Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.
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/eng

MSc Program
Immobilienmanagement & Bewertung

Was tun mit der Erdgeschoßzone?

Strategien zur Schaffung einer belebten Erdgeschoßzone in neuen Stadtentwicklungsgebieten

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science"

eingereicht bei
Prof. Mag. Thomas Malloth

Mag. Bernhard Gasteiner

0210052

Wien am 05.03.2015

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. BERNHARD GASTEINER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "WAS TUN MIT DER ERDGESCHOßZONE? STRATEGIEN ZUR SCHAFFUNG EINER BELEBTEN ERDGESCHOßZONE IN NEUEN STADTENTWICKLUNGSGEBIETEN", 107 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 22.03.2015

Unterschrift

Hinweis:

Ich möchte darauf hinweisen, dass bei der Verwendung von Begriffen und Abkürzungen auch stets die weibliche Form gemeint ist. Lediglich zu Gunsten der Lesbarkeit des Textes wurde auf eine durchgehende geschlechterneutrale Schreibweise verzichtet.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis VI

1 Einführung 1

1.1 Zielsetzung 2

1.2 Methode – Vorgehensweise 2

2 Die Rolle des Erdgeschoßes im städtischen Wohngebiet 4

3 Ursachen für die Verödung der Erdgeschoße 6

3.1 Wirtschaftliche und demografische Ausgangslage 6

3.2 Verkehr und Mobilität 8

3.3 Die Konkurrenzsituation 10

3.3.1 Entwicklung im stationären Handel 10

3.3.2 Der Onlinehandel 12

3.4 Auswirkung auf die innerstädtische Erdgeschoßzone 13

3.5 Zusammenfassung 16

4 Entwicklung eines Maßnahmenkataloges zur Schaffung einer belebten Erdgeschoßzone 17

4.1 Überblick und Zusammenfassung bestehender Studien 17

4.1.1 Perspektive Erdgeschoß 18

4.1.2 Perspektive Leerstand Teil 1 18

4.1.3 Perspektive Leerstand Teil 2 19

4.1.4 Perspektive Leerstand Teil 3 20

4.1.5 (Re-)Capturing Space: Introducing ConnAct 21

4.1.6 Räume kreativer Nutzungen – Potentiale für Wien 21

4.1.7 Masterplan Urbanitätsoffensive Wien – Erdgeschoßzonen in Wien 22

4.1.8 Herausforderung Erdgeschoß – Ground Floor Interface 22

4.1.9 Stadterneuerung – Sex in die City statt tote Hose 23

4.1.10 Händler machen Stadt – Engagement des Einzelhandels für attraktive Stadtzentren 23

4.1.11 Zusammenfassung der Ergebnisse der bisherigen Studien 25

4.2 Expertengespräche 26

4.2.1 Forschungsfrage 26

4.2.2 Untersuchungsmethodik 27

4.2.3 Auswertung der Expertengespräche 27

4.2.3.1 Handelsnutzung im Erdgeschoß 27

4.2.3.2 Die Erdgeschoßzone und der öffentliche Raum 30

4.2.3.3 Die Rolle der städtebaulichen und architektonischen Planung 32

4.2.3.4 Organisatorische, rechtliche und wirtschaftliche Maßnahmen 38

5 Rechtliche Rahmenbedingungen hinsichtlich Geschäftsflächen 43

5.1 Wiener Bauordnung 43

5.2 Wesentliche Widmungen und Bestimmungen in Wien 44

5.3 OIB-Richtlinie 3 „Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz“ 47

5.4 Wiener Garagengesetz 2008 48

5.5 Gewerbeordnung 1994 48

5.6 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz und Arbeitsstättenverordnung 49

5.7 Mietrechtsgesetz 50

5.8 Umsatzsteuergesetz 51

5.9 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz und Neubauverordnung 51

5.10 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 52

5.11 Wohnbauinitiative 52

6 Die beteiligten Parteien 52

6.1 Überblick über die potentiellen EG-Nutzer 54

6.2 Bewohner und Anrainer 55

6.2.1 Stadtnahe Institutionen 55

6.3 Entwicklung einer Organisationsstruktur 57

6.3.1 Mögliche Organisationsstrukturen 58

7 Best practice Modell „aspern Die Seestadt Wiens“ 62

7.1 Die Entwicklung eines Masterplanes 62

7.2 Die Partitur des öffentlichen Raumes 64

7.3 Mobilitätskonzept und Sammelgaragen 64

7.4 Die erste Entwicklungsetappe 65

7.5 Die Erdgeschoßzone 65

7.5.1 Das Konzept der „gemanagten Einkaufsstraße“ 70

8 Schlussfolgerung 73

Kurzfassung 77

Verzeichnisse 79

Literaturverzeichnis 79

Weitere Quellen 79

Internet Quellen 80

Abbildungsverzeichnis 81

Interviewpartner 82

Anhang **83**

Abkürzungsverzeichnis

Abb	Abbildung
ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
ASchG	ArbeitnehmerInnenschutzgesetz
AStV	Arbeitsstättenverordnung
BIG	Bundesimmobiliengesellschaft
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BK	Betriebskosten
BO für Wien	Bauordnung für Wien
BVerG	Bundesvergabegesetz
bspw	beispielsweise
bzw	beziehungsweise
ca	circa
div	diverse
etc	et cetera
EG	Erdgeschoß
EKZ	Einkaufszentrum
EW	Einwohner
exkl	exklusive
FMZ	Fachmarktzentrum
gem	gemäß
GewO	Gewerbeordnung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GV	Geschäftsviertel
idF	in der Fassung
insb	insbesondere
Kfz	Kraftfahrzeug
MA	Magistratsabteilung
mE	meines Erachtens
mind	mindestens
Mio	Millionen
MRG	Mietrechtsgesetz
OG	Obergeschoß
LGBl	Landesgesetzblatt
lit	littera
Pkw	Personenkraftwagen
sog	sogenannte
TU Wien	Technische Universität Wien
ua	unter anderem
usw	und so weiter
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
vgl	vergleiche
WGarG	Wienern Garagengesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
zB	zum Beispiel

1 Einführung

Die Erdgeschoßzone als Begegnungsraum ist das Herz oder die Seele urbanen Lebens und trägt entscheidend zur Lebensqualität und zum Flair einer Stadt oder eines Stadtteils bei. Mit ihren zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Kleingewerbebetrieben, Gastronomielokalen und ergänzenden sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen dient sie zur zentralen Nahversorgung der Bewohner und ist zugleich Verbindungsglied zwischen öffentlichem und privatem Raum. Eine belebte und kommunizierende Erdgeschoßzone ist Voraussetzung, um Urbanität und urbanes Lebensgefühl zu schaffen. Dadurch nimmt die Erdgeschoßzone eine besondere Stellung in der städtischen Planung ein.

In den letzten Jahren ist jedoch in zahlreichen Kommunen, insb auch in Wien, ein stetig ansteigender Leerstand in den innerstädtischen Sockelzonen zu verzeichnen bzw werden bei Neubauprojekten die Erdgeschoße von den Wohnbauträgern immer häufiger als Garagen, Müll- und Abstellräume geplant, um sich nicht eingehender mit diesem komplexen Thema befassen zu müssen. Es stellt sich nunmehr die Frage nach den Ursachen dieser negativen Entwicklung und mit welchen Maßnahmen dieser Tendenz entgegengewirkt werden kann.

Das Funktionieren der Erdgeschoßzone als Membran zwischen privatem und öffentlichem Raum hängt von einer Vielzahl an unterschiedlichen Faktoren ab - beginnend bei der entsprechenden Flächenwidmung und den Bebauungsbestimmungen, der Konfiguration und Ausstattung der Erdgeschoßflächen, der Gestaltung des öffentlichen Raumes, einem abgestimmten Verkehrskonzept, bis hin zur optimalen Verwertung und Verwaltung.

Der enorme Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre und der damit einhergehende Bedarf an Wohnraum erfordert die Entwicklung neuer Stadtgebiete. Ob sich diese Gebiete zu belebten Stadtteilen oder zu monofunktionellen „Schlafstädten“ entwickeln, hängt maßgeblich von der Gestaltung der Erdgeschoßzone ab.

1.1 Zielsetzung

Ziel dieser Arbeit ist die Entwicklung einer Strategie bzw eines Managementprogrammes zur Schaffung einer belebten und kommunizierenden Erdgeschoßzone, die eine Vielzahl an Funktionen ausübt - von der Nahversorgung durch Handels- und Dienstleistungsunternehmen, der Förderung von Gemeinschafts- und Nachbarschaftsbildung durch Räume mit hoher Aufenthaltsqualität, die eine kommunikationsfördernde Wirkung erzeugen, bis hin zu sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen. Die gegenständliche Arbeit will dabei insbesondere auf die praktische Umsetzung bzw Umsetzbarkeit von Maßnahmen fokussieren.

1.2 Methode – Vorgehensweise

Die Erdgeschoßzone war in den letzten Jahren immer wieder Gegenstand verschiedener
Forschungsprojekte mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Während einige Studien den Schwerpunkt auf Handel, Dienstleistung und Gewerbe legen, zielen andere verstärkt auf soziologische und kulturelle Aspekte ab. Auch die gewählten Perspektiven unterscheiden sich dahingehend, als einige verstärkt die Rolle der Stadtentwicklung und Stadtplanung in den Mittelpunkt stellen, während andere eher die Interessen der potentiellen Erdgeschoßnutzer oder der Bewohner berücksichtigen. Teil der gegenständlichen Arbeit ist die Analyse der bestehenden Forschungsberichte, um daraus die wesentlichen Erkenntnisse abzuleiten und eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen.
Anschließend sollen die aus den Studien abgeleiteten Erkenntnisse durch kritische Gespräche mit Fachexperten aus den Bereichen Städtebau, Handel und Dienstleistung, Immobilienentwicklung und Stadtteilmanagement, vertieft und untermauert oder auch widerlegt werden.
Besonderes Augenmerk soll auch auf die Entwicklung der Erdgeschoßzone in einem der aktuell größten Stadtentwicklungsgebiete Europas, aspern Die Seestadt Wiens, gelegt werden, wo derzeit die erste „gemanagte Einkaufsstraße“ Österreichs entsteht.
Anhand der Analyse der wissenschaftlichen Studien rund um das Thema Erdgeschoßzone, den Expertengesprächen und der Untersuchung am praktischen Beispiel der gemanagten Erdgeschoßzone in der Seestadt aspern, sollte eine

Umsetzungsstrategie zur Schaffung funktionierender Erdgeschoßzonen in Neubaugebieten erarbeitet werden.

2 Die Rolle des Erdgeschoßes im städtischen Wohngebiet

Zu Beginn sollte der Begriff „Erdgeschoß“ und „Erdgeschoßzone“ an sich näher betrachtet und einer kurzen Begriffsklärung unterzogen werden.

Unter Erdgeschoß ist ein zu ebener Erde gelegenes Geschoß zu verstehen[1]. Es unterscheidet sich bei mehrgeschossigen Gebäuden zumeist hinsichtlich Grundriss, Nutzung, Fassadengestaltung und Geschoßhöhe von den darüber liegenden Geschoßen.[2]

Der in der gegenständlichen Arbeit häufig verwendete Begriff der Erdgeschoßzone geht über die räumliche Begrenzung des Erdgeschoßes hinaus und beinhaltet auch die Bereiche außerhalb des Gebäudes bzw bezieht auch den öffentlichen Raum, Gehsteige, Plätze, Grünanlagen und Straßen mit ein.

Die Erdgeschoßzone kann somit nur im Zusammenhang mit dem angrenzenden öffentlichen Raum betrachtet werden. Sie ist oder sollte Ort des Austausches sein, wo es unterschiedliche Nutzungsformen wie Handel, Dienstleistung, Gastronomielokale, Kaffeehäuser und soziokulturelle Einrichtungen gibt. Hier soll kommuniziert werden, sollen soziale Kontakte geknüpft und die Nahversorgung für den täglichen Bedarf sichergestellt werden.

Die Erdgeschoßzone ist gewissermaßen der Motor einer Stadt, der urbanes Lebensgefühl überhaupt erst ermöglicht und einem Stadtteil seinen eigenen Charakter gibt.

Die Vergangenheit zeigt, dass die nach Nutzungsfunktion getrennte Entwicklung von Stadtquartieren eine planerische Fehlentwicklung ist, die eine belebte Erdgeschoßzone von vorne herein verhindert und urbanes Lebensgefühl unmöglich macht.
Dafür gibt es zahlreiche Beispiele, wie etwa die vorwiegend von gemeinnützigen Bauträgern errichteten großen monofunktionellen Wohnsilos mit ihren Müllräumen, Fahrradabstellräumen und Garagen im Erdgeschoß, die lediglich einem Zweck, nämlich dem des „Schlafens“, dienen. Leben findet hingegen woanders statt, muss sozusagen outgesourct werden. Als Rechtfertigung wird zumeist die Unwirtschaftlichkeit einer zeit- und ressourcenaufwendigen Auseinandersetzung mit dem Thema Erdgeschoß und das

[1] http://www.duden.de
[2] http://de.wikipedia.org/wiki/Geschoss_(Architektur)

drohende Leerstandsrisiko vorgebracht. Darüber hinaus besteht nach wie vor eine gesetzliche Verpflichtung zur Errichtung von Pflichtstellplätzen, deren Unterbringung natürlich im Erdgeschoß günstiger ist als in einer zu errichtenden Tiefgarage.

Um sich dennoch nicht nachsagen lassen zu müssen, man schaffe keine soziale Infrastruktur und tue nichts für die Nachbarschaftsbildung, wird dann von den Bauträgern gerne alibimäßig schnell ein Swimmingpool auf das Dach gepackt und vielleicht noch eine Kindergruppe installiert. Dass diese Maßnahmen eine funktionierende, gut durchmischte Erdgeschoßzone nicht ersetzen können, bedarf keiner weiteren Erklärung.
Im Gegenzug zu den reinen Wohnsiedlungen entstehen anderenorts reine Businessareas, in denen sich ausschließlich Bürogebäude befinden. Während der Bürozeiten herrscht dort reges berufliches Treiben, während außerhalb der gewöhnlichen Bürozeiten ein menschenleerer und somit lebloser Stadtteil vorzufinden ist, wie das etwa in Town Town Erdberg der Fall ist, wo nunmehr im Nachhinein versucht wird, eine Durchmischung zu schaffen.

Abb. 1: Town Town Erdberg

Quelle: http://diepresse.com/home/panorama/wien/3879781/Wie-in-Wien-Graetzel-entstehen
Bild: (c) Stanislav Jenis

Nur durch die Durchmischung von Wohnbau, Büro und gemischt genutzten Immobilien mit einer übergreifend abgestimmten Erdgeschoßzone, mit einem ausgewogenen Nutzungsmix aus Handel, Dienstleistung, Gastronomie sowie ergänzenden infrastrukturellen und soziokulturellen Einrichtungen, unter Miteinbeziehung der öffentlichen Freiräume, vermag echte Urbanität zu schaffen.

Die Erdgeschoßzone als Bindeglied zwischen öffentlichem und privatem Raum nimmt eine wichtige Rolle in der menschlichen Interaktion ein und ist Grundstein für eine lebendige und funktionierende Stadt. Gleichzeitig stellt sie aufgrund der komplexen wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen für alle Beteiligten, von der Stadtplanung, den Bauträgern bis zu den Nutzern, eine besondere Herausforderung dar.

3 Ursachen für die Verödung der Erdgeschoße

Um die Ursachen der negativen Entwicklung in Wiens Erdgeschoßen herauszufinden, muss zunächst die Ausgangslage in Form der wirtschaftlichen und demografischen Gesamtsituation betrachtet werden und mit den vorhandenen Erdgeschoßflächen, sowie den typischen Erdgeschoßnutzungen in Korrelation gesetzt werden.

3.1 Wirtschaftliche und demografische Ausgangslage

Laut der Studie von *Mercer*[3] ist Wien die lebenswerteste Stadt der Welt. Derzeit leben in Wien etwa 1,8 Mio Menschen, in der Stadtregion etwa 2,5 Mio und wenn man das Umland miteinbezieht etwa 3 Mio Menschen, und der Trend zur Urbanisierung ist nach wie vor ungebrochen. Das jährliche Bevölkerungswachstum beträgt derzeit knapp 1% und bis 2040 rechnen Experten mit einem Zuwachs um mind 300.000 Einwohner.

[3] *Mercer*, Quality of Living Report 2015.

Abb. 2: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien

	2005	2020	2030
Wien	1.626,40	1.838,70	1.927,80
Umland	589,5	669,8	714,7
Stadtregion	2.216,00	2.508,50	2.642,50

Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 – 2035. i. A. d. MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien, 2007

Abb. 3: Bevölkerungsprognose für Wien

	2009	2011	2020	2030
Wien	1.687,3	1.714,1	1.811,6	1.901,7
Umland	617,8	625,7	687,7	748,1
Stadtregion	2.305,0	2.339,8	2.499,3	2.64

Quelle: Statistik Austria: Statistisches Jahrbuch 2011
Statistik Austria (2011): ÖROK-Regionalprognosen 2010–2030

Bereits 2013 war Österreich hinter Luxemburg der zweitreichste EU-Mitgliedsstaat gemessen am BIP pro Kopf. Wien belegt im Bundesländervergleich regelmäßig den ersten oder zweiten Platz (derzeit Platz 2 hinter Niederösterreich).[4]

Betrachtet man diese statistischen Daten, dann bietet Wien sowohl von der Bevölkerungsdichte, als auch von der Kaufkraft sehr gute Voraussetzungen für die Branchen Handel, Dienstleistung und Gewerbe. Tatsächlich bildet der Handel in Wien auch den umsatzstärksten Sektor. Er weist die zweithöchste Zahl an Unternehmen auf, und stellt nach Handwerk und Gewerbe auch die meisten Arbeitsplätze zur Verfügung.[5] Dies ist eigentlich eine sehr solide Ausgangslage und doch scheint die Entwicklung dieser Branchen rückläufig, betrachtet man die zunehmenden Leerstände in den (ehemaligen) Geschäftslokalen in den Erdgeschoßen, wo noch vor einigen Jahren Handwerksbetriebe und Kleingewerbe wie Schuster, Maler, Fleischer oder Bäcker sowie kleinere Handelsläden (sog Greißler) anzutreffen waren. Vor allem in

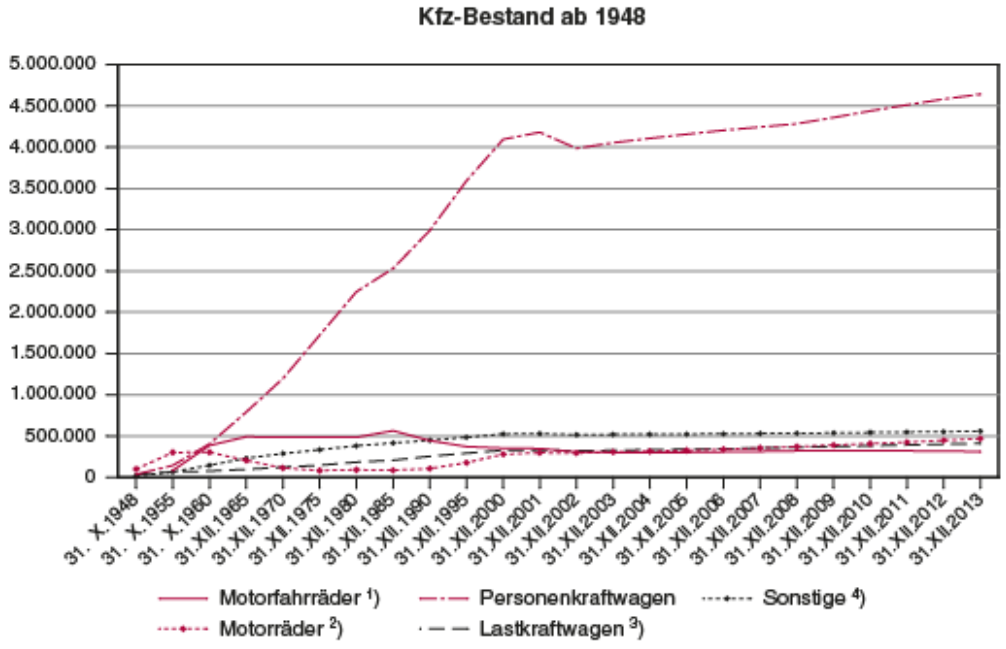
[4] *Otto Immobilien*, Retailmarktbericht 2014.
[5] *Wirtschaftskammer Wien*, Der Wiener Handel 2009 (2010).

Nebenlagen, abseits der großen hochfrequentierten Einkaufsstraßen ist diese Entwicklung klar zu beobachten.

3.2 Verkehr und Mobilität

In den letzten 60 Jahren hat sich die Mobilität, also die Möglichkeit sich von einem Ort zum anderen zu bewegen, enorm verändert. Es hat eine wahre Mobilitätsexplosion stattgefunden. Ihre konkrete Realisierung findet die Mobilität im Straßenverkehr. Studien zur Zukunft der Mobilität prognostizieren einen weiteren generellen Anstieg des motorisierten Individualverkehrs.[6]

Abb. 4: Kfz-Statistik 2014 von STATISTIK AUSTRIA



Q: STATISTIK AUSTRIA, Kfz-Statistik. Erstellt am 04.03.2014. - 1) Einschließlich Kleinmotorräder sowie mehrspurige Kraftfahrzeuge Klasse L2e sowie ab 2006 vierrädrige Leichtkraftfahrzeuge Klasse L6e. - 2) Einschließlich Motorräder mit Beiwagen, mehrspurige Kraftfahrzeuge Klasse L5e sowie ab 2006 vierrädrige Kraftfahrzeuge Klasse L7e, Invalidenfahrzeuge und Leichtmotorräder. - 3) Einschließlich Tankwagen. - 4) Omnibusse, Sattelzugfahrzeuge, Motorkarren, land- und forstwirtschaftliche Zugmaschinen, selbstfahrende Arbeitsmaschinen, Mähdrescher, sonstige Erntemaschinen, Wohnmobile und sonstige Kfz.

Quelle: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/verkehr/strasse/kraftfahrzeuge_-_bestand/

[6] *Institut für Mobilitätsforschung,* Zukunft der Mobilität. Szenarien für das Jahr 2020*; ÖAMTC Akademie,* Das Mobilitäts-Delphi. Zukunft der Mobilität (1999) 4f.

In Österreich hat der motorisierte Individualverkehr vor allem aufgrund des gut ausgebauten Straßennetzes stark zugenommen. Rund 60 % der Verkehrsleistung entfällt auf Fahrten mit dem Pkw. Seit den 90er Jahren ist die Verkehrsleistung des Personenverkehrs um beinahe 30 % gestiegen, wobei eine gesamtheitliche Betrachtung zeigt, dass in diesem Zeitraum nicht die Mobilität an sich so stark gestiegen ist, sondern insb der motorisierte Individualverkehr sehr stark zugenommen hat. Es hat also in den letzten Jahrzehnten eine Verlagerung - weg von Wegen mit dem Fahrrad, den öffentlichen Verkehrsmitteln oder von zu Fuß, hin zu Wegen mit dem Auto - stattgefunden. Ursachen hierfür sind ua die überproportional vorhandene Infrastruktur für den motorisierten Individualverkehr, sowie großzügige Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum.[7] Auch in Wien hat der motorisierte Individualverkehr in der Vergangenheit stark zugenommen.

Diese Entwicklung des stetigen Anstiegs des motorisierten Individualverkehrs, gepaart mit einer entsprechenden Raumordnung, die es ermöglicht hat, großflächige Handelsflächen mit riesigen Parkplätzen an der Stadtperipherie zu errichten, hat den Abfluss des Handels aus den innerstädtischen Erdgeschoßzonen, hin zu den Fachmarktzentren und Einkaufszentren auf der grünen Wiese, erst möglich gemacht. Die Politik hat die problematische Entwicklung zu spät erkannt und dann versucht, mit Maßnahmen wie einer Verschärfung der Raumordnungsgesetze in den Bundesländern, so auch in Wien, entgegen zu steuern. Dadurch wurden zwar „neue“ EKZ und FMZ-Entwicklungen an den Stadtperipherien erschwert, zu diesem Zeitpunkt hat Österreich jedoch bereits eine der europaweit höchsten Dichten an Einkaufszentren aufgewiesen.

Erst in den letzten Jahren hat die Stadt Wien zunehmend auf ein Konzept einer integrierten Verkehrspolitik gesetzt, das vor allem auf den Ausbau des Radwegenetzes und der öffentlichen Verkehrsmittel, wie U-Bahn und Straßenbahn, Bedacht nimmt.[8] Langsam ist auch eine grundsätzliche Veränderung der Einstellung der jungen urbanen Bevölkerung zum Thema Mobilität wahrnehmbar. Das Auto als Statussymbol verliert bei dieser Bevölkerungsschicht bereits an Bedeutung, stattdessen repräsentieren Fahrräder einen neuen urbanen Lebensstil. Diese Bevölkerungsschicht will kein eigenes Auto mehr besitzen sondern nur kurzfristig nutzen, was mit einer steigenden Nachfrage nach Carsharing-Modellen (zB car2go), Fahrradverleihsystemen und einem flexibleren, zweckorientierteren Umgang mit Verkehrsmitteln verbunden ist. Dieser gesellschaftliche Wandel spiegelt sich auch in der Zahl der Pkw’s wieder, die deutlich langsamer angestiegen ist, als im Masterplan Verkehr Wien 2003 noch erwartet wurde. Nach einem

[7] http://www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/verkehr/verkehrsmittel/miv/
[8] https://www.wien.gv.at/verkehr/stadtverkehr/individualverkehr/

50-jährigen Anstieg ist der Motorisierungsgrad (Pkw/1.000 EW) nun erstmals über einen längeren Zeitraum gesunken. In den Jahren 2003 bis 2013 hat der Motorisierungsgrad in Wien stetig abgenommen - von 410 Pkw/1.000 EW im Jahr 2003 auf 394 Pkw / 1.000 EW im Jahr 2011 auf 386 Pkw / 1.000 EW im Jahr 2013. Damit ist Wien im beim Motorisierungsgrad im Bundesländer-Ranking mittlerweile an bemerkenswerter letzter Stelle.
Dieses gesellschaftliche Umdenken und dieser Trend - weg vom motorisierten Individualverkehr und hin zu anderen Mobilitätslösungen wie Fuß- und Radweg und öffentliche Verkehrsmittel - stellt eine ganz wesentliche Grundvoraussetzung für die Rückkehr des Handels und der ergänzenden Nutzungen zurück in die innerstädtische Erdgeschoßzone, und für die Schaffung eines neuen urbanen Lebensraumes dar und muss genutzt werden. Dafür müssen die Zielsetzungen im Masterplan Verkehr Wien 2003 für 2020 konsequent weiterverfolgt werden.[9]

Die wichtigsten Ziele sind:

- Verkehrsvermeidung durch mobilitätssparende Stadtentwicklung
- Verkehrsverlagerung durch Verhaltensänderungen
- Verminderung des motorisierten Individualverkehrs auf 25 Prozent aller Wege
- Erhöhung des Radverkehrs auf 8 Prozent
- Steigerung des öffentlichen Verkehrs auf 40 Prozent
- Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und stattdessen Steigerung der Nutzung öffentlicher Verkehrseinrichtungen.

3.3 Die Konkurrenzsituation

Eine weitere mögliche Ursache für die Verödung innerstädtischer Einkaufsstraßen insbesondere in Sekundärlagen ist der Abfluss des Handels in andere stärker frequentierte Handelsdestinationen, weshalb eine nähere Betrachtung der Entwicklung im stationären Einzelhandel sowie des stark wachsenden Onlinehandels erforderlich ist.

3.3.1 *Entwicklung im stationären Handel*

In Wien gibt es derzeit je nach Definition etwa 85 Einkaufsstraßen. Die 4 größten und meist frequentierten Standorte sind: Die Innere Mariahilfer Straße mit rund

[9] https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/mpv/zielsetzungen/index.html

175.000 m^2, die Innere Stadt (Achse Kärntner Straße / Rotenturmstraße, Kohlmarkt, Graben, Tuchlauben) mit etwa 150.000 m^2, die Landstraßer Hauptstraße mit knapp 45.000 m^2 und die Favoritenstraße mit ca. 40.000 m^2. Es lässt sich somit feststellen, dass mehr als 400.000 m^2 des stationären Handels in diesen vier Hauptgeschäftsstraßen angesiedelt sind, was einem Anteil von ca zwei Drittel des gesamten Einzelhandels in Geschäftsstraßen entspricht. Das verbleibende Drittel teilt sich auf die restlichen Standorte auf. Hinzu kommen die neuen innerstädtischen Einkaufszentren Westbahnhof, Hauptbahnhof und Wien Mitte mit einer Gesamtfläche von ca 65.000 m^2.[10]

Daraus lässt sich ableiten, dass nicht der Handel selbst rückläufig ist, sondern dass sich bestimmte Hochfrequenzlagen herausgebildet haben, welche sich am Markt gegen die kleineren, weniger stark frequentierten Lagen durchgesetzt haben. Um konkurrenzfähig zu bleiben, mussten jene Betriebe, die noch nicht von vorne herein in einer dieser hochfrequentierten Einkaufsstraßen verortet waren, umsiedeln und jene, die sich die hohen Mieten in diesen Toplagen nicht leisten konnten, ihre Geschäfte oftmals mangels ausreichender Kundenfrequenz schließen.

Die steigende Nachfrage in diesen Toplagen hat natürlich auch einen enormen Anstieg des Mietpreises bewirkt. Der monatliche Mietpreis in der Inneren Mariahilfer Straße bewegt sich zwischen EUR 50,- und 150,- pro m^2 je nach Größe und Lage. In der Inneren Stadt werden in Bestlagen, wie am Kohlmarkt, mittlerweile bis zu EUR 400,- pro m^2 ausgerufen. Im Vergleich dazu werden in kleineren Einkaufsstraßen in den Bezirken durchschnittlich etwa EUR 10,- pro m^2 verlangt. Es liegt auf der Hand, dass sich kleinere Handels- und Gewerbebetriebe die Mietpreise in den Hochfrequenzlagen nicht mehr leisten können und stattdessen die Konzerne Einzug gehalten haben. Anstatt kleinerer inhabergeführter Gastronomie- und Handwerksbetriebe trifft man nun auf Handelsketten, Systemgastronomie und Großfilialisten.
Doch der Abfluss des Handels in die großen innerstädtischen Einkaufsstraßen ist nur ein Grund für die Verödung der Erdgeschoßzone in den Wohnquartieren und Nebenstraßen.
Noch stärker wiegen die Einkaufszentren an der Stadtperipherie, die den Handel quasi aus den Städten saugen. Österreich gehört europaweit zu den Ländern mit der höchsten Dichte an Einkaufszentren und allein im Einzugsgebiet Wien beträgt die vermietbare Fläche in allen Einkaufszentren über 700.000 m^2. Schon längst gibt es ein enormes Überangebot an Handelsflächen und es findet ein

[10] *Otto Immobilien*, Retailmarktbericht 2014; *Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung,* Perspektive Erdgeschoß (2011).

Verdrängungswettbewerb der Shopping Center untereinander, sowie der großen Einkaufsstraßen statt, die alle um die Kunden buhlen. Dass eine Teilnahme weniger noch verbliebener Geschäfte abseits der Hauptfrequenzlagen bei diesem Wettbewerb, bei dem es um Bestpreise, optimalen Branchen- bzw. Markenmix, Entertainment und großzügigen Parkplatzflächen geht, aussichtslos ist, versteht sich von selbst.[11]

3.3.2 *Der Onlinehandel*

Weitere Konkurrenz droht von digitaler Seite. Der Onlinehandel setzt in Österreich bereits ca 5,5 Milliarden Euro um und erreicht damit einen Anteil von etwa 10% des Gesamteinzelhandelsumsatzes. Die Tendenz ist steigend, sodass der Onlinehandel bis 2020 bereits rund ein Viertel der Gesamtumsätze ausmachen könnte. Diese Entwicklung hat natürlich negative Auswirkungen auf den stationären Handel. Es kommt zu Umsatzrückgängen und die Konkurrenz unter den einzelnen Handelsdestinationen wird zunehmend verstärkt.[12]

Daraus folgt eine notwendige Veränderung des stationären Einzelhandels, der sich in Zukunft gezielt vom Onlinehandel differenzieren muss, indem er sich viel mehr auf das soziale und emotionale Einkaufserlebnis ausrichtet. Entertainment, Gastronomie und Kommunikationsräume werden in den Mittelpunkt rücken, die großen Shops hingegen werden an Bedeutung verlieren. Der stationäre Einzelhandel wird wieder kleinteiliger, urbaner und es wird noch mehr auf die individuelle Betreuung und die Servicequalität, sowie auf die Durchmischung mit attraktiven Nichthandelsnutzungen ankommen. Das reine Erledigen von Einkäufen geht heute einfacher, bequemer, schneller und kostengünstiger via Internet. Die Verknüpfung des Einkaufens mit anderen sozialen Aktivitäten - wie etwa Treffen mit Freunden zum Kaffee, das Genießen einer belebten, ansprechenden Umgebung oder das Nutzen von Entertainmenteinrichtungen - wird verstärkt in den Vordergrund rücken.

Es lässt sich somit feststellen, dass der steigende Onlinehandel deutliche Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel hat. Es zeigt sich jedoch auch, dass von diesem Kannibalisierungseffekt überwiegend die großen Handelsflächen betroffen sind und dass im stationären Einzelhandel zukünftig wieder mehr das

[11] http://www.regiodata.eu/de/shopping-center-am-hauptbahnhof-letztes-einkaufszentrum-wien
[12] *Maasberg*, Online-Handel und Shoppingcenter - Konkurrenten oder Teamplayer? (2014); http://www.regioplan.eu/PRESSE/17_PRA_SC_Oesterreich/PRA_SC_Oesterreich.pdf kte wichtige Mieter

soziale und emotionale Erlebnis im Vordergrund stehen wird. Darin liegt wiederum eine Chance für die innerstädtischen Erdgeschoßzonen - in der Kombination von Besorgung notwendiger Einkäufe mit anderen sozialen Aktivitäten, sowie dem bewussten Genießen eines urbanen Lebensgefühls.

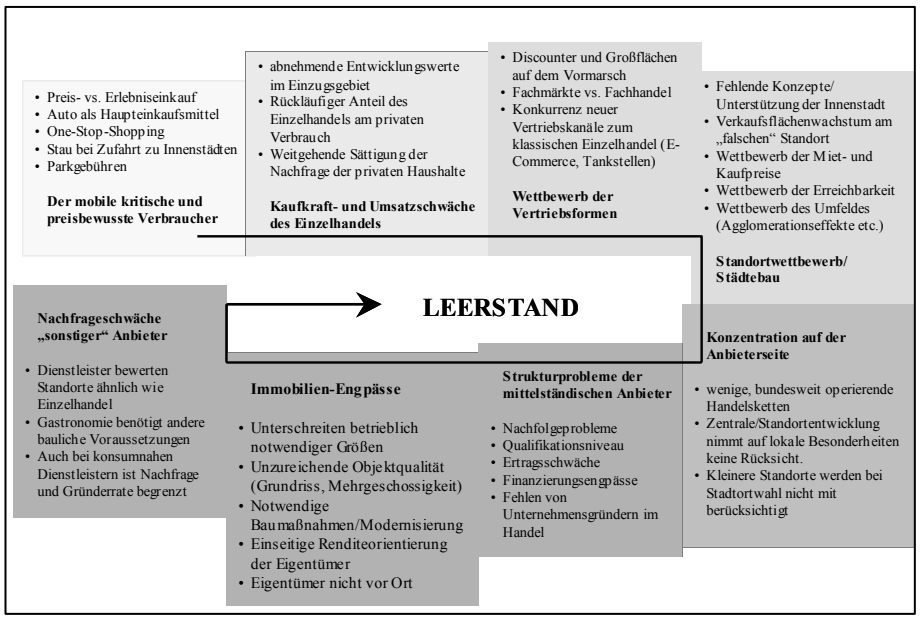
3.4 Auswirkung auf die innerstädtische Erdgeschoßzone

In den vergangenen Jahrzehnten hat ein genereller Strukturwandel insb im Einzelhandel stattgefunden. Durch die Bildung stark frequentierter, filialistisch geprägter Haupteinkaufsstraßen und die Entwicklung von Einkaufszentren und Fachmarktzentren an der Peripherie, ist es zu einer Verlagerung des Handels und zum Rückgang kleinerer inhabergeführter Betriebe gekommen, was wiederum zu erhöhten Leerständen und zu einer wahrnehmbaren Uniformität und Monostrukturierung in den Erdgeschoßzonen geführt hat. Hinzu kommt die Konkurrenz durch den stark steigenden Onlinehandel, der bereits 10% des Gesamteinzelhandelsumsatzes vereinnahmt und sich ebenfalls negativ auf den stationären Handel auswirkt und die Konkurrenzsituation unter den einzelnen Handelsdestinationen zunehmend verstärkt.

Die zahlreichen Schließungen von Geschäften mangels ausreichender Kundenfrequenz und Umsätze löst eine Kettenreaktion aus, da Leerstand immer mehr Leerstand produziert. Mit dem Wegfall der Geschäfte geht die Frequenz immer weiter zurück und nach und nach müssen auch die verbliebenen Handwerksbetriebe und Gastronomiebetriebe schließen. Die Folge sind leerstehende Erdgeschoßlokale, die langsam verwahrlosen und damit einhergehend ein Rückgang der Wohn- und Lebensqualität, da das öffentliche Leben nun nicht mehr in den Sockelzonen der Wohnbezirke stattfindet, sondern in den Einkaufszentren am Stadtrand, zumindest für jene, die über eine individuelle Motorisierung verfügen. *Roscic* [13] nennt diesen Prozess „trading down“, die Anzahl der Leerstände steigt und wirkt sich negativ auf die Umgebung aus, produziert wiederum weitere Leerstände und führt schließlich zur Verödung, zum Funktionsverlust und zum Rückgang der Wohn- und Lebensqualität in den Wohnvierteln. Besonders betroffen von dieser Entwicklung sind natürlich immobilere Teile der Bevölkerung wie ältere Menschen oder Personen, die über kein eigenes Kfz verfügen. Ihnen ist die notwendige Nahversorgung abhanden gekommen.

[13] *Froessler/Rosic*, Leerstandsmanagement in Steinheim. Modellprojekt der Innovationsagentur Stadtumbau Nordrhein Westfalen (2009).

Abb. 5: Leerstandskreislauf



Quelle: *Dammer*, Möglichkeiten der Behebung und Verwertung von innerstädtischen Leerständen im Handel in Deutschland (2004) 7; *vgl Holl in GMA*, Revitalisierung von Geschäftsleerständen und Handelsbrachen (2002) 2ff.

In Wien steht bereits ein großer Teil der fast 500.000 m^2 Mietfläche in den bestehenden Erdgeschoßen sozialer Wohnbauten leer. Eine Unterbrechung dieser Negativspirale ohne Eingriffe von Dritter Seite, in Form eines Managementkonzeptes zur Reaktivierung und Förderung der Erdgeschoßzone, scheint so gut wie aussichtslos. Aufgrund nicht vorhandener Mieteinnahmen sinkt auch die Bereitschaft der Gebäudeeigentümer in die Erdgeschoßlokale ihrer Immobilien zu investieren, bzw ist auch die wirtschaftliche Möglichkeit nicht mehr gegeben und das Risiko, selbst nach Sanierung keinen adäquaten Mieter zu finden, ist zu groß.

Bei Neubauten werden die Erdgeschoße von vorne herein nicht mehr als Geschäftslokale sondern als Garagen, Fahrradabstellräume und Müllräume geplant, um sich mit dem komplexen Thema Erdgeschoß nicht eingehender beschäftigen zu müssen und wirtschaftliche Risiken zu vermeiden. Aus Sicht der Wohnbauträger scheint dies logisch und ist sicher nichts Verwerfliches daran, sich auf das Kerngeschäft, den Wohnungsbau, zu konzentrieren. Diese vermeintlich einfache Lösung ist jedoch keine, sie führt zur Bildung von sog „Schlafstädten" mit niedriger Aufenthaltsqualität und fehlender Nahversorgung.[14]

[14] *Wirtschaftskammer Wien – Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolitik*, Masterplan zur Urbanitätsoffensive Wien/Erdgeschoßzonen Wien (2013).

Abb. 6: Gemeindebau-Wohnanlage Alfred-Klinkan-Hof in Wien-Donaustadt

Quelle: http://www.viennafilmcommission.at/Motivdatenbank/Motiv-suchen/474-Alfred-Klinkan-Hof

Abb. 7: Wohnblock 2. Bezirk

Quelle: http://www.fotocommunity.de/

Foto: © Gerhard Franz Roth

3.5 Zusammenfassung

Die gesellschaftliche Veränderung in den letzten Jahrzehnten, das geänderte Konsumverhalten und die damit einhergehende Änderung in der Mobilität, insb der überproportionale Anstieg des motorisierten Individualverkehrs, hat auch eine Änderung in der Handelslandschaft bewirkt. Die Entwicklung großflächiger Handelsimmobilien an der Stadtperipherie wurde erst durch den Anstieg des motorisierten Individualverkehrs ermöglicht.

Die Entwicklung von großflächigen Einkaufszentren und Fachmarktzentren auf der grünen Wiese, sowie die Konzentration des innerstädtischen Handels in einigen stark frequentierten Haupteinkaufsstraßen, hat einen generellen Abfluss von Handel, Dienstleistung und Gewerbe aus den innerstädtischen Erdgeschoßzonen mitbewirkt. Mit der steigenden Konkurrenz sind auch die Mietpreise in jenen stark frequentierten Lagen immer weiter gestiegen, was ebenfalls zum Rückgang kleinerer inhabergeführter Betriebe und hin zu einer konzerndominierten und filialistisch geprägten Handelslandschaft geführt hat.
Ausgehend davon, dass der Handel die treibende Kraft darstellt, dem andere Nutzungen wie Handwerks- und Gewerbebetriebe, Gastronomie und ergänzende Nutzungen folgen, wurde durch den Abfluss des Handels aus der Erdgeschoßzone ein sog trading down Prozess ausgelöst und die Anzahl der leerstehenden Geschäftslokale in den Erdgeschoßzonen ist drastisch angestiegen.

Diese Entwicklung hatte und hat noch immer enorme Auswirkungen auf Neubauvorhaben, da die Wohnbauträger zur Vermeidung von Leerständen in den Erdgeschoßen und damit verbundenen wirtschaftlichen Verlusten, die Erdgeschoße lieber für Kleingaragen, Müllräume, Fahrradabstellräume, Lagerflächen und Wohnen im Erdgeschoß verwenden. Die logische Folge sind die allseits bekannten monokulturell geprägten „Schlafstädte“ der letzten Jahre und Jahrzehnte, die jegliches urbane Lebensgefühl vermissen lassen.

In der jüngsten Vergangenheit sind jedoch Tendenzen einer neuen grundsätzlichen gesellschaftlichen Veränderung insb bei der jungen urbanen Bevölkerung wahrnehmbar. Der Trend bei dieser jungen Bevölkerungsschicht geht nun wieder weg vom motorisierten Individualverkehr und hin zu anderen alternativen Mobilitätslösungen. Auch beim Konsumverhalten wird nun wieder verstärkt auf Nachhaltigkeit geachtet, der Trend geht wieder mehr zu Qualität anstatt Quantität.

Dieses wiedergewonnene Bekenntnis zur Nachhaltigkeit ist eine wesentliche Grundvoraussetzung für die Schaffung lebendiger urbaner Lebensräume, die erst durch eine Durchmischung der Erdgeschoßzone mit kleineren inhabergeführten Handelsgeschäften, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Nutzungen aus dem soziokulturellen Bereich entstehen. Es bedarf jedoch der Schaffung notwendiger stadtplanerischer Voraussetzungen und Rahmenbedingungen, sowie eines gewissen Umdenkens bei den (Wohn-)Bauträgern, um die Erdgeschoßzone für Handel, Gewerbe und Gastronomie wieder attraktiv zu machen und Räume von hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Erdgeschoßzone muss als ein eigener baufeldübergreifender und interdisziplinärer Gestaltungsraum gesehen werden und es braucht ein gezieltes Maßnahmenprogramm, das die Bedürfnisse aller Beteiligten berücksichtigt.

4 Entwicklung eines Maßnahmenkataloges zur Schaffung einer belebten Erdgeschoßzone

Aufgrund der zentralen Bedeutung der Erdgeschoßzone für die städtische Entwicklung und angesichts derselben problematischen Entwicklung in verschiedenen europäischen Städten, sind in den letzten Jahren bereits zahlreiche jedoch überwiegend theoretische Studien zu diesem Thema entstanden. Die gegenständliche Studie stützt sich bei der Entwicklung einer Strategie und eines Maßnahmenkataloges für die praktische Umsetzung belebter Erdgeschoßzonen auf die Untersuchung der bereits vorhandenen Studien und auf die zahlreichen durchgeführten Expertengespräche mit Architekten, Städteplanern, Handelsexperten und Bauträgern.

4.1 Überblick und Zusammenfassung bestehender Studien

Im Folgenden soll ein Überblick über die vorhandenen Studien gegeben werden sowie eine Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse und Maßnahmen die sich aus den Studien ableiten lassen.

4.1.1 *Perspektive Erdgeschoß*

Die von der MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung in Kooperation mit der TU-Wien herausgegebene Studie ist eine Sammlung und Zusammenfassung der Werkstattberichte, die im Rahmen der Werkstatt- und Arbeitsgespräche zum Thema Erdgeschoß entstanden sind [15]. Der Werkstattbericht unterscheidet zwischen Herausforderungen im Bestand und Herausforderungen im Neubau.

Die Gespräche fokussieren vorwiegend auf Maßnahmen im Bestand und die Integration soziokultureller Nutzungen in die Erdgeschoßzone. Das Thema wird vorrangig aus der perspektivischen Sicht der Stadtplanung sowie aus der Sicht der Nutzer betrachtet.

Im Bestand wird vor allem die Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer und komplexer Eigentümerstrukturen als problematisch angesehen, sowie die Tatsache, dass aufgrund fehlender Mieteinnahmen und Rücklagen eine Sanierung der Erdgeschoßlokale für die Eigentümer eine finanzielle Überforderung darstellt. Oft fehlt es den Hauseigentümern an Professionalität und einem fehlenden Marktzugang zu „Nichtwohnnutzungen".

Im Neubau hängen die Rahmenbedingungen für neue Stadtteile stark von den Vorgaben und Bestimmungen für den geförderten Wohnbau ab, was zu großen Problemen bei der Entwicklung und Aktivierung der Erdgeschoßzonen außerhalb wohnungsbezogener Nutzungen führt. In der Konsequenz führe dies dazu, dass meist nur Müllräume, Abstellräume und Kleingaragen in den Erdgeschoßen entstehen.

4.1.2 *Perspektive Leerstand Teil 1*

Der erste Teil der dreiteiligen Studie[16] zum Thema Leerstandsnutzung beschäftigt sich zunächst mit der Definition grundlegender Begriffe und geht dann näher auf die historische Entwicklung und die involvierten Akteure ein.

Eine Kernaussage dieser Studie ist, dass Leerstände Geld kosten, da die Eigentümer keine Mietzinse lukrieren können, aber dennoch Instandhaltungskosten anfallen.

[15] *Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung,* Perspektive Erdgeschoß (2012).
[16] *IG Kultur Wien*, Perspektive Leerstand Teil 1 (2010).

Eigentümer sollten deshalb Räume für alternative Nutzungen öffnen, zB für junge (ungenutzte) Talente, die sich (Arbeits-)Räumlichkeiten auf dem normalen Markt nicht leisten können. So kann ein soziokultureller Mehrwert entstehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf längere Sicht eine gesetzliche Änderung, die steuerliche Absetzbarkeit von leerstehenden Lokalen betreffend, eine interessante Option bildet. In einem ersten Schritt sollte jedoch eine Leerstandagentur als Vermittlerin installiert werden, die eine wichtige Rolle beim Abbau von Barrieren zwischen Eigentümern und potentiellen Nutzern übernehmen könnte.

4.1.3 *Perspektive Leerstand Teil 2*

Der zweite Teil der Studie[17] soll die Bedeutung von Leerstand und mögliche Leerstandsnutzungen für die verschiedenen Akteure analysieren und mit internationalen Beispielen in Kontext setzen, um mögliche Maßnahmen für die Leerstandsnutzung in Wien ableiten zu können.

Der Fokus liegt vor allem auf kurzfristigen Leerstandsnutzungen, das sind überwiegend nicht profitorientierte soziokulturelle Nutzungen, die eine Möglichkeit des Abschlusses eines alternativen Mietabkommens in Form von fairen Präkariatsverträgen erfordern und über den normalen Wohnungsmarkt keinen Zugang zu Räumen haben. Es wird zudem empfohlen, die Besetzung lange leerstehender Erdgeschoßlokale durch die Kreativwirtschaft zu legalisieren.

Für den langfristigen Umgang mit Leerstand wird festgestellt, dass die Mieten für Erdgeschoßlokale zu hoch sind, sodass es vielen potentiellen Nutzern nicht möglich ist, Räume zu den Marktpreisen anzumieten.

Es wird eine übergeordnete, ressortübergreifende, gesamtstädtische Strategie mit einer transparenten Förderungsstrategie empfohlen. Weiters wird eine zentrale kompetente Vermittlungsstelle für leerstehende Lokale als sinnvoll erachtet.

Um spekulativen Leerstand zu vermeiden wird es als wünschenswert erachtet, in Richtung eines steuerlichen Bonus- Malus Systems, als Anreiz für die Eigentümer ihre leerstehenden Erdgeschoßlokale zu öffnen, zu denken.

[17] *IG Kultur Wien*, Perspektive Leerstand Teil 2 (2012).

4.1.4 *Perspektive Leerstand Teil 3*

Im dritten Teil der Studie[18] werden einerseits die Herausforderung und der Umgang mit dem Thema Leerstand in der Erdgeschoßzone in Wien untersucht. Anschließend folgt ein Vergleich mit anderen europäischen Städten wie Berlin, Amsterdam, Zürich und deren Strategien im Umgang mit der Leerstandsproblematik.

Die Studie kommt im Wesentlichen zu der Aussage, dass in Wien eine übergeordnete gesamtstädtische Strategie für den Umgang mit Leerständen in Erdgeschoßzonen fehlt. Es wurden zwar im Rahmen des STEP 05 bereits Programme für einzelne Quartiere und Straßenzüge erarbeitet, welche auch die Erdgeschoßzone miteinbezogen haben, jedoch fehlt es an einer gesamtstädtischen Strategie. Weiters wird festgestellt, dass in Wien eine auf Raumnutzung ausgerichtete Förderpolitik für soziokulturelle, künstlerische und soziale Nutzungen fehlt.

Kritisch wird die Rolle der Eigentümer gesehen, denen es an gesellschaftspolitischem Bewusstsein fehlt und die lieber mit Leerständen spekulieren würden - zumal die Betriebskosten für Leerstände steuerlich absetzbar sind – als sich eingehender mit den Erdgeschoßen ihrer Gebäude zu beschäftigen und in diese zu investieren. Aus diesem Grund wird über eine Art Leerstandsabgabe oder generell mehr staatliche Eingriffsrechte diskutiert.

Im internationalen Vergleich wird auf die Vorreiterstellung von Amsterdam im Hinblick auf die Ausarbeitung einer gesamtstädtischen politischen Strategie im Umgang mit Erdgeschoßzonen verwiesen. Weiters wird der offene und transparente Diskurs zu diesem Thema in Berlin gelobt.

Schließlich wird festgestellt, dass auch in Wien das Ressortdenken überwunden werden muss und sowohl gesamtstädtische, als auch stadtteilbezogene Strategien, transparent und ressortübergreifend erarbeitet werden müssen.

Fazit:

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich alle drei Teile überwiegend mit Maßnahmen im Bestand beschäftigen und vor allem aus der Sicht der Gruppe der soziokulturellen Nutzer perspektieren. Im Wesentlichen kommen die drei Teile zur

[18] Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Perspektive Leerstand Teil 3 (2013).

Schlussfolgerung, dass zunächst das Ressortdenken überwunden werden und eine gesamtstädtische Strategie entwickelt werden muss. Die Eigentümer sollen auf ihre gesellschaftliche Verantwortung hingewiesen werden, sodass sie ihre Erdgeschoßräume für alternative Nutzungsformen öffnen. Diese Sensibilisierung könnte durch gewisse legislative Eingriffe, durch eine Art steuerliches Anreizsystem, unterstützt werden. Weiters soll eine Leerstandsagentur als Vermittlerin installiert werden, die eine wichtige Rolle beim Abbau von Barrieren zwischen Eigentümern und potentiellen Nutzern übernehmen kann.

4.1.5 *(Re-)Capturing Space: Introducing ConnAct*

Bei (Re-)Capturing Space[19] handelt es sich um eine Masterarbeit, die sich mit der Aktivierung ungenutzter Raumressourcen in den Wiener Erdgeschoßzonen beschäftigt. Es wird eine neue Herangehensweise „ConnAct" dargestellt, die sich vom klassischen Leerstandsmanagement unterscheiden soll, da sie darauf abzielt, ein kreatives Arbeitsumfeld zu schaffen und so Innovationsprozesse zu initialisieren. Es wird gefordert, den Wiener Erdgeschoßzonen in Zukunft mehr politische Aufmerksamkeit zu schenken.

ConnAct basiert im Wesentlichen auf einer Struktur bestehend aus drei Elementen, einer „Base" als zentrale übergeordnete Koordinationsstelle, sog „Labs" in denen an konkreten Projekten gearbeitet wird, und „Meeting Points", in denen die Kommunikation und der Austausch mit der Öffentlichkeit stattfindet.

4.1.6 *Räume kreativer Nutzungen – Potentiale für Wien*

Diese von Departure beauftragte Studie beschäftigt sich mit der möglichen Zurverfügungstellung von Räumen für flexible Nutzungskonzepte einer wachsenden Kultur- und Kreativszene in Wien. Wien müsse sich von der Wohnstadt zur hybriden Stadt weiterentwickeln und sowohl wirtschaftliche als auch soziokulturelle Urbanität in sich vereinen. Um die notwendigen Rahmenbedingungen für eine niederschwellige Aneignung von Raum für soziokulturelle Nutzungen zu schaffen, wird in der Studie

[19] *Simon*, (Re-)Capturing Space: Introducing ConnAct (2012).

eine verstärkte ressortübergreifende Zusammenarbeit und die Entwicklung einer gesamtstädtischen Strategie gefordert.[20]

4.1.7 *Masterplan Urbanitätsoffensive Wien – Erdgeschoßzonen in Wien*

Die Studie[21], welche von der BulwienGesa AG im Auftrag der Wirtschaftskammer Wien – Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolkitik – erstellt wurde, fokussiert primär auf den Bereich Handel und formuliert konkrete Leitlinien und Maßnahmenvorschläge für die Erdgeschoßzone.

- Ausweitung der Widmung "Geschäftsstraße" in innerstädtischen Toplagen
- GV-Widmung mit Zusatz "nur für Geschäftslokale" in ausgewählten Zonen
- Der städtebauliche Vertrag als Pflichtenheft für den Bauträger/Projektentwickler/Investor bei neuen Stadtentwicklungsgebieten
- Checkliste für die Erdgeschoßzone bei Neubauvorhaben
- Festlegung von Umverteilungsobergrenzen auf Basis der Umsatzumlenkung für Einzelhandelsgroßprojekte an der Peripherie
- Keine Stellplatzverpflichtung für Geschäftslokale im Erdgeschoß
- Differenzierung der Großflächigkeitsgrenze für EKZ‘s und Einzelhandelsgroßbetriebe nach Sortimenten

4.1.8 *Herausforderung Erdgeschoß – Ground Floor Interface*

Das umfangreichste Werk zum Thema Erdgeschoß, Herausforderung Erdgeschoß – Ground Floor Interface[22], ist das Ergebnis eines mehrjährigen Forschungsprojekts der Wüstenrotstiftung und analysiert die Rolle des Erdgeschoßes als Bindeglied zwischen städtischem Raum und privater Nutzung.

Es werden nicht nur Beispiele aus Deutschland, sondern auch ausgewählte Projekte aus anderen Städten wie Amsterdam, Wien, Paris, Kopenhagen analysiert. Insb analysiert diese Studie auch die Architekturtheorie und historische Entwicklung des Erdgeschoßes und veranschaulicht dies gut mit den dargestellten Plänen und Schnitten.

[20] *departure, Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.*, Räume kreativer Nutzungen – Potentiale für Wien (Wien 2014).
[21] *Wirtschaftskammer Wien – Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolitik*, Masterplan zur Urbanitätsoffensive Wien/Erdgeschoßzonen Wien (2013).
[22] *Wüstenrot Stiftung*, Herausforderung Erdgeschoß – Ground Floor Interface (2014).

Das Werk eignet sich sehr gut als Nachschlagewerk hinsichtlich architektonischer Details, als auch betreffend städtebaulicher Typologien. Die zahlreichen mit Bildern und teilweise Plänen unterlegten Beispiele aus verschiedenen, überwiegend europäischen, Städten ermöglichen einen wertvollen Vergleich. Es lässt sich feststellen, dass es sich um ein detailliertes aber theoretisches Werk handelt, das die Entwicklung aus dem Blickwinkel des architektonisch und städtebaulich gelehrten Beobachters betrachtet. Es vermag somit wertvolle Anregungen hinsichtlich planerischer und gestalterischer Qualitäten zu geben, beschäftigt sich jedoch nicht mit Strategien zur praktischen Umsetzung von Konzepten zur Schaffung belebter Erdgeschoßzonen.

4.1.9 *Stadterneuerung – Sex in die City statt tote Hose*

Karl P. Schörghuber hat in seiner Studie[23] mit der sogenannten BID-Methode eine eigene Methode zur Belebung der Innenstädte entwickelt. BID steht für Business Improvement District und orientiert sich am amerikanischen Vorbild der Stadtviertelentwicklung. Diese Methode baut auf vier Säulen auf, dem partnerschaftlichen Erarbeiten von Entwicklungspotentialen, Verknüpfung wirtschaftlicher Daten mit dem notwendigen Flächenbedarf, Erstellung eines Masterplanes, bei dem die Eigentümer von Anfang an eingebunden werden, Umsetzung des Masterplanes. Schörghuber sieht große wirtschaftliche Investitionspotentiale in den Innenstädten, die genutzt werden sollten. Im Wesentlichen empfiehlt Schörghuber folgende Vorgehensweise:

- Festlegen konkreter Ziele (z.B. Frequenzziel, Kaufkraftbindungsziel, Umsätze) für das Stadtviertel
- Erstellen eines wirtschaftlichen Masterplans
- Aufbau einer Organisation
- Verbindung der Eigentümer zu einer Lobby

4.1.10 *Händler machen Stadt – Engagement des Einzelhandels für attraktive Stadtzentren*

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und der Handelsverband Deutschland haben die Initiative „Händler machen Stadt“ ins Leben

[23] *K. Schörghuber*, Stadterneuerung – Sex in die City statt Tote Hose (Linz 2007).

gerufen, um Qualitäten und aktuelle Herausforderungen für Stadt und Handel zu erörtern.[24]

Ausgehend vom sogenannten „Weißbuch Innenstadt“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und der Erkenntnis, dass Stadtentwicklung durch die Kooperation vieler passiert, wurde im Rahmen des Projektaufrufes "Händler machen Stadt" Zusammenschlüsse von Einzelhändlern gesucht, die mit ihren Ideen und Initiativen aktiv zur Stadtentwicklung und Belebung der Erdgeschoßzone beitragen. In der Publikation werden die Akteure und ihre innovativen Projekte für die Innenstadt vorgestellt. Der Fokus wurde bei der Studie insb auf die Schaffung tragfähiger Organisationsstrukturen und die Mitwirkung der Händler bei Stadtentwicklungsprozessen gelegt.

Es ist eine praxisnahe Studie, die überwiegend auf den Bereich Handel in gewachsenen Innenstadtstrukturen abzielt und konkrete Beispiele und Maßnahmen zur Umsetzung enthält.

Anlässe und Ziele lassen sich in sechs Gruppen einteilen:

- Vernetzung nach innen; Selbstorganisation und Stärkung der Gemeinschaft
- Ressourcenbündelung und aktions- und projektbezogene Kooperation bei Marketingmaßnahmen
- Organisierte Interessenvertretung
- Vernetzung nach außen über die eigene Branche hinaus
- Standortstärkung, Mitwirkung an Prozessen der Stadtentwicklung
- Durch Kooperation auf negative Veränderungen der Rahmenbedingungen reagieren (Trading down, Konkurrenz anderer Standorte, Entwicklungsdefizite)

[24] *Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Handelsverband Deutschland,* Händler machen Stadt – Engagement des Einzelhandels für attraktive Stadtzentren (Berlin 2013).

4.1.11 *Zusammenfassung der Ergebnisse der bisherigen Studien*

Aus den bisherigen Studien lassen sich folgende konkreten Maßnahmen für die Schaffung belebter Erdgeschoßzonen in Neubaugebieten ableiten:

Maßnahmen der Stadtentwicklung und Stadtteilplanung:

- Verbindliche Regionalplanung in der Stadtregion Wien
- Etablierung eines Programms für EG-Zonen und eines Gesamtmanagement
- Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie alternativer Mobilitätskonzepte
- Entwicklung des öffentlichen Raumes zu attraktiven, nutzungsoffenen Zonen
- Strukturelle Offenheit in Planung und Städtebau
- Förderung der lokalen Märkte und Nahversorgungsinseln
- Ausweitung der Widmung „Geschäftsstraße“ in innerstädtischen Toplagen
- GV-Widmung mit Zusatz "Nur für Geschäftslokale" in ausgewählten Bezirken zur Steuerung der Erdgeschoßnutzung
- Der städtebauliche Vertrag als Pflichtenheft für den Bauträger/Projektentwickler/ Investor bei Neuentwicklungen
- Sicherung größtmöglicher Flexibilität in der Nutzung der EG- Zone über die Festlegung von Mindestraumhöhen
- Keine Stellplatzverpflichtung für Geschäftslokale im Erdgeschoß
- Keine Garagen im Erdgeschoß
- Erweiterung des Instrumentariums zur Verträglichkeitsüberprüfung
- Einführung von Verträglichkeitsschwellen bei Raumverträglichkeitsgutachten

Maßnahmen für Eigentümer und stadtnahe Institutionen:

- Mietpreise für Geschäftslokale in Erdgeschoßzonen reduzieren
- Förderung von soziokulturellen und öffentlichen Nutzungen im EG
- Möglichkeit der Zwischennutzung leerstehender Erdgeschoßlokale
- Raumbezogen fördern
- Infrastruktur mit alternativen Mobilitätskonzepten
- Wohnbauförderung auch für hybride Nutzungen ermöglichen
- Bereitstellung von Leerstandsdaten
- Installation einer Erdgeschoßplattform

Legislative Maßnahmen:

- Einführung einer Leerstandsabgabe einerseits und eines finanziellen Anreizes für Investitionen in das EG durch steuerliche Begünstigungen andererseits
- Entwicklung alternativer Pachtmodelle
- Öffentliche Liegenschaften sollten im öffentlichen Besitz bleiben und im öffentlichen Interesse entwickelt werden
- Neuformulierung des Begriffs der "organisatorischen Einheit" in der Wiener Bauordnung
- Festlegung von Umverteilungsobergrenzen auf Basis der Umsatzumlenkung für Einzelhandelsgroßprojekte an der Peripherie
- Differenzierung der Großflächigkeitsgrenze für EKZ's und Einzelhandelsgroßbetriebe in Wien
- Rückgriff bei Genehmigungsverfahren für Einzelhandelsgroßprojekte auf eine Wiener Sortimentsliste

4.2 Expertengespräche

In zahlreichen Städten Europas, so auch in Wien, beschäftigen sich derzeit Experten mit dem Thema der Belebung innerstädtischer Erdgeschoßzonen. Die meisten Studien legen dabei ihren Fokus auf die Belebung verödeter gewachsener Innenstadtstrukturen, was zweifellos ein sehr brisantes und wichtiges Thema ist. Leider beschäftigen sich nur wenige der bestehenden Studien auch mit neuen Stadtentwicklungsgebieten und damit, was aus den Fehlern der Vergangenheit gelernt werden kann und wie Erdgeschoße in Zukunft besser gestaltet werden können. Durch die Gespräche mit anerkannten Experten verschiedener Fachgebiete im Bereich der Immobilien- und Stadtentwicklung sollen nun Maßnahmen insb für die Entwicklung funktionierender Erdgeschoßzonen in neuen Stadtentwicklungsgebieten erarbeitet werden.

4.2.1 *Forschungsfrage*

Die zentrale Forschungsfrage dieser Arbeit lautet: Welche Strategien und Maßnahmen sind für die Entwicklung multifunktionaler, belebter Erdgeschoßzonen in neuen Stadtentwicklungsgebieten notwendig?

Für die Expertengespräche wurde ein Fragenkatalog entwickelt, wobei die Fragen entsprechend ihrer Themengebiete in vier Gruppen unterteilt und den Experten entsprechend ihres jeweiligen Fachgebietes gestellt wurden. Die Gespräche wurden nach keinem strengen Ablaufschema sondern in einem informellen Rahmen als offener Diskurs geführt. Folgende Fragen wurden gestellt:

4.2.2 *Untersuchungsmethodik*

Die Erkenntnisse zur Entwicklung möglicher Maßnahmen für die Errichtung belebter Erdgeschoßzonen wurden mit Hilfe von informellen Expertengesprächen und Diskussionen erarbeitet. Expertengespräche können angewendet werden, wenn unterschiedliche, spezifische Informationen von Experten auf bestimmten Fachgebieten eingeholt werden müssen. Die ausgewählten Personen wurden aufgrund Ihrer spezifischen Ausbildung und langjährigen Berufserfahrung auf ihrem Spezialgebiet sorgfältig ausgewählt. Die befragten Experten verfügen über ausgezeichnete Kenntnisse in den Bereichen Stadtplanung und -entwicklung, Handel, Architektur, Bauträgerwesen, Soziologie.

4.2.3 *Auswertung der Expertengespräche*

Die Auswertung der Expertengespräche wurde anhand der qualitativen Inhaltsanalyse [25] durchgeführt. Die Gesprächsaufzeichnungen wurden gesichtet, zusammengefasst und die daraus ableitbaren Maßnahmen aufgelistet. Anschließend werden die erlangten Erkenntnisse aus den Expertengesprächen mit den Erkenntnissen aus der Recherche bestehender Studien verglichen, um so einen Maßnahmenkatalog zur Entwicklung belebter und multifunktionaler Erdgeschoßzonen erstellen zu können.

4.2.3.1 Handelsnutzung im Erdgeschoß

Aus den Gesprächen mit Handelsexperten geht hervor, dass in den letzten Jahrzehnten ein erheblicher Strukturwandel im Einzelhandel stattgefunden hat, der insb auf Veränderungen im Nachfrageverhalten der Konsumenten und einem verschärften Wettbewerb zwischen den Unternehmen zurückzuführen ist. Die reine

[25] vgl. J. Gläser/G. Laudel, Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse als Instrumente rekonstruierender Untersuchungen (Wiesbaden 2004) 107.

Bedarfsdeckung wurde durch den Erlebniseinkauf verbunden mit Freizeitgestaltung und Unterhaltung abgelöst. Dies führte dazu, dass vor allem Einstandortunternehmen im Einzelhandel aus dem Markt ausgeschieden sind, während vielfach filialisierte (Groß-) Unternehmen weiter expandierten, wobei auch diese Expansionswelle aktuell zu einem Stillstand kommt. Ein Verkaufsflächenwachstum wird von den Experten nicht mehr erwartet. Daraus lässt sich ableiten, dass in Zukunft eine wachsende Konzentration auf eine geringere Zahl leistungsfähiger Einkaufsorte mit einer gut sortierten Auswahl, perfekter Infrastruktur und schönem Ambiente, stattfinden wird. Während sich die 1A-Standorte weiterhin gut entwickeln, werden Sekundärlagen verstärkt mit Problemen zu kämpfen haben.

Eine weitere Veränderung wird durch die dynamische Entwicklung des Online-Handels ausgelöst. Mittlerweile bestimmen Smart Phones, Internet und Social networking das Konsumverhalten und bringen den stationären Einzelhandel stark unter evolutionären Druck. Das Verstehen dieser neuen Medien und des neuen Konsumentenverhaltens ist essentielle Voraussetzung, um einen zeitgemäßen Markenauftritt gestalten zu können. In Zukunft wird vor allem Multichanneling, also die Kombination von Ladengeschäft und Online-Shop, notwendig sein, um am Markt zu bestehen. Der stationäre Handel bleibt zwar nach wie vor wichtiges Instrument zur Markenbildung, es wird von Experten jedoch eine Veränderung dahingehend erwartet, dass die Anzahl der Shops steigt, während die Verkaufsflächen verkleinert und die Faktoren Aufenthaltsqualität, architektonische Gestaltung, perfekter Branchen- und Markenmix, Gastronomie und Entertainment eine noch stärkere Rolle spielen werden.

Das grundlegende Problem bei innerstädtischen Erdgeschoßzonen sehen Experten vor allem auch darin, dass auf die Bedürfnisse des Handels nicht reagiert wird und die grundlegenden Voraussetzungen für den Erfolg des Handels nicht geschaffen werden. Die Handelsunternehmen haben hohe Anforderungen an einen Standort: Spezifische Interessen wie Konkurrenzsituation im Umfeld bzw Konkurrenzschutz, Branchenmix, Mindestlaufzeiten (da sich Investitionen amortisieren müssen), flexible, meist gestaffelte Mietkonditionen, usw. Während sich Immobilien- und Handelsexperten bei der Entwicklung von Shopping Center seit Jahren damit beschäftigen, die bestmöglichen Voraussetzungen für den Handel zu schaffen, hat sich in den Innenstädten jahrzehntelang niemand darum gekümmert. Es mangelt somit auch am Know-how, was Handel erfolgreich macht und wie man die Innenstädte zu erfolgreichen Handelsdestinationen entwickeln kann.

Die Innenstädte werden mit offensiven Strategien reagieren müssen, um die integrierten Standorte in ihrer Vitalität aufzuwerten und den Kaufkraftabfluss an die großflächigen Handelsdestinationen an der Peripherie zu stoppen. Es müssen die entsprechenden Voraussetzungen für den Handel in der Innenstadt, insb gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmittel und mit dem Pkw, abgestimmter Branchen- und Markenmix, einheitliche Öffnungszeiten, gemeinsame Marketing-aktivitäten, ständige Qualitätskontrolle, geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn Politiker, Unternehmer, Planer und Investoren dieses Ziel gemeinsam verfolgen.

Bei der Entwicklung neuer Stadtgebiete sollten daher möglichst frühzeitig auch erfahrene Handelsexperten in die strategische Planung miteinbezogen werden, sodass bereits die Flächenentwicklung in Abstimmung mit dem Handel und unter Berücksichtigung der vorhandenen Kaufkraft und Konkurrenz erfolgt. Nur durch ein mit Handelsexperten erarbeitetes Gesamtkonzept kann die notwendige Planungs-sicherheit für die potentiellen Betreiber erreicht werden. Das sichert wiederum bessere, potentere Nutzer, von denen eine höhere Qualität verlangt werden kann.

Ein zentrales Thema ist natürlich die koordinierte Verwertung der Geschäftsflächen, das flexible Reagieren auf Änderungen im Markt und an eine steigende oder sinkende Kaufkraft durch Anpassung der Flächen. Um die Qualität langfristig zu sichern wird auch eine entsprechende Qualitätskontrolle erforderlich sein. Daraus lässt sich ableiten, dass es sinnvoll ist, eine zentrale Verwertungseinheit zu installieren, die sich um die Festlegung des Branchenmix und die Akquisition und Verortung der Geschäftsraummieter kümmert.

Handelsexperten sehen die innerstädtischen Lagen im Aufwärtstrend, wenn ihr Potential durch eine professionelle Belebung richtig genutzt wird. Gemeinsam mit den Experten wurden folgende Maßnahmen bzw Voraussetzungen als besonders wichtig erachtet, um die Innenstädte speziell für den Handel attraktiv zu machen.

<u>Voraussetzungen für den Handel in der Innenstadt:</u>

- Moderne bzw modernisierte Gebäude in zeitgenössischer Architektur
- Die Konzentration von erfolgreichen Handelsbetrieben
- Perfekter Betriebstypen- und Branchenmix
- Abstimmung auf das Einzugsbereich bzw Marktgebiet

- Ausgezeichnete Erreichbarkeit durch Schaffung entsprechender Infrastruktur (Anbindung öffentliches Verkehrsnetz, Gratiskundenparkplätze, kurze interne Wegstrecken)
- Implementierung von Modernität und Lifestyle
- Multifunktionale Ausrichtung
- Professionelles Center- und Eventmanagement
- Ausgeklügelte Kombinationen von Handels-, Gastronomie- und
- Dienstleistungsbetrieben ergänzt mit Entertainment
- Frühzeitige Einbeziehung von Handelsexperten in die Stadtplanung
- Einstellen auf Änderungen im Konsumentenverhalten und neue Trends (zB Multichanneling)
- Übertragung des Shopping Center Prinzips auf die Innenstadt
  - Branchenmix
  - Einheitliche Öffnungszeiten
  - Gemeinsame abgestimmte Marketingaktivitäten
  - Ständige Qualitätskontrolle

4.2.3.2 Die Erdgeschoßzone und der öffentliche Raum

Der öffentliche Raum ist für Experten aus der Stadtplanung und Entwicklung der Schlüssel zur Stadtwerdung, da eine Stadt zu einem großen Teil über ihre Plätze, Straßen und öffentlichen Räume definiert wird. Eine Stadt sollte daher vom öffentlichen Raum her erschlossen werden, um Frequenz und Belebung zu schaffen, die wiederum Voraussetzung für die erfolgreiche Ansiedelung von Handel, Dienstleistung und Gewerbe in der Erdgeschoßzone ist.

Die Detailplanung des öffentlichen Raumes sollte daher parallel und in Abstimmung mit der Festlegung der Erdgeschoßnutzung passieren.

Die Bauträger sollten daher immer auch den öffentlichen Raum in ihre Planung miteinbeziehen.

Es muss das Ziel sein, dass die Planung nicht an der Baulinie aufhört, sondern dass der öffentliche Raum Teil der Planungsaufgabe ist.

Es ist daher notwendig, dass gewisse Qualitätsvorgaben aus dem öffentlichen Raum auch auf die Bauträger überbunden werden. Experten sehen hier die Möglichkeit, Qualitätsleitfäden in städtebauliche Verträge zu fassen, die mit den Bauträgern abgeschlossen werden.

Bei der Entwicklung neuer Stadtteile sollte man aus den Fehlern der Vergangenheit, die bei der Betrachtung bestehender innerstädtischer Strukturen unübersehbar sind, lernen. In den vergangenen Jahrzehnten stand das Auto im Mittelpunkt städtebaulicher Entwicklungen und insb bei der Gestaltung der öffentlichen Räume. Um die innerstädtischen Erdgeschoßzonen zu attraktiven Flaniermeilen zu entwickeln – die zum Shoppen und Verweilen einladen – muss der öffentliche Raum entschleunigt und wieder für die Bewohner und nicht für die Autos geplant werden. Es geht also quasi um eine „Rückeroberung des öffentlichen Raumes". Dabei soll das Autofahren nicht diskriminiert werden, es sollte jedoch eine Reduktion des oberirdischen Parkens im öffentlichen Raum vorgenommen werden. Das Abstellen der Pkw's, insb das Dauerparken, sollte ausschließlich in Parkgaragen stattfinden. Eine weitere Maßnahme, die verstärkt eingesetzt werden sollte, ist die Möglichkeit der Stadtplanung ein sog Stellplatzregulativ für gut erschlossene Stadtgebiete festzulegen, wodurch eine abweichende geringere Stellplatzverpflichtung festgelegt werden kann. Weiters sollte bei der Gestaltung der öffentlichen Räume insb auch eine attraktive Freiraumgestaltung, wie der Schaffung breiter Grünstreifen in den Straßenzügen, der Errichtung breiter Gehsteige, die als Fußgängerzone wirken, geachtet werden.

Für die Umsetzung solcher Maßnahmen ist es erforderlich, eine zentrale Koordinations- du Steuerungsinstanz zu implementieren. Dies könnte durch die Gründung eigener Stadtentwicklungsgesellschaften oder auch eigener Abteilungen in der Stadtplanung erfolgen. Als möglicherweise gutes Instrument, das sich jedoch erst in der Praxis beweisen muss, wird auch die, durch die 2014 im Wiener Landtag verabschiedete Novelle der Wiener Bauordnung, neu geschaffene Möglichkeit des „Städtebaulichen Vertrages" angesehen. Dadurch können Bauwerber über privatrechtliche Verträge verpflichtet werden, als Gegenleistung für die Umwidmung ihres Grundstückes, bestimmte Leistungen für die Infrastruktur zu erbringen. Wichtig ist, dass der Einsatz dieses Instrumentes transparent erfolgt und die Bauträger im Vorhinein wissen, welche Qualitäten sie einhalten müssen, um die angestrebte Widmung und die notwendigen Bewilligungen zu erlangen.

Bei kleineren Stadtentwicklungsprojekten oder bei gewachsenen innerstädtischen Strukturen könnte ein städtebaulicher Vertrag direkt zwischen einer Abteilung der Stadt Wien und den einzelnen Eigentümern bzw Bauträgern abgeschlossen werden.
Bei neuen Großprojekten könnte eine eigene Entwicklungsgesellschaft installiert werden, die mit der Stadt eine Art städtebaulichen Rahmenvertrag abschließt und

dessen Inhalte dann auf die einzelnen Entwickler und Bauträger überträgt. Mit den Experten aus den Bereichen Stadtentwicklung und Freiraumplanung wurden folgende Maßnahmen zur Rückeroberung des öffentlichen Raumes festgelegt:

Maßnahmen zur Rückeroberung des öffentlichen Raumes:

- Planung des Öffentlichen Raumes vor Planung des Hochbaus
- Erschließung eines Stadtentwicklungsgebietes vom öffentlichen Raum aus
- Qualitätsvorgaben in städtebaulichen Verträgen festlegen
- Schaffung geeigneter Strukturen zB Gründung eigener
- Entwicklungsgesellschaften für Großprojekte
- Miteinbeziehung der Freiraumplanung in die Planung der Bauträger
- Rückeroberung des öffentlichen Raumes durch Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und Verbot von Dauerparken im öffentlichen Raum
- Attraktive Freiraumgestaltung durch Grünflächen, breite Gehwege usw

4.2.3.3 Die Rolle der städtebaulichen und architektonischen Planung

Die Grundlage für die Gestaltung von Erdgeschoßzonen in Neubaugebieten kommt aus der Beobachtung von gewachsenen Strukturen. Je langsamer man sich durch die Stadt bewegt, desto wichtiger ist die visuelle Wahrnehmung. Um Neugierde zu erwecken ist es daher erforderlich, durch den Einsatz unterschiedlicher Farben und Formen und durch eine offene, transparente Fassadengestaltung, visuelle Reize zu schaffen.
Ein weiterer wichtiger Aspekt ist das Bedürfnis nach sozialer Sicherheit. Eine transparent gestaltete, gut frequentierte Erdgeschoßzone vermittelt das Gefühl nicht alleine zu sein und vermittelt Sicherheit.

Wenn eine Straße keine typische Einkaufsstraße bzw Geschäftszone ist, sollte man sich zunächst überlegen, was das Thema dieser Straße ist. Wenn das Thema zB „ruhiges Wohnen für gehobene Ansprüche“ ist, muss man sich überlegen, wie man das am besten unterstützen und umsetzen kann. Denkbar wären in diesem Fall Nutzungen wie ein Showroom eines Innenausstatters oder einer Möbeldesignfirma im EG, oder Büronutzung oder auch Wohnen im EG. Eine gut abgestimmte Mischnutzung ist genauso zur Belebung und Attraktivierung der Erdgeschoßzone geeignet. Es muss nicht immer eine klassische Handelsnutzung sein.

Um eine durchgehende hochwertige Erdgeschoßzone gewährleisten zu können, ist es einerseits erforderlich, die entsprechenden städtebaulichen Rahmenbedingungen zu schaffen und andererseits, auch qualitative Mindestanforderungen an die Bauträger zu stellen, die von allen Entwicklern und Bauträgern eingehalten werden müssen. Dies kann nur durch die übergeordnete städtebauliche Planung passieren, etwa in der Festlegung bestimmter Rahmenbedingungen im Plandokument und in städtebaulichen Verträgen.
Besonders wichtige gestalterische Qualitäten für die Erdgeschoßzone sind Raumhöhen, Trakttiefen und Fassadengestaltung.

Raumhöhen:

Handelsnutzungen aber auch soziale Infrastruktur wie zB Kindergärten benötigen eine gewisse Raumhöhe. Seit der Novellierung der Bauordnung 2014 ist es nun möglich, Mindestraumhöhen im Erdgeschoß vorzugeben. Dieses Instrument sollte von der Stadtteilplanung auch sinnvoll eingesetzt werden.

Erdgeschoßflächen sollten so geplant sein, dass sie für jede Art der gewerblichen Nutzung, wie Handel und Dienstleistung, aber auch für soziale und kulturelle Nutzungen geeignet sind. Darüber hinaus sollten sie aber auch die Möglichkeit zur Wohnnutzung bieten, für den Fall dass sich die Programmierung eines Stadtviertels im Laufe der Zeit verändert und eine rein gewerbliche Nutzung nicht mehr sinnvoll oder umsetzbar ist. In diesem Fall sollte eine Wohnnutzung auch im Erdgeschoß möglich und zulässig sein. Der berühmte Stadtplaner und Architekt Hans Bernoulli hat die Ansicht vertreten, dass bei der Stadtplanung langfristig über einen Zeitraum von 80 Jahren gedacht werden muss, da dies ungefähr jene Periode ist, in der sich das Programm der Nutzungen einmal komplett ändert. Man muss sich somit überlegen, welche Geschoßhöhe erforderlich ist, um alle möglichen Nutzungen theoretisch unterzubringen. Von Experten wird hier die Meinung vertreten, dass eine Geschoßhöhe – also von Fußbodenoberkante Erdgeschoß zu Fußbodenoberkante 1. Obergeschoß – von 4,5 m erforderlich ist. In einer ruhigen Nebenlage mit wenig Frequenz wird es nicht sinnvoll sein, dass die Stadtplanung 4,5 m hohe Erdgeschoße für Geschäftsnutzung vorgibt. Aus diesem Grund geht eine andere Theorie davon aus, dass das Erdgeschoß immer in Zusammenschau mit dem ersten Obergeschoß betrachtet werden muss und gemeinsam eine Geschoßhöhe von 6 m umgesetzt werden sollte, da bei einer Raumhöhe von 6 m einerseits jede Art der gewerblichen oder kulturellen Nutzung verwirklicht werden und andererseits auch eine

Zwischendecke eingezogen werden kann, sollte es sich im Laufe der Zeit ergeben, dass eine gewerbliche Nutzung nicht mehr sinnvoll ist. Dadurch erhält man dann zwei Geschoße mit je 3 m oder ein Geschoß mit 3,5 m und eines mit 2,5 m, die unterschiedlichen Nutzungen, auch Wohnnutzung, zugeführt werden können.

Die Struktur in einem Stadtteil ändert sich auch, sodass Erdgeschoßflächen die ursprünglich für Geschäftsnutzung hergestellt wurden, mangels Frequenz nicht mehr als solches genutzt werden können. In diesem Fall muss eine Umnutzung bzw. allenfalls auch Umwidmung möglich sein.
Durch die strenge Vorgabe einer durchgehenden Mindesterdgeschoßhöhe oder Widmung als Geschäftsviertel, werden automatisch attraktive Konzeptionen wie die eines Souterraingeschosses, das für diverse Kleingewerbebetriebe, für Wohnnutzung oder Büros geeignet ist, und ein attraktives Hochparterre, das ebenfalls für Wohnen oder Büronutzung geeignet ist, verhindert. Die Erdgeschoßzone muss auch immer in Zusammenschau mit dem ersten Obergeschoß gesehen werden.

Es lässt sich somit feststellen, dass die Festlegung einer fixen Geschoßhöhe von Seiten der Stadtplanung und ein generelles Verbot von Wohnen im Erdgeschoß nicht unbedingt der Weisheit letzter Schluss ist. Auch die Widmung als Geschäftsviertel ist nur in stark frequentierten Kernzonen mit überwiegender Handelsnutzung sinnvoll, da sie Wohnen im Erdgeschoß automatisch ausschließt. Eine sinnvolle Alternative könnte eine Widmung als Allgemeines Wohngebiet mit zusätzlichen ergänzenden Bebauungsbestimmungen (BB's), die Qualitäten wie einen bestimmten Mindestanteil an gewerblicher Nutzung und eine bestimmte Mindestraumhöhe definieren, sein.

Würde man wie zuvor angesprochen eine Raumhöhe von 4,5 m herstellen, ließen sich zwar die meisten gewerblichen Nutzungen umsetzen, jedoch würden sich Probleme bei einer möglichen Wohnnutzung ergeben, da Wohnen bei einer Raumhöhe von über 4 m aus mehreren Gründen unwirtschaftlich ist. Einerseits wird aus Sicht des Bauträgers Geschoßfläche verschenkt, andererseits sind die Energiekosten für den Nutzer zu hoch. Außerdem hat die Praxis gezeigt, dass ebenerdiges Wohnen zum Straßenraum hin für Nutzer ohnedies äußerst unattraktiv ist. Es müsste also ein Sockel von zumindest 80-100 cm eingezogen werden, um Wohnen im EG möglich zu machen. Studien haben bewiesen, dass dieser Sockel einen entscheidenden Unterschied in der subjektiven Wahrnehmung bewirkt und ein gewisses Erhabenheits- oder Sicherheitsgefühl vermittelt, weshalb man bei solchen Modellen auch von „erhabenen Wohnen" spricht. Dieses Konzept funktioniert und

wurde in Amsterdam bereits mehrfach erprobt. Nichts desto trotz wird natürlich Geschoßhöhe verschenkt, weil man auf 4,5 m nur ein Wohngeschoß für „erhabenes Wohnen“ unterbringen kann.

Trakttiefen:

Ebenso sollten die Trakttiefen auf die geplante Nutzung abgestimmt werden bzw sollten diese flexibel gestaltbar sein. Eine Möglichkeit, wodurch eine gewerbliche Nutzung für die ganze Erdgeschoßzone eines definierten Gebietes festgelegt wird, ist die Widmung als Geschäftsviertel. Dies wird aber nur in wenigen Hochfrequenzlagen sinnvoll sein. Durch das zusätzliche Einziehen von Grenzlinien kann jedoch festgelegt werden, bis wohin die Geschäftsviertelwidmung geht und wo sie endet. Um die notwendige Flexibilität zu gewährleisten, sollte die Begrenzung jedoch keine bauliche bzw konstruktive Begrenzung sein. Durch diese Art der Zonierung ist auch eine sinnvolle Steuerung der Trakttiefen möglich, da diese Grenzlinien nur Grenzen zwischen unterschiedlichen Widmungsarten oder Bebauungsbestimmungen definieren und daher nicht baukörpereinschränkend wirken.

Optimal wäre es, würde man die Gebäude auf Stützen stellen, dann könnte man absolut nutzungsflexibel reagieren und Räume durch Zwischenwände abtrennen. Das würde größtmöglichen Gestaltungsspielraum ermöglichen und – kombiniert mit einer entsprechenden Fassadengestaltung – größtmögliche Transparenz und Offenheit gewährleisten. Ein recht gelungenes Beispiel dieses Prinzips ist das Projekt „Wohnen am Park“ von PPAG Architects am Nordbahnhofareal.

Fassadengestaltung:

Ein weiteres wichtiges Thema ist die Fassadengestaltung. Um die Erdgeschoßlokale für gewerbliche Nutzung und Handelsnutzung attraktiv zu gestalten, müssen die Fassaden transparent (zB Glasfronten) ausgeführt werden. Um eine Teilbarkeit und somit eine größere Flexibilität zu ermöglichen, sollte ein sinnvolles Raster eingehalten und „Sollbruchstellen“ eingeplant werden. Die Schaffung einer möglichst kleinteiligen Struktur kann durch die Ausbildung von Nischen und Vordächern unterstützt werden. Dadurch wird einerseits eine optisch ansprechende Strukturierung der Fassade erreicht und andererseits auch ein Wetterschutz bewirkt.

Wenn eine Erdgeschoßzone für eine multifunktionale Nutzung mit vielen Geschäften, Gastronomiebetrieben errichtet wird, spielt natürlich der Schutz vor der Witterung eine große Rolle, weshalb auch die Ausbildung von Arkaden wünschenswert ist. Das bedeutet, dass die Fassade der Sockelzone gegenüber den oberen Geschoßen zurückspringt, wodurch eine Art überdachter Gang entsteht. Das bringt natürlich einen entscheidenden Vorteil in einer Geschäftsstraße, wenn die Kunden vor Wind und Wetter geschützt sind und bietet auch optische Reize. Dieser Effekt wird natürlich nur dann erzielt, wenn die ausgebildeten Arkaden eine gewisse Tiefe aufweisen. Meines Erachtens sollten es zumindest 1,5 m sein, um den gewünschten Zweck zu erfüllen.

Aus den Gesprächen geht auch hervor, dass die Vorgabe von Rahmenbedingungen im Plandokument allein jedenfalls nicht ausreichend ist, um die erforderlichen Qualitäten im Erdgeschoß zu gewährleisten. Es bedarf somit auch der Festlegung gestalterischer Qualitäten in einem separaten Dokument. Dies könnte zB über die neu geschaffene Möglichkeit eines städtebaulichen Vertrages funktionieren, dessen Einhaltung durch die für Architektur und Stadtgestaltung zuständige Abteilung in der Stadt kontrolliert wird.

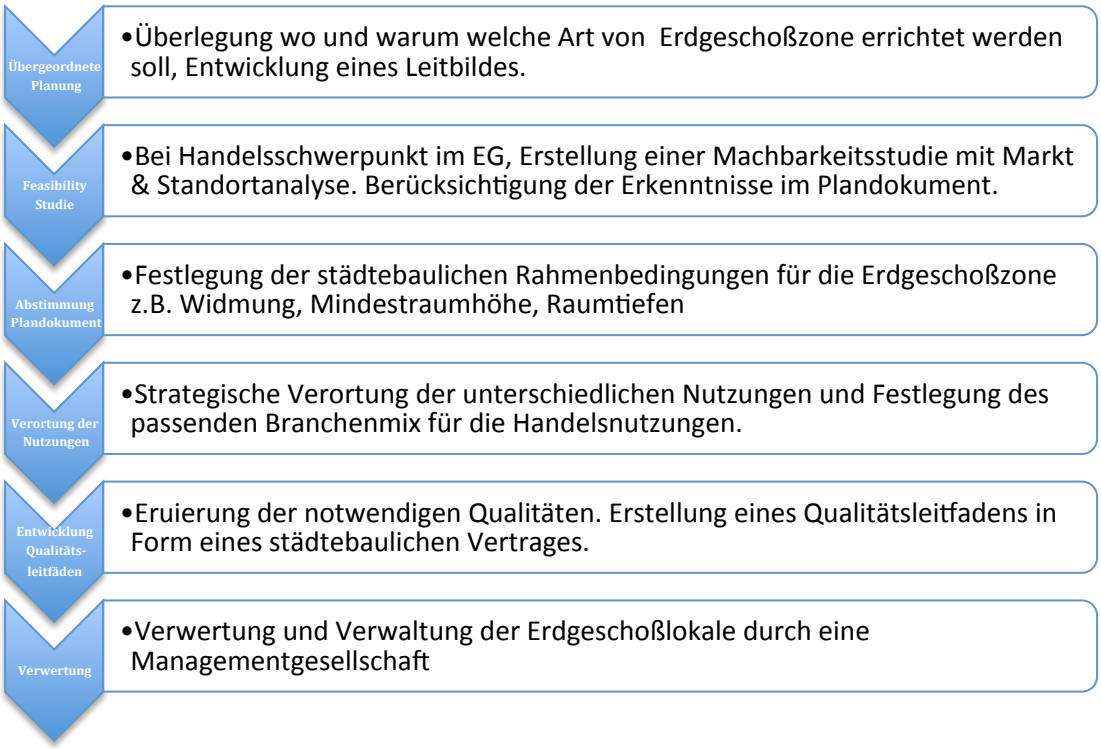
Zusammenfassend lassen sich folgende wichtige Kriterien festhalten:

- Transparente, offene Fassadengestaltung (auf sinnvolles Raster wegen Teilbarkeit achten)
- Festlegung qualitativer Rahmenbedingungen im Plandokument und in städtebaulichen Verträgen
- Widmung Geschäftsviertel nur in stark frequentierten Kernzonen
- Widmung als allgemeines Wohngebiet und Definition von Qualitäten in ergänzenden Bebauungsbestimmungen (zB Mindestanteil an gewerblicher Nutzfläche und bestimmte Mindestraumhöhe)
- Flexible Festlegung der Trakttiefen
- Schaffung kleinteiliger Strukturen durch Ausbildung von Nischen und Vordächern
- Mindestens 4,5 m bis 6 m Raumhöhe im Erdgeschoss
- Zusätzliche gestalterische Qualitäten in Leitfäden definieren
- Ausbildung von Arkaden zum Schutz vor Witterung (zumindest 1,5 m)
- Kleinteiligkeit schaffen durch Ausbildung von Nischen und Vordächern

Ein weiteres essentielles Thema ist die Umsetzung einer koordinierten Verwertung. Die Schaffung der erforderlichen Hardware in Form einer städtebaulich und architektonisch attraktiv gestalteten Erdgeschoßzone ist eine wichtige Grundvoraussetzung. Die professionelle, nachhaltige Verwertung und Verwaltung der Erdgeschoßlokale ist eine weitere Voraussetzung für das Funktionieren der Erdgeschoßzone. Die professionelle Verwertung und die Festlegung des optimalen Branchenmix sollten durch eine zentrale Koordinationsstelle und unter Miteinbeziehung von Handelsexperten erfolgen.

Bei der Verwertung der Erdgeschoßflächen ist darauf zu achten, dass neben den Handelsgeschäften auch Räume für andere ergänzende Nutzungen wie Kunst und Kultur, soziale Infrastruktur, Start-up Unternehmen usw bleibt. Da diese ergänzenden Nutzungen in der Regel nicht über die finanzielle Leistungsfähigkeit wie Handelsunternehmen verfügen, sollte man sich dafür eine Art Fördermodell oder Querfinanzierung überlegen.

Eine mögliche Vorgehensweise könnte schematisch wie folgt aussehen:



4.2.3.4 Organisatorische, rechtliche und wirtschaftliche Maßnahmen

Bei der Entwicklung und Vermietung von Immobilien, insb von Geschäftslokalen, müssen zahlreiche rechtliche, wirtschaftliche und organisatorische Aspekte bedacht werden. Bauträger verlangen eine Art der Kompensation, wenn Ihnen höhere Kosten durch besondere Qualitätsvorgaben entstehen. Die Verortung von Jungunternehmen und nicht Gewinn orientierter soziokultureller Nutzungen wird von allen befürwortet, jedoch werden die Bauträger nicht auf ihre Mieteinnahmen verzichten. Darüber hinaus wird es organisatorischer Maßnahmen für eine koordinierte und abgestimmte Verwertung bedürfen. Aus den Expertengesprächen haben sich diesbezüglich folgende Überlegungen ergeben:

Förderungen:

Das Thema Förderungen in der Immobilienwirtschaft wird sehr unterschiedlich gesehen. Es wäre jedoch denkbar, dass den Bauträgern für die Umsetzung bestimmter besonderer Qualitäten, durch die ihnen Mehrkosten entstehen, ein steuerlicher Vorteil gewährt wird. Dies könnte zB über eine besondere Form der Abschreibung erfolgen, ähnlich der Fünfzehntel Abschreibung nach §§ 3-5 MRG. Die Maßnahmen, die zu einer solchen Sonderabschreibung berechtigen, müssen natürlich transparent festgelegt werden und man muss eine Art Zugangsberechtigung schaffen, zB dass erst eine Bestätigung der Stadtplanung über die Durchführung besonderer Maßnahmen zur Sonderabschreibung berechtigt. Eine andere Lösung wäre, dass man ausgehend, im Falle der qualitativen Vorgabe einer höheren als der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestraumhöhe, den Bauträger im Ausmaß der Erhöhung eine Überschreitung der Kubatur auf dem Dach erlaubt. Eine derartige Kompensation wäre aus Sicht des Bauträgers wirtschaftlich akzeptabel.

Hinsichtlich der Förderung bestimmter Nutzungen oder junger Unternehmen wäre sowohl eine Subjektförderung als auch eine Objektförderung denkbar.
Die Subjektförderung könnte zB in einer Art Flat Tax bestehen, die für einen bestimmten Zeitraum ab Gründung eines neuen Unternehmens und bis zu gewissen Umsatzgrenzen gewährt wird. Nach Ablauf dieses Zeitraums oder Überschreiten der Umsatzgrenze würde dann die Normalbesteuerung zum Tragen kommen.
Eine andere Möglichkeit wäre eine Objektförderung, indem die Kommune bestimmte Lokale für Start-ups oder auch soziale oder kulturelle Nutzungen zur Verfügung stellt.

Insb im Zusammenhang mit kulturellen oder sozialen Nutzungen erweist sich die Objektförderung durch Zinsunterstützung wohl als die einfachste. Dabei könnten von der Kommune, den Eigentümern selbst oder einer Erdgeschoßmanagement-gesellschaft bestimmte Erdgeschoßlokale für soziokulturelle Nutzungen definiert werden, die dann gefördert werden, indem ein Teil des Mietzinses durch ein Förderinstrument abgedeckt wird. Leider ist die Förderstruktur in Wien äußerst komplex und von einem starren Ressortdenken geprägt, das einfache, flexible, ressortübergreifende Förderungen verhindert. Als ein positives Beispiel lässt sich jedoch die von „Kunst im öffentlichen Raum" initiierte Förderung für künstlerische Projekte im öffentlichen Raum anführen.

Rechtliche Themen:

In Österreich wird das Mietrecht einerseits im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) und andererseits im Mietrechtsgesetz (MRG) geregelt. Das MRG ist eigentlich als Schutzgesetz für den sozial schwächeren Mieter konzipiert und gibt sehr starre Regelungen hinsichtlich Dauer und Beendigungsmöglichkeiten von Mietverträgen vor. Dieses Gesetz kommt jedoch nicht nur für Konsumenten zur Anwendung, sondern auch im unternehmerischen Bereich, wofür es eigentlich keine sachliche Rechtfertigung gibt.
Gerade bei interessanten aber etwas unsicheren Nutzungen – wie zB Jungunternehmen, Start-ups, kulturelle oder soziale Einrichtungen – kann der Kündigungsschutz aus dem MRG dazu führen, dass sich der Vermieter zweimal überlegt, ob er dieses vermeintliche Risiko eingeht. Im Zweifelsfall bleiben die Lokale dann leer stehen.

Ein weiteres rechtliches Thema, das sich negativ auf die Erdgeschoßzone auswirkt, ist die Tatsache, dass mit der Änderung durch das Stabilitätsgesetz die Möglichkeit der Option auf Regelbesteuerung weggefallen ist, wodurch die Vermieter bei Mietern, die überwiegend steuerfreie Umsätze ausweisen, auch noch die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges verlieren. Potentielle Erdgeschoßnutzer wie freie Berufe, Bankfilialen und Kleinunternehmen und andere unecht steuerbefreite Nutzer werden dadurch klar benachteiligt. Diese Benachteiligung sollte rasche beseitigt werden.

Ein weiteres wichtiges Thema ist die rechtliche Bindung der Bauträger zur Einhaltung bestimmter gleichbleibender Qualitäten. Aus der Vergangenheit ist ersichtlich, dass eine Motivation alleine nicht ausreichend ist, um die Einhaltung der Qualitäten zu

gewährleisten. Es bedarf daher einer gewissen rechtlich durchsetzbaren Bindung. Dafür gibt es verschiedene Möglichkeiten - am besten geeignet erscheinen folgende drei Instrumente:

Variante 1: Verpflichtung der Bauträger zur Einhaltung bestimmter Qualitäten durch den Abschluss städtebaulicher Verträge gem § 1 BO für Wien.

Variante 2: Steuerung über die Grundstückskosten. Es könnte in den Grundstückskaufverträgen zB eine Besserungsklausel dahingehend vereinbart werden, dass sich der Kaufpreis für die Realisierung attraktiver Erdgeschoßlokale und die Einhaltung vorgegebener Qualitäten um einen gewissen Teil reduziert. Diese Variante setzt natürlich voraus, dass der Grundstücksverkäufer ein Interesse an der Gestaltung attraktiver Erdgeschoßzonen hat, was jedenfalls gegeben ist, wenn der Grundstückseigentümer die Stadt Wien selbst oder eine stadtnahe Organisation ist.

Variante 3: Steuerung über die Wohnbauförderung: Die Qualitäten betreffend die Erdgeschoßzone könnten als Anforderung im Bauträgerwettbewerb, bzw als Beurteilungskriterium im Beirat, festgelegt werden. Die Sicherung der Umsetzung der Qualitäten könnte erfolgen, indem diese vom Wohnfonds im Grundbuch auf die Bauträger übertragen werden. Eine solche Anforderung könnte bspw die Verpflichtung der Bauträger zur vollen Ausnutzung des möglichen Anteils an Geschäftsräumen in geförderten Gebäuden von 25% sein.

Organisatorische Maßnahmen:

In den Expertengesprächen hat sich gezeigt, dass der Erdgeschoßzone eine zentrale Rolle bei der Schaffung von Urbanität zukommt. Der Begriff Urbanität steht dabei für Kleinteiligkeit, Nutzungsmischung, Dichte, Diversität und nachbarschaftliches Miteinander. Hinzu kommen natürlich die wichtige Nahversorgungsfunktion (Dienstleistung, Handel etc) und die Stärkung lokaler Ökonomien (Gewerbe, Handwerk etc). Die Erdgeschoßzone ist das Bindeglied zwischen privatem und öffentlichem Raum und stellt daher eine Art halböffentliche Zone dar. Neben der Nahversorgungsfunktion soll in der Erdgeschoßzone auch Kommunikation,

Austausch und nachbarschaftliches Miteinander stattfinden. Hier kann die Implementierung eines Stadtteilmanagements sinnvoll sein, um diesen Prozess der Vernetzung und der Nachbarschaftsbildung durch gezielte Maßnahmen zu unterstützen.

Solche Maßnahmen könnten etwa die Sichtbarmachung freier Räume und Angebote, die Eruierung der Bedürfnisse der Menschen, sowie die Leistung wertvoller Kommunikationsarbeit zwischen Bauträgern, Bewohnern, Unternehmern und Besuchern, sein. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um keine punktuellen Aufgaben, sondern um Prozesse. Ein eigenes Stadtteilmanagement kann als Kommunikationsschnittstelle zwischen den Beteiligten fungieren und insb bei der nachbarschaftlichen und gemeinwesenorientierten Entwicklung von Stadtteilen unterstützen.

Für die Belebung von Erdgeschoßzonen insb in Nebenlagen, wo nicht sämtliche Erdgeschoßlokale einer Handelsnutzung zugeführt werden können, sind kreative Ansätze gefragt. Hier müssen die Räume auch für nichtprofitorientierte Nutzungen, die einen großen Beitrag für das nachbarschaftliche Miteinander leisten können, geöffnet werden. Solche Nutzungen könnten etwa ein Atelier für junge Künstler, ein Lesecafé, ein Gemeinschaftsraum, eine offene Gemeinschaftsküche, Vereinsräume, Altenbetreuung, Tageszentrum, offene Werkstätten oder Galerien usw sein. Diese Nutzungen sind jedoch auf ein gefördertes Raumangebot angewiesen, wobei die Förderung nicht zwingend eine staatliche Förderung sein muss.
Eine Art der Förderung wäre bspw, dass Wohnbauträger ihre leerstehenden Erdgeschoßlokale kurzfristig für kreative Zwischennutzungen zur Verfügung stellen. Dafür muss zunächst eine Sensibilisierung der Bauträger hinsichtlich solcher Nutzungsformen erfolgen. Weiters bedarf es der Kenntnis über leerstehende Räume sowie einer transparenten Raumvermittlung. Das Stadtteilmanagement könnte hier als Koordinations- und Vermittlungsstelle fungieren, indem es in eigenen Workshops die Bauträger auf die positiven Auswirkungen soziokultureller (Zwischen-)Nutzungen aufmerksam macht, die leerstehenden Flächen eruiert und potentielle Nutzer an die Bauträger bzw Eigentümer vermittelt.

Es gibt europaweite Erfahrungswerte im Umgang mit der „Bespielung“ von Erdgeschosszonen und der Vermeidung von Leerstand. In Amsterdam bspw wird eine Leerstandsabgabe erhoben, die wiederum als Raumförderung umgelegt werden kann. Darüber hinaus gibt es in Amsterdam ein sog „Brutplatz-Programm“. Eine

Förderstrategie, die es möglich macht, auch räumliche Aspekte, wie Sanierung oder Renovierung, zu fördern und so Raum für alternative und kreative Nutzungen zu kostengünstigen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Dadurch soll das Raumangebot für die Kunst und Kulturszene und für kreative Start-ups verbessert werden, um ihnen eine vom finanziellen Druck befreite Aufbauphase zu ermöglichen.

Solche Förderprogramme sollten auch in Wien eingeführt werden. Dafür braucht es jedoch ein entsprechendes städtisches und politisches Commitment, die Ausarbeitung von gesamtstädtischen und teilräumlichen Strategien, die Bereitstellung von Mitteln in Form von Förderungen und eine entsprechende Qualitätssicherung. Darüber hinaus ist es erforderlich, Eigentümern ihre soziale Verantwortung wieder mehr bewusst zu machen und sie für die Erdgeschoßzone zu sensibilisieren.

Zusammenfassung wichtiger Maßnahmen:

- Förderung von Jungunternehmern durch Steuervergünstigungen (Flat Tax)
- Förderung von Investitionen in die EG-Zone durch besondere Abschreibung (zB Fünfzehntel Abschreibung ähnlich §§3-5 MRG)
- Flexibilität in der Nutzung von Wohnen in Geschäftsraum und umgekehrt
- Entwicklung EG immer gemeinsam mit 1. OG, das ermöglicht flexiblere Gestaltung der Raumhöhe (zB 2 x 3 m oder 1 x 6 m)
- Abstimmung des Nutzungsmix auf das Thema der Erdgeschoßzone
- Anpassung des Mietrechts auf dynamische und flexiblere Geschäftsraumnutzung
- Installierung einer Managementgesellschaft die nicht dem Bundesvergabegesetz unterliegt
- Qualitätssicherung über städtebauliche Verträge, durch Besserungsklausel in Grundstückskaufverträgen, durch Qualitätsbeiräte bzw im Wettbewerbsverfahren
- Kompensation der größeren Raumhöhe im EG durch Zuschlag auf dem Dach
- Flexible ressortübergreifende Fördermöglichkeiten insb für tertiäre Nutzungen
- Möglichkeit der Option auf Regelbesteuerung wieder einführen (mit 1. Stabilitätsgesetz 2012 weggefallen)
- Räume öffnen für alternative Nutzungen aus dem soziokulturellen Bereich
- Einführung von Leerstandsabgaben
- Sensibilisierung der Wohnbauträger durch Workshops
- Förderung der Kommunikation zwischen den Akteuren durch Installation eines Stadtteilmanagements

5 Rechtliche Rahmenbedingungen hinsichtlich Geschäftsflächen

5.1 Wiener Bauordnung

Grundsätzlich ist zwischen Raumordnung und Baurecht zu unterscheiden. Das Baurecht regelt ob und in welcher Weise gebaut werden darf. Da das Baurecht in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache ist, gibt es für jedes Bundesland eine eigene Bauordnung. Den Gemeinden obliegt in ihrem eigenen Wirkungsbereich die örtliche Bauaufsicht.
Unter Raumordnung versteht man die vorausschauende planerische Gestaltung eines Gebietes. Die Raumplanung erfolgt auf mehreren Ebenen, bundesweit durch die Vorgabe von Leitlinien, überörtlich durch die regionalen Planungen und durch Flächenwidmungs- und Bebauungspläne im kommunalen Bereich. Raumplanung ist – bis auf einige Bereiche die in die Bundeszuständigkeit fallen – überwiegend Landessache. Die örtliche Raumplanung obliegt den Gemeinden auf Grundlage der Raumordnungsgesetze der Länder. Es gibt für jedes Bundesland ein eigenes Raumordnungsgesetz mit Ausnahme von Wien. Da Wien Land und Gemeinde zugleich ist, wird in Wien nicht zwischen örtlicher und überörtlicher Raumplanung unterschieden. In Wien ist auch die Raumordnung in der Bauordnung für Wien geregelt.

Dieses umfangreiche Landesgesetz regelt somit die Materien Stadtplanung, Flächenwidmung und Bauwesen. Das wesentlichste Instrument der Gemeinde zur Umsetzung der örtlichen Raumplanung sind der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan, die vom Gemeinderat als Durchführungsverordnung beschlossen werden. In Wien sind beide Pläne in sog Plandokumenten zusammengefasst. [26]

Die Bauordnung für Wien ist in 12 Teile gegliedert (§§ 1 bis 140). Der erste Teil der BO beschäftigt sich mit der Stadtplanung, die in Wien zweistufig aufgebaut ist. Der Flächenwidmungsplan gibt vor, nach welchen Grundsätzen der Ausbau eines Stadtgebietes vor sich gehen soll. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Grundsätze indem er angibt in welcher Weise gebaut werden darf und Rechte und Pflichten für den Bauwerber festlegt.[27]

[26] vgl. *Schindegger*, Raum. Planung. Politik. Ein Handbuch zur Raumplanung in Österreich (1999) 73ff; vgl. *Trenner*, Baurecht, Raumordnung, Denkmalschutz mit Schwerpunkt Bauordnung für Wien (2013) 20ff.
[27] vgl. *Trenner*, Baurecht, Raumordnung, Denkmalschutz mit Schwerpunkt Bauordnung für Wien (2013) 30.

5.2 Wesentliche Widmungen und Bestimmungen in Wien

Für die Erdgeschoßzone sind im Wesentlichen folgende Widmungen und Bestimmungen besonders relevant:

Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten gem § 1a BO für Wien

Mit der am 30.7.2014 beschlossenen Novelle zur Bauordnung für Wien wurde die rechtliche Grundlage für den Abschluss privatrechtlicher Verträge zwischen der Gemeinde und Grundeigentümern geschaffen, um die in § 1 Abs 2 aufgelisteten Planungsziele zu erreichen. Zu diesen zählen ua auch die Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Gewerbe, Dienstleistung und die wirtschaftliche Entwicklung, sowie für räumlich funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung. Weitere Ziele sind die Herbeiführung eines zeitgemäßen örtlichen Stadtbildes, eine angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen und die Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen wie zB für Bildung, Sport und Kultur.
Dadurch könnte ein zentrales Werkzeug zur Steuerung und Qualitätssicherung städtebaulicher Projekte geschaffen worden sein. Aber erst der Umgang mit diesem Werkzeug in der Praxis wird den tatsächlichen Nutzen zeigen.[28]

Relevante Widmungen gem 4 Abs. 2 § BO für Wien

W

„Wohngebiete sind Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belästigt wird. Teile des Wohngebiets können als Geschäftsviertel ausgewiesen werden.

WGV

Wohngebiet- Geschäftsviertel: Hier muss das Erdgeschoss der Gebäude durch Geschäfte, Gewerbebetriebe etc. genutzt werden, die im Wohngebiet zulässig sind. Der Fußboden von Wohnungen muss mind. 3,5 Meter über dem anschließenden Gelände liegen.

[28] vgl. Bauordnung für Wien (LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 25/2014).

GB

Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des gemischten Baugebietes können als Geschäftsviertel oder als Betriebsbaugebiet festgesetzt werden.

GBGV

Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel

GBBG

Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet"[29]

Inhalt der Bebauungspläne gem § 5 BO für Wien

Die Bebauungspläne haben darzustellen, ob bzw in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfassten Grundflächen bebaut werden dürfen. Zwingend müssen sie die Widmungen, Fluchtlinien und Ausgestaltung der Verkehrsflächen beinhalten. Zusätzlich können sie weitere Festlegungen wie zB Ausweisung von Wohnzonen, Einkaufszentren, Geschäftsstraßen; Festlegung von Stellplatzregulativen nach dem Wiener Garagengesetz; Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundflächen; Anordnung von Laubengängen, Durchfahrten, Durchgängen oder Arkaden, enthalten.[30]

Zulässige Nutzungen gem § 6 BO für Wien

In Gebieten, die als Wohngebiet oder gemischtes Baugebiet gewidmet sind, ist sowohl Wohnnutzung als auch die Errichtung von Büro- und Geschäftsräumen im Erdgeschoß grundsätzlich zulässig, wobei bei gewerblicher Nutzung sichergestellt sein muss, dass keine den Wohnzweck beeinträchtigenden Belästigungen durch Immissionen oder sonstige Einwirkungen bewirkt werden.

In Gebieten, die als Wohngebiet- Geschäftsviertel gewidmet sind, dürfen die Erdgeschoße nur dann zu Wohnzwecken genutzt werden, wenn der Fußboden von Wohnungen mindestens 3,5 Meter über dem anschließenden Gelände liegt - mit Ausnahme von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung.[31]

[29] https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/planzeigen/zeichen-flaewid.html
[30] vgl Bauordnung für Wien (LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 25/2014).
[31] vgl BO für Wien (FN 4).

Einkaufszentren gem § 7c

Gem § 7 c BO für Wien sind Einkaufszentren Bauvorhaben, die überwiegend als Räume für das Ausstellen und den Verkauf von Waren und Erbringen von Dienstleistungen bestimmt sind, wenn die Fläche dieser Räume gemeinsam mehr als 2.500 m² beträgt. Mehrere funktional verbundene Bauvorhaben gelten als ein einziges Einkaufszentrum, wenn die Fläche zusammen mehr als 2.500 m² beträgt. Einkaufszentren dürfen in Wohngebieten, gemischten Baugebieten und Industriegebieten nur dort errichtet werden, wo sie im Bebauungsplan explizit ausgewiesen sind. Darüber hinaus dürfen Einkaufszentren auf Liegenschaften an Geschäftsstraßen errichtet werden. Vor Festsetzung von Einkaufszentren ist gemäß § 7b Abs 7 BO für Wien zu prüfen, welche Wechselwirkungen das geplante Einkaufszentrum auf andere Einkaufszentren, Geschäftsstraßen sowie auf die Nahversorgung hat. [32]

Geschäftsstraßen gem § 7e

Bebauungspläne können aus Gründen der Stadtstruktur und -entwicklung Nutzungsvielfalt und zur Wahrung einer geordneten Zentren- und Versorgungsstruktur, Geschäftsstraßen ausweisen. Einkaufszentren die unmittelbar auf Liegenschaften an Geschäftsstraße errichtet werden, dürfen nur bis zur Tiefe des jeweiligen Bauplatzes, höchstens jedoch bis zu einer Tiefe von 40 m, gemessen von der Baulinie, reichen - es sei denn, der Bebauungsplan sieht etwas anderes vor.[33]

Ansuchen um Baubewilligung gem § 60 Abs. 1 BO für Wien

Gemäß § 60 Abs 1 lit a BO für Wien ist vor Beginn von Neu-, Zu- und Umbauten die Bewilligung der Behörde zu erwirken. Wesentlich für die Erdgeschoßzone ist der Umbau, das sind Änderungen des Gebäudes oder eines einzelnen Geschoßes, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass das Gebäude oder Geschoß nach der Änderung als ein anderes anzusehen ist. Daraus folgt, dass für eine Änderung der Raumwidmung im Erdgeschoß von Geschäftsräumen zu Wohnräumen, eine behördliche Genehmigung einzuholen ist. Zu beachten ist auch, dass die Schaffung von neuem Wohnraum eine Stellplatzverpflichtung nach dem Wiener Garagengesetz 2008 bewirkt.[34]

[32] vgl BO für Wien (FN 4).
[33] vgl BO für Wien (FN 4).
[34] vgl Bauordnung für Wien (LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 25/2014).

Belichtung, Beleuchtung, Belüftung und Beheizung gem § 106 BO für Wien

Im § 106 BO für Wien sind Regelungen betreffend Belichtung, Beleuchtung, Belüftung und Beheizung, festgelegt. Demgemäß müssen Aufenthaltsräume über eine im Hinblick auf Gesundheit und Wohlbefinden erfahrungsgemäß ausreichende natürliche Belichtung verfügen. Alle Räume müssen ihrem Verwendungszweck entsprechend beleuchtbar, lüftbar und beheizbar sein. Allgemein zugängliche Bereiche müssen ebenfalls zweckmäßig beleuchtbar sein.

Verkaufsräume und Gaststätten müssen den Bestimmungen über den gesetzlichen Lichteinfall, die natürliche Belichtung und die natürliche Belüftung nicht entsprechen, aber diesfalls mit einer tageslichtähnlichen Beleuchtung ausgestattet sein. Wenn eine natürliche Belüftung nicht gegeben ist, müssen sie mit einer mechanischen Be- und Entlüftung ausgestattet sein.

5.3 OIB-Richtlinie 3 „Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz“

Für Bauwerke die nicht Wohnzwecken dienen, ist eine dem Verwendungszweck entsprechende, ausreichende Anzahl an nach Geschlechtern getrennten Toiletten zu errichten. Toilettenräume in Gastronomiebetrieben dürfen nicht direkt von Gasträumen zugänglich sein. Von der Verpflichtung zur Errichtung von Toiletten ausgenommen sind Gastronomiebetriebe mit maximal 8 Verabreichungsplätzen. Bei Aufenthaltsräumen muss die gesamte Nettoglasfläche der Fenster mind 10 % der Bodenfläche des Raumes betragen, wobei sich dieses Maß ab einer Raumtiefe von mehr als 5 m um jeweils 1 % der gesamten Bodenfläche des Raumes pro angefangenen Meter zusätzlicher Raumtiefe vergrößert. Weiters muss ein freier Lichteinfall gewährleistet sein, was jedenfalls gegeben ist, wenn ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad nicht überschritten wird, wobei die seitliche Lichteinfallsrichtung um nicht mehr als 30 Grad verschwenkt werden darf. Wenn Bauteile wie Balkone, Dachvorsprünge etc desselben Bauwerkes mehr als 50 cm horizontal in den freien Lichteinfall hineinragen, muss die Lichteintrittsfläche pro angefangenem Meter, gemessen vom Eintritt des vorspringenden Bauteils in den freien Lichteinfall, um jeweils 2 % der Bodenfläche des Raumes vergrößert werden. Solche Bauteile dürfen jedoch maximal 3 m vor die Gebäudefront ragen.[35]

[35] vgl OIB-Richtlinie 3 (OIB-330.3-023/11); http://www.oib.or.at/sites/default/files/rl3_061011_0.pdf.

5.4 Wiener Garagengesetz 2008

Das WGarG regelt ua, dass bei Neu- und Zubauten sowie Änderungen der Raumwidmung oder Raumeinteilung, eine Stellplatzverpflichtung im Ausmaß von einem Stellplatz je 100 m^2 Wohnnutzfläche bzw je 100 m^2 Aufenthaltsraum bei Nichtwohnnutzung, zu errichten ist. Diese Verpflichtung kann wiederum für begrenzte Gebiete durch den Bebauungsplan um bis zu 90 % reduziert werden. Die erforderliche Anzahl von Pflichtstellplätzen kann auch außerhalb des Bauplatzes in einem Umkreis von ca 500 m sichergestellt werden, oder durch Zahlung einer Ausgleichsabgabe. Der Einheitssatz der Ausgleichsabgabe wird durch Verordnung der Wiener Landesregierung festgesetzt und beträgt derzeit 12.000 Euro.[36] Die Ausgleichsabgabe wird zurückerstattet, wenn die erforderliche Anzahl an Pflichtstellplätzen innerhalb von 3 Jahren ab Fertigstellungsanzeige nachgewiesen wird.[37]

Durch die Novelle der BO für Wien wurde auch das Wiener Garagengesetz dahingehend angepasst, dass nunmehr einheitlich ein Stellplatz je 100 m^2 Wohnnutzfläche oder Geschäftsfläche zu errichten ist. Eine Änderung der Raumwidmung (zB von Wohnräumen auf Geschäftsräume und umgekehrt) bewirkt nun nicht mehr automatisch auch eine Änderung der Stellplatzverpflichtung.

5.5 Gewerbeordnung 1994

In Österreich bedarf es zur gewerbsmäßigen Ausübung zahlreicher Tätigkeiten einer Gewerbeanmeldung. Gewerbsmäßige Ausübung bedeutet die selbständige, regelmäßige Ausübung einer Tätigkeit mit der Absicht, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen. Die GewO unterscheidet zwischen freien Gewerben, für die kein Befähigungsnachweis zu erbringen ist, und reglementierten Gewerben, für die der Nachweis von speziellen Ausbildungen erforderlich ist. Die GewO enthält insb Regelungen betreffend allgemeine Zugangsbestimmungen, persönliche Voraussetzungen (Befähigung), Genehmigung von Betriebsanlagen. Eine gewerbliche Betriebsanlage ist eine örtlich gebundene Einrichtung, die der Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit dient. Bestimmte Betriebsanlagen von denen eine Gefahr oder Belästigung durch Lärm, Geruch, etc ausgehen könnte, dürfen nur mit Genehmigung der Behörde errichtet oder betrieben werden. Dies ist für Gewerbebetriebe wie zB Bäckerei, Handel und Gastronomie in innerstädtischen

[36] VO LGBl. Nr. 27/2014.
[37] vgl Wiener Garagengesetz 2008 (LGBl. Nr. 34/2009 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 26/2014).

Erdgeschoßzonen von großer Bedeutung. Für die Betriebsanlagengenehmigungen ist in Wien grundsätzlich das jeweilige magistratische Bezirksamt zuständig wobei wieder andere Abteilungen, wie die MA 36 für technische Gewerbeangelegenheiten, oder das Arbeitsinspektorat betreffend Arbeitnehmerschutz, zuständig sind. [38]

Anmerkung:

Besonders bei Betriebsanlagengenehmigungen, bei denen regelmäßig mehrere Magistratsabteilungen involviert sind, und die sich in der Regel relativ kompliziert und langwierig gestalten, wäre eine bessere kooperative Planung und Beratungsfunktion der Behörden wünschenswert. Es wurden zwar zum Zweck einer rascheren unbürokratischeren Abwicklung sogenannte Projektsprechtage eingerichtet, in der Praxis ist die gewollte Vereinfachung jedoch noch nicht spürbar. In der Regel erklären die Behörden am Sprechtag, dass sie keine fundierten Auskünfte geben können, sondern dass dies erst im Zuge einer ordnungsgemäßen Einreichung möglich wäre, was den Zweck eines Projektsprechtages gewissermaßen ad absurdum führt. Die abteilungsübergreifende Beratungsfunktion sollte viel früher beginnen - man muss in der Planungsphase bereits fundierte Auskünfte zu rechtlichen und technischen Gewerbeangelegenheiten, insb zu Betriebsanlagengenehmigungen, erhalten.

5.6 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz und Arbeitsstättenverordnung

Das ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG) bildet die gesetzliche Grundlage für den Schutz von Leben, Gesundheit und Sittlichkeit der Arbeitnehmer. Es gilt für Arbeitnehmer, die im Rahmen eines Beschäftigungs- oder Ausbildungsverhältnisses in Arbeitsstätten tätig sind, und es verpflichtet die Arbeitgeber, für die Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmer hinsichtlich aller, die Arbeit betreffenden Aspekte, zu sorgen, sowie die Kosten dafür zu tragen.[39]

Die Arbeitsstättenverordnung (AStV) konkretisiert die im ASchG festgelegten grundlegenden Anforderungen an Arbeitsstätten. Sie enthält insb Regelungen betreffend Belichtung, Beleuchtung und Belüftung, barrierefreie Gestaltung, Fluchtwege und Notausgänge, Toiletten und sanitäre Vorkehrungen, Umkleideräume und Sozialeinrichtungen, Erste Hilfe und Brandschutz. Ob die Bestimmungen der AStV anzuwenden sind, ergibt sich aus dem Geltungsbereich des ASchG.[40]

[38] vgl Gewerbeordnung 1994 (BGBl. Nr. 194/1994 idF vom 22.02.2015).
[39] vgl ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (BGBl. Nr. 450/1994 idF BGBl. Nr. 457/1995).
[40] vgl Arbeitsstättenverordnung (BGBl. II Nr. 368/1998 zuletzt geändert durch BGBl. II Nr. 324/2014).

5.7 Mietrechtsgesetz

Das Mietrecht ist in Österreich einerseits im fünfundzwanzigsten Hauptstück des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) und andererseits im Mietrechtsgesetz (MRG) geregelt, wobei die Regelungen des MRG als lex specialis den allgemeinen Regeln des MRG vorgehen.

Das dem Vermieter für die Zurverfügungstellung des Mietgegenstandes gebührende Entgelt wird als Hauptmietzins bezeichnet. Je nachdem ob ein Mietverhältnis in den Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG fällt oder vom Anwendungsbereich des MRG ausgenommen ist, ergibt sich eine unterschiedliche Berechnung des Hauptmietzinses.

Bei Geschäftsflächen, die in den Vollanwendungsbereich des MRG fallen, kommt der angemessene Hauptmietzins zur Anwendung. Der angemessene Hauptmietzins ist über die Vergleichswertmethode anhand der Kriterien Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattung und Erhaltungszustand zu bestimmen. Er unterscheidet sich der Höhe nach oft nur unwesentlich vom freien Mietzins, unterliegt aber einer behördlichen Überprüfung. [41]

Gebäude, die nach dem 30.06.1953 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Förderungen errichtet wurden (Neubauten), unterliegen nicht den Bestimmungen des MRG und somit auch keinen Mietzinseinschränkungen. Der Mietzins kann grundsätzlich frei vereinbart werden, er richtet sich nach Angebot und Nachfrage, findet jedoch seine Grenzen in den Bestimmungen des ABGB hinsichtlich Wucher, Sittenwidrigkeit und laesio enormis.[42]

In neuen Stadtentwicklungsgebieten wird in der Regel ein großer Teil des Bauvolumens durch gemeinnützige Wohnbauträger gefördert errichtet. Im Falle der Zuhilfenahme öffentlicher Förderungen unterliegt der Hauptmietzins für Wohn- und Geschäftsräume für die Dauer der Förderung eigenen Beschränkungen gem der Neubauverordnung 2007 und dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz. Es darf jedoch vom Vermieter ein Finanzierungsbeitrag verlangt werden, der im Falle der Auflösung des Mietvertrages zurückzuzahlen ist.[43]

[41] vgl § 16 (1) Mietrechtsgesetz (BGBl. Nr. 520/1981); vgl *Dirnbacher*, MRG (2007) 217.
[42] *Bienert/Funk*, Immobilienbewerung Österreich[2] (2011) 558.
[43] § 63 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 (LGBl. Nr. 35/2013); § 5 Neubauverordnung 2007 (LGBl. Nr. 18/2012).

5.8 Umsatzsteuergesetz

Grundsätzlich ist EU-rechtlich von einer unechten Steuerbefreiung bei Vermietung und Verpachtung von Immobilien auszugehen, wobei Österreich sich im Beitrittsvertrag die Möglichkeit einräumen ließ, davon abweichend eine Umsatzsteuerpflicht weiterhin gesetzlich festlegen zu können. Gem § 6 Abs 1 Z 16 UStG ist Vermietung und Verpachtung auch in Österreich unecht umsatzsteuerfrei, mit Ausnahme von Vermietung zu Wohnzwecken, die gem § 10 Abs. 2 Z 4 UStG mit 10 % steuerpflichtig ist. Es besteht jedoch für den Vermieter die Möglichkeit, auch für die unecht umsatzsteuerbefreiten Umsätze auf Regelbesteuerung zu optieren. Mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 wurde diese Möglichkeit jedoch eingeschränkt und ist nun nur noch dann zulässig, wenn der Mieter den Mietgegenstand zu mind 95% für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Eine Option zur Regelbesteuerung scheidet somit bei Mietern, die überwiegend unecht steuerbefreite Umsätze tätigen, wie Banken, Versicherungen, Kleinunternehmer, Vereine, Ärzte automatisch aus, wodurch auch der Vorsteuerabzug für den Vermieter wegfällt.

Diese Einschränkung bewirkt somit, dass das Interesse der Vermieter an Mietern mit unecht steuerbefreiten Umsätzen, aufgrund des Vorsteuerverlustes enden wollend ist und Geschäftsräume für diese Mieter nur dann verfügbar sind, wenn der Vorsteuerverlust durch ein entsprechendes Umsatzsteueräquivalent, zB in Form einer höheren Miete, kompensiert werden kann.[44]

5.9 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz und Neubauverordnung

Durch die Wohnbauförderung sichert das Land Wien die Bereitstellung leistbarer Wohnungen. Die Wohnbauförderungsmittel decken einen beträchtlichen Teil der Gesamtbaukosten ab.

Gefördert wird die Errichtung von Wohngebäuden, sowie die Errichtung von Geschäftsräumen in geförderten Gebäuden, wobei die Geschäftsräume höchstens 25% der geförderten Gesamtnutzfläche bilden dürfen. Voraussetzung für eine Förderung nach dem WWFSG ist die Förderungsempfehlung durch den Grundstücksbeirat, wenn der Bauträger auf seinem Grundstück ein gefördertes

[44] https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2012_I_22/BGBLA_2012_I_22.pdf

Wohnbauvorhaben mit weniger als 300 Wohnungen errichten will bzw der gewonnene Bauträgerwettbewerb, wenn der Bauträger auf seiner Liegenschaft mehr als 300 Wohnungen gefördert errichten möchte. Durch die Inanspruchnahme von Fördermittel des Landes ergeben sich für die Bauträger gewisse Verpflichtungen wie Mietzinsobergrenzen.[45]

5.10 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Für Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet werden, sind zusätzlich zu den Regelungen, die sich aus der Wohnbauförderung ergeben, auch die Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) anzuwenden. Gem § 13 WGG dürfen gemeinnützige Bauvereinigungen nur ein angemessenes Entgelt verlangen, das zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten erforderlich ist.[46]

5.11 Wohnbauinitiative

Bei der Wohnbauinitiative handelt sich um eine besondere Variante des frei finanzierten Wohnbaus, die als Ergänzung zum geförderten Wohnbau verstanden werden will. Dabei stellt die Stadt Wien Grundstücke und günstige Darlehen zur Verfügung, wodurch ähnlich vorteilhafte Konditionen für die Mieter erreicht werden können wie im geförderten Wohnbau. Ähnlich wie beim geförderten Wohnbau, wird die Vergabe der Darlehen an bestimmte Bedingungen, wie Mietzinsobergrenzen und Qualitätskriterien, geknüpft. [47]

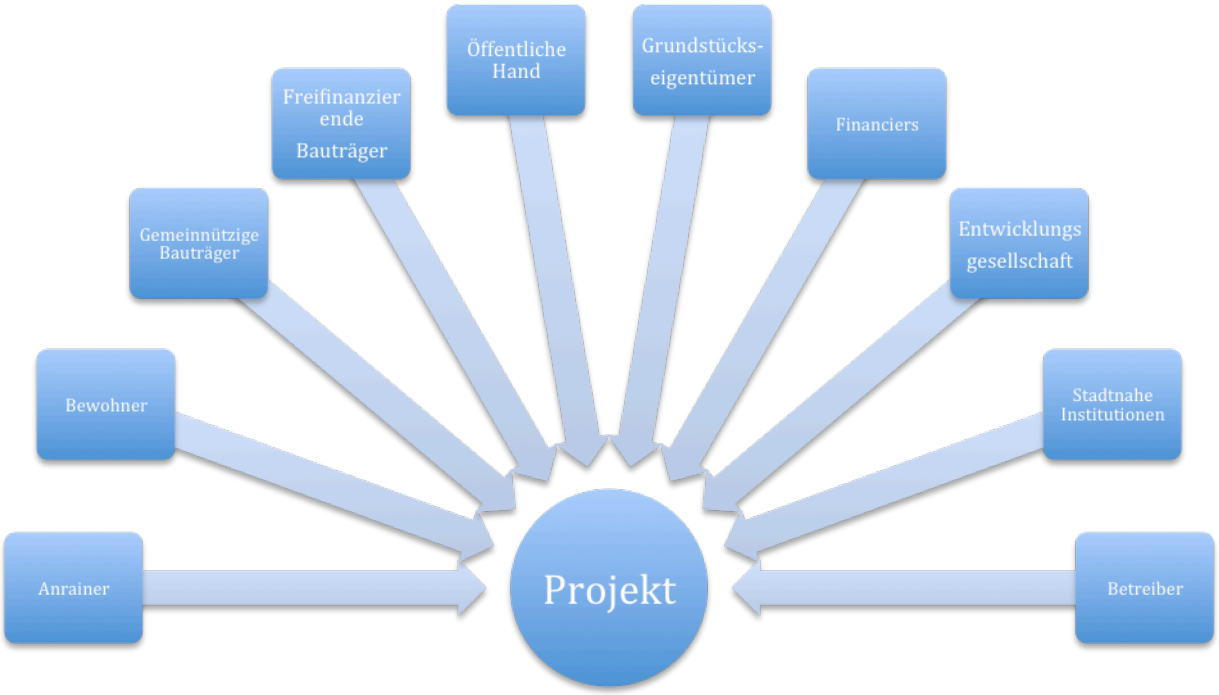
6 Die beteiligten Parteien

Bei Stadtentwicklungsprojekten und Stadterweiterungsprojekten sind – je nach Größe und Volumen unterschiedlich – eine Vielzahl an Institutionen mit teilweise divergierenden Interessen beteiligt. Insb die Erdgeschoßzone ist eine Querschnittsmaterie, wo sich

[45] Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 (LGBl. Nr. 35/2013); Neubauverordnung 2007 (LGBl. Nr. 18/2012).
[46] vgl Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG (BGBl. Nr. 139/1979).
[47] https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauinitiative.html

viele Interessen kreuzen und die es in einem kooperativen Verfahren zu eruieren und aufeinander abzustimmen gilt.

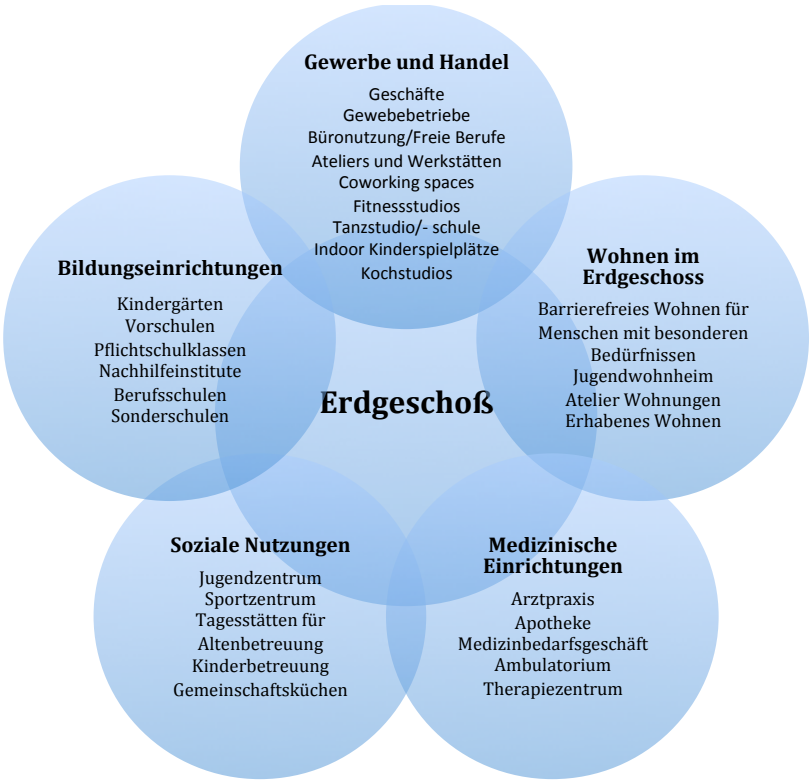
Abb. 8: Überblick über die beteiligten Institutionen



6.1 Überblick über die potentiellen EG-Nutzer

Die potentiellen Nutzungsmöglichkeiten der Erdgeschoßzone sind vielfältig, dementsprechend sind auch die Nutzerinteressen unterschiedlich. Der für den Gastronomiebetrieb wichtige Gastgarten kann eine Lärmbelästigung für die Bewohner darstellen; oder die Bäckerei, die früh morgens mit der Produktion beginnt, kann eine Geruchs- und Lärmbelästigung sein. Handelsnutzungen benötigen maximale Frequenz, die Verortung eher frequenzschwacher Nichthandelsnutzungen ist somit nicht im Interesse der Handelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe, wohl aber Nutzungen die geeignet sind wiederum selbst Frequenz zu erzeugen. Es wird daher unbedingt erforderlich sein, die potentiellen Nutzer frühzeitig durch die Abhaltung von Workshops in die Planungsgespräche miteinzubinden, um deren Interessen zu kennen und berücksichtigen zu können.

Abb. 9: Überblick über potentielle Nutzergruppen



6.2 Bewohner und Anrainer

Die Interessen der Bewohner vereint zwei Sichtweisen, die des potentiellen Kunden in der Erdgeschoßzone einerseits und andererseits die des Wohnungsmieters oder Wohnungseigentümers, der ein möglichst ungestörtes Wohnerlebnis fordert. Daraus ergeben sich insbesondere folgende Interessen:

- Optimale Nahversorgung von Beginn an
- Komfort und Bequemlichkeit
- Urbanität und Belebtheit
- Gute Erreichbarkeit
- Information
- Kurze Wege
- Hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Guter Nutzungs- und Branchenmix
- Möglichst geringe Immissionen (Lärm, Geruch)
- Sicherheit
- Identifikation

Die Interessen und Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner sollten immer im Fokus der Entwicklung sein. Es empfiehlt sich daher auch, für die Bewohner in bestimmten Abständen Informationsveranstaltungen zu organisieren und die Bewohner in die Entwicklung einzubinden. Bei der Planung und Verortung der Branchen sollte nach Möglichkeit versucht werden, jene Branchen, die ein höheres Risiko der Beeinträchtigung durch Immissionen aufweisen, in den Erdgeschoßen von gemischt genutzten Gebäuden zu verorten, die im darüber liegenden Geschoß keine Wohnnutzung aufweisen, bzw es müssen von vorne herein entsprechende bautechnische Maßnahmen ergriffen werden. Dies erleichtert zudem den Betriebsanlagengenehmigungsprozess für die Betreiber.

6.2.1 *Stadtnahe Institutionen*

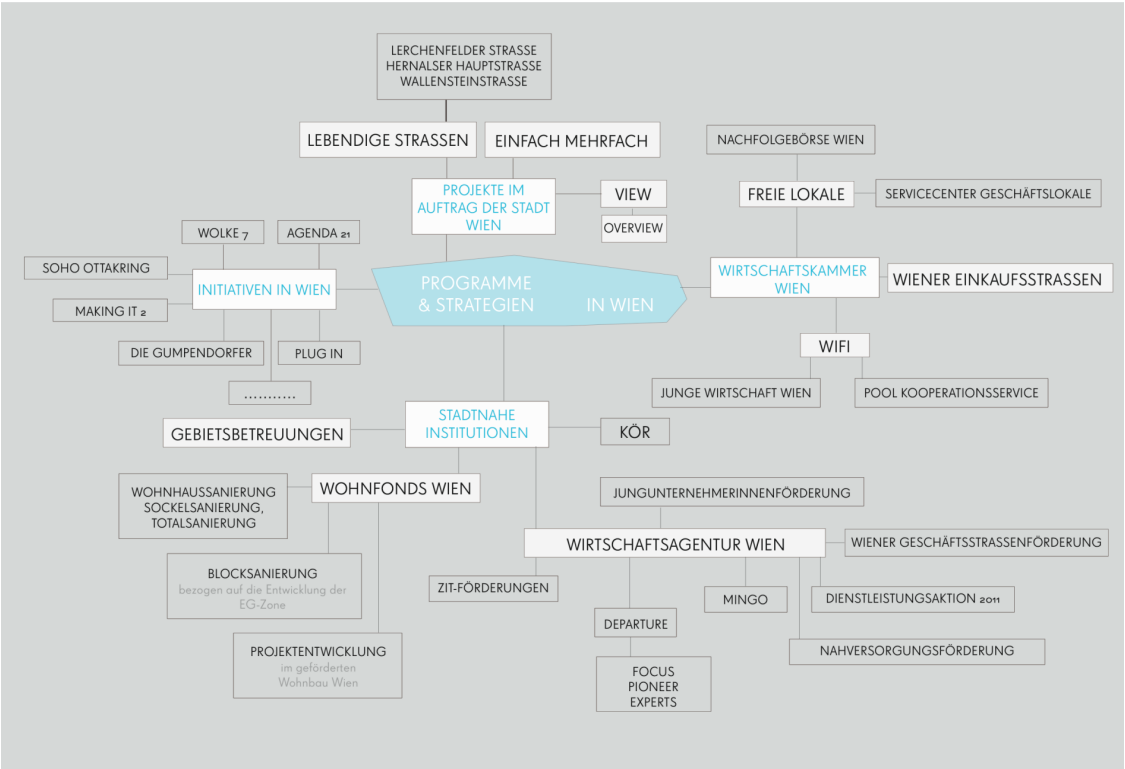
Die wichtigsten Institutionen in Wien im Hinblick auf Wirtschaftsförderung und Förderungen im Bereich Stadtentwicklung sind die Wirtschaftsagentur Wien, die Wirtschaftskammer Wien und der Wohnfonds Wien.

Der Wohnfonds Wien[48] (früher Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds) sichert durch gezielte Bodenbevorratung den Flächenbedarf für den sozialen Wohnbau in Wien und stellt diese Flächen bei Bedarf bereit. Er dient als kommunale Koordinationsstelle, führt Bauträgerwettbewerbe für den sozialen Wohnbau durch und stellt den Grundstücksbeirat bereit, dessen Aufgabe es ist, die Einhaltung von architektonischen, ökologischen und ökonomischen Qualitäten im geförderten Wohnbau sicherzustellen. Dadurch hat der Wohnfonds Wien großen Einfluss auf Entwicklungen, vor allem im geförderten Wohnbau. Diese Mitbestimmungsmöglichkeiten sollte der Wohnfonds im Zuge einer kooperativen Planung und Umsetzung der Erdgeschoßzone einbringen.

Die Wirtschaftsagentur Wien[49] soll als Anlaufstelle für Unternehmen mit kostenlosen Service- und Beratungsangeboten, sowie mit monetären Förderungen und Immobilien, den Wirtschaftsstandort Wien nachhaltig stärken und fördern. Sie bietet verschiedene Förderprogramme insb auch für Jungunternehmer und Start-ups aus der Kreativwirtschaft. Gemeinsam mit der Wirtschaftskammer Wien wurde die Geschäftsstraßenförderung initiiert, die Projekte fördern soll, die zur Attraktivität der Wiener Geschäftsstraßen beitragen. Ein kurzer Überblick der derzeit laufenden Förderprogramme zeigt, dass ein Schwerpunkt auf der Förderung von jungen, kreativen und innovativen Unternehmen bzw Start-ups liegt.

[48] http://www.wohnfonds.wien.at/website/article/nav/99
[49] https://wirtschaftsagentur.at

Abb. 10: Synergien und Vernetzungen von Förderprogrammen, Instrumenten und Initiativen



Quelle: *Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung,* Perspektive Erdgeschoß (2012) 66.

6.3 Entwicklung einer Organisationsstruktur

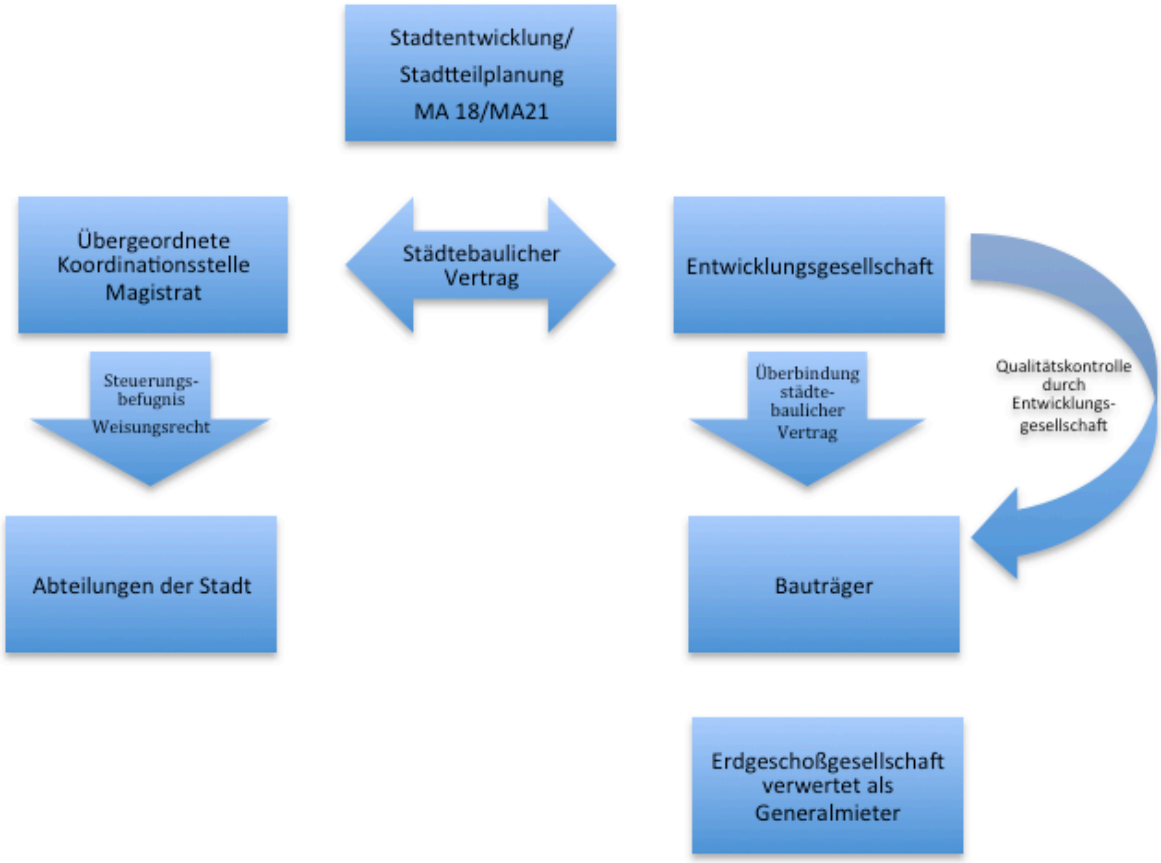
Aus den umfassenden Studien zum Thema Erdgeschoßzone und den Gesprächen mit Experten unterschiedlicher Fachgebiete der Immobilien- und Bauwirtschaft sowie des Städtebaus, lassen sich zahlreiche Maßnahmen zur Umsetzung nutzungsoffener, attraktiver Erdgeschoßzonen in Neubaugebieten ableiten. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen in konkreten Projekten bedarf es einer Organisationsstruktur, die es ermöglicht, zunächst ein städtebauliches Leitbild und ein Gesamtkonzept festzulegen. Die für die Erreichung bzw Umsetzung des Gesamtkonzeptes notwendigen Qualitäten müssen definiert und in Qualitätsleitfäden festgehalten werden. Anschließend müssen die Bauträger zur Einhaltung dieser Qualitätsleitfäden verpflichtet werden und es muss eine begleitende Qualitätskontrolle geben, die die Einhaltung der Qualitäten laufend überwacht.

6.3.1 *Mögliche Organisationsstrukturen*

Variante 1:

Bei großen Stadtentwicklungsgebieten wie in „aspern Die Seestadt Wiens“ ist es sinnvoll, eine eigene Stadtentwicklungsgesellschaft zu installieren, die sich um die infrastrukturelle Erschließung und Entwicklung der Projektflächen bis zur Baureifmachung, sowie um die Verwertung der Flächen kümmert. Zusätzlich könnte eine eigene Behördenkoordinationsstelle eingerichtet werden, um die zahlreichen am Projekt beteiligten Dienststellen innerhalb des Magistrats zu koordinieren und zu steuern.

Abb. 11: Organigramm Variante 1



Variante 2:

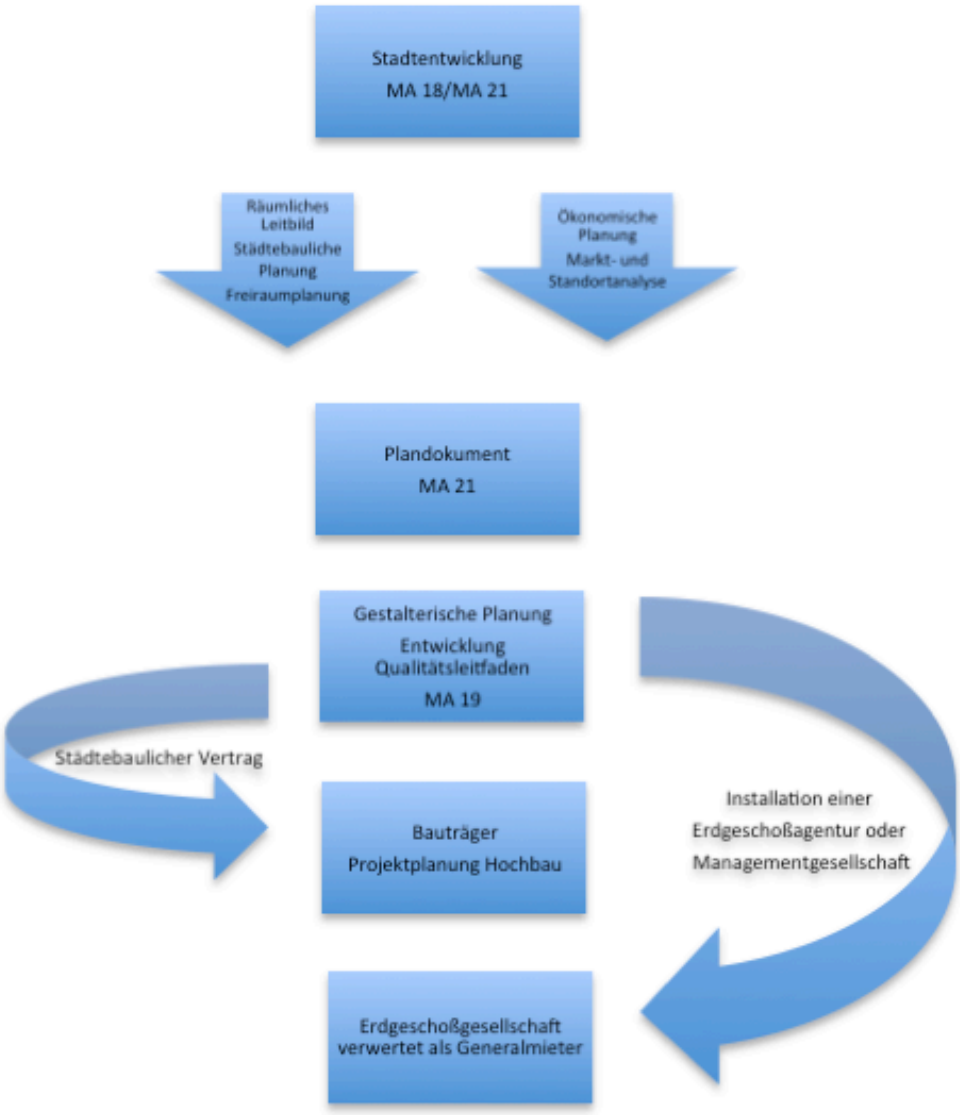
Eine andere mögliche Variante ohne spezielle Entwicklungsgesellschaft und zentrale Koordinationsstelle innerhalb der Stadt könnte so organisiert sein, dass zunächst die

für die Stadtentwicklung und Stadtplanung zuständigen Abteilungen ein räumliches und städtebauliches Leitbild entwickeln.

Gleichzeitig wird von ihnen, um das Potential für die Erdgeschoßzone zu ermitteln, auch eine Feasibility-Analyse hinsichtlich Marktumfeld, Kaufkraft im Einzugsgebiet und zukünftige Entwicklung des Gebietes, erstellt. Diese Erkenntnisse sollen bereits in das Plandokument einfließen. Davon ausgehend erfolgt die detailliertere gestalterische Planung und Erarbeitung von Qualitätsleitfäden für die Bauträger. Zu diesem Zeitpunkt sollte auch die Installation einer Erdgeschoßagentur oder Erdgeschoßgesellschaft - unter Beteiligung von Handelsexperten und Experten für soziokulturelle Nutzungen, damit diese ihr Know-how bereits bei der Erstellung der Qualitätsleitfäden einfließen lassen können – vorgenommen werden.

Diese Qualitätsleitfäden werden dann in städtebauliche Verträge aufgenommen, die mit den Bauträgern abgeschlossen werden. Die Qualitätssicherung kann dann entweder direkt von der MA 19 als für Architektur und Stadtbild zuständige Behörde, von der Erdgeschoßgesellschaft, oder in Kooperation durchgeführt werden.

Abb. 12: Organigramm Variante 2



Variante 3:

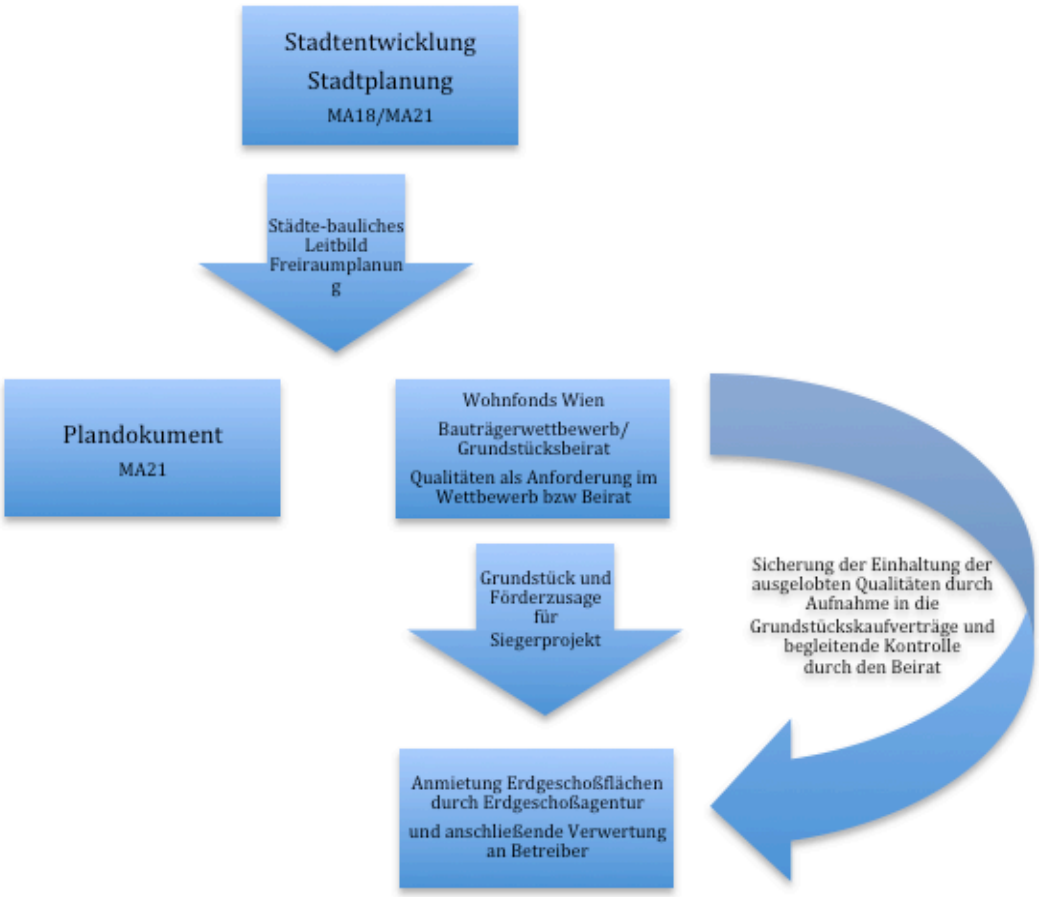
Eine dritte Variante für den geförderten großvolumigen Wohnbau, die im Gegensatz zu den beiden vorher aufgezeigten Strukturen die Qualitätssicherung nicht über städtebauliche Verträge sicherstellt, könnte die Festlegung und Einhaltung der Qualitäten über die Grundstücksvergabe sein.

Nach Erstellung des städtebaulichen Leitbildes und des Plandokumentes wird vom Wohnfonds Wien der Bauträgerwettbewerb ausgelobt. Dabei können Qualitäten, die

Voraussetzung für eine nutzungsoffene attraktive Erdgeschoßzone sind, als Anforderung in die Ausschreibung aufgenommen werden. Das Siegerprojekt erhält die Förderzusage und wenn der ausgelobte Bauplatz im Eigentum des Wohnfonds Wien steht, erfolgt der Abschluss des Grundstückskaufvertrages oder eines Baurechtsvertrages. In diesem Vertrag können die ausgelobten Qualitäten zusätzlich mitaufgenommen werden.

Empfehlenswert ist jedenfalls auch eine begleitende Kontrolle der Einhaltung der Qualitäten bei der Realisierung. Dies könnte zB durch den Grundstücksbeirat oder durch einen eigenen Realisierungsbeirat erfolgen.

Abb. 13: Organigramm Variante 3



7 Best practice Modell „aspern Die Seestadt Wiens“

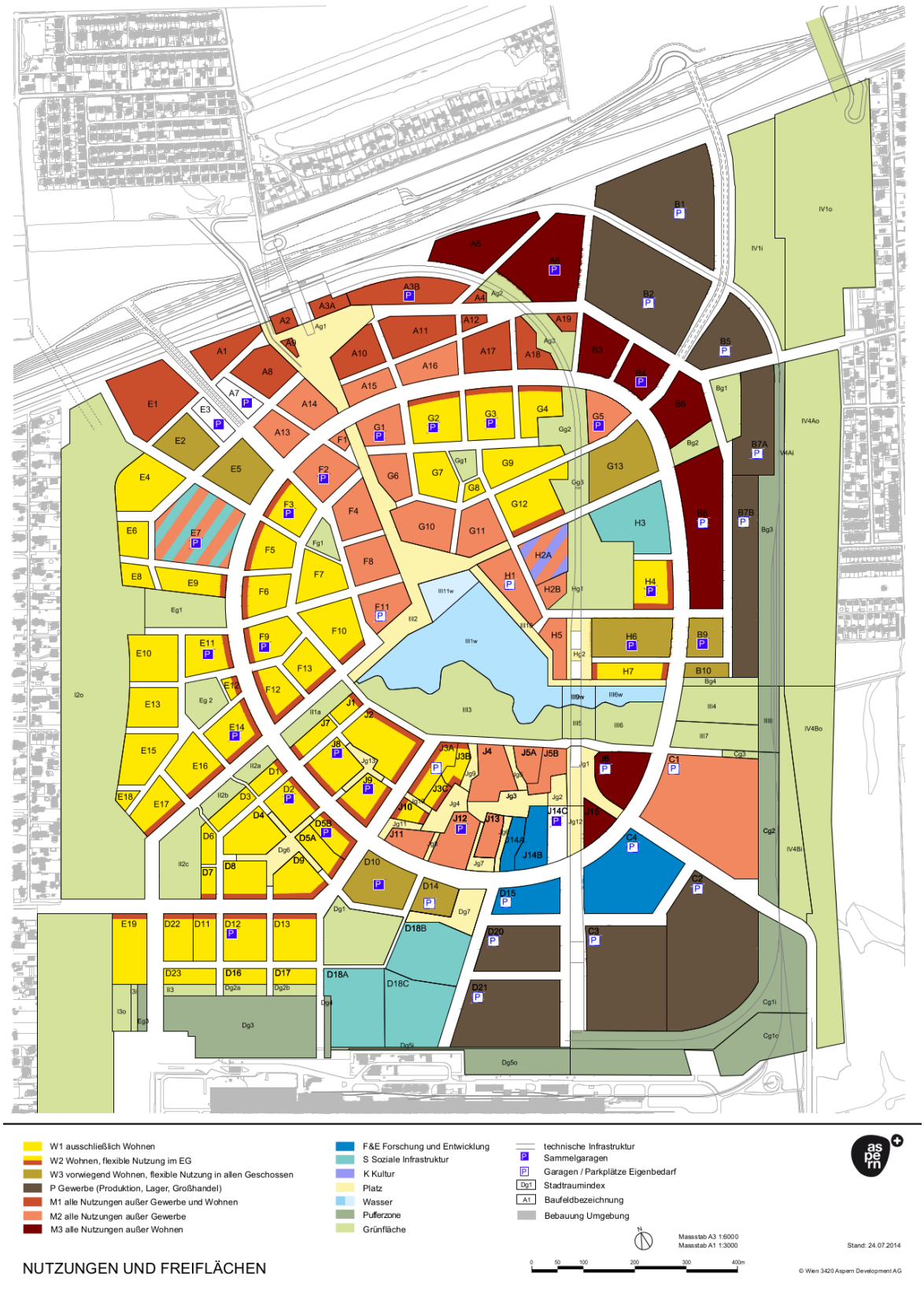
Auf dem ehemaligen Flugfeld Aspern im 22. Wiener Gemeindebezirk wird derzeit eines der größten mitteleuropäischen Stadtentwicklungsprojekte entwickelt. Das Projekt „aspern Die Seestadt Wiens“ nimmt in vielerlei Hinsicht eine Vorreiterstellung im modernen Städtebau ein. Auf einer Grundfläche von ca. 2,4 Mio Quadratmeter – das entspricht etwa 340 Fußballfeldern oder dem gesamten 7. und 8. Wiener Gemeindebezirk – entstehen bis 2028 mind 10.500 Wohnungen für zumindest 20.000 Einwohner. Zudem entstehen auch 20.000 Arbeitsplätze, davon etwa 15.000 Büroarbeitsplätze sowie 5.000 Arbeitsplätze in Gewerbe, Wissenschaft & Forschung sowie im Bildungsbereich. Die geplante Bruttogeschoßfläche der zu errichtenden Gebäude beläuft sich auf rund 2,2 Mio Quadratmeter.[50]

7.1 Die Entwicklung eines Masterplanes

Am Anfang dieses Projektes stand die Einigung der Grundeigentümer – Bundesimmobiliengesellschaft und Wirtschaftsagentur Wien (einem Fonds der Stadt Wien) – gemeinsam im Sinne einer Cooperative Practice mit den zuständigen Dienststellen für Stadtplanung und Stadtentwicklung, ein besonderes Projekt mit anspruchsvollen Zielvorgaben zu entwickeln. Für die Entwicklung dieses städtebaulichen Großprojektes wurde von einem Konsortium, bestehend aus den Liegenschaftseigentümern Bundesimmobiliengesellschaft und Wirtschaftsagentur Wien, sowie den Financiers Erste Bank Bausparkasse und Wiener Städtische Versicherung, eine eigene Entwicklungsgesellschaft - die Wien 3420 Aspern Development AG - gegründet. Nach intensiven Vorarbeiten wurde schließlich ein zweistufiges Verfahren für die Erstellung eines städtebaulichen Masterplanes ausgelobt, aus dem das Team Tovatt Architects & Planners AB mit N+ Objektmanagement als Sieger hervorging. Es folgte die Ausarbeitung des Masterplans in enger Zusammenarbeit mit der Stadtplanung und den Grundstückseigentümern bzw der Entwicklungsgesellschaft.[51]

[50] http://www.aspern-seestadt.at/presse/44,aspern-die-seestadt-wiens-facts-figures.html
[51] *Tovatt*, Masterplan Flugfeld Aspern (2007); http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/aspern-seestadt/

Abb 14: Masterplan „aspern Die Seestadt Wiens“



Quelle: Wien 3420 Aspern Development AG

7.2 Die Partitur des öffentlichen Raumes

In einem nächsten Schritt wurde von der Wien 3420 Aspern Development AG gemeinsam mit den für die Gestaltung des öffentlichen Raumes zuständigen Dienststellen der Stadt Wien (MA 19 und MA 21B) die Auslobung eines Wettbewerbes zur Entwicklung von Strategien und Typologien für die Gestaltung des öffentlichen Raumes veranlasst. Aus diesem Wettbewerb ging das Architekturbüro Gehl Architects aus Kopenhagen als Sieger hervor. Diese erstellten dann die „Partitur des öffentlichen Raumes" als Grundlage für die innovative und nachhaltige Planung des öffentlichen Raumes in *aspern*.[52]

7.3 Mobilitätskonzept und Sammelgaragen

Bei der Entwicklung dieses Projektes setzt man auch hinsichtlich der Infrastruktur auf ein nachhaltiges Mobilitätskonzept, das eine Reduzierung des motorisierten Indivi-dualverkehrs durch optimale Anbindung und Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrs-mitteln, insb der neu geschaffenen U-Bahnlinie U2, ermöglichen soll. Durch die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz war es möglich, ein flächendeckendes Stellplatzregulativ von 0,7 festzulegen und damit das Stellplatzangebot im öffent-lichen Raum deutlich zu reduzieren. Durch die kompakte städtebauliche Planung ent-steht eine Stadt der kurzen Wege und fußläufigen Erreichbarkeit. Zusätzlich werden alternative Mobilitätsangebote zur Verfügung gestellt, wie Elektrofahrräder zum Aus-borgen, Carsharing und ein eigener Lieferservice. Es ist geplant, dass alle Mobilitäts-angebote mit einer eigenen Mobilitätskarte in Anspruch genommen werden können.

Eine weitere Besonderheit in aspern ist das Sammelgaragenkonzept. Dieses Konzept sieht vor, dass nicht auf jedem Bauplatz eine Tiefgarage errichtet wird, sondern dass auf einigen strategisch ausgewählten Bauplätzen Sammelgaragen errichtet werden, in denen dann die Pflichtstellplätze mehrerer Baufelder abgedeckt werden. Das Ziel dieses Konzeptes ist, durch die Sammelgaragen den öffentlichen Raum und die Erdgeschoßzone zu beleben, da die Bewohner eine kurze Wegstrecke bis zu Ihrem Pkw zurücklegen müssen und nicht das Auto für jede Kurzstrecke verwenden. In aspern soll gezielt der Fuß- und Radverkehr gefördert werden. Durch breite Gehsteige, Grünstreifen und Baumreihen soll eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erzielt werden.[53]

[52] *Gehl Architects,* Partitur des öffentlichen Raums (2009); https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/b008068.html
[53] http://www.aspern-seestadt.at/leben-arbeiten/mobilitaet/

7.4 Die erste Entwicklungsetappe

Die Entwicklung des Projektes erfolgt in drei Etappen. In der ersten Etappe von 2009 bis 2017 wird der südliche Teil der Seestadt, der in etwa ein Drittel der Gesamtfläche umfasst, entwickelt. In dieser Etappe werden Büros, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, produzierendes Gewerbe, sowie geförderter und freifinanzierter Wohnbau entstehen. Bis Ende 2015 werden die ersten 2.800 Wohnungen für rund 6.000 Bewohner, sowie etwa 260 Studierenden-Wohneinheiten im südwestlichen Teil der Seestadt, fertiggestellt sein.[54] Etwa 1.600 Wohnungen von diesen 2.800 Wohnungen werden im Rahmen der Wohnbauinitiative, einer besonderen Form des freifinanzierten Wohnbaus, die es durch günstige Darlehen der Stadt Wien ermöglicht, nahezu dieselben günstigen Mieten wie der geförderte Wohnbau zu bieten, errichtet. Im Rahmen des ersten Bauträgerwettbewerbes, der 5 Bauplätze der ersten Phase umfasst, werden weitere 822 Einheiten, davon ca. 728 geförderte Wohnungen, 94 nutzungsoffene Einheiten, sowie 256 Studierenden-Wohneinheiten errichtet.[55]

7.5 Die Erdgeschoßzone

Bereits der Masterplan und das auf Grundlage des Masterplans erstellte Plandokument (siehe Anhang) sehen bestimmte Qualitäten für die Erdgeschoße vor, zB dass die Gehsteige entlang der Fluchtlinien mit mindestens 2,5 m Breite herzustellen sind und an den zu bestimmten Verkehrsflächen orientierten Gebäudefronten Hauptfenster von Wohnungen im Erdgeschoß nicht zulässig sind.[56] Weiters wurde für die gesamte Erdgeschoßzone eine lichte Raumhöhe von mind 4 m festgelegt. Die Errichtung von Garagen in der Erdgeschoßzone wurde gänzlich verboten.

Für alle Sockelzonen gilt ein Garagenverbot. Diese Qualitäten wurden als Anforderungen in die „Call“ Auslobung der Stadt Wien (Wohnbauinitiative) sowie in die Auslobung des Bauträgerwettbewerbes aufgenommen.
Beim Bauträgerwettbewerb[57], der durch die GELUP GmbH - deren Gesellschafter wiederum die Wirtschaftsagentur Wien, die Erste Bank und die Wiener Städtische

[54] https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/b008068.html; http://www.aspern-seestadt.at/heute-morgen/
[55] http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/abgeschl_wettbewerbe/2012_22_aspern_die_Seestadt_Wiens.pdf; https://www.wien.gv.at/rk/msg/2011/12/15013.html
[56] https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/.
[57] http://www.architekturwettbewerb.at/data/media/med_binary/original/1323965086.pdf

Versicherung sind – die Wien 3420 und dem wohnfonds_wien ausgelobt wurde, erfolgt die Auswahl der Projekte durch eine Fachjury, die auch die Einhaltung der geforderten Qualitäten bewertet. Beim „Call“ werden die Entwürfe in einem Kooperationsverfahren erarbeitet und von einem eigens eingesetzten Wohnbauinitiativenbeirat freigegeben, der für die Qualitätssicherung sorgt.[58]

Die Grundstücksvergabe wurde auch an den Abschluss einer sogenannten Projektumsetzungsvereinbarung zwischen den Bauträgern und der mit der Abwicklung des Gesamtprojektes betrauten Wien 3420 geknüpft.

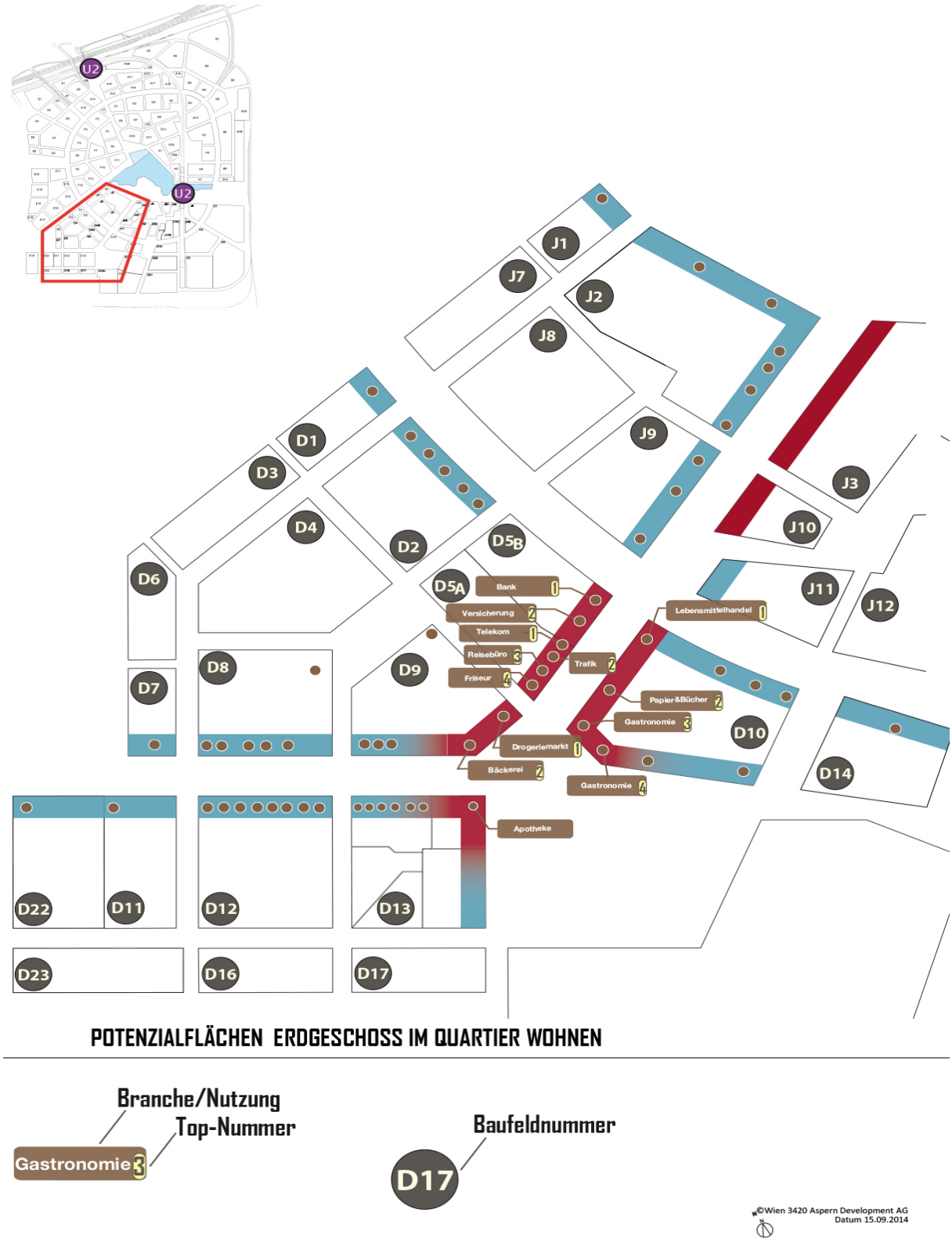
In diese Vereinbarung wurde auch ein Vertragspunkt „Sockelzonen“ aufgenommen, der vorsieht, dass die Wien 3420 bzw eine von ihr gegründete Einkaufsstraßengesellschaft zum Aufbau einer Kernfunktion, der Nahversorgung, die Verwertung der im angeführten Übersichtsplan (Abb 13) rot eingezeichneten „Sockelzone Geschäft“ (SZ-G) mit ungefähr 3.200 m^2, mit einem ausgewogenen Branchenmix besiedeln und betreiben wird. In der blau eingezeichneten „Sockelzone Erweiterung“ (SZ-E) mit ungefähr 6.400 m^2 sollen ergänzende Nutzungen aus dem Bereich Handel, Dienstleistung, Gewerbe, Kultur und soziale Einrichtungen verortet werden.[59]

Für die operative Durchführung des Erdgeschoßzonenkonzeptes wurde eine eigene Betreibergesellschaft, die „aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH“ (im Folgenden kurz als „*Betreibergesellschaft*“ bezeichnet), gegründet. Dabei handelt es sich um ein Joint Venture der Wien 3420 Aspern Development GmbH (49%) und der SES Spar European Shopping Centers GmbH (51%), einem der erfolgreichsten Entwickler und Betreiber von Shopping-Center in Europa.[60] Durch die Anmietung der in der roten Zone befindlichen Erdgeschoßlokale von den Bauträgern durch die Betreibergesellschaft, sowie der anschließenden Weitervermietung aus einer Hand entsprechend eines zuvor optimal abgestimmten Branchenmix, sowie der Vorgabe einer Betriebspflicht, fixer Öffnungszeiten und gemeinsamer Marketingaktivitäten entsteht die erste „gemanagte Einkaufsstraße“ Österreichs.

[58] http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20120417_OTS0152/wohnbauinitiative-startschuss-fuer-1600-wohnungen-in-aspern-die-seestadt-wiens
[59] http://www.aspern-seestadt.at/resources/files/2014/9/11/3422/medieninformation-aspern-die-seestadt-wiens-erste-schluesseluebergabe.pdf
[60] http://www.aspern-seestadt.at/resources/files/2012/4/25/2594/18-marcus-wild-ses-aspern-einkaufsstrassen-gmbh.pdf

Es ist das erste Projekt dieser Art in Österreich, bei dem versucht wird, die Vorteile eines Einkaufszentrums und die Vorteile einer innerstädtischen Geschäftsstraße miteinander zu verbinden. Bei diesem Konzept sollen erstmals die Vorteile bzw Stärken eines Shopping Centers mit jenen einer zentralen innerstädtischen Geschäftsstraße kombiniert werden, um eine belebte und gut durchmischte Erdgeschoßzone zu gewährleisten.

Abb. 15: Übersichtsplan Sockelzone



Quelle: Wien 3420 Aspern Development AG

Abb. 16: Übersicht Sockelzone zum Verwertungsstand 26.2.2015

Quelle: Wien 3420 Aspern Development

7.5.1 *Das Konzept der „gemanagten Einkaufsstraße“*

- **Anmietung der Geschäftslokale in der „roten Zone“**

  - Bereits im Bauträgerwettbewerb wurde festgelegt, dass die Erdgeschoßzonen freifinanziert, also ohne öffentliche Förderungen, zu errichten sind, um Einschränkungen aus Förderrichtlinien zu vermeiden.

  - Die Betreibergesellschaft mietet die Geschäftslokale der roten Zone (SZ-G) zu den bereits im Bauträgerwettbewerb bzw in den Projektumsetzungsvereinbarungen festgelegten Konditionen, sowie dem vorgegebenen Bau- und Ausstattungszustand, von den Bauträgern an.

  - Die Bauträger haben sich verpflichtet, die Lokale für eine Laufzeit von mind 12 Jahren mit dreimaliger Verlängerungsoption von je 8 Jahren, sohin maximal 30 Jahren, zu einem Mietzins von maximal 7,50/m2 bis 8,0 €/m2 (exkl Ust, exkl BK, indexiert nach VPI 2010) an die Betreibergesellschaft zu vermieten.

- **(Unter-)Vermietung an die „Shoppartner“**

  - Die Betreibergesellschaft vermietet die Flächen an ausgesuchte „Shoppartner“ entsprechend dem festgelegten Branchenmix unter. Die Shoppartnerverträge sind an die Verträge in Einkaufszentren angelehnt und beinhalten insb auch eine Betriebspflicht, einheitliche Öffnungszeiten, sowie gemeinsame Marketing-aktivitäten.

- **Gemeinsame Verwertung der Lokale in der “blauen Zone“**

  - Die Bauträger, deren Erdgeschoßlokale in der blauen Zone (SZ-E) liegen, schließen die Mietverträge direkt mit den Betreibern ab.

  - Sie haben sich jedoch in den mit der Wien 3420 Aspern Development AG abgeschlossenen Projektumsetzungsvereinbarungen dazu verpflichtet, keine die rote Zone konkurrenzierenden Maßnahmen zu ergreifen und ihre Geschäftslokale nicht an jene Branchen gem dem für die rote Zone festgelegten Branchenmix, zu vermieten.

- Im Gegenzug fungiert die Betreibergesellschaft für die blaue Zone als eine Art Makler bzw Koordinationsschnittstelle, indem sie passende Interessenten an die Bauträger vermittelt. Als Mieter für die blaue Zone kommen vor allem ergänzende Handelsnutzungen, soziokulturelle Nutzungen, Büros, Kleingewerbe, Arztpraxen usw in Frage.

- Ein weiterer Service ist, dass die Betreibergesellschaft laufend den Vermietungsstand bei allen Bauträgern abfragt, wodurch sie einen wertvollen Gesamtüberblick erhält. Jeder Bauträger kann sich so informieren, ob bestimmte Branchen und Nutzungen bereits verortet sind, sodass konkurrenzierende Mehrfachvermietungen an dieselbe Branche verhindert oder verringert werden können.

  Die Mieteinnahmen, sohin der Differenzbetrag zwischen den Anmietkosten und den Mieteinnahmen aus den Shoppartnerverträgen, werden teilweise wieder in die Ausstattung der Geschäftslokale und die Infrastruktur investiert.

- Mit dem Garagenbetreiber wird zB eine Vereinbarung abgeschlossen, wonach sich die Betreibergesellschaft ein gewisses Stundenkontingent an Kurzparkplätzen sichert, sodass für die Kunden der Geschäfte der roten Zone die ersten 30 min gratis sind und die zweiten 30 min nur 1,- Euro kosten. Jedes Geschäftslokal in der roten Zone wird mit einem entsprechenden Rückstempelautomaten ausgerüstet. Den Geschäften der blauen Zone steht es frei, sich an dem Konzept zu beteiligen und ihre Geschäfte ebenfalls mit Rückstempelautomaten auszurüsten.

- Es wird ein Lokal in der blauen Zone angemietet und im Rahmen eines Ideenwettbewerbes einem Start-up Unternehmen aus dem soziokulturellen bzw Kreativbereich für drei Jahre mietfrei überlassen. Der Mietzins wird für drei Jahre von der Betreibergesellschaft übernommen.

Abb. 17: Rendering „gemanagte Einkaufsstraße“ in aspern Die Seestadt Wiens

Quelle: Wien 3420 aspern Development AG
© Schreiner, Kastler Büro für Kommunikation GmbH

Zusammenfassung der wichtigsten Erfolgsfaktoren der „gemanagten Einkaufsstraße“

- Hohe Aufenthaltsqualität durch attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Vorgabe der gestalterischer Qualitäten für die EG-Zone im Bauträgerwettbewerb bzw beim Wohnbau Call
- Mindestraumhöhe 4 m, Mindestausstattungsstandard, Gehsteige mind 2,5 m, keine Garagen im EG, keine Fenster von Wohnräumen zur Straße hin
- Betreibergesellschaft tritt als Generalmieter für die Kernzone auf
- Umsetzung Centerprinzip mit abgestimmten Branchenmix, Betriebspflicht, einheitlichen Öffnungszeiten, gemeinsamen Marketingkonzept, Konkurrenz-schutz usw
- Optimale Verwertung durch die Betreibergesellschaft
- Ausreichend Kurzparkplätze und Gratisparken
- Koordination der Verwertung ergänzender Nutzungen in der blauen Zone
- Förderung junger Unternehmen aus dem kreativen bzw soziokulturellen Bereich

8 Schlussfolgerung

Die Erdgeschoßzone als Begegnungsraum ist quasi das Herz oder der Motor einer Stadt. Sie verleiht jedem Stadtviertel seinen eigenen Charakter und trägt entscheidend zur Lebensqualität und zum Flair eines Stadtteils bei. Sie nimmt auch eine zentrale Rolle bei der Nahversorgung der Bewohner ein und ist zugleich Verbindungsglied zwischen öffentlichem und privatem Raum. Nur durch eine belebte und kommunizierende Erdgeschoßzone kann Urbanität und urbanes Lebensgefühl entstehen. Leider ist in den letzten Jahren ein stetig ansteigender Leerstand in den innerstädtischen Sockelzonen zu verzeichnen und bei Neubauentwicklungen wird zur Vermeidung von Leerständen häufig ganz auf die Entwicklung einer qualitativ hochwertigen Erdgeschoßzone verzichtet. Stattdessen werden die Erdgeschoße von vorne herein regelmäßig als Garagen, Müllräume und Abstellräume geplant. Das Ergebnis sind monofunktionelle „Schlafstädte“, die jegliches urbane Lebensgefühl vermissen lassen.

Die Ursachen für diese negative Entwicklung sind vielfältig. Der überproportionale Anstieg des motorisierten Individualverkehrs, ein geändertes Konsumverhalten der Bevölkerung, schwierige rechtliche Rahmenbedingungen sowie die Konkurrenz durch großflächige Handelsdestinationen, haben großen Anteil an der Verödung der Erdgeschoßzonen. Hinzu kommt, dass der Wert der Erdgeschoßzone für die Stadt lange nicht erkannt wurde und sich niemand damit beschäftigt hat, wie man die Erdgeschoßzone für Handel, Dienstleistung und Gewerbe attraktiv gestalten kann. Während dessen sind immer mehr großflächige Einkaufszentren und Fachmarktzentren auf der grünen Wiese entstanden, was zu einem massiven Abfluss von Handel, Dienstleistung und Gewerbe aus innerstädtischen Erdgeschoßzonen geführt hat. Leider wurden die negativen Auswirkungen für die Qualität der Innenstädte erst spät erkannt, jedoch scheint jetzt die passende Zeit zu sein, um das Comeback der innerstädtischen Erdgeschoßzone zu starten. In der jüngsten Vergangenheit ist eine grundsätzliche gesellschaftliche Veränderung bei der jungen urbanen Bevölkerung zum Thema Mobilität und Konsum wahrnehmbar.

Der Trend geht langsam weg vom motorisierten Individualverkehr und hin zu anderen alternativen Mobilitätslösungen. Auch beim Konsumverhalten findet ein Umdenken statt und es wird wieder verstärkt auf Nachhaltigkeit geachtet. Diese Tendenz ist eine wesentliche Grundvoraussetzung für die Rückkehr des Handels und der ergänzenden Nutzungen in die innerstädtische Erdgeschoßzone und die Schaffung lebendiger urbaner Lebensräume. Es bedarf jedoch notwendiger stadtplanerischer

Voraussetzungen und Rahmenbedingungen, sowie eines Umdenkens bei den Wohnbauträgern, um die Erdgeschoßzone für Branchen wie Handel, Gewerbe und Gastronomie wieder attraktiv zu machen und Räume von hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Erdgeschoßzone muss als ein eigener baufeldübergreifender und interdisziplinärer Gestaltungsraum gesehen werden. Es braucht zunächst ein Commitment der beteiligten Akteure zur gemeinsamen Entwicklung, eine klare Strategie und konkrete Maßnahmen zur Umsetzung.

Durch die Kombination aus der Analyse bereits bestehender theoretischer Studien und den geführten Expertengesprächen können wesentliche Maßnahmen für die nachhaltige Entwicklung qualitativ hochwertiger, nutzungsoffener Erdgeschoßzonen abgeleitet werden. Als Best Practice Beispiel dient die erste „gemanagten Einkaufsstraße“ im Stadtentwicklungsgebiet „aspern Die Seestadt Wiens“, wo der Autor gemeinsam mit den anderen Projektbeteiligten erstmals die im folgenden dargestellten Maßnahmen in der Praxis erprobt und umgesetzt hat.

Leitfaden zur Schaffung einer belebten Erdgeschoßzone in neuen Stadtentwicklungsgebieten:

1. Entwicklung eines Leitbildes für die Erdgeschoßzone

- Installation einer eigenen Projektgruppe in der Stadtplanung, der zentrale Steuerungs- und Koordinationsrolle für die Erdgeschoßzonen zukommt
- Erhebung der demografischen Daten und Erstellung einer Kaufkraftanalyse
- Überlegung des Themas der Straße, wo ist Handelsnutzung, Wohnnutzung, ergänzende Nutzungen in der Erdgeschoßzone sinnvoll
- Bei Handelsnutzung Festlegung ob regionale oder überregionale Ausrichtung unter Miteinbeziehung von Handelsexperten
- Abzielung auf Nahversorgung bei regionaler Ausrichtung / Festlegung von Kernzonen

2. Gestaltung des öffentlichen Raumes und Errichtung der Infrastruktur

- Abstimmung der Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Straßenzüge mit der Erdgeschoßzone durch ressortübergreifende Planung, um Frequenz und Belebung zu schaffen
- Verbot von Dauerparken im öffentlichen Raum und generelle Verlegung des Dauerparkens in dafür vorgesehene Garagen
- Schaffung einer optimalen Infrastruktur mit Schwerpunkt öffentlicher Verkehr
- und alternative Mobilitätskonzepte
- Attraktivierung der Straßenzüge durch breite Grünstreifen und breite Gehsteige, die als Fußgängerzone wirken

3. Erstellung des Plandokumentes unter besonderer Berücksichtigung der EG-Zone

- Verdichtung der innerstädtischen Bereiche
- Verstärkter Einsatz von flexiblen Strukturwidmungen, die durch Qualitätsleitfäden ergänzt werden
- Geschäftsviertelwidmung grundsätzlich nur in Kernzonen, weil dadurch Wohnen im Erdgeschoß automatisch ausgeschlossen wird
- Alternativ Widmung als allgemeines Wohngebiet und ergänzende Festlegung von Qualitäten in den Bebauungsbestimmungen (BB's)
- Steuerung der Trakttiefen durch Zonierung, die Festlegung von Widmungsgrenzen
- Festlegung bestimmter Raumhöhen für das Erdgeschoß im Plandokument (mind 4,5 m Raumhöhe, wirklich nachhaltig wäre Geschoßhöhe von 6 m)

4. Verpflichtung der Bauträger zur Einhaltung gestalterischer Qualitäten

- Abschluss von städtebaulichen Verträgen
- Aufnahme der Qualitäten in Bauträgerwettbewerbe und Wohnbauinitiativen
- Miteinbeziehung des öffentlichen Raumes in die Planung der Bauträger
- Entwicklung von Qualitätsleitfäden für Bauträger / Projektentwickler / Investoren Qualitäten betreffend Farben und Formen
- Fassadengestaltung transparent (zB Glasfassade) mit sinnvollem Raster wegen Teilbarkeit
- Konzeption und technische Mindestanforderung der Geschäftslokale
- Ausbildung von Nischen und Vordächern um Kleinteiligkeit zu schaffen
- Ausbildung von Arkaden (mind 1,5 m) zur Schaffung überdachter Fußgängerzonen
- Flexible Raumtiefen ermöglichen (durch Stützen und Säulen)
- Kontrolle der Einhaltung der Qualitäten durch Realisierungsbeiräte, Stadtentwicklungsgesellschaft oder Abteilung der Stadt zB MA 19
- Aufnahme der Qualitätsanforderungen in Grundstückskaufverträge

5. Installierung einer Management- und Verwertungsgesellschaft

- Gründung einer Managementgesellschaft die keinen Einschränkungen wie zB dem Vergabegesetz oder ähnlichen Bestimmungen unterliegt
- Entwicklung eines Geschäftsmodells für die Erdgeschoßzone
- Festlegung des optimalen Betriebstypen- und Branchenmix (Kombination von Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben ergänzt mit Entertainment)
- Anmietung der Geschäftslokale von den Bauträgern und anschließende (Unter-)Vermietung der Erdgeschoßlokale an die Betreiber durch die Managementgesellschaft
- Umsetzung Centermanagementprinzip (insb Betriebspflicht, einheitliche Öffnungszeiten, Qualitätsvorgaben, abgestimmtes Marketingkonzept)
- Sicherstellung einer guten Kundeninfrastruktur (Gratisparken, kurze interne Wege)

6. Schaffung von Förderungsinstrumenten und steuerrechtlichen Anreizen

- Förderung von Jungunternehmern durch Steuervergünstigungen (Flat Tax)
- Möglichkeit der Option auf Regelbesteuerung wieder einführen (mit 1. Stabilitätsgesetz 2012 weggefallen)
- Förderung von Investitionen in die EG-Zone durch besondere Abschreibung (zB Fünfzehntel Abschreibung ähnlich §§3-5 MRG)

Kurzfassung

Die Erdgeschoßzone nimmt eine zentrale Rolle in jeder Stadt und jedem Stadtteil ein, sie ist Verbindungsglied zwischen öffentlichem und privatem Raum. Nur durch eine belebte und kommunizierende Erdgeschoßzone kann Urbanität und urbanes Lebensgefühl überhaupt entstehen. Dies betrifft nicht nur die gewachsenen Innenstadtstrukturen, deren Belebung und Aktivierung bereits im Fokus mehrerer wissenschaftlicher Studien stand, sondern insbesondere auch neue Stadtentwicklungsgebiete.

Während bei den gewachsenen innerstädtischen Strukturen die gestalterischen Mittel beschränkter sind, besteht zumindest in Neubaugebieten die Möglichkeit, aus den Fehlern der Vergangenheit zu lernen und die Dinge grundlegend anders anzugehen.

Der Wert der Erdgeschoßzone wurde lange nicht erkannt und es hat sich lange Zeit niemand damit beschäftigt, wie man die Erdgeschoße für Handel, Dienstleistung und Gewerbe attraktiv gestalten kann. Diese Vernachlässigung, gepaart mit dem überproportionalen Anstieg des motorisierten Individualverkehrs, einem geänderten Konsumverhalten der Bevölkerung, schwierigen rechtlichen Rahmenbedingungen, sowie der Konkurrenz durch großflächige Handelsdestinationen an der Peripherie, haben zur Verödung bestehender Innenstadtstrukturen beigetragen und bilden gleichzeitig die Hürden, die es bei der Entwicklung neuer Stadtgebiete zu überwinden gilt.

Leider ist der Erdgeschoßzone in den letzten Jahren auch bei Neubauprojekten keine große Beachtung zu Teil geworden. Gründe dafür sind ua die Sorge der Bauträger vor drohenden Leerständen wie in den gewachsenen Gebieten, sowie fehlendes Know-how sowohl der Stadtplanung, als auch der Wohnbauträger hinsichtlich der Entwicklung hochwertiger Geschäftsflächen. Die Konsequenz daraus ist, dass in der Vergangenheit häufig ganz auf die Entwicklung einer qualitativ hochwertigen Erdgeschoßzone verzichtet wurde und die Erdgeschoße stattdessen von vorne herein als Kleingaragen, Müllräume und Abstellräume geplant wurden. Das Ergebnis sind monofunktionelle „Schlafstädte“, die jegliches urbane Lebensgefühl vermissen lassen.

Ziel der gegenständlichen Studie ist die Erarbeitung einer Strategie und eines Maßnahmenkataloges zur Entwicklung einer qualitativ hochwertigen, multifunktionalen und belebten Erdgeschoßzone, insbesondere in neuen Stadtentwicklungsgebieten.
In der gegenständlichen Studie werden im theoretischen Teil zunächst die verschiedenen Ursachen für die Verödung der Erdgeschoße untersucht. Dabei wird insbesondere die

demografische Entwicklung, die Veränderung von Verkehr und Mobilität, sowie das geänderte Konsumverhalten der Bevölkerung und die damit verbundenen Veränderungen in der Handelsbranche betrachtet.

Da sich in den letzten Jahren bereits einige Experten in ihren Studien mit dem Thema der Belebung innerstädtischer Erdgeschoßzonen beschäftigt haben, wird ein Überblick über diese Studien dargestellt, um eine solide Ausgangslage für weitere Überlegungen zu schaffen. Darüber hinaus werden auch die wichtigsten rechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit der Errichtung, der Vermietung, und dem Betrieb von Geschäftslokalen aufgezeigt.

Im empirischen Teil werden zahlreiche Interviews mit namhaften Experten aus den Bereichen Stadtteil- und Freiraumplanung, Architektur, Handel, Bauträgerwesen und Stadtteilmanagement ausgewertet und wesentliche Maßnahmen und Strategien für die Gestaltung einer belebten Erdgeschoßzone abgeleitet.

Die gewonnenen Erkenntnisse aus den bestehenden wissenschaftlichen Studien und den zahlreichen Expertengesprächen werden dann in einem Maßnahmenkatalog zusammengefasst. Weiters werden auch mögliche Strategien und organisatorische Strukturen zur Umsetzung der Maßnahmen dargestellt.

Verzeichnisse

Literaturverzeichnis

S. Bienert/M. Funk, Immobilienbewertung Österreich^2 (Wien 2011)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Handelsverband Deutschland, Händler machen Stadt – Engagement des Einzelhandels für attraktive Stadtzentren (Berlin 2013)

M. Dammer, Möglichkeiten der Behebung und Verwertung von innerstädtischen Leerständen im Handel in Deutschland (Berlin 2004)

departure, Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien., Räume kreativer Nutzungen – Potentiale für Wien (Wien 2014)

W. Dirnbacher, MRG idF der WRN 2009 (Wien 2009)

D. Froessler/N. Rosic, Leerstandsmanagements in Steinheim. Modellprojekt der Innovationsagentur Stadtumbau Nordrhein Westfalen (Düsseldorf 2009)

Gehl Architects, Partitur des öffentlichen Raums (Wien 2009)

S. Holl in GMA-InfoDienst, Revitalisierung von Geschäftsleerständen und Handelsbranchen (2002)

IG Kultur Wien, Perspektive Leerstand Teil 1 (Wien 2010)

IG Kultur Wien, Perspektive Leerstand Teil 2 (Wien 2012)

L. Maasberg, Online-Handel und Shoppingcenter - Konkurrenten oder Teamplayer? (Weimar 2014)

Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Perspektive Erdgeschoß (Wien 2012)

F. Schindegger, Raum. Planung. Politik. Ein Handbuch zur Raumplanung in Österreich (Wien 1999)

K. Schörghuber, Stadterneuerung – Sex in the City statt tote Hose (Linz 2007)

Wirtschaftskammer Wien – Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolitik, Masterplan zur Urbanitätsoffensive Wien/Erdgeschoßzonen Wien (Wien 2013)

Wüstenrot Stiftung, Herausforderung Erdgeschoß (Berlin 2014)

J. Tovatt, Masterplan Flugfeld Aspern (Wien 2007)

A. Trenner, Baurecht, Raumordnung, Denkmalschutz mit Schwerpunkt Bauordnung für Wien (Wien 2013)

Weitere Quellen

Mercer, Quality of Living Report 2015

Otto Immobilien, Retailmarktbericht 2014.

Wirtschaftskammer Wien, Der Wiener Handel 2009 (2010)

KFZ-Statistik 2014 von STATISTIK AUSTRIA

Institut für Mobilitätsforschung, Zukunft der Mobilität. Szenarien für das Jahr 2020

ÖAMTC Akademie, Das Mobilitäts-Delphi. Zukunft der Mobilität (1999)

Gewerbeordnung 1994 (BGBl. Nr. 194/1994 idF vom 22.02.2015)

ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (BGBl. Nr. 450/1994 idF BGBl. Nr. 457/1995)

Arbeitsstättenverordnung (BGBl. II Nr. 368/1998 zuletzt geändert durch BGBl. II Nr. 324/2014)

Internet Quellen

http://www.duden.de
http://de.wikipedia.org/wiki/Geschoss_(Architektur)
http://diepresse.com/home/panorama/wien/3879781/Wie-in-Wien-Graetzel-entstehen
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/verkehr/strasse/kraftfahrzeuge_-_bestand/
http://www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/verkehr/verkehrsmittel/miv/
https://www.wien.gv.at/verkehr/stadtverkehr/individualverkehr/
https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/mpv/zielsetzungen/index.html
http://www.regiodata.eu/de/shopping-center-am-hauptbahnhof-letztes-einkaufszentrum-wien
http://www.viennafilmcommission.at/Motivdatenbank/Motiv-suchen/474-Alfred-Klinkan-Hof
http://www.fotocommunity.de/
https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/planzeigen/zeichen-flaewid.html
http://www.oib.or.at/sites/default/files/rl3_061011_0.pdf
Bauordnung für Wien (LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 25/2014)
Wiener Garagengesetz 2008 (LGBl. Nr. 34/2009 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 26/2014)
Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 (LGBl. Nr. 35/2013)
Neubauverordnung 2007 (LGBl. Nr. 18/2012)
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG (BGBl. Nr. 139/1979)
https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2012_I_22/BGBLA_2012_I_22.pdf
https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauinitiative.html
http://www.wohnfonds.wien.at/website/article/nav/99
https://wirtschaftsagentur.at
http://www.aspern-seestadt.at/presse/44,aspern-die-seestadt-wiens-facts-figures.html
http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/aspern-seestadt/
https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/b008068.html
https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/b008068.html
http://www.aspern-seestadt.at/heute-morgen/
http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/abgeschl_wettbewerbe/2012_22_aspern_die_Seestadt_Wiens.pdf
https://www.wien.gv.at/rk/msg/2011/12/15013.html
https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/
http://www.architekturwettbewerb.at/data/media/med_binary/original/1323965086.pdf
http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20120417_OTS0152/wohnbauinitiative-startschuss-fuer-1600-wohnungen-in-aspern-die-seestadt-wiens
http://www.aspern-seestadt.at/resources/files/2014/9/11/3422/medieninformation-aspern-die-seestadt-wiens-erste schluesseluebergabe.pdf
http://www.aspern-seestadt.at/resources/files/2012/4/25/2594/18-marcus-wild-ses-aspern-einkaufsstrassen-gmbh.pdf

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Town Town Erdberg

Quelle: http://diepresse.com/home/panorama/wien/3879781/Wie-in-Wien-Graetzel-entstehen

Abb. 2: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien

Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 – 2035. i. A. d. MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien 2007

Abb. 3: Bevölkerungsprognose für Wien

Quelle: Statistik Austria: Statistisches Jahrbuch 2011

Statistik Austria (2011): ÖROK-Regionalprognosen 2010–2030

Abb. 4: KFZ-Statistik 2014 von STATISTIK AUSTRIA

Quelle: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/verkehr/strasse/kraftfahrzeuge_-_bestand/

Abb. 5: Leerstandskreislauf

Dammer, Möglichkeiten der Behebung und Verwertung von innerstädtischen Leerständen im Handel in Deutschland (2004) 7; *vgl. Holl in GMA*, Revitalisierung von Geschäftsleerständen und Handelsbrachen (2002) 2ff.

Abb. 6: Gemeindebau-Wohnanlage Alfred-Klinkan-Hof in Wien-Donaustadt

Quelle: http://www.viennafilmcommission.at/Motivdatenbank/Motiv-suchen/474-Alfred-Klinkan-Hof

Abb. 7: Wohnblock 2. Bezirk

Quelle: http://www.fotocommunity.de/

Abb. 8: Überblick über die beteiligten Institutionen

Abb. 9: Überblick über potentielle Nutzergruppen

Abb. 10: Synergien und Vernetzungen von Förderprogrammen, Instrumenten und Initiativen

Quelle: *Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung,* Perspektive Erdgeschoß (2012) 66.

Abb. 11: Organigramm Variante 1

Abb. 12: Organigramm Variante 2

Abb. 13: Organigramm Variante 3

Abb. 14: Masterplan „aspern Die Seestadt Wiens“

Quelle: Wien 3420 Aspern Development AG

Abb. 15: Übersichtsplan Sockelzone

Quelle: Wien 3420 Aspern Development AG

Abb. 16: Übersicht Sockelzone zum Verwertungsstand 26.2.2015

Quelle: Wien 3420 Aspern Development AG

Abb. 17: Rendering „gemanagte Einkaufsstraße“ in aspern Die Seestadt Wiens

Quelle: Wien 3420 Aspern Development AG

Interviewpartner

Peter Panwinkler	PPC Immo GmbH
Mag. Marcus Wild	SES Spar European Shopping Centers
Dr. Alexander Kopecek	aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH
DI Peter Hinterkörner	Wien 3420 Aspern Development AG
DI Kurt Hofstetter	MA 18/ Wien 3420 Aspern Development AG
Prof. Mag. Thomas Malloth	Malloth Immobilien GmbH & Co KG
DI Wencke Hertzsch	Stadtteilmanagement
Arch. DI Dieter Spath	Aquitectos
DI Birgit Brodner	GF MMB Michaela Mischek Bauträger GmbH
Mag. Michaela Mischek	GF MMB Michaela Mischek Bauträger GmbH

Anhang

Expertengespräch mit Peter Panwinkler, Geschäftsführender Gesellschafter der PPC Immo GmbH (vormals langjähriger Geschäftsführer der Shopping City Seiersberg)

Wenn Sie die Entwicklung der Handelsbranche in den letzten 15 Jahren betrachten, was hat sich verändert?

In den letzten Jahrzehnten vollzog sich in Westeuropa ein erheblicher Strukturwandel im Einzelhandel. Gekennzeichnet war dieser durch Veränderungen im Nachfrageverhalten der Konsumenten und einem verschärften Wettbewerb zwischen den Unternehmen, die mit Kostensenkungs- und Differenzierungsstrategien reagierten.

Der 10-Jahres-Rückblick in Österreich zeigt, dass vor allem Einstandortunternehmen im Einzelhandel zwischen 2003 und 2013 aus dem Markt ausgeschieden sind, während vielfach filialisierte (Groß-) Unternehmen weiter expandierten. Diese Expansionswelle kommt aktuell zu einem Stillstand.

In den letzten 10 Jahren ist die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte um 14 % zurückgegangen, während die Einzelhandelsverkaufsfläche um 5 % angestiegen ist. Während jedoch in den nächsten Jahren die Zahl der Ladengeschäfte weiter abnehmen wird, ist ein Verkaufsflächenwachstum nicht mehr zu erwarten (und wenn, nur mehr in geringem Umfang).

Noch deutlicher zeigt sich der Strukturwandel im heimischen Einzelhandel bei der Umsatzverschiebung nach Standorten. Während der Umsatzanteil der Einkaufsstraßen/Nebenlagen von 73 % im Jahr 2003 auf 63 % (2013) gesunken ist, hat sich jener der Einkaufs-/Fachmarktzentren sowie der Fachmarktgebiete von 24 % auf 31 % deutlich erhöht.

Fazit:

Es ist eine wachsende Konzentration auf eine geringere Zahl leistungsfähiger Einkaufsorte (ob Geschäftsstraße oder Einkaufszentrum), welche drei Kriterien, nämlich Auswahl (einschließlich Preis-Leistungs-Verhältnis), Anfahrbarkeit und Ambiente am besten erfüllen, offensichtlich. Ebenso ist eine rückläufige Entwicklung besonders hinsichtlich großflächiger Leitbetriebe, wie sie in Einkaufszentren in einer Vielzahl vertreten sind, beobachtbar. Es werden sich 1A-Standorte, seien es Einkaufszentren oder auch traditionelle Geschäftsstraßen, weiterhin gut entwickeln, gute Lagen ihre Marktposition halten können, während Sekundärlagen verstärkt mit Problemen zu kämpfen haben.

Was sind die Anforderungen der Handelsunternehmen an einen Standort, gibt es hier Veränderungen da sich vielleicht auch die Lebensweise der Kunden geändert hat (urbaner Lebensstil, kein Auto mehr, stattdessen Fahrrad und car to go) und wo glauben Sie, dass sich die Branche hin entwickelt?

Es wird in Zukunft nicht mehr heißen Einkaufszentren gegen Innenstädte, sondern stationärer Handel gegen oder besser gesagt mit Online-Handel. Multichanneling, die Kombination von Ladengeschäft und Online-Shop, ist auf dem Vormarsch.

Konkret:
Der Bruttojahresumsatz im heimischen Internet-Einzelhandel betrug 2013 ca. 2,9 Mrd. Euro, das entspricht bereits 4,5 % des gesamten Einzelhandelsvolumens, mittlerweile sind es bereits über 5 Mrd. Diese Entwicklung ist extrem dynamisch - auch die Zahl der Onlineshops hat sich seit 2010 vergrößert, mittlerweile verkaufen 7.500 Handelsunternehmen ihre Waren via Internet, im Jahr im Jahr 2010 waren es ca. 5.700 und 2006 waren es noch 3.200.
Durch die dynamische Umsatzentwicklung im Online-Handel müssen sich Einzelhändler auf Veränderungen im stationären Geschäft einstellen.

Warum sind/waren die EKZ-Entwicklungen an der Stadtperipherie im Vorteil gegenüber den Handelsflächen in den Erdgeschoßzonen der Innenstadt mit Ausnahme einiger Haupteinkaufsstraßen (Mariahilfer Straße, Kärntner Straße)?
Das Konsum- und Einkaufsverhalten unserer Gesellschaft hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Neben einer gewaltigen Vielfalt an Sortimenten in den jeweiligen Warengruppen stehen Aspekte wie Lifestyle, Unterhaltung, Marken, Bequemlichkeit, immer mehr im Vordergrund der Kundenüberlegungen. Die reine Bedarfsdeckung wurde abgelöst durch Erlebniseinkauf verbunden mit Freizeitgestaltung und Unterhaltung. Um diesen hohen Ansprüchen gerecht zu werden, entstanden und entstehen Einkaufszentren. Das erfolgreiche Shoppingcenter der Zukunft ist ein Ort der Veranstaltungen, Unterhaltung und Dienstleistungen mit verschiedenen Funktionen!

Was ist notwendig um die innerstädtischen Erdgeschoßzonen im Konkurrenzkampf zu stärken und für die Handelsbetriebe attraktiv zu machen? Was kann für neue Stadtentwicklungsgebiete gelernt werden und mit welchen Maßnahmen lässt es sich umsetzen?
Die Wettbewerbs- und Kapitalverwertungsstrategien führten auch zu einer Veränderung der Standortpräferenzen. Großflächige Einkaufszentren in nicht integrierten Lagen - der sog „grünen Wiese" - waren und sind die Folge dieser Entwicklung. Die veränderte Standortwahl im Einzelhandel stellt auch eine Herausforderung für politisch - administrative Gremien dar. Hierbei zeigte sich jedoch in der Vergangenheit, dass die Instrumente der Raumordnung den marktwirtschaftlichen Kräften vielfach unterlegen sind. Die Belange der Gemeinde/Stadt werden oft vor jene der Region gestellt. Auch die Innenstadt wird mit einer offensiven Strategie reagieren müssen, um die integrierten Standorte in ihrer Vitalität aufzuwerten und den Kaufkraftabfluss an die Peripherie zu stoppen. Der Erfolg wird sich aber nur dann einstellen, wenn Politiker, Unternehmer, Planer und private Investoren dieses Ziel gemeinsam verfolgen.

Zu unterscheiden ist, welche Ausrichtung die innerstädtischen Erdgeschoßzonen an sich stellen - REGIONAL oder ÜBERREGIONAL. Bei der regionalen Ausrichtung ist auf die Nahversorgung abzuzielen. Bei überregionalen innerstädtischen High-Street-Erdgeschoß-zonen sollten die erwähnten EKZ-Konzeptionsfaktoren integriert werden. Ein weiterer

Lösungsansatz wäre die Übertragung des sehr erfolgreichen Center - Managements der Shopping Centers auf die Stadt.

Expertengespräch mit Kurt Hofstetter, Projektleiter Freiraum und Öffentlicher Raum bei Wien 3420 Aspern Development AG (war von 2007 bis 2011 Zielgebietskoordinator für das Zielgebiet "U2 Donaustadt - Flugfeld Aspern“)

Welche Rolle spielt der öffentliche Raum bei der Konzeption der Erdgeschoßzone?
Der öffentliche Raum ist der Schlüssel zur Stadtwerdung. Natürlich müssen auch die Gebäude gewisse Qualitäten aufweisen, aber man merkt sich eine Stadt über ihre Plätze, Straßen und öffentlichen Räume. Beim Projekt Seestadt aspern galt daher der erste Wettbewerb dem öffentlichen Raum. Die Gewinner des Wettbewerbes, Gehl Architects, haben dann die sog „Partitur des öffentlichen Raumes“ entwickelt. Die Verortung der Erdgeschoßzone wurde da bereits miteingeplant. Aufbauend auf diesem Konzept wurde die weitere Stadtplanung aufgesetzt.

Warum ist es so wichtig bei der Gestaltung der Erdgeschoßzone nicht nur die Konzeption der Erdgeschoßlokale, sondern auch den angrenzenden Raum, wie Gehsteige, Straßen, Plätze, miteinzubeziehen?
Eine Stadt oder ein neues Stadtentwicklungsgebiet muss vom öffentlichen Raum her erschlossen werden um Frequenz und Belebung schaffen. Die Detailplanung des öffentlichen Raumes sollte daher parallel und in Abstimmung mit der Festlegung der Erdgeschoßnutzung passieren.
Es sollten zunächst Gestaltungselemente als Qualitätsvorgaben festgelegt, aber noch nicht im Detail ausgeplant werden, damit noch genügend Spielraum für Abstimmungen bleibt.
Die Bauträger müssen dann aber immer den öffentlichen Raum in ihre Planung miteinbeziehen und mitplanen.
Es muss Teil der Planungsaufgabe sein, dass die Planung nicht an der Baulinie aufhört, sondern dass der öffentliche Raum miteinbezogen wird.
Die Gestaltungselemente, Qualitätsvorgaben aus dem öffentlichen Raum müssen auch in Leitfäden für die Bauträger mitaufgenommen werden.

Was kann man aus den Erdgeschoßzonen in den gewachsenen Stadtteilen lernen und was lässt sich daraus für die Gestaltung der Erdgeschoßzone in neuen Entwicklungsgebieten mitnehmen ?
Wenn man sich die Gestaltung der öffentlichen Räume in den vergangenen Jahrzehnten ansieht, dann gelangt man zu der Erkenntnis, dass wir bei öffentlichem Raum immer auch von Auto sprechen. Die öffentlichen Räume wurden und werden teilweise nach wie vor für das Auto geplant. Das muss sich ändern, sodass der öffentliche Raum entschleunigt wird und wieder für die Bewohner geplant wird.

Es geht also um die „Rückeroberung des öffentlichen Raumes“. Wir müssen aus der Beobachtung und aus den Fehlern der letzten Jahrzehnte lernen und den Autoverkehr wieder reduzieren, das Auto als das sehen was es eigentlich sein soll: ein notwendiges Transportmittel.
Wir müssen einen Rahmen schaffen, der das Wohnen erleichtert und die Bewohner wieder veranlasst auf die Straße zu gehen. Dafür kommen verschiedene Elemente in Frage - wie eine attraktive Freiraumgestaltung, die Schaffung breiter Grünstreifen in den Straßenzügen, die bespielt werden können, sowie breiter Gehsteige, die als Fußgängerzone wirken. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Bespielung der Erdgeschoßlokale mit verschiedenen Nutzungen.

Wie kann diese „Rückeroberung des öffentlichen Raumes“ umgesetzt werden und welche Rolle spielt die in Wien vorhandene Stellplatzverpflichtung im Zusammenhang mit der Reduktion des motorisierten Individualverkehrs im urbanen Gebiet?
Die Rückeroberung des öffentlichen Raumes kann nur funktionieren, wenn der motorisierte Individualverkehr reduziert wird und die dauerparkenden Autos aus dem öffentlichen Raum weitgehend verschwinden.
Die Stellplatzverpflichtung trägt dazu bei. Sie soll den öffentlichen Raum entlasten, indem das Dauerparken auf den zu errichtenden Pflichtstellplätzen stattfindet. Diese Regelung wird auch laufend den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst - in Wien wurde z.B. kürzlich die Stellplatzverpflichtung auf einen Stellplatz pro 100 m^2 Nutzfläche reduziert. Eine weitere Maßnahme ist das sog Stellplatzregulativ, wodurch die Stadtplanung eine abweichende geringere Stellplatzverpflichtung festlegen kann.

Welche Voraussetzungen müssen für die kooperative Planung und Umsetzung eines Erdgeschoßzonenkonzeptes vorliegen?
Eine wirksame Maßnahme ist die Gründung von Entwicklungsgesellschaften oder auch eigenen Abteilungen in der Stadtplanung, denen bei städtebaulichen Entwicklungen eine zentrale Steuerungs- und Koordinationsrolle zukommt.
Weiters sollte die durch die 2014 im Wiener Landtag verabschiedete Novelle der Wiener Bauordnung neu geschaffene Möglichkeit des „Städtebaulichen Vertrages“ genutzt werden.
Dadurch können Bauwerber über privatrechtliche Verträge verpflichtet werden, als Gegenleistung für die Umwidmung ihres Grundstückes, bestimmte Leistungen für die Infrastruktur zu erbringen. Durch diese Möglichkeit des Abschlusses privatrechtlicher Verträge zwischen Privaten und der öffentlichen Hand wurde ein zentrales Werkzeug zur Steuerung städtebaulicher Projekte geschaffen, das es nun klug einzusetzen gilt.
Es könnten zB gestalterische Qualitätsleitfäden in derartige Verträge aufgenommen werden. Wichtig ist, dass der Einsatz transparent erfolgt und es eine gewisse Verlässlichkeit beim Einsatz dieses Instrumentes gibt. Die Bauträger müssen wissen was sie zu tun haben und welche Qualitäten sie einhalten müssen, um die angestrebte Widmung und die notwendigen Bewilligungen zu erlangen. Man muss sich auch überlegen wer den städtebaulichen Vertrag

mit wem abschließt und wer die Einhaltung der Qualitäten überwacht. Bei kleineren Stadtentwicklungsprojekten könnte ein städtebaulicher Vertrag direkt zwischen einer Abteilung der Stadt Wien und den einzelnen Projektentwicklern abgeschlossen werden. Bei Großprojekten, wie etwa in aspern, empfiehlt es sich eine eigene Entwicklungsgesellschaft zu installieren die mit der Stadt eine Art städtebaulichen Rahmenvertrag abschließt und dessen Inhalte dann auf die einzelnen Entwickler und Bauträger überträgt.

Expertengespräch mit Peter Hinterkörner, Projektleiter Städtebau bei Wien 3420 Aspern Development AG

Welche Rolle kommt der städtebaulichen Planung bei der Entwicklung und Gestaltung von Erdgeschoßzonen in neuen Stadtentwicklungsgebieten zu?

Die Grundlage für die Gestaltung von Erdgeschoßzonen in Neubaugebieten kommt aus der Beobachtung von gewachsenen Strukturen. Je langsamer man sich durch die Stadt bewegt, desto wichtiger ist die visuelle Wahrnehmung. Die Erdgeschoßzone muss deshalb visuelle Reize, wie verschiedene Farben und Formen aufweisen und sie muss durch transparente Fassadengestaltung Neugierde erwecken. Der Aspekt der sozialen Sicherheit spielt auch eine große Rolle. Eine transparent gestaltete, gut frequentierte Erdgeschoßzone vermittelt das Gefühl nicht alleine zu sein und bietet somit Sicherheit. Eine Grundweisheit aus dem Städtebau lautet: „Wo Menschen sind, kommen weitere Menschen hinzu“.

Es müssen funktionelle und gestalterische Qualitäten definiert werden, die von allen Entwicklern und Bauträgern eingehalten werden müssen. Dies kann nur durch die übergeordnete städtebauliche Planung passieren, etwa in der Festlegung bestimmter Qualitäten in Dokumenten, wie Leitfäden zur Gestaltung der Erdgeschoßzone.

Die Festlegung von Qualitäten durch die übergeordnete Planung wäre natürlich nicht nur für gewerbliche Nutzungen und Handel in der Erdgeschoßzone wünschenswert, sondern für alle Funktionen, auch für Wohnen im Erdgeschoß.

Kann man die Bauträger überhaupt zur Einhaltung solcher gestalterischen Qualitäten verpflichten und welche Qualitäten könnten bzw sollten das sein?

Durch die Novellierung der Bauordnung wurden solche Möglichkeiten geschaffen. Zum Beispiel ist die Raumhöhe in der Erdgeschoßzone ein ganz entscheidender Faktor, da Handelsnutzungen oder auch soziale Infrastruktur wie Kindergärten eine gewisse Raumhöhe benötigen. Bisher konnte man nur Wohnen im Erdgeschoß verbieten und festlegen ab welchem Geschoß Wohnen erlaubt ist. Das sagt jedoch noch nichts über die Raumhöhe der Erdgeschoßlokale aus. Seit der Novellierung kann die Stadtteilplanung (MA21) die Raumhöhe im Erdgeschoß selbst festlegen. Ein weiteres wichtiges Qualitätsmerkmal sind die Trakttiefen. Bisher war es schwierig Trakttiefen zu steuern und flexibel zu gestalten, da bei der Festlegung einer Geschäftsviertelwidmung die ganze Erdgeschoßzone umfasst ist, was jedoch zumeist überschießend ist und nur in sehr wenigen Hochfrequenzlagen noch sinnvoll erscheint. Durch

das gezielte Einziehen von Grenzlinien kann ich jedoch festlegen bis wohin die Geschäftsviertelwidmung geht und wo sie endet. Meistens zieht die Festlegung solcher Grenzlinien auch eine bauliche, konstruktive Begrenzung (Mauer) nach sich, was jedoch vermieden werden sollte, um die Flexibilität zu gewährleisten.
Durch diese Art der Zonierung kann man auch die Trakttiefen mitgestalten.
Eine weitere Möglichkeit ist der vermehrte Einsatz von flexibleren Strukturwidmungen, diese müssten jedoch mit einem Qualitätsleitfaden ergänzt werden, der gestalterische Qualitäten vorgibt. Der Vorteil der Strukturwidmung ist, dass es kein „Unterschreiten" der Bauklasse gibt, was zB bei EG-Nutzungen mit großer Trakttiefe ein Thema wird. Die Steuerung der Trakttiefen war zwar grundsätzlich immer schon möglich, durch die Festlegung von (hinteren) Baufluchtlinien. Die Baufluchtlinie determiniert aber die Baukörpertiefe, was wiederum problematisch sein kann. Der Vorteil von Grenzlinien ist, dass sie nur Grenzen zwischen unterschiedlichen Widmungsarten oder Bebauungsbestimmungen definieren und daher nicht so Baukörper einschränkend sind.
Im Plandokument können bereits gewisse Rahmenbedingungen geschaffen werden, wie kein Wohnen im Erdgeschoß, bestimmte Raumhöhe und auch Trakttiefen. Es können aber weder gestalterische Qualitäten festgelegt, noch ein entsprechendes Qualitätsmanagement gewährleistet werden. Dafür bedarf es eines separaten Dokumentes, eines Qualitätsleitfadens, der gestalterische Aspekte miteinbezieht. Dies könnte zum Beispiel über die neu geschaffene Möglichkeit eines städtebaulichen Vertrages funktionieren, dessen Einhaltung durch die für Architektur und Stadtgestaltung zuständige Abteilung in der Stadt kontrolliert wird.

Wie könnte Ihrer Meinung nach eine kooperative Gestaltung einer kommunizierenden Erdgeschoßzone mit Nahversorgungsfunktion aus organisatorischer Sicht aussehen?
Die Vorgehensweise müsste mE so aussehen, dass zunächst von der übergeordneten städtebaulichen Planung Überlegungen angestellt werden, wo und warum welche Art von Erdgeschoßzone errichtet werden soll. Es muss eine Art Leitbild entwickelt werden. Wenn das Ergebnis der Überlegungen so ausfällt, dass für bestimmte (Neben-)Lagen eine belebte Erdgeschoßzone mit Handel und Dienstleistung nicht sinnvoll ist, sondern zB. besondere Wohnformen im Erdgeschoß sinnvoller sind, sollte dies im Plandokument Niederschlag finden. Wenn sich eine Zone für Handel und Gewerbe eignet bzw der Bedarf besteht, sollte eine Machbarkeitsstudie mit einer entsprechenden Markt & Standortanalyse durchgeführt werden um die Kaufkraft und das Potential und daraus abgeleitet den Bedarf an Verkaufsflächen zu ermitteln. Auf Grundlage dieser Vorüberlegungen können dann die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Erdgeschoßzone zB Widmung, Mindestraumhöhe, Raumtiefen festgelegt werden.
Anschließend sollte die strategische Verortung der unterschiedlichen Nutzungen sowie die Festlegung des passenden Branchenmix für die Handelsnutzungen unter Miteinbeziehung von Handelsexperten erfolgen.

Sobald feststeht welche Art der Nutzung wo verortet werden soll, können auch die entsprechenden gestalterischen Qualitäten definiert werden und die Bauträger durch städtebauliche Verträge zur Einhaltung verpflichtet werden.
Nach Errichtung der baulichen Anlagen sollte eine professionelle Verwertung aus einer Hand durch eine entsprechende Erdgeschoßmanagementgesellschaft erfolgen.

Was ist Ihrer Meinung nach bei der Verwertung der Erdgeschoßlokale zu beachten?
Die koordinierte Verwertung ist natürlich ein essentieller Punkt. Die Schaffung der erforderlichen Hardware in Form einer städtebaulich und architektonisch attraktiv gestalteten Erdgeschoßzone ist eine Voraussetzung, die nachhaltige Verwertung und Verwaltung die andere. Für die professionelle Verwertung und die Schaffung eines abgestimmten Branchenmix braucht es wahrscheinlich eine eigene Managementgesellschaft oder externe Partner. Jedenfalls muss darauf geachtet werden, dass neben den Handelsgeschäften auch Räume für andere ergänzende Nutzungen wie Kunst und Kultur, soziale Infrastruktur, Start-up Unternehmen usw bleibt. Da diese ergänzenden Nutzungen in der Regel nicht über die finanzielle Leistungsfähigkeit wie Handelsunternehmen verfügen, sollte man sich dafür eine Art Fördermodell oder Querfinanzierung überlegen. Zum Beispiel könnte ein bestimmter Teil aus den höheren Mieteinnahmen aus den Handelsgeschäften herangezogen werden, um dadurch ergänzende Nutzungen zu fördern. Eine andere Möglichkeit wäre, dass die Entwickler die Erdgeschoßlokale zu einem niedrigen Fixpreis anbieten oder an eine zentrale Managementgesellschaft abgeben und als Ausgleich dürfen sie etwas mehr Kubatur verwirklichen.

Interview mit Marcus Wild, CEO der SES Spar European Shopping Centers GmbH

Wo geht die Entwicklung des Handels hin und welche Änderungen sind im stationären Einzelhandel zu erwarten?
Derzeit befinden wir uns in einer Phase in der Smart Phones, Internet und Social networking das Konsumverhalten derart stark beeinflussen, dass dies Auswirkungen auf den gesamten Wirtschaftskreislauf hat. Durch die Möglichkeit online direkt beim Produzenten zu bestellen, durch Onlinetauschbörsen und Preisvergleichsportale wie Geizhals, kommt der klassische stationäre Einzelhandel unter starken evolutionären Druck. Es ist ein erbitterter Kampf um die Aufmerksamkeit des Kunden ausgebrochen. Die Teilnahme und das Verstehen dieser neuen Medien und des neuen Konsumentenverhaltens ist essentielle Voraussetzung, um einen zeitgemäßen Markenauftritt gestalten zu können. Die Stärken des stationären Einzelhandels sind persönliche Betreuung und Vertrauen, sowie das Schaffen von Emotionalität beim Ladenbesuch.
In vielen Branchen fließen zwar mehr und mehr Umsätze ins Internet ab. Der stationäre Handel ist jedoch nach wie vor sehr wichtig für die Markenbildung und Präsenz, da man nur hier Produkte vor Ort erleben kann. Es wird jedoch eine Veränderung dahingehend geben,

dass die Anzahl der Shops in Einkaufszentren oder Einkaufsstraßen bezogen auf die gleiche Fläche, steigen wird. Zahlreiche große Multibrandstores werden ihre riesigen Flächen verkleinern, im Gegenzug wird die Anzahl an kleineren und mittleren Geschäften steigen.
In Zukunft werden insb die Faktoren Aufenthaltsqualität, architektonische Gestaltung, perfekter Branchen- und Markenmix, Gastronomie und Entertainment eine noch stärkere Rolle spielen.

Welche Rolle spielen Ihrer Meinung nach die großen Einkaufszentrenentwicklungen auf der grünen Wiese in Bezug auf das Aussterben des Handels in den Innenstädten?
Häufig werden die Einkaufszentren am Stadtrand für das Aussterben der Innenstädte verantwortlich gemacht. Tatsächlich sind die Einkaufszentren am Stadtrand oder auf der sog „grünen Wiese" deshalb entstanden und auch so erfolgreich, weil die Innenstädte die grundlegenden Voraussetzungen für den Erfolg des Handels nicht geschaffen haben.
Bei der Entwicklung großflächiger Gewerbeimmobilien wie Shopping Center beschäftigen sich Immobilienentwickler und Handelsexperten damit, die bestmögliche Voraussetzung für den Handel zu schaffen, während sich in den Innenstädten jahrzehntelang niemand darum gekümmert hat. Somit mangelt es auch überhaupt an der Erkenntnis, was Handel erfolgreich macht und wie man die Innenstädte zu erfolgreichen Handelsdestinationen entwickeln kann.
Der Weg zur Aktivierung der Innenstädte kann somit nicht über Regulierungen und Verbote der Errichtung von Handelsflächen am Stadtrand erfolgen, sondern über die Schaffung entsprechender Voraussetzungen für den Handel in der Innenstadt. Dazu zählen insb gute Erreichbarkeit, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln, als auch mit dem Pkw, abgestimmter Branchen- und Markenmix, einheitliche Öffnungszeiten, gemeinsame Marketingaktivitäten, ständige Qualitätskontrolle und Vieles mehr.
Die Zeichen für die Reaktivierung der Innenstädte stehen gut, da derzeit ein großer Trend zur Verstädterung wahrzunehmen ist. Für Wien rechnen Experten mit einem Bevölkerungswachstum bis 2030 von bis zu 20.000 Einwohnern pro Jahr. Auch das Durchschnittsalter steigt stetig an, die Menschen werden immer älter und immobiler. Hinzu kommt, dass sich das Wertesystem der Jugend ändert. Nachhaltigkeit liegt im Trend, das Auto verliert zunehmend seinen Wert als Statussymbol.
Wenn diese Trendwende richtig genutzt wird und die entsprechenden Voraussetzungen für den Handel in innerstädtischen Lagen geschaffen werden, können sich die Innenstädte wieder in belebte und pulsierende Smart Cities verwandeln.

Wie lässt sich dieses Konzept der „Smart City" in der Praxis umsetzten?
Die Stadtentwicklung sollte bei der Entwicklung neuer Gebiete möglichst frühzeitig auch Handelsexperten in die strategische Planung miteinbeziehen. Demografie, Kaufkraft, Einzugsgebiet, Konkurrenz und Standortqualität sind wesentliche Grundvoraussetzungen, die es frühzeitig zu prüfen gilt.
Als Best Practice Beispiel hierfür kann das Projekt aspern die Seestadt Wiens genannt werden, wo derzeit die erste gemanagte Einkaufsstraße Österreichs entsteht – ein Joint

Venture zwischen der Stadtentwicklungsgesellschaft Wien 3420 Aspern Development AG und der SES Spar European Shopping Centers GmbH.
Wichtig ist, dass die Flächenentwicklung in Abstimmung mit Handel und Architektur erfolgt. Das Ambiente und die Aufenthaltsqualität sind wesentliche Faktoren für den Erfolg einer Einkaufsstraße. Wie man dieses Ambiente mit gestalterischen Maßnahmen erzeugen kann, zeigen zahlreiche Beispiele europäischer Städte wie Stockholm, München oder Mailand. Insbesondere in Mailand gibt es sehr charmante überdachte Galerien.
Die innerstädtischen Lagen sind im Aufwärtstrend und haben nicht nur in den großen Städten, sondern auch in kleineren Städten gute Chancen, wenn ihr Potential durch eine professionelle Belebung richtig genutzt wird.

Expertengespräch mit Wencke Hertzsch, Leiterin Stadtteilmanagement in „aspern Die Seestadt Wiens“

Welche Funktion kommt der Erdgeschoßzone in urbanen Gebieten zu bzw welche Rolle sollte sie erfüllen?
Die Erdgeschoßzone ist ein wichtiger Faktor um Urbanität zu schaffen und hat wesentlichen Einfluss auf das Wohlbefinden der Bewohner und Bewohnerinnen. Urbanität meint hier ua Kleinteiligkeit, Nutzungsmischung, Dichte, Diversität und nachbarschaftliches Miteinander. Eine belebte Erdgeschoßzone steigert überdies das subjektive Sicherheitsgefühl jedes Einzelnen. Hinzu kommen natürlich die wichtige Nahversorgungsfunktion (Dienstleistung, Handel etc) und die Stärkung lokaler Ökonomien (Gewerbe, Handwerk etc).

Die Erdgeschoßzone stellt eine Art halböffentlichen Raum dar, wo Kommunikation, Austausch und nachbarschaftliches Miteinander stattfinden soll und kann. Es ist aber auch wichtig, Räume für alternative und nicht profitorientierte Nutzungen zu öffnen, die einen großen Beitrag für das nachbarschaftliche Miteinander leisten könnten, jedoch aufgrund der Mietpreisgestaltung und/oder Zugangsberechtigungen nicht die Möglichkeit dazu haben. Das könnte zum Beispiel ein Atelier für junge KünstlerInnen sein oder auch ein Lesecafé oder ein Gemeinschaftsraum.

Was braucht es um solche alternativen Nutzungen umzusetzen bzw wie können solche Nutzungen finanziert werden?
Grundsätzlich halte ich es für sinnvoll, im Umgang mit Erdgeschosszonen, neben der räumlichen Perspektive auch eine bedarfsorientierte Perspektive einzunehmen und entsprechende Gruppen und Einrichtungen zu aktivieren. Überdies braucht es natürlich auch ein gefördertes Raumangebot, sprich die Möglichkeit, sich zu einem günstigen Preis einzumieten bzw den Zugang zu Räumen durch transparente Raumvermittlung zu erleichtern. Darüber hinaus braucht es Sensibilisierungsarbeit, um EigentümerInnen sowie Wohnbauträger von der Notwendigkeit solcher Nutzungen zu überzeugen. Es gibt

europaweite Erfahrungswerte im Umgang mit der „Bespielung“ von Erdgeschosszonen und der Vermeidung von Leerstand. In Amsterdam bspw wird eine Leerstandsabgabe erhoben, die wiederum als Raumförderung umgelegt werden kann. Darüber hinaus gibt es in Amsterdam ein sog „Brutplatz-Programm“. Eine Förderstrategie, die es möglich macht, auch räumliche Aspekte, wie Sanierung oder Renovierung, zu fördern und so Raum für alternative und kreative Nutzungen zu kostengünstigen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Dadurch soll das Raumangebot für die Kunst und Kulturszene und für kreative Start-ups verbessert werden, um ihnen eine vom finanziellen Druck befreite Aufbauphase zu ermöglichen. Solche Förderprogramme können auch für Wien geprüft werden. Dafür braucht es ein entsprechendes städtisches und politisches Commitment, die Ausarbeitung von gesamtstädtischen und teilräumlichen Strategien, die Bereitstellung von Mitteln in Form von Förderungen und eine entsprechende Qualitätssicherung. Darüber hinaus ist es erforderlich, EigentümerInnen ihre soziale Verantwortung wieder mehr bewusst zu machen und sie für die Erdgeschoßzone zu sensibilisieren.

Nachbarschaftsbildung und Vernetzung sind Dinge, die normalerweise über einen längeren Zeitraum passieren und mit der Umgebung mitwachsen. Kann man diesen Prozess unterstützen und fördern?

Es geht darum, die Räume und das Angebot sichtbar zu machen, die Bedürfnisse der Menschen zu eruieren und viel Kommunikationsarbeit zwischen Bauträgern, BewohnerInnen, UnternehmerInnen und BesucherInnen zu leisten. Es handelt sich um keine punktuelle Aufgabe, sondern um einen Prozess. In Aspern wurde dafür ein Stadtteilmanagement eingerichtet, um diesen Stadtwerdungsprozess zu begleiten und als Kommunikationsschnittstelle zwischen den Beteiligten zu fungieren. In unserem Fokus liegt die nachbarschaftliche und gemeinwesenorientierte Entwicklung der Seestadt sowie das Verbinden alter und neuer Stadtteile. Wir sehen uns als BrückenbauerInnen und VermittlerInnen zwischen BürgerInnen und verschiedenen AkteurInnen und Einrichtungen, die in der Seestadt tätig sind.

Expertengespräch mit Architekt Dieter Spath, Arquitectos ZT KEG

Bei der Gestaltung einer multifunktionalen, belebten Erdgeschoßzone, welche Rolle spielt die Architektur und welche Instrumente stehen in der Planung zur Verfügung?

Neben den städtebaulichen Rahmenbedingungen spielt natürlich auch die Architektur der Gebäude eine wesentliche Rolle. Einer der für die multifunktionale Nutzungsmöglichkeit der Erdgeschoße wohl wesentlichsten Punkte ist die Raumhöhe. Die Anforderung an die Flexibilität der Erdgeschoßzone ist enorm groß. Erdgeschoßflächen sollten so geplant sein, dass sie für jede Art der gewerblichen Nutzung wie Handel und Dienstleistung, aber auch für soziale und kulturelle Nutzungen geeignet sind; darüberhinaus sollten sie aber auch die Möglichkeit zur Wohnnutzung bieten, sollte sich die Programmierung des Stadtviertels im Laufe der Zeit verändern. Der berühmte Stadtplaner und Architekt Hans Bernoulli hat die

Ansicht vertreten, dass bei der Stadtplanung langfristig über einen Zeitraum von 80 Jahren gedacht werden muss, da dies ungefähr jene Periode ist, in der sich das Programm der Nutzungen einmal komplett ändert.

Der Planung der Geschoße und der Raumhöhen kommt somit eine wesentliche Rolle zu. Man muss sich überlegen, welche Geschoßhöhe erforderlich ist, um alle möglichen Nutzungen theoretisch unterzubringen. Meiner Ansicht nach wäre dies bei einer Geschoßhöhe – also von Fußbodenoberkante Erdgeschoß zu Fußbodenoberkante 1. Obergeschoß – von 4,5 m gegeben.

Dennoch wäre dies mE nicht die optimale Lösung, da sich bei einer Änderung der Nutzung von Gewerbe in Wohnen Probleme ergeben. Wohnen auf/bei über 4 m Raumhöhe ist aus mehreren Gründen unwirtschaftlich. Einerseits wird aus Sicht des Bauträgers Geschoßfläche verschenkt, andererseits sind die Energiekosten für den Nutzer zu hoch. Außerdem hat die Praxis gezeigt, dass ebenerdiges Wohnen zum Straßenraum hin für Nutzer ohnedies äußerst unattraktiv ist. Es müsste also ein Sockel von zumindest 80-100 cm eingezogen werden, um Wohnen im EG möglich zu machen. Studien haben bewiesen, dass dieser Sockel einen entscheidenden Unterschied in der subjektiven Wahrnehmung bewirkt und ein gewisses Erhabenheits- oder Sicherheitsgefühl vermittelt, weshalb man bei solchen Modellen auch von „erhabenen Wohnen" spricht. Dieses Konzept funktioniert und wurde in Amsterdam bereits mehrfach erprobt. Nichts desto trotz wird natürlich Geschoßhöhe verschenkt, weil man auf 4,5 m nur ein Wohngeschoß für „erhabenes Wohnen" unterbringt.

Wirklich nachhaltig wäre daher nur eine Geschoßhöhe von 6 m im Erdgeschoß. Bei 6 m kann man jede Art der gewerblichen oder kulturellen Nutzung verwirklichen und sollte es sich im Laufe der Zeit ergeben, dass eine gewerbliche Nutzung nicht mehr sinnvoll ist, kann man eine Zwischendecke einziehen und erhält zwei Geschoße mit je 3 m oder ein Geschoß mit 3,5 m und eines mit 2,5 m - je nach angedachter Programmierung.

Es lässt sich somit feststellen, dass die Festlegung einer fixen Geschoßhöhe von Seiten der Stadtplanung und ein generelles Verbot von Wohnen im Erdgeschoß nicht unbedingt der Weisheit letzter Schluss ist. Auch die Widmung als Geschäftsviertel ist nur in stark frequentierten Kernzonen mit überwiegender Handelsnutzung sinnvoll, da sie Wohnen im Erdgeschoß automatisch ausschließt. Besser wäre es meines mE wenn auch dort, wo eine multifunktionelle belebte Erdgeschoßzone entstehen soll, eine Widmung als Allgemeines Wohngebiet vorgenommen wird und man über ergänzende Bebauungsbestimmungen (BB's) die Qualitäten definiert, zB einen bestimmten Mindestanteil an gewerblicher Nutzung und eine bestimmte Mindestraumhöhe. Man sollte sich wieder an der Stiltypologie des mittelalterlichen Gründerzeithauses in Wien oder dem Pariser Gründerzeithaus orientieren, dem Mezzaninprinzip, welches eine nutzungsoffene Erdgeschoßgestaltung zulässt.

Welche weiteren Qualitäten sollten bei der Planung der Gebäude im Hinblick auf die Gestaltung der Erdgeschoßzone berücksichtigt werden?

Ein weiteres wichtiges Thema ist die Fassadengestaltung selbst. Die Fassaden zum Straßenraum sollten möglichst offen und transparent gestaltet werden, zB Glasfronten.

Weiters ist darauf zu achten ein sinnvolles Raster einzuhalten und „Sollbruchstellen" einzuplanen, um eine spätere Teilbarkeit zu ermöglichen.

Ein weiterer Punkt ist auch die Vordachfrage, die stark mit der Adressbildung zu tun hat und eine gewisse Kleinteiligkeit gewährleistet. Es stellt sich dabei die Frage ob man ein Vordach produziert und dadurch einen Eingang beschreibt, oder ob man eine Nische ausbildet. Grundsätzlich sind Nischen zu bevorzugen, da sie eine gewisse Struktur schaffen und besser geschützt sind; außerdem sind Vordächer nicht überall erlaubt.

Wenn eine Erdgeschoßzone für eine multifunktionale Nutzung mit vielen Geschäften, Gastronomiebetrieben usw ausgebildet wird, spielt natürlich der Schutz vor der Witterung eine entscheidende Rolle, weshalb auch die Ausbildung von Arkaden wünschenswert ist. Das bedeutet, dass die Fassade der Sockelzone gegenüber den oberen Geschoßen zurückspringt, wodurch eine Art überdachter Gang entsteht. Das bringt natürlich einen entscheidenden Vorteil in einer Geschäftsstraße, wenn die Kunden vor Wind und Wetter geschützt sind und bietet auch optische Reize. Dieser Effekt wird natürlich nur dann erzielt, wenn die ausgebildeten Arkaden eine gewisse Tiefe aufweisen. Meines Erachtens sollten es zumindest 1,5 m sein, um den gewünschten Zweck zu erfüllen.

Eine weitere wichtige Qualität ist die Raumtiefe. Diese flexibel und somit auch nutzungsoffen zu gestalten, ist eine gewisse Herausforderung.

Empfehlenswert wäre es, die Gebäude auf Stützen zu stellen, dann könnte man absolut nutzungsflexibel reagieren und Räume durch Zwischenwände abtrennen. Das ermöglicht großen Gestaltungsspielraum und schafft, kombiniert mit einer entsprechenden Fassadengestaltung, größtmögliche Transparenz und Offenheit. Ein recht gelungenes Beispiel dieses Prinzips ist das Projekt „Wohnen am Park" von PPAG Architects am Nordbahnhofareal.

Expertengespräch mit Dr. Alexander Kopecek, Vorstand Wien 3420 Aspern Development AG und Geschäftsführer der aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH

Welche ökonomischen, rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen müssen Ihrer Meinung nach geschaffen werden, um eine gut frequentierte, funktionierende Erdgeschoßzone zu errichten?

Zunächst sollte man prüfen, ob das notwendige Potential, die erforderliche Kaufkraft für eine Handelszone, vorhanden ist. Wenn dies nicht der Fall ist, wird die EG-Zone überwiegend als Wohnzone genutzt werden müssen. Jedoch sollte versucht werden, die Nutzungsform Wohnen im EG durch möglichst viele kreative Nutzungsformen aufzulockern und die EG-Zone dennoch möglichst offen und transparent zu gestalten.

Ist die notwendige Dichte für eine Geschäftszone gegeben, ist als nächstes zu eruieren, wie viel Handelsfläche (unter Berücksichtigung der vorhandenen Kaufkraft und Konkurrenz) im Umfeld sinnvoll und umsetzbar ist. Es empfiehlt sich dabei von Beginn an einen erfahrenen Handelsexperten beizuziehen.

In der Seestadt Aspern haben wir für die Entwicklung der ersten gemanagten Einkaufsstraße gemeinsam mit SES Spar European Shoppingcenter GmbH, als erfahrenen Handelspartner, eine eigene Gesellschaft, die aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH, gegründet. Dies ist deshalb wichtig, da weder eine Stadtentwicklungsgesellschaft, noch die Wohnbauträger über das notwendige Know-how in der Konzeption und Verwertung von Handelsflächen verfügen. Die Handelsunternehmen haben hohe Anforderungen an einen Standort: Spezifische Interessen wie Konkurrenzsituation im Umfeld und Konkurrenzschutz, Branchenmix, Mindestlaufzeiten (da sich Investitionen amortisieren müssen), flexible, meist gestaffelte, Mietkonditionen, usw.

Nur durch ein mit Handelsexperten erarbeitetes Gesamtkonzept kann die notwendige Planungssicherheit für die potentiellen Betreiber erreicht werden. Das sichert einem wiederum bessere, potentere Nutzer, von denen man eine höhere Qualität verlangen kann. Wenn eine eigene Gesellschaft für die Konzeption, die Verwertung und das Management der Handelszone zuständig ist, können die Flächen an eine steigende oder sinkende Kaufkraft angepasst und die Qualität langfristig gesichert werden, indem Mieter getauscht werden können. Darüber hinaus gibt auch die Möglichkeit, dass finanziell schwächere Nutzer, die jedoch positiv zum Flair der Einkaufsmeile beitragen, durch die höheren Einnahmen stärkerer Nutzer von der Managementgesellschaft quersubventioniert werden.

Wichtig bei neuen Stadtentwicklungsgebieten ist, dass die Infrastruktur – insb auch die Nahversorgung - möglichst früh entsteht, damit sich die Bewohner von Beginn an ein entsprechendes Einkaufsverhalten antrainieren. Wenn sie von Anfang an alles in fußläufiger Erreichbarkeit bekommen, gibt es nur wenige Gründe außerhalb einzukaufen.

Die Konkurrenz für neue innerstädtische Handelszonen ist groß, insb die EKZ's an der Peripherie ziehen Umsätze aus den städtischen Handelszonen ab. Wie kann man die Erdgeschoßzonen konkurrenzfähiger machen?

Einerseits muss die innerstädtische Zone wieder mehr verdichtet werden, mehr Bewohner bedeuten mehr Kaufkraft. Um die Einkaufsstraßen selbst konkurrenzfähig zu machen, muss das Centerprinzip, welches der Grundstein für den Erfolg der Shopping Center ist, auch erfolgreich in die innerstädtischen Erdgeschoßzonen implementiert werden.

Dies bedeutet, dass es sinnvoll ist Kernzonen zu schaffen, die von einer Hand gemanagt werden. Für diese Zonen muss es ein klares Konzept geben, wie in einem Einkaufscenter. In der Regel werden dabei starke Handelsunternehmen, sog Ankermieter, am Anfang und am Ende verortet, um die Frequenz zu binden. Weitere wichtige Punkte sind optimale Erreichbarkeit, ausgezeichnete Servicequalität, kurze Wege und ein gut sortiertes Angebot.

In neuen Stadtentwicklungsgebieten sind es in der Regel die gemeinnützigen Wohnbauträger, die als erste bauen. Wäre es Ihrer Meinung nach denkbar, dass sich die Wohnbauträger selbst organisieren, ein Konzept erstellen und eine gemeinsame abgestimmte Verwertung durchführen?

Die Erfahrung aus der Vergangenheit zeigt, dass das nicht funktioniert, da die Kernkompetenz der gemeinnützigen Wohnbauträger die Schaffung von leistbaren Wohnraum ist und nicht die intensive Beschäftigung mit ausgeklügelten Strategien zur Schaffung einer kommunizierenden Erdgeschoßzone und Urbanität. In der Regel fehlt den Wohnbauträgern die Kompetenz im Umgang mit Nichtwohnungsnutzungen. Außerdem ist letztendlich immer der eigene Egoismus größer als die Motivation an einem gemeinsamen Gesamtkonzept zu arbeiten.

Die Erfahrung in der Seestadt hat aber gezeigt, dass die Bauträger durchaus bereitwillig ihre Erdgeschoßflächen an eine Managementgesellschaft vermieten, die quasi als Generalmieter auftritt, und die Flächen dann an ausgewählte Handelsbetriebe und für ergänzende Nutzungen weitervermietet. Der vielleicht niedrigere Mietpreis, den die Bauträger erhalten, wird durch die Sicherheit, die Erdgeschoßlokale über einen langfristigen Zeitraum vermietet zu haben und den geringen Aufwand im Vergleich zu Eigenverwertung, mehr als wettgemacht. Ein weiterer wichtiger Faktor für die Konkurrenzfähigkeit einer innerstädtischen Handelszone ist, dass die Managementgesellschaft, welche die Verwertung durchführt, nicht dem Bundes-vergabegesetz unterliegen darf. Würde man für jedes Lokal eine eigene Ausschreibung durchführen müssen, wäre das eine klare Benachteiligung gegenüber der Konkurrenz.

Expertengespräch mit Prof. Thomas Malloth, Geschäftsführender Gesellschafter der Kanzlei Dr. Gerhard Stingl Immobilientreuhand und Wohnhaussanierung, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger und Kurator des wohnfonds_wien im Rahmen der Wiener Stadterneuerung und Stadtentwicklung.

Welche Instrumente zur Förderung von Investitionen in die Erdgeschoßzone wären aus Ihrer Sicht sinnvoll?

Das Thema Förderung ist mE generell eher kritisch zu betrachten. Etwas überspitzt ausgedrückt könnte man sagen „Förderung ist Droge für die Wirtschaft“ und wenn man es in unseren Strukturen nicht schafft ohne Förderung wirtschaftlich erfolgreich tätig zu sein, sollte man sich die Frage stellen, ob die Tätigkeit die man ausübt bzw wie man sie ausübt, sinnvoll ist. Die Förderung von Bauträgern ist mE somit kein sehr gutes Instrument, denn die Bauträger sollten es schaffen, auch ohne Förderung zumindest kostendeckend zu bauen.

Wenn man fördern möchte, sollte man meiner Meinung nach eher in die Subjektförderung gehen, indem man bspw Jungunternehmer durch Steuerreduktion fördert. Es könnte zB. für Start-ups eine Flat Tax für einen bestimmten Zeitraum ab Gründung und bis zu gewissen Umsatzgrenzen geben. Nach Ablauf dieses Zeitraums oder Überschreiten der Umsatzgrenze gilt dann die Normalbesteuerung. Eine andere Möglichkeit wäre, dass die Kommune

bestimmte Lokale für Start-ups oder auch soziale oder kulturelle Nutzungen zur Verfügung stellt.

Davon ausgehend, dass die Schaffung attraktiver, für Geschäftsnutzung geeigneter Erdgeschoßlokale für den Bauträger teurer ist als die Schaffung von Müll- und Abstellräumen im EG, wird man nicht umhinkommen, den Bauträgern ein gewisses Entgegenkommen für die Einhaltung bestimmter Qualitäten zu gewähren. Wie könnte so eine Kompensation aussehen?

Meines Erachtens wäre es denkbar, dass man dem Bauträger für die Umsetzung bestimmter besonderer Qualitäten, durch die ihm auch Mehrkosten entstehen, einen steuerlichen Vorteil gewährt. Dies könnte zB über eine besondere Form der Abschreibung erfolgen, ähnlich der Fünfzehntel Abschreibung nach §§ 3-5 MRG.

Wenn der Bauträger besondere Maßnahmen zur Attraktivierung der Erdgeschoßzone setzt, oder Infrastrukturleistungen usw erbringt, hat er die Möglichkeit einer Sonderabschreibung.

Die Maßnahmen, die zur Sonderabschreibung berechtigen, müssen natürlich transparent festgelegt werden und man muss eine Art Zugangsberechtigung schaffen, zB dass erst eine Bestätigung der Stadtplanung über die Durchführung besonderer Maßnahmen zur Sonderabschreibung berechtigt.

Welche Qualitäten, insb Raumhöhen, sollten Erdgeschoße aufweisen, um eine attraktive und nutzungsoffene Gestaltung der Erdgeschoßzone sicherzustellen?

Das kommt darauf an wo ich mich befinde und welche Art der Erdgeschoßnutzung an diesem Standort möglich und sinnvoll ist. Ich muss mich danach richten, welche Kaufkraft und welches Einzugsgebiet ich habe und für welche Nutzungen die Lage geeignet ist.

Wenn ich mich in einer ruhigen Nebenlage mit wenig Frequenz befinde, macht es keinen Sinn, dass die Stadtplanung 4 m hohe Erdgeschoße für Geschäftsnutzung vorgibt. In diesem Fall sollte eine Wohnnutzung auch im Erdgeschoß möglich und zulässig sein. Die Struktur in einem Stadtteil ändert sich auch, sodass Erdgeschoßflächen die ursprünglich für Geschäftsnutzung hergestellt wurden, mangels Frequenz nicht mehr als solches genutzt werden können. In diesem Fall muss eine Umnutzung bzw allenfalls auch Umwidmung jedenfalls möglich sein. Durch die strenge Vorgabe einer durchgehenden Mindesterdgeschoßhöhe oder Widmung als Geschäftsviertel, verhindere ich andere attraktive Konzeptionen wie die eines Souterraingeschosses, das für div Kleingewerbebetriebe, für Wohnnutzung oder Büros geeignet ist und ein attraktives Hochparterre, das ebenfalls für Wohnen oder Büronutzung geeignet ist. Meines Erachtens muss die Erdgeschoßzone auch immer in Zusammenschau mit dem ersten Obergeschoß gesehen werden. Wirklich sinnvoll wäre demnach 2 mal 3 m für EG und 1. OG anzusetzen. Wenn ich EG und 1. OG gemeinsam errichte, bin ich hinsichtlich der Nutzung viel flexibler, denn ich kann eine Geschäftsnutzung – die eine große Raumhöhe (6 m) benötigt – vorsehen, oder wenn keine Interessenten für eine derartige Nutzung vorhanden sind, eine Decke einziehen und erhalte ein 3 m hohes EG und ein 3 m hohes OG. Wenn eine Straße keine typische Einkaufsstraße bzw Geschäftszone ist, sollte man sich

zunächst überlegen, was das Thema dieser Straße ist. Wenn das Thema zB „ruhiges Wohnen für gehobene Ansprüche“ ist, muss man sich überlegen, wie man dieses Thema am besten unterstützen und umsetzen kann. Denkbar wären in diesem Fall Nutzungen wie ein Showroom eines Innenausstatters oder einer Möbeldesignfirma im EG, oder Büronutzung oder auch Wohnen im EG. Eine gut abgestimmte Mischnutzung ist genauso zur Belebung und Attraktivierung der Erdgeschoßzone geeignet. Es muss nicht immer klassische Handelsnutzung sein.

Sind zur Schaffung flexiblerer und nutzungsoffenerer Erdgeschoßzonen auch Anpassungen im relativ starren Österreichischen Mietrecht erforderlich?
Ja, das MRG gehört dringend saniert und angepasst. Insbesondere im unternehmerischen Bereich gibt es eigentlich keine sachliche Rechtfertigung für die Anwendung eines Mieterschutzgesetzes. Gerade bei interessanten aber etwas unsicheren Nutzungen – wie zB Jungunternehmen, Start-ups, kulturelle oder soziale Einrichtungen – kann der Kündigungsschutz aus dem MRG dazu führen, dass sich der Vermieter zweimal überlegt, ob er dieses vermeintliche Risiko eingeht. Im Zweifelsfall bleiben die Lokale dann leer stehen. Der klassische Wohnbauträger denkt schlicht, dass er lieber ein leerstehendes Geschäftslokal hat, weil dann niemand etwas beschädigen kann und der Leerstand steuerlich geltend gemacht werden kann. Dass sich Leerstand über einen längeren Zeitraum auch negativ auf das restliche Gebäude und das Umfeld auswirken kann, da Leerstand automatisch weiteren Leerstand produziert, wird meist nicht berücksichtigt.

Expertengespräch mit Mag Michaela Mischek-Lainer und DI Birgit Brodner, beide Geschäftsführerinnen MMB Michaela Mischek Bauträger GmbH

Wie kann man die Bauträger und Projektentwickler dazu motivieren, dass sie attraktive, nutzungsoffene Erdgeschoßzonen errichten anstatt Kleingaragen und Müllräume?
Zunächst müssen wir klarstellen, dass eine Motivation alleine nicht ausreichend ist, es bedarf doch einer gewissen rechtlich durchsetzbaren Bindung, um eine gleichbleibend hohe Qualität sicher zu stellen. Dafür gibt es verschiedene Möglichkeiten - am besten geeignet erscheinen uns folgende drei Instrumente:

Variante 1: *Verpflichtung der Bauträger zur Einhaltung bestimmter Qualitäten durch den Abschluss städtebaulicher Verträge gem § 1 BO für Wien.*

Variante 2: *Eine andere Variante wäre eine Steuerung über die Grundstückskosten. Es könnte in den Grundstückskaufverträgen zB eine Besserungsklausel dahingehend vereinbart werden, dass sich der Kaufpreis für die Realisierung attraktiver Erdgeschoßlokale und die Einhaltung vorgegebener Qualitäten um einen gewissen Teil reduziert. Diese Variante setzt natürlich voraus, dass der*

Grundstücksverkäufer ein Interesse an der Gestaltung attraktiver Erdgeschoßzonen hat, was jedenfalls gegeben ist, wenn der Grundstückseigentümer die Stadt Wien selbst oder eine stadtnahe Organisation ist.

Variante 3: *Als dritte Variante käme eine Steuerung über die Wohnbauförderung in Betracht. Die Qualitäten betreffend die Erdgeschoßzone könnten als Anforderung im Bauträgerwettbewerb, bzw als Beurteilungskriterium im Beirat, festgelegt werden. Die Sicherung der Umsetzung der Qualitäten könnte erfolgen, indem diese vom Wohnfonds im Grundbuch auf die Bauträger übertragen werden. Eine solche Anforderung könnte bspw die Verpflichtung der Bauträger zur vollen Ausnutzung des möglichen Anteils an Geschäftsräumen in geförderten Gebäuden von 25% sein.*

Als eine der wichtigsten Qualitäten und Voraussetzung für die Umsetzung nutzungsoffener Erdgeschoße wurde bereits von mehreren Experten die Raumhöhe genannt - mit etwas unterschiedlichen Ansichten. Was ist Ihrer Meinung nach die optimale Raumhöhe für die Erdgeschoßzone?

Um die Erdgeschoßlokale als Geschäftsräume nutzen zu können müssen sie jedenfalls den Voraussetzungen des ASchG bzw. der AStV entsprechen. Dies stellt somit die Untergrenze dar. Demnach müssen die Räume grundsätzlich mindestens eine lichte Höhe von 3 m aufweisen bzw 2,80 m wenn der Raum eine Fläche von weniger als 500 m^2 aufweist. Um möglichst flexibel zu sein empfiehlt es sich, das EG und das 1. OG unbedingt gemeinsam zu errichten, um dann je nach angestrebter und erzielter Nutzung entscheiden zu können, ob eine Zwischendecke eingezogen wird oder nicht. Entscheidet man sich bspw, ein nur 2,80 m hohes Erdgeschoß zu errichten, sollten jedenfalls Durchbruchsmöglichkeiten bei der Errichtung der Zwischendecke vorgesehen werden, um eine Änderung der Konfiguration zu ermöglichen.

Eine andere Lösung wäre, dass man ausgehend von den jedenfalls zu errichtenden 2,80 m, im Falle der qualitativen Vorgabe einer höheren Mindestraumhöhe, den Bauträger im Ausmaß der Erhöhung eine Überschreitung der Kubatur auf dem Dach erlaubt. Eine derartige Kompensation wäre aus Sicht des Bauträgers wirtschaftlich akzeptabel.

Wenn eine belebte Erdgeschoßzone in einem Neubaugebiet umgesetzt werden soll, wird es je nach Dichte und Kaufkraft ein gewisses Kontingent an Handelsnutzungen geben. Es wird aber auch einer beträchtlichen Anzahl an ergänzenden Nutzungen bedürfen, um die Sockelzone zu füllen. In diesem Zusammenhang werden oft sogenannte „soziokulturelle" Nutzungen genannt. Wo sehen Sie die Herausforderung bei der Verortung solcher Nutzungen?

Typische soziokulturelle Nutzungen wären bspw offene Gemeinschaftsküche, Vereinsräume, Altenbetreuung, Tageszentrum, offene Werkstätten oder Galerien usw. Es ist ersichtlich, dass diese Nutzungen zwar einen wichtigen Beitrag zur Gemeinschaftsbildung leisten können, sie

können sich jedoch gar nicht oder nur schwer aus eigenem finanzieren. Diese Nutzungen können den normalen Mietzins nicht erbringen und sind auf Förderungen angewiesen.
Die einfachste Art der Förderung ist die Objektförderung durch Zinsunterstützung. Man definiert bestimmte Erdgeschoßräume für soziokulturelle Nutzungen und fördert diese, indem ein Teil des Mietzinses durch ein Förderinstrument abgedeckt wird.
Leider ist die Förderstruktur in Wien äußerst komplex und von einem engstirnigen Ressortdenken geprägt. Gefragt wären einfache, flexible, ressortübergreifende Förderinstrumente. Als positives Beispiel lässt sich die von „Kunst im öffentlichen Raum" initiierte Förderung für künstlerische Projekte im öffentlichen Raum anführen.
Ein weiteres Thema, das nicht zur Förderung soziokultureller Nutzungen aber anderer potentieller Erdgeschoßnutzer wie Ärzte, Bankfilialen und Kleinunternehmen beigetragen hat, ist die Tatsache, dass mit der Änderung durch das Stabilitätsgesetz die Möglichkeit der Option auf Regelbesteuerung weggefallen ist, wodurch die Vermieter bei diesen Mietern auch noch die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges verlieren. Dies stellt eine klare Benachteiligung für soziale Nutzungen, freie Berufe, Kleingewerbe und andere unecht steuerbefreite Nutzer dar und muss dringend beseitigt werden.

In der ersten gemanagten Einkaufsstraße die in der Seestadt aspern entsteht, wurde ein Gesamtkonzept für die Erdgeschoßzone erstellt, welches eine Kernzone für Handelsnutzungen und eine Ergänzungszone aufweist. Ist eine klar nach Nutzung getrennte Zonierung sinnvoll, oder sollte auf diese Zonierung verzichtet werden und lieber eine stärkere Durchmischung von Handelsnutzungen und ergänzenden Nutzungen angestrebt werden?
Eine gewisse Bündelung der Handelsnutzungen wird notwendig und sinnvoll sein, da dies auch einen gewissen Vorteil für die Kunden aufgrund der kurzen Wege bringt und auch von den Betreibern der Geschäfte gewünscht ist. Grundsätzlich muss jedoch eine Unterscheidung in Frequenz und Umsatz vorgenommen werden - wer braucht Frequenz um Umsatz zu machen und wer bringt zusätzliche Frequenz.
Unter diesem Gesichtspunkt wäre eine Auflockerung dieses Konzeptes mit den beiden Zonen dahingehend sinnvoll, dass die umsatzstarken Nutzungen in der Kernzone mit ein oder zwei frequenzstarken soziokulturellen Nutzungen, wie etwa einer Galerie/ Kleinkunstbühne oder einer Indoor-Kinderspielstätte, ergänzen werden könnten.