

## **DIPLOMARBEIT**

Titel: **Geerdet**, Wohnkultur als Teil des Straßenraumes -  
Leben im Erdgeschoß

Title: **Grounded**, facing the street -  
activating urban ground floor for housing

**ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen  
Grades eines Diplom-Ingenieurs unter der Leitung**

**Univ.Prof. Mag.art. Dr.-Ing.  
Marina Döring-Williams M.A.**

E251-1 FORSCHUNGSBEREICH BAUGESCHICHTE UND  
BAUFORSCHUNG  
INSTITUT FÜR KUNSTGESCHICHTE, BAUFORSCHUNG UND  
DENKMALPFLEGE

**eingereicht an der Technischen Universität Wien**  
Fakultät für Architektur und Raumplanung  
von

**Bernhard Angerer BSc.**  
Matrikelnummer: 00716589

Wien, am 04. Juni 2019

**Abstract Deutsch**

Ziel der Arbeit ist es, Qualitäten und Vorzüge des Wohnens im Erdgeschoß im dicht bebauten städtischen Gebiet zu suchen, zu finden und diese aufzuzeigen – in der Theorie, anhand von Vergleichen und im historischen Kontext. Durch Einbettung in die rechtlichen Rahmenbedingungen und mit dem Versuch der möglichst nahtlosen Integration der Thematik in die aktuellen Wiener Stadtplanungsziele sollen mögliche Wege zur erfolgreichen Realisierung des urbanen Parterrewohnens aufgezeigt werden – vor allem als Antwort auf die bestehende Leerstandsproblematik.

Um Grundlagen dafür zu schaffen, werden im Zuge dieser Arbeit Alleinstellungsmerkmale, Vorzüge und Potenziale gesucht, theoretisch dargelegt und Umsetzungsprozesse skizziert.

Mittels struktureller Analysen, Bezügen zu anderen Wohnformen, Abgleich mit der rechtlichen Ausgangslage, Referenzen zu Lösungen aus anderen Kulturkreisen, historischen Rückgriffen und durchaus auch durch das Verfolgen experimenteller Ansätze, soll eine möglichst solide und breitgefächerte Basis für die Entwicklung eines attraktiven ‚geerdeten Wohngeschoßes‘ in Wien gelegt werden.

**Abstract English**

This study introduces the concept of urban ground floor housing in high-density areas of the city, based on the unique qualities this floor can offer to potential users. The aim is to outline those qualities by research, by comparison to common housing situations and by taking a look back into housing history. Minding the legal situation and focusing on the current goals of Vienna's city development, strategies are presented to successfully make high-quality housing situations a reality at Vienna's street level – especially as a concept for using abandoned property.

Searching for the stand-alone-potentials the ground floor can offer to residents to-be, naming them and sketching multiple implementation processes can be seen as the solid base for the future developing process.

Structural analysis, housing references, solutions from other cultures, concepts of the past as well as experimental ideas are furthermore profited from to introduce diversified and 'grounded' housing situations facing Vienna's streets.

**Danksagung**

Vielleicht ist die Tatsache, dass ich meine ganze Kindheit im Hochparterre gewohnt habe der Grund, warum mir das ebenerdige Wohnen so nahe liegt und es mir so natürlich vorkommt.

Erinnerung prägt die Raumwahrnehmung deutlich mit und aus diesem Grund bin ich überzeugt, dass meine Liebe zum Parterre mit meiner Erinnerung daran zu tun hat – vor allem mit meiner Erinnerung an die Bewohner, mit denen ich dort Zeit verbracht habe.

Darum möchte ich mich ganz herzlich bei meiner Familie bedanken. Für all die Unterstützung, die Liebe, die Fröhlichkeit und die Ermunterung, die für mich beinahe alltäglich sind, da ich von so wunderbaren Menschen umgeben bin. Ich bedanke mich bei allen, die schon im Erdgeschoß dabei waren und bei allen, die später dazu gekommen sind – jetzt sind wir noch besser.

Danke für all eure Hilfe und den Zuspruch in den letzten Wochen und Monaten, ihr habt diese Arbeit erst möglich gemacht und selbst viel an ihr mitgearbeitet. Vielen Dank für die vielen Korrekturstunden und die unzähligen Gespräche, die Hinweise, die Motivation und das Mitdenken. Ihr seid die Besten!

Darum widme ich euch diese Diplomarbeit – ganz besonders dir, Mama. Deine Liebe zur Gestaltung, deine Kreativität, dein Mut zur Veränderung und deine nachhaltige Lebensweise haben mich von Kindheit an begleitet und gerade dein Vorbild aus der täglichen Alltagspraxis hat mir im Laufe meines Studiums immer wieder den Weg geebnet.

Danke für alles!  
Bernhard

**INHALTSVERZEICHNIS**

WAS WÄRE, WENN.....	8
IM KONTEXT.....	10
METHODE UND FORSCHUNGSFRAGE.....	14
1. EINBETTUNG IM QUARTIER.....	15
2. EIGNUNG UND PROJEKTENTWICKLUNG.....	18
3. NEUE NUTZUNG – FLÄCHENDECKENDES NEUES IMAGE FÜR WOHNEN IM ERDGESCHOSS.....	22
4. VORBEREICH UND SCHWELLEN.....	25
5. ÖFFNUNG DER STADT DURCH WOHNEN IM ERDGESCHOSS.....	29
6. ERDGESCHOSSWOHNEN ALS SCHLÜSSEL ZU DEN HÖFEN – VERNETZUNG DES STADTRAUMES .....	32
7. DAS EINFAMILIENHAUS IN DER EINKAUFSSTRASSE.....	35
8. ES GRÜNT SO GRÜN IM ERDGESCHOSS.....	38
9. ‚GÜNSTIGE‘ INNERSTÄDTISCHE NACHVERDICHTUNG, BEFRISTET UND UNBEFRISTET.....	41
10. DAS ERDGESCHOSS AN ANDEREN ORTEN.....	45
11. HISTORISCHE BEZÜGE.....	50
12. NATIVES WOHNEN – DER BEZUG ZUR ERDE ALS QUALITÄT.....	54
13. ERDGESCHOSS ERZÄHLT GESCHICHTEN.....	56
14. DIE LÄNDLICHE WOHNFORM – DER ÖSTERREICHISCHE STANDARD.....	58
15. ZWISCHENKONZEPT WOHNEN – ARBEITEN.....	60
16. STRASSE, PARKEN, WOHNEN – ALLES IM EG.....	63
17. SMART-CITY-KONZEPT UND ‚EINWOHNEN‘ IN DIE RICHTLINIEN.....	66

18. GEGENKONZEPT ZUR ‚URBANEN ZERSIEDELUNG‘ UND BEITRAG ZUR LEERSTANDSBEKÄMPFUNG_____	69
19. SICHERHEIT UND TECHNISCHE UNTERSTÜTZUNG_____	73
20. GANZHEITLICHER ZUGANG ZUR PARTERRESANIERUNG___	77
21. GESTALTUNGSMITTEL: EBENERDIGE NACHVERDICHTUNG_____	82
22. HOHES POTENZIAL DURCH EINBETTUNG IN EINE FERTIGE GEBÄUDESTRUKTUR_____	85
23. POTENZIAL BARRIEREFREIHEIT – VON ‚FLORIDA‘ ZUR KINDERWELT_____	88
24. VISUELLE KOMMUNIKATION ALS WIN-WIN FÜR BEIDE SEITEN_____	91
25. VERBESSERUNG DES STRASSENBIODES – AKTIVIERUNG DER STRASSE _____	94
26. PARTERREUMBAU MIT AUSBLICK UND RÜCKGRIFFEN_____	98
27. TESTGESCHOSS – VOM PRODUKT ZUM STADTTEIL_____	101
28. EINBINDUNG – HÄUSELBAUER IM ÖFFENTLICHEN RAUM_____	105
29. EG ALS FUNKTIONSEINHEIT, GEMEINSAM MIT DEM 1.OG, DEM UG ODER BEIDEN_____	108
30. TEMPERATURZONEN_____	110
31. ANGEBOT VS NACHFRAGE_____	112
32. ANDERS WOHNEN IM PARTERRE_____	116
33. AUSBLICK IN DIE (STADT-)LANDSCHAFT_____	119
34.SCHANIGÄRTEN UND FREIRAUMTEPPICHE IM STRASSENRAUM_____	121
35. SOZIALER RAUM UND MÖGLICHE ENTWICKLUNGEN_____	124
36. WOHNEN UND DER KLEINE, PRIVATE DIENSTLEISTUNGSSEKTOR_____	127

37. UMSETZUNG, REGELN UND DIE STADT MIT SICHTBAREN PARTERREBEWOHNERN_____	130
38. DER HOF ALS ZUSÄTZLICHER ARBEITSRAUM_____	134
39. WOHNEN ALS VERBESSERUNG FÜR VIELE BRANCHEN IM QUARTIER_____	136
40. PARTERRE ALS VOLUMENGESCHOSS_____	138
41. ‚OUTSIDE THE BOX‘ – NEUE WOHNKONZEPTE_____	141
42. ERDGESCHOSS VS DACHGESCHOSS_____	146
43. DAS HOCHPARTERRE – DAS GEBAUTE MITTELDING_____	148
44. SOUS-TERRAIN-WOHNEN_____	149
45. ERDGESCHOSS VS KLEINGARTENSIEDLUNG_____	151
46. ERDGESCHOSS VS PAWLATSCHENWOHNEN_____	153
47. LEERSTANDSAKTIVIERUNG UND ERDGESCHOSSBELEBUNG IM WIENER GEMEINDEBAU_____	155
48. KONKURRENZ ZUR PRIVATEN TOURISMUSVERMIETUNG – GEWERBLICHES WOHNEN_____	157
49. KEINE ANARCHIE AUF STRASSENLEVEL_____	160
50. GENTRIFIZIERUNG UND MARKETINGHYPES_____	163
CONCLUSIO_____	165
QUELLENVERZEICHNIS_____	166

## Geerdet

Wohnkultur als Teil des Straßenraums – Leben im Erdgeschoß

### Was wäre, wenn...

...das Erdgeschoß in Wien ein Geschoß zum Wohnen wäre? Die Entwicklung der Erdgeschoßzonen ist gehemmt von lähmenden Vorurteilen und Kontrapunkten, die – sicher auch zurecht – unmittelbar mit Wohnnutzung dort in Verbindung gebracht werden: Widmung, Konkurrenz zum Handel, Sicherheit, Belichtung, Lärmbelästigung etc., um hier nur ein paar anzuführen. Konzentriert man sich aber auf eine konstruktive und umfassend gedachte Stadtentwicklung, dann sind dies nicht die entscheidenden Punkte. Für die Zukunft zählt nur, welches Potenzial dieses Geschoß von sich aus hat und welche Qualitäten durch gezielte Planung noch zusätzlich aktiviert werden können. "I really believe in the idea of the future."<sup>1</sup> Vielleicht setzt ‚die Zukunft‘ auf das Wohnen auf Straßenniveau.

### In den Medien ist zu lesen:

„Wohnen im Erdgeschoß und Balkone werden beliebter.“<sup>2</sup>

...Wichtig ist Wohnungssuchenden auch eine ruhige Lage, die Luftqualität und die Raumaufteilung, geht aus einer Wohnstudie hervor.“<sup>3</sup>

...„Immer mehr Menschen können sich das Wohnen im Erdgeschoß vorstellen. 27 Prozent der für eine Wohnstudie des Maklerunternehmens S Real und der Online-Plattform Wohnnet Befragten würden sogar am liebsten im Erdgeschoß wohnen. Die Realität am Wiener Wohnungsmarkt sieht aber anders aus: In den Erdgeschoßzonen befinden sich oft leerstehende Geschäftsflächen – und keine Wohnungen“...<sup>4</sup>

...„Heute ist es bei uns üblich, dass Lokale offen sind und die Tische in der Auslage stehen“, versucht Michael Pisecky, Geschäftsführer der S Real Immobilienvermittlung GmbH, eine Erklärung. Diese Offenheit komme nun auch beim Wohnen an. Pisecky glaubt auch, dass viele Zuwanderer aus ihren Heimatländern das straßennahe Wohnen gewöhnt sind und es sich daher auch in Wien wünschen. 48 Prozent der Befragten können sich vorstellen, in einem für Wohnnutzung adaptierten Geschäftslokal zu wohnen. Dafür ist allerdings eine Umwidmung nötig – und ein Umdenken der Eigentümer, betont Pisecky“...<sup>5</sup>

1 Hadid, Url: <https://www.zaha-hadid.com/2019/03/08/%E2%80%9Ci-really-believe-in-the-idea-of-the-future%E2%80%9D/> (09.05.2019)

2 derstandard.at, Url: <https://derstandard.at/2000084048195/Wohnen-im-Erdgeschooss-und-Balkone-werden-beliebter> (04.04. 2019)

3 ebd.

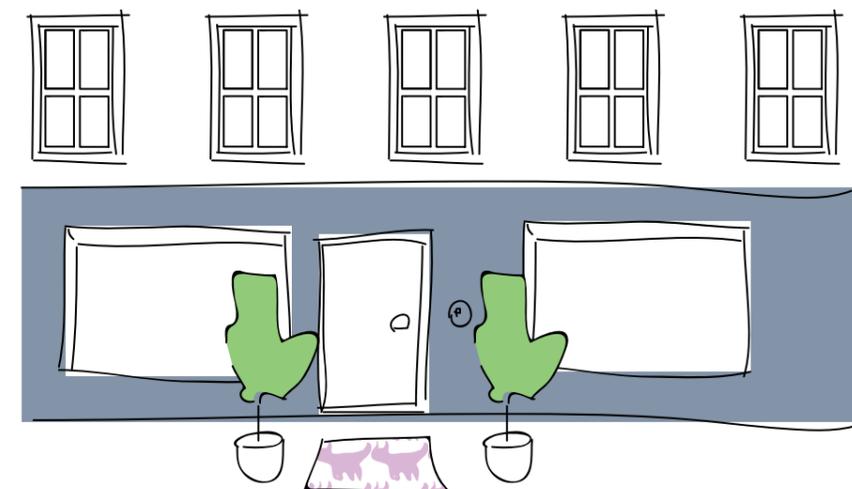
4 ebd.

5 ebd.

## „48 Prozent der Befragten können sich vorstellen, in einem für Wohnnutzung adaptierten Geschäftslokal zu wohnen.“<sup>6</sup>

Fast 2.500 Menschen haben online an der Umfrage teilgenommen<sup>7</sup> und es ist schwer festzustellen, wie repräsentativ diese Angaben sind, da die Befragung im Netz bei Immobiliensuchenden in ganz Österreich durchgeführt wurde, wobei mehr Frauen als Männer teilgenommen haben. Nicht klar ist außerdem, ob diese Zielgruppe – fast jeder zweite Befragte – unmittelbar aktiviert werden kann, deutlich ist jedoch, dass es eine Zielgruppe gibt und diese nicht nur auf Zuzug von Menschen mit anderem kulturellen Background basiert. Es wäre überdies schwer zu argumentieren und in der Sinnhaftigkeit zu hinterfragen, ein Wohngeschoß rein für Zuwanderer zu etablieren.

Spannender sind die Themen: Was kann man dieser Zielgruppe an Qualitäten anbieten? Was kann man vermarkten, um die Gruppe an potenziellen Nutzern zu vergrößern und wie müssen die Rahmenbedingungen sein, um eine solche Entwicklung zu starten, zu begleiten, zu fördern und sinnvoll zu lenken? Wie Thomas Madreiter, der Leiter der MA 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung), schon 2012 angeregt hat: Es ist notwendig, das hohe Potenzial des Erdgeschoßes aufzuzeigen<sup>8</sup> – am besten jetzt sofort.



6 ebd.

7 wohndat.at, Url: <https://www.wohndat.at/service/presse/wohnumfrage-23115880#pressemappe1> (09.05.2019)

8 Madreiter, 2012, Vorwort (Perspektive Erdgeschoß)

### Im Kontext

In grauer Vorzeit diente der Bau als Schutz gegen Kälte, Tiere und Feinde,<sup>9</sup> damals wurde großteils ebenerdig gewohnt. Schon im alten Griechenland und im alten Rom gab es Shophouses, ‚insulae‘ in Rom genannt, in denen verkauft und gewohnt wurde.<sup>10</sup>

Die Mehrgeschoßigkeit im Wohnungsbau kam in der Spätantike auf<sup>11</sup> und mit dem Saalgeschoßbau des Mittelalters gab es einen wichtigen Vorläufer für die Entwicklung des Piano Nobile.<sup>12</sup> Diese mittelalterlichen Häuser hatten ein niederes Erdgeschoß – meist für Lager, Nebenräume und Dienstbotenquartiere – im Obergeschoß, das über Treppen erreichbar war, gab es die herrschaftlichen Saal- und Wohnräume.<sup>13</sup>

Mit Leben gefüllte Loggien gab es auf den Platz orientiert bereits 1339 im Fresko Ambrogio Lorenzetti unter dem Motto ‚buon governo‘<sup>14</sup> (gute Regierung). Dort sieht man lebendiges Treiben zum Platz hin, ob ebenerdig gewohnt wurde, ist nicht ablesbar.

Leon Battista Alberti forderte bereits: ‚Portikus statt Rustika!‘ für die Straßenebene und dadurch eine zugängliche Architektur mit Säulen und Pfeilern, um so dem Bauherren Teilnahme am öffentlichen Leben zu ermöglichen.<sup>15</sup> Viele Palazzi, (italienische Stadtpaläste), hatten poröse Sockel, bildeten Nischen aus und kleine Winkel. Es entstand eine durchlässige Zone auf Straßenniveau und dadurch hielt die Öffentlichkeit Einzug ins Gebäude.<sup>16</sup> Mancher Palazzo hatte sogar schon im 15. Jahrhundert durchgängige Bänke an der Fassade zur Stadt.<sup>17</sup>

De San Gallo platzierte in seinen Villenplänen im 16. Jahrhundert die Nutzräume und Versorgungsräume ins Erdgeschoß.<sup>18</sup> In Versailles wurde das Erdgeschoß als Sockel mit Rustika ausgebildet,<sup>19</sup> im Sinne des Konzeptes des Piano Nobile, mit dem untergeordneten Rustikageschoß zu ebener Erde. Das Piano Nobile oder später auch die ‚bel-étage‘ in Frankreich<sup>20</sup> beschreiben ein prunkvolles Wohngeschoß, das auf dem Erdgeschoß aufsitzt, dieses ist die repräsentative Ebene des Hauses. Wohnen im Parterre war möglich, jedoch gesellschaftlich nachgestellt.

9 vgl. Fischer, 2018, S. 15  
 10 vgl. Davis, 2012, S. 1  
 11 vgl. Trüby, 2014, S. 16  
 12 vgl. Trüby, 2014, S. 16  
 13 vgl. Trüby, 2014, S. 16  
 14 vgl. Selle, 2012 S. 198  
 15 vgl. Neumeyer, 2014, S. 84  
 16 vgl. Maak, 2014, S. 47  
 17 vgl. Mäckler, 2014, S. 52  
 18 vgl. Trüby, 2014, S. 18  
 19 vgl. Fischer, 2018, S. 74  
 20 vgl. Trüby, 2014, S. 20

Ein spannendes Phänomen setzte aber in Frankreich ein, beispielsweise beim Palais Bourbon, dort wanderte die ‚bel étage‘ vom ersten Obergeschoß ins Erdgeschoß. Das war ein urbanes Phänomen, man suchte die Nähe zum wenig vorhandenen Grün und dorthin sollte es keine langen Wege geben.<sup>21</sup>

Auch das österreichische Herrscherpaar unter Maria Theresia hatte Erdgeschoßapartments in Schönbrunn, diese waren direkt dem Garten zugeordnet. In der Innengestaltung von Bergl wurde sogar versucht, die Architektur völlig aufzulösen und die baulichen Elemente mit der Dekoration verschmelzen zu lassen. So gab es eine Landschaft innen und eine Landschaft außen.<sup>22</sup>

Von Paris aus setzte sich ab dem 19. Jahrhundert der Wohnhausbau mit gestapelten Wohnungen und Stiegenhäusern zur separierten Wohnungsvermietung durch.<sup>23</sup> Die Neuzeit des Bauens begann erst im 19. Jahrhundert durch neue Bauweisen und Maschinen.<sup>24</sup> Mit der Industrialisierung wurden Stück für Stück die Funktionen bewusst getrennt,<sup>25</sup> in der traditionell europäischen Stadt prägte jedoch seit jeher das Wohnen auf, über und unter dem Straßenniveau die Stadtstruktur mit. Erdgeschoßwohnen gab es dort somit schon immer.<sup>26</sup>

Die Erfindung des Aufzuges förderte die Entwicklung des Wolkenkratzers<sup>27</sup> und das führte schon direkt in die Moderne. Diese Epoche produzierte ein luftdurchzogenes Erdgeschoß<sup>28</sup> mit vielen Visionen, aber in wenigen davon fand das Wohnen parterre Platz. Le Corbusier wollte das Erdgeschoß nahezu ganz abschaffen und das Straßenniveau für die ‚Verkehrsmaschine‘ freigeben.<sup>29</sup> Jane Jacobs wies aber schon früh darauf hin, dass die Nutzung der Straße erst ihre Funktion gibt, und die Straßen der Stadt ihre Identität.<sup>30</sup>

Nach dem Krieg und nach der Moderne begannen die Kernstädte für Konsum, Erlebnis und Tourismus ausgestaltet zu werden.<sup>31</sup> Von den USA ausgehend, kamen mit dem Wandel des Handels und der Dominanz des motorisierten Verkehrs neue Herausforderungen auf das städtische Parterre zu, in dessen Folge heute vielerorts Leerstände zu beklagen sind.

Aktuell haben Erdgeschoße eine schwierige Vermittlerposition, dort sind Eingänge und Ausgänge, Fluchtwege führen ins Freie, das Innen trifft das Außen und theoretisch sollen das Oben und das Unten miteinander verbunden

21 vgl. Trüby, 2014, S. 22  
 22 vgl. Beck, 2017, S. 360  
 23 vgl. Trüby, 2014, S. 22  
 24 vgl. Fischer, 2018, S. 86/87  
 25 vgl. Rießland, 2012, S. 194  
 26 vgl. Fiedler, 2014, S. 252  
 27 vgl. Trüby, 2014, S. 24  
 28 vgl. Trüby, 2014, S. 24  
 29 vgl. Bretschneider, 2007, S. 41  
 30 vgl. Zoller, 2016, S. 53  
 31 vgl. Trüby, 2014, S. 26

werden. Das sind sehr komplexe Anforderungen,<sup>32</sup> wobei am Programm wenig gearbeitet wird und die Lösungsansätze bisher nicht überzeugend sind. Dazu kommt im 21. Jahrhundert wieder der vermehrte Sicherheitsaspekt im Sinne von Antiterrorenschutz.<sup>33</sup>

Den Blick spezifisch auf Wien gerichtet, sieht man, dass auf Bildern der Mariahilferstraße von 1914 der Straßenraum als Lebensraum genutzt wurde und kein reiner Transitraum war.<sup>34</sup> Gründerzeithäuser waren generell Mischnutzungsgebäude in ihrer Grundstruktur<sup>35</sup> und die damaligen Bebauungsvorgaben formten den Aufbau dieser Gebäude.<sup>36</sup> In Einreichungen gab es ebenerdig sowohl Gewerbe als auch Wohnen.<sup>37</sup> Die klassischen Nutzer der Erdgeschoßzone waren straßenseitig die Nahversorgergeschäfte und Wohnungen, im Hoftrakt die Gewerbebetriebe.<sup>38</sup> Die Gründerzeit mit der Blockrandbebauung lieferte damals bereits eine große Wohnungsvielfalt auf engem Raum,<sup>39</sup> jedoch waren die Zustände hygienisch teilweise katastrophal und der Druck am Immobilienmarkt immens. Bereits Ende des 19. Jahrhunderts galt das gründerzeitliche Wien als besonders dicht besiedelt im europäischen Vergleich.<sup>40</sup> Die historische Wiener Substanz wird noch heute vom Leitbild der Museumsstadt dominiert.<sup>41</sup>

Waren die nötigen Einrichtungen für die Nahversorgung 1970 noch sehr viel kleinteiliger strukturiert und benötigte man eine viel größere Anzahl an verschiedenen Dienstleistern in der unmittelbaren Umgebung, so liegt heute der Fokus auf großen Strukturen im Handel und auf dem Onlinebestellen. Daraus lässt sich mitunter ein sukzessives Straßensterben ableiten.

Bereits um die Jahrtausendwende formierten sich die ersten Initiativen zur Belebung der Erdgeschoßzone. Das Projekt ‚einfach-mehrfach‘<sup>42</sup>, das sich mit der Mehrfachnutzung von Raumpotenzial in der Stadt beschäftigte, kann als Vorläufer genannt werden, da auch im Zuge des Projektverlaufes Leerstandsaktivierung betrieben wurde. Im deutschsprachigen Raum hat Doris Zoller<sup>43</sup> generell sehr umfassend zum Thema Wohnen im Erdgeschoß geforscht, mit dem Fokus, die Herausforderungen des ebenerdigen Wohnens im urbanen Gebiet zu meistern. Hier wurde vor allem nach Japan geblickt, man hat gebaute Referenzen analytisch aufgearbeitet und Schwellen und Schwellenräume analysiert und untersucht.

32 vgl. Trüby, 2014, S. 168

33 vgl. Trüby, 2014, S. 26

34 vgl. Psenner, 2014, S. 37, (A Smart Researching and Planning Tool)

35 vgl. Psenner, 2012, S. 465, (Mixed Building use Promotes Mixed Urbanity)

36 vgl. Psenner, 2012, S. 466, (Mixed Building use Promotes Mixed Urbanity)

37 vgl. Psenner, 2014, S. 55, (Das Wiener Gründerzeit-Parterre)

38 vgl. Bretschneider, 2014, S. 2

39 vgl. Psenner, 2015, S. 108, (Fakten zum Wiener Gründerzeit-Parterre)

40 vgl. Psenner, 2014, S. 10, (Das Wiener Gründerzeit-Parterre)

41 vgl. Bernard et. al., 2009, S. 82

42 vgl. Wiegand et. al., 2018, Einfach - Mehrfach: Warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht

43 u.A. Autorin von Herausforderung Erdgeschoß und Schnittstelle Erdgeschoß

Tilmann Sperle<sup>44</sup> behandelt das Thema teilweise im Zuge seiner Dissertation zum Thema: ‚Was kommt nach Handel?‘ und als Wiener Expertinnen sind Betül Bretschneider<sup>45</sup> und Angelika Psenner zu nennen.

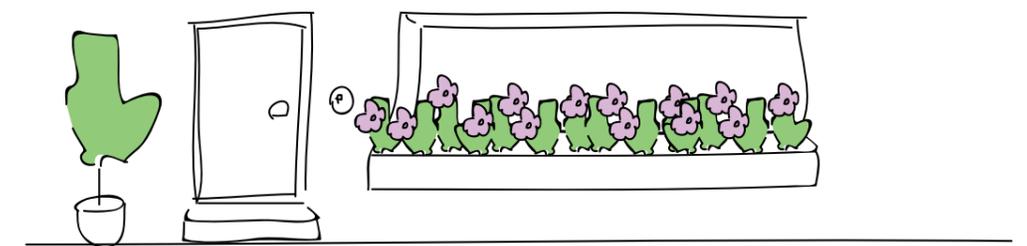
Betül Bretschneider befasst sich in ihren Forschungen mit der Wiederbelebung von Erdgeschoßzonen und dem Erhalt der Nutzungsmischung parterre, unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Aspekte.

Angelika Psenner hat ein umfassendes Werk an Publikationen und Studien zu Erdgeschoßnutzung, Gründerzeitstrukturen, zum öffentlichen Raum und zum Konflikt zwischen motorisiertem Verkehr und Aufenthaltsqualität im Straßenraum verfasst. Dabei hat sie den Begriff ‚StadtParterre‘ definiert. Dieser betrachtet die Parterrezonen ganzheitlich und umfasst das Erdgeschoß, den Hof, den Straßenraum und den Keller. Auf diese Art können die Zusammenhänge besser aufgezeigt werden.<sup>46</sup>

Zusätzlich hat Psenner die Diplomarbeit von Katharina Fohringer, ‚Hinter der Auslage‘ betreut, die ‚Probewohnen im Gassenlokal‘ versucht und analysiert hat.

Zudem wird das Erdgeschoß beinahe seit Jahrzehnten stadtplanerisch mitbesprochen, wenn es um die Gestaltung des öffentlichen Raumes geht. Besonders in Sammelpublikationen und Studien der MA 18 haben unzählige Experten zum Thema Erdgeschoßnutzung und deren Bezug zum öffentlichen Raum beigetragen, wie zum Beispiel in ‚draußen in der Stadt‘ und ‚freiraumstadtraumwien‘, um nur zwei anzuführen.

Die Wirtschaftskammer versucht, den Handel im Erdgeschoß zu stärken<sup>47</sup> und zu reaktivieren und Institutionen mit der Aufgabe des Leerstandsmanagements, wie die Leerstandsagentur der Stadt Wien oder private Initiativen,<sup>48</sup> arbeiten an der Neuprogrammierung des urbanen Parterres, aber meist mit der Kreativwirtschaft und Jungunternehmern als Zielgruppen. Richtige Anlaufstellen oder Initiativen für das urbane Erdgeschoßwohnen gibt es bisher jedoch noch nicht.



44 u.A. Autor von: Was kommt nach dem Handel?

45 u.A. Autor von: Remix City und Win Wi(e)n

46 vgl. Psenner, 2014, S. 5 (Das Wiener Gründerzeit-Parterre)

47 vgl. Meindl, 2013, Lebendige Straßen - lessons learned : Einschätzungen und Erfahrungen aus dem Projekt Lebendige Straßen

48 vgl. NEST – Agentur für Leerstandsmanagement – GmbH, Url: <http://www.nest-agency/> (30.05.2019)

### Methode und Forschungsfrage

Die grundlegende Fragestellung dieser Arbeit ist:

*„Kann das leerstehende Erdgeschoß in Wien unmittelbar als konkurrenzfähiges, urbanes Wohngeschoß aktiviert werden?“*

Einerseits schreitet der ebenerdige Leerstand immer weiter voran, andererseits gibt es einen hohen Bedarf an Wohnimmobilien in Wien – diese beiden Umstände scheinen sich auf den ersten Blick perfekt zu ergänzen.

Mittels Literaturrecherche, durch Referenzen, Bezüge zur Vergangenheit und unter Einbindung der Richtlinien der nachhaltigen Stadtentwicklung wird versucht, Wege aufzuzeigen, die das Thema Wohnen erfolgreich ins Parterre im dicht besiedelten Gebiet bringen können.

Wichtig ist dabei die Einbettung in die rechtlichen Rahmenbedingungen, immer auch mit einem Blick auf die Stadtentwicklungsziele, um theoretische Vorschläge am Boden der aktuellen Stadt- und Rechtsrealität landen zu lassen.

Zudem werden Qualitäten dieser Wohnform spezifisch herausgearbeitet und die Rahmenbedingungen des ebenerdigen urbanen Wohnens mit anderen Wohnformen in der Stadt verglichen.

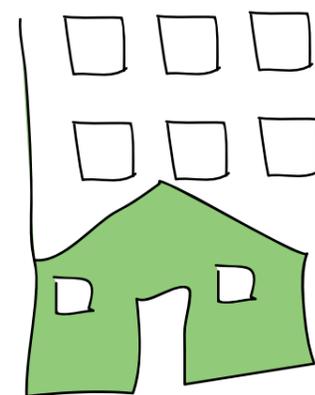
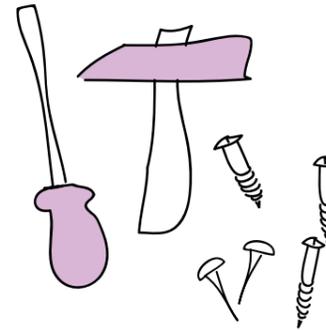
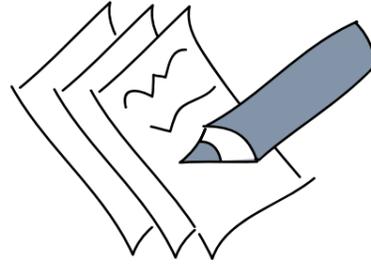
„Alles ist einfach, wenn man alles verändert“, das ist aber hier nicht der Fokus. Besonderes Augenmerk wird darauf gelegt, immer auch Beispiele aufzuzeigen, die in der aktuellen Situation wirklich umsetzbar sind.

Weiters werden bereits durchgeführte Stadtentwicklungsprojekte mitherangezogen, um Querbezüge zu ermöglichen und von bereits gewonnenen Erkenntnissen zu profitieren.

Zusätzlich wird untersucht, welchen konstruktiven Beitrag das belebte Wohngeschoß Parterre für die Stadt leisten kann, besonders für die Belebung der Straßen, das visuelle Stadtbild und ganz besonders für den öffentlichen Raum.

Es gilt noch zu bemerken, dass die Einmischung des Wohnens auf Straßenniveau hier als Beitrag zur ebenerdigen Nutzungsvielfalt eingebracht wird, jedoch in der Betrachtung keinesfalls als monofunktionales Medium zur Ersetzung des Funktionsmixes parterre vorgeschlagen werden soll.

Angestrebt wird die Darlegung der Sinnhaftigkeit, einen Prozess zu starten, der einerseits so naheliegend ist und dabei andererseits ein weites, realistisch umsetzbares Möglichkeitsspektrum für die Zukunft der Stadt Wien eröffnet.



### 1. Einbettung im Quartier

Alles kann nicht Wohnen werden! Wohnen im Erdgeschoß soll ein Konzept für die Belebung und sinnvolle Nutzung der ebenerdigen Immobilien im städtischen Gebiet sein, jedoch gebunden an Spielregeln, die interdisziplinär ausverhandelt und festgesetzt werden, sodass mögliche Hürden schon im Vorfeld minimiert werden können.<sup>49</sup>

Bereits seit Beginn des 20. Jahrhunderts arbeiten Bauordnungen, Widmungen und Finanzierungsmodelle weltweit eher im Sinne monofunktionaler Nutzungen,<sup>50</sup> ganz nach der Idee der Charta von Athen<sup>51</sup>. Schon in den 50er-Jahren des 20. Jahrhunderts benannte allerdings Jane Jacobs die Funktionsmischung als grundlegende Stärke einer Stadt<sup>52</sup> und diese Ideologie setzt sich spätestens seit den 70er-Jahren wieder vermehrt durch.

In diesem Sinne sollte die Umwidmung, sofern sie nötig ist, in einem passenden Maß geschehen, sodass der Druck auf Gewerbeflächen nicht zu groß wird und dadurch eine Konkurrenzsituation entsteht, die – unter anderem – den Preis in die Höhe treibt. Davon profitieren am Ende weder Stadt noch potenzielle Mieter, auch den Vermietern nützt es nicht, da die Zielgruppe möglicher Interessenten durch zu hohe Preise stark eingeschränkt wird.

Sinnvoll ist ein definierter Grenzwert an Umwidmung, der schon im Vorfeld festgesetzt wird,<sup>53</sup> als Instrument zur Erhaltung der diversifizierten Struktur der Stadt. So kann festgesetzt werden, wie viel Infrastruktur, Gewerbe und Industrie mindestens vorhanden sein muss, wie viel Spielraum der zukünftigen Quartiersentwicklung eingeräumt wird und dann ist es möglich, sich zu einigen, welcher Anteil an Immobilien für die Wohnnutzung zusätzlich freigegeben werden kann.

Entscheidend hier ist besonders die Frage, ob der Handelsstandort noch revitalisierbar ist. Ist er das nicht mehr oder könnte eine Nutzungsänderung am betrachteten Ort dazu führen, dass ein ‚höherrangiger‘ Standort in der unmittelbaren Umgebung bessere Entwicklungschancen erhält, dann ist eine Widmungsänderung naheliegend.<sup>54</sup>

Je nach Lage- und Vermietungssituation können hier sehr hohe oder auch sehr geringe Werte sinnvoll sein, momentan melden die Bezirke aber einen Anstieg des ebenerdigen Leerstandes.<sup>55</sup> Gerade deshalb müssen in die Eigenschaftsprüfung Fachleute eingebunden werden, die die Eingriffe in den Kontext setzen und zum Wohl der Quartiersentwicklung bewerten.

49 vgl. Meindl, 2013, S. 12

50 vgl. Davis, 2012, S. 5

51 Städtebauliches Leitbild (1933), modernistisch geprägt mit Fokus auf Funktionstrennung in der Stadt.

52 vgl. Davis, 2012, S. 7

53 vgl. Brettschneider, 2007 S. 172

54 vgl. Sperle, 2013, S. 111

55 vgl. Kreppenhofer et. al., 2009, S. 16

In schwer abschätzbaren Situationen kann man durchaus auch mit zeitlicher Befristung arbeiten, auch dann etwa, wenn sich die Eigentümer noch nicht auf die neue Nutzungsoption festlegen wollen. Hier könnte man gezielt auf die Widmung eingehen, und zwar zeitlich begrenzt mit dem § 71 der Wiener Bauordnung. Damit könnte man eine befristete Wohnnerlaubnis erwirken, sogar mit der Möglichkeit – zeitbegrenzt – der Stellplatzverpflichtung nicht nachkommen zu müssen.

Mietverträge auf Zeit abzuschließen wird immer üblicher, so ist das hier auch durchaus legitim, wenn nicht sogar eine notwendige Brücke, um die Hemmschwelle zum Umdenken zu reduzieren.

Befristet gedacht können fallweise oder in erster Instanz Projekte auch als Zwischennutzung betrachtet werden. Mit diesem Thema setzen sich beispielsweise die Leerstandsagentur des Stadtrates ‚Kreative Räume Wien‘<sup>56</sup> und ‚NEST‘, die Agentur für Leerstandsmanagement GmbH,<sup>57</sup> bereits umfassend auseinander, allerdings eher im Sinne der Erweiterung der kreativen Diversität der Stadt und nicht, um Wohnraum zu lukrieren. Das Projekt ‚einfach-mehrfach‘ im Auftrag der Stadt Wien beschäftigt sich überdies schon seit Jahren mit Mehrfach- und Zwischennutzung,<sup>58</sup> jedoch ohne den Fokus Wohnen.

Zeitbegrenzt geplante Systeme können diversen Zielgruppen zugutekommen; Studenten, Lehrlingen, Menschen, die befristet in der Stadt wohnen, Pendlern und vielen mehr. Studenten im Heim sind ohnehin an zeitbegrenzte Verträge gewohnt, und das ist häufig auch in ihrem Sinne. Wohnpioniere mit Sonderverträgen können Immobilien auf diese Art auf Alltagstauglichkeit prüfen.

Unmittelbar kann der Fokus auf Lokale gelegt werden, die die Nutzung ‚Wohnen‘ bereits – zumindest teilweise – zulassen. Das ist häufig der Fall, wenn am Standort früher straßenseitig ein Laden betrieben wurde und dahinter, in Richtung Hof, gewohnt wurde.

Weitergedacht, besonders in Gebieten mit dem Widmungszusatz ‚GV‘ (Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel), in welchen erst ab einer Fußbodenoberkante von 3,5m über dem angrenzenden Niveau gewohnt werden darf,<sup>59</sup> könnte man damit beginnen, die Widmungsausnahmeregelung für Betriebe in Wohngebieten auf diese Bereiche umzulegen.

Gemeint ist damit, dass es die Möglichkeit gibt, im Wohngebiet – unter gewissen Voraussetzungen – einen Betrieb anzusiedeln, auch wenn es der Widmung widerspricht. Hierfür muss sich die Immobilie eignen, es muss ein

56 Kreative Räume Wien, Url: <https://www.kreativeraemewien.at> (30.05.2019)

57 Nest, Url: <http://www.nest.agency/>. (30.05.2019)

58 vgl. Wiegand, 2018, Einfach - Mehrfach: Warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht

59 vgl. BO für Wien, §6 Absatz 10, (RIS online, 30.05.2019)

#### FOKUS:

- Eingriffe im Kontext des Quartiers
- Befristete Mietverträge bei Unsicherheit
- Balance zwischen sozialen und wirtschaftlichen Interessen

Mehrwert generiert werden und man darf gesamt betrachtet maximal 20 Prozent der vorhandenen Nutzfläche der Hauptgeschoße lukrieren – 80 Prozent müssen Wohnen bleiben. Somit gibt es eine ungeschriebene 80% zu 20% Proportionsregel für die Nutzung in diesen Gebieten.

Für die Genehmigung einer solchen Betriebseinrichtung im Wohngebiet gibt es einen eigenen Leitfaden der Wirtschaftskammer<sup>60</sup>. Das Ziel könnte jetzt sein die 80% zu 20% Proportionsregel für die Nutzung umzudrehen und im Betriebsgebiet bis zu 20% Wohnen zusätzlich zuzulassen und zu beobachten, was sich daraus entwickelt. Zusätzlich könnte auch ein Leitfaden bereitgestellt werden, um Besitzern und potenziellen Nutzern den Aktivierungsprozess zu erleichtern.

#### QUALITÄTEN:

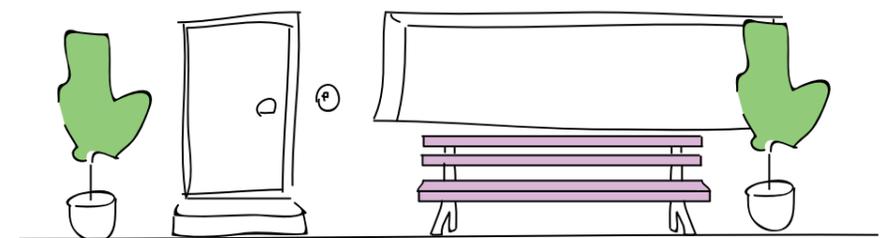
- Kooperative und nachhaltige Quartiersentwicklung mit vielen Akteuren

Wenn im Konsens mit der Stadt, mit Leitbildern, Anreizen, Auflagen und Förderungen gearbeitet wird, dann kann unmittelbar zur Stadtgestaltung beigetragen werden.

Wichtig ist jedenfalls, dass das bewohnte Erdgeschoß weder ein teures, politisches ‚Sozialprojekt‘ noch ein Spielfeld reiner unkontrollierter ‚Geldmachelei‘ wird. Gerade deshalb ist es notwendig, gemeinsam im Konsens mit Fachleuten aus verschiedenen Interessengruppen und Branchen zu entwickeln.

#### MÖGLICHKEITEN:

- Start durch Aktivierung von Immobilien mit bestehender Wohnwidmung
- § 71 WBO, Wohnen als befristete Nutzung der Immobilie
- Wohnen als Zwischennutzung
- Adaption der 80% zu 20% Proportionsregel von Wohnzonen auf Betriebsgebiete



60 vgl. WKO, Wien, Url: <https://www.wko.at/service/w/verkehr-betriebsstandort/Wohnzonen.html> (09.05.2019)

## 2. Eignung und Projektentwicklung

Mit der rechtlichen Situation als Basis sitzt die Stadt als Institution im Cockpit der konstruktiven Stadt(weiter)entwicklung. Miteinher geht eine große Verantwortung, aber natürlich auch ein extremes Potenzial. Unterschiedliche Kriterien machen die Entwicklung sehr gut und gezielt steuerbar, Umwidmung kann an Miethöchstpreise gebunden werden und Förderungen können an die Schaffung eines kollektiven Mehrwertes geknüpft werden, um nur zwei potenzielle Möglichkeiten zu nennen.

Schließlich ist klar, dass die Widmung ‚Wohnen‘ auch zu Konflikten führen kann, gerade dort, wo eigentlich Handel und Gewerbe vorgesehen sind.<sup>61</sup> Nimmt man jedoch die Einbettung von ‚Wohnen parterre‘ und denkt dabei an die Gründerzeitstruktur, dann ist die Rückbesinnung auf die damals bereits vorhandene Funktion ‚Wohnen auf Straßenniveau‘ in der Entstehungszeit fast mit dem klassizistischen Motiv der Rückkehr zu den Urformen des Bauens vergleichbar<sup>62</sup> – in diesem Fall auf die Grundstruktur des Bautypuses.

Ein wichtiger Anreiz für Besitzer könnte sein, dass Nutzungsmischung und vor allem Nutzungsflexibilität sich wertsteigernd auf die Immobilie auswirken<sup>63</sup> und die Stadt sich selbst einen ausgewogenen Branchenmix wünscht.<sup>64</sup> Hier bringt die Möglichkeit, Wohnen im Erdgeschoß anzubieten, mehr Flexibilität in der Verwertung und ein vielfältigeres Bild auf Straßenniveau. Der Stadtentwicklungsplan selbst, aktuell der STEP 2025, enthält städtebauliche Leitbilder, die auf den Zielen der Stadtentwicklung aufbauen.<sup>65</sup> Dieser sieht überdies die Mischung von Wohnen und Arbeiten bei Neubauten und auch im Bestand als wesentlich für die kommenden Jahre.<sup>66</sup>

Ein vorgeschlagenes Konzept dazu ist, die leerstehenden Erdgeschoßzonen widmungsfrei zu stellen, um dort Potenzial für die Entwicklung zu lukrieren und die kostenintensive Stellplatzverpflichtung zu umgehen, wobei Abstell- und Lagerflächen limitiert oder ausgeschlossen werden können.<sup>67</sup>

Dieser Neustrukturierungsprozess parterre kann dann kostenintensiver – durch Betrachtung des gesamten Viertels und gezielte Suche nach potenziellen Mietern und Eigentümern – oder kosteneffizienter – durch schrittweise Optimierung, durch Förderung und Begleitung mit geringerem Personalaufwand – durchgeführt werden.<sup>68</sup> Im Stadtentwicklungsplan selbst könnten bereits die Rahmenbedingungen für die Wohnentwicklung im Erdgeschoß zukünftig verankert werden.

61 vgl. Sperle, 2013, S. 118

62 vgl. Fischer, 2018, S. 82

63 vgl. Bretschneider, 2007, S. 77

64 vgl. Scheuven et. al., 2012, S. 39

65 vgl. MA21, 2016, S. 8 (Stadtgewebe)

66 vgl. Rosenberger, 2014, S. 84

67 vgl. Bretschneider, 2014, S. 135/136

68 vgl. Poppitz, 2008, S. 20

Es kommen auch wirtschaftliche Überlegungen zu tragen, denn es ist sicherlich nicht zielführend, eine Entwicklungskommission für jede einzelne Straße in der Stadt einzurichten. Mit einem gesamtstädtischen Leitkonzept für urbanes Erdgeschoßwohnen und einigen Sonderkriterien für jeden Bezirk oder einzelne Regionen kann dies durchaus von den vorhandenen regionalen Stellen umgesetzt werden – einem Ensemble bestehend aus Magistratsabteilungen der Stadt, der Wirtschaftskammer und der zuständigen Gebietsbetreuung.<sup>69</sup>

Erweiterungspotenzial besteht, da in den meisten Strategiekonzepten und Leitbildern das Wohnen im Erdgeschoß, wenn überhaupt, nur gestreift wurde. Für eine Erdgeschoßagentur wird im Sammelband ‚Perspektive Erdgeschoß‘ beispielsweise das Thema Wohnen als Aufgabengebiet gar nicht erst angeführt.<sup>70</sup>

Gerade die Gebietsbetreuung könnte in diesem Zusammenhang, dank der vorhandenen Vernetzung und des umfassenden Know-Hows, eine sehr wichtige Funktion im Sinne eines Grätzelmanagements einnehmen.<sup>71</sup> Dies besonders dann, wenn es keine zusätzlichen Genehmigungen braucht und sie so den Besitzern und Nutzern beratend zur Seite stehen könnten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, gezielt auf Besitzer zuzugehen und diese auf das Entwicklungspotenzial ihrer Immobilie hinzuweisen, potenzielle Vermieter/Verkäufer und Nutzer miteinander zu vernetzen und vor allem die Akteure am Weg zur Umwidmung/Umnutzung/Sondergenehmigung zu begleiten.

Andere Stadtentwicklungsprojekte wie das Mehrfachnutzungsprojekt ‚einfach-mehrfach‘ haben gezeigt, dass jeder Fall einzigartig ist<sup>72</sup> und Teamwork und Kooperation aller Beteiligten der einzige Weg zum Erfolg ist.<sup>73</sup> Hier könnte man sich anlehnen und aus der bereits gewonnenen Erfahrung lernen.

Ein wichtiges Augenmerk ist darauf zu legen in dieser Phase auch einen guten Ausgleich zu finden, zwischen endogenen – von Ortsansässigen initiierten – und exogenen – von neu Dazukommenden eingebrachten – Projekten zu finden,<sup>74</sup> um die Gentrifizierung nicht zu sehr zu fördern.

In der Bewertung ist besonderes Augenmerk auf konkurrierende bzw. störende Funktionen zu legen, wie Gastronomie oder Nachtleben direkt neben dem Wohnen. Auch wenn mit baulichen Eingriffen Lärm, Gerüche etc. minimiert werden können, ist es besser, von Grund auf Abstand zu halten oder andere Branchen dazwischen zu schalten, wie Büro oder Handel – Puffereinheiten gewissermaßen.

Wird dieser Prozess im Dialog entwickelt, dann ergibt sich auch die Möglichkeit, immer wieder zu evaluieren und aus dem Gelernten neue Ziele zu

69 vgl. Rießland et. al., 2012, S. 40

70 vgl. Scheuven, 2012, S. 278

71 vgl. Franke et. al., 2005, S. 57 (Verbesserungsvorschlag aus Befragungen)

72 vgl. Kleedorfer, 2018, S. 63

73 vgl. Kleedorfer, 2018, S. 43

74 vgl. Poppitz, 2008, S. 9

definieren. Hier liegt der Spielraum, auch gestalterische Qualitäten miteinzubringen. Ganz undifferenziert nach dem berühmten Ausspruch von Louis Sullivan „form follows funktion“<sup>75</sup> sollte vielleicht nicht im wörtlichen Sinne vorgegangen werden, auf Augenhöhe der Stadt muss ein Mindestmaß an Rücksicht auf das Bild des Quartiers genommen werden. Oder sogar mehr noch: Da im Handel bewusst mit starken Farben, verbesserter Sichtbarkeit und hoher Kontrastierung gearbeitet wird, könnte Wohnen das bestehende Bild beruhigen, bis hin zu harmonisieren. Dies lässt sich auch unter Erhalt der ‚visuellen Einkaufsstraße‘ umsetzen, die Handelsbauteile können bei dezentere Farbgebung verbaut und anders genutzt werden.

Durch konstante Begleitung kann Rücksicht auf funktionale Zusammenhänge genommen werden, das wäre vor allem sinnvoll, wenn gekoppelte Wohn-Arbeitssysteme geschaffen werden. Gelingt es damit, genug Leben ins Quartier zu bringen, dann wird der Entwicklungsprozess auch automatisch breiter aufgestellt. Ziehen nämlich viele Leute zusätzlich in ein Quartier, dann wird es auch spannend für (zusätzliche) Nahversorger und Gastronomiebetriebe.

Der Herausforderung ‚Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel (GV)‘, wo Wohnen erst ab einer Fußbodenoberkante von +3,5 Metern über dem angrenzenden Niveau gestattet ist,<sup>76</sup> kann auf verschiedene Arten begegnet werden. Umwidmung ist natürlich möglich, vor allem, wenn man sich auf die Ziele des STEP2025 beruft, der an sehr vielen Punkten sowohl Nachnutzung, Umnutzung und innerstädtische Nachverdichtung fordert, jedoch auch die Belebung der Straße und die Durchmischung der Stadtviertel als wichtiges Ziel ausformuliert.

Ein weiterer Ausweg im Entwicklungsverfahren könnte § 69 der Wiener Bauordnung sein, der es ermöglicht, im Einzelfall von den geltenden Bebauungsbestimmungen abzuweichen, sofern man einen Mehrwert für die Stadt anbietet und der Zielrichtung der Bestimmungen nicht grundlegend widerspricht.<sup>77</sup> Dieses Verfahren könnte vor allem dort hilfreich sein, wo der Straßenquerschnitt den notwendigen Lichteinfall nicht gewährleisten kann, da die gründerzeitliche Stadt zu enge Straßen mit zu hohen Gebäudefronten umgesetzt hat<sup>78</sup> und so den Belichtungsanforderungen der heutigen Bauordnung nicht entsprochen werden kann.

Beide vorangegangenen Varianten sind jedoch mit erheblichem bürokratischem Aufwand verbunden.

Da nicht das gesamte Wiener Erdgeschoß leer steht und auch kein totaler funktionaler Austausch vorgeschlagen wird, könnte auch mit ‚Serviced Apartments‘, Studentenwohnen und Ähnlichem gearbeitet werden, also Konzepten, die unter das ‚gewerbliche Wohnen‘ fallen, um unmittelbar Wohnen einzumischen. Solche Systeme sind auch innerhalb der bestehenden Widmungskategorie umsetzbar.

75 Fischer, 2018, S. 114/115

76 vgl. Schweighofer-Bitter, 2012, S. 164

77 vgl. BO für Wien, § 69 Absatz 01-05, (RIS online, 30.05.2019)

78 vgl. Psenner, 2015, S. 107 (Fakten zum Wiener Gründerzeit-Parterre)

#### FOKUS:

- Einbettung in die Leitbilder
- Balance zwischen endogenen und exogenen Eingriffen
- Möglichkeitsspielraum ohne Umwidmung und Bauanzeige (Check: § 60 WBO)
- Begleitung und Beratung im Entwicklungsprozess

Die Wohnbauträger selbst versuchen bereits, immer mehr Wohnen als kompletten Service anzubieten, somit entspricht diese Betrachtungsweise dem Zeitgeist am Immobilienmarkt. Zudem gilt es, genau zu prüfen oder strategisch abzuwägen, welche Adaptionmöglichkeiten ein Lokal anbietet, ohne eine Bauanzeige machen bzw. ohne eine nötige Baubewilligung einholen zu müssen.

Sehr relevant ist hier § 60 der Wiener Bauordnung, der beschreibt, welche Änderungen eine behördliche Bewilligung voraussetzen. Dort in Absatz 1 lit c wird klar, dass die Raumwidmung selbst ein wichtiger Schlüssel ist, da diese ohne Erlaubnis nicht grundlegend verändert werden darf.

#### QUALITÄTEN:

- Erhöhter Nutzungsmix
- Entwicklung im Dialog
- Nutzung bestehender Betreuungsstrukturen

Dennoch, mit der Option das gewerbliche Wohnen, den Sonderparagrafen der befristeten Nutzung und die umfassenden städtebaulichen Absichtserklärungen als Unterstützung heranzuziehen zu können, muss das Amt nicht grundlegend gemieden werden.

#### MÖGLICHKEITEN:

- Umwidmung an Mehrwert binden
- Ziele des STEP2025 und § 69 WBO als Wegbereiter für eine Umwidmung
- Gewerbliches Wohnen als Antwort auf den Widmungszusatz ‚GV‘



### 3. Neue Nutzung – Flächendeckendes neues Image für Wohnen im Erdgeschoß

Laut Su-Fei W. Sakamoto gibt es drei Möglichkeiten, in der Stadt zu wohnen: nahe am Himmel in der obersten Etage, am Niveau der Baumkronen – wie in einem Baumhaus und im Erdgeschoß – auf der Erde.<sup>79</sup> Dort auf der Erde sind potenziell bereits 6% der Wiener Wohnungen angesiedelt<sup>80</sup>

Vizebürgermeisterin Maria Vassilakou wünscht sich eine Strategie ‚Pro Erdgeschoß‘ mit neuen Bündnissen und Kooperationen für die Bundeshauptstadt.<sup>81</sup>

Immer wieder wird das Wohnen im Erdgeschoß zwar angedacht, doch meist geknüpft an einen eher kleinen Pool an – meist benachteiligten – Zielgruppen.<sup>82</sup> Hier könnte der Fokus weiter geöffnet werden, um die Entwicklung breiter aufzustellen.

Reine Einzelhandelskonzepte sind an schwächeren Standorten fast nicht mehr realistisch wettbewerbsfähig<sup>83</sup> und nicht selten kristallisiert sich heraus, dass die Rückkehr der Handelsfunktion nicht mehr möglich sein wird – dort sollte Umnutzung thematisiert werden.<sup>84</sup>

Die Nutzungsmischung ist wichtig für den Standort, und die Einmischung neuer Nutzungen sollte zur Vielfalt beitragen<sup>85</sup>. Somit schafft man einen neuen Mix und schöpft aus dem Potenzial der Vielstimmigkeit.<sup>86</sup> Ausgewogene Zusammensetzungen mit besonderem Charakter in spezifischen Gegenden können so das Ziel der Schaffung neuer Zentren fördern, nicht nur im Sinne von wirtschaftlichen Quartierszentren, auch historische von einer gewissen Bausubstanz oder kulturelle Zentren sind erwünscht.<sup>87</sup> Überall dort kann das Wiener Immobilienzugpferd ‚Wohnen‘ einen Beitrag leisten.

Um den Leuten eine Idee davon zu geben, was im bewohnten Erdgeschoß alles passieren kann, ist es wichtig, Bilder zu entwickeln und diese auch zu vermarkten. Am besten unmittelbar im großen Maßstab städtebaulich gesehen: Wie sieht eine zukünftige Stadt aus, in der im Parterre gleich gewohnt wird? Die Wäscheleine hängt neben dem Eingang zum Bäcker und neben dem Nagelstudio steht der Frühstückstisch eines Pensionistenehepaars. Am weitreichendsten wäre es natürlich, wenn man diese Visionen auf Plakatwänden, in Fernsehserien, auf Leinwänden und in der Online-Werbung vermarkten könnte, aber vielleicht wäre das auch gar nicht so nachhaltig.

79 vgl. Zoller, 2014, S. 88

80 vgl. Rießland, 2012, S. 194

81 vgl. Vassilakou, 2012, Vorwort, (Perspektive Erdgeschoß)

82 vgl. Psenner, 2011, S. 211-213, (Integrative Diversität zu ebener ‚Erd‘)

83 vgl. Poppitz, 2008, S.5

84 vgl. Sperle, 2013, S. 108

85 vgl. Sperle, 2013, S. 133

86 vgl. Krasny, 2012, S. 142

87 vgl. Rosenberger, 2014, S. 64

Wenn städtische Institutionen, kleine Bauträger, Immobilienentwickler und engagierte Privatpersonen beginnen und die ersten Projekte erfolgreich sichtbar werden, dann ist es schon Teil der Alltagsrealität. Dadurch kann die Akzeptanz erhöht werden, ehemals benötigte Handelsflächen umzunutzen.<sup>88</sup>

Dabei sollte aber nicht übersehen werden, dass es mindestens so wichtig ist, das bestehende Wohnen parterre anzuerkennen und gewissermaßen zu enttabuisieren. Mit bis zu 6% der Wohnfläche ist das Erdgeschoßwohnen in Wien bereits definitiv vertreten. Mehr als jede zwanzigste Wohnimmobilie befindet sich somit im Parterre. Richtig, ein beträchtlicher Teil davon ist in reinen Wohnvierteln in Richtung Stadtrand beheimatet, dort, wo Erdgeschoßwohnen auch im städtischen Bereich bereits gut angenommen wird. Betrachtet man aber eine Studie zur Nutzung und Nutzungsentwicklung des gründerzeitlichen Erdgeschoßes von Angelika Psenner, dann wird klar, dass auch bereits im dicht bebauten, urbanen Gebiet dort gewohnt wird.<sup>89</sup>

Dieser Umstand wird in der fachlichen Diskussion größtenteils ausgeklammert und so scheint es neben der Neuentwicklung auch darum zu gehen, eine ‚Schattenexistenz‘ zu beleuchten und aufzuwerten. Wichtig ist es, die Vermarktung zielgruppenübergreifend zu sehen und möglichst viele Menschen anzusprechen.

Mögliche Konzepte könnten beispielsweise sein:

#### Garten in der Stadt!

Im Erdgeschoß geht man direkt aus dem Wohnzimmer in den eigenen Garten im Hof!

#### Günstiger Wohnraum!

Entwicklung von günstigen Wohneinheiten in schwer vermietbaren, lange leerstehenden Gewerbeimmobilien auf Straßenniveau.

#### Progressive Raumkonzepte!

Entwicklung neuer Raum-, Volumen- und Wohnkonzepte in Erdgeschoßimmobilien mit massiver Raumhöhe.

#### Landwirtschaft in der Stadt!

Selbsterhaltergarten im Hof, Hochbeete vor dem Fenster und ein direkter Zugang zur eigenen Pilzzucht im Keller.

#### Mein Stadtreihenhaus!

Leben wie in Amsterdam, im eigenen Reihenhaus auf mehreren Ebenen, mitten in der Stadt!

#### Mein Auto schläft bei mir!

Die Einfahrt zur Privatgarage neben der Eingangstüre in die Wohnung ist

88 vgl. Sperle, 2013, S. 108

89 vgl. Psenner, 2014, S. 78, (Das Wiener Gründerzeit-Parterre)

auch in der Stadt möglich – im Erdgeschoß.

#### Städtischer Grillmeister!

Ob mit Holz, Gas oder elektrisch, im EG-Garten ist immer Grillsaison.

#### Wohnkommunen!

Gemeinsam Wohnen in großen unkonventionellen Gruppen und Immobilien.

#### Studentenwohnen!

Das Erdgeschoß als Studentengeschoß, privat und für Heimbetreiber. Aktivierung des Leerstandes durch Schaffung und Betreuung von Studentenwohnungen.

#### Erasmuswohnen!

Befristet vermietete Wohneinheiten für Erasmusstudenten und Menschen, die temporär in der Stadt leben.

#### Im sicheren Pflegegeschoß!

Barrierefreie Pflegewohnungen für die goldene Generation, fernab von Betreuungseinrichtungen.

#### Das Einfamilienhaus im Gründerzeitbau!

Schaffung einer hausunabhängigen, privaten Wohneinheit mit Garten und eigenem Eingang im Erdgeschoß eines Bestandsbaus.

#### Im städtischen Haufenhof!

Aktivierung mehrere Erdgeschoßimmobilien mit unterschiedlichen Funktionen für den geteilten Lebensraum einer Gruppe von Menschen.

#### Meine Frühstückspension im Erdgeschoß!

Professionelle Beherbergung von Gästen, ebenerdig, an die eigene Wohnung gekoppelt.

#### Selbstständig und Wohnen – eine Miete!

Die gewerblichen Vorteile im Erdgeschoß genutzt und dazu noch eine schöne Wohnung – trotzdem muss nur eine Miete gezahlt werden!

#### Sozial-urbanes Wohnen!

Wohnen im Erdgeschoß als Ausdruck sozialer Offenheit und der Liebe zur Stadt. Ideal für stadtbegeisterte Kosmopoliten!

#### Themenwohnen!

Wohnen in der Buchbinderei, in der Fleischerei oder beim Schlosser. Mit dem großen Feld an vorangegangenen Nutzungen bietet das Erdgeschoß die einmalige Möglichkeit, eine stillgelegte Funktion als Gestaltungskonzept hochzustilisieren und damit eine unverwechselbare Immobilie zu entwickeln.

#### **FOKUS:**

- Enttabuisierung des bestehenden Parterrewohnens
- Erweiterung der Zielgruppe

#### **QUALITÄTEN:**

- Schaffung neuer Zentren
- Etablierung von Vielstimmigkeit

#### **MÖGLICHKEITEN:**

- Sichtbarkeit von Projekten als Motor für die Weiterentwicklung
- Themen als Vermarktungsstrategie

#### **4. Vorbereich und Schwellen**

„Das Gelingen einer Erdgeschoßzone ist also nicht allein von baulichen und stadtgestalterischen Aspekten abhängig, vielmehr ist es bestimmt durch die Menschen, die das Erdgeschoß und den öffentlichen Raum davor nutzen, durch die eigene Einstellung zum öffentlichen Raum und zur Fassade als trennendes oder verbindendes Element.“<sup>90</sup>

Betrachtet man das Erdgeschoß, dann liegt oft nur eine imaginäre Linie zwischen dem Persönlichen des Bewohners und dem Gut der Allgemeinheit. Privat und öffentlich treffen unmittelbar aufeinander, dadurch entstehen viele Konflikte.

Andererseits erzeugt gerade diese Spannung interessante Situationen. Diese Schwellen kombinieren in sich eine symbolische Bedeutung und einen praktischen Nutzen.<sup>91</sup> Bereits Jane Jacobs hat darauf hingewiesen, dass an den Schwellen in der Stadt die intensivsten informellen Interaktionen stattfinden und dass gerade diese die soziale Konnektivität herstellen und sie auch definieren.<sup>92</sup>

Wichtige Fragen sind vor allem: Wie weit darf das Private ins Allgemeine hineingreifen, wo beginnt die Wohnung eigentlich und kann durch kleinere Aneignungsprozesse die Wahrnehmung des eigenen Zuhauses schon auf der Straße beginnen?

Hermann Hertzberger sieht Brüstungen, Geländer, Pfosten, Rinnsteine und Ähnliches als Musikinstrumente, die unterschiedlich ‚gespielt‘ werden können, damit dann verschiedene Nutzungen ausgelöst werden.<sup>93</sup> Somit bilden sie eine gestalterische Komposition im Stadtraum, wobei sie diesen auch definieren. Solche Transfer- und Übergangszonen sind die Anschlüsse an die Stadt selbst und dort werden die Adressen ausgebildet.<sup>94</sup> Hierbei wird klar, dass gestalterisch gezielt komponiert werden kann, strategisch und nicht notwendigerweise kostenintensiv.

Wände, Türen, Fenster, Schirme und Gitter<sup>95</sup> sind Beispiele für Schwellenelemente und diese können gezielt eingesetzt werden zum Schutz, für Rückzugsmöglichkeiten, um etwas zur Schau zu stellen oder auch zur Selbstdarstellung.<sup>96</sup> Die Schwelle selbst bietet die Möglichkeit zum Übertritt – zur Interaktion.<sup>97</sup>

90 Hofkirchner, 2012, S. 175

91 vgl. Gilbert, 2012, S. 162

92 vgl. Gilbert, 2012, S. 162

93 vgl. Zoller, 2016, S. 40

94 vgl. Zoller, 2016, S. 49

95 vgl. Zoller, 2014, S. 186

96 ebd.

97 vgl. Rhode, 2012, S. 139

Natürlich muss auch dies klaren Regeln unterliegen, für anarchische Autonomie des Einzelnen ist in diesem Konzept kein Platz. Hier ist es interessant, einen rechtlichen Querbezug zum Handel zu ziehen, da eine sehr große Anzahl an Gewerbeimmobilien leer steht.

Möchte man Werbematerial, Reklamen oder Gegenstände vor bzw. an Gewerbeimmobilien anbringen, dann gibt es einen Leitfaden von der Stadt Wien, wie solche Eingriffe beantragt werden können. Zuständige Stelle hierfür ist die ‚MA46 - Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten‘ (in Spezialfällen bedarf es auch der Zustimmung der ‚MA28 - Straßenverwaltung und Straßenbau‘).

Die Voraussetzung für eine Bewilligung ist der Erhalt der Sicherheit am Gehsteig und die Sicherstellung der Verkehrsflüssigkeit. Zum schriftlichen Antrag müssen persönliche Daten, die Definition des Standortes, ein Lageplan mit Umfang der Nutzungsfläche, ein aktuelles Foto der Örtlichkeit, eine Kurzbeschreibung der Nutzung, der Nutzungszeitraum und die Aufstellzeiten beigelegt bzw. bekannt gegeben werden.<sup>98</sup>

Die Höhe der Abgaben für die Nutzung ist abhängig von der Bewilligung, die Gebühren für die Bearbeitung sind normiert.

Was bedeutet das aber für das Wohnen?

Viel, wenn man genauer darüber nachdenkt. Die Bewilligungsvoraussetzung dafür, ob etwas am Gehsteig aufgestellt oder auf der Außenwand angebracht werden darf ist, dass die nötige Verkehrssicherheit gegeben ist und der Verkehrsfluss nicht behindert wird. Somit sind das Kriterien, die sich ganz generell auf die Straßenquerschnitte und die Nutzerfrequenzen der Straße beziehen, ob nun vor der Türe zwei Wühlschütten oder ein Bistrotisch mit zwei Stühlen steht, ist – sofern die Umrissmaße annähernd gleich sind – für den Gehsteigverkehr relativ egal.

So könnte man das Erdgeschoß mit dem angrenzenden Raum also versuchsweise als zonierten, gestalteten Raum verstehen.<sup>99</sup>

Schafft man es dann, die Bewilligung zum Platzieren ‚privater Objekte‘ mit vordefiniertem Ausmaß direkt vor einer dazugehörigen Wohneinheit im Erdgeschoß zu bekommen, dann könnte man spezielle Miet-/ Verkaufspakete schnüren.

Damit gemeint ist, dass man beispielsweise eine 100 Quadratmeter große Erdgeschoßeinheit mit kleinem Garten im Hof und der zusätzlichen Genehmigung für die Positionierung zweier Objekte im Maximalausmaß von 70 mal 100 Zentimeter direkt neben dem straßenseitigen Zugang anbietet.

Die Nutzungsabgabe an die Stadt könnte gleich in den Gesamtmietpreis integriert bzw. bei Verkauf als Zusatzposition in den Betriebskosten anführt werden. Und im Zweifelsfall könnte sogar die Kontur des Zugelassenen als Umriss am Gehsteig abgebildet werden, ähnlich wie die Markierungen eines Parkplatzes.

98 vgl. MA46, Url: <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/wirtschaft/veranstaltungen/werbeeinrichtungen/massnahmen/werbung.html> (11.02.2019)

99 vgl. Rode, 2012, S. 139

Bestenfalls ist es dann möglich, selbst zu entscheiden, ob man einen Wäscheständer, eine Sitzbank, Tisch und Stühle oder Bepflanzungselemente dorthin positioniert, so lange man sich an die maximal möglichen Abmessungen hält, die den Verkehrsfluss nicht beeinträchtigen.

Somit wäre sogar selbst kurierte Kunst im öffentlichen Raum möglich. Gerade Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum sind jedoch soziale Orte für zwischenmenschlichen Austausch.<sup>100</sup>

Natürlich muss immer im Einzelfall geklärt werden, ob die Option nur am Tag und nicht in der Nacht oder nur in bestimmten Jahreszeiten angeboten werden kann, dies ist aber bei gewerblicher Nutzung nicht anders.

Die Gemeinschaft mit dem Gewerblichen bietet noch einen weiteren Vorteil für Leute, die an einer gekoppelten Wohn-Arbeits-Immobilie interessiert sind, da sie dann frei entscheiden können, ob sie den Vorbereich privat oder professionell nutzen, gerade wenn die Wohnung beides erlaubt.

Neben den Erweiterungsoptionen, die sich den Nutzern bieten, könnte hiermit wesentlich zur Verbesserung des Stadtbildes beigetragen werden. Je grüner und belebter, umso freundlicher wird ein Quartier wahrgenommen. Hauseingänge, Vorbereiche und Wohnstraßen sind mitunter sehr wichtige Bindeglieder und Kontaktbereiche zwischen öffentlich und privat.<sup>101</sup> Die privaten Eingänge und Übergänge ragen über Schwellen und Vorzonen in den öffentlichen Raum.<sup>102</sup> Verschränkungen, Vor- und Rücksprünge fördern zudem die Interaktion.<sup>103</sup>

Denkt man solche geführten Aneignungsprozesse an, dann ermöglicht man den Leuten, über die Gestaltung dieser wichtigen Räume ein ‚Stück von sich selbst‘ öffentlich zu positionieren und somit das persönliche Alltagsleben der Stadt zu öffnen. Dies fördert auch das Zugehörigkeitsgefühl der Bewohner.<sup>104</sup>

Straßenseitig weitergedacht könnte das sogar zu einer Art ‚Vorgartenteppich‘ zusammengeknüpft werden, zusätzlich mit Baumscheibenpatenschaften<sup>105</sup> und privaten Schanigärten. Schmale Übergangszonen wie Pflanzen, ausgestaltete Laibungen und Geländer sind bisher eher selten privat zugehörig,<sup>106</sup> auch hierin liegt ein zusätzliches und schönes Potenzial, das für private Wohnnutzer erschlossen werden kann.

100 vgl. Schulze et. al., 2009, S. 54

101 vgl. Schwarz-Viechtbauer, 2009, S. 49

102 vgl. Zoller, 2014, S. 90

103 vgl. Rhode, 2012, S. 138

104 vgl. Zoller, 2017, S. 46

105 vgl. GB\*, Url: <https://www.gbsterne.at/news/baumscheiben-begrueuen/> (30. 05 2019)

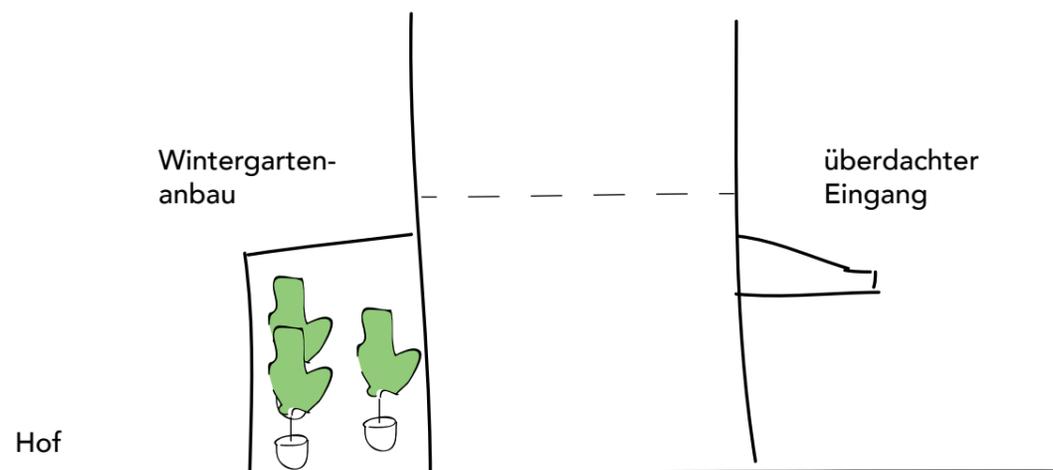
106 vgl. Saaby, 2014, S. 265/266

Oft wird ein Gesamtkonzept für die Umgestaltung ganzer Straßenzüge gefordert,<sup>107</sup> aber gerade persönliche Eingriffe bzw. begleitete selbstständige Interventionen könnten das Einbringen der Bewohner fördern und der Stadt kostenintensive Großprojekte ersparen.

**FOKUS:**  
 - Schwellen als Verbindungselemente  
 - Soziale Regeln als Grundlage des Zusammenlebens

**QUALITÄTEN:**  
 - Belebung der Straße  
 - Persönliche Positionierung im öffentlichen Raum  
 - Verbesserte Straßengestaltung

**MÖGLICHKEITEN:**  
 - Schwellengestaltung durch Bauteilkomposition  
 - Straßennutzung rechtlich bereits möglich (unter Erhalt der Verkehrsflüssigkeit)



107 vgl. Schwarz-Viechtbauer, 2008, S. 71

### 5. Öffnung der Stadt durch Wohnen im Erdgeschoß

Das Geschoß auf Augenhöhe umgibt die Menschen auf ihrem Weg durch die Stadt. Man könnte behaupten, das Erdgeschoß sei das Gesicht der Stadt und das sollte sorgsam gepflegt werden.<sup>108</sup> Oder anders betrachtet könnte man auch sagen, das Erdgeschoß spiegelt die Einstellung der Gesellschaft zum öffentlichen Raum wider.<sup>109</sup>

Gemessen an der aktuellen Situation könnte einen das durchaus nachdenklich stimmen.

Nutzt man Wohnen als Mittel zur Belebung der Straße, dann passiert hierbei im besten Fall ein gegenseitiger Aneignungsprozess. Einerseits schon rein funktional die Aneignung des Straßenraums durch die Benutzer, da der Gehsteig zum Vorbereich der Wohnung wird. Im Gegenzug wird das bewohnte Erdgeschoss, zumindest visuell, Teil der Stadt, man sieht Leben und Leute, nicht nur entlang der linear verlaufenden Wegachsen, sondern auch in den Ausbuchtungen des Wohnens auf Sichthöhe.

Die Grenze der Möglichkeiten im Erdgeschoß hängt vom Zulassen und Verhindern von Nutzungen ab.<sup>110</sup> Wohnen im Erdgeschoß polarisiert, es wird zeitgleich gezielt gefordert und massiv abgelehnt.<sup>111</sup> Dennoch könnte gerade dadurch eine Öffnung auf vielen Ebenen geschehen, auch wenn sie sich nur am Straßenniveau abspielt.

Die Belebung und ‚Bewohnung‘ des Erdgeschoßes, zusammen mit allen Maßnahmen, die zur Aktivierung des Parterres vorgenommen werden, können auf lange Frist zu einer neuen Stadtwahrnehmung beitragen, nämlich dazu, dass das Gefühl, dass der Stadtraum an der Kante der Hausmauern endet, immer weiter in den Hintergrund tritt – durch funktionales Hinaus- und Hineingreifen und durch visuelle Verbindungen und Wegführungen. Gemeinsam mit zusätzlicher Hofaktivierung könnte sich die Umgebungswahrnehmung auf Augenhöhe flächig massiv auffächern, sozusagen eine Entwicklung vom Stadtraster zur Stadtfläche.

Das Erdgeschoß ist die Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum horizontal und der Gebäudenutzung vertikal.<sup>112</sup> Jedoch können die Grenzen hier verschwimmen. Graduelle Abstufungen, wie die Nuancen von schwarz bis weiß und von Stadt zu Architektur, werden in Zukunft immer wichtiger werden.<sup>113</sup>

Gemeint ist hier, dass das Öffentliche mit dem Privaten an den Schwellen – verschieden weit und unterschiedlich intensiv – verschmelzen kann.

108 vgl. Breckner, 2012, S. 104/105

109 vgl. Hofkirchner, 2012, S. 173

110 vgl. Kanonier, 2012, S. 140

111 vgl. Wolfinger, 2012, S. 254

112 vgl. Temel, 2012, S. 193

113 vgl. Fujimoto, 2014, S. 52

Um solche Entwicklungen zu ermöglichen, kommt einmal mehr das Thema Spielregeln auf: Wie darf man sich im flächigen Übergang zwischen introvertiert und extrovertiert verhalten?

Die eindeutige Festsetzung von Regeln und Grenzen und die konsequente Umsetzung der Vorgaben können in Zukunft wichtige Impulse für das soziale Miteinander der Stadt sein.

Dass Änderungen umsetzbar sind und die Leute sich an Neues gewöhnen zeigen viele Entwicklungen der letzten zehn Jahre, wie zum Beispiel die neue Moderation der Wiener Linien im U-Bahnbereich mit verschärften Verhaltensvorschriften, das Verbot Zigarettenstummel einfach auf den Boden zu werfen und nicht zuletzt das allgemeine Essverbot in den Wiener Linien seit 2019. Im Einzelnen kann man zu den Neuerungen stehen wie man möchte, relevant ist, dass Änderungen und Vorgaben für das zwischenmenschliche Verhalten umsetzbar sind und angenommen werden.

Beim Einkaufen handeln die Wiener im europäischen Vergleich schon sehr bewusst,<sup>114</sup> vielleicht lässt sich durch Bewusstseinsbildung im Sinne aller Akteure ein Verhaltenskodex für das Erdgeschoß entwickeln. So wird ein Beitrag dazu geleistet, Mindeststandards für das Miteinander einzuführen und einzuhalten, und gerade diese Grundregeln ermöglichen im Gegenzug eine Öffnung für alle.

Wieder spezifisch für das Wohnen zu ebener Erde im Stadtraum gedacht, öffnet sich die Immobilie visuell durch den Bezug – auch Wohnen ist eine spannende Nutzung für die Stadtbewohner.<sup>115</sup> Die Menschen in den Wohnungen öffnen dadurch einen Teil ihres Alltagslebens für die Passanten, für alle, die an ihren Wohnungen vorbeigehen. Bleibt die Öffnung des bewohnten Erdgeschoßes komplett aus, dann sehen manche Experten das durchaus als Problem,<sup>116</sup> zwar ist es visuell eine Verbesserung zum Leerstand, aber nicht atmosphärisch, wenn sehr introvertiert gewohnt wird.

Potenzial zur Interaktion gibt es jedoch viel. Zum Lüften öffnen die Bewohner die Fenster und wenn sie sich nicht bedroht fühlen, auch ihre Vorhänge. Der Kleiderschrank wird gewissermaßen öffentlich, wenn die Wäscheleine einsichtig ist oder der Wäscheständer vor der Türe steht. Je mehr ‚banales‘ Alltagsleben auf der Straße stattfindet, umso weniger bedrohlich wirkt der Straßenraum für andere Menschen und umso mehr soziale Kontrolle herrscht in diesem Bereich.

Der öffentliche Raum selbst ist ein Ort der Begegnung und der Kommunikation.<sup>117</sup> Schwache Bindungen entstehen im Stadtraum durch die Gestattung von räumlicher Nähe, von Treffen und durch Einblicke in die verschiedenen

114 vgl. Müller, 2012, S. 85  
 115 vgl. Hofkirchner, 2012, S. 173  
 116 vgl. Dörries, 2013, S. 29  
 117 vgl. Lacina et. al., 2007 S. 60

Lebenswelten.<sup>118</sup> Das historische Wiener Erdgeschoß in der Gründerzeit war zunächst eigentlich ein halböffentlicher Raum<sup>119</sup> und Hof und Straße erweiterter Arbeits- und Lebensbereich.

Auch heute gilt noch: Die Vernetzung und die Integration von Alltagstätigkeiten fördern die urbane Öffentlichkeit und sind relevante Qualitätskriterien.<sup>120</sup> Je besser die persönlichen Erfahrungen der Bewohner in der Praxis sind, umso offener werden sie voraussichtlich mit ihrer Umgebung leben. Somit könnte es gewissermaßen zu einer emotionalen Öffnung kommen, die auch die öffentliche Lebensqualität steigert.

Wohnen und Arbeiten in Kombination ist zusätzlich gut fürs Quartier – dadurch werden Diversität und Lebendigkeit gefördert. Diese Kombination begünstigt vor allem die Herstellung von Ortsbeziehungen der Ansässigen, den Bezug zur Kundschaft und das Verantwortungsgefühl. Gerade Familien mit Kindern bringen eine gesunde Vielfalt mit und steigern dadurch die physische Vitalität der Straße.<sup>121</sup>

Ganz sachlich gedacht, rein aus baulicher Sicht, ergibt sich zusätzlich mit nahezu jeder Sanierung einer Erdgeschoßimmobilie die Möglichkeit, den Hof für die dahinterliegende Stadt bzw. die Stadt für den dahinterliegenden Hof zu öffnen.

Betrachtet man den Bereich ganzheitlicher – im Sinne des Stadtparterres<sup>122</sup> – dann setzt sich die Funktionseinheit ‚parterre‘ aus dem Straßenraum, dem Erdgeschoß, dem Hof und dem Keller zusammen.<sup>123</sup> Diese Teilelemente haben zwar alle unterschiedliche Höhenniveaus,<sup>124</sup> hängen jedoch logisch zusammen. Dieser Zusammenhang steigert das große Potenzial zu ebener Erde und eröffnet ein noch breiteres Entwicklungs- und Öffnungspotenzial für das urbane Nullniveau.

**FOKUS:**

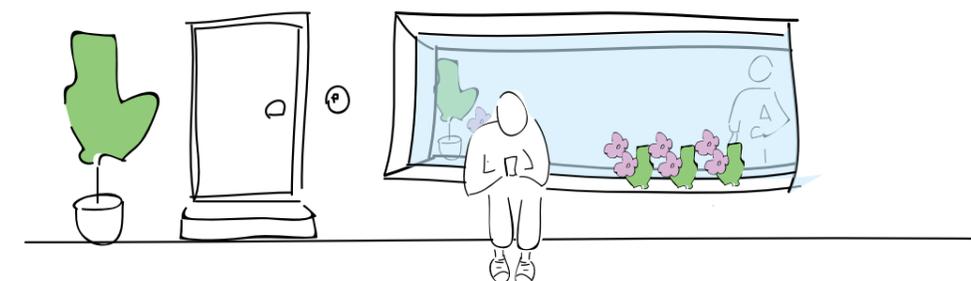
- Parterre als Gesicht der Stadt
- Gestaffelte Verschmelzung von öffentlich und privat
- Wohnen als visuelle ‚Buchten‘ im linearen Straßenraum

**QUALITÄTEN:**

- EG, das Geschoß auf Augenhöhe
- Förderung der Entstehung schwacher Bindungen
- ‚Wohnen-Arbeiten‘ zur Verbesserung der Quartiersqualität

**MÖGLICHKEITEN:**

- Vom Stadtraster zur Stadtfläche
- Vernetzung der verschiedenen Schichten des Parterres



118 vgl. Psenner, 2015, S. 106, (Fakten zum Wiener Gründerzeit-Parterre)  
 119 vgl. Psenner, 2014, S. 101 (Das Wiener Gründerzeit-Parterre)  
 120 vgl. El Khaff, 2011, S. 26  
 121 vgl. Davis, 2012, S. 93  
 122 Forschungsbegriff eingeführt von Angelika Psenner - zur ganzheitlichen Betrachtung der städtischen Parterrezone.  
 123 vgl. Psenner, 2018, S. 4, (‚Wiener Null‘)  
 124 vgl. Psenner, 2018, S. 5, (‚Wiener Null‘)

## 6. Erdgeschoßwohnen als Schlüssel zu den Höfen – Vernetzung des Stadtraumes

Mit der Aktivierung von Leerstand, und der Neubetrachtung des Immobilienangebotes auf Straßenniveau kommt weiteres Potenzial dazu – das ‚Dahinterliegende‘, die Höfe.<sup>125</sup>

Durch die Gestaltung der Erdgeschoßimmobilien können Höfe geöffnet und geschlossen, für unterschiedliche Nutzergruppen zugänglich gemacht oder auch nur durch Blickbeziehungen in den Stadtraum eingebunden werden. Schon auf der ersten Ebene könnte bereits der Einblick als Motivation für die Gestaltung bzw. Pflege des Hofes gesehen werden.

Ausgewogene Sequenzen von Öffentlichkeit, Halböffentlichkeit und Privatheit können zur Anwendung gebracht werden, wenn es um Aufteilung und Gliederung geht.

Je öffentlicher die Höfe werden, umso mehr Weiß gäbe es auf einem Plan, der nach dem Vorbild von Nollis Plan von Rom aus dem Jahr 1748 angefertigt würde, in dem sich ein durchgängiger Straßenraum (weiß) über die Höfe in die Gebäude (schwarz) zieht.<sup>126</sup> Somit gäbe es umso mehr Chancen für den öffentlichen Stadtraum.

Hier liegt ein riesiges und teilweise vollkommen ungenütztes Potenzial für die Grünraumerweiterung und das Sportangebot in der Stadt, vor allem innerhalb der bestehenden Blockrandbebauung.

Was Höfe alles bieten können, das sieht man häufig im Kleinen, wenn man durch ein geöffnetes Eingangstor einen kurzen Blick in die Grünoasen werfen kann, die manche Leute dort angelegt haben – auch im größeren Maßstab. Vor über 100 Jahren wurde der Grundstein für die älteste Kunsteisbahn der Welt im Hof der Familie Engelmann im 17. Wiener Gemeindebezirk gelegt,<sup>127</sup> und immer mehr Höfe werden mittlerweile, wenn die Besitzerstruktur es zulässt, zusammengelegt, geöffnet und entweder für die Wohnergemeinschaft oder sogar für die Bezirksöffentlichkeit als Grün- und Spielraum ausgestaltet und freigegeben.

Verfolgt man das Konzept weiter, kann auch das Sport und Spielplatz-Portfolio eines Grätzels deutlich verbessert werden. Durch unterschiedliche Hofsequenzen kann zusätzlich der Charakter eines ganzen Gebäudes verändert werden.<sup>128</sup>

Der Charme von Höfen besticht seit jeher. Besonders wenn man durch die Innenhofpassagen im sechsten Bezirk in Wien geht, von der Mariahilferstraße

125 Scheuven et.al., 2012, S. 109

126 vgl. Bates, 2014, S. 178 (Historischer städtebaulicher Plan mit schwarzen Gebäuden und dem öffentlichem Raum in weiß, wobei die Höfe der Öffentlichkeit zugeschlagen sind.)

127 vgl. Die Geschichte der Kunsteisbahn. Url: <http://www.engelmann.co.at/die-geschichte-der-kunsteisbahn> (30.05.2019)

128 vgl. Zoller, 2016, S. 96

in Richtung Gumpendorferstraße, wird klar, welche umfassende Möglichkeiten diese introvertierten Situationen bereithalten, selbst wenn sie dort größtenteils kommerziell und gastronomieorientiert ausgestaltet sind.

Manche Höfe werden teils noch immer professionell genutzt, beispielsweise von Mechanikern, Schlossern, Tischlern und vielen anderen, die dort arbeiten oder Dienstleistungen anbieten – hier geht der Trend aber tendenziell zurück. Auch wenn ein Betriebshof kein Erholungsbereich für Anwohner ist, aktiviert er dennoch das Quartier und Wege zum Durchgehen können theoretisch freigegeben werden.

Das macht dieses Konzept durchaus erstrebenswert für die Zukunft und könnte auch gezielt wieder gefördert werden – der Hof als Arbeitsplatz. Nutzung, Belegung und Belebung sind jedenfalls konstruktivere Konzepte als karge Wände, vereinzelt Mülltonnen, labyrinthische Trennelemente und eine Hand voll Privatparkplätze.

Möchten die Bewohner nicht, dass hausfremde Leute ihren Hauseingang mitnutzen, dann können bei Umbauten in durchgesteckten Parterreimmobilien gezielt Zugänge geplant werden – ein Eingang, ein Ausgang und ein Weg öffnen einen ganzen Block.

Geschlossene Hofstrukturen können mit Durchgängen und Teilöffnungen aufgelockert werden und Blickbeziehungen von der Straße in den grünen Hof können für beide Seiten attraktivitätsfördernd sein.<sup>129</sup> Das umgesetzte Projekt ‚Take5 Atelier5‘ hat ein noch radikaleres Konzept verfolgt, den Hof direkt an die Straße zu legen, mit Eingangshöfen für die Bewohner.<sup>130</sup>

Neben dem Mehrwert für den Stadtbewohner, der dadurch aktiviert werden kann, haben auch die Besitzer die Möglichkeit, ihre Hofräume und Immobilien besser anzubinden und das ‚Dahinterliegende‘ gegebenenfalls wirtschaftlich besser zu verwerten.

Vielerorts wird eine ‚Entdichtung‘ der Höfe gefordert<sup>131</sup>, eine Hofentkernung zur nachfolgenden Grünraummaximierung für die steigende Bevölkerungsdichte.<sup>132</sup> Das ist ein relativ großer und nahezu ‚brutaler‘ Eingriff, vorerst könnte der Fokus auf Durchgängen, Vernetzung und verbesserter Erschließung liegen, um die Leute in den Hof zu bringen.

Im bestehenden Hofensemble können diverse Programmkonzepte angewandt werden, von Privatgärten für die Erdgeschoßbewohner über öffentliche Höfe, Spielplätze, Tennishallen bis hin zu Urban-Farming-Feldern. Selbst ganz konventionell gedacht, könnten durch übergreifend geplante Hofentwicklungsprojekte konstruktive neue Parkkonzepte entwickelt werden.

129 vgl. Bretschneider, 2014, S. 138

130 vgl. Zoller, 2016, S. 131

131 vgl. Psenner, 2011, S. 216, (Integrative Diversität zu ebener ‚Erd‘)

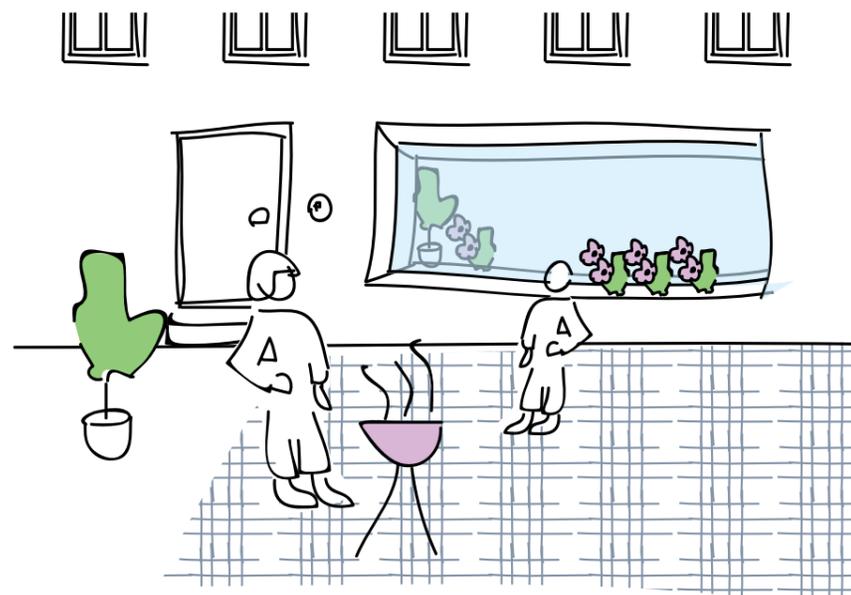
132 vgl. Psenner, 2012 S. 20, (Perspektive Erdgeschoß)

Am besten wäre sicher ein Mix im Hof selbst, oder, wenn das möglich ist, ein übergeordnetes Konzept mit verschiedenen Themen in unterschiedlichen Höfen in der gleichen Nachbarschaft.

**FOKUS:**  
 - Wechselseitige Öffnung von Hof und Stadtraum  
 - Ein- und Ausblicke

**QUALITÄTEN:**  
 - Erweiterung des Angebotes in der Stadt (Grünraum, Sport und Arbeit)  
 - Aufwertung der Hofimmobilien

**MÖGLICHKEITEN:**  
 - Hofgestaltung zur Änderung des Gebäudecharakters  
 - Eigene Zugänge schaffen im Zuge der EG-Sanierung



## 7. Das Einfamilienhaus in der Einkaufsstraße

Den ganzen Tag im Garten zu sein und trotzdem im dicht bebauten Gebiet in der Stadt aufzuwachsen, ist durchaus möglich. Viele Qualitäten des Einfamilienhauses findet man auch in einer Erdgeschoßimmobilie im städtischen Bereich wieder.

Bei der Privatheit müssen auf den ersten Blick sicher Abstriche gemacht werden, aber etwas vereinfacht betrachtet sind es auch straßenseitig orientierte Häuser mit einem Hof nach innen, eigentlich das gleiche Prinzip wie in manch ländlichen Gebieten in Ostösterreich,<sup>133</sup> nur mit dem ‚großen Hut‘ des Wohnhauses darüber.

Nicht jede Parterreimmobilie kann das bieten. Um mitzuhalten, muss sie von der Straße in den Hof durchgesteckt sein, ein Stück Garten nutzen dürfen, einen eigenen Eingang haben und bestenfalls auch noch so hohe Räume haben, dass eine zweite Ebene eingezogen werden kann – gewissermaßen der ‚Dachbodenausbau‘ der gewerblichen Erdgeschoßimmobilie. So lassen sich sogar für Einfamilienhäuser typische Grundrisse realisieren, wenn das gewünscht ist.

Den Garten nur an einer Seite zu haben, hat den Vorteil, dass das Grün nicht in lineare Restflächen zerfällt, und viele Parterregärten in der Stadt sind zumindest ebenso groß wie das verbleibende Grün auf der Einfamilienhausparzelle in der Vorstadt.

Parken direkt vor dem Haus ist in vielen Fällen umsetzbar, im ‚schlimmsten Fall‘ benötigt man dazu ein Parkpickerl, eine in die Immobilie integrierte Einganggarage könnte zusätzlich eine Option sein.

Begeisterte Grillmeister können Barbecues im ‚Gartenhof‘ veranstalten und auch das Trampolin und der blaue Pool vom Supermarkt finden ihren Platz am Rasen und die Gabionenwände aus dem Baumarkt können das Hochbeet säumen, wenn die Nutzer sich das so wünschen.

Bedenkt man, dass Wohnungen immer mehr zum Prestigeobjekt werden,<sup>134</sup> dann kann angemerkt werden, dass das Erdgeschoß nicht nur mithalten kann, sondern zusätzlich noch viele Vorteile zum ländlichen oder suburbanen Wohnen bietet.

Genannt seien beispielhaft die infrastrukturelle Anbindung, das Angebot des sozialen Lebens und die kulinarische Diversität.

Wenn die Gartengröße und die gesetzlichen Voraussetzungen es zulassen, dann kann Landwirtschaft betrieben werden, natürlich im Kleinformat. Aber seit 2012 die Welt doch nicht untergegangen ist, hält sich der Trend, Selbst-

<sup>133</sup> vgl. Gemeinde Tattendorf, Url: [https://www.tattendorf.at/images/pdf/downloadcenter/Teilbpl\\_Badner-Kircheng\\_Bericht\\_160405.pdf](https://www.tattendorf.at/images/pdf/downloadcenter/Teilbpl_Badner-Kircheng_Bericht_160405.pdf) (12.05.19). Mancherorts muss zum Erhalt des Ortsbildes an die Straßenfront angebaut werden.

<sup>134</sup> vgl. Maerki et. al., 2008, S. 47

erhalter zu werden – wenn meist auch nur Teilzeit – relativ konstant und laut Experten ist man mit 50 Quadratmetern Fläche schon gut bedient.

Wenn man die Liebe dazu hat und es mit den Nachbarn vereinbaren kann, dann wäre vielleicht sogar die Haltung von kleinen Nutztieren<sup>135</sup> möglich, für Haustiere ist das Erdgeschoß ohnehin perfekt geeignet.

Große und hohe Erdgeschoßimmobilien könnte man darüber hinaus in Sequenzen gliedern und aneinander gereihte Townhouses entstehen lassen, ähnlich wie Strukturen in Großbritannien oder den Niederlanden, mit sehr schmalen durchgesteckten Grundrissen.

So bildet sich eine abgekoppelte Zeile, also der Reihenhaufunktionsstreifen unten und das Wohnhaus liegt darüber. Entsprechend der Wechselwirkung von Sockel und Objekt in der Kunst,<sup>136</sup> bilden sich dadurch zwei funktionale Systeme in einem Gebäude aus, die visuell anders ausgeprägt sind jedoch funktional und strukturell zusammenhängen. Diese zwei Strukturen im gleichen Gebäude teilen Funktionen wie Post, Wasser, Fernwärme, Strom, Gas und Abfallwirtschaft. In der Erdgeschoßzeile fällt der räumliche Fokus dann auf die Nutzung des vorhandenen Volumens und weniger auf die Nutzung der vorhandenen Fläche.

Vielleicht macht in manchen Fällen der abgekoppelte Sockel das Gesamtensemble zum visuellen Kunstwerk, durch eben diese ‚Sockel‘- und ‚Objekt‘-Polarität.

Vom Vorbild des Townhouses könnte einiges übernommen werden, da dieser Bautypus schon lange Antworten auf schmale und tiefe Grundrissituationen liefert. Wichtig vor allem sind die Themen Lichteinfall, Licht und Beleuchtung. Großflächige Glasfronten bzw. Vollverglasungen in Richtung Hof und Straße könnten Antworten auf den schwächeren direkten Lichteinfall sein und auch die gestalterischen Grundprinzipien der Vorgängernutzung, gepaart mit einer sensiblen Planung der Ausleuchtung im ‚Bauch‘ der tiefen Erdgeschoßimmobilie erhalten.

Im Neubau wird gesagt, dass tiefe Gebäude die effizientesten sind.<sup>137</sup> Gepaart mit dem Umstand, dass man davon ausgeht, dass das Wohnen der Zukunft sich weniger an starren Grundrisskonzepten orientieren, sondern in Richtung schwerpunktorientierter Raumzonierung innerhalb einer Einheit<sup>138</sup> mit einem multifunktionalen Raumangebot<sup>139</sup> gehen wird, könnten spannende Gestaltungslösungen für diese Immobilien entstehen, die eigentlich keine klassischen Wohnbauproportionen aufweisen. Schafft man es einen guten Grundriss zu entwickeln, dann ist es durch die Nutzung der Tiefe noch zusätzlich nachhaltig.

135 vgl. Stadt Wien, Url: <https://www.wien.gv.at/gesellschaft/tiere/haustiere/landwirtschaft/> (30.05.2019)

136 vgl. Neumeyer, 2013, S. 71

137 vgl. Fiebig et.al., 2017, S. 58

138 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 4

139 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 46

**FOKUS:**

- *Umnutzung mit Vorbildern aus dem ruralen Gebiet*
- *‚Urbaner Dachbodenausbau‘ bzw. Volumenausnutzung*

Die planerischen Herausforderungen sind größer, ablesbar ist aber einmal mehr das umfassende Potenzial des Wohngeschoßes auf Straßenniveau. Hier sind die Kreativität gefragt und flexible Lösungen, und eben diese Flexibilität ist sonst im Wohnungsbau meist ein kostentreibender Faktor und wurde bisher selten für die Zielgruppe umsetzbar, die davon profitieren würde.<sup>140</sup>

Gerade dadurch hat man in der Entwicklung die Möglichkeit, neue Wohnkonzepte mit besonderen Grundrissen für viele Zielgruppen anzubieten und nicht einfach nur Wohnraum zu lukrieren und diesen nach „Schema F“ zu bespielen.

**QUALITÄTEN:**

- *Charakteristische Qualitäten des Einfamilienhauses (Garten, Zufahrt, eigener Eingang etc.)*
- *Infrastruktur des Stadtgebietes*

**MÖGLICHKEITEN:**

- *Parken vor oder sogar in dem Haus*
- *Kleines landwirtschaftliches Potenzial*
- *Townhouses im Bestandsgebäude*



140 vgl. Maerki et.al., 2008, S. 101

## 8. Es grünt so grün im Erdgeschoß

Bezieht man den städtischen Grünraum mit ein, dann bleibt es nicht rein bei der Frage: ‚Was kann die Stadt dem neuen Wohngeschoß bieten?‘, sondern es drängt sich gleich auch die Gegenfrage auf: ‚Kann das bewohnte Erdgeschoß einen Beitrag dazu leisten, die Städte noch grüner zu machen?‘

Der STEP 2025 stellt die *„Umsetzung und Unterstützung von Projekten zur (nichtkommerziellen) Nutzung und Pflege öffentlicher Räume durch Bürgerinnen und Bürger (z. B. Gehsteigflächen, ehemalige Stellplätze, Baumscheiben oder auch größere Flächen für Urban Gardening)“* in Aussicht.<sup>141</sup>

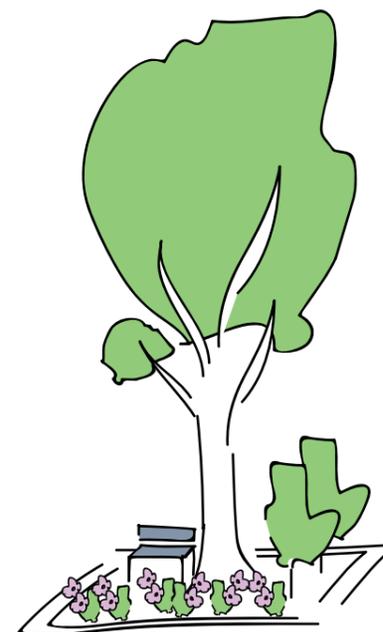
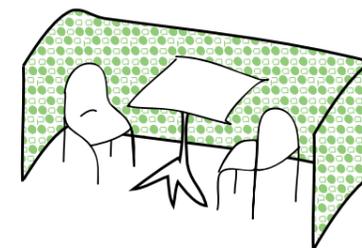
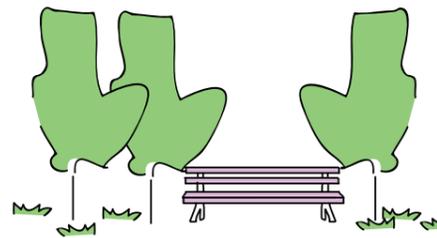
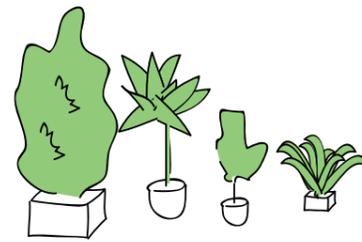
Sicher auch deshalb, weil Grünraum ein sehr wichtiger Faktor für die Verbesserung des Stadtklimas ist.<sup>142</sup> Dieser sorgte seit jeher für Reinigung, nicht nur umwelthygienisch, sondern auch psychohygienisch und sozial, besonders an Orten, die öffentlich zugänglich sind.<sup>143</sup> Damit ist Grün für die Stadtgemeinschaft beizutragen, in Zukunft wichtig, sowohl im Neubau als auch in bestehenden Quartieren.<sup>144</sup> *„Grünstrukturen jeder Größenordnung sind raumgliedernd“*<sup>145</sup> und die Bepflanzung soll auch zukünftig ein Gegenkonzept zum Einbau von Klimaanlagen darstellen.<sup>146</sup>

Das Gute daran ist, dass jede Wohneinheit auch wirklich Grün beitragen kann. Visuell auf jeden Fall und unmittelbar beispielsweise mit begrünten Eingängen und Fenstern.

Der Vorteil von Parterrebewohnern gegenüber anderen Nutzern auf Straßenniveau ist, dass ganzjährig gewohnt wird und der Bezug zur eigenen Pflanze wahrscheinlich intensiver ist, als die Pflege im professionellen Bereich.

Im Parterre in der Stadt, bei Umbauprojekten, sollten zusätzlich kleine und identifizierbare Maßnahmen zur Verbesserung der Begegnungsbereiche im öffentlichen Raum gesetzt werden, wie Sitzgelegenheiten und Schirme und auch Pflanzen,<sup>147</sup> um so für die städtische Gemeinschaft etwas beizutragen. Sitzbereiche im öffentlichen Raum sind soziale Orte für ungezwungenen Austausch,<sup>148</sup> und das ist auch in schmalen Straßen vorstellbar, denkt man als Vorbild gerade an die japanische Raumeffizienz.

Systeme wie Baumscheibenpatenschaften<sup>149</sup> können erweitert werden, bzw. vielleicht sogar als unmittelbare kleine Gärtchen vergeben werden. Grünstreifen vor dem Haus können zudem als erweiterndes Konzept für die Wohnnutzung im Parterre umgesetzt werden.<sup>150</sup> Denkt man zurück, im 19.



Jahrhundert diente der Vorgarten bereits teilweise zur Repräsentation der Mieter im Erdgeschoß,<sup>151</sup> beispielsweise in Berlin.

Um das erreichen zu können, wäre es interessant, ein gewisses Maß an Gehsteigbegrünung oder Gehsteignutzung rechtlich zu erlauben, entsprechend der Möglichkeit für Handelstreibende. Weiter gedacht könnte man auch übergeordnete Gestaltungskonzepte für Straßenzüge andeuten, bei denen die Stadt einerseits unterstützt, andererseits auch Auflagen vorgibt – ähnlich wie bei den Blumenkästen auf den Bauernhäusern in vielen Orten in Tirol. Dort gibt es so etwas wie eine sittliche Norm, die Blumenkästen ordentlich zu pflegen, das Erscheinungsbild wird von der Gemeinschaft im Ort kritisch beäugt, damit auch jedes Haus zur Erhaltung des klassisch-schönen Ortsbildes beiträgt.

Ein wirklich schönes Konzept wäre überdies, besonders bei Gründerzeithäusern mit dicken Außenmauern, die Öffnungen zur Straße als Patios auszuformulieren, als grüne Pufferschicht, die nach außen jedenfalls und nach innen gegebenenfalls, mit Glas gefasst ist und so beiden Seiten einen Grünblick bietet. Das trägt zum Sichtschutz und zur Lebensqualität bei. Ganz simpel gedacht erreicht man einen ähnlichen Effekt bereits durch starke Bepflanzung direkt an den Glasöffnungen, sehr einfach mit Töpfen und Trögen.

Zusätzlich zu den städtischen, visuellen und ökologischen Vorteilen hat die Bepflanzungsmaximierung am Gehsteigrand auch einen ganz klaren Vorteil für die Bewohner des Erdgeschoßes: Schon mit kleinen Grünelementen können Vorzonen zu Wohnungen geschaffen werden, gerade dort, wo man sonst direkt vom Gehsteig ins Vorzimmer treten würde. Dies auf eine Art, die für die Öffentlichkeit und die dortigen Bewohner jeweils einen Mehrwert bringt. So wird der Übergang zur Übergangszone – beispielsweise durch kleine Vorgärten, Pflanzen im Trog oder Sitzgelegenheiten. Dadurch ergeben sich für beide Seiten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten<sup>152</sup> und die Bewohner haben einen persönlichen Grünblick.

Ryue Nishizawa entwarf in Tokio Wohnen hinter einer grünen Pflanzenwand im Erdgeschoß<sup>153</sup> und bei Sluseholmen, Arkitema and Sjoerd Soeters, Kopenhagen 2008, wird die Nische vor dem Haus im öffentlichen Raum als persönlicher Freiraum genutzt.<sup>154</sup>

Übergeordneter gedacht: für die Universität für Bodenkultur könnte eine solche, vom Erdgeschoß ausgehende, Straßenbepflanzung, deren Betreuung und die dadurch entstehenden Auswirkungen auf die Stadt interessant sein – wissenschaftlich, aber auch für die Vermittlung von Praxisfähigkeiten.

Neben der Verbesserung des Klimas und der visuellen Aufwertung ist Grünraum noch wichtig für die tierische Artenvielfalt und reduziert den Elektro-

141 vgl. Rosenberger, 2014, S. 122

142 vgl. Rosenberger, 2014 S. 119

143 vgl. Licka, 2007, S. 59

144 vgl. Kreppenhofer et.al., 2009, S. 18

145 Licka, 2009, S. 56

146 vgl. Rosenberger, 2014, S. 117

147 vgl. Indrak, 2008, S. 41

148 vgl. Schulze et.al., 2009, S. 54

149 vgl. GB\*, Url: <https://www.gbster.at/news/baumscheiben-begrueuen/> (30. 05 2019)

150 vgl. Mäckler, 2013, S. 63

151 vgl. Hennecke, 2014, S. 100

152 vgl. Saaby, 2014, S. 262

153 vgl. Schittich et. al., 2017, S. 137-139

154 vgl. Zoller, 2016, S. 43 (Abbildung Nische im öffentlichen Raum.)

smog.<sup>155</sup> Gut genutzt sind das große Anbauflächen, die dadurch frei werden und regional mit schönen Blüten und lebendigem Grün bestückt werden können. Damit kann im besten Fall sogar die saisonale Vielfalt heimischer Gewächse mitten im Stadtraum sichtbar gemacht werden.

Schafft man es, im Quartier wirklich viel Blumenfläche zu lukrieren, dann kann sogar (klein)gewerblich gedacht werden. Blumenanbau am Straßenrand, regional und saisonal. Zugegeben, dieser Vorschlag ist etwas utopisch, aber dennoch schön, bedenkt man, dass die meisten Schnittblumen, die in Österreich verkauft werden, einen sehr langen Transportweg hinter sich haben oder aus niederländischer Blumenlandwirtschaft stammen,<sup>156</sup> die noch immer Pestizide in Rekordausmaßen einsetzt.

Wenn die Stadt Interesse an blühenderen Straßen zeigt, dann könnte es einen Leitfaden zur Genehmigung von Blumentrögen am Gehsteig geben, ähnlich dem zur Genehmigung von Werbemitteln der ‚MA 46 - Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten‘.<sup>157</sup>

Ein weiterer Schritt in diese Richtung wäre die Schaffung von Wohnstraßen. Wohnstraßen weisen im Vergleich zu regulären Straßen einen höheren Gestaltungsgrad und dadurch wohnlichere Aufenthaltsqualitäten auf.<sup>158</sup> Spannend wäre, ob das persönliche Engagement einzelner Parterrebewohner die Ausformulierung von Wohnstraßen ermöglichen könnte – ohne den planerischen Eingriff der Stadt, im Sinne von begleitetem Selbstbau entsprechend der gesetzlichen Möglichkeiten.

**FOKUS:**

- Grün kann unmittelbar und einfach erweitert werden
- Jede Bepflanzungsdimension leistet einen Beitrag
- Kooperationen von Stadt und Bewohnern

**QUALITÄTEN:**

- Ebenerdiger Grünraum verbessert:**
- das Stadtbild
- das Stadtklima
- den Straßenraum

**MÖGLICHKEITEN:**

- Beitrag zur Artenvielfalt
- Identifikation durch Partizipation
- Wohnstraßen durch Bewohnerbeteiligung

### 9. ‚Günstige‘ innerstädtische Nachverdichtung, befristet und unbefristet

In der Theorie wird die Aktivierung des Potenzials im Erdgeschoß häufig angedacht.<sup>159</sup> Erhöhte Mieterwartungen und Angst vor Sanierungskosten sind jedoch Hauptgründe dafür, dass Besitzer ihre Immobilien leer stehen lassen.<sup>160</sup>

Leerstand entsteht aus verschiedensten Gründen und kann sporadischer Natur sein – also kurzfristig durch Fluktuation, mittelfristig gerade, wenn Frequenzbringer sich verlagern oder weil der Leerstand in der Umgebung zunimmt und die Abwärtsspirale des Trading-Down-Prozesses dadurch einsetzt, beziehungsweise strukturell, weil der Standort wirtschaftlich bereits wegbricht.<sup>161</sup>

Bei drei- bis fünfgeschoßigen Gebäuden in einem Ensemble können normalerweise maximal 20% der Erdgeschoßflächen wirtschaftlich als Handels- und Dienstleistungsflächen betrieben werden.<sup>162</sup> Das ist ein weiteres Indiz dafür, dass keine übermäßig große Gefahr vom Einmischen von Wohnen ausgehen kann, solange man das vernünftige Maß an Wirtschaftseinheiten toleriert.

Die Belegung des Wohnens im Erdgeschoß ist ganz generell Nachverdichtung im Bestand. Hier werden keine neuen Städte gebaut. Das Konzept ist anders, es ist sehr viel kleinteiliger, somit auch schwieriger zu administrieren, vor allem im Großen betrachtet.

Für Akteure wie beispielsweise die Stadt, ist es einfacher ein Feld freizugeben, die Spielregeln der Bebauung vorzugeben und deren Einhaltung zu überwachen. So ist schon von Anfang an klar, was am Ende des Prozesses herauskommen wird. Natürlich ist der Erfolg nicht garantiert, aber es ist einfacher zu kalkulieren.

Bei kleineren Maßnahmen ist oft der Aufwand für die Stadt größer und durch die komplizierten Besitzerstrukturen auch mühsamer umzusetzen, da viele Akteure dazukommen. Analyse ist der wichtigste Faktor im Vorfeld, es muss oft weder gewidmet noch richtig gebaut werden, Sanierung ist nicht dasselbe wie Instandsetzung.

Das Ziel der Stadt ist: Leistbares Wohnen muss auch zukünftig entwickelt werden, um das international anerkannte Niveau zu halten.<sup>163</sup> Bisher sind niedere Mieten und Zuwanderung häufig die Katalysatoren für Durchmischung und Angebotsvielfalt.<sup>164</sup> Die vorhandenen Zwischennutzungsprojekte eröffnen bereits ein niederschwelliges Kulturangebot in der Stadt, welches es ohne diese

155 vgl. Bretschneider, 2014, S. 74/75

156 vgl. Greenpeace, Url: <https://www.greenpeace-magazin.de/nachrichten/reisende-rosen> (30.05.2019)

157 vgl. Kapitel 4

158 vgl. Schwarz-Viechtbauer, 2008, S. 86

159 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 4

160 vgl. Meindl, 2013, S. 29/30

161 vgl. Poppitz, 2008, S. 11

162 vgl. Rießland, 2012, S. 196

163 vgl. Rosenberger, 2014, S. 21

164 vgl. Bretschneider, 2012, S. 134

Projekte nicht geben würde.<sup>165</sup> Gut wäre es, dieses Konzept auf das Wohnen umzulegen, nämlich befristete Verträge, um den Besitzern Sicherheit zu geben, und moderate Mieten, um Pioniere einzuladen – gemeinsam mit sanfter Begleitung, welche den Gebietscharakter etwas kontrolliert. So kann auch im Bestand auf dieses Ziel hingearbeitet werden.

Die entstehende höhere Bewohnerdichte kann als struktureller Nachteil des Quartiers verstanden werden,<sup>166</sup> jedoch ebenso als Qualität – es kommt auf die gestalterische Ausformulierung an und nicht auf die Belegungszahlen.

Kleine Eingriffe, wie in diesem Fall die Neubewertung des Erdgeschoßes, haben auch große Vorteile. Es müssen weit weniger große Investitionen gemacht werden und die baulichen Eingriffe sind viel geringer. Durch den ständigen Wandel in der Handels- und Gastronomiewirtschaft ist die Bauindustrie perfekt auf schnelles, effizientes Umbauen von Parterreliegenschaften eingestellt, die Funktion Wohnen macht hier keinen Unterschied. Von der Bar zum Wohnzimmer ist der Weg nicht weiter als vom Nachtclub zur Arztpraxis.

Städtische Weiterentwicklung hat viele Faktoren, Raum entsteht nicht nur aus Orten, sondern aus Handlungen, darum ist ein gewisser Handlungsspielraum entscheidend für die Entwicklung von Neuem.<sup>167</sup> Besonders deshalb, da die Stadt bereits vor großen gesellschaftlichen Herausforderungen steht, wie der Notwendigkeit, aus Kostengründen alternative Unterbringungskonzepte für Senioren entwickeln zu müssen.<sup>168</sup>

Preislich macht sich dieser Vorteil noch bei vielen anderen Faktoren bemerkbar. Das Kanalnetz besteht bereits, die Müllwirtschaft ist bereits strukturiert und die IT-Infrastruktur muss auch nicht erst neu verlegt werden, um hier nur einige Faktoren zu nennen.

Selbst das öffentliche Verkehrssystem profitiert davon. Natürlich müssen mehr Menschen transportiert werden, wenn sich die Einwohnerdichte im Quartier erhöht, jedenfalls ist aber die Erhöhung der Taktung auf bestehenden Linien viel günstiger, als die Erschließung neuer Stadtteile und die damit verbundene Schaffung von völlig neuer Infrastruktur.

Jetzt kann angemerkt werden, dass dies Vorteile sind, die alle Maßnahmen der innerstädtischen Nachverdichtung mit sich bringen, das stimmt auch. Trotzdem hat das Erdgeschoß ein klares Alleinstellungsmerkmal – das Fehlen der Höhenproblematik.

Es gibt Schwellen und kleinere Barrieren, nicht jedes Haus landet auf Straßenniveau, aber hierzu existieren bereits eine Vielzahl an Konzepten, um diese relativ einfach und kostengünstig zu überwinden. Wichtig ist jedoch, es müssen keine technischen Anlagen wie Lifte und zusätzliche Fluchttreppen geschaffen werden, da die Immobilie ohnehin schon auf oder nahe dem Straßenniveau ist. Und auch das bestehende Gebäude oberhalb wird davon nicht

165 vgl. Kleedorfer, 2018, S. 60

166 vgl. Psenner, 2014, S. 104, (Das Wiener Gründerzeit-Parterre)

167 vgl. Wiegand, 2018, S. 74

168 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 22

beeinträchtigt – ist die Fluchtsituation dort geklärt, funktioniert sie weiterhin einwandfrei, auch wenn die Funktion im Erdgeschoß verändert wird.

In Wien werden mitunter die Erdgeschoße in der Projektkalkulation nicht berücksichtigt – die Verwertung der Obergeschoße gleicht das wirtschaftlich aus, das erklärt somit teilweise den Leerstand.<sup>169</sup> Hauseigentümer sind nicht immer leicht für Aktivierungsmaßnahmen zu gewinnen und gerade dort, wo Leerstände besonders problematisch sind, dort sind die Zuständigen am schwierigsten zu greifen. Bisher gibt es keinen Kraftarm gegenüber untätigen Besitzern.<sup>170</sup>

Mehrfach- und Zwischennutzungen reagieren auf die beschränkten Raumressourcen der Stadt,<sup>171</sup> die Erdgeschoßaktivierung könnte vergleichbar als Reaktion auf den steigenden Wohnungsbedarf gesehen werden.

Auf Basis des 2. Wohnrechtsänderungsgesetzes (2. WÄG 1991), Artikel IV, Abschnitt I gibt es bereits ein Konzept des Zwischennutzungswohnens, welches aber eher in Fällen der Übergangsnutzung vor Umbau oder Abbruch von karitativen Einrichtungen in Anspruch genommen wird und nicht unter das klassische Mietrecht fällt.<sup>172</sup>

Jutta Kleedorfer vom Projekt ‚einfach-mehrfach‘ schlägt Pools für leere Erdgeschoße vor, mit Zwischennutzungen für fünf bis zehn Jahre.<sup>173</sup> Dadurch kann Wohnen am Standort erprobt werden, auch unter Zuhilfenahme des § 71 der Wiener Bauordnung.

Zwar sind Zwischennutzungen temporäre Eingriffe, jedoch können sie umfassend zur Änderung des Charakters eines Viertels beitragen.<sup>174</sup> Solche Testnutzungen können sich längerfristig positiv auswirken, auch wenn anfänglich geringere Mieteinnahmen erzielt werden.<sup>175</sup>

Teilweise geht das so weit, dass beispielsweise auf einem unbeliebten städtischen Platz in Düsseldorf vorübergehend gecamppt wurde, um in der Bevölkerung einen Bezug zu ihm herzustellen.<sup>176</sup>

Solche temporären Nutzungen können als Aktivierung von Prozessen gesehen werden<sup>177</sup> und es muss nicht so drastisch verstanden werden – im gemischten Quartier kann Bewohnung durchaus einen Prozess auf Straßenniveau auslösen.

169 vgl. Zoller, 2016, S. 23

170 vgl. Meindl, 2013, S. 30

171 vgl. Wiegand, 2018, S. 16

172 vgl. Wiegand et. al., 2018, S. 132

173 vgl. Kleedorfer, 2012, S. 215

174 vgl. Poppitz, 2008, S. 6

175 vgl. Poppitz, 2008, S. 12

176 vgl. Päivi Kataikko, 2011, S. 8

177 vgl. Rick, 2011, S. 34

Betrachtet man die Bürgerbewegung zum Erhalt des Ortsbildes von Oberlaa,<sup>178</sup> dann kann man auf der Seite der Stadt sein oder nicht, klar ist, dass einzelne Eingriffe im bestehenden dicht bebauten Gebiet auch weit weniger politisch brisant sind, als wenn plötzlich Hochhäuser an eine, wenn auch nur visuelle, Dorfkannte gestellt werden. Hier sind sicher auch Fragen der Wertschöpfung mit im Raum, politische und finanzielle Interessen, aber rein städtebaulich gedacht, kann noch in Ruhe viel vorhandenes Potenzial im Bestand aktiviert werden, bevor allzu extreme Entscheidungen viel emotionalen Staub aufwirbeln. Grundmobilisierung gestaltet sich in der Praxis ohnehin oft schwierig genug.<sup>179</sup>

**FOKUS:**

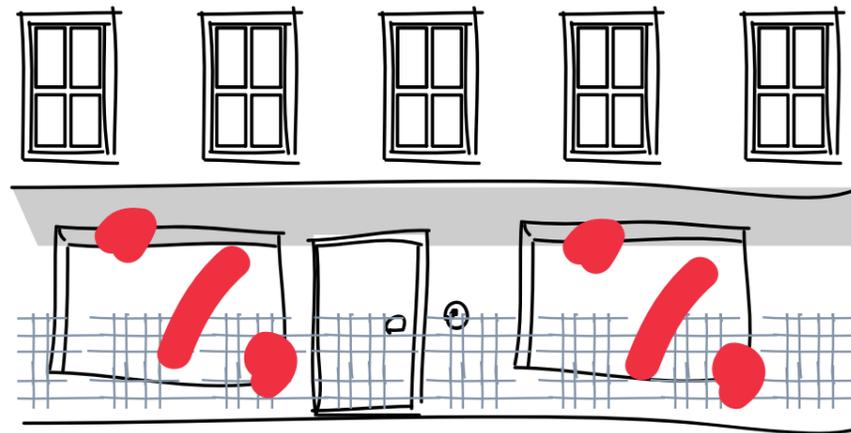
- Geringere bauliche Eingriffe – geringere Kosten
- Erdgeschoßaktivierung als Beitrag für leistbares Wohnen
- Zu geringer Bedarf: Die Parterrezonen kann nicht vollständig vom Gewerbe programmiert werden

**QUALITÄTEN:**

- Bewohnererweiterung in Vierteln mit bestehender Verkehrsinfrastruktur
- Barrierefreiheit herstellbar

**MÖGLICHKEITEN:**

- Wohnen als Zwischennutzung
- Kleinteilige innerstädtische Nachverdichtung
- Nachverdichtung weniger kontrovers als große Stadterweiterungsprojekte
- § 71 WBO, Nutzerpools auf 5–10 Jahre befristet



**10. Das Erdgeschoß an anderen Orten**

In Tulln prägen Einfamilienhäuser das Stadtbild mit. Auf den mit Straßen durchzogenen Parzellen wohnen alle im Erdgeschoß, hier ist das kein Problem, obwohl es eine Stadt und diese verhältnismäßig konservativ geprägt ist, vergleicht man sie mit Wien.

Im 20. Jahrhundert war das Stadthaus in New York parterre so geprägt, dass es vorne Geschäfte gab und hinten Wohnen mit Höfen.<sup>180</sup> New York setzt heute vermehrt auf konsumfreie Orte im öffentlichen Raum<sup>181</sup> und ‚Pocket Parks‘ (‚Privately Owned Public Space‘), das sind öffentlich zugängliche Parks auf Privatgrund.<sup>182</sup> Solche Konzepte könnten auch für geöffnete Höfe in der Blockrandstruktur verfolgt werden.

In Japan werden die Häuser bzw. die Wohneinheiten mitunter so klein, dass Funktionen in den öffentlichen Raum ausgelagert werden müssen.<sup>183</sup> Erzwungen ist das natürlich problematisch, jedoch als Konzept zur Quartiersbelegung ein ansprechender Gedanke, wenn der Wohnraum sehr reduziert wird und das Viertel aber kulinarisch und funktional so gut ausgestattet ist, dass Bereiche wie Essen, Waschen, Fitness, Arbeit und Entspannung draußen in der Nähe stattfinden können.

In der Stadt Yunaka, auch in Japan, gibt es schmale Hausstrukturen, man sieht den Wohnalltag im Erdgeschoß, manchmal ist vorne ein Geschäft und dahinter wird gewohnt, oft gibt es mehrdeutige Räume, also ein Parterre mit Mehrfachkodierung – auch visuell.<sup>184</sup>

Jede Gebäudeöffnung auf Straßenniveau in Rom ist durchnummeriert, dadurch ergibt sich eine hoch flexible Kleinteiligkeit<sup>185</sup> und ein extrem hohes Nutzungspotenzial noch dazu. Vielleicht ist auch das ein Grund, warum das ebenerdige Leben dort wie selbstverständlich in den Straßenraum greift, auch in engen Gassen.

Die Stadt Kopenhagen bietet mit ihrem Kvarterløft-Sekretariat ämterübergreifende Arbeitsgruppen an,<sup>186</sup> diese helfen ungemein bei der Quartiersentwicklung und werden auch in der Programmierung der Erdgeschoßzonen eingesetzt.

In Frankreich, vor allem in Paris, gibt es noch immer ‚hôtels meublés‘, das sind Gastarbeiter- und Armenunterkünfte in Städten mit Einzel- und Mehr-

<sup>178</sup> vgl. Lebensraum Oberlaa, Url: <https://www.lebensraum-oberlaa.at/soll-es-so-weitergehen.html> (12.05.2019)

<sup>179</sup> vgl. Rosenberger, 2014, S. 52

<sup>180</sup> vgl. Davis, 2012, S. 146, (Abbildung Grundriss)

<sup>181</sup> vgl. Bretschneider, 2012, S. 134

<sup>182</sup> vgl. Psenner, 2014, S. 105, (Das Wiener Gründerzeit-Parterre)

<sup>183</sup> vgl. Wolfrum, 2014, S. 38

<sup>184</sup> vgl. Wolfrum, 2014, S. 40

<sup>185</sup> vgl. Psenner, 2014, S. 80, (Das Wiener Gründerzeit-Parterre)

<sup>186</sup> vgl. Franke et. al., 2005, S. 22

bettzimmern – die Mehrbettunterkünfte heißen ‚Garnis à chambre‘.<sup>187</sup>

Gesetzlich sind sie nicht für Touristen gedacht, also nicht an die Tourismusnorm gebunden.<sup>188</sup> Heute sind es oft Strukturen, die mit Sozialwohnungen gleichzusetzen sind und Orte der Ankunft für neue Pariser mit geringem Einkommen.

In den dortigen Erdgeschoßzonen sind eher Cafés als die Zimmer selbst, als Erdgeschoßreferenz könnten sie aber dennoch durch die Verknüpfung zu den Themen Arbeiterunterkunft, soziales Übergangswohnen und temporäre Sonderwohnformen herangezogen werden.

Im arabischen Raum und mitunter auch in Südeuropa wird regulär im Erdgeschoß gewohnt. Das obwohl hier teilweise mit der Sicherheitsstruktur einer Stadt wie Wien nicht mitgehalten werden kann. Kulturelle Faktoren werden ebenso relevant sein wie der Faktor des Gewohnten. Dazu kommt der teils höhere Bedarf an leistbaren Immobilien durch einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen, gerade in Ländern mit einem grobmaschigeren sozialen Netz.

Darum lässt sich die Situation hier nicht eins zu eins vergleichen. Zudem wird vielerorts der Straßentraum noch im Alltagsleben mitgenutzt, das Leben wächst in die Gassen, wie beispielsweise in Rom.

Bereits in der antiken Stadt Ostia gab es ebenerdige Einheiten in Stadthäusern, in denen sowohl Geschäft betrieben wurden, als auch gewohnt wurde.<sup>189</sup>

Blickt man gerade in den arabischen Raum, dann muss zusätzlich angemerkt werden, dass die Struktur der orientalisches-islamischen Stadt ganz anders aufgebaut ist als die der europäischen und sich durch die kompliziertere Erschließung schon von Grund auf intimere Situationen – auch auf Straßenniveau – ergeben.

Schaut man in den Süden, dann muss außerdem das Klima als Faktor mitherangezogen werden. Je wärmer es ist, umso interessanter wird es, vor der Sonne geschützt zu sein – introvertierte, geschlossene Wohnsituationen mit wenig direktem Sonnenlicht werden dort häufiger gewünscht, ja sogar angestrebt. Dies kann im dicht bebauten Gebiet, im Erdgeschoß einfach erreicht werden.

Dieses Phänomen wird auch an präferierten Himmelsrichtungen und optimal angesehener Orientierung von Baublöcken deutlich. Vergleicht man Wien mit Madrid, dann wohnt man in Zentraleuropa gerne in den Westen, um die Abendsonne einzufangen, während der Norden sehr unbeliebt ist, da es dort nie direkte Sonneneinstrahlung gibt. Optimal wohnt man in einem Block mit einer durchgesteckten Wohnung, die Ost-West orientiert ist, dann kann man die Früh- und die Abendsonne einfangen.

In der spanischen Hauptstadt ist eine Nordwohnung ein sehr attraktiver Teil eines Wohnhauses und wenn man die Wahl hat, dann wird der durchgesteck-

te Block Nord-Süd orientiert. Im Norden kann gewohnt, der Süden kann geschlossen werden, dort steht die Sonne aber auch hoch und vor der viel zu starken und zu lange flach einfallenden Westsonne ist man gut geschützt.

Damit ist klar, dass die Ausgangssituation eine andere ist. Spannend ist trotzdem, ob hierzulande auch schöne introvertierte Wohnsituationen im Stadtraum umgesetzt werden können, die sowohl den südlichen Vorbildern gerecht werden als auch den traditionellen Wohnvorstellungen entsprechen.

Für Sonnenanbeter wird die Situation schwieriger, aber betrachtet man die Wiener Stadtstruktur, dann gibt es vielerorts kleine Gassen und enge Situationen, und es gibt nicht nur im Erdgeschoß wenig direktes Sonnenlicht. Bei starker Gehsteigbepflanzung genießt man zwar ebenso den Blick in die Baumkronen, dafür ist der direkte Lichteinfall deutlich reduziert und es gibt auch Wohnungen, die ausschließlich in Richtung Norden orientiert sind. Hier gibt es ebenso keinerlei direkte Sonneneinstrahlung.

Ohne Zweifel ist viel direktes Sonnenlicht eine große Qualität für eine Wohneinheit, trotzdem ist es gang und gäbe in schwächer belichteten oder auch passiv belichteten Situationen schön und qualitativ zu wohnen, somit dürfte der Wohnentwicklung im Parterre nichts im Wege stehen.

Mit der ständigen Positionierung in der Öffentlichkeit, speziell in sozialen Medien, aber auch durch das Erreichbarsein, das mittlerweile beruflich oft immer mehr und beinahe 24/7 gefordert wird, könnte ‚Introvertiertes Wohnen‘ durchaus ein Konzept sein, das entwickelt und vermarktet werden möchte – im Sinne von Ruhe und In-sich-gekehrt-sein. In Anlehnung an Kloster-Retreat-Reisen, die gerne angeboten werden.

Ein ruhiger privater Ort muss nicht unbedingt sonnendurchflutet sein, hier kann viel mit Lichtstimmungen und Lichtführung gearbeitet werden. Außerdem wird auch in unseren Breiten der Schutz vor der Sonne vielen Menschen immer wichtiger, da die Hitze in den letzten Jahren konstant mehr geworden ist.

Das Nordlicht beispielsweise ist ein Freund der Künstler, viele Ateliers sind dorthin ausgerichtet, große Glasflächen können das Nordlicht sehr gut einfangen.

Und wenn das Vitamin D gesteigert werden muss, dann setzt oder legt man sich einfach im Park oder am Flussufer direkt in die Sonne, oder ins nächste Freibad, hier bietet die Stadt sehr viele Optionen.

Wenn es um das ebenerdige Wohnen geht, dann werden überdies oft die Niederlande als Referenz genannt. Dort scheint das Erdgeschoß als Wohngeschoß sehr gut zu funktionieren. Es kann durchaus vorkommen, dass das Wohnzimmerfenster in Amsterdam direkt auf die Straße orientiert ist und trotzdem wird beim Abendessen kein Vorhang vorgezogen.

187 vgl. Sacher, 2015, S. 24/25

188 vgl. Sacher, 2015, S. 61

189 vgl. Davis, 2012, S. 34

Offene Vorhänge entspringen einer sozialen Norm in den Niederlanden,<sup>190</sup> diese steht für ein akkurates Leben und dafür, nichts verheimlichen zu müssen. Hinzu kommt oft die gezielte Gestaltung, die das Fenster gewissermaßen zur Bühne erhebt.<sup>191</sup> Der Stil hierbei lässt sogar Rückschlüsse bezüglich der regionalen Zugehörigkeit der Bewohner innerhalb der Niederlande zu.<sup>192</sup>

Dieses Bild zeigt sich nicht immer und nicht in belebten Einkaufsstraßen, aber durchaus im dichtbesiedelten städtischen Bereich. Auch Hauseingänge direkt von der Straße aus sind dort im Alltagsbild enthalten.

Frühe Stadthäuser in Amsterdam waren mit einem ‚voorhuis‘, einem Empfangsraum für Gäste und Geschäftsleute, ausgestattet. Es gab keine bauliche Differenz zwischen Wohn- und Geschäftsimmoblie, das ‚voorhuis‘ war das dazwischen, zwischen Öffentlich und Privat und im Erdgeschoß wurde sonst ganz normal gewohnt.<sup>193</sup>

Kulturell gesehen liegen keine großen Gräben zwischen Amsterdam und Wien und auch sicherheitstechnisch ist die niederländische der österreichischen Hauptstadt nicht voraus. Hier lässt sich schon in erster Linie ein Vorurteil dem bewohnten Erdgeschoß gegenüber entkräften, nämlich die scheinbar drohende Gefahr von außen.

Also liegt nahe, dass der Faktor der Gewöhnung mitspielt. Kennt man von klein auf das Wohnen auf Straßenniveau, dann ist es Teil der Lebensrealität und später wahrscheinlich eher eine Option bei der Wohnungssuche. Offen bleibt die Frage, wie man die erste Generation der ‚urbanen Erdbewohner‘ dazu motiviert, das Alltagsbild in Wien neu zu prägen, da es hier die gesellschaftliche Norm zum Öffnen nicht gibt.

Auch nördlich von Österreich, in Lübeck, gab es ab dem 17. Jahrhundert in den mehrgeschoßigen Geschäftshäusern – dort wurde auch gewohnt – eine durchgesteckte ‚Diele‘ im Erdgeschoß mit Küche und offener Feuerstelle für diverse Aktivitäten des Arbeits- und Familienlebens.<sup>194</sup>

Ein Blick nach Hamburg ist überdies interessant, dort gewinnt das Stadthaus wieder an Bedeutung. Mit Stadthäusern sind mehrstöckige, städtische Reihenhäuser gemeint. Diese werden von einer oder mehreren Parteien bewohnt und stehen meist „Wand an Wand“ am Nachbargebäude dran. Diese Baustruktur ist ein per se urbaner Wohntypus.<sup>195</sup>

So ein Stadthaus kann ein oder mehrere Wohnungen haben und mit Arbeiten kombiniert genutzt werden.<sup>196</sup> Bei Projekten mit mehr als vier Geschoßen

190 vgl. Van Der Horst et. al., 2006, S. 22  
 191 vgl. Van Der Horst et. al., 2006, S. 23  
 192 vgl. Van Der Horst et. al., 2006, S. 28  
 193 vgl. Davis, 2012, S. 55  
 194 vgl. Davis, 2012 S. 58/59  
 195 vgl. Meyhöfer, 2017, S. 42  
 196 vgl. Walter, 2017, S. 44

erkennt man dann schon ganz klar den Übergang zum regulären Geschoßwohnbau.<sup>197</sup>

Diese durchgesteckten Stadtreihenhäuser mit oft sehr schmalen Grundrissen, wie sie in deutschen Städten, den Niederlanden, Skandinavien und beispielsweise auch Großbritannien häufig vorkommen, sind großartige Vorbilder für das städtische Wohnerdgeschoß.

Besonders spannend ist das deshalb, weil die ebenerdigen Immobilien oft eine sehr viel höherer Raumhöhe aufweisen als die üblichen Wohngeschoße. Hier wäre die Umplanung eines hohen durchgesteckten Erdgeschoßlokals zu einem oder mehreren doppelgeschoßigen Townhouses ein sehr interessantes Experiment. Man könnte auch klassische Grundrisskonzepte und darüber hinaus ausgeführte Lösungen für den Vorbereich, von Vorgartenflecken bis Autozufahrten, übernehmen.<sup>198</sup>

In München fokussiert die Stadtregierung bereits die ‚Münchner Mischung‘, eine quartiersbezogene Organisation von gemischten Funktionen wie Arbeiten, Wohnen und Versorgungshandwerk.<sup>199</sup> Zusätzlich arbeitet man dort auch hart daran, das Handwerk in der Stadt in den Höfen zu behalten.

Ein weiteres Konzept kommt wieder aus den Niederlanden und wurde bereits in den 90er-Jahren geprägt – ‚Balconification‘. Hauptsächlich Aldo van Eyck und Hermann Hetzberger hatten sich zum Ziel gesetzt, die Straßen zu aktivieren und wollten das durch die Ausrichtung von Balkonen zur Straße erreichen.<sup>200</sup> Daraus ist ablesbar, dass Alltagsleben bereits aus den oberen Geschoßen ein erfolgsversprechendes Mittel gegen Straßenverödung ist, dabei müsste dann eine noch größere Kraft vom Erdgeschoß ausgehen.

#### FOKUS:

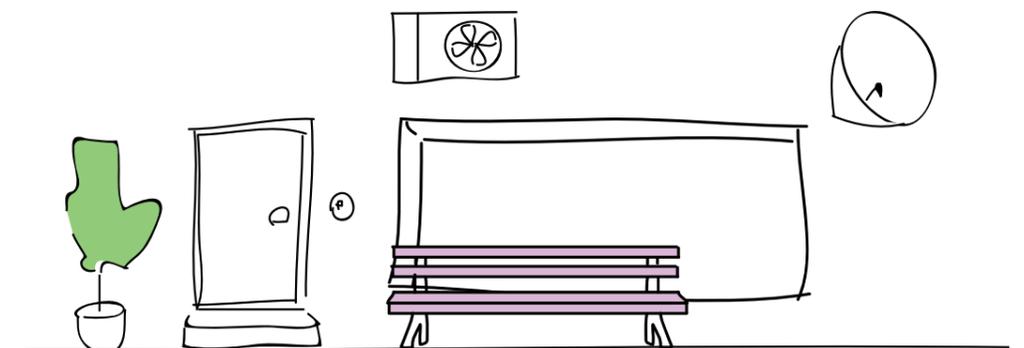
- Parterrewohnen ist bereits Realität
- Akzeptanz durch Gewöhnung
- Offenheit als Konzept
- Wohnen als intovertierter Rückzugsort

#### QUALITÄTEN:

- Schutz vor zu viel Sonne
- Alltagsleben zur Aktivierung des Straßenraumes

#### MÖGLICHKEITEN:

- Entwicklung von Townhouses im Bestand
- Erweiterung des Wohnraumes in den öffentlichen Raum
- Grätzel als ‚Wohnzimmer‘
- Wohnen-Arbeiten als Motor



197 vgl. Walter, 2017 S. 46/47  
 198 vgl. Meyer, 2017, S. 115, (Lageplan)  
 199 vgl. Bretschneider, 2007, S. 149  
 200 vgl. Zoller, 2014, S. 92

## 11. Historische Bezüge

Der Hausmeister wohnte meist im Erdgeschoß und Kleingewerbetreibende in einer bescheidenen Wohnung, hofseitig hinter ihrem Geschäftslokal. Aber wer hat sonst noch das Erdgeschoß bewohnt?

Schon im alten Rom und Griechenland gab es Shophouses, „insulae“ in Rom, in denen verkauft und gewohnt wurde.<sup>201</sup> Mit Leben gefüllte Loggien gab es auf dem Platz etwa im Fresko von Ambrogio Lorenzetti aus dem Jahr 1339 unter dem Motto ‚buon governo‘<sup>202</sup> – vielleicht zielt die heutige ‚good governance‘ Klausel im STEP 2025 auf ein ähnliches Bild im Stadtraum ab.

Leon Battista Alberti forderte: ‚Portikus statt Rustika!‘, eine zugängliche Architektur mit Säulen und Pfeilern, für die Teilnahme am öffentlichen Leben des Bauherren.<sup>203</sup> Viele Palazzi, italienische Stadtpaläste, hatten poröse Sockel, bildeten Nischen und kleine Winkel aus,<sup>204</sup> manche erhielten sogar schon im 15. Jahrhundert durchgängige Bänke an der Fassade zur Stadt.<sup>205</sup>

In Schönbrunn hatte auch das Habsburgische Herrscherpaar Apartments im Erdgeschoß – bereits zur Zeit Maria Theresias -, diese waren direkt dem Garten zugeordnet. In der Innengestaltung von Bergl wurde sogar versucht die Architektur völlig aufzulösen, die baulichen Elemente verschmolzen mit der Dekoration, es gab eine Landschaft innen und eine Landschaft außen.<sup>206</sup>

Die Neuzeit des Bauens begann erst im 19. Jahrhundert durch neue Bauweisen und Maschinen.<sup>207</sup>

Bei weniger urbanen Vierteln – reinen Wohnsiedlungen – baute man seit jeher die gleichen Wohnungen im Erdgeschoß wie in den Obergeschoßen, ohne Unterscheidungen. Erdgeschoßwohnungen wurden oft sogar präferiert, da sie Eigengärten mitanbieten konnten. Diese Variante gibt es auch heute noch, sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich.

Ganz generell wechselte die kulturelle Einstellung zum Wohnen im Erdgeschoß und zur Durchmischung von Gewerbe- und Wohnimmobilien immer wieder, je nach Mode und Epoche. War es zum Beispiel vor der Industrialisierung gerade in ruralen Gegenden noch ein Privileg, im Erdgeschoß mit Bezug zum Grund – zum Besitz zu wohnen, so kam mit den Saalbauten des Mittelalters<sup>208</sup> die gefühlte Erhabenheit der ‚Bel-Étage‘ auf, auch wenn diese sich so benannt erst später etablierte. Das Erdgeschoß war Funktionsraum, für Personal und Lagerhaltung gedacht. Ein Grund, sich in der damaligen Zeit

vom Erdgeschoß abzuwenden, könnte die Pferdehaltung bzw. generell die Tierhaltung auf Bodenniveau gewesen sein. Viele Gründerzeithäuser sind so strukturiert, dass Kutschen in den Hof hineinfahren können und früher gab es Pferdestallungen in den Innenhöfen – ein weiterer Grund für die Kleingebäudelandschaft innerhalb der gründerzeitlichen Höfe. Es könnte beispielsweise nicht schick gewesen sein, im selben Geschoß zu wohnen wie das Vieh.

Im sozialen Wohnbau gab es später meist eine klare Trennung zwischen dem Wohnen und den anderen Funktionen, besonders in den großen Hofstrukturen. Im Erdgeschoß wurde aber durchaus gewohnt, wobei häufig ein Hochparterre ausgeführt wurde, welches zwar das erste bewohnte Geschoß ist, aber durch die angehobene Situation viele Probleme nicht lösen muss, die sich beim Leben auf direktem Straßenniveau ergeben. Ähnliches findet man bei Südtirolerbauten und Volkswohnbauten aus der Zeit des Nationalsozialismus.

Bereits Ende des 19. Jahrhunderts galt das gründerzeitliche Wien als besonders dicht besiedelt.<sup>209</sup> Gründerzeithäuser waren generell Mixed-Use-Gebäude<sup>210</sup> und ursprünglich verschmolzen das Außen und das Innen im Wiener Stadthaus mit den vielen, meist offenstehenden Türen und Fenstern,<sup>211</sup> so wie es im asiatischen Raum heute noch oft der Fall ist. Auf Bildern der Mariahilferstraße von 1914 und von Wohnstraßen in Tokio heute sieht man, dass sowohl früher bei uns als auch heute in Tokio der Straßenraum als Lebensraum genutzt wird und kein reiner Transitraum ist.<sup>212</sup>

Ende des 19. Jahrhunderts gab es den Usus der Bettgeher – Lehrlinge, Arbeiter und industrielle Angestellte hatten zu hohen Prozentsätzen keine eigenen Wohnungen<sup>213</sup> und mieteten sich ‚ein Bett‘ in bereits sehr dicht belegten Familienwohnungen. Die Lebensumstände waren aus heutiger Sicht katastrophal - sozial, hygienisch und auch räumlich.

Die damaligen Bebauungsvorgaben formten die Struktur der Gründerzeithäuser.<sup>214</sup> Dieser Umstand könnte angeführt werden, wenn es um Revitalisierung geht und die Lichtverhältnisse nicht den heutigen Standards entsprechen. In der gründerzeitlichen Bebauung Wiens waren die klassischen Nutzer der Erdgeschoßzone straßenseitig die Nahversorgergeschäfte und Wohnungen, im Hoftrakt die Gewerbebetriebe.<sup>215</sup>

Nach dem Krieg lag der Fokus bei Neubauprojekten meist auf reinen Wohnstrukturen, da man eine Durchmischung mit anderen Funktionen als störend und nicht passend empfand, entsprechend der Charta von Athen.

201 vgl. Davis, 2012, S. 1

202 vgl. Selle, 2012 S. 198

203 vgl. Neumeyer, 2013 S. 84

204 vgl. Maak, 2013, S. 47

205 vgl. Mäckler, 2013, S. 52

206 vgl. Beck, 2017, S. 360

207 vgl. Fischer, 2018, S. 86/87

208 vgl. Trüby, 2014, S. 16

209 vgl. Psenner, 2014, S. 10, (Das Wiener Gründerzeit-Parterre)

210 vgl. Psenner, 2012, S. 465, (Mixed Building use)

211 vgl. Psenner, 2014, S. 80, (Das Wiener Gründerzeit-Parterre)

212 vgl. Psenner, 2014, S. 37, (A Smart Researching and Planning Tool)

213 vgl. Psenner, 2012, S. 464, (Mixed Building use)

214 vgl. Psenner, 2012, S. 466, (Mixed Building use)

215 vgl. Bretschneider, 2014, S. 2

Also wurde zu ebener Erde nach Möglichkeit gewohnt. Im Bestand und Wiederaufbau gab es keine gezielte Nutzungsänderung, es blieb bei Infrastruktur und Nahversorgung auf Straßenniveau, mit tendenziell dem Gewerbe zugehörigen Wohnen.

Erst in den späten 1960er-Jahren wurde der Ruf nach dem Nutzungsmix lauter, auch in Neubauprojekten. Wie das Erdgeschoß zum ‚Stiefkind‘ im urbanen Gebiet wurde, ist schwer zu sagen. Fakt ist aber, dass es keine lange Geschichte der Ablehnung des Wohnens auf Straßenniveau gibt und auch keine kulturell bedingten Barrieren, genauer gesagt, gibt und gab es das Wohnen dort immer, es ist nur visuell und vom Wert her in den Hintergrund gerutscht. Dies zeigt eine Studie zur Nutzung des gründerzeitlichen Erdgeschoßes von der Einreichung bis ins neue Jahrtausend.<sup>216</sup>

In der traditionell europäischen Stadt prägt seit jeher das Wohnen auf, über und unter dem Straßenniveau die Stadtstruktur mit.<sup>217</sup>

Die Gründerzeit mit der Blockrandbebauung liefert bereits eine große Wohnungsvielfalt auf engem Raum,<sup>218</sup> dort wäre eine Erweiterung um neue Wohnkonzepte im Erdgeschoß nahezu eine logische Fortführung. Die historische Wiener Substanz wird ohnehin vom Leitbild der Museumstadt dominiert,<sup>219</sup> dem entspricht am ehesten eine sanfte Stadterneuerung mit Nutzungsanpassungen.

Ende des 19. Jahrhunderts gab es eine gesetzliche Einschränkung für das Wohnen im Erdgeschoß,<sup>220</sup> aufgrund der damaligen Situation in der Stadt, hygienisch und gesundheitlich, heute kann man im Notfall technisch auf benachteiligte Situationen reagieren und die drastisch verbesserten Lebensumstände ergeben eine andere Ausgangssituation.

Waren die nötigen Einrichtungen für die Nahversorgung 1970 noch sehr viel kleinteiliger strukturiert und benötigte man eine viel größere Anzahl an verschiedenen Dienstleistern in der unmittelbaren Umgebung, so liegt heute der Fokus auf großen Strukturen im Handel und dem Onlinebestellen. Gerade das wird wahrscheinlich so viele Immobilien im Erdgeschoß leer stehen lassen.

Natürlich gibt es schon Tendenzen in die andere Richtung und viele wünschen sich die kleinteiligeren, persönlicheren Strukturen zurück, aber aus heutiger Sicht ist es nicht realistisch, dass sich alle kleinen Schuhmacher, Tante-Emma-Läden und Postämter wieder einmieten werden. Gerade darum könnte Wohnen dort, als Teil des neuen Ensembles, ein konstruktiver Beitrag zu einer charmanteren, kleinteiliger gestalteten Erdgeschoßzone sein – mit der Wäscheleine neben dem Eingang zum Bäcker und dem Ehepaar beim Umtopfen gleich neben der Reinigung.

216 vgl. Psenner, 2014, S. 55/58 und 65 (Das Wiener Gründerzeit-Parterre)

217 vgl. Fiedler, 2014, S. 252

218 vgl. Psenner, 2015, S. 108, (Fakten zum wiener Gründerzeit-Parterre)

219 vgl. Bernard et. al., 2009, S. 82

220 vgl. Psenner, 2005, S. 8, (Parterre. Wechselwirkung)

#### FOKUS:

- *Es gab seit jeher Parterrewohnen in Wien*
- *Gründerzeithäuser sind ‚mixed-use‘ Gebäude*
- *Shophouses wie in der Antike (Wohnen-Arbeiten)*

Vielleicht lernt man von niederländischen Senioren. Diese sehen das Dekorieren und Reinigen der Fenster als normalen niederländischen Standard an und darüber hinaus als Ausdruck individueller Dekorationspräferenzen und moralischer Standards.<sup>221</sup> Somit wird das ebenerdige Stadtbild gepflegt und dadurch wertvoller.

Seit den 80er-Jahren entwickelte sich die Immobilienwirtschaft von einer Investitionsgüter- zu einer Konsumgüterindustrie.<sup>222</sup> Trotz der neuen Anforderungen konnten sich bisher flexible Grundrissysteme kaum durchsetzen.<sup>223</sup> Vielleicht liegt auch hier durch die geänderten Rahmenbedingungen Potenzial in der Wohnungsnutzung.

#### QUALITÄTEN:

- *Verbesserung der Nutzungsmischung*
- *Flexible Grundrisse können umgesetzt werden*
- *Fensterpflege zur Stadtpflege (nach niederländischem Vorbild)*

Im besten Fall stellt sich nach und nach, gerade bei Kindern, der ‚Angela-Merkel-Effekt‘ ein. Gemeint ist, dass etwas Neues zum Standard wird.

Angela Merkel wurde zur ersten deutschen Kanzlerin der Geschichte gewählt – anfangs eine Sensation. Nach etwas mehr als zehn Jahren im Amt wurden Kinder und Jugendliche zur politischen Führung ihres Landes befragt, und viele glaubten, dass das Amt der ‚Kanzlerin‘ ein fixer Begriff und ein klarer Posten für Frauen sei.

Man sieht, was in zehn Jahren alles möglich ist – vielleicht gibt es 2030 auch die größte Nachfrage nach Erdgeschoßwohnungen in Wien und man muss sich überlegen, wie man das Leben im zweiten Stock attraktiver macht. Aktuell ist hier und auch international bereits eine Renaissance des Grätzels zu beobachten.<sup>224</sup>

#### MÖGLICHKEITEN:

- *Neuverhandlung von Belichtungsvorgaben (geänderte Ausgangslage)*
- *Öffentliche Elemente an der privaten Fassade (wie an den Palazzi)*



221 vgl. Van Der Horst et. al., 2006, S. 25/26

222 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 17

223 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 45

224 vgl. Hlava, 2017, S. 63

## 12. Natives Wohnen – der Bezug zur Erde als Qualität

Betrachtet man die historische Entwicklung des Wohnens, so kann bemerkt werden, dass das ebenerdige Wohnen voraussichtlich die Urform des Wohnens darstellt.

Mit dem Herauswagen aus der Höhle entwickelten sich unzählige Behausungstypen, egal ob mobil oder immobil – die Urstrukturen waren der abgegrenzte und überdachte Boden.

Hier macht es keinen Unterschied, ob das am Boden fixierte Zweige waren, ein blattgewebtes Dach oder ein umgedrehtes Boot – es waren Systeme, die einen Teil der ebenen oder getretenen Erde von der Umgebung abtrennten. Der Geschoßwohnbau kam erst viel später auf, doch selbst dessen Einführung änderte nichts am Usus, im Erdgeschoß zu wohnen. Zugegeben, die Feuerstelle und der notwendige Abzug mögen genauso Faktoren gewesen sein wie fehlender Platzzwang oder das Fehlen einer technischen Entwicklung – ganz überspitzt formuliert könnte man aber behaupten:

Das Wohnen auf dem Niveau des angrenzenden Terrains ist das ‚natürlichste Wohnen‘ für den Menschen.

Wenn es das Terrain nicht begünstigt hat, dann ist das Obergeschoß konstruiert, also künstlich geschaffen und nicht von Grund auf gegeben, wenn man es so kategorisieren will. Es kann sofort eingewandt werden: „Die Stadt ist kein Urwald!“ „Es gibt auch einen Keller!“ „Ein asphaltierter Weg ist keinesfalls natürlich!“ und vieles mehr. Diese Einwände sind vollkommen legitim und es soll hier auch nicht das Bedeutungsspektrum für den Begriff ‚Natürlichkeit‘ definiert werden, es geht vielmehr darum, die Qualität aufzuzeigen, dass es zwischen der eigenen Wohnsituation und der Umgebung nur eine Abgrenzung und keine (oder nur eine geringe) Barriere gibt.

Edward Hall beschreibt die Erweiterung des Persönlichen vom Körper über die Brille, zum Bett, zum Raum bis hin zu den städtischen Zwischenräumen.<sup>225</sup> In diesem Sinne ist das Erdgeschoß näher am menschlichen Körper als die Skybar.

Emotional betrachtet könnte sich daraus eine größere Verbundenheit mit der Umgebung ergeben, da man direkt in das Erdgeschoß hineinschaut, Teil davon ist und man sich nicht in die Vogelperspektive begibt. So gibt es gewissermaßen eine Einbindung in die angrenzende Struktur und auch einen Ausblick auf das, was neben einem passiert.

Man kann mit nur einem Schritt in die Umgebung hinausgehen und durch Öffnen eines Fensters wird man direkt Teil vom Stadtdschungel – nur ein Griff entfernt die Barriere. Dieser Bezug zum Boden kann durch Anbindung an die Umgebung, an den Freiraum, an private, öffentliche, und halböffentlich Bereiche als Qualität gesehen werden.<sup>226</sup>

225 vgl. Zoller, 2016, S. 48

226 vgl. Zoller, 2016, S. 90

### FOKUS:

- *Nativer Charakter des Parterrewohnens*
- *Größere Verbundenheit durch terraingleiche Einbettung*

Zusätzlich kann dadurch ein Sicherheitsgefühl entstehen, das messbar und ablesbar begründet ist. Sicherheit wird normalerweise im Zusammenhang mit dem Erdgeschoß eher als Kritikpunkt genannt, mitunter auch zurecht, wenn es um Zugang und Einblicke geht. Aber in anderen Situationen ist das, das sonst als Sicherheitslücke gesehen wird, durchaus ein Vorteil. Nämlich für jegliche Form der Flucht. Aus dem Erdgeschoß hat man immer die kürzesten Fluchtwege, da man lediglich aus der Türe hinausgehen muss und schon hat man das Haus verlassen.

Auch der Sprung aus dem Fenster, sollte man aus irgendeinem Grund nicht durch die Türe kommen, ist keinesfalls gefährlich. Das Erdgeschoß ist das Bindeglied zwischen Bauwerk und Boden.<sup>227</sup>

Sieht man also das Native darin, die geringste Barriere zur Umgebung zu haben, oder so zu leben, dass man am einfachsten flüchten kann, dann ist das Erdgeschoß jedenfalls sehr nahe dran.

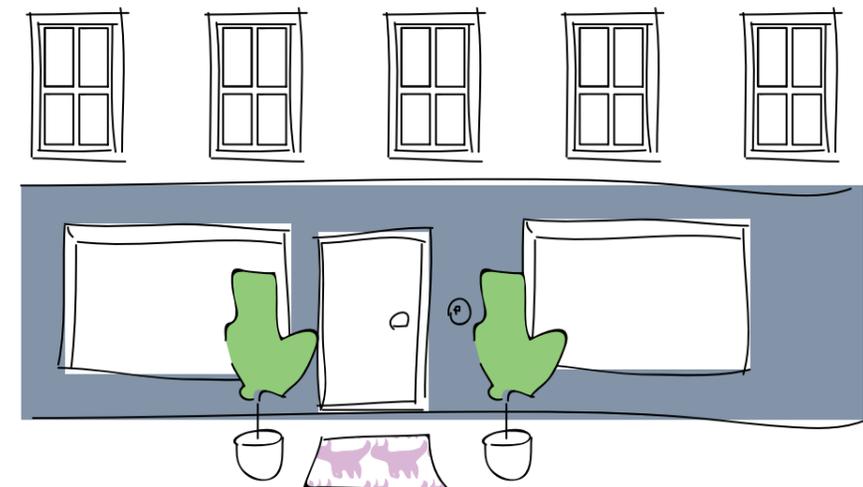
Die Blickbeziehung nach außen ermöglicht nicht nur Kontrolle, auch liegt die Nutzung des angrenzenden Terrains viel näher – um hier wieder die Baumscheibenpatenschaft mit ins Spiel zu bringen. Es ist wahrscheinlicher, dass man sich dort hinsetzt oder darin arbeitet, wenn man den ‚kleinen Garten‘ immer im Blick hat, als wenn man vom vierten Stock hinuntergehen muss.

### QUALITÄTEN:

- *Höherer Bezug zum Stadt- und Straßenraum*
- *Blickbeziehungen für Kontrolle*

### MÖGLICHKEITEN:

- *Leichtes Öffnen durch geringe Barrieren*
- *Schnelles Flüchten im Notfall*



227 vgl. Mäckler, 2013, S. 51

### 13. Erdgeschoß erzählt Geschichten

Baulich, also von außen klar ersichtlich, hebt sich das Erdgeschoß in den meisten Häusern von den restlichen Geschoßen deutlich ab. Hinzu kommt, dass das Erdgeschoß von den Nutzungsänderungen her jenes Geschoß ist, das dem größten Wandel unterworfen ist.

Manch ein Haus hier in Wien wurde in 70 Jahren vielleicht einmal vollkommen generalsaniert und die Fassade zweimal gestrichen, während im Erdgeschoß im Fünfjahresrhythmus die Mieter und die Funktion gewechselt haben. Vergleicht man das Erdgeschoß mit dem zweiten Stock, dann hat der Teil auf Straßenniveau dem anderen elf Sanierungen voraus.

Noch massiver ist das in gut funktionierenden Geschäftsvierteln, man denke beispielsweise an die innere Mariahilferstraße, dort werden selbst bestehende Geschäfte ständig adaptiert und umgebaut – wahrscheinlich, um den Kunden ständig ‚neue Sensationen‘ zu bieten.

Denkt man andererseits an die Entwicklung der Nahversorgung, an die Pferde, die früher durch das Tor mussten und an die kleinen Wohnungen der Ladenbesitzer in Richtung Hof, die es einmal gab, dann sagt der Zustand und die Nutzung der Gebäude auf Straßenniveau doch einiges über die Lebenssituation der Epoche und über den Zeitgeist aus.

Wie sind der Leerstand und die Lagerstrukturen heute zu interpretieren? Spiegelt die Erdgeschoßnutzung wirklich die Einstellung der Gesellschaft zum öffentlichen Raum wider<sup>228</sup> und ist das wirklich die heutige Antwort auf den Stadtraum?

Mit dem Eintritt der ‚neuen Nutzung‘ Wohnen, könnte man sich zum Ziel machen, in der Adaptierung Teile der Geschichte zu erhalten, also den letzten Stand, der übernommen wurde – und die Leute von Beginn an einzubeziehen. Haben Menschen genaue Ortskenntnis und können mitbestimmen, dann erzeugt das im Normalfall ein hohes Maß an Identifikation bei den Bewohnern im Grätzel<sup>229</sup> und die ‚Geschichte‘ wird weitererzählt.

Das ist sicher nicht immer oder nicht in vollem Ausmaß möglich und auch nicht immer finanziell machbar, aber es wäre durchaus ein schönes Leitkonzept.

Nicht rein aus sentimental Gründen, vielmehr kann die vorherige Nutzung vielleicht zum Impulsgeber für den neuen Entwurf werden, gerade weil die Immobilien oft nicht dem klassischen Format von Wohnungen entsprechen.

Das ist aus vielen Gesichtspunkten heraus interessant: für möglichst großen Erhalt des Bestehenden, für die Nachhaltigkeit, für den angesprochenen Faktor des Geschichtsträgers, aber auch für die Vermarktung – zum Beispiel Wohnen in der Zuckerbäckerei oder in der Buchbinderei.

#### FOKUS:

- EG ist bereits das ‚Umbaueschoß‘
- Parterrestreifen heben sich häufig optisch vom restlichen Gebäude ab

#### QUALITÄTEN:

- Besondere Raumproportionen
- Identifikation durch optischen Erhalt der Vorgängernutzung

#### MÖGLICHKEITEN:

- Visuelles Geschichtenerzählen
- Nutzungswechsel als Geschichtserhalter
- Raumproportion als Relikt aus der Vergangenheit

Im Gewerbe gibt es schon viele Projekte dieser Art, beispielsweise hat die Bar ‚Ora‘ am Berliner Oranienplatz<sup>230</sup> deutlich bewiesen, dass es keinen schöneren Ort für eine Bar gibt, als eine alte Apotheke.

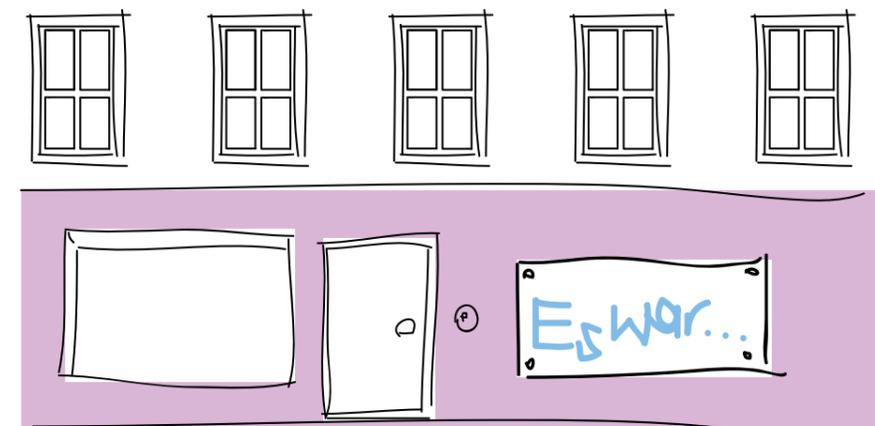
Eine weitere Option der Geschichtserhaltung wäre es, über die Fassadengestaltung wirklich visuell Geschichten zu erzählen, beispielsweise durch Abbildungen dessen, was in diesen Räumlichkeiten in den letzten Jahrzehnten stattgefunden hat. Wände sind seit jeher wichtige Kommunikationsträger für Informationen, Aushänge, Werbung und vieles mehr.<sup>231</sup>

Mit solchen oder ähnlichen Leitbildern, selbst wenn es nur einfache Schilder sind, die angebracht werden, könnten Erdgeschosslokale zur ‚Geschichtsschleife‘ im Quartier werden. Ein ‚Zug‘, der den Stadtteil erklärt, und jede Sanierungsmaßnahme parterre wäre ein guter Moment, um ein kleine Visitenkarte des Hauses vorne anzubringen – egal ob für ein historisch gebeuteltes Haus im Wiederaufbau mit berühmten Bewohnern oder für einen geförderten Wohnbau mit vormals einem Tierfachgeschäft und danach einem Nagelstudio im Parterre.

Wien ist international, die Bevölkerung und Wirtschaft sind es auch,<sup>232</sup> so ist es auch das Erdgeschoß und so vielfältig sind dessen Gestaltung und Geschichten.

Sieht man den Wechsel der Funktion auf Straßenniveau als Charakteristik für die Lokale im Parterre, dann kann der Nutzungswechsel als klassische Fortführung der Geschichte gesehen werden. Gewissermaßen erhält sich der Archetyp ‚Erdgeschoßlokal‘ durch dessen zeitgemäße Bespielung. An alte Zeiten lassen dann einfach die Proportionen der Immobilie erinnern, wie ehemalige Pferdehöfe, Einbauten für einstige industrielle Nutzungen oder auch einfach nur die Raumhöhe.

Die Erinnerung bleibt als historischer Wert und Proportionen sowie konstruktive Strukturen als physische Überlieferung – all dies kann und sollte in der Neuentwicklung von Parterreimmobilien berücksichtigt werden und kann massiv dazu beitragen, Wohnraum mit spezifischem Charme zu entwickeln und dem Quartier auch bei Umnutzung den eigenen Charakter zu bewahren.



228 vgl. Hofkirchner, 2012, S. 174

229 vgl. Lacina et. al., 2007, S. 34

230 vgl. Ora Berlin, Url: <http://ora-berlin.de/> (13.05.2019)

231 vgl. Steffen et. al., 2004, S. 172

232 vgl. Rosenberger, 2014, S. 18

#### 14. Die ländliche Wohnform – der österreichische Standard

Blickt man zurück und betrachtet dabei ländliche Gebiete, dann könnte man Bauernhäuser als Referenz heranziehen. Je nach Region gibt es verschiedene Arten, wie die Wirtschaftseinheiten zusammengesetzt sind – alle Funktionen in einem Gebäude, ein Hofensemble mit funktional getrennten Gebäuden oder die Funktionen in Mehrkantern aneinandergereiht. Es gibt darüber hinaus auch diverse Bauarten, unterschiedliche Dachformen und Höhenausbildungen. Trotzdem, gewohnt wird fast immer im Erdgeschoß.<sup>233</sup>

Teilweise wandern Schlafräume in die oberen Ebenen, aber Küche und Stube bleiben in den meisten Fällen ebenerdig – zumindest auf einer Seite. Das heißt, dass auch hier das terraingleiche Wohnen schon seit langer Zeit praktiziert wird, wenn nicht sogar Teil der bäuerlichen Kultur ist.

Dies ist wiederum sehr interessant, da Bauernhäuser oft abgeschieden liegen und es rein vom Standpunkt der Sicherheit gesehen nahezu verwunderlich ist, dass im Laufe der Entwicklung das Wohnen nicht fix in die Obergeschoße gezogen ist.

Die gleiche Struktur kennt man klassisch auch im Einfamilienhausbau. Im Bungalow sind alle Funktionen unten, da gibt es kein Obergeschoß. Sobald Einfamilienhäuser ein zweites Geschoß haben, ist es häufig so, dass unten gewohnt und oben geschlafen wird. Man hält sich also freiwillig den größten Teil der (wachen) Zeit im Erdgeschoß auf und das ist meist extra so geplant.

Es stimmt, das Einfamilienhaus steht auf eigenem Grund, oft nicht direkt an der Straße, allerdings gibt es hier eine Vielzahl von Varianten und Einflussfaktoren. Mancherorts sind die Grundstücke selbst so klein, dass es gar nicht möglich ist, einen angemessenen Abstand vom öffentlichen Gut zu nehmen. Wohnt man also auf einer kleinen Parzelle mitten im Ort, dann ist man der Öffentlichkeit oft mehr ausgeliefert als im Erdgeschoß einer mäßig belebten Gasse im städtischen Bereich – ähnlich auch mit Maschendrahtzaun und Thujenhecken.

Genauso hat man in Orten im Osten Österreichs, die sich entlang einer Straße entwickeln und in denen die Häuser verpflichtend an die angrenzende Straßengrenze gesetzt werden müssen,<sup>234</sup> weit mehr unter dem Verkehr und den Fußgängern ‚zu leiden‘ als in vielen Erdgeschoßgebieten in der Stadt.

Nichtsdestotrotz gilt das eine als erstrebenswert und das andere wird eher gemieden. Zudem ist es in vielen ländlichen Gebieten ganz alltäglich, dass Wohnen, Gastronomie, Handel und Industrie direkt nebeneinander stattfinden – der Unterschied besteht lediglich in den Abstandsflächen der Grundstückspartellen.

233 vgl. Völkers, 1949, S. 277-281

234 vgl. Gemeinde Tattendorf, Url: [https://www.tattendorf.at/images/pdf/downloadcenter/Teilbpl\\_Badner-Kircheng\\_Bericht\\_160405.pdf](https://www.tattendorf.at/images/pdf/downloadcenter/Teilbpl_Badner-Kircheng_Bericht_160405.pdf) (12.05.19)

#### FOKUS:

- Parterrewohnen ist Standard in Bauern- und Einfamilienhäusern  
- Möglichkeit der Anerkennung des bestehenden Erdgeschoßwohnens im urbanen Gebiet

#### QUALITÄTEN:

- Erdgeschoßwohnen im Sinne aktueller Trends

#### MÖGLICHKEITEN:

- Adaption eines bestehenden Standards auf eine andere Gebäudeform

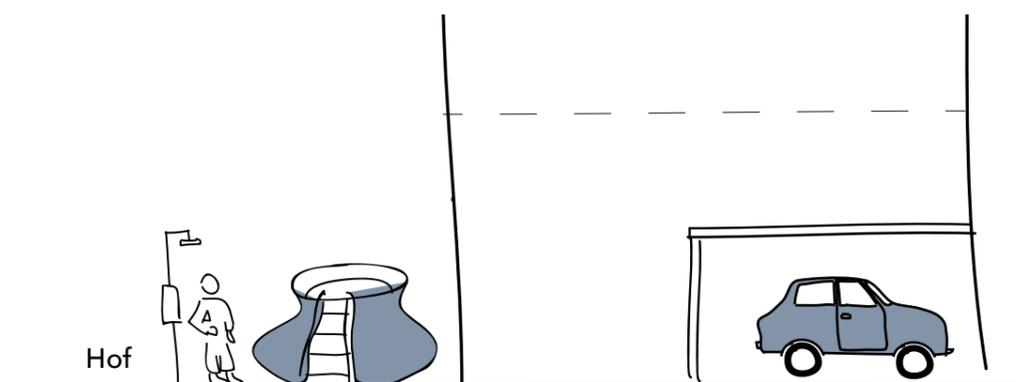
Wenn Bauern- und Wohnhäuser als ‚traditionelle Herangehensweise‘ gesehen werden können, ist dann das Wohnen im Erdgeschoß das ‚präferierte Wohnen‘ der letzten Jahrhunderte? Zumindest für ländliche Strukturen könnte der Grundriss mit dem Wohnen im Erdgeschoß als archetypisch in Österreich gesehen werden, für den städtischen Bereich ist das schwieriger zu sagen. Stehen Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser im städtischen Gebiet, dann ist die Struktur ähnlich denen am Land und in der Vorstadt. Auch in Villen in der Stadt wird ebenerdig gewohnt, hier bleibt aber meist der Faktor aufrecht, von Eigengrund umgeben zu sein.

Erst der städtische Geschoßwohnbau verändert das Bild, hier kommen in urbanen Gebieten – je nach Viertel – die ebenerdigen Gewerbeflächen und Funktionsräume dazu. In reinen Wohnsiedlungen wird ohne Frage im Erdgeschoß gewohnt, auch in neugeplanten Stadterweiterungsgebieten. Sechs Prozent der Wiener Wohnungen sind bereits Parterre.<sup>235</sup>

Somit ist das Etablieren des Parterrewohnens im dicht bebauten Gebiet eigentlich keine große Neuerung und kein großes Experiment, sondern lediglich das Umlegen eines Systems, das in nahezu jeder anderen Wohnstruktur einwandfrei funktioniert, bzw. die Stärkung einer Wohnform, die wenig sichtbar ohne wirkliche Anerkennung bereits existiert.

Die Recherche zeigt das Vorhandensein und legt nahe, dass dieses Thema gewissermaßen tabuisiert ist. Überspitzt formuliert, ist die ‚Unmöglichkeit des Erdgeschoßwohnens in der Stadt‘ ein Konstrukt des ‚Bobo-Mindsets‘ der Forschung und des Immobilienmarktes, da diese dessen Existenz großräumig negieren oder dessen Daseinsberechtigung mit generalisierten stadtplanerischen Argumenten in Frage stellen.

In einer Zeit, in der Stadtraum und Urbanismus als Modeelemente vermarktet werden und die Identifikation mit der eigenen Stadt als identitätsgebend verkauft wird, könnte es durchaus möglich sein, das Wohnen direkt am Niveau der Stadt, zum wahren Wohnen für hippe und urbane Stadtbürger zu machen. Mit dem Selbstbewusstsein, gewonnen daraus, schon direkt nach dem Aufstehen mit beiden Beinen am pulsierenden Catwalk der Stadt zu stehen, könnte das Erdgeschoß schon bald zur ‚plus-bel-étage‘ des urbanen Wohnens erhoben werden.



235 vgl. Rießland, 2012 S. 194

### 15. Zwischenkonzept Wohnen – Arbeiten

Zurück zur einstigen Ladenwohnung hinter dem Geschäftslokal? Was schon einmal funktioniert hat, das könnte doch auch in Zukunft wieder gutgehen.

Wie bereits erwähnt, gab es in der Nachkriegszeit bis in die 1980er-Jahre nicht selten die Variante, dass Leute, die im Erdgeschoß ein Kleingewerbe betrieben, dahinter in Richtung Hof auch eine Wohnung bewohnt haben. Das hat sich mit dem Rückgang der Kleinbetriebe langsam aufgehört.

Nun klingt das nicht besonders glamourös und auch ist nicht klar, ob sich so viele Kleinbetriebe überhaupt wieder ansiedeln werden.

Neue Arbeitsverhältnisse bewirken jedoch mitunter eine Entgrenzung von Arbeit, Freizeit und Wohnen<sup>236</sup> und der Stadtentwicklungsplan sieht Potenzialflächen für Wohnen und Arbeiten über die ganze Stadt verteilt vor.<sup>237</sup>

Wenn man dieses aktuelle Thema ‚Wohnen – Arbeiten‘ in Kombination mit einbezieht, dann könnten wieder viele, teils auch neue, Zielgruppen ins Spiel gebracht werden. Unzählige Branchen definieren ihre Arbeitsprozesse neu – im Fortschreiten des neuen Jahrtausends mit den massiven digitalen Entwicklungen, sind neue Arbeitskonzepte stark im Vormarsch. Menschen arbeiten von Zuhause aus, machen Projektarbeit, sind örtlich nicht mehr an ihre Arbeit gebunden oder schlichtweg selbstständig – in Wien sind es fast zehn Prozent der Beschäftigungsverhältnisse.<sup>238</sup>

Jede Arbeit, die nur eines Computers bedarf, lässt sich auch im zweiten Stock verrichten, aber sobald Leute hinzukommen, seien es Meetings oder Parteienverkehr in irgendeiner Form, dann ist die ebenerdige Lage schnell ein Vorteil. Man denke gerade an Beschilderung, Erreichbarkeit und Barrierefreiheit.

Bestenfalls lässt sich durch das Ansiedeln im Erdgeschoß sogar ein geringerer Quadratmeterpreis für die Immobilie erreichen als vergleichsweise im ersten Stock, da oft in der Verwertungskalkulation das Erdgeschoß von den Besitzern gar nicht mitgerechnet wird. Somit ist jedes Plus aus dem Erdgeschoß eine Gewinnmaximierung.

Durch das Koppeln von Wohnimmobilie und Berufsimmobilie, muss man monatlich dann auch nur eine Miete zahlen. Das könnte zusätzlich eine Entscheidungshilfe für den versuchten Weg in die Selbstständigkeit sein.

Ein weiterer Vorteil der Ebenerdigkeit ist das potenzielle Anbringen von Werbung für Passanten. Dies betrifft nicht nur professionell Gewerbetreibende, es kann auch für Selbstständige wie Physiotherapeuten, Kosmetiker und viele mehr interessant sein. Mit einer Tafel und einer Preisliste an der eigenen Immobilie können Leute angelockt werden und dadurch entstehen keine oder

236 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 33

237 vgl. Rosenberger, 2017, S. 67

238 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 33

nur geringe Mehrkosten.

Genauso könnte beispielsweise eine einkommensschwache Pensionistin, die eine Erdgeschoßwohnung bewohnt, lediglich mit einem Zettel an ihrem Fenster selbstständige Wasch- und Bügelarbeiten bewerben, die ihr schwaches Einkommen im Alter etwas aufbessern.

Ob die Immobilie gemischt verwendet oder in Bereiche geteilt wird – ein Teil Wohnen, ein Teil Arbeiten –, ist Geschmackssache, ändert an der gekoppelten Nutzung aber nichts und bietet in beiden Fällen die Vorteile der Doppelbelegung einer Einheit.

Relevant ist besonders die Widmung und die Frage, ob diese geändert werden muss. Aus dem historischen Kontext ist in vielen Erdgeschoßen noch Wohnen und Gewerbe nebeneinander gewidmet, hier ist die große Frage, wie es von Seiten der Behörde ausgelegt wird.

Heißt das nun, dass jeweils in der Immobilie nur das eine bzw. nur das andere möglich ist, dass immer beides vertreten sein muss, die Raumproportionen sich aber ändern dürfen oder im strengsten Fall, dass auch die Räume bzw. die Raumproportionen so erhalten bleiben müssen, wie sie gewidmet waren. Hier könnte bewusst eine gewisse Auslegungsunschärfe angewandt werden.

Generell sollte eine Änderung der Raumwidmung aber kein allzu großes Problem sein, vor allem dann, wenn damit dem Leerstand entgegengewirkt werden kann und das Viertel belebt wird. Ändert sich nur die Raumbezeichnung, dann ist das über die Baupolizei (MA 37) abwickelbar, solange nur Teile des Gebäudes betroffen sind. Langwieriger wird es dann, wenn die gesamte Widmung geändert werden soll, da diese auf Gemeindeebene freigegeben werden muss. Argumentieren könnte man das aber jedenfalls mit den umfassenden Zielen des STEP 2025, die eine solche Entwicklung eigentlich bereits in Aussicht stellen. Etwa sollen Erdgeschoße aufgewertet und aktiviert, der Bestand genutzt, Leerstände aktiviert und sanfte Stadterneuerung betrieben werden.<sup>239</sup>

Außerdem wäre interessant, dem Widmungsbeisatz ‚Geschäftsviertel‘ gezielt mit dem ‚Wohnen-Arbeiten-Konzept‘ zu begegnen, sodass es Geschäftstreibenden erlaubt wird, in ihrer Betriebsimmobilie als Zusatznutzung zur eigentlichen Vorgabe auch zu wohnen. Somit bleibt der Charakter Geschäftsviertel erhalten, Wohnen ist nur im Sinne einer ‚Mehrfachnutzung‘ zu interpretieren. Damit müsste auch die Wirtschaftskammer einverstanden sein, sofern auch wirklich ein Gewerbe betrieben wird. Dies wäre sozusagen ein Selbstständigprivileg, ähnlich dem der Landwirte, wenn es um die Nutzung und Bebauung von Grünlandflächen geht.

Im frühen 20. Jahrhundert war die Konstellation aus Wohnen und Geschäften als fixer Mix im New Yorker Erdgeschoß massiv vertreten, mit Höfen und teils eigenen Zugängen für den Privatbereich.<sup>240</sup>

239 vgl. Rosenberger, 2014, (u.a. Kapitel 2)

240 vgl. Davis, 2012 S. 145/146

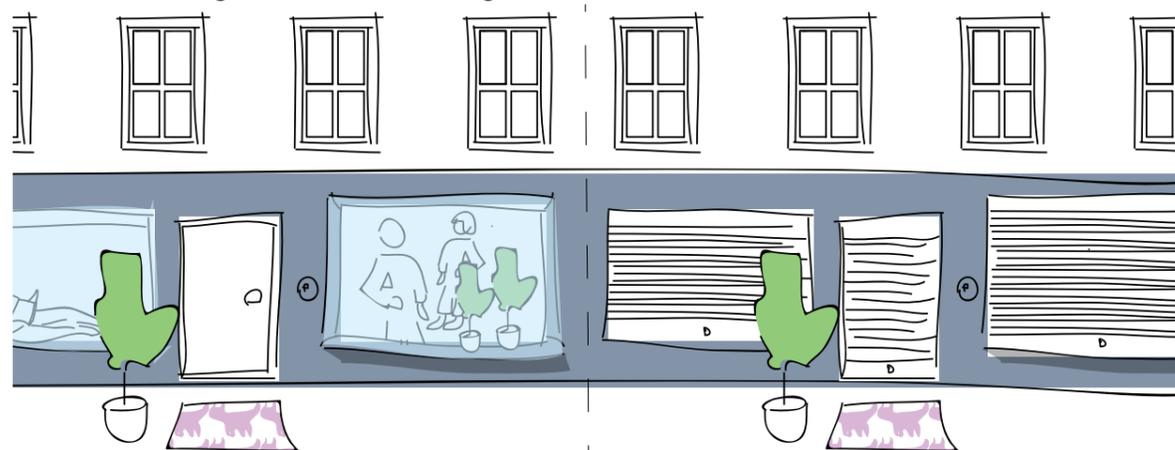
In der Oderbergerstraße 56 in Berlin steht von BARarchitekten sogar ein Projekt mit Ausstellungsraum im Erdgeschoß, der zur Straße geöffnet werden kann.<sup>241</sup>

Nimmt man diese beiden vorangegangenen Beispiele zusammen, dann könnten mit Rückgriffen auf frühere Systeme und spannenden neuen Konzepten die Angebote auf Straßenniveau weitaus vielfältiger werden, gerade durch Gruppen, die momentan keinen Beruf ausüben, durch ihre Lebensumstände benachteiligt sind oder auch durch Zielgruppen, die aktuell eher am Stadtrand vertreten sind. Diese könnte man in den dicht besiedelten Bereich locken und so einerseits das Angebot diversifizieren und andererseits den potenziellen Kundenstock für die Selbstständigen erweitern. Man denke hier besonders an Berufsgruppen der selbstständigen Pflege, Heil- und Kosmetikberufe, die oft wegen geringerer Mieten am Stadtrand ums Überleben kämpfen.

Gewerbe und Wohnen im Erdgeschoß ist verwandt mit den ‚shop houses‘ und diese sind sowohl üblich in Europa – hier werden sie weniger – als auch in Amerika und vor allem in Asien.<sup>242</sup> Charakteristisch dafür ist, dass ein Familienbetrieb im Haus geführt wird und die Betreiber hinter oder über dem Geschäft wohnen.<sup>243</sup>

Um die Vermietung solcher Wohn-Gewerbe-Immobilien voranzutreiben, könnte man auch mit rechtlichen Anreizen arbeiten. Eine von vielen Möglichkeiten wäre es beispielsweise, Spätkaufgeschäfte zu erlauben, aber nur für Einzelunternehmer und für Leute, die auch mit ihrem Wohnsitz direkt bei ihrem Geschäft gemeldet sind. Durch die Option, rund um die Uhr offen zu halten, bleiben die Kleinbetriebe konkurrenzfähig, Leerstand wird aktiviert, Selbstständigkeit gefördert und die Stadt hätte endlich eine Branche, die 24/7 Grundversorgungsmittel anbietet – das wäre zusätzlich eine spannende Maßnahme, um den Lebensmittelmarkt breiter aufzustellen.

An nur wenigen Beispielen dargestellt, sieht man, wie weitgreifend sich Leerstandsaktivierung gekoppelt an Wohn-Arbeitskonzepte entfalten könnte und welche enorme Möglichkeiten damit einhergehen.



241 vgl. Zoller, 2016, S. 58

242 vgl. Davis, 2012, S. 1

243 ebd.

**FOKUS:**  
- Umnutzung des Erdgeschoßes als Antwort auf den Wandel am Arbeitsmarkt

**QUALITÄTEN:**  
- Nur ein Mietpreis für Wohnung und Arbeitsplatz  
- Potenzial für bisher benachteiligte Gruppen am Arbeitsmarkt  
- Diversifizierung des Angebotes auf Straßenniveau

**MÖGLICHKEITEN:**  
- Bestehende Doppelwidmung als Chance  
- Wohnen als Teil einer ‚Mehrfachnutzung‘ im Betriebsgebiet

## 16. Straße, Parken, Wohnen – alles im EG

Wer sein Auto liebt, der wohnt in der Vorstadt ...oder am Land...oder vielleicht doch einfach im Erdgeschoß.

Nicht enden wollend sind die Diskussionen um den motorisierten Individualverkehr im städtischen Gebiet. Dies soll hier nicht bewertet werden, es geht lediglich darum, dass Leute, denen ihr Fahrzeug sehr wichtig ist – egal mit welcher Energie es betrieben wird – in einer Erdgeschoßimmobilie das Potenzial hätten, sich genau neben ihr Wohnzimmer auch ihre private Parkgarage zu bauen.

Garagen im Erdgeschoß sind generell leicht zu vermieten, werden zusätzlich gefördert, wirken sich positiv auf die Verwertung von Dachimmobilien aus, sind günstig in der Erstellung und man muss dadurch keine zusätzlichen Abgaben leisten.<sup>244</sup>

Das Fahrzeug ist geschützt, man weiß immer, wo es steht und für die Stadt dürfte das eine sinnvolle Option darstellen, da jedes Auto, das in einer eigenen Garage geparkt wird, nicht am Straßenrand steht.

Auf der anderen Seite ist eine reine Garagennutzung jedoch keinesfalls zielführend, somit würde die ganze Stadt zum Parkhaus umfunktioniert und das Erdgeschoß vielleicht endgültig gefährdet. Das spricht auch gegen alle Intentionen der zukünftigen Stadtentwicklung.

Noch besorgniserregender in diesem Zusammenhang ist, dass der Usus, EG-Garagen zu bauen, auch auf das erste Obergeschoß überschwappen könnte,<sup>245</sup> hier zeichnen sich schon erste Tendenzen ab.

Wenn eine große Immobilie adaptiert wird, dann kann eine Wohnung mit eigener Garage zu planen jedoch durchaus sinnvoll sein und es könnten auch klassische Synergien mit Werkstatt und Lagerraum hergestellt werden.

Nicht weniger emotional aufgeladen, aber ebenso naheliegend, ist das Parken im Hof. Im ebenerdigen Fall dann gewissermaßen Parken am ‚eigenen Grund‘, wenn die Struktur es zulässt, dass in den Hof gefahren werden kann, weil dazu keine eigene Einfahrt errichtet werden muss.

Einfache Stellplätze, Carports und sogar freistehende kleine Garagen sind möglich, wenn der Hof die Ausmaße dazu hat. Hier sieht man wieder eine potenzielle Verwandtschaft mit dem Einfamilienhaus. Jedoch ist es auch bei diesem Thema elementar, solche Systeme – wenn überhaupt – in ein konstruktives gesamtes Hofkonzept einzubetten. Wahllos abgestellte Fahrzeuge können wertvollen Erholungsraum blockieren.

Für je 100 Quadratmeter Wohnnutzfläche muss ein Stellplatz errichtet werden.<sup>246</sup> Ist dies nicht möglich, dann muss eine Ausgleichszahlung<sup>247</sup> in Höhe

244 vgl. Bretschneider, 2014, S. 112

245 vgl. Psenner, 2014S. 42, (A Smart Researching and Planning Tool)

246 vgl. Wiener Garagengesetz 2008, §50 Abs.1, (RIS, 31.05.2019)

247 vgl. Wiener Garagengesetz 2008, §48 Abs.5, (RIS, 31.05.2019)

von aktuell €12.000.<sup>248</sup> an die Stadt entrichtet werden. Jedoch kann diese Verpflichtung unter gewissen Voraussetzungen, wie beispielsweise gute Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel, um bis zu 90 Prozent reduziert werden.<sup>249</sup>

Vielleicht vergrößert man mit der Integration des Fahrzeugs die Zielgruppe für das Wohnen im Erdgeschoß und kann, kombiniert mit anderen Faktoren, in der gehobenen Preisklasse punkten? Einmal mehr wird eine ausgewogene Balance der öffentlichen und privaten Interessen wichtig.

Schön wäre ein Regulierungselement – in gediegenen Wohngebieten werden nämlich immer öfter Erdgeschoßimmobilien zu reinen Garagen umgebaut. Diese Entwicklung ist ähnlich wenig erstrebenswert wie die Tendenz das Straßenniveau mit Lagereinheiten zu füllen. Beides führt in keinster Weise zu einem erfreulichen Stadtbild.

Manche Stimmen fordern, die Garagen aus der Förderung auszuschließen.<sup>250</sup> Andere möchten dort Fahrradgaragen ansiedeln.<sup>251</sup> Auch wenn auf der gleichen Fläche mehr Fahrräder als Autos untergebracht werden können, ist es schlichtweg ebenso schädlich für das Stadtbild.

Große Häuser vertragen Erdgeschoßgaragen, sofern nicht zu viele Fassadenelemente dadurch ‚blind‘ werden.<sup>252</sup> Vor allem muss die Proportion erkannt werden. Laut § 5 des Wiener Garagengesetzes müssen mindestens dreimal so viele Parkplätze in der Garage geschaffen werden – wie durch die Ein- und Ausfahrt im Straßenraum wegfallen. Sind also Ein- und Ausfahrt gekoppelt, dann kann vom Wegfall eines Stellplatzes ausgegangen werden und somit braucht es mindestens drei Parkplätze.

Vielleicht wären hier Kompromisse möglich, sodass bei der Adaptierung einer größeren Erdgeschoßimmobilie für Wohnzwecke beispielsweise nicht nur der Parkplatz für die neu geschaffene Wohneinheit selbst gebaut und die Einfahrt kompensiert wird, sondern auch Parkeinheiten für Parteien, die bereits im Haus wohnen, in dem flächenmöglichen Ausmaß vorgesehen werden. So gibt es beides – Wohnen und gestapelte Mini-Hausgaragen. Das wäre vertretbar für das Stadtbild, für die Parteien im Haus und auch gut für den Straßenraum. Somit sind vielleicht gleich vier Parkplätze vor dem Haus frei und zusätzlich ist das Problem der Stellplatzverpflichtung in der EG-Entwicklung<sup>253</sup> umgangen.

Die Abkehr vom Auto ist noch keine Realität, vor allem nicht bei jungen Menschen und auch nicht bei Leuten aus dem Umland.<sup>254</sup> Zeitgleich jedoch

248 vgl. Stadt Wien, Url: <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/finanzielles/rechnungswesen/abgaben/garage.html> (13.05.2019)

249 vgl. Wiener Garagengesetz 2008, §48 Abs.2, (RIS, 31.05.2019)

250 vgl. EM2N, 2014, S. 113

251 vgl.: EM2N, 2014, S. 132/133

252 vgl. Bates, 2014, S. 183

253 vgl. Psenner, 2005, S. 10, (Parterre.Wechselwirkung)

254 vgl. Ritt, 2017, S. 66

möchte die Stadt, zur Aufwertung von Transit und Ausfallstraßen, ein Konzept „Mehr als Straße“ etablieren,<sup>255</sup> fordert den Stadtraum auf, für unterschiedliche Nutzungen offen zu sein und findet eindimensionale Belegung wie reinen Verkehrsraum und ineffiziente Gebäudenutzung nicht akzeptabel.<sup>256</sup> Daran erkennt man, wie komplex die Thematik eigentlich ist.

Geht man vom Kompromiss aus, dass das Erdgeschoß gekoppelt an andere Nutzungen teilweise Parkplätze aufnimmt, dann könnte dadurch auch Parkfläche im öffentlichen Raum anders verwendet werden. Besonders sinnvoll wäre das in Bezirken mit gültigem Parkpickerl, dort stehen nämlich garantiert weniger Fahrzeuge am Straßenrand.

Schafft man es, gekoppelt an eine Erdgeschoßnutzung viele Autos vom Straßenrand weg zu bekommen, dann könnte man auch Straßenbelegungskonzepte verfolgen. Unter dem Motto ‚Vorgarten statt Parkplatz‘ wäre eine Möglichkeit, einen parkplatzgroßen Vorgartenstreifen zur Vermietung freizugeben, wenn man zwei Stellplätze in der adaptierten Immobilie geschaffen hat. All dies selbstredend ausbalanciert – man kann schließlich nicht alle Stellplätze am Straßenrand wegnehmen.

Bisher wird der langsame Verkehr auf der Straße nur geduldet,<sup>257</sup> § 78 StVO verbietet unbegründetes Stehenbleiben am Gehsteig.<sup>258</sup> Hier wäre interessant, was unter ‚unbegründetes Stehenbleiben‘ zu verstehen ist? Andererseits soll man die „Straße fair teilen“, das ist ein Ziel der MA65.<sup>259</sup>

Das Straßennetz soll neben dem Verkehr auch noch für Aufenthalt, Begegnung, Stadtbild, Belichtung, Belüftung und Begrünung genutzt werden.<sup>260</sup> Außerdem soll Straßenmöblierung so platziert werden, dass der Verkehr noch fließen kann und die Flüssigkeit von Verkehr und Fußgängertransit ermöglicht wird.<sup>261</sup>

Die klare Linie hier ist schwer zu sehen, einzelne Projekte müssen wahrscheinlich Stück für Stück die Möglichkeiten ausloten, aber vielleicht schafft man es schlussendlich, das Auto neben der Wohnung im Parterre unterzubringen, hinter einer Pflanzenwand<sup>262</sup> und am Gartentisch am Straßenrand zu sitzen und Kaffee zu trinken.

#### FOKUS:

- Reine Garagennutzung ist nicht zielführend
- Die Stadt möchte Aufenthaltsqualität im Straßenraum etablieren
- Das Maß entscheidet über die Vertretbarkeit von Stellplätzen im EG
- Einfahrten müssen durch erhöhte Stellplatzanzahl kompensiert werden (§ 5 des Wiener Garagengesetzes)

#### QUALITÄTEN:

- Garage als Zusatzangebot an die Nutzer
- Umsetzungsspielräume können in einzelnen Projekten getestet werden

#### MÖGLICHKEITEN:

- Garage im Parterre integrierbar
- Straßenbegrünungskonzepte können verfolgt werden



255 vgl. Rosenberger, 2014, S. 65

256 ebd.

257 vgl. Psenner, 2014, S. 25, (Das Wiener Gründerzeit-Parterre)

258 vgl. Psenner, 2017, S. 81, (Funktionen des „Ebenerds“)

259 vgl. Bubak, 2009, S. 34

260 vgl. Schindler-Seiß, 2009, S. 19

261 vgl. Rosenberger, 2014, S. 121

262 vgl. Psenner, 2014, S. 140, (Don't Even Think Of Parking here - Referenzbild)

### 17. Smart-City-Konzept und ‚Einwohnen‘ in die Richtlinien

„Auch das ist smart: Dass man ordentlich miteinander umgeht!“<sup>263</sup>

Zitat von Wiens Altbürgermeister Michael Häupl, zum Smart-City-Begriff.

Die Aktivierung des Erdgeschoßes zum Wohnen passt gleich doppelt in den Smart-City-Begriff. Einerseits im Sinne eines nachhaltigen Eingriffs zur Stadterneuerung und andererseits auch als Instrument für das, was der Altbürgermeister von einer Smart-City gefordert hat: Den ordentlichen Umgang miteinander, der gerade hier, an der Kante von privat zu öffentlich, sehr klar deutlich wird.

Unter dem Begriff ‚Smart-City‘ werden von verschiedenen Akteuren – etwa Stadtverwaltungen und Konzernen – Maßnahmen, Innovationen und Prozesse zusammengefasst, die Städte fortschrittlicher, sozialer und grüner machen sollen, gewissermaßen also das Leitbild der Stadt der Zukunft. Oft liegt der öffentliche Fokus sehr im technischen Bereich, aber es gibt gleichermaßen Kriterien für Nachhaltiges und Soziales.<sup>264</sup>

Selten ist es möglich, alles vor auszuplanen, besonders bei Projekten im öffentlichen Raum.<sup>265</sup> Stadtentwicklung mittels „Good Governance“ wird in Wien angestrebt. Das bedeutet eine transparente Kooperation zwischen den politisch-administrativen Einheiten, der Zivilgesellschaft und der Realwirtschaft unter Einbezug von Lebensqualität und Nachhaltigkeit.<sup>266</sup>

Für die weitere Entwicklung sehen die Bezirke in der Partizipation einen wesentlichen Teil für die gemeinsame Gestaltung des öffentlichen Raumes.<sup>267</sup> Es braucht dazu auch öffentliche Steuerung, um das Verhindern von Verdrängungsprozessen am Immobilienmarkt einzudämmen.<sup>268</sup> Eine erfolgreiche Entwicklung muss gewinnorientiert sein und trotzdem gleichzeitig öffentliche Interessen vertreten<sup>269</sup> – auch dies ist im Sinne einer Smartcity.

Bezogen auf das ebenerdige Wohnen sind einerseits die Nutzer gefordert, Mitnutzung oder Aneignung des öffentlichen Raums, bzw. des Vorbereichs ihrer Wohnungen, in einem Maß zu halten, dass die Öffentlichkeit davon nicht merklich beeinträchtigt ist, andererseits aber auch die anderen Leute, die sich auf der Straße aufhalten. Hier kommt eines der Hauptthemen auf, wenn es um die Problematik des Wohnens im Erdgeschoß geht: das Benehmen der Leute auf der Straße.

263 Häupl, 2018, S. 65

264 vgl. Smart City Wien, Url: <https://smartcity.wien.gv.at/site/initiative/strategie/> (31.05.2019) und Rosenberger, 2014, S. 26/27

265 vgl. Schindler-Seiß, 2009, S. 32

266 vgl. Rosenberger, 2014, S. 11

267 vgl. Kreppenhof et. al., 2009, S. 16

268 vgl. Rosenberger, S. 41

269 vgl. Rießland, 2012, S. 196

Im Idealfall ist es so, dass die Bewohner weder akustisch noch geruchstechnisch beeinträchtigt werden, und auch deren Privatsphäre sollte gewährleistet und vor unpassenden Blicke und Kommentaren geschützt sein. Solche Grundregeln sind eigentlich schon im Basisdokument der Wiener Charta<sup>270</sup> festgehalten.

Dies ist schwer zu kontrollieren und wird sicher bei den ersten Projekten ein größeres Problem darstellen als bei später folgenden. Es gilt zu hoffen und auch anzunehmen, dass sich die Situation bessert, je häufiger ebenerdig gewohnt wird und je normaler es für die Gesellschaft dadurch wird.

Einstweilen gibt es die Möglichkeit, bauliche und technische Maßnahmen zu ergreifen, um das Erdgeschoßwohnen angenehmer und sicherer zu machen. Vor allem Sichtbarkeit, Akustik und Lüftung sind ganz oben auf der Liste der zu lösenden Themen.

Innovative Konzepte dafür spielen wieder in den progressiven Maßnahmenpool mit hinein, der in der Stadtstruktur und Stadtentwicklung einer Smartcity angewandt werden sollte.

Bestenfalls sind ‚Smart-People‘ aber von Grund auf so ‚smart‘, dass sich die technische Innovation anderen Themenbereichen widmen kann. Außerdem gibt es bereits unzählige Systeme, die ein angenehmes Wohnen im Erdgeschoß ermöglichen und direkt angewandt werden können.

Man denke hier an regulierbare, gefilterte Wohnraumlüftungen, einen mehrschichtigen Aufbau der Außenwände und Öffnungen sowie Lärmschutzbauteile – das Rad muss also nicht neu erfunden werden.

Wichtig ist wahrscheinlich, zu beginnen, im Erdgeschoß zu wohnen. Sobald es Realität ist, werden Lösungskonzepte für mögliche Probleme relevant für die ganz spezifische Produktentwicklung.

Auch für das zwischenmenschliche Verhalten gilt: Wenn man erst einmal startet, dann sieht man die Probleme und dann kann man gezielt etwas unternehmen. Die Leute gewöhnen sich an Neues und Verhaltensvorschriften werden vom Großteil der Menschen stillschweigend angenommen – das sieht man etwa bei Zeitungsständen mit Geldeinwurf, beim Anstellen an Kassen, bei der Verpflichtung die Haustierausscheidungen von der Straße zu entfernen oder auch bei ‚pay-as-you-wish‘-Konzepten.

Bereits 1998 mit dem Erlass zur Mehrfachnutzung hat die Stadt Wien sich vorgenommen, in Bezug auf die Nutzung der knappen Ressourcen Boden und Raum avantgardistisch vorzugehen. Dies könnte man 2019 im Maßnahmenkatalog einer Smart-City mit internationaler Vorreiterfunktion auch auf die Lukrierung von Wohnraum und die Nutzung des Bestandes umlegen.<sup>271</sup>

270 vgl. Stadt Wien, Url: <https://www.wien.gv.at/menschen/integration/pdf/charta-englisch.pdf> (13.05.19)

271 vgl. Wiegand, 2018, S. 12

Zieht man eine deutsche Referenz heran, dann hat die Stadt Coburg zur Belegung ihrer Geschäftszonen genaue Analysen erstellt, ein stichhaltiges Konzept entwickelt und war am Ende damit erfolgreich.<sup>272</sup> Wenn man also weiß, wo die Herausforderung liegt und zielgerichtet gearbeitet wird, dann sind Erfolge möglich, sicher auch im Sinne einer Smart-City-Wien.

Hier könnte das Erdgeschoßwohnen außerdem ein Baustein für die Umsetzung der ‚Stadt der kurzen Wege‘ sein.<sup>273</sup>

Häufig werden nutzungsneutrale Räume und flexible Wände dezidiert gefordert,<sup>274</sup> um zukunftsorientiertes Wohnen überhaupt erst ermöglichen zu können. Alles ist jedoch einfach, wenn man alles ändert und die Überforderung groß, wenn es keine Anhaltspunkte mehr gibt. Ein Anfang könnte sein, das Bestehende smart zu adaptieren und zu versuchen, es in den Kontext der Zeit einzubetten, bevor man alles leerräumt und in großem Maße flexible Systeme einbaut – unter dem Deckmantel der Zukunftsorientierung.

Dichtere Bebauung ist im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, die Nutzung des Bestehenden reduziert den Energieverbrauch und der Betrieb kann durch erneuerbare Energiequellen gespeist werden.<sup>275</sup>

Mit einigen klaren und gut verständlichen Spielregeln führt smarte und nachhaltige Technik gemeinsam mit smartem und nachhaltigem Verhalten zu einer smarten und nachhaltigen Smart-City Wien mit glücklichen (Erdgeschoß) Bewohnern.

**FOKUS:**

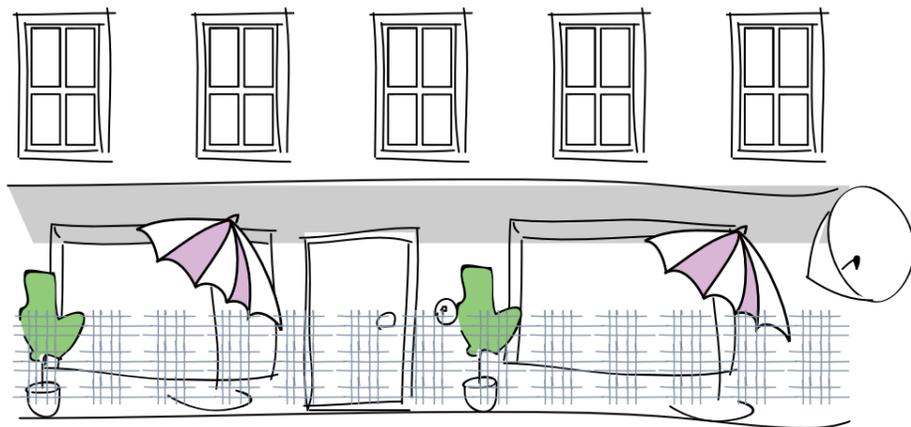
- Umgang miteinander als entscheidender Faktor
- Die Stadt möchte mit Akteuren gemeinsam entwickeln
- Wiener Charta als Basis des Zusammenlebens

**QUALITÄTEN:**

- Erfolg durch klare Zieldefinition möglich
- Technische Entwicklung unterstützt sozialen Prozess

**MÖGLICHKEITEN:**

- Bewohner als Antrieb für neue Lösungskonzepte
- Aktuelle Rahmenbedingungen und Ziele der Stadtentwicklung als Ausgangslage für nachhaltige Entwicklung



272 vgl. Poppitz, 2008, S. 18

273 vgl. Temel, 2012, S. 192

274 vgl. Maerki et. al., 2008 S. 65

275 vgl. MA21, 2016, S. 9

### 18. Gegenkonzept zur ‚Urbanen Zersiedelung‘ und Beitrag zur Leerstandsbeämpfung

Im Allgemeinen bezeichnet die Zersiedelung ein ländliches Phänomen, nämlich das unregelmäßige Wachstum von Ortsstrukturen.<sup>276</sup> Dies bedeutet, dass in Gemeinden einfach wahllos gebaut wird – nicht entlang bestehender Infrastruktur oder gemäß vordefinierter Siedlungsziele. Damit verbunden sind extrem hohe Kosten für Aufschließungsarbeiten und der Zerfall des Landschaftsbildes. In ruralen Gebieten sollte das durch eine konstruktive Flächenwidmungspolitik reguliert werden.

Im städtischen Bereich kommt dieses Phänomen in dieser Gestalt sehr selten bis nicht vor. Betrachtet man aber die bestehende Tendenz, dann drängt sich im übertragenen Sinne ein ähnliches Bild auf. Gemeint ist der immer größer werdende innerstädtische Leerstand im Verhältnis zu den vielen Erweiterungsprojekten am Stadtrand.

Stadterweiterung ist immer auch mit der Schaffung von Infrastruktur und mit Aufschließungsarbeiten verbunden, zieht damit die gesamte Agglomeration in die Breite, kostet Geld, Grund und Ressourcen.

Ohne Zweifel ist die Stadterweiterung ein legitimes und notwendiges Mittel in der Stadtentwicklung, gemeint ist jedoch, dass der Fokus auf der Nutzung des Bestehenden liegen, oder die Aktivierung des Bestandes zumindest Teil der Strategie sein sollte.

In der Transportlogistik ist das ganz klar: LKWs werden zu 100% beladen und nicht nur zu 80%, bevor der nächste eingeräumt wird.

Von dieser Warte aus betrachtet, sieht man wie wirtschaftlich ineffizient der Leerstand im Stadtkern ist.

Natürlich gibt es viele Parteien, die involviert sind und es gibt nicht nur ein Unternehmen, das einzelne Arbeitsprozesse optimieren kann. Viele verdienen daran, dass die Situation so ist, wie sie ist. Trotzdem kann man festhalten, dass diese Vorgehensweise für die Stadt als Gemeinschaft betrachtet nicht nachhaltig ist.

Auch nachvollziehbar ist, dass das Problem mit dem Leerstand einem Fass ohne Boden gleicht und keinesfalls nur das Erdgeschoß von diesem Thema betroffen ist. Auf Straßenniveau wird es allerdings deutlich wahrnehmbar, und das ist hier der Fokus der Betrachtung.

Die Erdgeschoßbelegung allein löst das Problem sicher nicht, kann aber jedenfalls und vor allem visuell zu einer Besserung beitragen.

Die Erdgeschoßnutzung und der öffentliche Raum stehen in wechselseitiger Abhängigkeit zueinander – eine Win-Win-Situation, eine beidseitig

276 vgl. Jäger et. al., 2006, S. 168

befruchtende Beziehung, muss gefunden werden.<sup>277</sup>

Der Leerstand Parterre ist ein Phänomen ausgehend von den USA. Ab den 1960er-Jahren wurde die Verödung des Straßenraums erkennbar. Die Emissionsproblematik und der Wandel in der Einkaufskultur gehören zu den Hauptfaktoren, die dazu geführt haben.<sup>278</sup>

Dennoch ist das leerstehende Erdgeschoß kein losgelöstes Problem, sondern steht in Bezug zur Städtebaupraxis.<sup>279</sup> Das bezieht sich besonders auf die Betrachtungsweise und darauf, wie mit der Stadt umgegangen wird.

Hinzu kommt, dass die Bedeutung der Händler für die Stadt mit der Zunahme von Filialisierung immer mehr abgenommen hat, es gibt weniger inhabergeführte Fachgeschäfte.<sup>280</sup> Gerade diese waren früher Träger einer hohen Ortsidentifikation und schillernde Figuren der Handelsbaukultur.<sup>281</sup>

Da für leerstehende Immobilien keine Meldepflicht in Wien besteht, gibt es offiziell keine seriösen Zahlen, die das Ausmaß an Leerstand richtig abbilden. Ein Gefühl für die Problematik bekommt man, wenn man den Artikel aus der Tageszeitung ‚der Standard‘ „Beim Wiener Erdgeschoss wollen viele mitreden“ liest.

Dort erläutert die Hernalser Bezirksvorsteherin Ilse Pfeffer einen Teil der Schwierigkeiten anhand eines konkreten Beispiels. Mitarbeiter der Bezirksvertretung haben sich 66 scheinbar leerstehende Lokale vorgenommen – 66 Adressen auf nur zwei Straßen, in nur einem Bezirk – alle scheinen leer zu stehen, doch bei genauer Recherche wird entdeckt, dass nur eine Hand voll offiziell vergeben werden. Die anderen stehen nicht zum Angebot – auf Grund von Vorbehalten der Besitzer, oder sie sind als Lager zwischengenutzt.<sup>282</sup> Das Lager hinter verschlossenen Vorhängen ist ein Beispiel für eine Pseudonutzung,<sup>283</sup> das Lokal wird genutzt, man sieht es aber nicht.

Ganz generell gibt es verschiedene Arten von Leerstand: struktureller Leerstand in Abwanderungsgebieten, durch Mängel der Immobilie induzierter Leerstand, Luxusleerstand als Einzelphänomen, Umbruchsleerstand, wenn Randlagen wegrutschen oder Leerstand durch Leerstand, wenn ein Frequenzbringer in der unmittelbaren Umgebung abhandengekommen ist.<sup>284</sup>

Neben dem Mietausfall entstehen durch die laufenden Betriebskosten Aufwendungen für den Leerstand. Die Instandhaltungskosten, Kosten zur Vandalismusvermeidung, die möglichen Makler und Inseratskosten und der Preis

277 vgl. Zoller, 2016, S. 148

278 vgl. Bretschneider, 2014, S. 2

279 vgl. Zoller, 2014, S. 246

280 vgl. Sperle, 2013, S. 54

281 vgl. Sperle, 2013, S. 54

282 vgl. derStandard.at, Url: <https://derstandard.at/2000067883488/Beim-Wiener-Erdgeschoss-wollen-viele-mitreden>. (04.04.2019)

283 vgl. Sperle, 2013, S. 116

284 vgl. Sperle, 2013, S. 60

für einen drohenden Imageverlust können noch dazukommen.<sup>285</sup> Und noch schlimmer: Am Ende wird das Lokal werttechnisch ignoriert, die Obergeschosse kompensieren dann die fehlende Miete auf Straßenniveau.

Programmiert man ein Gebiet neu und mischt Wohnen mit ein, dann sollte mit spezifischen Projekten im Pool der Immobilien, die bereits vergeben werden, begonnen werden, um bei Erfolg den Besitzern die Scheu zu nehmen, Teil einer Neuentwicklung des urbanen Erdgeschoßes zu werden und die eigene Immobilie überhaupt miteinzubringen.

Häufig wird die Leerstandsaktivierung ausschließlich mit Themen wie Kulturarbeit in Verbindung gebracht,<sup>286</sup> um möglichst kostenfrei als Versuchslabor der Kreativszenen genutzt zu werden. Doch welche Kulturarbeit ist kulturell authentischer als das Alltagsleben selbst?

Das heißt, es geht um einen mehrstufigen Aktivierungsprozess. Wichtig ist, das solide Thema Wohnen zu etablieren – ein Thema, das in Wien mit Beständigkeit und Bonität in Verbindung gebracht wird.

Inhaltlich also etwas Beständigeres als moderierte Zwischennutzungskonzepte, Co-Working-Spaces und Ähnliches. So schön derlei Ideen auch sind, so schnell sind sie wieder weg, wenn die wirtschaftliche Machbarkeit nicht gegeben ist, zurück ins klassische Arbeitsleben gewechselt wird oder einfach der nächste Trend in Wien landet.

Solche Projekte sind wichtig und machen die Stadt vielfältiger, dennoch wäre es gut, Dauerhaftes auf Straßenniveau zu etablieren.

Hugo Häring meinte, dass die Gestalt bereits durch Zweckerfüllung gegeben ist,<sup>287</sup> in diesem Sinne könnte die reine Umsetzung des Wohnens in den Erdgeschoßzonen das Straßenbild automatisch ganz neu prägen, auch unter Erhalt der handelstypischen Ausgestaltung des Fassadenstreifens Parterre – rein durch die geänderte Nutzung.

*„Das Projekt Mehrfach- und Zwischennutzung zeigt eindrucksvoll, „wo ein Wille ist, ist auch ein Weg“. Und der Schlüssel zum Erfolg: Durchs Reden kommen d’Leut zam. Ich denke, da kann man einiges daraus lernen.“<sup>288</sup>*

120.000 neue Wohnungen wollen geschaffen werden, davon 10% aus geänderter Nutzung und 27% aus Weiterentwicklung des Gebäudebestands<sup>289</sup> und die Stadterweiterung soll vor allem dort stattfinden, wo schon öffentliche Verkehrsstrukturen bestehen.<sup>290</sup> Dazu könnte die Neubewertung des Erdgeschoßes sehr viel beitragen.

285 vgl. Sperle, 2013, S. 61

286 vgl. Heyda, 2014, S. 98

287 vgl. Fischer, 2018, S. 111

288 Vassilakou, 2018, S. 4/ Vorwort (Über den Erfolg des Projektes Einfach-Mehrfach.)

289 vgl. Rosenberger, 2014, S. 37

290 vgl. Rosenberger, 2014, S. 51

Denkt man noch einmal an die 66 Immobilien, in nur zwei Straßen, in einem einzigen Bezirk und nimmt nun ganz ‚blauäugig‘ an, man könnte daraus Wohneinheiten entwickeln, dann wäre das – bei einer Mehrspännererschließung mit sechs Wohnungen pro Geschoß – ein elfgeschoßiges Wohnhaus. Für die Wohnungen muss kein Lift gebaut werden, die Häuser sind schon an das Kanalnetz angeschlossen, es müssen keine Außenanlagen, keine zusätzlichen Gemeinschaftsräume installiert werden, die gesamte Infrastruktur ist einfach schon vorhanden.

**FOKUS:**

- *Leerstand kostet den Besitzer Geld*
- *Kommunikation als Basis einer Neuentwicklung*
- *Logistische Herangehensweise als Konzept*
- *Leerstehende Flächen in großem Ausmaß vorhanden*

**QUALITÄTEN:**

- *Geringe Kosten für die Stadtgemeinschaft*
- *Nachhaltige Entwicklung*

**MÖGLICHKEITEN:**

- *Wohnen in Bereichen, die von Kulturarbeit dominiert werden*
- *Beitrag zu den Nachverdichtungsplänen der Stadt Wien*

**19. Sicherheit und technische Unterstützung**

Wenige Konflikte und ein hohes Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum führen zur hohen Lebensqualität in Wien.<sup>291</sup>

Ermöglicht man den neuen Bewohnern des Parterres, sich abzuschotten, dann schafft man in erster Instanz ein Sicherheitsgefühl und bestenfalls Geborgenheit. Wenn die Menschen wissen, dass sie sich jederzeit zurückziehen können, dann könnte es sein, dass sie ganz bewusst von sich aus bereit sind, sich dem Straßenraum zu öffnen, da dies ein Prozess ist, der von ihnen selbst reguliert werden kann.

Es ist sicher hilfreich und auch beruhigend zu wissen ist, dass das Leitbild öffentlicher Raum von der Polizei überwacht wird.<sup>292</sup> Unterstützung ist wichtig, das meint auch die ‚MA 42 - Wiener Stadtgärten‘, sie sieht in der Parkbetreuung einen essenziellen Faktor für den Erfolg.<sup>293</sup>

Außerdem muss die Schlüsselgrenze eine echte Grenze darstellen,<sup>294</sup> so kann der persönlich sichere Bereich klar identifiziert werden. Für das subjektive Wohlgefühl ist es wichtig, sich visuell abtrennen zu können und zwar einerseits nicht gesehen zu werden und andererseits nicht nach außen sehen zu müssen.

Um das zu erreichen, kann mit klassischen Elementen gearbeitet werden: Vorhängen, Stores, Außen- und Innenjalousien, Lamellen, Spezialgläsern und vielem mehr. Sinnvoll sind hier jedenfalls mehrere Schichten in der Zusammensetzung – etwa Raffstores außen, ein zarter Store und ein dichter Vorhang innen. So kann in der Nacht mit dem Raffstore ganz und sicher geschlossen werden, der Store verhindert Einblicke untermags und wenn man Licht macht und dennoch nicht oder nur in Bereichen nicht gesehen werden möchte, dann zieht man den Vorhang vor und muss nicht die ganze Front draußen schließen.

Das Projekt ‚RiffRaff 3+4‘ in Zürich spielt genau mit dieser Idee. Es gibt Vorhänge und bewegliche Elemente als Schutz vor der Straße, öffnet man diese aber, dann kann man mit der Straße leben.<sup>295</sup>

Herzog & de Meurons Projekt in Paris in der Rue des Suiesses hat eine Fassade im Sinne einer doppelten Schicht. Geschlossen bietet sie Schutz und geöffnet bildet ein Teil der vorgesetzten Fassade die Brüstung für den persönlichen Freiraum.<sup>296</sup>

291 vgl. Rosenberger, 2014, S. 120

292 vgl. Kreppenhofer et. al., 2009, S. 28

293 vgl. Kreppenhofer et. al., 2009, S. 39

294 vgl. Zoller, 2016, S. 151

295 vgl. Zoller, 2016, S. 60

296 vgl. Zoller, 2016, S. 120

Bereits in der Grundrissgestaltung kann gezielt auf Rückzugsbedürfnisse eingegangen werden. Wenn man das Familienleben nahe an der Straßenfassade situiert, könnte man, hinter Tragelementen im Bestand oder mittels eigens dafür geschaffenen Strukturen, nicht-einsichtige Nischen vorsehen, um dort in Ruhe ein Buch zu lesen – ganz ohne die Fassade verbarrikadieren zu müssen. Schafft man es, an diesem Punkt schon den Nutzer miteinzubeziehen, dann kann die Partizipation zu dessen besserer Identifikation beitragen.<sup>297</sup>

Wenn eine Immobilie durchgesteckt ist und eine ruhigere Hofseite angeboten werden kann, dann wäre es möglich, den Grundriss so zu komponieren, dass die ruhigen Räume in den Hof blicken und die belebteren Funktionen der Straße zugeordnet sind. Geht das nicht, dann kann mit Wandelementen, Vorhängen und Schiebeelementen gearbeitet werden, welche ruhigere Situationen erzeugen.

Die akustische Trennung muss möglich sein – man möchte nicht jedem Gespräch von Passanten zuhören müssen. Technisch gesehen erhöht sich damit einfach die Anforderung an Fenstern und Türen, die Schalldichtheit muss höher sein und sinnvollerweise sind die Öffnungselemente auch einzeln versperrenbar.

Zusätzlich können bei sehr hoher Belastung akustische Maßnahmen an den Außenwänden vorgesehen werden. Dies kann direkt beim Umbau passieren. Wahrscheinlich reichen Vorsatzschalen und qualitativ hochwertige Öffnungselemente in den meisten Fällen aus, obwohl es sicher weitaus charmantere Lösungen gibt als vorgesetzte Gipskartonplatten – es sei aber angeführt als Beispiel aus dem Stand der Technik.

Wenn nun also keine Lärmbelästigung von außen kommt und auch der Sichtschutz geregelt ist, dann hält das nur so lange, bis man das Fenster öffnet, schon ist der Dialog der Passanten wieder da – visuell kann natürlich noch immer der Vorhang zugezogen werden, aber eben nicht akustisch.

Besonders relevant wird dies in der Nacht, wenn man schlafen möchte. Darum ist ein geregeltes Lüftungssystem sehr empfehlenswert, sodass gelüftet werden kann, aber nicht muss. Das ist heute keine Besonderheit mehr und in Neubauten teils sogar Standard.

Ausgestattet mit einem Geruchsfilter kann eigentlich nichts mehr schiefgehen.

Natürlich ist das keine notwendige Voraussetzung, trotzdem jedoch eine schöne Möglichkeit, um Probleme zu minimieren. In dieses System mithinein genommen werden kann auch das Klimagerät. Die einen lieben es, die anderen hassen es – an heißen Tagen wird es jedenfalls nicht nur im Dachgeschoß unangenehm, auch der Straßenraum heizt sich auf und das Bedürfnis, sich abzukühlen, wird groß.

Dies wiederum besonders in der Nacht, wenn der Asphalt noch aufgewärmt ist und die Temperaturen nur wenig sinken. Dafür kann es sinnvoll sein, die Klimaanlage gleich mit zu installieren, dadurch können auch die Sommermonate dem Genuss des ebenerdigen Wohnens keinen Abbruch tun.

297 vgl. Schoof, 2017, S. 81

Sicht- und Sonnenschutz überlagern sich teilweise. Für den Sonnenschutz ist es sinnvoll, innen und außen Systeme für die Regulierung zu haben, mit Außenjalousien oder Raffstores ist aber der wesentlichste Teil schon geschafft. Da sie ebenerdig sind, sollten außenliegende Systeme robust und gut eingeteilt sein, so kann es beispielsweise möglich werden, einen sicheren Zutrittschutz zu haben und trotzdem über Nacht lüften zu können.<sup>298</sup>

Auch soziale oder emotionale Barrieren sind wichtig. Das können ausgestaltete Zugänge sein, begrünte Vorbereiche, Einzelstufen, Namensschilder oder Rücksprünge in der Fassade mit Geländern begrenzt – Eingriffe, die auf das persönliche, private Leben dahinter hinweisen. Ein spezifisch beleuchteter Eingangsbereich kann überdies ein Konzept sein.

Zur Kontrolle der eigenen Sicherheit können Bewegungsmelder und Kameras zum Einsatz kommen. Die Kameras müssen nicht aufzeichnen, sie sollten nur live abbilden was vor der Türe passiert, ohne dass man sie öffnen muss – wie etwa die Rückfahrkamera im Auto. Genauso sind Lautsprecher nach außen sinnvoll, um sich mitteilen zu können, ohne hinausgehen zu müssen.

Viele dieser Funktionen werden mittlerweile dank verschiedener Smart-Home-Systeme im Bündel relativ preiswert angeboten und sind über Smartphones, Tablets und Computer steuerbar, man muss sich dafür finanziell also nicht zu sehr verausgaben.

Wichtig im Kopf zu behalten ist, dass die technologischen Entwicklungen, die Bedürfnisse der Nutzer und technische Möglichkeiten miteinander in Wechselwirkung stehen.<sup>299</sup> Somit werden wahrscheinlich erst die Nutzer mit ihren Problemen und Verbesserungsvorschlägen die Entwicklung erheblich vorantreiben.

Spannend ist, dass tendenziell die Nutzerzufriedenheit in neuen, nachhaltigkeitszertifizierten Gebäuden nicht besser ist als im konventionellen Bestand.<sup>300</sup>

All diese technischen Gerätschaften sind selbstverständlich nicht zwingend notwendig, wenn man im Parterre wohnt, sie sind aber angeführt, um aufzuzeigen, dass Menschen, auch wenn sie im Erdgeschoß wohnen, dank der heutigen technischen Entwicklungen auch ganz bewusst ihr persönliches Sicherheitsempfinden drastisch erhöhen können.

Technik kann darüber hinaus auch zur Barrierefreiheit beitragen – durch Sensoren, Melder, Licht und vieles mehr.<sup>301</sup>

Ganz ohne neue Technologie wird es in Zukunft auch nicht gehen. Die Weiterentwicklung der Energiesysteme und Energieeffizienz sind gefordert, bzw. sogar von der EU vorgeschrieben. Integration und Erzeugung erneuerbarer

298 vgl. Produktsortiment von Firmen wie z.B.: Josko oder Warema, Url: <https://www.warema.at/rollladen/rollladenpanzer.php> (31.05.2019)

299 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 14

300 vgl. Schoof, 2017, S. 79

301 vgl. Weiss, 2008, S. 27

Energie werden angeordnet.<sup>302</sup> Spannend hierbei ist, dass trotz des technischen Fortschritts noch immer 50% der Energieeffizienz vom persönlichen Verhalten abhängig sind.<sup>303</sup>

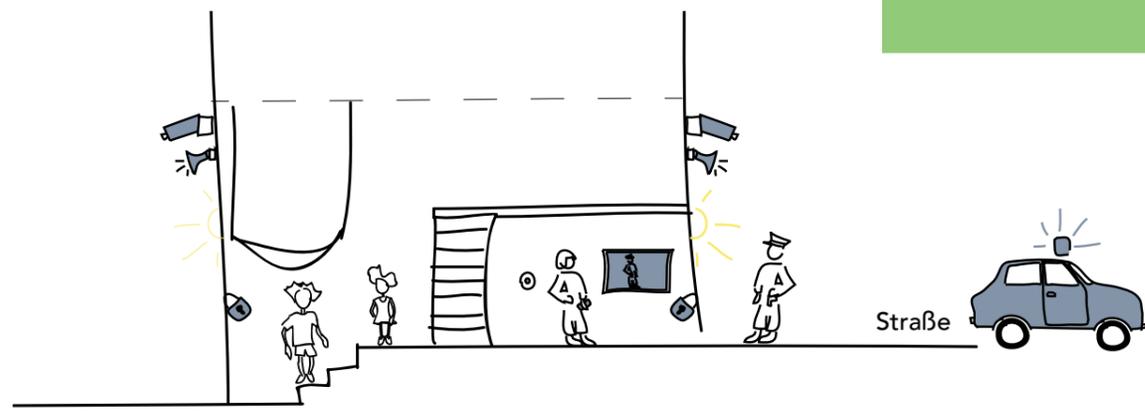
Mit dem ‚Smart Grid‘ soll in den nächsten Jahren außerdem ein intelligentes Stromnetz etabliert werden, das versorgt, überwacht und optimiert, um eine effiziente und zuverlässige zukünftige Energieversorgung zu gewährleisten.<sup>304</sup> Dabei wichtig zu bedenken ist, sollte es dann im Wohnumfeld Neues und Unbekanntes geben, dann wünschen sich Nutzer simple Erklärungen und Einführungen in die Systeme für die Unterstützung im Betrieb.<sup>305</sup>

Für hochtechnifizierte Einheiten könnte die Automobilindustrie – mit all den Funktionen, die ein modernes Auto heute anbietet – umgelegt auf das größere Volumen als Vorbild genommen werden. Hier gibt es gerade im Bereich Steuerung, Wärme-, Kälte- und Lüftungstechnik einiges, das auch immobil zur Anwendung kommen könnte.

Ohne technische Unterstützung jedenfalls empfehlenswert sind robuste Außenbauteile, die gut versperrbar sind, ein mehrschichtiger Aufbau der Öffnungen und Öffnungselemente von hoher Güte mit guten akustischen Standards, sinnvolle Teilungen und absperzbare Öffnungsflügel.

Zudem wird die Straße sicherer durch laufende Benützung und Zuschauen.<sup>306</sup> Die Stadt Wien selbst setzt in der Sicherheitsstruktur gezielt auf soziale Kontrolle.<sup>307</sup> Durch die visuelle Durchlässigkeit der Parterreöffnungen gibt es indirekte Beleuchtung, welche wichtig für den öffentlichen Raum ist.<sup>308</sup>

Technische Entwicklung und Gestaltung lösen bereits sämtliche Probleme des Erdgeschoßwohnens – Vorurteile sind somit unbegründet.<sup>309</sup> So steht dem Wohnen auf Straßenniveau nichts mehr im Wege – egal ob high- oder low-tech.



302 vgl. Rosenberger, 2014, S. 49

303 vgl. Schoof, 2017, S. 80/81

304 vgl. Rosenberger, 2014, S. 139

305 vgl. Schoof, 2017, S. 82

306 vgl. Scheuvsen et. al., 2012, S. 12

307 vgl. Lacina et. al., 2007, S. 68

308 vgl. Psenner, 2017, S. 75, (Funktionen des „Ebenerds“)

309 vgl. Schweighofer-Bitter, 2012, S. 164

#### FOKUS:

- Abgrenzen und Öffnen ermöglichen
- Schlüsselgrenze muss definiert sein
- Mehrschichtiger Fassadenaufbau für Nutzungsqualität

#### QUALITÄTEN:

- Straße wird sicherer durch EG-Bewohner
- Parterrebewohner können Nachteile technisch kompensieren

#### MÖGLICHKEITEN:

- High-Tech als Konzepte zur Steigerung der ebenerdigen Wohnqualität
- Lernen vom modernen Auto
- Robuste Bauteile können statt Technik zum Einsatz kommen

## 20. Ganzheitlicher Zugang zur Parterresanierung

„Sind die Ziele klar, können Menschen gemeinsam gestalten – transformation by design wird dies in der Umweltforschung genannt.“<sup>310</sup>

Le Corbusier glaubte über die Standardlösung zur Perfektion zu gelangen<sup>311</sup> – vielleicht kann das auch in der Erdgeschoßadaptierung gelingen. Zuerst aber muss man sich auf die Suche nach passenden Standardlösungen machen.

Ursachen für den Leerstand sind heute oft die fehlende Eignung, Sanierungsbedürftigkeit, Änderung des Viertelcharakters, überhöhte Mieterwartungen, die Stellplatzverpflichtung und die fehlende Koordination.<sup>312</sup>

An diesem Punkt gibt es die Möglichkeit, etwas Neues zu schaffen, etwas Zukunftsorientiertes, aber nur dann, wenn die Situation gesamt betrachtet wird – als Chance für die Stadtentwicklung und nicht als reine Wohnraumschaffung, die statistische Grenzwerte einhält.

In der Theorie geht es um Stadtbelebung durch Nachverdichtung, Leerstandsnutzung und Aktivierung des bestehenden Potenzials, Sicherheitserhöhung in der Stadt durch Wohnen im Erdgeschoß und dadurch erhöhte private Kontrolle des Straßenraumes, eine Diversifizierung des Angebots parterre durch Wohn-Arbeits-Konzepte und die Integration bisher benachteiligter Gruppen als Akteure in der Stadt.

Die heutige Stadterweiterung ist jedoch nicht das Massenwohnraumschaffen der Nachkriegszeit, das ist augenscheinlich, wünschenswert und ein großes Glück.

Eine wirklich sinnvolle und nachhaltige innerstädtische Nachverdichtung muss unter dem Motto ‚low resources – high tech‘ umgesetzt werden. Das high-tech bezieht sich aber nicht darauf, dass man am Ende auch die WC-Spülung mit der Smartwatch bedienen kann, sondern darauf, dass der Bauablauf auf einem hohen technischen Niveau angesiedelt sein muss.

Generell gilt es, ein Konzept vorzulegen, das regionale Beauftragungen fokussiert, regionalen Baustoffen den Vorzug gibt, im Sinne der Stadt der kurzen Wege auch kurze Transportwege einfordert und schon in der Planung die spätere Auftrennbarkeit der verbauten Materialien mitdenkt.

In der heutigen Situation ist klar, dass der reine Zweck – die Stadterweiterung – das Mittel der internationalen Massenbauindustrie nicht mehr heiligt. Wien baut für den Zuzug und für die Verbesserung der Wohnsituation, nicht im Wettlauf gegen Kälte und Obdachlosigkeit.

310 Novy, 2017, S. 19

311 vgl. Fischer, 2018, S. 119

312 vgl. Gruber et. al., 2012, S. 35

Der Wohnfonds möchte Blocksanierung fördern und Kleingaragen verhindern<sup>313</sup> und die ‚MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung‘ möchte die Vorreiterrolle Wiens in der Erdgeschoßentwicklung in Europa forcieren.<sup>314</sup> Als Welthauptstadt des sozialen Wohnbaus und als Stadt mit der höchsten Lebensqualität der Welt<sup>315</sup> hat Wien gewissermaßen die Verpflichtung weiterzudenken.

Die Chance liegt in den kleinen Dimensionen der einzelnen Aufträge. Hier ist der Möglichkeitsspielraum in der Vergabe weitaus größer als bei großen Projekten, die teilweise automatisch dem Wettbewerbsgesetz<sup>316</sup> unterliegen.

Somit können auch höhere Nachhaltigkeitsanforderungen als in den oberen Geschoßen angeordnet, ein Mehrwert für Stadt und Straße eingefordert und die zwingende Rezyklierbarkeit aller Baustoffe vorgeschrieben werden. Wichtig ist es, gezielt gegen die Ausführung im Pfusch vorzugehen – insbesondere bei einzelnen Gewerken, weil darunter meist die Qualität sehr leidet.

Als Anreiz für die Umsetzung stehen Umwidmung und gezielt vergebene Förderungen zu Verfügung. Vernetztes Engagement im Parterre lässt sich nicht planen oder verordnen, dafür aber fördern und unterstützen.<sup>317</sup>

Die Regeln sind langfristig und unveränderlich, wie die Bauordnung und die Regie ist flexibel und beweglich wie die Zeitregie oder die Abgaberegie.<sup>318</sup> Regel und Regie können den Prozess formen und begleiten. Die eigentlich starre Regel der Bauordnung hat in den letzten Jahren einige zusätzliche Instrumente bekommen, wie die befristete Widmung, die Widmungskategorie ‚geförderter Wohnbau‘ und die Möglichkeit, die Höhe des Erdgeschoßes vorzuschreiben.<sup>319</sup> Damit können wichtige Rahmenbedingungen für das urbane Wohnerdgeschoß geschaffen werden. Vorhandene Förderinstitutionen können gebündelt werden – es braucht nicht notwendigerweise neue Institutionen<sup>320</sup> – oder es wird eine Neubewertung der Förderinstrumente durchgeführt, wie der STEP 2025 es in Aussicht stellt.<sup>321</sup> Jedenfalls entsteht dadurch ein großes Möglichkeitspotenzial.

Selbst der Bürgermeister der Stadt Wien, Dr. Michael Ludwig, hat noch in seiner Zeit als Wohnbaustadtrat signalisiert, die Aktivierung des Erdgeschoßes fördern zu wollen.<sup>322</sup>

313 vgl. Wohnfonds Wien, 2012, S. 71

314 vgl. Rießland, 2012, S. 40

315 vgl. Stadt Wien, Url: <https://www.wien.gv.at/politik/international/vergleich/mercerstudie.html> (31.05.2019)

316 vgl. WKO, Url: [https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Schwellenwerte\\_und\\_Berechnung\\_des\\_geschaetzten\\_Auftragswer.html](https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Schwellenwerte_und_Berechnung_des_geschaetzten_Auftragswer.html) (31.05.2019)

317 vgl. Scheuven et. al., 2012, S. 38

318 vgl. Bernard et. al., 2009, S. 83

319 vgl. MA21, 2016, S. 8

320 vgl. Scheuven et. al., 2012, S. 54

321 vgl. Rosenberger, 2014, S. 41

322 vgl. Ludwig, 2012, Vorwort (Perspektive Erdgeschoß)

Nur so kann auf lange Frist wirklich ein vielschichtiger Mehrwert für die Gesellschaft entstehen. Auf diese Weise können Projekte geschaffen werden, die vom Bestand und vom Standpunkt der Nachhaltigkeit vertretbar sind.

Die ‚creative industry‘ als Anlaufstelle bringt meist Bewegung in den Bereichen Freizeit, Unterhaltung und Kommunikation in Großstädten.<sup>323</sup> Eventuell gibt es hier auch Synergien mit dem ebenerdigen Wohnen. Architektonische Lösungen sollen als Mittel zur Entstigmatisierung des Erdgeschoß- und Souterrainwohnens eingesetzt werden.<sup>324</sup>

Zwischennutzungen für den Start können forciert werden, Anreize durch Beratung, Förderung und Investition gesetzt, PPP-Modelle entworfen und Pooling Konzepte erstellt werden.<sup>325</sup>

Möchte man Lösungen finden, dann ist es interessant, die Baugruppen in Berlin mit ins Spiel zu bringen. In gemeinschaftlichen Planungsprozessen entstand dort häufig bessere Qualität als der allgemeine Standard – zu einem günstigeren Preis als bei konventionellen Bauvorhaben.<sup>326</sup> Vielleicht können gewonnene Erkenntnisse aus dem Bauablauf auf Sanierungsvorhaben im Erdgeschoß übertragen werden.

Bei der Instandsetzung soll der Erhalt alter Handwerkstechniken gefördert und weitergegeben werden, möglichst naturbelassene Baustoffe sollen zum Einsatz kommen und die Planung muss angehalten sein, wegweisende Grundrisskonzepte vorzulegen. Also mehr als 50 Quadratmeter Wohn-Esszimmer mit Küche und ansonsten zehn Quadratmeter große Zimmerboxen, die mit einfach beplankten Trockenbauwänden abgetrennt sind.

Im Bestfall werden dabei Jugendliche ausgebildet – etwa spielt hier vielleicht das Versprechen der Ausbildungsgarantie der Stadt<sup>327</sup> mithinein. Beteiligt man die Auszubildenden an nachhaltigen Projekten, bei denen einerseits zukunftsweisende Techniken zum Einsatz kommen und andererseits alte Handwerkstechniken durch Wissensweitergabe erhalten bleiben, ist das gleich mehrfach ein Investment in die Zukunft.

Eine umfassende Ausbildung mit historischem Knowhow und neuen angewandten Techniken ist die Basis für ein Berufsbild, das lange Bestand haben wird.

Wien ist eine der schnellst wachsenden Metropolen im deutschsprachigen Raum.<sup>328</sup> Auch wenn manche Viertel mit 11–15m Standardstraßenbreiten auf ca. 21m Gebäudehöhe sehr dicht stehen,<sup>329</sup> heißt das nicht, dass sich dort kein ansprechendes Wohnen entwickeln lässt. Man denke nur an die Beliebtheit

323 vgl. Poppitz, 2008, S. 6

324 vgl. Bretschneider, 2012, S. 135

325 vgl. Scheuven et. al., 2012, S. 74/75

326 vgl. Ring, 2017, S. 75

327 vgl. WAFF, Url: <https://www.waff.at/wiener-ausbildungsgarantie/> (31.05.2019)

328 vgl. Rosenberger, 2014, S. 13

329 vgl. Psenner, 2005, S. 8, (Parterre.Wechselwirkung)

des Wohnens in der Innsbrucker Altstadt – dort gibt es Straßenquerschnitte unter fünf Metern Breite.

Eigentlich lässt § 78<sup>330</sup> der Wiener Bauordnung das Wohnen in zu schmalen Gassen im Erdgeschoß nicht zu, da der Lichteinfallswinkel nicht nachgewiesen werden kann.<sup>331</sup> Bedenkt man, dass diese Vorgaben aus einer Zeit kommen, in der die hygienische Situation in der Stadt um vieles schlechter war als heute, viel mehr Menschen auf engem Raum zusammengewohnt haben und die Technik nicht annähernd mit dem heutigen Niveau mithalten konnte, dann liegt es nahe, diese Vorgaben etwas zu überdenken. Gerade im Hinblick darauf, dass es bereits viele Formen des Wohnens in der Stadt gibt, die wenig direktes Sonnenlicht bekommen und dennoch große Qualität aufweisen. So beispielsweise Wohnen in den Norden oder hinter einer dichten Baumreihe.

Schöne künstliche Ausleuchtung und große Fassadenflächen können zum Einsatz kommen. Das Ziel ist nicht, den Wohnstandard zu senken, man sollte vielmehr die Stadt nicht leer stehen lassen. Das Gesamtpaket aus Einbettung, Infrastruktur, Gestaltung und Grätzlqualitäten kann auch enge Gassen zum Wohnen parterre attraktiv und konkurrenzfähig machen.

Kompetenzentwicklung zur Belebung der Erdgeschoßzonen durch das Zusammenspiel von Förderung, Organisation, ressortübergreifender Kooperation und Abstimmung sollte mit etwas ‚Nachdruck‘ forciert werden.<sup>332</sup> Im Zuge dessen könnten Konzepte und Mindeststandards definiert werden und unter anderem festsetzen, wie qualitätsvolles Wohnen in engen Gassen möglich sein kann.

Auch auf die Tiefe der Grundrisse kann eingegangen werden. Technisch gesehen heißt es: Je tiefer umso ökologischer,<sup>333</sup> eine große Wohnungstiefe führt jedoch nicht immer zur optimalen Grundrissqualität. Hier müssen Grenzbereiche abgesteckt werden.

Auf Barrierefreiheit kann Rücksicht genommen werden, wie zum Beispiel durch den Einbau von schwellenlosen, breiten Eingangstüren<sup>334</sup> für das ganze Haus.

Modulare Erweiterung am Dach wird bereits angeboten und kommt zur Anwendung: Attic Adapt 2050<sup>335</sup> ist ein Beispiel. Vielleicht ist es mit der Zeit möglich, qualitativ hochwertige Fertigmodule für den Erdgeschoßumbau anzubieten.

Nicht zu vergessen ist, dass auf die neuen Entwicklungen – wenn möglich–

330 vgl. BO für Wien, §78 (RIS online, 30.05.2019)

331 vgl. Psenner, 2005, S. 9, (Parterre.Wechselwirkung)

332 vgl. Mittringer, 2012, S. 216

333 vgl. Spoerri, 2017, S. 58

334 vgl. Weiss, 2008, S. 82

335 vgl. Franke et, 2017, S. 227

mit neuen Finanzierungsmodellen reagiert werden sollte.<sup>336</sup>

Schafft man es erfolgreich und wirklich nachhaltig, im Erdgeschoß zu sanieren und umzubauen, dann können gewonnene Erkenntnisse sowohl auf die oberen Geschoße als auch auf Neubauten übertragen werden.

Wie gut nachhaltiges Bauen und Sanieren bei den Menschen ankommen kann, zeigen die Befragungen der Nutzer der Projekte LCT One Bürogebäude in Dornbirn von Christoph Dünser und Hermann Kaufmann<sup>337</sup> und der Sanierung Klostergebäude Kaiserstraße, von akp\_architekten, kronreif\_trimmel & partner.<sup>338</sup> Die Menschen schätzen sowohl die Baustoffe als auch den architektonischen Entwurf und die technischen Annehmlichkeiten.

#### FOKUS:

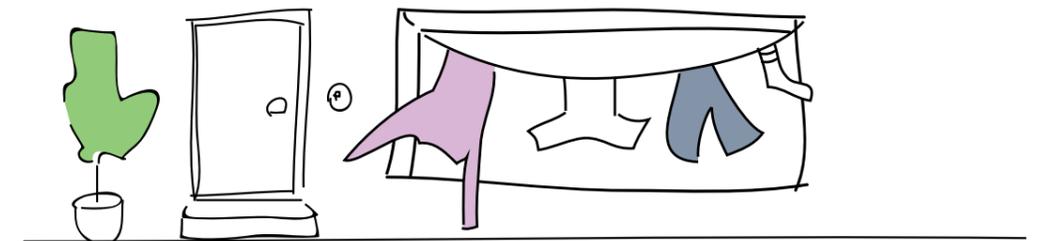
- Qualität statt Massenbau
- Nachhaltige Baustoffwahl
- Entstigmatisierung des EG-Wohnens
- Ressourcenschonung

#### QUALITÄTEN:

- Schaffen von Barrierefreiheit
- Gewonnene Erkenntnisse können für ganze Gebäude adaptiert werden
- Nachhaltigkeit bereits im Ausbildungsprozess

#### MÖGLICHKEITEN:

- Stadtpolitik signalisiert Förderungswillen
- Viele kleine Aufträge
- Ausleuchtungskonzepte als Antwort auf § 78 WBO
- Förderung der regionalen Bauwirtschaft



336 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 43

337 vgl. Lechner et. al., 2014, S. 35

338 vgl. Lechner et. al., 2014, S. 65-69

## 21. Gestaltungsmittel: ebenerdige Nachverdichtung

„Eine wichtige Voraussetzung für Energieeffizienz und Ressourcenschonung liegt in der räumlichen Dichte von Bauten und Funktionen.“

„Die Akzeptanz von Dichte hängt im Wesentlichen davon ab, ob der öffentliche Raum positiv wahrgenommen wird – von der Fußläufigkeit, der Erlebnisvielfalt und von seinen vielfachen sozialen Funktionen.“<sup>339</sup>

Die Nachverdichtung als Instrument hat viele Vorteile. Ein sanfter Eingriff bringt mehr Leute in ein bereits bestehendes Quartier – ganz ohne einen neuen Stadtteil bauen zu müssen.

Nachverdichtung hat in den letzten 10 Jahren bereits 75.000 Menschen eine Wohnung verschafft und die Kernbezirke haben davon profitiert. Das ist ein Zuwachs von zehn Prozent bei nur geringer Gentrifizierung.<sup>340</sup>

Diese Charakteristiken sind aber quantitativ und wirtschaftlich orientiert. Interessant ist es zudem, diese Nachverdichtung als Gestaltungsmittel für das Viertel zu verwenden.

Nachverdichtung ist ein explizites Ziel der Stadt Wien<sup>341</sup> – ein einziges Wohnprojekt kann den Charakter der ganzen Straße verändern.<sup>342</sup> Somit kann durch ein Stück bewohnter ebenerdiger Stadt Quartiersergänzung erreicht werden.

Für die Erdgeschoßstruktur werden außerdem zunehmend neue Unternehmensformen wichtig, wie Dienstleister, Büros, Ateliers und viele mehr.<sup>343</sup> Diese nähern sich dem Wohnen funktional immer weiter an.

Mit Widmungsänderungen oder Widmungsspielräumen, die eingeräumt werden und Förderungen als strategische Vorgehensweise hat man folglich ein gewisses Potenzial zur Stadt(um)gestaltung.

In erster Instanz ist es natürlich die reine Belegung von Leerstand – also ein Übergang von ungenutzt zu genutzt. Denkt man aber an Viertel, in denen monoton immer ähnliche Funktionen angeboten werden, oder die Fluktuation der Neugründungen und Schließungen sehr hoch geworden ist, kann man durch das Einmischen von Wohnen gezielt den Straßencharakter diversifizieren.

Im Idealfall passiert hier eine gemeinsame Entwicklung von Stadt, Entwicklern und den späteren Nutzern, damit gezielter gearbeitet werden kann. Wichtig ist es, Impulse zu setzen und strategisch vorzugehen. Wo passt welche Zielgruppe? Wer kann was in die Nachbarschaft einbringen?

Lebendige Urbanität wird bei höherer Funktionsdichte und geringerem Ver-

339 Hinterkörner, 2012, S. 252

340 vgl. Rosenberger, 2014, S. 40

341 vgl. Rosenberger, 2014, S. 65

342 vgl. Zoller, 2016, S. 50

343 vgl. Meindl, 2013, S. 25

brauch an Bauland bei dadurch kurzen Wegen gefordert.<sup>344</sup> Dabei kann das Erdgeschoß als Moderator und Regulator der städtischen Umgebung auftreten.<sup>345</sup>

Droht ein Viertel langsam zu verlottern, schreitet der Leerstand voran, und sind die einzigen Etablissements, die sich noch ansiedeln, Wettlokale und Studios, dann wird es schwer, sofort Familienwohnen anzubieten.

Ist aber die infrastrukturelle Anbindung gut, dann kann durchaus versucht werden, junge Menschen und Studenten dort einzuquartieren. Auch Kunstateliers gekoppelt an Wohnen sind vorstellbar, natürlich geknüpft an leistbare Mieten. Schließlich muss ein Anreiz gegeben sein, um in ein ‚Problemviertel‘ zu ziehen.

In dieser Phase können Besitzer durchaus mit befristeten Verträgen arbeiten – lieber fünf Jahre Studentenwohnen zu günstigen Konditionen als fünf Jahre Leerstand oder wechselnde Barbetreiber mit Mietrückständen.

Je mehr Leute kommen, umso mehr Potenzial und Kaufkraft bringen sie mit – besonders für Gewerbetreibende ein Grund, sich wieder dort niederzulassen. Gibt es junge Leute im Quartier und beginnt sich auch das Versorgungsangebot wieder zu bessern, dann wird es für andere Zielgruppen interessanter, ihren Lebensmittelpunkt dorthin zu versetzen.

Kultur, Handwerk, Design und Kunst werden nicht als Konkurrenz auf Einkaufsstraßen wahrgenommen<sup>346</sup> – dann dürfte Wohnen auch keine Bedrohung darstellen.

Der Knackpunkt ist wahrscheinlich, die richtigen Anreize für neue Mieter zu schaffen, um sie in das Quartier zu holen und mit ihrem Wohnen und Arbeiten gezielte Änderungen am Charakter des Viertels vorzunehmen.

Gibt es in Wohnvierteln zu wenig Dienstleistungsangebot aber Leerstand im Erdgeschoß, dann können gekoppelte Wohn-Arbeitskonzepte realisiert werden. Vielleicht schafft man es sogar wieder, wie einst in Rom und heute noch im asiatischen Raum, ein paar ‚Shophouses‘, anzusiedeln.<sup>347</sup>

Sind Stadtteile vollkommen ausgestorben und auch mit der Nähe zu Erholungsgebieten kann nicht aufgefahren werden, dann bleibt am Ende nur der finanzielle Anreiz, um Leben dorthin zu bringen – aber auch das ist eine gute Möglichkeit.

Gibt es nicht viel, aber keine ‚Bedrohung‘ und keinen ‚Sittenverfall‘, dann kann günstiges Familienwohnen angedacht werden.

Gründerzeitstrukturen ermöglichen sogar Zusammenlegungen und Trennungen im Erdgeschoß über die Parzellengrenze hinaus.<sup>348</sup> Somit könnte gezielt

344 vgl. Rosenberger, 2014, S. 35

345 vgl. Dörries, 2013, S. 21

346 vgl. Meindl, 2013, S. 38

347 vgl. Davis, 2012, S. 4

348 vgl. Psenner, 2015, S. 108, (Fakten zum wiener Gründerzeit-Parterre)

auf den Bedarf reagiert werden, auch häuserübergreifend.

Sobald sich eine Entwicklung umsetzen lässt, profitieren alle davon: Die Stadt wegen des Stadtbildes, die Besitzer wegen der Mietauslastung und die Mieter, wenn sie eine schöne, leistbare Immobilie gefunden haben. Es kann also für alle nur positive Auswirkungen haben.

Selbst hohe Dichte muss nicht gefürchtet werden. Diese muss nicht für eine geringe Qualität stehen, die Anforderung an die Gestaltung wird dadurch jedoch höher.<sup>349</sup>

Vielleicht erreicht man dieses Ziel dadurch, übergeordnet Leitbilder und Visionen zu definieren, sodass sich die Gebietsbetreuungen weiterhin um Schwerpunktthemen und Orte kümmern können und die Sachbearbeiter bei den Behörden Einzelprojekte mit dem formulierten Zielekatalog abgleichen. Damit könnte der Mehraufwand etwas eingedämmt werden und trotzdem bleibt die Vorgehensweise kontrolliert und kann nicht inflationär ausarten.

So könnte man auch reine Gewerbegebiete Stück für Stück zu gemischten Wohngebieten umbauen und vielleicht wagt man auch, den Leerstand in Industriegebieten anzugehen. Oft sind diese nämlich verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

Denkt man an Firmen wie Manner, Ottakringer oder Coca-Cola, dann sieht man, dass Produktion in Vierteln, in denen gewohnt wird, durchaus möglich und sinnvoll ist.

Dadurch rutschen Arbeitsplätze näher ans Wohnen und das ist ein wichtiger Faktor für die Stadt der kurzen Wege.<sup>350</sup>

Nach diesem Vorbild könnte man versuchen, Industriezonen zu gemischten Gebieten umzufunktionieren, gegebenenfalls großmaßstäblich in Teilen des 23. und 11. Gemeindebezirks – sozusagen von karger Industrie zu vorstädtischem Wohnen.

Durch die unmittelbare Anbindung und gute Sichtbarkeit bleibt das Erdgeschoß das Gesicht städtebaulicher Neuerungen, und ein gut genutztes Erdgeschoß könnte in solchen Vierteln sogar der Impulsgeber für eine Entwicklung oberhalb werden.

Bruno Taut sagte: „*Was wahr ist, wird gewiss auch einmal schön sein*“.<sup>351</sup> In diesem Sinne könnte allein die neue Funktion den revitalisierten Vierteln ein ‚schönes‘ Gesicht geben und den Funktionsmix erweitern, denn gerade dieser Funktionsmix im Erdgeschoß macht die europäische Stadt erst richtig lebenswert.<sup>352</sup>

#### FOKUS:

- *Stadtumgestaltung durch neue Nutzer*
- *Aufwertung durch verschiedene Anreize*
- *Umsetzung der ‚Stadt der kurzen Wege‘*

#### QUALITÄTEN:

- *Angebotserweiterung*
- *Bessere Durchmischung*
- *Wiederbelebung wegbrechender Standorte*

#### MÖGLICHKEITEN:

- *Gezielte Änderung des Straßbencharakters*
- *Einmischen von Wohn-Arbeitskonzepten*
- *Erweiterung bis hin zu Industriegebieten*
- *Parterre als ‚Gesicht‘ der Entwicklung*

## 22. Hohes Potenzial durch Einbettung in eine fertige Gebäudestruktur

Eine Erdgeschoßimmobilie ist akustisch relativ leicht abzuschotten, zusätzliche Maßnahmen sind einfach umsetzbar, selbst wenn die Nachbarnutzung sehr laut ist. Mit schwingenden Wand- und Deckenpaneelen ist die dB-Belastung stark reduzierbar. Wenn zusätzlich schallhemmende Öffnungselemente verbaut werden, dann steht dem Erhalt des bunten Funktionsmixes auf Straßenniveau nichts mehr im Weg.

Selbst Le Corbusier präsentierte für seine Wohnmaschinen ein nüchternes und bodenständiges Programm: Baden, Kochen, Essen, Schlafen, Arbeiten, Licht, Sonne und Schutz gegen die Witterung.<sup>353</sup> All das kann auch der Bestand im Erdgeschoß anbieten, ganz ohne zu fliegen.

Das Parterre ist gewissermaßen ein abgeschlossenes System, ein Relikt des Gewerbes mit Möglichkeiten, die wunderbar aufgegriffen werden können – es verfügt über das Potenzial der Wandelbarkeit.

Höhere Lasten am Fußboden sind nur selten ein Problem, da die vorher angesiedelten Betriebe häufig viel schwereres Interieur und Equipment hatten – als die Ausstattung, die fürs Wohnen nötig ist. Darunter ist in der Regel auch nur mehr der Keller, die Last muss also nicht mehr weit geführt werden, das Fundament ist nahe.

Traut man sich den Industriecharakter zu, dann können die Leitungen offen geführt werden. Natürlich könnten sie auch im Erdgeschoß eingestemmt werden, die Sinnhaftigkeit dieses – gar nicht so günstigen – Arbeitsschrittes ist aber zu hinterfragen, denn die offene Leitungsführung spielt der Grundrissflexibilität in die Hand.

Es ist nicht nur so, dass die Leitungen im Erdgeschoß mit weit weniger Aufwand als im Regelgeschoß umgelenkt werden können, da der Keller unmittelbar darunter ist; man kann auch überhaupt eigene Leitungswege einbauen und ins Haussystem münden lassen. Das ist im zweiten Stock sehr schwer bis nicht umsetzbar – besonders bei Schmutzwasserleitungen.

Die Statik ist geklärt, das Haus steht bereits und wird bewohnt. Belässt man die tragenden Elemente wie sie sind, dann ist dazwischen in der Gestaltung nahezu alles möglich.

Das Moriyama House mit der Funktionsabfolge in einzelnen Einheiten,<sup>354</sup> könnte beispielsweise in adaptierter Form in einer umgebauten Erdgeschoßimmobilie möglich sein. Unter dem ‚Dach‘ des Hauses durch platzierte Einzelboxen mit durchgeführten Wegen.

349 vgl. Wolfrum, 2014, S. 50

350 vgl. MA21, 2016, S. 9

351 vgl. Fischer, 2018, S. 110 (Zitat: Bruno Taut)

352 vgl. Mäckler, 2013, S. 53

353 vgl. Fischer, 2018, S. 123

354 vgl. Zoller et. al., 2014, S. 84/85

So gibt es äußerst viele Optionen für klassische und progressive, neue, andere Wohnkonzepte, da unter anderem auch die Feuchträume relativ einfach herumwandern können.

Gerade Gründerzeithäuser bestechen schon von Grund auf durch eine simple und flexible räumliche Strukturierung, massive Raumhöhen und einen hohen Prestigewert der Immobilien selbst.<sup>355</sup>

Mit den hohen Räumen können Leitungen zudem an der Wand, im Boden und an der Decke geführt werden, es kann nachträglich isoliert werden, abgehängte Decken ausgeführt sowie Fußbodenaufbauten und Heizungen angebracht werden.

Denkt man noch einmal an die Akustik, dann gibt es das Potenzial, im Parterre laut sein zu können. Darunter wohnt niemand und bekommt man die Schallübergabe seitlich und nach oben in den Griff, dann kann man sich die Lautstärke betreffend gut verausgaben.

Die Straße selbst ist auch oft laut. Diese akustische Abschottung bzw. Freiheit kann für lärmerzeugende Dienstleistungen hilfreich sein und es bietet sich eventuell an, das Parterre hier in Wien – der Stadt der Musik – als Musikgeschoß auszuformulieren. Fenster auf, schon spielt man ein Konzert. Das Erdgeschoß ist die Bühne, am Gehsteig das Publikum, dann muss nur noch geklärt werden, ob man das erspielte Geld versteuern muss.

Die Lage des Parterres selbst bedingt, dass die Frage der Erschließung sofort geklärt ist, da man im Regelfall schon von der Straße aus das Lokal betreten kann. Selbst wenn der Zugang vom Stiegenhaus aus geschieht, ist die Immobilie in ein bestehendes Gebäudekonzept eingebettet und es müssen keine neuen Strukturen geschaffen werden.

In diesem Sinne ist die Fluchtwegsituation gleich mitgeklärt, in den meisten Fällen kommt man von jedem natürlich belichteten Raum direkt ins Freie. Relevanter ist die Möglichkeit, mit dem Erdgeschoßumbau die Fluchtsituation der anderen Hausparteien zu verbessern, wenn das notwendig ist. Breitere Gänge und logischere Führungen der Haupteinschließung sind möglich, wenn im Zuge der Sanierung die Einheiten auf Straßenniveau neu aufgeteilt werden.

Selbst der Lifteinbau könnte erleichtert werden, denn gerade in Altbauten fällt es oft schwer, die passende Position zu finden, um dieses Element im Nachhinein so effektiv wie möglich einzufügen. Da die Obergeschoße meist seriell ähnlich sind, hilft eine gewisse Flexibilität im Erdgeschoß bei der Planung, auch wenn der Aufzug selbst für das Parterre nicht von großer Bedeutung ist und dafür nicht hätte eingebaut werden müssen.

355 vgl. Psenner, 2012, S. 471, (Mixed Building use)

Jedoch wäre es zukunftsweisend, das Konzept des Dachausbaus um den Erdgeschoßausbau zu erweitern – so könnte man in einem Zug doppelt nachverdichten.

Sind der Brandschutz innen und auch der Brandüberschlag geklärt, dann ist für die Immobilie auf Straßenniveau programmatisch viel möglich, da diese als funktional losgelöste Einheit mit eigenem Zugang gesehen werden kann, sofern auch die Installationen, die Elektrik und die Haustechnik entsprechend brandschutztechnisch abgeschottet sind.

Ein Punkt sind sicher noch die Fenster- und Türabstände zu den Nachbarn, den Brandüberschlag betreffend, da die vorgeschriebenen Mindestabstände in Altbauten oft nicht gegeben sind. Dies wird im Bestand toleriert, ist jedoch bei einem Umbau auf die heutigen Standards anzupassen. Schafft man es nicht, die Mindestwerte im Abstand einzuhalten, dann können relativ einfach vorspringende Trennbauteile zur Ausführung kommen. Diese sind technisch effektiv und stellen eher für die Gestaltung eine Herausforderung dar.

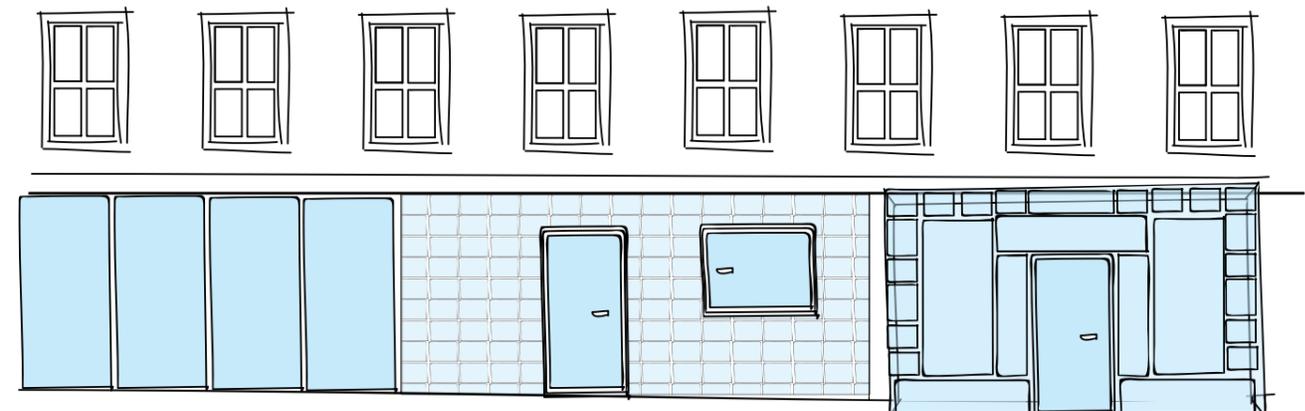
Diesbezüglich kann eine hohe Sicherheit für die Einheit selbst garantiert und darüber hinaus der Sicherheitsstandard für das ganze Haus erhöht werden.

Außerdem lässt es die Neustrukturierung im Parterre zu, zusätzliche technische Infrastruktur zu realisieren. Feuerwehrbedienfelder, kleine Brandmeldezentralen und klare Zugänge zu Steigleitungen können ganz einfach Teil der Umplanungsaufgabe werden.

**FOKUS:**  
 - Sicherheitsverbesserung für das ganze Gebäude  
 - Fließende Grundrisskonzepte sind möglich

**QUALITÄTEN:**  
 - Brandschutz, Statik und Fluchtwege sind schon geklärt  
 - Parterre ist ein abgeschlossenes System im Haus  
 - Gewisse Freiheit in der Leitungsführung  
 - Höhere Lasten häufig kein Problem

**MÖGLICHKEITEN:**  
 - Akustik leicht abtrennbar  
 - Lifteinbau (Position) kann erleichtert werden  
 - Fluchtwege können für alle verbessert werden



### 23. Potenzial Barrierefreiheit – Von ‚Florida‘ zur Kinderwelt

Konzentriert man sich auf die Qualitäten des Erdgeschoßes, dann fällt ein Umstand sehr plakativ ins Auge, nämlich die vorhandene Schwellenlosigkeit und somit die Tatsache, dass eine barrierefreie Situation leicht herstellbar ist.

„Barrierefreiheit bedeutet in die Zukunft planen, und alle, die uneingeschränkt leben möchten, sind davon betroffen.“<sup>356</sup>

In den USA gilt Florida mitunter als der Bundesstaat der Pensionisten,<sup>357</sup> da viele US-Amerikaner ihren Wohnsitz im Alter in eine der dort unzähligen Senioren-Communities mit netten Wohneinheiten und angenehmem Freizeitangebot verlegen. Das Klima ist relativ sanft, warm und verträglich und die Strukturen sind so geplant, dass das Älterwerden so angenehm wie möglich wahrgenommen wird.

Nun muss man nicht alle Senioren ins Burgenland schicken, sondern vielleicht bietet gerade das Parterre die Rahmenbedingungen, in Ruhe älter werden zu können – im eigenen Quartier, sozusagen im ‚Florida-Geschoß‘ in der Stadt.

Die Herstellung von Barrierefreiheit zu fördern ist ein junges Förderinstrument, es wird aber aufgrund des demografischen Wandels an Bedeutung gewinnen.<sup>358</sup>

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt an, in Wien ist schon fast ein Viertel der Bewohner über 60 Jahre alt.<sup>359</sup>

Für pflegebedürftige Menschen, für bewegungseingeschränkte Menschen und für Menschen mit besonderen Bedürfnissen könnte diese Wohnsituation ebenfalls massiv von Vorteil sein.

Im Sinne der Pflegepraxis ist das Parterre leicht zugänglich, damit perfekt im Notfall – selbst eine Bergung aus dem Fenster ist theoretisch möglich. In der Planung sind breitere Zugänge umsetzbar, kein Lift ist nötig und Schwellenlosigkeit machbar.

Wichtig ist es, ausreichend große und überdachte Eingangsbereiche herzustellen<sup>360</sup> und stabile Wände auszuführen, die Haltegriffe aufnehmen können.<sup>361</sup> Das sollte leicht umsetzbar sein. Speziell für ältere Menschen bieten sich noch weitere Vorteile: Es gibt weniger direkte Sonneneinstrahlung, als in oberen Geschoßen, das ist ein wichtiges Kriterium beim Bau von Seniorenresidenzen. Die Bewohner schauen zusätzlich draußen auf ein belebtes Bild und die Blicke passieren auf Augenhöhe. Gewohnheit, Barrierefreiheit, gesellschaftliche Einbindung, Dienstleistungen

356 Weiss, 2008, S. 3

357 vgl. The Senior List, Url: <https://www.theseniorlist.com/retirement/best/florida/> (31.05.2019)

358 vgl. Oberhuber, 2007, S. 14

359 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 21

360 vgl. Weiss, 2008, S. 25

361 vgl. Weiss, 2008, S. 58

in der Nähe, veränderte Raumnutzung und veränderter Platzbedarf sind die Kernbedürfnisse von Senioren.<sup>362</sup>

Sinnvoll ist die private Niederlassung zu ebener Erde für Menschen, die älter werden, aber natürlich auch dann, wenn die Bewohner pflegebedürftig sind und nicht in einem Wohnheim leben wollen. Senioren-WGs werden immer beliebter.<sup>363</sup> Ziehen mehrere Bewohner, die schon etwas Unterstützung brauchen in einem Quartier ins Erdgeschoß, dann können wenige Pfleger ein ganzes Gebiet betreuen. Man könnte im Pflegequartier ein Pflegebüro mit Zentrale, der nötigen Ausstattung und einem Pflegerkontingent etablieren. Von dort aus werden die Senioren der Umgebung dann betreut. So können die Vorteile des Parterres optimal genutzt werden.

Schwellenlosigkeit erfreut aber nicht nur ältere Leute, dieser Umstand besticht unmittelbar sobald viel transportiert werden muss oder wenn viel gereist wird. Ist man viel unterwegs und muss dabei viel mitnehmen, dann könnte eine Parterrewohnung die perfekte Lösung sein. Ist man dabei mit dem Auto unterwegs, dann könnte man dieses sogar noch in die Wohnung mithineinholen – das ist eine klare Win-Win-Situation.

Das Gewerbe hat die Notwendigkeit der Schwellenlosigkeit bereits erkannt und häufig werden bereits die Höhen auf Straßenniveau angeglichen.<sup>364</sup> Supermarktketten wie Spar verschleifen den Gehsteig im Zuge von Sanierungsmaßnahmen zur barrierefreien Landschaft.<sup>365</sup>

Für Wohnen und Arbeiten mit Lagerhaltung ist das Parterrewohnen ebenso perfekt. Jede Stufe weniger erleichtert die Arbeit um ein Vielfaches und auch für den Parteienverkehr ist man weit besser gerüstet.

Großen Familien kann der Alltag dadurch erleichtert werden – man denke hier nur an den Einkaufstransport. Kombiniert man die vorangegangenen Gedanken, dann bietet das Parterre auch einen großen Mehrwert für Mehrgenerationensysteme. Gerade die Kinder und Großeltern profitieren von der Lage, doch auch die Lebensorganisation des ganzen Clans erleichtert sich ebenerdig. Entwicklungen deuten darauf hin, dass es in Zukunft viele ‚Alte‘ und viele ‚Junge‘ geben wird.<sup>366</sup>

Was für viele gut ist, schadet auch bei wenigen nicht, denn auch wenn nur Eltern mit ihren Kindern unterwegs sind, schätzen sie die Option, nicht alles auf und ab tragen zu müssen. Gerade für Kinder im Baby- und im Kleinkindalter gibt es Unzähliges zu transportieren: Kinderwagen, Roller, Dreirad, Buggy etc.. Da käme eine schöne EG-Wohnung doch sehr gelegen. Außerdem besticht sie durch die geringe Gefahr der Geschoßhöhe – am Fenster einer Parterrewohnung kann Kindern wenig passieren.

362 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 23

363 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 89

364 vgl. Psenner, 2018, S. 18, („Wiener Null“)

365 vgl. Psenner, 2018, S. 19, („Wiener Null“)

366 vgl. Rosenberger, 2014, S. 16

In der Praxis ist heute zumindest die generelle Planungsempfehlung, das Erdgeschoß für barrierefreie Einheiten vorzusehen.<sup>367</sup>

Diese barrierefreie Planung könnte auch der Schlüssel zu zusätzlichen Förderungen sein, wie etwa Unterstützungen, die vom Sozialamt vergeben werden.<sup>368</sup>

Der Fokus sollte jedoch nicht auf Bedürftigkeit gelenkt werden. Barrierefreiheit zielt darauf ab, allen Menschen eine möglichst ...*„gleichberechtigte und selbstständige Teilnahme am urbanen Leben zu ermöglichen.“*<sup>369</sup>

Muss man viel transportieren, gibt es häufig einiges zu tragen und wenn man nicht mehr ganz so fit zu Fuß ist, dann ist ein eigenes Reich auf Straßenniveau jedenfalls eine tolle Lebensoption.

Die Stadt selbst wünscht sich zukünftig einen lebendigen, barrierefreien Straßenraum.<sup>370</sup>

Der Kreis für die Barrierefreiheit misst im Durchmesser 150 cm<sup>371</sup> – vielleicht könnte gerade dieser sich zur ‚Tatamimatte‘<sup>372</sup> der zukünftigen Erdgeschoßplanung emanzipieren.

**FOKUS:**

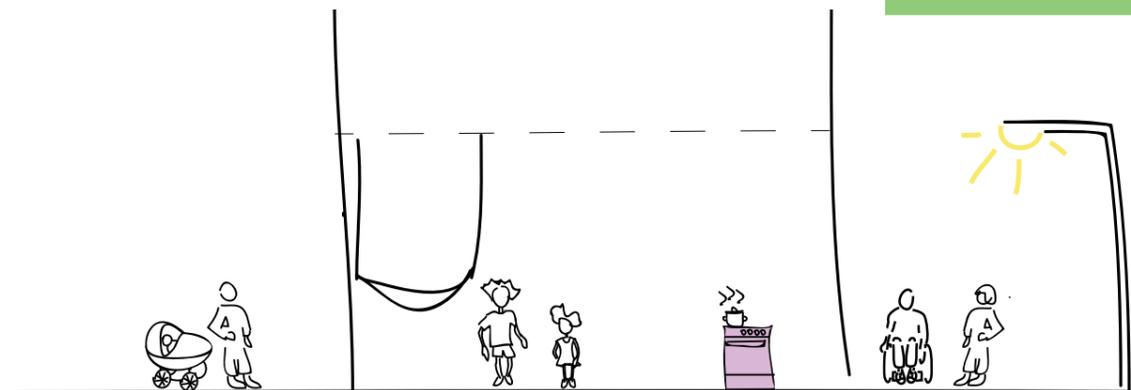
- Gleichberechtigte Teilnahme aller
- Barrierefreiheit als allgemeines Ziel
- Umsetzung neuer Pflegekonzepte

**QUALITÄTEN:**

- Gut für Senioren und Pflegebedürftige
- Vorteilhaft für Transport und Lagerhaltung
- Angenehm im Alltag großer und kleiner Familien

**MÖGLICHKEITEN:**

- Vereinfacht das Leben von Familien
- Chance für Gewerbetreibende (Schwellenlosigkeit)



367 vgl. Weiss, 2008, S. 72

368 vgl. Weiss, 2008, S. 78

369 Lacina et. al., 2007, S. 32

370 vgl. Rosenberger, 2014, S. 48

371 vgl. Weiss, 2008, S. 87

372 Basisfußbodenmatte aus Japan, die zur Grundlage des Raumproportionsmaßes in der klassischen japanischen Architektur wurde.

**24. Visuelle Kommunikation als Win-Win für beide Seiten**

Sehen und gesehen werden – vor allem im Parterre eine Münze mit zwei Seiten. Gerade hierin liegt eine tragende Motivation für die Erdgeschoßbelegung.<sup>373</sup> So sehr es wichtig ist, sich abschotten zu können, so toll ist es auch, teilnehmen zu dürfen. Besonders betroffen von Vereinsamung sind ältere, bewegungseingeschränkte und alleinstehende Menschen. Der Anschluss an die Gemeinschaft ist in der Praxis fast der wichtigste Faktor für die Relokalisierung von Senioren.<sup>374</sup>

Das Erdgeschoß wird auf Augenhöhe wahrgenommen und definiert somit den Übergang zwischen Innen und Außen,<sup>375</sup> dadurch ist aber außerdem unmittelbarer physischer Kontakt zu diesem Teil des Gebäudes möglich, er kann sogar angefasst werden.<sup>376</sup>

Die aktuell leerstehenden Erdgeschoßimmobilien sind wegen der Reduktion der sozialen Kontrolle ein großes Problem.<sup>377</sup>

Lustige Herangehensweisen sind beispielsweise, den Leerstand durch vorübergehende Schaufensterdekorationen als Maßnahmen zu kaschieren,<sup>378</sup> jedoch sind Nutzung und Dekoration durch die Bewohner viel nachhaltigere Aktivierungskonzepte.

Leben Betroffene im Erdgeschoß, dann sind sie zumindest visuell eingebunden und regulieren ihre eigene Sichtbarkeit selbst. Dies ermöglicht nur Zuschauen in erster Instanz und ist keine Interaktion, aber es ist jedenfalls besser als ‚hoch oben im Turm‘ – dort sieht man nur die Baumkronen und bestenfalls die Nachbarn von gegenüber.

Einblicke und Ausblicke gelten als Teile der nonverbalen Kommunikation<sup>379</sup> und denkt man zurück an das historisch-gründerzeitliche Erdgeschoß, dann war dieses damals halböffentlicher Raum mit verschwommenen Übergängen.<sup>380</sup>

Schaut man außerdem in die Niederlande, ist es dort noch heute so, dass offene Vorhänge in den Erdgeschoßen sehr gängig sind und so bewusst der Öffentlichkeit ein gewisses Maß an Inklusion in das Private gewährt wird.<sup>381</sup> In diesem Sinne könnte man das Parterre als halbdurchlässige Zone verstehen, die sich in eine Wechselbeziehung zur Stadtöffentlichkeit begibt.<sup>382</sup>

373 vgl. Häberlin, 2012, S. 228

374 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 24

375 vgl. Zoller, 2017, S. 44

376 vgl. Neumeyer, 2013, S. 85

377 vgl. Temel, 2012, S. 193

378 vgl. Sperle, 2013, S. 104

379 vgl. Häberlin, 2012, S. 229

380 vgl. Psenner, 2015, S. 585, (Street Life!)

381 vgl. Van Der Horst et. al., 2006, S. 29/30

382 vgl. Dörries, 2013, S. 21

Vielleicht hilft gerade diese visuelle Einbindung als Mittel zum Abbau von Hemmschwellen, Schritt für Schritt, Tag für Tag. In den warmen Jahreszeiten wird die Schwelle geringer, da häufig gelüftet werden muss, und dann nur mehr ein Stück Stoff zwischen dem Außen und dem Innen bleibt.

Sollte eine Öffnung passieren, dann ist das vorteilhaft für beide Seiten – für die Bewohner wird es weniger einsam, für die Passanten ist die Erdgeschoßzone offener.

Es heißt, das bauliche Potenzial des Parterres sollte genutzt werden. Zugänglichkeit und eine belebte Schicht dahinter wirken in den öffentlichen Raum. Daraus wird Raum für Öffnung, Begegnung und Kommunikation.<sup>383</sup>

Bereits in der Gotik wurde das Fenster als Vermittler von Inhalten eingesetzt, damals im Sinne religiöser Inhalte<sup>384</sup> heute vielleicht als Vermittler des Alltagslebens.

Selbst wenn die Nutzer nur zur Unterhaltung hinausschauen, dann ist das Spektakel draußen real und live, das ist gewissermaßen besser und jedenfalls lebensnaher als Fernsehen und virtuelle Plattformen.

Wenn die Immobile es zulässt und die Bewohner kleine Grünelemente vor ihrer Wohnung anbringen können, dann haben sie zudem einen kleinen Grünblick von innen und bei der Betreuung der Pflanzen auch die Möglichkeit, mit Menschen in Kontakt zu treten.

Durch die Passanten haben die Bewohner – sicherlich passiv, aber dennoch – Kontakt zu allen Schichten und Altersklassen der Gesellschaft. Vorbeilauende Tiere können beobachtet werden, besonders Hunde und auch Katzen.

Mancherorts wird ein eigenes ‚Wohnzimmer der Bewohner‘ im Freien geplant.<sup>385</sup> Kann dann nicht auch das echte Wohnzimmer an den öffentlichen Freiraum grenzen?

Teilweise könnten pensionierte Bewohner des Erdgeschoßes, die dadurch relativ viel zuhause sind, zur Anlaufstelle für Postsendungen, Pakete und Ähnliches im Haus werden. Natürlich kann dies in zu hohem Maße ein Nachteil sein, aber ganz generell auch ein Mittel zur Kommunikation und für die soziale Positionierung als wichtige, kompetente Ansprechperson im Haus.

Sollte den Leuten etwas zustoßen oder es Ihnen nicht gut gehen, dann haben sie mit einem ebenerdigen Fenster zur Straße sehr leicht die Möglichkeit, auf sich aufmerksam zu machen. Das ist durchaus ein Sicherheitsaspekt und zusätzlich beleuchten die Parterrebewohner die Straßen nachts, sodass sie den Passanten entgegengesetzt Sicherheit bieten.<sup>386</sup>

Möchte man sich konstante Gesellschaft in die Wohnung holen, dann eignet

383 vgl. Sperle, 2012, S. 136

384 vgl. Fischer, 2018, S. 40

385 vgl. Schulze et. al., 2009, S. 55

386 vgl. Psenner, 2005, S. 10, (Parterre-Wechselwirkung)

#### FOKUS:

- Blicke sind (nonverbale) Kommunikation
- Ermöglichung von visueller Teilnahme

sich das Parterre auch besonders gut für die Tierhaltung, gerade weil ein Zugang zum Grünen oft möglich ist. Das ist optimal für Hunde, Katzen, Kaninchen und alle Kleintiere, die innen leben können und ein wenig Freilauf aber sehr genießen. Auch über Tiere schafft man es oft, mit Menschen ins Gespräch zu kommen.

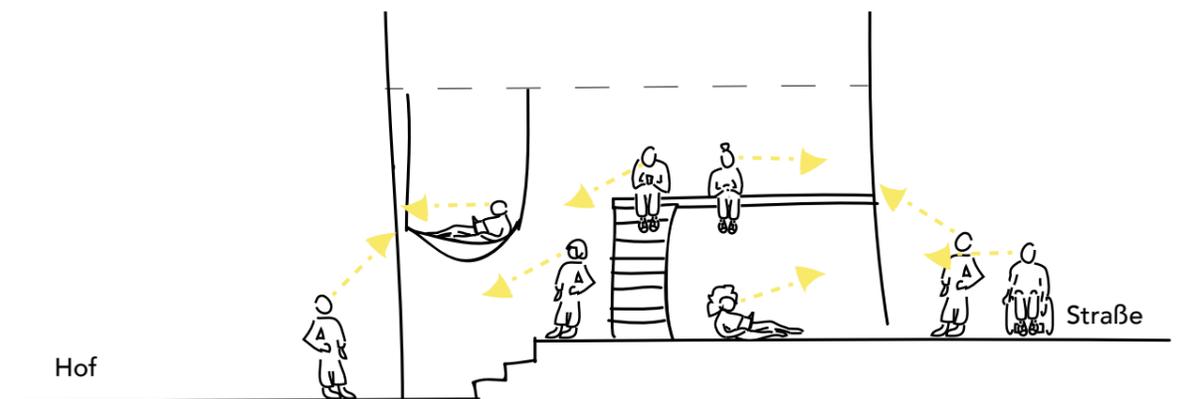
Die städtische Sockelzone mit ihrem Programm kann als Erlebnis, das den Weg verkürzt, wahrgenommen werden.<sup>387</sup> Je mehr Tiere ebenerdig wohnen, umso charmanter wird es auch für die Vorbeigehenden. Wird das Straßenniveau zum Tiergeschoß mit gewährten Einblicken, dann spaziert man durch den Parterrezoo zur Arbeit.

#### QUALITÄTEN:

- Position auf Augenhöhe zur erleichterten Kontaktaufnahme
- Mehr Sicherheit für die Straße durch Parterrebewohner

#### MÖGLICHKEITEN:

- Fenster als Vermittler
- Ausblick als Mittel gegen Vereinsamung
- Soziale Positionierung im Haus und im Grätzel



387 vgl. Mäckler, 2013, S. 54

## 25. Verbesserung des Straßenbildes – Aktivierung der Straße

Der Trading-Down-Prozess ist sehr gefährlich für ein Quartier. Er beginnt mit Abzug und ersten Schließungen. Je mehr Leerstand herrscht, umso mehr kommen die Ansässigen unter Druck, die noch da sind. Das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen auf der Straße nimmt ab und man ist mitten drin in der Abwärtsspirale. Darunter leidet auch der Wert aller Immobilien im Gebiet.<sup>388</sup> Wohnen könnte als Gegenmittel eingesetzt werden.

Öffnet sich das Erdgeschoß nach außen, dann ist schon allein das ein großer visueller Mehrwert. Die Straße lebt, es gibt Aktivität. Auch wenn man sie nicht immer unbedingt genau verfolgen kann – es passiert etwas, man sieht etwas, es wird gekocht, gewaschen, geheizt, gelüftet. Dadurch entstehen Geräusche und Gerüche – Sinneswahrnehmungen für jeden, der vorbeigeht.

Laut STEP 2025 möchte die Stadt die Möglichkeit der Belebung der Erdgeschoßzonen in Stadtentwicklungsgebieten durch Wohnbauförderung, städtebauliche Verträge und andere rechtliche Verfahren erweitern.<sup>389</sup>

Dass gegensätzliche Möglichkeiten nebeneinander Platz finden, kann ganz generell als „positives Moment“ der urbanen Lebensqualität gesehen werden.<sup>390</sup>

Blickt man nach Rom, dann wachsen dort heute noch ganz selbstverständlich die Alltagstätigkeiten auch in engen Gassen in den Straßenraum hinaus.<sup>391</sup>

Die visuelle Belebung der Straßenzüge kann als Planungsaufgabe der Neuprogrammierung mitverstanden werden. Funktionale Bezüge nach außen gestalten die Außensicht, so wie die Art der Öffnungselemente und deren Position ein wichtiger Teil für das Bild der Straße sind.

Selbst wenn die Leute dann dort sehr in sich gekehrt wohnen, ist ein geschlossener Vorhang besser als ein verdrehtes Lager. Kritisiert wird jedoch, dass es beim Erdgeschoßwohnen in der Stadt eine ständige ‚Sonntagnachmittagsatmosphäre‘ gäbe<sup>392</sup> und dass Wohnen parterre dem urbanen Straßenraum nichts zurückgeben würde – nicht jeder möchte schließlich Wäscheständer sehen.<sup>393</sup>

Man sollte sich hier jedoch fragen, ob eine ruhige Atmosphäre und der ein oder andere Wäscheständer wirklich störender sind als Leerstand und Verfall. Zudem ist die Stadt kein Konstrukt mit künstlerischem Anspruch, sondern eine Collage von Funktionen, Tätigkeiten, Handlungen, Notwendigkeiten und fokussierter Gestaltung. In diesem Ensemble, das von Vielschichtigkeit

gespeist wird, sollte der ein oder andere Wäscheständer Platz finden.

Überdies können Grundrisskonzepte Menschen und Tätigkeiten an die Fassade holen und die Öffnungs- und Fassadenflächen können mit Mustern bespielt werden – all das hat Auswirkungen auf die gesamte Hausansicht und darauf, wie die Straße wahrgenommen wird. Hier sieht man, dass selbst beim Scheitern einer programmatischen Belebung eine visuelle Gestaltung aus Sicht der Stadtgestaltung immer möglich ist und auch diese ist ein ultimativer Mehrwert.

Zumal es ganz generell so ist, dass die Mischnutzung am Haus ablesbar sein kann, aber nicht muss – weder heute noch früher und auch nicht in verschiedenen Kulturen.<sup>394</sup>

Hitchcock und Johnson forderten für den internationalen Stil die Vermeidung aufgesetzter Dekoration,<sup>395</sup> doch Wohnen könnte heute als funktionsbedingte ‚Dekoration‘ geduldet werden.

Im schlimmsten Fall wird das bewohnte Parterre geschlossen aber betreut. Man sieht je nach Gestaltung Muster von außen, Sonnen- und Sichtschutz, visuell schlichte oder gestaltete Flächen – zwar ist das Dahinter dann nicht einsehbar, aber es ist nicht tot.

Straßenseitige Balkone sind eine zusätzliche Möglichkeit der Kommunikation mit der Straße.<sup>396</sup> Im Projekt Zelterstraße 5 in Berlin, von Zanderroth Architekten, gibt es Fassadenrücksprünge im Erdgeschoß, jeder zweite Eingang erhält eine Eingangsnische mit Sitzbank.<sup>397</sup> Das ist dann die Steigerung des Balkons – der Hof zur Straße. All das bringt Leben und verbreitert die Straße.

Zwar können soziale Phänomene nicht gezielt gesteuert werden, jedoch kann die passende Gestaltung des öffentlichen Raumes Freude und Wohlbefinden verbreiten.<sup>398</sup> Im Bestand sind die ehemaligen Kutschefahrten heute mitunter die repräsentativsten halböffentlichen Räume der Stadt<sup>399</sup> und die Erdgeschoßzonen selbst sind die Visitenkarten der Straßen und dadurch auch der Bezirke.<sup>400</sup> So können sie dem Straßenraum Leben einhauchen.

Le Corbusier wünschte sich ein Programm des Hauses ähnlich dem einer Maschine,<sup>401</sup> vielleicht könnte man Bodenhaftung für die heute bestehenden ‚Wohnmaschinen‘ etablieren – durch vielfältiges Parterrewohnen.

388 vgl. Sperle, 2013, S. 55/56

389 vgl. Rosenberger, 2014, S. 84

390 vgl. Psenner, 2005, S. 8, (Parterre.Wechselwirkung)

391 vgl. Psenner, 2014, S. 84 (Das wiener Gründerzeit-Parterre)

392 vgl. Dörries, 2013, S. 29

393 vgl. Dörries, 2013, S. 30

394 vgl. Davis, 2012, S. 13

395 vgl. Fischer, 2018, S. 161

396 vgl. Bretschneider, 2012, S. 135

397 vgl. Zoller et. al., 2014, S. 222

398 vgl. Schwarz-Viechtbauer, 2008, S. 7

399 vgl. Psenner, 2005, S. 11 (Parterre.Wechselwirkung)

400 vgl. Wimmer, 2012, S. 190

401 vgl. Fischer, 2018, S. 121

Der motorisierte Individualverkehr wird meist als wesentliches Problem für die Erdgeschoßzonen angeführt.<sup>402</sup> Jedoch kann dieses überwunden werden, beziehungsweise ist die Verkehrsthematik eine gesamtstädtische Herausforderung, die nicht spezifisch aus dem Parterre herausgelöst werden kann. Sehr wohl möglich ist aber, unbeeindruckt vom Verkehr, schöne Parterrekonzepte zu entwickeln und vielleicht trägt gerade diese Dynamik dann invers etwas dazu bei, dass es zu Konsensentwicklungen im Verkehrsstreit kommt.

Wenn es einen wirklich schwierigen Faktor bezüglich des Verkehrs gibt, dann den des Vorranges des motorisierten Verkehrs gegenüber dem langsamen Verkehr und dem Aufenthalt.<sup>403</sup>

Das „Main-Streets-Konzept“ aus den USA forciert es bereits, die Straßen vor allem für Fußgänger attraktiver zu machen, Aufenthaltsqualität zu fördern und den Bereich dann zu vermarkten.<sup>404</sup>

Auch bei uns gibt es Bestrebungen zur Neuinterpretation des Straßenraumes. Vorsorge, Gestaltung und Management sind die Aktionslinien des öffentlichen Raums,<sup>405</sup> heißt es. Dieses öffentliche Gebiet wird durch seine bauliche Form, die Hardware, und durch sein Programm, die Software, definiert.<sup>406</sup> Zudem ist der Gehsteig selbst der wichtigste Aufenthaltsort im öffentlichen Raum.<sup>407</sup>

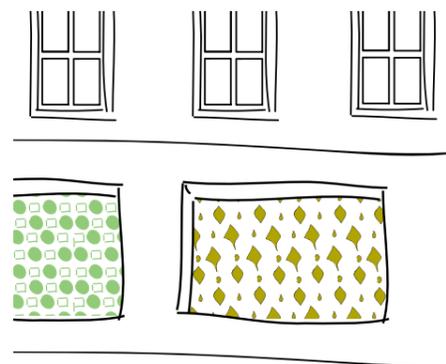
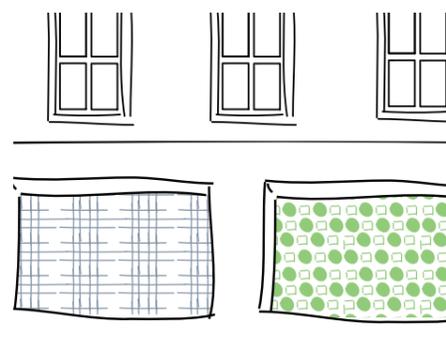
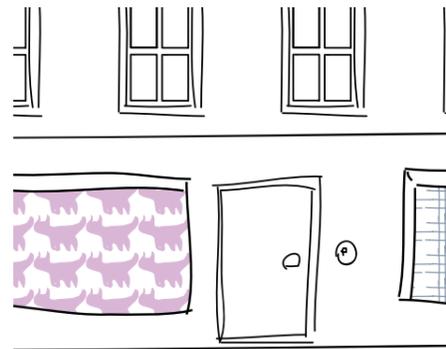
Kommunikation, Wirtschaft, Erholung, Spiel und Kultur sollen in Zukunft der Verkehrsabwicklung gegenüber priorisiert werden. Fokussiert wird Aufenthaltsqualität.<sup>408</sup>

Somit ist die Rückgewinnung des öffentlichen Raumes als Aufenthaltszone im Straßenbereich entscheidend.<sup>409</sup>

Platz soll gewonnen und der öffentliche Raum soll zurückerobert werden – das forderte bereits DI Rudi Schicker, ehemaliger Stadtrat für Stadtentwicklung und Verkehr.<sup>410</sup>

Straßenraum sollte als Lebensraum verstanden und derart ausgestaltet werden. Das beeinflusst das Miteinander in der Stadt positiv.<sup>411</sup>

Zudem soll der öffentliche Raum zur Orientierung und Identifikation beitragen.<sup>412</sup> Gut wäre es, einen kommunizierten Auftrag an die Nutzer zu geben, die Leute also um Öffnung, Teilnahme und Mitprogrammierung zu bitten, ähnlich den ungeschriebenen Bepflanzungsvorgaben der Bauernhäuser in manchem Tiroler Ort.



**FOKUS:**

- Der Abwärtsspirale durch Wohnen entgegenwirken
- Gegensätze nebeneinander – eine städtische Qualität
- Rückgewinnung des Straßenraumes

**QUALITÄTEN:**

- Straßenmöblierung und Gestaltung auch für die Öffentlichkeit
- Vom Verkehrsraum zum lebenden Organismus

**MÖGLICHKEITEN:**

- Straßengestaltung für die Identität der Stadt
- Vor- und Rücksprünge zwischen privat und öffentlich
- Jedenfalls eine optische Verbesserung der Hausansicht

Bei Wohnungen kommt es auf das Wohnumfeld an, auf das, was zwischen den Wohnungen ist – das ganze Viertel muss mitgedacht werden.<sup>413</sup>

Der öffentliche Raum bestimmt die Attraktivität des Standortes. Damit hängt der Immobilienwert zusammen, deshalb hat sowohl der öffentliche als auch der private Sektor dafür Verantwortung.<sup>414</sup>

Die Ausgestaltung des Vorbereiches, Rücksprünge vom Gehsteig, Elemente wie Sitzbänke,<sup>415</sup> die für die Allgemeinheit freigegeben sind und bewusst gesetzte Schwellen, die sagen: „Hier wird gewohnt!“ führen auch zu einem persönlicheren Straßengefühl für alle. Es wird persönlicher und dadurch ‚wärmer‘.

Vorgaben und Spielregeln können gemeinsam mit Zusatzpaketen wie Baumscheibenpatenschaften, Fußmatten, Schanigärten und Wäscheleinen an der Außenwand schon in der Planung angeboten werden. So wird versucht, durch die neuen Nutzer im Quartier einen maximalen Straßenaktivierungsprozess zu starten – unterstützt von den städtischen Institutionen und Magistraten.

Erneuerte Fassaden stehen für: „Hier wurde saniert!“ und weisen damit darauf hin, dass ins Quartier investiert wird und man sich darum kümmert. Wie Bezirksvorsteherin Ilse Pfeffer über die Dachgeschoßausbauten gesagt hat: „Wo Dächer ausgebaut werden, dort möchten die Menschen sein.“<sup>416</sup>

Le Corbusier bezeichnete die Straße als Verkehrsmaschine<sup>417</sup> und hob das Wohnen vom Bodenniveau ab. Jetzt könnte die erneute Landung des Wohnens parterre den Verkehrsraum zum Lebensorganismus umcharakterisieren.

Wie viel ebenerdig letztendlich passiert und wie offen die Bewohner sein werden, lässt sich im Vorfeld nicht fixieren, doch je mehr belegt ist, umso besser sieht es aus, und umso besser fühlt es sich auch an.

Aus der Straße fürs Auto könnte die Entwicklung zum ‚Place‘ mit Aufenthaltsqualität gestartet werden. Dabei lassen sich die Nutzer wieder im Straßenraum nieder.<sup>418</sup> Im Sinne von Jane Jacobs Aussage, dass Gebäude und Nutzungen der Straße die Identität geben und die Straßen wiederum der Stadt die Identität geben,<sup>419</sup> könnte ebenerdiges Wohnen das Bild der Stadt nachhaltig prägen und die Lebens- und Straßenraumqualität für alle heben.

402 vgl. Bretschneider, 2007, S. 126/127  
 403 vgl. Psenner, 2015, S. 584, (Street Life!)  
 404 vgl. Müller, 2012, S. 84  
 405 vgl. Kreppenhof et. al., 2009, S. 31  
 406 vgl. Bernard et. al., 2009, S. 80  
 407 vgl. Psenner, 2017, S. 75  
 408 vgl. Rosenberger, 2014, S. 110  
 409 vgl. Schwarz-Viechtbauer, 2009, S. 44  
 410 vgl. Schicker, 2009, S. 5 (Vorwort Platzgewinn)  
 411 vgl. Ritt, 2017, S. 68  
 412 vgl. Schwarz-Viechtbauer, 2009, S. 47

413 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 107  
 414 vgl. Kreppenhof, 2009, S. 17  
 415 Bänke gab es bereits an Fassaden von italienischen Palazzi im 15. Jahrhundert. vgl. Kapitel 11 und „mise en scène“  
 416 Schindler-Seiß, 2009, S. 67 (Ilse Pfeffer)  
 417 vgl. Bretschneider, 2007, S. 4  
 418 vgl. Psenner, 2014, S. 142, (“Don’t Even Think Of Parking Here”)  
 419 vgl. Scheuven et. al., 2012, S. 14/15

## 26. Parterreumbau mit Ausblick und Rückgriffen

Wien hat viel zu bieten – die Stadt soll zu einem führenden Forschungszentrum ausgebaut werden<sup>420</sup> und ist zeitgleich die einzige Metropole mit nennenswerter Landwirtschaft.<sup>421</sup>

Hier treffen Bodenhaftung und Futurismus aufeinander. Genau nach diesem Konzept sollte auch saniert werden.

Sanierungen fortschrittlich zu denken könnte auch bedeuten, dass auf früher übliche Techniken und Materialien zurückgegriffen wird, weil man mittlerweile genug Erfahrung mit den ‚neuen‘, internationalen Materialien hat, um gezielt auf deren Schwächen reagieren zu können.

Ein sehr plakatives Beispiel kommt aus der Welt der Farben. Streicht man heute fast ausschließlich mit Dispersionsfarbe, so wurden früher noch die Wände gekalkt. Die kunstharzbasierte Dispersionsfarbe verschleißt die Oberfläche meist dicht und fördert dadurch eher die Schimmelbildung. Die offenporige und mineralische Kalkfarbe wirkt der Schimmelbildung entgegen und hemmt dessen Entwicklung. Heute wird an schimmelbetroffenen Stellen bewusst das alte Material verwendet, um dem Schimmelbefall Herr zu werden.<sup>422</sup>

Dieser Rückgriff auf Materialien und Techniken, geknüpft an moderne Erkenntnisse der Bautechnik, ist dahingehend so interessant, da die Baustuktur besonders bei Gründerzeitgebäuden alt ist und ein Rückgriff hier gerechtfertigt und sinnvoll ist, da eben nicht nach modernen Standards gebaut wurde. In der Wiener Gründerzeit gab es schon 1910 Wohnnutzungen parterre und viele gibt es heute noch.<sup>423</sup> Bis in die 70er-Jahre war Wohnen im Erdgeschoß ohnehin selbstverständlich.<sup>424</sup> Etwas generalisiert gesagt, sind Gründerzeitgebäude noch immer nutzungsneutral.<sup>425</sup>

Aus der Bestandssanierung können wichtige Erkenntnisse für Neubauten gewonnen werden.

Angewandt im Erdgeschoß beschränkt man sich damit vorerst auf kleine Bauvorhaben, denn dort ist Vieles leistbarer und Neues kann besser ausprobiert werden als im großen Maßstab.

Der Roofjet in der Wißgrillgasse im 14. Wiener Gemeindebezirk von den Architekten Armin Mohsen Daneshgar, Daneshgar Architects, ist ein ansprechendes Projekt mit komfortablen Grundrissen in nachhaltiger Bauweise mit freundlicher Begrünung.<sup>426</sup> Dieses Konzept könnte sich problemlos auch auf

Straßenniveau realisieren lassen.

Oft werden Aktivitäten, Naherholung und Freizeit als Hauptfaktoren für das gute Leben angeführt,<sup>427</sup> interessant ist dabei, dass kein Platz für den Alltagsraum vorgesehen ist und die Bausubstanz gar nicht thematisiert wird.

Strukturell sind Nutzungsmischung von Wohnen und anderen Funktionen, qualitätsvolle Dichte und Ressourcenschonung zukünftig wichtige Kriterien für Bauvorhaben.<sup>428</sup> Gerade die Ressourcen betreffend gibt es hier Potenzial, Vergangenes zu reaktivieren.

Denkt man zurück an den Holzbau, dann könnten Filz und Holz gezielt statt Plastikprodukten eingesetzt werden. Lehm könnte mit seinen vielfältigen Qualitäten den Weg zurück in die städtische Bebauung finden, vor allem vorerst in der Innensanierung – fernab von Gebäudestatik und Bewitterung.

Naturkautschukprodukte können, wenn es leistbar ist, auf ihre Langlebigkeit geprüft werden und gerade im Kunststoffbereich können auch Recyclingprodukte versucht werden.

Schön wäre es, Holz und Textilschichten wieder als niederschwellige Alternativen zu Fußbodenheizungen anzudenken. Die Raumhöhe erlaubt es meistens, etwas Höhe freizugeben und so können auch schnell verlegte Trockenstriche zum Einsatz kommen.

Ganz generell wäre es erstrebenswert, den vermehrten Einsatz von heimischem Holz im Innenausbau zu forcieren, gerade, wenn der Brandschutz ohnehin geklärt ist. Noch weiter geführt ist die Wiederverwertung von Holzprodukten anzudenken.

Holzbau könnte ohnehin der Schlüssel zur innerstädtischen Nachverdichtung sein.<sup>429</sup> Die thermische Sanierung ist jedenfalls ein wichtiger Fördertopf,<sup>430</sup> auch für die Erdgeschoßsanierung kommt hier Unterstützung in Frage. Möglich wären Bodenaufbauten mit Holz, Kork und Textillagen und Trockenstriche geschichtet, ohne den Betonwagen. Leichtziegel oder Lehmsysteme ersetzen Gipskartonwände, das ist nicht nur schön für das Raumklima und die Akustik, auch die Lasten sollten im Erdgeschoß selten ein Problem sein.

Gleiches gilt für die Fassadengestaltung: Reduktion bei asiatischem Stahl und Glas, Wiederverwendung und Recycling vorhandener Elemente, bis hin zum Wiederverbau ganzer Verglasungselemente im Sinne von Hundertwassers<sup>431</sup> Manifest für die Freiheit des Fensters.

420 vgl. Rosenberger, 2014, S. 27

421 vgl. Rosenberger, 2014, S. 75

422 vgl. Ökologisch Bauen, Url: <https://www.oekologisch-bauen.info/baustoffe/naturfarben-putze/kalkfarbe.html> (01.06.2019)

423 vgl. Psenner, 2017, S. 73, (Funktionen des „Ebenerds“/ Grafik)

424 vgl. Scheuven et. al., 2012, S. 239

425 vgl. Psenner, 2012, S. 465, (Mixed Building use)

426 vgl. Lechner et. al., 2014, S. 59-63

427 vgl. Schulze et. al., 2009, S. 51 (Ringstraße)

428 vgl. Rosenberger, 2014, S. 54

429 vgl. Cheret et. al., 2017, S. 65

430 vgl. Oberhuber, 2007, S. 26

431 vgl. Hundertwasser, <http://www.hundertwasser.at/deutsch/texte/philofensterdikatur.php> (01.06.2019)

Es bietet sich an, bei Holzstrukturen heimische Fensterbauer zu engagieren und einfache erprobte Systeme zur Anwendung zu bringen. Wenn es leistbar ist, kann man auch Tischler-Glaser-Strukturen im Stile der alten Ladenfassaden andenken, das wäre jedenfalls eine Verschönerung des Straßenzuges. Wenn sie schon bestehen, dann könnten sie wieder instandgesetzt werden.

Ein Weg wäre es, mit dem Sicht- und Sonnenschutz die Fassade geschichtet als System zu betrachten, um so den tabellenorientierten Bewertungskriterien der Nachhaltigkeitsbeurteilung statistisch etwas entgegenhalten zu können, selbst wenn nicht die neuesten, gasgefüllten Mehrfachverglasungsfenster verbaut werden.

Innen könnte man die Kamine aktivieren und Sparöfen einbauen, die Menschen können dann wieder selbstreguliert additiv heizen. Das Parterre als Ofengeschoß wäre auch ein Vermarktungsfaktor für den Verkauf. Vorher muss natürlich mit den Kaminkehrern abgeklärt werden, welche Möglichkeiten überhaupt noch vorhanden sind. Auf diese Art kann viel versucht und verbessert und dem modernen Wohnen noch dazu ein Hauch nativer Charakter zurückgegeben werden.

Bei zukunftsweisender Flexibilität könnten zumal Verteilung und mögliche Reduktion der Betriebskosten als progressives Konzept angesehen werden, insbesondere, wenn dabei simple und historisch erprobte Umsetzungsmethoden zur Anwendung kommen.

Außerdem ist bereits lange ausständig, Nachhaltigkeit nicht nur an der Performance des Betriebes und den neuverbauten Bauteilen festzumachen, sondern vielmehr einzubeziehen, wie viel die Umwelt durch die Nutzung des Bestehenden geschont wird, selbst wenn der Betrieb vordergründig etwas ressourcenintensiver ist.

**FOKUS:**

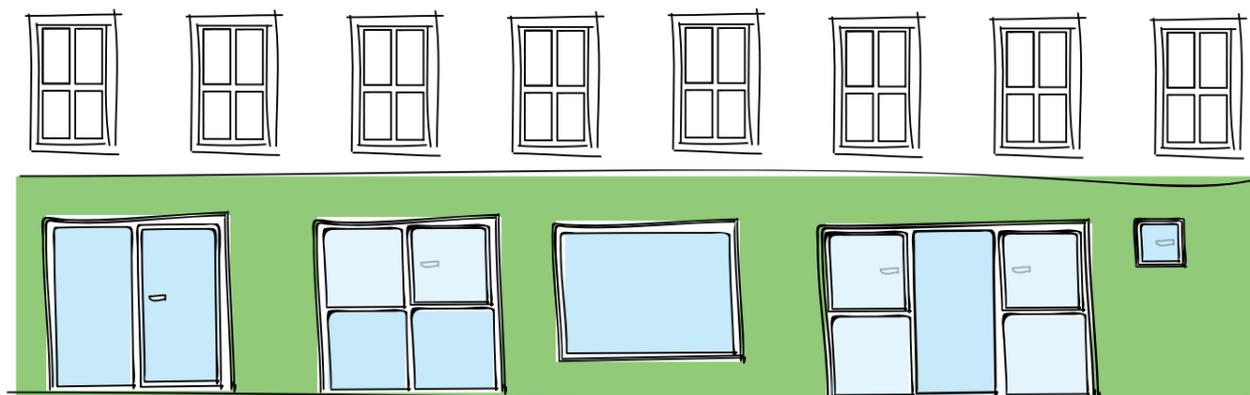
- *Nachhaltigkeit ganzheitlich betrachten*
- *Balance zwischen Futurismus und Bodenhaftung*
- *Rückgriff auf alte Techniken*

**QUALITÄTEN:**

- *Holzbau vermehrt in der Stadt*
- *Verbessertes Raumklima*
- *Recycling im Bau*

**MÖGLICHKEITEN:**

- *Nachhaltig und leistbar, wird bereits umgesetzt*
- *Auftrennbare Bauteile verwenden*
- *Gesamtsystem betrachten, nicht einzelne Bauteile und Schichten*
- *Kamine aktivieren*

**27. Testgeschoß – vom Produkt zum Stadteil**

Die Stadt kann nicht durch Beschwörungen der ‚guten alten Zeit‘ zurückgewonnen werden.<sup>432</sup>

Es gibt bereits viele Varianten für das Erdgeschoß im dicht bebauten Gebiet. Kann dort gewohnt werden, dann ist es nicht urban, ist dort Gewerbe oder Infrastruktur, dann ist es nicht vorstädtisch idyllisch und ist es frei, so wie in der Moderne vorgeschlagen, dann fehlt die heimatische Kleinteiligkeit.<sup>433</sup> Wahrscheinlich liegt die Lösung hier im konstruktiven Mix.

Das Erdgeschoß ist seit jeher das Umbaugeschoß, es hat schon sehr viel Wandel in den verschiedensten Branchen erlebt und diese Wandlung ist auch von außen visuell gut ablesbar – meist ist das Parterre ein eigenständiger Streifen des Hauses.

In den letzten Jahrzehnten war es vor allem das Paradeschoß des Trockenbaus für den Handel, der sich damit ein regelmäßiges ‚Facelifting‘ verpasst hat.

Ändert man jetzt den funktionalen Zugang, dann könnte man sich damit im Gegensatz zur nicht enden wollenden Selbstneuerfindung des Handels und all der Umweltbelastung, die damit einhergeht, direkt auf das Thema ‚Biosanierung‘ stürzen. Mit einem vorgelegten Leitbild und eigenen verkürzten Bewilligungsverfahren (ähnlich wie bei Bauprojekten in Kleingartensiedlungen) oder Guides zu den Möglichkeiten, die auch ohne Amt umsetzbar sind, könnte man die Wohnadaptierung zum Studiengeschoß für wirklich nachhaltiges Bauen erheben.

Immobilienwirtschaftlich dominiert in Wien die Funktion des Wohnens.<sup>434</sup> Entgegen vieler Fehleinschätzungen bringt der Leerstand keine steuerlichen Vorteile.<sup>435</sup>

Nachkriegs- und Gründerzeitsiedlungen stellen einerseits ein großes Potenzial für die Nachverdichtung dar, benötigen dabei aber häufig Instandsetzungsarbeiten.<sup>436</sup> So nutzen Maßnahmen dort sowohl der Stadt als auch dem Gebäude und dessen Bewohnern.

Um die Potenziale halböffentlicher und in Privatbesitz befindlicher Flächen voranzutreiben, muss zusätzlich vermehrt mit Eigentümern verhandelt werden.<sup>437</sup> Hier liegt ein großes Potenzial, solche Forderungen in die Neustrukturierungspläne von Parterreimmobilien einzubinden.

432 vgl. Zabrana, 2012, S. 158

433 vgl. Förster, 2012, S. 247

434 vgl. Scheuvsen et. al., 2012, S. 10

435 vgl. Scheuvsen et. al., 2012, S. 11

436 vgl. Diebäcker et. al., 2017, S. 14, (Vorwort)

437 vgl. Ruland, 2008, S. 58

Zentrale Themen der Planung sind die Wechselwirkungen von ‚offen‘ und ‚geschlossen‘, ‚gemeinschaftlich‘ und ‚privat‘ – in der Wohnung wie im ganzen Haus.<sup>438</sup> Ebenso verhält es sich mit der Erdgeschoßzone und dem öffentlichen Raum in der ganzen Stadt.

Im Aktionsplan des STEP 2025 wird vorgeschlagen, die Sanierungsförderung anzupassen und neu zu bewerten, um sie an aktuelle Zielsetzungen anzugleichen und sozial eine hohe Treffsicherheit zu erzielen.<sup>439</sup>

‚Reduce, reuse, recycle‘ war das Motto des deutschen Pavillons auf der Architektur-Biennale in Venedig 2012 von Muck Petzet.<sup>440</sup> Dahinter steckt aber mehr als nur ein Titel, es ist eine Haltung. Man möchte nur das ändern, das dringend notwendig ist und ansonsten das Bestehende bestmöglich verwenden. Ganz im Sinne der Charta von Venedig<sup>441</sup> – diese bezieht sich auf die Denkmalpflege und stellt die Instandsetzung vor die Sanierung. So könnte auch im nicht geschützten Bestand vorgegangen werden um Ressourcen zu sparen und programmatisch zu arbeiten.

Die drei Säulen der nachhaltigen Entwicklung sind ökologische Nachhaltigkeit, ökonomische Nachhaltigkeit und soziale wie gesellschaftliche Nachhaltigkeit,<sup>442</sup> diesen Grundsätzen würde eine so gesteuerte Entwicklung genau entsprechen.

Im Haus der Zukunft soll per Definition eine deutliche Reduzierung des Energie- und Stoffeinsatzes erreicht werden, erneuerbare Energie, nachwachsende und ökologische Materialien sollen effizient eingesetzt werden. Berücksichtigte soziale Aspekte sollen die Lebensqualität erhöhen und die Kosten sollen dabei der herkömmlichen Bauweise entsprechen.<sup>443</sup>

In allen fünf gleich gewichteten Bewertungskategorien der Nachhaltigkeit: Standort und Ausstattung, Wirtschaft und technische Qualität, Energie und Versorgung, Gesundheit und Komfort und Ressourceneffizienz,<sup>444</sup> können Instandsetzungen im Parterre massiv punkten.

Eine Plusenergiesanierung ist der TU Wien am Getreidemarkt bereits gelungen,<sup>445</sup> vielleicht schafft man es ja auch in manchen Projekten, das Erdgeschoß als Plusenergieschoß für das Haus auszuformulieren.

Flexible Bauelemente, die leicht wieder demontiert werden können, kommen in den Niederlanden schon häufig zum Einsatz und werden in Deutsch-

438 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 101

439 vgl. Rosenberger, 2014, S. 44

440 vgl. Hirschmann, 2014, S. 158

441 vgl. Bundesdenkmalamt, Url: <https://bda.gv.at/rechtliche-grundlagen/internationale-uebereinkuenfte>  
Richtlinien zur Denkmalpflege, Instandsetzung und Konservierung statt Sanierung. Dokument zum Download. (01.06.2019)

442 vgl. Schwarz-Viechtbauer, 2009, S. 46

443 vgl. Lechner et. al., 2014, S. 4

444 vgl. Lechner et. al., 2014, S. 9

445 vgl. Lechner et. al., 2014, S. 24

land, der Schweiz und Österreich zunehmend präsent.<sup>446</sup> Diese könnte man im urbanen Parterre fördern und testen.

Nicht selten wird gefordert, die bestehenden Gesetze und Regulierungselemente über Bord zu werfen und dadurch mehr Entwicklung zuzulassen.<sup>447</sup> Jedoch geht damit auch ein Sicherheitskonflikt einher, die Vorgaben haben sich schließlich aus vergangenen Problemstellungen heraus entwickelt.

Viel spannender ist vorerst die Frage, was man in der jetzigen Situation schafft. Gibt es Auslegungsspielraum und reicht es zu Beginn, wenn nur an manchen Stellen nicht so streng ausgelegt wird?

So könnte unter Auflagen im Parterre wirklich spezifisch ausprobiert, verifiziert und falsifiziert werden. Es können Rückschlüsse für die Sanierung des Gesamtgebäudes betreffend Produkte, Haustechnik, Installationskonzepte, Leitungsführungen, Lüftungssysteme und Akustikmaßnahmen gezogen werden.

Wichtig ist es, im Kleinen zu schauen, wie Fragen besser gelöst werden können und dann Stück für Stück Standardlösungen anzubieten. Der Vorteil dabei ist, dass alles bereits in der Stadt, im dicht bebauten Gebiet, getestet wurde – allerdings nur im kleineren Maßstab. Es soll dabei von allen Akteuren kollaborativ und ganzheitlich herangegangen werden.<sup>448</sup>

„Haushalten“ Leipzig vergibt beispielsweise Ecklokale mit ‚geringer Wohnqualität‘ an Vereine und soziale Institutionen. Damit soll dem Hausverfall entgegengewirkt werden. Es wird keine Miete verlangt, sondern nur die Deckung der Betriebskosten.<sup>449</sup> Eigentlich spricht nichts dagegen, dies auch mit Wohnen zu versuchen – besonders in Problemlagen.

Möchte man Großflächiges entwickeln, dann wären Einheiten über mehrere Häuser hinweg als Konzept interessant, um die Kleinteiligkeit entlang des Gehsteiges zu erhalten.<sup>450</sup> Diese häuserübergreifende Immobilienzusammenlegung ist eine adäquate Lösung, war bisher aber schwer umsetzbar.<sup>451</sup> Auch hier können gelungene Kollaborationen parterre neue Türen für die Zusammenarbeit der städtischen Akteure öffnen und eine Vorbildwirkung für größere Kollaborationen einnehmen.

Bei Mehrfachnutzungsprojekten haben sich bisher Kofinanzierungsmethoden mit mehreren öffentlichen Akteuren und mit Hilfe unterschiedlichen Förder-töpfe bewährt,<sup>452</sup> auch das kann in verschiedenen Konstellationen getestet und um private Akteure erweitert werden.

446 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 64

447 vgl. Wiegand, 2018, S. 87

448 vgl. Bretschneider, 2012, S. 134

449 vgl. Poppitz, 2008, S. 13

450 vgl. Mäckler, 2013, S. 59

451 vgl. Wimmer, 2012, S. 190

452 vgl. Wiegand et. al., 2018, S. 127

„Sharing Economy“ beschreibt systematisches Ausleihen und gegenseitiges Bereitstellen von Gegenständen, dies gilt auch für Räume und Flächen. Zentraler Fokus ist der Gemeinschaftskonsum.<sup>453</sup> Diese Betrachtungsweise könnte bei vorübergehender Bereitstellung von Wohnraum am Straßenniveau relevant werden.

Wien ist bereits auf Wachstum vorbereitet.<sup>454</sup> Auf noch unbebauten Grundstücken von Stadterweiterungsgebieten sind momentan Nutzergruppen, wie etwa Skater, angesiedelt.<sup>455</sup> Könnte da nicht auch befristet „geglampt“<sup>456</sup> werden – dauerhaft und für Touristen? So gäbe es richtiges Probewohnen, aktives Ausprobieren des neuen Stadtteiles und eine zusätzliche Wohnform im Stadtgefüge.

Viele Regionen Europas verlieren zudem momentan ihre Ernährungssouveränität, sie können ihren eigenen Bedarf nicht mehr durch eigene Produktion decken.<sup>457</sup> Hier wird spannend, ob Städte zukünftig auch für Lebensmittelproduktion aktiviert werden.

Wien könnte in diesem Fall, auf Basis der bestehenden Landwirtschaftsstrukturen, mit Hilfe von progressiven Konzepten eine Vorreiterrolle einnehmen. Dies vor allem im Hinblick auf die Erdgeschoßnutzung und den logischen Bezug zu den Hofräumen.

Im Projekt der Seestadt Aspern war Nutztierhaltung schon Teil des Zwischennutzungskonzeptes,<sup>458</sup> auch in diesem Bereich kann innerstädtisch noch vieles versucht werden.

**FOKUS:**

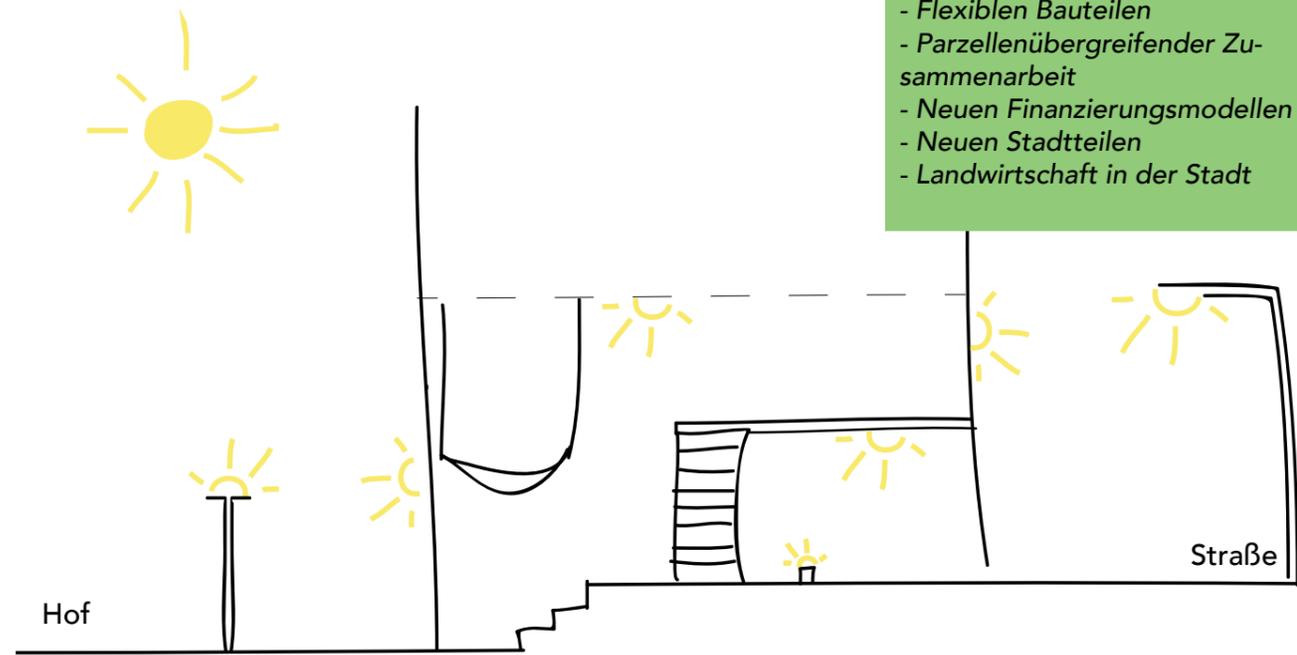
- Guides zu den Möglichkeiten im Parterre
- „Reduce, reuse, recycle“!
- Hohes Potenzial für die Kriterien der Nachhaltigkeitsbewertung
- Mit Eigentümern verhandeln

**QUALITÄTEN:**

- Leerstand bringt keine steuerlichen Vorteile
- Versuchsprojekte für die zukünftige Stadtentwicklung

**MÖGLICHKEITEN:**

- Austesten von:
  - Flexiblen Bauteilen
  - Parzellenübergreifender Zusammenarbeit
  - Neuen Finanzierungsmodellen
  - Neuen Stadtteilen
  - Landwirtschaft in der Stadt



453 vgl. Wiegand et. al., 2018, S. 119

454 vgl. Rosenberger, 2014, S. 19

455 vgl. Fellingner, 2018, S. 106

456 vgl. Glamping Hub, <https://glampinghub.com/what-is-glamping/> (01.06.2019)

457 vgl. Plass, 2017, S. 33

458 vgl. Schulze et. al., 2009, S. 106

**28. Einbindung – Häuselbauer im öffentlichen Raum**

Belebte Erdgeschoßzonen geben dem öffentlichen Raum einen neuen Charakter.<sup>459</sup> Unter dem Leitbild „Governance“ versteht die Stadt Wien einen Prozess, in dem unterschiedliche politische Ressorts und Verwaltungseinheiten, öffentliche Einrichtungen, private Unternehmen, Grundeigentümer, Investoren, die organisierte Zivilgesellschaft und die einzelnen Bewohner als Beteiligte der zukünftigen Entwicklungen zu sehen sind.<sup>460</sup>

Das Schaufenster in Passantenhöhe wird abgesehen von den Haupteinkaufstraßen in Wien weniger.<sup>461</sup> Wohnen als Nachnutzung ist ambivalent. In reinen Wohnsiedlungen würde es monotone Nutzung unterstützen, im nutzungsgemischten Bereich ist es aber ein zielführendes Konzept.<sup>462</sup> Wohnen im Erdgeschoß ist somit eine Bereicherung für die Nutzungsmischung, solange die Versorgung des Quartiers gegeben bleibt.<sup>463</sup>

Eine große Schwierigkeit generell bei Leerstandsmaßnahmen ist, dass die Entwicklung oft an temporär andauernde Fördermaßnahmen geknüpft ist, hier ist eine langfristige Entwicklung nicht immer einfach zu erreichen.<sup>464</sup> Wohnen als konstanter Faktor kann vieles beruhigen.

Außerdem sehr herausfordernd in der Gestaltung des öffentlichen Raumes ist immer die Planung des gemeinschaftlichen Bereichs, ohne die Kommerzialisierung überhandnehmen zu lassen.<sup>465</sup> Wohnen ist auch dafür eine dankbare Nutzung, da sie eben privat ist.

Erdgeschoßbewohner und Ladenbesitzer beleben die Straßen in der Stadt,<sup>466</sup> und die Art und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes und der angrenzenden Erdgeschoßzonen sind entscheidend für den Imagewert einer Stadt und für die dortige Lebensqualität.<sup>467</sup> Das individuelle Engagement der Bewohner ist hier also wertsteigernd.

Der STEP 2025 ruft dezidiert zur Beteiligung der Bevölkerung durch „Umsetzungspartnerschaften“ auf.<sup>468</sup> Außerdem soll es Raum für Eigeninitiativen verschiedener Akteure im Sinne einer ‚Bottom-up-Stadtentwicklung‘ geben.<sup>469</sup> Um Standorte zu definieren, sind lokal angesiedelte Personen mit persönlichem Engagement die treibenden Kräfte.<sup>470</sup> Auf allen Ebenen gibt es Handlungsspielräume für Klima- und Sozialpolitik, egal ob regional, national und

459 vgl. Rosenberger, 2014, S. 114

460 vgl. Rosenberger, 2014, S. 29

461 vgl. Psenner, 2005, S. 9, (Parterre.Wechselwirkung)

462 vgl. Sperle, 2013, S. 285

463 vgl. Sperle, 2013, S. 277

464 vgl. Poppitz, 2008, S. 13

465 vgl. Schwarz-Viechtbauer, 2008, S. 7

466 vgl. Psenner, 2005, S. 10, (Parterre.Wechselwirkung)

467 vgl. Bretschneider, 2014, S. 1

468 vgl. Rosenberger, 2014, S. 33

469 vgl. Rosenberger, 2014, S. 51

470 vgl. Poppitz, 2008, S. 9

europäisch, darum sind Handlungen der Einzelpersonen von ‚unten‘ entscheidend in der Stadt- und Gesellschaftsentwicklung.<sup>471</sup> Öffentlicher Raum existiert nicht losgelöst vom Menschen selbst.<sup>472</sup>

‚Reduce, Reuse, Recycle‘, das Motto des deutschen Pavillons auf der Architektur-Biennale in Venedig 2012 von Muck Petzet steht nicht gerade im Sinne des privaten Einfamilienhausbaus.<sup>473</sup> Mit dem Aufruf dazu, das Bestehende zu nutzen, könnte man nach diesem Leitbild versuchen, ein nachhaltiger ‚Häuselbauer‘ im urbanen Gebiet zu werden. Davon profitieren Stadtbild, Umwelt und Nutzer.

Die Gebietsbetreuung soll als Schnittstelle zwischen der Bevölkerung und der Stadtentwicklung auftreten. Die Einbindung der Bewohner ist heute ein Basisbaustein der Stadtentwicklung.<sup>474</sup>

Grätzlbeiratsstrukturen gab es bereits, diese könnten als Vorreiter zukünftiger, gebietsbezogener Erdgeschoßmanagementstrukturen angesehen werden.<sup>475</sup> Im Zuge von Ziel 2 Förderungsprojekten gab es vierteljährliche Grätzeltagungen. Ähnlich könnte auch stadintern an der Erdgeschoßweiterentwicklung gearbeitet werden – vielleicht sogar unter Beteiligung privater Investoren, Entwickler und Interessenten.

Die häufig angesprochene funktionale Loslösung vom restlichen Gebäude könnte als eigenes Vermarktungskonzept dienen, man verkauft also ein Stück Haus mit Garten.

Es besteht keine Bindung an die Erschließung und eigene technische Strukturen können eingebaut werden.

Das Townhouse im Erdgeschoß des Geschoßwohnhauses ähnelt dem Konzept des Kunstwerkes von Kasimir Malewitsch ‚Schwarzes Quadrat auf weißem Grund‘<sup>476</sup> – aus Quadrat auf Quadrat wird in diesem Fall Haus in Haus. Auch Schinkels Idee des Dialogs zwischen Bau und Umgebung durch den Sockel ist hier einschlägig. Die Grenzen können nicht mehr klar definiert werden,<sup>477</sup> das Stadthaus parterre kommuniziert mit der Straße und dem Wohnhaus darüber, ist aber individuell verfügbar.

Wie bereits aufgezeigt, ist bei passenden Voraussetzungen des Lokals die nahezu völlige Integration des Einfamilienhauses in den Block, auch mit dem Auto, möglich. Schafft man im Zweifelsfall die Qualitäten des Einfamilienhauses nicht ganz, dann ist jedenfalls das Reihenhaus erreichbar – zwei Lichtseiten, Terrassen und Gartenzugang.

Terraingleich kann man von einer Wohnung aus Bezüge zu öffentlichen, halböffentlichen und privaten Strukturen herstellen. Das ist eine Qualität, die

471 vgl. Novy, 2017, S. 22

472 vgl. Schwarz-Viechtbauer, 2008, S. 7

473 vgl. Hirschmann, 2014, S. 158

474 vgl. Rosenberger, 2014, S. 25

475 vgl. Franke et. al., 2005, S. 47

476 vgl. Fischer, 2018, S. 106

477 vgl. Neumeyer, 2013, S. 81

viele suburbane Immobilien gar nicht aufweisen können. Auch der Funktionsmix passt dazu: Am Land ist es üblich, dass Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und Produktion unmittelbar nebeneinander auf benachbarten Parzellen stattfinden.

Ein privater Kellerzugang und der eigene Kellerausbau, der bei ‚Häuselbauern‘ so beliebt ist, ist theoretisch möglich und umsetzbar im Parterre. Eine gewisse Grundrissfreiheit gibt es auch. Bleibt das Tragende stehen, kann der Grundriss ansonsten frei gestaltet werden und das Volumen im EG auch springen. Ein straßenseitiger Rücksprung für ein Veranda ist theoretisch und praktisch ebenso möglich wie der Wintergartenzubau im Hof.

Funktional kann mit der Hof- und der Straßenseite gespielt werden und je nach Voraussetzung ist Mehrgeschoßigkeit noch zusätzlich möglich. Mit Galerien und nur teilweise geteilt geht das sicherlich bereits bei vier Metern Höhe.

Mit diesen Anreizen könnte man Zielgruppen entgegenkommen, die sich mit den eher monotonen Grundrissstrukturen des Marktes wenig anfreunden können. So etwa Leute aus ländlichen Gebieten, die Einfamilienhäuser gewöhnt sind und nur aus beruflichen Gründen in der Stadt wohnen, oder Menschen, die ihren Lebensraum gerne selbst strukturieren und individualisieren, also vor allem Bewohner, die mitentscheiden, investieren und mitentwickeln wollen.

Die „Zukunftswerkstatt Eschwege“ hat beispielsweise ein Konzept für Wohnen in der Altstadt erarbeitet, um dem Ladenleerstand entgegenzuwirken. Sie entwickelten einerseits die „Durchsteckparzelle“ als „Haus-Hof-Haus-Lösung, wenn die Struktur das zugelassen hat und andererseits das Prinzip „Face to Face“. Hier hat man in der Straßenbetrachtung gegenüberliegende Lokale analysiert – das besser Belichtete wurde eine Wohnung, auf der anderen Seite wurden Nebenräume, Freizeiteinheiten, Büros oder Ateliers etabliert.<sup>478</sup> Ähnlich könnte mit Nutzern innerhalb der Ziele der Stadtentwicklung gemeinsam gesucht und entwickelt werden und zwar so, dass den Bewohner das Gefühl der Bauherrenschaft ermöglicht und Gestaltungsspielraum zugestanden wird.

#### FOKUS:

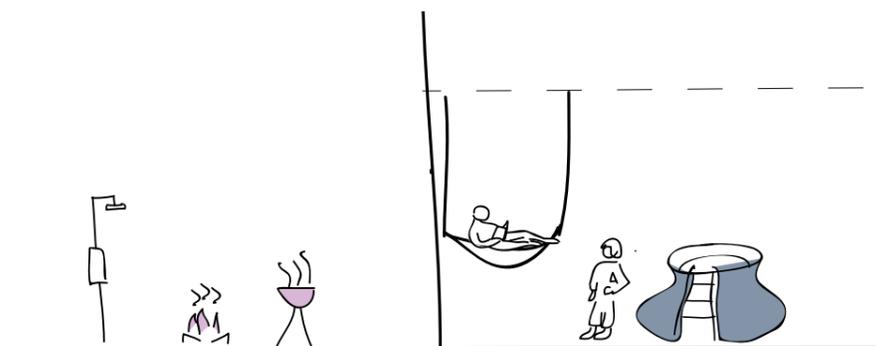
- Nutzer als Bauherr
- Förderung von Bewohnerengagement
- Gemeinsame Grätzlentwicklung
- ‚Bottom-up-Stadtentwicklung‘

#### QUALITÄTEN:

- Wohnen als konstanter Faktor
- Wohnen kommerzialisiert nicht
- Wohnen hin zu öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen

#### MÖGLICHKEITEN:

- Aktivierung der ‚Häuselbauer‘-Zielgruppe
- Synergien mit dem Keller
- Grundrisskonzeption nach Hof- und Straßenseite



478 vgl. Sperle, 2013, S. 281

## 29. EG als Funktionseinheit, gemeinsam mit dem 1.OG, dem UG oder beiden

„Es ist gerade eine inhärente Qualität von Stadt, dass auf der Erdgeschoßebene sämtliche Wege sich kreuzen und verbinden, verknüpfen und zerteilen. Selbstverständlich gehören zu dieser Erdgeschoßebene oder besser: Sockelzone der Stadt, auch unmittelbar darunter und darüberliegende Raumschichten, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass diese untereinander eine topologische Einheit bilden.“<sup>479</sup>

Angelika Psenner hat in ihrer Forschung den Begriff ‚StadtParterre‘ definiert. Dieser betrachtet die Parterrezonen ganzheitlich und umfasst das Erdgeschoß, den Hof, den Straßenraum und den Keller. Auf diese Art können die Zusammenhänge besser aufgezeigt werden.<sup>480</sup>

Belebt man das Parterre, dann muss es keinesfalls alleine gedacht werden – wunderbar gibt es die Möglichkeit, das Volumen nach unten und nach oben zu erweitern.

Koppelt man eine Immobile im ersten Stock mit einer Erdgeschoßeinheit, dann hat man eine Maisonettewohnung, die in den Boden der Stadt mündet – es handelt sich also eigentlich schon um ein Stadthaus.

Denkt man an den Altbau, dann schafft man es mit ausreichenden 5,5 Metern Raumhöhe oder Möblierungselementen wie Plateaus und Hochbetten wahrscheinlich noch, ein zusätzliches Geschoß einzuziehen. Dabei entsteht das ‚Wohngeschoß 9 3/4‘<sup>481</sup> – das versteckte Wohngeschoß in der Stadt. So gesehen ist das doppelte Nachverdichtung ‚plus+ Volumen‘, wenn man Fläche schafft, die es nicht gab, obwohl der Gebäudeabdruck gleich bleibt.

Das gründerzeitliche Parterre eignet sich hier besonders, es besticht durch seine einfachen und flexiblen Raummodelle, hohe Raumhöhen und den großen Imagewert der Immobilie.<sup>482</sup> Oft waren damals auch die Erdgeschoßeinheiten mit den Kellern bzw. Souterrains verbunden und Hof und Straßenraum wurden im Alltag mitgenutzt.<sup>483</sup>

Manche Häuser ermöglichen somit drei Ebenen (nicht unbedingt Vollgeschoße), wo vorher nur zwei Geschoße waren, und es kommt noch ein Stück Keller dazu, dann sind es vier. Das braucht zwar ein eigenes internes Erschließungskonzept, birgt damit jedoch ein extrem hohes Potenzial. Wenn man den großen Lesesaal auf der Uni Wien um seine Raumhöhe erleichtern durfte, dann spricht wohl nichts dagegen, im Wohnbau ein paar neue Geschoßdecken einzuziehen.

479 Luchsinger, 2014, S. 4, (Das wiener Gründerzeit-Parterre)

480 vgl. Psenner, 2014, S. 5, (Das wiener Gründerzeit-Parterre)

481 vgl. Harry Potter Wiki, [https://harry-potter.fandom.com/de/wiki/Gleis\\_neundreiviertel](https://harry-potter.fandom.com/de/wiki/Gleis_neundreiviertel). (01.06.2019)

482 vgl. Psenner, 2014, S. 6, (Das wiener Gründerzeit-Parterre)

483 vgl. Psenner, 2014, S. 80, (Das wiener Gründerzeit-Parterre)

### FOKUS:

- Ganzheitliche Betrachtung der Parterrezone
- Untergeschoß als verwertbares Raumpotenzial der Stadt

Die Analyse von Gründerzeitgebäuden zeigt noch bestehende Verbindungen zum Keller mit direktem Zugang auf.<sup>484</sup> Dieser logische Zusammenhang sollte besonders für Handelstreibende wieder forciert werden.<sup>485</sup>

Trockengelegte Souterrains laden außerdem zum Nutzen über die klassische Kellerfunktion hinaus ein.<sup>486</sup> Ähnlich wie bei Einfamilienhäusern ist, je nach baulichen Voraussetzungen, von Nutzräumen über Fitnessseinheiten bis hin zu Gastzimmern sehr viel möglich.

Was macht man sonst noch im Keller, wenn man ihn dazubekommen kann? Bei passenden Umständen und individuellem Interesse wäre er etwa gut als Lager nutzbar.

Je weiter die Diskussion um nachhaltige Ernährung fortschreitet, umso interessanter werden auch Optionen wie städtische Pilzzuchten im Keller – hier böte sich sogar das Klima sehr gut an. Das und ähnlich progressive indoor-urban-farming-Konzepte könnten, je nachdem, was sich dort züchten lässt, in feuchteren Kellern verfolgt werden.

Lebensmittellagerung für den Privatgebrauch oder kleinbetrieblich genutzt, wäre ebenso spannend umzusetzen wie Weinlagerung für Stadtwinzer.

Auch die Kleinindustrie kann im Sinne von Ölpresen, Töpfereien mit Brennöfen oder auch Schnapsbrennereien bedacht werden.

Wird der Keller aber von der Hausgemeinschaft wenig genutzt, kann der Umbau im EG dazu verwendet werden, den Keller von außen zugänglich zu machen und ihn dann potenziell extern zu vermieten. Vielleicht ist es für externe Gewerbetreibende interessanter und lukrativer, Trockenlegungsarbeiten voranzutreiben, als für die Hausbesitzer bzw. die Hausverwaltungen.

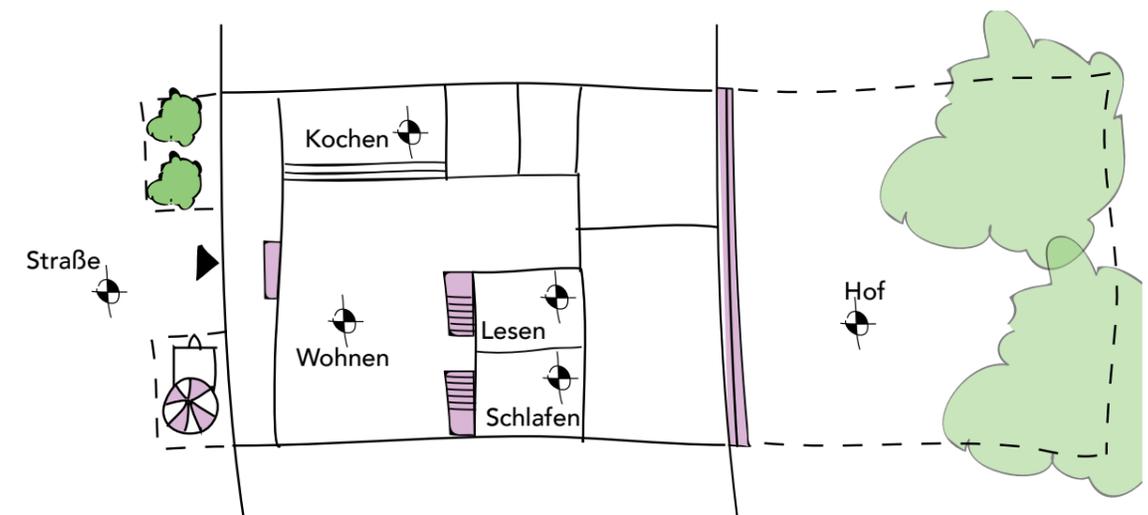
So könnte im Erdgeschoß gewohnt und das Untergeschoß für Lagerhaltung freigegeben werden. Damit spart man sich die Lagerflächen auf Straßenniveau und etwa Gastronomie siedelt sich dort an – hier gibt es sehr viele Möglichkeiten.

### QUALITÄTEN:

- Doppelte Nachverdichtung möglich
- Keller kann nach Umbau für externe Vermietung geöffnet werden

### MÖGLICHKEITEN:

- Von der Maisonettewohnung bis hin zum Stadthaus
- Keller für Hobbies
- Untergeschoß für Gewerbe - Wohnen-Arbeiten



484 vgl. Psenner, 2014, S. 98, (Das wiener Gründerzeit-Parterre)

485 vgl. Psenner, 2017, S. 78, (Funktionen des „Ebenerds“)

486 vgl. Ulreich, 2012, S. 20

### 30. Temperaturzonen

Ein altes Haus, das erst wenig saniert werden musste und ein altes Heizsystem hat, kann ganzheitlich betrachtet trotzdem eine gute Energiebilanz haben,<sup>487</sup> da die Substanz so lange genutzt ist.

Im klassischen japanischen Stadthaus gibt es einen ‚ie-niwa‘, einen Hausgarten zur Straße, der über den Tag verteilt und je nach Wetterlage für diverse Funktionen offen ist. Es ist ein Außenraum, die Bewohner tragen in diesem halbprivaten Übergang zwischen innen und außen jedoch keine Schuhe.<sup>488</sup> Er ist unbeheizt aber dennoch ein Wohnraum.

Das Klima beeinflusst sowohl die Raumnutzung als auch die baukulturelle Entwicklung.<sup>489</sup> Denkt man also die Sanierung neu und sieht das Erdgeschoß als teilindividuelles System, dann wäre es durchaus interessant, auch neue Varianten mit Bezug auf das Heizen auszuprobieren.

Beispielsweise könnte man in einem größeren Lokal, das umfunktioniert wird, versuchen, lediglich ringförmig zu heizen. Gemeint ist, dass zuerst der Boden isoliert wird und dann nur die Räume geheizt werden, die direkt nach außen orientiert sind. Der Kern hält somit die Wärme bzw. bleibt temperiert, die Heizleistung passiert ringförmig am Rand.

Auch Einzelsysteme im experimentelleren Bereich der Energielieferung könnten versucht werden.

Der STEP2025 geht davon aus, dass die Zeit des Energiegroßversorgers für viele kleine Nutzer dem Ende zugeht und es mehr Akteure geben wird, die teils gleichzeitig Erzeuger und Nutzer sind.

Zudem soll es in Richtung Vorortversorgung gehen und etwa die Nutzung von Abwärme wird wichtig werden.<sup>490</sup>

Die Erdgeschoßeinheiten könnten beispielsweise rein mit der Abwärme der oberen Geschoße geheizt werden, oder ein nahegelegener Industriebetrieb wird angeschlossen und heizt die ebenerdigen Lokale bzw. ein ebenerdiges Lokal in der Gegend mit der Produktionsabluft.

Das könnte auch für Energielieferanten wie die Wienenergie oder den Verbund interessant sein, um neue Belieferungssysteme oder Ressourcen in Einzeleinheiten auf Straßenniveau zu testen.

Überdies könnte man alt und neu verbinden. Heizen beispielsweise Abwärmesysteme nicht so stark, könnte man sie mit Holzöfen kombinieren, sodass das Basissystem ein Mindestniveau hält und die Leute die Möglichkeit haben, individuell warm zu heizen.

#### FOKUS:

- Ganzheitliche Betrachtung der Energiebilanz
- Gesundheitliche Aspekte als Teil der Heizstrukturen

Schön wäre es, programmatisch alternative Heizkonzepte anzudenken. Blickt man auf das traditionelle japanische Landhaus, dann ist dort die Küche kein Warmraum – sobald gekocht wird, wird es ohnehin wärmer, ansonsten kommt die Kälte der Lebensmittelaufbewahrung entgegen.

Spannend wäre es, die Wohnung in Temperaturzonen zu gliedern und auf deren Basis die Räume zu strukturieren. Das könnte folgendermaßen aussehen: Toilette und Schlafen sind temperiert, also mäßig geheizt, Wohnen und Baden bleiben warm und Kochen und Freiraum bleiben unbeheizt.

All das

vielleicht kombiniert mit Saunen und Ökosauen im Garten und natürlich einer passenden Küchenausstattung. Interessant wäre, wie sich das auf die Energiebilanz auswirken würde und ob sich, gepaart mit naturbasierten Baustoffen, gesundheitliche Vorteile daraus ziehen lassen.

#### QUALITÄTEN:

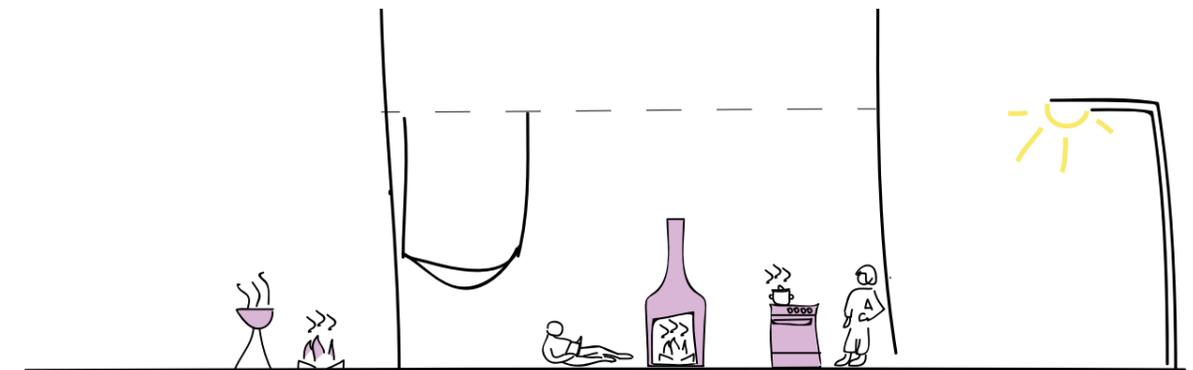
- Kaltraum kann Aufenthaltsqualität haben
- Wohnung als Abfolge von Temperaturzonen

Die wirtschaftliche Situation der Menschen könnte sich verändern. Sollte sie sich verschlechtern, dann hätte das wahrscheinlich Konsequenzen für das Heizverhalten<sup>491</sup> – in Adaptierungen und neuen Grundrisskonzepten können deshalb ressourcenreduzierte Heizkonzepte mitgedacht werden.

Zieht man das Untergeschoß noch zum Gesamtkonzept hinzu, dann wäre es noch spannender, was mit richtiger Lagerung und der ausgewogenen Zuteilung von kalt, kühl, temperiert und warm bis hin zu feucht im Sinne von Nachhaltigkeit und Lebensqualität alles erreicht werden kann.

#### MÖGLICHKEITEN:

- Test neuer Heizsysteme
- Kreislaufsysteme installieren
- Zusammenarbeit mit Energielieferanten



487 vgl. Hofmann, 2017, S. 21

488 vgl. Zoller, 2016, S. 38

489 vgl. Zoller, 2014, S. 94

490 vgl. Rosenberger, 2014, S. 57

491 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 64

**31. Angebot vs Nachfrage**

Denkt man an dieses Wechselspiel, dann legt das wieder nahe, die Wohnaktivierung des Erdgeschoßes als Prozess zu sehen. Konkrete Projekte sind notwendig<sup>492</sup> und es muss eine ausgewogene Balance zwischen Gewinn und sozialen Zielen geben.<sup>493</sup>

Die Sanierung schafft generell weniger Arbeitsplätze als der Neubau – dieser ist dabei dreimal so effizient, jedoch schafft die Sanierung dennoch auch Arbeitsplätze<sup>494</sup> und der Eingriff ist nachhaltiger.

Wie die Wohnstudie der Firma S-Real auf Basis von aus Umfragen gewonnenen Statistiken zeigt, gibt es eine Zielgruppe für das ebenerdige Wohnen, jedoch keine ganz klaren Aussagen dazu und auch keine Informationen, an welche Zusatzfaktoren das Interesse gebunden ist.

Auf längere Frist gesehen, will man aber ohnehin auch Leute erreichen, die nicht unbedingt von Grund auf im Parterre wohnen wollten. In der gründerzeitlichen Stadt gab es jedenfalls Erdgeschoßwohnen, der Druck auf den Wohnungsmarkt war damals jedoch bedeutend größer.<sup>495</sup>

Für heute empfiehlt es sich, Qualitäten herauszuarbeiten und es mit einem Angebotsmix zu versuchen, der dem jeweiligen Quartier entspricht. Daraus gewonnene Erkenntnisse können evaluiert werden und in die Prioritätensetzung von Neuentwicklungen einfließen.

Für die Erstplatzierung könnte man Referenzprojekte aus anderen Städten heranziehen und auf Basis derer etwas erarbeiten. Beispielhaft hierfür sind etwa ‚Wohnen wie in Amsterdam‘ oder ‚Die Londoner Hauszeile mitten in Wien‘. In der Vermietung oder im Verkauf zeigt man dann gezielt Parallelen auf und kokettiert mit ihnen.

Die Lage, die Einrichtung, die Voraussetzungen der Immobilie, die unmittelbare Umgebung, die Angebote des Grätzels, die Struktur des Quartiers, die Struktur der Quartiersbewohner und die aktuelle Preissituation am Markt müssen ohnehin immer Teil der Überlegungen sein, aber mit Grundrisspräferenzen, Freiraum- und Gestaltungsvorlieben kann ausprobiert und evaluiert werden.

Wie man anbietet, um die Nachfrage zu erhöhen, ist ein sehr wichtiger Faktor. Nur so kann eine Wechselwirkung aktiviert werden. Gute Angebote stimulieren die Nachfrage, gibt es also sichtbar ansprechende Projekte, die bereitgestellt werden, dann haben die Leute die Möglichkeit, darauf aufmerksam zu werden.

492 vgl. Scheuven et. al., 2012, S. 42/43  
 493 vgl. Scheuven et. al., 2012, S. 49  
 494 vgl. Oberhuber, 2007, S. 28  
 495 vgl. Förster, 2012, S. 246

Je nachdem, wie ein Viertel programmiert ist, kann die Erweiterung des Kommerzes sinnvoll sein oder auch nicht.<sup>496</sup> Vorsicht ist bei Leerstandsmeldern geboten – für die Informationssituation sind sie sehr gut, für Investoren können sie jedoch abschreckend wirken, da sie dezidiert auf die Schwachstelle des Objektes hinweisen.<sup>497</sup>

Jeder Ort soll entsprechend seiner Grundqualitäten entwickelt und die maximalen Entwicklungspotenziale herausgehoben werden.<sup>498</sup> Kleine Erfolge der Entwicklung des öffentlichen Raumes, die sichtbar werden, sind wichtig für die gute Stimmung der Geschäftsleute an einer Straße<sup>499</sup> und vielleicht zählt hierzu auch die Einmischung von repräsentativem Wohnen.

Chancen für funktionierende Wirtschaftsstandorte liegen nämlich sicher auch branchenübergreifend in der Vernetzung von Angeboten und in der Nutzung von Synergien im Cluster.<sup>500</sup> Mit der Ziel 2 Förderung hat die EU die Erdgeschoßentwicklung in manchen Regionen der Stadt zeitlich begrenzt mitfinanziert.<sup>501</sup> Auch hier kann man versuchen, die Schwerpunktsetzung in verschiedenen Grätzeln an den Erhalt von EU-Förderungen zu knüpfen.

Die Chance, lebendige Stadträume zu entwickeln ist größer, wenn man eine Vision davon hat. Wer ist dort und was passiert dort?<sup>502</sup> Ein Beispiel wäre diese Herangehensweise: Luxuswohnungen können im Erdgeschoß umgesetzt und Flächen durch Hofabsenkungen lukriert werden –<sup>503</sup> hier gibt es eine klare Kosten-Nutzen-Rechnung. Das Investment der Hofabsenkung muss gemacht werden, um das Ziel, des gehobenen Wohnens etablieren zu können.

In erster Instanz sind die Hauseigentümer selbst wichtig für den Entstehungsprozess. Man muss sich Anreize, von Motivation bis Sanktion überlegen, um sie zu gewinnen. Viele interessieren sich aktuell wenig für das Erdgeschoß.<sup>504</sup>

In einer Referenzrechnung wird aufgezeigt, dass wenn man Kapital hat und es schafft, ein leerstehendes Erdgeschoßlokal mit einem Aufwand von €700 pro m<sup>2</sup> zu sanieren und dann um lediglich €5 pro Monat, pro m<sup>2</sup> zu vermieten und dabei die Hausbetriebskosten weiterverrechnet, dann erreicht man auf das eingesetzte Kapital eine Rendite von mehr als 11 %.<sup>505</sup> Daraus lässt sich ablesen, dass je kostenschonender die Sanierung ist, das heißt je mehr Bestehendes verwendet und somit ressourcenschonend gearbeitet wird, umso attraktiver bei einer vorhandenen Gewinnspanne für den Besitzer der Mietpreis für den Nutzer werden kann.

496 vgl. Kreppenhofer et. al., 2009, S. 21  
 497 vgl. Poppitz, 2008, S. 14  
 498 vgl. Raith et. al., 2009, S. 64  
 499 vgl. Meindl, 2013, S. 35  
 500 vgl. Poppitz, 2008, S. 8  
 501 vgl. Franke et. al., 2005, S. 51  
 502 vgl. Schulze et. al., 2009, S. 18  
 503 vgl. Ulreich, 2012, S. 200  
 504 vgl. Meindl, 2013, S. 28  
 505 vgl. Andel et. al., 2012, S. 267

Es heißt, flexibles Wohnen kann dann funktionieren, wenn die Leute genug aufgeklärt werden und sie es hautnah erleben können.<sup>506</sup> Das ist gut zu bedenken und könnte umgelegt auf die Akzeptanz von ebenerdigen Wohnen ähnlich sein.

Bauträger sollten eine ordentliche Zwischennutzung für ein zu entwickelndes Grundstück finden, um die Transformation zu begünstigen und die Akzeptanz der Bewohner im Quartier zu fördern,<sup>507</sup> meint Michaela Mischek-Lainer. Vielleicht gilt etwas Ähnliches für die Aktivierung der Wohnentwicklung auf Straßenniveau: Ordentliche Vorläufer begünstigen die Transformation des Straßenraumes und fördern die Akzeptanz der Stadtbewohner.

Es braucht Impulsprojekte, um die Entwicklung voranzutreiben. ‚Leuchttürme‘, die neue Möglichkeiten und Perspektiven aufzeigen.<sup>508</sup> Wenn sie Anklang finden, dann können diese Leuchtturmprojekte als Impulsgeber dienen, um so auch den ‚Fluss des Durchschnitts‘ anzuregen.

Als Vorreiter könnten jene Projekte gelten, die viel Interieur der Vorgängernutzung behalten, nachhaltige Projekte im Sinne der Sanierung, Baustoffverwendung und der Energieversorgung, sehr hochwertig gestaltete Umnutzungen und sozial besonders offene Projekte. Es braucht diese Pilotprojekte, die den Mehrwert exemplarisch aufzeigen, der durch die Entwicklung entsteht.<sup>509</sup>

An diesen ‚extremen‘ Beispielen kann sich dann die Entwicklung messen – egal ob privat oder professionell, und collagenartig das Konzept für das eigene Projekt bzw. Zuhause zusammensetzen. Im Sinne von: „Das gefällt mir dort! Das finde ich da besser! Das möchte ich niemals!“ ‚strickt‘ jedes Team dann, entsprechend der finanziellen Mittel und der Voraussetzungen des EG-Lokals, ein eigenes Wohnkonzept.

Vielleicht bietet der Markt dann nach und nach Standardlösungen an, und wenn Le Corbusier recht hatte, werden diese irgendwann perfektioniert. Standards müssen auf allen Ebenen festgesetzt werden, gute Deals sollen für alle Seiten entstehen, aber es darf zu keinem ‚Nachschmeißen‘ der Straßennimmobilien kommen, damit würde das ebenerdige Wohnen schließlich in der gesellschaftlichen Wahrnehmung abgewertet werden.

Sobald Wohnungsknappheit herrscht, gibt es immer Erdgeschoßwohnen.<sup>510</sup> Aktuell geht es mehr darum, diese Wohnform zu profilieren, sodass Nutzer gerne und aus freien Stücken dort einziehen.

Denkt man an Umnutzung, dann ist das FLUC als Erfolgsbeispiel zu nennen – von der stillgelegten Fußgängerpassage zum internationalen Kultlokal,<sup>511</sup> das ist eine beachtliche Entwicklung.

506 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 105  
 507 vgl. Schindler-Seiß, 2009, S. 27  
 508 vgl. Scheuvs, 2012, S. 276  
 509 vgl. Rosenberger, 2014, S. 44  
 510 vgl. Dörries, 2013, S. 27  
 511 vgl. Wiegand et. al., 2018, S. 57

**FOKUS:**

- Visionen vorstellen
- Referenzen heranziehen
- Rahmenbedingungen analysieren
- Synergien aufzeigen – branchenübergreifend
- Breite Zielgruppe ansprechen
- ‚Branding‘ für EG-Wohnen überlegen

‚Branding‘ ist bereits zunehmend ein Faktor beim Wohnen und auch ‚soft facts‘ der Wohnimmobilie werden immer wichtiger für die Nutzer.<sup>512</sup>

Markenbildung ist im Prozess interessant anzudenken, man muss allerdings aufpassen, denn wird eine Marke zu exklusiv, dann kann es sein, dass sie ihre Zielgruppe verpasst.<sup>513</sup>

Ein Ort kann aber auf jeden Fall von einer bekannten Marke profitieren und lässt sich dadurch leichter entwickeln.<sup>514</sup> Man könnte sich also überlegen, das Erdgeschoßwohnen für Camper, Surfer und ganz allgemein urbane Erdgeschoßbewohner zu ‚branden‘, um die Orientierung zu erleichtern und Zugehörigkeitsgefühl zu schaffen.

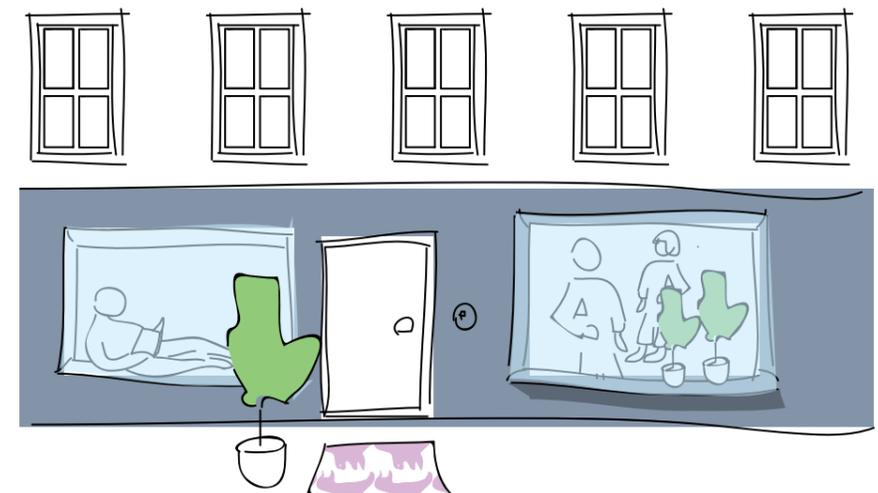
Es wäre jedenfalls schön, ein Umdenken hin zur Renaissance des Stadtraums und weg vom reinen ‚Anbringen des Sorgenkindes Erdgeschoß‘ zu vollziehen.<sup>515</sup>

**QUALITÄTEN:**

- Parterresanierungen sind wirtschaftlich lukrativ
- Standardlösungen können entwickelt werden

**MÖGLICHKEITEN:**

- Impulse ‚Leuchtturmprojekte‘ umsetzen
- Parterrewohnen sichtbar machen
- Renaissance des Straßenraumes



512 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 17  
 513 vgl. Geskes et. al., 2018, S. 94  
 514 vgl. Geskes et. al., 2018, S. 100  
 515 vgl. Kohlmayr et. al., 2012, S. 129

### 32. Anders Wohnen im Parterre

*„Sei erfinderisch, warte nicht auf andere und brich mit Konventionen! Es gibt so viele (Zwischen-) Nutzungsmöglichkeiten für alltägliche Flächen – probiere einfach einmal etwas Neues aus. Wir haben noch nicht alles gesehen, was tatsächlich möglich ist.“*<sup>516</sup>

Die Erfahrung hat gezeigt, dass zukünftige Nutzer die besten Scouts für Orte mit Entwicklungspotenzial sind,<sup>517</sup> da sie die wahren Experten ihrer Lebenswelt sind.<sup>518</sup>

Parterrewohnen könnte im Sinne der Bewusstseinsbildung für ein Umdenken, wie es von Frau Vassilakou angeregt wird,<sup>519</sup> verstanden werden. Neutral betrachtet steht das Erdgeschoß den Wohngeschoßen darüber um nichts nach, darum ist es für alle Schichten und Altersklassen interessant, sich dort niederzulassen.

Da es aber noch nicht Usus ist, dort zu wohnen, gibt es wahrscheinlich Gruppen, die eher geneigt sind, sich an dieser Entwicklung zu beteiligen und mehr davon profitieren als andere.

Kreative, wirtschaftlich und sozial Benachteiligte, Kinder und ältere Menschen werden im Tenor als mögliche Zielgruppen der Erdgeschoßnutzung genannt,<sup>520</sup> häufig kommen noch Menschen mit Migrationshintergrund hinzu.

Es ist sicherlich wichtig, das soziale Potenzial zu erkennen und zu versuchen, möglichst fair auszugleichen, wenn sich neue Ressourcen erschließen, aber die Straßenebene sollte nicht notwendigerweise ein ‚Sozialgeschoß‘ werden – das wäre brisant.

Für das ‚Gesicht der Stadt‘ ist es nur logisch zu versuchen, einen repräsentativen Querschnitt der Stadtbevölkerung dort zu versammeln.

Für Studenten kann sehr viel geboten werden, wahrscheinlich auch in Hinblick auf den Preis und die Lage in der Stadt. Pendler aller Schichten könnten interessiert sein, vor allem, wenn sie am Wochenende außerhalb wohnen und nur für die Werkstage eine Unterkunft suchen.

Menschen aus dem ‚Süden‘ und Menschen aus dem ‚Norden‘, die es gewöhnt sind, im Erdgeschoß offen zu wohnen, ältere Menschen, und Pflegebedürftige, die von der Barrierefreiheit im Alltag profitieren können gehören natürlich auch dazu. Wenn Grünliebhaber in der Stadt wohnen, dann könnte ihnen so ein Gartenzugang geboten werden und Großfamilien profitieren vom Alltag zu ebener Erde.

Denkt man an andere Wohnformen, dann könnten auch die Reisenden und Roma herangezogen werden. Je nach Frequenz ihrer Reisen leben sie nomadisch oder als sesshafte Nomaden, die mehr an die Familie und Kultur gebunden sind als an den Ort, an dem sie sich befinden. Dennoch bleiben sie mitunter lange Zeit am selben Ort.<sup>521</sup> Dabei ändert sich das Raumprogramm ihrer Umgebung nach Bedarf und Wetterlage und der Lagerplatz ist funktional als Gebäude zu verstehen. Balkon, Spielzimmer und Speisezimmer können zeitlich versetzt derselbe Ort sein und vorhandenen Einbauten einfach unterschiedliche Funktionen zugeteilt werden.<sup>522</sup>

Firmen wie ‚wework‘ mieten mittlerweile Immobilien im großen Stil an und bieten kleinen Initiativen die Möglichkeit, sich kurzfristig einzuquartieren und auch monatlich wieder kündigen zu können. Das erleichtert den selbstständigen Arbeitseinstieg deutlich.<sup>523</sup>

Nimmt man nun Tendenzen der Reisenden und wirtschaftliche Entwicklungen wie ‚wework‘, dann könnte man besonders als Antwort für die Zwischennutzung parterre ein Konzept für ‚urbane Nomaden‘ entwickeln.

Das bedeutet, dass Mieter einer koordinierenden Firma dafür zahlen, Wohninfrastruktur und einen Privatbereich mit verkehrsinfrastrukturellen Mindestanforderungen bereitgestellt zu bekommen. Sollte ein Zwischennutzungsvertrag enden, dann ziehen die Bewohner unter den gleichen oder zumindest unter sehr ähnlichen Bedingungen in die nächste Immobilie. Generell betrachtet neigen Menschen dazu, sich ihr Wohnumfeld gemütlich zu machen, deshalb gibt es häufig Vorbehalte gegenüber flexiblen Systemen und die Nutzer müssen vorher geschult werden.<sup>524</sup> Gemietet wird hier die Software und nicht der Ort. Damit könnten Tendenzen aus der Arbeitswelt ins Wohnen übernommen werden und eine Variante für Bewohner angeboten werden, die immer bereit sind aufzubrechen.

Für studentisches Wohnen könnten Heimbetreiber ein ähnliches Konzept verfolgen. Mehrere Parterreimmobilien in einer Gegend entwickeln und im WG-System an Studenten vermieten, das wäre eine gute Option, die zusätzlich noch unter gewerbliches Wohnen fällt. Diese Wohnungen werden dann von einem Standpunkt im Quartier aus betreut, organisiert und gepflegt. Qualitativ hochwertiges Wohnen für Rollstuhlfahrer und mobilitätseingeschränkte Menschen kann wie bei den Studenten privat oder im größeren Stil entwickelt und vernetzt werden .

Für Kleintierhalter stellt das Parterre zudem großes Potenzial zur Verfügung und Wohnen und Parken kann gekoppelt werden.

Es gibt auch Entwicklungen, die zeitgleiche, gleichberechtigte Nebeneinandernutzung in einer Immobilie mit Aneignungspotenzial anbieten.<sup>525</sup>

516 Kleedorfer, 2018, S. 46

517 vgl. Kleedorfer, 2018, S. 51

518 vgl. Kleedorfer, 2018, S. 52

519 vgl. Vassilakou, 2012, Vorwort (Perspektive Erdgeschoß)

520 vgl. Psenner, 2012, S. 22, (Perspektive Erdgeschoß)

521 vgl. Roner-Trojer, 2015, S. 297

522 vgl. Roner-Trojer, 2015, S. 306

523 vgl. Wiegand, 2018, S. 22

524 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 56

525 vgl. Wiegand et. al., 2018, S. 121

Momentan kennt man Kombinationen wie Café und Büro, aber in großen Immobilien könnten auch Kombinationen mit Wohnen möglich sein. Café und Wohnen, Büro und Wohnen oder vielleicht sogar Sport und Wohnen.

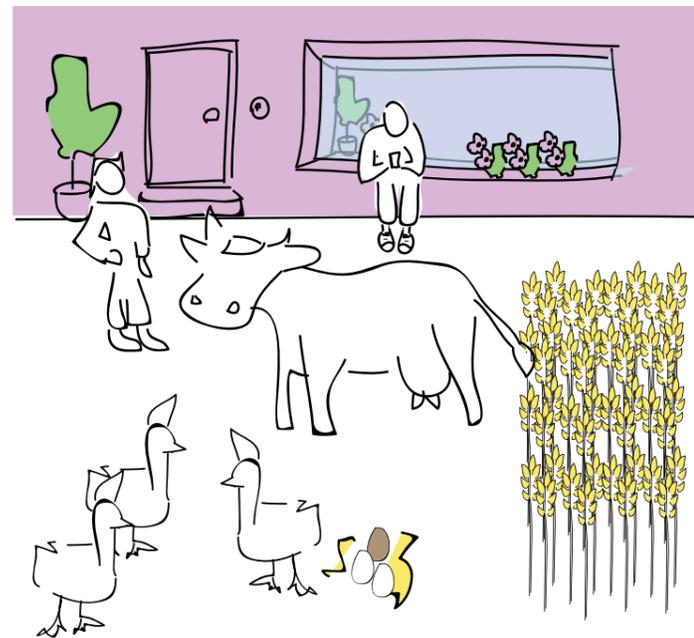
„Kolonie Wedding – Kunst nutzt Freiraum“ in Berlin begegnet Leerstand in ‚Problemlagen‘ durch Vermietung zum Betriebskostenpreis an Kunstinitiativen.<sup>526</sup> Hier ist die Kunstszene der Ansprechpartner, noch nicht das Wohnen und das obwohl ‚Wohnen zum Betriebskostenpreis‘ auch in sogenannten Problemlagen Abnehmer finden würde.

Künstler profitieren offensichtlich von der Lage auf Straßenniveau, dort könnten sie Atelier und Wohnraum gleichzeitig haben und ihre Werke in die Fenster stellen. So wird die Immobilie gleich noch zur Galerie, verschönert den Straßenraum und der Künstler kann sich selbst bewerben.

Fließender Raum unter der Dachplatte war ein Grundprinzip der Häuser von Frank Lloyd Wright und Ludwig Mies van der Rohe.<sup>527</sup> Es lässt sich kein Prairiehaus unter dem Deckel des Wohnhaus realisieren und auch nicht etwas wie die deutsche Nationalgalerie, aber ein fließendes Raumkontinuum von der Straße in den Hof ist durchaus umsetzbar und kann dabei sehr qualitativ und luxuriös ausgestaltet werden.

Die Stadt Aranya bei Indore in Indien hat Hauskerne mit Gebäudeinfrastruktur für eine ganze Stadt von 60.000 Menschen bereitgestellt und dann den Ausbau den Nutzern überlassen.<sup>528</sup> Auch solche Konzepte wären in strukturell abgewerteten Lagen ein Konzept, um der Stadt, den Besitzern und den Nutzern entgegenzukommen – das Parterre im Selbstbau sozusagen.

Progressive Konzepte und neue Strukturen im Wohnen können so ebenerdig etabliert werden und bei Erfolg auch in die oberen Geschoße übergreifen.



526 vgl. Poppitz, 2008, S. 15

527 vgl. Fischer, 2018, S. 164

528 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 80

#### FOKUS:

- Nutzer als Scouts
- Neues zulassen
- Ungewöhnliche Systeme
- Ungewöhnliche Grundrisskonzepte

#### QUALITÄTEN:

- Erweitertes Wohnangebot
- Diversifiziertes Straßenbild
- Beitrag zur Weiterentwicklung des ‚Wohnens‘

#### MÖGLICHKEITEN:

- Anleihe an Konzepten anderer Branchen
- Neudefinition des urbanen Wohnens
- Hosts, die Wohnen für unterschiedliche Nutzergruppen bereitstellen
- Bis hin zu Selbstbaukonzepten

### 33. Ausblick in die (Stadt-)Landschaft

Heute werden Gebäude seltsamerweise oft als Individualobjekte auf formlosem Stadthintergrund betrachtet,<sup>529</sup> dabei ist der öffentliche Raum sowohl Verkehrsweg als auch die Verbindung der unterschiedlichen Funktionen der Stadt untereinander.<sup>530</sup>

Ein Gegenkonzept war bereits, dass jeder private Raum ein Stück angrenzenden öffentlichen Raum – im Sinne von Nutzung nicht von Besitz – bereitgestellt bekommt.

Dieses Gedankenkonstrukt haben Bill Hillier und Julienne Hanson als Strategie entwickelt, um den privaten Grund an das Öffentliche anzuschließen, da dies ohnehin immer geschehen muss.<sup>531</sup> Hier haben urbane Erdgeschoßbewohner eine Sonderstellung, da sie direkt an bzw. in dieser Verbindung wohnen und den öffentlichen Raum somit ständig im Blick haben.

Es wird zudem dazu aufgerufen, dass jeder Bürger und jede städtische Institution einen Beitrag leisten soll, indem sie ihre Gebäude auf mögliche Potenziale untersuchen.<sup>532</sup> Das funktioniert in erster Instanz visuell, durch Untersuchen der Stadtlandschaft.

Das ‚Café auf der grünen Wiese‘ lebt von der Einbettung in den Ort, das sagt bereits der Name. Zwingender Bestandteil ist der direkte Bezug zu ebenerdigem, attraktivem Außenraum.<sup>533</sup> Daraus kann man Themen für das ebenerdige Wohnen wie ‚Leben in der grünen Gasse‘ oder ‚Das Wohnzimmer an der Baumallee‘ ableiten.

Abgesehen vom weitläufigen Ausblick von einer Dachterrasse, wenn nicht viele höherer Gebäude in der Nähe sind, und den wenigen Parteien, die die oberen Geschoße von Wolkenkratzern bewohnen, gibt es tendenziell nicht so viel Spektakuläres zu sehen, wenn man aus dem durchschnittlichen Wiener Wohnungsfenster blickt. Bestenfalls vielleicht eine Baumkrone, im Regelfall aber eher das Fenster des Hauses gegenüber.

So wird eine der größten Schwächen des Erdgeschoßes gleichermaßen zu einer großen Stärke, nämlich der Blick in eine Landschaft – die Stadtlandschaft. Auf gleicher Ebene ist man auch unmittelbar Teil davon, man sieht die Leute, die passieren, den Verkehr und die Bepflanzung. Öffnet man sich zur Straße, ist man sofort Teil des sozialen Lebens.

Bewohner wünschen sich, dass das Leben dort stattfindet, wo sie auch wohnen – in großstädtischen pulsierenden und lebendigen Vierteln.<sup>534</sup>

529 vgl. Bates, 2014, S. 180

530 vgl. Lacina et. al., 2007, S. 36

531 vgl. Gilbert, 2012, S. 162

532 vgl. Wiegand et. al., 2018, S. 63

533 vgl. Fischer, 2018, S. 198

534 vgl. Scheuven et. al., 2012, S. 179 (Bewohnerin)

Zusätzlich ist das Beobachten des Alltagstreibens für große Teile der Bevölkerung eine angenehme Art zu entspannen und auch ein ausschlaggebender Grund, sich in Parks, an Promenaden und auf Plätze aufzuhalten und den Menschen zuzuschauen.

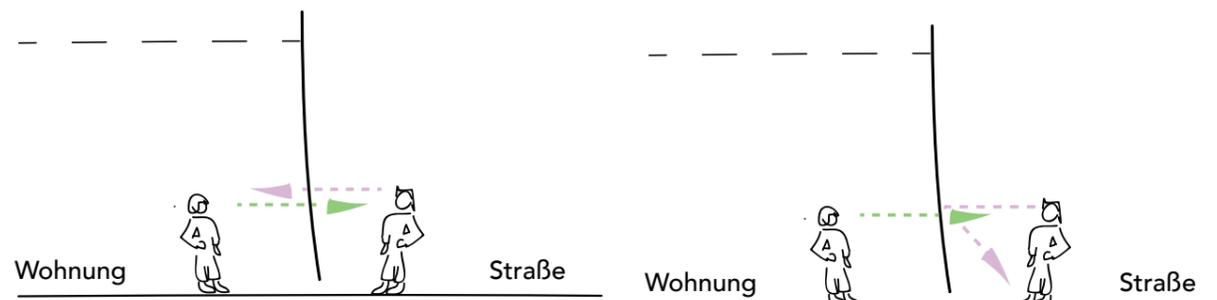
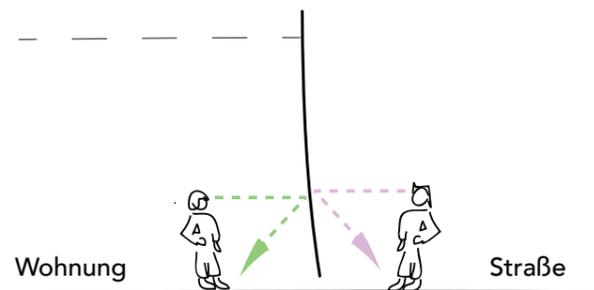
Zugegeben, die Fensterbank im Erdgeschoß hat nicht das Flair eines barocken Gartens oder eines Marktplatzes, aber dort Kaffee zu trinken und dem Leben auf der Straße ein bisschen beizuwohnen, kann sicher auch gut zur Entspannung beitragen. Es ist, als würde man eine Landschaft anschauen und gleichzeitig fast wie im Zoo oder sogar im Dschungel – man weiß nicht, wer als Nächstes kommt, welche ‚urban animals‘ als Nächstes am Fenster vorbeispazieren. Diese Nähe zum Straßenraum inkludiert den Bewohner in die Stadtgesellschaft. Nur ein Schritt und schon gehört er dazu, wenn er das möchte.

Wohnt man parterre und kennt jemanden, der gerade vorbeigeht, dann kann man sich auch wunderbar am Fenster unterhalten. Ein Parapet ist keine Wand und der Bewohner entscheidet, wann er das Fenster bzw. den Vorhang öffnet. Sozial ist das Gespräch am Fenster ein schönes Dazwischen; es ist persönlicher als jemanden einfach auf der Straße zu treffen und es ist unpersönlicher als jemanden zum Kaffee zu sich einzuladen. Ist der Nachbar dann besonders lieb, dann kann man ihm durch das Fenster gleich die Kaffeetasse reichen.

**FOKUS:**  
 - Fenster als Kontaktelement  
 - Der Stadtraum als ‚Landschaftsbild‘

**QUALITÄTEN:**  
 - Erdgeschoß als Verbindungselement zwischen öffentlich und privat  
 - Blick in die (Stadt-)Landschaft

**MÖGLICHKEITEN:**  
 - Straßenbepflanzung als Thema für das Wohnen  
 - Teilnahme durch Öffnung des Fensters



### 34. Schanigärten und Freiraumteppiche im Straßenraum

„Schanigärten bringen Entschleunigung und Ruhepunkte selbst an verkehrstarken Stellen sowie eine sichtbare Belebung des Stadtbildes.“<sup>535</sup>

Das Problem bei der Nutzung des Gehsteiges ist, dass diese bewilligungspflichtig ist.<sup>536</sup> Dieser Umstand stört sicherlich, verhindert aber eine mögliche Entwicklung im öffentlichen Raum nicht von Grund auf.

Die Stadt wünscht sich deren Umsetzung und möchte Projekte unterstützen, die nicht kommerziell sind und in denen Bürger die öffentlichen Räume nutzen und pflegen. Beispielhaft hierfür sind Gehsteigflächen, nicht mehr benötigte Stellplätze, aktivierte Baumscheiben und Flächen im größeren Ausmaß für Urban Gardening.<sup>537</sup>

Die Mischung aus einem Schrebergarten und einer Baumscheibenpatenschaft wäre eine Idee. Je nach Verfügbarkeit und Parkplatzsituation können Flächen ausgewiesen und zur privaten Nutzung freigegeben werden. Im Gegensatz zum Usus der gewerblichen Nutzung aber schon in kleineren Ausmaßen, vielleicht schon ab einem Parkplatzquerschnitt, der mit einem Vierergartentisch und zwei Pflanztrögen bespielt werden könnte. Das ist eine zusätzliche Möglichkeit der Bewohner, an der Gestaltung der Stadt teilzunehmen und für die Stadt ein visueller Mehrwert.

Mit etwas Glück könnte man sogar den privaten Schanigarten direkt neben der eigens betreuten Baumscheibe bekommen, dann hat man einen echten Straßenschrebergarten.

Wie bei gewerblichen Gartennutzungen kann hier auch mit zeitlicher Befristung gearbeitet werden. Erfreulicherweise liegt der Leitfaden des Magistrats schon online bereit,<sup>538</sup> lediglich der Teil zur Gewerbebefugnis müsste geändert werden.

In der Praxis gibt es vier verschiedene Arten von Schanigärten: frei aufgestellte Gastgärten als Erweiterung von Plätzen, eingegrenzte Gastgärten durch Blumentröge und grüne Teppiche, Plattformgastgärten mit Geländern und einfache, vor dem Lokal aufgestellte Tischgarnituren<sup>539</sup> – all das wäre auch für Privatpersonen denkbar.

Saisonal vergeben kann man ähnlich vorgehen wie bei den Kabinen in den städtischen Freibädern – für jede Saison wird ein gewisses Kontingent an privaten Schanigärten vergeben und die ersten, die sich dafür melden, bekommen sie auch.

535 Bernard et. al., 2009, S. 86

536 vgl. Psenner, 2012, S. 21,(Perspektive Erdgeschoß)

537 vgl. Rosenberger, 2014, S. 122

538 Stadt Wien, Url: <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/wirtschaft/gewerbe/betriebsstaette/gruendung/bewilligungen/schanigarten.html#kosten> (04.04.2019)

539 vgl. Lorbek, 2012, S. 227

Wien hat bereits die höchste Dichte an Plakatwänden aller Städte in Europa.<sup>540</sup> Durch gewerbliche Schanigärten und unterschiedliche Formen von Werbung wird der öffentliche Raum immer mehr kommerzialisiert.<sup>541</sup> Darf das Wohnen Einzug in den öffentlichen Raum halten, dann könnte das ein Gegenkonzept bzw. ein Regulator für diese Situation sein.

Für Werbefahrzeuge zahlt man € 23,25 pro Tag, für einen Werbetisch € 7,25 pro m<sup>2</sup> genutzter Fläche und für längstens vierzehn Tage aufgestellte und nicht ortsfeste Verkaufsstände aller Art, pro Stand und Tag € 7,25.<sup>542</sup> Werbe- und Firmentafeln sowie Leuchtreklamen kosten nur wenige Euro pro m<sup>2</sup>, je nach Drehung, Position und Medium unterschiedlich. Das beginnt bei 43 Cent und geht bis zu € 18 pro m<sup>2</sup> sichtbare Fläche.<sup>543</sup>

Die Preisbildung hat sicher Einfluss auf die dichte, kommerzielle Belegung der Stadt. Beispielsweise kostet ein Kiosk € 13,80 pro m<sup>2</sup> und Jahr und das auch an umsatzfördernden Stellen in der Stadt und ein Schanigarten mit 12 m<sup>2</sup> kostete bis vor kurzem nur € 43 pro Jahr.<sup>544</sup> Seit 2017 gelten neue Bestimmungen, die sich an der Lage orientieren. Nun bekommt man einen Gastgarten dieser Größe ab € 24 monatlich<sup>545</sup>.

Das sind Beträge, die verlangt werden, wenn Nutzer daraus wirtschaftlichen Profit schlagen, umgelegt auf die private Nutzung scheint somit eine konstruktive Preisbildung in Reichweite zu sein.

Dort trifft dann das Wohnen auf das Thema der konsumfreien Orte. Zwar wird für den Aufenthaltsort Miete bezahlt bzw. eine Leistung erbracht, trotzdem wird man aber Teil des öffentlichen Raumes ohne unter Konsumzwang zu stehen. Man bringt mit, was und wen man möchte. Sollte jemand im eigens angemieteten ‚Schrebergarten‘ sitzen, dann kann man ihm die erlangte Nutzungsbefugnis zeigen, ähnlich wie bei der Sitzplatzreservierung im Zug.

Damit könnte auch eine Maßnahme gesetzt werden, um dem sommerlichen ‚Aussterben‘ der Stadt entgegenzuwirken. Unter dem Motto ‚Sonnenschirme am Straßenrand‘ für die, die gerne in der Stadt urlauben.

Denkt man an die Situation in suburbanen Gartengebieten, dann sieht man, dass sich das Sonnenliegen im ‚privaten Schanigarten‘ ähnlich zusammensetzt wie in der vorstädtischen Parzelle: ein Ensemble aus Nachbarn, Autos und Bepflanzung.

Vergibt man kleine Flächen am Straßenrand, könnte man sich auch überlegen, diese für niederschwelligen (genehmigten) Straßenverkauf zu aktivieren, wie beispielsweise Essen, Kaffee, Handarbeiten und Eis – dadurch könnte auch die Angebotsdiversität erhöht werden.

540 vgl. Bernard et. al., 2009, S. 87

541 vgl. Kreppenhofer et. al., 2009, S. 17

542 vgl. Bernard et. al., 2009, S. 85

543 vgl. Bernard et. al., 2009, S. 88

544 vgl. Kreppenhofer et. al., 2009, S. 25

545 vgl. WKO, Url: <https://www.wko.at/branchen/w/tourismus-freizeitwirtschaft/gastronomie/Factsheet-Schanigarten-2016.pdf> (02.06.2019)

**FOKUS:**

- Bürger sollen öffentlichen Raum nutzen und auch pflegen
- Nutzung ist bewilligungspflichtig aber möglich
- Wohnen als Mittel zur Kommerzreduktion
- Bewilligungsverfahren bestehen bereits (für das Gewerbe)

All dies aber auf privatem Niveau, nachbarschaftlich, nicht klassisch gewerblich. Auf die Nutzungsabsicht kann der Mietpreis letztlich reagieren.

Außerdem können kleinere öffentliche Events in den Ausbuchtungen der Straßenzüge stattfinden. Gemeinsam mit Vereinen und Glaubensgemeinschaften, Jugendtreffen, Frauenkaffees oder ähnlichen Gruppierungen werden Veranstaltungen in den Schanigärten abgehalten oder kleine Straßenfeste organisiert.

Wenn die Menschen lieber ‚garteln‘ als mit dem Kaffee an der Straße zu sitzen, dann können sie auch im Sommer ihre Pflanzen dort platzieren oder ein Gewächshaus aufbauen.

**QUALITÄTEN:**

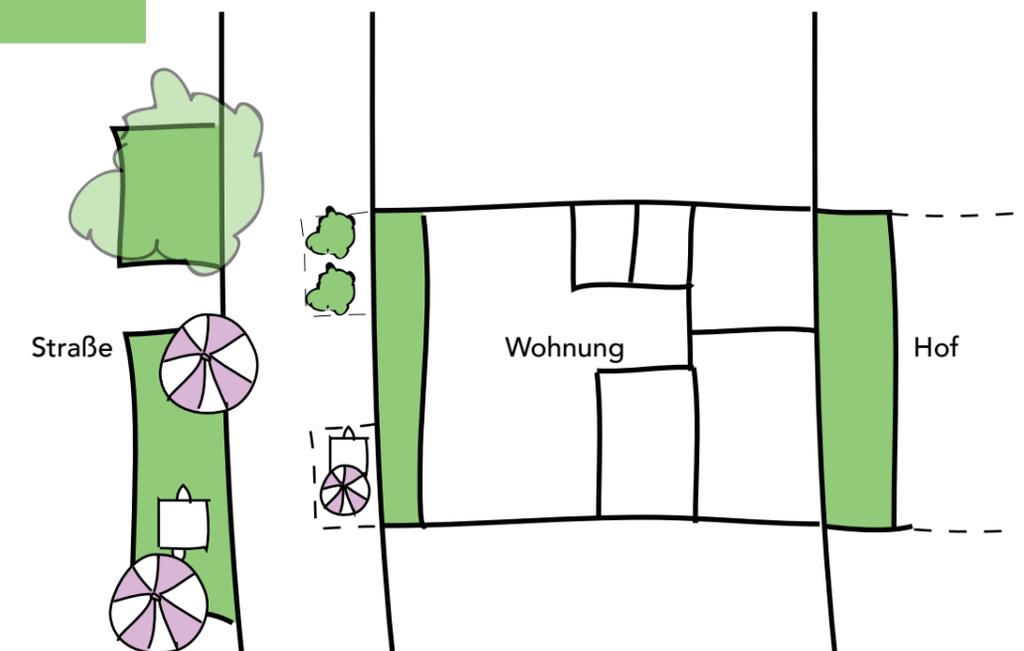
- Halböffentliche, konsumfreie Orte werden geschaffen
- Belebung der Straßen im Sommer

Die Stadt selbst könnte das Aufstellen von Schanigarten-Gewächshäusern etablieren und fördern – „Wiener Gewächshäuser“ ähnlich den Mehrwegbechersystemen oder den Baumscheibenpatenschaften – geförderte ganzjährige Gartenobjekte für Pflanzen, Tier und Mensch zur Erhaltung der Biodiversität in der Stadt und zur Schaffung von Lebensraum für die Wildtiere im urbanen Gebiet.

Die Stadt Wien regelt die Nutzung öffentlichen Guts über die Magistrate,<sup>546</sup> dort könnten solche Projekte spezifisch eingebettet und abgewickelt werden.

**MÖGLICHKEITEN:**

- Private Schanigärten
- Preise für die Nutzung sind vertretbar (im Gewerbe)
- Niederschwelliger Straßenverkauf und kleine Straßenfeste
- Orte für Pflanzen und Gewächshäuser



546 vgl. Wiegand et. 2018, S. 124

### 35. Sozialer Raum und mögliche Entwicklungen

„Die Entwicklung der Erdgeschoßzonen in der Stadt könnte so zu einem wirklichen Lern- und Qualifizierungsprozess aller Beteiligten und zu einem auch internationalen Labor der Stadtentwicklung werden.“<sup>547</sup>

Öffentliche Räume sind die, die in der Stadt frei zugänglich sind. Uneingeschränkt bespielbar sind sie jedoch nicht – es gibt Nutzungsregulierungen, die für alle gelten. Diese Teile der Stadt unterliegen einem Regelwerk, das sich aus verschiedensten Komponenten wie Widmungsbestimmungen, gesellschaftlichen Übereinkünften und allgemeinen Verhaltensnormen zusammensetzt.<sup>548</sup>

Die „Wiener Charta“ ist das Basiswerk der Stadt selbst für respektvolles Zusammenleben, gegenseitige Wertschätzung und ein Klima des sozialen Zusammenhalts<sup>549</sup> und somit soziale Grundlage des richtigen Verhaltens untereinander in Wien.

Öffentlicher Raum ist unmittelbar an Selbstkontrolle geknüpft, Spielregeln müssen eingehalten werden – möglichst selbstverständlich. Eine Überkommunikation dieser, bzw. zu plakativ vollzogene Sanktionen gefährden den urbanen Charakter.<sup>550</sup> Die Schwellenräume, die funktional unterschiedlich zwischen öffentlich und privat vermitteln, sind außerdem sehr wichtig für den Umgang mit Stadt.<sup>551</sup>

Die Parterrezone besticht nicht nur durch die Potenziale Barrierefreiheit und Alltagstauglichkeit, sondern auch die Bereiche Wohnen und soziales Wohnen haben dort Platz und können neu erfunden werden.<sup>552</sup> Erdgeschoße bieten damit Raum für unverwirklichte Lebensentwürfe, sie können zur Austauschzone der Gesellschaft mit neuen Perspektiven aufsteigen.<sup>553</sup>

Im Vorhinein kann man nicht alles zu endgültig festsetzen, zu den Entwicklungen muss gemutmaßt werden. Diese könnten in viele Richtungen gehen, da die Konstituierung von Raum erst durch soziales Handeln entsteht.<sup>554</sup>

Es ist dabei für die Aushandlung im Sozialraum wichtig, Konflikte auch zuzulassen.<sup>555</sup> Wie gut die Begegnungen im öffentlichen Raum sind, steht zwar auch im Zusammenhang mit den Orten, ist jedoch am meisten von den Akteuren abhängig.<sup>556</sup>

547 Scheuvs et. al., 2012, S. 273

548 vgl. Lacina et. al., 2007 S. 22

549 vgl. Rosenberger, 2014, S. 23

550 vgl. Häußermann, 2007, S. 24

551 vgl. Bates, 2014, S. 178

552 vgl. Scheuvs et. al., 2012, S. 287, (Pausengespräche)

553 vgl. Scheuvs et. al., 2012, S. 53, (Werkstattgespräche)

554 vgl. Lacina et. al., 2007, S. 21

555 vgl. Kreppenhof, 2009, S. 28

556 vgl. Chladek-Dankmaier et. al., 2007, S. 61

Sollte es Probleme geben, dann agieren in Wien Magistrate als Vermittler, Mediatoren und Konfliktlöser<sup>557</sup> – Anlaufstellen sind also bereits vorhanden.

Im Parterre gab es früher lokalen Kontakt, Kommunikation und Aktivität. Die Herausforderung ist es, so umzuwandeln, dass die ehemalige Bedeutung erhalten bleibt und Zellen neuen Lebens entstehen können.<sup>558</sup>

Zudem prägen auch Erinnerungen die Stadtwahrnehmung merkbar mit. Wenn auf einer Brachfläche einmal jährlich der Zirkus campiert, bleibt der Esprit des Zirkus in der Erinnerung, selbst wenn der Ort das restliche Jahr lang brach liegt.<sup>559</sup> Das zeigt, dass die räumliche Entwicklung auch im Kopf der Menschen stattfinden muss. Die Geschichte sollte sichtbar sein, man muss sich an die Wohnungen auf Augenhöhe erinnern können.

Das Bedürfnis nach Nachbarschaft gewinnt bei den Menschen immer mehr an Bedeutung<sup>560</sup> und Austausch entsteht durch Gemeinschaft und wenn aufeinander aufgepasst wird. So schafft man ein Sicherheitsgefühl, und die Einbindung in die Grätzelmenschen ist maßgebend für ein würdiges und selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter.<sup>561</sup>

Nicht nur davon profitiert das bewohnte Erdgeschoß, sondern gerade durch die Sichtbarkeit und Nähe zum Öffentlichen und die damit verbundene erhöhte soziale Kontrolle, kann die Situation im Quartier für alle verbessert werden. Selbst wenn sich die Rahmenbedingungen ändern, heißt das nicht, dass das Straßenniveau von der Belebung nicht profitiert.

Beim Begriff Mehrfachnutzung wird dieser eher als Haltung, denn als Programm beschrieben.<sup>562</sup> Vielleicht kann das bewusste Wohnen im urbanen Parterre ähnlich interpretiert werden: als Offenheit gegenüber der Gemeinschaft und Nähe zum öffentlichen Raum.

Startet man diesen Bewohnungsprozess, dann wird für die weitere Entwicklung sehr entscheidend sein: Wer beginnt im EG zu wohnen? Wer geht? Wer bleibt? Wer kommt dazu? Wie reagiert das Erdgeschoßwohnen auf die ersten Veränderungen? Wie der Handel – mit Umbau und Wechsel? Was bleibt, wie es war? Was kann – utopisch gesehen – passieren?

Schwächelt die Wirtschaft, dann könnten EG-Immobilien gleich aus mehreren Gründen beliebt werden, Einerseits wegen der Möglichkeit selbst gewerblich tätig zu werden, andererseits wegen des kleinen ‚landwirtschaftlichen Potenzials‘, das viele Parterreimmobilien durch den Hofbezug anbieten können.

557 vgl. Bretschneider, 2007, S. 182

558 vgl. Gilbert, 2012, S. 83

559 vgl. Rick, 2011, S. 32

560 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 48

561 vgl. Novy et. al., 2017, S. 57

562 vgl. Wiegand et. al., 2018, S. 91

Wächst die Wirtschaft und unterwerfen sich der Handel und das Gastgewerbe immer mehr großen Strukturen, dann könnten mehr Lokale auf Straßenniveau frei und das Wohnen parterre zum Standard werden.

Verkehrstechnisch würde mehr und schnellerer Verkehr mit mehr Schadstoffen dem Wohnen im Erdgeschoß natürlich nicht zuträglich sein, nimmt der innerstädtische Verkehr jedoch ab, dann könnte es sein, dass mehr und mehr Straßen für den motorisierten Individualverkehr gesperrt werden und zu Freiflächen oder sogar zu Baugrund umfunktioniert werden. Das würde den Charakter des ebenerdigen Wohnens verbessern.

Wenn die Bevölkerung stark zunimmt und der Druck auf die städtischen Immobilien steigt, dann wird die Akzeptanz des Parterrewohnens wahrscheinlich vom bestimmen den Markt ganz automatisch größer. Nimmt die Bevölkerung ab und die Angebotsdiversität ebenso, dann bestimmt der Preis, was mit den Flächen passiert. Im schlimmeren Fall stehen teure Immobilien leer, im besseren Fall können es sich die Menschen leisten, in größeren Wohnungen zu leben.

Sollte der Tourismus explodieren, dann wird sicherlich auch der Druck auf private Immobilien größer – das Erdgeschoß ist hier der Marktsituation unterworfen, wie alle anderen Wohngeschoße auch. Ähnlich ist es bei rasanten Preisanstiegen oder Abfällen und auch der Rückgang des Tourismus' dürfte im Erdgeschoß keine vordergründig-spezifischen Spuren hinterlassen.

Was würde passieren, wenn Familienstrukturen sich ändern, wenn beispielsweise die Großfamilie wieder ein beherrschendes gesellschaftliches Konzept wird? Dann könnte das Wohnen in großen Parterreimmobilien rasant teurer werden, weil gerade diese sich optimal für das Leben ganzer Familienclans eignen.

Sollte man in Wien beginnen, gesamtgesellschaftliche Gastronomiekonzepte zu verfolgen, bewusst oder unbewusst, sodass viele Leute, wie einst in der Gründerzeit, und wie in vielen asiatischen Großstädten heute, keine eigene Küche mehr Zuhause haben und sollte der Straßenmarkt das Kochen übernehmen, dann könnten der Druck und die Konkurrenz auf Straßenniveau erhöht werden. Dies vor allem von der dienstleistenden Schicht mit geringerem Einkommen.

Werden Nutztierhaltung im urbanen Bereich und Stadtlandwirtschaft ernsthafte wirtschaftliche Faktoren, dann könnte damit der Wert des Erdgeschoßes massiv in die Höhe getrieben werden, da dort die funktionalen Synergien mit dem Grund angeboten werden.

Das alles sind stets Mutmaßungen, erst durch die tatsächliche Entwicklung wird sich zeigen, was passiert und wie der Sozialraum parterre bespielt und neu ausgehandelt wird.

#### **FOKUS:**

- *Selbstkontrolle im öffentlichen Raum notwendig*
- *Anlaufstellen für Problemsituationen bereits vorhanden*
- *Erinnerung prägt die Stadtwahrnehmung*
- *Verkehr kann Einfluss auf die Parterreentwicklung nehmen*

#### **QUALITÄTEN:**

- *Raum entsteht durch soziales Handeln*
- *Soziale Kontrolle wird erhöht*

#### **MÖGLICHKEITEN:**

- *Parterrewohnen als persönliche Haltung*
- *Der Vorgängerfunktion sozial gerecht werden*
- *Der Gesellschaft Austauschzone bereitstellen*
- *Sichtbare Nachbarschaft kann geboten werden*

### **36. Wohnen und der kleine, private Dienstleistungssektor**

Gerade für Bevölkerungsgruppen, die selbstständig Dienstleistungen anbieten, jedoch kein Unternehmen in einer Dimension führen, das eine eigene Immobilie für die Berufsausübung benötigt, könnten Erdgeschoßlokale sehr attraktiv sein, da es mit geringerem Budget wahrscheinlich einfacher ist, Laufkundschaft anzulocken, wenn man sich bereits im Sichtbereich positioniert hat.

Ein schönes Beispiel ist hier die Preisbildung beim Wäscheservice für Touristen in der Hauptstadt Thailands. Zieht man die wahrscheinlich berühmteste Straße für Rucksacktouristen – die khao san road – heran, dann sieht man, dass das Waschservice auf Straßenniveau pro Kilo fast doppelt so viel kostet wie auf den Schildern, die im Überfluss der Reize schnell übersehen werden; jene, die für den gleichen Dienst vom ersten oder zweiten Stock aus werben. Sichtbarkeit und Zugangsmöglichkeit sind dabei sicher Hauptfaktoren für die Preisunterscheide.

Es braucht nur eine Theke nach außen und schon ist man Gastronom oder Händler.<sup>563</sup>

Von diesem Standpunkt aus betrachtet, könnten Erdgeschoßimmobilien doppeltes Potenzial für Selbstständige mit geringem Umsatzvolumen beinhalten, da Lokale auf Straßenniveau oft zu geringeren Mietpreisen angeboten werden und trotzdem potenzielle Kunden leichter angelockt werden können.

Gezielt eingesetzt, könnten so theoretisch gefährdete Gruppen über Sondergenehmigungen am Arbeitsmarkt unterstützt und ihnen so auch der Wiedereinstieg ins Arbeitsleben erleichtert werden. Ähnlich verhält es sich bei Leuten, die davor keine unternehmerischen Ambitionen hegten. Hier könnte der Weg in die Selbstständigkeit, ggf. sogar in die Selbstbestimmung, durch das geförderte beziehungsweise zumindest tolerierte Anbieten von Dienstleistungen geebnet werden.

Außerdem wäre das eine Strategie, um gegen Altersarmut vorzugehen. Pensionisten könnten sich in der Rente ihr Auskommen verbessern, indem sie in kleinerem Maß Leistungen anbieten, die sie gut beherrschen und die ihnen noch leichtfallen – etwa Handwerkstätigkeiten, Schneiderarbeiten, kleinere Buchhaltungsaufgaben und Ähnliches.

Frauen, die selbst nie offiziell berufstätig waren, hätten hier ein Portal, ihr umfassendes Knowhow im häuslichen Bereich im Kleinen zu vermarkten: Beispielsweise könnten Bügeln, Waschen, Kochen, Backen, Reparaturarbeiten oder Handarbeitskunst angeboten werden.

An Stränden der kroatischen Adriaküste findet man etwa Damen, die ihre frisch frittierten Backwaren informell zum Verkauf anbieten. Solche kleineren Tätigkeiten könnten ebenso von der WKO gefördert werden, da auch im klei-

nen Stil Wirtschaftstreibende zur Steigerung des selbstständigen Wirtschaftsvolumens beitragen, solange die Möglichkeit, besteht dies auch offiziell zu machen.

Einmal mehr würden solche Konzepte massiv zur Erhöhung der Angebotsdiversität in den Quartieren beitragen und vielleicht ein etwas familiäreres Flair in manche Gebiete zurückbringen. Zudem wird Heimarbeit immer mehr und häufig benötigt und man hat einen Arbeitsplatz in der Wohnung.<sup>564</sup>

Vernetzt man viele Kleingewerbstreibende miteinander, dann kann das für Großaufträge interessant werden. Vernetzung vieler Kleiner zu einem Großen – etwa nach dem Vorbild der „Fair-Trade-Strukturen“ in Entwicklungs- und Schwellenländern. Hier werden viele Kleinbauern von einem Dachverband gefördert, betreut und die Warenabnahme garantiert. So kann ein Mindestmaß an Fairness gegenüber den Bauern und der Umwelt gewährleistet werden und regionale Anbaustrukturen bleiben miterhalten.

Wenn viele Menschen im Ruhestand bereit sind, sich auch im Alter noch einzubringen, dann könnte das nicht nur ihre finanzielle Situation verbessern, es kann etwas – wenn auch nur in geringem Ausmaß – zum Erhalt und Wiedererleben von gefährdeten Berufsgruppen beitragen. Eventuell kann in diesem Kontext noch Wissen vermittelt werden, das sonst langsam aussterben würde. Dies kann Buchbinderei, Hutmacherei oder Gerberei sein – um hier nur einige zu nennen.

Funktioniert die Nachbarschaftsvernetzung, dann gibt es vielleicht ein spezifisches Dienstleistungsregister für das Quartier und wer weiß, dann muss man nicht einmal mehr in die Straßenbahn einsteigen, da das eigene Viertel alles Relevante für den Alltag anbietet.

Hier machen es Migranten vor allem gewerblich vor – der ‚Greißler‘ verkauft heute Fladenbrot.<sup>565</sup> Das ist die aktuelle Situation. Das Ziel sollte sein, Migranten einzubeziehen, von ihnen zu lernen, sie aber nicht als die einzige Zielgruppe zu betrachten, die ebenerdig tätig und beherbergt sein kann.

Migranten sind nicht ausschließlich deshalb geschäftlich im Parterre tätig, weil sie wollen, manchmal ist es ihre einzige Möglichkeit.<sup>566</sup>

Die ‚ethnische Ökonomie‘ ist momentan sehr relevant für die Erdgeschoßzonen. Bei von Einwanderern betriebenen Gewerben werden im Handel 45% der Unternehmen von türkischstämmigen Personen betrieben, 88% der Baugewerbe- und Handwerksbetriebe sind polnisch geführt und Bulgaren sind zu 40% in der Informations- und Consulting-Branche vertreten.<sup>567</sup>

564 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 34  
 565 vgl. Scheuven et. al., 2012, S. 110  
 566 vgl. Witthöft, 2012, S. 168  
 567 vgl. Bretschneider, 2014, S. 67

**FOKUS:**

- Laufkundschaft über das Parterre leicht erreichbar
- Wohnen-Arbeiten im Kleinen
- In Abstimmung mit der WKO
- Theke nach außen macht zum Gastronom

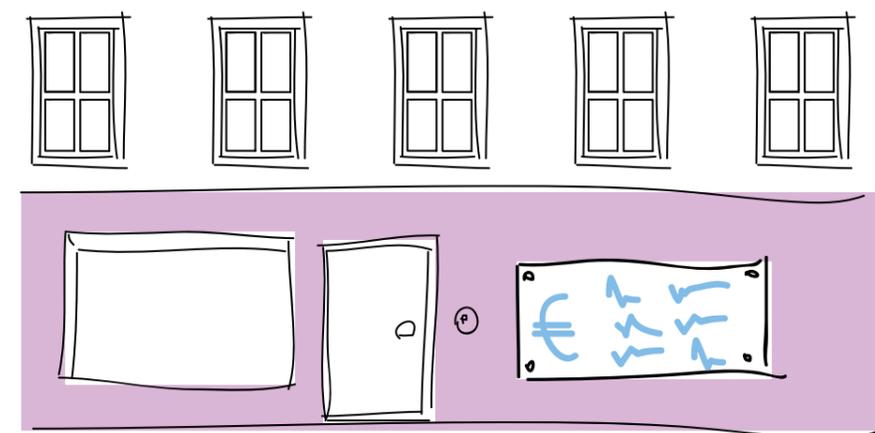
Ein schöner Zugang wäre zusätzlich, die 24/7 Öffnungszeiten für Einzelbetriebe zu ermöglichen. Beschränkt auf Unternehmer mit einem geringeren Umsatzvolumen könnte man somit erstens die Wohnquartiere rund um die Uhr versorgen, zweitens neue kleine Akteure in den Nahversorgungsmarkt einbringen und damit drittens auch den Markt breiter aufstellen. Die Kleinen hätten durch das Öffnungsprivileg auch zu bestimmten Tages- oder eher Nachtzeiten den Großen etwas voraus. Hier bietet sich Wohnen und Arbeiten im Erdgeschoß sehr an. Das Betreiben kann keine Einzelperson bewältigen, aber für einen Familienbetrieb wäre es optimal. Ein klassisches Shophouse also, nur modern auf die Stadt angepasst.

**QUALITÄTEN:**

- Erhöhte Angebotsdiversität
- Mögliches Dienstleistungsregister für das Quartier

**MÖGLICHKEITEN:**

- Förderung gefährdeter Gruppen am Arbeitsmarkt
- Mittel gegen Altersarmut
- Beitrag zum Erhalt von Handwerkskunst
- Etablierung eines Spätkaufsystems



### 37. Umsetzung, Regeln und die Stadt mit sichtbaren

#### Parterrebewohnern

„Draußen“, in der Stadt,  
herausfinden, wer ich bin,  
wer ich geworden bin.<sup>568</sup>

(Peter Handke)

Nimmt man Anleihe bei der Gastronomie, dann hat sich die europäische Stadt im Laufe der Geschichte vom geschlossenen Ei – von der Schale, der Stadtmauer umgeben – über das Spiegelei – der zentrumsorientierten Stadt – bis hin zum Rührei – der gemischten Stadt mit mehreren Zentren – entwickelt.<sup>569</sup> In dieser Vielschichtigkeit des städtischen ‚Rühreis‘ muss das Wohnen sich nun neu positionieren und zwar in einem möglichst harmonischen Ensemble mit gewerblichen Nachbarnutzungen, mitten im neuen kleineren Stadtteilzentrum.

Bei Befragten in anderen Projekten wird Nutzungsmischung im Quartier jedenfalls fast ausschließlich positiv wahrgenommen.<sup>570</sup> Bei der Wohnnutzung selbst entsteht immer erst dann eine Spirale der Intoleranz, wenn der Rückzug des Wohnens fortschreitet und dadurch die Räume dazwischen immer unattraktiver werden, je mehr sich das Wohnen vom Öffentlichen abwendet.<sup>571</sup> Somit muss ein Mindestmaß an Offenheit angestrebt werden.

Ein sehr großes Potenzial in der Entwicklung eines bewohnten Erdgeschosses ist die Tatsache, dass im Fall Wien nicht auf eine lange, reichhaltige, überlieferte Kultur des straßenebenen Wohnens zurückgeblickt werden kann. Fehlen damit zwar die kulturellen Anhaltspunkte, so gibt es dafür auch die kulturellen Zwänge nicht. Trotzdem weiß man, dass es immer vorhanden war und gerade in der Gründerzeit das Alltagsbild mitgeprägt hat.

Ein zentraler Schlüsselbereich für die Smartcity Wien ist der soziale Zusammenhalt.<sup>572</sup>

Kant setzte die Grenze der Freiheit des Einzelnen an den Beginn der Freiheit des Anderen,<sup>573</sup> ganz abstrakt gesehen ist damit eigentlich alles gesagt – es im Kontext der Zeit richtig auszulegen ist allerdings ein diffiziles Unterfangen.

Die öffentliche Meinung ist launisch und unbeständig, von Katastrophen zu berichten ist spannender als von alltäglichen Normalsituationen.<sup>574</sup> Somit wird es ein Handlungsregulativ geben müssen, das nicht von Willkür geprägt ist.

Beginnt man damit, den Schritt ins ebenerdige Wohnzimmer zu wagen, kann

568 vgl. Lacina et. al., 2007, S. 11  
569 vgl. Bretschneider, 2007, S. 25  
570 vgl. Steffen et. al., 2004, S. 64  
571 vgl. Zoller, 2012, S. 32  
572 vgl. Rosenberger, 2014, S. 27  
573 vgl. Kunzmann et. al., 2001, S. 145  
574 vgl. Müller, 2009, S. 30

sich das in die verschiedensten Richtungen entwickeln, und es gibt anfangs kein klares ‚Richtig‘ und auch kein definitives ‚Falsch‘. Alle beteiligten Akteure haben einen großen Möglichkeitsspielraum.

In erster Instanz ist für den Projekterfolg vor allem wichtig, Menschen zu überzeugen, zu begeistern und zu motivieren.<sup>575</sup> Denkt man darüber hinaus an die Struktur, dann zählt für das Wohnen der Zukunft, dass flexible Nutzung in nachhaltiger Substanz bereitgestellt wird.<sup>576</sup>

Die Grundlage des Zusammenlebens bedarf in jedem Fall Regeln, diese müssen definiert werden bzw. man muss auf vorhandene Regeln zurückgreifen, die eigentlich stets unser Miteinander bestimmen sollten. Gemeint sind Mindestabstände von fremdem Gut, Respekt gegenüber anderen Menschen und ihrem Besitz, maximale Gesprächslautstärke auf der Straße, Rücksicht von Rauchern gegenüber Nichtraucherern, allgemeine Ruhezeiten und vieles mehr.

Diese Bereiche sind bereits geregelt; im Gesetz, in Hausordnungen, in der Wiener Charta und auch kulturell verankert in der gesellschaftlichen Verhaltensnorm. Zur Diskussion steht vor allem, wie diese Regeln kommuniziert und durchgesetzt werden sollen, um möglichst hohe individuelle Zufriedenheit bei einem möglichst geringen Konfliktpotenzial zu erreichen.

Obwohl immobilienbezogene Nachbarschaftseffekte von der öffentlichen Hand gesteuert werden sollten, liegt der Erfolg maßgeblich am persönlichen Verhalten der Privatpersonen. Werte, wie die Freiheit und Würde aller, müssen beachtet und die Verantwortung für das eigene Handeln übernommen werden.<sup>577</sup>

Die Stadtteilbetreuung von Wien ist – gerade die Finanzierung betreffend – bereits auf einem hohen Niveau. Es ist nicht klar, ob sich der Level in Zukunft halten können wird,<sup>578</sup> somit kann man nicht unbedingt ausschließlich auf Mediatorenteams setzen.

Gibt es anhaltende Probleme oder werden die Verstöße in einem Gebiet zu häufig, dann sollte man vielleicht so etwas wie einen ‚urbanen Knigge‘<sup>579</sup> etablieren – also eine Zusammenstellung von geltenden Verhaltensregeln, die ein höfliches Zusammenleben ermöglichen, stets mit expliziten Verweisen auf die Gesetzeslage.

Diese Vorgaben sollten als Stütze für alle leicht einsehbar gemacht und Verstöße im Sinne der Erlangung einer besseren Stadtgemeinschaft auch geahndet werden. Präventiv soll sich das Bewusstsein verankern, dass es jedenfalls besser ist, ein paar definierte Regeln einzuhalten als sozial das Gesicht zu verlieren.

575 vgl. Wiegand, 2018, S. 59  
576 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 62  
577 vgl. Schönbäck, 2009, S. 74  
578 vgl. Franke et. al., 2005, S. 36  
579 vgl. knigge.de - Manieren per Mausclick, Url: <http://www.knigge.de/> (01.06.2019) Benimmregeln nach Adolph Knigge

Das wird aufschlussreich zu beobachten, da ein Konstrukt aus Nutzung, Aneignung und Aktion, der materiellen Ausbildung und der Vorstellung von Raum, dem Objekt, dem Menschen bzw. der Struktur und der Handlung raumsoziologisch betrachtet erst den Raum bilden.<sup>580</sup> Das verweist erneut auf den prozesshaften Charakter einer solchen Entwicklung.

All diese Informationen können zusätzlich wichtige Rückschlüsse für zukünftige Neubauprojekte, Instandsetzungen und die Weiterentwicklung der Stadtgemeinschaft liefern.

Wird vermehrt auf private Freiräume verzichtet und gemeinsame Freiräume werden angeboten, dann fördert das die Interaktion.<sup>581</sup> Dafür ist der Gehsteig – bespielt von Parterrebewohnern – eigentlich perfekt geeignet und so kann Veränderung gut beobachtet werden.

Abgesehen vom Zwischenmenschlichen wird es sehr spannend werden, wie die Stadt von neuen Akteuren, beispielsweise von Kindern, die im Parterre in der Stadt aufgewachsen sind, wahrgenommen wird. Wie stehen sie später zum ebenerdigen Wohnen, was definieren sie als Stadtraum und was sind für diese Leute die ‚No-Gos‘ in der eigenen Wohnvorstellung.

Genau zu studieren ist auch, ob sich bei den Menschen durch die Belebung und die damit verbundenen Aneignungsprozesse ein höheres subjektives Sicherheitsempfinden auf der Straße einstellt. Entsteht ein besseres Verständnis für Nutzungsmix bzw. Nutzungsmiteinander oder passiert genau das Gegenteil, dass sich Vertreter verschiedener Nutzergruppen gegenseitig vertreiben wollen.

Werden dann Straßenzüge allgemein anders wahrgenommen, sind Einblicke alltäglich, ist es normal, Teil der Alltagsaktivitäten der Bewohner in der Umgebung zu sein und hängen die Nutzer schließlich wirklich ihre Wäscheleinen auf den Gehsteig hinaus?

Ebenso spannend ist, ob sich am medial transportierten Bild des Straßenraumes etwas verändert. Ist die Straße noch linear, oder zeigt man vermehrt, was in den Ausbuchtungen passiert? Vielleicht entsteht ein Prozess analog zu der Etablierung

des internationalen ‚Ikea-Stils‘, der das Abbild der Welt umfassend verändert hat. Mit dessen Aufstieg wurden die Kulissen der Filmindustrien nachhaltig geprägt und mit ihnen unzählige Privat- und Gewerbeimmobilien.

Als unmittelbares kleines Ziel könnte man sich die bewusste Verknüpfung mit Stadtbegrünung setzen, mit dem adaptierten Motto von Woolworth<sup>582</sup> – viel kleines Grün macht auch eine grüne Stadt. Erfolge hier können dann schnell und von jedem abgelesen werden.

580 vgl. El Khafif, 2011, S. 24

581 vgl. Zoller, 2017, S. 44

582 vgl. woolworth museum, Url: <http://www.woolworthmuseum.co.uk/aboutwoolies.html>. Zugegriffen (02.06.2019)

**FOKUS:**

- *Private Öffentlichkeit anstreben*
- *Regelwerke einsichtig machen und umsetzen*
- *Beobachtung der zwischenmenschlichen Entwicklungen*

**QUALITÄTEN:**

- *Neue kleine Zentren*
- *Mischnutzung*
- *Großer Möglichkeitsspielraum*
- *Dynamische Stadtentwicklung*

**MÖGLICHKEITEN:**

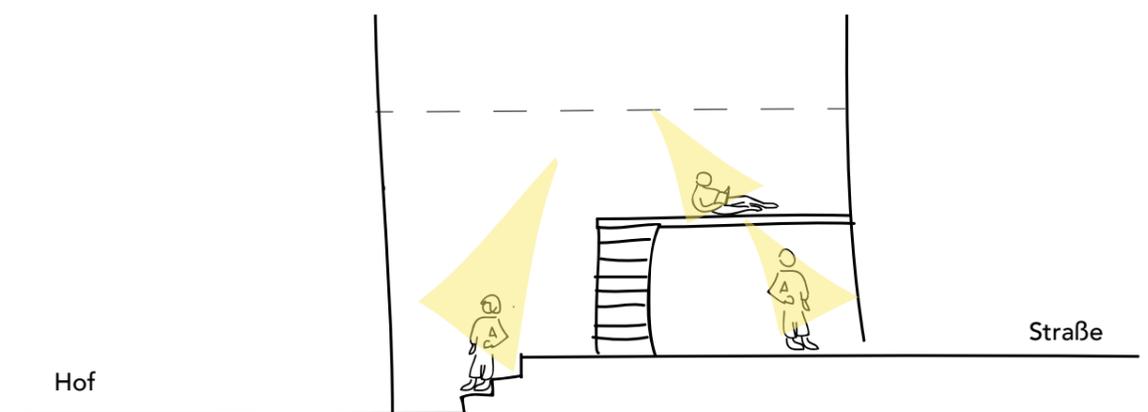
- *Barrierefreiheit und Grünmaximierung als unmittelbare Ziele*
- *Verbesserung des Straßenbildes*
- *Grundstein für dynamische Hausnutzung*

Dies ist außerdem eine Verbesserung der Situation für die goldene Generation, eine passende Ausstattung des Wohnumfeldes kann für Senioren massiv dazu beitragen, ihre Mobilität und Flexibilität länger zu erhalten. In verschiedenen Altersphasen und unter unterschiedlichen gesundheitlichen Voraussetzungen<sup>583</sup> können hier Verbesserungen schnell sichtbar und Erfolge unmittelbar wirksam werden.

Langfristig betrachtet ist sehr interessant, ob die Neudefinition des Erdgeschoßes einen Prozess der dynamischeren Hausnutzung lostreten könnte, sodass die Stadt in mehreren Ebenen gedacht wird. Dann kommt der Friseur ins erste Obergeschoß, im fünften Stock wird industriell gearbeitet, gewohnt im Erdgeschoß und es entwickelt sich eine urbane Erschließung 2.0!

Manner hat sich bereits getraut, Produktion neu zu denken und arbeitet in einer vertikal gegliederten Fabrik.

Die Sozialforschung und auch die Wirtschaftswissenschaft beschäftigen sich darüber hinaus bereits mit Post-Wachstumstheorien, das betrifft insbesondere die Mobilität.<sup>584</sup> Sollte sich bald vieles verändern, dann wird auch dies das neue Erdgeschoß mitprägen.



583 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 52

584 vgl. Psenner, 2014, S. 142, (Don't Even Think Of Parking Here)

### 38. Der Hof als zusätzlicher Arbeitsraum

Auf viele Arten kann der Hof des Blockrandhauses das Raumangebot erweitern. Zur Erholung, für den charmanten Blick aus dem Fenster, zum Spielen und natürlich auch zum Arbeiten. Egal, ob im privaten Bereich, um etwa Teppiche auszuklopfen und umzutopfen oder im gewerblichen Bereich, um Tätigkeiten nachzugehen, die im Freien besser oder überhaupt ausschließlich draußen erledigt werden können.

Als umschlossenes Stück Land ist der Hof neutral gesehen für sehr viele Branchen sinnvoll nutzbar. Allgemein betrachtet, könnte dort sogar im primären, sekundären und im tertiären Sektor gearbeitet werden.

Landwirtschaft im Hof ist also – wenn auch nur in kleinem Ausmaß – genauso möglich, wie Industriearbeit und Dienstleistungen, die dort ohnehin angeboten werden können.

Die Anbindung der Hoftrakte durch Erdgeschoßwohnungen aus der Gründerzeit als Konzept zu nutzen, eignet sich perfekt für Wohnen und Arbeiten.<sup>585</sup> In einem Idealbild gibt es den Mechaniker und den Tischler im Hof, daneben spielen Kinder auf einem kleinen Spielplatz, sodass die Eltern sie vom Fenster aus im Blick haben, gefärbte Textilien trocknen für die Nachwuchsmodedesignerin neben privaten Wäscheleinen und man sieht Menschen, die ihr Kartoffelbeet umgraben.

In einem einzigen Ensemble wird das wahrscheinlich nicht gelingen, die Teilelemente sind aber problemlos umsetzbar.

Die Hofentkernung ist schlecht für Betriebe, denkt man an die fehlenden Hofgewerbeflächen,<sup>586</sup> sie werden jedoch häufig gefordert, um die Dichte der Quartiere zu reduzieren und künstlich mehr Grünraum zu schaffen. Dabei sind die Optionen der Nutzung mannigfaltig und auch in der Umprogrammierung kann die Neuverhandlung und Neuplanung des Erdgeschoßes der Schlüssel zur Hofnutzung sein.

Fokussiert werden können Eingriffe, die dem Block oder der Quartiersgemeinschaft zu Gute kommen, gerade wenn dafür alle Besitzer im Haus zustimmen müssen. Solche könnten beispielsweise ein ‚Kleines Grün‘ für die Kinderbetreuung, ein Außenraum, der für die Speisenzubereitung genutzt werden kann oder Orte, die das Abstellen von Fahrzeugen und Gerätschaften ermöglichen, sein. Wenn die Gemeinschaft nicht im Fokus liegt, dann kann die Vermietung der Hoffläche mit Mehrwert eine Option sein, da dies zumindest einen finanziellen Vorteil für die Besitzer bedeuten könnte.

Erlebte Produktion verbindet, lehrt vor allem Kinder auch beim Zuschauen, vernetzt das Quartier und kann dabei sogar Jobs vermitteln.<sup>587</sup>

#### FOKUS:

- Private und gewerbliche Nutzung
- Wohnen und Produktion als Team

Bietet ein ganzer Block einen zusammenhängenden grünen Hof oder lässt sich dieser herstellen, dann könnte man Konzepte andenken, wie etwa eine Kleingärtnerei dafür zu gewinnen, sich dort niederzulassen und vielleicht auch gleich den Hauptwohnsitz für den Chef anzubieten.

Der Betrieb bekommt Anbauflächen und die Bewohner einen schöneren Ausblick, das ist ein doppeltes Plus. Ist das wirtschaftlich möglich, dann kann damit im besten Fall giftstofffrei durch lokale Produkte und Produktion ein regionaler Mehrwert erzielt werden.

München hat ein eigenes ‚Gewerbehofprogramm‘ für Handwerksbetriebe in der Stadt, im dicht verbauten Gebiet mit gezielter Nähe zum Wohnen.<sup>588</sup> Dort möchte man, dass in den Höfen gearbeitet wird.

#### QUALITÄTEN:

- Erlebte Produktion
- Nutzungsvielfalt
- Beitrag zur ‚Stadt der kurzen Wege‘

Reaktiviert man leerstehende Industrie mit Wohnen gemeinsam im ursprünglichen Gewerbe, dann spielt das der Nutzungsvielfalt zu, die doppelte Mietnutzung hilft finanziell. Damit können zusätzlich kurze Transportwege gefördert werden, wenn für die Stadtgemeinschaft produziert wird und optisch wird der Hof auch aktiviert. Wenn möglich, wäre es sinnvoll, solche Bestrebungen zu fördern.

Die ‚Wiener Gewerbehöfe‘ haben bereits im dicht bebauten Stadtkern von Wohnnutzung umgeben – auch vertikal – das Ziel der Funktionsmischung im Gebäude. Unkonventionelle Beispiele dafür sind schon vorhanden, aber eben noch sehr vereinzelt.<sup>589</sup>

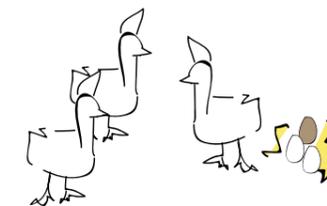
#### MÖGLICHKEITEN:

- Hof für primären, sekundären und tertiären Sektor
- Regionales Denken auch beim Arbeitsplatz
- Kleine Eingriffe mit großen Auswirkungen

‚Bestrebungen‘ die Stadt mit der Produktion zu einem guten Team zu verknüpfen, gibt es bereits, eine davon läuft aktuell 2019 von der Wirtschaftsagentur in Kooperation mit der Ottakringer Brauerei. Dort heißt es in der Ausschreibung:

„Für die gemeinsam mit departure konzipierte Challenge „Future Factory“ (in Kooperation mit der Ottakringer Brauerei) suchen wir Ideen zur innovativen und kreativen Belegung industrieller Produktionsstandorte in der Stadt.“<sup>590</sup>

Und denkt man darüber nach, gibt es wenig lebendigere Tätigkeiten als Wohnen.



585 vgl. Scheuven et. al., 2012, S. 110

586 vgl. Bretschneider, 2007, S. 175

587 vgl. Steffen et. al., 2004, S. 163

588 vgl. Bretschneider, 2007, S. 155

589 vgl. Bretschneider, 2007, S. 176

590 vgl. Wirtschaftsagentur.at, Url: <https://wirtschaftsagentur.at/veranstaltungen/future-factory-urbane-produktion-bei-der-vienna-biennale-862/> (01.06.2019)

### 39. Wohnen als Verbesserung für viele Branchen im Quartier

Nutzungsvielfalt ist dringend gefragt, und hochwertige Zentren brauchen unter anderem auch Wohnraum.<sup>591</sup> Das Stadthaus ist ein Hybrid und diese Hybridität ist notwendig für die Programmierung der Stadt.<sup>592</sup> Jane Jacobs machte schon in den 50er-Jahren auf die Wichtigkeit der urbanen Diversität aufmerksam.<sup>593</sup>

Die Erdgeschoßzone selbst setzt sich aus ganz verschiedenen stadtstrukturellen Typologien zusammen.<sup>594</sup> Scheitert die Kante, dann wird der Raum nicht lebenswert, so schrieb es Christopher Alexander, in ‚A Pattern Language‘ 1977.<sup>595</sup> Die Kante ist das Erdgeschoß. Insofern braucht urbanes Unternehmertum attraktive Erdgeschoßzonen.<sup>596</sup>

Die Ausformulierung des Erdgeschoßbereiches soll die Kommunikation zwischen dem Bau und den offenen Flächen begünstigen.<sup>597</sup> Das bewohnte Erdgeschoß birgt die Möglichkeit, ein freundlicheres Bild der Gegend zu zeichnen, so kann das auch auf Private einen Einfluss haben. Wenn es schön und freundlich ist, dann zieht man lieber hin und bringt vielleicht sogar sein Kleingewerbe mit.

Nutzungsmischung fördert generell städtische Vitalität, kurze Verkehrswege und kommt Kleinbetrieben entgegen. Zudem ist sie im Sinne einer effizienten Boden- und Infrastrukturnutzung.<sup>598</sup>

Die Mischnutzung gehört zudem auch zu den Zielen der Wirtschaftskammer Wien – neben anderen wie etwa der Bestandspflege und dem Vorhaben, keine überzogene Hofentkernung zu forcieren.<sup>599</sup>

Dr. Michael Ludwig forderte bereits die Zusammenarbeit öffentlicher und privater Akteure fürs Parterre und signalisierte schon in seiner ehemaligen Position als Wohnbaustadtrat Möglichkeiten der Förderung seitens der Stadt.<sup>600</sup>

Sanfte Quartiersbelebung steht an erster Stelle, aber wenn mit der Zeit etwas los ist, dann wird es auch für den Handel und Gewerbetreibende wirtschaftlich lukrativer, sich dort anzusiedeln, da mehr potenzielle Kundschaft vorhanden ist.

Werden die Leute im Alltag sichtbar und halten sie sich auch im Quartier auf, dann scheint es für Wirtschaftstreibende umso sinnvoller, dorthin zu kommen.

591 vgl. Rosenberger, 2014, S. 61  
 592 vgl. Davis, 2012, S. 9  
 593 vgl. Davis, 2012, S. 7  
 594 vgl. Hofkirchner, 2012, S. 172  
 595 vgl. Schulze et. al., 2009, S. 88  
 596 vgl. Rosenberger, 2014, S. 77  
 597 vgl. Schulze et. al., 2009, S. 88  
 598 vgl. Bretschneider, 2007, S. 21/22  
 599 vgl. Bretschneider, 2007 S. 125/126  
 600 vgl. Ludwig, 2012, Vorwort, (Perspektive Erdgeschoß)

**FOKUS:**  
 - *Hochwertige Zentren brauchen Wohnen*  
 - *EG-Wohnen zur Verbesserung der Optik*  
 - *WKO fordert Nutzungsmischung*

Mit den Bewohnern könnten die Geschäfte und die Gastronomie kommen und mit ihnen dann (private) Kinderbetreuungseinrichtungen, Friseure, Raumpfleger und viele andere Dienstleister.

Gelungen aktiviert dies einen fruchtbarer Kreislauf. Das Eine hilft dem Anderen, und das ist auch im Sinne der Wirtschaftskammer – sozusagen Erhalt der Handelszonen durch Einmischung potenzieller Kundschaft als direkte Nachbarn.

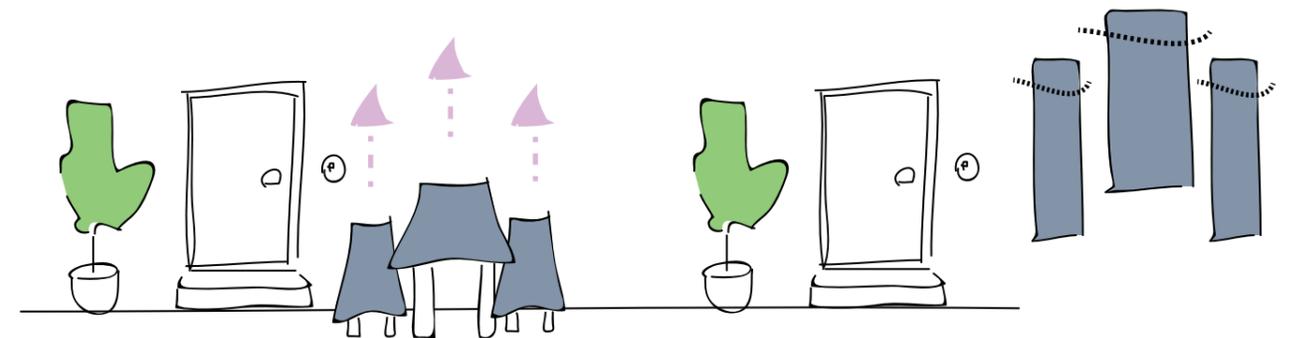
Das Viertel wird vielfältiger und dichter – ein effizienteres Zusammenleben mit mehr Angebot auf der gleichen Fläche ist möglich. Je voller es wird, umso sicherer fühlt es sich an und umso höher ist die visuelle Kontrolle. Lediglich die Proportion muss kontrolliert gewählt werden, um allen Seiten Vorteile zu bringen.

**QUALITÄTEN:**  
 - *Ausgewogene Dichte als Qualität im Viertel*  
 - *Straßenmöblierung für alle im Quartier*

Straßenmöblierung kann und soll es auch geben, allerdings muss sowohl der Verkehr weiterhin fließen können als auch die Fluidität des Fußgängerverkehrs erhalten bleiben.<sup>601</sup> Dabei nutzt das Verweilen aber dem Wohnen genauso wie auch dem gewerblichen Leben an den Erschließungsadern.

Mehr Projekte führen zu einer höheren Auslastung und mehr Vermietung für viele Branchen, nicht ausschließlich für das Wohnen. Wohnen aber ist der Motor der Veränderung.

**MÖGLICHKEITEN:**  
 - *Potenzielle Kunden locken Gewerbetreibende an*  
 - *Aktivierung eines fruchtbaren Kreislaufes*



601 vgl. Rosenberger, 2014, S. 121

#### 40. Parterre als Volumengeschoß

Wo endet das Möbel und wo beginnt der Raum?

Bei Sanierungs- und Instandsetzungsprojekten sollte man die Verschmelzung der beiden fokussieren. Denkt man an Gewerbeimmobilien und deren Umnutzung, dann liegt es nahe, die Volumenbetrachtung wichtiger als die Flächenbetrachtung zu nehmen, um eine maximale Ausnutzung des Potenzials anzustreben.

Erdgeschoßnutzungen sind nicht vollständig beliebig veränderbar, es hat sich jedoch erwiesen, dass die gewerblichen Erdgeschoße der Gründerzeitbauten für Neuprogrammierungen sehr gut geeignet sind. Die Raum- und Öffnungsproportionen sind für viele Nutzer vorteilhaft, so ist eben sogar der Umbau zu Wohnungen möglich. Erdgeschoßwohnungen lassen sich in der Praxis im Gegenzug schwerer zu Gewerbe umwandeln als umgekehrt.<sup>602</sup>

Hohes Potenzial parterre entsteht vor allem durch Raumhöhen von bis zu fünf Metern und mehr.<sup>603</sup> Oft sind also die Erdgeschoßimmobilien höher, als solche in den Geschoßen darüber. Das ist perfekt, wenn man eine Raumhöhe von 5,5 Metern zur Verfügung hat – doch was macht man mit nur vier Metern Höhe?

Ebenen denken, Galerien einziehen und so die bespielten Quadratmeter erhöhen und die genützte Raumfläche erweitern, auch wenn manche Funktionen mit weniger als den standardisierten 2,5 Metern Raumhöhe für den Aufenthaltsraum auskommen müssen.

Um mit dem Gesetz nicht übers Kreuz zu kommen, empfiehlt es sich jedoch, diese Ebenen an der Schwelle zum Möbel durchzuführen und keinesfalls die gesamte Fläche in der Höhe zu teilen.

Dezente Tischler- oder Schlosserkonstruktionen, die inselweise die Nutzung erweitern und komplettieren, können die Raumwahrnehmung deutlich verbessern und so wird auch die Qualität der Raumhöhe in den nicht geteilten Bereichen massiver spürbar.

Es soll nicht die Definition eines Aufenthaltsraumes in Frage gestellt, sondern eher ein Hochbett auf einem Podest optisch und akustisch abtrennbar gemacht werden. Ebenso kann man den Spielraum der geforderten Mindesthöhen (Aufenthaltsraum 2,5 m, Nebenraum 2,1 m)<sup>604</sup> in der Stapelung der Funktionen übereinander nutzen, wenn man im oberen Bereich des geteilten Raumes einen Aufenthaltsraum schaffen möchte.

Mit dem ersten Obergeschoß gemeinsam sind auf diese Art drei Ebenen möglich und nimmt man das Untergeschoß dazu, dann sogar vier. So sind spannende Zusammenhänge herstellbar, räumlich und funktional, und denkt

602 vgl. Scheuven et. al., S.181, Perspektive Erdgeschoß

603 vgl. Psenner, 2012, S.19

604 vgl. OIB-330.3-009/15, 2015, S. 8 (Punkt 11.2/11.3)

man an das Potenzial von zwei bis gekoppelt sogar vier Levels, dann kann durchaus von einem Stadthaus gesprochen werden.

Ein schöner Aspekt dabei ist, dass dem Holzbau im Bestand Tür und Tor geöffnet wird – Tischler können in einer Schlüsselfunktion agieren. Mit der Abkopplung bzw. der Sonderstellung im Gebäude selbst, ist das auch brand-schutztechnisch gut möglich, da nur interne Probleme gelöst werden müssen. Die Brandgefahr ist bei modernen Holzkonstruktionen ohnehin überschaubar, dies sei hier nur angeführt, um dem gängigsten Kritikpunkt dieser Konstruktionsweise gleich zu widersprechen.

Die Präzision, der mögliche hohe Vorfertigungsgrad und die kurzen Bauzeiten unterstreichen die Sinnhaftigkeit der Idee, den Holzbau zu aktivieren. Das ist in der Praxis des Dachgeschoßausbaus nicht anders.

Dies soll aber keine singuläre Empfehlung sein – andere Bauweisen eignen sich ebenso gut und bringen ihre eigenen Qualitäten in die Sanierung mit ein. Man denke an den Stahlbau im kleinen Maßstab. Dort, wo die Basisstatik schon geklärt ist, werden Stahlkonstruktionen vielleicht lukrativer und leistbarer. Besonders an der Grenze zum Möbel mit schlanken und zarten Konstruktionen können hier wunderschöne und hochwertige Projekte umgesetzt werden.

Spannend ist allemal das Akteuren-Portfolio, das bei häufiger Ausführung solcher Umbauten entsteht, da der Rohbau völlig ausfällt und auch der Betonwagen in der Ausführung nicht unbedingt kommen muss. Trockenbauer, Tischler, Schlosser, Maler und – schön wäre auch – Schneider könnten in diesem Metier auftrumpfen.

Wirtschaftlich gesehen kann die Volumenausnutzung einen großen Anreiz für potenzielle Nutzer darstellen. Man bekommt mehr für sein Geld, denn die Miete wird pro Quadratmeter verrechnet, aber programmiert wird das ganze Volumen.

Mit Hebe- und Liftanlagen können selbst beim barrierefreien Umbau mancherorts die Raumhöhen besser ausgenutzt werden, und verbindet man mehrere Inseln auf der gleichen Ebene miteinander, dann reicht eine Hebeanlage für die ganze Wohneinheit. Das könnte ein freundliches und sogar ein bisschen spannendes Gestaltungskonzept sein.

Terrassierungen und Ebenenspiele werden oft als herrschaftlich, hochwertig und interessant wahrgenommen. Wie schön ist es, Funktionen nur durch kleine Höhenunterschiede voneinander zu trennen – man denke an die Darstellung von teuren Privathäusern in Kinofilmen, wie etwa die Villa von Marvels ‚Iron Man‘ (2008/2010)<sup>605</sup> oder die Hauptkulisse des deutschen Kinofilms ‚Nackt‘ (2002).<sup>606</sup>

605 vgl. Marvel Entertainment, Url: <https://www.marvel.com/movies/iron-man> (01.06.2019)

606 vgl. [www.film.at](http://www.film.at), Url: <https://www.film.at/nackt> (01.06.2019)

Solche Sequenzen sind in vielen Parterreimmobilien sehr einfach umsetzbar und das könnte ein weiterer wichtiger Teil der Vermarktungsstrategie werden, da hier Hochwertigkeit transportiert wird und dabei thermische Maßnahmen umgesetzt und technische Einbauten auf Bodenniveau kaschiert werden können.

Ebenenwechsel ermöglichen überdies Blickwechsel, so bieten sich andere Aus- und Einblicke und die Sichthöhen verändern sich am Weg durch den Raum. Auf diese Art kommt vielleicht in einem Zimmer das Licht ausschließlich von unten oder eine Öffnung wird so weit geschlossen, dass Licht nur über Kopfhöhe einfällt. Darauf kann bei der Planung der Belichtungselemente und Öffnungsflügel Rücksicht genommen werden – so entstehen spannende Wohneinheiten mit besonderen Bezügen zur bestehenden Fassade.

**FOKUS:**

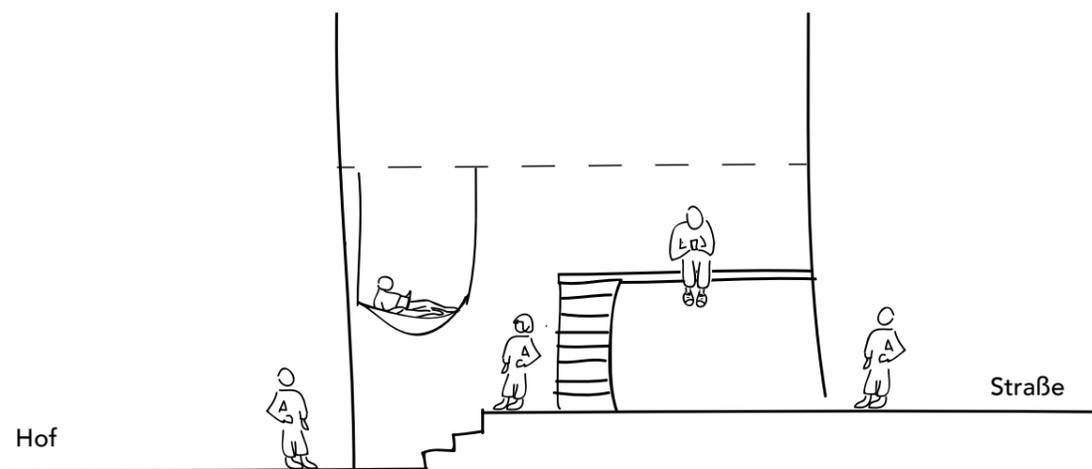
- Schwelle zwischen Möbel und Raum
- Gründerzeit ideal für Parterrewohnungen

**QUALITÄTEN:**

- Mehr für das Geld durch Ausnutzung des Volumens
- Blickwechsel für innen und außen

**MÖGLICHKEITEN:**

- Tischler und Schlosserkonstruktionen
- Neues Akteuren-Portfolio beim Umbau
- Vom Lokal zum Stadthaus

**41. „Outside the box“ – neue Wohnkonzepte**

Auf eindrucksvolle Art hat das Parterre anhand vieler Beispiele und Vergleiche bereits bewiesen, dass es durchaus in der Lage ist, konventionelle und gängige Wohnkonzepte aufzunehmen und anzubieten.

Wagt man sich aber auf neues Terrain, indem man Leerstand, der einst für etwas anderes vorgesehen war, einen neuen Sinn und eine neue Funktion zuweist, ist dann nicht auch Platz für das Angebot neuer Wohnkonzepte?

Enge Straßen, hohe Dichte und die schwache Belichtung lassen Wohnen mancherorts parterre vordergründig rechtlich nicht zu.<sup>607</sup> Jedoch könnte hierauf mittels spezieller Beleuchtungskonzepte, mit großen Glasfronten nach außen und der planerischen Schaffung spezifischer Mehrwerte für die neuen Bewohner reagiert werden – stets unter Berufung darauf, das Vorhandene zu nutzen.

Mit dem breiten Angebot an Naherholungsgebieten in der Stadt, den Zielen des STEP 2025, welcher innerstädtische Nachverdichtung forciert, dem Mehrwert der Straßenbelebung und der erhöhten sozialen Kontrolle könnte man im Zweifelsfall auch mithilfe des § 69 der Wiener Bauordnung vorgehen, da das Ansiedeln von Wohnen zwar den geltenden Bestimmungen widerspricht, jedoch nicht den Zielen der Stadtplanung.<sup>608</sup>

Bei einem Schweizer Projekt hat man Ausblicke bereits neu gedacht und so blickt man vom doppelgeschoßigen Wohnzimmer aus durch eine hohe Glasfassade auf die Erschließung des Gebäudes.<sup>609</sup> Das ist ein spannender Ausblick und für die unkonventionelle Situation wird eine für das Wohnen ungewöhnlich hohe und ansprechende Glasfassade ausgeführt.

Die Stadt wünscht sich bereits Nutzungen im öffentlichen Raum, die nicht kommerziell sind und in denen Bürger die öffentlichen Räume nutzen und pflegen.<sup>610</sup> Mit dieser Forderung erschließt sich die Möglichkeit, den Bewohnern von der Stadt gewollt unmittelbar neue Freiraumstrukturen im öffentlichen Raum anzubieten, im Gegenzug ist Verantwortung und Pflege gefragt.

Kommunen oder Großfamilien könnten in ehemaligen Großsupermärkten Platz finden, ähnlich den Systemen, wie sie in asiatischen Ländern manchmal gelebt werden. Dies wäre in einer Dimension von 70 bis 100 Menschen, mit einer komplett eigenen internen Organisationsstruktur und der Herstellung von Privatraum im Eigenbau denkbar.

Übernehmen die Bewohner dann noch die Verantwortung für angrenzende Frei- und Grünräume, dann ist das wie eine Familienresidenz mitten in der Stadt.

<sup>607</sup> vgl. Psenner, 2012, S. 12, (Perspektive Erdgeschoß)

<sup>608</sup> vgl. BO für Wien, §69 Absatz 1-5, (RIS online, 30.05.2019)

<sup>609</sup> vgl. Zoller, 2016, S. 107 (Lokomotive, Knapkiewicz & Fickert, Zürich 2006, Haus 6 Maisonette, Blick zur Halle)

<sup>610</sup> vgl. Rosenberger, 2014, S. 122

In Winterthur entstanden bereits 2010 erfolgreich Wohnungen aus einem ehemaligen Supermarkt, jedoch mit dem Unterscheid, dass es sich um freistehende „Hallenhäuser“ handelt. Dort kann man sich Licht von oben holen, da oberhalb keine Wohngeschoße angeordnet sind.<sup>611</sup>

In solchen Fällen muss natürlich ein gutes Lüftungskonzept entwickelt werden, aber ansonsten könnte es wie progressive Schulen in Nordeuropa funktionieren – ein großer Raum mit möbelartigen Privaträumen.

Eine Gruppe an Menschen könnte sich auch eine Abfolge von Einheiten teilen, die jeweils eine strikte funktionale Zuordnung haben, und dort gemeinsam leben wie auf einem Haufenhof in Simbabwe.<sup>612</sup> Das heißt, es gibt ein „Badehaus“ für alle, ein „Kochhaus“ und so weiter. Natürlich könnte man in diesem Fall mit möbelartigen Privatraumsequenzen arbeiten. Diese Option wäre etwas für neu gegliederte, große, leerstehende Einheiten.

Sonderwohnen mit Themen oder Kurzzeitwohnen fernab von der Hotelindustrie sind gute Optionen, fallen aber mit dem Pflegewohnen schon fast in die konventionelle Schiene.

Sou Fujimoto stellt das „minimal living“ in Aussicht, dabei wird der persönliche Raum minimiert, die Funktionen erstrecken sich über den gesamten Stadtteil. Das Café wird zum Wohnzimmer und der Greissler zur Küche.<sup>613</sup>

Im Leben der Roma gilt außerdem die „Natur“ als deren Terrasse. Das Außen ist Teil des Wohnraumes und das Raumprogramm ändert sich ständig mit dem Wetter, den Jahreszeiten, dem Stellplatz der Wohnmobile und der Abstellposition der anderen Fahrzeuge.<sup>614</sup> Denkt man auf diese Art, dann könnte sich das Quartier mit reichhaltigem Programm auf Straßenniveau entwickeln und die persönlichen Privateinheiten würden immer kleiner werden. In der historischen Gründerzeit hatten nur wenige Wohnungen echte Küchen,<sup>615</sup> also wäre es – oberflächlich betrachtet – sogar ein Rückgriff auf Systeme, die bereits die Stadt mitgeprägt haben.

Ganz extrem gedacht – nach japanischem Vorbild – könnte man Kapsel- oder Kabinenwohneinheiten schaffen.<sup>616</sup> Mit verschiedenen Konzepten könnten somit Pendler, Studenten, Schüler und Menschen, die nur einen begrenzten Zeitraum in der Stadt wohnen, angesprochen werden.

Richtiges Wohnen in der Stadt ohne Abgrenzung wäre ein schönes Konzept, sodass vorübergehend alle Barrieren zwischen Wohnen und Stadtraum aufgehoben werden. In den wärmeren Jahreszeiten wird einfach die Fassade

611 vgl. Sperle, 2013, S. 234

612 vgl. Mapanzure, Url: <https://mapanzure.wordpress.com/2018/03/15/the-concept-of-musha-home-among-the-traditional-shona-people/> (01.06.2019)

613 vgl. Wolfrum, 2014, S. 44

614 vgl. Roner-Trojer, 2015, S. 303

615 vgl. Psenner, 2014, S. 80 (Das wiener Gründerzeit-Parterre)

616 vgl. South China Morning Post, Url: <https://www.scmp.com/news/hong-kong/society/article/2187375/why-more-young-people-are-opting-co-living-spaces-hong-kong> (04.04.2019)

von 09 bis 22:00 Uhr durchgehend vollkommen geöffnet und auch eine Zone im Winter. Dazu muss aber ein räumliches Konzept verwirklicht werden, das dann nur einen Teil freigibt, die Menschen können schließlich nicht völlig in der Kälte leben.

Als Zwischennutzung könnten kleinere Immobilien an Landwirte vermietet werden, die ihren eigentlichen Ab-Hof-Verkauf zeitweise in die Stadt ausweiten und dort dann auch eine Schlafstätte haben.

Mikrolandwirte, die mit der Grünnutzung im Hof versuchen, sich selbst zu erhalten und vielleicht sogar kleine Shops haben, in denen sie Erzeugtes zusätzlich anbieten, sind vorstellbar. Dies sind also Minibauern in der Stadt – es kann high- oder low-tech sein. Vielleicht sind es auch Imker oder Leute, die Heuschrecken zur Fleischgewinnung züchten. Hierzu könnten Pilz- und Madenfarmer passen, die die Untergeschoße beruflich mitnutzen und im Erdgeschoß wohnen.

Spricht man vom ebenerdigen Wohnen, dann gehört das Campen sicherlich dazu. Wohnwägen und Wohnmobile stehen auf dem Boden, werden nur über eine Schwelle betreten und Zelte werden ohnehin am Boden fixiert. Campst man, dann wohnt man im Erdgeschoß.

Aktuell setzt sich der Trend des „Glamping“ (glamorous camping) immer mehr durch. Das bedeutet, in nomadischen Strukturen zu urlauben ohne auf den Komfort des immobilen Tourismus zu verzichten. In diesem Sinne könnte gehobenes Camping auch dauerhaft bzw. über längere Zeiträume hinweg angedacht werden. Urban Campers in den Baulücken und auf Stadterweiterungsflächen besonders dann, wenn die Infrastruktur schon vorhanden ist und nur der Platz befestigt und entwässert werden muss.

Der Münchner Wohn-Würfel, ein Beispiel für Vorfertigung und Parterreerweiterung, bietet alles für das Leben auf 6,8 m<sup>2</sup> und kann frei aufgestellt werden.<sup>617</sup> Auch „Fred“ von Kaufmann 96 aus Österreich ist eine Option. Es handelt sich um einen Wohncontainer aus Holz mit den Maßen 3 x 3 x 3 Meter, der auf einem Sattelschlepper angeliefert und dann auseinandergezogen werden kann. Damit schafft er eine Nutzfläche von 17m<sup>2</sup>.<sup>618</sup>

Renzo Pianos building workshop architects haben mit ihrem „Diagone, the Basic shelter“ ein System entwickelt, das durchaus in Baulücken zur befristeten Wohnnutzung als kleines temporäres Einpersonenhaus aufgestellt werden könnte.<sup>619</sup> Weiters könnte die Homebox von Han Slawik mehrfach als Townhousereihe für Baulücken und Parterrecamper installiert werden.<sup>620</sup>

Der Spiel- und Aufenthaltsbus Benrodestraße der Peter Behrens school of arts Düsseldorf zeigt ein erweiterndes Konzept für verfügbare Flächen in der

617 vgl. Maerki et. al., 2008 S. 81

618 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 79

619 vgl. Renzo Piano Building Workshop Architects, 2017, S. 116/117

620 vgl. Slawik, 2017, S. 164/165

Stadt, die temporär belebt werden können<sup>621</sup> – adaptiert wären das umgebaute Fahrzeug als Konzept für zeitbefristetes Erdgeschoßwohnen anzudenken. Containerprojekte gibt es mittlerweile schon so viele, dass diese fast als Standardlösungen anzusehen sind.

„Wework“ ist der größte Co-Working-Anbieter der Welt; große Büroflächen werden angemietet und dann mit Services an Unternehmen weitervermietet. Die Unternehmen können dort kurz oder lange bleiben und ihr Raumpotenzial verändern. Es gibt weltweit Standorte.<sup>622</sup>

Dieses System wäre durchaus auch aufs Wohnen übertragbar. Genau wie die kurz oder lang eingemieteten Unternehmen, könnten Menschen dauerhaft oder eben nur über kurze Zeitspannen in einer großen Immobilie mit Gemeinschaftsstrukturen wohnen. Solche Konzepte könnten jedenfalls als gewerbliches Wohnen in Gebieten mit Geschäftsviertelwidmung im Erdgeschoß angesiedelt werden.

Das Gründerzeithaus in der Schönbrunner Straße 111 wurde zeitlich begrenzt kulturell und residentuell zwischengenutzt und dabei mehrfach bespielt.<sup>623</sup> Hier wird ein bisschen ersichtlich, wie groß das Nutzungspotenzial innerhalb der bestehenden Stadt eigentlich ist. Auch das könnte man dezidiert auf das Wohnen umlegen.

Eine Mehrfachnutzungssynergie könnten auch Pendlerschlafplatz oder Hostel und Büro sein. Eine Immobilie ist ab 10:00 Uhr ein Büro und ab 20:00 Uhr und am Wochenende ein Hostel, bzw. eine Pendlerunterkunft. Schulfreiflächen werden bereits außerhalb der Schulzeit öffentlich genutzt,<sup>624</sup> vielleicht könnte man diese Synergien auch für Hostelnutzung am Wochenende oder Pendlerschlafplätze unter der Woche erweitern. Stadthotels nach dem amerikanischen Motelsystem könnten etabliert werden – inklusive Parkplatz vor der Türe und der Betreiber wohnt nebenan.

Pflegeeinheiten für ältere Menschen selbst sind keine Neuerung, aber vielleicht bietet man Gemeinschaftsräume in der Straße an. Dort trifft man sich, und Senioren aus anderen Grätzeln können auch kommen. Im Kleinen also ein stadinternes Erasmussystem für die ältere Generation.

Geht man durch Bangkok, dann sieht man häufig Hühner herumlaufen und in vielen Teilen von Shanghai und Hanoi zeigt sich ein ähnliches Bild. Warum nicht auch in Wien? Mit der Aktivierung des Erdgeschoßes zum Wohnen könnte die Möglichkeit der Haltung eigener, kleiner Nutztiere wieder aufgegriffen werden – das wäre ein spannender Beitrag zur Nachhaltigkeitsdebatte.

Vielleicht reichen allerdings Haustiere. Tierverliebte unterhalten kleine Tier-

621 vgl. Peter Behrens School of Arts, 2017, S. 212/213

622 vgl. Wiegand, 2018, S. 6

623 vgl. Wiegand et. al., 2018, S. 21

624 vgl. Wiegand et. al., 2018, S. 121

**FOKUS:**

- Beitrag zur progressiven Stadtentwicklung
- Auffüllen von Nischen im Wohnungsmarkt
- Im Sinne der Stadtentwicklungsziele

**QUALITÄTEN:**

- Vielstimmigeres Stadtbild
- Breitere Angebotspalette im Wohnen

**MÖGLICHKEITEN:**

- Neue Grundrisskonzepte
- Neue Vermietungsstrukturen
- Neue Wohnphilosophien
- Schnittstelle zwischen Wohnen und Herberge
- Urban ‚Glampers‘
- Platz für Fertigstrukturen
- Themenwohnen
- Tiere in der Stadt

heime, Minizoo an den Fassaden oder Streichelzoo in der Nachbarschaft, beleben ‚tierisch‘ das Quartier und geben so vielen Tieren ein Zuhause mit Freigangsmöglichkeit im Hof.

Will man ein bisschen Sensation, dann könnte auch klimaverändertes Themenwohnen angeboten werden: eine Eiswelt wie in Grönland oder kurzzeitiges Leben im Tropenhaus – als Urlaubersatz oder zu Heilungszwecken.

In Leipzig werden Gebäude wie beispielsweise alte Wächterhäuschen, deren Zweck nicht mehr von Nöten ist, kulturell und gewerblich neu genutzt.<sup>625</sup> Gezielt könnte man, gerade mit kleineren Einheiten, oder speziellen wie Wächterhäuschen, an manchen Orten erste Wohnungen anbieten. Hausstandsgründungen zu fördern und zu begleiten, gerade wenn man den Quartierscharakter verändern will, wäre interessant und man könnte Ähnliches auch für erste Familienwohnungen anbieten.

Denkt man an die Landflucht, dann könnte Leben mit Wildtieren ein Thema werden – sozusagen Wohnen mit Tierschutzauftrag. Wenn Strukturen miteinander geplant werden, die Wildtieren Lebensraum bieten und die Bewohner auf deren Erhalt und Pflege achten, dann kann das auch im Tierreich zur Vielfaltserhaltung in der Stadt beitragen. Das könnte in enger Kooperation mit der MA 60 (Tierschutz) und der MA 22 (Umweltschutz) vonstatten gehen.

Biombombastic, ELII von Uriel Fogué, Eva Gil und Carlos Palacios, ist ein Projekt mit einem modularen Wandsystem für eine Madrider Wohnung – offen bis parzelliert.<sup>626</sup> Der Fokus liegt hier auf dem gezielten Positionieren eines flexiblen Wandsystems. Nach diesem Vorbild könnte man vor allem wieder kleine Parterrelokale für junge Menschen entwickeln.

Taller DE2, auch in Madrid, haben die Wohnausnutzung durch Gesamtbeachtung der Fläche gedacht und gezielte Funktionselemente in eine bestehende Wohnung eingebaut.<sup>627</sup> Diese Einbauten formen den Gesamtraum und strukturieren die Wohnung ganz neu.

Ein weiteres Thema sind Eckhäuser, die lange Fassadenfronten haben und durch ihre Position im Stadtraum eine Schlüsselrolle spielen. Deren Nutzungseignung zu Wohnzwecken wird jedoch angezweifelt.<sup>628</sup> Man könnte ein eigenes Konzept für Eckwohnen entwickeln, das gerade von den langen Fassadenfronten profitiert, denn man könnte dem Kritikpunkt des fehlenden Lichteinfalls zu Leibe rücken, wenn man die Rückzugsräume in den Bauch der Immobilie rutscht und die langen Fronten nach außen aktiviert. So ist es hell und freundlich, der Nutzer kann aber seine Sichtbarkeit regulieren.

Diese Liste könnte noch lange erweitert werden, aber es gilt zu hoffen, dass die Realität bald weitaus spannendere Konzepte vorbringt als die Theorie.

625 vgl. Scheuven et. al., 2012, S. 81

626 vgl. Fogué et, 2017, S. 210/211

627 vgl. Schittich et. al., S. 128/129

628 vgl. Scheuven et. al., 2012, S. 121

## 42. Erdgeschoß vs Dachgeschoß

„Es gibt auch viele Dachausbauten im Gebiet. Dachgeschoße werden nicht in einer Gegend ausgebaut, wo es den Leuten nicht gefällt.“<sup>629</sup>

Hier stellt sich die Frage, ob es das ausgebaute Erdgeschoß mit dem ausgebauten Dachgeschoß aufnehmen kann – nicht um eines der beiden abzuwerten, sondern nur, um die Rentabilität zu prüfen.

Das Eine, der Dachgeschoßausbau zu Wohnzwecken, wird ständig gemacht, das Andere, der Erdgeschoßumbau zu Wohnzwecken, nur sehr selten. Reflektiert das die Qualitäten oder sollte man das Parterre ebenso fleißig aktivieren wie die Dächer?

Aktuell forciert der STEP2025 weiter den Dachausbau und noch steht dezidiert nichts von der Umnutzung zu Wohnobjekten im Parterreerstand.<sup>630</sup> So betrachtet, wird das Erdgeschoß immer leerer, und die Kubatur wandert aufs Dach.<sup>631</sup>

Beide Systeme erweitern das Wohnungsangebot und sie sind in ihrer ursprünglichen Funktion entweder nicht fürs Wohnen vorgesehen gewesen - das Dachgeschoß, oder werden momentan dafür nicht bereitgestellt - das Erdgeschoß.

Nimmt man die immer weiter verbreitete Praxis aus Erdgeschoßimmobilien Lager zu machen, dann scheinen die beiden noch weiter verwandt zu sein, da beim einen aus dem Dachboden (Lager) eine Wohnung wird und beim anderen aus einem Lager eine Wohnung, es handelt sich somit eigentlich um denselben Prozess.

Dem Dachausbau wirft man vor Wohnungen zu schaffen, die im Sommer immer zu heiß sind, dafür fehlt im Erdgeschoß häufig die (viele) direkte Sonneneinstrahlung.

Ganz oben kann man von der Abluft der technischen Gerätschaften am Dach gestört werden, im Parterre gibt es die Abluft der Straße.

Eine Klimaanlage erleichtert das Leben unter dem Dach, wohingegen die geregelte Wohnraumlüftung im Erdgeschoß vieles vereinfacht. Sie nimmt vor allem den Zwang, lüften zu müssen – besonders in der Nacht.

Die Dachterrasse besticht als Freiraum oben, wohingegen unten eine Veranda und ein Garten möglich sind.

Auch der Ausblick ist oben ein großes Plus, wenn man über die Häuser blicken kann, dafür ist man ebenerdig direkt in die soziale Stadtstruktur eingebunden.

Der Vorteil des Dachgeschoßes ist sicher der Ausblick, der viele Sonnenschein, die Privatheit und dass im Zuge des Dachausbaus wahrscheinlich mehr zusätzliche Fläche lukriert werden kann als im Parterre.

629 Schindler-Seiß, 2009, S. 67 (Ilse Pfeffer)

630 vgl. Rosenberger, 2014, S. 40

631 vgl. Psenner, 2005, S. 8, (Parterre.Wechselwirkung)

### FOKUS:

- Konzepte sanfter, innerstädtischer Nachverdichtung

Es gibt aber auch einige Nachteile, nämlich die Hitze, den erhöhten Erschließungsaufwand, den großen Bauaufwand – meist mit Lifteinbau, längere n Fluchtwegen, komplizierteren Brandschutzkonzepten, oft zusätzlichen statischen Maßnahmen, die in anderen Geschoßen notwendig werden, häufig Dachschrägen in den Wohnräumen und starke Windbelastungen auf den Dachterrassen.

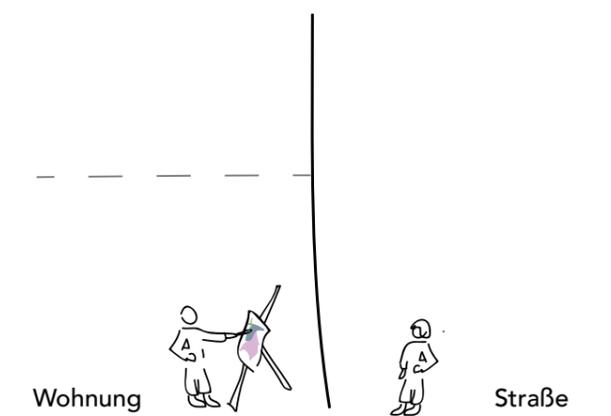
Trotzdem ist der Dachausbau ein starkes und konstruktives Mittel der Nachverdichtung, das gut angenommen wird und auch unbedingt weiterverfolgt werden sollte. Wenn so eine Entwicklung trotz einiger Schönheitsfehler erzielbar ist, dann wäre es vernünftig, die Entwicklung des Erdgeschoßes in jedem Fall anzugehen.

### QUALITÄTEN:

- Geringer Eingriff im EG  
- Für das Parterre ist kein Lifteinbau nötig  
- Weniger Problem bei Brandschutz und Statik im EG

### MÖGLICHKEITEN:

- Dach- und Parterreausbau könnten in Kombination umgesetzt werden



### 43. Das Hochparterre – das gebaute Mittelding

“Height matters!” oder der Meter zum Glück? Das Hochparterre ist wie das Parterre, nur leicht angehoben, oft etwa einen Meter über der Straße. Diesen Meter schaut dann der Keller oder das Souterrain unten heraus, ansonsten ist es die gleiche Situation.

Der Hauptunterschied liegt in der Position des Blickes, sowohl für den Bewohner, der von oben nach unten auf die Straße schaut als auch für die Passanten. Rechnet man ein Standardparapet von 90 Zentimetern zum Niveauunterschied von einem Meter dazu, dann liegt die Unterkante des Fensters erst bei 1,9m Höhe, das heißt, die Unterkante liegt über der Augenhöhe der Passanten – es ist weniger Einsicht von außen gegeben.

Die Sicherheitssituation ist allerdings fast ident mit der im Erdgeschoß. Es ist nicht hoch genug, um nicht zugänglich zu sein, die größere Distanz wirkt jedoch scheinbar beruhigend.

Durch das Gefühl, erhöht zu sein und das verbesserte subjektive Sicherheitsgefühl sind die Menschen mit dieser Situation generell zufriedener.<sup>632</sup>

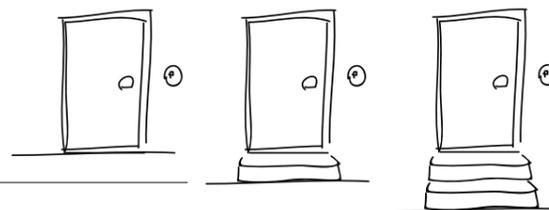
Allgemein kann die Stadt in drei Zonen eingeteilt werden: die aktive öffentliche Zone auf Straßenniveau, die Wohngeschoße darüber, und die Dachgeschoßebene.<sup>633</sup> In der Wahrnehmung gehört das Hochparterre wahrscheinlich gerade schon zu den Wohngeschoßen.

Für Planungen auf Straßenniveau adaptiert, können Höhengsprünge mitgedacht und eingesetzt werden, wenn das Anheben einen so großen Unterschied macht.

Das Hochparterre ist jedoch auch nicht übermäßig beliebt, darum ist es nicht unbedingt erstrebenswert, sich an diese Situation anzugleichen.

Vielleicht sollte viel eher das Hochparterre als zweite potenzielle Ebene in der Erdgeschoß-Aktivierungsstrategie mitgedacht werden. Da der Zugang von Grund auf privater ist als zu ebener Erde, wäre dann interessant, ob es Sinn macht, die gewerblichen Funktionen auch den Meter ‚hochzuziehen‘ und die Frage zu klären: Wann ist ein Hochparterre ein Hochparterre? Ab der dritten Stufe?

Schön wäre es jedenfalls, wenn man eine Hochparterre- und eine Parterreimmobilie nebeneinander hausübergreifend koppeln könnte und dadurch automatisch zwei Wohnebenen erhält – frei nach dem Motto: ‚One Love – One World – One Erdgeschoß!‘



632 vgl. Scheuven et. al., 2012, S. 185

633 vgl. Kohlmayr et. al., 2012, S. 128

#### FOKUS:

- Passanten blicken im Hochparterre nicht direkt hinein (Augenhöhe)
- Parterrezone als Einheit betrachten

#### QUALITÄTEN:

- Persönliche Sicherheitswahrnehmung ist besser im Hochparterre

#### MÖGLICHKEITEN:

- Höhengsprünge in der Parterreumplanung mitdenken
- Kombinationen hausübergreifend von Parterre und Hochparterre

### 44. Sous-Terrain-Wohnen

Das Sous-Terrain oder Tiefparterre ist kein Keller, der völlig unter dem Niveau liegt, es sind Räume, deren Fußbodenoberkante sich unter dem angrenzenden Terrain befindet, welche jedoch belichtet und mitunter auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Somit handelt es sich eigentlich um das umgekehrte Hochparterre.

Vielerorts ist es gang und gäbe, dort zu leben,<sup>634</sup> bzw. war es das immer, sobald der Druck auf den Wohnungsmarkt hoch genug war.<sup>635</sup> Aktuell kommt das vor allem in größeren Städten vor und es gibt sicherlich schöne Lösungen dafür. Will man das für Wien aber wirklich?

Rein gesetzlich ist es momentan nicht möglich, bzw. nur dann, wenn bereits eine Erlaubnis dazu besteht, da laut bindenden OIB-Richtlinien (OIB 3)<sup>636</sup> zumindest eine Seite des Aufenthaltsraumes über dem angrenzenden Niveau liegen muss.

Diesen Umstand macht man sich zunutze, wenn der Hof innen so weit abgegraben wird, dass dorthin orientierte Räume über oder auf dem Hofniveau zu liegen kommen, denn dann wird es möglich. So kann das Sous-Terrain alleine ohnehin nicht zum Wohnen umfunktioniert werden, aber gepaart mit dem Erdgeschoß oder dem Hochparterre hätte es die Chance, als Teil eines differenzierten Nutzungskonzepts mitzuwirken.

In Kombination mit dem, was darüber ist, kann das Tiefparterre als wirklich interessante Qualität gesehen werden und ausgebaut lädt es zum Nutzen ein.<sup>637</sup> Hier könnte es eine Verwandtschaft zum Kellerausbau bei Einfamilienhäusern geben, da bei entsprechender Bespielung das Klima unter Niveau zudem sogar zum Vorteil genützt werden kann.

Parterre und Hochparterre sollten als Schlüssel zum Sous-Terrain gesehen werden, vor allem, da es mit Bedingungen verbunden sein kann, wenn das Tiefparterre dafür erst genehmigt werden muss.

Beispielsweise müssen mindestens 75% der Wohnfläche über Niveau geplant werden. Dafür wird dann der Bereich unter Niveau zu Wohnzwecken nutzbar gemacht, externe Vermietung muss im gleichen Zug aber klar untersagt sein.

Für spezielle Berufsgruppen, wie etwa Fotografen, Buchbinder, Laborbetreiber und viele andere kann das Sous-Terrain für die selbstständige Arbeit einiges bieten. Dies insbesondere für Neuunternehmer, mit Wohnen und Arbeiten als Kombination, wobei hier beispielsweise mindestens 50% oberirdische Fläche vorgeschrieben werden könnte.

634 vgl. City Building Owners Insurance, Url: <https://www.citybuildingowners.com/rules-for-new-york-city-basement-rentals/> (01.06.2019) Bsp.: New York

635 vgl. Zoller, 2016, S. 88

636 vgl. OIB-330.3-009/15, 2015, S. 8 (Punkt 11.1)

637 vgl. Ulreich, 2012, S. 201

Künstler mit Atelier bei der Wohnung sind ebenso Teil der Nutzerzielgruppe wie Menschen, die im Gastgewerbe tätig werden wollen – Sous-Terrain-Lokale gab es früher viele und gibt es noch immer.

Die Möglichkeiten sind sehr weitläufig, es soll aber nicht Kellerwohnen etabliert werden. Ziel ist es, das vorhandene Bauvolumen in Kombination mit den Geschoßen darüber besser zu nutzen, selbst wenn der Fußboden teils unter dem Straßenniveau liegt.

Wenn die Struktur es zulässt, dann wäre zusätzlich zur Qualitätssteigerung die Ausführung einer ‚area‘ besonders schön. Das ist ein eingeschnittener, vorge-setzter Hof zur Erschließung und Belichtung des Sous-Terrains.<sup>638</sup>

**FOKUS:**

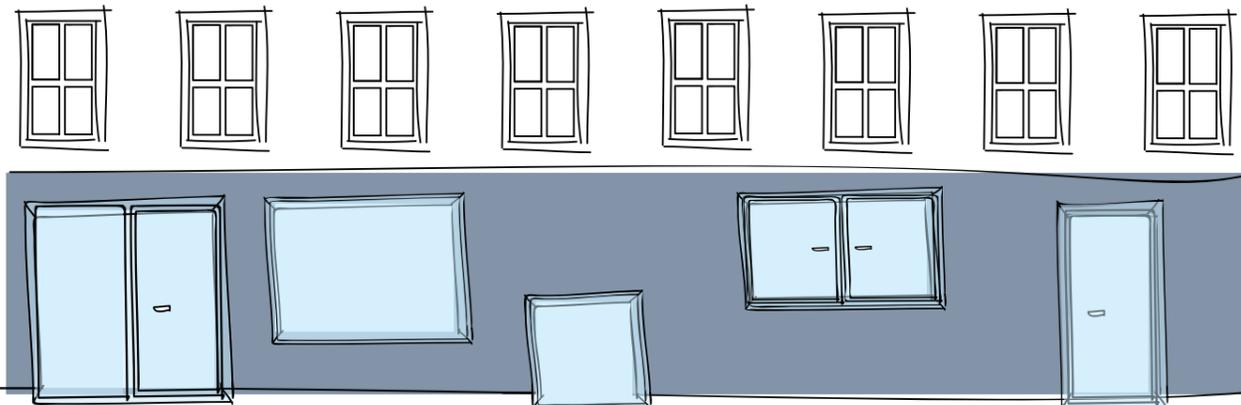
- *Sous-Terrain-Wohnen momentan in der Neunutzung in Wien rechtlich nicht möglich*
- *Wird häufig an Hofabsenkungen gekoppelt*
- *Proportion muss festgesetzt werden, um Mitnutzung zu ermöglichen*

**QUALITÄTEN:**

- *Nicht auf Augenhöhe der Passanten*

**MÖGLICHKEITEN:**

- *Als erweiterter Wohnraum für das Geschoß darüber*
- *Für Wohnen-Arbeiten*
- *Wie ausgebauter Keller im Einfamilienhaus*

**45. Erdgeschoß vs Kleingartensiedlung**

Vom Schrebergarten zum Wohngrund – von diesen Siedlungen wird baulich eine Erfolgsgeschichte der innerstädtischen Nutzungsänderung erzählt.

Eigentlich waren sie als Erholungsflächen vorgesehen und nicht als Baugrund für Häuser, in denen ganzjährig gewohnt wird. Das sieht man noch deutlich an der Proportion, da es weit kleinere Parzellen als meist in suburbanen Bau-gebieten sind.<sup>639</sup>

Betrachtet man Kleingartensiedlungen, dann sind das dicht aneinanderliegende, enge, und leicht zugänglich Siedlungsstrukturen, in denen größtenteils im Erdgeschoß gewohnt wird.

In der Siedlung selbst gibt es wenig infrastrukturelles Angebot und man wohnt direkt zum Nachbarn. Denkt man an die Bebauungsdichte und den ökologischen Fußabdruck, dann ist das nicht sehr effizient und städtebaulich gesehen nahezu katastrophal.

Die Lebensqualität wird aber nicht alleine von Statistiken bestimmt. Im Kleingarten werden städtische Einfamilienhäuser angeboten und für sehr viele Menschen ist das die ideale Wohnform. Das ist sicherlich gut so und dadurch diversifiziert sich das Stadtbild, was wiederum als übergeordnete Qualität gesehen werden kann.

Denkt man an Umnutzungen im dicht bebauten Gebiet, dann sind dort im Erdgeschoß auch häufig Gartennutzungen möglich – vielleicht sogar auf größeren Gartenflächen als im Kleingarten. Dies zusätzlich in besserer Proportion, da es sich nicht um umlaufende Restflächen eines zu groß wirkenden Hauses handelt, sondern um zusammenhängende Bereiche, auf einer Seite in den Hof orientiert.

Die Privatheit ist vergleichbar, nicht unbedingt schlechter, der Garten kann in beiden Fällen von den Nachbarn häufig eingesehen werden und es gehen Leute vorbei.

Ergattert man eine sehr hohe Parterreimmobilie mit Garten, dann kann es sein, dass man dort sogar ‚höher bauen‘ kann als im Kleingarten und man muss sich nicht mit Dachschrägen im Obergeschoß plagen.

Meist gibt es zwar nur zwei Lichtseiten, dafür ist aber die Grundrissvariabilität zu ebener Erde größer und es können weit größere Immobilien realisiert werden.<sup>640</sup>

Zusätzlich ist das Parterre nicht an eine Vereinsstruktur gebunden und findet sich im dicht bebauten Gebiet mit guter Unterhaltungs- und Infrastruktur.

<sup>639</sup> vgl. Zentralverband der Kleingärtner, Url: [https://www.kleingaertner.at/wir/geschichte/gesch\\_1991.htm](https://www.kleingaertner.at/wir/geschichte/gesch_1991.htm). (13.05.2019)

<sup>640</sup> ebd.

Sieht man Häuser in der Schrebergartensiedlung als städtische Einfamilienhäuser, dann könnten aneinandergereihte Erdgeschoßwohnungen in der Straße definitiv auch als solche qualifiziert werden. Die einen schrumpfen in eine andere Proportion, die anderen schlüpfen unter ein Bestandhaus hinein.

**FOKUS:**

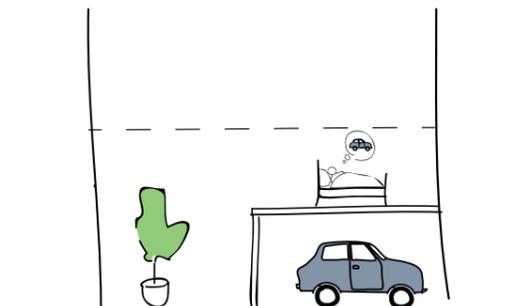
- Beispiel für innerstädtische Nutzungsänderung
- In Kleingartensiedlungen wird meist im EG gewohnt

**QUALITÄTEN:**

- In der Parterreumnutzung können teils größere Gärten angeboten werden als in der Kleingartensiedlung
- Keine Dachschrägen in den Räumen im urbanen EG

**MÖGLICHKEITEN:**

- Kleingartensiedlungen beweisen:
- Nutzungsänderungen und Parterrewohnen sind in der Stadt umsetzbar

**46. Erdgeschoß vs Pawlatschenwohnen**

Mit dem Erdgeschoßwohnen kommt sehr schnell die Kritik, dass es unmöglich sei, da die Privatsphäre zu sehr leiden würde.

Denkt man an eine Pawlatsche, dann zeichnet sich im Geiste schon ein sehr viel idyllischeres Bild dazu – es hat etwas Städtisches, etwas Familiäres, es wirkt fast persönlich und gemütlich.

Eine Pawlatsche ist ein hofseitig vorgesetzter Laubengang, meist auf mehreren Seiten des Innenhofes.<sup>641</sup> Dieser erschließt alle Wohnungen, dorthin werden Aufenthaltsräume orientiert und er wird als persönlicher Freiraum genutzt. Im Neubau wäre sie rechtlich so nicht mehr herstellbar, da gäbe es diverse Brandschutzvorgaben, die dagegensprechen – im Bestand aber gibt es noch einige in Wien.

Denkt man darüber nach, dann bedeutet das, dass alle Bewohner jederzeit vorbeigehen können und manche sogar müssen, um in ihre Wohnung zu kommen. Man wohnt also potenziell gemeinsam mit der gesamten Hausgemeinschaft und der Vorbereich ist sehr schmal, also in den meisten Fällen enger als ein Gehsteig. Im Extremfall hat man sogar eine Wohnung, die ausschließlich auf die Pawlatsche orientiert ist.

Von einem negativen Standpunkt aus betrachtet, entsteht so vollkommene gegenseitige Überwachung. Jederzeit kann jemand vorbeigehen und Stores oder ähnliches sind immer nötig, um nicht dauernd gesehen zu werden. Durch die Hofstruktur gibt es additiv eine akustische Überwachung. Wenn man nicht gehört werden will muss man flüstern oder ständig die Fenster geschlossen halten und man ist in dieser abgeschlossenen Einheit den Geräuschen der Nachbarn besonders stark ausgeliefert.

Die Pawlatsche selbst ist je nach Abschnitt irgendwo zwischen privat und halböffentlich, tendierend Richtung halböffentlich anzusiedeln. Selbst wenn keiner vorbeigehen muss, ist der Zugang möglich und andere Menschen sind potenziell immer ganz nah dran – sogar Unbekannte, die Besucher der Nachbarn, Zubringer und viele mehr. Nichtsdestotrotz hat man tendenziell ein ‚romantischeres‘ Bild im Kopf, wenn man an diese Wohnsituation denkt.

Vielleicht könnte man daraus schließen, dass Privatheit und Abgeschiedenheit nicht die Hauptzutaten für eine schöne Wohnsituationen sind. Denkt man sich den Gehsteig als eine Art Pawlatsche, dann ist er meist breiter als das Vorbild im Hof, es gibt nicht selten Bäume dort und die Menschen, die vorbeigehen, sind nicht immer die gleichen. Es gibt also mehr Abwechslung und so ist es für die Bewohner anonymer.

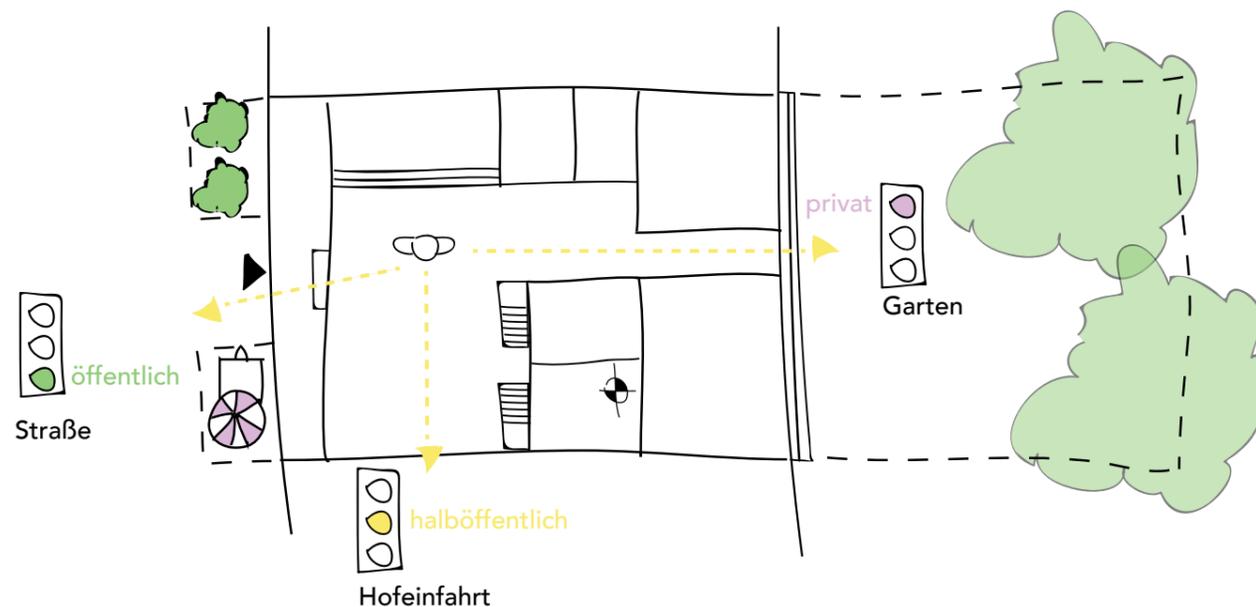
Wenn die Straße nicht zu belebt ist, dann kann es sein, dass am Gehsteig gar nicht viel mehr los ist als auf einem belebten Laubengang.

Vielleicht sind es diese Charakteristika, die beide Situationen teilen: Vorteile und die Nähe zu anderen Leuten sind eine Qualität – die Nutzer brauchen nur etwas Zeit, um sich daran zu gewöhnen.

**FOKUS:**  
 - Aufenthaltsräume zur Erschließung sind möglich  
 - Freiraum am Erschließungsweg ist möglich

**QUALITÄTEN:**  
 - Nähe zur Haus- oder Stadtgemeinschaft

**MÖGLICHKEITEN:**  
 - Übertragen des Konzeptes der Pawlatsche auf den Gehsteig



#### 47. Leerstandsaktivierung und Erdgeschoßbelebung im Wiener Gemeindebau

Bei Leerstand denkt man schnell an den privaten Bereich, man stellt sich Gründerzeitstraßenzüge vor. Dieses Konzept der ‚günstigen Erweiterung‘ könnte jedoch inhaltlich auch vom ‚Wiener Wohnen‘ aufgegriffen werden – medial und finanziell bietet das für die größte kommunale Hausverwaltung Europas<sup>642</sup> und die Stadt selbst als Mutterbetrieb große Anreize.

Leistbares Wohnen muss auch zukünftig entwickelt werden, um das international anerkannte Niveau zu halten, so hat man es sich für die kommenden Jahre vorgenommen.<sup>643</sup> Da die Bausubstanz schon steht, spart man sich Probleme und schürt nicht die Wut der Bürger, wie im Zusammenhang mit Großbauprojekten in Oberlaa<sup>644</sup> oder Gemeindebauerweiterungen am Handelskai.

Dort nimmt man den Leuten die Sicht oder schüchtert Bewohner durch große Baumassen ein. Das ungenützte Erdgeschoß beschränkt niemanden im Ausblick und macht auch keinem Angst – sogar weniger als Leerstand oder optischer Leerstand, der durch dort angesiedelte Nebenräume ausgelöst wird.

Die Leerstandsaktivierung selbst fußt auf den gleichen Überlegungen wie im privaten Bereich. Es gibt eine beachtliche Zahl an unvermieteten Lokalen, das sieht man, wenn man das Onlineangebot des Wiener Wohnens<sup>645</sup> länger beobachtet, und die Stadt selbst fordert im Entwicklungsplan dazu auf, vorhandene Flächenpotenziale verfügbar zu machen.<sup>646</sup>

Denkt man an mögliche Nutzer, dann könnte die Lage im Erdgeschoß als Nachteil gesehen werden, dafür bestechen aber eine oft höhere Raumhöhe und die Möglichkeit der Abgrenzung eines kleinen Eigengartens.

Auch in der Grundrissgestaltung gibt es tolle Optionen, so können etwas außergewöhnlichere Immobilien für einen großteils doch relativ monotonen Wohnungsmarkt realisiert werden.

Städtisches Wohnen und Arbeiten könnte dann sogar in den eigenen Wohnkomplexen gefördert und realisiert sowie mehr Kleingewerbe und Dienstleistungen in die Wohnhausanlagen gebracht werden.

Das Besondere ist: Die Betreuungsstrukturen sind schon da. Es entsteht (fast) kein Mehraufwand dadurch und doch erhöht sich die Wohnungsanzahl.

642 vgl. Wiener Wohnen, Url: <https://www.wienerwohnen.at/ueber-uns/ueber.html> (12.05.2019)

643 vgl. Rosenberger, 2014, S. 21

644 vgl. Lebensraum Oberlaa, Url: <https://www.lebensraum-oberlaa.at/soll-es-so-weitergehen.html> (12.05.2019)

645 Wiener Wohnen, Url: <https://www.wienerwohnen.at/interessentin/geschaeftslokale/geschaeftslokalsuche.html>. (13.05.2019)

646 vgl. Rosenberger, 2014, S. 49

Selbst die Vergabe funktioniert dank der bereits vorhandenen Zuweisungsstruktur einwandfrei.

Die Stadt selbst kann hier am gezieltesten eingreifen, Regeln definieren, Konzepte ausprobieren und zur Vorreiterin in diesem Metier aufsteigen. Solche Entwicklungen könnten Teil des Gemeindebausankonzeptes werden, um, wie man es sich vorgenommen hat, neue Impulse durch die Aufwertung der Erdgeschoßzonen zu setzen.<sup>647</sup>

Man muss das massive Potenzial bedenken, schließlich hat die Stadt im Gegensatz zu allen anderen Entwicklern als einzige Akteurin ‚Hardware‘ und ‚Software‘ unter einem Dach und das in einem sehr großen Ausmaß.

**FOKUS:**

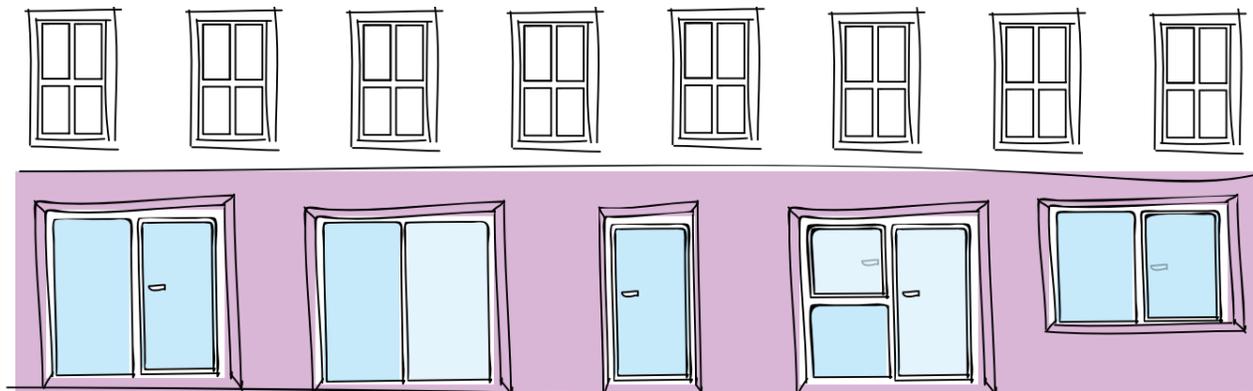
- Stadt will Flächenpotenziale verfügbar machen
- Leerstand im Gemeindebau vorhanden
- Strukturen schon gegeben (Betreuung, Pflege etc.)

**QUALITÄTEN:**

- Spannende neue Grundrisse im Gemeindebau-Portfolio
- Wohnen-Arbeiten im Gemeindebauhof

**MÖGLICHKEITEN:**

- Hardware und Software unter einem Dach
- Stadt als Vorreiterin
- Nachverdichtung im Parterre medial nicht brisant



#### 48. Konkurrenz zur privaten Tourismusvermietung – Gewerbliches Wohnen

Spätestens seit der Eröffnung des ersten Grätzlhotels weiß man, dass Touristen nichts gegen Erdgeschoßimmobilien haben, ja sogar gerne dort wohnen – am besten eingebettet in Wohngebiete, um die Stadt möglichst so zu erleben wie Einheimische.

Die Idee, Touristen mit im Viertel zu haben und dadurch immer wieder ein bisschen frischen Wind in die Straße zu bringen, ist wirklich sehr schön und sollte dringend weiterverfolgt werden.

Es sollte aber keine Konkurrenz entstehen – es muss und es kann eine Symbiose werden.

Wohnen für Touristen ist nicht Wohnen, das muss klar unterschieden werden. Tourismus ist Gewerbe, Wohnen ist Wohnen. Dies spielt der Nutzung für Tourismuszwecke sogar in die Hände, insbesondere wenn man an die Widmung denkt.

Beherbergungsbetriebe im Betriebsgebiet sind laut § 6 der Wiener Bauordnung dezidiert dort erlaubt, wo sonst nur Gewerbe sein darf und Wohnen offiziell nicht, bzw. erst ab einer Fußbodenoberkante von 3,5 Metern über dem Straßenniveau zugelassen ist.

Einerseits gibt es Möglichkeiten, den Vorbehalt gegenüber dem Wohnen zu umgehen – gemeint sind Ausnahmeregelungen und Umwidmung. Andererseits könnte gerade dieser rechtliche Umstand ein wichtiger Input für die professionelle Wohnraumentwicklung auf Straßenniveau sein. Wo liegt nämlich die Schwelle zwischen Wohnen und Beherbergung und wie können die Mietverträge strukturiert sein, dass dauerhaft gewohnt werden kann, ohne der Widmung zu widersprechen?

Schafft man das, erleichtert man sich drastisch den Weg. Studentenwohnungen und ‚Serviced Apartments‘ sind bereits Beherbergungsbetriebe, vielleicht könnte man das Angebot hier erweitern.

‚Hôtels meublés‘ sind Gastarbeiter- und Armenunterkünfte in französischen Städten, vor allem in Paris, mit Einzel- und Mehrbettzimmern – die Mehrbettunterkünfte heißen ‚Garnis à chambre‘.<sup>648</sup> In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts waren sie stark verbreitet, seit der zweiten Hälfte schreitet der Rückgang aber konstant voran.<sup>649</sup> Diese Unterkünfte gibt es heute noch mit Tages- oder Monatstarif und sie wandeln sich immer mehr zu Sozialwohnungen.<sup>650</sup>

Bewohner finden die Pariser ‚hôtels meublés‘ gut zum Kennenlernen der Stadt, am Anfang ist man verloren im neuen Umfeld, später kennt man sich aus und sucht sich eine Wohnung.<sup>651</sup>

648 vgl. Sacher, 2015, S. 24/25

649 vgl. Sacher, 2015, S. 90

650 vgl. Sacher, 2015, S. 60

651 vgl. Sacher, 2015, S. 180

Dort sind im Parterre sehr verbreitet Cafés<sup>652</sup> angesiedelt. Diese Einrichtungen sind nicht für Touristen gedacht, sie fallen auch nicht unter das Tourismusgesetz.<sup>653</sup> Das ist ein Beispiel aus dem sozialen Wohnen, Ähnliches könnte jedoch mit mehr Einbettungs- und Gestaltungsmotivation für den Parterreerstand angedacht werden.

Wohnbauträger reagieren bereits auf die Forderung nach Flexibilität und beginnen, Wohnen als Komplettangebot anzubieten<sup>654</sup> – somit handelt es sich theoretisch schon um gewerbliches Wohnen.

Boardinghäuser und möblierte Wohnungen, die man ohne Kündigungsfrist in zentraler Lage mit Zusatzangeboten und Dienstleistungen kurzfristig anmieten kann, richten sich aktuell besonders an Pendler und junge Menschen, die oft projektbezogen nur einen gewissen Zeitraum in der Stadt arbeiten.<sup>655</sup> Hier besteht Potenzial, die Zielgruppe zu erweitern.

Gewerbliches, dauerhaftes und touristisches Wohnen haben Synergien wie etwa das Reinigungsbedürfnis oder das nötige Handelsangebot in der Umgebung. Ansässige, die dauerhaft in den Straßen leben, können Schlüsselübergaben leicht organisieren und das örtliche Gewerbe profitiert von der Kaufkraft der Touristen und Bewohner zugleich – man denke an Bäcker, Cafés, Imbissstände und diverse Dienstleistungsanbieter.

Es können auch Koppelungen im Grundsystem angedacht werden. Beim Erdgeschoßausbau errichtet man eine eigene Wohnung und zusätzlich eine Einheit, die an Touristen vermietet wird – ähnlich wie es in Ski- und Tourismusgebieten in Österreich häufig gemacht wird. Das Einfamilienhaus wird von Grund auf größer gebaut, um durch die Vermietung von Ferienapartments an Touristen das Haushaltsbudget aufzubessern.

In der Stadt gibt es gehobene Boardinghäuser, besonders für Geschäftsreisende und Botschafter, als Interimslösung, bei Trennungen oder wenn auf die eigentliche Wohnung noch gewartet werden muss. Die Mietdauer beträgt meist zwischen drei Wochen und vier Monaten.

Für Sportveranstaltungen, Musicals oder Ähnliches werden temporäre Unterkünfte in großem Maß vergeben – von einem Ansprechpartner, aber durchaus in unterschiedlichen Immobilien. Vorteilhaft ist dabei für den Nutzer, dass es nur einen Zuständigen und eine Gesamtrechnung gibt.<sup>656</sup> Gerade solche Themen ließen sich in der Erdgeschoßzone wunderbar realisieren.

Austria Trend oder Ibis könnten sich beispielsweise in ganze Straßenzüge im Erdgeschoß einmieten und im Großen viele Erdgeschoßlokale in einer Gegend betreuen. Dies würde quartiersbezogene Arbeitsplätze schaffen, fokussiert sich dann aber rein auf zeitweise Beherbergung.

652 vgl. Sacher, 2015, S. 65

653 vgl. Sacher, 2015, S. 61

654 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 6

655 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 37

656 vgl. Maerki et.al., 2008, S. 38

**FOKUS:**

- Wohnen und Beherbergung verschmelzen als Konzept
- Proportion der Nutzungswerte für den Quartierscharakter definieren
- Wohnen essenziell für den Erhalt des Grätzelcharakters

Zu massiv umgesetzt wird dadurch der Charakter des Viertels beeinträchtigt. Große Bauträger könnten jedoch Ähnliches für die Vermietung an lokale Nutzer andenken.

Weiter gedacht gelten Kommunikation, technische und physische Betreuung der Immobilien als Wohnservice für neue Haushaltsformen,<sup>657</sup> hier können Strukturen für das ganze Haus und die verschiedenen Branchen über die Programmierung der Parterrezone hergestellt werden.

Es sollte ein neues Nutzungsportfolio entstehen, das beides fördert: temporäres und dauerhaftes Wohnen auf Straßenniveau. Dort müssen Mindestwerte für Infrastruktur festgesetzt werden, um das System zu erhalten und es bedarf fairer Proportionen für die einzelnen Nutzungen.

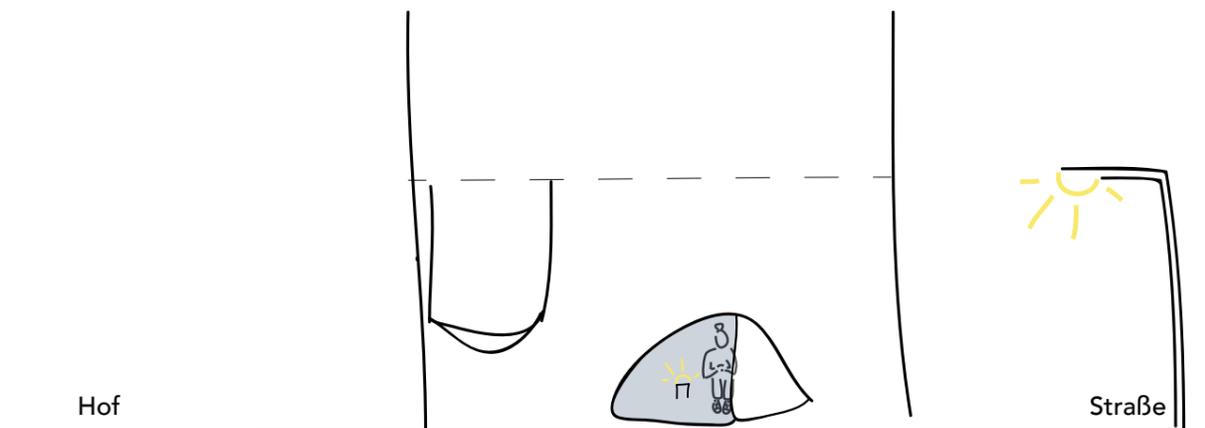
**QUALITÄTEN:**

- Services können für alle Wohnformen angeboten werden
- Touristen beleben das Grätzel

Dauerhaftes Wohnen sollte es jedenfalls in größerem Ausmaß geben als Tourismuseinrichtungen. Davon profitieren alle, denn sonst wird die Straße zum Hotel und die Besucher spüren den Charakter des Viertels nicht mehr.

**MÖGLICHKEITEN:**

- Synergien nutzen
- ‚Serviced Apartments‘ als Wohnkonzept
- Wohnen als Komplettangebot vom Bauträger
- Gemeinsame Entwicklung



657 vgl. Maerki et. al., 2008, S. 93

#### 49. Keine Anarchie auf Straßenniveau

„Das Argument, Airbnb-Apartments wie ihres würden die Wohnpreise nach oben treiben, wollen die zwei Frauen nicht gelten lassen. „Wir sind rechtlich im abgesicherten Bereich, zahlen die Ortstaxe“, sagt Schickermüller. Zudem fehle ihre Wohnung nicht auf dem Markt, „weil die sowieso niemand will und es so viel Leerstand gibt. Dass wir ein Erdgeschoß beleben, zählt für uns als Argument da viel stärker.“<sup>658</sup>

Liest man diese Aussage von einer Entwicklerin, die mit einer Partnerin Airbnb Vermietung in einem leerstehenden Erdgeschoßlokal umgesetzt hat, dann sollten schon die Alarmglocken läuten, denn hier erkennt man gleich mehrere Probleme, die entstehen und Konflikte, die geschürt werden können.

Erstens ist die reine rechtliche Absicherung keine zufriedenstellende Antwort auf ein städtebauliches Problem – es schützt vor Strafe, ist aber kein konstruktiver Beitrag.

Zweitens wird durch die Aussage, dass scheinbar niemand Erdgeschoßimmobilien haben will, deren Wert in der Darstellung gemindert. Das ist auf lange Sicht äußerst kontraproduktiv.

Drittens entbindet die Tatsache, dass etwas herangezogen wird, das weniger gefragt ist, nicht von gesellschaftlicher Verantwortung. Der Zweck heiligt eben nicht die Mittel.

Und viertens lässt sich daraus eine gewisse Willkür ableiten, die – im Sinne der Stadtgemeinschaft – auf jeden Fall eingedämmt werden sollte.

Auch Garagen und Lager entsprechen dem Gesetz und die Erdgeschoßfenster werden wegen der Nutzungsänderung oft zugemauert. Dadurch verfällt allerdings die Fassade<sup>659</sup> und das betrifft alle im Stadtraum.

Regeln müssen jetzt definiert werden, um nicht später überrollt zu werden – mit Leitbildern und Entwicklungszielen. Auch wenn der Wert jetzt noch nicht groß scheint, sollte, auf die Chance hin, dass er steigt, investiert werden. Menschen, die vor zwanzig oder dreißig Jahren günstige, monotone Flächen am damaligen Stadtrand gekauft haben, verdienen heute Millionen an der Stadterweiterung. Vielleicht lohnt hier der Blick in die Zukunft.

Ein Mindestwert, wie die Preisfestsetzung bei der Produktplatzierung im Marketing, sollte auch für Erdgeschoßimmobilien festgesetzt werden. Nicht überhöht und unverschämt, aber das Parterre kann nicht als ‚Wegwerfprodukt‘ gehandelt werden.

„Bürger machen Stadt!“<sup>660</sup> wird für die Erdgeschoßentwicklung gefordert. Partizipation ist wichtig, jedoch ist nicht realistisch, dass dieses Unterfangen rein von Steuergeldern finanziert wird, denn das wäre teuer und dadurch

<sup>658</sup> vgl. derStandard.at, Url: <https://derstandard.at/2000080393195/Leerstand-Endlich-was-los-im-Erdgeschoss> (04.04.2019)

<sup>659</sup> vgl. Psenner, 2014, S. 89 (Das wiener Gründerzeit-Parterre)

<sup>660</sup> vgl. Scheuven et. al., 2012, S. 72

hemmend.

Es macht also Sinn, auch im Interesse anderer Akteure mitzudenken. Ein transparentes und ökonomisches Wertesystem als Basis für die Mietpreisbildung wird deshalb gefordert<sup>661</sup> und könnte vieles klären.

Bauträger und Projektentwickler sind gut im Entwickeln von Wohngeschoßen, jedoch oft ratlos bei der Frage, wie die Sockelgeschoße bespielt werden sollen.<sup>662</sup> Hier liegt es erneut nahe, die Kompetenz – das Wohnen – von oben nach unten zu übertragen.

Liest man die Motivation für manche Zwischennutzungsprojekte, dann lohnt es durchaus, die Wortwahl zu beachten. Man könnte interpretieren, dass Brachliegendes keinen großen Wert hat, schließlich bedient man sich dort der Formulierungen ‚benutzt‘ statt genutzt, und ‚experimentiert‘ statt versucht.<sup>663</sup>

Architektur wird zum experimentellen Baulabor erklärt, das auf partizipatives Handeln für den Moment fokussiert ist.<sup>664</sup> Orte sollen nun vom Moment der aktuellen Wahrnehmungsweise und der Gebrauchsweise definiert werden, nicht mehr von langfristiger Funktion und Gestalt.<sup>665</sup>

Nach Hausbesetzungen im Gängeviertel in Hamburg gibt es dort Ausstellungen, Konzerte, Filmvorführungen, Diskussionen, Workshops und Ähnliches.<sup>666</sup> So schön das ist, so sehr ist auch die Frage: Kann gemeinschaftlich erkämpfter Raum ausschließlich der Kunst und Kulturszene bereitgestellt werden, und ist das nicht ein ähnlicher Selbstzweck – wenn auch nicht monetär – wie die überzogene wirtschaftliche Verwertung?

Interessant wäre es in beiden Fällen zu sehen, wieviel Prozent der Stadtbevölkerung am Ende davon profitieren und ob es nicht im Sinne Vieler ein ‚Dazwischen‘ geben kann.

Ins Absurde getrieben wird schließlich sogar verlangt, den Leerstand dem Kommerz zu verweigern, aber den Beteiligten und Interessierten zur „Bedürfnisbefriedigung“ freizugeben.<sup>667</sup>

Bei Initiativen versuchten beispielsweise Studenten eine Parklücke als Nutzer einzunehmen und alles endete mit der Polizei.<sup>668</sup> Das ist sehr schade, vielleicht findet man einen Weg, mit den Bezirken einen Konsens zu entwickeln, da die Idee der Studenten, den Freiraum zu erweitern gut war, ihnen fehlte jedoch die rechtliche Grundlage. So konnte die Polizei geholt werden und am Ende hatte niemand etwas davon.

<sup>661</sup> vgl. Gruber, et. al., 2012, S. 112

<sup>662</sup> vgl. Kleedorfer, 2018, S. 115

<sup>663</sup> vgl. Rick, 2011, S. 34

<sup>664</sup> vgl. Rick, 2011, S. 41

<sup>665</sup> vgl. Schütz, 2011, S. 45

<sup>666</sup> vgl. Ziehl, 2014 S. 68

<sup>667</sup> vgl. Kiczka, 2014, S. 126

<sup>668</sup> vgl. Raith, 2007, S. 14

Verhärtete Fronten führen so weit, dass die Forderung nach der Trennung von Eigentum und Nutzung ‚zum Wohle der Gemeinschaft‘, aufkommt. So kann verkauft, die Nutzung aber nicht geändert werden.<sup>669</sup> Es ist vollkommen abstrus, in diesem Kontext den Eigentumsbegriff in Frage zu stellen.

Gezieltes Eingreifen und realistisches Verhandeln leisten jetzt Vorarbeit für spätere Entwicklungen.

In den Fokus treten muss das Erdgeschoß als „das Gesicht der Stadt“, denn dieses ist wichtig für Tourismus, Wirtschaft und die Bewohner.

Sanierungen, Umbauten und Adaptierungen können nur dann genehmigt werden, wenn daraus ein städtischer Mehrwert entsteht und dieser muss aufgezeigt werden. Das beginnt aber sicher bereits bei konstruktiver Nutzung.

Als Aktivierungsstrategie für das Erdgeschoß kann das Aufzeigen der Werte, Ressourcen, Szenen, Talente und Initiativen, welche den Reichtum und die Potenziale des urbanen Stadtraums reflektieren, betrachtet werden.<sup>670</sup>

Im Zuge dessen könnte man schon Sicherheitskonzepte von öffentlicher Seite vorbereiten, um gerade am Anfang den Parterrebewohnern ein bisschen unter die Arme zu greifen.

Damit könnte dann Sicherheit als Konzept und Image vermarktet werden – für Wien, eine der bereits sichersten Städte der Welt.<sup>671</sup>

Die Dringlichkeit solcher Vorgriffe wird besonders plakativ durch das Problem mit privaten Fahrradverleihern der jüngsten Vergangenheit sichtbar.<sup>672</sup> Internationale Anbieter haben die Stadt erobert und mit ihren Fahrrädern so vollgestellt, dass das Abstellen von Privatfahrrädern zum Spießrutenlauf wurde. Als Antwort wurden gesetzliche Vorschriften definiert und nahezu zeitgleich zogen sich die beiden größten Anbieter zurück, bzw. tauchten unter und die Stadt musste die Fahrräder teils selbst entfernen lassen.

Ähnliche Probleme sollten in der Entwicklung des Straßenraumes nicht passieren, Korrekturen sind hier weit schwieriger umzusetzen, als Fahrräder abschleppen zu lassen.

Besonders wichtig ist es, Räume klar zuzuordnen und ihre Nutzbarkeit im Alltag ersichtlich zu machen, dann werden sie umso wirksamer im Stadtkontext.<sup>673</sup>

Hiermit kann schon heute begonnen werden.

Jakob Dunkl entdeckt die ‚Beletage‘ der Zukunft im bewohnten Erdgeschoß in der Stadt. Er verweist unterhaltsam und mit Humor auf die Qualität des ebenerdigen Wohnens im urbanen Umfeld und das vorhandene Potenzial anhand einer prophezeiten massiven Wertsteigerung.<sup>674</sup>

#### FOKUS:

- *Gesellschaftliche Verantwortung*
- *Mindestwert festsetzen*
- *Kein reines Experimentieren*
- *Interessenten aktivieren*
- *Regeln definieren*
- *Wohnnutzung vorbereiten*

#### QUALITÄTEN:

- *Entwicklung im Sinne vieler*
- *Ein ‚wertvolles Gesicht der Stadt‘*

#### MÖGLICHKEITEN:

- *Auf die Bedürfnisse vieler eingehen*
- *Investment in die Zukunft*
- *Sicherheit als Konzept der Stadt*
- *Langfristige Stadtgestaltung*

### 50. Gentrifizierung und Marketinghypes

Wenn ‚Yung Hurn‘<sup>675</sup> im 22. Bezirk ins Erdgeschoß ziehen würde oder Wanda<sup>676</sup> beginnt das ebenerdige Wohnen zu besingen, dann würde die Nachfrage wahrscheinlich ziemlich schnell markant größer werden. Ob das aber wirklich gut ist, gilt es zu hinterfragen.

Ein langsamer Prozess wäre sinnvoller als ein Boom. Mit der Modeerscheinung ginge die Gefahr einher, nur einen kurzen Hype zu erzeugen. Das bedeutet kurzzeitig rasanten Zuzug, aber dann auch wieder schnellen Abzug, wenn der nächste Trend kommt.

Der Austausch der bestehenden Bewohnerstruktur durch gebildete und finanziell besser gestellte Schichten wird als Gentrifizierung bezeichnet.<sup>677</sup> Diese Gefahr der Gentrifizierung ist in Wien unmittelbar gegeben und der Umstand muss spezifisch fokussiert werden.<sup>678</sup>

Eine sanfte Evolution sollte das Ziel sein und keine radikale Revolution. Im historischen Kontext bringen ‚brutale Umbrüche‘ nämlich oft auch eine Welle der ‚brutalen Erneuerung‘.

Im Kleinen sieht man das am immer schneller werdenden Wechsel von hippen Städten in Europa; was zuerst London war, wurde dann Berlin, ging weiter nach Brüssel und Budapest und bewegt sich schon langsam auf Belgrad und Sarajevo zu.

Wirtschaftlich angeschlagene Stadtteile werden von der Kreativszene vereinnahmt, gelockt von großen Flächen zu günstigen Mietpreisen, teils aufgewertet und neu belegt, sodass die eigentlichen Quartiersbewohner langsam abwandern und dann, wenn es zu bürgerlich wird, ziehen die Jüngeren und Progressiven weiter in die nächste Stadt, um dasselbe Spiel von vorne zu beginnen. Diese Entwicklungen sind sprunghaft und haben meist wenig Substanz, außerdem sind sie mit Bewohneraustausch verbunden.

Das unterstreicht das Bestreben, Akzeptanz in so vielen Bevölkerungsgruppen wie möglich zu erreichen, um ein langanhaltendes System zu etablieren, das ein breites Angebotsspektrum bereitstellen kann. Bewohneraustausch kann nicht das Ziel sein. Experten müssen mithinein, es darf nur wenig Verdrängung geben, man muss Lösungen für alle Budgetklassen finden – der reine Anstieg von Akademikern im Quartier ist per se keine Aufwertung. Die Wiederbelebung der Straße sollte als wichtiges Ziel gelten.<sup>679</sup>

Auch Straßen mit einem offiziell schlechten Image können von den dortigen

669 vgl. Ko.Sy, 2014, S. 136

670 vgl. Scheuven, 2012, S. 274

671 vgl. Lacina et. al., 2007 S. 68

672 vgl. derStandard.at, Url: <https://derstandard.at/2000083194335/Nach-Obike-Fahrrad-Start-up-Ofo-verlaesst-Wien> (01.06.2019)

673 vgl. Zoller, 2016, S. 153

674 vgl. Dunkl, 2012, S. 224/225

675 Wiener Hip-Hop-Künstler

676 Österreichische Pop-Musik Band

677 vgl. Poppitz, 2008, S. 10, Nutzung gewerblicher Leerstände

678 vgl. Diebäcker et. al., 2017, S. 14/15, (Vorwort)

679 vgl. Kohlmayr et. al., 2012, S. 129

Bewohnern als qualitativ voll wahrgenommen werden.<sup>680</sup>

Dem Quartier entsprechende Entwicklungen und Ziele sollen gefunden, definiert und umgesetzt werden, sonst ist der Eingriff nicht nachhaltig und nicht fair.

Simple Wohnen und die Filiale einer Bäckerkette sind ebenso gut für die Stadt wie Co-Working-Spaces und ‚Glutenfreie Cake-Artists‘.

Der Nähsalon und das Atelier im alten Papiergeschäft sind schon Realität,<sup>681</sup> jetzt muss das Funktionsportfolio nur noch ums Wohnen erweitert werden. Das Erdgeschoß kann als gezieltes Mittel angewandt werden, um das bestehende Ensemble zu komplettieren, abzurunden oder zu beruhigen.

Ein generelles Problem könnte sich daraus ergeben, dass Mieter von Firmen wie ‚Wework‘, einem internationalen Unternehmen, das große Flächen anmietet und diese dann mit Zusatzservices und ohne lange Bindungen an Unternehmen weitervermietet, bereit sind, deutlich höhere Mieten als am Standort üblich zu zahlen.<sup>682</sup> Solche Entwicklungen wirken sich auf die ebenerdige Situation in der Stadt aus, hier vor allem auf die Mieterwartungen der Besitzer.

Gut wäre es, etwas bescheidener vorzugehen, denn oft gibt es einen umfassenden Anforderungskatalog der Ausstattung des Stadtraumes nach ästhetischen Kriterien, wie beispielsweise in Aspern,<sup>683</sup> es gilt jedoch zu hinterfragen, ob das nötig ist. Auch bewährte Standardlösungen schaffen freundliche Situationen mit Aufenthaltsqualität.

Generell sollte man bei der Nachnutzung nicht auf die Kreativen warten – nur in der Gründerzeit funktioniert das häufiger.<sup>684</sup> In der Stadt gibt es viele Menschen mit unterschiedlichen Interessen, die auch ganz unterschiedliche Potenziale an verschiedenen Orten erkennen. Das Projekt ‚einfach-mehrfach‘ geht hier besonders auf Freizeit-, Sport- und Hobbyaktivitäten ein, und weist auch auf die Vorbehalte der Besitzer.<sup>685</sup>

Vielleicht ist es aber an der Zeit, dass man in der Programmierung von Leerstand und Potenzial die Wohnnutzung vorerst dem Skatepark vorzieht.

Der Startvorschlag wäre die 80-20 Regel aus Kapitel 1. Hat man dann wirklich 20% Wohnen zusätzlich auf Straßenniveau erreicht, dann sollte der Evaluierungsprozess in Gang gebracht und konstruktiv weiter geplant werden.

#### FOKUS:

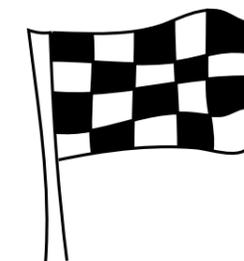
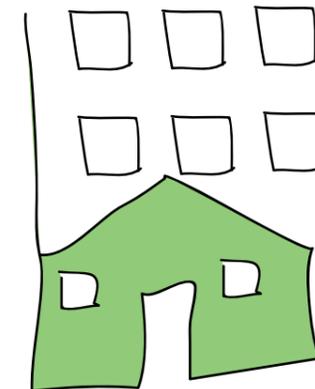
- Kein Hype, kein Umbruch
- Gezielte Maßnahmen zum Eindämmen der Gentrifizierung

#### QUALITÄTEN:

- Nachverdichtung unter Erhalt der Bewohnerstruktur
- Bessere Situation für alle im Quartier

#### MÖGLICHKEITEN:

- Einfache, solide Entwicklung
- Adaption der 80% zu 20% Proportionsregel von Wohnzonen auf Betriebsgebiete



#### Conclusio

Zu Beginn war die Frage: „Kann das leerstehende Erdgeschoß in Wien unmittelbar als konkurrenzfähiges, urbanes Wohngeschoß aktiviert werden?“

Am Ende ist die Antwort definitiv klar: Ja!

Es gibt leerstehende Immobilien und den Bedarf, Wohnraum zu schaffen. Es gibt sogar leerstehende Lokale, in denen Wohnen ohne Widmungsänderung möglich ist und es gibt darüber hinaus die Möglichkeit, durch die Krücke des ‚gewerblichen Wohnens‘ auch in Gebieten, in denen der Flächenwidmungsplan Gewerbe auf Straßenniveau vorsieht, progressive Wohnkonzepte zu realisieren, die rechtlich in die Kategorie Gewerbe fallen.

Damit kann den städtischen Institutionen Zeit verschafft werden. Zeit, um das zu evaluieren, das unmittelbar gemacht wird und in weiterer Folge darauf zu reagieren – durch Lockerung der Vorgaben, Umwidmung oder geänderte Auslegung der Rechtssituation.

Die Ziele des STEP 2025<sup>686</sup> mit der Aufforderung zur Partizipation, der gewünschten Aufwertung der Erdgeschoßzonen, dem Ruf nach sanfter, ressourcenschonender Stadterneuerung und dem erklärten Ziel, den Straßenraum zu aktivieren und Aufenthaltsqualität dort zu etablieren, lesen sich nahezu wie ein Leitfaden zum Parterrewohnen im dicht bebauten Gebiet.

Ebenso spielt die Tatsache, dass die Stadt Wien auf soziale Kontrolle setzt und die Menschen sich mehr ‚Nachbarschaft‘ wünschen, der Entwicklung in die Hände. Hinzu kommt die Möglichkeit, neue Wohn- und Grundrisstrukturen anbieten zu können und damit vielleicht die Wohnkompetenz der österreichischen Bundeshauptstadt weiter zu stärken.

Da die Recherche gezeigt hat, dass es bereits Erdgeschoßwohnen im dicht bebauten Gebiet gibt, das aber nicht thematisiert wird, ergibt sich hier die Möglichkeit, ein Schattendasein zu beleuchten, denn auch das ist ein konstruktives Ziel für die Gemeinschaft.

Einmalig ist die Chance, die Viertel und Verkehrsräume dadurch aufzuwerten und im Zuge dessen auch die Stadtbegrünung voranzutreiben – das ist schön anzusehen und gut für das Klima.

Es ist zukunftsorientiert, ein Wohngeschoß zu etablieren, das dank seiner Barrierefreiheit den Menschen beim Älterwerden entgegenkommt. Gleichzeitig ist es respektvoll der Umwelt gegenüber, wenn man lange Verhandlungen nicht scheut und der innerstädtischen Nachverdichtung den Vorzug gegenüber der peripheren Stadterweiterung gibt.

Als ‚Gesichter der Stadt‘ können die Parterrelokale Menschen beherbergen und Höfe öffnen und wenn sie lebendig und gut gepflegt sind, dann ‚lächeln‘ sie uns am Gehsteig entgegen – jeden Tag.

680 vgl. Meindl, 2013, S. 46

681 vgl. Fellingner, 2018, S. 107

682 vgl. Wiegand, 2018, S. 112

683 vgl. Schulze et. al., 2009, S. 95, (Stadtinventar)

684 vgl. Sperle, 2013, S. 264

685 vgl. Fellingner, 2018, S. 104

686 Aktuell gültiger Stadtentwicklungsplan der Stadt Wien (Stand: Mai 2019)

**Quellenverzeichnis**

- Andel, Adolf, Krajasits Cornelia, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Ohne Erdgeschoß keine Beletage!, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Bates, Stephen, Wüstenrot Stiftung. 2014, Der Zwischenraum, Herausforderung Erdgeschoss =: Ground floor interface. Jovis, Berlin.
- Bauordnung für Wien, §78 (RIS online, 30.05.2019)
- BDA, Internationale Übereinkünfte. <https://bda.gv.at/rechtliche-grundlagen/internationale-uebereinkuenfte/>. (01.06.2019) (Download, Definition Charta von Venedig)
- Beck, Marina. 2017, Macht-Räume Maria Theresias: Funktion und Zeremoniell in ihren Residenzen, Jagd- und Lustschlössern. Deutscher Kunstverlag, Berlin, München.
- Bernard et, Erich Bernard. 2009, Freiraum Stadtraum Wien Vorsorge, Gestaltung, Management ; der Weg zum Leitbild für den öffentlichen Raum. Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18, Wien.
- Bernard, Zimmermann, Kreppenhofer, Andrea. 2009, Freiraum Stadtraum Wien : Vorsorge – Gestaltung - Management ; das Wiener Leitbild 2009, Wien
- Breckner, Ingrid, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Perspektive Erdgeschoss, Wien, Zitat, S.104/105.
- Bretschneider, Betül, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Wo die Stadt sich entfaltet, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Bretschneider, Betül. 2007, Remix city: Nutzungsmischung : ein Diskurs zu neuer Urbanität. P. Lang, Europäische Hochschulschriften, Wien.
- Bretschneider, Betül. 2014, Win Wi(e)n Blockentwicklung Erdgeschoßzone Das Blocksanierungsprogramm zur nachhaltigen Entwicklung der Erdgeschoss-zone und der (halb)-öffentlichen Räume. Holzhausen Verlag, Wien.
- Bubak, Erich Bernard. 2009, Freiraum Stadtraum Wien Vorsorge, Gestaltung, Management ; der Weg zum Leitbild für den öffentlichen Raum. Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18, Wien.
- Cheret, Peter, Seidel, Arnim, Schittich, Christian. 2017, Der neue Holzbau, Urbanes Wohnen: Best of DETAIL = Urban Housing. 1. Auflage, Edition DETAIL, Berlin.
- City Building Owners Insurance, Url: <https://www.citybuildingowners.com/rules-for-new-york-city-basement-rentals/> (01.06.2019) Bsp.: New York
- Conrad, Katharina, Scheuven, Rudolf et. al., MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Davis, Howard. 2012, Living over the store: architecture and local urban life. Routledge, New York, XX.
- derStandard.at › Immobilien, Leerstand: Endlich was los im Erdgeschoß - Wohnen in und um Wien <https://derstandard.at/2000080393195/Leerstand-Endlich-was-los-im-Erdgeschoss>. (04.04.2019)

- derStandard.at › Panorama, Bei Leerständen in Wiener Erdgeschoßen wollen viele mitreden - Serie: Leerstand - <https://derstandard.at/2000067883488/Beim-Wiener-Erdgeschoss-wollen-viele-mitreden>. (04.04.2019)
- derStandard.at, „Wohnen im Erdgeschoß und Balkone werden beliebter“. <https://derstandard.at/2000084048195/Wohnen-im-Erdgeschoss-und-Balkone-werden-beliebter>. Zugegriffen (04.04.2019)
- derStandard.at, Das Erdgeschoß ist der neue Keller, <https://derstandard.at/2000066312917/Das-Erdgeschoss-ist-der-neue-Keller-als-Lager-fuer-Anrainer>. (04.04.2019)
- derStandard.at, Nach Obike zieht sich auch Fahrrad-Start-up Ofo aus Wien zurück“. <https://derstandard.at/2000083194335/Nach-Obike-Fahrrad-Start-up-Ofo-verlaesst-Wien> (01.06.2019)
- derStandard.at, Url: <https://derstandard.at/2000067883488/Beim-Wiener-Erdgeschoss-wollen-viele-mitreden>. (04.04.2019)
- Diebäcker, Marc, FH Campus Wien. 2017, Working class districts. 2017 : urban transformations and qualities of life in the growing city : book of abstracts = urbane Transformationen und Lebensqualitäten in der wachsenden Stadt. International Conference on Working Class Districts. Wien
- Dörries, Mäckler Christoph. 2014, Das Erdgeschoß als erzieherische Maßnahme, Stadtbaukunst: das Sockelgeschoss: Dortmunder Architekturtagung 2013 ; Katalog zu den Dortmunder Architekturtagen und der Dortmunder Architekturausstellung No. 15, die am 22.11.2013 im LWL Industriemuseum Zeche Zollern in Dortmund stattgefunden haben. Institut für Stadtbaukunst, TU Dortmund, Dortmund.
- Dremsek, Anna, u. a. Positionsbericht Wohnungspolitisches Monitoring. 2011, S. 15.
- Dunkl, Jakob, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Die neue Beletage!, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- El Khafif, Thöle, Ann Katrin, und Projektteam. 2011, Temporäre Stadt an Besonderen Orten 2008 - 2010. Temporäre Stadt an besonderen Orten = Temporary city at particular locations. GWN.
- EM2N, Wüstenrot Stiftung. 2014, Schnittstelle Erdgeschoß, Herausforderung Erdgeschoss =: Ground floor interface. Jovis, Berlin.
- Engelmann, Die Geschichte der Kunsteisbahn. Url: <http://www.engelmann.co.at/die-geschichte-der-kunsteisbahn> (30.05.2019)
- Fanelas, Niklas. 2014, Das europäische Wohnhaus, Eine Untersuchung europäischer Mehrfamilienhäuser des 19. Jahrhunderts als nutzungs-offene Struktur, Diplomarbeit, RWTH Aachen University, Aachen.
- Fellingner, Wiegand, Dietmar, Schmied, Angie, et. al. 2018, einfach - mehrfach : warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien.
- Fiebig Norbert, Herwig, Oliver, Schittich, Christian. 2017, Minimum als Experiment – Ein Gespräch mit pool Architekten aus Zürich, Urbanes Wohnen: Best of DETAIL = Urban Housing. 1. Auflage, Edition DETAIL, Berlin.
- Fiedler, Johannes, Wüstenrot Stiftung. 2014, Haus und Straße, Herausforderung Erdgeschoss =: Ground floor interface, Jovis, Berlin.
- Fischer, Günther. 2018, Alte Baukunst und neue Architektur, Basel.

- Fogué, Uriel, Gil, Eva, Palacios, Carlos, Friedrich, Jörg, Haslinger, Peter, et. al. 2017, Zukunft: Wohnen - Migration als Impuls für die kooperative Stadt, Jovis Verlag GmbH, Berlin.
- Förster, Wolfgang, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Die Erdgeschoßnutzung folgt dem Städtebau, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Franke, Jaksch et, al., FH Campus Wien. 2017, Attic Adapt 2050, Sozialen Wohnbau weiterbauen. Innovative, rasche und klimaschonende Aufstockung, Working class districts. 2017 : urban transformations and qualities of life in the growing city : book of abstracts = urbane Transformationen und Lebensqualitäten in der wachsenden Stadt. International Conference on Working Class Districts. Wien
- Franke, Thomas ;Strauss, Wolf-Christian. 2005, Management gebietsbezogener integrativer Stadtteilentwicklung : Ansätze in Kopenhagen und Wien im Vergleich zur Programmumsetzung „Soziale Stadt“ in deutschen Städten, Difu, Berlin.
- Fujimoto, Sou, Wüstenrot Stiftung. 2014, Graduelle Abstufungen, Herausforderung Erdgeschoss =: Ground floor interface. Jovis, Berlin.
- GB\* Baumscheibenpatenschaft, Url: <https://www.gbstern.at/news/baumscheiben-begrueuen/> (30. 05 2019)
- Gemeinde Tattendorf, Url: [https://www.tattendorf.at/images/pdf/downloadcenter/Teilbpl\\_Badner-Kircheng\\_Bericht\\_160405.pdf](https://www.tattendorf.at/images/pdf/downloadcenter/Teilbpl_Badner-Kircheng_Bericht_160405.pdf) (12.05.19). Mancherorts muss zum Erhalt des Ortsbildes an die Straßenfront angebaut werden.
- Geskes, Wiegand, Dietmar, Schmied, Angie, et. al. 2018, einfach - mehrfach : warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien.
- Gilbert, Mark, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Zur Logik der Schwelle, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Glamping Hub, <https://glampinghub.com/what-is-glamping/> (01.06.2019)
- Glamping Hub, What is Glamping?, <https://glampinghub.com/what-is-glamping/>. Zugegriffen 1. Juni 2019.
- Greenpeace, Url: <https://www.greenpeace-magazin.de/nachrichten/reisende-rosen> (30.05.2019)
- Gruber, Sabine, Klerings, Christiane, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Ursachen für Leerstände im Überblick, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Häberlin, Udo, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Das Leben im Erdgeschoß der Stadt im Wandel, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Hadid, Zaha, Url: <https://www.zaha-hadid.com/2019/03/08/%E2%80%9Ci-really-believe-in-the-idea-of-the-future%E2%80%9D/> (09.05.2019)
- Harry Potter Wiki, „Gleis neundreiviertel“. [https://harry-potter.fandom.com/de/wiki/Gleis\\_neundreiviertel](https://harry-potter.fandom.com/de/wiki/Gleis_neundreiviertel). Zugegriffen (01.06.2019)
- Häupl, Michael, Ahorner, Peter. 2018, Man bringe den Spritzwein!, Carl Ueberreuter Verlag, Wien.

- Häußermann, MA 18 - Stadtentwicklung u. Stadtplanung. 2007, Draußen in der Stadt : öffentliche Räume in Wien ; [Werkstattbericht anlässlich der gleichnamigen Eröffnungsausstellung in der Wiener Planungswerkstatt, 13. September bis 14. Dezember 2007], Wien2007, S.24
- Hejda, Willi. 2014, PERSPEKTIVE LEERSTAND WIEN. RAUM HER ZUM ARBEITEN UND LEBEN, Wer geht Leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. edition mono/monochrom, Wien.
- Hennecke, Stefanie, Wüstenrot Stiftung. 2014, Die grüne Schwelle, Verschiebung zwischen Privat und Öffentlich im städtischen Freiraum, Herausforderung Erdgeschoss =: Ground floor interface. Jovis, Berlin.
- Hinterkörner, Peter, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Ist öffentliches Leben planbar?, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Hirschmann, Anna, Hejda, Willi, et. al. 2014, Über Leerstand zu einer anderen Stadt? Ansätze aus der partizipativen Architektur, Wer geht Leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. edition mono/monochrom, Wien.
- Hlava, Novy, Andreas, Strickner, Alexandra et. al. 2017, Gutes Leben für alle braucht eine andere Globalisierung : Herausforderungen und Gestaltungsräume für Städte und Regionen Kongress Gutes Leben für Alle, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien
- Hofkirchner, Lisa Magdalena, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Stadtgestalterische Aspekte zur Erdgeschoßzone, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Hofmann, Rainer, Schittich, Christian. 2017, Kosten sparen, Qualität halten– Strategien im Wohnungsbau, Urbanes Wohnen: Best of DETAIL = Urban Housing. 1. Auflage, Edition DETAIL, Berlin.
- Hundertwasser, <http://www.hundertwasser.at/deutsch/texte/philofensterdiktatur.php> (01.06.2019)
- Indrak, Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18 - Stadtentwicklung u. Stadtplanung. 2008, Neuinterpretation öffentlicher Raum : eine Studienreihe für die Wiener Bezirke im Auftrag der MA 19. Wien
- Jaeger, Jochen, René Bertiller. Tanner, Karl, Martin, et. Aufgaben und Grenzen von Messgrößen für die Landschaftsstruktur – das Beispiel Zersiedelung, Festschrift für Prof. Dr. Klaus C. Ewald anlässlich seiner Emeritierung im Jahr 2006 Haupt Verlag, Bern, Stuttgart, Wien.
- Jörn, Walter, et. al., Ole Klünder, Simon Vollmer. 2017, Das neue Hamburger Stadthaus – Individueller Baustein urbaner Wohnkultur, Uptownhouses: die Stadt für das 21. Jahrhundert bauen: das Stadthaus und die Hamburger Stadtentwicklung. Jovis Verlag GmbH, Berlin.
- Kalkfarbe: natürlicher Anstrich gegen Schimmel. <https://www.oekologisch-bauen.info/baustoffe/naturfarben-putze/kalkfarbe.html>. Zugegriffen 1. Juni 2019.
- Kanonier, Arthur, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Umgang mit Erdgeschoßlagen in Wien aus planungs- und baurechtlicher Sicht, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Kaufmann, Erich Bernard. 2009, Freiraum Stadtraum Wien Vorsorge, Gestaltung, Management ; der Weg zum Leitbild für den öffentlichen Raum. Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18, Wien.

- Kiczka, Raphael, Hejda, Willi, et. al. 2014, LEERSTAND ZU COMMONS MACHEN!, Wer geht Leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. edition mono/monochrom, Wien.
- Kleedorfer, Jutta, Wiegand, Dietmar, Schmied, Angie, et. al. 2018, einfach - mehrfach : warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien.
- Kleedorfer, Jutta, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Im Gespräch mit einfach-mehrfach Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- knigge.de - Manieren per Mausclick, Url: <http://www.knigge.de/> (01.06.2019) Benimmregeln nach Adolph Knigge
- Ko.Sy, Hejda, Willi, et. al. 2014, NUTZEN STATT BESITZEN: KO.SY, Wer geht Leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. edition mono/monochrom, Wien.
- Kohlmayr, Theresa, Lutte, Jonathan, Knapp, Christian, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Im Gespräch mit den Urbanauts, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Krasny, Elke, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Globalisierung in der Erdgeschoßzone, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Kreative Räume Wien, Url: <https://www.kreativeraumwien.at> (30.05.2019)
- Kreppenhofer, Andrea et. al., Erich Bernard. 2009, Freiraum Stadtraum Wien Vorsorge, Gestaltung, Management ; der Weg zum Leitbild für den öffentlichen Raum. Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18, Wien.
- Kreppenhofer, Andrea. 2009, Freiraum Stadtraum Wien: Vorsorge - Gestaltung - Management ; das Wiener Leitbild für den öffentlichen Raum, Magistratsabteilung 19, Architektur und Stadtgestaltung Wien, Wien.
- Kunzmann, Peter, und Franz-Peter Burkard. 2001, Dtv-Atlas Philosophie. Deutscher Taschenbuchverlag, München.
- Lacina, et al., MA 18 - Stadtentwicklung u. Stadtplanung. 2007, Draußen in der Stadt : öffentliche Räume in Wien ; [Werkstattbericht anlässlich der gleichnamigen Eröffnungsausstellung in der Wiener Planungswerkstatt, 13. September bis 14. Dezember 2007], Wien.
- Lebensqualität - Wien ist und bleibt Nummer 1 in der Mercer-Studie 2019. <https://www.wien.gv.at/politik/international/vergleich/mercerstudie.html>. Zugegriffen 31. Mai 2019.
- Lebensraum Oberlaa, Url: <https://www.lebensraum-oberlaa.at/soll-es-so-weiter-gehen.html> (12.05.2019)
- Lechner, Robert, Österreichisches Ökologie-Institut für Angewandte Umweltforschung Wien. 2014, Nachhaltiges Bauen in Österreich: Weißbuch 2015, Wien
- Licka, Kreppenhofer, Andrea. 2009, Freiraum Stadtraum Wien : Vorsorge - Gestaltung - Management ; das Wiener Leitbild 2009, S.56
- Licka, MA 18 - Stadtentwicklung u. Stadtplanung. 2007, Draußen in der Stadt: öffentliche Räume in Wien ; [Werkstattbericht anlässlich der gleichnamigen Eröffnungsausstellung in der Wiener Planungswerkstatt, 13. September bis 14. Dezember 2007], Wien
- Ludwig, Michael, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Vorwort, Perspektive Erdgeschoss, Wien.

- MA46, Amtshelfer Werbung, Url: <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/wirtschaft/veranstaltungen/werbeeinrichtungen/massnahmen/werbung.html> (11.02.2019)
- Maak, Niklas, Mäckler Christoph. 2014, Die Stadt als Riff, Stadtbaukunst: das Sockelgeschoss: Dortmunder Architekturtage 2013; Katalog zu den Dortmunder Architekturtagen und der Dortmunder Architekturausstellung No. 15, die am 22.11.2013 im LWL Industriemuseum Zeche Zollern in Dortmund stattgefunden haben. Institut für Stadtbaukunst, TU Dortmund, Dortmund.
- Mäckler, Christoph, u. a., Herausgeber. 2014, Stadtbaukunst: das Sockelgeschoss: Dortmunder Architekturtage 2013; Katalog zu den Dortmunder Architekturtagen und der Dortmunder Architekturausstellung No. 15, die am 22.11.2013 im LWL Industriemuseum Zeche Zollern in Dortmund stattgefunden haben. Institut für Stadtbaukunst, TU Dortmund, Dortmund.
- Maerki, D., Schikowitz, A., MA 50 Wohnbauforschung das fernlicht Wien. 2008, Flexibilität im Wohnbereich – neue Herausforderungen, innovative Lösungsansätze Studie für das Amt der Wiener Landesregierung. Wien.
- Mapanzure, Url: <https://mapanzure.wordpress.com/2018/03/15/the-concept-of-musha-home-among-the-traditional-shona-people/> (01.06.2019)
- Marvel Entertainment, „Iron Man (2008) | Cast, Release Date, Villains“. <https://www.marvel.com/movies/iron-man>. (01.06.2019)
- Meindl, Thomas, Magistratsabt. 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2013, Lebendige Straßen - lessons learned : Einschätzungen und Erfahrungen aus dem Projekt Lebendige Straßen, Stadtentwicklung Wien, Wien
- Meyer, Jochen, et. al., Ole Klünder, Simon Vollmer. 2017, Gute Freiraumgestaltung steigert die städtische Lebensqualität, Uptownhouses: die Stadt für das 21. Jahrhundert bauen: das Stadthaus und die Hamburger Stadtentwicklung. Jovis Verlag GmbH, Berlin.
- Meyhöfer, Dirk, et. al., Ole Klünder, Simon Vollmer. 2017, Uptownhouses: die Stadt für das 21. Jahrhundert bauen: das Stadthaus und die Hamburger Stadtentwicklung. Jovis Verlag GmbH, Berlin.
- Mittringer, Kurt, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Zwischen Vision und Mission ... Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Müller, Ariane, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, International Best Practices, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Müller, Kreppenhofer, Andrea. 2009, Freiraum Stadtraum Wien : Vorsorge - Gestaltung - Management ; das Wiener Leitbild 2009, S.30
- Nackt. [www.film.at](http://www.film.at), <https://www.film.at/nackt>. Zugegriffen 1. Juni 2019.
- NEST – Agentur für Leerstandsmanagement – GmbH, Url: <http://www.nest.agency/> (30.05.2019)
- Neumeyer, Fritz, Mäckler Christoph. 2014, Baukunst auf Augenhöhe: Der Sockel als architektonische Herausforderung, Stadtbaukunst: das Sockelgeschoss: Dortmunder Architekturtage 2013 ; Katalog zu den Dortmunder Architekturtagen und der Dortmunder Architekturausstellung No. 15, die am 22.11.2013 im LWL Industriemuseum Zeche Zollern in Dortmund stattgefunden haben. Institut für Stadtbaukunst, TU Dortmund, Dortmund.

- Novy, Andreas, Strickner, Alexandra et. al. 2017, Gutes Leben für alle braucht eine andere Globalisierung : Herausforderungen und Gestaltungsräume für Städte und Regionen Kongress Gutes Leben für Alle, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien.
- Oberhuber, Andreas, FGW - Forschungsges. für Wohnen, Bauen und Planen, 2007, Der mittelfristige Bedarf an Mitteln der Wohnbauförderung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der Sanierung : Endbericht, Wien.
- Ökologisch Bauen, Url: <https://www.oekologisch-bauen.info/baustoffe/naturfarben-putze/kalkfarbe.html> (01.06.2019)
- Ora Berlin, Url: <http://ora-berlin.de/> (13.05.2019)
- Österreichisches Institut für Bautechnik, OIB-330.3-009/15, 2015, S.8 (Punkt 11.1)
- Österreichisches Institut für Bautechnik, OIB-330.3-009/15, 2015, S.8 (Punkt 11.2/11.3)
- Päivi Kataikko, Thöle, Ann Katrin, und Projektteam. 2011, [mein Platz!] auf dem Gustav-Gründgens-Platz in Düsseldorf, September 2005, Temporäre Stadt an Besonderen Orten 2008 - 2010. Temporäre Stadt an besonderen Orten = Temporary city at particular locations. GWN.
- Peter Behrens School of Arts Friedrich, Jörg, Haslinger, Peter, et. al. 2017, Zukunft: Wohnen - Migration als Impuls für die kooperative Stadt, Jovis Verlag GmbH, Berlin.
- Philosophie - Die Fensterdiktatur und das Fensterrecht · Hundertwasser. [http://www.hundertwasser.at/deutsch/texte/philo\\_fensterdiktatur.php](http://www.hundertwasser.at/deutsch/texte/philo_fensterdiktatur.php). Zugegriffen 1. Juni 2019.
- Plass, Novy, Andreas, Strickner, Alexandra et. al. 2017, Gutes Leben für alle braucht eine andere Globalisierung : Herausforderungen und Gestaltungsräume für Städte und Regionen Kongress Gutes Leben für Alle, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien
- Poppitz, Marianna, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. -DV-, Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft -DSSW-, Berlin. 2008, Nutzung gewerblicher Leerstände: zwischen der Sicherung, Stärkung und Entwicklung von Standorten. DSSW-Studie, Berlin.
- Preuß, Thomas, und Deutsch-Amerikanischer Workshop, Herausgeber. Soziale Aspekte des Flächenrecyclings in den Städten: Dokumentation des 4. deutsch-amerikanischen Workshops „Soziale Aspekte des Flächenrecyclings“ am 17./18.6.2004 in Leipzig. Difu, 2005.
- Psenner, Angelika, 2018, 'Wiener Null' – levelling the city of Vienna, Urban Research & Practice, DOI: 10.1080/17535069.2018.1510025
- Psenner, Angelika, 2012, M. Schrenk, V. Popovich, P. Zeile, P. Elisei. „Mixed Building use Promotes Urbanity: Insights from Historical Use-neutral Architecture“; Vortrag: REAL CORP 2012, RE-MIXING THE CITY - Toward Sustainability and Resilience?, Schwechat (eingeladen); 14.05.2012 - 16.05.2012; in: „RE-MIXING THE CITY - Toward Sustainability and Resilience?“
- Psenner, Angelika, 2014, A Smart Researching and Planning Tool for the Neuralgic Urban Zone: 3D-ZPA. REAL CORP 2014 – PLAN IT SMART! Clever Solutions for Smart Cities. Proceedings of 19th International Conference on Urban Planning, Regional Development and Information Society

- Psenner, Angelika, 2015, „Fakten zum wiener Gründerzeit-Parterre und dessen Nutzungschancen“; in: „Mission Mikrourbanismus. Lange Nacht der Stadterneuerung IV.“, E260/S Fachbereich Städtebau Eigenverlag, Wien.
- Psenner, Angelika, 2017, „Funktionen des ‚Ebenerds‘ - StadtParterre reloaded“; in: „UM\_BAU“, 29; M. Russo (Hrg.); herausgegeben von: Österreichische Gesellschaft für Architektur; Birkhäuser, Basel.
- Psenner, Angelika, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Wie wollen wir das Wiener Gründerzeit-Parterre nützen?, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Psenner, Angelika, Schrenk, V. Popovich, P. Zeile, P. Elisei, C. Beyer. 2015, „Street Life! It's the Only Life I Know. Street Life, and there's a Thousand Parts to Play“; Vortrag: Real Corp 2015, Gent (eingeladen); 04.05.2015 - 08.05.2015; in: „PLAN TOGETHER - RIGHT NOW - OVERALL. From Vision to Reality for Vibrant Cities and Regions“.
- Psenner, Angelika. „'Wiener Null' – Levelling the City of Vienna“. Urban Research & Practice Urban Research & Practice, 2018, S. 1–26.
- Psenner, Angelika. 2005, „Parterre. Wechselwirkung zwischen Erdgeschoss und Straßenraum in Wien“; Dérive (eingeladen), 2005/18
- Psenner, Angelika. 2011, Integrative Diversität zu ebener Erd'? Das Entwicklungspotenzial der stadträumlichen Struktur des Wiener Gründerzeit-Parterres, AUT.
- Psenner, Angelika. 2014, „Das Wiener Gründerzeit-Parterre - eine analytische Bestandsaufnahme. Pilotstudie“; Bericht für Forschungspreis der Wiener Wirtschaftskammer, WKO.
- Psenner, Angelika. 2014, „Don't Even Think Of Parking Here“; in: „Place-Making in urbanen Diskursen“, Walter de Gruyter - Max Niemeyer Verlag, Berlin, München, Boston.
- Raith, MA 18 - Stadtentwicklung u. Stadtplanung. 2007, Draußen in der Stadt : öffentliche Räume in Wien ; [Werkstattbericht anlässlich der gleichnamigen Eröffnungsausstellung in der Wiener Planungswerkstatt, 13. September bis 14. Dezember 2007], Wien2007, S.14
- Renzo Piano Building Workshop Architects Friedrich, Jörg, Haslinger, Peter, et. al. 2017, Zukunft: Wohnen - Migration als Impuls für die kooperative Stadt, Jovis Verlag GmbH, Berlin.
- Rhode, Philipp MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Über die Interaktion zwischen Erdgeschoßzone und öffentlichem Raum, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Richtlinien zur Denkmalpflege, Instandsetzung und Konservierung statt Sanierung. Dokument zum Download. (01.06.2019)
- Rick, Thöle, Ann Katrin, und Projektteam. 2011, Die Kraft des Temporären, Temporäre Stadt an Besonderen Orten 2008 - 2010. Temporäre Stadt an besonderen Orten = Temporary city at particular locations. GWN.
- Rießland, Bernd, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Gedanken zur zukünftigen Entwicklung der Erdgeschoßzone, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Rießland, Martina, Hlava, Pia, Conrad, Katharina, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Perspektive und Rolle der Stadtplanung Arbeitsprozess der Plattform EG-Planung, Perspektive Erdgeschoss, Wien.

- Ring, Kristien, Schittich, Christian. 2017, Nischen für alternative Lebensformen – Aktueller Wohnungsbau in Berlin, Urbanes Wohnen: Best of DETAIL = Urban Housing. 1. Auflage, Edition DETAIL, Berlin.
- Ritt, Novy, Andreas, Strickner, Alexandra et. al. 2017, Gutes Leben für alle braucht eine andere Globalisierung : Herausforderungen und Gestaltungsräume für Städte und Regionen Kongress Gutes Leben für Alle, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien
- Roner-Trojer, Marlene, Thurner, Erika. 2015, 297 (Aterritorial – learning from gypsies – oder wie viele Arten des Wohnens kennen wir?) Roma und Travellers. Identitäten im Wandel. 1. Auflage, innsbruck university press, Innsbruck.
- Rosenberger, Michael, Magistratsabteilung 18 Wien. 2014, STEP 2025: Stadtentwicklungsplan Wien ; Mut zur Stadt ; [beschlossen vom Wiener Gemeinderat am 25. Juni 2014]. Magistratsabt18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien.
- Ruland, Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18 - Stadtentwicklung u. Stadtplanung. 2008, Neuinterpretation öffentlicher Raum : eine Studienreihe für die Wiener Bezirke im Auftrag der MA 19. Wien
- Saaby, Tina, Wüstenrot Stiftung. 2014, Eine Metropole für Menschen – Planungsinstrumente für lebendige Erdgeschoßzonen. Herausforderung Erdgeschoss =: Ground floor interface. Jovis, Berlin.
- Sacher, Carina. 2015, Willkommen in den Hôtels meublés: Potenziale ungewöhnlicher Wohnnischen im Pariser Quartier La Goutte d'Or. Diplomarbeit, TU Wien, Wien.
- Scheuven et. al., MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Schicker, Rudi, Schindler-Seiß, Edith. 2009, Platzgewinn : über die Rückeroberung des öffentlichen Raums am Beispiel Parhamerplatz, Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien
- Schindler-Seiß, Edith. 2009, Platzgewinn : über die Rückeroberung des öffentlichen Raums am Beispiel Parhamerplatz, Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung ; 2009
- Schittich, Christian u. a., Herausgeber. 2017 Urbanes Wohnen: Best of DETAIL = Urban Housing. 1. Auflage, Edition DETAIL, Berlin.
- Schönböck, Kreppenhof, Andrea. 2009, Freiraum Stadtraum Wien : Vorsorge - Gestaltung - Management ; das Wiener Leitbild 2009, S.74
- Schoof, Jakob, Schittich, Christian. 2017, Der Nutzer – das unbekannte Wesen?, Urbanes Wohnen: Best of DETAIL = Urban Housing. 1. Auflage, Edition DETAIL, Berlin.
- Schulze, Wien 3420 Aspern Development AG 2009. 2009, Partitur des öffentlichen Raums : Planungshandbuch Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
- Schütz, Thöle, Ann Katrin, und Projektteam. 2011, Augenblicke: Impressionen aus Wien, Temporäre Stadt an Besonderen Orten 2008 - 2010. Temporäre Stadt an besonderen Orten = Temporary city at particular locations. GWN.
- Schwarz-Viechtbauer, Erich Bernard. 2009, Freiraum Stadtraum Wien Vorsorge, Gestaltung, Management ; der Weg zum Leitbild für den öffentlichen Raum. Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18, Wien. S.49

- Schwarz-Viechtbauer, Karin, Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18 - Stadtentwicklung u. Stadtplanung. 2008, Neuinterpretation öffentlicher Raum: eine Studienreihe für die Wiener Bezirke im Auftrag der MA 19. Wien
- Schweighofer-Bitter, Manuela, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Wohnen zwischen Notlösung und Garten-oase, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Selle, Klaus, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, EG anno 1339. Buon Governo im Parterre, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Slawik, Han, Friedrich, Jörg, Haslinger, Peter, et. al. 2017, Zukunft: Wohnen - Migration als Impuls für die kooperative Stadt, Jovis Verlag GmbH, Berlin.
- Smart City Wien, Url: <https://smartcity.wien.gv.at/site/initiative/strategie/> (31.05.2019) und Rosenberger, 2014, S.26/27
- South China Morning Post, „Why more young Hongkongers are opting for co-living spaces“. <https://www.scmp.com/news/hong-kong/society/article/2187375/why-more-young-people-are-opting-co-living-spaces-hong-kong>. (04.04.2019)
- Sperle, Tilman, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Stichworte zum urbanen Potenzial von Erdgeschoßzonen, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Sperle, Tilman. 2013, Was kommt nach dem Handel? Umnutzung von Einzelhandelsflächen und deren Beitrag zur Stadtentwicklung. Universitätsbibliothek der Universität Stuttgart, Stuttgart.
- Stadt Wien Garagenabgabe, Url: <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/finanzielles/rechnungswesen/abgaben/garage.html> (13.05.2019)
- Stadt Wien, Lebensqualität, Url: <https://www.wien.gv.at/politik/international/vergleich/mercerstudie.html> (31.05.2019)
- Stadt Wien, Nutztierhaltung Url: <https://www.wien.gv.at/gesellschaft/tiere/haustiere/landwirtschaft/> (30.05.2019)
- Stadt Wien, Schanigärten Url: <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/wirtschaft/gewerbe/betriebsstaette/gruendung/bewilligungen/schanigarten.html#kosten> (04.04.2019)
- Stadt Wien, Wiener Charta, Url: <https://www.wien.gv.at/menschen/integration/pdf/charta-englisch.pdf> (13.05.19)
- Stadtgewebe: die Zukunft Wiens planen : 27/1-29/4/2016, Begleit- heft [zur Ausstellung]
- Steffen, Gabriele, Dorothee Baumann, Fabian Betz, et. al., 2004, Integration und Nutzungsvielfalt im Stadtquartier: EVALO, Eröffnung von Anpassungsfähigkeit für lebendige Orte; Verbundprojekt im Forschungsprogramm „Bauen und Wohnen im 21. Jahrhundert“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF). Books on Demand, Berlin, Stuttgart.
- Temel, Robert, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Lob der Erdgeschoßzone, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- The Senior List, „Retiring in Florida: Is It Still a Good Option?“ <https://www.theseniorlist.com/retirement/best/florida/>. (31.05.2019)
- Thöle, Ann Katrin, und Projektteam. 2011, Temporäre Stadt an Besonderen Orten 2008 - 2010. Temporäre Stadt an besonderen Orten = Temporary city at particular locations. GWN.

- Trüby, Stephan, Wüstenrot Stiftung. 2014, Architekturtheorie des Erdgeschosses, Herausforderung Erdgeschoss =: Ground floor interface, Jovis, Berlin.
- Ulreich, Hans-Jörg, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Luxuriös am Boden bleiben, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Van Der Horst, Hilje, und Jantine Messing. 2006, „It's Not Dutch to Close the Curtains": Visual Struggles on the Threshold Between Public and Private in a Multi-Ethnic Dutch Neighborhood". Home Cultures, Bd. 3, Nr. 1, März 2006, Crossref, doi:10.2752/174063106778053264.
- Vassilakou, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Vorwort, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Vassilakou, Wiegand, Dietmar, Schmied, Angie, et. al. 2018, Vorwort, einfach - mehrfach : warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien.
- Völckers, Otto. 1949, Das Grundrisswerk: 1400 Grundrisse ausgeführter Bauten jeder Art, mit Erläuterungen, Schnitten und Schaubildern. Julius Hoffmann, Stuttgart.
- WAFF, „Wiener Ausbildungsgarantie für Jugendliche". <https://www.waff.at/wiener-ausbildungsgarantie/>. Zugegriffen (30.05.2019)
- WAFF, [Url: https://www.waff.at/wiener-ausbildungsgarantie/](https://www.waff.at/wiener-ausbildungsgarantie/) (31.05.2019)
- WAREMA - Renkhoff. Rollladenpanzer von WAREMA - Wirkungsvoller Einbruchschutz. <https://www.warema.at/rollladen/rollladenpanzer.php>. Zugegriffen 31. Mai 2019.
- Weiss, Gabi, Bundesministerium für Soziales und Konsumentenschutz. 2008, Barriere:frei! : Handbuch für barrierefreies Wohnen, Bundesministerium für Soziales und Konsumentenschutz, Wien.
- Wiegand, Dietmar, Schmied, Angie, et. al. 2018, einfach - mehrfach : warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien.
- Wiener Garagengesetz 2008, §50 Abs.1, (RIS, 31.05.2019)
- Wiener Wohnen, Basisinformationen, [Url: https://www.wienerwohnen.at/ueber-uns/ueber.html](https://www.wienerwohnen.at/ueber-uns/ueber.html) (12.05.2019)
- Wiener Wohnen, Geschäftslokale, [Url: https://www.wienerwohnen.at/interessentin/geschaeftslokale/geschaeftslokalsuche.html](https://www.wienerwohnen.at/interessentin/geschaeftslokale/geschaeftslokalsuche.html). (13.05.2019)
- Wimmer, Kurt, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Bezirksvorsteher des 5. Bezirks, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Wirtschaftsagentur.at, „Future Factory: Urbane Produktion bei der Vienna Biennale". <https://wirtschaftsagentur.at/veranstaltungen/future-factory-urbane-produktion-bei-der-vienna-biennale-862/>. (01.06.2019)
- Witthöft, Gesa, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Er tappt! Überlegungen zu den Integrationspotenzialen der Erdgeschoßzonen, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- WKO, Schanigärten, [Url: https://www.wko.at/branchen/w/tourismus-freizeitwirtschaft/gastronomie/Factsheet-Schanigarten-2016.pdf](https://www.wko.at/branchen/w/tourismus-freizeitwirtschaft/gastronomie/Factsheet-Schanigarten-2016.pdf) (02.06.2019)
- WKO, Schwellenwerte Beauftragung, [Url: https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Schwellenwerte\\_und\\_Berechnung\\_des\\_geschaetzten\\_Auftragswer.html](https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Schwellenwerte_und_Berechnung_des_geschaetzten_Auftragswer.html) (31.05.2019)

- WKO, Wien, [Url: https://www.wko.at/service/w/verkehr-betriebsstandort/Wohnzonen.html](https://www.wko.at/service/w/verkehr-betriebsstandort/Wohnzonen.html) (09.05.2019)
- Wohnfonds Wien, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- wohnnet Redaktion. „Pressegespräch: Die große Wohnumfrage von s REAL und wohnnet". <https://www.wohnnat.at/service/presse/wohnumfrage-23115880>. Zugegriffen 27. Mai 2019.
- wohnnet.at, Wohnstudie, [Url: https://www.wohnnat.at/service/presse/wohnumfrage-23115880#pressemappe1](https://www.wohnnat.at/service/presse/wohnumfrage-23115880#pressemappe1) (09.05.2019)
- Wolfinger, Klaus, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Enttäuschte Erwartungen und große Herausforderungen, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Wolfrum, Sophie, Wüstenrot Stiftung. 2014, Redefining the Gap, Herausforderung Erdgeschoss =: Ground floor interface. Jovis, Berlin.
- Woolworth Museum, [Url: http://www.woolworthsmuseum.co.uk/aboutwoolies.html](http://www.woolworthsmuseum.co.uk/aboutwoolies.html). (02.06.2019)
- Zabrana, Rudolf, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. 2012, Stellvertretender Bezirksvorsteher des 3. Bezirks, Perspektive Erdgeschoss, Wien.
- Zentralverband der Kleingärtner, [Url: https://www.kleingaertner.at/wir/geschichte/gesch\\_1991.htm](https://www.kleingaertner.at/wir/geschichte/gesch_1991.htm). (13.05.2019)
- Ziehl, Michael, Hejda, Willi, et. al. 2014, RESILIENZ UND RESSOURCEN IN DER STADT, Wer geht Leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. edition mono/monochrom, Wien.
- Zoller, Doris, et. al., Wüstenrot Stiftung. 2014, Herausforderung Erdgeschoss =: Ground floor interface. Jovis, Berlin.
- Zoller, Doris, Schittich, Christian. 2017, Das Erdgeschoß als Schlüsselzone im verdichteten Wohnungsbau, Urbanes Wohnen: Best of DETAIL = Urban Housing. 1. Auflage, Edition DETAIL, Berlin.
- Zoller, Doris. 2016, Schnittstelle Erdgeschoss Wechselwirkungen zwischen Öffentlich und Privat. Verlagshaus Monsenstein & Vannerdat OHG, Münster.