



klima+
energie
fonds

Mischung: Possible!

Wege zur
zukunfts-fähigen
Nutzungsmischung

Smarte und energieeffiziente Städte sind ein wesentlicher Hebel und zentraler Ansatzpunkt, um die österreichischen Klima- und Energieziele zu erreichen und das Zusammenleben in unseren Städten zu verbessern. Der Klima- und Energiefonds hat daher bereits 2010 die Smart-Cities-Initiative gestartet, bei der zunächst die Entwicklung von technischen Lösungen im Fokus stand, die Städten und ihren BewohnerInnen den Übergang zu einer energieeffizienten und klimaverträglichen Lebensweise ermöglichen. Zunehmend rückt dabei nun aber auch der Faktor Mensch in den Mittelpunkt.

Durch den intelligenten Einsatz sowie die Kombination von technischen UND sozialen Innovationen soll die Lebensqualität künftiger Generationen erhalten und optimiert werden. Heute geht es bei unseren Smart-Cities-Demo-Ausschreibungen daher vor allem um die Entwicklung und Realisierung ganzheitlicher Strategien, die das Potenzial haben, die Zufriedenheit und die Energiebilanz in einem Stadtgebiet heute, morgen, aber auch noch übermorgen zu verbessern. Dies kann auch mit innovativen Low-Tech-Lösungen im urbanen Testbed demonstriert werden. Der ökosoziale Wohnbau und der Faktor „leistbares Wohnen“ spielen dabei ganz entscheidende Rollen, aber auch viele andere Bereiche wie etwa eine zukunftsfähige Nutzungsmischung.

Wie das Beispiel „Mischung: Possible!“ im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof Wien zeigt, ist eine Kombination dieser Faktoren zugleich spannend und erfolgversprechend: Nur, wenn man die Nutzerinnen und Nutzer in das Projekt integriert und sie ins Zentrum der Lösungen und Ansätze stellt, werden sie das Projekt auch wie gewünscht tragen und für sich tatsächlich nutzen. Im Projekt „Mischung: Possible!“ ist das vorbildlich gelungen. Mit diesem Booklet werden die tollen Ergebnisse nun auch anschaulich aufbereitet und für die interessierte Öffentlichkeit zugänglich gemacht – eines der Ziele der Smart-Cities-Initiative des Klima- und Energiefonds. Wir freuen uns, wenn Interessenten die Erfolgsbausteine dieses Vorzeigeprojekts auch für ihre eigenen Initiativen und städtischen Vorhaben verwerten können!

Dlin Theresia Vogel,
(Geschäftsführerin des Klima- und Energiefonds)

Mischung: Possible!

**Wege zur
zukunftsfähigen
Nutzungsmischung**

Mischung: Possible!**Wege zur zukunftsfähigen Nutzungsmischung**

Mischung: Possible! ist ein Forschungs- und Entwicklungsprojekt zum Thema Nutzungsmischung in neuen Stadtentwicklungsgebieten. Das Projekt wurde aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen des Programms „Smart Cities Demo“ durchgeführt. Unterstützung fand das Projekt darüber hinaus vonseiten der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH sowie einer Vielzahl an weiteren KooperationspartnerInnen. Ihnen allen gilt unser besonderer Dank!

Projektteam

Silvia Forlati und Christian Peer (Projektleitung),
Jens S. Dangschat, Helmut Schramm. TU Wien

Andrea Mann, Peter Mlczoch, Thekla Zechner. Büro DI Mann

Lina Streeruwitz und Bernd Vlay, Heike Vögele, Marta des las Heras Martinez.
STUDIOVLAY ZT GmbH

HerausgeberInnen: Silvia Forlati, Christian Peer. TU Wien

AutorInnen:

Silvia Forlati, Andrea Mann, Christian Peer, Lina Streeruwitz,
Bernd Vlay, Heike Vögele, Thekla Zechner

Grafische Gestaltung:

Christoph Bus. TU Wien
Marta des las Heras Martinez, Heike Vögele. STUDIOVLAY ZT GmbH

Lektorat: RED PEN

Copyright 2016

Institut für Architektur und Entwerfen
Abteilung Wohnbau und Entwerfen. Technische Universität Wien
Karlsplatz 13/253.2, 1040 Wien
office@wohnbau.tuwien.ac.at

Fachbereich Soziologie
Department für Raumplanung. Technische Universität Wien
Augasse 2-6, 1090 Wien
isra@tuwien.ac.at

Büro DI Andrea Mann
Esterhazygasse 18/13, 1060 Wien
andrea.mann@argemam.at

STUDIOVLAY ZT GmbH
Mariahilferstrasse 93/1/14, 1060 Wien
office@studiovlay.at

ISBN: 978-3-902422-53-8

2. Auflage

Wien 2017

„greenprint“ Klimapositiver Druck, gugler GmbH

Vorwort zur zweiten, überarbeiteten Auflage

Die Entwicklung neuer Stadtteile kann nicht länger die Folgen des Klimawandels ignorieren. Intelligente Städte mit Vorbildcharakter sollten lebenswerte Alternativen zur Abhängigkeit von fossilen Energieträgern bieten und sich den Herausforderungen einer vielfältigen und mobilen Stadtgesellschaft stellen. Sie setzen Zeichen der Transformation, indem sie urbane Lebensqualitäten hervorbringen, die nicht künftigen Generationen zur Last fallen. Sie sind im globalen Maßstab zukunftsfähig und robust, da sie wandelbar bleiben und offen für das heute noch Unbekannte sind. Im Jetzt und nicht in ferner Zukunft müssen die Voraussetzungen für diese andere Art der Stadtentwicklung geschaffen werden. Häufig wird jedoch eine wesentliche Voraussetzung dafür in der Umsetzung unterschätzt: die vielfältige, leistbare und kreative Nutzungsmischung.

Das vorliegende Booklet ist eine reichhaltig illustrierte Darstellung ausgewählter Einsichten aus der Sondierung Mischung: Possible!. Im Sondierungsprojekt Mischung: Possible! ging es um ein neues Verständnis für die Mischung zeitgenössischer Formen des Wohnens und Arbeitens im ökologisch nachhaltigen Stadtquartier. Die Entwicklung dieses neuen Bewusstseins konnte gemeinsam mit einer Vielzahl an engagierten ProjektpartnerInnen erarbeitet werden. Exemplarisch wird in diesem Booklet daher dokumentiert, wie eine Entwicklung gemischter, belebter und nachhaltiger Stadtquartiere auf Basis der im Sondierungsprozess gewonnen Erkenntnisse unterstützt werden kann.

Die Darstellung der Möglichkeiten zur Entwicklung zukunftsfähiger Stadtteile beginnt mit einer Ausdifferenzierung der Sichtweise auf Nutzungsmischung und einem evaluierenden Blick auf drei Fallbeispiele als Ausschnitt aus der jüngeren Praxis der Wiener Stadtentwicklung (Wienerberg City, Nordbahnhof und Seestadt Aspern). Die Differenzen zwischen Theorie und Praxis bzw. zwischen Anspruch und Umsetzung geben Aufschluss über vorhandene Erfahrungen, Barrieren und Spielräume.

In einem zweiten Abschnitt werden mögliche neue Wege der Entwicklung nutzungsgemischter Stadtquartiere vorgestellt. Die Erkundung erfolgt zunächst entlang einer Reihe von allgemeinen Entwicklungsmodellen und Szenarien für künftige Stadtteile, die schließlich in Form von Mischkonstellationen bzw. Impulsszenarien zusammengeführt werden. In einem weiteren Schritt werden einige dieser Mischkonstellationen im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof Wien getestet (Testbed Nordbahnhof).

Sinnbildlich soll ein Set von Spielkarten zur Teilhabe an der Gestaltung von Nutzungsvielfalt einladen. Die Elemente, die Voraussetzungen sowie die Zutaten für Nutzungsmischung sind aber nicht als fertiges Produkt zu konsumieren. Mischung: Possible! meint hier, dass die Karten und die Spielregeln situativ weiterzuentwickeln und neu zu mischen sein sollten.

Im Nordbahnviertel kann diese Weiterentwicklung im Rahmen des an die Sondierung anschließenden Smart Cities Demoprojekts „Mischung: Nordbahnhof“ stattfinden und neue Impulse setzen. Für diese innovative Begleitung der Entwicklung von urbaner Nutzungsmischung und für ähnliche Stadtentwicklungsprozesse sollte die zweite, überarbeitete Auflage des Booklets als Anregung zur Verfügung stehen.

Wir wünschen viel Freude beim Lesen sowie Mut zur Mitgestaltung intelligenter, zukunftsfähiger und nutzungsgemischter Stadtteile!

Silvia Forlati und Christian Peer

Vorwort zur zweiten, überarbeiteten Auflage	5
1. Status quo Nutzungsmischung	9
1.1 Einleitung	11
1.2 Kriterien zur Evaluierung von Nutzungsmischung	21
1.3 Barrieren und Herausforderungen	30
1.4 Erfahrungen aus drei Wiener Stadtentwicklungsgebieten	34
2. Nutzungsmischung: Wege zur Umsetzung	63
2.1 Einleitung	65
2.2 Szenarien und Modelle zur Förderung der Nutzungsmischung	68
2.3 Programmatische Szenarien	81
2.4 Mischkonstellationen	97
2.5 Testbed Nordbahnhof	164
Ausblick	183
Anhang	184
Quellen	184
AutorInnen	188

01

Status quo
Nutzungs-
mischung

Christian Peer, Silvia Forlati

1.1 Einleitung

State-of-the-Art der Debatte über Nutzungsmischung im zeitgenössischen Städtebau

Die Nutzung der Stadt ist ein grundlegender Betrachtungsgegenstand der Architektur und der räumlichen Planung und aus verschiedenen Blickwinkeln von Bedeutung. Zur Entwicklung urbaner Räume bedarf es insbesondere einer geeigneten Mischung der möglichen und der zu ermöglichenden Nutzungen.

Der städtebauliche Gestaltungskanon und dessen Umsetzung in städtische Strukturen haben sich in Hinblick auf Nutzungsmischung wiederholt verändert und können als Spiegelbild gesellschaftlicher Rahmenbedingungen gelesen werden. Ein Fokus auf Nutzungsmischung und differenzierte Stadtstrukturen sowie auf Gemeinschaft und öffentlichen Raum kennzeichnete vor mehr als hundert Jahren auch schon die Zeit der Industrialisierung und damit einhergehend das Aufkommen der Stadtplanung als Disziplin. In der weiteren Folge ließ sich in den meisten industriell geprägten Städten jedoch wieder eine Abkehr vom Ideal der Dichte, ein Trend zur Entflechtung und eine Hinwendung zum funktionalistischen Städtebau beobachten.

Das Prinzip der räumlichen Trennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Freizeit etc. ist trotz Kritik an der ‚Unwirtlichkeit der Städte‘ und einer Wiederentdeckung des Urbanen in der Umsetzung vielfach erhalten geblieben. Zugleich spielt Nutzungsmischung heute in Hinblick auf eine Reihe programmatischer Ziele wie Ressourcenschonung, Klimaschutz, Reduktion des Verkehrsaufkommens und Gleichstellung (z. B. zwischen den Geschlechtern, zwischen der Mehrheitsgesellschaft und Gruppen in der Minderheit, zwischen Reich und Arm) eine sehr wichtige Rolle. Dabei fungiert das Stadtquartier als noch überschaubare Größe einer operativen Umsetzbarkeit und als wirkungsrelevanter Maßstab für eine baufeldübergreifende, strategisch orientierte Stadtentwicklungspolitik.

Die Mischung und die Verflechtung der Funktionen werden neben Dichte, Größe und kultureller Vielfalt als die wichtigste, aber unauffälligste Eigenschaft des Städtischen bezeichnet (Bretschneider 2007: 13). Nutzungsmischung ist ein Plädoyer für ganzheitliches Denken. Die Mischung von Nutzungen ermöglicht Vielfalt und Robustheit, Kompaktheit und Synergien, Intensität und Anteilnahme. Sie ist die Antithese zur Trennung von Lebenswelten in ihrer semantischen wie auch stadträumlich manifesten Ausprägung. Nutzungsmischung ist keine romantische Vorstellung, sondern ein Erfordernis, um lebenswerte und zukunftsfähige urbane Räume zu schaffen. Sie ist nicht nur eine Notwendigkeit im Sinn einer Gleichverteilung über die Stadt, sondern auch hinsichtlich der Inwertsetzung ihrer Potenziale in konkreten räumlichen Situationen. Darüber hinaus ist sie Konjunktur im ursprünglichen Sinn, eine sich aus der Verbindung verschiedener Erscheinungen ergebende Lage, ein augenblicklicher Zustand mit Tendenz (Peer 2016: 6). Sozialer Wohnbau, Nutzungsmischung und soziale Mischung sind untrennbar miteinander verbunden.

Im internationalen Kontext erhält das Thema Nutzungsmischung in vielfacher Hinsicht zunehmend Aufmerksamkeit. Mit dem Klimaabkommen von Paris (United Nations 2015: 1 f.) sind insbesondere auch die sich verdichtenden funktionalen Agglomerationsräume Europas in Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Ressourcen gefordert. Zugleich geht die Wachstumsorientierung der EU-Politik (z. B. Horizon 2020-Strategie) mit einer zunehmenden Bevölkerungs- und Machtkonzentration in einigen Metropolenregionen einher. Folglich hat wiederum die integrale Stadtentwicklung eine zentrale Stellung für die Orientierung von EU-Politiken eingenommen. Vor dem Hintergrund einer regional unterschiedlichen Wirtschaftsstruktur und Bevölkerungsdynamik wird das Leitbild der räumlich kompakten, nutzungsgemischten, sozial und kulturell integrierenden Stadt heute als aussichtsreichster Ansatz zur nachhaltigen Stadtentwicklung gesehen (z. B. EC 2007, EC 2015). Innenstadtnahe Brachen können besondere Chancen für nachhaltige Formen der Nutzungsmischung bieten, etwa vermittelt ihrer zentralen Lage, die für viele verschiedene NutzerInnen attraktiv ist.

In der Stadt- und Wohnbauforschung wird seit vielen Jahren der Versuch unternommen, die kleinteilige Nutzungsmischung zur Attraktivierung und nachhaltigen Gestaltung von dicht bebauten Stadtgebieten zu forcieren. Doch obwohl theoretisches Wissen über zeitgemäße nutzungsgemischte und flexible Raumstrukturen erarbeitet wurde, weicht die städtebauliche Praxis oft erheblich von den Zielvorstellungen ab (Raith 2014).

Angesichts des sozialen Wandels drängen vermehrt Fragen nach der Leistbarkeit urbaner Quartiere in den Vordergrund (Dömer et al. 2014; Holm 2014; Kunnert 2014). Aspekte der Leistbarkeit – das ist auch den erfolgreichen ProduzentInnen des sozialen Wohnbaus bewusst geworden – können immer weniger nur primär auf das Wohnen bezogen werden, sondern müssen über innovative Integrationsansätze auch das Arbeiten als produktive, sinnstiftende und gesellschaftlichen Zusammenhalt fördernde Tätigkeit stärker berücksichtigen.

Entwicklungsansätze

Für die Implementierung von Nutzungsmischung gibt es keine allgemein gültigen Erfolgsrezepte. Allerdings werden in der Literatur (z. B. BBR 2006; Bretschneider 2007: 63) drei Grundvoraussetzungen genannt, die jedes Nutzungsmischungsprojekt betreffen: An erster Stelle steht die Eignung des Standortes, sprich: dessen spezifische Voraussetzungen zur Nutzungsmischung und insbesondere die Faktoren Standortlage und Umfeldqualität. Zweitens ist ein schlüssiges Konzept für die baulich-architektonische Lösung erforderlich (Konzept für zeitgemäße Nutzungsmischung/Städtebauliches Konzept). Zu entwickeln sind das Wohnangebot und das Wohnumfeld, das Angebot an Nicht-Wohn-Nutzungen unter Berücksichtigung der AnbieterInnenstruktur und AnbieterInneninteressen sowie EigentümerInnenstrukturen und EigenütmerInneninteressen. Zugrunde liegt ein entsprechendes Flächenangebot und eine gewisse Anpassbarkeit der Flächen. Auf konzeptueller Ebene gilt es auch, das Standortimage zu entwickeln. Und drittens wird ein entsprechendes Prozessmanagement über den gesamten Planungs- und Realisierungszeitraum sowie auch in der Nutzungsperiode vorausgesetzt (Prozessbegleitung, Umsetzungsverfahren).

Die Umsetzung nutzungsgemischter Quartiere ist ein komplexer und langwieriger Prozess bei dem viele AkteureInnen beteiligt sind. Die lange Projektdauer und die Vielzahl der Beteiligten erfordern einen hohen Kommunikations-, Abstimmungs- und Koordinationsaufwand. Die drei genannten Grundvoraussetzungen greifen stark ineinander und sind durch weitere Rahmenbedingungen wie die lokale Planungskultur und die aktuelle Marktsituation geprägt.

Heute lässt sich entlang initiativer Projekte eine Tendenz hin zu alternativen Formen der Nutzungsmischung beobachten (vgl. Kap. 2.3), die sich nicht zuletzt die Möglichkeiten neuer Technologien zur Transformation des Städtischen zu eigen machen (z. B. neue Social und Media Entrepreneurs), die jedoch noch kaum zu verstetigten Prozessen und Akteurskonstellationen geführt haben. Mittels einer möglichst frühzeitigen und an die sozioökonomischen Bedingungen angepassten Transformation können im Sinne einer schrittweisen Verstetigung klimaschonende und ressourceneffiziente Stadträume über längerfristige Zeiträume entstehen. Die neu entstehenden Stadtteile sind zukunftsfähig, wenn sie selbst einen essentiellen Beitrag zur ‚Reparatur der Zukunft‘ leisten und dabei zugleich mit entsprechenden Ressourcen von der Stadt und den weiteren Beteiligten unterstützt werden. Eine kleinteilige und vielfältige Nutzungsmischung ist ein integraler Bestandteil lebenswerter urbaner Räume. Es sollte aber darüber hinaus die Entstehung möglichst wegweisender Formen der nachhaltigen Nutzung und entsprechender Verhaltens und Handlungsweisen gezielt mitentwickelt, gefördert und begleitet werden. Die Schaffung, Erhaltung und Weiterentwicklung von nutzungsgemischten Projekten ist oftmals davon abhängig, ob sich eine aktive PromotorInnenkoalition finden lässt und ein strategischer Faktor ins Spiel kommt, der bewirkt, dass der geschaffene Rahmen auch wirklich baulich ausgeführt und mit städtischem Leben gefüllt wird. Das ist nicht zuletzt Aufgabe der Politik. Daher müssen die InitiatorInnen und Stakeholder dazu angehalten werden, den konzeptionellen Rahmen als besondere wirtschaftliche und kulturelle Chance zu nutzen (Geels/Schot 2007).

Die neueren Entwicklungsansätze auf Quartiersebene stellen eine Art Synthese von Mehrebenen-Governance, strategischem Management und Stadtplanung dar. Einzelne Disziplinen der Architektur und Stadtplanung wie der Städtebau, die Stadtsoziologie, die Infrastrukturplanung, die Stadtökologie oder die Stadtökonomie werden in strategischen Ansätzen verknüpft und sind zusammengefasst im Rahmen übergeordneter Programme ansprechbar. Die Entwicklung von Stadtquartieren unterscheidet sich dabei erheblich von einem Fokus auf ein Investitionsgut als singuläre Nutzungsart, etwa die eines monofunktionalen Gebäudes. Die Gefahr dabei ist die Entwicklung von monofunktionalen Stadtteilen, die ‚unbelebt‘ bzw. monoton wirken und ein hohes Aufkommen an motorisiertem Individualverkehr verursachen. Im Sinne der ‚Stadt der kurzen Wege‘ bedarf die nachhaltige Stadtentwicklung einer engen Verflechtung unterschiedlicher Nutzungsformen, wie sie zum Teil etwa in der gründerzeitlichen Stadt zu finden ist. In einem Stadtquartier gilt es daher, verschiedene Nutzungsbedürfnisse, die höhere Bedeutung des öffentlichen Raumes sowie die spezifische Identität des Gebietes zu berücksichtigen. Mit der Berücksichtigung einer zukunftsfähigen Nutzungsmischung wird die Entwicklung von nachhaltigen und gleichzeitig auch belebten Stadtteilen möglich. Mit Nutzungsmischung als Möglichkeitsform wird ein offener Zugang zu Urbanität propagiert, wobei sich die anwendungsorientierte Forschung an inter und transdisziplinären Zugängen orientiert.

Innovation

In der Umsetzung technischer Innovation spielt nicht nur die „Hardware“ im Sinne mechanischer oder baulicher Artefakte eine entscheidende Rolle, sondern auch die „Software“ – z. B. Kalküle und Programme – und die „Orgware“ – z. B. Formen der Koordination, Steuerungsmechanismen (Rammert 2010: 28). In Summe sind es in der Stadtentwicklung Mischformen der technischen und sozialen Innovation sowie der Produkt- und Prozessinnovation, die an der Entstehung von Neuem beteiligt sind. Im Städtebau wird von einer Choreographie verschiedener Raumebenen ausgegangen und der „Software“ werden auch Nutzungen und Aktivitäten, der „Orgware“ noch Regelwerke zugeordnet, darüber hinaus wird von einer „Brandware“ im Hinblick auf die Bildproduktion und Imagekonstruktion gesprochen (Reicher 2014: 222).

Charakteristisch für Mischung: Possible!

Der Schwerpunkt des Sondierungsprojektes Mischung: Possible! liegt auf einer transdisziplinären, anwendungsorientierten Forschung (F&E-Projekt). Die Umsetzung von Nutzungsmischung wird beispielhaft in einem konkreten Stadtentwicklungsgebiet verortet („Testbed“ Nordbahnhof Wien). Programmatisch verweist dieser Ansatz auf die Herausforderung, ganzheitliche und lebensweltliche Denkweisen in einen fragmentierten und vielschichtigen Stadtentwicklungsprozess zu implementieren. Dafür werden integrale Ansätze der Stadtentwicklung inklusive der notwendigen Ressourcenausstattung benötigt und es muss ein besonderes Augenmerk auf die

Koordinierung der Schnittstellen zwischen verschiedenen Beteiligten sowie auf die aufeinander folgenden Entwicklungsphasen und die damit verbundenen vielfältigen Innovationspotenziale gelegt werden.

Kennzeichnend für das Projekt Mischung: Possible! ist das Engagement für eine Erweiterung der Spielräume für zukunftsfähige Formen der Nutzungsmischung. Zusammen mit der eingangs erwähnten Programmatik des Klima- und Energiefonds steht damit die Erschließung großflächiger innerstädtischer und im Idealfall zentrumsnaher Industriebrachen bzw. Eisenbahnareale im Vordergrund. Diesen Potenzialflächen wird in der räumlichen Planung für die nachhaltige Transformation zukunftsfähiger Städte größte Bedeutung beigemessen (z. B. MA 21 2015). Im Projekt wird darüber hinaus die Verschränkung des Wohnens und Arbeitens im Stadtquartier als eine Kernbedingung der Nutzungsmischung identifiziert. Die beiden traditionell voneinander getrennten Sphären werden im Zuge des gesellschaftlichen Wandels kritisch reflektiert und programmatisch zusammengeführt. Die damit angestrebte Erweiterung von Selbstverständlichkeiten soll neue Möglichkeiten für Experimente und neue Wege zur zukunftsfähigen Nutzungsmischung im Sinne des Sondierens eröffnen. Und schließlich liegt dem Projekt die These zugrunde, dass zwar praktikable Konzepte für die technische Umsetzung nutzungsöffener Gebäude bzw. Strukturen zur Verfügung stehen, jedoch die bau- und planungskulturellen Rahmenbedingungen, also die Regelwerke, die Institutionen und Beteiligten, die Instrumente und im zeitlichen Verlauf spezifischen Verfahrensschritte sowie allgemein das Wissen über die Umsetzung von Nutzungsmischung, vergleichsweise schwach ausgeprägt sind. Relevante Neuerungen für die Umsetzung von Nutzungsmischung sind daher basierend auf einer baulich-strukturellen Ausdifferenzierung vielmehr in Bereichen der Prozessinnovation, des institutionellen Wandels und der kollektiven Verhaltensänderung der künftigen BewohnerInnen zu verorten.

Im Rahmen von Mischung: Possible! wurde eine offene Plattform des Wissensaustausches und der Sensibilisierung für das Thema Nutzungsmischung bestehend aus AkteurInnen der Zivilgesellschaft, der Architektur und der räumlichen Planung, der Interessensvertretungen und der Förderinstitutionen potenzieller Nutzungen und weiterer interessierter Personen eingerichtet. Neben Literaturrecherchen, Dokumenten- und Faktorenanalysen (insgesamt 25 Interviews mit ExpertInnen im In- und Ausland in deutscher bzw. englischer Sprache) wurden drei Workshops und vier Arbeitsgruppentreffen mit zusätzlichen Impulsen von externen ExpertInnen und eine Fragebogenerhebung mit 26 teilnehmenden ExpertInnen durchgeführt sowie Entwurfskonzepte von baulich-typologischen Strukturen und umsetzungsorientierten Mischkonstellationen entwickelt.

Nutzungsmischung in Wien

Das anhaltende Bevölkerungswachstum hat in Wien zu einer Belebung von Fachdebatten beigetragen, die Aspekte der Mischung städtischer Nutzungen thematisieren. In diesem Zusammenhang wird etwa über Entwicklungen gesprochen, die von funktionalen Dichten und Hochhäusern über Erdgeschoßzonen, gemeinschaftlich genutzten Innen- und Außenräumen bis hin zur Gestaltung öffentlicher Räume reichen.

Der Projektbeginn von Mischung: Possible! überlagerte sich mit dem Abschluss einer von der Stadt Wien initiierten Enquete zur Entwicklung urbaner Quartiere und urbaner Vielfalt (Stadt Wien 2016a). Denn die dokumentierten Positionen aus den Beiträgen und Diskussionen dieser stadtentwicklungspolitischen Enquete und des vorangegangenen Workshops können als direkter Arbeitsauftrag der hier vorgestellten Projekttaktivitäten gelesen werden (ebd.: 64 ff.): Mischung: Possible! arbeitet im Kern an einer ‚Kultur des Ermöglichs‘, deren Entwicklung im Rahmen der Enquete in Form eines Diskussionsprozesses eröffnet wurde und nun entlang einer Intervention im konkreten Umsetzungsprozess des Wiener Nordbahnviertels intensiviert wird. Dabei handelt es sich um den Versuch einer möglichst frühzeitigen Einmischung in den Quartiersentwicklungsprozess und um eine Anregung neuer Zusammenschlüsse zwischen den an der Raumproduktion Beteiligten. Besonderes Augenmerk wurde hier auf die Entwicklung zielgruppenspezifischer bewusstseinsbildender Maßnahmen zur Stimulierung neuer Allianzen bzw. Netzwerke gelegt. Darüber hinaus wurden auch die in der Enquete gestellten Forderungen nach robusten, lern- und anpassungsfähigen räumlichen Strukturen sowie differenzierten Raumqualitäten und Atmosphären im Quartier aufgegriffen.

Der große Maßstab des neuen Leitbildes für den Nordbahnhof und die darin angelegten, für Wien neuartigen, Maßstäblichkeiten provozieren förmlich die Entwicklung derartiger innovativer städtebaulicher Elemente.

Zudem wurden auch große Herausforderungen, wie die verstärkte Fokussierung der Qualitätsstandards auf anpassungsfähige und kleinteiligere Strukturen und die Verbindung des Entwicklungsziels der urbanen Vielfalt mit den Qualitätsanforderungen des geförderten Wohnungsbaus, in Angriff genommen. Wien verfügt zwar noch nicht über dementsprechend ermöglichende Strukturen zur Entwicklung innovativer neuer Stadtquartiere, in der Enquete wie auch in Mischung: Possible! zeigte sich jedoch, dass die vorhandenen Erfahrungen für die Bewältigung der Herausforderungen ansprechbar und sinnvoll genutzt werden können. Die Intensität der Innovationen ist in diesem Handlungsfeld breit gefächert: von der Auseinandersetzung mit normativen Vorgaben und förderrechtlichen Aspekten über die Weiterführung und Vertiefung bauplatzübergreifender Entwicklungsansätze (z. B. kooperative Verfahren und zweistufige, dialogorientierte Bauträgerwettbewerbe) bis hin zur Einführung eines Stadtteilmanagements für die Entwicklung neuer Stadtquartiere und die Schaffung neuer Finanzierungs-, Träger- und Managementformen.

Aufgrund der mitunter sehr neuartigen Herausforderungen wurde im Sondierungsprojekt intensiv Ausschau nach potenziellen Experimentierräumen gehalten, um in laborähnlichen nutzungs-offenen Räumen verschiedene Inkubator-Situationen zur Entwicklung einer urbanen Vielfalt etablieren zu können. Auch in dieser Hinsicht ist das Areal des ehemaligen Wiener Nordbahnhofs ein idealer Ort zum Lernen. Denn hier sind brachliegende räumliche Potenziale bislang überwiegend informell nicht jedoch programmatisch im Sinne einer Stimulation von urbaner Vielfalt genutzt. Räume für zivilgesellschaftliches Engagement sind weitestgehend von Einzelinitiativen (z. B. Baugruppe) und nicht im Rahmen des traditionellen geförderten sozialen Wohnungsbaus gebaut worden. Aus den vielen Erfahrungen der Beteiligten lässt sich hier also einiges

lernen. Sprich: der Status-quo dieses Ortes kann im Sinne einer Kultur des Ermöglichs zum Anlass genommen werden, um neue Stadtquartiere noch offener, nachhaltiger und lebenswerter zu gestalten.

Städtebauliche Rahmenbedingungen in Wien

Im Zeitraum von 1990 bis 2010 ist die Stadt Wien um rund 200.000 BewohnerInnen auf insgesamt rund 1,7 Millionen gewachsen und wird voraussichtlich bis zum Jahr 2030 wieder über zwei Millionen BewohnerInnen zählen (Statistik Austria 2013).

Die verdichtende Standortentwicklung ist für Wien von größter Bedeutung, da angesichts der geringen Reserven besonders effizient mit Bauland umgegangen werden muss. Für das Jahr 2009 wurden Baulandreserven von rund 6 m² pro Einwohner ausgewiesen sowie ein Anteil der siedlungsbezogenen Fläche von rund 238,6 km² oder etwa rund 57 Prozent der Landesfläche (BLFUW 2011: 22). Für das Jahr 2015 erhöhte sich der Anteil der siedlungsbezogenen Fläche auf rund 248,3 km² oder etwa rund 60 Prozent der Landesfläche (Statistik Austria 2015). Die durchschnittliche Wohnnutzfläche pro BewohnerIn beträgt für das Jahr 2011 rund 38 m² sowie pro Wohnung rund 72 m² (Statistik Austria 2011: Registerzählung). Der Bodenverbrauch wird in Wien primär mit Hilfe des wohnfonds_wien gesteuert, der Liegenschaften für den geförderten Wohnbau bevorratet. Wohnbauförderungsmittel werden nur im Rahmen der Durchführung von Bauträgerwettbewerben des wohnfonds_wien oder über Genehmigungen des Grundstücksbeirats vergeben. Die Projekte müssen den Kriterien Ökologie, Ökonomie, Architektur und soziale Nachhaltigkeit gerecht werden.

Seit dem Jahr 2011 verfolgt auch die Stadt Wien einen Smart-City-Prozess, der im Jahr 2014 in die Smart City Wien Rahmenstrategie mündete und im Wiener Gemeinderat als eine langfristige Strategie bis zum Jahr 2050 beschlossen wurde. Wien unterstreicht darin insbesondere die Bedeutung der sozialen und an sämtlichen Lebenswelten orientierten Dimensionen, wodurch sich die Donaumetropole von anderen Smart-City-Konzepten unterscheiden möchte: „Andere Städte arbeiten nur an Kohlendioxid-Zielen, Wien denkt den Smart-City-Prozess größer: Hier werden nicht nur reine Umweltziele definiert, sondern sämtliche Lebenswelten der Stadtbewohnerinnen und -bewohner mitgedacht“ (Stadt Wien 2014a: 29). Der Weiterentwicklung der politischen Partizipationskultur und insbesondere der BürgerInneninformation und BürgerInnenbeteiligung wird in der Wiener Stadtplanungspolitik ein besonders hoher Stellenwert beigemessen (Arbter et al. 2012). Allerdings wurde hier und auch in anderen stadtplanungspolitischen Strategien und Plänen (z. B. Stadtentwicklungsplan) und themen- oder stadtteilbezogenen Entwicklungskonzepten (z. B. Masterpläne, Fachkonzepte) die Frage der Leistbarkeit kaum querschnittsorientiert und auf Stadteilebene behandelt. So ist im Kontext der Wiener Planungs- und Baukultur das Thema Leistbarkeit insgesamt noch wenig verschränkt angelegt.

Testbed Nordbahnhof Wien

Den Flächen des stillgelegten Nordbahnhofs im 2. Wiener Gemeindebezirk mit einer Gesamtfläche von 85 Hektar und des daran angrenzenden Nordwestbahnhofs im 20. Wiener Gemeindebezirk Brigittenau mit einer Gesamtfläche von 44 Hektar kommt eine zentrale Bedeutung für die vorgesehene extensive innerstädtische Verdichtung zu. Nach Plänen der Stadtverwaltung wird das gesamte Gebiet bis zum Jahr 2025 rund 32.000 BewohnerInnen und 25.000 Arbeitsplätze beherbergen und die Qualitäten des innerstädtischen Wohnens und Arbeitens mit hohem Freizeit- und Erholungswert vereinen (Stadt Wien: 2014b). Im gesamtstädtischen Kontext soll die Entwicklung zu einer Aufwertung der von industrieller Nutzung geprägten und bis heute benachteiligten Stadtteile führen. Zugleich verstärkt der hohe Nachfragedruck die Tendenz zur monofunktionalen Wohnbauproduktion und birgt die Gefahr der Entwicklung nicht zeitgemäßer und nicht zukunftsfähiger Stadtteile. Das hat auch viel damit zu tun, dass Wohnbau und Stadtentwicklung in zwei Geschäftsbereiche aufgeteilt sind und deren stärkere Verschränkung erforderlich wäre.

Das neue städtebauliche Leitbild für den Nordbahnhof, das im Jahr 2014 von der Stadtentwicklungskommission des Wiener Gemeinderates in einem Beschluss zur Kenntnis genommen wurde, weist einen hohen Innovationsgehalt auf, indem der intelligente Umgang mit Ressourcen aller Art vorgesehen ist, wie die massive Reduktion der neuen notwendigen Erschließungsanlagen aus der Anordnung der Bebauung an den Rändern des zentralen Freiraums (85% weniger Verkehrsinfrastruktur, „Ressourcen-Coup“) und ein sensibles Verständnis für die ortsspezifischen Qualitäten und Bedürfnisse. Gemäß des zweiten Leitbildes sollen umfangreiche Anreize für ein lebendiges Quartier gesetzt werden: eine Mischung von Wohnen, Arbeiten und urbanen Nutzungen, variable und flexible Typologien, die Aktivierung der Erdgeschoßzonen für Handel und Dienstleistung, soziale und kulturelle Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen. Insbesondere wird der sanften Mobilität Vorrang gegeben, wobei etwa umfassende Fahrradinfrastrukturausstattungen, ein dichtes öffentliches Verkehrsnetz, qualitativ hochwertige Durchwegungen, verkehrsberuhigte Zonen, hohe Stellplatz-Regulative und bauplatzübergreifende Sammelgaragen vorgesehen sind und ein motorisierter Individualverkehr-Anteil von maximal 20 Prozent angestrebt wird. Insgesamt fällt jedoch auf, dass auf die Entwicklung einer Mischung von Wohnen und Arbeiten im Gegensatz zu vielen anderen Qualitäten, die das Leitbild aufgreift, nicht näher eingegangen wird. Die Leitbildentwicklung war von verschiedenen Maßnahmen zur Beteiligung der Bevölkerung gerahmt, wie etwa Erhebungen und Vernetzungsaktivitäten durch das Stadtteilmanagement, Durchführung eines Beteiligungsprozesses (Peer 2015). Darüber hinaus hat sich im Nordbahnviertel eine aktive Zivilgesellschaft formiert, die zahlreiche selbstorganisierte Impulse zur Quartiersentwicklung setzt (z. B. Baugruppe Wohnprojekt Wien, IG Lebenswerter Nordbahnhof). Inmitten der laufenden Sondierung von Mischung: Possible! wurde im Juni 2016 das Übereinkommen zwischen der Stadt Wien und der Liegenschaftseigentümerin (ÖBB Infrastruktur AG, vertreten durch die ÖBB Immobilienmanagement GmbH) als wesentliche Rahmenbedingung für die weitere Planung und Bebauung vom Wiener Gemeinderat genehmigt (Stadt Wien 2016b: 9).

Das Nordbahnviertel könnte zum Vorbild für die Entwicklung neuer zukunftsfähiger Stadtteile werden. Hier könnten Umweltziele der Smart City Wien Rahmenstrategie wie etwa die Reduktion der CO₂-Emissionen, die Senkung des motorisierten Individualverkehrs und die umfassende Einführung alternativer Antriebstechnologien, die Reduktion des Energieverbrauchs für Heizen, Kühlen und Warmwasser sowie die Bereitstellung von Energie aus erneuerbaren Quellen tatsächlich in großem Umfang umgesetzt werden.

Das Nordbahnviertel könnte zum Vorbild für die Entwicklung neuer zukunftsfähiger Stadtteile werden. Hier könnten Umweltziele der Smart City Wien Rahmenstrategie wie etwa die Reduktion der CO₂-Emissionen, die Senkung des motorisierten Individualverkehrs und die umfassende Einführung alternativer Antriebstechnologien, die Reduktion des Energieverbrauchs für Heizen, Kühlen und Warmwasser sowie die Bereitstellung von Energie aus erneuerbaren Quellen tatsächlich in großem Umfang umgesetzt werden.

Silvia Forlati, Christian Peer

1.2 Kriterien zur Evaluierung von Nutzungsmischung

Auf Basis einer Literaturrecherche und der Einbindung einer Stakeholder-Community wurden im Sondierungsprojekt Mischung: Possible! Kriterien zur Ausdifferenzierung und Evaluierung von Nutzungsmischung erstellt.

Die Evaluierungskriterien sind in drei Hauptgruppen gegliedert. Der erste Zugang umfasst nutzungsbezogene städtebauliche Aspekte aufgegliedert nach ökologischen, sozialen, kulturellen sowie ökonomischen Dimensionen. Hier erfolgt die Betrachtung von Nutzungsmischung in ihrer lebensweltlichen Vielfalt. Die zweite Bewertungsgruppe umfasst den gebauten Raum sowie kombinatorische Möglichkeiten an typologischen bzw. maßstäblichen Betrachtungsebenen. Umgangssprachlich wird der gebaute Raum in der Architektur- und Planungsszene auch als ‚Hardware‘ bezeichnet. Und schließlich werden Aspekte der Planungs- und Umsetzungsprozesse als Kriterien von Nutzungsmischung in Betracht gezogen.

Neben einer erweiterten Literaturrecherche und der Erstellung der Kriterien erfolgten 25 Interviews mit Personen aus den Bereichen Zivilgesellschaft, Stadtverwaltung, Wohnbau- und Wirtschaftsförderung, Bauwirtschaft, Betreiber- und Trägergesellschaften, Architektur- und Planungsbüros, Interessensvertretungen und Wissenschaft.

Insgesamt wird mit dem Ansatz von Mischung: Possible! eine Differenzierung zwischen den Ebenen Software (z. B. Nutzungen, Aktivitäten), Orgware (z. B. Regelwerke) und Brandware (z. B. Bildproduktion, Imagekonstruktion) vorgenommen. Zur Implementierung von Nutzungsmischung wird eine Verknüpfung dieser Ebenen mit der ebenfalls differenziert zu betrachtenden Hardware bzw. der Ebene des physischen Raums bzw. der baulichen Strukturen als relevante Voraussetzung von Nutzungsmischung gesehen.

Nutzungsbezogene städtebauliche Evaluierungskriterien

Nutzungsmischung ist mit vielfältigen Zielen verbunden. Die nutzungsbezogenen städtebaulichen Kriterien sind an den übergeordneten gesellschaftlichen Handlungsfeldern zur ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit orientiert worden, um die Vielfalt an Zielvorstellungen differenzierter verorten zu können.

Ökologische Nachhaltigkeit

Strukturen, die Nutzungsmischung ermöglichen, sind in Hinblick auf sich ändernde Bedürfnisse meist anpassungsfähiger und bleiben längerfristiger attraktiv als monofunktionale Strukturen. Diese langfristige Anpassungsfähigkeit gewinnt aufgrund des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels immer mehr an Relevanz und ermöglicht insbesondere auch eine ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung. Eine Nutzungsgemischte Stadt ist eine ökologisch zukunftsfähige Stadt: Hier sind die Bereiche des Arbeitens und Wohnens nicht kategorisch getrennt und Zusatzkapazitäten sind vorhanden, die den Alterungsprozess des gebauten Raumes ‚verlangsamen‘ und die in zeitlicher Perspektive wechselnden Anforderungen ohne erheblichen neuen Ressourcenaufwand erfüllen können. Nutzungsmischung ist insofern eine Konsequenz der Anpassbarkeit und nicht unbedingt ein formales Ziel.

Eine Stadt des Nebeneinanders und der Vielfalt ist noch keine ökologisch nachhaltige Stadt. Es ist aber auch klar, dass eine räumliche Trennung einen maßgebend einschränkenden Faktor und ein Indiz für einen Mehraufwand in der Alltagsorganisation darstellt. Im Bereich der Mobilität und der Erreichbarkeit geht es um das Ermöglichen von Beziehungen durch entsprechende räumliche und funktionale Strukturen und um ein entsprechendes Mobilitätsverhalten der BewohnerInnen und NutzerInnen dieser Strukturen. Die ‚Stadt der kurzen Wege‘ ermöglicht die Reduzierung von öffentlichem und privatem Verkehr zum einen (wenn man nicht durch die Stadt zum Arbeiten oder Einkaufen fahren muss) und eine effizientere Nutzung der vorhandenen Netze zum anderen (da das vorhandene Verkehrsnetz vielfältiger genutzt werden kann). Ein Bewusstsein über das Zusammenspiel von Nutzungsmischung und nachhaltiger Mobilität zieht sich von den Debatten um die ‚Krise der Stadt‘ in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts bis zu den aktuellen Statements der interviewten Projektbeteiligten. Ökologische Nachhaltigkeit sollte außerdem neben Aspekten der angepassten Nutzung des gebauten Raumes und der umweltfreundlichen Mobilität auch hinsicht-

lich eines potenziell geringeren Ressourcenverbrauchs in der gemischten bzw. zeitlich gestaffelten Nutzung von Flächen Berücksichtigung finden.

Betreffend ökologischer Nachhaltigkeit wurden in den im Rahmen der Sondierung durchgeführten Interviews und in der recherchierten Literatur folgende Aspekte hervorgehoben:

- ▶ nachhaltiger Lebenszyklus (Kontext Robustheit und Anpassbarkeit der baulichen Strukturen),
- ▶ Erschließungs- und Mobilitätskonzepte, die ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten unterstützen, verkehrsberuhigte Zonen, Grün- und Freiraumversorgung,
- ▶ nachhaltiger Ressourcenverbrauch in Verbindung mit Mischformen der Nutzung und Verflechtung von Wohnen und Arbeiten (potenzielle Synergien im Energieverbrauch, effiziente Ausnutzung der räumlichen Ressourcen Tag/Nacht in unterschiedlichen Maßstäben).

„Nutzungsmischung in Kombination mit Nutzungsoffenheit schafft die Dichte, ermöglicht sehr viel öffentlichen Verkehr. In diesen Häusern passiert alles übereinander, nebeneinander, hintereinander. Auch in der Zeit.“
(Wissenschaft)

Kulturelle und soziale Nutzungsqualität

Nicht alles, wo Wohn- und Nicht-Wohn-Funktionen nebeneinander Platz haben, kann als Nutzungsmischung verstanden werden. In der Nutzungsmischung sollten Formen der gelebten Interaktion stattfinden. In diesem Sinn unterscheiden zur Nedden et al. (2015: 10) zwischen ‚additiver Mischung‘ und ‚gelebter Mischung‘. Es wird darauf hingewiesen, dass „die baulichen Voraussetzungen für eine Mischung – selbst wenn sie genutzt werden – nicht zwangsläufig zu einer gelebten Mischung führen müssen.“ Die kulturellen und sozialen Evaluierungskriterien sind deswegen auf den Beitrag der Nutzungsmischung zur Aufenthalts- und Lebensqualität im Quartier fokussiert.

Zentrales Thema im Diskurs über Nutzungsmischung ist die Vielfältigkeit. Stadt entsteht nur dort, wo viele Möglichkeiten vorhanden sind, wo viel passiert. Monofunktionale Nutzungsstrukturen können keine Urbanität ermöglichen. Die Qualitäten von ‚lebendigen‘ Stadtteilen werden in der Stadtplanung im Vorhandensein von Vielfalt und Durchmischung gesichtet. Hauptkategorien der Planung sind hier etwa Wohnfunktionen, soziale Infrastruktur, gewerbliche Nutzungen, Erholungsfunktionen und Sondernutzungen beziehungsweise die generelle Unterscheidung zwischen Wohnen und Nicht-Wohnen.

Vielfach beschränkt sich das Erfahrungswissen und die Praxis der Verwaltenden, Investierenden, Planenden und Bauausführenden auf das Mischen von Wohnen mit konventionelleren Nicht-Wohn-Nutzungen wie Nahversorgung, Handel und medizinischen und sozialen Einrichtungen im Erdgeschoss. Diese Nutzungen sind meist als bekannte und ‚gewohnte‘ Mischung ‚akzeptiert‘ und werden kaum hinterfragt, auch wenn diese in der Praxis relevante Konflikte verursachen können (z. B. Lieferverkehr).

Zeitgemäße Formen der Nutzungsmischung sind jedoch komplexer geworden. Dabei handelt es sich heute um ein vielfältigeres Zusammenspiel zwischen unterschiedlichen Funktionen und Parametern, in dem auch Antworten auf die sich schneller ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Strukturen und Bedingungen gefunden werden müssen.

Eine Ausdifferenzierung der ‚Zutaten‘ für die Nutzungsmischung scheint aufgrund des schnelleren gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels und der zunehmenden sozialen Polarisierung immer wichtiger zu sein. Relevante ‚Mischungszutaten‘ in der Perspektive von Mischung: Possible! sind

innerhalb der Kategorie Wohnen: unterschiedliche Finanzierungsformen (gefördertes, freifinanziertes Wohnen und kooperative Formate), unterschiedliche Zielgruppen und Wohnformen (bspw. Studentenwohnen, betreutes Wohnen, Jungwohnen)

und **innerhalb der Kategorie Arbeiten:** unterschiedliche Arbeitsformen (inkl. kooperative Formate), auch differenziert nach Leistbarkeit, Förderungsbedarf und Eigentumsverhältnissen.

Die Vielfalt der ‚Zutaten‘ spiegelt sich wiederum in möglichen Synergien zwischen Betrieben (Clustering, geteilte Infrastruktur, Versorgungsangebot), Handel, Arbeiten und Wohnen, Besuchen und Besichtigen etc. wider. Ein weiterer Aspekt ist hier die Verflechtung der Funktionen in der ‚gelebten‘ Nutzungsmischung. Durch die Verflechtung der Vielfalt entsteht ein Potenzial für die Belebung des öffentlichen Raumes, aber auch für die Identifikation, Integration und Konfliktvermeidung, da vorhandene Diversität dazu beitragen kann, neue Diversität zu integrieren. Diese Ausdifferenzierungen sind in der Widmung kaum verankerbar.

„Es gibt schon ein paar Einrichtungen, mit denen Bauträger auch ganz gut umgehen können, wie etwa mit Apotheken und zu einem gewissen Grad mit so kleineren Ärztezentren.“ (Wohnbauförderung)

„Nutzungsmischung ist etwas Komplexes.“ (Konsulent Soziale Nachhaltigkeit)



Nutzungsmischungszutaten innerhalb der Kategorie Arbeiten

Jedoch bedeutet Nutzungsmischung und urbane Qualität auch, dass Vielfalt aktiv ausverhandelt werden muss. Das Ineinanderwirken von unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen kann auch Konflikte verursachen und eine Abstimmung zwischen unterschiedlichen Qualitäten erfordern. Die Mischfähigkeit der Funktionen sollte auf verschiedenen Ebenen ausverhandelt und überprüft werden (z. B. Schadstoff- oder Lärmemissionen).

„Im Erdgeschoss Supermarkt oder Garage, das ist die klassische Verhaltensweise. Wir denken anders. [...] Es nervt eher für das Konzept eines Gebäudes, wenn die Zwänge eines Supermarktes bestehen, die in Wirklichkeit auch nicht änderbar sind. [...] Das ist fantasielos, das ist nicht gut in meinen Augen. Und vor allen Dingen hat es auch Nachfragegrenzen. [...] [diese Ansätze] sind nicht progressiv. Ich sage, sie sind stockkonservativ, diese Ansätze.“ (Bauwirtschaft)

„Es würde mich interessieren, ob wir von einer Urbanität reden, die auch die Menschen, die dort leben, wollen. Oder gibt es dort einen Kommunikationsaufwand, zu sagen, was ist eigentlich der Vorteil zwischen hier wohnen, seine Ruhe und den Supermarkt haben und alles andere ist ein bisschen weiter weg.“ (Architekturbüro)

„Es gibt einfach ein paar Nutzungen im gewerblichen Bereich, die nicht mischfähig sind. Also da gibt es schon irgendwo eine Grenze...“ (Wirtschaftsförderung)

Ökonomische Nachhaltigkeit

Die wirtschaftlichen Evaluierungskriterien sind auf die Attraktivität des Stadtteils aus der Sicht von öffentlichen und privaten ProjektentwicklerInnen, BetreiberInnen und InvestorInnen abgestellt (z. B. Rendite, ROI). Entsprechende Indikatoren sind Grundstückspreise, Leerstand, Preissteigerung, Kaufpreis (Wohnen, EG-Lokal) und Mietpreis (Wohnungen, EG-Lokale).

In der privatwirtschaftlichen Immobilienentwicklung gibt es nach Wieland (2014: 42) gegenüber einer Nutzungsmischung „erhebliche Vorbehalte“. Es gäbe hier unterschiedliche Abstufungen und je nach Mischkonstellationen würden die Wahrnehmung der Probleme und die daraus resultierende Skepsis variieren. Als besonders problematisch wird die Entwicklung von Gebäuden eingeschätzt, wenn die Nutzungsmischung in die höheren Geschosse gezogen wird. Als negative Kriterien werden hier die höheren Investitionskosten (getrennte Erschließungssysteme, Brandschutz usw.), höhere Bewirtschaftungskosten (Verwaltungsaufwand), Wertminderung aufgrund von potentiellen Beeinträchtigungen der einzelnen Nutzungen (geringere Renditeerwartungen) und schwierigere Vermarktung (Immobilienfonds) genannt. Aber auch auf Quartiersebene gibt es Vorbehalte: Emissionen und sonstige Beeinträchtigungen der Bewohner durch andere Nutzungen sind zu vermeiden, da die Wohnqualität dadurch vermindert wird. Feldmann (2009: 89) resümiert, dass die Ziele zwar je Entwicklertypus variieren, dass jedoch „aufgrund des Ausmaßes der Quartiersentwicklung tendenziell alle Zieldimensionen an Bedeutung gewinnen: Sowohl die leistungs- und finanzwirtschaftlichen Ziele der Gesamtentwicklung sind aufgrund der Kapitalintensität, der

Projektdauer und der langen Marktperspektive von großer Bedeutung als auch die Beachtung immaterieller Ziele, insbesondere hinsichtlich der Vielfalt und Reichweite der Stakeholdergruppen.“ Anzunehmen ist, dass Quartiersentwickler bzw. entsprechende Entwickler-Konsortien verschiedene Projektentwicklungsstrategien verfolgen.

Aus der Perspektive der Immobilienverwertung kann eine funktionierende Nutzungsmischung einen maßgebenden Wertfaktor darstellen. Durch eine belebte Sockelzone können auch die oberen Wohnungen attraktiver und dementsprechend besser vermarktbar werden. In dieser Perspektive wird die geringe Renditeerwartung der belebten Sockelzone durch die damit verbundene erhöhte Attraktivität der oberen Wohnungen kompensiert – es kann sich daher eine Umwegrentabilität ergeben. Nutzungsgemischte Quartiere sind Wieland (2014: 52) zufolge „vor allem langfristig wirtschaftlich“, auch aufgrund der inhärenten Anpassungsfähigkeit. Nutzungsmischung braucht auch aus der ökonomischen Perspektive Zeit.

Nicht alle investitionsrelevanten Merkmale liegen im Einflussbereich des Stadtquartiers, wie etwa Fragen der Risiko- und Finanzierungsstruktur, der Halteperiode und des Marktzyklus. Als hauptsächliche Elemente der Quartiersentwicklung weist Feldmann (2009: 96) die Entwicklung verschiedener Immobilien-Typologien, das Durchlaufen sämtlicher Stufen des Immobilien-Lebenszyklus sowie die Schaffung des Standortes bzw. der Lage und damit die Beeinflussung der Mieterqualität, des Vermietungsrisikos und damit auch des Vermietungsstandes und der Volatilität der Kapitalrückflüsse aus. Dies impliziert potenziell die Ansprache einer weiten Bandbreite verschiedener Investorengruppen.

Nutzungsmischung ist in Phasen von hoher Nachfrage nach Wohnen, in denen die Nutzungsvielfalt und Attraktivität im Quartier eine kleinere Rolle im Vergleich zum Wohnraumbedarf spielt, eine besondere Herausforderung. In diesen Phasen ist monofunktionaler Wohnbau kurzfristig betrachtet eine sehr viel einfachere Lösung in Bezug auf die Verwertung der Immobilien.

„Behausungen lassen sich einfach immer verkaufen und vermieten.“
(Konsulent soziale Nachhaltigkeit)

Diese Schwierigkeit in der Verwertung der Nicht-Wohn-Nutzungen, besonders in den Anfangsphasen, stellt für die Investoren ein höheres Risiko dar. Im Gegensatz zur relativen Sicherheit, in Zeiten des starken Zuzugs NutzerInnen für die Wohnungen zu finden, gibt es etwa für gewerbliche Flächen diese Sicherheit kaum, zumal die Nicht-Wohn-Nutzung oft erst nach Fertigstellung der Objekte nachgefragt wird, während sich die Wohnungssuchenden bereits bei Bekanntgabe eines Bauprojektes für die Wohnungen anmelden. BauträgerInnen aus dem geförderten Bereich sowie aus der Privatwirtschaft nehmen dieses Risiko – nicht zuletzt auch in Hinblick auf die Interessen ihrer Investoren – besonders wahr

„Natürlich ist das wirtschaftlich nicht besonders interessant. Aber ich habe damit ein Angebot, das für das Haus insgesamt eine Bereicherung darstellt.“
(Bauwirtschaft)

Der gebaute Raum als Möglichkeit

Auch wenn die eigentliche Mischung das ‚Gelebte‘ ist, so ist der gebaute Raum eine Voraussetzung, über welche Möglichkeiten des Miteinanderseins definiert werden. Die baulich-strukturellen Rahmenbedingungen sind keine Garantie für das Zustandekommen einer tatsächlichen Bespielung und Verflechtung der unterschiedlichen Nutzungen, aber ermöglichende Vorbedingung.

Nutzungs- und Flächenverhältnisse

Nutzungsbezogene anteilige Flächenverhältnisse sind operative Kriterien, um Nutzungsmischung zu definieren. Für neue Stadtteile in Wien scheint ein Gesamtverhältnis von 80 Prozent Bruttogeschossfläche Wohnnutzung und 20 Prozent Bruttogeschossfläche Nicht-Wohn-Nutzung ein heute realisierbares Verhältnis. Eine Verteilung von Wohn- und Nicht-Wohn-Nutzungen im Verhältnis von 50:50 wird dagegen als große Herausforderung eingestuft.

„80:20 ist so die Benchmark in Wien [...]. Und 50 Prozent sind, ja, eine große Herausforderung eigentlich.“ (Wirtschaftsförderung)

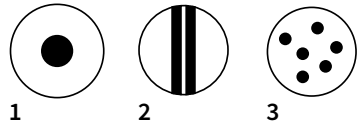
Anordnung

Die Anordnung und Verteilung von Wohn- und Nicht-Wohn-Flächen bilden relevante Voraussetzungen für den resultierenden urbanen Raum und dessen mögliche Nutzungen und Nutzungsqualitäten. Angaben über Flächenverhältnisse auf Quartiersebene geben jedoch zu wenig Auskunft über die Verteilung der Nutzungsmischung, sie sollten auf kleineren Verteilungsmaßstäben und teilweise bis zum Gebäude und der Einheit heruntergebrochen werden, um die tatsächliche Mischkonstellation herausfiltern und damit die Verflechtungsqualität beurteilen zu können.

Vor allem muss hier, um eine nachhaltige ‚Stadt der kurzen Wege‘ zu ermöglichen, die fußläufige Distanz zwischen den einzelnen Nutzungsformen berücksichtigt werden. In der Verkehrsplanung gelten 300 bis 500 Meter als zumutbare fußläufige Distanz. Diese Radien sollten auch bei der Messung der Qualität der Nutzungsmischung als Basis herangezogen werden.

Im Rahmen von Mischung: Possible! wurde Nutzungsmischung von einem Gesamtgebiet in den Maßstäben Quartier/Stadtteil, baufeldübergreifend (z. B. Straßenzüge),

Baufeld und Gebäude betrachtet. Zusätzlich wird ein besonderes Augenmerk auf die Sockelzone gelegt, die auf dem Maßstab Stadtteil und Gebäude betrachtet wird. Das Erdgeschoss hat aus Sicht der Stadtplanung ein besonderes Potenzial zur ‚Belebung‘ der Außenräume bzw. zur Ermöglichung von Urbanität.



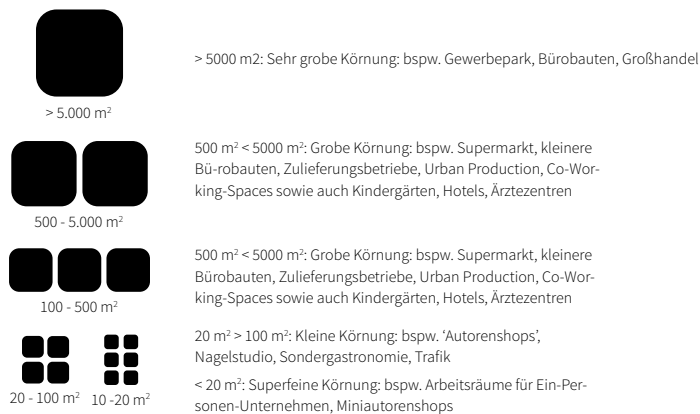
1 2 3
Anordnungsprinzipien für Nicht-Wohn-Nutzungen (Betrachtungsmaßstab: Quartier)

Grobe bis mittlere Nutzungsmischung: Klare Zonierung für die unterschiedlichen Funktionen. Zum Beispiel: punktuelle Konzentration der Nicht-Wohn-Funktionen (1) oder lineare Anordnung entlang einer Geschäftsstraße (2). Feine Nutzungsmischung, Streuung: Unterschiedliche Nutzungen innerhalb eines Gebäudes, Einheiten nebeneinander werden unterschiedlich genutzt (Wohn- und Nicht-Wohn-Funktionen) oder auch innerhalb der gleichen Einheit wird gearbeitet und gewohnt (3).

Körnung und räumliche Verflechtung

Das Kriterium der Körnung stellt eine dritte relevante Ebene dar und gilt meistens implizit für gewerbliche Flächen, die sehr große Variationen in der Einheitsgröße (von 5000m² für einen Hypermarkt bis zu 20m² für eine Trafik) aufweisen. Im Wohnbau wird eher zwischen groß- und kleinvolumig unterschieden, während die Größe der Wohnungseinheit – im Vergleich zu anderen Nutzungen gesehen – relativ konstant ist.

Die Einheitsgröße der gewerblichen Flächen hat aber einen direkten Einfluss auf die Art von Nutzungen und ist somit ausschlaggebend dafür, welche Bespielung möglich ist. In Mischung: Possible! ist die Körnung auf Basis der Einheitsgröße der Nicht-Wohn-Nutzungen (Bruttogeschoßfläche) betrachtet worden. Die Feinkörnigkeit (oder auch Kleinteiligkeit) der Flächen wird als maßgebliches Element für die ‚qualitative‘ Nutzungsmischung in bestehenden Quartieren gesehen. Die Relevanz der feinen Körnung bezieht sich auf die Möglichkeit der Verflechtung zwischen den Funktionen und die dimensionsbedingte Leistbarkeit der Flächen.



„Die feinkörnige Nutzungsmischung ist die relevanteste, ... (da) diese feinkörnige Nutzungsmischung fließende Übergänge auch zum Wohnen oder auch Verknüpfungen zum Wohnen (erzeugt).“ (Konsulent soziale Nachhaltigkeit)

Anpassbarkeit des gebauten Raumes

Im Vergleich zu monofunktionalen Wohnquartieren sind Nutzungsgemischte Quartiere anpassungsfähiger. Bauliche Aspekte, die Anpassungsfähigkeit ermöglichen, beziehen sich zum einen auf die Kleinteiligkeit der gewerblichen baulichen Strukturen sowie auf die Nutzungsoffenheit. Kleinteilige und nicht an einen Nutzungstyp (Supermarkt, großflächiger Verkauf, Großraumbüro) gebundene Strukturen werden als besonders flexibel angesehen (BBR 2000; Brandt et al. 2004). Diese Form von Anpassbarkeit ist in Bezug auf heutige Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt wie die wachsende Rolle der Selbständigkeit sowie die Flexibilisierung von Arbeitsräumen und -zeiten von Bedeutung.

Nutzungsoffene Gebäude und weitere bauliche Strukturen können – aus ‚räumlicher‘ Sicht – an verändernde und/oder unterschiedliche Bedürfnisse angepasst werden, können zum Wohnen und zum Arbeiten genutzt werden oder Mischformen davon sein. Das Nebeneinander kann zeitlich und/oder räumlich sein. Besonders relevant für die Anpassbarkeit auf räumlicher Ebene sind die Raumhöhe, die Flexibilität im Grundriss sowie Aspekte, die die Haustechnik und den Brandschutz betreffen. Wichtig in der Umsetzung ist, dass die Aspekte des gebauten Raumes (Hardware) mit den weiteren strukturellen und prozessbezogenen Aspekten (z. B. Software, Orgware sowie auch Brandware) verbunden werden.

„Da die zukünftigen Nutzer in der Planungsphase und oftmals bis zur Fertigstellung nicht bekannt sind, werden meist Gewerbeeinheiten in der Größenordnung von 300 bis 1000 m² geplant und errichtet. Dadurch bleibt eine Flexibilität theoretisch erhalten, diese wird in der Praxis aufgrund der fehlenden Mittel und des unverhältnismäßig höheren Aufwands nach Fertigstellung des Gebäudes, besonders im geförderten Wohnbau, nur sehr selten umgesetzt. Die Kosten müsste oftmals der Mieter übernehmen, welcher besonders bei kleinräumigeren Nutzungen keine derartigen Investitionen tätigen kann. Als Konsequenz sind nur eine geringe Zahl an kleinteiligen Geschäftslokalen und eine Leerstandsproblematik in zahlreichen Bereichen anzutreffen.“ (Bauwirtschaft)

Prozedurale Rahmenbedingungen

Der Schwerpunkt dieser Kriteriengruppe liegt auf einer systematischen Betrachtung der Planungs-, Bau- und Nutzungsprozesse. In der Evaluierung bereits realisierter Stadtentwicklungsgebiete wird der Fokus auf prozessbezogene Evaluierungskriterien wie eine vergleichende Betrachtung der Pläne und der daraus resultierenden Ist-Zustände sowie Aspekte der Entwicklung, der Steuerung, des Managements und der Organisation gelegt. Die Analyse gliedert den Entwicklungsprozess in fünf idealtypische Phasen: (1) Städtebauliche Planung (z. B. Leitbilder, Masterpläne), (2) Umwelt- und raumordnungsrechtliche Prozesse (z. B. Flächenwidmung und Bebauungsplanung), (3) Realisierungswettbewerbe und Objektplanung (z. B. Bauträgerwettbewerbe), (4) Bebauung und Errichtung (z. B. Umsetzung der baulichen Bestimmungen), (5) Nutzung (z. B. Ansiedlung, Hausbetreuung, Weitervermietung).

Für das Thema der Nutzungsmischung sind darüber hinaus weitere gesellschaftliche Rahmenbedingungen wie der demographische Wandel, gesellschaftspolitische Prozesse und Marktentwicklungen von Relevanz. Insgesamt geht es um eine langfristige und integrale Betrachtungsweise.

Silvia Forlati, Christian Peer

1.3 Barrieren und Herausforderungen



Urbane Nutzungsmischung lässt sich nicht verordnen, jedoch begleiten

Die hohe Komplexität in der Umsetzung gemischter Stadtquartiere erfordert einen vielschichtigen und zeitlich differenzierten Zugang. Das alleinige Vorschreiben bzw. Verordnen urbaner Nutzungsmischung ist einerseits zu wenig. Andererseits sind politische und regulative Vorgaben ein Schlüssel zur frühzeitigen Aktivierung relevanter Netzwerke und Interessensgemeinschaften sowie als Voraussetzung gewünschter Qualitäten. Nutzungsmischung benötigt daher neben den baulichen Voraussetzungen ein klares politisches Commitment und entsprechende Ressourcen für eine langfristige professionelle Begleitung. Diese Anforderungen lassen sich in die Kategorien Hardware, Software, Orgware und Brandware untergliedern. Das Zusammenspiel all dieser Bereiche ist Bedingung dafür, dass Nutzungsmischung in neuen Stadtquartieren gelingen kann.



Zu kurze Betrachtungszeiträume

Nutzungsmischung befindet sich in einem dynamischen Wechselspiel mit gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, sodass deren Umsetzung konjunkturbedingt von längerfristigen – und möglicherweise auch zu starr angelegten – Mischungskonzepten abweichen kann. Aufgrund des aktuellen Bevölkerungswachstums lässt sich in vielen Städten eine klare Tendenz zum Wohn- bzw. Siedlungsbau erkennen und eine damit einhergehende Vernachlässigung von städtebaulichen Akzenten mit gemischter Nutzung. Alternative Nutzungen werden insbesondere im Erdgeschoss auch durch wohnbedingte Erschließungen und Infrastrukturen verdrängt (z. B. Garageneinfahrt, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Müllraum). Die Herausforderung ist hier, im Neubau Nutzungsvielfalt von Beginn an umzusetzen und einen gewissen Anteil nutzungsöffener baulicher Strukturen vorzusehen, anstatt nachträglich im Bestand Umnutzungen vorzunehmen.



Querschnittsorientierung sowie Koordinations- und Kooperationsbedarf an Schnittstellen

Stärker, als es in der Routine des Wohnbaus üblich ist, ist in der Umsetzung neuer Nutzungsgemischter Quartiere bauplatzübergreifendes Denken und Koordinieren notwendig. Die Barrieren reichen von ungenügender Kommunikation und Kooperation bis hin zu fehlenden Zuständigkeiten und Qualitätssicherungsinstrumenten sowie einer mangelnden Querschnittsorientierung im politischen Handeln. In größeren Entwicklungsgebieten wird die Implementierung der Nutzungsmischung immer mehr ProjektentwicklerInnen und WohnbauträgerInnen überantwortet. Oft fehlt diesen Unternehmen bzw. Organisationen aber (noch) entsprechendes Knowhow, das im Rahmen einer zusätzlichen Prozessbegleitung gebildet werden muss..



Legistische Barrieren und Herausforderungen

Das Zusammenspiel verschiedener rechtlicher Instrumentarien bildet die Voraussetzung für eine geregelte Mischung unterschiedlicher Nutzungen im Stadtteil. Zugleich besteht Bedarf nach Anpassung und Flexibilität der Instrumentarien sowie nach mehr Koordination und Kooperation zwischen den Rechtssphären. Das geltende 'kumulative Prinzip' beim Zusammenspiel unterschiedlicher Rechtsphären (u. a. Planungsrecht, Gewerberecht, Arbeitsrecht, Zivilrecht, Eigentumsrecht, Mietrecht, Förderrecht) macht die Umsetzung nutzungsöffener baulicher Strukturen schwierig. Im architektur- und planungsspezifischen Kontext wurde in der Sondierung zum Beispiel ein Orientierungsbedarf im komplexen Förderrecht aufgezeigt sowie auf die Dynamik in der Entwicklung privatrechtlicher Vereinbarungen zur Umsetzung von neuen Stadtteilen und somit auf die Schnittstelle zwischen öffentlichem Recht und Zivilrecht verwiesen. Viele Grenzen der Mischung von Nutzungen werden in der räumlichen Planung formell festgelegt, wobei zu detaillierte Vorgaben – etwa in Plandokumenten (bzw. in Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen) – erforderliche Flexibilitäten unterbinden können. In der Flächenwidmung (Wien) sind andererseits Festlegungen wie zum Beispiel die Kategorie Wohngebiet-Geschäftsviertel oder gemischtes Baugebiet allgemein und erfordern zusätzliche differenzierte Vereinbarungen, die über raumordnungsrechtliche Instrumentarien hinausgehen (z. B. städtebauliche Verträge). Darüber hinaus werden diese Widmungskategorie in der Umsetzung oft übergangen. 'Patentrezepte' sind kaum der Schlüssel zum Erfolg, da die Barrieren fallspezifisch verstanden und überwunden werden müssen. In die Weiterentwicklung der entsprechenden raumordnungspolitischen Instrumentarien mischen sich überdies Debatten über neue Spielräume infolge technologischer Innovationen etwa in Hinblick auf emissionsreduzierte Produktionsweisen und emissionsreduzierten Lieferverkehr. Darüber hinaus nimmt der Anteil emissionsarmer Nutzungen in verschiedenen Dienstleistungsbereichen zu, womit sich das Potenzial zur Integration von Nicht-Wohn-Nutzungen erhöht. Abseits der raumordnungspolitischen Regulierung gibt es eine Reihe weiterer legisistischer Grenzen der Umsetzung gemischter Strukturen (z. B. Wohnungseigentumsrecht). Die Sondierungsergebnisse zeigen den Bedarf für eine tiefere und sektorenübergreifende Auseinandersetzung an.



Finanzierung

Der Ermöglichung gemischter Stadtteile stehen grundlegende Lücken im derzeitigen Finanzierungssystem im Weg. Dabei geht es um eine gerechtere Umverteilung der Ressourcen und ein an die tatsächlichen Bedürfnisse angepasste Einrichtung bzw. Anpassung der Finanzierungs- und Förderstrukturen sowie der Bodenpreispolitik. Beispielsweise dominieren beim Thema der Leistbarkeit im Gegensatz zu weiteren für das Leben im Stadtteil relevanten Bereichen wie Arbeit, Mobilität oder Energie die Politiken des sozialen Wohnbaus. Neben der geringen Verflechtung der Sektoren spielt darüber hinaus der Faktor Zeit eine unterschätzte Rolle. Nicht finanzierte Übergangsphasen werden zu Bruchstellen in der längerfristigen Entwicklung von Nutzungsmischung (z. B. Leerstandsrisiko). Zusätzlich müssen Mehrkosten bei aufwändigeren technischen Lösungen und der Verwaltung von Nutzungsgemischten Gebäuden sowie das erhöhte finanzielle Risiko bei der Vermietung an kleinere Unternehmen in der Kalkulation mit berücksichtigt werden. Die auf einen Zeitpunkt fixierte Einschätzung von Nutzwerten steht einer längerfristigen Perspektive entgegen. Ein weiterer Aspekt: Für viele Nicht-Wohn-Nutzungen ist das Eigentum als Rechtsform nicht leistbar. Eine Reihe Maßnahmen ist für die erfolgreiche Finanzierung und Umsetzung gemischter Stadtteile grundsätzlich zu grob konzipiert. So werden etwa überzogene Qualitätsanforderungen teilweise zum Hindernis für die Umsetzung flexibler Raumstrukturen. Zusammengefasst mangelt es an kreativen Wegen, um gemischte Strukturen bedarfsgerecht finanziell zu fördern. Damit einher gehen unzureichende Zielvorstellungen und ein in der Sache wenig hilfreiches Kontrollieren von bereits überholten Zielvorgaben.



Know-how und Erfahrungen in der Umsetzung

Oft fehlen das Bewusstsein und der damit einhergehende längerfristige Blick für die Qualitäten der Nutzungsmischung bzw. verringern sich diese im Verlauf des Umsetzungsprozesses bis hin zum Betrieb der fertiggestellten Gebäude und Infrastrukturen erheblich. Leider prägen auch negative Erfahrungen aus der Vergangenheit die Einschätzung der aktuellen Situation und verhindern wichtige Schritte der Erneuerung (z. B. Angst vor Nutzungskonflikten). Umso mehr wird der Mangel an geeigneten Grundlagen, die für Entscheidungen und damit letztlich für die erfolgreiche Steuerung der Planungs- und Bauprozesse in den jeweiligen Phasen vonnöten wären, zu einem Hemmnis. So fehlt etwa Know-how (z. B. bei Entwicklern, BauträgerInnen, Hausverwaltungen) bezüglich der Einbindung unkonventioneller und/oder kleinstrukturierter Nicht-Wohn-Nutzungen sowie deren Vermarktung, Verwaltung und Betrieb in der Nutzungsphase. Defizite gibt es auch in Bezug auf entsprechende Erhebungsinstrumente, Evaluierungskriterien und -indikatoren sowie generell im Hinblick auf die Datenlage über Nutzungsmischung

Auch bei diesem Problembereich stellen Kommunikations- und Kooperationsdefizite nicht zu unterschätzende Barrieren dar. Nicht hilfreich ist die allzu häufige Änderung wichtiger Basisindikatoren (z. B. bzgl. Geschoßflächen).



Gewohnheiten der Nutzenden sowie der BewohnerInnen

Zahlreiche Verhaltensweisen von Nutzenden sind im Sinne der programmatischen Vorstellungen von Mischung: Possible! ökologisch wenig nachhaltig (z. B. Mobilität, Einkauf). Fehlendes Wissen über die Anforderungen gemischter städtischer Strukturen und auch Gewohnheiten, die vielleicht auch trotz besseren Wissens nicht angepasst werden, sind weitere Barrieren bei der Realisierung von Nutzungsmischung. Das bedeutet auch, dass fehlendes Wissen und mangelhafte Kompetenzen in Bezug auf eine gruppenspezifische Vermittlungsarbeit sowie in letzter Konsequenz ein fehlendes politisches Bekenntnis und nicht bereitgestellte Ressourcen zur Behebung dieser Defizite den Weg zu einer zukunftsfähigen Stadt erschweren.



Beteiligung und Kommunikation

Partizipative Planung und Entwicklung erfolgt in zu geringem Umfang bzw. zu wenig zielgerichtet. Die Einbindung von Wissen jenseits fachspezifischer Horizonte wird als Schlüsselement zur Quartiersentwicklung und nicht zuletzt zur Identifizierung zeitgemäßer Nutzungsansprüche unterschätzt. Mittels einer frühzeitigen Vermittlung zwischen unterschiedlichen Interessen können etwa später auftretende Konflikte vermieden oder abgeschwächt werden. Urbane Räume werden in sozialräumlicher Hinsicht vielfältiger und benötigen differenzierte niederschwellige Formen der Beteiligung und Mitbestimmung.



Determinierende bauliche Strukturen sowie determinierende Technologien im Gebäude und in der Gebäudeherstellung

Ein häufig vorgebrachtes Argument gegen die Umsetzung gemischter Gebäude sind verschiedenartige technische bzw. bauliche Anforderungen an die Ausgestaltung und Ausstattung je Nutzungsart. Bereits beim Grundriss stellt sich die Frage, wie die Orientierung an einem engen Raster zur Effizienzsteigerung im Wohnbau mit offenen und flexiblen Grundrissen, die oft für Nicht-Wohn-Nutzungen von Vorteil sind, kombiniert werden kann. Verstärkt wird dies durch komplexer werdende Technologien, die Nutzungen im Gebäude festschreiben bzw. die Entwicklung von Nutzungsflexibilität erschweren. Ebenso können umfangreiche technische Vorschriften zum Hindernis werden (z. B. im Bereich des Brandschutzes). Oft sind zudem technische oder ökonomische Mindestgrößen zu berücksichtigen, um eine effiziente oder überhaupt finanzierbare Umsetzung zu ermöglichen. Die Massivbauweisen wird als weitere Barriere wahrgenommen. Nutzungsmischung ist unter anderem eine technische Herausforderung, für die bereits eine Reihe von Lösungen vorliegen, die exemplarisch umgesetzt wurden. Die Lösungen sind in der Regel mit einem Mehraufwand an Ressourcen in der Planungs- und Herstellungsphase verbunden, wobei sich die Vorteile erst in einer längerfristigen Perspektive darstellen lassen.

Andrea Mann, Peter Mlczoch, Thekla Zechner

1.4 Nutzungsmischung: Erfahrungen aus drei Wiener Stadtentwicklungsgebieten

Die Ambitionen zur Entwicklung eines nutzungsgemischten Stadtteils sind in der strategischen Konzeption der städtebaulichen Planung oft sehr hoch. Mit der Nutzungsmischung als Antithese zur Funktionstrennung soll ein lebendiger Stadtteil entstehen. Aufgrund unterschiedlicher Faktoren werden diese Zielsetzungen oftmals nicht nach dem theoretischen Anspruch realisiert und ein Gap bzw. eine Diskrepanz entsteht. Mit der Analyse der drei Neubaugebiete Wiens wurde versucht, diese Faktoren zu identifizieren.

Auf den folgenden Seiten werden Mischungshemmende, aber auch Mischungsfördernde Faktoren, die bei der Entwicklung der Stadtteile eine Rolle spielten, dargestellt.

Die fünf Entwicklungsphasen gliedern sich in folgende Abschnitte:

- ▶ Städtebauliche Planung (z. B. Leitbilder, Masterpläne)
- ▶ Umwelt- und raumordnungsrechtliche Regelungen (z. B. Strategische Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung, Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung)
- ▶ Realisierungswettbewerbe und Objektplanung
- ▶ Bebauung und Errichtung
- ▶ Nutzung

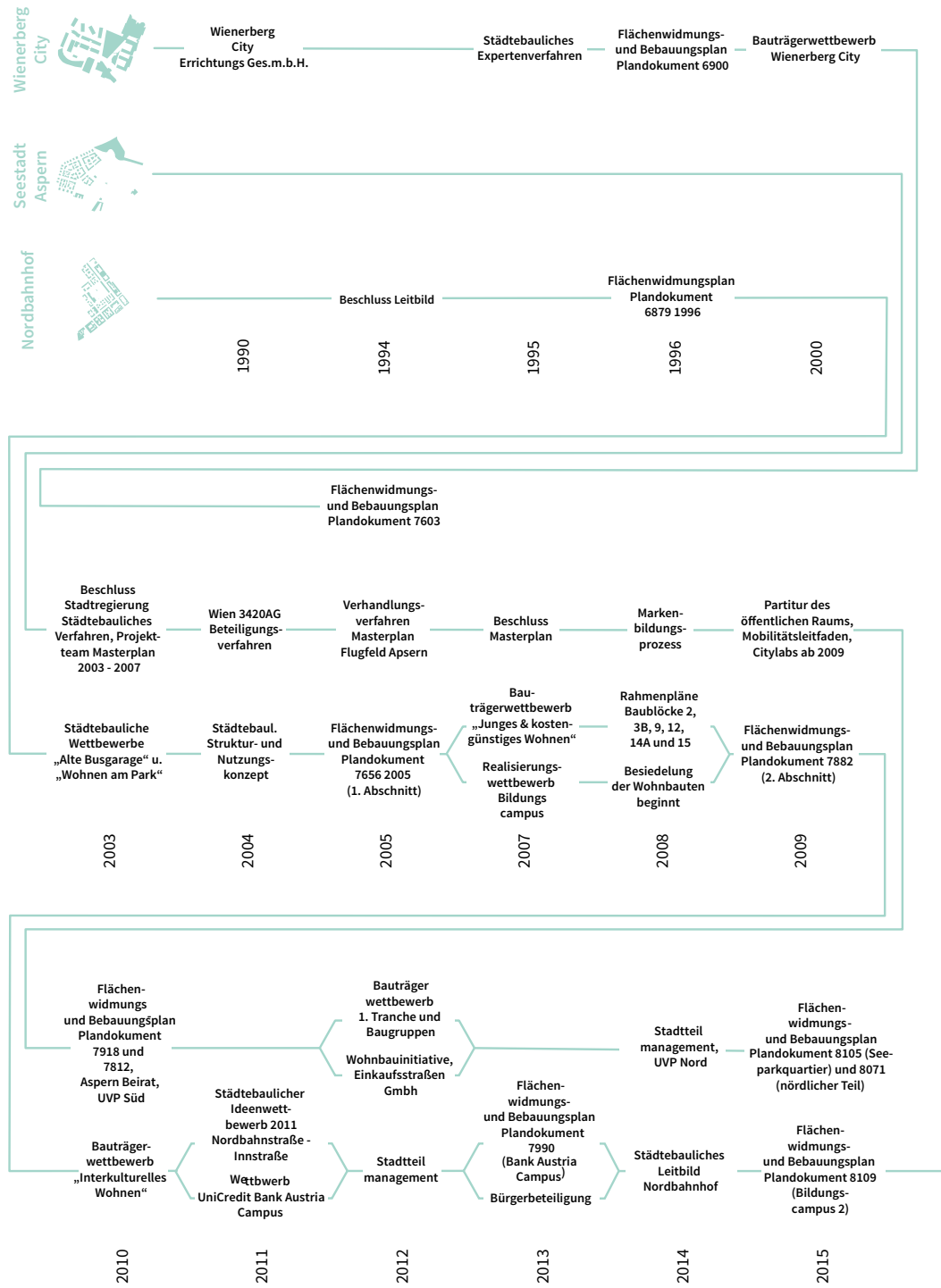
Darüber hinaus wurde der jeweilige Ist-Stand der Stadtteile erhoben und nach nutzungsbezogenen städtebaulichen und baulich-strukturellen bzw. -typologischen Kriterien evaluiert. Der Analyseprozess wurde durch mehrere ExpertInneninterviews vertieft.



Junge Stadtteile

Wirft man einen Blick auf die Bevölkerungsdaten, ist zu erkennen, dass die Bevölkerung aller neuen Stadtteile deutlich jünger als die durchschnittliche Wiener Bevölkerung ist. Die Zahl der Kinder bis 15 Jahre ist in den drei Stadtteilen um 4 und 7 Prozentpunkte höher als im wienweiten Durchschnitt. Der Anteil der 16- bis 40-Jährigen beträgt wienweit 36,5 Prozent und entspricht dem Wert der Wienerberg City. Deutlich höher ist der Anteil aber am Nordbahnhof (46%). In der Seestadt sind sogar 58 Prozent aller EinwohnerInnen zwischen 16

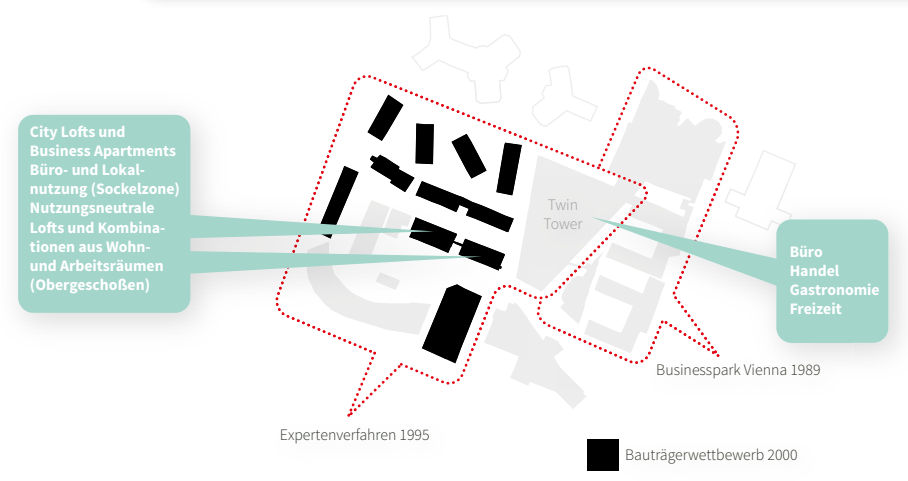
und 40 Jahre alt. Etwa ein Fünftel der WienerInnen ist über 60 Jahre alt. In den untersuchten Neubaugebieten sind es hingegen nur zwischen 3 Prozent (Seestadt Aspern) und 9 Prozent (Nordbahnhof). Dies bedeutet, dass die Stadtteile sehr flexibel und an veränderte Lebensbedingungen und Infrastrukturanforderungen anpassungsfähig bleiben müssen, da diese jungen Stadtteile in den kommenden Jahren auch den Ansprüchen der älteren Generation gerecht zu werden haben (MA 18 2016; Statistik Austria 2016).



Wienerberg – 1100 Wien

Ab den 1990er-Jahren entstand auf den ehemaligen Wienerberg-Gründen auf etwa 10 Hektar die Wienerberg City als Büro- und Wohnungsstandort (5,3ha Büro, 4,7ha Wohnpark). Derzeit leben hier rund 2.600 Personen (MA 18 2016) und etwa mehr als doppelte so viele Menschen arbeiten hier. Nach der Errichtung des Businessparks wurde für die Bürohochhäuser „Twin Tower“ und den Wohnpark im Jahr 1995 ein Expertenverfahren durchgeführt. Das Konzept des Siegers Massimiliano Fuksas sieht eine Mischung aus Wohnen, Lernen, Arbeiten und Freizeitnutzungen vor. Im Zentrum des Wohnparks waren unter anderem Wohntürme von Delugan Meissl Associated Architects und Coop Himmelb(l)au errichtet. Die Wienerberg City steht oft unter Kritik für die schlechte öffentliche Verkehrsanbindung, die Freiraumgestaltung und die vorherrschenden Windbedingungen.

tungen geplant. Aufgrund der Lage wurde das Konzept der „Stadtlandschaft“ verfolgt, welches durch gleichzeitiges Hineinziehen der Landschaft ins Quartier und eine vertikale Verdichtung mit Wohn- und Bürotürmen realisiert werden sollte. In den Wohngebäuden waren einerseits Single-Wohnungen und Lofts und andererseits Familienwohnungen geplant (Fuksas 1995). Der Architekt selbst konzipierte später die „Twin Tower“. Im Wohnpark wurden unter anderem Wohntürme von Delugan Meissl Associated Architects und Coop Himmelb(l)au errichtet. Die Wienerberg City steht oft unter Kritik für die schlechte öffentliche Verkehrsanbindung, die Freiraumgestaltung und die vorherrschenden Windbedingungen.



Planungsdokumente:
 Städtebauliches Leitprojekt 1995 – Massimiliano Fuksas
Städtebauliche Wettbewerbe:
 Wettbewerb Businesspark Vienna 1989
 Städtebauliches Expertenverfahren „Wienerbergstraße/Triester Straße“ 1995

Widmung:
 Wohngebiet und gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel
Realisierungswettbewerbe:
 Bauträgerwettbewerb „Wien 10, Wienerberg City“ 2000

Nordbahnhof – 1020 Wien

Für das ehemalige Nordbahnhofareal (85ha Grundfläche) wurde im Jahr 1994 von Boris Podrecca und Heinz Tesar ein Leitbild erstellt, welches eine Nutzungsmischung mit etwa zwei Fünftel der Bruttogeschoßfläche (BGF) für Nicht-Wohn-Nutzung vorsieht (MA 21A 1994). Im Endausbau sollen in diesem Stadtteil ca. 20.000 EinwohnerInnen leben und 20.000 Arbeitsplätze entstehen (MA 21 o. J.).

Anfang der 1990er-Jahre entstanden die ersten Bürogebäude entlang der Lassallestraße. Später wurden die Wohngebäude und der Bildungscampus rund um den Rudolf-Bednar-Park erbaut. Bis zum Jahr 2016 sind mehr als 4.000 Wohnungen (inkl. Heimplätze) für etwa 7.600 EinwohnerInnen fertig gestellt worden (etwa die Hälfte des Areals) (MA 18 2016). Gerade in Bau befindet sich der Austria Campus (ca.

5ha Grundfläche), ein Bürokomplex aus fünf Blöcken mit insgesamt ca. 303.000m² BGF. Es folgt die Errichtung der „Wohnallee mit Campus“ (ca. 6,5ha Grundfläche) und des Entwicklungsgebietes „Freie Mitte“ (ca. 32ha Grundfläche) mit insgesamt weiteren 5.000 Wohnungen. Für das Entwicklungsgebiet wurde im Jahr 2011 ein Ideenwettbewerb zur Erstellung eines neuen städtebaulichen Leitbildes ausgeschrieben. Im Jahr 2014 wurde das Leitbild „Freie Mitte und vielseitiger Rand“ (Architekturbüro StudioVlay, Freiraumplanung Agence ter, Verkehrsplanung Traffix sowie Stadt Wien) vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. 20 Prozent der Bruttogeschoßfläche sind darin für Nicht-Wohn-Nutzungen vorgesehen (2.500 Arbeitsplätze) (MA 21 2015:58; MA 21 o. J.).

Nordbahnhof

Leitbild 1994

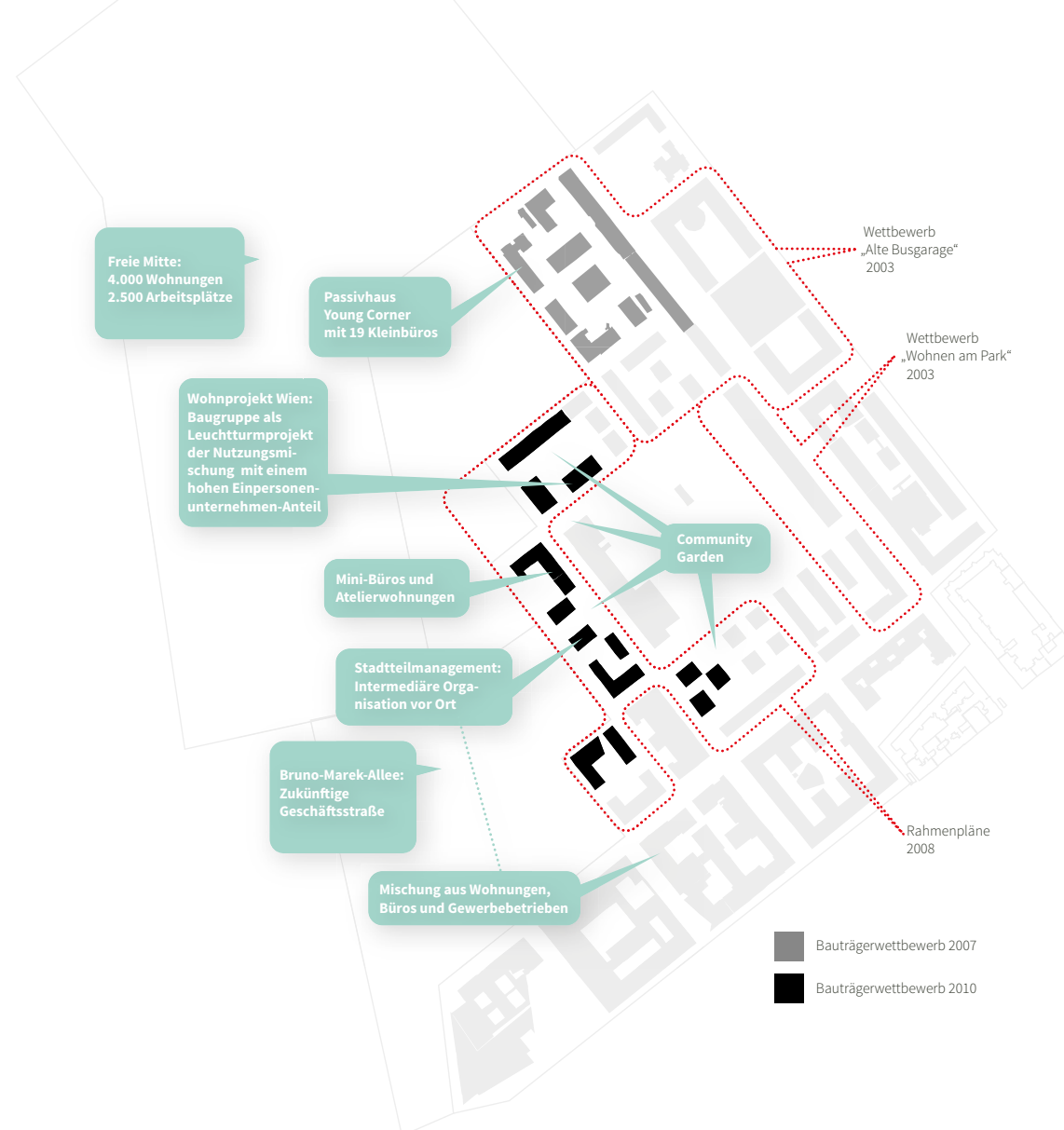
62,5% Wohnen
24,0% Büronutzung
6,5% Läden, Kleingewerbe
5,0% Infrastruktur
2,0% Gewerbe
9.000 Wohnungen
20.000 EinwohnerInnen
17.000 Arbeitsplätze

Derzeit geplant:

10.000 Wohnungen
20.000 EinwohnerInnen
20.000 Arbeitsplätze

Modal Split

50% öffentlicher Verkehr
15% motorisierter Individualverkehr
25% Fußgänger
10% Radfahrer



Planungsdokumente:

Leitbild Nordbahnhof 1994 - Boris Podrecca und Heinz Tesar (Städtebaul. Gestaltungsentwurf)
Handbuch zum städtebaulichen Leitbild Nordbahnhof 2015 - STUDIOVLAY, Traffix Verkehrsplanung GmbH, agence ter Landschaftsplanung, MA 21, MA 20, MA 18, Wiener umweltschutz

Städtebauliche Wettbewerbe:

Wettbewerb „Alte Busgarage“ 2003
Wettbewerb „Wohnen am Park“ 2003
Städtebaulicher Ideenwettbewerb Nordbahnhof - Innstraße 2011

Städtebaulicher Wettbewerb „UniCredit Bank Austria Campus“ 2011

Widmung:

Überwiegend Wohngebiet mit Wohnzone und gemischtes Baugelände-Geschäftsviertel entlang der Walcherstraße

Realisierungswettbewerbe:

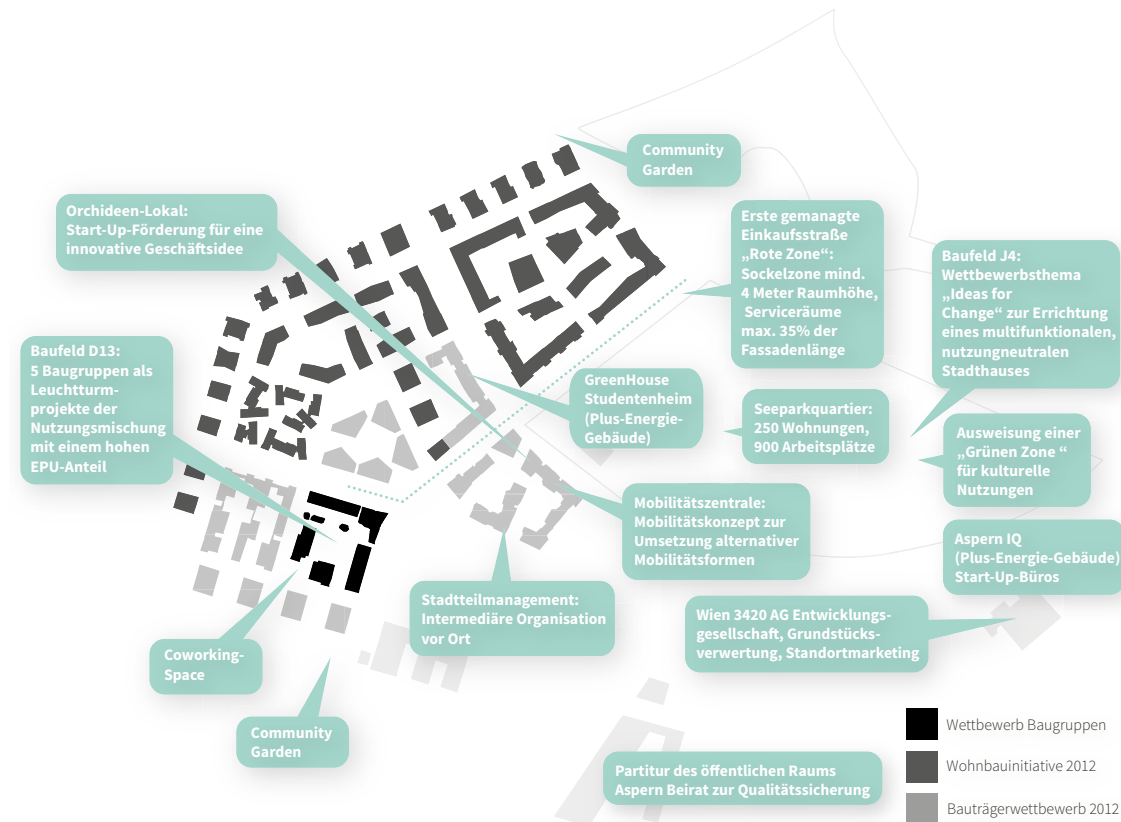
Bauträgerwettbewerb „Junges und kostengünstiges Wohnen“ 2007
Bauträgerwettbewerb „Interkulturelles Wohnen“ 2010
Wettbewerb UniCredit Bank Austria Campus 2011

Seestadt Aspern – 1220 Wien

Auf 240 Hektar Grundfläche entsteht auf dem ehemaligen Flugfeld Aspern die Seestadt Aspern als eigenständiger Stadtteil und neues Zentrum des 22. Bezirks. Der von Tovatt Architects & Planners konzipierte Masterplan wurde im Jahr 2007 beschlossen. Wie am Nordbahnhofgelände sollen dort 20.000 EinwohnerInnen leben und ebenso viele Menschen arbeiten. Das „Mischungsverhältnis“ ist allerdings umkehrt zum Nordbahnhof – etwa zwei Fünftel Wohnen (835.000m² BGF) und drei Fünftel Nicht-Wohnen (1.237.000m² BGF für Büro, Handel, Dienstleistung, integriertes Gewerbe, soziale Infrastruktur, Kultur und universitäre Einrichtungen) (Projektteam Flugfeld Aspern et al. 2007: 76). Die Nutzungsmischung und die Übersetzung der Qualitäten der Gründerzeit (wie Blockrandbebauung, Raumhöhen,

Flexibilität) hatten von Beginn an hohe Priorität. Dazu gehören auch die Aktivierung und Belebung der erweiterten Erdgeschoßzone. Ein Teil der Sockelzone wird eigens von einem Unternehmen gemanagt (SES 2016). Für die Entwicklung der Seestadt Aspern ist die seit dem Jahr 2004 bestehende Wien 3420 AG zuständig. Die Seestadt sticht auch durch ein innovatives Mobilitätskonzept (wie Mobilitätsfonds, Sammelgaragen, E-Bike und Lastenfahrrad-Sharing) und die hohen Ansprüche an den öffentlichen Raum hervor.

Im ersten Abschnitt wurden bereits 2.600 Wohnungen (aspern Seestadt 2016) für über 5.900 EinwohnerInnen errichtet (MA 18 2016). Im Bau befindet sich derzeit das Seeparkquartier als gemischt genutztes Quartier mit 250 freifinanzierten Wohnungen und ca. 900 Arbeitsplätzen (aspern Seestadt 2016).



Masterplan 2007:

40,30% Wohnen
40,15% Büro, Handel, Dienstleister, integriertes Gewerbe
4,5% Soziale Infrastruktur
15% Kultur, Universität
+ 268.750m² NBL Nicht-integrierbares Gewerbe
Ca. 8.500 Wohnungen
18.500 Einwohner

25.000 Arbeitsplätze (inkl. 7.000 produzierendes Gewerbe)
Derzeit geplant:
10.500 Wohnungen
20.000 Einwohner
20.000 Arbeitsplätze
Modal Split
2007 Masterplan
40% öffentlicher Verkehr

30% motorisierter Individualverkehr
30% Fußgänger & Radfahrer
2014 geplant:
40% öffentlicher Verkehr
20% motorisierter Individualverkehr
40% Fußgänger & Radfahrer

Planungsdokumente:

Masterplan Flugfeld Aspern 2007 - Tovatt Architects & Planners/N+ Objektmanagement GmbH

Partitur des öffentlichen Raumes Planungshandbuch Aspern Seestadt 2009 - Gehl Architects ApS

Wettbewerbe:

Verhandlungsverfahren Masterplan Flugfeld Aspern 2005

Wettbewerb „Handbuch öffentlicher Raum“ 2008

Liegenschaftsveräußerungsverfahren und städtebauliche Ideenfindung Innovationsquartier 2011

Öffentlicher Raum Seeparkquartier Aspern Seestadt 2015

Widmung:

Überwiegend gemischtes Baugebiet

Realisierungswettbewerbe/kooperatives Planungsverfahren:

Bauträgerwettbewerb Wohnanlage Aspern Die Seestadt Wiens, 1. Tranche

Bauträgerwettbewerb Baugruppen 2012

Wohnbauinitiative 2012



Phase 1: Städtebauliche Planung

Eine Durchmischung vielfältiger Nutzungen ist der wesentlichste Aspekt für die ganztägige Belebung des Stadtteils und die Umsetzung einer ‚Stadt der kurzen Wege‘. In der Phase der städtebaulichen Planung werden diesbezüglich die diesbezüglichen Zielvorgaben für die Nutzungsmischung auf informeller Ebene verankert.

Dies erfolgt manchmal qualitativ über eine Beschreibung und/oder konkret mit quantitativen Aussagen über unterschiedliche Indikatoren (Anteil Bruttogeschossfläche, Anteil Einwohner und Arbeitsplätze).

Im Wesentlichen erkennt man anhand der Leitbilder (bzw. des Masterplans und des Expertenverfahrens) eine Nutzungsmischung auf drei unterschiedlichen Ebenen (Quartier-, Block- und Gebäudeebene).

In der Wienerberg City wollte Architekt Fuksas zwar im Expertenverfahren von der bis dahin angestrebten Nutzungstrennung abweichen, jedoch war eine Nutzungsmischung trotzdem großteils nur auf Quartiersebene vorgesehen. Der bereits bestehende Teil des Businessparks sollte durch weitere Bürotürme ergänzt werden und daran anschließend sollte ein dem Wohnen vorbehaltener Stadtteil, allerdings mit Museum, kleinen Läden und sozialen Einrichtungen, entstehen.

Am Nordbahnhofgelände hatte man den Anspruch, ein innerstädtisches Quartier zu entwickeln. Hier waren auch schon gemischt genutzte Baublöcke mit verschiedenen Wohnanteilen und Geschäftsstraßencharakter geplant. Der Bruttogeschossflächenanteil an Wohnen, Büro, Läden und ggf. Infrastruktur wurde je Baublock definiert. Der Anteil der Nicht-Wohn-Nutzung im ausgewiesenen Wohnbereich beträgt auf Baublock-

ebene zwischen 5 und 23 Prozent. Der Fokus lag daher in einer Nutzungsmischung nicht nur auf Quartiersebene, sondern auch auf Block- und teilweise auf Gebäudeebene (Erdgeschoß und kleine Einheiten im Obergeschoß).

Betrachtet man die Zielvorstellung zur Nutzungsmischung über den gesamten Planungsprozess, ist zu erkennen, dass an der Zielvorgabe von 37,5 Prozent Nicht-Wohn-Nutzung über den gesamten Stadtteil langfristig festgehalten wurde. Bei der Konkretisierung der städtebaulichen Planung auf Teilbereiche kam es dann zu Veränderungen. Für das Entwicklungsgebiet änderte sich die Zielvorstellung bezüglich des Wohnanteils von 50 Prozent Bruttogeschossfläche (Struktur- und Nutzungskonzept 2004) auf 70 Prozent Bruttogeschossfläche (Ausschreibung Ideenwettbewerb 2011) bis hin zu 80 Prozent Bruttogeschossfläche (Leitbild Nordbahnhof 2014). Im Leitbild 1994 waren für diesen Teilbereich jedoch nur 57 Prozent geplant. Maßgebliche Einflussfaktoren für die Entwicklung des Gebietes waren der lange Entwicklungszeitraum von bisher über 20 Jahren und die sich ändernden Nutzungsanforderungen.

„Wie viele Büroflächen braucht man pro Jahr? Wie sollen die Leute künftig arbeiten, wie wird das passieren? Da gibt es einfach kein Datenmaterial.“
(Stadtverwaltung – Stadtteilplanung)

Der Masterplan der Seestadt Aspern ging einen Schritt weiter und möchte noch stärker eine Nutzungsmischung innerhalb der Gebäude umsetzen. Als Vorbild dient die diesbezügliche Qualität der Gründerzeitviertel. Es sollen flexible und nutzungs-offene Gebäude entstehen. Geplant sind auch Stadthäuser, die eine Nutzungsvielfalt zulassen (Projektteam Flugfeld Aspern et al. 2007). In der Seestadt geht das Nutzungsmischungsverständnis daher noch eine Ebene tiefer auf die Gebäude- und Geschossebene bis hin zur Einheitsebene. Dort wurden die Nutzungskategorien „flexible Nutzungen im Erdgeschoß“ und „flexible Nutzungen in allen Geschossen“ festgelegt. Über die Kategorie der flexiblen Erdgeschoßnutzung wurde auch schon im Masterplan die Geschäftsstraße konzipiert. Im Leitbild Nordbahnhof wurden ebenfalls Geschäftsstraßen geplant (Walcherstraße, Leystraße, Bruno-Marek-Allee und Vorgartenstraße im Abschnitt Lassallestraße bis Schweidlgasse).

Beim Nordbahnhof und in der Seestadt Aspern wurde der geplante Nutzungsmix über den Anteil der Bruttogeschossfläche und die Indikatoren Arbeitsplätze und Wohneinheiten (EinwohnerInnen) festgelegt. Die Wohneinheiten wurden im Laufe des Entwicklungsprozesses in der Seestadt und am Nordbahnhof erhöht. Die Zahl der Arbeitsplätze wurde am Nordbahnhof erhöht, in der Seestadt (jedoch) reduziert.

„Das Wichtigste ist, dass man immer vor Augen hat, dass es nicht darum geht, in der Fachwelt zu brillieren, sondern dass man für die Leute etwas baut. Aber das ist keine Erfahrung, das ist eine Haltung.“
(Projektentwicklung Seestadt Aspern)

Die unterschiedlichen Flächenwidmungspläne sind ein klares Statement zur geplanten späteren Nutzung. Im Fall der Wienerberg City ist in dieser Phase eine Nutzungstrennung vorgesehen worden, während in der Seestadt Aspern überwiegend ein gemischtes Baugebiet und daher eine Nutzungsoffenheit postuliert wurde. Auch wenn hier in der ersten Etappe überwiegend Wohnnutzung mit teilweise flexibler Nutzung im Erdgeschoß geplant war, wurde kein Wohngebiet gewidmet. Der Flächenwidmungsplan am Nordbahnhofgelände weist sehr kleinteilige unterschiedliche Nutzungen auf. Hier bestehen auch Widmungen für Wohngebiet-Geschäftsviertel und für Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel. Es wurde eine Wohnzone festgelegt und es zeigt sich eine deutliche Trennung in Bürogebäude entlang der Lassalle-/Walcherstraße sowie Wohnen im Kerngebiet. Am Nordbahnhof sind im Flächenwidmungsplan Abweichungen zum Leitbild zu erkennen, wie die Widmung einer Wohnzone über einen Baublock, dessen ursprünglich geplanter Wohnanteil maximal 62,5 Prozent betragen sollte.

„Wir haben die Widmung sehr offen gehalten um viel Spielräume zu haben und nicht dauernd Ausnahmegenehmigungen zu haben und auf der andere Seite hatten wir Qualitäts-Side-Letters, das war im Bauträgerwettbewerb hinein formuliert und wer immer in der Seestadt baut bekommt einen für das Baufeld zugeschnittenen Qualitätsletter, den er erfüllen muss, der aber kaum einklagbar ist.“ (Projektentwicklung Seestadt Aspern)

Eine weitere Differenzierung besteht in der Regel im Ausmaß bzw. der Definition des Bauvolumens. In der Seestadt Aspern wurde die Geschoßflächenzahl pro Bauplatz in den besonderen Bestimmungen geregelt, sodass die oberirdische Bruttogeschosßfläche insgesamt nur das X-Fache der Bauplatzfläche betragen darf (MA 21B 31.05.2010). Durch die festgelegten Bauklassen und die limitierte Geschoßflächenzahl werden höhere Raumhöhen ermöglicht. Die Raumhöhen im Erdgeschoß der Sockelzone betragen in der Seestadt Aspern vier Meter. Dies wurde in der Seestadt durch im Grundbuch verankerte, privatrechtliche Vereinbarungen geregelt (Wien 3420 AG 2011: 87). Es wurde auch kaum eine Geschäftsviertelnutzung gewidmet. Seit der Wiener Baurechtsnovelle 2014 ist es möglich, die Mindestraumhöhen für das Erdgeschoß über den Flächenwidmungsplan festzulegen (Landesgesetzblatt für Wien 15.07.2014).

Mischungsfördernde Maßnahmen Phase 2:

- + Nutzungsneutrale Widmung „Gemischtes Baugebiet“
- + Mindestraumhöhe für Sockelzone und/oder Geschäftsviertel-Widmung
- + Über max. Geschoßflächenzahl höhere Raumhöhen im Obergeschoß ermöglichen (Besondere Bestimmungen)
- + Qualitätssicherung
- + Prozessbegleitung

Barrieren (Mind the Gap!) Phase 2:

- Nutzungstrennung durch Widmung forcieren, Widmung von Wohnzonen
- Flächenwidmung rückwirkend an Bebauung anpassen
- Widmung entspricht nicht dem Leitbild

Mischungsfördernde Maßnahmen Phase 1:

- + Nutzungsmischung definieren (Anteile an Bruttogeschosßfläche)
- + Nutzungsverteilung verräumlichen (Quartier, Block, Gebäude)
- + Sockelzone definieren
- + Organisation zur Prozessbegleitung gründen
- + Identität- und Markenbildung
- + BürgerInnenbeteiligung
- + Wettbewerb zum öffentlichen Raum in Abstimmung mit geplanter Erdgeschoßzone und Bedarfserhebung und Aktivierung
- + Alternatives Nutzungskonzept (konsumfreie, nichtkommerzielle Nutzungen)
- + Mobilitätskonzept
- + Festlegung von Qualitätskriterien
- + Zwischennutzung
- + Beispielung der Brache
- + Prozesssteuerung und -begleitung von der städtebaulichen Planung bis zur Nutzung, Monitoring

Barrieren (Mind the Gap!) Phase 1:

- Investoren die weitere Planung überlassen, zu wenig Vorgaben durch Stadtplanung
- Keine konkreten quantifizierbaren Angaben über die Nutzungsmischung formulieren
- Fehlende städtebauliche Vorgaben
- Fehlende Prozesssteuerung über Planungsphase hinweg
- Keine weitere Prozessbegleitung



Phase 2: Umwelt- und raumordnungsrechtliche Regelungen

Nach der Entwicklung der städtebaulichen Konzepte werden die Planungen durch die Erstellung und Genehmigung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne rechts-gültig. Gegebenenfalls sind eine Strategische Umweltprüfung (SUP) und/oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen.

In der Seestadt Aspern wurden sowohl Strategische Umweltprüfungen als auch Umweltverträglichkeitsprüfungen durchgeführt. Am Nordbahnhof ist fraglich, ob eine UVP nachgereicht werden muss (Gepp 2016).



Phase 3: Realisierungswettbewerbe und Objektplanung

In dieser Phase können grundlegende Festlegungen zur Nutzungsmischung in Form von Wettbewerbsvorgaben getroffen werden. Im geförderten Wohnbau sind (jedenfalls ab 300 Wohneinheiten) Bauträgerwettbewerbe zu den Bauvorhaben verpflichtend durchzuführen. Über Realisierungswettbewerbe besteht die Möglichkeit, die Zielvorgaben der ersten Phase (städtebauliches Leitbild) über Wettbewerbsvorgaben im Rahmen der zulässigen Widmung umzusetzen.

In allen drei Stadtteilen wurden Bauträgerwettbewerbe ausgeschrieben. Die Intensität der Regelungen und Vorgaben bzgl. Nutzungsmischung und Nutzungsmischung fördernder Maßnahmen sind jedoch sehr different.

Die Qualität der Bauträgerwettbewerbe hat sich hinsichtlich verbindlicher Vorgaben zur Nutzungsgemischten Stadt im Laufe der Jahre deutlich verändert. Der Bauträgerwettbewerb Wienerberg City (1999) und der 1. Bauträgerwettbewerb am Nordbahnhof enthielten diesbezüglich gar keine Vorgaben. Im 2. Bauträgerwettbewerb (2010) am Nordbahnhof gab es bereits ein paar Anweisungen bezüglich Erdgeschoßlokale. Vorangehend wurde auch eine Bedarfsanalyse erstellt. Der Bauträgerwettbewerb der Seestadt Aspern (2011/2012) erhielt ganz klare und deutliche Angaben zur Förderung einer Nutzungsmischung im Erdgeschoß und im Obergeschoß. Darin wurde die Sockelzone definiert, die Raumhöhe von vier Metern, der Anteil nutzungsöffener Räume in den Obergeschoßen, der Fassadenanteil der Servicezone, die Sammelgaragen und Regelungen über die oberirdischen Garagenplätze wurden festgelegt (GELUP GmbH et al. 2011).

„Wir beten das ja rauf und runter – » gemischte Nutzung, lebendiger Stadtteil, belebte Erdgeschoßzone «. Das muss ja immer alles können. Und dann kommt es halt wieder nicht, gerade auch mit der Wohnbauförderung nicht; sie dürfte halt nicht Wohnbauförderung heißen. Das ist ja schon wieder ein Begriff, der in Richtung monostrukturierter Nutzung zielt; man hätte es gerade mit so Förderungen sehr gut im Griff, Dinge dann halt noch in eine gewünschte Richtung zu treiben. Im Moment glaube ich, dass die Wohnbauförderung eine Büronutzung oder eine andere Nutzung nur zu einem sehr geringen Anteil zulässt.“ (Stadtverwaltung - Stadtteilplanung)

Für die Sockelzone war vor dem Bauträgerwettbewerb schon ein Branchenmix definiert und die Ausstattungskriterien der Geschäftslokale wurden dem Bauträgerwettbewerb beigelegt. Die Qualitätssicherung der Seestadt erfolgt über die Bebauungsleitfäden, das Projektauswahlverfahren und den Aspern Beirat, der als beratendes Gremium der 3420 AG agiert und diese bei der Wahl der ProjektpartnerInnen unterstützt und die Leitfäden kontrolliert (Wien 3420 AG 2011: 138).

Mischungsfördernde Maßnahmen Phase 3:

- + Klare Vorgaben zur Nutzungsmischung im Auslobungstext (Raumhöhe, nutzungsöffene Räume im Obergeschoß, flexible Raumkonzepte, Servicezone, Begrenzung ‚dienender Räume‘, Garagenplätze)
- + Branchenmix konzipieren
- + Ausstattungskriterien für Sockelzone (Lokalgröße etc.) vorgeben
- + Privatrechtliche Vereinbarungen wie Leitfäden pro Bauplatz und Leitpläne
- + Unterschiedliche Körnungen berücksichtigen
- + Beratendes Gremium
- + Innovative Projekte gesamtheitlich fördern
- + Mietpreiskonzepte für Nicht-Wohn-Nutzung (W gestaffelte Mieten), ‚Leistbares Arbeiten‘ ermöglichen
- + Erdgeschoßmanagement
- + Prozesssteuerung und -begleitung, Monitoring

Barrieren (Mind the Gap!) Phase 3:

- Fehlende privatrechtlichen Vereinbarungen
- Fehlendes Gesamtkonzept
- Auslobungstexte zu allgemein halten
- Sockelzone unpassend und unflexibel dimensionieren
- Kein Monitoring
- Nachträgliches Umwidmen von Geschäften in Wohnungen im Erdgeschoß

Phase 4: Bebauung und Errichtung



In der Phase der Bebauung zeigt sich ob die errichtete Hardware den konzeptionellen Ansprüchen gerecht wird und die vorgegebene Nutzungsmischung überhaupt räumlich ermöglicht.

Betrachtet man die drei Neubaugebiete, sind unterschiedliche Nutzungskonzepte zu erkennen. In der Wienerberg City besteht eine klare Trennung zwischen Bürogebäude und Wohngebäude. Ein paar wenige Geschäftslokale gibt es noch in der Nähe der Bürogebäude. Im Expertenverfahren zum Wienerberg war die Trennung von Arbeit und Wohnen in den geplanten Bürohochhäusern und dem Wohnpark vorgesehen. Dennoch waren auch im Wohnbereich kulturelle und soziale Nutzungen sowie kleinere Gewerbebetriebe geplant. Die kulturelle Nutzung (Museum) wurde nicht umgesetzt. Die kleineren Gewerbebetriebe sind nur sehr limitiert vorhanden. In den Bürohochhäusern (Twin Tower) wurde eine Nutzungsmischung zwischen Büros, Gewerbe, Restaurants und Freizeit (Kino) entwickelt. Die Wienerberg City hat keine Anbindung an ein höherrangiges Verkehrsmittel (derzeit halten nur Buslinien vor Ort). Geplant ist aber die Verlängerung der U2 zum Wienerberg (Wiener Linien GmbH&CoKG 2015).

Der Freiraum in der Wienerberg City ist weniger attraktiv gestaltet. Die Esplanade als zentraler Freiraum des Wohnparks wirkt etwas un gepflegt und die Sitzplätze werden kaum genutzt. Das gesamte Quartier ist mit Verbotsschildern zugesperrt und es bestehen keine Spielmöglichkeiten für Kinder. Die errichteten privaten Freiräume im Erdgeschoß sind äußerst unattraktiv.

Am Nordbahnhofgelände besteht ebenso eine Trennung in Bürogebäude entlang der Lassallestraße/Walcherstraße und die dahinterliegenden Wohngebäude. Punktuell sind weitere Büros und Geschäftslokale im gesamten Gebiet verstreut. Der Stadtteil hätte demnach laut Leitbild auf Baublockebene wesentlich durchmischter sein sollen. Schon über den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wurde durch die Aufteilung der Baublöcke in Wohnzone und gemischtes Baugebiet eine Entmischung auf Gebäudeebene forciert. Auf den gemischten Baugebieten entstanden abermals wieder nur reine Wohn- oder Bürogebäude und die Durchmischung auf Gebäudeebene war dadurch nicht möglich.

Das Nordbahnhofgelände ist mittels des öffentlichen Verkehrs sehr gut erschlossen. Es liegt zwischen der U-Bahn-Station U1 Vorgartenstraße und dem Nah- und Regionalverkehrsknotenpunkt Praterstern. Ein Bus verkehrt etwa alle 15 Minuten innerhalb des Quartiers. Die Linien 11A und 11B schaffen eine Verbindung zum 20. Bezirk.

„In dem alten Masterplan steht das so schön drinnen, die Nutzungsmischung, wie es halt quasi in einer innerstädtischen Struktur typisch ist. Und das fehlt halt einfach. Ja. Du hast halt diese großen Büroflächen, wo jemand wie ich nicht reingeht. Oder auch kein Rechtsanwalt oder auch kein Architekt reingeht. Also das sind ja alles unsympathische Großflächen.“ (Bewohner Nordbahnhof)

In der Seestadt Aspern wurde im ersten Bauabschnitt auch über bauliche Bestimmungen und Ausstattungskriterien eine Geschäftsstraße mit Gewerbe und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoß realisiert. Bis Ende 2015 entstanden rund 2.600 Wohnungen (aspern Seestadt 2016) für etwa 5.900 BewohnerInnen (MA 18 2016). Der Nutzungsmix der derzeit errichteten Gebäude entspricht im Großen und Ganzen jenem des Masterplans.

Die U2 fährt etwa alle 10 bis 15 Minuten in die Seestadt Aspern (Stationen: Aspern Nord und Seestadt). Von der U-Bahn-Station führen mehrere Buslinien in die umliegenden Gebiete. Die Buslinie 84A hält an zwei Stationen im bereits errichteten Quartier.

Die Qualität des öffentlichen Raums kann in der Seestadt Aspern und im Nordbahnhofviertel als sehr hoch eingeschätzt werden. Die Stadtteile sind weitgehend verkehrsberuhigt und neben den bereits erwähnten Parkanlagen sind auch die halböffentlichen Anlagen überwiegend sehr qualitativ. Es gibt in beiden Quartieren Bereiche des Community Gardenings sowie zahlreiche Gemeinschaftsbeete in den Innenhöfen.

„Und da muss es einfach, glaube ich, Möglichkeiten geben oder Modelle geben, wo den Bauträgern halt gesagt wird: Ist eh lieb, dass du dir Sorgen machst um dein Geld. Aber du musst.“ (Bewohner Nordbahnhof)

Mischungsfördernde Maßnahmen Phase 4:

- + Verträge mit BauträgerInnen
- + BauträgerInnen während der Projektentwicklung begleiten
- + Qualitätsmonitoring
- + MieterInnen für gewerbliche Flächen finden
- + Aktive Förderung zur Ansiedelung von Arbeitsstätten (auch in den OG) und Vermittlung von Arbeitsplätzen

Barrieren (Mind the Gap!) Phase 4:

- Entwicklung ihren ‚Lauf‘ lassen (‚laissez faire‘)
- Keine Kontrolle über tatsächliche Bebauung
- Nachträgliches Umwidmen von Geschäften in Wohnungen im Erdgeschoß
- Keine Qualitätssicherung und -kontrolle nach Umsetzung (fehlende Sanktionen bei widmungswidriger Nutzung)



Phase 5: Nutzung

In dieser Phase geht es um die konkrete Nutzung der gebauten Hardware und der vorgesehenen Software, Orgware und Brandware. Einerseits um die NutzerInnen, die BewohnerInnen und die BetreiberInnen, aber andererseits auch um das Management und Monitoring der Nutzung sowie um begleitende intermediäre Organisationen vor Ort, die als AnsprechpartnerInnen dienen und steuernd in den Prozess eingreifen können.

Für die Wienerberg City besteht eine Projektgruppe (AnrainerInnen und Geschäftstreibende) der Lokalen Agenda 21 Favoriten zum Lebens- und Wohnraum Wienerberg City (Agenda Favoriten 2016). Am Nordbahnhof und in der Seestadt Aspern wurde jeweils ein Stadtteilmanagement (der Gebietsbetreuung) eingerichtet (MA 25 o. J.). Ein wichtiger Akteur der Seestadt Aspern ist die Einkaufsstrassen GmbH, welche die Erdgeschoßlokale der Roten Zone (Sockelzone entlang der Einkaufsstrasse) an- und weitervermietet, sowie die Wien 3420 AG, die in der Blauen Zone (erweiterte Sockelzone) koordinierend tätig ist. In allen drei Gebieten zeigt sich, dass es kaum leerstehende Geschäfte gibt.

Beim Nordbahnhof hat sich bestätigt, dass die Nachfrage nach Erdgeschoßlokalen weiterhin vorhanden wäre (Anfragen an Stadtteilmanagement). Da die Hardware – also die Lokale – nicht errichtet wurden bzw. nicht zur Miete verfügbar sind (Orgware), kann der Bedarf nicht gedeckt werden.

„Für die Erdgeschoßzone bieten sich vor allem im Bereich der Dienstleistungen noch zahlreiche weitere Nutzungen an. Denkbar sind etwa Architekturbüros, Kindergärten oder ein Büchereistandort. Jetzt ist hier wichtig, die baulichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, die auch eine spätere Nutzungsänderung ermöglichen. So gibt es etwa in der Seestadt eine generelle Vorschrift für vier Meter Raumhöhe in der Erdgeschoßzone. Über den Bebauungsplan der Projektentwicklung aspern Seestadt können wir hier den Bauträgern gewisse Rahmenbedingungen sehr einfach und zukunftsorientiert festschreiben.“
(Projektentwicklung Seestadt Aspern)

Intensität der Nutzung

Für einen durchmischten Stadtteil spielt auch die Belebung über den gesamten Tagesverlauf eine Rolle. Bei der Analyse wurden während der Tageszeit Besucherströme gemessen. Zur Belebung Bewertung der in den Abendstunden wurden die Öffnungszeiten herangezogen.

„Nutzungsmischung funktioniert nur dann, wenn das Wohnumfeld leistbar ist für die, die dann dort leben.“ (Stadtteilmanagement Seestadt Aspern)

In der Wienerberg City haben die BewohnerInnen das längste abendliche Angebot. Mit dem Kino in den Twin Tower gibt es auch einige Restaurants und Bars, die auch unter der Woche bis nach Mitternacht geöffnet haben. Am Nordbahnhof und in der Seestadt schließen die Lokale zwischen 22 und 23 Uhr.

„Was ist der große Mehrwert? Natürlich, ‚Stadt der kurzen Wege‘, Verkehrsreduktion und bessere Freizeitqualität. Aber die NutzerInnen des Gebäudes selbst sind vielleicht nicht immer so begeistert, wenn Geschäfte und Lokale drinnen sind.“ (Stadtverwaltung – Stadtteilplanung)

In den drei Quartieren wurde an drei Standorten an Werktagen untertags (zwischen 10 und 14 Uhr) jeweils für eine Stunde die Passantenfrequenz gemessen. Die Auswertung zeigt eindeutig, dass die Kernbereiche der Gebiete untertags entleert sind. Im Kerngebiet, wo überwiegend Wohngebäude errichtet wurden, frequentieren zwei bis drei Mal weniger Personen den öffentlichen Raum als bei den Bürogebäuden (bzw. bei der U-Bahn-Station Seestadt und in der Einkaufsstrasse).

Attraktivität/Belebung der Erdgeschoß- und Sockelzone

In der Wienerberg City sind bis auf ein Geschäftslokal alle in Verwendung. Am Nordbahnhof liegen die Erdgeschoßlokale sehr verstreut über das Gebiet verteilt. Außer Supermärkten gibt es kaum Einzelhandel. Manche Gewerbebetriebe und Büros liegen im Nordbahnhof darüber hinaus etwas versteckt. Bis auf ein Eigentumslokal sind alle genutzt.

Die Erdgeschoßzone in der Seestadt ist vor allem in der Roten Zone im Verhältnis zu den anderen Stadtteilen schon recht belebt. Alle Geschäfte sind bereits vermietet. Auch die meisten Geschäfte der Blauen Zone sind schon vermietet. Bei den Baugruppen wurde ein Co-Workingspace errichtet.

Synergien und Konfliktpunkte

In den durchgeführten ExpertInneninterviews wurden immer wieder die Konflikte genannt, die die Nutzungsmischung hervorbringen könnte. Am Nordbahnhof und in der Seestadt wurde dazu der Lärm der Schanigärten genannt. Der Lärmpegel eines Schanigartens muss sich in den Abendstunden an den Grundlärmpegel einer nahen Straße anpassen. Die ruhige Lage in den Neubaugebieten macht einen Gastgartenbetrieb schwierig. Als Beispiel wurde auch die Störung durch Lichtemissionen genannt. Eindeutige Synergien gibt es zwischen der Büronutzung und den nahegelegenen Gastronomielokalen, die vom Mittagsgeschäft profitieren. Da sich die Gebiete untertags oft entleeren, ist es für die übrigen Betriebe unter der Woche schwierig und die Menschen, die sich vor Ort aufhalten (in den Gebieten viele Eltern mit Kindern), nutzen die Betriebe eher weniger.

Miet- und Kaufpreise

Im Zuge des Projektes wurden über fünf Monate hinweg die Miet- und Kaufpreise von am Markt befindlichen Wohn- und Gewerbeimmobilien in den Gebieten analysiert.

Wohnimmobilien

Es hat sich gezeigt, dass in der Wienerberg City sehr viele Wohnobjekte am Markt sind, während am Nordbahnhof und in der Seestadt kaum freie Objekte gefunden wurden. Dies liegt auch an der Vergabe der geförderten Wohnungen bzw. dürften in der Seestadt bereits alle Wohnungen des ersten Abschnittes vergeben sein. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt in der Wienerberg City ca. 70 m² und kostet etwa 14 Euro Miete pro m² brutto. In der Seestadt beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße etwa 100 m². Der regulierte Mietpreis der Wohnbauinitiative liegt bei ca. 10 Euro pro m² brutto (6,1 Euro pro m² netto). Hinzu kommt noch der Eigenmittelanteil von 150 Euro pro m² (MA 53 2012). :

In der Seestadt Aspern wird im Sommer 2016 ein Eigentumsobjekt fertig gestellt. Am Nordbahnhof stehen noch einige Objekte des im Jahr 2015 fertiggestellten Parkside-Gebäudes und ein paar Erdgeschoßwohnungen im Quartier zum Verkauf.

Gewerbeimmobilien

Büros: Im Businesspark Vienna wurden mehrere Büros zur Vermietung angeboten. Die Bruttomiete betrug im Durchschnitt ca. 20 Euro pro m². Am Nordbahnhof standen ebenso einige Büros in den Gebäuden entlang der Walcherstraße (2nd Central Office und Green Worx) frei. Die Miete betrug hier durchschnittlich mit ca. 18 Euro pro m² etwas weniger als am Wienerberg.

Erdgeschoß-Geschäftslokale: Die Erdgeschoß-Ladenlokale in der Roten Zone der Seestadt werden dem BauträgerInnen zu einer fixen Nettomiete von 7,5 Euro pro m² abgenommen (GELUP GmbH et al. 2011: 61). Die Einkaufsstraßen GmbH gibt diese je nach Branche zu einem anderen Mietpreis an die Gewerbetreibenden weiter. In der Blauen Zone werden brutto etwa 11,2 Euro pro m² verrechnet.

Mischungsfördernde Maßnahmen Phase 5:

- + Verwertung der Sockelzone
- + Anlaufstelle vor Ort für BewohnerInnen, Gewerbetreibende, Interessierte, BauträgerInnen
- + Zwischennutzungen ermöglichen
- + Leistbare Mieten
- + Zeitverzögerung der Geschäftsansiedelungen einkalkulieren
- + Mischnutzung ist mehr als Handel! Alternative Nutzungen fördern

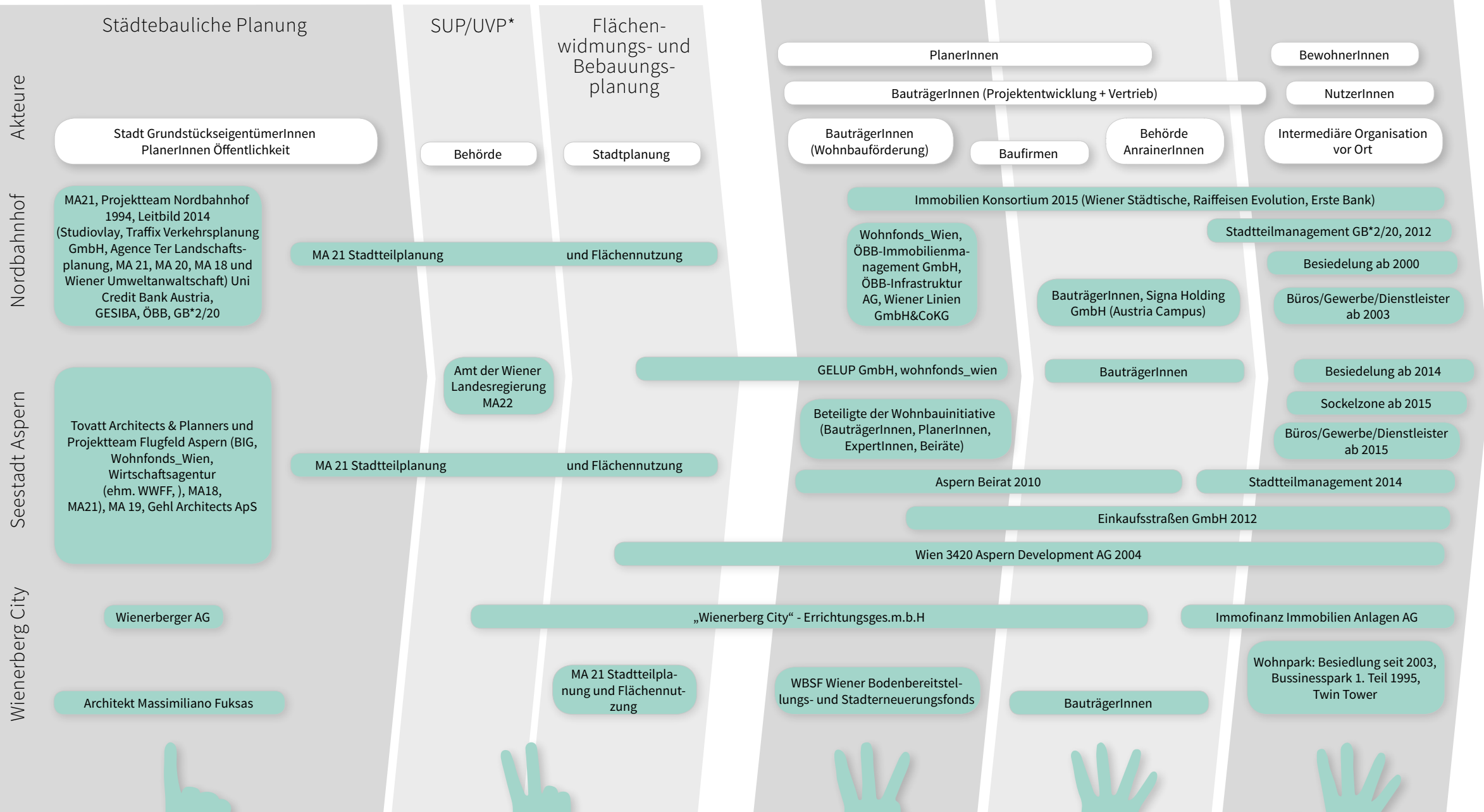
Barrieren (Mind the Gap!) Phase 5:

- Keine Begleitung der Nutzungsphase
- Gesamtkonzept und -idee (Roter Faden) aus den Augen verlieren

HauptakteurInnen

Die Wechsel der Beteiligten und der entsprechenden Zuständigkeiten an den Schnittstellen der Entwicklungsstufen bilden die „Schwachstellen“ in der Umsetzung der Nutzungsmischung. Hier reißt der rote Faden oftmals ab und wichtige Zielsetzungen gehen verloren („Gap“).

Status quo Nutzungsmischung



*Strategische Umweltprüfung/Um-weltverträglichkeitsprüfung ab 2003

Erkenntnisse aus der Evaluierung

In städtebaulichen Konzepten sind mittlerweile durchwegs strategische Ansätze zur Errichtung multifunktionaler Strukturen zu finden. Hier hat sich eine Akzentverschiebung von der Funktionstrennung zur Nutzungsmischung vollzogen, die auch in den drei analysierten Stadtteilen deutlich wird. Bei der Umsetzung kommt es jedoch zu Diskrepanzen und die ursprüngliche Leitidee geht im Zuge des Entwicklungsprozesses verloren. Gerade an den Schnittstellen zwischen den unterschiedlichen Entwicklungsstufen, welche oft mit einem Wechsel der Beteiligten und der Zuständigkeiten einhergehen und oftmals lange dauern, reißt der rote Faden ab („Gap“) und wichtige Zielsetzungen werden nicht mehr weiterverfolgt.

Dementsprechend sind bei der Errichtung eines Nutzungsgemischten Stadtteils die Prozessbegleitung und das Prozessmanagement von der ersten Leitbildentwicklung bis zur Umsetzung entscheidende Faktoren. Dadurch werden eine stringente Zielverfolgung und eine kontinuierliche Qualitätssicherung ermöglicht. Es braucht dazu eine/n Kümmernde/n oder anders gesagt eine/n KuratorIn, der die Nutzungsmischung von der konzeptionellen Ebene bis hin zur tatsächlichen Nutzung begleitet. Dafür kann es unterschiedliche Managementansätze, Akteurskonstellationen und institutionelle Verankerungen geben. Die Wien 3420 AG in der Seestadt Aspern ist solch ein Modell. Zusätzlich bedarf es eines Qualitätsmonitorings und der Einbeziehung der BürgerInnen in den Planungs- und Umsetzungsprozess.

Im Rahmen der Stadtteilanalysen fiel auf, dass neben diesen gesamtheitlichen Maßnahmen zur Vermeidung von „Gaps“ an den Schnittstellen auch durch Interventionen innerhalb der Entwicklungsphasen wesentliche Weichen zum Gelingen der Nutzungsmischung gestellt werden können und müssen.

Dass in der städtebaulichen Planungsphase konkrete und verräumlichte Zielvorgaben zur Nutzungsmischung getroffen werden sollten, hat sich inzwischen herumgesprochen. Eine Mischung aus Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung ist elementarer Bestandteil für die ganztägige Belebung der Erdgeschoßzone und damit des Stadtteils.

Eine offen gehaltene Widmung (Gemischtes Baugebiet) erlaubt viele Nutzungen. Über Bauvorschriften können nutzungsneutrale Räume (bei entsprechender Raumhöhe) in allen Geschossen ermöglicht werden. Eine Geschäftsviertelwidmung zur Ermöglichung einer belebten Erdgeschoßzone wird jedoch in der Realität oft umgangen.

Über Bauträgerwettbewerbe kann erheblicher Einfluss auf die späteren Qualitäten des Stadtteils geltend gemacht werden. Diese wären ein geeignetes Instrument zur Forcierung der Voraussetzungen für Nutzungsmischung im sozialen Wohnbau, deren Spielräume dahingehend aber auch in den Analysegebieten bislang kaum ausgereizt wurden. Vorgaben zur Umsetzung der anfänglichen Zielvorgaben wurden darin kaum verankert. Richtungsweisend war hier nur die Seestadt Aspern.

Die Nutzungsmischung innerhalb der Gebäude gestaltet sich oftmals aufgrund der einseitigen Spezifizierung der Bauträger (Wohn- oder Bürobau) als schwierig. Beim freifinanzierten Bauen wird in den untersuchten Stadtquartieren beinahe gänzlich auf eine Nutzungsmischung verzichtet.

Betrachtet man in diesem Zusammenhang nur die Sockelzone, zeigt sich, dass eine Durchmischung oft auch aufgrund des Verwertungsrisikos eines Erdgeschoßlokales seitens der Bauträger vermieden wird, da sich die Nicht-Wohn-Nutzungen in den neu errichteten Stadtteilen meist etwas zeitverzögert ansiedeln. Die Analyse hat jedoch ergeben, dass die Nachfrage nach Erdgeschoßlokalen für vielfältige Nutzungen nach wie vor vorhanden ist und keine Leerstandsproblematiken (im Mietverhältnis) bestehen. Maßgebend ist das Bewusstsein dafür, dass sich die Nutzungsmischung nicht nur auf Büronutzungen, Einzelhandel und Gastronomienutzungen konzentriert, sondern dass weitreichendere anderweitige Nutzungen (beispielsweise produzierende Kreativwirtschaft, Dienstleistungsgewerbe und Flächen für Einzelunternehmen) Flächenbedarf haben, die ebenso das Quartier beleben. Um die oftmals geplante kulturelle Nutzung auch tatsächlich realisieren zu können, muss die öffentliche Hand in den neu entstandenen Stadtteilen Investitionen tätigen. Eine ganzheitliche Koordination der Nutzungsmischung wäre über die Initiierung eines erweiterten Sockelzonenmanagements sinnvoll.

Im Vergleich mit Wiener innerstädtischen Altbaugebieten fiel auf, dass hier oft ein vielfältigerer Branchenmix als in den Neubaugebieten besteht und wesentlich mehr Arbeitsstätten je Wohneinheiten im Quartier zu finden sind. Die Neubaugebiete hätten insbesondere in zentralen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen Lagen viel Potenzial, auf geänderte Rahmenbedingungen und veränderte Lebensformen einzugehen. Baulich können hier die optimalen Voraussetzungen geschaffen werden. Allerdings besteht in der Praxis in Wien noch wenig Erfahrung mit der Errichtung gemischter und damit lebendiger neuer Stadtteile ähnlich den Gründerzeitvierteln.

Seestadt Aspern

Prozessgestaltung

- + Projektteam Masterplan: Zusammenarbeit MA 18, MA 21 und Grundeigentümer
- + Informations- und Teilnahmeverfahren
- + Aspern Seestadt Publik/Citylabs
- + Markenbildungsprozess
- + Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 AG

Qualitätsicherung

- + Qualitätskriterien, Bauleitfäden und -pläne
- + Aspern Beirat
- + Privatrechtliche Vereinbarungen

Flächenwidmung

- + Widmung als Gemischtes Baugebiet
- + Höhere Raumgeschosse durch Festlegung Bauklasse und Geschosflächenzahl
- + Bestimmungen zu Wohnungen im Erdgeschos

Realisierungswettbewerbe

- + Übernahme der Qualitätskriterien
- + Ausstattungskriterien für Sockelzone
- + Konzept Betreibergesellschaft
- + Anteil nutzungsöffener Räume im Obergeschos pro Bauplatz definiert, Raumhöhe > 2,8 m, flexibler Grundriss
- + Reine kommerzielle Ausrichtung
- + Kein Raum für Autorenhops

Sockelzone (Rote Zone)

- + Einkaufsstraßen GmbH
- + 12 Jahre Vermietungsgarantie
- + Verwertungsrisiko entfällt für Bauträger
- + Großteils Filialen - können geringe Nachfrage zu Beginn quersubventionieren
- + 4m Raumhöhe verpflichtend (auch in Blauer Zone)
- + Nutzungsempfehlung (Konkurrenzklause) für Blaue Zone

Mobilitätskonzept

- + öffentlicher Verkehr-Erschließung mit U-Bahn und Buslinien
- + Mobilitätsfonds
- + Förderung nachhaltiger Mobilität z. B. Seestadtflotte: E-Bikes & Lastenfahrräder
- + Verkehrsberuhigung
- + Sammelgaragen
- + Carsharing
- + Modal-Split Ziel: 80% Umweltverbund

Öffentlicher Raum

- + Partitur des öffentlichen Raumes
- + Ausschreibungen zum öffentlichen Raum
- + Community Garden
- + Freizugängliche Innenhöfe (keine Zäune)
- + 40 Hektar übergeordneter Grünraum

Nordbahnhof

Entwicklungsprozess

- Entwicklungszeitraum bereits über 20 Jahre (veränderte demographische Rahmenbedingungen)
- + Prozessbegleitung ab 2012 im Auftrag der GB
- Wohnanteil „Freie Mitte“ hat sich von 57% auf 80% erhöht 2014
- + Leitbild 2014/Bürgerbeteiligung

Leitbild 1994

- Vorgaben des Leitbilds (Mischung auf Baublockebene) wurde kaum eingehalten
- Hauptsächlich wurden Büro- oder Wohngebäude gebaut (keine Mischung auf Gebäudeebene)
- Statt Wohngebäude wurden Bürogebäude gebaut und umgekehrt
- Beginn Bruno-Marek-Allee schwierig
- Geplante Kleinteiligkeit kaum umgesetzt

Flächenwidmung

- Wohnzone im Kernbereich ‚Entleerung‘ untertags
- Fehlende Frequentierung der Erdgeschosß-lokale
- Geschäftsviertel-Nutzung wird umgangen

Realisierungswettbewerbe

- Kaum bis gar keine Vorgaben zur Nutzungsmischung in den Bauträgerwettbewerben
- Fokus Wohnen im Erdgeschos im 1. Bauträgerwettbewerb

Bedarfsanalyse für den

2. Bauträgerwettbewerb

Sockelzone

- Leystraße und Walcherstraße wurden nicht als Geschäftsstraßen errichtet
- + Nachfrage nach Erdgeschoslokalen besteht jedoch
- Versteckte Geschäftslokale - Minibüros nach Innen orientiert
- Große Supermärkte im Randbereich des Quartiers
- Weitläufige Nebenräume und Garageneinfahrten

Mobilitätskonzept

- + Verkehrsberuhigung
- + Öffentlicher Verkehr-Erschließung mit U-Bahn und Buslinien
- + Citybike-Station und Carsharing
- + Modal-Split Ziel: 85% Umweltverbund
- + Geringer Motorisierungsgrad im Vergleich zum gesamten Bezirk

Öffentlicher Raum

- ‚Kaum-sichtbare‘ Nutzungen im Erdgeschos (Milchglas)
- Entleerung untertags und keine Belebung in den Abendstunden
- Privatgrund durch Zäune abgetrennt
- + Rudolf-Rednar-Park und „Freie Mitte“
- + Community-Garden

Wienerberg City

Expertenverfahren

- Geplante kulturelle Nutzung nicht errichtet
- Kleine Läden im Wohnpark nur limitiert errichtet
- Abkehr von der Nutzungstrennung kaum gelungen

Flächenwidmung

- Nutzungstrennung (Wohngbiet und Gemischtes Baugebiet)

Realisierungswettbewerbe

- Außer sozialer Infrastruktur waren nur Wohnungen vorgesehen
- Keine Bestimmungen zur Nutzungsmischung

Sockelzone

- Kaum Ladenlokale in der Sockelzone
- Manche Läden etwas peripher ausgerichtet
- Dienstleistung, Gastronomie & Handel im Business Park
- Weitläufige Nebenräume und Garageneinfahrten

Mobilitätskonzept

- Keine City-Bikes, kein Carsharingplatz
- Kein Anschluss an höherrangigen öffentlichen Verkehr
- Keine Sammelgaragen
- 40% höherer Motorisierungsgrad als am Nordbahnhof

Öffentlicher Raum

- Unattraktiver Freiraum (Verbotsschilder, schattig, windig)
- Zentralgelegene private Freiräume sind unattraktiv
- Fußweg zum Naherholungsgebiet ist schlecht ausgebaut

Einflussfaktoren zur Umsetzung der Nutzungsmischung

Für die Realisierung der Nutzungsmischung gab es in den drei Stadtteilen fördernde Einflussfaktoren (+), aber auch hemmende Faktoren (-), die der Nutzungsmischung entgegenwirkten.

Do's and Don'ts der Nutzungsmischung

	Do's	Don'ts	
Städtebauliche Planung	<ul style="list-style-type: none"> + Nutzungsmischung definieren (Anteile an Bruttogeschoßfläche) + Nutzungsverteilung verräumlichen (Quartier, Block, Gebäude) + Sockelzone definieren + Organisation zur Prozessbegleitung gründen + Identität- und Markenbildung + BürgerInnenbeteiligung + Wettbewerb zum öffentlichen Raum in Abstimmung mit 	<ul style="list-style-type: none"> geplanter Erdgeschoßzone + Bedarfserhebung und Aktivierung + Alternatives Nutzungskonzept (konsumfreie, nichtkommerzielle Nutzungen) + Mobilitätskonzept + Festlegung von Qualitätskriterien + Zwischennutzung + Bespielung der Branche + Prozesssteuerung und -begleitung von der städtebaulichen Planung bis zur Nutzung, Monitoring 	<ul style="list-style-type: none"> - Investoren die weitere Planung überlassen - zu wenig Vorgaben durch Stadtplanung - Keine konkreten quantifizierbaren Angaben über die Nutzungsmischung formulieren - Fehlende städtebauliche Vorgaben - Fehlende Prozesssteuerung über Planungsphase hinweg - Keine weitere Prozessbegleitung
Umwelt- und raumordnungsrechtliche Regelungen	<ul style="list-style-type: none"> + Nutzungsneutrale Widmung „Gemischtes Baugebiet“ + Mindestraumhöhe für Sockelzone und/oder Geschäftsviertel-Widmung 	<ul style="list-style-type: none"> + Über max. Geschoßflächenzahl höhere Raumhöhen im Obergeschoß ermöglichen (Besondere Bestimmungen) + Qualitätssicherung + Prozessbegleitung 	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungstrennung durch Widmung forcieren, Widmung von Wohnzonen - Flächenwidmung rückwirkend an Bebauung anpassen - Widmung entspricht nicht dem Leitbild
Realisierungs- wettbewerbe und Objektplanung	<ul style="list-style-type: none"> + Klare Vorgaben zur Nutzungsmischung im Auslobungstext (Raumhöhe, nutzungsoffene Räume im Obergeschoß, flexible Raumkonzepte, Servicezone, Begrenzung „dienender Räume“, Garagenplätze) + Branchenmix konzipieren + Ausstattungskriterien von Sockelzone (Lokalgröße etc.) vorgeben + Privatrechtliche Vereinbarungen wie Leitfäden pro Bauplatz 	<ul style="list-style-type: none"> und Leitpläne + Unterschiedliche Körnigkeiten berücksichtigen + Beratendes Gremium + Innovative Projekte gesamtheitlich fördern + Mietpreiskonzepte für Nicht-Wohn-Nutzung (z. B. gestaffelte Mieten), „Leistbares Arbeiten“ ermöglichen + Erdgeschoßmanagement + Prozesssteuerung und -begleitung, Monitoring 	<ul style="list-style-type: none"> - Fehlende privatrechtlichen Vereinbarungen treffen - Fehlendes Gesamtkonzept - Auslobungstexte zu allgemein halten - Sockelzone unpassend und unflexibel dimensionieren - Kein Monitoring - Nachträgliches Umwidmen von Geschäften in Wohnungen im Erdgeschoß
Bebauung und Errichtung	<ul style="list-style-type: none"> + Verträge mit BauträgerInnen + BauträgerInnen während der Projektentwicklung begleiten + Qualitätsmonitoring + MieterInnen für gewerbliche Flächen finden + Aktive Förderung von Ansiedelung von Arbeitsstätten (auch in den OG) und Vermittlung von Arbeitsplätzen 		<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung ihren ‚Lauf‘ lassen - Keine Kontrolle über tatsächliche Bebauung - Nachträgliches Umwidmen von Geschäften in Wohnungen im Erdgeschoß - Keine Qualitätssicherung und -kontrolle nach Umsetzung (fehlende Sanktionen bei widmungswidriger Nutzung)
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> + Verwertung der Sockelzone + Anlaufstelle vor Ort für BewohnerInnen, Gewerbetreibende, Interessierte, BauträgerInnen + Zwischennutzungen ermöglichen + Leistbare Mieten 	<ul style="list-style-type: none"> + Zeitverzögerung der Geschäftsansiedelungen einkalkulieren + Mischnutzung ist mehr als Handel! Alternative Nutzungen fördern 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Begleitung - Gesamtkonzept und -idee (Roter Faden) aus den Augen verlieren

Sockelzonenmanagement

Prozesssteuerung- und -begleitung, Monitoring

Zwischennutzung, Bespielung der Branche

02

**Nutzungs-
mischung:
Wege zur
Umsetzung**

Christian Peer, Silvia Forlati

2.1 Einleitung

Aufbauend auf die Evaluierung der Fallbeispiele erfolgt in diesem Abschnitt eine vertiefende Auseinandersetzung mit strategisch-planerischen und städtebaulich-architektonischen Möglichkeiten der Gestaltung lebenswerter und zukunftsfähiger Stadtgebiete. Die ersten Ergebnisse der Sondierung (Aufbau Netzwerk-Plattform Nutzungsmischung, Kategorisierung und Evaluierung städtebaulicher Fallbeispiele) haben bestätigt, dass sich die aktuelle Stadtentwicklung in einem Stadium der Blockade („Lock-in-Situation“) befindet. Diese Blockade äußert sich darin, dass es kaum gelingt, städtebauliche Zielvorstellungen zur Nutzungsmischung ohne signifikante Verluste in die Praxis zu übertragen. Aus diesem Grund werden kreative Wege gesucht, die aus dem Dilemma der Blockade führen. Die heutige Rahmung des Stadtentwicklungsprozesses etwa mit Wettbewerbsverfahren, qualitätssichernden Beiräten und punktuellen Akzenten zur Nutzungsmischung ist noch nicht ausreichend, um breitenwirksam neue zukunftsfähige Prozesse in Gang zu setzen – auch das zeigt der Blick in die Vergangenheit. Das Rad muss zwar nicht ganz neu erfunden werden, doch die vorhandenen erfolgreichen Elemente der Stadtplanung sollten mit neuen Elementen wie etwa offeneren Formen der Innovation verknüpft werden.

Mischung: Possible! verortet die Einheit von Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft in einer Vielfalt von Szenarien und Modellen als einen ganzheitlich vorgestellten Möglichkeitsraum. Die gestalterische Vielfalt bildet in der Stadtentwicklung die

ermöglichende zweite Ordnung der Nutzungsmischung und ist Voraussetzung dafür, offene Strukturen zu schaffen und offene Prozesse umzusetzen. In Mischung: Possible! sollen Beteiligungsverfahren über den gesamten Verlauf der Stadtentwicklung angewendet werden. Sinnbildlich dafür lädt ein erweiterbares Set von Spielkarten zur Teilhabe an der Gestaltung von Nutzungsvielfalt ein. Die Elemente, die Voraussetzungen, die Zutaten für Nutzungsmischung werden den Beteiligten aber nicht in die Hände gespielt, um sie als fertiges Produkt zu konsumieren, sondern Mischung: Possible! unterstützt, dass das ‚Spiel‘ situativ weiterentwickelt wird und die angepassten Karten neu gemischt werden sollten.

„Seit kurzem gibt es die Möglichkeit, Mindestraumhöhen in Erdgeschossen festzulegen. Wir können das aber nicht in den oberen Geschossen machen. Wenn man das wirklich möchte, dann muss das in die Bauordnung schreiben oder man muss das mit irgendwelchen Förderungen verknüpfen.“
(Stadtverwaltung Stadtteilplanung)

Die Annäherung an die Zukunft erfolgt damit über eine kombinatorische Vielfalt an Szenarien und Modellen, die das breite Spektrum möglicher Innovationen und Impulse zur Umsetzung Nutzungsgemischter Stadtteile zum Ausdruck bringt. Szenarien sind Zukunftsbilder und Entwürfe einer hypothetischen Aufeinanderfolge von Ereignissen, die zur Erörterung kausaler Zusammenhänge konstruiert werden. Sie sind beschreibende Modelle einer Abfolge von möglichen Ereignissen, ein Drehbuch für hypothetische Entwicklungen. Szenarien sind damit zwar normativ und programmatisch, sie sind aber in Mischung: Possible! für soziale Lernprozesse offen gehalten, indem sie dialogisch entwickelt und nicht endgültig abgeschlossen werden. Modelle sind wiederum veranschaulichende Ausführungen einer vorhandenen oder noch zu erschaffenden Situation, in der Technik und Kunst auch ein Muster oder Entwurf, in der Wissenschaft ein Gebilde, das die inneren Beziehungen und Funktionen von etwas veranschaulicht. In Mischung: Possible! kommen Szenarien sowohl in thematischer, programmatischer und imagebildender Hinsicht in Kombination mit konkreten Umsetzungsmodellen mit Schwerpunkt auf Soft-, Org- und Brandware (S.O.B.-Modelle, z. B. TrägerInnenstrukturen, soziale Netzwerke) ins Spiel als auch in Form von beschreibenden städtebaulich-architektonischen Modellen. Letztere werden über die Entwurfsaufgabe hinausgehend weiterentwickelt, indem sie die mögliche Vielfalt an thematischen Programmen bzw. Szenarien und Umsetzungsmodellen als städtische Mischkonstellationen zusammenfassen und zueinander in Beziehung setzen.



Christian Peer, Silvia Forlati, Andrea Mann

2.2 Szenarien und Modelle zur Förderung der Nutzungsmischung

In diesem Kapitel werden verschiedene programmatische Szenarien zur Implementierung und Verstärkung von Mischnutzungskonzepten in verdichteten Stadtteilen vorgestellt. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die Herausforderungen des gesellschaftlichen Wandels in den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie auf ressourcenschonende Formen der Mobilität gelegt. Hier sollen die in den vorausgegangenen Sondierungsschritten in Erfahrung gebrachten Learnings thematisch zugespitzt in Richtung neuartiger Verortungen weiterentwickelt werden.

Szenarien-Workshop und Befragung als Ausgangspunkte

Ausgangspunkt war ein Workshop im März 2016, in dem anhand einer kleinen Auswahl von Szenarien Wege zur Nutzungsmischung diskutiert wurden. Den Teilnehmenden wurden allgemeine Fragen zur Nutzungsmischung sowie spezifische Fragen zu den Szenarien gestellt. Ziel war es, sich gemeinsam mit der Gruppe auf eine Reise in Richtung neuer Formen und Verfahren der Nutzungsmischung zu begeben. Das Mischung: Possible!-Team hat daraufhin die Inhalte in vier weiteren Arbeitstreffen mit unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen vertieft und daraus schließlich eine Reihe thematischer Innovationsprogramme bzw. -szenarien mit entsprechenden Umsetzungsmodellen abgeleitet.

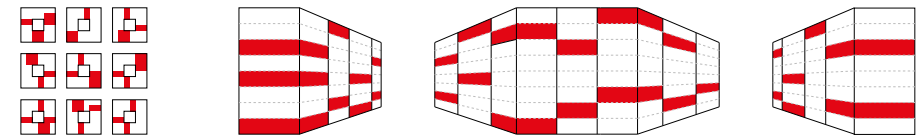
Szenarien-Workshop: Dem Charakter einer Sondierung entsprechend wurde eine explorative, strategieorientierte Szenarientechnik gewählt. Die Aufgabenstellung bestand darin, sich gedanklich in die Zukunft zu begeben, sich mit der künftigen Situation vertraut zu machen und daraufhin rückwärts orientiert nach möglichen Wegen zur antizipierten urbanen Situation zu suchen. Dieser Ansatz des Backcas-

tings (Robinson 2003) ist explizit normativ und soll zugleich die gewünschte Zukunft für den Zweck der Analyse als emergente Eigenschaft in einem Entwicklungsprozess verorten, der gemeinsam mit den involvierten ProjektpartnerInnen vollzogen wird. Dabei handelt es sich um eine methodische Spielart der Szenarientechnik, die es erlaubt, soziale Lernprozesse in den Vordergrund zu rücken.

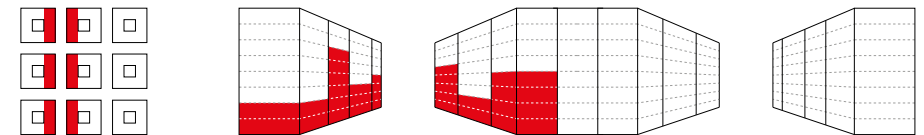
Für den Szenarien-Workshop sind drei gut voneinander unterscheidbare nutzungs-gemischte Quartierstypen mit folgenden Eigenschaften konzipiert worden: Die Quartiere sollten in ihrer städtischen Lage und Größe annähernd dem Testgebiet Nordbahnhof gleichen und nach der Fertigstellung einen Anteil von insgesamt 20 Prozent Nicht-Wohn-Nutzung aufweisen. Eine Mischung des Nicht-Wohnens im Verhältnis von 20:80 zum Wohnanteil ist ein für neue Wiener Stadtentwicklungsgebiete gängiges Maß. Allerdings

sollte die Hälfte der Räume ‚leistbar‘ zur Verfügung stehen, sprich: eine soziale Durchmischung im Nicht-Wohnbereich – etwa in Form reduzierter Mieten – unterstützt werden. Darüber hinaus wurden die drei Szenarien folgendermaßen skizziert:

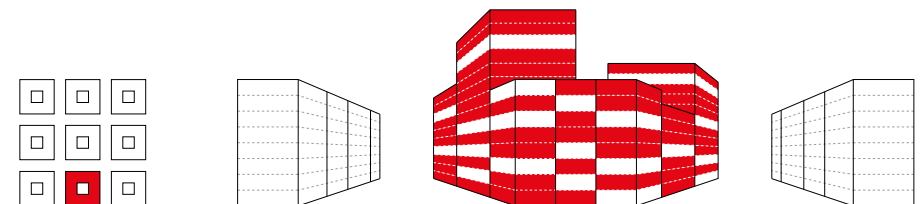
Szenario 1 ist ein Stadtteil mit 20 Prozent Nicht-Wohn-Nutzung pro Gebäude. Die Räume des Arbeitens sind kleinteilig über das gesamte Gebiet und die einzelnen Gebäude verteilt. Das Gebiet wird gleichförmig und flächendeckend ohne gezielte Bündelung durchmischt.



Szenario 2 zeichnet sich durch einen Civic Boulevard (linienförmiges Gebäudeensemble) aus. Die Nicht-Wohn-Nutzungen sind entlang eines Straßenzugs im Sockelbereich konzentriert. Erdgeschoßnutzungen und Arbeitsräume wirken zusammen, um eine maximale Belegung zu erreichen und eine urbane Achse auszubilden.



Szenario 3 ist ein Hochpunkt als Impuls-Cluster. Nicht-Wohn-Nutzungen werden auf einem Baufeld konzentriert. Dieses Baufeld erfährt eine vertikale Verdichtung, um zum urbanen Aktivitätspol für das Gebiet zu werden.

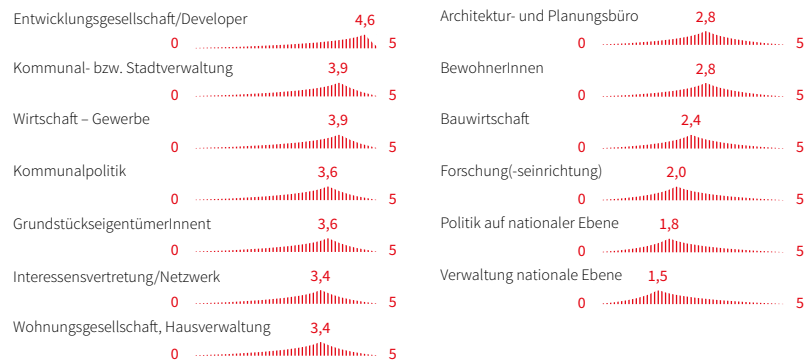


Eine Mischung: Possible!-Befragung, die im Rahmen des Workshops durchgeführt wurde, hat gezeigt, dass in allen Mischungsszenarien die größten Umsetzungsmängel bzw. -barrieren organisatorischer, finanzieller und politischer Art sind und erst an vierter Stelle technische Aspekte genannt werden. Diesbezüglich findet die zweite Annahme von Mischung: Possible! ihre Bestätigung: Innovative Wege zur Nutzungsmischung erfordern eine stärkere Berücksichtigung der Software (z. B. Nutzungen und Aktivitäten), Orgware (z. B. Formen der Koordination, Steuerungsmechanismen, Regelwerke) und Brandware (z. B. Marketing, Bildproduktion, Imagekonstruktion) und müssen mit der Entwicklung der Hardware (z. B. bauliche Strukturen) verknüpft werden. Diese Konzeption sollte nicht dazu verleiten, Menschen ausschließlich als NutzerInnen oder überhaupt als ‚Ware‘ zu betrachten. Menschen sind nie ausschließlich Nutzende in ihren Alltags und sie sind auch nicht als Werkzeug in ökonomi-

schen Prozessen zu verstehen. Nicht zuletzt bemerkte bereits Hannah Arendt (2007 [1958]: 17), dass das Moment der Unberechenbarkeit eine der größten Stärken des Zivilgesellschaftlichen ausmacht, dass das Handeln als menschliche Bedingtheit einer Pluralität bedarf. In Mischung: Possible! steht nicht die Entwicklung ökonomisch bzw. technisch fokussierter Insellösungen, sondern die Vernetzung von Initiativen und auch die Überwindung einer baufeldzentrierten Sichtweise im Vordergrund. Um innovative Initiativen aus ihrer Nischenposition herauszubringen, werden oftmals auch Impulse von außen benötigt, um erstarrte oder verkrustete Denktraditionen und Handlungsmuster zu öffnen (z. B. Öffnung von Lock-in-Situationen durch Good-practice-Beispiele). Als Grundvoraussetzung gilt, dass der eingangs erwähnte Möglichkeitsraum keine universelle Konstante ist, sondern situativ vorgegeben und weiterentwickelt wird. In anderen Worten: Nicht immer und nicht überall ist ‚alles‘ machbar. Je später etwa der Einstieg in den Entwicklungsprozess erfolgt, umso mehr hat die Frage Gewicht, welche Möglichkeiten überhaupt noch verfügbar sind und welche Spielräume neu ausverhandelt werden müssten.

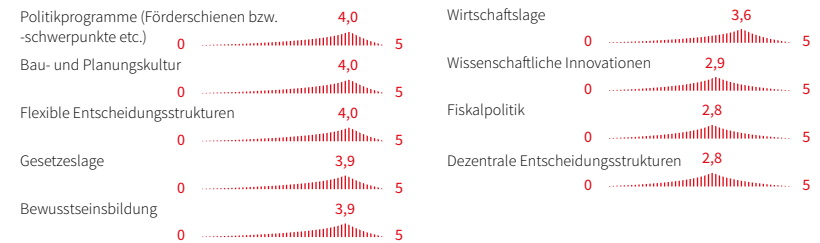
Die im Workshop diskutierten städtebaulich-typologischen Prototypen werden im Folgenden mit verschiedenen thematischen Programmen bzw. Szenarien zur Implementierung und Verstärkung von Mischnutzungskonzepten in verdichteten Stadtteilen ergänzt. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die Herausforderungen des gesellschaftlichen Wandels in den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie auf ressourcenschonende Formen der Mobilität gelegt. Hier werden die in den vorausgegangenen Sondierungsschritten erhobenen Herausforderungen und Learnings thematisch zugespitzt in Richtung neuartiger Verortungen, relevanter Modelle (TrägerInnenstrukturen, soziale Netze, Living Labs etc.) und ihrer Rolle als Motor für offene Innovationen vorgestellt.

Welche AkteurInnen haben einen besonders starken Einfluss auf die Forcierung von kleinteiliger Nutzungsmischung? Skala von 0 (kein Einfluss) bis 5 (sehr einflussreich) Punkte (n=26)



Ergebnisse Befragung Szenarien-Workshop (Auszug)

Welche Rahmenbedingungen haben einen besonders starken Einfluss auf die Forcierung von kleinteiliger Nutzungsmischung? Skala von 0 (kein Einfluss) bis 5 (sehr einflussreich) Punkte (n=26)



Ergebnisse Befragung Szenarien-Workshop (Auszug)

Welche der angeführten Modelle zur Förderung der Nutzungsmischung sind Ihnen bekannt? Wenn bekannt, welche Institutionen, Organisationen bzw. Projekte fallen Ihnen dazu ein? Anzahl Nennungen pro Modell (n=26)



Ergebnisse Befragung Szenarien-Workshop (Auszug)

Befragung im Rahmen des Szenarien-Workshops: Die nicht repräsentative Befragung ist das Meinungsbild eines beim Szenarien-Workshop anwesenden Teils der im Rahmen von Mischung: Possible! gebildeten Netzwerk-Plattform. Die an der Umfrage teilnehmenden 26 Personen können folgenden Bereichen zugeordnet werden: Architektur- bzw. Planungsbüro, Forschung(-seinrichtung), GrundstückseigentümerInnen, Verwaltung bzw. Stadtverwaltung, Bauwirtschaft, Wohnungsgesellschaft, Hausverwaltung, Entwicklungsgesellschaft bzw. Developer, Interessensvertretung bzw. Netzwerk, Politik, Gewerbewirtschaft, BewohnerInnen.

Der lokalen Handlungsebene wird in der Umfrage der größte Einfluss auf die Umsetzung von Nutzungsmischung beigemessen. Das größte Gewicht haben demnach AkteurInnen von Entwicklungsgesellschaften bzw. Entwicklern (4,6), der Kommunal- bzw. Stadtverwaltung (3,9), der Gewerbewirtschaft (3,9), der Kommunalpolitik (3,6) und von GrundstückseigentümerInnen (3,6). Im Mittelfeld liegen Interessensvertretungen bzw. Netzwerke (3,4), Wohnungsgesellschaften bzw. Hausverwaltungen, Architektur- bzw. Planungsbüros (2,8) und BewohnerInnen (2,8). Als weniger mächtig gelten Einflüsse aus der Bauwirtschaft (2,4), der Forschung bzw. von Forschungseinrichtungen (2), von der Politik auf nationaler Ebene (1,8) und der Verwaltung auf nationaler Ebene (1,5). Ohne Bewertung werden im offenen Frageteil Non-Profit-TrägerInnenstrukturen, NutzerInnen und intermediäre Organisationen genannt.

Die anschließende Frage nach relevanten Rahmenbedingungen zur Forcierung von Nutzungsmischung führt zu einer Hervorhebung der Vielfalt von verschiedenen Ansatzpunkten. Eine sehr hohe Bewertung erhalten Politikprogramme wie etwa Förderschwerpunkte etc. (4,0), flexible Entscheidungsstrukturen (4,0), die Bau- und Planungskultur im Allgemeinen (4,0) sowie die Gesetzeslage (3,9) und die Bewusstseinsbildung (3,9) im Speziellen und die Wirtschaftslage (3,6). Wissenschaftliche Innovationen (2,9), die Fiskalpolitik (2,8) und dezentrale Entscheidungsstrukturen liegen im Mittelfeld. Als weitere Rahmenbedingungen werden im offenen Frageteil Stadtteilmanagement, Vor-Ort-Institutionen, Nutzungsmanagement, BauträgerInnen, die Formulierung von Nachfrage und gut funktionierende Beispiele aufgezählt.

Und wie steht es um die ‚Werkzeuge‘, die schließlich zur Umsetzung von Nutzungsmischung eingesetzt werden können? Eine Einschätzung des Bekanntheitsgrades verschiedener Modelle zur Forcierung der Nutzungsmischung ergibt, dass Co-Working Spaces und innovative Gebäudelösungen den Befragten am vertrautesten, Social Media-Plattformen lediglich mäßig geläufig und Living Labs weitgehend unbekannt sind. Im offenen Teil der Befragung konnten weitere Modelle angegeben werden, da die angeführten Modelle natürlich nicht den gesamten Inhalt des ‚Werkzeugkastens‘ darstellen. Jedoch gibt es so gut wie keine Ergänzungen, lediglich das Stadtteilmanagement wird zusätzlich genannt. Umso wichtiger sind Impulse ‚von außen‘, um die Kreativität der lokalen Bau- und Planungskultur aufzumischen.

Umsetzungsmodelle mit Schwerpunkt Software, Orgware und Brandware (S.O.B.-Modelle)

Im Folgenden werden einige Modelle vorgestellt, die schwerpunktmäßig Aspekte von Software, Orgware und Brandware enthalten. Diese Modelle wurden im Rahmen des Sondierungsprojektes als wichtige ‚Werkzeuge‘ zur Umsetzung der Nutzungsmischung identifiziert. Die Modelle ermöglichen eine Veränderung in unterschiedlicher Geschwindigkeit bzw. Radikalität. Einige davon sind noch wenig bekannt und erfordern zum Teil eine Weiterentwicklung oder Adaptierung, die in den folgenden Texten angedeutet wird. Die ‚Werkzeuge‘ werden nicht als direkt übertragbare Lösungsvorschläge, sondern als Impulse vorgestellt, um die Kreativität der Bau- und Planungskultur im Sinne der daran anschließend thematisierten programmatischen Szenarien in verschiedenen urbanen Mischkonstellationen aufzumischen.

Stadtteilmanagement in Neubaugelieten (Wien)

Mit der Beauftragung der Gebietsbetreuungen Stadterneuerung zum Anfang des Jahres 2012 wurden für bestimmte innerstädtische Entwicklungsgebiete Stadtteilmanagements in Neubaugelieten eingerichtet (Nordbahnviertel, Sonnwendviertel, Aspengründe/Eurogate, Monte Laa, Mautner-Markhof-Gründe). Darüber hinaus wurde im Jahr 2014 das Stadtteilmanagement in der Seestadt Aspern beauftragt. Die Stadtteilmanagements in den Neubaugelieten arbeiten im Auftrag der Stadt Wien (Wohnbauressort) mit dem Ziel, die Stadtentwicklung zu begleiten und lebendige Stadtteile zu entwickeln und zu unterstützen. Sie sind intermediäre Organisationen vor Ort und unterstützen das räumliche, funktionale und soziale Zusammenwachsen der Entwicklungsgebiete in sich, aber auch mit den gewachsenen Altbaugelieten.

Eine wesentliche Aufgabe des Stadtteilmanagements kommt der Koordinationsfunktion zwischen Planung, Politik, Verwaltung, Bauträgern und BewohnerInnen zu. Dabei werden ebenso die verschiedenen städtischen Handlungsfelder wie Verkehr, Wohnen und Freiraum verknüpft wie auch die räumlichen Ebenen des Neubaugelietes und des Grätzels mit der gesamten Stadt.

Lebendige Stadtteile bieten vielfältige soziale, kulturelle und wirtschaftliche Angebote. Dabei spielt die Nutzung der Erdgeschoßzone eine wesentliche Rolle. Das Stadtteilmanagement entwickelt Projekte, die mithelfen, die Erdgeschoßzonen zu beleben. Darüber hinaus sind soziale Netzwerke eine wichtige Grundlage für nachbarschaftliches Engagement und Zusammenhalt. Das Stadtteilmanagement unterstützt in diesem Zusammenhang das Community Building in Form von Vernetzungsplattformen, Aktivitäten und Austauschtreffen für BewohnerInnen. Schließlich setzt das Stadtteilmanagement identitätsstiftende Impulse und unterstützt die Entwicklung eines positiven Quartiersimages.

Über die Stadtteilmanagements im Auftrag der Stadt Wien hinaus gibt es auch bereits privat finanzierte Modelle, die ähnlich dem Stadtteilmanagement in Neubaugelieten die Entwicklung und Ansiedelung von neu errichteten Quartieren unterstützen.

So wurde im 22. Bezirk auf den Wagner-Biro-Gründen die „Oase 22“ von den Bau-trägern beauftragt, partizipativ den Ansiedlungsprozess zu begleiten, und auch im Viertel 2 im 2. Bezirk Wiens im Umfeld der Pferderennbahn Krieau wird ein Stadtteilmanagement vom Bauträger selbst finanziert.

Open Workspaces

Einer der für die Nutzungsmischung relevanten Trends bezüglich der Arbeitsformen bezieht sich auf die Zunahme von FreiberuflerInnen, Ein-Personen-Unternehmen und Kleinstunternehmen. Dieser Trend spiegelt sich in neuen Typologien von Räumen sowie neuartigen Organisationsformen, die diese Räume verwalten und nutzen, wider. Im englischsprachigen Raum werden diese neuen Formen als 'Open Workspace' bezeichnet (siehe z. B. Greater London Authority 2015). Co-Working Spaces sind die bekanntesten Beispiele.

Gemeinschaft und die gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen haben in Open Workspaces einen besonderen Stellenwert. Im Gegensatz zu traditionellen Bürowelten, in denen Firmen eigene räumliche Einheiten exklusiv nutzen, nutzen in Open Workspaces mehrere Klein- bis Kleinstunternehmer gemeinschaftliche Arbeitsräume und/oder die sonstige Infrastruktur wie Meetingräume, Nasszellen, technisches Equipment, Empfangsstrukturen usw. Je nach Nutzungszeiten spricht man von Hotdesking (stunden- oder tageweise Vermietung eines bestimmten Arbeitsplatzes), flexiblem Co-Working (zeitbegrenzter Zugang zu einem geteilten Arbeitsraum ohne fixen Platz), Fulltime Co-Working (unbegrenzter Zugang zu einem geteilten Arbeitsraum ohne fixen Platz) und 'Fixed Desk' Co-Working (unbegrenzter Zugang mit fixem Arbeitsplatz).

Leistung ist ein wesentlicher Vorteil dieser Konfigurationen. Aufgrund der Teilung der Kosten der gemeinschaftlichen Infrastruktur, der relativ effizienten Ausnutzung und auch der Kleinteiligkeit (die Miete bezieht sich auf die Zahl der Arbeitsplätze und nicht auf die m²) sind die Raumkosten der Open Workspaces für UnternehmerInnen leistbar. Die Kosten sind auch viel flexibler als bei einer normalen Büromiete, da keine längerfristige Mietverpflichtungen oder hohe Kauttionen verlangt werden.

Neben dem informellen sozialen Austausch, den solche Konfigurationen fördern, werden in den meisten Fällen Unterstützungsmaßnahmen für die Vernetzung der UnternehmenInnen angeboten, so wie manchmal auch Unternehmensberatungen.

Aus städtebaulicher Perspektive sind diese Formen des Arbeitens aufgrund der Vielfältigkeit, der Verstärkung der lokalen kleinteiligen Angebote (oft wohnen die UnternehmerInnen auch in der Nähe) sowie auch als Belebungs-faktor für leerstehende Lokale im Erdgeschoss eine Bereicherung. Viele Open Workspaces werden für besondere Sektoren konzipiert: Die Schraubenfabrik (Wien) ist für kreative UnternehmerInnen bis maximal fünf MitarbeiterInnen gedacht, die Impacthubs (u. a. London, Wien) für KleinunternehmerInnen mit einer sozialen Richtung. Auch Werkstätten und andere Formen von produktiven Räumen zählen zu den Open Workspaces.

Die Erfahrungen zeigen, dass ein funktionierender Open Workspace eine entsprechende Organisation in Hintergrund erfordert, die Konzeption und Management sowie auch Qualität garantieren kann. Not-for-Profit-Organisationen scheinen oft besser in der Lage zu sein, ein qualitatives Angebot herzustellen (Fern 2015). Mindestgrößen sind auch wichtig, damit die Kosten für die Organisation tragbar sind.

Social Media-Plattformen

In den letzten Jahren hat sich eine noch wenig verfestigte Szene an neuen AkteurInnen herausgebildet, die sich die Möglichkeiten neuer Technologien zur Transformation des Städtischen nutzbar macht (z. B. neue Social und Media Entrepreneurs), jedoch noch kaum in die formellen Prozesse und die Akteurskonstellationen eingebettet ist. Spezifische Online-Plattformen werden als Werkzeuge entwickelt, um Unternehmen, ihre Ideen und Vorhaben im Stadtteil sichtbar zu machen und mit Unterstützung von anderen der Realisierung näher zu kommen (Tausch, Crowdsourcing, Crowdfunding). Die Sichtbarmachung und die gemeinschaftliche Realisierung tragen zum Community Building bei und unterstützen die angesiedelten Betriebe in Öffentlichkeitsarbeit und Marketing. Eine strategische Weiterentwicklung von Social Media und Social Services an der Schnittstelle zwischen Unternehmen und KundInnen kann zur Stärkung von Klein(st)unternehmen beitragen. Die lokal angesiedelten Plattformen vernetzen Unternehmen und darüber hinaus allgemein kreative, aktive BürgerInnen und unterstützen damit die Entwicklung von sozialer Innovation im Quartier. Erfolgreich getestete Social Media-Formate und -Funktionen können bedarfsgerecht kombiniert und in neue hyperlokale städtische Netzwerke integriert werden.

Living Labs

Als Instrument zur Etablierung einer kollaborativen Praxis empfiehlt die Europäische Kommission die Entwicklung sogenannter Living Labs und damit die Schaffung von sozialen Räumen, in denen nicht nur Produkte und Serviceleistungen entstehen, sondern auch jede Art lokaler Anliegen bearbeitet werden kann (Nittamo et al. 2006; Ståhlbröst et al. 2012; Peer 2016b). Das damit verbundene Modell der Offenen Koordinierungsmethode (Open Method of Coordination) basierend auf dem Gedanken der „Open Innovation“ (Chesbrough 2003) wird mit der Open Innovation-Initiative auch von der österreichischen Bundesregierung aufgegriffen und gefördert (Österreichische Bundesregierung 2016). Neue Prozesse der urbanen Produktion (inkl. innovative Kombinationen von Produkten und Dienstleistungen), der Co-Produktion, der Partizipation und des offenen Lernens werden als neuer State-of-the-art anerkannt und spielen in der räumlichen Planung eine immer wichtigere Rolle, wobei in der Praxis online- und offline-basierte interaktive und kollaborative Entwicklungsansätze kombiniert werden können.

Die Vielfalt der Ansätze ist nicht zuletzt eine Antwort auf die komplexer werdenden Interaktionen in einem globalen Umfeld.

„Das Problem in der Ansiedlung im Neubaugebiet besteht oft darin, dass sich die Betriebe und Geschäfte erst für ein Gebiet interessieren, wenn es bereits besiedelt ist und einen gewissen Kundenkreis bietet. Der Leerstand in den Erdgeschoßlokalen beispielsweise im Nordbahnviertel hat sich erst ein bis drei Jahre nach der Fertigstellung der Gebäude gefüllt. Diese Zeit kann durch kulturelle oder sonstige Zwischennutzungen überbrückt werden, die zunächst nicht auf die Kaufkraft und die fertige Besiedlung eines Stadtteils angewiesen sind.“
(Protokoll Arbeitsgruppe Prozessdesign und Prozessmanagement, Mischung: Possible!)

Performative Interventionen

Für die Stadtproduktion und die Architektur- und Stadtvermittlung sind in den letzten Jahren innovative und experimentelle Zugänge in der Zusammenarbeit von Architektur, Kunst, Stadtentwicklung, Stadtforschung und Zivilgesellschaft entstanden (Chaplin und Stara, 2009; Gülec und Hummel 2009; Bergdoll 2011). Performative Interventionen, Workshops und Festivals im Stadtraum initiieren neue Nutzungen, aktivieren unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen, vernetzen bestehende Initiativen der zeitgenössischen Zivilgesellschaft und bündeln die Aktivitäten von verstreut oder vereinzelt handelnden AkteurInnen. Auch Ausstellungen, die Architektur und Urbanismus vermitteln, dienen daher nicht mehr nur vorrangig der Repräsentation von bereits Bestehendem oder historisch Kanonisiertem, sondern zunehmend auch der Erarbeitung von innovativen städtischen Inhalten. Ausstellungen werden zu Wissensorten, die Verhandlung und Austausch ermöglichen und öffentlichen Raum wie öffentliche Zeit herstellen (Fitz 2016; Krasny 2015). Die erfolgreiche Umsetzung ganzheitlich nachhaltiger Stadtentwicklungsvorhaben macht eine intensive Auseinandersetzung mit den vielschichtigen Differenzen zwischen Theorie und Praxis erforderlich. Vorausgesetzt werden neue offene, inter- und transdisziplinär orientierte Zugänge und eine im Planungs- und Umsetzungsprozess möglichst frühzeitige Bewusstseinsbildung bei allen Beteiligten.

Entwicklungsflächen für Nicht-Wohn- Nutzungen mit reduzierten Mieten

Die Leistbarkeit für Nicht-Wohn-Nutzungen stellt eine wesentliche Herausforderung für die Entwicklung von Nutzungsgemischten Quartieren dar. Während die Leistbarkeit im Bereich des Wohnbaus in Österreich die entsprechende normative, planerische sowie strukturelle Verankerung gefunden hat, hat dieses Thema im Bereich der Nicht-Wohn-Nutzungen bis jetzt wenig Aufmerksamkeit bekommen. Meistens sind die Förderungen als Subjektförderungen konzipiert oder, wenn sie objektbezogen sind, eher

in Bezug auf monofunktionale Entwicklungen und auf Randlagen (Gewerbeparks usw.). Einer integralen Perspektive im Sinne einer leistbaren Stadt stehen relativ wenige Instrumente zur Verfügung. In der Entwicklungspraxis konzentrieren sich die Erfahrungen in Wien hauptsächlich auf Mechanismen des Mietausgleiches durch Querfinanzierungen. Bauplatzübergreifende Querfinanzierung gleicht zwischen gewinntragenden Branchen und dem ergänzend eher kleinteiligen Angebot aus, das aber nicht so hohe Erträge garantieren kann. Diese Form der Querfinanzierung (siehe Seestadt Aspern) sieht das Zustandekommen einer den einzelnen BauträgerInnen übergeordneten Trägerstruktur vor, die rechtlich und organisatorisch die Verwertung der Flächen übernimmt und allen BauträgerInnen durchschnittlich gleiche Mieterträge garantiert. An einem einzelnen Bauplatz besteht auch die Möglichkeit, leistbare Flächen durch Querfinanzierung von ertragsbringenden Nutzungen (z. B. kommerzielles Wohnen, siehe Quartierhäuser im Sonnenwendviertel) zu schaffen. Dieses Modell sieht implizit eine Verteuerung der Wohnflächen vor, die für gemeinnützige BauträgerInnen nicht möglich ist. Zusätzlich gibt es in Wien einige Gewerbehöfe, zum Teil auch in innerstädtischen Gebieten, wobei dieses Modell in den letzten Jahren nicht mehr verfolgt wurde.

Internationale Erfahrungen inkludieren städtebauliche Verträge oder ähnliche Instrumente wie die London Policy 4.1 (Mayor of London 2011), die auch die Schaffung von leistbaren Arbeitsflächen (affordable employment floorspaces) anstrebt. Im Rahmen von Vereinbarungen verpflichten sich EntwicklungsakteurInnen, leistbare Fläche mit Mieten anzubieten, die für einen vordefinierten Zeitraum (z. B. 10 Jahre) prozentuell auf Basis der üblichen Marktmiete definiert werden. Zusätzlich werden auch Staffelungen mit einer graduellen Annäherung an die Marktmiete (z. B. 60% im Jahr 1, bis 3, 80% im Jahr 4, bis 7, 90% im Jahr 8 bis 10) vorgesehen. Programme wie ‚Broedplaatsen‘ in Amsterdam bieten stattdessen Förderungen für Organisationen an, die Co-Wor-king Spaces für Kreative schaffen wollen (oft als Zwischennutzungen) und garantieren, dass 40 Prozent der Einheiten leistbar (der maximale Preis im Jahr 2016 war 250 Euro Monat pro Einheit) vermietet werden.

Die Dimensionierung der Fläche beeinflusst die Leistbarkeit der Arbeitsflächen im Neubau sehr stark. Letztendlich sind kompakte Einheiten mit wenigen m² leistbar, da die Preise meistens auf Basis von m² berechnet werden. Jedoch sind diese Flächen oft nicht interessant für die BauträgerInnen, die sich eher auf große Einheiten und große UnternehmerInnen fokussieren und kaum Erfahrungen mit kleineren UnternehmerInnen haben und suchen.

Die Wiener Erfahrungen sowie auch die internationalen Beispiele weisen darauf hin, dass zusätzliche Ressourcen notwendig sind, um Leistbarkeit für die Arbeitsflächen in neuen Entwicklungsgebieten zu schaffen. Finanzierungskreise wie in der Seestadt Aspern sind vielleicht dort denkbar, wo kaum Konkurrenz besteht, und sind ohnedies auf konventionelle Handelsangebote beschränkt, aber können nicht so leicht in zentrumsnahe Gebiete übertragen werden.

„Die Baubehörde hat die Einhaltung der Bebauungspläne zu prüfen. Sie hat nur die Möglichkeit, im Rahmen einer Ausnahmebewilligung eine Abweichung zu machen. Das heißt, wenn ich da flexibler sein will, muss ich eigentlich die Grundlage ändern.“
(Stadtverwaltung – Umwelttechnik und behördliche Verfahren)

Bauplatzübergreifende Trägerstrukturen für Nicht-Wohn-Nutzungen und Sockelzonenmanagement

Gemeinschaft und Kooperation müssen bei der Entwicklung einer belebten Nutzungsmischung im Vordergrund stehen und der Konkurrenzgedanke zwischen den einzelnen BauträgerInnen und den sonstigen EntwicklerInnen müsste minimiert werden.

Dazu wird eine autonom agierende, zentral steuernde Trägerstruktur mit viel Handlungsspielraum und Pouvoir benötigt, die einerseits die Kuratierung der zusammenhängenden Nicht-Wohn-Nutzungen (siehe bspw. Geschäftsstraßen) vornimmt und andererseits gezielt den gewünschten Branchenmix ansiedelt. Ein Teil des Handlungsspielraums kann durch ein für die Bauträger bzw. sonstige Entwickler verpflichtendes Ressourcen-Pooling für die Nutzungsmischung entstehen, ähnlich dem Modell des Mobilitätsfonds oder ‚Business Improvement Districts‘. So kann ein bauplatzübergreifender Ausgleich zwischen den Raummieten geschaffen werden, denn nicht jede Branche kann den gleichen m²-Preis tragen (siehe auch Infobox Entwicklungsflächen mit reduzierten Mieten).

Als Extreme sind in der Praxis auf der einen Seite die ‚Shoppingmall‘ in der Seestadt Aspern, die die gesamte Sockelzone ohne Verwertungsrisiko für die Bauträger zu einem Durchschnittspreis anmietet und mit Kostenumlegung an die gewünschten Branchen weiter vermietet, sowie auf der anderen Seite eine Besiedlung nach reinem ‚Good Will‘ anzusehen. Der Regelfall sollte einen Mittelweg darstellen.

Über die baulichen Voraussetzungen hinaus braucht es aber auch eine Vermittlung der Idee, des Brandings und des Clusters. Beim Branding geht es um definierte Ziele bzw. inhaltliche Schwerpunkte, mit denen die Flächen vermietet werden sollen. Eine thematische Schwerpunktsetzung oder Clusterbildung ist vor allem in innerstädtischen Entwicklungsgebieten die einzige wirtschaftliche Überlebenschance. Kleinteiligkeit in Kombination mit qualitativem identitätsstiftendem Angebot (siehe bspw. Autorenhops oder auch Autorenwerkstätten), Durchmischung von Handel und Dienstleistungen sowie Ankerbetriebe tragen zum Gelingen bei, die in Summe ein attraktives Angebot darstellen und zum Frequenzbringer werden.

Über Ausschreibungen ist zu transportieren, mit welchem Branding und mit welcher Idee gearbeitet wird. Es sollen nicht bloß „Flächen“ vermietet werden, sondern es geht auch darum, die Besonderheit eines Stadtteils oder auch einer neuen Geschäftsstraße zu vermitteln. Dies kann bestimmte Zielgruppen ansprechen, die sich dort ansiedeln möchten und auch dem Stadtteil eine überregionale Bedeutung geben.

Mit der Erstbesiedelung und der ersten Vermietung allein ist es nicht getan. Zudem ist auch eine Begleitung durch ein Management erforderlich, das als Anlaufstelle oder auch als eine Art Wirtschaftsgemeinschaft fungiert.

Durch hohe Qualität der Nicht-Wohn-Nutzungen wird auch die Wohn- und Arbeitsqualität gesteigert und dadurch kommt es zu einer Wertsteigerung im gesamten Gebiet.

Es ist jedoch fraglich, inwieweit solche Trägerstrukturen nur innerhalb eines privatwirtschaftlichen Finanzierungsmodells denkbar sind. Es geht um die Verantwortung der Entwicklung von wesentlichen qualitativen Komponenten des Stadtteils, die nur im geringeren Ausmaß in den bestehenden Systemen gefördert werden können. Entsprechende Ressourcen im Sinne von Finanzierung sowie auch bezüglich Personalkosten und Organisation müssen in Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand gesichert werden.

„Es geht um die Finanzierung der Begleitung im Zuge der Umsetzung und die Frage der rechtlichen Grundlage und des Verhandlungsmandats. Es müsste von der Grundeigentümerin oder gemeinsam mit der Stadt irgendeine Stelle geschaffen werden, die das in die Hand nimmt, zum Beispiel so wie in der Seestadt. Und dazu braucht es natürlich viel an politischem Willen, um das zu unterstützen. Das müsste als Rahmenbedingung feststehen, bevor die Bauträgerwettbewerbe stattfinden.“
(Stadtverwaltung – Stadtteilplanung)

„Meiner Meinung nach müsste in die Vergabe von Förderungen eine Zielorientierung reinkommen, die auch den Gesichtspunkt hybride Nutzung, nicht standardisierte Nutzung usw. umfasst. Das ist ein ziemlich radikales Umdenken beim Förderungsgeber wahrscheinlich.“
(Projektentwickler)

Silvia Forlati, Christian Peer

2.3 Programmatische Szenarien

Im Folgenden werden acht verschiedene programmatische Szenarien exemplarisch skizziert, um die Bandbreite der Möglichkeiten der Nutzungsmischung thematisch darzustellen. Das Ziel ist hier, den Zusammenhang zwischen übergeordneten gesellschaftlichen Entwicklungen und Möglichkeiten der Nutzungsmischung zu sondieren sowie eine Annäherung an die damit verbundenen Herausforderungen in der Umsetzung zu erreichen

MOBILITY mixed-use



Implementierung von post-fossiler, ressourcenschonender und sozial verträglicher Mobilität in Abstimmung mit dem Ziel einer zukunftsfähigen Nutzungsmischung.

Mobilität umfasst alle Lebensbereiche und verändert sich im Laufe der Zeit. Mobilität findet im groß- und kleinräumlichen Maßstab statt, in Hinblick auf alltägliche Bewegungen von Menschen wie auch von Pflanzen und Tieren, von Kapital, Gütern und Wissen (Scheiner et al. 2013: 9). Die enorme Zunahme an Mobilität und die damit verbundenen Umweltbelastungen sind im heutigen Modus nicht zukunftsfähig. Neben ökologischen Herausforderungen gibt es eine Reihe sozialer und ökonomischer Aspekte, etwa wenn Energie- und Verkehrskosten steigen und die Realeinkommen stagnieren oder soziale und räumliche Mobilität zum Ausdruck von Desintegration und Exklusion wird. Eine hohe räumliche Mobilität gilt heute als Voraussetzung für individuelle Freiheit und kollektiven Wohlstand. Zugleich benötigt der Mensch Nähe, Nähe zu anderen Menschen, Nähe, die etwa für die Aufrechterhaltung sozialer Netzwerke wichtig ist. Daher ist die Qualität von Mobilität für die Menschen und für das Quartier sowie deren Folgewirkungen für die Umwelt von entscheidender Bedeutung. Ziel ist die Integration von Mobilitätskonzepten im urbanen, Nutzungsgemischten Raum, die ein sozial verträgliches, post-fossiles und ressourcenschonendes Mobilitätsverhalten fördern.

Hinsichtlich infrastruktureller Merkmale konnte vor allem für die drei Faktoren Dichte, Kompaktheit und Nutzungsmischung von Stadtgebieten ein Einfluss auf das Verkehrsaufkommen belegt werden (Hunecke 2015: 37). Die städtebaulich-architektonische Konfiguration und deren baulich-technische Ausgestaltung geben einen gewissen Möglichkeitsraum vor. Die Merkmale der physikalischen Umwelt werden von ordnungsrechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen, von mobilitätsbezogenen Angeboten und Dienstleistungen und der sozialräumlichen Nutzung ergänzt. Die mobilitätsbezogenen Handlungsmöglichkeiten hängen somit mit Eigenschaften der Infrastrukturausstattung zusammen und sind zugleich von personenbezogenen Merkmalen wie Überzeugungen und Einstellungen sowie von Normen und Werten geprägt. Gerade dann, wenn die Infrastrukturen gut erreichbar sind und eine gewisse Konzentration aufweisen, kann Mobilität ökologisch nachhaltiger betrieben werden (z. B. zu Fuß, mit Fahrrad).

In Mischung: Possible! wird eine neue, zukunftsfähige Mobilitätskultur im gemischten Stadtteil als übergeordnetes Szenario verwendet. Die Zielvorstellungen lauten:

weniger individueller Pkw-Verkehr in den Innenstädten, mehr Menschen zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs, Abnahme der zugelassenen Fahrzeuggröße mit der Nähe zur Innenstadt – Maßnahmen, die vor allem in Kombination mit Nutzungsgemischten Stadträumen zur Erhöhung der urbanen Lebensqualität beitragen können.

Der Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung niederschwelliger, leistbarer und barrierefreier Infrastrukturen und Dienstleistungen im öffentlichen Raum und Facilities in den Gebäuden sowie Einrichtungen mit gebäudeübergreifender Nutzungsmöglichkeit. Potenzielle Zielgruppen sind alle Zuziehenden aufgrund der erhöhten Wahrscheinlichkeit bzw. Bereitschaft zur Verhaltensänderung sowie Protagonisten bzw. Pioniere der neuen Mobilitätskultur bzw. allgemein ‚urbane Typen‘, die das Quartier beleben.

Ziel von Mischung: Possible! ist es, die Vereinbarkeit von Wohnen, Erwerbs-, Sorge-, Pflegearbeit, Erholung und ‚Arbeit an sich selbst‘ im übergeordneten Leitbild einer ‚Stadt der kurzen Wege‘ zu unterstützen (z. B. zentrale Lieferkonzepte bei Nicht-Wohn-Nutzung und alternative Lieferkonzepte zur Stimulierung zukunftsfähiger Nachfragemuster; weitere Infrastrukturkonzepte für ökologisch nachhaltige Mobilität; Entwicklung neuer Konzepte für alternative Nutzungen von Stellplätzen; Neuinterpretationen des öffentlichen Raumes bzw. Straßenraumes).

Das Szenario ist für alle Mischkonstellationen von Relevanz – schwerpunktmäßig ist das Quartier der Betrachtungsmaßstab. Auf dieser Ebene sollte die Mischung von Wohnen und Nicht-Wohnen an der Schnittstelle zwischen den Handlungsfeldern Gebäudeentwicklung und Mobilität gezielt gefördert werden. Dazu sollten insbesondere zielgruppensensible Maßnahmen der Bewusstseinsbildung umgesetzt und ‚laborartige‘ Situationen und Räume zum Experimentieren mit Neuem bzw. Unbekanntem geschaffen werden. Im Bereich der infrastrukturellen Ausstattung sind neue Ansätze gefragt, etwa multimodale Docking-Stationen für Sharing-Modelle, neue Stellplatzhierarchien, adaptierte Abstellräume etc. Auf organisatorischer Ebene geht es um die Entwicklung und das Management von Verteilersystemen im Quartier, die Förderung ressourcenschonender Freizeitmobilität, das Bekanntmachen und Bewerben der geförderten Maßnahmen, die bauplatzübergreifende Koordination der Maßnahmen etc. Ein vielfältiges und zielgruppenspezifisch abgestimmtes Angebot ermöglicht ein hohes Maß an Mobilität bei gleichzeitigem ressourcenschonenden Mobilitätsverhalten der BewohnerInnen und der weiteren NutzerInnen im Stadtteil. Umsetzung im Quartiersmaßstab etwa über privatrechtliche Vereinbarungen (z. B. städtebaulicher Vertrag), F&E-Trägerstrukturen (z. B. Innovationslabor), weitere kooperative Modelle, Mobilitätsmanagement und -marketing, Beschäftigungsinitiativen für alternative Serviceleistungen (z. B. Anlieferung).

Potenzielle Ressourcen sind Mobilitätsfonds bzw. Ressourcen-Pooling; Reduzierung der Kosten durch Reduzierung der Verkehrsinfrastruktur; F&E-Förderung (national, europäisch).

S.O.B.-Herausforderungen in der Umsetzung: Umsetzung verkehrsflächenreduzierender Maßnahmen wie zum Beispiel „Freie Mitte“ im Leitbild Nordbahnhof Wien (2014) ► Außerordentliche ressortübergreifende Kooperation sowie radikales Umdenken im Verkehrswegebau erforderlich.

Schaffung autofreier Stadtteile ▶ Radikal in Umsetzungs- und Nutzungsphase in Hinblick auf Implementierung von Nutzungsmischungen. Pionierprojekte und erste Erfahrungen sind vorhanden.

Etablierung von zentralen Ladezonen bzw. Anlieferungspunkten ▶ Neue experimentelle Kooperationsformen und Betreibermodelle zwischen Klein(-st)-Unternehmen erforderlich, Herausforderung der Einbindung einer wirtschaftlich relevanten Menge an Nutzenden, komplexes Management bzgl. Lieferzeiten Förderung alternativer Zulieferservices zur Stimulierung zukunftsfähiger Nachfragemuster

Liefermodelle existent (z. B. Adamah Biokistl), Verbreitung durch gezielte

Information, Marketing. Barriere: Konsumgewohnheiten ▶ Parkplätze für Lastenräder vor Sammelgaragen bzw. Container für Lastenräder Kooperation von Hausgemeinschaften erforderlich, Herausforderung der Einbindung der Hausverwaltung

Umnutzung von Garagenflächen zu Abstellräumen für Fahrräder, Lastenräder, Fahrradanhänger ▶ Parkplätze für Lastenräder vor Sammelgaragen bzw. Container für Lastenräder Kooperation von Hausgemeinschaften erforderlich, Herausforderung der Einbindung der Hausverwaltung

Einführung einer Teststrecke für automatisiertes Fahren ▶ Herausforderung Akzeptanz für neuartige Technologie, aufwändiges Risikomanagement

Umnutzung von Garagenflächen zu freibespielbaren Flächen (z. B. Lager, Produktion) ▶ Politisches Commitment wichtig, Bewusstseinsbildung bei BauträgerInnen und Hausverwaltungen, personenzentrierte Maßnahmen erforderlich

Verzicht auf großflächige Supermärkte (Verbrauchermärkte) als Attraktoren für privaten Pkw-Verkehr zugunsten kleinteiliger Handelsstrukturen ▶ Verzicht auf Supermarkt als potenziellen Mieter, Kooperation mit kleineren Handelsunternehmen erfordert oft Umdenken bei Entwicklungsunternehmen und BauträgerInnen.

Mitwachsende bauplatzübergreifende bzw. rückbaubare anderweitig nutzbare Wohnsammelgarage ▶ Sammelgaragen in mehreren Stadtentwicklungsbereichen umgesetzt, jedoch noch keine Routine. Mitwachsende Sammelgaragen bzw. rückbaubare anderweitig nutzbare sind noch neuartiger und radikaler.

Zielgruppenspezifisches Informationsmaterial über alternative Mobilitätsangebote bei Wohnungsbezug ▶ SOB: Zielgruppenspezifische Bewusstseinsbildung im Mobilitätsbereich ist derzeit in Entwicklung, es gibt erste Erfahrungen bei BauträgerInnen.

Referenzen

Mobilitätsfonds Seestadt Aspern (Wien), MO.Point (Wien), Viertel Zwei (Wien)



ZERO emission

Integration von ressourcenschonenden und schadstoffarmen Hightech-Betrieben im Nutzungsgemischten Stadtteil als Identitätsmerkmal für das Quartier und dessen Urbanität.

Szenario mit Schwerpunkt auf emissionsarme Produktion (inkl. Reduktion von Lärm- und Lichtemissionen, Erschütterung, Staub), vor allem in Hinblick auf neue

Möglichkeiten der Mischung von Produktion und Wohnen (vgl. auch Szenario „URBAN industries“ zum Thema Technologie und technologische Forschung). Programmatische Vertiefung der EU-Gebäuderichtlinie „Fast-Nullenergie-Gebäude“: Bis zum Jahr 2020 sollen nicht nur alle

Gebäude in nahezu energieautarker Form errichtet sein, sondern darüber hinaus anpassungsfähiger in Hinblick auf ihre Nutzung sowie kombinierbarer für die Integration unterschiedlicher Nutzungen werden.

Ziel des Szenarios ist die Integration von mischfähigen emissionsarmen Produktionsformen in den urbanen Raum. Die produzierenden Betriebe sollen nicht möglichst abgeschirmt von der Außenwahrnehmung, sondern im Stadtteil präsent bzw. erlebbar sein (z. B. Flagship-Effekt). Darüber hinaus sollen Synergien durch die Nähe zum Wohnen und zum urbanen Raum genutzt werden (z. B. lokale Anlieferung, lokale Arbeitskräfte) sowie auch Synergien zwischen den Unternehmen selbst (z. B. Clustering, Know-how-Transfer). Potenzielle Nutzende von ZERO emission-Strukturen sind Wirtschaftssektoren wie Life-Sciences, datenverarbeitende Industrie und Dienstleistung (Mobility Apps, IoT etc.), Upcycling-Betriebe, Automatisierung, ultraeffiziente Fabriken sowie auch Hightech-Varianten von lokaler Lebensmittel-Produktion und Vertical farming.

In der Umsetzung kann es sich um grobkörnige und zugleich flexible Produktionsflächen im urbanen Kontext handeln, um geteilte Infrastrukturen (Showroom, Besprechungsräume etc.), Flagship-Gebäude mit Nicht-Wohn- und Wohn-Nutzung und teilweise kostengünstige Räume für Start-ups. Die Entwicklung ist über eine Konzentration im Quartier (mehrgeschossiges Cluster-Gebäude, kein Hochhaus) denkbar, über eine lineare Typologie oder eine ‚Scholle‘.

Bezüglich Organisation, Branding und Nutzung bieten sich Formen des Clusterings an sowie die Entwicklung alternativer Finanzierungs- und Bodenbereitstellungsformen, vorschreibende Regelungskonzepte für ein Nutzungsgemischtes Gebäude, prozessbegleitende Kuration sowie Begleitprogramme (Unternehmensberatung, Networking, Agentur zur Vermittlung lokaler Arbeitsplätze etc.), Kooperationen mit Forschungseinrichtungen, Fördermaßnahmen zur Ermöglichung leistbarer Inkubatoren, F&E-Trägerstrukturen mit technologiezentrierter Programmatik (z. B. Innovationscluster gemäß FTI-Richtlinie) sowie verschiedene Formen der Vermarktung wie ein unternehmensbezogenes oder auch stadtteilbezogenes und stadtteilprägendes Marketing (Ambiente des Experimentierens mit Fast-Null-Emissions-Mischung als Identifikationsmerkmal des Quartiers).

Die Ressourcen sollten je nach Mischung in einer Kombination aus öffentlicher (Wirtschaftsförderung, F&E-Förderung – national, EU) und privatwirtschaftlicher Finanzierung bereitgestellt werden. Auch alternative Finanzierungsformen sind denkbar (z. B. Crowdsourcing).

Das Ergebnis ist ein Beitrag zur technologisch innovativen unternehmerischen Produktivität im Stadtteil und ein besonderes Angebot an Kommunikationsflächen als Identitätsmerkmal für das Quartier (z. B. urbaner Technologiepark).

S.O.B.-Herausforderungen in der Umsetzung: Integration produktiver Flächen und Wohnen im Gebäude ▶ Hohes Maß an Akzeptanzmanagement für Zusammenspiel von Produktion und Wohnen nötig, evtl. Rezeption im Eingangsbereich bei gemischten Produktionsbetrieben im Sockel.

Umsetzung leistbarer Inkubatorräume für emissionsarme Start-up-Betriebe ▶ Benötigt Förderstrukturen, evtl. Kuration bzw. Management bei mehreren Inkubatoren im Gebäude(verbund) bzw. Quartier.

Etablierung eines Innovationsclusters gemäß FTI-Richtlinie (2015) ▶ Komplexe Allianzen, alternative Finanzierungsmodelle, anwendungsorientierte Forschung erforderlich.

Vertical farming ▶ Barriere Akzeptanz der BewohnerInnen und der Hausverwaltung bzw. Objektbetreuung, zusätzlicher Betreuungsaufwand, evtl. aufgrund erhöhter Herstellungskosten im sozialen Wohnbau schwer umsetzbar

Referenzen

Aerofarms (Newark, New Jersey),
Gewerbehäus Noerd (Zürich), onenorth (Singapur)



CREATIVE cluster

Innovative Klein(st)unternehmen aus Kunst und Kultur als Impulsgeber für Nutzungsvielfalt und Kreativität im Quartier.

Die Nutzungsmischung im neuen Stadtteil ist von einem besonderen lebendigen und identitätsstiftenden Cluster von kreativen Unternehmern gekennzeichnet.

Klein- und Mittelunternehmer, die im Creative-Bereich tätig sind, finden dort einen für sie attraktiven Kontext und können auf die Altbauten der inneren Wiener Bezirke verzichten. Stattdessen entstehen Räume mit großzügiger Raumhöhe und großzügigen Grundrissen in einem Stadtteil im Werden, zu dessen Entwicklung und Transformation sie direkt beitragen können: Das Quartier wird als Experimentierort definiert und es ergibt sich ein Wechselspiel zwischen diesem Identifikationsmerkmal und der Gründung und Entstehung dieses Clusters. Zusätzlich vernetzt sich der Cluster mit anderen Kreativen der benachbarten Stadtteile und bietet eine Verortung für die stadteilübergreifende Szene.

Diese Gruppen sind die Pioniere der Nutzungsmischung und werden durch gezielte Förderungen und eine Begleitstruktur besonders unterstützt. Sie bekommen zusätzlich die Möglichkeit, kreative Zugänge für die Raumbespielung zu verwirklichen. Der Stadtteil bietet ihnen eine besondere Präsenz im öffentlichen Raum, sie nehmen an der Entwicklung durch Voransiedlungsstrategien und der Definition der Rahmenbedingungen für die Quartiere teil (z. B. Gestaltung und Bespielung der öffentlichen Räume und Freiräume, Planung von kulturellen Events, sonstige Formen von Beirat und Partizipation). Sie tragen zur Gemeinschaft bei und entwickeln Zusammenarbeiten mit den lokalen Bildungsinstitutionen. Regelmäßige Tage der offenen Türen sowie eine räumliche Offenheit und eventuell die Integration einer passenden

Gastronomie bzw. eines Café fördern den Kontakt mit den BewohnerInnen und das gegenseitige Kennenlernen.

Besondere Aspekte, die zur Attraktivität für die Zielgruppen beitragen, sind das Image der neuen Entwicklung (innovativer Stadtteil) des räumlichen Angebots, das eine ähnliche Qualität wie ein Altbau aufweist (z. B. Raumhöhen), die Leistbarkeit, die Qualität des Freiraums in der Nähe, die Möglichkeit einer Verflechtung zwischen Arbeiten und Wohnen und die Möglichkeit einer Vernetzung mit anderen und von Synergien, das Pioniersein sowie die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die zentrale Location.

Die Voransiedlungsphase sowie die Entwicklung eines experimentellen und kreativen Quartiersbilds erfordern eine prozessbegleitende räumliche und organisatorische Infrastruktur. Diese wird in einem Impulslab verortet, der als Raum für offene Innovation und gleichzeitig als Inkubator für den Cluster konzipiert wird. Langfristig werden Roh- und/oder Industriebauten angeboten (zum Teil Wiederherstellung von Bedingungen aus dem Altbau), die Arbeiten sowie Wohnen beherbergen können. Eine besondere Rolle für den Cluster spielen kollektive Formate wie Co-Working Spaces, FabLabs, offene Werkstätten usw., die zum einen durch die Teilung der Infrastruktur Kosten reduzieren und zum anderen Vernetzung und Synergien unterstützen / sollten. Durch die Konzentration in einer bestimmten Location können diese Ansätze maximiert werden. Hier wird mit nutzungsoffenen Räumen gearbeitet, in denen auch teilweise Wohn-Nutzungen Platz finden können.

Die Leistbarkeit entsteht durch die gezielte Verortung von Unternehmensförderungen (Objektförderungen, siehe Gewerbehof sowie auch spezielle Begleitung und Unternehmerberatung für Start-ups) und die Entwicklung von neuen Ansätzen für leistbare Arbeitsräume (z.B. Verpflichtung der Leistbarkeit innerhalb eines definierten Zeithorizonts für einen Anteil der bebaubaren Gewerbeflächen von Seiten der Bau-trägerInnen).

S.O.B.-Herausforderungen in der Umsetzung:

Netzwerk für kleine Unternehmer ▶ Unterstützende Begleitstruktur für die Quartiersentwicklung, die Voransiedlungsmaßnahmen sowie auch die Schnittstelle zwischen Ein-Personen-Unternehmen und Bau-trägerInnen steuern kann. Herausforderungen liegen bei der Finanzierung der Struktur und deren Einbettung im Entwicklungsprozess sowie in der Konzipierung, Finanzierung und Implementierung einer erfolgreichen Voransiedlungsstrategie

Werkhof mit Wohnanteilen ▶ Koordination der Förderungsstellen notwendig sowie Prozessbegleitung, laufende Evaluierung usw. Damit ist auch ein höherer Anteil an finanziellen Ressourcen erforderlich.

Wiener Brutkasten (Referenz: Broetplaatsen Amsterdam) ▶ Förderung eventuell mit kreativen Räumen kombinierbar, sollte auch ein Bottom-up-Prozess sein. Leistbarkeit zentrales Thema. Problematisch auch wegen der hohen Bodenanteilkosten. Eventuell könnte eine Bonuskubatur angedacht werden. Aktivierung von relevanten PartnerInnen aus Wirtschaft/Wissenschaft

Staffelmodell Leistbarkeit (Staffelung der Mietpreise in den ersten 15 Jahren), eventuell in Kombination mit Bonuskubatur ▶ Rechtliche Verankerung sowie die Anwendbarkeit dieses Modells für gemeinnützige BauträgerInnen stellen große Herausforderungen dar.

Modell Umschichtung/Querfinanzierung à la „Rote Zone“ der Seestadt Aspern ▶ Bauplatzübergreifendes Management/Ressourcen-Pooling erfordern eine entsprechende Trägerstruktur. Ausschreibungsformate für die Vermietung in Richtung Autorenhops stellen auch einen erhöhten Bedarf an Koordination zwischen den BauträgerInnen dar. Es ist davon auszugehen, dass ein Förderbedarf besteht und dementsprechend die Notwendigkeit einer politischen Abstimmung.

Referenzen

Schraubenfabrik (Wien), Westferry Studios (London), Büro Broet-plaatsen (Fördermodell für kreative Räume, Amsterdam), „Rote Zone“ der Seestadt Aspern



SERVICENET works

Qualitative Angebotsmischung aus vernetzten Dienstleistungen in kleinräumiger Verflechtung im Quartier.

Von den ersten Ansiedlungsphasen an werden durch das Angebot an passenden Räumen, aktives Marketing und Vernetzungen Anreize für die Ansiedlung von unterschiedlichen DienstleisterInnen und kleineren Handelsbetrieben geschaffen. Es geht hier um den Bedarf der neuen BewohnerInnen und gleichzeitig um die Ergänzung des Angebotes in den benachbarten Stadtteilen.

Ein-Personen-Unternehmer, kleine und mittlere Unternehmer sowie auch kooperative Formate der Zusammenarbeit finden im Quartier optimierte Bedingungen.

Die Stärke resultiert aus einer von Anfang an verfolgten Koordination des Angebotes und der Aktivierung und Vernetzung kombiniert mit einer professionellen Begleitung und einem gemeinsamen Auftritt.

Langfristig ist auch die Förderung von Bottom-up-Initiativen von den NetzwerkteilnehmerInnen, die von einem ‚Community Fund‘ auf Quartierbasis finanziert werden können, vorgesehen. Diese Förderung wird regelmäßig ausgeschrieben und dient Projekten, die das Netzwerken sowie die Verortung von Dienstleistungen und kleinteiligen Handlungsangeboten im Gesamtquartier unterstützen können.

Unterschiedliche Typologien von Arbeitsräumen stehen zur Verfügung, von einer qualitativen Sockelzone bis hin zu Arbeitsräumen in Kombination mit Wohnräumen – das alles in unterschiedlichen Preisklassen (gestaffelte Mieten für Start-ups, gedeckelte leistbare Mieten bis zu Marktpreisen sowie Querfinanzierung).

Das Quartier stellt auch dem Netzwerk eine Infrastruktur für eine nominale Miete zur Verfügung: Meetingräume, Lounges mit Außenbereichen, Werbeträger, die die Präsenz der TeilnehmerInnen signalisieren.

Eine Online-Präsenz in Form einer Gemeinschaftswebsite hilft, das lokale Angebot an Dienstleistung den BewohnerInnen zu präsentieren. Gleichzeitig wird eine Verknüpfung mit Beschäftigungsinitiativen und Berufsausbildungsinitiativen forciert (Lehrlinge, ...), mit besonderem Augenmerk auf die lokalen Arbeitssuchenden. NetzwerkteilnehmerInnen bieten besonders für die Jugend im Gebiet Lehrlingsstellen.

Letztendlich entsteht eine Art von Co-Working über das Quartier verteilt, wodurch gemeinsame Projekte entstehen und gegenseitige Unterstützung durch das Netzwerk den Kleinunternehmern in ihrer Entwicklung hilft.

S.O.B.-Herausforderungen in der Umsetzung:

Wirtschaftsgemeinschaft/Vernetzung ▶ Beispiele sind vorhanden, die Vernetzung sollte in das Stadtteilmanagement eingebettet werden

Kleinteilige Verstreuung für Nicht-Wohn-Nutzungen ▶ Miet- und Nutzungsverträge müssen die kleinräumige Verflechtung ermöglichen. Eine entsprechende Kommunikation und Vermittlung der Vorhaben muss vorgesehen werden, da keine reine Wohn-Nutzung auch in den oberen Geschossen möglich ist.

Verankerung in den Nutzungsrechten ▶ Verankerung der Möglichkeit, Wohnungen als Büro zu nutzen, in allen Miteigentums- und/oder Mietverträgen.

Referenzen

Co-Quartier (Villach),
Community Fund Bermondsey Square (London)



CARE task

Einbettung von Sorge- und Pflegearbeit, Aktivitäten des Instandhaltens und Reparierens – für Selbständige, alleinstehende ältere Menschen und Gruppen mit besonderen Bedürfnissen.

Sorgearbeiten, Aktivitäten des Instandhaltens und Reparierens werden in diesem Szenario als Aktivitäten von gesamtgesellschaftlicher Relevanz verstanden und entwickelt.

Damit verbundene räumliche, programmatische und zeitliche Strukturen im Quartier, auch im Sinne einer Raumzeitplanung, werden koordiniert, um Sorgearbeit in der Nutzungsmischung besonders zu integrieren. Öffnungszeiten, Betreuungsangebote sowie räumliche Nähe von Angeboten und Infrastrukturen, die für den Alltag relevant sind, werden besonders thematisiert und organisiert.

Zu den hier berücksichtigten Aufgaben gehören Kinder- und Altersbetreuung, aber auch Sorge für den Raum (öffentlicher Raum, Freiraum usw.), die Community, das Quartier. Besondere Ziele sind die Unterstützung von ‚Earner-Carer‘-Modellen sowie die Erhöhung der Lebensqualität im Sinne des Ermöglichens einer ausgewogenen

individuellen Vereinbarkeit sowie auch des Aufrechterhaltens und Reparierens von sozialen und räumlichen Strukturen.

Performative Interventionen, Workshops und Festivals im Stadtraum initiieren neue Nutzungen, aktivieren unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen, vernetzen bestehende Initiativen der zeitgenössischen Migrations- und Zivilgesellschaft, bündeln die Aktivitäten von verstreut oder vereinzelt handelnden AkteurInnen und testen mögliche Chronotopen (Bonfiglioli und Mareggi 1997).

Eine Nutzungsgemischte Typologie mit speziellen räumlichen und sonstigen Infrastrukturanangeboten zur Unterstützung der Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Gemeinschaft ist ein wesentlicher Teil dieses Szenarios. Die Zielgruppe inkludiert allein-erziehende Selbständige, alleinstehende ältere Menschen, Gruppen mit besonderen Bedürfnissen sowie auch Wohnen und Arbeiten auf Zeit.

Das Szenario sieht das Zustandekommen eines Zeitbüros vor, das die Zeiten des Stadtteils koordiniert (Öffnungszeiten der unterschiedlichen Nutzungen, Zeiten für Dienstleistungen usw.). Mögliche Ruheräume und Ruhezeiten des Stadtteils werden identifiziert, getestet und gemanagt (siehe Zeitbüros, Tag- und Nachtlanschaft sowie Slow Movements).

Zusätzlich werden Organisationsformen für solidarische Zeitspenden (Timebanks) unterstützt und getestet. Außerdem werden gezielte Förderungen für besondere Betreuungangebote sowie für Formen der Erwerbsarbeit in Kombination mit Sorgearbeit (Earner-Carer) geboten. Die Koordinierung von entsprechenden Baugruppen unterstützt die Umsetzung und Verankerung dieser Ziele im Quartier.

Baugruppen entwickeln mit der notwendigen Unterstützung die räumlichen Strukturen für eine Verortung der Ansätze mit einer Kombination von leistbaren Arbeitsräumen für Dienstleistung und kleine Produktion, auch als Teil der Wohnungen – Arbeitsräume auf Zeit, Angebot an Arbeitsplätzen und Open Workspaces mit ‚betrieblichen‘ Kindergärten / Hortgruppen.

S.O.B.-Herausforderungen in der Umsetzung:

Integriertes und flexibles Angebot an Arbeits- und Wohnraum ► Die Integration des Wohn- und Arbeitsangebots fordert neue Entwicklungskonstellationen und Zusammenarbeiten ein. Gemeinschaftlich betriebene Infrastruktur für Kinder- und sonstige Betreuung sowie sonstige Infrastrukturanangebote zur Unterstützung der Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Gemeinschaft brauchen entsprechende Trägerstrukturen, die zum Teil auch bottom-up entwickelt werden können.

Beschäftigungsinitiativen ► Die Entwicklung eines Angebots von Arbeitsplätzen im Quartier mit besonderem Augenmerk auf die Zielgruppe dieses Szenarios fordert eine im Quartier verortete Beschäftigungsinitiative. Eine Zusammenarbeit mit sonstigen öffentlichen Einrichtungen wie AMS, Frauenreferaten sowie auch EU ist anzudenken, um die notwendigen Ressourcen und Expertisen freizuschalten.

Performative Interventionen zum Thema Raumzeitplanung und Vereinbarkeit ► Finanzierung, Einbettung in der Quartierentwicklung, Koordination mit den relevanten Stakeholdern sowie Verwertung der Ergebnisse stellen relevante Herausforderungen dar. Die Einbettung im Quartier durch Artists in Residence-Programme kann dabei helfen. Wichtig ist auch die Möglichkeit einer Zusammenarbeit zwischen den Handlungsfeldern Stadtentwicklung, Wirtschaft, Kunst und Kultur.

Wohnen für bestimmte Lebensabschnitte/Wohnen auf Zeit ► Entwicklung von organisatorischen und legislativen Formaten für Wohnen und Arbeiten auf Zeit mit besonderem Augenmerk auf die Vereinbarkeit (z. B. Arbeiten mit kleinen Kindern).

Zeitbüro ► Die Koordination der Zeiten und Räume im Quartier kann durch eine innovative Stelle gesteuert werden, dazu müssen aber die entsprechenden Ressourcen freigeschaltet werden.

Referenzen

Zeitbüros, Ufficio tempi (Bozen), Wohnbau Ro*sa (Wien), Lavantaler Beschäftigungsinitiative (Wolfsberg), KX Recruit Kingscross (London)



SHARE commons

Integration von Commons verschiedenster Art im Nutzungsgemischten Stadtteil.

Eine Form der Durchmischung mit ganz eigenen Möglichkeiten bietet sich in der gemeinschaftlichen Bewirtschaftung von ungeteilten Ressourcen. Dabei erbringen gleichberechtigte PartnerInnen im Modus der Selbstorganisation Leistungen, die sowohl über die Spielräume einer hoheitlichen Planung als auch jener einer Privatwirtschaft hinausreichen. Inspiriert ist dieser Ansatz von der Weiterentwicklung der traditionellen Allmende als Gemeinbesitz (Hardin 1968; Ostrom 1990) sowie der Übertragung dieser Idee in den kooperativen Städtebau (z. B. Franck 2011) und in weitere Bereiche des Commonings (z. B. Dellenbaugh et al. 2014; Borch/Kronberger 2015; Kirwan et al. 2016).

Angesprochen sind hier all jene, die an einer gemeinwesenorientierten und mit ihrer eigenen Alltagswelt verknüpften Wertschöpfung interessiert sind. Im Kontext von Mischung: Possible! vereint das Szenario SHARE commons verschiedene Modelle der Gemeinschaftsbildung, die etwa in Form von Trägerstrukturen für Wohn- und Nicht-Wohn-Nutzungen unterschiedlichster Art entstehen und die Dimensionen der Ressourceneffizienz, der Leistbarkeit oder der Integration einer kulturell vielfältigen Gemeinschaft ansprechen können. Konkret geht es dabei etwa um die ‚Bewirtschaftung‘ von landwirtschaftlich genutzten Flächen (z. B. Urban gardening), gewerblichen Betriebs- bzw. Werkstätten, Räumen der Dienstleistung, gesamter Gebäude oder Ensembles (z. B. Baugruppe) sowie im übertragenen Sinn auch um Ressourcen wie Bildung und Identität.

Diese Formen der Gemeinschaftsproduktion erfolgen auf freiwilliger Basis. Für die Umsetzung ist jedoch ein über die Freiwilligkeit hinausreichender Rahmen erforderlich, welcher stark von der Größe der Vorhaben abhängig ist. Baugruppen haben häufig aufgrund ihres Experimentierens mit unterschiedlichen Modellen eine große Erfahrung

mit unterschiedlichen Formen von kleinteiligen funktionalen Durchmischungen. (z. B. Referenzprojekte Sargfabrik Wien, Wohnprojekt Wien, Kalkbreite Zürich, „Mehr als Wohnen“ Zürich). Ähnlich verhält es sich mit Urban gardening-Initiativen als gemeinschaftsbasierte Form der Grünraumentwicklung.

Mit Vorhaben größeren Maßstabs wie der Bewirtschaftung von Ensembles in neuen Stadtteilen ist hingegen bislang kaum experimentiert worden. Einen Konsens gibt es darüber, dass hier insbesondere die Institutionalisierung des kollektiven Projektvorhabens eine große Herausforderung bzw. ein Dilemma zweiter Ordnung darstellt. In Anlehnung an Elinor Ostroms (1990, 2009) Prinzipien für Commons-Institutionen zirkulieren auch konkrete Überlegungen zu einzelnen Elementen (Zutaten). Welche dieser Elemente tatsächlich zusammengebracht werden müssen, wird bereits an konkreten Beispielen erprobt (z. B. Siemensacker in Wien, Nordbahnhof Wien). Dabei handelt es sich meist um sehr langfristig anzulegende Projektvorhaben.

S.O.B.-Herausforderungen in der Umsetzung:

Alternative Rechtsformen für Commons ▶ Selbstorganisiertes Capacity Building zwischen Commons, Formierung von Pressure Groups. Ergänzung des legislativen Rahmens bzw. Ermöglichung neuer Konstellationen zwischen unterschiedlichen Rechtsbereichen. Neue selbstorganisierte Gesellschaftsformen wie Vereine oder Genossenschaften (z. B. wogen).

Entwicklung von Einstiegsformen in die Gründung der Commons ▶ Bekanntmachung vorhandener nutzbarer Rechtsformen für Commons, Ausdifferenzierung der Einstiegsformen unter Berücksichtigung zeitlicher Flexibilität und Leistungsfähigkeit, zielorientierte Förderung über Interessensvertretungen, niederschwelliger Know-how-Transfer über Einstiegsmöglichkeiten.

Aneignungs- und Bereitstellungsregeln für die Bewirtschaftung von Gütern ▶ Entwicklung eines ‚akzeptablen‘ Regelwerks für die Nutzung inkl. Anreiz- und Sanktionsmechanismen.

Ressourcenkontrolle ▶ Etablierung einer Kontrollinstanz und von relevanten Kontrollkriterien, evtl. Kooperation mit Interessensvertretungen oder anderen Commons.

Referenzen

Coin Street Community Builders (London), Community Shares Portpatrick Harbour (Portpatrick, Schottland), „Mehr als Wohnen“ (Zürich), Sargfabrik (Wien), Wohnprojekt Wien, Kalkbreite (Zürich), Wettbewerbe Gaswerk Leopoldau (Wien)



FAIR business

Aktionsbasen für ökologisches und sozial faires Handeln. Zukunftsfähige, identitätsstiftende und bewusstseinsbildende Nicht-Wohnfunktionen als Leuchttürme der Nachhaltigkeit.

FAIR business liegt die Annahme zugrunde, dass im 21. Jahrhundert die sozialen Folgen der absehbaren ökologischen Krisen zur wichtigsten globalen Herausforderung werden. Die heutige Dienstleistungs- bzw. Wissensgesellschaft ist nicht ökologisch nachhaltiger als vorausgehende Industrie- oder Agrargesellschaften, sondern beruht im Gegenteil auf einem übermäßigen Abbau natürlicher Ressourcen sowie einer Überproduktion an Abfall und Schadstoffen.

Für die Entwicklung nachhaltiger Arbeitsmärkte folgt daraus, dass ein traditionelles Denken in wirtschaftlichen Hauptsektoren (primär, sekundär, tertiär) einer fairen Verteilung individueller Produktions- und Nachfragemärkte in kleinen Maßstäben nicht im Weg stehen sollte. Dabei sollten nicht nur Aspekte der ökologischen Nachhaltigkeit von Produktion und Konsum, sondern auch soziale Aspekte der ‘großen Transformation’ in Richtung zukunftsfähiger Ökonomien Berücksichtigung finden. Die Form der Arbeit im Dienstleistungsbereich wird nach Gadrey (2010: 114) in Zukunft von ökologisch nachhaltigen Aktivitäten im Primär- und Sekundärsektor bestimmt. Damit sollen in Dienstleistungsbereichen extensive Innovationen zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks und der Entwicklung lokaler sozialverträglicher Services sowie eine Abnahme aller Produktionsweisen und von Konsumverhalten mit hohem Energieverbrauch, Raumbedarf und Emission pro Serviceeinheit einhergehen.

Zu den Gewinnern dieser Transformation zählen Bereiche des Reparierens, des Recyclings und der Erhaltung, deren Wachstumsgrad mit deren Fähigkeit zur Bereitstellung leistbarer Angebote korrespondiert. Zukunft hat hier ebenfalls das ökologisch effiziente Teilen, Tauschen und Vermieten von Gebrauchsgegenständen und -gütern. Auch der Baubereich und die Stadtentwicklung zählen zu den Gewinnern – zumindest innerhalb des Zeitraums der Transformation (z. B. Energieeffizienz, nachhaltige Materialien, soziale Kohäsion). FAIR business bedeutet darüber hinaus, dass diese Trends von Gleichstellungspolitikern gerahmt sind, die konsequent in die Praxis umgesetzt werden.

Die Umsetzung erfolgt über die Schaffung einer möglichst großen und vielfältigen Anzahl an lokalen bzw. regionalen Ökonomien. Die stadträumliche und soziale Organisation der Nicht-Wohn-Nutzungen spielt eine zentrale Rolle für die ökologischen Auswirkungen.

Während früher die Globalisierung als Motor für die starke Zunahme im Dienstleistungsbereich gesorgt hat, ist nun die Relokalisierung bzw. die Regionalisierung und die räumliche Nähe der bestimmende Faktor für den Arbeitsmarkt. Der Weg führt über die Entstehung einer kritischen Masse mit Erkennbarkeit und Verbreitungspotenzial, der nicht zuletzt neue Arbeitsbereiche im Kontext der neu benötigten organisatorischen Anpassungsstrategien eröffnen sollte.

Nach traditionellen Kriterien beurteilt würde ein Wachstum der im programmatischen Szenario skizzierten Arbeitsbereiche zu einer Stagnation bzw. nur geringen Erhöhung in der Energieproduktion und zu einer Verringerung der Produktivität und einem Nullwachstum des Output-Volumens führen. Dabei wird aber ausgeblendet, dass sich der Nutzen pro konsumierter Energieeinheit verdoppelt und dass Energie mit geringen oder gar keinen negativen externen Kosten produziert wird. Mit entsprechenden Brandingstrategien kann FAIR business als Flagship im Stadtteil erkennbar sein und zur Imagebildung des Stadtteils beitragen.

S.O.B.-Herausforderungen in der Umsetzung:

Fairer Zugang zu natürlichen Ressourcen ▶ Mehr Unterstützung durch die öffentliche Hand, Erhöhung der öffentlichen Subventionen, Erhöhung der Steuerabgaben im Zeitraum der Transformation, Einführung regulativer Maßnahmen zur Steuerung des Zugriffs auf natürliche Ressourcen auf lokaler und globaler Ebene (wie etwa Emissionshandel), Vernetzung von Kaufgruppen, Vernetzung alternativer Klein(st)unternehmen.

Ökologisch nachhaltige Dienstleistung implementieren ▶ Etablierung von geförderten Pilotprojekten; Bewusstseinsbildung für die lokalen und globalen Vorteile des FAIR business; Entwicklung von Evaluierungstools zur Beurteilung der ökologischen Nachhaltigkeit von Dienstleistungen (insbes. Ressourcenverbrauch durch verursachten Verkehr, durch die erforderliche Raumproduktion und die verwendeten Geräte wie Computer und Mobiltelefone); gezielte Förderung ökologisch nachhaltiger Dienstleistungen

Sozial gerechtes Wirtschaften im Stadtteil ▶ Gezielte Förderung von Gleichstellungsmaßnahmen in Unternehmen

Fairer Zugang zu stadträumlichen Ressourcen ▶ Gezielte Förderung der Zugänglichkeit stadträumlicher Ressourcen für sozial benachteiligte Gruppen, umsetzungsorientierte Erstellung von gleichstellungsorientierten Grundsätzen für die Gestaltung und Anordnung planungsbezogener Regeln.

Referenzen

Lokale Agenda 21 (UNO), ÖkoKauf Wien (Wien), Stadt Fair Teilen (Wien)



URBAN industries

(Re)Integration der Produktion im Stadtgewebe mit Schwerpunkt auf innovative Kombinationen von Dienstleitungen und Produktion.

Der Stadtteil ist von der Präsenz von Produktionsbetrieben unterschiedlicher Art, die im Stadtgewebe integriert sind, gekennzeichnet. Somit werden im Stadtteil neben ‚Schreibtisch‘-Formen der Erwerbsarbeit Formen der Arbeit, die mit Warenerstellung zu tun haben, verstärkt.

Unterschiedliche Industrien finden im zentralen Stadtgebiet Platz: Produktion im Rahmen der Kreativwirtschaft und der Kunst eventuell in Kombination mit Dienstleistungen und im Rahmen von flexiblen Produktionsnetzwerken, Manufakturen im Nahrungssektor (Marmeladenfabriken, Brauereien, Käsemanufakturen) und andere Sektoren (sonstige Autorenwerkstätten und Autorenmanufakturen), hochqualifizierte Produktion im Bereich der Pharmaindustrie sowie auch Speedfactories, die auf die Bedürfnisse der Kunden reagieren und Produkte in unmittelbarer Nähe zum Kunden herstellen.

Auch die Maßstäbe sind entsprechend variierend und inkludieren kleinteilige sowie grobkörnige Produktionsflächen.

Die Verortung der Produktion in einem verdichteten Stadtgewebe ermöglicht die Ausnutzung der daraus entstehenden Potenziale im Sinne der ‚Stadt der kurzen Wege‘ (Lieferungsverkehr sowie auch individuelles Verkehrsverhalten der MitarbeiterInnen siehe u.a. Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz), Synergien zwischen unterschiedlichen Branchen und Betriebsformen: etablierte Betriebe und unsystematische und individuelle Gelegenheitsstrukturen finden nebeneinander Platz und werden auch durch einen lebendigen öffentlichen Raum verbunden.

Das Szenario testet die Grenze der Mischfähigkeit zwischen produzierendem Gewerbe und Wohnen. Im Sinne von innovativer Software und innovativen Nutzungen finden hier auch Formen wie FabLabs bzw. Peer-to-Peer-Ökonomie eine entsprechende räumliche Struktur sowie Produktionsformen, die sonst in der Entwicklung von zentrumsnahen Stadtteilen kaum Priorität hätten. Eine zusätzliche innovative Komponente entsteht aus der betrieblichen Durchmischung von High- und Lowtech-Produktionen und von etablierten Firmen und Gelegenheitsstrukturen. Im Sinne von Orgware besteht die Herausforderung zum einen aus dem Bedarf einer Koordination und der Leistbarkeit, zum anderen aus den Anforderungen der Emissionskontrolle (Schall, Luft etc.). Politischer Wille spielt hier eine besondere Rolle, da das Szenario von einer

Politik ausgeht, bei der die (Re)Integrierung von Teilen der Warenproduktion im zentrumsnahen dicht bewohnten Gebiet ein Ziel ist und aktiv verfolgt wird. Die Aufgabe der Brandware ist die Steuerung der unterschiedlichen Ansprüche und Images, die Gewerbebezonen und Wohnzonen haben, im Sinne eines Gesamtbildes eines innovativen Stadtteils, der beiden entsprechen kann. Im Sinne von Hardware ist die Gestaltung der Übergänge zwischen den unterschiedlichen Nutzungen besonders relevant.

S.O.B.-Herausforderungen in der Umsetzung:

Entwicklung eines innerstädtischen Produktionsschwerpunkt ▶ Intensive Zusammenarbeit zwischen Stakeholdern aus der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung sowie im öffentlichen wie privaten Bereich. Innovatives Vorhaben braucht entsprechende Care-Taker, die die Entwicklung des Projektes unterstützen.

Ansiedlung hochqualifizierter experimenteller Produktionen, inkl. Speedfactories ▶ Positionierung des Projektes im überregionalen bis internationalen Kontext, Branding sowie PP Partnerships notwendig. Die Zusammenarbeit mit universitären Institutionen und Forschungsinstituten und deren Integrierung ist eine Aufgabe, die über die übliche Stadtentwicklungspraxis hinausgeht.

Implementierung von offenen Produktionswerkstätten und Open Workspaces, Integration von Produktion und Dienstleistungen ▶ Dafür sind entsprechende Trägerstrukturen notwendig sowie eine Zusammenarbeit mit den Stakeholdern aus der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung

Entwicklung Hybride Nutzungskonzepte/Gewerbehof Neu mit Wohnanteil ▶ Entwicklung von neuen Formaten der Objektförderungen mit Integration von Maßnahmen wie Beratungen, Clustering, Kuratierung der betrieblichen Durchmischung sowie auch Einbettung von Nutzungsoffenheit.

Referenzen

Adidas Speedfactory (Ansbach), Innovationsverbund Urban Production (Fraunhofer IAO Stuttgart)

Lina Streeruwitz, Bernd Vlay, Heike Vögele

2.4 Mischkonstellationen

Im Folgenden werden neun verschiedene Mischkonstellationen der Nutzungsmischung exemplarisch skizziert, um die Bandbreite von typologischen und programmatischen Möglichkeiten, deren Herausforderungen und ihre Potenziale darzustellen. Die Mischkonstellationen können in konkreten städtebaulichen Situationen für eine jeweils adäquate Form und Intensität der Nutzungsmischung Anwendung finden.

Die Mischkonstellationen lassen sich aus bautypologischer Perspektive in drei Kategorien beschreiben, die hier als Spielkarten dargestellt sind:

- ▶ die Anordnungsprinzipien Konzentration, Linearität und Streuung
- ▶ der Verteilungsmaßstab als Reichweite der Nutzungsmischung: Bauplatz, Baufeld, baufeldübergreifend und Gesamtgebiet
- ▶ die Verteilung der Nutzungen innerhalb der Gebäude in der dritten Dimension: vertikale Staffelung, Scholle, vertikale Streuung, Nutzungsoffenheit

Anordnungsprinzipien

Nach welchem räumlichen Prinzip werden die Nicht-Wohn-Nutzungen angeordnet?



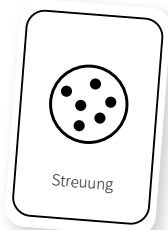
Konzentration

Die Nicht-Wohn-Nutzungen werden punktuell konzentriert.



Linearität

Die Nicht-Wohn-Nutzungen werden entlang von Straßenzügen oder anderen Achsen linear aufgereiht.



Streuung

Die Nicht-Wohn-Nutzungen werden im gesamten Gebiet verstreut.

Verteilungsmaßstab

Der Gesamtanteil von Nicht-Wohn-Nutzungen im Entwicklungsgebiet wird – entsprechend dem Wiener Durchschnitt – mit 20 Prozent angenommen. Je nach Intensität der Nutzungsmischung übernehmen die Mischkonstellationen diesen Anteil oder ziehen Nicht-Wohn-Nutzungen aus ihrer Umgebung ab und konzentrieren diese an neuralgischen Stellen. Die Möglichkeiten reichen von einer gleichmäßigen Verteilung bis zu starker Polarisierung von Wohnen und Nicht-Wohnen, wobei im Sinne der Nutzungsmischung immer ein Mindestanteil von 20 Prozent Wohnen gegeben sein soll. Der Verteilungsmaßstab beschreibt die Größe des Bereichs, den die Mischkonstellation mit ihrem Anteil an Nicht-Wohn-Nutzungen abdeckt.



Bauplatz

Die Mischkonstellation übernimmt prozentuell den Anteil von Nicht-Wohn-Nutzungen aus dem Gesamtgebiet.



Baufeld

Die Mischkonstellation deckt den Anteil an Nicht-Wohn-Nutzungen des gesamten Baufelds ab und konzentriert diese an einem dafür geeigneten Platz. Der Rest des Baufelds wird somit von der Nutzungsmischung ‚entlastet‘.



Mehrere Baufelder

Die Mischkonstellation ist baufeldübergreifend konzipiert und organisiert den Anteil an Nicht-Wohn-Nutzungen über mehrere Baufelder. Nicht-Wohn-Nutzungen werden gebündelt und in einem größeren Zusammenhang betrachtet.



Gesamtgebiet

Die Mischkonstellation übernimmt den Anteil von Nicht-Wohn-Nutzungen für das gesamte Entwicklungsgebiet und konzentriert diesen an einem neuralgischen Punkt.

Die dritte Dimension



Vertikale Staffelung

Die Nicht-Wohn-Nutzungen sind im Erdgeschoß und in den darüber liegenden Geschossen des Gebäudes gebündelt.



Stadtscholle

Nicht-Wohn-Nutzungen sind im Erdgeschoß und darüber untergebracht. Um größere Raumeinheiten zu ermöglichen, bietet die Bebauung im Erdgeschoß eine maximierte Trakttiefe.



Vertikale Streuung

Nicht-Wohn-Nutzungen lagern sich in allen Geschossen zwischen den Wohnungen ein.



Nutzungsoffenheit

Die bauliche Struktur ermöglicht durch Raumhöhen, Stützachsen und Anschlüsse eine freie Anordnung von Wohnen und Nicht-Wohnen und erlaubt auch künftige Anpassungen.

Programmatische Szenarien



MOBILITY mixed use

Implementierung von post-fossiler, ressourcenschonender und sozial verträglicher Mobilität in Abstimmung mit dem Ziel einer zukunftsfähigen Nutzungsmischung.



CARE task

Einbettung von Sorge- und Pflegearbeit, Aktivitäten des Instandhaltens und Reparierens – für Selbständige, alleinstehende ältere Menschen und Gruppen mit besonderen Bedürfnissen.



ZERO emission

Integration von ressourcenschonenden und schadstoffarmen Hightech-Betrieben im nutzungsgemischten Stadtteil als Identitätsmerkmal für das Quartier und dessen Urbanität.



SHARE commons

Integration von Commons verschiedenster Art im nutzungsgemischten Stadtteil.



CREATIVE cluster

Innovative Klein(st)unternehmen aus Kunst und Kultur als Impulsgeber für Nutzungsvielfalt und Kreativität im Quartier.



FAIR business

Aktionsbasen für ökologisches und sozial faires Handeln. Zukunftsfähige, identitätsstiftende und bewusstseinsbildende Nicht-Wohnfunktionen als Leuchttürme der Nachhaltigkeit.



SERVICENET works

Qualitative Angebotsmischung aus vernetzten Dienstleistungen in kleinräumiger Verflechtung im Quartier.



URBAN industries

(Re)Integration der Produktion im Stadtgewebe mit Schwerpunkt auf innovative Kombinationen von Dienstleistungen und Produktion.

Mischung: Possible!

Aus den vielfältig kombinierbaren Möglichkeiten werden folgende neun Mischkonstellationen herausgegriffen und genauer dargestellt:

Konzentration	Gesamtgebiet	Joker
Konzentration	Baufeld	vertikale Staffelung
Konzentration	baufeld-übergreifend	vertikale Staffelung
Linearität	baufeld-übergreifend	vertikale Staffelung
Linearität	Gesamtgebiet	Scholle
Linearität	Bauplatz	Joker
Streuung	Bauplatz	vertikale Staffelung
Streuung	Bauplatz	vertikale Streuung
Streuung	Bauplatz	Joker

Quartiershochhaus (M1)
an einer Stadtachse

FAIR business

SERVICENET works

Quartierspol (M2)
im Quartier

FAIR business

CREATIVE cluster

SERVICENET works

SHARE commons

Quartiershäuser (M3)
an einer Stadtpromenade

CREATIVE cluster

SHARE commons

SERVICENET works

Stadtsockel (M4)
an einer Stadtpromenade

MOBILITY mixed use

SHARE commons

CREATIVE cluster

SERVICENET works

FAIR business

CARE task

Scholle (M5)
an einem Boulevard

URBAN industries

ZERO emission

Loftzeile (M6)
an einer grünen Straße

URBAN industries

SHARE commons

CREATIVE cluster

SERVICENET works

Stadtsockel (M7)
im Gebiet verteilt

MOBILITY mixed use

SHARE commons

CREATIVE cluster

SERVICENET works

FAIR business

CARE task

„Sommersprossen“ (M8)
im Gebiet verteilt

CARE task

SERVICENET works

SHARE commons

Nutzungsoffenheit (M9)
im gesamten Quartier

CREATIVE cluster

SERVICENET works

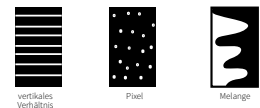
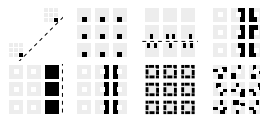
FAIR business

CARE task

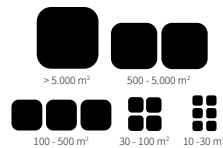
Legende Mischkonstellationen

Die unterschiedlichen Mischkonstellationen lassen sich in folgenden Kategorien beschreiben und vergleichen:

X % Nicht-Wohn-Nutzung



2,5 2,8 3,0 3,6 3,8 4,0 4,5 5,0 5,5 6,0



Das **Nutzungs- und Flächenverhältnis** nennt den Anteil an Nicht-Wohn-Nutzungen bezogen auf das jeweilige Gebäude. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Prozentsatz von Nicht-Wohnen im Gebiet immer bei 20 Prozent liegt. Diese ‚Spielmasse‘ kann nun auf unterschiedliche Arten verteilt oder konzentriert werden, wodurch der Anteil in den Gebäuden je nach Mischkonstellation variiert.

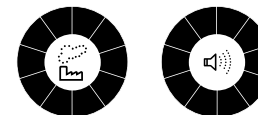
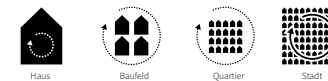
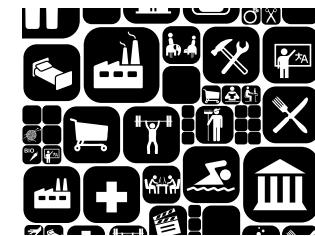
Die **Verortung** beschreibt die Position und Verteilung der Mischkonstellation im Gebiet. Sie können an zentralen Punkten die Nicht-Wohn-Aktivität konzentrieren, sie linear entlang wichtiger Achsen auffädeln oder über das ganze Gebiet verstreuen.

Die Mischkonstellationen erlauben verschiedene Arten der **funktionalen Verflechtung**: Unterschiedliche Nutzungen können übereinander liegen und somit vertikal getrennt werden (‚vertikales Verhältnis‘); Nicht-Wohn-Nutzungen können als eigene Einheiten neben Wohnungen liegen (‚Pixel‘); Wohnen und Nicht-Wohnen können sich innerhalb derselben Einheit mischen (‚Melange‘).

Die **Raumhöhe** ist ein wesentlicher Faktor für die Möglichkeit, verschiedene Nutzungen unterzubringen. Während 2,50 m für Wohnen und kleinteiliges Arbeiten (bis 100 m² Grundfläche pro Arbeitsraum) ausreichend sind, erfordern größere Räume (100-500 m²) eine Raumhöhe von 2,80 m, ab 500 m² sind 3 m Raumhöhe vorgeschrieben. Gleichzeitig benötigen bestimmte Arbeitsformen abgehängte Decken oder Doppelböden für Technik und Lüftung, die die Mindestraumhöhe nicht beeinträchtigen dürfen. Darüber hinaus können bestimmte Maschinen und Produkte nur in höheren Räumen eingebaut bzw. zusammengebaut werden. Die Raumhöhe ist also für die Flexibilität und Vielseitigkeit der gebauten Struktur entscheidend.

Als **Körnung** lässt sich die Größe der Einheiten des Arbeitens beschreiben: Das Spektrum reicht von minimalen Einheiten mit 10-30 m² Grundfläche (Mikrobüros, Hobbyräume, u. ä.) über kleine Größen (30-100 m²), mittlere Einheiten (100-500 m²) und große Einheiten (500-5.000 m²) bis hin zu sehr großen Einheiten (über 5.000 m²).

Nutzungsmischung: Wege zur Umsetzung



Unter dem Thema **Erschließung** werden die Zugänglichkeiten und Berührungspunkte der durchmischten Nutzungen dargestellt. Wohnen und Nicht-Wohnen können über ein und denselben Stiegenhauskern erschlossen werden.

Die Liftanlagen können auch bei Nutzungsmischung reine Personenaufzüge sein, während Lastenaufzüge auch den Transport größerer Güter und somit ein breiteres Spektrum an Arbeitsformen auch in den Obergeschoßen erlauben.

Das Vorhandensein eines Empfangs oder eines Portiers hilft in größeren Gebäuden bei der Orientierung und regelt die Zugänglichkeit durch sanfte Kontrolle.

Lieferverkehr ist in den Mischkonstellationen in unterschiedlicher Intensität und mit verschiedenen Verkehrsmitteln möglich. Die Gebäude und ihr Umfeld erlauben je nach Modell die Anlieferung mit Lkw, Lieferwagen, Kombis, Lastenräder und/oder Handkarren.

Verschiedene Größen und Raumhöhen der Einheiten, aber auch unterschiedliche Lagen und Nachbarschaften ermöglichen eine jeweils spezifische **mögliche Nicht-Wohn-Nutzung**. Sie beschreibt die Vielfalt unterschiedlicher Formen von Arbeiten bzw. Nicht-Wohnen, die in den Gebäuden Raum finden. Neben der Nutzungsmischung an sich ist auch diese Form der Durchmischung wesentlich für einen lebendigen, vielfältigen Stadtteil. Gleichzeitig macht diese Diversität den Stadtteil robust und widerstandsfähig für wirtschaftliche Schwankungen in den unterschiedlichen Sparten.

Der **Wirkungsradius** beschreibt den Einflussbereich bzw. die Reichweite der Aktivitäten: Werden die Nicht-Wohn-Bereiche von BewohnerInnen desselben Hauses genutzt, ziehen sie Leute aus der näheren Umgebung an oder sind sie Attraktoren für die ganze Stadt?

Jedes Modell hat unterschiedliche **Potenziale**. Je nachdem ist auch die Anwendbarkeit der Mischkonstellationen nach den gewünschten Wirkungen zu beurteilen. So kann die **24 h-Stadt** je nach Lage und Dichte unterschiedlich ausgeprägt sein. Auch die Nutzungsmischung im **aktiven Erdgeschoß** kann verschieden ausfallen: Bei gewissen Modellen lässt sie sich direkt in der Sockelzone ablesen, bei anderen hält sie sich diskret zurück. Die Modelle haben verschieden große Potenziale für die Ausbildung einer **Identität** des Stadtteils: Manche haben die Wirkung eines wiedererkennbaren Landmarks, manche durchsetzen den Stadtteil wie ein roter Faden, andere wiederum sind zurückhaltend und anpassungsfähig, sodass sie kein einheitliches Bild schaffen.

Emissionsverträglichkeit

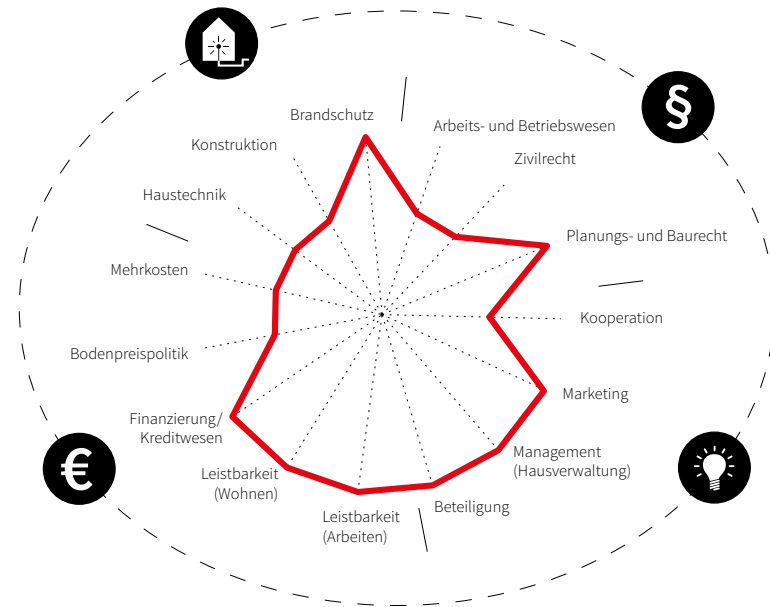
Luft: Die Verträglichkeit ist umso höher, je besser die Produktion von Staub oder Abgasen durch die jeweilige bauliche Struktur von den empfindlichen Wohn-Nutzungen ferngehalten werden kann.

Lärm: Die Verträglichkeit ist umso höher, je besser Lärmentwicklungen durch die jeweilige bauliche Struktur abgefangen werden können.

Legende

Einschätzung der Herausforderungen bei der Umsetzung

Die verschiedenen Konstellationen von Nutzungsmischung bringen jeweils unterschiedlich große Herausforderungen auf verschiedenen Ebenen mit sich. Um eine Aussage über die Radikalität in der Umsetzung treffen zu können, werden diese Herausforderungen auf Basis der empirischen Erhebungen im Sondierungsprojekt eingeschätzt und zum Vergleich grafisch veranschaulicht. Die qualitative Bandbreite reicht dabei von geringer Umsetzungsschwierigkeit und inkrementellen Lösungsmöglichkeiten (im Spinnennetzdiagramm: innenliegend bis mittleres Achsenbereich) bis zur hohen Umsetzungsschwierigkeit und erforderlichen radikalen Innovationen (im Spinnennetzdiagramm: außenliegendes Achsenbereich).



innenliegend: geringe Umsetzungsschwierigkeit und inkrementelle Lösungsmöglichkeiten
ausenliegend: hohe Umsetzungsschwierigkeit und radikale Innovationen erforderlich

Nutzungsmischung: Wege zur Umsetzung

Systematik

Brandschutz: Sind die brandschutztechnischen Anforderungen an das Gebäude aufgrund der vorgesehenen Form von Nutzungsmischung größer, sind alternative Regeln erforderlich?

Konstruktion: Sind aufwändigere Konstruktionen (Spannweiten, Skelettbau,...) oder ganz neue Lösungen erforderlich, um die vorgesehenen Nicht-Wohn-Nutzungen unterzubringen?

Haustechnik: Bedarf es zusätzlicher haustechnischer Maßnahmen und entsprechender Bewilligungsverfahren bzw. alternativer oder neuer Regelungen, um die Nutzungsmischung zu ermöglichen?

Mehrkosten: Entstehen bei der Umsetzung wesentliche Mehrkosten gegenüber einem monofunktionalen Gebäude?

Bodenpreispolitik: Bedarf die Konstellation an Nutzungsmischung einer Stützung bzw. einer Kontrolle des Bodenpreises bzw. neuer Politikmodelle?

Finanzierung/Kreditwesen: Ist das Gebäude im Rahmen konventioneller Finanzierungsmodelle (Kredite) umsetzbar? Besteht die Möglichkeit, für den Wohnanteil die Wohnbauförderung zu beantragen? Braucht es neue Finanzierungsmodelle bzw. -partnerschaften? Werden neue Spielregeln benötigt?

Leistbarkeit (Wohnen): Besteht die Möglichkeit, im Rahmen des Projekts gefördertes bzw. leistbares Wohnen anzubieten? Wie wirken sich erhöhte Baukosten auf den Miet- bzw. Kaufpreis aus? Müsste das Wohnen aufgrund der gegenwärtigen Marktlage das Arbeiten mitstützen?

Leistbarkeit (Arbeiten): Wie wirken sich Grund- und Baukosten auf den Miet- bzw. Kaufpreis aus? Gibt es Möglichkeiten, über Querfinanzierungen auch leistbare Arbeitsräume anzubieten? Kann das Wohnen die Nicht-Wohn-Nutzungen eventuell stützen?

Beteiligung: Bedarf die Nutzungsmischung in der jeweiligen Konstellation hoher Akzeptanz in der Nachbarschaft? Sind Maßnahmen der Bewusstseinsbildung erforderlich? Lässt sich ein niedrighschwelliger Zugang in der jeweiligen Konstellation gewährleisten?

Management (Hausverwaltung, Moderation, Konfliktmanagement): Wie aufwändig ist die Organisation der Nutzungsmischung in der jeweiligen Konstellation? Kann auf konventionelle Methoden der Hausverwaltung zurückgegriffen werden oder bedarf es zusätzlicher Vermittlungsmaßnahmen? Sind Probleme in der Koexistenz zu erwarten, die durch spezielle Maßnahmen, wie etwa einen moderierten Besiedlungsprozess, vorweggenommen werden müssen? Muss die spezifische Mischung sorgfältig kuratiert werden, um ein produktives Nebeneinander zu ermöglichen?

Marketing: Sind zusätzliche Marketingstrategien notwendig, um die passenden Nicht-Wohn-Nutzungen anzuziehen? Ist ein ‚Branding‘ zur Namensgebung und Adressbildung erforderlich, um die richtige Mischung zu erreichen?

Kooperation: Müssen unterschiedliche Wirtschaftssparten bzw. Verwaltungsressorts kooperieren, um die jeweilige Konstellation umzusetzen?

Planungs- und Baurecht: Erfordert die jeweilige Konstellation einen erhöhten Aufwand, um bewilligungsfähig zu werden? Wie wirken sich Flexibilität und Nutzungsoffenheit auf die Planung aus?

Zivilrecht: Bedarf es spezieller rechtlicher Konstrukte, um ein langfristiges Bestehen der Nutzungsmischung zu garantieren?

Arbeits- und Betriebswesen (Rechtsbereiche wie Gewerbeordnung, Arbeitsstättenverordnung, ArbeitnehmerInnenschutzverordnung): Wie viel höher sind die Anforderungen, die Gewerbeordnung und Arbeitsstättenverordnung an die jeweiligen Gebäudestrukturen stellen? Sind neue Regelungen zur Belebung bzw. Aktivierung der gemischten Stadtstrukturen notwendig?





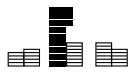
Quartiershochhaus (M1) an einer Stadtachse (Radiale)



Entlang jener Straßen, die radial ins Stadtzentrum führen, bietet sich die Anordnung von Hochpunkten an, die in gewissen Abständen eine Verdichtung der Nutzungsmischung schaffen und so impulsgebende Sub-Zentren auf dem Weg vom und zum Zentrum bilden. Diese Hochhäuser sind nutzungs offen in ihrer Struktur: Ihre spezielle Hardware – Raumhöhen, flexible Raumteilung und entsprechende Organisation der Erschließung – schafft die Voraussetzung für eine dauerhafte Nutzungsveränderbarkeit und Anpassbarkeit. Als urbane Aktivitätsknoten werden diese Hochpunkte Attraktoren für ihre Umgebung und weit darüber hinaus: Ihre ‚bunte‘ Mischung aus Wohn- und Nicht-Wohn-Programmen sowie ihre in der Nutzung hochaktiven repräsentativen Erdgeschoßzonen dehnen den Aktivitätszyklus auf 24 Stunden aus. Mit den Erdgeschoss-Nutzungen im Quartiershochhaus und einer Gestaltung des Umfeldes entsteht eine Belebung im angrenzenden öffentlichen Raum von Wohnnutzung dominierten Gegenden.



Die Kombination mit dem programmatischen Szenario SERVICE-NET works stellt den Schwerpunkt des Angebots an Dienstleistung im Quartier dar und bringt idealerweise den öffentlichen Raum in das Hochhaus hinein. Die Kombination mit dem Szenario FAIR business kennzeichnet das Hochhaus in einer globalen Dimension (zum Beispiel als Sitz für einer global agierenden NGO) und auch im Sinne einer übergeordneten sozialen Nachhaltigkeit.



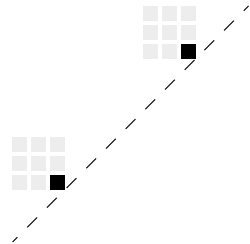
Quartiershochhaus (M1) an einer Stadtachse (Radiale)

Typologie

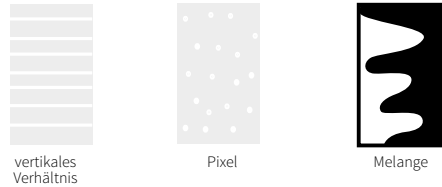
Nutzungs- und Flächenverhältnis

mind. 50 % Nicht-Wohn-Nutzung

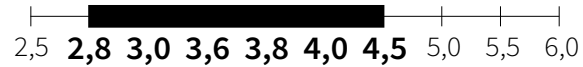
Verortung



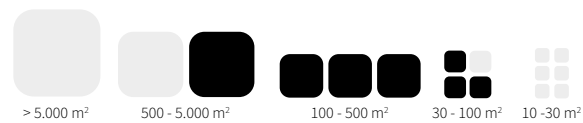
funktionale Verflechtung



Raumhöhe [m]



Körnung



Erschließung



Lieferverkehr



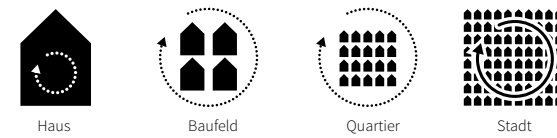
Nutzungsmischung: Wege zur Umsetzung

mögliche Nicht-Wohn-Nutzungen



Zutaten

Wirkungsradius



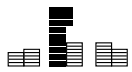
Potenziale

Potenziale



Emissionsverträglichkeit





Quartiershochhaus (M1) an einer Stadtachse (Radiale)



Brandschutz: Nutzungsoffenheit führt zu anspruchsvollen brandschutztechnischen Herausforderungen.

Konstruktion: Verschiedene Konzepte zur baulichen Umsetzung nutzungsgemischter Gebäude sind vorhanden wie auch Erfahrungen aus Pilotprojekten. Umsetzung im Hochhaus bringt zusätzliche Herausforderungen.

Haustechnik: Nutzungsoffenheit erfordert wenig spezielle Grundausstattung, ist aber aufgrund verschiedener Nutzungsansprüche nicht trivial.



Mehrkosten: bei getrennter Erschließung erhöhte Betriebs- und Baukosten

Bodenpreispolitik: Hohe Konzentration bietet günstige Voraussetzungen, allerdings entspricht die angestrebte neuartige Zusammensetzung der Nutzungen nicht den üblichen Konventionen der Bodenpreispolitik.

Finanzierung/Kreditwesen: Alternative Finanzierungsmodelle erforderlich (z.B. Crossfinancing und Sponsoring)

Leistbarkeit (Wohnen): Im Hochhaus ist leistbarer Wohnbau prinzipiell eine Herausforderung. Hinzu kommt, dass das Wohnen das Arbeiten querfinanzieren müsste, wenn eine kleinteilige Nutzung angestrebt wird.

Leistbarkeit (Arbeiten): Auch hier gilt die prinzipielle Herausforderung der Leistbarkeit durch erhöhte Baukosten im Hochhaus. Querfinanzierungsmodelle können auch zwischen den Arbeitseinheiten einen Ausgleich schaffen, sodass es unterschiedliche Preismodelle geben kann.



Beteiligung: Erhöhtes Konfliktpotenzial durch intensive und unterschiedliche Nutzungsansprüche. Nutzungsmischung muss als identitätsstiftendes Moment von Anfang an vermittelt werden, sowohl im Gebäude als auch in der Nachbarschaft. Hochgradige Nutzungsansprüche und erhöhtes Konfliktpotenzial; getrennte Erschließung, um Konflikte zu vermeiden, erhöht die Bau- und Betriebskosten.

Management: Hohe Anforderungen an Managementleistungen durch Koordinierung verschiedenster Nutzungsansprüche sind zu erwarten.

Marketing: Marktpilot muss entsprechend aufwändig positioniert werden.

Kooperation: hohe Anforderungen an ressortübergreifende Zusammenarbeit, insbesondere aufgrund starker Nutzungsmischung (50% Nicht-Wohnen).

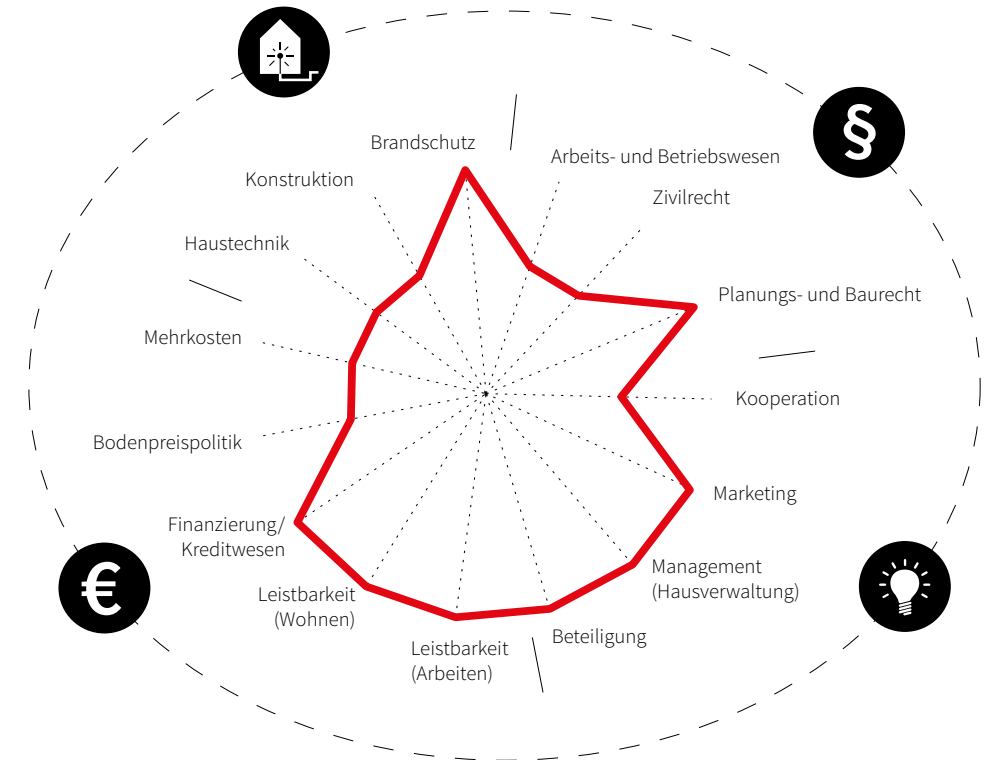


Planungs- und Baurecht: Hoch wegen Nutzungsoffenheit (mehrfaches Einreichen um Bewilligungen etc.)

Zivilrecht: Nutzungsoffenheit im ganzen Gebäude erfordert spezielle Miteigentumsverträge (grundbücherliche Absicherung), die eine Nutzungsänderung ermöglichen. In einem Mietmodell ist diese Problematik nicht gegeben.

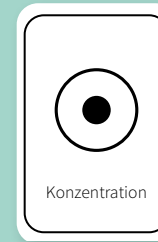
Arbeits- und Betriebswesen: Nutzungsänderungen verlangen eine jeweils neue Genehmigung. Da aber kein produzierendes Gewerbe vorgesehen ist, ist dies eher ein bürokratischer Aufwand als ein großes Hindernis.

Herausforderungen

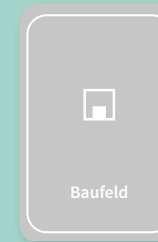




Quartierspol (M2) im Quartier



Konzentration



Baufeld



vertikale
Staffelung

Die Baufelder bilden Wohnquartiere von ähnlicher Größe bzw. Wohnungsanzahl. Ein Baufeld bleibt der Nutzungsmischung vorbehalten. Mit dem Quartierspol findet ein strategischer Polarisierungsprozess statt: Jedes Quartier erhält ein Sondergebäude, in dem sich die Nutzungsmischung konzentriert. Der verbleibende Bereich wird von der Notwendigkeit zur Nutzungsmischung befreit und gibt seinen ‚Anteil‘ an Nicht-Wohn-Nutzung an den Quartierspol ab, der damit zum Aktivitätszentrum wird, welcher die Energien anderer Nutzungen auf einem dafür vorgesehenen Baufeld bündelt. Insgesamt sind die Pole über das Stadtgebiet verstreut, aber jeder einzelne ist strategisch optimal platziert. Jeder Quartierspol wird zum Aushängeschild des Quartiers: direkt an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden, urbaner Hotspot und Vermittler zwischen dem lokalen und dem städtischen Maßstab.



FAIR
business



CREATIVE
cluster



SERVICENET
works



SHARE
commons

Der Schwerpunkt liegt auf der Ansiedlung von Dienstleistungen und sonstiger Infrastruktur, die über das Quartier hinaus reicht. Gleichzeitig stehen den BewohnerInnen differenzierte und kleinteilige Arbeitsräume zur Verfügung, die eine Verflechtung von Wohnen und Arbeiten auf Quartiersmaßstab ermöglichen. Um die vorgesehene Wirkung zu erreichen, ist Leistbarkeit zumindest für einen Teil dieser Flächen eine wesentliche Herausforderung sowie auch eine Positionierung des Vorhabens in einem übergeordneten Kontext.



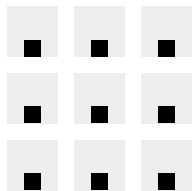
Quartierspol (M2) im Quartier

Typologie

Nutzungs- und Flächenverhältnis

mind. 80 % Nicht-Wohn-Nutzung

Verortung



funktionale Verflechtung



vertikales Verhältnis

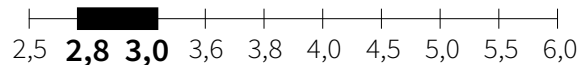


Pixel

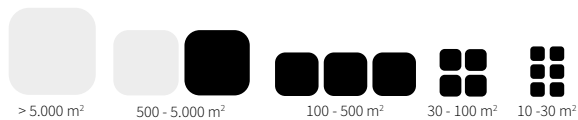


Melange

Raumhöhe [m]



Körnung



Erschließung

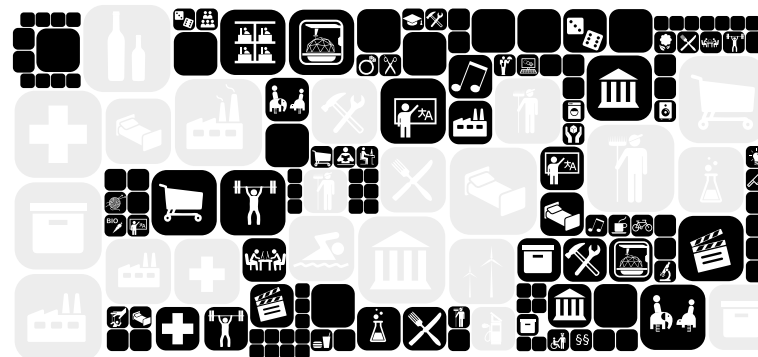


Lieferverkehr



Nutzungsmischung: Wege zur Umsetzung

mögliche Nicht-Wohn-Nutzungen



Zutaten

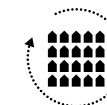
Wirkungsradius



Haus



Baufeld



Quartier



Stadt

Potenziale

Potenziale

24 h-Stadt



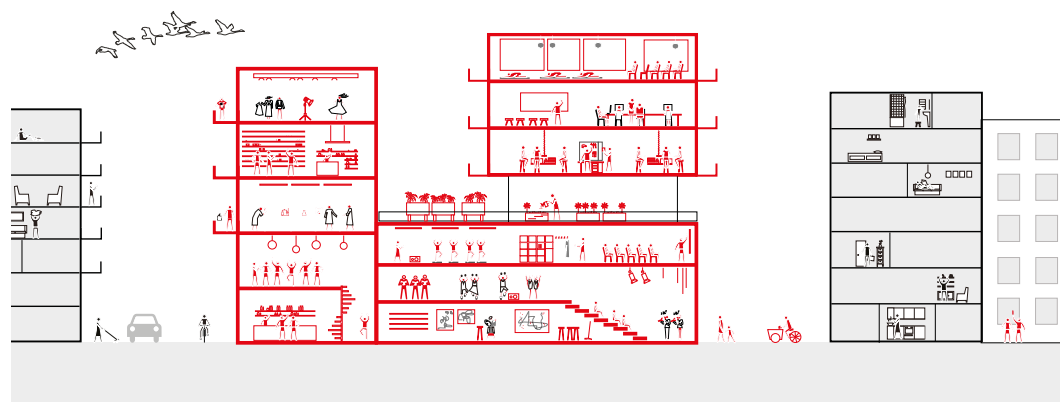
aktives Erdgeschoß



Identität



Emissionsverträglichkeit





Quartierspol (M2) im Quartier



Brandschutz: Eine Verflechtung der Nutzungen, die höhere brandschutztechnische Standards nach sich ziehen würde, ist nicht prinzipiell erforderlich.

Konstruktion: Statische Spannweiten, Achsmaße und Raumhöhen müssen sowohl Arbeiten als auch Wohnen erlauben.

Haustechnik: Größere Einheiten sollen möglich sein, insofern sollte auch die Möglichkeit von Lüftungssystemen gegeben sein. Ein aktives Erdgeschoß mit kommerziellen und gastronomischen Nutzungen bedarf ebenfalls größerer Schächte, die über Dach zu führen sind und in ausreichend großem Querschnitt vorzusehen sind.

Mehrkosten: Kosten aufgrund größerer Raumhöhen und aufwändigerer Haustechnik im Vergleich zum Wohnbau, allerdings nicht im Vergleich mit einem reinen Gewerbeobjekt.

Bodenpreispolitik: Tendenziell eher geringe Herausforderung, kann im marktüblichen Rahmen entwickelt werden.



Finanzierung/Kreditwesen: Finanzierung über Wohnbauförderung nicht möglich, da Gewerbeanteil über einem Drittel. Freifinanziertes Modell möglich, das als Gewerbe-Immobilie mit geringerem Wohnanteil im Eigentum wahrscheinlich eine Finanzierung bekäme, sobald KäuferInnen gefunden sind. Als Mietobjekt aufgrund des ‚Leerstandsrisikos‘ im Gewerbe wahrscheinlich schwerer zu finanzieren (‚Zinshaus neu‘).

Leistbarkeit (Wohnen): Aufgrund der mangelnden Wohnbauförderung sind reduzierte bzw. gestaffelte Mieten eher unwahrscheinlich.

Leistbarkeit (Arbeiten): Innerhalb des Gewerbebereichs wäre eine Staffelung der Mieten denkbar, insbesondere für das Erdgeschoß, siehe etwa Referenz Europaallee.

Beteiligung: Bewusstseinsbildung für Urbanität und evtl. entstehenden Geräuschpegel am Quartierspol, ansonsten klare Zonierung und dadurch Beruhigung der Umgebung; hohe Verträglichkeit.

Management: Der minimale Wohnanteil kann vom Arbeiten geschoßweise getrennt werden, die Aufteilung bleibt stabil. Die Wohnungen sind für spezielle NutzerInnen, die die Nähe zur Arbeitswelt und die Urbanität schätzen. Insofern ist kein besonderer Aufwand für Hausverwaltung und Moderation zu erwarten. Geeignete Sonderwohnformen (siehe unten) bedürfen unter Umständen einer intensiveren Betreuung.



Marketing: Für die Wohnungen müssen spezifische Profile angesprochen werden: Sonderwohnungen, kurzfristiges Wohnen, Serviced Apartments, u. ä., die über ein zielpublikumsorientiertes Marketing beworben werden müssen, um spätere Interessenskonflikte zu vermeiden. Auch innerhalb der Gewerbe- und Büronutzungen sollte eine gute Mischung erzielt werden, die eine gewisse Strahlkraft ins Quartier bringen kann. Dazu werden sicherlich ein aktives Marketing und eine gezielte Auswahl benötigt.

Kooperation: Ein gewisser Kooperationsgrad ist aufgrund der Schnittstelle Wohnen/Arbeiten erforderlich, um eine passende Kombination aus Arbeitsräumen und Wohnwelten zu schaffen. Zusätzlich wird auch die Vernetzung zwischen den Nicht-Wohn-Nutzungen erzielt.

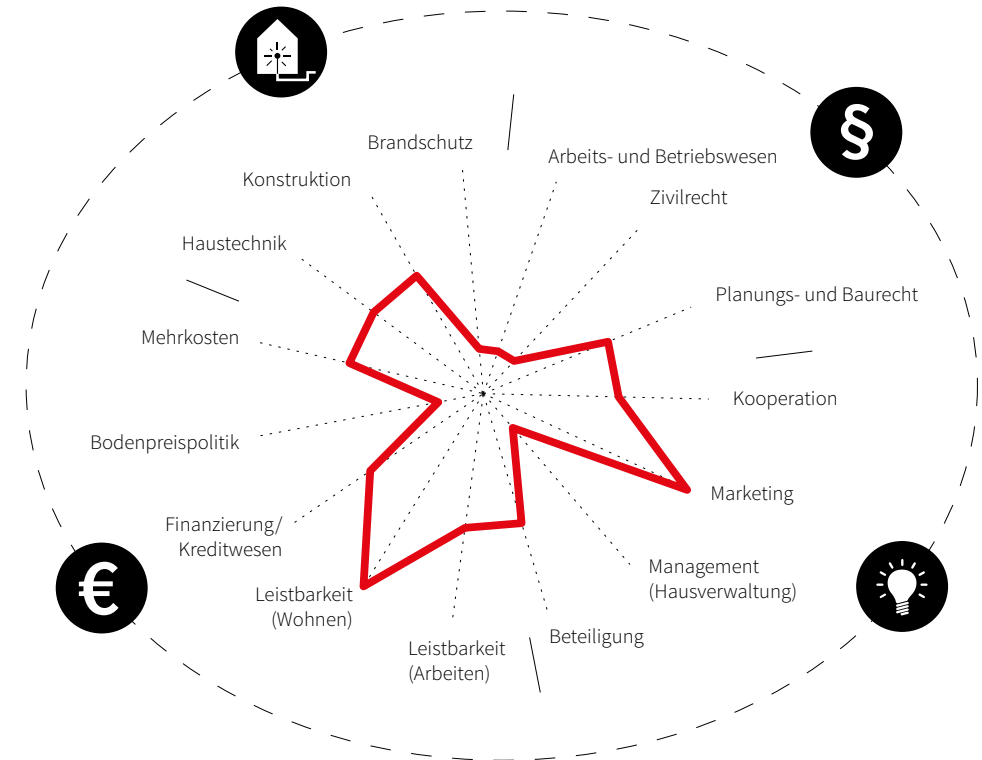
Planungs- und Baurecht: Ist auch in der Widmungskategorie Wohnen zulässig. Ansonsten keine besonderen Erschwernisse, da keine Nutzungsoffenheit vorgesehen.



Zivilrecht: Da keine Nutzungsänderung im Gebäude vorgesehen ist (Wohn- und Arbeitsbereiche sind klar definiert), sind selbst bei Eigentum keine zusätzlichen Vertragskonstrukte notwendig.

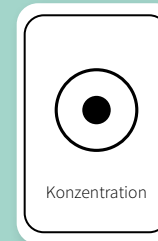
Arbeits- und Betriebswesen: Durch die vorgesehene räumliche Trennung nicht überdurchschnittlich relevant.

Herausforderungen





Quartiershäuser (M3) an einer Stadtpromenade



Konzentration



baufeld-
übergreifend



vertikale
Staffelung

An einem zentralen Straßenzug mit hohem Anteil an nachhaltiger und sanfter Mobilität mischen sich Sondergebäude unter die Wohnhäuser. Ihre spezielle Hardware – Raumhöhen, flexible Raumteilung und entsprechende Organisation der Erschließung – schafft die Voraussetzung für eine dauerhafte Nutzungsveränderbarkeit und Anpassbarkeit. Als ‚Quartiershäuser‘ ziehen sie vielfältige Nutzungen an und strahlen ihre Lebendigkeit in den Straßenraum aus. Vom Erdgeschoß bis unter das Dach ermöglichen sie eine vielfältige und kleinteilige Nutzungsmischung, die ein breites Spektrum an Wohn- und Arbeitsformen kombiniert.



CREATIVE
cluster



SHARE
commons



SERVICENET
works

Schwerpunkt hier ist das Zustandekommen eines ausdifferenzierten Angebots für das Quartier. Dieses Angebot ist u. a. von kooperativen und gemeinschaftlichen Bewirtschaftungsformaten gekennzeichnet. Um die vorgesehene Wirkung zu erreichen, sind Leistungsfähigkeit zumindest für einen Teil dieser Flächen sowie die Initiierung von entsprechenden Trägerstrukturen notwendig, die die Querfinanzierung zwischen Wohn-Nutzungen (siehe angrenzende Wohnhäuser) und qualitätsbringenden Nicht-Wohn-Nutzungen steuern kann.



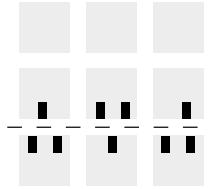
Quartiershäuser (M3) an einer Stadtpromenade

Typologie

Nutzungs- und
Flächenverhältnis

mind. **50 %** Nicht-Wohn-Nutzung

Verortung



funktionale
Verflechtung



vertikales
Verhältnis

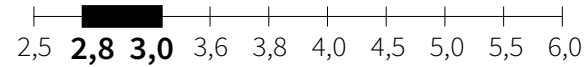


Pixel



Melange

Raumhöhe [m]



Körnung



Erschließung

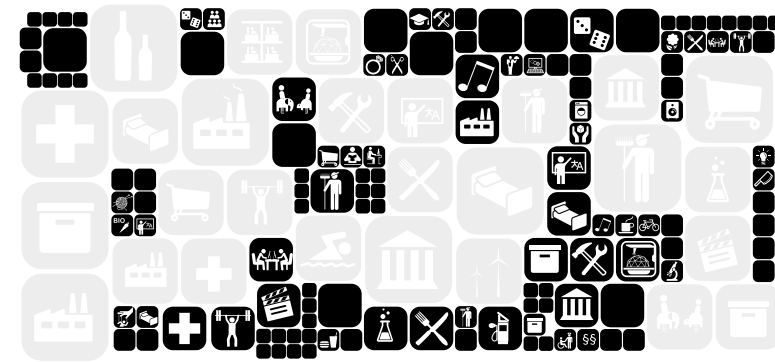


Lieferverkehr



Nutzungsmischung: Wege zur Umsetzung

mögliche Nicht-Wohn-Nutzungen



Zutaten

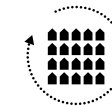
Wirkungsradius



Haus



Baufeld



Quartier



Stadt

Potenziale

Potenziale

24 h-Stadt



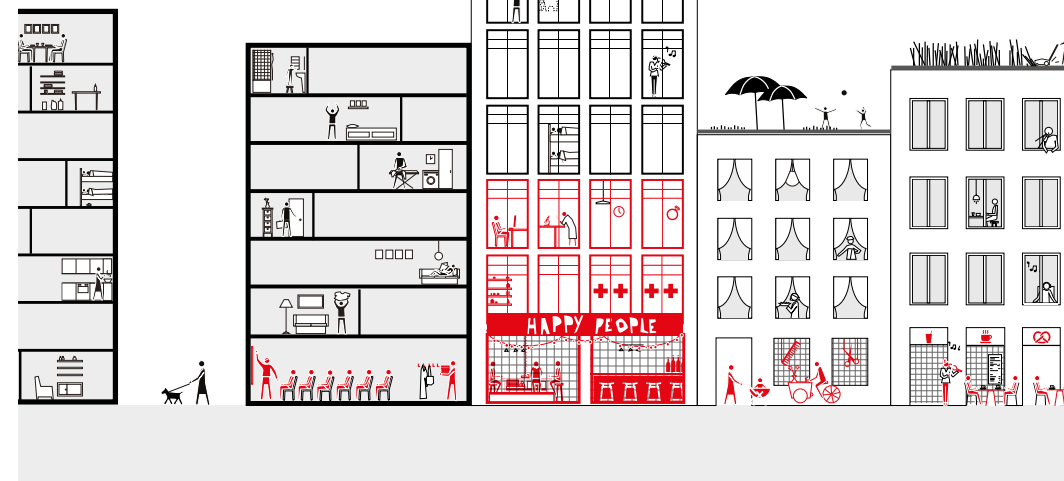
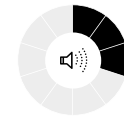
aktives Erdgeschoß



Identität



Emissionsverträglichkeit





Quartiershäuser (M3) an einer Stadtpromenade



Brandschutz: Für Nicht-Wohn-Nutzungen gelten erhöhte Auflagen, wie z. B. die anzurechnende Fluchtweglänge, was in der Organisation der Erschließung zu berücksichtigen ist.

Konstruktion: Skelettbauweise, tragende Außenwände, größere Spannweiten, großzügige Raumhöhe o. ä. als Voraussetzung für die Nutzungsoffenheit.

Haustechnik: Dimensionierung der Schächte für verschiedene Nutzungen, Ringleitungssysteme und kleinteilige Stromkreisführung für Flexibilität.

Mehrkosten: Kosten aufgrund größerer Raumhöhen und aufwändigerer Haustechnik im Vergleich zum Wohnbau, allerdings nicht im Vergleich mit einem reinen Gewerbeobjekt.

Bodenpreispolitik: Eine Reduktion des Grundkostenanteils würde eine gezielte Reduktion der Mieten (Entwicklungsflächen) ermöglichen und das Haus prinzipiell entlasten.

Finanzierung/Kreditwesen: Das nutzungs offene Gebäude ist nicht im Rahmen der Wohnbauförderung umsetzbar, stellt aber auch für eine konventionelle Finanzierung eine große Herausforderung dar.

Leistbarkeit (Wohnen): Leistbarkeit kann nur durch Querfinanzierung oder eine Reduktion des Grundkostenanteils erreicht werden oder im Rahmen eines Pilotverfahrens (z. B. Klima- und Energiefonds-Demoprojekt zum Thema nachhaltiges Hochhaus in Sinne der Nutzungsoffenheit).

Leistbarkeit (Arbeiten): Leistbarkeit kann nur durch Querfinanzierung oder eine Reduktion des Grundkostenanteils erreicht werden. Realistisch würde in der derzeitigen Marktlage das gut verwertbare Wohnen die Arbeitsräume finanziell mittragen müssen.



Beteiligung: Durch die kleinteilige Durchmischung und den Beitrag zu einem lebendigen Erdgeschoß ist eine relativ hohe Akzeptanz zu erwarten.

Management: Nutzungsoffenheit und -mischung bedeuten einen erhöhten Aufwand für Moderation und Hausverwaltung.

Marketing: Die Platzierung des Hauses auf dem Markt und das Kuratieren der Durchmischung sind wesentlich, um den Quartiershäusern eine starke Identität zu geben und ihnen Strahlkraft zu verleihen.

Kooperation: Wohnbau und Arbeitsräume müssen in möglichst großer Synergie zueinander stehen. Die Notwendigkeit von Querfinanzierungen macht eine Kooperation im Aufstellen der Finanzierungs konstruktion wesentlich.



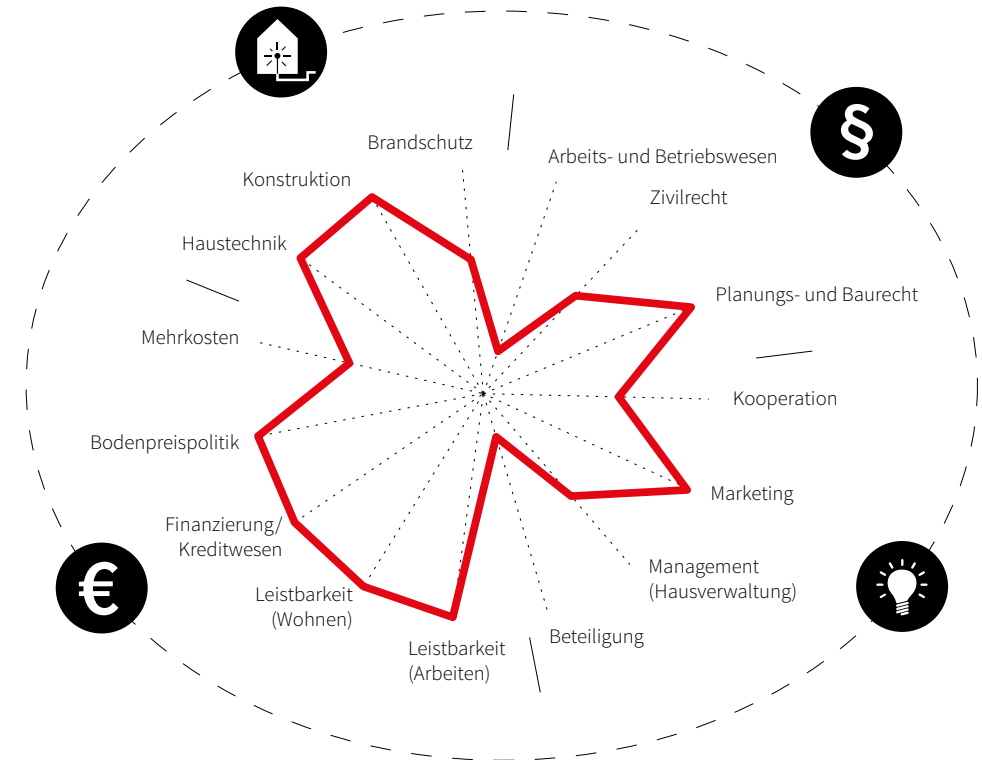
Planungs- und Baurecht: Hoch wegen Nutzungsoffenheit (mehrfaches Einreichen um Bewilligungen etc.)

Zivilrecht: Nutzungsoffenheit im ganzen Gebäude erfordert spezielle Miteigentumsverträge (grundbücherliche Absicherung), die eine Nutzungsänderung ermöglichen. In einem Mietmodell wäre diese Problematik nicht gegeben.

Arbeits- und Betriebswesen: Nutzungsänderungen verlangen eine jeweils neue Genehmigung.

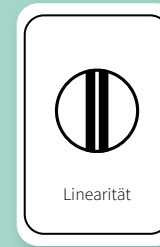


Herausforderungen





Stadtsockel (M4) an einer Stadtpromenade



An einem zentralen Straßenzug mit hohem Anteil an nachhaltiger und sanfter Mobilität konzentrieren sich sämtliche Nicht-Wohn-Nutzungen des Gebiets im Erdgeschoß und in den beiden Geschossen darüber. Die dahinter und darüber liegenden Bereiche sind entspannt dem Wohnen überlassen, während sich die Energie von Handel, Gewerbe und Dienstleistung entlang der Stadtpromenade bündelt. Im Stadtsockelbereich sorgen Raumhöhen und flexible Raumteilung für eine dauerhaft organisierbare Nutzungsvervielfältigung und Anpassbarkeit. Dabei ist eine Variation in der Körnung – von großen bis zu kleinen Einheiten – wesentlich. Der Stadtsockel ist im öffentlichen Raum auch gestalterisch ablesbar und gibt der Stadtpromenade ein kohärentes Erscheinungsbild.



Gemeinschaft und Kooperation müssen bei der Entwicklung einer belebten Sockelzone im Vordergrund stehen: Mechanismen des Ausgleichs zwischen den Raummieten und der Anpassung an die möglichen konzeptabhängigen Umsätze werden von einer autonom agierenden, zentral steuernden Einrichtung entwickelt und gesteuert. Es sollen nicht bloß ‚Flächen‘ vermietet werden, sondern es geht auch darum, die Besonderheit zu vermitteln und somit der Straße eine überregionale Bedeutung geben.



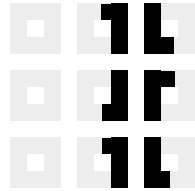
Stadtsockel (M4) an einer Stadtpromenade

Typologie

Nutzungs- und
Flächenverhältnis

20 % Nicht-Wohn-Nutzung

Verortung



funktionale
Verflechtung



vertikales
Verhältnis

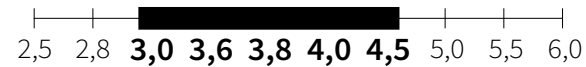


Pixel

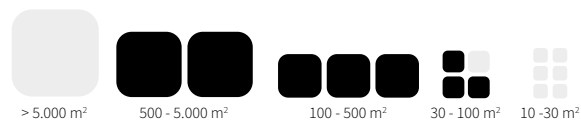


Melange

Raumhöhe [m]



Körnung



Erschließung



Lieferverkehr



Nutzungsmischung: Wege zur Umsetzung

mögliche Nicht-Wohn-Nutzungen



Zutaten

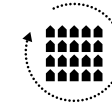
Wirkungsradius



Haus



Baufeld



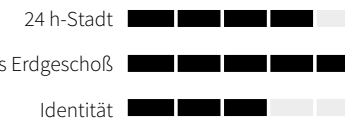
Quartier



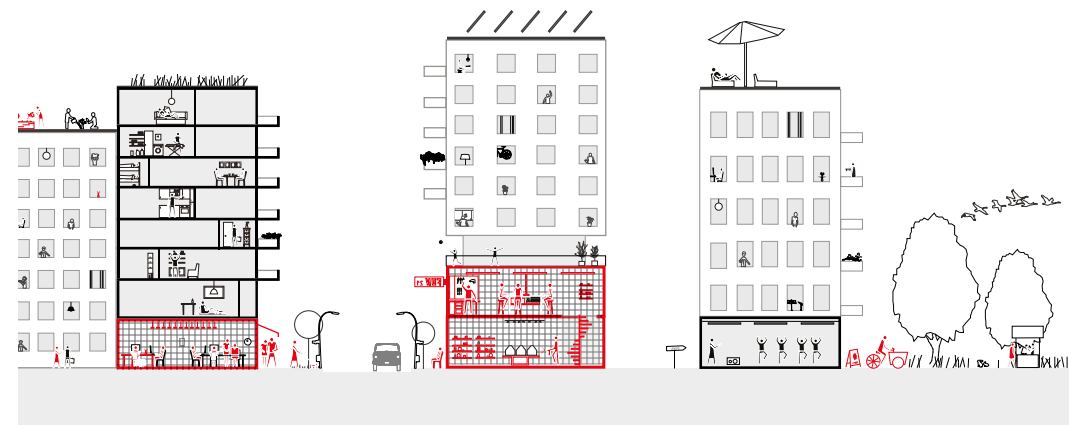
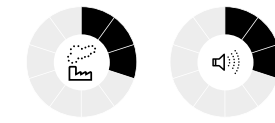
Stadt

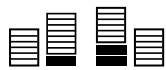
Potenziale

Potenziale



Emissionsverträglichkeit





Stadtsockel (M4) an einer Stadtpromenade



Brandschutz: Aufgrund der geringen Verflechtung von Nutzungen sind keine zusätzlichen brandschutztechnischen Anforderungen notwendig. Eventuell zusätzliche Erschließungskerne für Sockelzone erforderlich (Fluchtweglänge).

Konstruktion: Flexibilität im Sockelbereich bedarf der Abstimmung mit Rastern des Wohnens.

Haustechnik: Erhöhte Anforderungen lediglich durch Berücksichtigung von Lüftungsanlagen für Gastronomie etc. im Erdgeschoß und Kleinteiligkeit.

Mehrkosten: Durch größere Raumhöhen und Flexibilität, aber nur in den Sockelgeschoßen.
Bodenpreispolitik: Eine Reduktion des Grundkostenanteils für Nicht-Wohn-Nutzungen würde eine gezielte Reduktion der Mieten (Entwicklungsflächen) ermöglichen.



Finanzierung/Kreditwesen: Kann bei ausreichender Gebäudehöhe und Grundstücksgröße auch mit Förderung errichtet werden (Wohnanteil > 2/3). Da ein eindeutiger Schwerpunkt beim Wohnen liegt, ist eine konventionelle Finanzierung theoretisch möglich.

Leistbarkeit (Wohnen): Auch mit Wohnbauförderung möglich.

Leistbarkeit (Arbeiten): Eine teilweise Stützung der Mieten würde die Durchmischung fördern (eventuell: bauplatzübergreifendes Ressourcenpooling und Trägerstruktur notwendig). Kleinere Einheiten sind ebenfalls leistbar und können auch BewohnerInnen ansprechen.

Beteiligung: Durch die Konzentration der Nutzungsmischung an einem zentralen Strassenzug klar ablesbare Zonierung und Ausrichtung der anderen Nutzungen zur Straße hin möglich. Geringes Konfliktpotenzial, wenn im Vorfeld Bewusstseinsbildung für Urbanität stattfindet.



Management: Klare Zonierung im Gebäudeschnitt (horizontale Trennung) vermindert Schnittstellen. Hoher Anteil an Nicht-Wohn-Nutzung erhöht Anspruch an eine konventionelle Wohnbau-Hausverwaltung. Bauplatzübergreifende Verteilung von groß- und kleinteiliger Nutzung und Management, Staffelung der Mieten zur Förderung der Durchmischung.

Marketing: Etablierung der Stadtpromenade als Geschäftsstraße, Cluster von spezifischen Themen als Identitätsbildung, bauplatzübergreifende Synergien als Standortvorteil.

Kooperation: Wohnbau und Arbeitsräume sind räumlich voneinander getrennt und teilen lediglich die vertikale Erschließung. Selbst gemeinnützige Wohnbauträger ohne andere Akteure könnten diese Projekte errichten, wobei ein Transfer von Know-how aus der Arbeitswelt (Thematik Co-Working, Kleine und mittlere Unternehmen, Ein-Personen-Unternehmen etc.) einer langfristigen Synergie im Sockelbereich sicherlich zuträglich wäre.

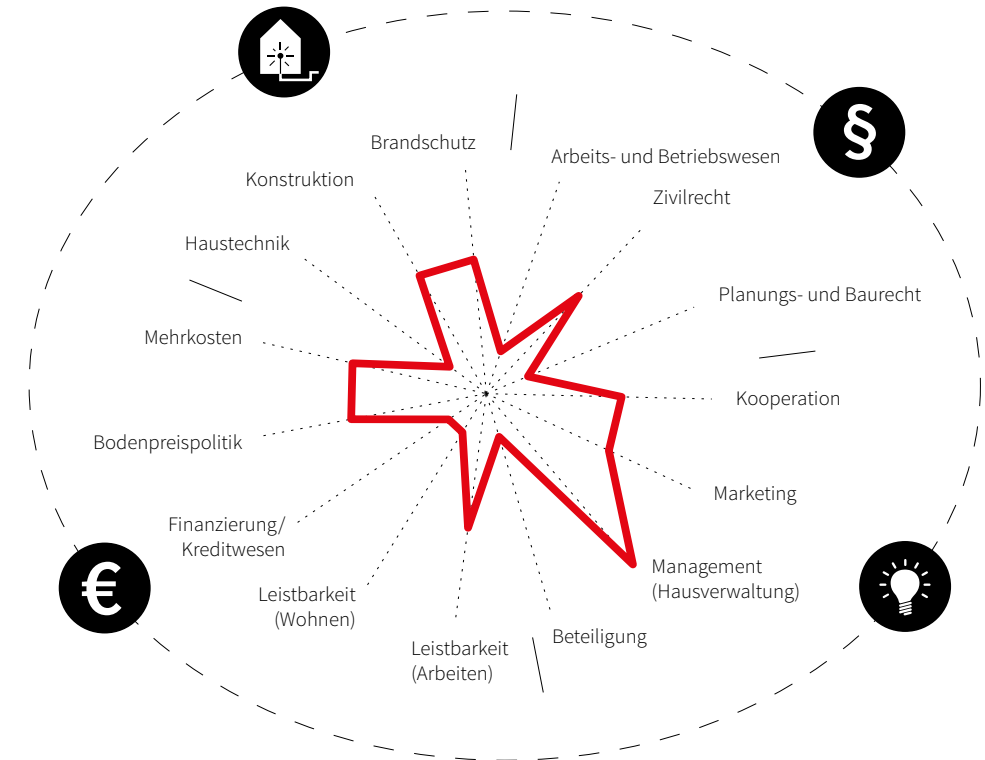


Planungs- und Baurecht: Ist auch in der Widmungskategorie Wohnen zulässig. Ansonsten keine besonderen Erschwernisse, da keine Nutzungsoffenheit vorgesehen.

Zivilrecht: Situation vertraglich gestaltbar, mögliche Nutzungsänderung der Sockelzone muss bei Miteigentum vertraglich verankert werden.

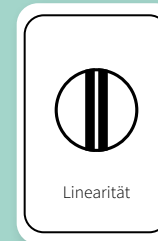
Arbeits- und Betriebswesen: Durch die vorgesehene räumliche Trennung nicht überdurchschnittlich relevant.

Herausforderungen





Scholle (M5) an einem Boulevard



Linearität



Gesamtgebiet



Scholle

Entlang einer großstädtischen, verkehrsdominierten Straßenachse entwickelt sich eine horizontale Schichtung der Nutzungen mit einer zwei- bis dreigeschoßigen Scholle, die als spezieller Typus mit eigener Erschließung ausgebildet ist: In einem stark erhöhten und flexibel nutzbaren Erdgeschoß finden extensive, auch produzierende Gewerbeeinheiten mit größerem Flächenbedarf Raum. Darüber befinden sich ein bis zwei erhöhte, ebenso flexibel nutzbare Geschosse, in denen Arbeitsformen mit einer kleinteiligeren Struktur Platz finden. Diese mischverträglichen Arbeitsformen bilden einen Pufferbereich für die über der Scholle liegenden Nutzungen (Wohnen und wohnverträgliches Arbeiten), die das Dach der Scholle als gemeinschaftlichen Freiraum verwenden.

Die Programme der Scholle geben dem Boulevard einen städtischeren Charakter, indem sie eine urbane ‚Flanke‘ erzeugen, die parallel zum Durchzugsverkehr neue lokale Netzwerke entstehen lässt und nachhaltige Formen innerstädtischer Mobilität stärkt (Fußgehen, Radfahren, Mikromobilität).



URBAN
industries



ZERO
emission

Die Koordination der betrieblichen Durchmischung und der Leistungsfähigkeit benötigt eine baufeldübergreifende kuratierende Trägerstruktur. Innovative Kombinationen von Produktion und Dienstleistung werden durch gezielte Förderungen (z. B. Inkubatoren für Start-ups) hier verortet.



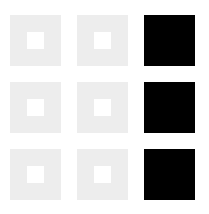
Scholle (M5) an einem Boulevard

Typologie

Nutzungs- und
Flächenverhältnis

30 % Nicht-Wohn-Nutzung

Verortung



funktionale
Verflechtung



vertikales
Verhältnis

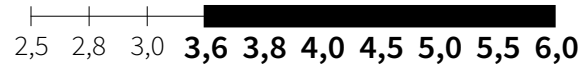


Pixel

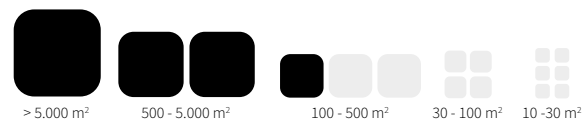


Melange

Raumhöhe [m]



Körnung



Erschließung



Lieferverkehr



Nutzungsmischung: Wege zur Umsetzung

mögliche Nicht-Wohn-Nutzungen

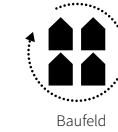


Zutaten

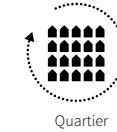
Wirkungsradius



Haus



Baufeld



Quartier



Stadt

Potenziale

Potenziale

24 h-Stadt



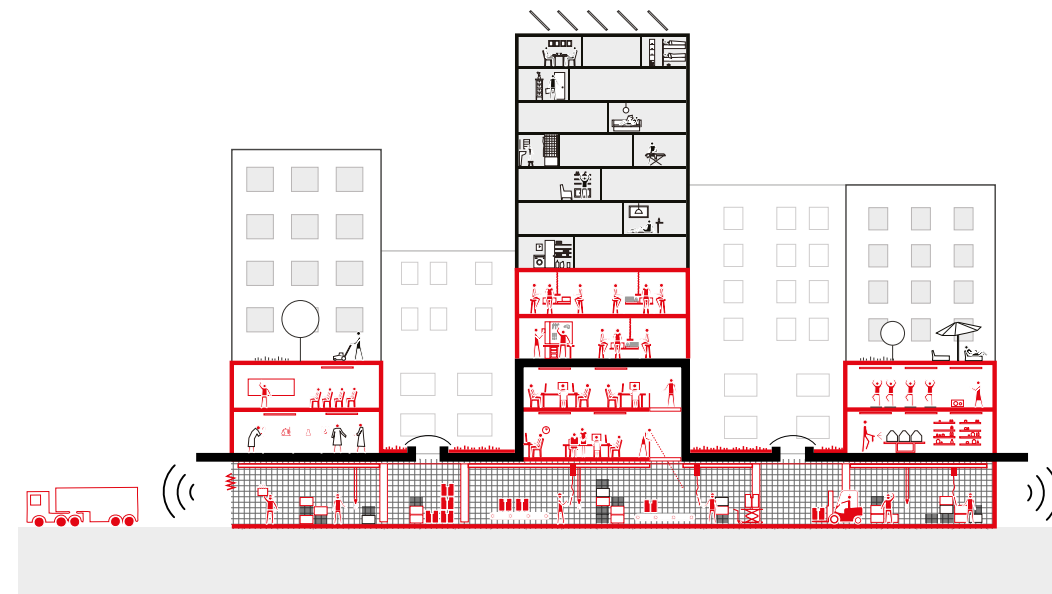
aktives Erdgeschoß



Identität



Emissionsverträglichkeit





Scholle (M5) an einem Boulevard



Brandschutz: Aufgrund der geringen Verflechtung von Nutzungen sind keine zusätzlichen brandschutztechnischen Anforderungen notwendig. Für Betriebsgebäude gilt die Richtlinie 2.1 des Österreichischen Instituts für Bautechnik, also Kumulation der Auflagen. Betriebsanlagengenehmigung erforderlich.

Konstruktion: Aufwändig aufgrund der Spannweite in den unteren Geschossen.

Haustechnik: Hohe Anforderungen seitens Lüftung und Emissionskontrollen.



Mehrkosten: Kosten aufgrund größerer Raumhöhen und aufwändigerer Haustechnik.

Bodenpreispolitik: Sehr unterschiedlich je nach Nutzung, tendenziell eher hohe Herausforderung, da die gewerblichen Produktionsflächen weniger Ertrag bringen können als Wohnbau oder Büros und somit der Bedarf einer Reduzierung des Grundkostenanteils oder einer Bonuskubatur entsteht.

Finanzierung/Kreditwesen: Finanzierung über Wohnbauförderung möglich für den Wohnanteil.

Leistbarkeit (Wohnen): Fördermöglichkeiten vorhanden.

Leistbarkeit (Arbeiten): Die relativ großen Flächen bedingen höhere Preise (Miete/Eigentum), die zumindest teilweise eine eigene Förderschiene brauchen.



Beteiligung: Moderierte Integration von produzierendem Gewerbe, Bewusstseinsbildung, Akzeptanz, Informationsbedarf, Begleitung.

Management: Klare Zonierung im Gebäudeschnitt (horizontale Trennung) erleichtert die grundsätzlich hohen Anforderungen an den Betrieb des Gebäudes.

Marketing: Neuartige Vermarktung der gewerblichen Flächen erforderlich/zentraler Produktionsort statt Gewerbepark am Stadtrand. Wohnen über Scholle mit Nicht-Wohn-Funktionen birgt erhöhtes Konfliktpotenzial (unerwünschte Emissionen, überlagernde Zugangsbereiche etc.).

Kooperation: Hoher Kooperationsgrad bei zentrumsnaher Gewerbenutzung und evtl. damit verbundenen unterschiedlichen Entwickler-Typen notwendig. Anlieferungen und innovative Verkehrskonzepte notwendig.

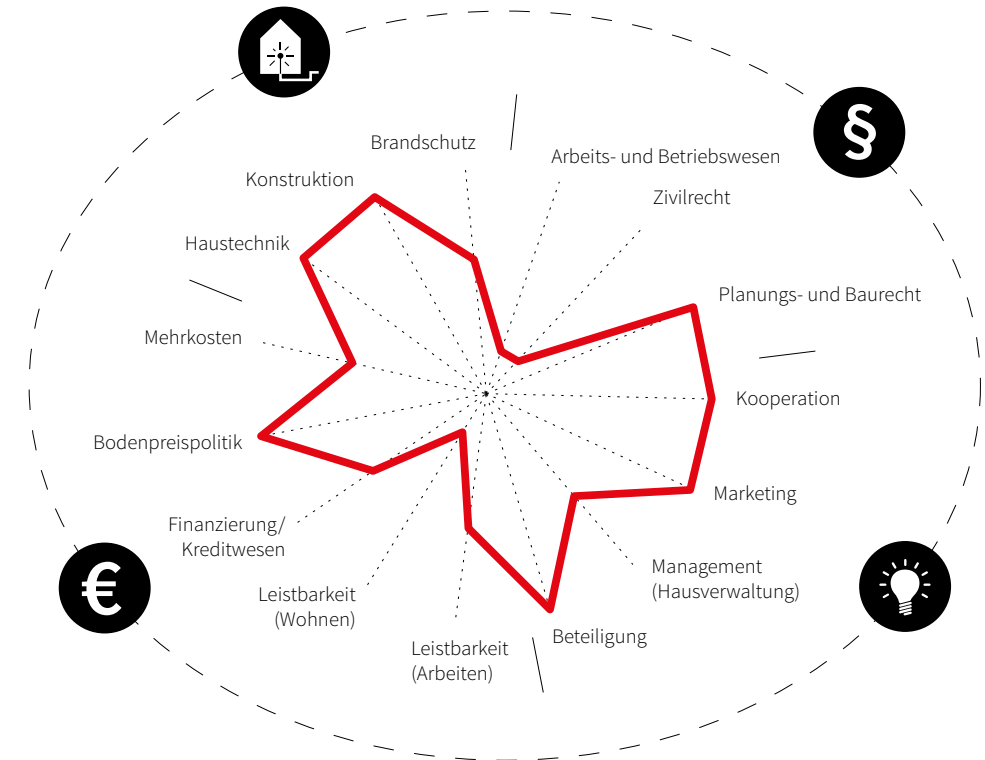


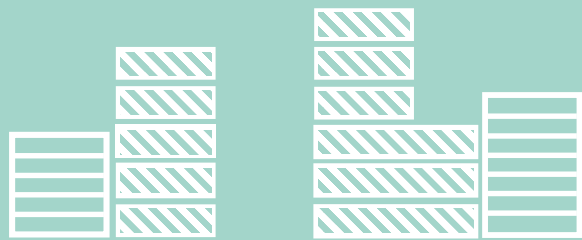
Planungs- und Baurecht: In Widmungskategorie Wohnen vermutlich nicht bewilligbar. Aufgrund der größeren Einheiten (>800 m²) kein vereinfachtes Verfahren zur Betriebsanlagengenehmigung. Je nach Nutzung Bedarf an Sondervereinbarungen und Bewilligungen (Emissionen, Anlieferung etc.).

Zivilrecht: Situation vertraglich gestaltbar.

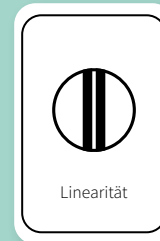
Arbeits- und Betriebswesen: Durch die vorgesehene räumliche Trennung nicht überdurchschnittlich relevant.

Herausforderungen

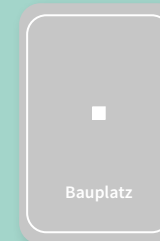




Loftzeile (M6) an einer grünen Straße



Linearität



Bauplatz



Joker

Entlang einer durchgrünten, aber befahrenen Allee bilden nutzungs offene Gebäude mit loftartiger Struktur eine Ader der Nutzungsmischung. Die für gewerbliche Nutzungen wirtschaftlichen Vorzüge der guten Erreichbarkeit mit dem MIV und das für das Wohnumfeld günstige atmosphärische Grün der Allee legen ein Angebot überhöhter und großzügiger Räume nahe, deren loftartige Qualität Nicht-Wohn-Nutzungen, alternative Wohnformen sowie alle denkbaren Mischvarianten von Wohnen und Arbeiten anzieht. Die dahinter liegenden Bereiche werden durch die Loftzeile vom Schall geschützt und können dem reinen Wohnen vorbehalten bleiben. Der doppelte Dialog mit dem Straßenraum und den dahinter liegenden Wohngebäuden macht die Loftzeile zu einem linearen Attraktor, dessen hoher Mischungsgrad nicht nur belebende Impulse für beide Seiten abgibt, sondern über ein zeitliches Spektrum verfügt, das weit über monofunktionale Nutzungen hinausgeht.



URBAN
industries



SHARE
commons



CREATIVE
cluster



SERVICENET
works

Kombinationen von kleinteiliger Produktion, Dienstleistungen und kooperativen Formaten sind hier in dem Sinne, deren Beitrag an der Vielfalt des Quartiers zu entwickeln und zu fördern. Leistbarkeit der Flächen (besonders für Nicht-Wohn-Funktionen), Kuratieren der Durchmischung mit besonderem Augenmerk auf die Übergänge zum öffentlichen Raum, Begleitung der Start-up-Phasen sind eine wesentliche Herausforderung.



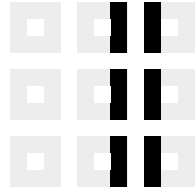
Loftzeile (M6) an einer grünen Straße

Typologie

Nutzungs- und
Flächenverhältnis

mind. 50 % Nicht-Wohn-Nutzung

Verortung



funktionale
Verflechtung



vertikales
Verhältnis

Pixel

Melange

Raumhöhe [m]



Körnung



Erschließung

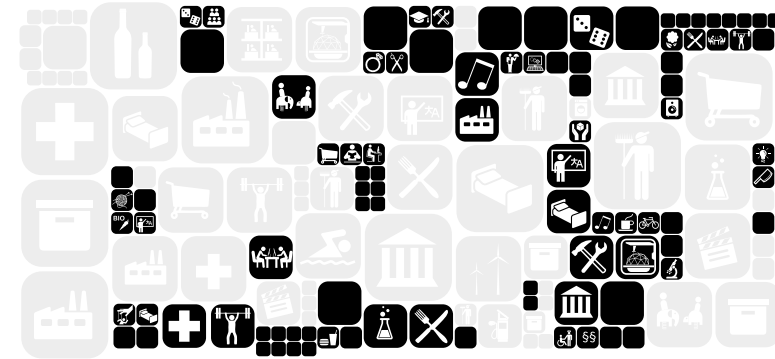


Lieferverkehr



Nutzungsmischung: Wege zur Umsetzung

mögliche Nicht-Wohn-Nutzungen



Zutaten

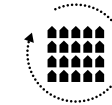
Wirkungsradius



Haus



Baufeld



Quartier



Stadt

Potenziale

Potenziale

24 h-Stadt



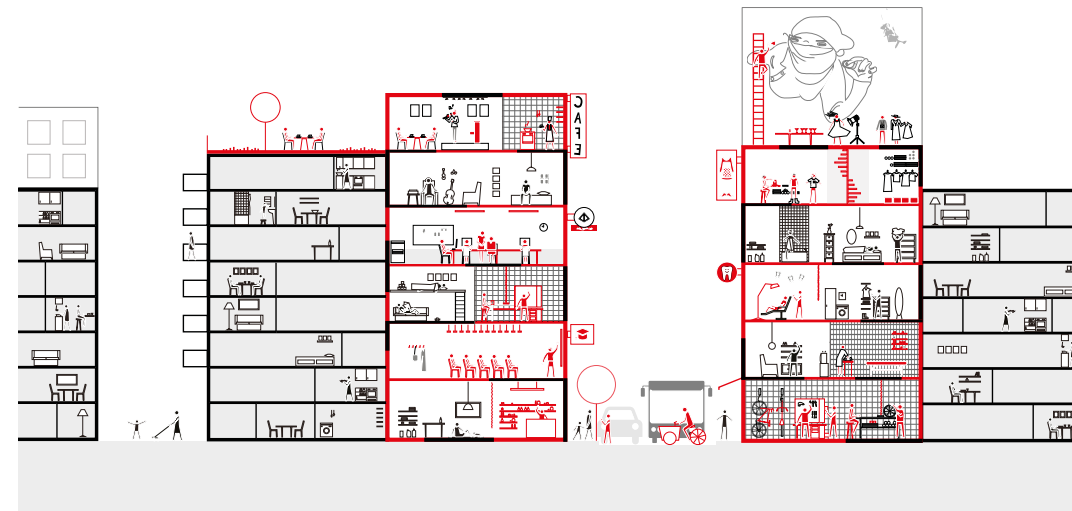
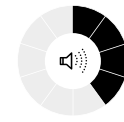
aktives Erdgeschoß



Identität



Emissionsverträglichkeit





Loftzeile (M6) an einer grünen Straße



Brandschutz: Der Typus des Lofts integriert das Arbeiten ins Wohnen bzw. bringt die Grenzen zum Verschwimmen. Die Einheiten können also großteils als Wohnungen geplant werden, auch wenn im Inneren der Wohnanteil geringer ist.

Konstruktion: Skelettbauweise, tragende Außenwände, größere Spannweiten o. ä. für Garantie der Nutzungsoffenheit

Haustechnik: Dimensionierung der Schächte für verschiedene Nutzungen, Ringleitungssysteme und kleinteilige Stromkreisführung für Flexibilität.

Mehrkosten: Gewisse Mehrkosten aufgrund größerer Raumhöhen und aufwändigerer Haustechnik im Vergleich zum Wohnbau. Diese Mehrkosten könnten aber durch geringere Ausbaurkosten („Edelrohbau“) wieder ausgeglichen werden.

Bodenpreispolitik: Der Bodenpreis sollte den Verlust an nutzbarer Fläche aufgrund größerer Raumhöhen widerspiegeln (z. B. Widmungsabgabe).

Finanzierung/Kreditwesen: Nutzungsoffene Gebäude sind nicht im Rahmen der Wohnbauförderung umsetzbar, stellen aber für eine konventionelle Finanzierung keine große Herausforderung dar, da es sich um ‚besonderes Wohnen‘ handelt. Die Einheiten können teilweise zu marktüblichen Preisen vermietet werden.



Leistbarkeit (Wohnen): Leistbarkeit entsteht zum Teil durch die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu kombinieren. Atelierwohnungen können als ‚Artist-in-residence‘-Programme ausgeschrieben werden, um für Durchmischung zu sorgen. Dafür sind zusätzliche Förderungen notwendig.

Leistbarkeit (Arbeiten): Arbeitsfunktion kann durch gestaffelte Mieten für Start-ups unterstützt werden sowie Unternehmerberatung und sonstige Formen der Unterstützung wie Vernetzungsangebote, gemeinsames Marketing usw. Die Leistbarkeit für einen Teil der Flächen (z. B. 40%) ist wichtig.

Beteiligung: Durch die sanfte Nutzungsmischung im Rahmen von Wohnen/Arbeiten geringe Herausforderung in der Akzeptanzschaffung. Die gemeinschaftlich genutzte Infrastruktur (Besprechungsräume, Workshops etc.) kann auf Basis von NutzerInnen gemeinsam definiert und verwaltet werden.



Management: Nutzungsoffenheit und -mischung bedeuten einen erhöhten Aufwand für Moderation und Hausverwaltung, wobei die Konzentration von ähnlichen Nutzungsprofilen prinzipiell auch gegenseitige Akzeptanz nach sich zieht. Wichtig ist, dass die Lofts nicht mit der Zeit verwohnt werden, also dass es eine sanfte Kontrolle der Nutzungsmischung gibt.

Marketing: Die Platzierung der Lofts auf dem Markt und das Kuratieren der Durchmischung sind wesentlich, um der Loftzeile eine starke Identität zu geben und ihr Strahlkraft zu verleihen.

Kooperation: Der Typ des Lofts absorbiert die Kooperation zwischen Wohn- und Arbeitswelten in der Person des/der Einzelunternehmers/in. Eine Vernetzung der Unternehmer untereinander und im Quartier ist wichtig, um die Synergien zu maximieren.

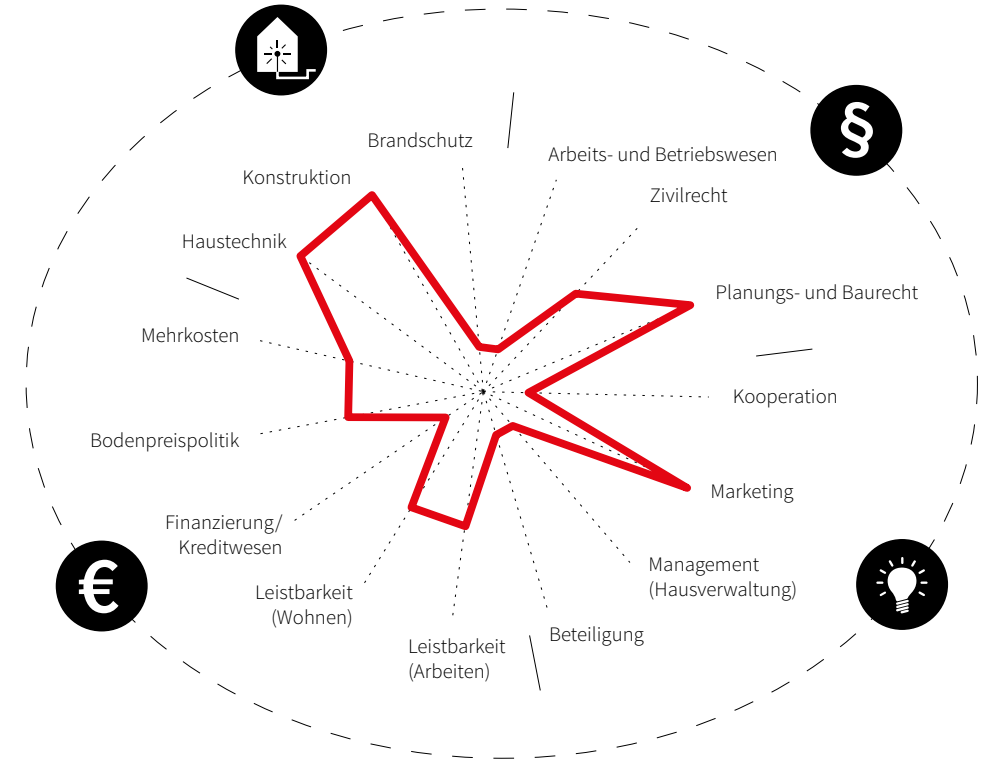
Planungs- und Baurecht: Hoher rechtlicher Anspruch wegen Nutzungsoffenheit (mehrfaches Einreichen um Bewilligungen etc.).

Zivilrecht: Nutzungsoffenheit im ganzen Gebäude erfordert spezielle Miteigentumsverträge (grundbücherliche Absicherung), die eine Nutzungsänderung ermöglichen. In einem Mietmodell ist diese Problematik nicht gegeben.



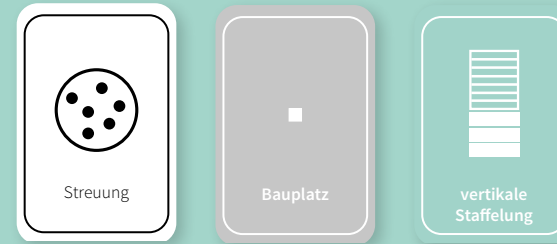
Arbeits- und Betriebswesen: Da die vorgesehenen Arbeitsnutzungen wohnvertraglich sind, gibt es keine Notwendigkeit für betriebsrechtliche Genehmigungen. Keine große Anzahl von ArbeitnehmerInnen, da vor allem Selbstständige angesprochen sind.

Herausforderungen

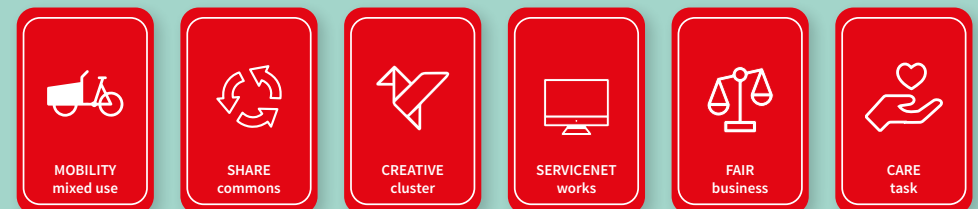




Stadtsockel (M7) im Gebiet verteilt



Im gesamten Entwicklungsgebiet sind Erdgeschoß und die darüber liegenden Geschoße den Nicht-Wohn-Nutzungen vorbehalten. Der so entstehende Stadtsockel mit größeren Raumhöhen, flexibler Teilbarkeit und entkoppelbarer Erschließung macht die Nutzungsmischung zur konstanten und wiedererkennbaren Identität des Gebiets. Jedes Gebäude leistet somit seinen anteiligen Beitrag zur Nutzungsmischung, wobei die unterschiedlichen Lagen und Maßstäbe zu einer ‚selbstverständlichen‘ Differenzierung und Vielfalt führen. Das Spektrum reicht von hochfrequenten kommerziellen Nutzungen in prominenter Lage bis zu kleinteiligen Mikrobüros in den ruhigeren Bereichen. Der im Gebiet verteilte Stadtsockel belebt differenziert das gesamte Gebiet über eine Vielfalt an unterschiedlichen, vorzüglich kleinteiligen Nutzungen, indem Bereiche mit monofunktionalen Wohnnutzungen vermieden werden.

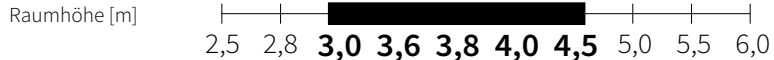
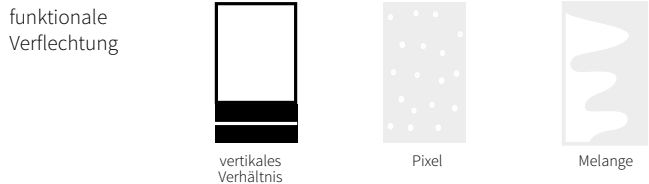
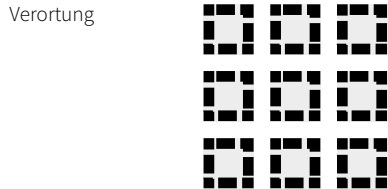


Die Mischkonstellation ist offen für vielfältige Kombinationen von programmatischen Szenarien. Schwerpunkt sind emissionsarme Nicht-Wohn-Funktionen. Die Diffusität der vorgeschlagenen Hardwares spiegelt sich in dem Bedarf eines übergeordneten Managements und der Koordination auf Quartiersebene sowie einer starken finanziellen Unterstützung der Ansiedlungsphase wider.

Typologie

Stadtsockel (M7) im Gebiet verteilt

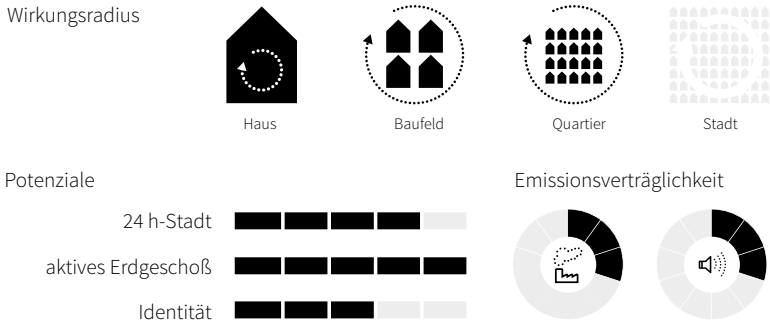
Nutzungs- und Flächenverhältnis **20 %** Nicht-Wohn-Nutzung



Zutaten



Potenziale





Stadtsockel (M7) im Gebiet verteilt



Brandschutz: Aufgrund der geringen Verflechtung von Nutzungen sind keine zusätzlichen brandschutztechnischen Anforderungen notwendig. Eventuell zusätzliche Erschließungskerne für Sockelzone erforderlich (Fluchtweglänge), allerdings nur dort, wo aufgrund eines größeren Volumens mehrere Geschosse betroffen sind.

Konstruktion: Größere Spannweiten im Sockel führen zu einem erhöhten technischen Aufwand.

Haustechnik: Erhöhte Anforderungen lediglich durch Berücksichtigung von Lüftungsanlagen für Gastronomie etc. im Erdgeschoß, aber nur in prominenter Lage.

Mehrkosten: Mehrkosten durch größere Raumhöhen, Flexibilität und Kleinteiligkeit, aber nur in den Sockelgeschossen. In wenig prominenten Lagen können diese Mehrkosten entfallen, da hier auch niederschwellige Nicht-Wohn-Nutzungen wie Mikro-Büros in einem Wohnbauraster möglich sind.

Bodenpreispolitik: Eine Reduktion des Grundkostenanteils für Nicht-Wohn-Nutzungen würde eine gezielte Reduktion der Mieten (Entwicklungsflächen) ermöglichen. Eine Bonuskubatur für Nicht-Wohnen wäre denkbar, um Anreize zu schaffen.

Finanzierung/Kreditwesen: Kann bei ausreichender Gebäudehöhe und Grundstücksgröße auch in Förderung errichtet werden (Wohnanteil > 2/3). Da ein eindeutiger Schwerpunkt beim Wohnen liegt, ist eine konventionelle Finanzierung theoretisch möglich. Bei Nicht-Wohn-Nutzung in Obergeschossen gibt es im Vergleich zum Wohnbau höhere Herstellungskosten.

Leistbarkeit (Wohnen): Auch mit Förderung möglich, jedoch ist die Frage der Querfinanzierung zwischen Wohnen und Nicht-Wohnen zu lösen.

Leistbarkeit (Arbeiten): Eine teilweise Stützung der Mieten ist zur Durchmischung notwendig. Kleinere Einheiten sind ebenfalls leistbar und können auch BewohnerInnen ansprechen.

Beteiligung: Geringes Konfliktpotenzial, da sich die Nicht-Wohn-Nutzungen in ihrer Prominenz und ihrem Aktivitätspegel an die Lage anpassen. Evtl. Moderation der Zugangsbereiche erforderlich (z. B. Empfang).

Management: Klare Zonierung im Gebäudeschnitt (horizontale Trennung) vermindert Schnittstellen. Überschaubarer Anteil an Nicht-Wohn-Nutzung im Rahmen einer konventionellen Wohnbau-Hausverwaltung machbar. Ein bauplatzübergreifendes Management zur Verteilung von groß- und kleinteiliger Nutzung wäre sinnvoll.

Marketing: Etablierung des Stadtsockels als identitätsstiftendes Merkmal des Gebiets.

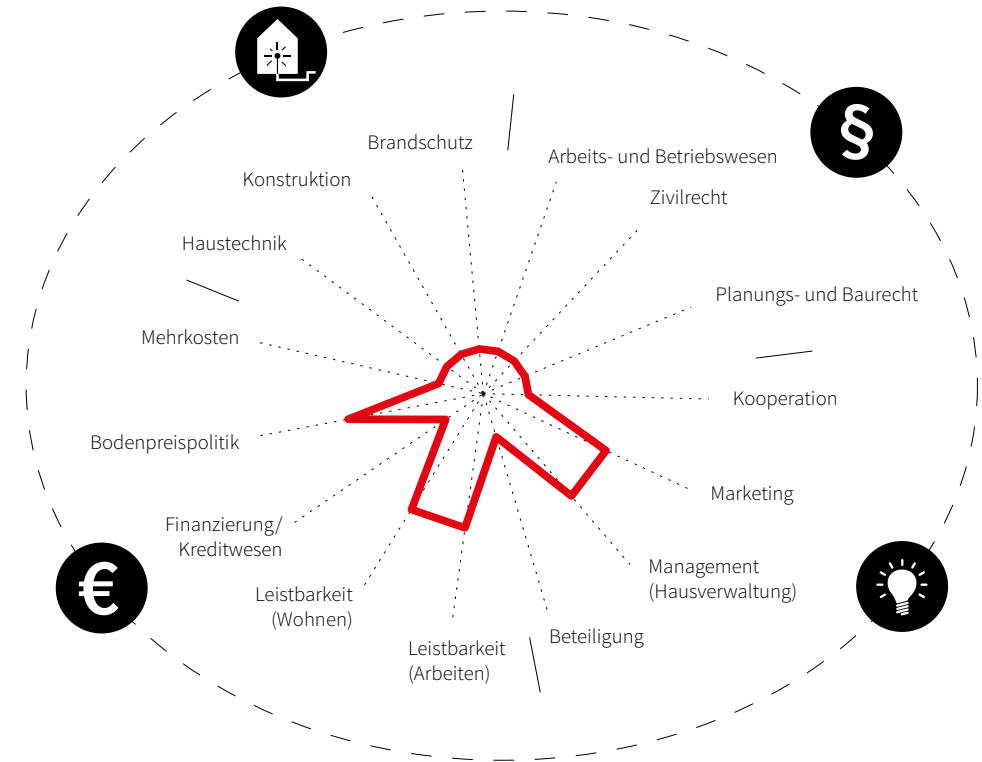
Kooperation: Wohnbau und Arbeitsräume sind räumlich voneinander getrennt und teilen lediglich die vertikale Erschließung. Bei größeren Gebäuden durch das größere Volumen evtl. intensiverer Austausch erforderlich.

Planungs- und Baurecht: Ist auch in der Widmungskategorie Wohnen zulässig. Keine besonderen Erschwernisse außer bei größeren Gebäuden, bei denen mehr Fläche für andere Nutzungen zusammenkommt.

Zivilrecht: Situation vertraglich gestaltbar, mögliche Nutzungsänderung der Sockelzone muss bei Eigentum in Kaufverträgen eingeräumt werden.

Arbeits- und Betriebswesen: Durch die vorgesehene räumliche Trennung nicht überdurchschnittlich relevant, wobei die Fluchtwege auf die mögliche maximale Belegung dimensioniert werden müssen.

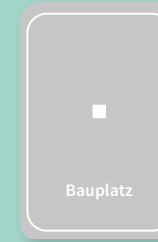
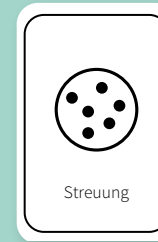
Herausforderungen





„Sommersprossen“ (M8)

Einsprengsel von Nicht-Wohn-Nutzungen
im Gebiet verteilt



Der Anteil an Nicht-Wohn-Nutzungen wird versprengt und über das ganze Gebiet verteilt, wobei auch innerhalb der Gebäude keine Bündelung erfolgt. Jedes Gebäude übernimmt einen Anteil der Nicht-Wohn-Nutzungen, verteilt diese über die Geschoße und macht sie auch nach außen hin als Sonderfall sichtbar. Wie Sommersprossen überziehen diese Zellen der Durchmischung sichtbar das Gebiet und produzieren einen universal verteilten Austausch zwischen Wohnen und Nicht-Wohnen. Es entsteht eine dreidimensionale Einstreuung von Nicht-Wohn-Nutzungen, eine Vielzahl vereinzelter Impulse ohne den Anspruch, die Urbanität im Straßenraum zu konzentrieren.



Relevante, thematische Szenarien für diese Konstellation beziehen sich auf Formen der Vernetzung und der kleinteiligen Verflechtung von Wohnen, Arbeiten und der gemeinschaftlichen Infrastruktur. Darin inkludiert sind Formen der Sorgearbeit, der politischen Arbeit und der Arbeit an sich selbst.



„Sommerprossen“ (M8)

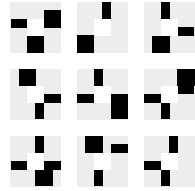
Einsprengsel von Nicht-Wohn-Nutzungen im Gebiet verteilt

Typologie

Nutzungs- und Flächenverhältnis

20 % Nicht-Wohn-Nutzung

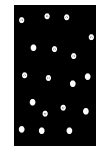
Verortung



funktionale Verflechtung



vertikales Verhältnis

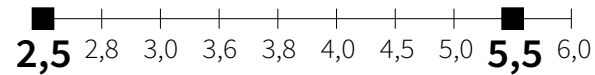


Pixel



Melange

Raumhöhe [m]



Körnung



Erschließung

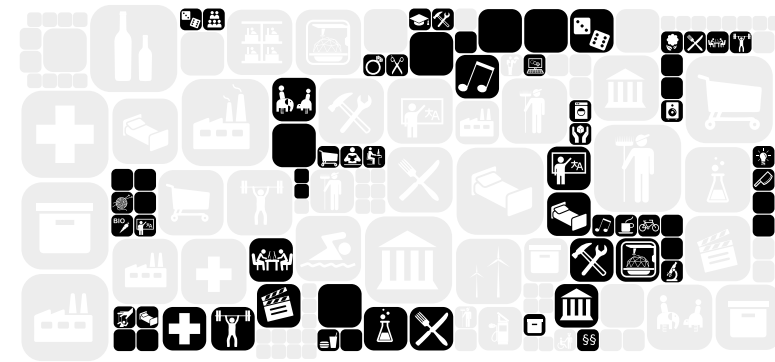


Lieferverkehr



Nutzungsmischung: Wege zur Umsetzung

mögliche Nicht-Wohn-Nutzungen



Zutaten

Wirkungsradius



Haus



Baufeld



Quartier



Stadt

Potenziale

Potenziale

24 h-Stadt



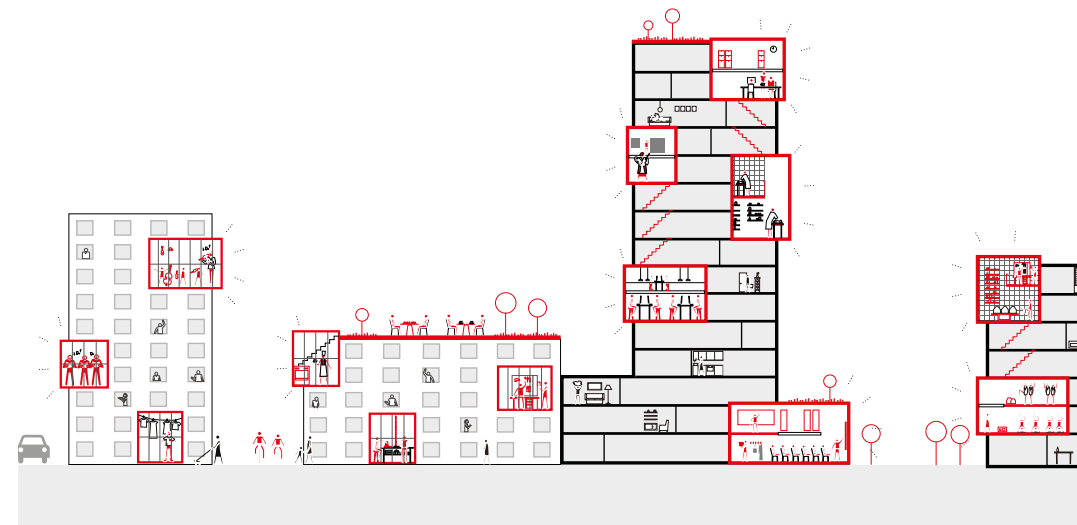
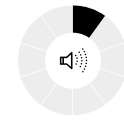
aktives Erdgeschoß



Identität



Emissionsverträglichkeit





„Sommersprossen“ (M8) Einsprengsel von Nicht-Wohn-Nutzungen im Gebiet verteilt



Brandschutz: Andere Nutzungen sind klar verteilt und abgegrenzt. Prinzipiell kleine Einheiten, darum keine besonderen Auflagen.

Konstruktion: Keine Sonderkonstruktion erforderlich.

Haustechnik: Erhöhte Anforderungen eventuell an Lüftungsanlagen.

Mehrkosten: durch spezielle räumliche Zuschnitte und anderes Fassadenbild.

Bodenpreispolitik: Eine Reduktion des Grundkostenanteils für Nicht-Wohn-Nutzungen würde eine gezielte Reduktion der Mieten (Entwicklungsflächen) ermöglichen. Eine Bonuskubatur für Nicht-Wohnen wäre denkbar, um Anreize zu schaffen.

Finanzierung/Kreditwesen: Kann auch von gemeinnützigen Bauträgern im Rahmen der Wohnbauförderung errichtet werden (Wohnanteil deutlich über 2/3). Da ein eindeutiger Schwerpunkt beim Wohnen liegt, ist eine konventionelle Finanzierung theoretisch möglich.

Leistbarkeit (Wohnen): Auch mit Förderung möglich.

Leistbarkeit (Arbeiten): Eine teilweise Stützung der Mieten würde die Nachfrage fördern. Kleinere Einheiten sind ebenfalls leistbar und können auch BewohnerInnen ansprechen. Für förderbare Flächen von Nicht-Wohn-Nutzung stellen die Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung (bis 25% Nicht-Wohnen gefördert) eine mittlere Herausforderung dar (z. B. Förderbedarf kann höher liegen, Querfinanzierung zwischen Nutzungen).



Beteiligung: Zumindest mittleres Konfliktpotenzial, da sich die Nicht-Wohn-Nutzungen in ihrer Prominenz und ihrem Aktivitätspegel an die Lage anpassen, aber Abwehrkräfte der dominanten Wohnnutzung zu erwarten sind.

Management: Überschaubarer Anteil an Nicht-Wohn-Nutzung im Rahmen einer konventionellen Wohnbau-Hausverwaltung machbar. Ein bauplatzübergreifendes Management der Nicht-Wohn-Nutzungen wäre sinnvoll, ist aber nicht erforderlich.

Marketing: Etablierung eines bauplatzübergreifenden Zusammenhangs als Standortvorteil. Gemeinsame Vermarktung der „Sommersprossen“ als Arbeitsräume sinnvoll.

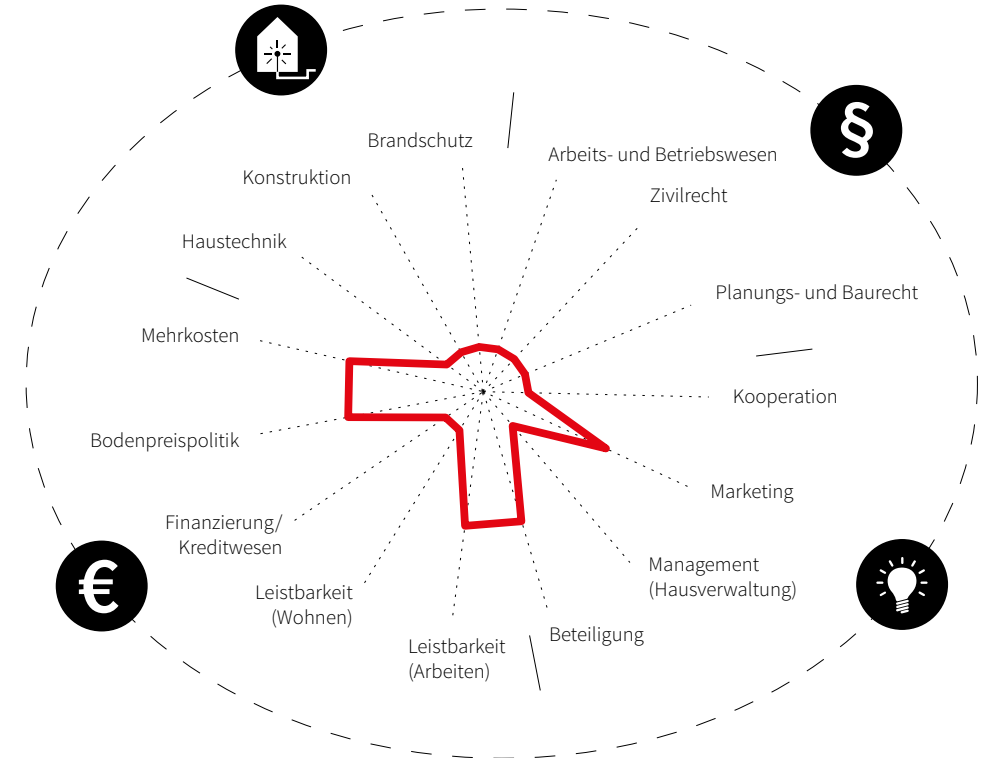
Kooperation: Keine besondere Notwendigkeit, da der Anteil an Nicht-Wohnen pro Gebäude überschaubar und innerhalb des etablierten Planungssystems realisierbar ist.

Planungs- und Baurecht: Ist auch in der Widmungskategorie W zulässig. Keine besonderen Erschwernisse außer bei größeren Einheiten.

Zivilrecht: Situation vertraglich gestaltbar.

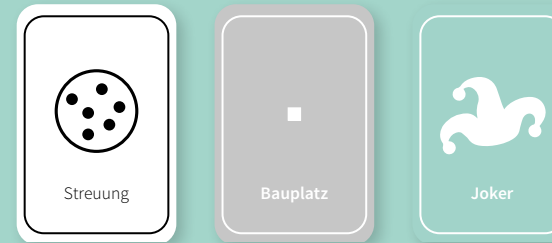
Arbeits- und Betriebswesen: Durch die Kleinteiligkeit nicht überdurchschnittlich relevant.

Herausforderungen

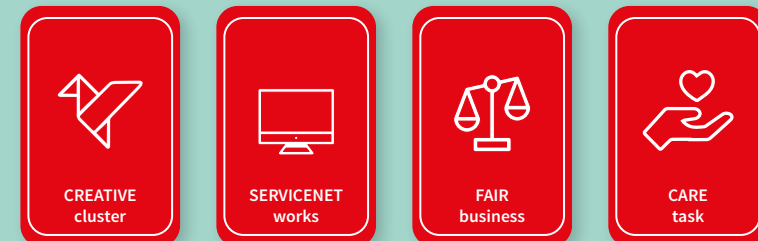




Nutzungsoffenheit (M9) im gesamten Quartier



Das gesamte Entwicklungsgebiet wird als nutzungs offene Struktur errichtet. Langfristig wird eine Veränderung der Nutzungen ermöglicht, indem die Verwertungslogik entsprechend organisiert bzw. gestaltet wird. Die Nicht-Wohn-Nutzungen verteilen sich nach Lage und Gebäudestruktur, aber auch entsprechend der jeweiligen Marktlage bzw. Vermarktungsstrategie auf das Gebiet, das auch spezielle, mitunter auch experimentelle Formen von Wohnen, Arbeiten und Freizeit absorbiert. Das Verhältnis von Wohnen und Nicht-Wohnen sowie der Anteil an neuen hybriden Formen von Wohnen und Nicht-Wohnen ist dauerhaft offen, kann an den Bedarf angepasst oder auf Basis entsprechender Impulssetzungen verändert werden. Das Gebiet ist aufgrund seiner 100 Prozent durchwachsenen Mischnutzung von außergewöhnlich hoher Urbanität geprägt, die sich im Erdgeschoß weniger über eine homogen aktivierte Sockelnutzung als über eine hohe ‚Austauschfrequenz‘ zwischen einzelnen Orten abzeichnen wird.



Die Hardware der Nutzungsoffenheit spiegelt sich in der Möglichkeit der Entgrenzung zwischen Erwerbsarbeitszeit und anderen Zeiten wider. Die Verflechtung zwischen Wohnen und Arbeiten ist hier programmatisch, organisatorisch sowie auch im Sinne der Hardware möglich. Regulative Aspekte werden im Rahmen eines Pilotverfahrens geklärt.



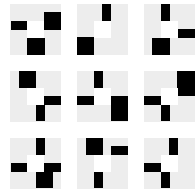
Nutzungsoffenheit (M9) im gesamten Quartier

Typologie

Nutzungs- und Flächenverhältnis

mind. 50 % Nicht-Wohn-Nutzung

Verortung



funktionale Verflechtung



vertikales Verhältnis

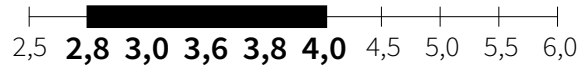


Pixel

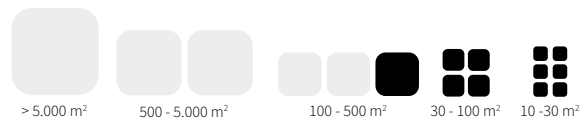


Melange

Raumhöhe [m]



Körnung



Erschließung

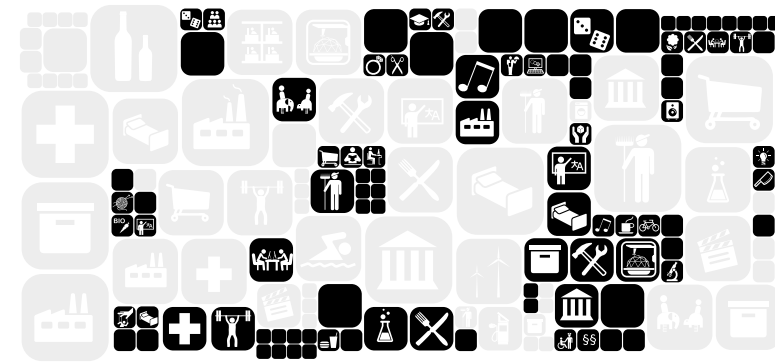


Lieferverkehr



Nutzungsmischung: Wege zur Umsetzung

mögliche Nicht-Wohn-Nutzungen



Zutaten

Wirkungsradius



Haus



Baufeld



Quartier



Stadt

Potenziale

Potenziale

24 h-Stadt



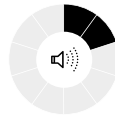
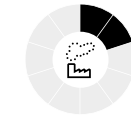
aktives Erdgeschoß



Identität



Emissionsverträglichkeit





Nutzungsoffenheit (M9) im gesamten Quartier

Brandschutz: Für Nicht-Wohn-Nutzungen gelten erhöhte Auflagen, wie z. B. die anzurechnende Fluchtweglänge, was in der Organisation der Erschließung zu berücksichtigen ist, um langfristig Nutzungsänderungen zu ermöglichen.

Konstruktion: Skelettbauweise, tragende Außenwände, größere Spannweiten o. ä. als Garantie der Nutzungsoffenheit.

Haustechnik: Dimensionierung der Schächte für verschiedene Nutzungen, Ringleitungssysteme und kleinteilige Stromkreisführung für Flexibilität.

Mehrkosten: Kosten aufgrund größerer Raumhöhen und aufwändigerer Haustechnik im Vergleich zum Wohnbau und üblichen monofunktionalen Gebäuden.

Bodenpreispolitik: Der Bodenpreis sollte den Verlust an nutzbarer Fläche aufgrund größerer Raumhöhen widerspiegeln (z. B. Widmungsabgabe).

Finanzierung/Kreditwesen: Die nutzungsöffnenen Gebäude sind nicht im Rahmen der Wohnbauförderung umsetzbar, stellen aber auch für eine konventionelle Finanzierung eine große Herausforderung dar.

Leistbarkeit (Wohnen): Nicht im Rahmen der Wohnbauförderung umsetzbar. Leistbarkeit kann nur durch Sonderfinanzierungsmodelle erreicht werden (z. B. Subjektförderung, F&E-Pilotprojekt).

Leistbarkeit (Arbeiten): Nicht im Rahmen der Wohnbauförderung umsetzbar. Leistbarkeit kann nur durch Sonderfinanzierungsmodelle erreicht werden (z. B. Wirtschaftsförderung subjekt- und objektseitig, F&E-Pilotprojekt, gestaffelte Miete).

Beteiligung: Da in diesem Szenario eine langfristige Möglichkeit geschaffen werden soll, muss von Anfang an bei den Nutzenden und der Nachbarschaft Bewusstsein dafür geschaffen werden. Konfliktpotenziale gestreut, nicht konzentriert.

Management: Nutzungsoffenheit und -mischung bedeuten einen erhöhten Aufwand für Moderation und Hausverwaltung. Kuratieren der Start-Mischung sowie der Bespielung im weiteren Nutzungsverlauf.

Marketing: Platzierung des Gebiets als Pilotprojekt.

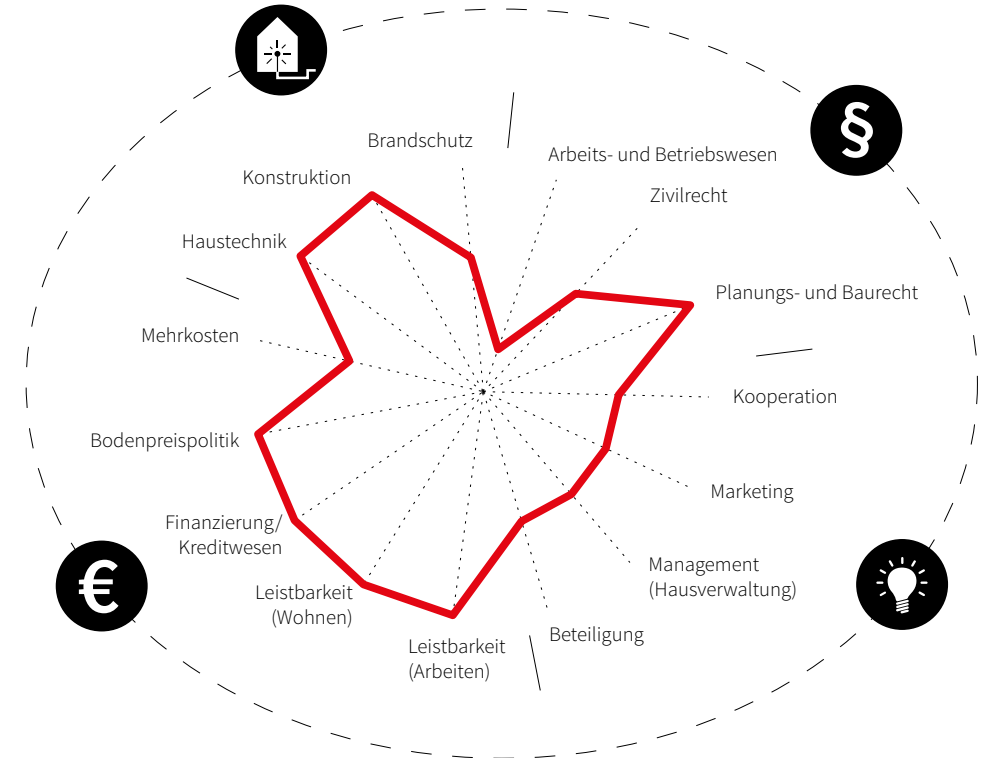
Kooperation: Wohnbau und Arbeitsräume müssen in möglichst großer Synergie zueinander stehen.

Planungs- und Baurecht: Hoch wegen Nutzungsoffenheit (mehrfaches Einreichen um Bewilligungen etc.)

Zivilrecht: Nutzungsoffenheit im gesamten Gebäude erfordert spezielle Miteigentumsverträge (grundbücherliche Absicherung), die eine Nutzungsänderung ermöglichen. In einem Mietmodell wäre diese Problematik nicht gegeben.

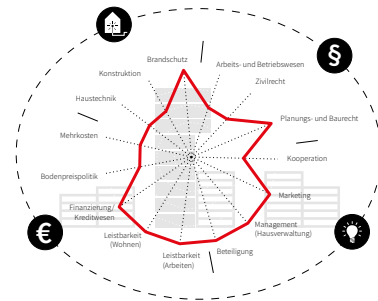
Arbeits- und Betriebswesen: Nutzungsänderungen verlangen meist eine jeweils neue Genehmigung.

Herausforderungen

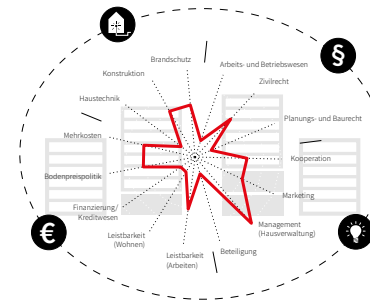


Überblick Herausforderungen

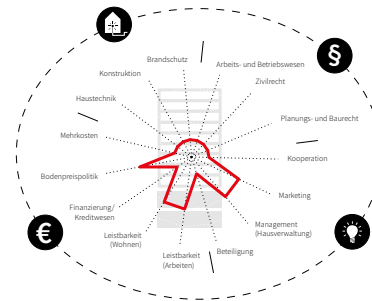
Die Herausforderungen auf den verschiedenen Ebenen lassen sich, wie bereits dargestellt, jeweils unterschiedlich einschätzen. Der Überblick über die grafischen Veranschaulichungen dieser Einschätzung bietet ein erstes Bild der Differenzierung des Schwierigkeitsgrads und der Komplexität der Umsetzung.



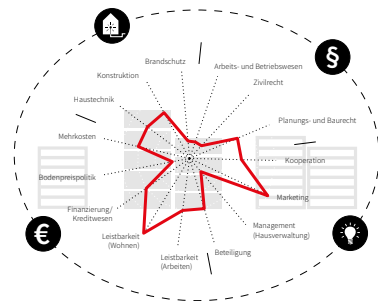
**Quartiershochhaus (M1)
an einer Stadtachse (Radiale)**



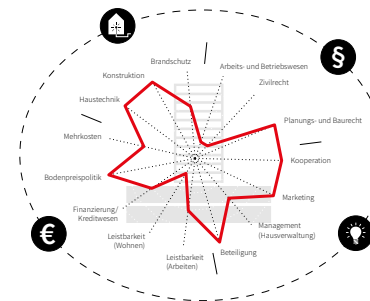
**Stadtsockel (M4)
an einer Stadtpromenade**



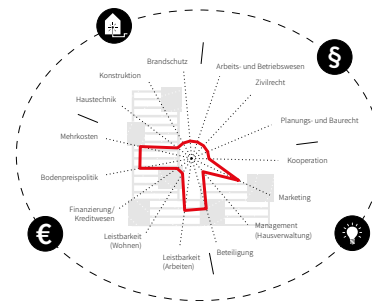
**Stadtsockel (M7)
im Gebiet verteilt**



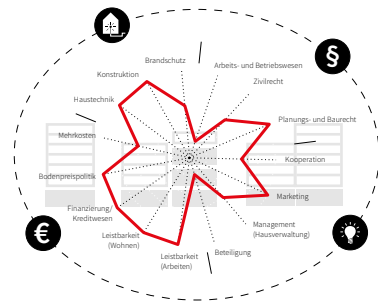
**Quartierspol (M2)
im Quartier**



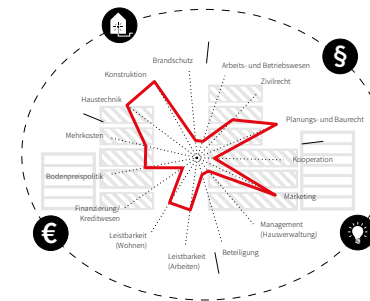
**Scholle (M5)
an einem Boulevard**



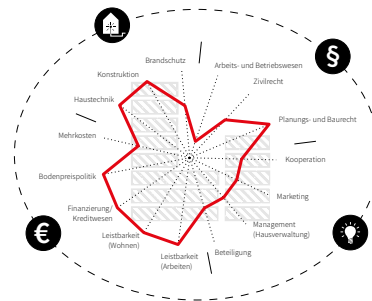
**„Sommerprossen“ (M8)
im Gebiet verteilt**



**Quartiershäuser (M3)
an einer Stadtpromenade**



**Loftzeile (M6)
an einer grünen Straße**



**Nutzungsoffenheit (M9)
im gesamten Quartier**

Lina Streeruwitz, Bernd Vlay, Heike Vögele

2.5 Testbed Nordbahnhof Lage im Stadtgefüge

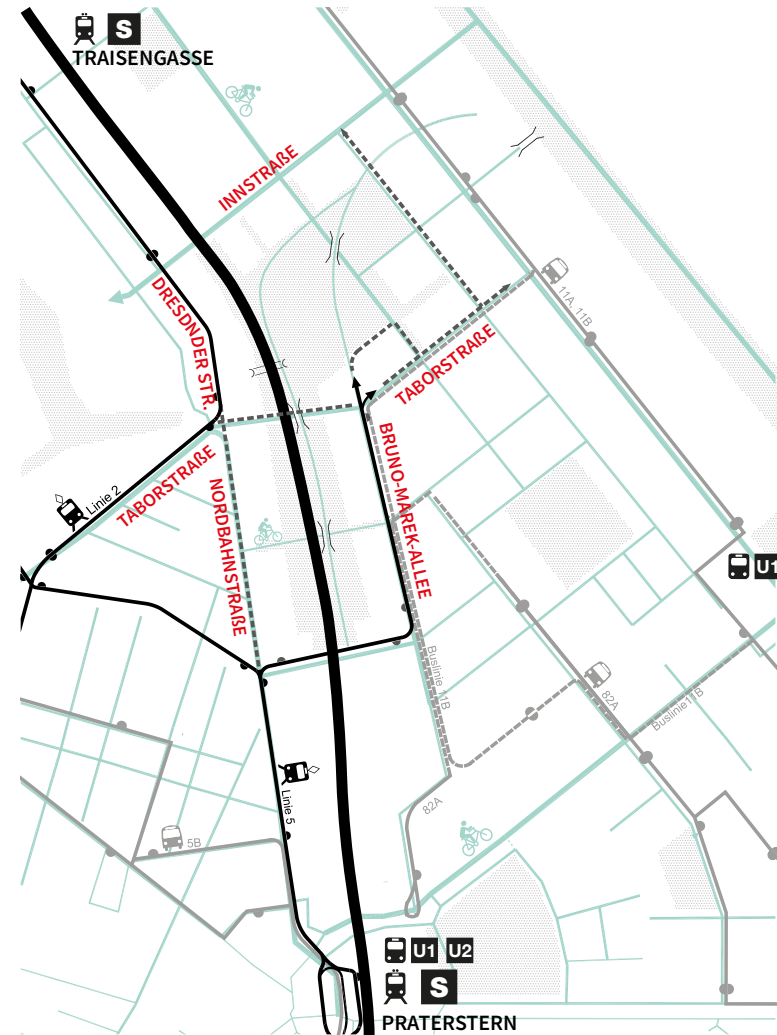


Quelle: STUDIOVLAY ZT GmbH

Das Areal des ehemaligen Nordbahnhofs ist eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens und liegt im 2. Wiener Gemeindebezirk. Es umfasst insgesamt eine Größe von rund 85 Hektar und erstreckt sich nördlich des Pratersterns sowie der Lassallestraße und grenzt an der Innstraße an den 20. Bezirk. Der Nordbahnhof ist zentraler Teil einer Entwicklungskette im Hinterland des rechten Donauufers, die sich von der Zulaufstrecke NordWESTbahnhof und dem NordWESTbahnhof über das Areal Prater – Messe – Wirtschaftsuniversität – Krieau bis zur Marinacity an der U2-Station Donaumarina erstreckt.

Mobilität und Vernetzung

Wesentliches Prinzip des Leitbilds ist eine optimale Vernetzung auf der Ebene des öffentlichen Verkehrs sowie der Ausbau der Verbindungen zu Fuß und mit dem Rad. Jede Verortung von Nicht-Wohn-Nutzungen muss auf diese Anbindungen reagieren und sich in das lokale und regionale Umfeld einbetten.



Quelle: STUDIOVLAY ZT GmbH

Legende

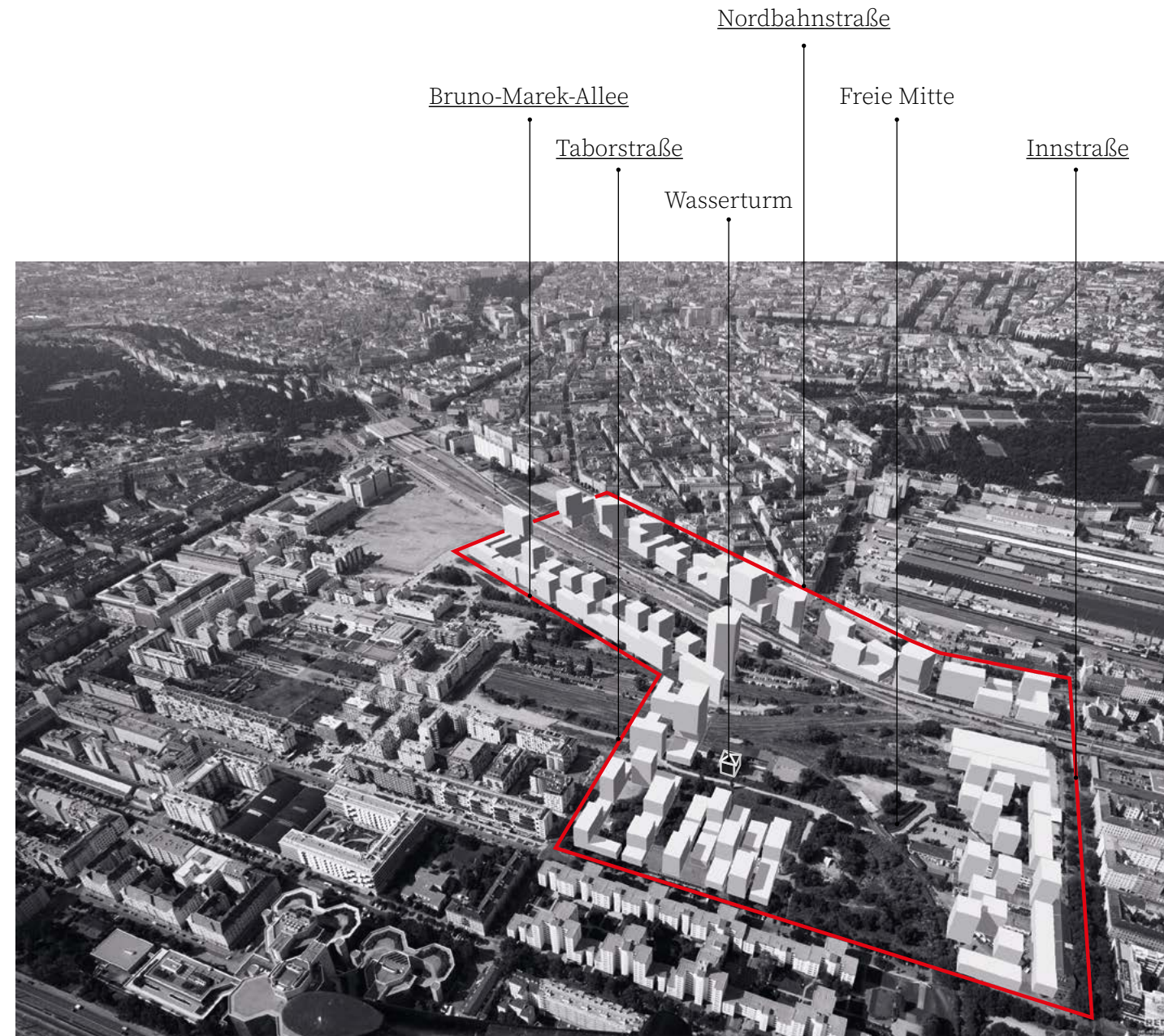
- | | | |
|-------------|---|------------------------------------|
| Freiraum | Straßenbahn Bestand | Autobuslinien Bestand |
| Schnellbahn | Straßenbahn Planung | mögliche Führung der Linie 82A/11B |
| Radweg | Freihalten von Korridoren für mögliche künftige ÖV-Verbindungen | Haltestelle |

Testbed Nordbahnhof

Leitbild 2014: Freie Mitte

Das Siegerprojekt des EU-weiten städtebaulichen Ideenwettbewerbs propagiert, ausgehend von den Qualitäten des Ortes, ein exemplarisches Modell für die Entwicklung innerstädtischer Areale: Die Schaffung bzw. der Erhalt von Freiraum soll nicht im Widerspruch zur städtischen Verdichtung stehen. Die neuen Gebäudemassen verdrängen die bestehende Lücke nicht, sondern konstituieren diese neu und verstärken ihre räumliche Wirkung. Dies ist möglich, indem das erforderliche Volumen nicht gleichmäßig verteilt, sondern an den Rand der Lücke geschoben wird. Dadurch bildet sich ein dichter urbaner Rahmen rund um die Grünfläche, welche in weiten Bereichen erhalten werden kann.

Inmitten der umgebenden Bebauung liegt ein naturnaher, weitgehend unveränderter Freiraum mit dem spezifischen Charakter einer innerstädtischen Brache, die nun aber zur Nutzung einlädt. Das Konzept nennt sich Freie Mitte – Vielseitiger Rand: Die beiden Elemente sollen sich gegenseitig ergänzen und zusammenspielen. Die Freie Mitte wird nur durch punktuelle Eingriffe nutzbar gemacht; ihr Charakter als offener, unterdeterminierter Raum bleibt erhalten. Der Vielseitige Rand rahmt diesen Freiraum durch eine abwechslungsreiche Bebauung, die auf ihr jeweiliges Gegenüber – die bestehende Stadt – reagiert und dieses aufwertet. Zahlreiche Durchgänge und Durchblicke unterbrechen die Straßenfronten und machen die Freie Mitte zugänglich und sichtbar.




Testbed Nordbahnhof

Verortung



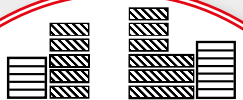
MOBILITY mixed use

Implementierung von post-fossiler, ressourcenschonender und sozial verträglicher Mobilität in Abstimmung mit dem Ziel einer zukunftsfähigen Nutzungsmischung. (siehe auch: „Ressourcen-Coup“, Kap. 1.1)



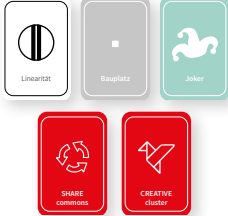
Scholle (M5)
an der Nordbahnstraße

URBANE PRODUKTIVITÄT


Loftzeile (M6)
an der Innstraße

CREATIVE COMMONS



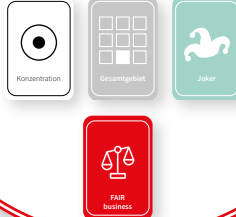

Stadtsockel (M4)
entlang der Bruno-Marek-Allee

STRASSE DER NACHHALTIGKEIT

Quartiershochhaus (M1)
an der Stadtachse

FAIRNESS FLAGSHIP



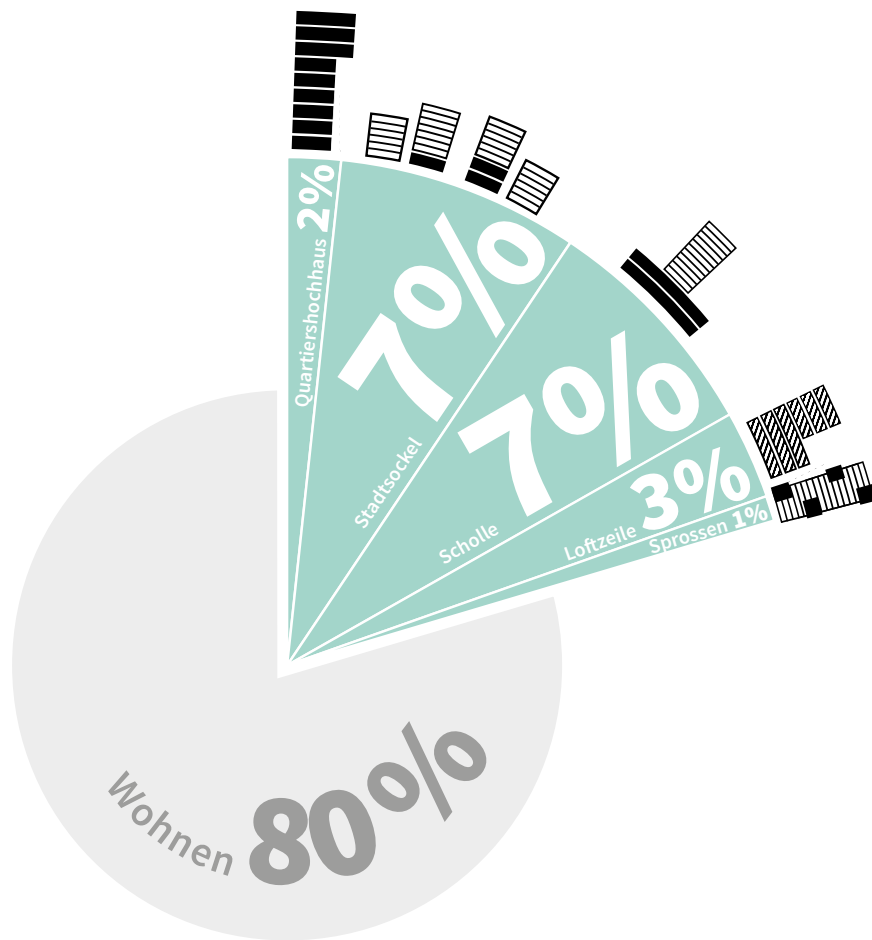

„Sommerprossen“ (M8)
an der Vorgartenstraße

HAUS DER VEREINBARKEIT



Mischkonstellationen

Verortung im Testbed Nordbahnhof



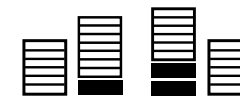
Verschiedene Mischkonstellationen werden in einem Gesamtmodell für das Testbed Nordbahnhof kombiniert, um das angestrebte Nutzungsverhältnis von 80 Prozent Wohnen zu 20 Prozent Nicht-Wohnen entsprechend den städtebaulichen Gegebenheiten zu verteilen. Fünf der dargestellten Konstellationen lassen sich aufgrund der stadträumlichen Situationen besonders gut anwenden und leisten jeweils einen Beitrag zum Anteil von Nicht-Wohn-Nutzungen. Die Nutzungsmischung wird so über das Gebiet verteilt, dass ein möglichst großer Effekt an Urbanität und Belebung erreicht werden kann.

Nutzungsmischung: Wege zur Umsetzung



Quartiershochhaus (M1)
an einer Stadtachse

Die Taborstraße ist eine idealtypische Stadtachse, die aus dem Quartier direkt Richtung Schwedenplatz ins Zentrum führt. Das Quartiershochhaus steht an der Kreuzung der Taborstraße mit der Bruno-Marek-Allee, dem Herzstück des neuen Stadtteils. Optimal angebunden und weithin sichtbar wird das Quartiershochhaus mit seiner nutzungs-offenen, vielfältig genutzten Struktur zum Wahrzeichen des Nordbahnhofs.



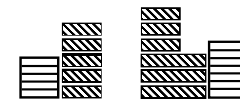
Stadtsockel (M4)
entlang der Bruno-Marek-Allee

Der Stadtsockel bündelt entlang der Bruno-Marek-Allee die Nicht-Wohn-Nutzung der angrenzenden Baufelder. Im Erdgeschoß siedeln sich Geschäfte, Werkstätten und Lokale an, in den Geschossen darüber gibt es großzügige Räume für Büros, Arztpraxen und kleine Dienstleistungsbetriebe. So entsteht ein lebendiger und vielfältiger Straßenraum, der die Bruno-Marek-Allee als Stadtpromenade zum Zentrum des Quartiers macht.



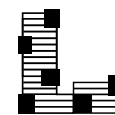
Scholle (M5)
an der Nordbahnstraße

Die Nordbahnhofstraße bietet als Achse des Durchzugsverkehrs optimale Anbindung und Sichtbarkeit. So besteht hier die Möglichkeit, im innerstädtischen Gebiet auch Produktions- und Logistikbetrieben sowie größeren Fachmärkten Raum zu bieten und dadurch den individuellen Abholverkehr in die Stadt hinein zu reduzieren. Eine breite Sockelzone füllt das Erdgeschoß mit großflächigen Nutzungen, während darüber kleinteiligeres Arbeiten Platz findet. Erst in den oberen Geschossen wird gewohnt.



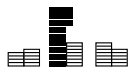
Loftzeile (M6)
an der Innstraße

Der bestehende industrielle Backsteinbau an der Innstraße ist Inspiration für das Fortführen der großzügigen Typologie und das Aufgreifen der robusten Bauweise. Hinter der Baumallee reihen sich nüchterne Loft-Bauten mit nutzungs-offenen Raumhöhen und offenen Grundrissen nebeneinander. Sie bieten Raum für vielfältige Kombinationen von Wohnen und Arbeiten, vom Loft-Wohnen mit Laptop-Arbeitsplatz bis zur Werkstatt mit Schlafnische.



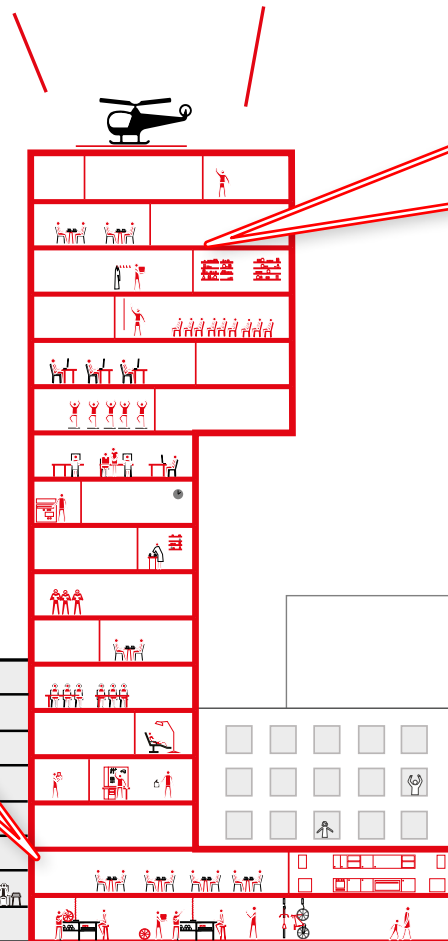
„Sommersprossen“ (M8)
an der Vorgartenstraße

An der verkehrsberuhigten Vorgartenstraße mischt sich die Nicht-Wohn-Nutzung unter das Wohnen und bietet eine zurückhaltende Ergänzung mit kleinteiligen Arbeits- und Besprechungsräumen. Aufgrund der ruhigen Wohnlage besteht keine Notwendigkeit für ein hochaktives Erdgeschoß, sodass sich die Nicht-Wohn-Nutzungen über alle Geschosse verteilen können. Dennoch werden die ‚Sommersprossen‘ des Nicht-Wohnens in ihrer Andersartigkeit auch nach außen sichtbar und zeigen die Lebendigkeit und Vielseitigkeit des Quartiers.



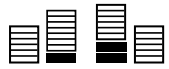
Vision „Fairness Flagship“ an der der Taborstraße

Im Sockel des Hochhauses liegen gemeinsam genützte Räume und Infrastrukturen, die einen nachhaltigen und effizienten Umgang mit räumlichen und technischen Ressourcen ermöglichen. Diese Einrichtungen stehen auch dem umgebenden Stadtgebiet zur Verfügung und können bei Bedarf mitgenutzt werden. Der ‚Fuß‘ des Hauses wird so zum kommunizierenden Standbein, das das global agierende Arbeiten mit dem lokalen Umfeld verbindet.



Im Quartiershochhaus mieten Unternehmen und Organisation, die an sozial und ökologisch nachhaltigen Projekten arbeiten, Raum. NGOs und andere Non-Profit-Organisationen, aber auch Social-Business-Modelle finden hier das ideale Arbeitsumfeld. Sie teilen gemeinsame Ziele und nützen die daraus resultierenden Synergien. Das Hochhaus bietet ihnen als ‚Fairness Flagship‘ eine weithin sichtbare Adresse für ihre lokalen und globalen Aktivitäten. Die Nicht-Wohn-Nutzungen mischen sich in der offenen Struktur des Hauses unter die Wohnungen und beleben das Haus auf allen Ebenen.

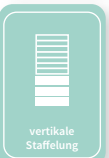
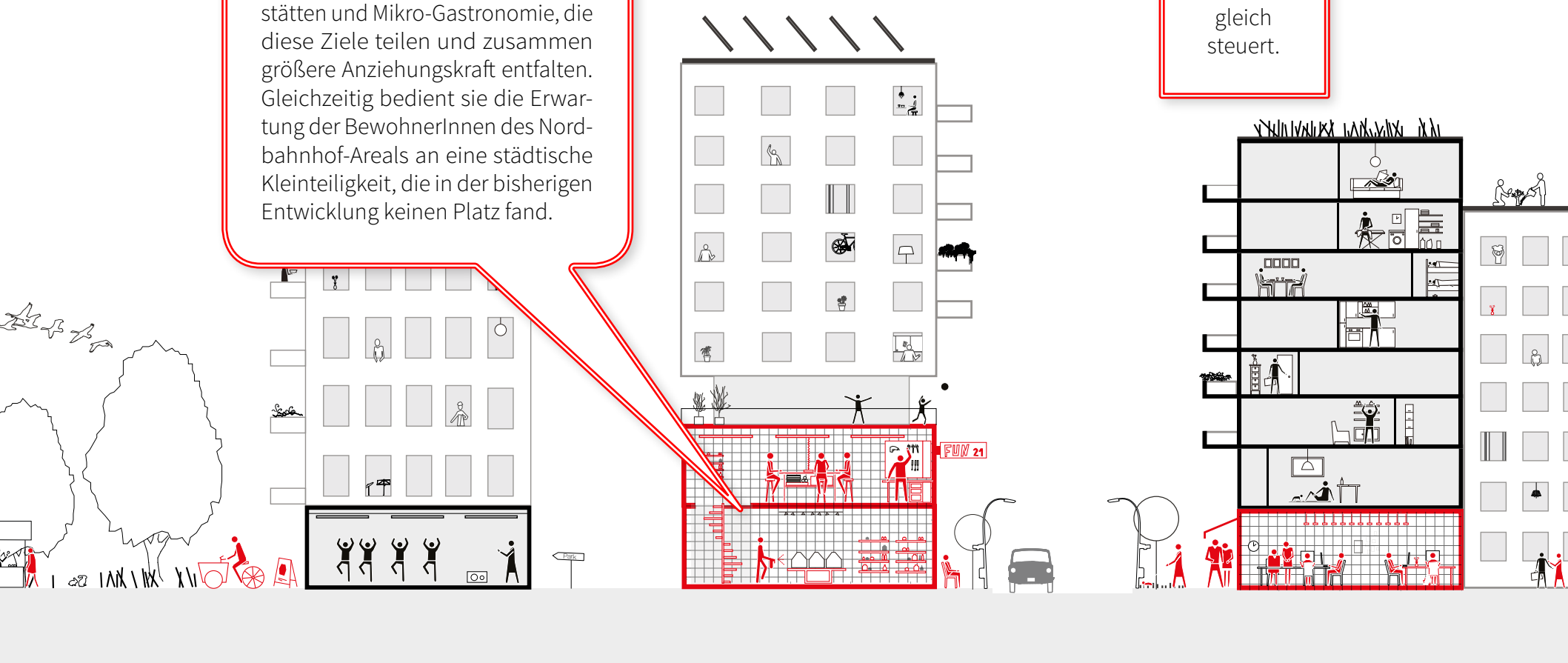




Vision „Straße der Nachhaltigkeit“ entlang der Bruno-Marek-Allee

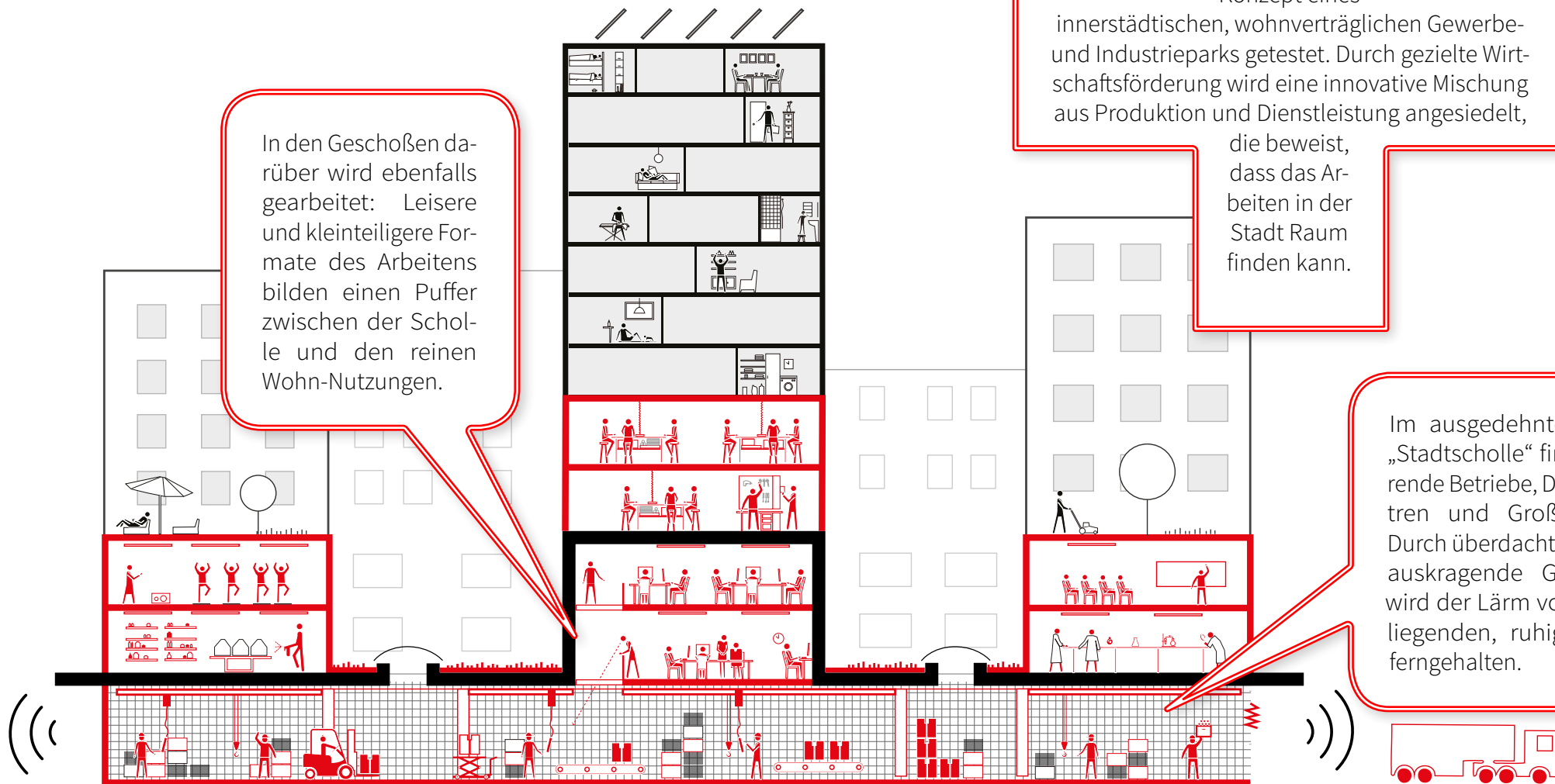
Statt der immer selben Aneinanderreihung großer internationaler Ketten für Bekleidung, Sport etc. setzt die Bruno-Marek-Allee auf Ausdifferenzierung, Spezialisierung und Individualisierung. Die „Strasse der Nachhaltigkeit“ versammelt Autoreshops, Werkstätten und Mikro-Gastronomie, die diese Ziele teilen und zusammen größere Anziehungskraft entfalten. Gleichzeitig bedient sie die Erwartung der BewohnerInnen des Nordbahnhof-Areals an eine städtische Kleinteiligkeit, die in der bisherigen Entwicklung keinen Platz fand.

Grundlegend für den Erfolg der „Straße der Nachhaltigkeit“ ist die Etablierung einer entsprechenden baufeldübergreifenden Trägerstruktur, die die Inhalte kuratiert und die notwendige Leistbarkeit durch einen Mietausgleich steuert.





Vision „Urbane Produktivität“ an der Nordbahnstraße



In den Geschossen darüber wird ebenfalls gearbeitet: Leisere und kleinteiligere Formate des Arbeitens bilden einen Puffer zwischen der Scholle und den reinen Wohn-Nutzungen.

Produktion zurück in die Stadt! Als Pilotprojekt wird das Konzept eines innerstädtischen, wohnverträglichen Gewerbe- und Industrieparks getestet. Durch gezielte Wirtschaftsförderung wird eine innovative Mischung aus Produktion und Dienstleistung angesiedelt,

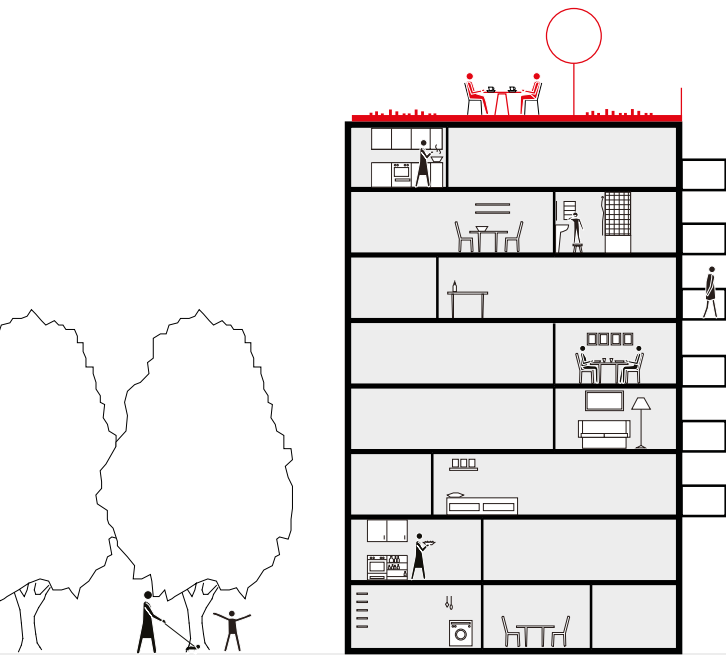
die beweist, dass das Arbeiten in der Stadt Raum finden kann.

Im ausgedehnten Sockel der „Stadtscholle“ finden produzierende Betriebe, Distributionszentren und Großmärkte Platz. Durch überdachte Ladehöfe und auskragende Geschosßplatten wird der Lärm von den darüber liegenden, ruhigen Bereichen ferngehalten.

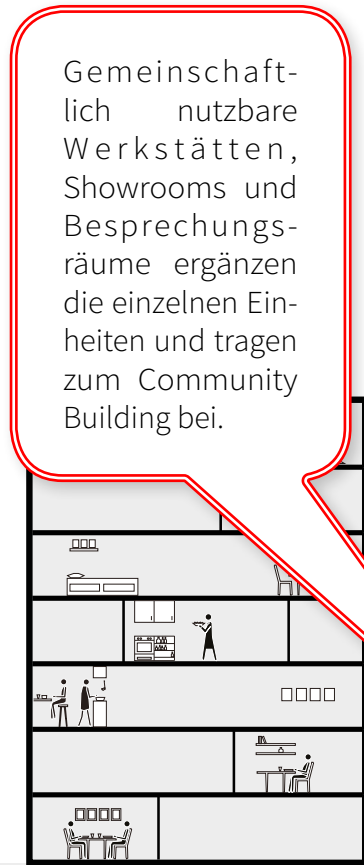




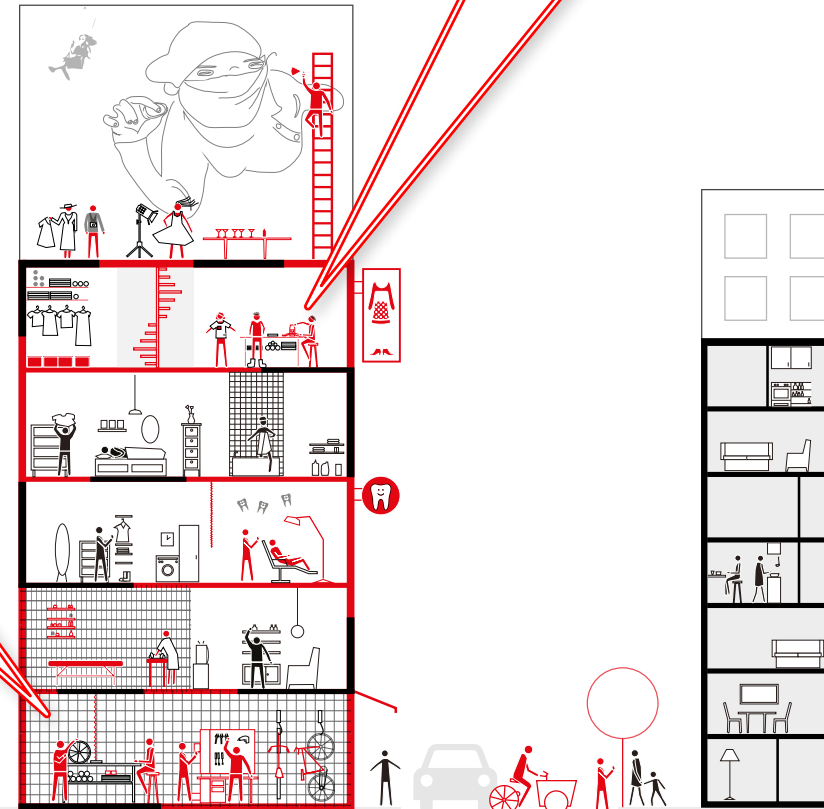
Vision „Creative Commons“ an der Innstraße



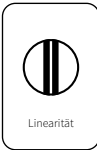
FREIE MITTE



Gemeinschaftlich nutzbare Werkstätten, Showrooms und Besprechungsräume ergänzen die einzelnen Einheiten und tragen zum Community Building bei.



Ein Kollektiv kreativer UnternehmerInnen errichtet als Gewerbe-Baugruppe nutzungsoffene Loft-Gebäude, die unterschiedliche und individuell zugeschnittene Verhältnisse von Wohnen und Arbeiten zulassen.

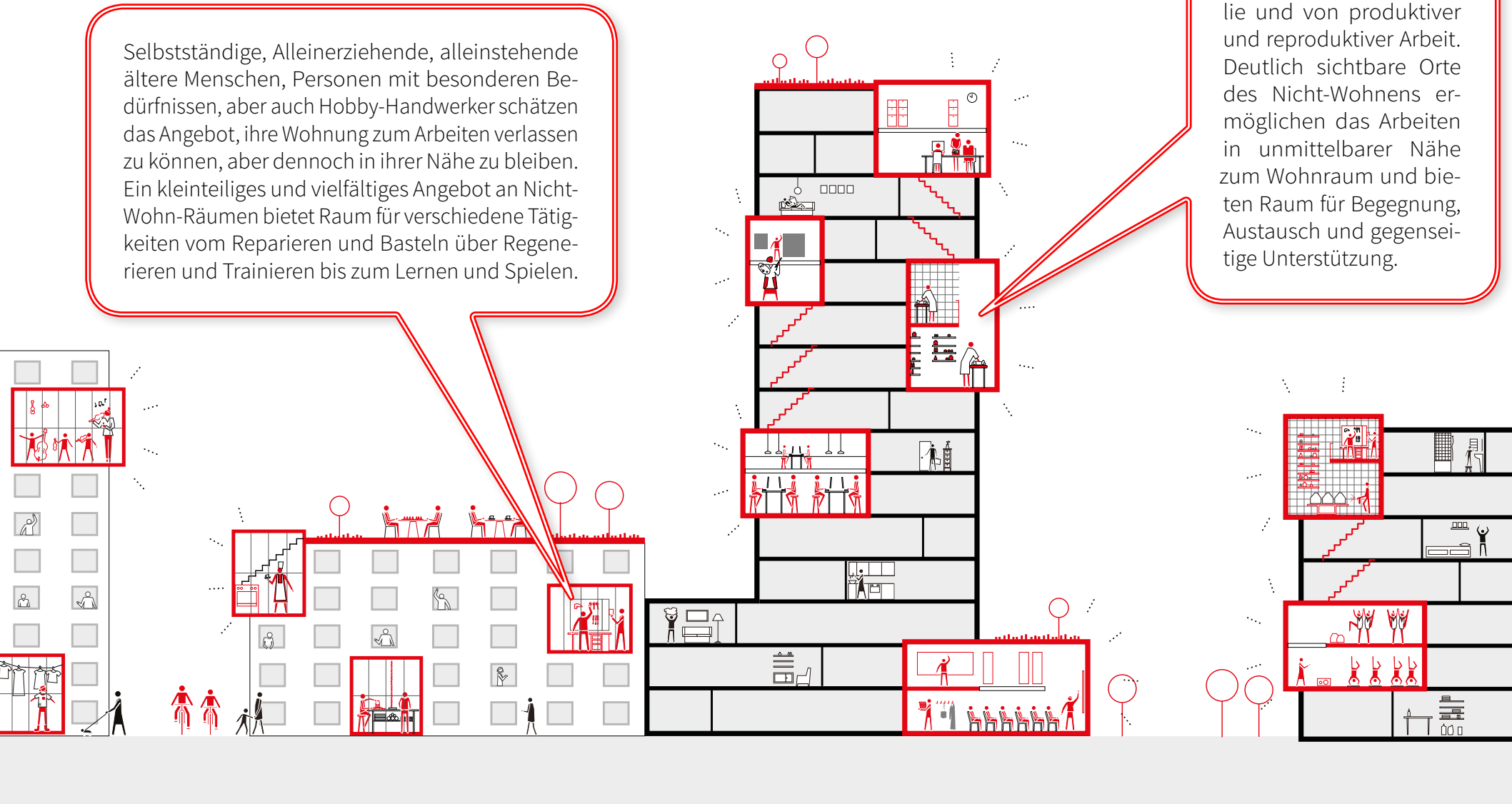




Vision „Haus der Vereinbarkeit“ an der Vorgartenstraße

Selbstständige, Alleinerziehende, alleinstehende ältere Menschen, Personen mit besonderen Bedürfnissen, aber auch Hobby-Handwerker schätzen das Angebot, ihre Wohnung zum Arbeiten verlassen zu können, aber dennoch in ihrer Nähe zu bleiben. Ein kleinteiliges und vielfältiges Angebot an Nicht-Wohn-Räumen bietet Raum für verschiedene Tätigkeiten vom Reparieren und Basteln über Regenerieren und Trainieren bis zum Lernen und Spielen.

Die Einsprengsel von Nicht-Wohn-Räumen zwischen den Wohnungen bieten ideale Voraussetzungen für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie und von produktiver und reproduktiver Arbeit. Deutlich sichtbare Orte des Nicht-Wohnens ermöglichen das Arbeiten in unmittelbarer Nähe zum Wohnraum und bieten Raum für Begegnung, Austausch und gegenseitige Unterstützung.



Ausblick

Im Rahmen des Sondierungsprojekts Mischung: Possible! konnten vielfältige Erfahrungen zum Thema Nutzungsmischung gesammelt und einige experimentelle Zugänge entwickelt werden. Im Sinne eines Einstiegsprojekts soll das erarbeitete Wissen allen Interessierten vermittelt und als Anregung für künftige Entwicklungen zur Verfügung gestellt werden.

Das Thema Nutzungsmischung gewinnt immer mehr an Aktualität, jedoch besteht in den Strukturen und Umsetzungsprozessen Aufholbedarf. Das Ideal einer belebten nutzungsgemischten Stadt wird vom Anspruch her zwar meist gewünscht, doch in der Praxis oft kaum erreicht. Das Ergebnis des Forschungs- und Entwicklungsprojektes zeigt klar, dass sich eine deutliche Mehrheit der am Stadtentwicklungsprozess Beteiligten mit der Vision einer belebten nutzungsgemischten Stadt identifizieren kann. Nutzungsmischung sollte noch umfassender als Potenzial für den erforderlichen ideellen Zusammenhalt der Beteiligten und für eine ganzheitlichere Umsetzung genutzt werden. Es reicht nicht, nur Visionen und Zielvorgaben in Leitbildern zu verankern. Die Entwicklung und Umsetzung einer gemischten Stadt erfordert ein zielgerichtetes Zusammenarbeiten der Vielen, eine vielschichtige Begleitung des Umsetzungsprozesses und vor allem Offenheit für das Neue und Andere. Dabei spielt die öffentliche Hand als Motor, Initiatorin und Garant für die Qualitätssicherung eine wichtige Rolle, die in vielen Bereichen nicht oder nur teilweise ausgelagert werden kann. Mehrere Wege können zum Erfolg führen – das gilt auch für die Umsetzung gemischter Quartiere. Wichtig ist dabei, dass die AkteurInnen gut miteinander kommunizieren und kooperieren und eine gemeinsame langfristige Perspektive einnehmen können. Dafür müssen auch entsprechende Ressourcen finanzieller Natur, aber auch entsprechender Personaleinsatz und insbesondere die räumlichen Voraussetzungen und Möglichkeiten vorgesehen werden. Die Kombination dieser bildet die Basis für die Entwicklung zukunftsfähiger Stadtteile.

Anhang

Quellen

1. Status quo Nutzungsmischung

1. Status quo Nutzungsmischung

- Agenda Favoriten** (2016): Lebens- und Wohnraum Wienerberg City. Online: <http://www.agendafavoriten.at/projekte-detail/pstrongmobilitaetskonzept-wienerberg-city-strong-p.html>, 07.10.2016.
- Arbter, Kerstin; Breitfuss, Andrea; Kühnberger, Peter** (2012): Praxisbuch Partizipation. Gemeinsam die Stadt entwickeln. Wien: Magistrat der Stadt Wien – MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung.
- Arbter, Kerstin** (2011): Standards der Öffentlichkeitsbeteiligung. Praxisleitfaden. Wien: Bundeskanzleramt / Lebensministerium. Online: www.partizipation.at/standards_oeb.html, 20.05.2015.
- aspers Seestadt** (2016): Die Seestadt wächst weiter: Spatenstich der STRABAG AG im Seeparkquartier. Online: <http://www.aspers-seestadt.at/presse/190,die-seestadt-waechst-weiter-spatenstich-der-strabag-ag-im.html>, 07.10.2016.
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung** (2000): Nutzungsmischung im Städtebau. Endbericht. Autoren: Bernd Breuer, Wolfgang Müller und Claus-Christian Wiegandt. In Reihe: Werkstatt: Praxis, Nr. 2. Bonn.
- BLFUW – Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft** (Hrsg.) (2011): Grund genug? Flächenmanagement in Österreich – Fortschritte und Perspektiven. Wien.
- Brandt, Heike; Holzapfel, Helmut; Hopmeier, Ilka** (Hrsg.) (2004): EVALO. Eröffnung von Anpassungsfähigkeit für lebendige Orte. Endbericht Gesamtprojekt. Kassel: Universität Kassel.
- Bretschneider, Betül** (2007): Remix City. Nutzungsmischung: Ein Diskurs zu neuer Urbanität. Frankfurt am Main: Peter Lang.
- Dömer, Klaus; Drexler, Hans; Schultz-Granberg, Joachim** (eds.) (2014): Housing for everyone. Affordable Living. Berlin: Jovis Verlag.
- European Commission** (2007): Leipzig Charter on Sustainable European Cities. Online: http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/themes/urban/leipzig_charter.pdf, 20.11.2014.
- European Commission** (2015): Urban Agenda for the EU. Online: <https://ec.europa.eu/futurium/en/urban-agenda>, 15.04.2015.
- Feldmann, Philipp** (2009): Die strategische Entwicklung neuer Stadtquartiere unter besonderer Berücksichtigung innenstadtnaher oder innerstädtischer, brachgefallener Industrieareale. Köln: Immobilien-Manager-Verlag.
- Fuksas, Massimiliano** (1995): „Städtebauliches Expertenverfahren Wienerbergstraße/Triester Straße“ Erläuterungen zum städtebaulichen Leitprojekt.
- Geels, Frank; Schot, Johan** (2007): Typology of sociotechnical transition pathways. In: Research Policy (36), pp. 399-417.
- GELUP GmbH; Wien 3420 AG; wohnfonds_wien** (2011): Bauträger Wettbewerb. 22., aspern Die Seestadt Wiens, 1. Tanche. Wien.
- Gepp, Joseph** (2016): Nordbahnhof: Die Stadt Wien verstrickt sich in Widersprüche. In: Profil 2016, 23.02.2016. Online: <http://www.profil.at/wirtschaft/nordbahnhof-stadt-wien-widersprueche-6242737>, 16.10.2016.
- Holm, Andrej** (2014): Mietenwahnsinn. Warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert. München: Knauer.
- Kunnert, Andrea** (2014): Vom Recht auf Wohnraum – Definitionen von „leisbar Wohnen“ und Leistungsindikatoren in Österreich. In: Wippel, Jörg (Hrsg.): Wohnbaukultur in Österreich. Geschichte und Perspektiven. Innsbruck / Wien / Bozen: Studien Verlag. S. 25-34.
- Landesgesetzblatt für Wien** (15.07.2014): Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien und das Wiener Kleingartengesetz 1996 geändert werden (Bauordnungsnovelle 2014). Online: https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LgblAuth/LGBLA_WI_20140715_25/LGBLA_WI_20140715_25.pdf, 16.10.2016.

- MA 18** (2016): Kleinräumige Bevölkerungsevidenz zu den Stichtagen 1.4.2015 bzw. 1.4.2016. Wien: Magistrat der Stadt Wien – MA 18 Stadtplanung und Stadtentwicklung.
- MA 21** (o. J.): Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof. Magistrat der Stadt Wien MA 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung. Online: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordbahnhof/>, 16.10.2016.
- MA 21** (Hrsg.) (2015): Handbuch zum städtebaulichen Leitbild Nordbahnhof. Freie Mitte vielseitiger Rand. Unter Mitarbeit von StudioIvay, Traffix Verkehrsplanung GmbH, Agence Ter Landschaftsplanung, MA 21, MA 20, MA 18 und Wiener Umwelthanwaltschaft. Wien: Magistrat der Stadt Wien – MA 21 Stadtteilplanung und Flächennutzung.
- MA 21A** (Hrsg.) (1994): Leitbild Nordbahnhof. Unter Mitarbeit von Projektteam Nordbahnhof. Wien: Magistrat der Stadt Wien – MA 21A Stadtteilplanung und Flächennutzung.
- MA 21B** (31.05.2010): Plandokument 7918 Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes. Magistrat der Stadt Wien – MA 21A Stadtteilplanung und Flächennutzung. Online: https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/plandokumente/pnr7918/PD_7918.pdf, 16.10.2016.
- MA 25** (o. J.): Für Sie im Einsatz. Magistrat der Stadt Wien – MA 25 Wiener Gebietsbetreuung. Online: <http://www.gbstern.at/ueber-die-gb/standorte/ueberblick/>, 07.10.2016.
- MA 53** (2012): Wohnbauinitiative: Startschuss für 1.600 Wohnungen in aspern Die Seestadt Wiens. Attraktives und kostengünstiges Wohnen im neuen Wiener Stadtteil bereits ab 2014. Rathauskorrespondenz Magistrat der Stadt Wien – MA 53 Presse- und Informationsdienst. Online: <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2012/04/17009.html>, 16.10.2016.
- zur Nedden, Martin; Bunzel, Arno; Pätzold, Ricarda; Strauss, Wolf-Christian; Spars, Guido; Busch, Roland; Heinze, Michael; Müller, Anja** (2015): Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier- Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf. Berlin. Online: <http://www.difu.de/projekte/2014/nutzungsmischung-und-soziale-vielfalt-im-stadtquartier.html>, 19.03.2016.
- Peer, Christian** (2016a): Nutzungsmischung als Chance für den Sozialen Wohnbau. In: future.lab Magazin #6: Neues Soziales Wohnen. S. 6.
- Peer, Christian** (2015): Beteiligungspraxis und lokale Planungskultur: Möglichkeiten und Grenzen der Beteiligung am Beispiel des Stadtentwicklungsgebietes Nordbahnhof Wien. In: Othengrafen, Frank; Sondermann, Martin (Hrsg.): Städtische Planungskulturen im Spiegel von Konflikten, Protesten und Initiativen. Reihe Planungsgrundschau. Ausgabe 23. Berlin: Verlag Uwe Altröck. S. 257-286.
- Tovatt Architects & Planners; Projektteam Flugfeld Aspern** (2007): Masterplan Flugfeld Aspern. Unter Mitarbeit von Tovatt Architects & Planners und Projektteam Flugfeld Aspern. Wien: Stadt Wien – MA 21A.
- Raith, Erich** (2014): Gebäudetypologie als Thema der Stadtentwicklung. In: Wippel, J. (Hg): Wohnbaukultur in Österreich. Geschichte und Perspektiven. Innsbruck/Wien/Bozen: Studien Verlag. S. 109-17.
- Rammert, Werner** (2010): Die Innovationen der Gesellschaft. In: Howaldt, Jürgen; Jacobsen, Heike (Hrsg.): Soziale Innovation: Auf dem Weg zu einem postindustriellen Innovationsparadigma. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. S. 21-52.
- Reicher, Christa** (2014): Städtebauliches Entwerfen. 3. Auflage. Wiesbaden: Springer Vieweg.
- SES** (2016): Aspern-Die Seestadt Wiens. Innovative Handelsflächenentwicklung von morgen. Spar European Shopping Centers. Online: <https://www.ses-european.com/aspersn--die-seestadt-wiens.b8911ca669.s71.24.0.html>, 16.10.2016.
- Stadt Wien** (2016a) (Hrsg.): urbane stadt. Herausforderungen für Stadtentwicklung und Wohnbau. Wien: Magistrat der Stadt Wien – MA 21 Stadtteilplanung und Flächennutzung.
- Stadt Wien** (2016b): Sitzungsbericht zur 11. Gemeinderatssitzung vom 29. Juni 2016. Online: <https://www.wien.gv.at/mdb/gr/2016/gr-011-s-2016-06-29.pdf>, 13.09.2016.
- Stadt Wien** (2014a): Smart City Wien Rahmenstrategie. Wien: Magistrat der Stadt Wien.
- Stadt Wien** (2014b): Städtebauliches Leitbild Nordbahnhof 2013. Online: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/leitbilder/nordbahnhof/index.html>, 03.02.2014.
- Statistik Austria** (2016): Bevölkerung am 1.1.2016 nach Alter und Bundesland – Insgesamt. Statistik des Bevölkerungsstandes. Erstellt am 14.06.2016. Online: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_alter_geschlecht/index.html, 16.10.2016.
- Statistik Austria** (2013): Bevölkerungsprognose 2013. Online: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen, 03.02.2014.
- Statistik Austria** (2011): Registerzählung. Wien: Statistik Austria.

Wien 3420 AG (Hrsg.) (2011): Die Instrumente des Städtebaus Vision+Wirklichkeit. Ein aspern Seestadt Citylab Report. Unter Mitarbeit von Johannes Fiedler, Peter Holzer, Sabine Knierbein, Rüdiger Lainer, Thomas Pilz, Erich Raith und Rudolf Scheuvs, 2. Auflage. Wien: Holzhausen Druck GmbH.

Wieland, Andreas (2014): Projektentwicklung Nutzungsgemischter Quartiere. Analyse zur Generierung von Erfolgsfaktoren. Wiesbaden: Springer VS.

Wiener Linien GmbH&CoKG (2015): Linien U2 und U5. Online: <http://www.wienerlinien.at/eportal3/ep/channelView.do?pageTypeld=66528&channelId=48643>, 07.10.2016.

wohnfonds_wien (o. J.): verfahren. Online: <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/135>, 07.10.2016.

Zupan, Daniela (2015): Von der Großsiedlung der Spätmoderne zum kompakten Nutzungsgemischten Stadtquartier. Verlaufsformen eines städtebaulichen Erneuerungsprozesses. In: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Innovationen in der räumlichen Planung. Heft 3.2015, S. 183-200.

2. Nutzungsmischung: Wege zur Umsetzung

Arendt, Hannah (2007 [1958]): Vita active oder Vom tätigen Leben. 6. Auflage. Zürich/München: Piper.

Bergdoll, Barry (2011): The Art of Advocacy: The Museum as Design Laboratory. In: Places Journal September 2011. Online: <https://placesjournal.org>, 02.09.2016.

Bonfiglioli, Sandra; Mareggi, Marco (ed.) (1997): Il tempo e la città tra natura e storia. Atlante di progetti sui tempi della città. Urbanistica. Quaderni, Vol. 12. Istituto Nazionale di Urbanistica: Roma.

Borch, Christian; Kornberger, Martin (eds.) (2015): Urban Commons: Rethinking the City. New York: Routledge.

Breitfuss, Andrea; Eckerstorfer, Elke; Mann, Andrea (2012): Das Wiener Stadtteilmanagement für Neubaugebiete. In: Perspektiven – Wiener Wohnbau, Heft 5/6 2012, S. 64-71.

Breitfuss, Andrea; Mann, Andrea; Gollner, Christoph (2014): Das Wiener Stadtteilmanagement in Neubaugebieten. In: Perspektiven – Sanfte Stadterneuerung. Heft 7/8 2014, S. 56-59.

Chaplin, Sarah; Stara, Alexandra (2009): Curating Architecture and the City. London: Routledge. Chesbrough, Henry (2003): Open Innovation: The New Imperative for Creating and Profiting from Technology. Harvard Business School Press.

Dellenbaugh, Mary; Kip, Markus; Bieniok, Majken; Müller, Agnes, Schwegmann, Katharina (eds.) (2014): Urban Commons. Moving Beyond State and Market. Basel-Boston: Birkhäuser.

Ferm, Jessica (2014): Delivering affordable workspace: perspectives of developers and workspace providers in London. Progress in Planning. Volume 93, October, pp. 1-49. Online: <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0305900614000361>, 23.10.2016.

Fitz, Angelika (2016): Positionen einer kollaborativen Öffentlichkeit. In: Scheuvs, Rudolf et al. (Hrsg.): Zukunft Stadt, Bd. 7, Stadt Wien.

Gadrey, Jean (2010): The environmental crisis and the economics of services: the need for revolution. In: Gallouj, Faïz; Djellal, Faridah (eds.): The Handbook of Innovation and Services: A Multi-disciplinary Perspective. Cheltenham: Edward Elgar. pp. 93-125.

Gemeente Amsterdam (o. J.): Bureau Broedplaatsen. Online: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisaties/organisaties/bureau-broedplaatsen/>, 23.10.2016.

Greater London Authority; Capital Enterprise (2015): Creating Open Workspaces. Regeneration Guide #2, July 2015. Online: https://www.london.gov.uk/sites/default/files/regeneration_guide_2_-_creating_open_workspace.pdf, 23.10.2016.

Gülec, Ayse; Hummel, Claudia (2009): documenta 12 education: engaging audiences, opening institutions. Zürich: Diaphanes.

Hardin, Garrett (1968): The Tragedy of the Commons. In: Science, New Series, Vol. 162, pp. 1243-1248.

Haug, Frigga (2010): Die Geschichte der Vier-in-einem-Perspektive als Schule des Lernens. Eine Vision von Frauen, die eine Vision für alle ist. In: Gruber, Sabine; Krull, Stephan; Haug, Frigga (Hrsg.): Arbeiten wie noch nie!? Unterwegs zur kollektiven Handlungsfähigkeit. Hamburg: Argument. S. 135-150.

Hunecke, Marcel (2015): Mobilitätsverhalten verstehen und verändern. Psychologische Beiträge zur interdisziplinären Mobilitätsforschung. Wiesbaden: Springer VS.

Kirwan, Samule; Dawney, Leila; Brigstocke, Julian (eds.) (2016): Space, Power and the Commons. The Struggle for Alternative Futures. New York: Routledge.

Krasny, Elke (2015): Urban Curators at Work. A Real-Imagined Historiography. In: Holub, Barbara; Hohenbüchler, Christine (Hrsg.): Planning Unplanned. Towards a New Function of Art in Society, Nürnberg: Verlag für Moderne Kunst, pp. 119-127.

Mann, Andrea; Mlczoch, Peter (2014): Der 2. und 20. Bezirk wachsen zusammen. In: Perspektiven – Sanfte Stadterneuerung, Heft 7/8 2014, S. 75.

Mann, Andrea (2013): Stadtteilmanagement Nordbahnviertel. In: Perspektiven – Wiener Wohnbau, S. 57-59.

Mareggi, Marco (2013): Planning Times of the City: an Overview on Urban Time Policies. RealCorp reviewed Paper. Online: www.corp.at/archive/CORP2013_68.pdf, 23.10.2016.

Mayor of London (2011): London Policy 4.1. Developing London's Economy. Online: www.london.gov.uk/what-wedo/planning/london-plan/current-london-plan/london-plan-chapter-four-londons-economy/policy-41-developing, 24.10.2016.

Mischung: Possible! (2016): Dokumentation Arbeitsgruppe „Prozessdesign und Prozessmanagement“. Online: www.wohnbau.tuwien.ac.at/downloads/Mischung%20possible/Zusammenfassung_MP-AG_Prozess.pdf, 23.10.2016.

Niitamo, Veli-Pekka; Kulkki, Seija; Eriksson, Mats; Hribnik, Karl A. (2006): State-of-the-art and good practice in the field of living labs. In: Proceedings of the 12th International Conference on Concurrent Enterprising: Innovative Products and Services through Collaborative Networks; pp. 349-357.

Österreichische Bundesregierung (2016): Open Innovation. Eine Initiative der Bundesregierung. Online: <http://openinnovation.gv.at>, 20.07.2016.

Österreichischer Städtebund, Landesgruppe Steiermark (Hrsg.) (2016): Weißbuch Innenstadt. Chancen und Herausforderungen der Innenstadtbelegung für Klein- und Mittelstädte. Online: https://www.staedtebund.gv.at/fileadmin/USERDATA/Service/Dokumente/_Weissbuch_2409_WEB.pdf, 23.10.2016.

ÖBB Infrastruktur AG (2016): Bewerbungsverfahren für Quartiershäuser 2016 Leben am Helmut-Zilk-Park, Hauptbahnhof Wien. Wien. Online: www.oebb-immobilien.at/de/Projektentwicklung/Hauptbahnhof_Wien/___Daten/Ausschreibung_QH_2016_1.pdf, 23.10.2016.

Ostrom, Elinor (2009): Beyond Markets and States: Polycentric Governance of Complex Economic Systems, Nobel-Preisrede vom 8. Dezember 2009. Online: www.nobelprize.org/nobel_prizes/economics/laureates/2009/ostrom-lecture.html, 10.08.2016.

Ostrom, Elinor (1990): Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action. Cambridge University Press.

Peer, Christian (2016b): Stadttaltag als Labor. Forschungsperspektiven zur Koexistenz internationaler Verflechtungen und lokaler Wissenskulturen im Rahmen von Urban Living Labs. In: ÖGS (Hrsg.): Sammelband ÖGS-Kongress 2015. Heidelberg: Springer.

Robinson, John (2003): Future subjunctive: backcasting as social learning. In: Futures 35 (2003), pp. 839-856.

Scheiner, Joachim; Blotevogel, Heinrich; Frank, Susanne; Holz-Rau, Christian; Schuster, Nina (2013): Mobilitäten und Immobilitäten. Menschen – Ideen – Dinge – Kulturen – Kapital. Eine Einleitung. In: dies. (Hrsg.): Mobilitäten und Immobilitäten. Blaue Reihe – Dortmund Beiträge zur Raumplanung 142. Essen: Klartext. S. 49-60.

Ståhlbröst, Anna; Holst, Marit (2012): The Living Lab Methodology Handbook. Luleå University of Technology, CDT – Centre for Distance-spanning Technology. Online: http://www.ltu.se/cms_fs/1.1015551/file/LivingLabsMethodology-Book_web.pdf, 20.09.2014.

Wien 3420 Aspern Development AG (2016): Der Mobilitätsfonds. Online: www.aspern-seestadt.at/leben-arbeiten/mobilitaet/mobilitaetsprojekte-in-der-seestadt/, 23.10.2016.

Qualitative Erhebungen

Im Rahmen der Sondierung erfolgten zwei qualitative Erhebungen, deren Ergebnisse auszugsweise in das vorliegende Booklet aufgenommen wurden. Zum einen handelt es sich dabei um eine Fragebogenerhebung (vgl. Kap. 2.2). Zum anderen wurden 25 Interviews mit Personen aus den Bereichen Zivilgesellschaft, Stadtverwaltung, Wohnbau- und Wirtschaftsförderung, Bauwirtschaft, Betreiber- und Trägergesellschaften, Architektur- und Planungsbüros, Interessensvertretungen und Wissenschaft geführt. Ausgewählte Erkenntnisse und Zitate aus diesen Interviews sind in beide Abschnitte des Booklets eingeflossen.

AutorInnen

Silvia Forlati: hat in Venedig, Aarhus und Amsterdam studiert, und in Amsterdam London und Singapur als Architektin und Planerin gearbeitet. 2002 Gründung von SHARE architects in Wien. Präsidentin der Wonderland Plattform for european architecture (2006-2008). Neben Architektur- und Planungspraxis, lehrt und forscht sie an der TU Wien (Abteilung Wohnbau und Entwerfen, Fachbereich Soziologie, Fachbereich Städtebau). In 2013 promovierte sie mit Auszeichnung zum Thema Innovation in Geschoßwohnbau.

Christian Peer: Universitätsassistent an der Technischen Universität Wien, Fakultät für Architektur und Raumplanung, sowie selbständig Stadt- und Umweltplaner (Planungsbüro stape). Arbeitsschwerpunkte: soziale Aspekte der Stadt- und Regionalentwicklung, Infrastrukturentwicklung aus der Perspektive der Science and Technology Studies (STS). Mitglied der european association for the study of science and technology (easst). Mitglied des Arbeitskreises „Mind the Gap! – Kooperationen und Selbstverständnisse in der räumlichen Planung“ (ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Leibniz-Forum für Raumwissenschaften).

Andrea Mann: Raumplanerin mit Erfahrung in Stadt- und Regionalplanung und Stadtforschung. Universitätsassistentin an der TU-Wien am Institut für Stadt- und Regionalforschung 1996-2001, wissenschaftliche Mitarbeiterin am ISRA, TU-Wien 2001-2003. Leiterin der Gebietsbetreuung Stadterneuerung im 2. Bezirk seit 2001, Koordinatorin des Projektes VIEW – Vision Entwicklung Westgürtel Wien 2008-2011, Organisation und Koordination des Projektes OVERVIEW – Fachdiskurs zu Stadterneuerung und Stadtentwicklung in Wien 2010. Auftragnehmerin der Gebietsbetreuung GB*2/20 gemeinsam mit Arch. Peter Mlczoch seit 2012.

Peter Mlczoch: Studium an der TU Wien. Postgraduate Studium an der AA. in London. Mitarbeiter bei Architekt Harry Glück Selbständig seit 1986 – Arbeitsgemeinschaft mit Arch. Mag. Michael Mann 1986-1995. Aufbau und Auftragnehmer der Mobilen Gebietsbetreuung 1991-2011. Gebietsbetreuung Stadterneuerung im 2. Bezirk. Seit 2012 gemeinsam mit DI Andrea Mann Auftragnehmer der GB*2/20. Eingetragener Mediator und Moderator von Bürgerbeteiligungsverfahren.

Thekla Zechner: Mitarbeiterin bei der Gebietsbetreuung Stadterneuerung im 2. Bezirk. Bachelorstudium der Raumplanung und Raumordnung an der TU Wien, Masterstudium Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur an der HSR Rapperswil. Berufspraxis beim Quartiersmanagement in Berlin sowie im Bereich der ländlichen Regionalentwicklung in der Schweiz und in Österreich.

Lina Streeruwitz: Arbeits- und Studienaufenthalte in Los Angeles und Buenos Aires. 2003 Gründung von sammerstreeruwitz, 2006-2011 Doktorat der Philosophie am Institut für Kunst- und Kulturwissenschaften, Akademie der Bildenden Künste Wien. Lehrtätigkeit an der TU Wien und der Akademie der Bildenden Künste Wien. Seit 2009 Projektpartnerin bei STUDIOVLAY.

Bernd Vlay: Seit 1999 Generalsekretär von European Österreich, Teil von Europas größtem Wettbewerbsverfahren für Urbanismus und Architektur. 2003 bis 2013 im fünfköpfigen technischen Komitee von European Europa, Paris. Langjährige Lehrerfahrung in Graz, Wien und Ithaca, New York, zahlreiche internationale Vorträge zur Stadtentwicklung in Europa; 2009 Gründung von STUDIOVLAY: Architektur Forschung Urbanismus, 2014 Gründung von STUDIOVLAY ZT GmbH.

Heike Vögele: Bachelorabschluss in Architektur und Stadtplanung an der Universität Stuttgart (2009-2013). Derzeit laufendes Studium an der TU Wien. Seit 2015 als Mitarbeiterin bei STUDIOVLAY tätig.



M:P
MISCHUNG : POSSIBLE

FFG

institut für architektur und entwerfen, abteilung e253/2
WOHNBAU UND ENTWERFEN
TU WIEN

TU
WIEN

Technische Universität Wien
Department für Raumplanung
Sozialgeographie
raum isra


mlczech and mann

STUDIOVLAY
//// //// //// //// //// ZT-GMBH

