



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN

DIPLOMARBEIT

**SELFSTORAGE ALS NUTZUNGSFORM DER
INNERSTÄDTISCHEN ERDGESCHOSSZONEN IN WIEN**
**– EINE EMPIRISCHE EINSCHÄTZUNG
AUS SICHT DER RAUMPLANUNG**

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

Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Andreas Voigt
E280-04 - Forschungsbereich Örtliche Raumplanung
Institut für Raumplanung

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

Olivia Tomasi, BSc
11717676

Wien, am 20.12.2021

KURZFASSUNG

Selfstorage als Dienstleistung erfuhr in den vergangenen Jahren einen rasanten Aufschwung bezüglich des Ausbaus an Standorten in Geschäftslokalen der innerstädtischen Erdgeschosszonen. Wien stellt hinsichtlich dieser neuartigen Nutzungsform, in ihren vielfältigen Formaten und sowohl in Geschäftsstraßen als auch Wohngebieten positioniert, keine Ausnahme dar. Ausgehend von einem Raumplanungsblickwinkel eröffnet sich die Frage nach den positiven bzw. negativen Wirkungen auf bereits vermehrt unbelebte und monofunktionale Sockelzonen. Seitens der Stadt bzw. im allgemeinen Forschungskontext mangelt es bisher an einer ausführlichen Beschäftigung mit der jungen, jedoch aktuellen Thematik. Die vorliegende Diplomarbeit befasst sich somit erstmalig mit einer wissenschaftlich fundierten Bewertung der Nutzungsform, um für den fachlichen Diskurs sowie zukünftigen Umgang relevante Erkenntnisse zu generieren.

Die Verwendung von grundlegender, literaturbasierter Theoriearbeit, statistischer Erhebung sowie Auswertung des Status Quo in Wien, Entwicklung von Szenarien für die Modellierung zukünftiger Straßenabschnitte und Konsultation von Expert:innen der Angebotsseite sowie aus der Planungspraxis resultiert schließlich in einer abgerundeten Einschätzung des Phänomens. Parallel dazu wird eine Liste von Handlungsempfehlungen gereicht, welche eine möglichst raumverträgliche Entwicklung, die Positionierung der Standorte im Raum betreffend, fördern soll.

Die Analyse ergibt eine auf unterschiedlichen Gründen basierende und zukünftig bestehende Nachfrage in der Bevölkerung nach der Lagerungsdienstleistung *Selfstorage in Erdgeschosszonen*, die das rasante Wachstum und die kontinuierlichen Weiterentwicklungen der Branche erklären. Aufgrund einer positiven Prognose und hohen Krisenresilienz der in der Umsetzung sehr flexiblen Nutzung ist das Investitionsgeschehen dementsprechend intensiv und führt zu variierenden Standortdichten im Stadtgebiet. *Storebox* als das derzeit den Markt dominierende Unternehmen forciert in den kommenden Jahren neben der weiteren Objektexpansion zudem die Erprobung mit weiteren Servicekombinationen.

Als kritische Aspekte stellen sich die mangelnde Frequenz sowie die Errichtung einer Barriere zwischen einer halb-öffentlichen Sockelzone und dem zugehörigen, öffentlichen Straßenraum heraus. Die Selfstorage Standorte reihen sich aufgrund ihrer Charakteristika in die Liste der inzwischen fassadendefinierenden Nutzungsformen wie Garageneinbauten, Müllräume, Lager des stationären Einzelhandels, Logistikflächen sowie vollständig folierte Schaufenster von Dienstleistungen etc. ein. Dies führt zu einer Abnahme der Qualität des öffentlichen Raums, welche abhängig von der jeweiligen Mikrolage unterschiedlich stark ausgeprägt ist.

Es besteht die Notwendigkeit seitens der zuständigen Planungsstellen steuernd einzugreifen, sollte die fortschreitende Verödung von Erdgeschosszonen limitiert werden wollen. Die Empfehlungen fokussieren sich auf die Positionierung der Standorte im Stadtgebiet (z. B. in Bezug auf Geschäftsstraßen), die Mikrolagen sowie auf die zu bevorzugenden Gebäudestrukturen. Die Wirksamkeit der Nutzung auf den öffentlichen Raum gilt es schließlich, vor dem Hintergrund der bestehenden Nachfrage, des steigenden Leerstands und des Ziels kleinteiliger, aufenthaltsfördernder und multifunktionaler Sockelzonen für eine Stadt der kurzen Wege, fallspezifisch zu evaluieren.

ABSTRACT

In recent years, self-storage as a service has experienced a rapid growth concerning the expansion of locations in business premises in inner-city ground-floor zones. Vienna is no exception with regard to this new form of use; in its many formats and being positioned in both commercial streets as well as residential areas. From a spatial planning perspective, the question of the positive or negative effects on already increasingly inanimate and mono-functional ground-floor zones opens up. On the part of the city and in the general research context, a detailed analysis of this young but current subject remains lacking. Hence, this diploma thesis focuses for the first time on a scientifically founded evaluation of the form of use in order to provide relevant insights for the professional discourse as well as future handling.

The use of foundational, literature-based theory work, statistical survey as well as evaluation of the status quo in Vienna, development of scenarios for the modeling of future street segments and consultation of experts from the supply side as well as the planning sector result in a well-rounded assessment of the phenomenon. Simultaneously, a list of recommendations for action is presented, which aims to promote a spatially sustainable development as far as the positioning of locations is concerned.

The analysis reveals a demand among the population for self-storage in ground-floor zones, which is based on different reasons and will still exist in the future, explaining the rapid growth and ongoing developments in the industry. Given the positive economic outlook and high crisis resilience of this flexible form of use, the investment activity is correspondingly intense and leads to varying densities of locations in the city area. As the company currently dominating the market, *Storebox* will continue to expand its portfolio of locations in the upcoming years, while exploring other combinations of services.

As critical aspects, the lack of footfall as well as the creation of a barrier between a semi-public plinth zone and the adjacent, public street space can be identified. Due to their characteristics, the self-storage locations join the list of the storefront-defining forms of use such as built-in garages, garbage rooms, storage spaces of retailers, logistics areas and fully laminated windows of services, etc. This leads to a decrease in quality of the public space, which varies depending on the respective micro location.

It is necessary for the responsible planning authorities to intervene in order to limit the progressing desolation of ground-floor zones. The recommendations focus on the positioning of locations in the urban area (for example, in relation to shopping streets), the micro locations, and preferable building structures. Ultimately, the impact of the form of use on the public space must be evaluated on a case-by-case basis against the backdrop of existing demand, rising vacancy rates and the goal of small-scale, pedestrian-friendly and multifunctional plinth zones for a city of short distances.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AUT	Österreich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DE	Deutschland
DTV	durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
ebd.	ebenda
EG	Erdgeschoss
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
Hg.	Herausgeber/Herausgeberin
k. A.	keine Angabe
Kfz	Kraftfahrzeug
KW	Kalenderwoche
MIV	motorisierter Individualverkehr
o. Ä.	oder Ähnliche(s)
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
Pkw	Personenkraftwagen
STEP	Stadtentwicklungsplan
VDS	Verband deutscher Self Storage Unternehmen
vgl.	vergleiche
vs.	versus
WG	Wohngemeinschaft
z. B.	zum Beispiel
%	Prozent

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	1
1.1	Themenstellung	1
1.2	Zielsetzung und Forschungsfragen	2
1.3	Forschungsstand	3
1.4	Aufbau der Arbeit	4
1.5	Methodisches Vorgehen	5
2	Theoretische Grundlagen	6
2.1	Selfstorage	6
2.1.1	Geschichtliche Entstehung des Phänomens	6
2.1.2	Begriffsdefinition	7
2.1.3	Arten von Selfstorage	9
2.1.4	Charakteristika von Selfstorage in Erdgeschosszonen	12
2.1.5	Wirtschaftliche Betrachtung des Marktsegments	17
2.1.6	Arten von Kund:innengruppen	19
2.2	Innerstädtische Erdgeschosszonen in Wien	23
2.2.1	Zeitliche Entwicklung	23
2.2.2	Vision der Stadt Wien	31
2.2.3	Erdgeschoss als multifunktionale Zone der Zukunft	32
2.3	Conclusio Innerstädtische Erdgeschosszonen in Wien	36
3	Status Quo: Selfstorage in Wien	39
3.1	Unternehmen des Marktsegments	39
3.2	Verteilung der Standorte im Raum	42
3.3	Standortkennzahlen der Unternehmen am Markt	47
3.4	Preispolitik der Angebotsseite	50
3.4.1	Differenzierung der Miethöhe nach Unternehmen	50
3.4.2	Räumliche Unterschiede im Quadratmeterpreis	54
3.5	Positionierung in Bezug auf Bauperioden bzw. Geschäftsstraßen	57
3.6	Conclusio Status Quo: Selfstorage in Wien	60

4	Zukünftiger Umgang mit Selfstorage	63
4.1	Entwicklungsszenarien	63
4.1.1	Szenario 1 Ungebremstes Wachstum	64
4.1.2	Szenario 2 Nachfragerückgang	66
4.2	Anwendung auf Exemplarräume	69
4.2.1	Wahl der Untersuchungsgebiete	69
4.2.2	Neubau (07. Bezirk)	71
4.2.3	Landstraße (03. Bezirk)	80
4.3	Conclusio Zukünftiger Umgang mit Selfstorage	87
5	Schlussfolgerung	94
5.1	Zusammenfassung der Ergebnisse	94
5.2	Weiterführende Forschungsansätze	96
6	Verzeichnisse	98
6.1	Quellenverzeichnis	98
6.2	Abbildungsverzeichnis	108
6.3	Tabellenverzeichnis	111
7	Anhang	112
7.1	Interview mit Storebox	112
7.2	Gesprächsprotokoll Gebietsbetreuung 1	124
7.3	Gesprächsprotokoll Gebietsbetreuung 2	125
7.4	Übersicht: Datengrundlagen der Standortanalysen	127

1 EINFÜHRUNG

Dieses erste Kapitel der Diplomarbeit fokussiert sich auf die Heranführung an die bearbeitete Thematik – sowohl im inhaltlichen als auch methodischen Sinn. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf den gestellten Forschungsfragen, welche es im folgenden Verlauf zu beantworten gilt.

1.1 THEMENSTELLUNG

Innerstädtische Erdgeschosszonen und die Vielfalt an Möglichkeiten ihrer Nutzung sind ein essentieller Teil der Stadtplanung. Die Wichtigkeit liegt auf der Hand, da die Sockelzone viel mehr als nur das ebenerdige Stockwerk von Gebäuden darstellt. Die gegenwärtige EG-Nutzung beeinträchtigt maßgeblich die Atmosphäre der näheren Umgebung. Ein beliebtes Café mit Schanigarten belebt einen Straßenabschnitt, wohingegen dominanter Leerstand, als der absolute Kontrast dazu, das subjektive Empfinden für ein ganzes Grätzl verändern kann. Der Gesamtcharakter einer Nachbarschaft wird somit entscheidend durch die Nutzung der Sockelzone geprägt.

Es liegt insofern im stadtplanerischen Interesse, die Nutzung in diesen Bereichen möglichst sinnvoll, belebend, nachhaltig und der direkten Nachbarschaft dienend zu gestalten. EG-Zonen beschreiben den Übergang zwischen öffentlichen und privaten Raum. Demnach sind sie für die Planungspraxis insbesondere spannend, da unterschiedlichste Parteien aufeinandertreffen. Die Auswirkungen der jeweilig vorhandenen Nutzung sind entscheidend, allerdings ist der Handlungsspielraum für Stadtplanende teilweise begrenzt. Das Zusammenspiel von wirtschaftlichen Interessen, kulturellen Erwartungen und rechtlichen Grenzen stellt eine herausfordernde Aufgabe für die Planung dar (Schütz 2012).

Erdgeschosszonen sind definierend für den umliegenden Straßenraum und nicht nur Aushängeschild des Grätzels, sondern auch Ausgangspunkt für die sozioökonomische Einschätzung eines Viertels. Je nach EG-Situation kann ein Straßenraum beispielsweise mit einkommensschwachen Haushalten, hoher Kaufkraft oder wirtschaftlicher Verdrängung (Prozesse wie z. B. Segregation) in Verbindung gebracht werden. Insbesondere die Handhabung von (langfristigem) Leerstand ist eine komplexe Aufgabe: Bei Ansiedlung von neuen, innovativen Nutzungen kann es zu einer gewünschten Wiederbelebung der Gegend kommen, allerdings besteht gleichzeitig das Risiko der zu starken Aufwertung und infolgedessen eines erhöhten Preisdrucks auf die Anwohnenden aufgrund eines anwachsenden Mietzinsniveaus (MA 18 2013).

Die Gebietsbetreuungen Wiens sind sich der Thematik des Leerstands bzw. des Bedarfs an der Etablierung neuer Nutzungen bewusst. Der klassische, stationäre Einzelhandel wird durch Trends, wie z. B. dem steigenden Onlinehandel, aus den Sockelzonen verdrängt und Leerstand tritt vermehrt auf. Vor allem einzelne prägnante, leerstehende Geschäftslokale haben bedeutsamen Einfluss auf die Wahrnehmung der Bevölkerung. Jedoch erkennt man bei intensiver Betrachtung bereits neue Nutzungsformen, die sich in der jüngsten Vergangenheit im Erdgeschoss ansiedelten (MA 25 o. J.). Als eine dieser relativ neuen Nutzungen hat sich das Konzept **Selfstorage in innerstädtischen Erdgeschosszonen** etabliert.

Dem subjektiven Empfinden nach eröffnen im Wochentakt neue Selfstorage Standorte im Wiener Stadtgebiet, während gleichzeitig der wissenschaftliche Forschungsstand zu dieser Materie sehr gering ist. Es existieren keine ausreichende Datengrundlage und kaum Fakten bezüglich des Status Quo, der Auswirkungen der Nutzungsform auf die städtische Erdgeschosszone bzw. den zugehörigen Straßenraum oder der zukünftigen Entwicklungstendenzen. Aus diesem Grund wird sich die vorliegende Arbeit im Folgenden speziell auf diese Thematiken konzentrieren.

1.2 ZIELSETZUNG UND FORSCHUNGSFRAGEN

Unter der allgemeinen Voraussetzung, eine sinnvolle und nachhaltige städtische Entwicklung anzustreben, ist zu diskutieren, **wie Raum- und Stadtplanende das Phänomen *Selfstorage in den innerstädtischen Erdgeschosszonen von Wien* generell einzuschätzen haben.**

Dies ist die über der Arbeit stehende Fragestellung, welcher nachgegangen wird. Die Zielgruppe der Diplomarbeit setzt sich vorwiegend aus Raum-/Stadtplanenden und anderen Interessierten zusammen, die sich um eine verträgliche Erdgeschosszonennutzung in Städten bemühen. Auch politische Entscheidungsträger:innen sowie Beratende in Standortfragen sollen aus den gewonnenen Erkenntnissen ihre persönlichen Rückschlüsse ziehen können. All diesen Gruppierungen eine wissenschaftliche Einschätzung an die Hand zu geben, wenn sie sich dem Konzept *Selfstorage* widmen, ist die Absicht dieser Arbeit.

Dies wird, um eine Einschätzung zu ermöglichen, durch eine vertiefte Befassung mit der Theorie und der anschließenden Analyse der aktuellen Situation von Selfstorage in Wien erreicht. Daran anknüpfend resultiert die Arbeit mit Exemplarräumen sowie Zukunftsszenarien in einer Bewertung der Nutzungsform, woraus letztlich Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Selfstorage in innerstädtischen Erdgeschosszonen abgeleitet werden können.

Um sich der bereits genannten, über allen stehenden Leitfrage zu nähern, werden folgende zu beantwortende **Forschungsfragen** formuliert:

1. Wie sieht die aktuelle Angebots-/Nachfragesituation bezüglich Selfstorage in Wien aus? (markttechnisch, räumlich, wirtschaftlich)
2. Inwiefern lässt sich eine Aussage über zukünftige Entwicklungen treffen?
Ist diese als raumverträglich einzuschätzen?
3. Welche Handlungsempfehlungen für sowohl den planerischen Umgang als auch politischen Diskurs lassen sich aus der Gesamtheit der Analysen ableiten?

1.3 FORSCHUNGSSTAND

In den vergangenen Jahren erlebte Selfstorage einen Aufschwung in Österreich. Die Zahlen der eröffneten Standorte verdeutlichen das Potenzial der Nutzungsform und dementsprechend findet sich in den **Mainstreammedien die dazugehörige Berichterstattung**. Sämtliche Kanäle berichteten bereits über die Thematik und insbesondere großvolumige Investitionsentscheidungen, wie z. B. der SIGNA Innovations AG, erregen das öffentliche Interesse. Zuletzt investierte diese rund fünf Millionen Euro in das Lagerraum-Buchungsportal Storeme, dem Betreiber der Marke *Storebox*. Wobei René Benko nicht der einzige, kapitalstarke Investor ist, der sich dem Thema der Lagerungsflächen annimmt (STANDARD Verlagsgesellschaft mbH 2018).

Das **Museum Wien** widmete der Thematik 2019 eine gesamte Ausstellung: *WO DINGE WOHNEN – das Phänomen Selfstorage*. Der Fokus lag hierbei vor allem auf den Nutzenden und ihren Lebensgeschichten. In detailtiefen Portraits wurde veranschaulicht, welche Gründe zur Entscheidung für die Lagerflächen führen und welche Objekte ihren Weg in die Selfstorage Abteile finden (Wien Museum Presse 2019). Der die Ausstellung begleitende Sammelband beinhaltet den Artikel *Wenn das Lokal zum Lager wird. Kritische Anmerkungen zum Boom von Selfstorages im urbanen Erdgeschoß* (Psenner 2019), welcher als einziger explizit die in dieser Diplomarbeit vorliegende Thematik anspricht.

Im Bereich der **akademischen Forschung** ist das spezifische Fachgebiet bisher nicht vertieft bearbeitet. Wenn überhaupt, wird das Themenfeld *Selfstorage* insbesondere hinsichtlich seiner soziologischen und psychologischen Aspekte beleuchtet – unter anderem durch die deutsche Ethnologin und Kulturanthropologin Petra Beck (o. J.), deren Expertise dabei in der Erforschung der Beziehung zwischen Menschen und ihren Objekten liegt. In Österreich ist das Interesse an der Thematik hingegen gemäßigt. Explizite Grundlagenforschung bezüglich Anforderungen, Auswirkungen oder ähnlichen Aspekten existiert bisher nicht. Lediglich Studierende beschäftigten sich im Rahmen von universitären Arbeiten mit Selfstorage als Konzept; auch in Wien. Erwähnenswert sind beispielsweise Keckeis (2012), Marin-Ludmer (2017) und Seliger (2018) mit unterschiedlicher Sicht auf den Sachverhalt: die Erforschung der gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen hinter dem Bedarf nach zusätzlichem Lagerraum, die verschiedenen wirtschaftlichen Geschäftsmodelle oder die baurechtlichen Anforderungen bei der Entwicklung von Selfstorage Projekten.

Eine Betrachtung aus dem Blickwinkel der **Raumplanung** – insbesondere mit Fokus auf die Nutzung in Erdgeschosszonen von Innenstädten – und der dafür bedeutsamen Aspekte und Auswirkungen fand bisher in Fachpublikationen nicht statt. Dies holt die vorliegende Diplomarbeit nun nach.

Auch in **internationalen Publikationen** wird man nicht übermäßig fündig: In den USA, wo sich das Phänomen vor bereits längerer Zeit etablierte, befassten sich Forschende mit dem Sachverhalt des Selbsteinlagerns, jedoch beispielsweise mit der Automatisierung der infrastrukturellen Technik bzw. auf die speziellen Selfstorage Immobilien bezogen. Die Nutzung in der EG-Zone spielt hier keine Rolle, wohingegen das Interesse stattdessen auf dem Gewinnpotenzial einer Investition in das Marktsegment liegt (vgl. Monographien wie *Creating Wealth Through Self Storage* (Helm 2015) und weitere Titel; zumeist im Selbstverlag veröffentlicht).

1.4 AUFBAU DER ARBEIT

Die Ausarbeitung der Diplomarbeit gliedert sich insgesamt in **drei Fokuskapitel**:

Der erste der drei Hauptabschnitte befasst sich anschließend an diese Einführung zunächst mit den **theoretischen Grundlagen**. Zuerst wird sich der Thematik Selfstorage mittels einer Definition, der geschichtlichen Entwicklung, einer Unterscheidung zwischen verschiedenen Selfstorage Arten, der Betrachtung der wirtschaftlichen Aspekte der Branche sowie einem Überblick über Profile typischer Nutzenden genähert. Anschließend steht der Themenbereich der Erdgeschosszonen mit Blick auf die zeitliche Veränderung ihrer Konzeption in Wien sowie heutigen und zukünftigen Ansprüchen an Sockelzonen im Mittelpunkt. Der inhaltliche Block wird mit ersten Erkenntnissen hinsichtlich der gestellten Forschungsfragen abgeschlossen.

Der zweite Abschnitt der Arbeit legt den Fokus auf den **Status Quo hinsichtlich Selfstorage in den innerstädtischen Erdgeschosszonen in Wien**. Die Bearbeitung der Marktteilnehmenden wird durch die Betrachtung der wirtschaftlichen Aspekte sowie einer Konzentration auf die Analyse der Standorte abgerundet. Wichtig ist neben der räumlichen Verteilung zudem ein Zugang hinsichtlich Dichte in den Bezirken, ortspezifischer Auslastung, Preisniveau, Positionierung in Bezug auf Geschäftsstraßen sowie Bautypologien. Das vorrangige Ziel ist es, Kriterien der bisherigen Standortentscheidungen abzuleiten bzw. den Status Quo mit Blick auf zukünftige Entwicklungen zu bewerten. Der Betrachtungsraum ist dabei stets auf das gesamte Wiener Stadtgebiet ausgerichtet.

Das letzte der Hauptkapitel verlagert nun die Maßstabsebene auf zwei konkrete Untersuchungs-räume, innerhalb dieser der **zukünftige Umgang mit Selfstorage** erprobt werden soll. Dies geschieht mittels der Entwicklung von Zukunftsszenarien, welche schließlich auf die konkreten Gebiete angewendet werden. Die dabei möglichen Auswirkungen auf den Raum führen zu einer Evaluierung der Konsequenzen heutiger Entscheidungen und der **Ableitung von Handlungsempfehlungen**. Der Schwerpunkt ist hierbei nicht mehr auf der deskriptiven Analyse, sondern vielmehr auf der Konzeption. Da Trends und Phänomene nicht nur beobachtet werden sollten und Raumplanende stattdessen damit umgehen möchten, ist eine objektive Meinungsbildung sowie ein daran ausgerichtetes Handeln das Ziel. Insofern wird in der vorliegenden Arbeit ein Schritt weitergegangen und abschließend Empfehlungen für Planende, Entscheidungstragende sowie anbietenden Unternehmen der Branche ausgesprochen.

1.5 METHODISCHES VORGEHEN

Die Diplomarbeit begegnet der Komplexität der Thematik abhängig vom jeweiligen Kapitel mittels verschiedener methodischer Ansätze. Im ersten Schritt wird ein Verständnis sowie Überblick über die Bedeutung von Selfstorage und Erdgeschosszonen im Allgemeinen erarbeitet. Dafür wird sich einer umfassenden **Literaturrecherche** bedient, welche bereits erste Erkenntnisse über die gestellten Forschungsfragen ermöglicht.

Die vorliegende Arbeit zeichnet sich zudem durch ihren **multiskalaren Zugang** aus:

Die Analyse des Status Quo fokussiert sich auf das gesamte Stadtgebiet Wiens. Dabei werden insbesondere Methoden der **deskriptiven Statistik** angewendet. Die Analyse beginnt mit einer Erhebung der gesamten Standorte sowie ihren zugehörigen Eigenschaften (Anzahl (freie) Abteile, Mietkosten, Lagerungsflächen etc.). Mittels der gesammelten Daten werden schließlich Kennzahlen berechnet, welche genauen Aufschluss über die vorliegende Situation liefern. Es handelt sich dabei beispielsweise um Auslastungsgrade sowie durchschnittliche Quadratmeterpreise. Neben der Arbeit mit diesen Kenngrößen ist eine weitere entscheidende methodische Herangehensweise die Verbindung mit ihren räumlichen Komponenten. Durch die Verbindung der Daten mit ihrer jeweiligen Verortung im Raum ist die **Darstellung und Analyse mittels Karten** möglich. Auf diese Weise ist eine Variation der untersuchten Faktoren im Raum erleichtert abzulesen und in Konsequenz werden Strukturen erkennbar.

Hinsichtlich der Abschätzung einer möglichen zukünftigen Entwicklung des Phänomens Selfstorage verändert sich die Betrachtungsebene und legt ihren Maßstab auf zwei konkrete Untersuchungsbereiche fest. Nach Auswahl und anschließender Analyse der Exemplargebiete wird eine **qualitative Betrachtung der Raumstrukturen** vorgenommen. Basierend auf den Ausgangslagen werden die potenziellen Entwicklungsvarianten anhand der Arbeit mit **Zukunftsszenarien sowie Visualisierungen** durchgeführt.

Parallel zu sämtlichen Schritten bedient sich die Diplomarbeit zudem der erweiterten **Informationsgewinnung durch Expert:inneninterviews** – dabei handelt es sich einerseits um Gespräche mit dem marktdominierenden Selfstorage Unternehmen *Storebox* sowie andererseits mit den Zuständigen der zugehörigen Gebietsbetreuungen der exemplarischen Untersuchungsräume.

Die Literaturrecherche, statistische Auswertung, geführten Interviews sowie Arbeit mit den Zukunftsszenarien in den Untersuchungsräumen resultieren schließlich in einer Reihe gewonnener Erkenntnisse. Aus diesen Befunden wird letztlich eine **Liste an Handlungsempfehlungen** für den Umgang mit der Thematik Selfstorage im innerstädtischen Kontext extrahiert.

2 THEORETISCHE GRUNDLAGEN

In diesem Kapitel werden die theoretischen Hintergründe bezüglich der im weiteren Verlauf relevanten Themen aufgearbeitet. Der aktuelle Forschungsstand liefert Vorkenntnisse in Bezug auf Selfstorage, Erdgeschosszonen sowie dem Zusammenspiel der beiden, welche anschließend in den methodischen Abschnitten Anwendung finden.

2.1 SELFSTORAGE

Die Dienstleistung *Selfstorage* präsentiert sich als Nutzungsform von Flächen unterschiedlicher Art und Größe. Neben der Entstehung und anschließenden weltweiten Verbreitung des Phänomens werden folgend zusätzlich eine Definition, Unterscheidungskriterien sowie Charakteristika des Angebots untersucht.

2.1.1 GESCHICHTLICHE ENTSTEHUNG DES PHÄNOMENS

Das Lagern von Gütern ist in der Geschichte der Menschheit tief verankert. Bereits bei den Jägern und Sammlern ist die Fähigkeit, saisonale Nahrungsmittel in lagerfähige Essensvorräte umzuwandeln, das entscheidende Kriterium, welches letztendlich die Sesshaftigkeit erst ermöglicht (Testart 1982, 523 ff.). Auch in den sich daraus entwickelnden Zivilisationsgesellschaften ist die temporäre sowie räumliche Aufbewahrung von Objekten ein Grundbestandteil des organisierten Zusammenlebens – unabhängig davon, ob es sich um Speicher für Getreide oder Waffenkammern handelt. Im Zentrum steht dabei die Gemeinschaft, welche durch Lagern und anschließende Verteilung der Objekte zu einem **Ausgleich zwischen Mangel/Überfluss und Angebot/Nachfrage** führt. Geprägt ist diese Form der Lagerung von einer Immobilität sowie Statik sowohl der Güter als auch der Nutzenden (Beck 2019, 26).

Der Sprung zu Selfstorage – also der **Tätigkeit des Selbst-Einlagerns** unabhängig von der Gesellschaft und aus persönlich unterschiedlichen Gründen – ist nicht eindeutig geklärt. Mündliche Überlieferungen sehen die Geburt bereits im antiken China, wo ein Bewohner begann, seinen Besitz an Knochen und Steinen entfernt seines Wohnbereichs in Krügen unter der Erde zu lagern. Andere Meinungen der Wissenschaft sehen den eigentlichen Ursprung im römischen Reich, wieder andere im Britischen Weltreich des 18. und 19. Jahrhunderts (Aiello 2016, 106; Fransworth 2019).

Die Hypothesen um die Entstehung des Phänomens variieren, jedoch ist der Ursprung des in der heutigen Form vorliegenden Selfstorage eindeutig in die USA zurückzuverfolgen, wo es in den 1960ern populär wird. Zu dieser Zeit trifft die Nutzungsform den richtigen Nerv in der Gesellschaft: Durch erhöhte Mobilität in sämtlichen Lebensbereichen werden kontinuierlich **mehr Objekte je Individuum in Bewegung** gesetzt. Einerseits spielt die wachsende berufliche Mobilität eine wichtige Rolle, andererseits die Mobilität in Beziehungen. Die Bevölkerung wechselt ihren Wohnort bei veränderten Ausgangsfaktoren, wie beispielsweise einem Jobangebot in einer anderen Stadt bzw. dem Anfang/Ende einer Beziehung. Nach Lebensereignissen wie diesen werden weitere Objekte Teil des Kreislaufs und müssen im Zweifelsfall gelagert werden. Hinzu kommt, dass die

absolute Anzahl, die ein Mensch durchschnittlich besitzt, über die Jahre stetig steigt. Derzeit gehen Annahmen davon aus, dass eine Person durchschnittlich über 10.000 Gegenstände verfügt, welche verwendet bzw. gelagert werden. In genau dieser Zeit der 1960er Jahre sind nach der Ethnologin und Kulturanthropologin Petra Beck (2019, 25 ff.) schließlich die heutigen **Dingräume** entstanden.

Selfstorage zeichnet sich in den USA vor allem durch seine Großflächigkeit aus: Von Entstehungsbeginn an bis heute finden sich die Standorte größtenteils in suburbanen bis ländlichen Räumen, wo sich die in sich abgeschlossenen Boxen entlang Verkehrsachsen aneinanderreihen. Sie ähneln großmaßstäblichen Garagen, die mittels MIV optimal erschlossen werden können (Aiello 2016, 108 f.). Spezifisch für die USA ist hierbei die Zielgruppe der Armeeangehörigen, da sie je nach Standort 20 bis 95 Prozent der Nutzenden ausmachen, welche während der Zeit des Einsatzes ihren Hausstand einlagern (Beck 2019, 26 f.).

Ende des 20. Jahrhunderts fasst Selfstorage schließlich Fuß in Europa. Großbritannien, Frankreich sowie Belgien sind die Staaten, wo erste Einheiten in den 80er Jahren eröffnet werden. Wobei es sich hier ausschließlich um Flächen in eigenständigen Gebäuden handelt, wie sie heutzutage beispielsweise *MyPlace* betreibt. Dieses Unternehmen eröffnet den ersten Standort in Österreich (Wien-Strebersdorf) im Jahr 1999. Damals eine Innovation in diesem noch unbekanntem Wirtschaftszweig, entwickelt sich daraus ein Wachstumsmarkt, den das Unternehmen nutzt und heute bereits 13 Standorte mit Erwartung auf weitere Expansion in Österreich betreibt (SelfStorage Dein Lager LagervermietungsgesmbH o. J.a).

Im Gegensatz zum amerikanischen Pendant findet die europäische Entwicklung von Selfstorage vornehmlich **im städtischen Umfeld** statt. Die aktuelle Lage in wachsenden Städten wie Wien erklärt diesen Trend: Nicht nur der Wohnraum ist knapp, sondern es wird zudem schwieriger, in dicht besiedelten Innenstädten, Flächen für Lagerung zu finden. Bei Renovierungen bzw. Neubauten verschwinden Kellerabteile aus Kostenersparnisgründen, Dachböden werden durch Dachgeschossausbauten im Sinne der Nachverdichtung ersetzt und die effizienzorientierte Planung von Smart-/Micro-Appartements sieht Räume wie Abstell- oder Speisekammern nicht mehr vor (Beck 2019, 25). Auf diese Entwicklungen folgt in Konsequenz eine erhöhte Nachfrage nach Lagerungsflächen im innerstädtischen Kontext.

2.1.2 BEGRIFFSDEFINITION

In Europa existiert die 2004 gegründete *FEDESSA (Federation of European Self Storage Associations)*, welche Repräsentantin der in Europa existierenden Selfstorage Vereine ist. Nach eigenen Angaben werden unter diesem Dachverband über 70 Prozent der anbietenden Unternehmen sowie über 2.000 Selfstorage Standorte in Europa zusammengefasst. Die Organisation zielt insbesondere darauf ab, eine Vertretung des gesamten Wirtschaftszweigs zu bilden, welche die Trends und Veränderungen am Markt beobachtet sowie Unterstützung für die Vereine in den Ländern bietet (FEDESSA o. J.).

Österreich ist noch nicht Ort eines spezifischen Selfstorage Vereins, allerdings existiert im Nachbarland Deutschland der *Verband deutscher Self Storage Unternehmen e.V.*, der ähnlich dem europäischen Äquivalent auf eine vereinte, überregionale Verständigung sowie Sicherung eines uniformen, gleichbleibenden Qualitätsniveaus abzielt (VDS o. J.b). Mit Blick auf eine allgemeine Definition des Begriffs *Selfstorage* wird folgende Erklärung mitsamt bestimmenden Charakteristika genannt:

„Self Storage ist das "Selbst"-Einlagern von Gegenständen durch Privatpersonen oder Firmen in abgeschlossenen, sicheren, sichtgeschützten und bequem zugänglichen individuellen Mieteinheiten unterschiedlicher Größe bei sehr flexiblen Mietzeiten.“

(VDS o. J.c, o. S.)

Wie die Bezeichnung *Selfstorage* bereits im Begriff beinhaltet ist insbesondere die **Selbständigkeit in der Nutzung** ausschlaggebend. Die Kund:innen können unabhängig vom Nutzungsangebot auf ihre gemieteten Flächen bis zu 24 Stunden pro Tag zugreifen. Bereits beim Abschluss des Vertragsverhältnisses wird kein physischer Kontakt benötigt, da der Prozess inzwischen oft vollständig online abläuft. Für einen bezahlten Mietbetrag erhalten die Nutzenden schließlich eine in sich abgeschlossene, für andere unzugängliche Fläche, die sie für die Einlagerung ihrer Objekte nutzen können. Dabei spielen vor allem Raumeigenschaften wie Trockenheit, Temperatur, Sauberkeit und Sicherheit die ausschlaggebende Rolle, wodurch sie sich von Abstellflächen in privaten Kellern, Dachgeschossen o. Ä. abheben.

Um den Kund:innen des Dienstleistungsangebots einen länderübergreifenden Standard zu bieten, entwickelte die EU eine Europäische Norm, welche schließlich von Österreich auf Bundesebene umgesetzt wurde. Diese Vorgaben sollen Standards in Bereichen wie beispielsweise dem Zugang, der Ausstattung, der Vertragsabwicklung oder auch hinsichtlich verbotener Gegenstände sichern (ÖNORM EN 15696). Als Mitglied des VDS und bei Gestaltung der Selfstorage Anlage nach den geforderten Kriterien, vergibt der Verein in Deutschland an die zuständigen Firmen ihr eigenes Gütesiegel, welches die Einhaltung der Europäischen Norm garantiert. Somit haben die Nutzenden eine Entscheidungssicherheit, wenn sie ein Angebot wählen (VDS o. J.a). Die Norm zielt jedoch mit ihren Vorgaben hinsichtlich baulicher Struktur sowie des Business Modells insbesondere auf die Form der großflächig betriebenen und mehrstöckigen Selfstorage Angebote wie z. B. *MyPlace* ab. Nicht zu unterschätzen ist zudem der mit der Auszeichnung verbundene Kostenfaktor, welcher von kleinen Firmen nicht geleistet werden kann (Beck 2013, 21). Unternehmen, die ihre Standorte in den Erdgeschosszonen der Innenstadt betreiben, sind bisher nicht durch ein solches Gütesiegel ausgezeichnet.

2.1.3 ARTEN VON SELFSTORAGE

Betrachtet man die Angebotsseite in Wien zeigt sich eine Vielzahl an Unternehmen, die Selfstorage als Dienstleistung betreiben. Um zu diesem Marktsegment zu zählen, ist wie erwähnt die Selbstständigkeit der Nutzenden ausschlaggebend. In ihrer baulichen Struktur können die Angebote hingegen deutlich voneinander abweichen.

Einerseits gibt es Lagerplätze, wo **ganze Containeraufbauten** angemietet werden können. Diese befinden sich vornehmlich in städtischen Randlagen aufgrund ihres sehr hohen Flächenanspruchs. Die Standorte liegen meist in Gewerbebezonen, wo sie sich mit anderen großflächigen Unternehmen in Agglomerationen konzentrieren. Die Erschließung dieser Selfstorage Flächen ist auf eine Anfahrt mittels MIV ausgelegt; ausgehend vom zu lagernden Volumen an Objekten seitens der Kund:innen jedoch ohnehin meist vorgesehen. Als Unternehmen dieser Art des Selfstorage Angebots kann die *DISKONT DEPOT GmbH* (o. J.) beispielhaft angeführt werden. Ihre gelben Container befinden sich an sechs Standorten in Wien – unter anderem in unmittelbarer Nähe zum Gewerbepark Stadlau im 22. Gemeindebezirk (siehe Abbildung 1).

SELFSTORAGE ANGEBOTE WIEN (EG-Zonen ausgenommen)

Boxroom
Danube Storage
Dein Depot
Diskont Depot
Easy Storage
Extraspace
Lagerwolf
mehrraum
MicroStorage
MyPlace
Placeline
Selfstorage1230
Store Room

(Resultate der Google Suche;
alphabetische Reihung)



Abbildung 1 Selfstorage Container Standort von Diskont Depot in 1220, Wien (Quelle: eigene Aufnahme, 20.05.2021)

Eine weitere Kategorie in den Arten von Selfstorage sind in sich abgeschlossene, **mehrgeschossige Gebäudekomplexe**, welche ausschließlich der Nutzung als Lagerungseinheit dienen. Diese Form integriert sich bereits ins urbane Stadtbild von Wien und fügt sich ähnlich einem Warenhaus in Straßenfassaden ein, wobei oftmals die Anfahrt mit dem MIV weiterhin im Vordergrund steht. Mittels eigener Einfahrten können auch Paletten o. Ä. zum Standort transportiert werden (siehe Abbildung 2). Die Lagerung selbst funktioniert mittels separat abgeschlossener und für andere nicht einsehbarer Abteile. Größte und bekannteste Anbieterin in diesem Bereich ist die *SelfStorage Dein Lager LagervermietungsgesmbH* (o. J.b), geläufig unter dem Namen *MyPlace*, mit zwölf betriebenen und vier derzeit geplanten Standorten in Wien (Stand 08/2021). Eine Vielzahl an weiteren Marktteilnehmenden liegt jedoch vor (siehe Unternehmensliste in der Infobox).



Abbildung 2 Mehrgeschossiger, in den Straßenzug integrierter MyPlace Standort: Mariahilfer Straße 198, 1150 Wien (Quelle: eigene Aufnahme, 20.02.2021)

Schließlich existiert die Kategorie von **Selfstorage in Erdgeschosszonen**, worauf sich die vorliegende Arbeit in weiterer Folge konzentrieren wird. Dieses Angebot zeichnet sich durch eine kleinteilige Struktur aus: Die nutzbaren Flächen sind stark vom Standort abhängig; so kann es sich dabei um das gesamte Erdgeschoss (mitsamt zugehörigem Untergeschoss) eines Wohnhauses oder lediglich um ein ehemaliges Geschäftslokal handeln. Insofern präsentieren sich die Straßenfronten für Außenstehende oft eindeutig als Selfstorage Einheit, während an anderen Standorten lediglich eine Tür zu finden ist (siehe Abbildung 3 bis 5).



Abbildung 3 Erdgeschossnutzung durch Safe Selfstorage (Schweglerstraße 26, 1150 Wien) (Quelle: eigene Aufnahme, 13.02.2021)



Abbildung 4 Erdgeschossnutzung durch Storebox (Leystraße 37, 1200 Wien) (Quelle: eigene Aufnahme, 13.03.2021)



Abbildung 5 Erdgeschossnutzung durch City Storage (Wickenburggasse 14, 1080 Wien) (Quelle: eigene Aufnahme, 22.11.2020)

Durchsucht man das Internet spezifisch nach in der Sockelzone angesiedelten Selfstorage Unternehmen, gestaltet es sich schwierig, zwischen dieser Art und den mehrgeschossigen Gebäudekomplexen wie *MyPlace* zu differenzieren.

Nach Sichtung der Optionen kristallisieren sich letztlich folgende **Angebote, die ausschließlich in Erdgeschosszonen vertreten sind**, heraus:

- Storebox
- Localstorage
- CityStorage
- Safe Selfstorage/Lagerraum
- Diskont City-Depot

Diese bilden schließlich die Ausgangslage in der noch folgenden Untersuchung der aktuellen Selfstorage Situation im Stadtgebiet Wien.

Das **Marktsegment der Lagerungsdienstleistungen ist ständigen Veränderungen unterworfen**.

Eine weitere Form des Angebots hat sich durch das steirische Startup *call a BOX Gesellschaft mbH* (o. J.) oder *Kibox* (Store Room GmbH o. J.) aus Brunn am Gebirge entwickelt, welche das Konzept der Einlagerung mittels zur Haustür gelieferten/abgeholt Kartons einführen. Die per App bestellbaren Kisten werden von den Firmen an zentralen Standorten gelagert und können jederzeit erneut digital angefordert werden. Besonderheit ist hier, dass sich das Lagern vom Selbst-Einlagern einen Schritt entfernt, da die Nutzenden auf die Standorte keinen Zugriff haben, wie es bei den anderen Varianten der Fall ist.

Wie man erkennt, gibt es unterschiedlichste Arten von Selfstorage, welche konstant weiterentwickelt und den veränderten Ansprüchen der Gesellschaft angepasst werden. Abschließend ein **Hinweis für ein klares Verständnis** im Umgang mit den folgenden Kapiteln: Bei Verwendung des Begriffs *Selfstorage* wird darunter die Nutzungsform in den Erdgeschosszonen der Wiener Innenstadt und keine mehrgeschossigen, für die Lagerung vorgesehenen Gebäudestrukturen verstanden. Sollte es im spezifischen Kontext um andere Arten gehen, wird dies explizit erwähnt.

2.1.4 CHARAKTERISTIKA VON SELFSTORAGE IN ERDGESCHOSSZONEN

Auf der Webseite der *Storebox Holding GmbH* (o. J.a) werden die Ansprüche an eine zukünftige Selfstorage Immobilie konkretisiert. Generell ist man auf der Suche nach einem **leerstehenden, ebenerdig erschließbaren Geschäftslokal**, welches für mindestens zehn Jahre mietbar ist. Flächenmäßig bewegt man sich in einem Bereich von 100 bis 350 Quadratmetern, welche schließlich zu einer beheizten Lagerungseinheit umgebaut/saniert werden. Als Vorteil für die Vermietenden führt das Unternehmen Faktoren wie das Ausbleiben sämtlicher Emissionen (Lärm, Geruch etc.), geringes Kommen und Gehen der Benutzenden sowie eine allgemeine Unauffälligkeit der Nutzungsform an – allein die vorhandenen Fensterflächen werden zu Marketingzwecken verwendet.

Aus stadtplanerischer Sicht stellt sich die Frage, ob eine **geringe Frequenz einer Nutzung** in einem Geschäftslokal als Vorteil zu klassifizieren ist. Aus Sicht der Vermietenden ist die Devise – je weniger, desto besser – nachvollziehbar, jedoch widerspricht es dem Prinzip der Belebung der Erdgeschosszonen. Des Weiteren ist die **Unauffälligkeit der Nutzung für den dazugehörigen**

Straßenraum in Frage zu stellen. Durch die zum Teil sehr aggressiv (in Farbe und Größe) wirkenden Werbemaßnahmen an den Fensterfronten kann nicht generell von einem sich integrierenden Konzept gesprochen werden. Die Verklebung und somit das Errichten einer undurchdringbaren bzw. nicht einsehbaren Barriere für Zu-Fuß-Gehende führt zu einem Effekt der Ausgrenzung und Exklusivität zwischen Nutzenden und Nicht-Nutzenden (weitere Ausführungen hierzu in den Folgekapiteln; siehe Punkt 2.2 Innerstädtische Erdgeschosszonen).

Fensterflächen sind für Lagerungseinrichtungen keine Notwendigkeit, sie bilden hingegen eine Schwachstelle im System. Nicht nur die Raumtemperatur sowie Luftfeuchtigkeit werden beeinflusst, sondern zudem die Sicherheit vor Einbrüchen beschnitten. Aus diesem Grund ist die **Ansiedlung von Selfstorage in ehemaligen Geschäftsflächen der Erdgeschosszone grundsätzlich keine optimale Situation hinsichtlich der Standortfaktoren** (Beck 2013, 22). Um die Privatheit der gelagerten Objekte zu schützen, muss die Einsehbarkeit vom Straßenraum verhindert werden. Dies geschieht zumeist durch die vollständige Folierung der Schaufenster. Positiver Nebeneffekt für die Anbietenden ist die Nutzung als Werbeflächen – Storebox geht in diesem Kontext als eindruckliches Beispiel voran. Die im Stadtgebiet plakatierten Fensterfronten stechen durch ihre neongrüne Farbe ins Auge (siehe Abbildung 6).



Abbildung 6 Typische Geschäftsfront von Storebox: Lazarettgasse 15, 1090 sowie Laudongasse 34, 1080 Wien (eigene Aufnahme, 21.01.2021 und 22.11.2020)

EXKURS: DISRUPTIVE WIRKUNG VOLLFLÄCHIG FOLIERTER SCHAUFENSTER

Die vollständige Plakatierung der Fensterflächen im Erdgeschoss kreiert eine künstliche Barriere zwischen öffentlichem und privatem Raum und unterbindet somit jeglichen Austausch. Dies hat beachtliche Auswirkungen auf die Belebtheit der Sockelzone und dem zugehörigen Gehsteigbereich.

Diese Wirkungen sind auch bei mehrstöckigen Selfstorage Gebäudekomplexen beobachtbar und dementsprechend wird bereits von städtischer Seite versucht gegenzulenken. Als Beispiel kann die Errichtung eines *MyPlace* Standorts in Berg am Laim (München) genannt werden, der nur auf Basis eines Kompromisses genehmigt wird. Um den angrenzenden Wohnhäusern zu entsprechen, wird die Firma verpflichtet, ihre eigentlich fensterlose Fassade durch ebendiese zu beleben. Die Nachahmung der Häuserfront einer typischen Wohnsiedlung soll der städtegestalterischen Eingliederung helfen (Beck 2013, 21 f.).

Selfstorage in EG-Zonen mietet sich hingegen in bereits solche Fassaden ein und verursacht durch das Verkleben der Fenster einen Einschnitt in das bisher bestehende Stadtgefüge.

In der Stadt Wien ist die Abteilung *Architektur und Stadtgestaltung* für die Begutachtung der farblichen Ausarbeitung von Baumaßnahmen sowie der Anbringung von Werbung wie Geschäftsaufschriften, Leuchtreklamen etc. zuständig. Diese beruft sich auf die aktuelle Wiener Bauordnung, welche in § 85 die äußere Gestaltung von Bauwerken im Stadtgebiet regelt. Wichtigster Punkt ist dabei die „einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes“ (Wiener Landtag, § 85), welche bei sämtlichen Aspekten wie z. B. dem farblichen Design oder der Beschaffenheit von Werbeschildern Erwähnung findet. Das Stadtbild soll nicht beeinträchtigt werden und im Falle einer Veränderung durch eine geplante Maßnahme, liegt es im Zuständigkeitsbereich der Abteilung, eine Bewertung sowie Bewilligung vorzunehmen.

So soll beispielsweise die Farbauswahl auf die Umgebungsnutzung und bereits bestehenden baulichen Strukturen angepasst werden sowie das architektonische Profil unterstützen. Des Weiteren ist die gestalterische Begutachtung von Geschäftsportalen hinsichtlich ihrer Werbewirksamkeit auf jene Art durchzuführen, dass die Identität des Viertels bzw. Straßenzugs vervollständigt und keinesfalls gestört wird. Auch das generelle Anbringen von Aufschriften oder Reklamen soll diesem Gestaltungsgrundsatz entsprechen. Hierfür gibt es definierte Richtlinien, welche Größe, Position, Abstände etc. regeln (Stadt Wien o. J.a, o. J.c, o. J.d).

Zahlreiche Städte nehmen sich diesem Aspekt zudem mit dem Erlass einer Werbesatzung an, welche Leitlinien für Marketingmaßnahmen in urbanen Räumen aufstellt. Berlin besitzt ein solches Werbekonzept, das in der Form eines Handbuchs Möglichkeiten und Grenzen in der marketingtechnischen Gestaltung des Stadtbilds festlegt. Die dabei entscheidenden Faktoren sind die Sensibilität der Raumtypen sowie die Verträglichkeit der Werbungsarten mit dem spezifischen Stadtbild (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2014). Im Konzept werden zunächst allgemeine Guidelines aufgestellt und auf die Ausgestaltung von Geschäftsfronten (durch Verklebung von Fensterflächen o. Ä.) nicht eingegangen.

Dies kann jedoch mittels Handbüchern, wie beispielsweise aus dem Bezirk Berlin-Spandau, nachgeholt werden. Dieser ist der Ansicht, dass **großflächige Verklebung „extrem störend“** (Bezirksamt Spandau von Berlin 2017, 55) für die ortsbildgerechte Ausgestaltung ist und verhindert werden sollte. Es wird festgehalten:

„Schaufenster, Fenster und Glastüren dürfen zu Werbezwecken weder vollständig abgeklebt noch angestrichen oder abgedeckt werden. Werbung, die flächig auf Schaufenster, Fenster und Glastüren aufgebracht wird, ist ausschließlich im Erdgeschoss und bis zu 25 % ihrer jeweiligen Glasfläche statthaft.“

(Bezirksamt Spandau von Berlin 2017, 55)

Vor diesem Hintergrund wäre eine vollflächige Folierung wie die der Selfstorage Einheiten in Wien unzulässig. Die Stadt besitzt hinsichtlich dieser Thematik bisher jedoch keinerlei Vorgaben, welche dieses Vorgehen grundsätzlich einschränken würde.

Aus planerischer Sicht mit Fokus auf die Qualität des öffentlichen Raums in und vor den Erdgeschosszonen einer Innenstadt ist die Thematik kritisch zu betrachten. Schließlich findet **durch die Vollverklebung die Errichtung einer Barriere zwischen dem Parterre und dem zugehörigen Gehsteig/Straßenraum** statt. Die Trennung zwischen Privatheit und Öffentlichkeit wird durch die Verbarrikadierung greifbar. Forschende aus den zugehörigen Fachbereichen (Städtebau, Stadt-/Verkehrs-/Sozialraumplanung etc.) sind sich hinsichtlich der benötigten Durchlässigkeit der ebenerdigen Fassaden einig. Psenner (2017, 75 ff.) argumentiert beispielsweise, dass nicht einmal eine rein visuelle Permeabilität ausreicht. Stattdessen ist eine wahrnehmbare und funktionale Brücke zwischen den beiden Räumen erforderlich, um eine qualitativ hochwertige Erdgeschosszone erfahrbar zu machen. Somit sind Vollverklebungen genauso kontraproduktiv wie Fixverglasungen, Garageneinfahrten oder Lagerflächen, was die Unterstützung einer belebten EG-Nutzung anbelangt. All diese Fassaden verhindern eine Interaktion zwischen öffentlichen und halb-öffentlichen Raum und führen letztendlich zu einer Verödung des Bereichs.

Im persönlichen Interview mit *Storebox* wird ersichtlich, dass die Zuständigen der Stadt Wien hinsichtlich der Thematik Verklebung wiederholt auf das Unternehmen zugehen, wenn es um die Ausgestaltung neuer Standorte geht. *Storebox* zeigt sich dabei verständnisvoll und kompromissbereit, was die vollflächige Folierung angeht. Offiziell war die Thematik bisher kein Problem seitens der Ämter, jedoch kommt in informellen Gesprächsrunden wiederholt die Sprache auf den Aspekt. Der Kernpunkt ist dabei die mangelnde Einsehbarkeit in die Geschäftsflächen, welche bestenfalls erhöht werden soll. Um eine eventuelle Bewilligungspflicht zu umgehen, passte *Storebox* inzwischen sein Auftreten an. Dies ging zur selben Zeit mit der **Veränderung des eigenen Corporate Designs** Hand in Hand (Storebox Interview, siehe Anhang 7.1). Anstelle von vollständig folierten Schaufenstern, besteht die Ausgestaltung der neuen Objekte aus überwiegend Milchglas, einem grünen Streifen sowie vereinzelt Werbeelementen (siehe Abbildung 7). Da in Wien der Großteil der Standorte aus der ersten Expansionsphase stammt, ist das neuartige Design im Stadtgebiet bisher jedoch nur vereinzelt anzutreffen.



Abbildung 7 Neues Design der Storebox Standorte ohne vollflächige Folierung; Beispiel Bonygasse 6-8, 1120 Wien
(Quelle: Storebox)

Die optimale Immobilie allein ist für Selfstorage nicht ausreichend, da die **richtige Wahl des Standorts** ein weiteres bedeutsames Kriterium darstellt. Die Lage soll nach der Storebox Holding GmbH (o. J.a) bestenfalls **innerstädtisch, in bevölkerungsreichen Gebieten** und durch Wohnnutzung in der Umgebung geprägt sein. Sowohl die Möglichkeit der Erschließung mittels öffentlicher Verkehrsmittel als auch Parkplatzoptionen für die Anfahrt mit dem privaten Fahrzeug sind positive Faktoren bei der Entscheidung für einen Standort.

Je innerstädtischer die jeweilige Lage, desto besser und mehr Wohnbevölkerung kann in der direkten Umgebung angesprochen werden. Zusätzlich ist die Sichtbarkeit wichtig, die die **Präsenz der Marke** garantiert, potenzielle Kund:innen anspricht und somit das Marketing unterstützen bzw. übernehmen kann. Des Weiteren ist eine problemlose Erschließung der Adresse Voraussetzung, weshalb Lagen entlang hochfrequentierter Verkehrsachsen bevorzugt werden. Im innerstädtischen Kontext spielt zudem die Anfahrt mittels öffentlicher Verkehrsmittel eine nicht unbeachtliche Rolle (Beck 2013, 21).

Im persönlichen Gespräch mit *Storebox* wurde deutlich, dass die Analyse von **Standortfaktoren jedoch eher eine untergeordnete Rolle** bei der Entscheidung für eine Adresse spielt. Die Erfahrung bestätigt einen Einfluss von **Bevölkerungsdichte sowie Einkommensstruktur** und wird somit standardmäßig geprüft. Zudem werden Lagen an größeren bzw. übergeordneten Straßen sowie mit Fensterfronten bevorzugt. Weitere Thematiken wie Altersstruktur, die Frequenz, die Konkurrenz o. Ä. werden allerdings kaum berücksichtigt. Die Praxis zeigt, dass eine Ausgangslage mit theoretisch optimalen Faktoren keinen erfolgreichen Standort garantieren kann. Somit ist keine eindeutige Korrelation zwischen einer spezifischen Umgebung und dem letztendlich wirtschaftlichen Gewinn feststellbar. Eine ausführliche Analyse vor Standortausbau rückt dementsprechend in den Hintergrund. Dies wird zudem dadurch bestätigt, dass bisher keine der Storeboxen aufgrund von zu geringer Auslastung aufgegeben werden mussten und sich stattdessen mit der Zeit sämtliche Objekte etablieren konnten. Die Standortfaktoren spielen nur geringfügig in den Erfolg mit hinein, sodass vor allem mittels effektiv gesetzter Marketingmaßnahmen das Konzept an fast allen räumlichen Lagen funktionieren kann. Die Wahl der Standorte war in der Expansionsphase von *Storebox* innerhalb Wiens somit insbesondere **durch die Verfügbarkeit von leerstehenden Erdgeschosslokalen beeinflusst**, welche größtenteils mittels Immobilienplattformen ausfindig gemacht wurden. Zuvor waren die, teils langfristig, leerstehenden Geschäftsflächen an verschiedene Nutzungen vermietet: Gastronomie, Einzelhandel, aber auch Büros etc. waren bereits vertreten (Storebox Interview, siehe Anhang 7.1).

Diese Erkenntnis beantwortet bereits zum Teil die Frage, ob bei der Verwendung des Erdgeschosses durch Selfstorage andere Nutzungen von diesen Flächen verdrängt werden. Laut Angaben weiterer Unternehmen der Branche siedeln sich diese lediglich **in Geschäftslokalen der Nebenlagen** an. Diese sind aufgrund des Rückgangs des stationären Einzelhandels durch das Onlinegeschäft vermehrt für Geschäftsbetreibende unattraktiv (Steinschaden 2020). Die Immobilienrendite AG (2020), Investorin des Selfstorage Angebots *Localstorage*, spricht wiederum auf ihrer Webseite davon, Standorte im Erdgeschoss zu nutzen, welche **für Wohnnutzung mangelnden Lichteinfall und für Handelsnutzung mangelnde Frequenz** bieten. Es ist von einer

Win-Win-Situation die Rede – sowohl für die Eigentümer:innen leerstehender Geschäftslokale/ Wohnungen als auch für die Investierenden. Ähnlich argumentiert der Marketingleiter der *Store Room GmbH*, eine Firma der Lagerungsbranche außerhalb Wiens. Wohnflächen würden durch das Selfstorage Angebot nicht verdrängt, da die betriebenen Standorte sich hauptsächlich auf Lagen beschränken, welche bereits durch Leerstand geprägt sind. Demnach bieten sich insbesondere die Erdgeschosszonen abseits der stark frequentierten Geschäftsstraßen an (Lazić 2019).

Die Betreibenden wirken ihrer Ansicht nach somit als Lösung für das wachsende Problem des innerstädtischen Leerstands. Aus einem stadtplanerischen Blickwinkel ist die Situation jedoch differenziert und in ihrer Gesamtheit aller Auswirkungen zu analysieren. Kapitel 3 *Status Quo: Selfstorage in Wien* und die darauffolgenden Abschnitte untersuchen die aktuelle Situation unter anderem hinsichtlich dieser Aspekte im Detail.

2.1.5 WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG DES MARKTSEGMENTS

Die Branche der Selfstorage Einheiten in innerstädtischen Erdgeschosszonen verzeichnete **in den vergangenen Jahren einen rapiden Aufschwung**. Dies zeigen vor allem die Expansionsraten der Firmen, welche in einem ungeheuren Tempo neue Standorte eröffnen.

Das Unternehmen *Storebox* veranschaulicht im Stadtgebiet Wien beispielhaft die Entwicklung des Trends. Die jährliche Wachstumsrate des Ausbaus an Objekten liegt anfänglich bei sehr hohen Werten von bis zu 233 % (2018). Nach Etablierung einer gewissen Dichte an Standorten verlangsamt sich das Wachstum erwartungsgemäß (siehe Abbildung 8). Im Gegensatz zu den 27 neu eröffneten Einheiten in 2019, liegt die Erweiterung somit nur mehr bei drei Adressen im Jahr 2021.

Anzahl Storebox Standorte in Wien

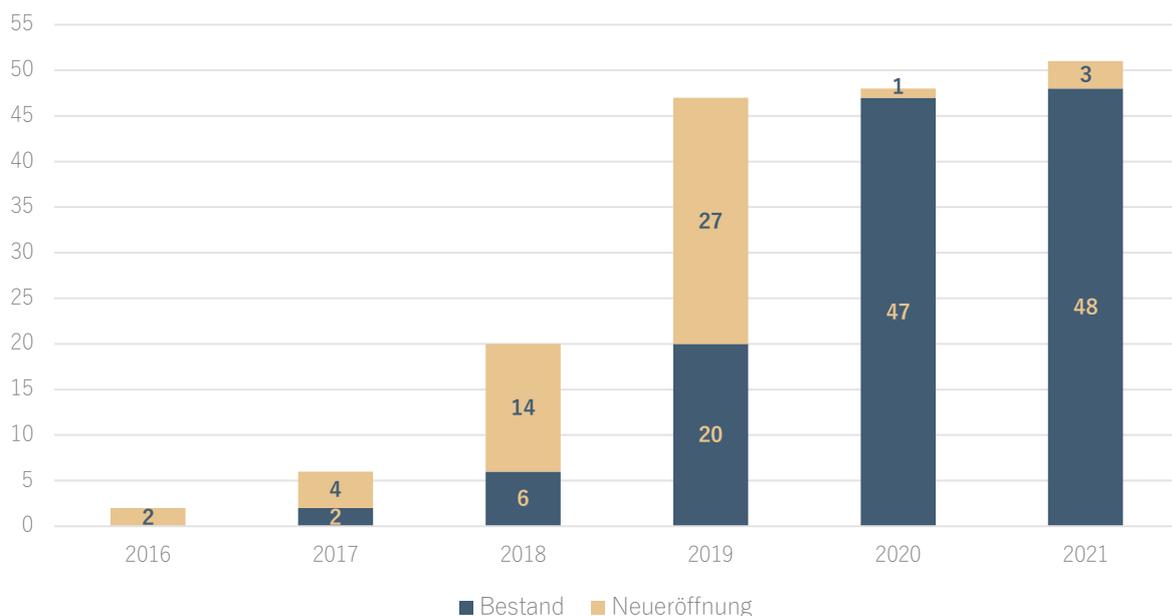


Abbildung 8 Unternehmen Storebox: Standortausbau in Wien nach Jahren (eigene Darstellung; Datengrundlage: Storebox)

Im Interview begründet *Storebox* die verlangsamte Nachverdichtung im Raum Wien im vergangenen Jahr durch die bereits hohe Anzahl an Standorten im Stadtgebiet. Der Fokus des Unternehmens hinsichtlich Expansion liegt somit auf weiteren, noch Potential bietenden Räumen, wie z. B. Deutschland. Das Ziel der europäischen Marktführung soll durch eine hohe Ausbaurate in den kommenden Jahren forciert werden (Storebox Interview, siehe Anhang 7.1). Dabei spielt die Einführung des Franchising Konzepts eine nicht unerhebliche Rolle. Mithilfe dieses Business Modells konnte *Storebox* im Jahr 2018 die Gesamtzahl an Standorten im Raum Österreich, Deutschland und der Schweiz vervierfachen und laut eigenen Angaben nach nur zwei Jahren zum Marktführenden in diesen Ländern aufsteigen (Brutkasten Media GmbH 2019; Steinschaden 2020).

Andererseits wird der Trend *Selfstorage in Erdgeschosszonen* auch durch die am Markt getätigten Investitionen offensichtlich: Dabei geht es oftmals nicht um die Lagerungsdienstleistung an sich, stattdessen handelt es sich um ein **lukratives Geschäft der Immobilienbranche**. So ist bei dem ehemaligen Start-Up *Storebox* neben Investierenden wie Hansi Hansmann, unter anderem auch die Signa Innovations AG mit einem Fünftel der Unternehmensanteile eingestiegen. Generell konzentrieren sich Immobilieninvestments auf zukünftig relevante Themen und können als Spiegel derzeitiger Entwicklungen herangezogen werden. Im Fall der Selfstorage Flächen handelt es sich dabei um Urbanisierung, steigende Verknappung des Wohnraums, neue Lebenskonzepte, mobiles Arbeitsverhalten, Reduktion der Einzelhandelsflächen, Digitalisierung sowie E-Commerce. Die Aktivierung von leerstehenden Geschäftslokalen im Erdgeschoss der Innenstadt durch Selfstorage trifft somit in den vergangenen Jahren auf den richtigen Nerv in der Gesellschaft und wird dementsprechend mit korrelierenden Renditen belohnt (STANDARD Verlagsgesellschaft mbH 2018; Reppnack 2018; Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2020a). Beratungsseiten, welche Selfstorage als Investment verkaufen möchten, sprechen in diesem Zusammenhang von vielfältigen Vorteilen wie den hohen Wachstumsraten der Branche, der Vielfalt der nutzenden Personen, der Krisensicherheit, der Verwendung gering nachgefragter Immobilien, der Möglichkeit einer wiederholten Mietpreisanpassung sowie den niedrigen Personalkosten (Steel Storage o. J.).

Auch die Art der Investierenden verändert sich – bestand die Zusammensetzung bisher hauptsächlich aus Playern der Immobilienbranche, steigen heutzutage weitere Firmen ein. Als Beispiel ist die Unternehmensdynamie *Kopf* aus der Metallbranche zu nennen, welche ihr Portfolio mit dem Startup *Store Room* diversifiziert. Am Stadtrand Wiens in Brunn am Gebirge entsteht in Folge das bisher größte Selfstorage Gebäude Österreichs. Im Gegensatz zu den Vorteilen der Erdgeschosszone, die durch die Konkurrenz wie *Storebox* abgeschöpft werden, setzt *Store Room* zwar auf eine komplett digitalisierte Lösung, jedoch kombiniert sie diese mit dem Startup *Kibox*, welches die Lieferung und Abholung der Lagerungskartons bis an die Haustür übernimmt (Perlaki 2020; Store Room GmbH o. J.).

Generell zeigt sich bei einem Blick auf das gesamte Investitionsgeschehen im Selfstorage Segment, unabhängig von einer Positionierung in den Erdgeschosszonen, eine **Steigerung in der Anzahl an Geschäftstätigkeiten**. Allein im letzten, durch Corona geprägten Jahr gab es am europäischen Markt eine Vielzahl an Investitionen, Firmenübernahmen und Beteiligungen in Millionenhöhe (Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2020b, 6).

EXKURS: CORONA PANDEMIE

Während die Covid-19 Pandemie und die damit verbundenen Lockdowns bestimmte Branchen wie den Einzelhandel bzw. die Gastronomie übermäßig treffen, zeigen sich andere Marktsegmente in der weltweiten Krise weitestgehend abgeschirmt von negativen wirtschaftlichen Konsequenzen. Dazu gehören nicht nur der Lebensmitteleinzelhandel sowie der Gesundheitsbereich, die beide einen erhöhten Bedarf und somit wirtschaftliches Wachstum zu verzeichnen haben. Sondern auch Selfstorage Angebote sind von den Auswirkungen von Corona relativ unbeeinflusst, da die Standorte geöffnet bleiben dürfen (Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2020b, 4).

Storebox selbst bestätigt, dass die aktuelle Pandemie einen vergleichsweise geringen Einfluss auf die Branche aufweist. Die Anzahl der Buchungen von Abteilen erlitt während der Lockdowns keinen Einbruch und auch in 2021, nach Beendigung, ist ein uneingeschränktes Wachstum in den Zahlen zu erkennen (Storebox Interview, siehe Anhang 7.1).

Bereits vor der weltweiten Pandemie waren die Expert:innen der Wirtschaft überzeugt, dass es sich bei Selfstorage um eine stabile Branche handelt. Durch die konstante Mobilität in der heutigen Gesellschaft sind Umzüge, Haushaltsauflösungen sowie Zwischenlagerungen ganzer Wohnungen vorprogrammiert. Aus diesem Grund ist ein Investment in **Selfstorage von temporären Einschnitten relativ unbeeinflusst und in Folge rezessionsresistent** (Beck 2019, 25 f.). Wie die Coronakrise zeigt, können die Bewertungen der Branche in dieser Hinsicht bestätigt werden.

2.1.6 ARTEN VON KUND:INNENGRUPPEN

Die Nutzenden von Selfstorage können in einem ersten Schritt nach privaten und gewerblichen Gründen der Inanspruchnahme des Angebots unterschieden werden.

Bezüglich Selfstorage in Erdgeschosszonen gibt es keine genauen Zahlen hinsichtlich der Verteilung der Anteile der beiden Gruppen. Das European Self Storage Survey 2020 (Jones Lang LaSalle IP, Inc., 16) spricht in Österreich von einem Anteil belegter Einheiten durch **gewerbliche Nutzung** von ca. 20 Prozent, was dem zentraleuropäischen Durchschnitt entspricht. Bei Betrachtung der vermieteten Quadratmeterzahlen liegt der Anteil bei rund 39 Prozent. Geschäftstreibende entscheiden sich somit durchschnittlich für flächenmäßig größere Einheiten. In den vergangenen Jahren stieg die Quote der gewerblich Nutzenden kontinuierlich, weshalb die Unternehmen Ausstattungsmerkmale wie 24h-Öffnungszeiten, Internetzugang o. Ä. zunehmend forcieren. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit der Selfstorage Einheiten in den innerstädtischen Erdgeschosszonen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich bei der gewerblichen Nutzung hauptsächlich um **Kleinbetriebe bzw. Selbstständige** handelt, die ihre Unterlagen, Produktionsgüter etc. einlagern.

Eine weitere Kategorie stellt die **private Nutzung** von Selfstorage dar, deren zugrundeliegende Gründe vielfältig sind: Generell lässt sich in europäischen Großstädten eine Verknappung des

Wohnraums aufgrund steigender Bevölkerungszahlen beobachten. Der Neubau von Wohnungen findet in einem langsameren Tempo als die wachsende Nachfrage statt, weshalb in Konsequenz der Mietzins steigt. Wien ist in diesem Kontext, trotz des einzigartig hohen Anteils an sozialem Wohnbau, keine Ausnahme. Leistbarer Wohnraum wird vermehrt knapp und vor allem Geringverdienende sowie mittlere Einkommensschichten müssen sich auf kleinere Wohnflächen umorientieren. In diesen Konzepten von Mikro- bzw. Smart-Wohnungen, 1-Zimmer-Appartements o. Ä. sind Lagerflächen zumeist nicht vorgesehen (Kadi 2019, 36–39). Dementsprechend fällt die Selfstorage Branche mit ihren Angeboten in direkter Nachbarschaft der Wohnviertel in einen gefragten Markt.

Das Unternehmen *Immobilien Scout GmbH* (2021) befragte nach eigenen Angaben in einer bevölkerungsrepräsentativen Umfrage im Dezember 2020 rund 1.000 Personen in Deutschland hinsichtlich ihrer Nutzungsgründe. 60 Prozent der 18- bis 65-Jährigen führen dabei **mehr Wohnraum als Hauptvorteil** an, während 43 Prozent ihre eingelagerten Objekte nicht regelmäßig nutzen würden. Weiterer positiver Aspekt sei der **erhöhte Sicherheitsfaktor** (für 29 Prozent der Umfrageteilnehmenden von Bedeutung), die **perfekten Lagerbedingungen** (für 27 Prozent) sowie eine **Kostenersparnis** (für 23 Prozent). Doppelnennungen der Aspekte waren in der vorliegenden Umfrage möglich.

Es zeigt sich, dass die Nutzenden nicht nur einer eindeutig abgrenzbaren, sozialen Schicht entstammen. Weder die Höhe des angesetzten Mietzinses noch die Dauer der Inanspruchnahme der Dienstleistung lassen wirkliche Folgerungen zu. Exemplarisch soll folgend eine **Auswahl an tatsächlichen Verwender:innen** von Selbsteinlagerungseinrichtungen zur Veranschaulichung aufgezählt werden (Nußbaumer und Stuber 2019a; Hugendick 2020; Beck 2013, 22):

- ein Akademiker mit Zwischenlagerung seiner 13.000+ großen Büchersammlung
- ein Komponist für die Aufbewahrung der Arbeitsmaterialien während seiner häufigen Wohnstandortwechsel
- eine Mutter mit Erinnerungsstücken an mehrere Generationen Familiengeschichte
- eine Opernballliebhaberin mit der Verwendung als begehbaren Kleiderschrank
- eine Sammlerin mit zu geringem Lagerungsplatz in ihrer Wohnung
- eine Unternehmensberaterin kurz vor der Trennung von der Vielzahl ihres Besitzes
- ein Ehepaar mit der Vorgabe der Entrümpelung ihrer Wohnung seitens des Vermieters
- ein Ehepaar mit überflüssigen Möbeln nach Auflösung einer ihrer vielzähligen Wohnungen
- ein Paar mit zwei vollständigen Hausständen nach Zusammenzug
- eine Modedesignerin mit ihren Arbeitsmaterialien nach Geschäftsschließung
- eine Modedesignerin mit eigenem Onlineshop betrieben aus dem Selfstorage Abteil
- ein Selbständiger für die Lagerung seiner geschäftlichen Unterlagen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben
- eine Wohnungslose ohne Lagerungsmöglichkeit ihrer persönlichen Gegenstände im Hostel
- ein Auswanderer mit Lagerung seiner persönlichen Güter bis zur Abwicklung mit dem Zoll

Dieser Auszug zeigt bereits die Vielfalt der nutzenden Personen des Selfstorage Angebots und die Bandbreite an Lebenseinstellungen/-umständen. Im Großteil der Fälle findet jedoch der Mangel an privaten Lagerungsflächen bzw. die optimalen Lagerungsbedingungen im Gegensatz zu feuchten Kellern oder verstaubten Dachböden Erwähnung.

Die Soziologin Keckeis beschäftigte sich mit den sozialen Gründen, welche zur vermehrten Nutzung des Selfstorage Angebots führen. Dabei geht sie insbesondere auf die Thematiken *Pluralisierung der Lebensstile* sowie *Individualisierungstendenzen* als entscheidende Faktoren für die Entwicklung ein. Ihr Fokus liegt hierbei auf der Firma *MyPlace*, welche in einer unternehmensinternen Studie die Zielgruppe von Privatpersonen in **zwei Hauptkategorien** unterscheidet. Zum einen **jene, die keine andere Wahl haben**, als ihre Güter einzulagern. Dabei handelt es sich vorwiegend um Momente nach disruptiven Lebensereignissen wie Scheidung, Todesfall, Auslandsaufenthalt etc. Neu eröffnete Standorte fangen oftmals mit genau diesen Nutzenden an. Sie zeichnen sich zum Teil durch die Einlagerung kompletter Hausstände, geringe bis keine Besuchszahlen sowie eine begrenzte Lagerungsdauer aus. Mit dem Bestehen eines Standorts nimmt schließlich der Anteil der **Nutzungsgruppe aus Bequemlichkeitsgründen** zu. Diese müssen nicht einlagern, entscheiden sich jedoch bewusst dafür. Dementsprechend können die Initialgründe variieren; ob es sich dabei um das Sammeln von Objekten oder der saisonalen Ausquartierung von Bekleidung, Dekoration, Kindersachen handelt, ist stets unterschiedlich (Keckeis 2012, 28). Einer weiteren Studie nach sind die meist vorgefundenen Objekte der privaten Einlagerung in absteigender Reihenfolge: Möbelstücke, Fotos, Küchenutensilien, Kleidung, Urlaubsandenken, Haushaltsgeräte und -objekte, Bücher und Zeitschriften, Sammlerstücke und Hobbyartikel, Werkzeuge sowie letztlich Sportgeräte (Aiello 2016, 107).

EXKURS: UNGEBREMSTER KONSUM VS. TREND DES MINIMALISMUS

Im letzten Jahrzehnt intensivierten sich zwei gesellschaftliche Trends: die Fortsetzung des hemmungslosen Konsums sowie die Popularisierung des Lebensstils des Minimalismus, welche auf den ersten Blick auf ein widersprüchliches Spannungsfeld hindeuten.

Das Kaufverhalten der Gesellschaft Ende des 20./Anfang des 21. Jahrhunderts provozierte den Bau von zahlreichen Shoppingcentern, welche mit Entertainment kombiniert eine Art Vergnügungspalast des Konsums darstellen. Ein parallel dazu entstehendes Nebenprodukt sind die nötigen Einrichtungen für Lagerungsflächen – indirekt somit die dazugehörigen Deponien für die erworbenen Objekte. Dieses Zusammenspiel verändert in der vergangenen Zeit jedoch seine Aufteilung: Shoppingcenter werden weniger und haben mit Umsatzeinbrüchen zu kämpfen, während Selfstorage Einheiten hingegen ein stark expandierender Markt sind, welcher teilweise die farbenfrohe Ästhetik der Einkaufszentren übernimmt (vgl. beispielsweise die bunt gestalteten Storebox Fronten) (Aiello 2016, 107).

Einerseits existiert somit eine Gesellschaft, die vollständig auf den Konsum von materiellen Gütern ausgerichtet ist. Zum Beispiel war es noch nie so einfach, im stationären Einzelhandel oder online zu Niedrigpreisen Bekleidung zu kaufen. Eine Studie von Greenpeace aus 2019 ergab, dass in Österreich jedes achte Kleidungsstück im Schrank nicht getragen wird,

während gleichzeitig die Lebensdauer von sowohl den getragenen als auch ungetragenen Stücken kontinuierlich abnimmt (Greenpeace in Zentral- und Osteuropa 2019a, 2019b).

Andererseits wird der Ruf nach Nachhaltigkeit und verantwortungsbewusstem Einkaufen laut. Trends wie Secondhand und Minimalismus sind vor allem in den jüngeren Bevölkerungsgruppen populär. Beginnend mit der Jahrtausendwende kann eine stetige Zunahme an Büchern, Dokumentationen etc. bezüglich Ausmisten, Entrümpeln bzw. Wegwerfen beobachtet werden (Stuiber 2019, 32 ff.). Die wachsende Beliebtheit des Themas zeigen auch Autor:innen wie z. B. Marie Kondō. Ihr weltweiter Bestseller *Magic Cleaning. Wie richtiges Aufräumen Ihr Leben verändert* (2019b) erreicht so viele Menschen, dass Netflix eine eigene Show daraus produziert (Kondō 2019a).

Folglich steht die Frage im Raum, ob Selfstorage als solches langfristig gesehen eine aussterbende Nutzung ist. Die Nachfrage nach zeitlich begrenzter Einlagerung von Gütern aufgrund eines Auslandsaufenthalts o. Ä. wird immer existieren. Jedoch würden durch einen potenziellen Wertewandel im allgemeinen Konsumverhalten, insbesondere Langzeitnutzende von Selfstorage Einrichtungen als Zielgruppe obsolet werden. Die Anthropologin Beck gewann bei ihren Forschungen mit dem Fokus auf die Gründe der Nutzung überraschende Erkenntnisse: **Selfstorage ist kein reines Ablagern von Objekten auf (un-)endliche Zeit.** Anstatt sich mit dem eigenen Konsumverhalten bzw. Besitz auseinandersetzen zu müssen, bietet Selfstorage die Möglichkeit, sich von den persönlichen Gegenständen räumlich zu distanzieren, obwohl das emotionale Loslösen noch aussteht. Es ist eine Art Scheintrennung, die zum einen das nagende Gewissen beruhigen kann, zum anderen dem tatsächlichen inneren Konflikt aus dem Weg geht. Die Komplexität dieses Vorgangs der Trennung von Objekten mit verbundenen Erinnerungen und Emotionen ist so ausgeprägt, dass die Lagerung auch stattfindet, wenn es wirtschaftlich bereits ein Verlustgeschäft darstellt. Beispielsweise ist es nach einer bestimmten Zeit günstiger sich ein neues Sofa zu kaufen, als das alte über Jahre hinweg einzulagern, falls man es eventuell wieder benutzen möchte. Doch Rationalität ist bei der Betrachtung von persönlichen Gütern selten das ausschlaggebende Kriterium, wodurch Selfstorage zukünftig stets Bestand haben wird (Beck 2019, 28 ff.). Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass *CityStorage* bei einem der Selfstorage Standorte folgendes bewirbt:

„City Storage Florianigasse liegt zentral zur U-Bahn-Station Josefstädter Straße U6. Für Kinder ideal liegt der Spielplatz am Betonplatz sowie die Wienxtra Spielbox. Der Hammerlingpark ist nur 2 min. Fußweg entfernt und von C&A Store bis H&M kann zuerst fleißig eingekauft und dann im Abteil je nach Saison eingelagert werden.“

(Immobilienkanzlei Mag. Wolf-Dietrich Schneeweiss o. J.c)

Die offensichtliche Diskrepanz zwischen dem hemmungslosen Konsum, der fehlenden Verwendung bei gleichzeitig zu geringen Lagerungsmöglichkeiten, wird nicht als Problem angesehen, sondern stattdessen durch Selfstorage eine Lösung angeboten.

2.2 INNERSTÄDTISCHE ERDGESCHOSSZONEN IN WIEN

Die Sockelzonen der Straßen – bestehend aus dem Erdgeschoss bzw. in anderen Fällen aus einer Kombination von Hochparterre mit Souterrain – sind prägend für die gesamtheitliche Wirkung einer Stadt. Da überwiegend zuerst die Erdgeschosszone und falls überhaupt, erst anschließend die darüberliegenden Fassaden(-strukturen) wahrgenommen werden, ist die Bedeutung eines funktionierenden und attraktiven Gefüges auf Straßenniveau von hoher Wichtigkeit. Das Nutzungsangebot und die Qualität des öffentlichen Raums korrelieren mit den Aufenthaltszeiten und Möglichkeiten der Begegnung zwischen Bevölkerung, Beschäftigten sowie Besuchenden (MA 21 2018, 60). Eine Bewahrung von bestehenden, hochwertigen Zonen sowie Schaffung von neuen, anziehenden Abschnitten ist eines der Ziele der auf die Zukunft ausgerichteten Stadtplanung.

Durch das teils vielfältige Nutzungsangebot in den Erdgeschosszonen kann der Raum – bestehend aus den Gebäudeteilen sowie den zugehörigen Straßenabschnitten mit Gehsteig und Verkehrsflächen – als halb-öffentlich verstanden werden. Historisch vor allem durch den Austausch zwischen halb-öffentlichen und öffentlichen Raum geprägt, kann dort ein wertvoller Charakter des Aufenthalts und der Interaktion entstehen (Psenner 2017, 75 f.).

2.2.1 ZEITLICHE ENTWICKLUNG

Eine Einteilung der Erdgeschosszonen Wiens in Kategorien ist mit Blick auf die Entstehungszeiträume der Gebäude möglich. Die Typen unterscheiden sich zum Teil deutlich und erfordern ein differenziertes Verständnis sowie einen angepassten planerischen Umgang. Die jüngsten drei Bauperioden der Stadtgeschichte werden im Folgenden mit Fokus auf ihre Konsequenzen für die Sockelzonen beleuchtet. In den genannten Phasen existieren zugleich andere als die genannten Bauweisen, jedoch wird sich für die vorliegende Arbeit auf eine Auswahl der prominentesten Formen konzentriert.

GRÜNDERZEIT: DIE PARTERREZONE

Hinsichtlich einer groben Einteilung in Bauperioden definiert die Stadt Wien (o. J.e) die Gründerzeit als Zeitspanne zwischen den Jahren 1848 bis 1918. Diese kann wiederum in die Früh-, Hoch- sowie Spätgründerzeit aufgesplittet werden, jedoch weisen die Phasen einen grundsätzlich ähnlichen Charakter auf. Die Gebäude entstehen in einer Zeit des Bevölkerungswachstums, als Wien schließlich sogar die zwei Millionenmarke überschreitet. Kein anderer Baustil steht in den Augen von Bevölkerung und Besuchenden mehr für das Bild des städtebaulichen Wiens – vertreten vornehmlich in der Form des typischen Zinshauses. Noch heute liegt der Anteil der Gründerzeitbauten bei rund einem Fünftel aller Gebäude im Stadtgebiet (Winterer 2020).

Zu dieser Zeit ist das Prinzip der räumlichen Funktionstrennung (von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Erholen etc.) nicht gegenwärtig. Somit finden sich die unterschiedlichen Nutzungen (unter anderem in den Erdgeschosszonen) nebeneinander in sämtlichen Stadtvierteln angesiedelt. Die Stadt zeichnet sich durch eine funktionale Mischung der Angebote aus, welche es der Bevölkerung

ermöglicht, dem Großteil ihrer Wege in der näheren Nachbarschaft nachzugehen. Die Gründerzeitbauten lassen folglich die **Begegnung von einander unbekanntem Personengruppen** zu. Allein die Option dieser räumlichen Nähe stärkt das Grundgerüst einer heterogenen Bevölkerung wie sie in Großstädten wie Wien vorliegt. Teilnehmende einer vielfältigen Gesellschaft können sich in den halb-öffentlichen Strukturen des Parterres untereinander mischen und schließlich eine funktionale, urbane Einheit werden. Hervorzuheben ist hierbei das **Verständnis als Zone** – kein alleinstehendes Gebäude kann ohne die Gesamtheit des Systems funktionieren. Erst in der Summe aller vorliegenden Haupt-/Nebennutzungen, Baustrukturen, Freiräume etc. ergibt sich die Wirkung des Erdgeschosses (MA 21 2018, 60–65).

Die von gründerzeitlichen Gebäuden geprägte Sockelzone zeichnet sich durch verhältnismäßig geringe Breiten des korrelierenden Straßenraums aus. Trotz Gebäudehöhen von bis zu 25 Metern, weisen die zugehörigen Breiten durchschnittlich lediglich Werte von 9 bis 16 Metern auf. Dies führt zumeist zu einer geringen Belichtung im Erdgeschoss, da die Belichtungsgrenze bereits durch die strukturelle Bausituation überschritten wird. Hinzu kommt, dass die typische Wiener Gehsteigbreite in gründerzeitlichen Gebieten bei 1,7 bis 2,3 Metern liegt. Dementsprechend ist der Raum für zufällige Begegnungen bzw. den Aufenthalt von Passant:innen an sich nicht geeignet. Durch Hindernisse wie Mülleimer, Straßenschilder, Fahrräder o. Ä. wird dieser Platz zudem weiter eingeschränkt. Insgesamt scheint die Situation in diesen Straßenzügen für eine offene, soziale Begegnungsfläche nicht optimal (Psenner 2015, 106–112, 2011, 200 f.).

Nichtsdestotrotz ist die Disposition des gründerzeitlichen Erdgeschosses eine einzigartige: Die Vorteile des **Zusammenspiels unterschiedlichster Nutzungen in direkter Nachbarschaft** entstehen vor allem in diesen kleinteiligen Baustrukturen (siehe Abbildung 9). Durch den modularen und somit veränderungsflexiblen Aufbau der Gebäude ergibt sich das Potenzial, im Lauf der Zeit Räume zu trennen/zusammenzulegen und auf einen Wandel resilient zu reagieren. Dies bewahrt den **Nutzungsmix und die damit verbundene Diversität** der Zonen. Des Weiteren bietet die typische Bauweise mit Erdgeschosshöhen von 3,6 bis 5 Metern erst die Voraussetzung für eine Kombination aus unterschiedlichen Nutzungen. Dieses Nebeneinander ist in Neubauten aufgrund geänderter Planungskonzepte kaum mehr vorgesehen bzw. nachträglich nicht mehr möglich. Jedoch darf dieses Potenzial mit seiner Wichtigkeit für das gesellschaftliche Zusammenleben nicht unterschätzt werden. Die Bespielung mit sämtlichen Nutzungen (Wohnen, Handel, Dienstleistung, Gewerbe etc.) ist der Katalysator für eine nachhaltige Diversität. Psenner (2015) argumentiert in diesem Zusammenhang vom Verständnis, das gründerzeitliche Erdgeschoss mit seinen Flächen als *Nutzraumreserve* aufzufassen und zu bewahren. Es weist letztlich eine Neutralität gegenüber Nutzungen auf und kann sich je nach gesellschaftlicher Phase daran anpassen.

Die Gebäudestruktur ist hauptsächlich in der Form des Blockrands anzutreffen; die unterschiedlichen Baublockgrößen bieten hinsichtlich des Erdgeschosses Variationen in der Ausgangslage. Der *Masterplan Gründerzeit* der Stadt Wien (MA 21 2018) nimmt eine Einteilung in vier Größenkategorien vor, welche sich in ihrem Anteil an Straßenraum sowie EG-Zonen wesentlich unterscheiden. Generell gilt: Je größer der Baublock, desto geringer der Anteil an zugehörigen Verkehrsflächen sowie straßenseitigen Fronten, welche für ein lebendiges Erdgeschossangebot in

Frage kommen. Diese Bebauungstypologie geht zudem mit einer hohen Bevölkerungsdichte einher, wodurch eine gesteigerte Nachfrage an öffentlichen Funktionen verbunden ist. Die in dieser Größenordnung des Baublocks existierenden Sockelzonen sind dementsprechend für Betriebe attraktiv und Leerstand selten anzutreffen. Sie stellen zudem die Bereiche dar, welche für eine aktive Belebung durch wohnfremde Nutzungen seitens der Stadt erhalten bzw. gefördert werden müssen (MA 21 2018, 38 ff.).

Durch die dichte Bebauung resultieren die Gründerzeitviertel in Wohnraum für unterschiedliche soziale und kulturelle Gruppen. Es findet z. B. sowohl ein Zusammentreffen von Bewohnenden der Studierenden-WG als auch Eigentümer:innen des neu entwickelten Dachgeschossausbaus statt. Dies ist im Sinne der Stadtplanung anzustreben, wohingegen einer Homogenisierung und somit Trennung der Bevölkerungsgruppen entgegen zu wirken ist. Schließlich zeigen Prozesse wie die Gentrifizierung sowie Marginalisierung ganzer Bevölkerungsgruppen bereits ihre negativen Auswirkungen auf ganze Stadtviertel (Psenner 2015, 106–112, 2011, 200 f.).



Abbildung 9 Typische Erdgeschosszonennutzung im gründerzeitlichen Blockrand (Märzstraße 44, 1150 Wien) (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021)

Keine andere epochale Bauweise als die Gründerzeit in Wien steht wohl mehr für die Stadt. Die Struktur der Bauten weist eine überwiegend **kleinteilige, nutzungs- sowie sozialgemischte Konstruktion** auf und bietet optimale Voraussetzungen für eine zukünftige, nachhaltige Stadtentwicklung (MA 21 2018, 13). Nun besteht jedoch die Gefahr, dass Bestandsbauten aus dieser Zeitperiode abgerissen und durch Neubauprojekte ersetzt werden. Aus Sicht der Investierenden ist die Ausnutzung der maximal möglichen Nutzfläche und die damit verbundene Mietzinsfestsetzung die treibende Motivation. Dies geht jedoch zumeist auf Kosten der eigentlich für das Nachbarschaftsgefüge essentiellen Nutzungsangebote in den gemeinschaftlichen Freiräumen bzw. EG-Zonen. Es ist eine Abwendung von diesen Charakteristika beobachtbar, welche durch einseitige Funktionen sowie verstärkte soziale Trennung der Gesellschaft ersetzt werden. Die Rolle des (halb-)öffentlichen Raums wird zurückgedrängt (MA 21 2018, 17 f.). Jedoch sind Abriss und Neubau oftmals die renditenstärkere Option, wie der Anteil an stattfindenden Immobiliengeschäften und Spekulationen mit innerstädtischen Zinshäusern deutlich macht (Winterer 2020).

ZWISCHENKRIEGSZEIT: DAS ERDGESCHOSS IM KOMMUNALEN WOHNBAU

Die Phase zwischen den beiden Weltkriegen (1918 bis 1941) kann man mit dem ersten Aufkommen der sozialdemokratischen Regierung in Wien gleichsetzen. Was später als das *rote Wien* gelabelt werden sollte, umfasst grundsätzliche Reformen, welche vor allem auch den Wohnbau betreffen. Ziele sind das Beheben gesellschaftlicher Problematiken, die sich durch den ersten Weltkrieg wesentlich verstärkten. Zentrale Themen sind die Kinder- und Jugendfürsorge, der allgemeine Gesundheitszustand der Bevölkerung, städtische Hygiene, das Bildungssystem, die teils sehr prekären Wohnverhältnisse bzw. allgemein die Wohnbaupolitik sowie viele weitere. Der kommunale Wohnbau wird mittels groß angelegter Reformprogramme ins Zentrum der Politik gerückt und bis heute sind sowohl Wirkungen als auch internationale Anerkennung zu spüren. Eine Besonderheit der zu dieser Zeit entstehenden Gebäudestrukturen findet sich in ihrer Erdgeschossnutzung. Schließlich beeinflussen die Programme nicht allein Wohngröße, Ausstattung mit Wasseranschluss, WC o. Ä., sondern auch die Kombination und Vernetzung der gemeinschaftlichen Flächen mit unterschiedlichsten Funktionen (Wien Geschichte Wiki-Bearbeiter 2021, 2020).

In dieser Periode werden im gesamten Stadtgebiet Baulücken mit der Errichtung von Gemeindebauten geschlossen. Allerdings denkt man insbesondere an die so genannten *Superblock-Bauten*, wie z. B. den Karl-Marx-Hof, aber auch aufgelockerte Bebauungen, wie den Sandleitenhof im 16. Bezirk, als Beispiele für den kommunalen Wohnbau dieser Zeitperiode. Die großflächigen Projekte präsentieren sich **durch ihre Hofstrukturen wie eigene, in sich funktionierende Nachbarschaften**, wo die Bewohnenden ihre Nutzungsbedürfnisse stillen können. Die Dimension der gemeinschaftlichen Funktionen zeigt sich anhand des Beispiels des Karl-Marx-Hofs: Besonderheit sind dort nicht nur die großzügigen Grünräume in den Höfen, sondern zudem das Angebot in den Sockelzonen. Zum damaligen Zeitpunkt handelt es sich um „zwei Zentralwäschereien mit 62 Waschständen, zwei Bäder mit 20 Wannen und 30 Brausen, zwei Kindergärten, eine Zahnklinik, eine Mutterberatungsstelle, eine Bibliothek und ein Jugendheim, ferner [...] ein eigenes Postamt, eine Krankenkassenstelle mit Ambulatorium, eine Apotheke und 25 Geschäftslokale“ (Verein Sammlung Rotes Wien o. J., o. S.). Der Sandleitenhof kann diese Liste mit Werkstätten, Lagerräumen, einem Kino, einer Bücherei sowie Stellen für Polizei und Feuerwehr vervollständigen (Förster und Menking 2018, 52 f.).

Es wird deutlich, dass die **Erdgeschosszonen der Wohnbauten der Zwischenkriegszeit durch eine Nutzung von gemeinschaftlichen Funktionen** verwendet werden (siehe Abbildung 10) – ähnlich der Gründerzeit. Um eine Selbstständigkeit der jeweiligen Viertel zu gewährleisten, sind vor allem die sozialen Angebote für die Bewohnenden unerlässlich. Der Aufenthalt in den mit der Sockelzone verbundenen Freiräumen soll gleichzeitig als Ausgleich zu den teils sehr klein dimensionierten Wohnungen dienen. Die Konstitution als halb-öffentliche Räume führt weiters dazu, dass die Grünflächen und Spielplätze von gebietsfremden Familien genutzt werden können. Somit ergibt sich nicht nur ein Mehrwert für die umliegenden Anwohnenden, sondern ein **Impuls für das gesamte Stadtviertel**.



Abbildung 10 Beispiel für die Integration von Gemeinschaftsflächen im sozialen Wohnbau; heute Verkaufsflächen
(Professor-Jodl-Hof, 1190 Wien) (Quelle: eigene Aufnahme, 08.07.2021)

Selbstverständlich muss die autarke Vision der Hofstrukturen für den restlichen Raum zugleich kritisch betrachtet werden. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt nicht straßenseitig, wodurch die Fassadenfronten entlang des öffentlichen Verkehrsraums oftmals als abweisend empfunden werden. Im Gegensatz zum Gründerzeitparterre ist die komplette Ausrichtung – auch die der eigentlich öffentlichen Nutzungsangebote – nach innen fokussiert. Zum Bauzeitpunkt ist das die gewünschte Wirkung, heutzutage jedoch umstritten (Förster 2002, 12 ff.).

NACHKRIEGSMODERNE: DIE MONOFUNKTIONALE SOCKELZONE

Nach dem zweiten Weltkrieg wird im Zeichen des städtischen Wiederaufbaus die kommunale Wohnbautätigkeit erneut aufgenommen und stellt bis heute das Fundament des Wohnungsbaus in Wien dar. Zudem werden in den vergangenen Jahrzehnten mittels ausgedehnter Sanierungsprogramme sowohl die bestehenden Gründerzeitbauten als auch Gebäude der Zwischenkriegszeit modernisiert (Förster 2002, 19 ff.).

Im Gegensatz zu den Maßnahmen für den Erhalt von Baustrukturen zeigen die neu errichteten Projekte dieser zeitlichen Periode ein Umdenken hinsichtlich der Konzeption der EG-Zonen. Das Planungsdenken der Nachkriegsmoderne der 50er bis 70er Jahre ist von der Trennung der Nutzungen überzeugt. Demnach werden **sämtliche Funktionen (Wohnen, Arbeiten, Freizeit etc.) räumlich konzentriert und städtebaulich separat voneinander positioniert**. Infolgedessen entstehen monofunktionale Viertel, welche allein aus der für die spezifische Nutzung angepassten Bebauung bestehen. Diese Unterteilung führt einerseits zum Aussterben der gemischten Erdgeschossnutzung bzw. des öffentlichen Raums, da für die Bevölkerung in diesen Bereichen keinerlei Gründe des Aufenthalts vorliegen (reine Büroviertel/Wohngebiete). Andererseits erhöht sich durch die Entmischung das Verkehrsaufkommen wesentlich angesichts der größeren räumlichen Distanzen, die Personen zwischen ihren alltäglichen Tätigkeiten überwinden müssen. In diesem Zusammenhang wird die Bedeutung des privaten Pkw manifestiert und dementsprechend verändert sich der öffentliche Raum (z. B. reservierte Flächen für ruhenden Verkehr); die Dominanz des MIV drängt sich vermehrt in den Vordergrund (Psenner 2019, 71 ff.). Sowohl bei neuen Bauprojekten als auch Sanierungen in den von der Gründerzeit geprägten Gebieten lässt sich eine

kontinuierlich steigende Zahl an Garageneinbauten im Erdgeschoss beobachten. Die zugehörigen Ein- und Ausfahrten nehmen somit einen Großteil der Fassadenlänge ein, weshalb die Sockelzone in diesen Bereichen durch eine monotone Leblosigkeit geprägt ist. Dies widerspricht nicht nur dem gewünschten Bild des öffentlichen Raums, sondern ermöglicht zudem keine sinnvolle Nachnutzung. Jedoch führen Vorgaben wie die Stellplatzverpflichtung zu solchen Entwicklungen, welche allein durch Adaptierung der oftmals vorangehenden Regelungen steuerbar werden (MA 21 2018, 76 f.).

In diesem Kontext verlieren urbane Erdgeschosszonen mit steigendem Anteil ihre Funktion im städtischen Gefüge als Bindeglied zwischen Privatheit und Öffentlichkeit. Dies ist im Speziellen in den Straßen der Nebenlagen der Fall: Sie stellen weder übergeordnete Einkaufsstraßen noch Hauptverkehrsachsen dar, stattdessen bilden sie das für eine Stadt essentielle, dazwischenliegende Gerüst. Genau in diesen Zonen häufen sich schließlich Garagen, Müll- sowie weitere Lagerräume, Abstellflächen für Fahrräder sowie Kinderwägen etc. bei Raumhöhen von teils lediglich 2,2 Metern. Durch diese bauliche Beschränkung sind in Folge keine anderen zukünftigen Nutzungen mehr möglich und die Sockelzone kann nurmehr schwer verändert werden (Psenner 2019, 71 ff.).

Im Rahmen des STEP 2025 ist ein Aktionsplan hinsichtlich der Wiener Gebiete mit genau dieser Bebauung aus den 1950er bis 70er Jahren angedacht. Darin sollen nicht nur die wesentlichen Merkmale der Räume untersucht, sondern auch eine Empfehlung für den zukünftigen Umgang fixiert werden. Jedoch fehlt bisher die Umsetzung des Vorhabens und die geforderten Konzepte – analog zu denen für die Bebauung der Gründerzeitviertel – bleiben seitens der Stadt bisher abzuwarten (MA 18 2014b, 44, o. J.).

Die Errichtung neuer Bausubstanz wird oftmals als Chance, mit einem Neubeginn alles besser machen zu können, romantisiert, jedoch ist mit Blick auf die Erdgeschosszonen auch der gegenteilige Effekt möglich. Schließlich kann der Abriss eines sanierungsbedürftigen Zinshauses aus der Gründerzeit ausschließlich vertreten werden, wenn die darauffolgende Baustruktur wesentliche Vorteile birgt. Dagegen zeigen die Neubauprojekte der vergangenen Jahre, dass dies keineswegs immer der Fall ist. Die bereits angesprochene **Monofunktionalität prägt das Stadtbild** – überspitzt formuliert scheint der neue Standard des Erdgeschosses „zu einem Drittel aus Garageneinfahrt, zu einem Drittel aus Müllraum, zu einem Drittel aus Eingang“ (Winterer 2020, o. S.) zu bestehen (siehe Abbildung 11). Die ebenerdigen Stockwerke mit ihren niedrigen Raumhöhen sind für keine handels- und gewerbenahen Angebote nutzbar, wodurch eine städtebauliche Unbeweglichkeit entsteht. Auf Veränderungen kann nicht flexibel eingegangen werden, da bereits im Vorfeld beim Bau ein Großteil an Möglichkeiten ausgegrenzt wurde. Eine vom geplanten Zweck abweichende Nachnutzung ist nicht vorgesehen bzw. mitgedacht.



Abbildung 11 Aufteilung der EG-Front eines Wohnungsneubaus mit 2/3 Garageneinfahrt (Strudlhofgasse 15, 1090 Wien)
(Quelle: eigene Aufnahme, 06.06.2021)

Vor diesem Hintergrund werden neue Konzepte gesucht, welche den heutigen Ansprüchen – wie eine gewünschte Nutzungsvielfalt, hohe Wohndichte, soziale Durchmischung, Nachhaltigkeit, Freiraumoptionen, Anpassungsfähigkeit an zukünftige Trends etc. – gerecht werden bzw. diese fördern.

Als ein Beispielkonzept in diesem Kontext kann DAS NEUE STADTHAUS® genannt werden: Nach dem Vorbild des Gründerzeithauses wurde in Zusammenarbeit eines Architekturbüros mit der TU Wien der Entwurf eines zukünftigen, mischgenutzten Wohn- und Lebensraums entwickelt. Es zeichnet sich insbesondere durch die modulare Gebäudestruktur aus, welche eine Vielfalt an Nutzungen zulässt. Ob es sich dabei um eine Kombination aus Wohnen, Büro und Handel oder öffentlichen Einrichtungen in den EG-Lagen handelt, ist vom spezifischen Standort abhängig. Allerdings wird durch die Konzeption des Erdgeschosses erneut die Kleinteiligkeit sowie Multifunktionalität in den Vordergrund gestellt. Anwendung soll das Konzept vor allem in der Nachverdichtung der Viertel finden, welche derzeit von monofunktionalen Wohnbauten durchdrungen sind. Nach dem Prinzip eines halbfertigen Produkts steht das Stadthaus je nach Situation den verschiedensten Nutzungen offen und kann sich bedarfsbedingt der Lage anpassen. Auch nach der baulichen Umsetzung ist eine gewisse Flexibilität gewahrt, da Nachnutzungen aufgrund großzügiger Raumhöhen und Grundrisse nicht bereits im Vorhinein ausgeschlossen werden. Auf potentielle Neuerungen in den gesellschaftlichen Ansprüchen der Zukunft soll so möglichst variabel eingegangen werden (Senk 2015; Radner 2013).

Daneben können bereits umgesetzte Beispiele anderer Konzepte im Wiener Stadtgebiet gefunden werden. Das Projekt *Leben am Helmut-Zilk-Park* setzt exemplarisch den Fokus auf eine lebendige und attraktive Sockelzone, die sich durch Kleinteiligkeit und Vielfalt auszeichnet. Dies wird unter anderem mit Raumhöhen von vier Metern sowie gedeckelten Nettomieten für die Erdgeschossflächen erreicht, um sämtlichen Nutzungen die Chance einer Existenz zu bieten. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang die spezifische Umsetzung eines Gebäudes mit dem Namen *Open up!*

Das neue Wiener Zinshaus. Wie der Name bereits vermuten lässt, ist hier eine **Zurückorientierung in Richtung Wiener Gründerzeit** und dessen Parterrezone das Leitmotiv. Die Vielseitigkeit der damaligen Bauten wird in die Gegenwart geholt, da die Vorteile des gründerzeitlichen Modells weiterhin relevant sind (Temel 2019, 26-33, 58 ff.).

Dies ist nur eines von inzwischen einer Vielzahl an bereits umgesetzten Projekten (Hausfeld, Seestadt etc.), welche als Beispiele für das derzeitige, erneut präsent gewordene Verständnis der Wichtigkeit der Erdgeschosszonen in der Innenstadt herangezogen werden können. Nichtsdestotrotz besteht ein Unterschied zwischen der geplanten sowie erwarteten Wirkung und der tatsächlichen Situation nach der Realisierung. Zudem muss zuerst die beabsichtigte Entwicklung für Wien feststehen, bevor über letztendliche Effekte abgewogen werden kann.

In Abbildung 12 ist die zeitliche Entwicklung der **entscheidenden Charakteristika der Erdgeschosszone auf Basis ihrer Entstehungsperiode** nochmals überblicksartig aufgezeichnet. Auf diese Weise wird die schrittweise Entfernung von den für die Gründerzeit typischen Ausprägungen deutlich. Dies hält schließlich bis zur in jüngster Vergangenheit stattfindenden Wende an. Abhängig von sowohl den erwarteten als auch den bisher nicht abschätzbaren Trends wird sich der Anspruch an das Erdgeschoss der Zukunft verändern. Der Ausblick lässt offen, inwiefern sich welche Eigenschaften wie stark ausprägen werden. Die folgenden Kapitel widmen sich dieser Thematik der erwünschten bzw. planbaren Faktoren, was die Sockelzonen der kommenden Jahrzehnte betrifft.



Abbildung 12 Visualisierung der Eigenschaften des Erdgeschosses unterschieden nach Bauperioden (eigene Darstellung)

2.2.2 VISION DER STADT WIEN

Wie sieht die gewünschte Situation aus, die sich die Zuständigen für die Stadt Wien und ihre Sockelzonen vorstellen? Aus den vorangegangenen Beispielen kann bereits eine Tendenz abgeleitet werden, welche im derzeitigen Stadtentwicklungsplan von Wien (STEP 2025) deutlicher definiert wird. Darin sind die beabsichtigten Entwicklungsrichtungen und Visionen der Stadt in den kommenden Jahren festgehalten. Dabei geht es nicht um konkrete Maßnahmen, sondern um eine strategische Ausrichtung und Positionierung.

Eines der Hauptziele stellt die *lebenswerte Stadt* dar, welche als „gemischte, lebendige und entwickelbare Stadtteile, von hoher baukultureller Qualität, mit Straßen und Plätzen als Begegnungszonen sowie lebendigen Erdgeschoßen“ (MA 18 2014b, 9) verstanden wird.

Die Rolle der Bezirke ist von besonderer Wichtigkeit in der Entwicklung einer zukunftsfähigen und resilienten Gesamtstadt, da auf diesem administrativen Level konkrete Umsetzungen getätigt werden können. Je weiter man den Blick in das Viertel bzw. Grätzel hineinlenkt, desto spezifischer müssen die Maßnahmen aufgrund lokaler Unterschiede ausfallen. Auf der Stadtebene in ihrer Gesamtheit sind es hingegen Absichtserklärungen wie im STEP 2025, welche ihre Anwendung finden.

Das Ziel der heutigen stadtplanerischen Bemühungen ist der Erhalt bzw. die Entwicklung einer **urbanen Mischung an Nutzungsformen**. Die räumliche Trennung der Funktionen (Wohnen, Arbeit, Freizeit etc.) ist nicht erstrebenswert, da sie vermeidbare, negative Konsequenzen mit sich zieht. Beispielsweise ist das Verkehrsaufkommen in solchen Modellen ein wesentlicher Kritikpunkt. Stattdessen wird die *Stadt der kurzen Wege* als das Modellbild einer gut funktionierenden, urbanen Metropole gesehen. In Konsequenz braucht es eine Vielzahl an Stadtteilzentren, welche ihre direkte Umgebung mit den wichtigsten Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs fußläufig versorgen. Dieses Prinzip gilt jedoch nicht nur für neu entwickelte Stadtteilgebiete, sondern auch für bereits bestehende, dicht besiedelte Stadtviertel. Was bei ersteren durch eine tragfähige und nachhaltige Planung ermöglicht wird, muss bei letzteren durch sinnvolle und bedachte Nachverdichtung entstehen (MA 18 2014b).

Der Kernpunkt der beabsichtigten Entwicklung des öffentlichen Raums ist die Förderung der allgemeinen Qualität für Zu-Fuß-Gehende. Aspekte wie mühelose Fortbewegung, aber auch Begegnung und Verweilmöglichkeiten sollen zu gleichen Teilen ausgebaut werden, da sie zukünftig die Basis der für die Lebensqualität verantwortlichen öffentlichen Räume darstellen (ebd.).

Bei Vorliegen von multifunktionalen Nachbarschaften/Quartieren/Grätzeln profitiert die Bevölkerung von der Vielfalt der Angebote, wodurch den persönlichen Bedürfnissen und somit auch Wegen im Raum in der direkten Umgebung nachgegangen werden kann. Dies führt zu einer Belebung der Zone an sich und fördert gleichzeitig einen ressourcenschonenden Lebensstil. Je mehr kleinteilige Nutzungen vor Ort, desto mehr Personen werden angesprochen und können am Raumgeschehen teilnehmen. Somit wird zudem ein Ausschluss einzelner Gruppen aus bestimmten Teilgebieten einer Stadt minimiert. Eine urbane Mischung fördert mitunter auch die **Resilienz des Stadtgefüges**: Bei Eintreten von disruptiven Ereignissen oder auch langfristigen Trends können Anpassungen leichter organisch entstehen (Hohn 2018, 2 f.).

So zeigen beispielsweise die ersten gewonnenen Erkenntnisse in der Reaktion auf bzw. im Umgang mit der Covid-19 Pandemie, dass mischgenutzte Viertel mit einer breiten Palette an Funktionen die höchste Resilienz aufweisen. Das ausgewogene Zusammenspiel aus Wohnen, Arbeitsstätten, aber auch Erholungsräumen (Grün-/Freiraum) sowie Kontaktpunkten im öffentlichen Bereich hängt vornehmlich von der Dichte und Durchmischung der Angebote vor Ort ab. Somit muss sich von Aspekten wie dem oftmals dominierenden ruhenden Verkehr abgewendet und stattdessen auf den Ausbau der öffentlichen Infrastrukturf lächen fokussiert werden. Ins Zentrum rückt vor allem die fußgängerfreundliche Ausstattung mittels vorgesehener Flächen, Erholungsmöglichkeiten (Parkbänke o. Ä.) sowie Berücksichtigung klimarelevanter Faktoren (schattenspendende Bäume etc.). Erwähnenswert in diesem Kontext ist, dass die Ästhetik dieser urbanen und durchmischten Räume in den Hintergrund rückt und durch ihre Praktikabilität ersetzt wird. Die geforderten Freiflächen können der Bevölkerung beispielsweise nur als Ort der sozialen Interaktion dienen, wenn diese aufgrund ihrer Konzeption angenommen werden: Gehsteige müssen folglich zumindest eine ausreichende Breite für Aufenthalt bieten etc. (ARL 2021, 8 ff.).

2.2.3 ERDGESCHOSS ALS MULTIFUNKTIONALE ZONE DER ZUKUNFT

In diesem Kontext der Multifunktionalität und Kleinteiligkeit spielt die Erdgeschosszone eine entscheidende Rolle, da sie oftmals den **Übergang des öffentlichen in den privaten Raum** darstellt. Wien sieht in den kommenden Jahren Investitionen in den Erhalt und Ausbau von lebendigen EG-Zonen vor, um so die daran anschließenden Quartiere in ihren Nutzungen aufzuwerten. Das Ziel ist die Ansiedlung von Angeboten, die in einem wohnverträglichen Maß den öffentlichen Raum stärken. Die Stadt ist sich dessen bewusst, dass sowohl Einzelhandels- als auch Dienstleistungs- und Gewerbestandorte optimal im Raum positioniert gehören. Liegen diese konzentriert in den gewünschten Entwicklungsgebieten bzw. entlang vordefinierter Achsen vor, so erhöhen sie nicht nur Frequenz und Belebtheit, sondern fördern auch das Prinzip der *kurzen Wege*. Die bereits vorhandene Infrastruktur kann genutzt und bestehende Geschäftsstraßen in ihrer bisherigen Bedeutung gestärkt bzw. aufgewertet werden. Somit ist es wesentlich, die Attraktivität der Erdgeschosszonen zu erhalten sowie weiter auszubauen. Der STEP 2025 priorisiert diesen Punkt in seinem zukünftigen Plan für die Stadt Wien (MA 18 2014b).

Verschiedene Kriterien fallen hierbei ins Gewicht: Einerseits ist eine Vordefinition bestimmter Zonen, welche ausschließlich unternehmerischen Nutzungen vorbehalten sind, eine erste Maßnahme. Dies kann unter anderem durch die Festlegung von Mischnutzungsanteilen geschehen. Des Weiteren wird im STEP 2025 die Bedeutung von Mindestraumhöhen im Erdgeschoss hervorgehoben. Bei einer Orientierung an den Höhen der Gründerzeitviertel für Planungen von Neubauprojekten ist es verschiedensten Nutzungen möglich, sich in der Parterrezone zu etablieren und somit zur gewünschten Angebotsvielfalt beizutragen. Ab Werten unter drei Metern wird die Nutzbarkeit bereits auf die Funktionen *Wohnen* sowie *Büro* unnötig eingeschränkt (ebd.).

Die Wirtschaftskammer Wien konkretisiert schließlich die Anforderungen: In ihrem *Masterplan zur Urbanitätsoffensive* werden ausdrücklich **neben dem regulären Einzelhandel die einzelhandelsbegleitenden Nutzungen in den Erdgeschosszonen in den Vordergrund** gestellt. Die flächenmäßig klein- bis mittelgroßen Angebote stärken den lokalen Standort und tragen zur Gesamtversorgung der Bevölkerung der jeweiligen Nachbarschaften bei. Hinsichtlich der Widmung kommt hierbei die Kategorie *Geschäftsstraße* ins Spiel, welche bereits in der Mariahilfer Straße, Kärntner Straße sowie Taborstraße vorliegt. Diese stellen die Hauptachsen des Konsums in Wien dar und sind durch ihre regionale Wirkung für Investierende insbesondere interessant. Weitaus öfter ist die Widmung *Geschäftsviertel* (entweder *Wohngebiet-Geschäftsviertel* bzw. *Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel*) vertreten, welche in der Innenstadt eine übermäßige Häufung von Garageneinfahrten, Abstellflächen sowie Wohnnutzung im Erdgeschoss verhindern soll (WKO 2013, 4 ff.).

Sowohl für die Erdgeschosszone im Bestand als auch bei Neubauten ist eine Förderung zukünftig von hoher Wichtigkeit. Bei Neuerrichtung von Gebäuden ist unter anderem die infrastrukturelle Versorgung, Flächenkonfiguration sowie Raumhöhe ausschlaggebend, um anschließend verschiedenste wohnfremde Nutzungen zulassen zu können. In bestehenden Baustrukturen hingegen werden Sanierungen sowie Zusammenlegungen von Flächen für die Ermöglichung von Geschäftslokalen gefördert. Eine Vielfalt an aktiven sowie passiven Maßnahmen können von städtischer Seite unterstützt werden – alle mit dem Ziel die Geschäftslagen im Erdgeschoss zu stärken und zu erhalten (ebd.). Weiteres Beispiel in diesem Kontext stellt die Richtlinie der *Wiener Geschäftsstraßenförderung* dar, die Geschäftsstraßenvereinen in den Jahren 2019 sowie 2020 monetäre Mittel zur Verfügung stellte (Wirtschaftsagentur Wien 2018, 3 ff.). In diesen organisieren sich Unternehmen, um gemeinsam die Vermarktung, Aktionen wie Einkaufstage, Feste etc. und die generelle Präsentation der jeweiligen Einkaufsstraße zu koordinieren. Durch das gemeinsame Herangehen werden Maßnahmen nicht nur punktuell umgesetzt und können somit eine größere Wirkung erzielen. Die Absicht der genannten Förderung war eine Steigerung der Geschäftstätigkeit, welche die Einkaufsstraßen und ihre Position im Stadtgebiet festigen und sowohl Bestands- als auch Neukund:innen an das Gebiet binden sollte.

EXKURS: GARAGENFLÄCHEN IM INNERSTÄDTISCHEN ERDGESCHOSS

Die viel diskutierte Thematik von Pkw-Stellplätzen im Erdgeschoss von Wohnhäusern mit ihren Auswirkungen wurde bereits angesprochen. Bleibt man bei den städtischen Förderprogrammen hinsichtlich der EG-Zone, lässt sich in diesem Kontext das *Garagenprogramm* von Wien erwähnen (MA 18 2014a). Dieses unterstützt im Zuge von privaten (Wohn-) Bauprojekten die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen vor allem in den innerstädtischen und dicht besiedelten Bereichen der Stadt. Dabei scheint es auf den ersten Blick ein Widerspruch zu sein, dass die Stadt Wien den Bau weiterer (Sammel-)Garagen fördert, da es sich um eine monofunktionale und nicht belebende Form der Erdgeschossnutzung handelt. Schließlich werden bei einer vermehrten Errichtung dieser Einbauten in Konsequenz auch die Bereitstellung von Ein-/Abfahrten in der Sockelzone begünstigt.

Jedoch muss dieser Aspekt in einem größeren Kontext abgeschätzt werden: Ein weiteres übergeordnetes Ziel der Stadt ist die Reduktion des ruhenden Verkehrs im Straßenraum der Innenstadt, welcher den Großteil der öffentlichen Flächen – insbesondere in den gründerzeitlich geprägten Gebieten – dominiert. Die dadurch freiwerdenden Flächen können in Folge zur Verbesserung der Qualität des öffentlichen Raums, beispielsweise durch Aufenthaltsflächen für Zu-Fuß-Gehende, Grünflächen, aber auch Konsumflächen wie Schanigärten, beitragen. Zudem eröffnet die Verlagerung des ruhenden Verkehrs Chancen, den Raum für den Ausbau des Radnetzes sowie des öffentlichen Verkehrs zu nutzen. Diese und weitere Vorteile sprechen vor allem in bereits vollständig versiegelten Gebieten für eine Förderung von Garagenbauten (MA 18 2014a, 9 f.).

Demnach ist es unwahrscheinlich, dass zukünftig Garageneinfahrten aus den Erdgeschosszonen der Innenstadt verschwinden werden. Nichtsdestotrotz sollte aus Planungssicht bei der Anzahl bzw. der Platzierung im Raum mit Bedacht vorgegangen werden.

In der Realität zeichnen sich die städtischen Erdgeschosszonen im Gegensatz zum beabsichtigten Soll-Zustand jedoch zunehmend durch eine bewusste Abgrenzung zum daran anschließenden öffentlichen Raum aus. Abseits der noch funktionierenden Geschäftsstraßen ist eine **Entfunktionalisierung der Sockelzone** zu beobachten. Damit geht schließlich auch die **Homogenisierung** des gesamten Stockwerks einher, da sich neben den immer selben Nutzungen (z. B. Garageneinfahrten) keine Differenzierung etablieren kann. Ganze Straßenzüge nehmen infolgedessen das gleiche Bild an und lassen sich von gebietsfremden Personen nicht mehr voneinander unterscheiden (Psenner 2015, 106–112).

Die Aufgabe von Planenden ist es somit, diesen öffentlichen Raum des Aufeinandertreffens nicht nur zu ermöglichen, sondern auch in Zukunft zu garantieren. Durch unterschiedliche Faktoren, wie beispielsweise der Rückgang des Einzelhandels, die Verlagerung des Konsums in die digitale Welt, Stellplatzverpflichtungen bei Wohnbauten etc., wird die theoretisch optimale Nutzungsmischung schrittweise verdrängt. Letztendlich können die konkreten Auswirkungen der Erdgeschossnutzung auf die ausdifferenzierte Gesellschaft nie garantiert werden, jedoch ist das Vorhandensein der Option des Aufenthalts und des Austausches, der entscheidende erste Schritt, der von Seiten der Zuständigen geschaffen werden muss (ebd.).

Um sich den angesprochenen Problematiken zu widmen, sind bestimmte Punkte zu beachten, was zukünftige Planungen angeht. Durch das Verständnis des Erdgeschosses als halb-öffentliche Zone wird bereits der Bedeutungsgrad für die Stadt an sich und den damit verbundenen Funktionen deutlich.

Psenner beschäftigt sich seit langem mit der Thematik und bietet eine Vielzahl an **Handlungsempfehlungen für einen besseren Umgang**. Auszugsweise werden nochmals die für die vorliegende Arbeit relevantesten Punkte zusammengefasst (2017, 78 ff.):

- Eine **Kleinteiligkeit sowie die Multifunktionalität** der Nutzungen durch eine Mischung an Handel, Gewerbe, Dienstleistungen etc. sind anzustreben. Diese setzen eine ausreichende Raumhöhe für die Umsetzung voraus.
- Die Nutzungen des Erdgeschosses verzahnen sich bei optimalen Voraussetzungen mit dem zugehörigen Straßenraum und es entsteht ein **verbundenes Konstrukt aus öffentlichen und halb-öffentlichen Raum**. Dies führt in Konsequenz zu den gewünschten belebten und funktionierenden EG-Zonen, welche Innenstädte attraktiv machen.
- Der daran anschließende Raum muss eine **dementsprechende Ausgestaltung** aufweisen: Ausreichende Gehsteigbreiten mit einer ansprechenden Aufenthaltsqualität – bestenfalls mittels einer Reduzierung des ruhenden Verkehrs und infolgedessen Öffnung von neuen Flächenpotenzialen – führen zu den gewünschten Effekten.
- Nutzungen wie Garagen, Lagerflächen, Leerstand (real oder subjektiv wahrgenommen), aber auch **sämtliche Formen der künstlichen Barrierebildung** – sei es durch Verklebung o. Ä. – **müssen verhindert werden**. Ansonsten werden die ebenerdigen Gebäudeteile gänzlich von der urbanen Öffentlichkeit abgeschirmt und der Verlust ist wesentlich weitreichender als die absoluten Flächenwerte an sich.

2.3 CONCLUSIO | INNERSTÄDTISCHE ERDGESCHOSSZONEN IN WIEN

Die vorangegangenen Kapitel beschäftigen sich im Detail mit dem Phänomen Selfstorage sowie den Wiener Erdgeschosszonen. Erkenntnisse für die Beantwortung der in dieser Arbeit gestellten Forschungsfragen werden aus der Kombination der beiden Fachbereiche gewonnen. Aus den relevantesten Aspekten lassen sich folgende Befunde extrahieren:

Die Lagerung von Gütern ist ein Grundbedürfnis in der gesamtheitlichen Geschichte von Zivilisationsgesellschaften. Zudem ist das Sich-Trennen von persönlichen Objekten ein emotional aufgeladener und teils langwieriger Prozess, weshalb Lagerungsflächen immer Bestand haben werden. Heutzutage spielt vor allem die Verknappung des privaten Wohnraums in urbanen Gebieten und damit einhergehend die Reduzierung privater Abstellräume die ausschlaggebende Rolle, wenn es um die Nachfrage nach gewerblichen Selfstorage geht. Bei vorhandenen Flächen wie Keller oder Dachboden kommen oftmals die nicht optimalen Bedingungen hinsichtlich langfristigen Verstauens (Temperatur, Feuchtigkeit, Sicherheit) hinzu.

► **BEFUND 1:**

Lagerungsflächen werden auch zukünftig in jedem Fall nachgefragt werden. Aufgrund mangelnder Möglichkeiten im Privatraum verlagert sich der Fokus verstärkt auf Dienstleistungen wie Selfstorage. Aus marktwirtschaftlicher Sicht handelt es sich um ein lukratives sowie krisenresilientes Geschäft, weshalb von einer Erweiterung des derzeit bestehenden Selfstorage Angebots ausgegangen werden kann, solange keine Sättigung des Marktes erreicht ist.

Es liegt eine Vielfalt an Selfstorage Arten vor, welche sich den Bedürfnissen der Nutzenden stetig anpassen. Das Angebot in innerstädtischen Erdgeschosszonen befriedigt insbesondere die Nachfrage nach wohnortnahen und öffentlich erschließbaren Optionen. Faktoren wie der digitale Vertragsabschluss und uhrzeitunabhängiger Zugang entsprechen den Anforderungen einer modernen, städtischen Bevölkerung. Die Expansionsraten und getätigten Investitionen der Branche stellen die Reaktion auf aktuelle und zukünftig relevante Trends wie die Verknappung der Wohnflächen, die wachsende Vielfalt der Lebenskonzepte, die steigende (Arbeits-)Mobilität sowie den Rückgang der Einzelhandelsflächen dar.

► **BEFUND 2:**

Die nachgefragten Standorte der Zukunft liegen in urban verdichteten Gebieten mit Standortfaktoren wie einfacher (öffentlicher) Erschließbarkeit, Wohnortnähe und flexiblem Zugang. Dementsprechend sind Selfstorage Angebote in innerstädtischen Erdgeschosszonen die optimale Positionierung im Raum, um ein möglichst hohes Potenzial an Nutzenden zu erreichen.

Aufgrund von Entwicklungen wie der Reduktion des stationären Einzelhandels durch ein vermehrtes Onlinegeschäft und folglich steigendem Leerstand ist die Flächenverfügbarkeit für die Nutzungsform in einem ausreichenden Maß vorhanden.

Eine Selfstorage Einheit in der Erdgeschosszone ist für die Betreibenden im Optimalfall in einem Wohnviertel bei gleichzeitiger Nähe zu Geschäftsstraßen positioniert. Die Nutzungsform lässt den Ausbau bei sämtlichen Lokalfächern zu (EG, Hochparterre in Kombination mit Keller etc.), während vorhandene Fenster zu Marketingzwecken verwendet werden. Für die Vermietenden wird die geringe Frequenz am Standort sowie eine allgemeine Unauffälligkeit des Angebots als Vorteil angeführt. Laut eigener Aussagen werden für die Dienstleistung keine weiteren Nutzungen verdrängt, da die Flächen entweder für Wohnen zu verschattet oder für den Einzelhandel zu gering frequentiert sind.

► **BEFUND 3:**

Die Etablierung von Selfstorage Standorten im Erdgeschoss ist flexibel und kann sich an unterschiedliche bauliche Voraussetzungen anpassen. Die jeweiligen Standortfaktoren werden ausgenutzt, um die größtmöglich vermietbare Fläche sowie optimale Präsentation im öffentlichen Raum zu erreichen. Die Dienstleistung selbst sieht sich als Beitrag zur Verminderung der Problematik des Leerstands, ohne weitere Nutzungen (wie Wohnen oder Einzelhandel) zu verdrängen.

Aus Planungssicht liegt eine lebenswerte Zukunft in der Konzeption als Stadt der kurzen Wege. Dies setzt eine Vielzahl an Stadtteilzentren voraus, die ihren umliegenden Nachbarschaften die Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs in fußläufiger Distanz garantieren können. Besondere Rolle spielt hierbei der Erhalt bzw. die Intensivierung von mischgenutzten Erdgeschosszonen, wie sie bereits in der Gründerzeit existierten. Mittels der gegenwärtigen Rückorientierung auf die Vorteile dieser Bauperiode und ihrer Parterrezone wird die Vielseitigkeit und Kleinteiligkeit der damaligen Bauten zurückgeholt.

► **BEFUND 4:**

Die Bewahrung der bestehenden, hochwertigen und lebendigen Erdgeschosszonen (vor allem in den von der Gründerzeit geprägten Gebieten) ist mit Sicht auf zukünftige Entwicklungen und Ansprüche an das Stadtgefüge essentiell. Zudem stellt die Stärkung des Ausbaus von neuen und attraktiven Abschnitten ein primäres Ziel der langfristigen und nachhaltigen Stadtplanung dar.

Im fachlichen Planungskreis ist man sich einig, dass eine funktionierende und lebendige EG-Zone allein durch eine Mischnutzung und folglich einer Angebotsvielfalt entstehen kann. Die Stadt Wien führt eine Vordefinition bestimmter Bereiche durch, welche unternehmerischen Nutzungen im Erdgeschoss vorbehalten sein sollen. Die Festlegung von Mindestraumhöhen oder Mischnutzungsanteilen bei Neubauprojekten sind Beispiele für mögliche Maßnahmen in der Schaffung der Umsetzungsvoraussetzungen.

► **BEFUND 5:**

Für die Resilienz des städtischen Gefüges ist eine wohnverträgliche Ansiedlung von Firmen in der Sockelzone unabdingbar. Dadurch kann der öffentliche Raum gestärkt sowie die umliegenden Viertel aufgewertet werden. In Konsequenz wird sich auf definierte Abschnitte konzentriert, welche sich für die Umsetzung am besten eignen. Diese kann mittels planerischer Vorgaben sowie Förderungspapieren o. Ä. geschehen.

Selfstorage in Erdgeschosszonen ist aus dem Blickwinkel der Stadtplanung wesentlich differenzierter, als von den Betreibenden präsentiert, zu betrachten. Die geringe Frequenz am Standort steht im Widerspruch zu den Zielen einer lebendigen Sockelzone. Zudem entsteht durch die vollflächige Folierung der Fensterfronten eine undurchdringbare Barriere zwischen öffentlichen und halb-öffentlichen Raum. In ausgewählten Städten gibt es bereits (verordnete) Versuche in das Phänomen einzugreifen, insbesondere da das Nutzungsangebot der EG-Zone in der Qualität des öffentlichen Raums für die Bevölkerung, Beschäftigten und Besuchenden ausschlaggebend ist.

► **BEFUND 6:**

Unter Berücksichtigung von stadtplanungsrelevanten Aspekten ist Selfstorage in Erdgeschosszonen nicht das Allheilmittel für aktuelle Problematiken wie Leerstand. Die Wirkungen der Nutzungsform sind wesentlich vielschichtiger und können nur zum Teil abgeschätzt werden. Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach der Dienstleistung ist eine Legitimation für die weitere Etablierung gegeben. Es muss jedoch abgewogen werden, wo eine Platzierung im Raum der gewünschten Angebotsvielfalt in der EG-Zone zuträglich ist und die nutzungscharakteristischen Aspekte dieser nicht entgegenwirken.

3 STATUS QUO: SELFSTORAGE IN WIEN

Der folgende Abschnitt konzentriert sich primär darauf, einen Überblick über die aktuelle Selfstorage Situation in den Wiener Erdgeschosszonen zu gewinnen. Als sekundäres Ziel soll herausgefunden werden, wie die anbietenden Unternehmen die räumliche Nachfrage bzw. Lagequalitäten einschätzen. Dazu werden unterschiedliche Faktoren untersucht – unter anderem der Auslastungsgrad und die Preispolitik.

Die genauen Standorte sowie die Datengrundlagen für sämtliche Berechnungen der Kennzahlen wurden Anfang 2021 erhoben (konkrete Zeiträume siehe nebenstehende Infobox; ausführliche Standortliste siehe Anhang 7.4).

EXAKTE ERHEBUNGSZEITRÄUME (Standorte sowie dazugehörige Daten)

Storebox	23.-25.01.21
Localstorage	30.01.21
CityStorage	23.-25.01.21
Safe Selfstorage/Lagerraum	30.01.-02.02.21
Diskont City-Depot	02.02.21

3.1 UNTERNEHMEN DES MARKTSEGMENTS

Wie bereits erwähnt ergibt die Internetrecherche fünf verschiedene Firmen für Selfstorage Flächen in der Erdgeschosszone von ansonsten durch Wohnnutzung geprägten Gebäuden. In die Liste werden Unternehmen mit mindestens zwei Standorten und einem Internetauftritt aufgenommen, da alle weiteren Angebote in der Recherche kaum vollständig zu erfassen sind. Generell gibt es in Wien weitere Optionen für Selfstorage – auch in Erdgeschosszonen –, dabei handelt es sich jedoch größtenteils um Privatpersonen, deren Information allein durch ihre (fehlende) Internetpräsenz nicht erhoben werden kann.

Die als Businessmodell aufgezogenen Selfstorage Angebote werden überblicksweise, gereiht nach absteigender Anzahl an Standorten, behandelt:

Storebox ist mit Abstand die erfolgreichste Konkurrenz am Markt – das als Lagerplatzbörse begonnene Unternehmen eröffnete in Wien im Jahr 2017 die ersten Standorte. Bereits im selben Jahr wurde ihr Franchise-System eingeführt, wodurch die Erweiterung um zusätzliche Einheiten beschleunigt wurde. Mit Stand Anfang 2021 sind insgesamt über 100 Standorte in Österreich, Deutschland, Schweiz und Luxemburg in Betrieb, wovon sich 48 in der Stadt Wien befinden. Das Unternehmen zeichnet sich nicht nur durch seinen internationalen Erfolg und die raschen Wachstumsraten aus, sondern besitzt zudem die vorreitende Rolle in der Ermöglichung einer vollständig digitalisierten Nutzung seitens der Endkund:innen. Von Vertragsabschluss bis erster Öffnung der Lagerfläche findet die gesamte Transaktion online statt (Storebox Holding GmbH 2021). Wobei anzumerken ist, dass die Internetbeschreibungen der spezifischen Standorte aufgrund der verschiedenen Franchisenehmenden variieren können (Angaben wie die Summe der Abteile bzw. die Gesamtfläche eines Standorts sind lediglich fallweise angegeben).

Die **Localstorage** GmbH ist mit 15 Standorten in Wien die nächstgrößte Anbieterin im Marktsegment Selfstorage. Bereits seit 2009 können hauptsächlich in ebenerdig erschlossenen

Flächen Mieter:innen ihre Objekte einlagern. Obwohl *Localstorage* länger als *Storebox* am Markt vertreten ist, zeigt sich die Expansionsrate des Unternehmens wesentlich gemäßiger. Auch hier ist die Handhabung für die Nutzenden inzwischen komplett digital möglich (*Localstorage* GmbH o. J.), wenn auch der Internetauftritt nicht so modern wie bei der Hauptkonkurrenz wirkt.

An dritter Stelle der Marktteilnehmenden findet sich **CityStorage** mit zwölf Standorten in der Stadt Wien. Das Unternehmen besteht seit 2005, wobei erst in den vergangenen Jahren der Großteil der Selfstorage Einheiten hinzukam (Immobilienkanzlei Mag. Wolf-Dietrich Schneeweiss o. J.b).

Schließlich fügt sich die Firma **Safe Selfstorage** in die Liste ein, die acht ihrer Standorte in Wien betreibt. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang der Markenname **Lagerraum**, welcher zwar einen eigenen Internetauftritt besitzt, jedoch dieselben Standorte wie *Safe Selfstorage* anführt. Im Vergleich werden trotz unterschiedlicher Designs Ähnlichkeiten im Marketingauftritt sowie eine Übereinstimmung in der betreibenden MOP Immobilien GmbH (2020a, 2020b) offensichtlich.

Weiteres Angebot am Selfstorage Markt ist **Diskont City-Depot**, das sein Portfolio der großflächigen Containerstandorte mit zwei Selbsteinlagerungsstandorten in der Innenstadt ergänzt. Dabei kann es sich jedoch laut Webseite auch um rechtlich eigenständige Partner:innen handeln, welche spezifisch ihre Miethöhe o. Ä. festlegen, weshalb online zu Verfügbarkeit, Abteilgrößen oder Kosten nichts herauszufinden ist. Derzeit ist die Abwicklung mit den potenziellen Nutzenden nicht digital möglich und es bleibt abzuwarten, ob weitere Expansionen in diesem Marktbereich in der Zukunft geplant sind (DISKONT DEPOT GmbH 2021).

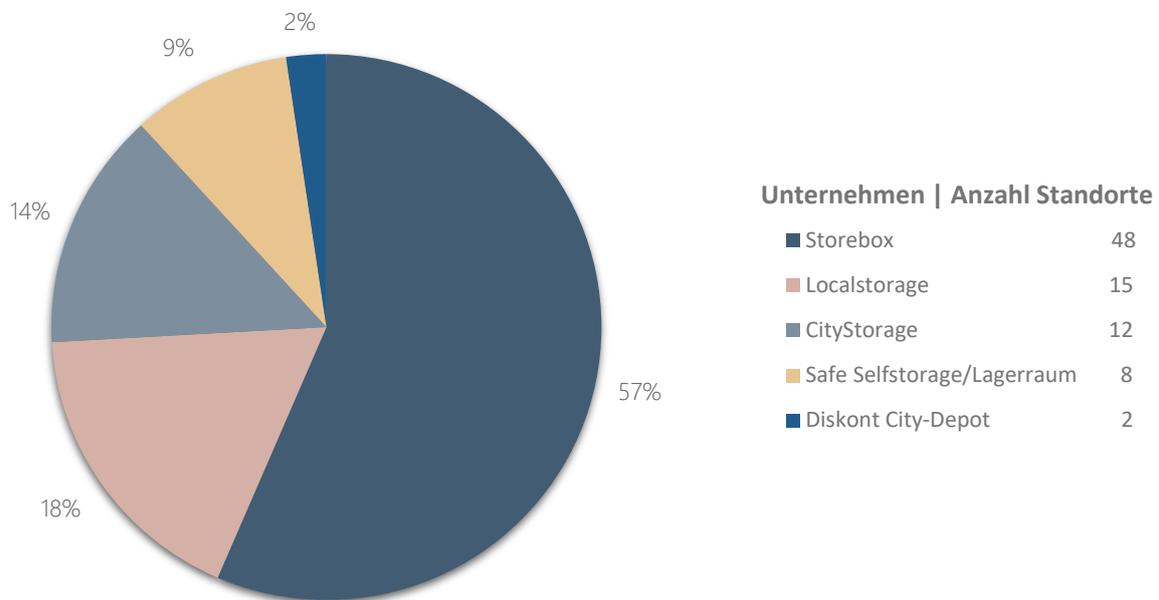


Abbildung 13 Anteil der verschiedenen Selfstorage Unternehmen am Wiener Markt (eigene Darstellung; Datengrundlage: Unternehmenswebseiten (Storebox Holding GmbH o. J.b; Localstorage GmbH o. J.; Immobilienkanzlei Mag. Wolf-Dietrich Schneeweiss o. J.a; MOP Immobilien GmbH 2020b; DISKONT DEPOT GmbH 2021))

Wie Abbildung 13 veranschaulicht ist **Storebox eindeutig das marktführende Unternehmen mit über 50 Prozent aller Standorte** in der Stadt Wien. Schließlich gibt es die drei nächstgrößeren Firmen (*Localstorage*, *CityStorage* sowie *Safe Selfstorage/Lagerraum*), welche zusammen 41 Prozent des Marktvolumens ausmachen. Neben diesen Top-Playern des Selfstorage Segments im Wiener Stadtgebiet kann sich mit Stand Anfang 2021 keine weitere Konkurrenz behaupten.

3.2 VERTEILUNG DER STANDORTE IM RAUM

Zum Untersuchungszeitpunkt werden 83 Selfstorage Standorte von fünf Firmen im Stadtgebiet betrieben, deren räumliche Verteilung in Abbildung 14 ersichtlich ist. Da es sich bei den erhobenen Daten hauptsächlich um Lagerflächen in Erdgeschosszonen bzw. dem Souterrain von mehrstöckigen Wohnhäusern handelt, ist eine **erwartungsgemäße Steigerung der Dichte an Standorten mit der Nähe zum Stadtzentrum** zu verzeichnen.

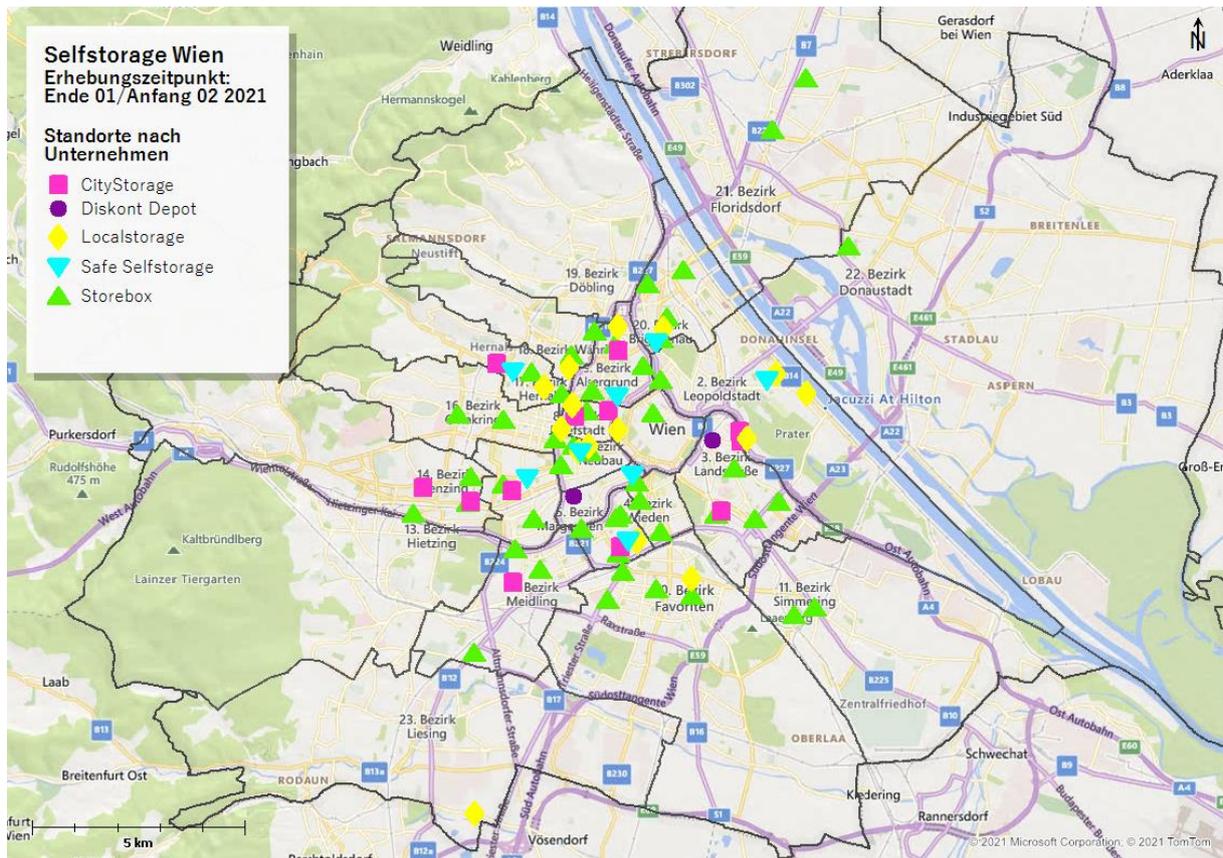


Abbildung 14 Übersicht der Selfstorage Standorte in der Stadt Wien (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Erhebung, Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015, Microsoft® Bing™ Maps 2021)

Insbesondere die inneren Bezirke Landstraße (03.), Margareten (05.), Neubau (07.), Josefstadt (08.) sowie Alsergrund (09.) weisen eine Konzentration des Selfstorage Angebots auf. In den stadtrandnahen Bezirken wie Liesing (14.), Floridsdorf (21.) sowie Donaustadt (22.) hingegen ist das Angebot für Selbsteinlagerungsflächen gering. In Transdanubien befinden sich gar nur drei Optionen insgesamt. Jedoch ist zu bedenken, dass diese Randbezirke stattdessen Standort für das Marktsegment der ausschließlich für Lagerung genutzten, mehrgeschossigen Gebäude bzw. Areale sind – siehe die zuvor erwähnten Unternehmen wie *MyPlace* und *Diskont Depot*.

Abbildung 15 zeigt die Sortierung der Wiener Bezirke nach der absteigenden Anzahl an Selfstorage Einheiten. Bei den Top-3 mit der größten Häufigkeit handelt es sich mit Landstraße (03.), Margareten (05.) sowie Neubau (07.) allesamt um kleinflächige und innere Bezirke der Stadt.

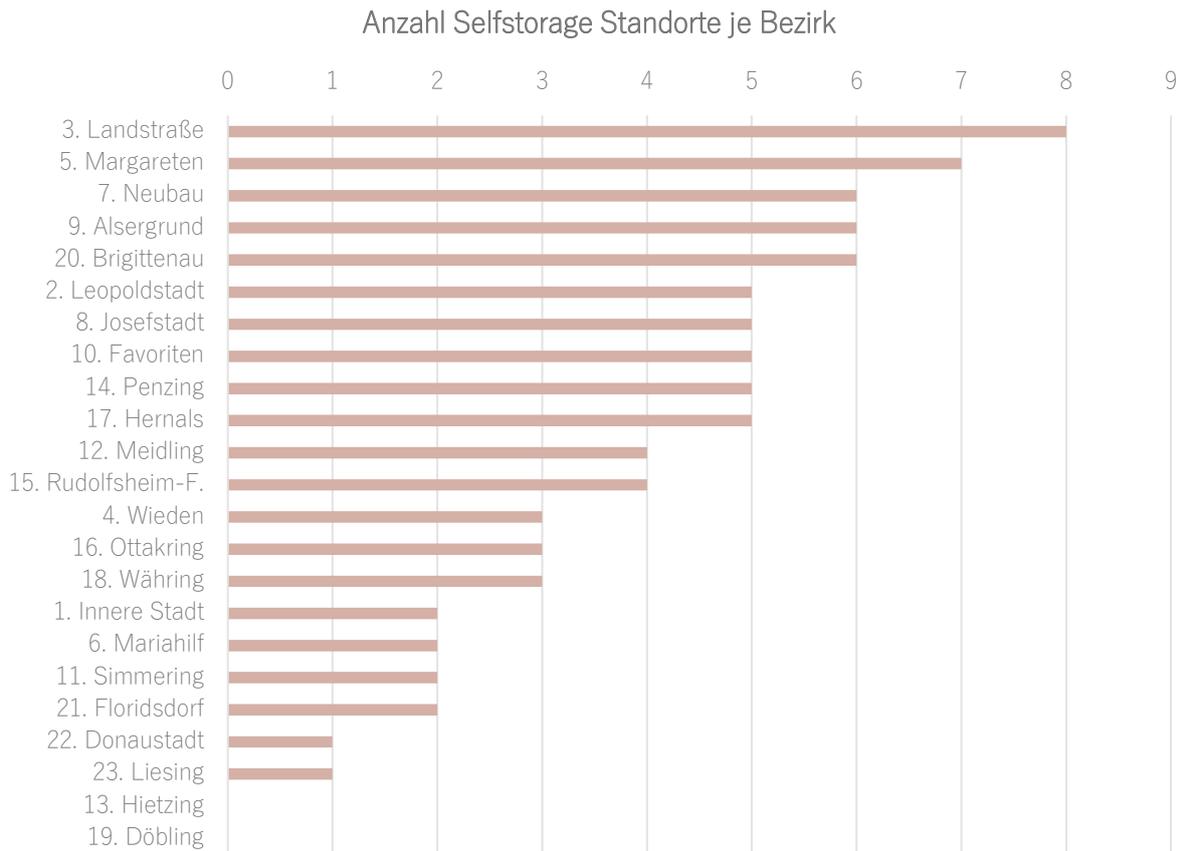


Abbildung 15 Anzahl Selfstorage Standorte je Bezirk (Wien, Stand Anfang 2021), sortiert nach absteigender Anzahl Standorte (eigene Darstellung; Datengrundlage: Bevölkerungsstand (Statistik Austria 2020) sowie eigene Erhebung)

Aufgrund der unterschiedlichen Flächenausdehnungen sowie Bevölkerungszahlen der Wiener Bezirke hilft ein Blick auf relative Kennzahlen. Bei Betrachtung der Anzahl Personen, die auf einen Selfstorage Standort fallen, unterschieden auf Bezirksebene, führt die Josefstadt (08.) mit ca. 5.000 Personen pro Selfstorage Standort das Feld an (siehe Abbildung 16). Zum Vergleich: In der Donaustadt (22.) kommen auf ein Angebot in der Erdgeschosszone rund 195.000 potenzielle Nutzende.

Im Interview mit *Storebox* wird von einem **Einzugsgebiet eines Standorts von ungefähr 30.000 Bewohnenden** im umliegenden Umkreis gesprochen. Dieser Grenzwert wird auch angesetzt, wenn es darum geht, den Franchisenehmenden ihren jeweiligen Geschäftsbereich zuzusichern. Innerhalb Wiens wird diese Schwelle jedoch oftmals überschritten, da die Storebox Dichte wesentlich höher liegt (Storebox Interview, siehe Anhang 7.1).

Ausgehend von diesem Schwellenwert könnte bereits in einer Vielzahl von Bezirken von einer grundlegenden Sättigung gesprochen werden. Allerdings bestätigt das Unternehmen auch, dass solange eine Storebox einen hohen Auslastungsgrad aufweist, in der näheren Umgebung prinzipiell weitere Nachfrage besteht. Somit werden seitens des Unternehmens in solchen Nachbarschaften keine weiteren Standorte ausgeschlossen und stattdessen eine weitere punktuelle Expansion in Erwägung gezogen (ebd).

Bevölkerungskennzahlen hinsichtlich Selfstorage, je Bezirk

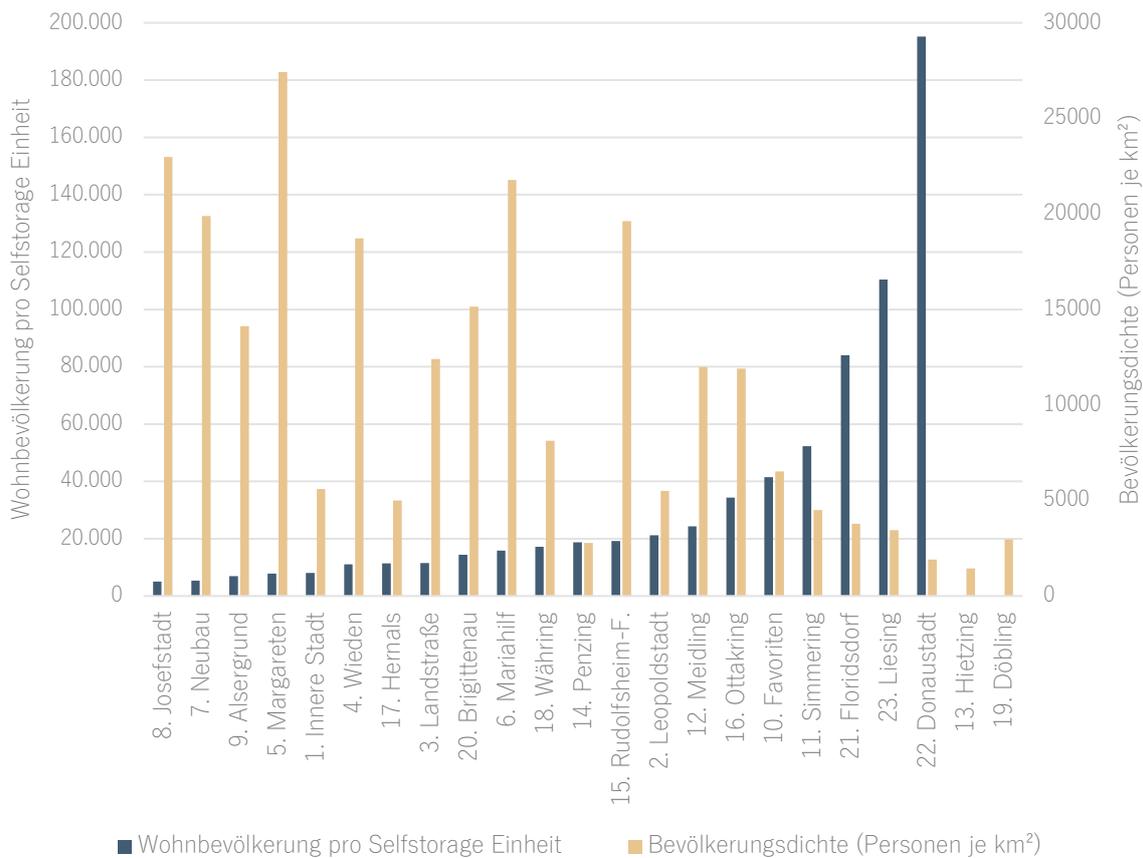


Abbildung 16 Wohnbevölkerung pro Selfstorage Einheit sowie Bevölkerungsdichte, unterschieden nach Bezirk, sortiert nach geringster Anzahl Personen je Selfstorage Einheit (eigene Darstellung; Datengrundlage: Statistik Austria 2020; Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015)

Setzt man die Anzahl der angebotenen Standorte mit der Bevölkerungsdichte im jeweiligen Bezirk in Verbindung, so zeigt sich ein Zusammenhang: Tendenziell kommen **umso mehr Selfstorage Einheiten auf einen Bezirk, je höher die Bevölkerungsdichte**. Somit befinden sich die inneren Bezirke im vorderen Feld der Standorte, mit einem vergleichsweise geringem Nutzendenpotenzial hinsichtlich der absoluten Anzahl Personen. Dies unterstützt die in Kapitel 2.1.6 erarbeiteten Gründe für die überwiegende Nutzung der Dienstleistung. In den zentralen Bezirken sind bei hoher Bevölkerungsdichte, vergleichsweise kleine Wohnflächen und in Konsequenz geringe Lagerungsflächen vorhanden. Folglich steigt die Nachfrage nach gewerblichen Möglichkeiten der Einlagerung.

Mithilfe eines detaillierteren Blicks in die räumliche Verteilung inklusive der Anbindung an öffentliche Verkehrslinien (U-Bahn, Straßenbahn sowie S- und Regionalbahn) lässt sich zudem eine **Präferenz für Standortentscheidungen entlang von Verkehrsachsen** ableiten (siehe Abbildung 17). Um eine problemlose Erreichbarkeit für die Nutzenden zu gewährleisten, ist die Ansiedlung in der Nähe viel genutzter Straßen wie dem Gürtel, der Triester Straße, Wienzeile, Hütteldorfer Straße, Felberstraße/Linzer Straße, Hernalser Hauptstraße etc. sinnvoll. Entlang dieser Gebiete ist zudem der öffentliche Verkehr gut ausgebaut und ermöglicht somit eine Anfahrt ohne privaten Pkw.

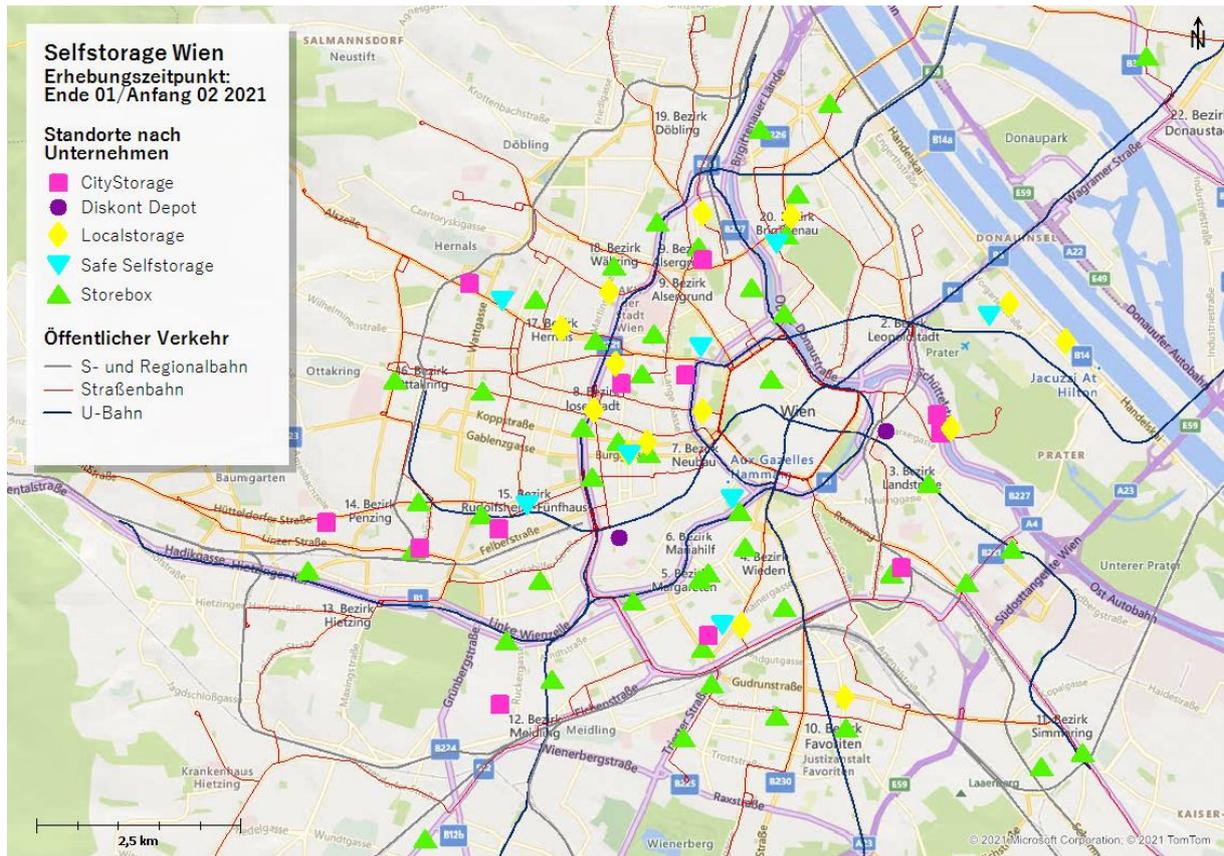


Abbildung 17 Übersicht der Selfstorage Standorte in der Innenstadt Wien inkl. öffentlicher Verkehrslinien (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Erhebung, Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015, Stadt Wien – data.wien.gv.at 2014, Microsoft® Bing™ Maps 2021)

Der Hauptanteil der Nutzenden von *Storebox* hat den Wohnort in einem Umkreis von rund 15 Gehminuten, wie das persönliche Interview bestätigte. Die Dienstleistung setzt somit, wie im Unternehmensslogan – *Dein Lager nebenan* – hervorgehoben, seinen Fokus auf die direkte Nachbarschaft (*Storebox* Interview, siehe Anhang 7.1). Geht man demnach davon aus, dass die Mieter:innen von Selfstorage Einheiten einen wohnort- bzw. arbeitsstättennahen Standort bevorzugen, ist die Hauptzielgruppe der Angebote die direkte Umgebung. Zieht man um jede verfügbare Selfstorage Adresse einen Umkreis von 300 bzw. 500 Meter Radius, lässt sich die derzeitige Abdeckung der Stadt abbilden (siehe Abbildung 18).

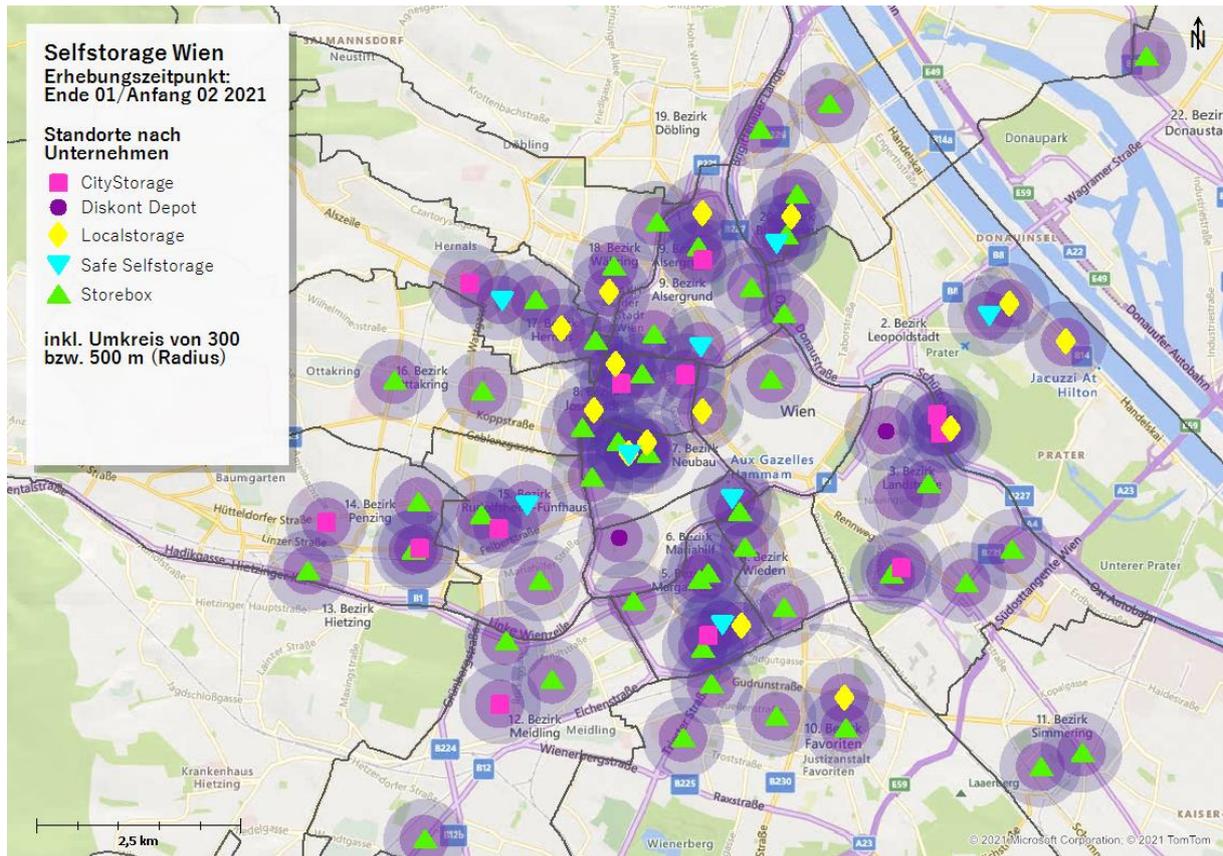


Abbildung 18 Abdeckung der Stadt Wien mit Selfstorage Angeboten (300/500 m Umkreis) (eigene Darstellung;
Datengrundlage: eigene Erhebung, Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015, Microsoft® Bing™ Maps 2021)

Es zeigt sich, dass insbesondere **die inneren Bezirke zum Teil bereits vollständig abgedeckt** sind und der gesamten Bevölkerung in der Umgebung von einem Kilometer mindestens ein Lagerungsangebot bereitsteht. Vor allem kleinflächige Bezirke wie Josefstadt (08.), Neubau (07.), Mariahilf (06.), Wieden (05.), aber auch Alsergrund (09.) weisen eine hohe Dichte mit überlagerten Einzugsgebieten auf. Zusätzlich sind die Bezirke Landstraße (03.), Penzing (14.) sowie Rudolfsheim-Fünfhaus (15.) in ihren zentrumsnahen Teilen mit einer Auswahl an Flächen versorgt. Prägnante Lücken ergeben sich unter anderem in der inneren Stadt (01.), wobei hier die Wiener Wohnbevölkerung nur zu einem geringen Maß vertreten ist. Weiters treten weiße Flecken in der Abdeckung entlang der stadtauswärts verlaufenden Achsen auf, wobei diese potenziell durch die vorhandenen Standorte in der nächsten Nähe bedient werden können.

Insgesamt ergeben die Analysen, dass in der Stadt Wien bereits eine Vielzahl an Selfstorage Angeboten in den Sockelzonen von Gebäuden vorhanden ist. Die Standorte konzentrieren sich in den zentrumsnahen Bezirken, wo sie sich wiederum relativ gleichmäßig verteilen. Zudem siedeln sich die Unternehmen vorwiegend entlang von gut erschlossenen Straßenzügen an. Sowohl MIV als auch ÖPNV spielen eine wichtige Rolle bei der Anfahrt, wobei der Großteil der Nutzenden aus dem direkten Umfeld stammen wird. Bei Betrachtung der Abdeckung erkennt man Gebiete der Stadt, welche bereits lückenlos durch verschiedene Unternehmen bedient werden, während es in Richtung Stadtrand eine steigende Anzahl an Gegenden ohne Selfstorage Angebot gibt.

3.3 STANDORTKENNZAHLEN DER UNTERNEHMEN AM MARKT

Für einen umfassenden Einblick in die Selfstorage Praxis in Wien werden im Folgenden unternehmensspezifische Kennzahlen der Branche analysiert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass abhängig von den Marktteilnehmenden die Angaben differenzieren, welche auf den zugehörigen Webseiten vorzufinden sind. Zum Teil sind die Pläne des jeweiligen Standorts mitsamt der Abteilanzahl, exakten Flächenmaßen etc. angeführt. In anderen Fällen wird lediglich eine Liste von verschiedenen Mietmöglichkeiten vorgeschlagen, wobei man als potenzielle Kund:innen nicht weiß, wie häufig eine bestimmte Option am Standort verfügbar ist (diese Situation tritt vereinzelt bei den Firmen *CityStorage* sowie *Safe Selfstorage* auf). *Diskont City-Depot* wird in den weiterführenden Analysen ausgeklammert, da ausgehend vom Unternehmen keinerlei Angaben hinsichtlich ihrer zwei Standorte in Wien zu erfahren sind.

Unter diesen Voraussetzungen werden – so weit möglich – sämtliche Daten zu den aktiven Standorten herausgelesen und anschließend bestimmte Kennzahlen der vier größten Unternehmen am Wiener Markt berechnet (siehe Tabelle 1). Es existieren zwei Varianten in der Vorgehensweise:

- 1 | Der jeweilige Standortplan liegt vor und die Gesamtzahl der Abteile sowie die noch freien Mietoptionen können punktgenau gezählt werden. Aus dem Verhältnis zueinander ist es möglich, den Auslastungsgrad zu errechnen.
- 2 | Es ist lediglich die Anzahl der freien Abteile angegeben sowie der Auslastungsgrad des Standorts. Durch Multiplikation erhält man die Gesamtzahl der Abteile.

Bei fast allen Adressen der in diesem Schritt untersuchten Unternehmen ist die Fläche sowie der Preis der noch verfügbaren Mietoptionen abteilgenau angegeben. Somit ist eine Summierung für den Erhalt der freien Flächen möglich. Die Berechnung der durchschnittlichen Anzahl Abteile je Standort pro Unternehmen erfolgt auf Basis des Mittelwerts der jeweiligen Gesamtwerte. Es ist zu beachten, dass drei der acht Standorte vom Unternehmen *Safe Selfstorage* für die vorliegende Untersuchung aufgrund fehlender Angaben ausgeschlossen werden mussten (Vogelsanggasse 5, Garnisongasse 7, Comeniusgasse 2).

Tabelle 1 Kennzahlen der Selfstorage Unternehmen in Wien im Erhebungszeitraum Anfang 2021 (gerundet)

	Anzahl Standorte	Anzahl Abteile	Durchschnitt: Abteile je Standort	Durchschnittlicher Auslastungsgrad	Summe Fläche freier Abteile in m ²
Storebox	48	2.253	47	74 %	2.130
Localstorage	15	1.100	73	78 %	454
CityStorage	12	378	32	86 %	179
Safe Selfstorage	5	214	43	72 %	121
GESAMT	80	3.945	49	76 %*	2.884

* *Gesamt* ist nicht Mittelwert der vier Durchschnittswerte der Unternehmen, sondern berechnet sich erneut auf Grundlage aller einzelnen Standorte

Quelle: eigene Berechnung sowie Erhebung auf Basis der Unternehmenswebseiten (Storebox Holding GmbH o. J.; Localstorage GmbH o. J.; Immobilienkanzlei Mag. Wolf-Dietrich Schneeweiss o. J.; MOP Immobilien GmbH 2020b)

Wie erwartet besitzt *Storebox* als Unternehmen mit der größten Auswahl an Standorten auch die höchste Gesamtzahl an mietbaren Abteilen. Jedoch zeigt sich, dass *Localstorage* bei der Durchschnittsbetrachtung der Einheiten je Standort einen wesentlich höheren Wert (73 Stück) als die Konkurrenz aufweist. *Localstorage* sowie *CityStorage* ähneln sich in ihrer Anzahl an betriebenen Standorten, wobei man anhand der Summe der Abteile bzw. der Abteile je Standort einen wesentlichen Unterschied erkennen kann. Es wird ersichtlich, dass *Localstorage* zwar eine recht geringe Anzahl jedoch flächenmäßig sehr große Standorte betreibt. *Safe Selfstorage* wiederum besitzt nicht nur die geringste Anzahl an Adressen, sondern auch den niedrigsten Auslastungsgrad der Untersuchungsorte.

Beim durchschnittlichen Auslastungsgrad führt *CityStorage* die Liste mit 86 Prozent Belegung an. Die anderen Firmen bewegen sich in einem Bereich von drei Viertel vermieteteter Abteile. Mithilfe der Summe der freien Flächen ist ersichtlich, dass es sich bei *CityStorage* sowie *Safe Selfstorage* dabei um eher kleine Boxen handeln muss.

Hinsichtlich der durchschnittlichen Auslastung äußert *Storebox* im Interview, dass der durchschnittliche Anteil an vermieteten Einheiten wahrscheinlich geringer, als die durchschnittlichen 74 %, ausfällt. Aufgrund von reservierten Abteilen bzw. nicht tagesaktuellen Werten auf der Homepage ist der auf Basis des Internets erhobene Wert etwas verzerrt. Generell achtet das Unternehmen darauf, dass sich **ein Standort ab einer Auslastung von 50 % wirtschaftlich rechnet**. Da sich die meisten Nutzenden auf längere Zeit binden, steigt der Füllungsgrad mit dem Bestehen eines Standorts an und wird zunehmend gewinnbringend (Storebox Interview, siehe Anhang 7.1).

Insgesamt lässt sich aus den Kennzahlen ableiten, dass sich die Auslastungsgrade, unabhängig vom anbietenden Selfstorage Unternehmen, in einem ähnlichen Bereich bewegen. **Die 80 in Wien untersuchten Standorte sind durchschnittlich zu 76 Prozent vermietet**. Die Nutzung findet somit sowohl Anklang als auch Anwendung bei den Bewohner:innen der Stadt. Die Nachfrage in der Bevölkerung ist gegeben, jedoch nicht zu einem Grad, der dringend nach einem grundsätzlichen Ausbau der Selfstorage Flächen fordern würde. Da ein Viertel der angebotenen Selbsteinlagerungsflächen derzeit leersteht, stellt sich die Frage, ob es generell noch weiteres Potenzial für eine Expansion der aktuellen Standortstrukturen gibt.

RÄUMLICHE DIFFERENZIERUNG DES AUSLASTUNGSGRADS

Der Auslastungsgrad und damit indirekt die Nachfrage in der Bevölkerung wird nun im Raum betrachtet, um genauere Aufschlüsse über Unterschiede im Stadtgebiet liefern zu können. Bei Untersuchung der einzelnen Standortwerte in ihrer örtlichen Verteilung (siehe Abbildung 19) zeigt sich **ein unstrukturiertes Bild**.

Die Anzahl der Standorte mit weniger als 50 Prozent gebuchten Abteilen beläuft sich auf 4 von 80 Stück (5 Prozent), wohingegen die Auslastung von über 90 Prozent in 18 Fällen vertreten ist (ca. 23 Prozent) – davon sind 5 Stück vollständig ausgebucht.

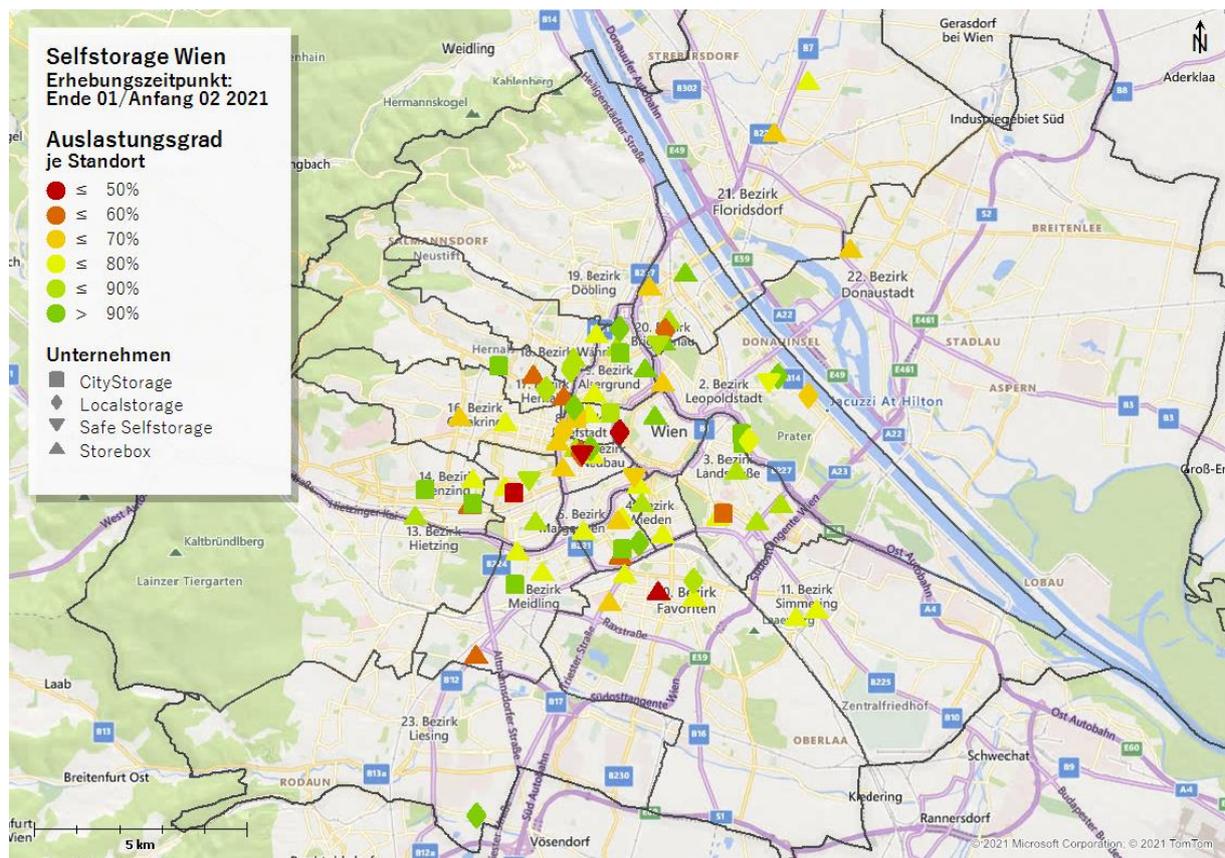


Abbildung 19 Auslastungsgrad der Selfstorage Standorte in Wien (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Berechnung, Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015, Microsoft® Bing™ Maps 2021)

Sowohl in den inneren als auch äußeren Bezirken finden sich Selfstorage Angebote mit vergleichsweise niedrigen bzw. hohen Auslastungsgraden. Am ehesten zeigt sich im Bezirk Alsergrund (09.) und den direkt in der umliegenden Nachbarschaft liegenden Standorten eine Konzentration von einer überdurchschnittlichen Auslastung.

Es existieren sowohl stark ausgelastete Standorte in Gebieten mit sehr hoher als auch geringer Bevölkerungsdichte (Stadtzentrum vs. Stadtrand). Auch scheint keine eindeutige Präferenz hinsichtlich der Unternehmen vorzuliegen – die Daten zeigen eine Gleichverteilung der am geringsten genutzten Standorte auf alle untersuchten Firmen.

3.4 PREISPOLITIK DER ANGEBOTSSEITE

Im Folgenden werden die Unterschiede in der Preispolitik zwischen den Unternehmen sowie den zugehörigen Standorten untersucht. Ziel ist es, basierend auf potenziellen räumlichen Unterschieden und einem erkennbaren Muster in der Verteilung, eine von der Angebotsseite ausgehende Lagebewertung abzuleiten.

Erster Schritt dafür ist, eine Vergleichbarkeit zwischen den Höhen der Mietpreise herzustellen. Dazu legt sich die Analyse fest, den Fokus auf den monatlichen Quadratmeterpreis, bei einem Mietabschluss von einem Jahr, zu legen. Jedoch ist anzumerken, dass die Dauer des Vertragsverhältnisses unternehmensabhängig nur bedingt eine Reduzierung der Kosten bringt.

Storebox bietet bei einer Mindestvertragslaufzeit von einem Jahr durchschnittlich einen Rabatt zwischen 10-20 Prozent, während *CityStorage* eine Preisreduzierung von durchschnittlich 20 Prozent vom Ursprungswert gewährt. *Localstorage* öffnet die Möglichkeit für einen Nachlass auf Verhandlungsbasis und *Safe Selfstorage/Lagerraum* wiederum bietet generell eine wöchentliche Kündigungsfrist an, weshalb keine Vergünstigungen aufgrund einer längeren Vertragsdauer o. Ä. gegeben werden. Lediglich Vorkasse senkt hier die Kosten, was sich bei einem Jahresbetrag auf zehn Prozent belaufen würde (jedoch nicht in die Erhebung miteinfließt). Zudem sind *Safe Selfstorage* als Anbietende die Einzigen, welche ihre Preise exklusive der Umsatzsteuer angeben und für Privatpersonen diese als zusätzlicher Kostenfaktor hinzukommen würde.

Temporäre Rabattaktionen von einzelnen Standorten werden für die Analyse nicht berücksichtigt, jedoch für eine separate Untersuchung vermerkt.

3.4.1 DIFFERENZIERUNG DER MIETHÖHE NACH UNTERNEHMEN

Der Preis eines mietbaren Selfstorage Abteils ist generell von der zur Verfügung stehenden Fläche abhängig. Das Unternehmen *CityStorage* unterteilt die Abteilgrößen in drei Kategorien: unter drei Quadratmeter, drei bis fünf Quadratmeter sowie über fünf Quadratmeter Gesamtfläche. *Storebox* setzt die Grenze zwischen den zwei oberen Klassen wiederum bei sechs Quadratmeter. Die anderen Firmen nehmen keine Einteilung vor, wobei diese bei den beiden ersteren auch keine weiterführenden Auswirkungen für die Nutzenden hat. In der nachfolgenden Analyse wird die Einteilung mit den Grenzen drei und sechs Quadratmeter übernommen.

Um den Wert pro Quadratmeter für einen Vergleich zu erhalten, werden zuerst die Abteile – so weit möglich – differenziert nach Standort und Unternehmen erhoben. Zu den bereits vermieteten Selfstorage Einheiten findet man bei keinem der Anbietenden Informationen. Die freien Einheiten werden hauptsächlich mit ihrem monatlichen Preis (nach Jahresabschluss) sowie der dazugehörigen Fläche in Quadratmetern angegeben – die Raumhöhe ist nur teilweise verfügbar. Die zum Erhebungszeitpunkt verfügbaren Optionen werden nun gelistet und anschließend wird je Standort, getrennt nach den drei Größenkategorien, der nach Fläche gewichtete Mittelwert des Quadratmeterpreises berechnet. Die Einteilung in die verschiedenen Klassen verhindert eine unnötige Verzerrung des Durchschnittswerts durch die Preisnachlässe bei größeren Abteilflächen.

Die Gewichtung nach der Fläche innerhalb der Klassen hilft wiederum, die statistische Verteilung der verschiedenen Flächenoptionen mit in die Berechnung einfließen zu lassen. So wird anfangs der Quadratmeterpreis pro Abteil berechnet, bevor ein insgesamt Durchschnittswert pro Standort gebildet wird. Bei den Werten handelt es sich um Endpreise inklusive Steuern.

Anschließend ist es möglich, standortübergreifende Werte nach Selfstorage Unternehmen zu errechnen. Betrachtet man nun diese auf die einzelnen Firmen gemittelten Werte, zeigt sich die preisliche Spannweite für den Nutzenden offensichtlicher. Tabelle 2 zeigt die Ergebnisse dieser Berechnungen nach Größenkategorie sowie Firma.

Tabelle 2 Durchschnittlicher Quadratmeterpreis nach Unternehmen und Größenkategorie im Erhebungszeitraum Ende Jänner/Anfang Februar 2021 (auf eine Dezimale gerundet)

	Durchschnittlicher Preis pro m ² pro Monat (bei Jahresabschluss) in Euro		
	bis 3 m ²	3 bis 6 m ²	über 6 m ²
Storebox	39,0	34,3	27,7
Localstorage	28,3	20,9	19,9
CityStorage	21,2	17,1	-
Safe Selfstorage	21,6	21,6	21,6
GESAMT*	33,9	30,1	26,1

* *Gesamt* ist nicht Mittelwert der Durchschnittswerte der Unternehmen, sondern berechnet sich erneut auf Grundlage aller einzelnen Standorte

Quelle: eigene Berechnungen auf Datengrundlage der Unternehmenswebseiten (Storebox Holding GmbH o. J.b; Localstorage GmbH o. J.; Immobilienkanzlei Mag. Wolf-Dietrich Schneeweiss o. J.a; MOP Immobilien GmbH 2020b)

Die Mietpreise je Quadratmeter variieren nach Standort und Unternehmen. Die farbliche Formatierung in Tabelle 2 soll diese Unterschiede verdeutlichen – dazu dienen das Minimum sowie Maximum der Werte als Grenzen der Farbskala, welche sich darauf aufbauend an die dazwischen liegenden Werte anpasst.

Generell lässt sich die Tendenz ablesen, dass **mit steigender Abteilgröße das Mietpreisniveau sinkt**. Allein bei *Safe Selfstorage* erkennt man eine preisliche Stabilität unabhängig von der Fläche, da diese einen fixierten Quadratmeterwert je Standort festsetzen. *CityStorage* besitzt insgesamt das günstigste Angebot, wobei nur Abteile bis zu sechs Quadratmetern zur Verfügung stehen. Diese bestehen aus abschließbaren, durch Gitterstäbe begrenzten Einheiten, welche jedoch von anderen Nutzenden eingesehen werden können (auf der Webseite erkennbar). Somit erwartet die Mietenden ein anderes Sicherheits- bzw. Privatheitsniveau als bei der Konkurrenz, welche baulich getrennte und dadurch komplett voneinander separierte Abteile bieten (Immobilienkanzlei Mag. Wolf-Dietrich Schneeweiss o. J.a).

Storebox zeigt in allen drei Kategorien die höchsten Mietpreise, obwohl die Betrachtung bereits den günstigsten Preis (bei Jahresabschluss) berücksichtigt. Nichtsdestotrotz ist es das Unternehmen mit den meisten Standorten sowie den ambitioniertesten Expansionsraten. Der Preis scheint somit nicht der ausschlaggebende Faktor für die Mietenden zu sein. Stattdessen ist *Storebox* an einer

Vielzahl an Standorten in Wien vertreten sowie durch ihre Art der Präsentation (großflächige Folierung ihrer Schaufenster, grell grüne Farbe als Branding etc.) sehr präsent. Dies kann dazu führen, dass die Bevölkerung bei Selfstorage in Innenstadtlage als erstes an *Storebox* denkt und dies der entscheidende Marktvorteil des Unternehmens ist.

Zur Überprüfung der Stabilität der berechneten Durchschnittswerte wird die Standardabweichung für eine Stichprobe herangezogen (siehe Tabelle 3). Dieses statistische Streuungsmaß zeigt an, wie die Werte um das arithmetische Mittel liegen und kann somit Aufschluss liefern, auf welche Weise die Preise innerhalb einer Kategorie verteilt sind. Die Formel für eine Stichprobe wird verwendet, da bei der Erhebung nur die freien Abteile und nicht die vollständige Grundgesamtheit untersucht werden konnte. Somit fließen für die Analyse die jeweiligen Quadratmeterpreise je freiem Abteil für jeden Standort (entsprechend der betrachteten Größenkategorie) ein und zeigen letztendlich die preisliche Abweichung der unterschiedlichen Standorte zueinander.

Tabelle 3 Standardabweichung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises nach Unternehmen und Größenkategorie im Erhebungszeitraum Ende Jänner/Anfang Februar 2021 (auf eine Dezimale gerundet)

	Standardabweichung des Quadratmeterpreises je Größenkategorie		
	bis 3 m ²	3 bis 6 m ²	über 6 m ²
Storebox	3,2	3,1	3,3
Localstorage	2,7	2,1	0,1
CityStorage	5,5	2,6	-
Safe Selfstorage	2,4	2,4	2,4

Quelle: eigene Berechnung basierend auf vorangegangenen Analysen (farbig markierte Werte stammen aus Stichproben mit einer sehr geringen Ausgangszahl)

Als Ergebnis erhält man beim Unternehmen *Storebox* eine durchschnittliche Abweichung von 3,1-3,3 abhängig von der Flächengröße. Dieser Wert kann bereits in der Dimension Euro interpretiert werden, folglich weichen die Miethöhen zwischen den verschiedenen *Storebox* Standorten rund drei Euro voneinander ab. Dies entspricht in diesem Fall in der flächenkleinsten Kategorie einer Differenz von ca. acht Prozent, während der Unterschied in der flächengrößten bereits bei zwölf Prozent liegt. Als Überprüfung kann man die Standardabweichung bei *Safe Selfstorage* heranziehen: Diese zeigt in allen drei Kategorien denselben Wert, da das Unternehmen keine preisliche Anpassung bei steigenden Abteilgrößen vornimmt.

Bei den Ergebnissen ist zu bedenken, dass die Kennzahlen auf Basis der freien Abteile berechnet werden. Somit ist die Aussagekraft insbesondere hinsichtlich der Adressen mit nur wenig freien Mietoptionen beschränkt, da kein vollständiges Bild vorliegt. *Storebox* bietet viele Standorte mit einer großen Auswahl an freien Einheiten, wodurch die Resultate als sinnvoll erachtet werden können. Speziell aber die Werte, die von den anderen Unternehmen stammen, müssen mit diesen Einschränkungen der Aussagekraft interpretiert werden (siehe farbige Markierung in Tabelle 3).

Generell lässt sich die Aussage treffen, dass das **Mietpreisniveau zwischen den verschiedenen Standorten, abhängig vom anbietenden Unternehmen, durchschnittlich um rund zehn Prozent**

abweicht. Somit könnten die Mietenden bei Vergleich der Adressen vor Beginn des Vertragsantritts ein Zehntel der Kosten sparen, wenn sie bereit wären, einen Ortswechsel in Kauf zu nehmen. Da die Unterschiede jedoch nicht allzu groß sind, kann angenommen werden, dass nicht der Preis, sondern die Lage im Raum bzw. die Erreichbarkeit sowie Verfügbarkeit die entscheidende Rolle bei der Standortwahl spielen.

EXKURS: TEMPORÄRE RABATTAKTIONEN

Die untersuchten Unternehmen bieten bis auf *Storebox* keine temporären Vergünstigungen für ihre Standorte an. *Storebox* zeigt bei der Preisfestsetzung die größte Flexibilität am Markt und passt ihre Miethöhen mittels Rabattaktionen beispielsweise an die aktuelle Lage in der Nachfrage an. Zum Erhebungszeitpunkt sind 12 der 48 *Storebox* Standorte mit 20 Prozent Rabatt beworben.

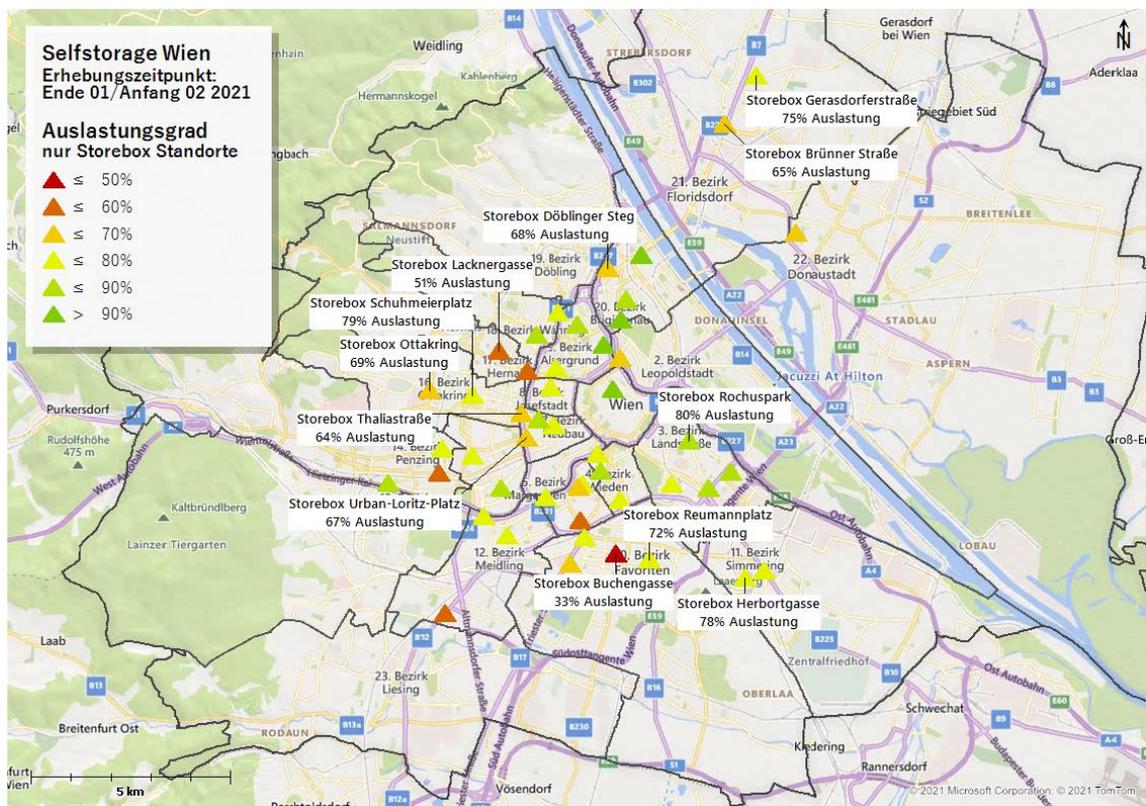


Abbildung 20 Storebox Standorte mit 20 % Rabatt zum Erhebungszeitpunkt (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Berechnung, Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015, Microsoft® Bing™ Maps 2021)

Bei der Betrachtung im Raum (siehe Abbildung 20) erkennt man, dass es sich dabei ausschließlich um Standorte mit unter 80 Prozent Auslastungsgrad handelt. Es lässt sich jedoch kein eindeutiges System der Rabattverteilung aus den erhobenen Daten ableiten, da weder sämtliche niedrig ausgelasteten noch ausschließlich die zentrumsfernen Adressen rabattiert werden. Somit kann nur bedingt von einer Korrelation zwischen Auslastungsgrad bzw. Standort und einer preislichen Vergünstigung ausgegangen werden.

3.4.2 RÄUMLICHE UNTERSCHIEDE IM QUADRATMETERPREIS

In diesem Schritt wird der preislichen Untersuchung der Quadratmeterpreise nach Unternehmen zusätzlich die räumliche Komponente in ihrer Verteilung in Wien hinzugefügt. Dazu werden – unterschieden nach Firma sowie unterteilt in die vorangegangenen Größenkategorien – die nach Fläche gewichteten Quadratmeterwerte gemittelt und den einzelnen Standorten zugewiesen (siehe Abbildung 21 bis 23). Die Darstellung variiert nach der Höhe des Mietpreises: je größer das Symbol, desto höher der zugrundeliegende Wert.

Wie bereits erwähnt setzt das Unternehmen *Storebox* in allen drei Flächenkategorien den höchsten Mietpreis pro Quadratmeter an. In der kleinsten Klasse, mit Abteilen von einer Größe bis zu drei Quadratmetern, lassen sich in der Stadt zwei Zonen erkennen (siehe farbige Markierung in Abbildung 21), welche sich von den restlichen Standorten zu unterscheiden scheinen. Diese Zonen liegen in dicht besiedelten Stadtgebieten mit einer hohen Bevölkerungszahl in der Umgebung, in verkehrlich gut erschlossenen Bereichen und zudem ist die Konkurrenzsituation in der Nachbarschaft nicht ausgeprägt. Somit liegt die Schlussfolgerung nahe, dass es basierend auf dieser Ausgangslage *Storebox* möglich ist, sich dort insbesondere zu etablieren und höhere Mietpreise anzusetzen.

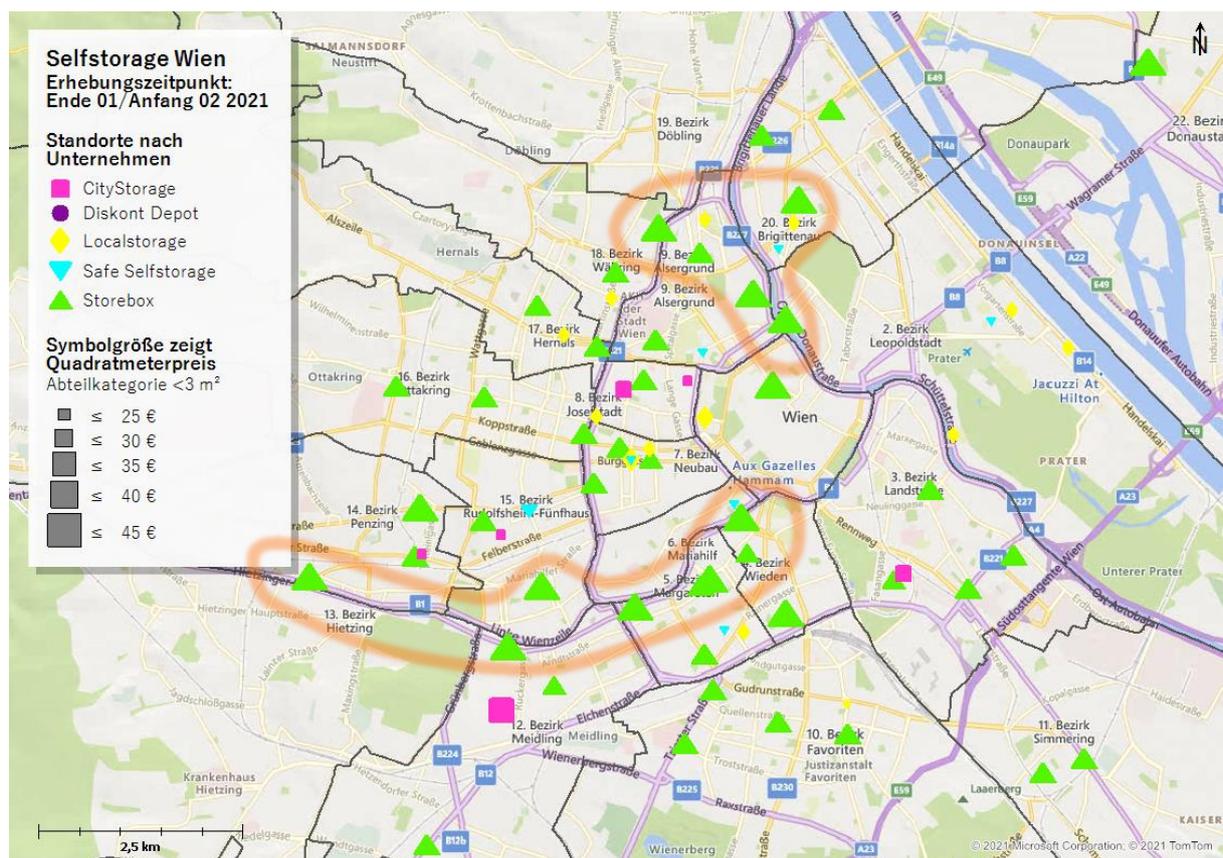


Abbildung 21 Quadratmeterpreise je Standort und Unternehmen in Wien in der Flächenkategorie <3 m² (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Berechnung, Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015, Microsoft® Bing™ Maps 2021)

In der mittleren Flächenkategorie (drei bis sechs Quadratmeter, siehe Abbildung 22) zeigen sich die geringsten Differenzierungen zwischen all den Standorten in Wien. *Storebox* dominiert wie zuvor das Feld, nimmt jedoch keine eindeutige, preisliche Unterscheidung vor.

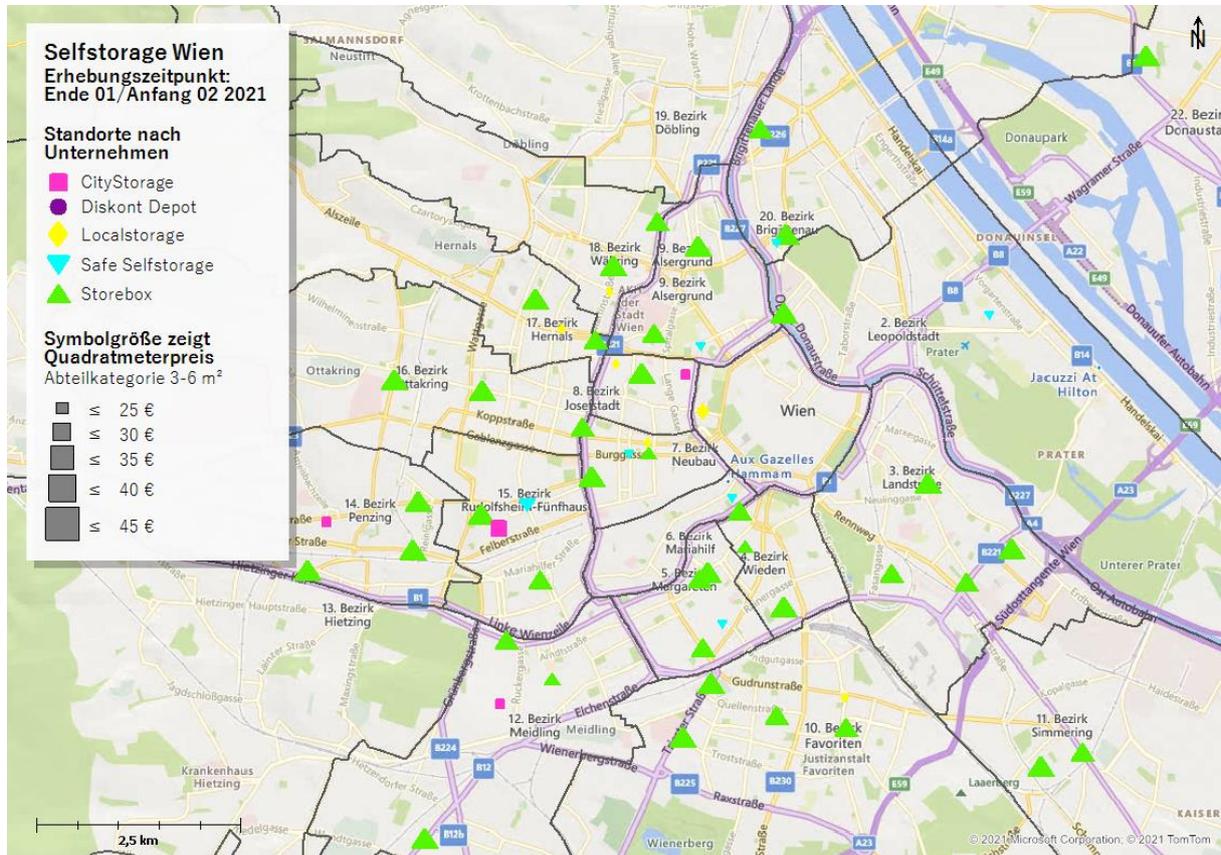


Abbildung 22 Quadratmeterpreise je Standort und Unternehmen in Wien in der Flächenkategorie 3-6 m² (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Berechnung, Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015, Microsoft® Bing™ Maps 2021)

Wohingegen sich in der Kategorie größer sechs Quadratmeter Fläche der Abteile eine klare preisliche Differenzierung zwischen den Standorten erkennen lässt. Vier Standorte (siehe Markierung in Abbildung 23) scheinen seitens des Unternehmens für die Mietenden als attraktiver eingeschätzt zu werden, was sich schließlich im Preisniveau widerspiegelt. In diesen Gebieten könnte die Nachfrage höher als in den restlichen Bereichen bzw. die Konkurrenzsituation entspannter sein, weshalb ein gesteigertes Mietniveau erzielt werden kann. Das Potenzial sowie Lagequalität dieser Standorte sind dementsprechend vorteilhafter als bei den anderen Standorten zu bewerten.

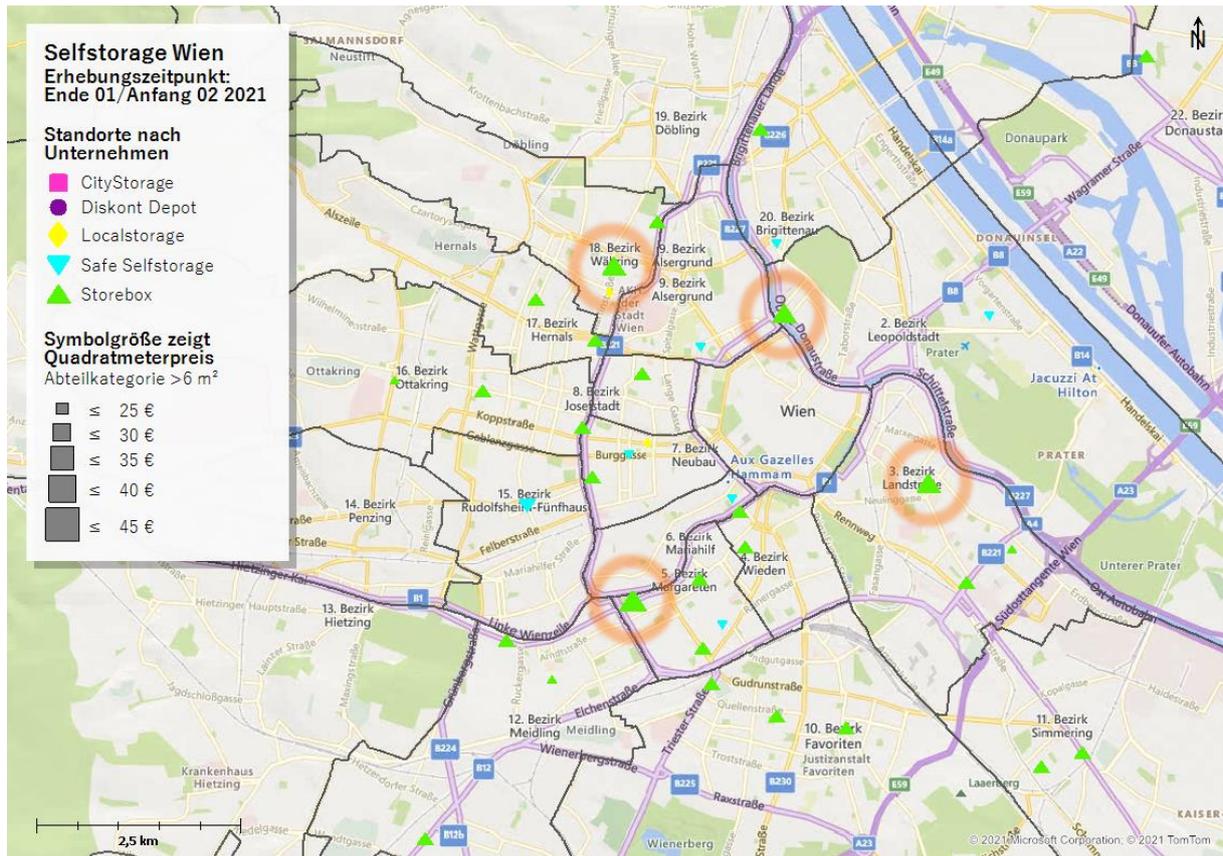


Abbildung 23 Quadratmeterpreise je Standort und Unternehmen in Wien in der Flächenkategorie $>6 \text{ m}^2$ (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Berechnung, Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015, Microsoft® Bing™ Maps 2021)

Lohnenswert ist in diesem Kontext ein **Vergleich mit den typischen Miethöhen für Wohnflächen** in den Wiener Gemeindebezirken. Zum Stand September 2021 rangiert der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Mietwohnungen in Wien zwischen 14 und 17 Euro über alle Wohnungsgrößen gemittelt. Allein die innere Stadt (01.) nimmt mit rund 20 Euro pro Quadratmeter eine Sonderstellung in der Liste ein (STANDARD Verlagsgesellschaft mbH o. J.). Vergleicht man nun die Werte mit den durchschnittlichen Mietpreisen pro Quadratmeter der unterschiedlichen Selfstorage Unternehmen (siehe Tabelle 2), ist ein höheres Preisniveau erkennbar. Die günstigsten Angebote beginnen bei knapp über 20 Euro, während *Storebox* als standortstärkste Firma durchschnittlich zwischen 30-40 Euro für den Quadratmeter Lagerfläche verlangt. Dies bestätigt einerseits die Lukrativität der Nutzung für die Investierenden, zeigt andererseits jedoch auch, dass **Selfstorage prinzipiell keine günstige Dienstleistung** darstellt. Wären ausreichend Wohnflächen im Stadtgebiet für die Bevölkerung verfügbar, würden somit die Lagerungsstandorte einen wesentlich größeren Preiskampf am Markt führen müssen.

3.5 POSITIONIERUNG IN BEZUG AUF BAUPERIODEN BZW. GESCHÄFTSSTRAßEN

Im Kapitel 2.2 wurden bereits ausführlich die Unterschiede in den Eigenschaften verschiedener Erdgeschosszonentypen erläutert sowie auf ihre Konsequenzen für die Nutzungen eingegangen. Insbesondere die Sockelzone der gründerzeitlichen Gebäude hebt sich durch ihre Vielseitigkeit an Möglichkeiten für Nutzungsformen hervor und zeigt sich auch als zukunftsfähiges Modell. Wohingegen sich die EG-Zonen der Gebäudeformen der 50er bis 70er Jahre durch eine Monofunktionalität und fehlende Anpassungsfähigkeit auszeichnen. Im STEP 2025 (MA 18 2014b) bzw. im Masterplan Gründerzeit (MA 21 2018) definiert die Stadt Wien die Zonen der durch die Gründerzeit sowie Nachkriegsmoderne geprägten Stadtviertel. Betrachtet man nun die Lage der aktuellen Selfstorage Standorte mit Blick auf diese Gebiete (siehe Abbildung 24), erkennt man eine **Konzentration des Großteils der Angebote auf die Bereiche der Gründerzeitbauten** (bzw. der Innenstadt, da diese überlappen).

Das Selfstorage Angebot in den Sockelzonen bedient sich der einzigartigen Konzeption des Aufbaus und der Kleinteiligkeit der gründerzeitlich geprägten Gebiete. Die dort vorgesehenen Flächen für Geschäftslokale in der Parterrezone werden den Bedürfnissen einer Selfstorage Einheit angepasst und schließlich umgenutzt.

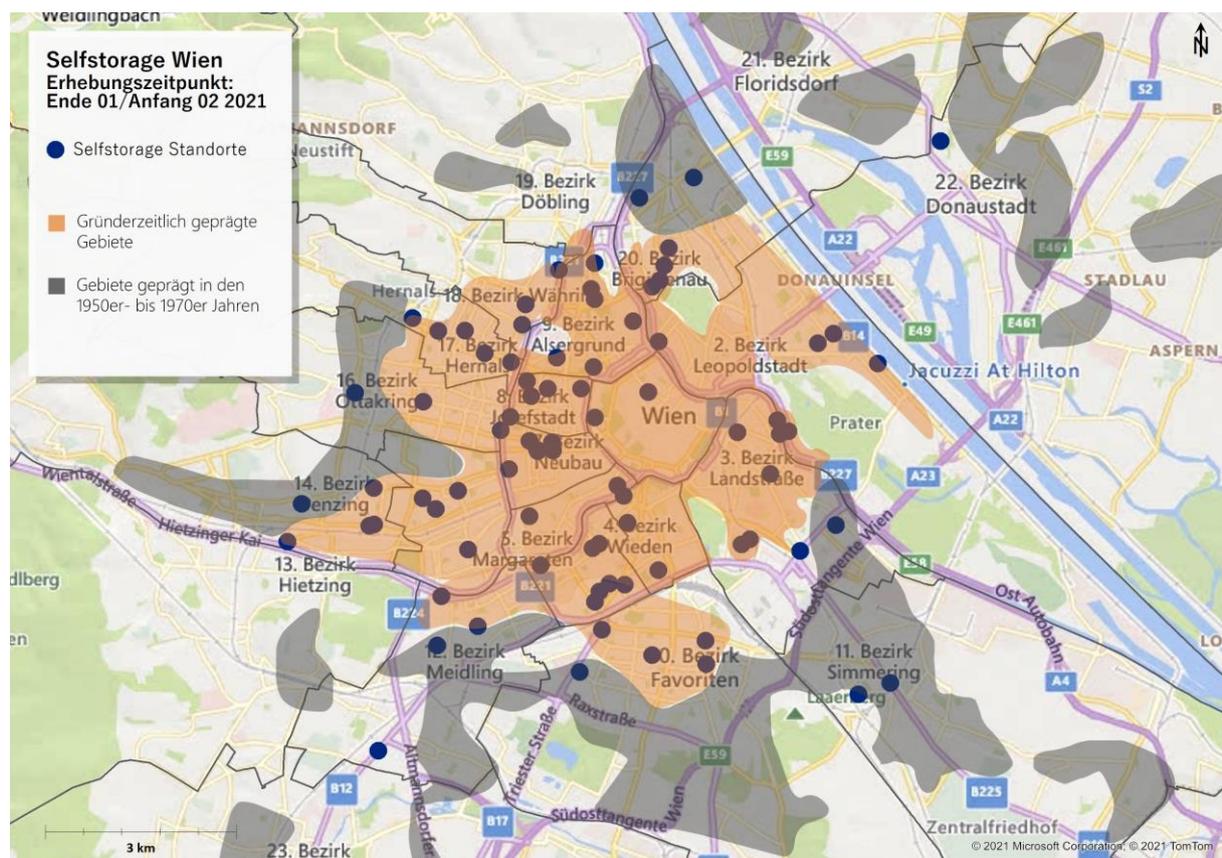


Abbildung 24 Lage der Selfstorage Standorte in Bezug auf die durch verschiedenen Bauperioden geprägten Viertel in Wien (eigene Darstellung; Datengrundlage: MA 18 2014b, 67; MA 21 2018, 18; Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015; Microsoft® Bing™ Maps 2021)

Mit Blick auf die Lage und Zentralität, insbesondere hinsichtlich des Einzelhandels, platzieren die Unternehmen ihre Selfstorage Standorte laut eigener Aussagen bevorzugt in den Seitengassen von Geschäftsstraßen. Auf diese Weise können sie von der innerstädtischen Lage sowie einer erhöhten Frequenz und Sichtbarkeit der Standorte profitieren. Die Überprüfung mittels der erhobenen Standorte Anfang 2021 im Vergleich mit den Geschäftsstraßen Wiens der 1., 2. sowie 3. Ordnung, bestätigt diese Aussagen (siehe Abbildung 25). Besonders auffallend ist nicht nur die **Nähe zu den zentralen Straßenzügen des Konsums**, sondern zudem die Fokussierung auf die Gebiete mit dichter Wohnbebauung. Es zeigt sich, dass – bis auf Ausnahme des 10. sowie 11. Bezirks (Favoriten und Simmering) – die Standortentscheidungen ausschließlich in den nach Standortfaktoren optimalen Lagen stattfinden.

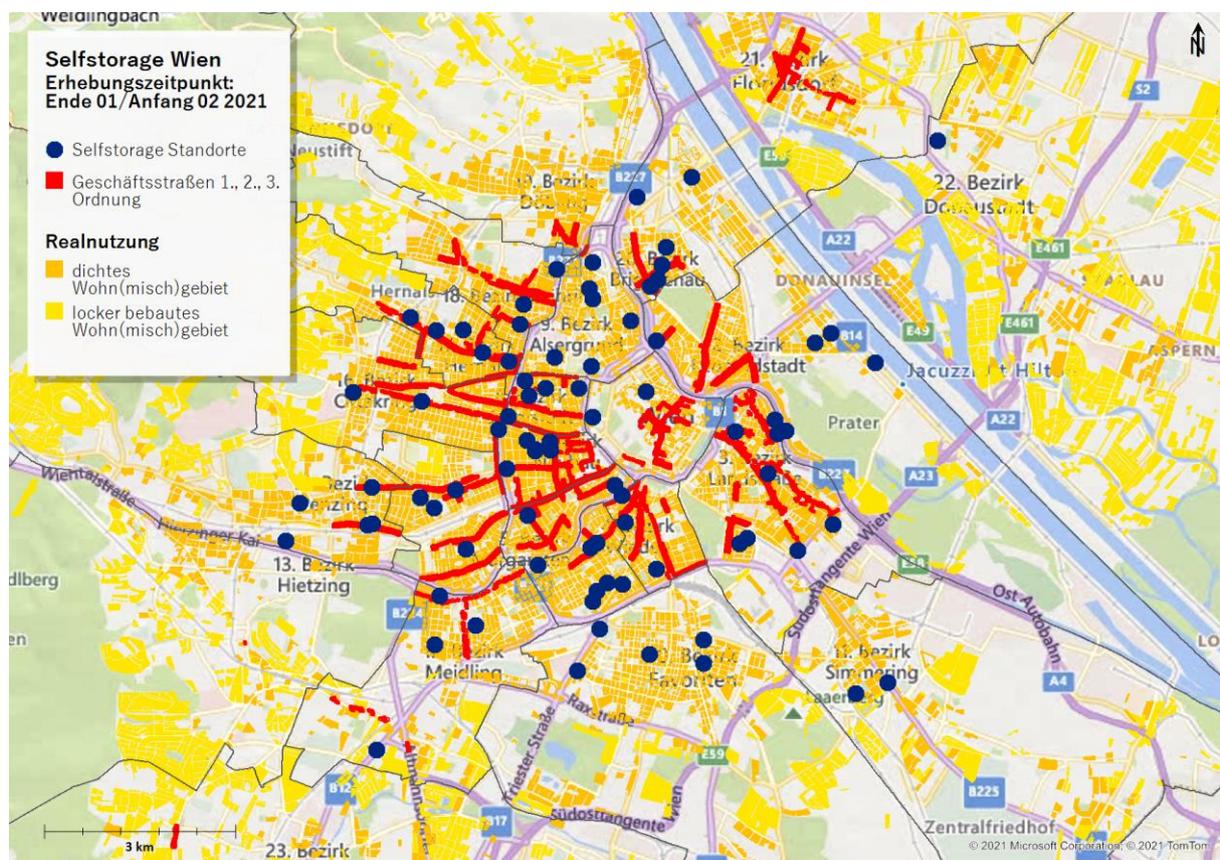


Abbildung 25 Positionierung der Selfstorage Standorte hinsichtlich der Bebauungsdichte bzw. Geschäftsstraßen (eigene Darstellung; Datengrundlage: Stadt Wien – data.wien.gv.at 2019, 2007, 2015; Microsoft® Bing™ Maps 2021)

EXKURS: VERGLEICH MIT WEITEREN MAßSTABEBENEN

Für einen abschließenden Blick auf den Status Quo der Selfstorage Situation in Wien werden die erhobenen und berechneten Kennzahlen mit weiteren Maßstabebenen in Bezug gesetzt (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4 Selfstorage Kennzahlen auf verschiedenen Maßstabsebenen (Europa, DE, AUT, Wien), gerundete Werte

	Europa (2020)	Deutschland (2020)	Österreich (2020)	Wien (2018)	Wien (2021)
Bevölkerungszahl	493.470.320	82.540.450	8.782.210	1.900.000	1.921.000
Anzahl Selfstorage Standorte	4.831	285	123	60	85
Anzahl Selfstorage Standorte pro 1 Mio. Personen	9,8	3,5	14,0	31,6	44,2
Selfstorage Fläche pro Kopf in m ²	0,021	0,008	0,015	0,05	fehlende Vollständigkeit
Preis pro m ² p.a. (gewichteter Durchschnitt) in €	250*	360*	275*	96 bis 456	312 bis 408
Durchschnittliche Auslastung der Standorte	79 %*	83 %*	78 %*	k. A.	76 %

* Werte nicht exakt, da aus Diagramm abgelesen

Quelle: Europa, DE sowie AUT (Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2020b, 14 ff., 28); Wien 2018 (Nußbaumer und Stuibler 2019b, 13 u. 22); Wien 2021 (eigene Erhebung; Stadt Wien 2020)

Die für den Standort Wien (im Jahr 2018) stammenden Werte beziehen sich auf insgesamt 15 Marktteilnehmende, welche nicht nach der Art unterschieden werden. Somit fallen sowohl mehrgeschossige Gebäudekomplexe als auch Selfstorage Einheiten in der Erdgeschosszone in die Betrachtung. Laut den Erhebenden wurden folgende Unternehmen berücksichtigt: *Boxroom, Easy Storage, Extraspace, Localstorage, MyPlace, Repon, Storebox, Titan Containers* sowie weitere nicht explizit angegeben Firmen (Nußbaumer und Stuibler 2019b, 22). Aufgrund fehlender Erläuterungen seitens Jones Lang LaSalle IP, Inc. (2020b) muss davon ausgegangen werden, dass die Werte aus Europa sowie Deutschland und Österreich ebenfalls nicht nach der Selfstorage Art unterschieden werden, sondern stattdessen eine ähnliche Mischung an Standortformen in den Erhebungen untersucht wurde. Bei den Kennzahlen zu Wien in 2021 handelt es sich um die für die vorliegende Arbeit erhobenen Standorte, welche sich ausschließlich in den innerstädtischen Erdgeschosszonen befinden.

Aus der Übersicht auf den unterschiedlichen Maßstabsebenen geht hervor, dass die Anzahl der Selfstorage Standorte pro eine Million Wohnbevölkerung mit ca. 44 Standorten in Wien den höchsten Wert einnimmt. Die Vergleichbarkeit ist jedoch nur zu einem gewissen Grad gegeben, da die Betrachtung der unterschiedlichen Selfstorage Arten keine gemeinsame Ausgangslage bietet. Hinsichtlich des Auslastungsgrades bewegt sich das Angebot in der Sockelzone von Wohngebäuden in einem ähnlichen Bereich wie die anderen Analyse-situationen. Preislich gesehen ist das Mietniveau über dem Europa- sowie Österreich-durchschnitt, allerdings im alleinigen Vergleich mit Wien und weiteren Selfstorage Angeboten auf demselben Wertenniveau.

3.6 CONCLUSIO | STATUS QUO: SELFSTORAGE IN WIEN

Bezieht man die gesamten gewonnenen Erkenntnisse der Analyse des Status Quo in Wien ein, so kann zusammenfassend eine Reihe von Aspekten festgehalten werden. Die resultierenden Befunde hinsichtlich der anfangs gestellten Forschungsfragen werden nach dem bereits in *2.3 Conclusio / Innerstädtische Erdgeschosszonen in Wien* angewandten System erfasst und knüpfen an diese an:

Auf der Angebotsseite ist eine eindeutige Dominanz erkennbar – das Unternehmen *Storebox* ist im Bereich des Selfstorage Angebots in Erdgeschosszonen marktführend in der Wiener Innenstadt. Durch die Konzeption als vollständig online basiertes Geschäftsmodell mit der Inklusion des Franchisings zeigt es nicht nur hohe Expansionsraten, sondern auch die größte absolute Anzahl an Standorten im Stadtgebiet. 56 % aller Selfstorage Einheiten in den Sockelzonen gehören zu genannter Firma, während auf dem zweiten Platz *Localstorage* mit 18 % Anteil am Gesamtmarkt folgt.

► **BEFUND 7:**

Trotz des derzeit von einem Unternehmen geprägten Marktes liegt in der Selfstorage Branche eine Variation an Angeboten in den EG-Zonen vor. Die wachsende Anzahl der Standorte spricht weiterhin für das Segment, sodass zukünftig die konkurrierenden Unternehmen ihre funktionierenden Business Modelle weiterverfolgen werden, welche wiederum die nicht optimal ausgelegten Konzepte durch das natürliche Wirtschaftsgeschehen verdrängen. Auf Basis der aktuellen Lage kann die Strategie von Storebox als das derzeit erfolgsträchtigste Geschäftsprinzip dokumentiert werden.

Das Selfstorage Angebot steigt in Korrelation mit der Bevölkerungsdichte: Je höher, desto größer die Auswahl für die potenziellen Nutzenden – dementsprechend führen die inneren Bezirke die Liste der Anzahl an Standorten an. Dies unterstützt ebenfalls die in Kapitel 2.1.6 erarbeiteten Gründe für die überwiegende Nutzung der Dienstleistung. In den zentralen Stadtteilen sind bei einer hohen Bevölkerungsdichte, relativ gesehen, geringe Wohnflächen und in Konsequenz nicht ausreichende Abstellmöglichkeiten für die Personen der jeweiligen Viertel vorhanden. Folglich steigt die Nachfrage nach gewerblichen Optionen der Einlagerung. Die Untersuchung bezüglich der räumlichen Verteilung der Standorte ergibt zudem eine Affinität bezogen auf eine Erschließbarkeit mittels öffentlicher Verkehrslinien (insbesondere U-Bahn sowie Straßenbahn).

Der Hauptanteil der Selfstorage Einheiten liegt in den durch die gründerzeitlichen Gebäude geprägten Gebieten vor. Die Unternehmen machen sich die Kleinteiligkeit der Baustruktur dieser Sockelzonen zunutze, indem sie sich in den dortigen Erdgeschosslokalen ansiedeln. Des Weiteren fällt die Wahl bevorzugt auf Standorte, die sich in Nebengassen bzw. zumindest im erweiterten Umfeld von Geschäftsstraßen befinden. Dies führt nicht nur zu einer Nähe zur Wohnbevölkerung, sondern auch zu den Bereichen des Konsums mit höheren Frequenzen.

► **BEFUND 8:**

In der Theorie zeigte sich bereits, dass die Platzierung von Selfstorage in den EG-Zonen der Innenstadt den optimalen Standortfaktoren aus Sicht der Betreibenden entspricht. Nach dem Abgleich mit der aktuellen Situation in Wien ergibt sich eine großflächige Überlappung mit dieser These. Die tatsächliche Platzierung im Raum entspricht mit Blick auf die umgebende Bevölkerungsdichte, verkehrliche Erschließbarkeit, Wahl des Gebäudetyps sowie Nähe zu vorteilhaften Umgebungsnutzungen den günstigsten Lageverhältnissen.

Die Versorgung des Stadtgebiets mit Selfstorage Standorten, in dem Flächenausmaß wie es die Sockelzonen bieten können, präsentiert sich in einem zweigeteilten Bild. Vor allem die zentralen Bezirke zeugen zum Teil von einer vollständigen Abdeckung; in einem Umkreis von einem Kilometer wird dort der Wohnbevölkerung mindestens eine Lagerungseinheit angeboten. Speziell kleinflächige Bezirke wie Josefstadt (08.), Neubau (07.), Mariahilf (06.), Wieden (05.), aber auch Alsergrund (09.) besitzen eine hohe Anzahl an Standorten mit überlagerten Einzugsgebieten der verschiedenen Marktteilnehmenden. Im Kontrast dazu stehen die Stadtbereiche, welche lediglich wenig bis kein Selfstorage anbieten.

► **BEFUND 9:**

Abhängig vom jeweiligen Untersuchungsgebiet liegt der Abdeckungsgrad bei über 100 Prozent, was eine Überschneidung der Einzugsgebiete der unterschiedlichen Selfstorage Standorte bedeutet. Auf der anderen Seite existieren in der Stadt Wien Bereiche, welche noch nicht (vollständig) mit Angeboten der Lagerungsbranche versorgt sind.

Jedoch kann mittels des Abdeckungsgrads keine Aussage über die tatsächliche Nachfrage getätigt werden – hierüber gibt der Auslastungsgrad Auskunft.

Bei den 80 in Wien untersuchten Standorten liegt die durchschnittliche Anzahl Abteile je Objekt bei 50 Stück, welche wiederum durchschnittlich zu 76 Prozent vermietet sind. Dabei lässt sich der Auslastungsgrad nicht eindeutig mit der Bevölkerungsdichte in Bezug setzen. Sowohl im Stadtzentrum als auch in den Randlagen befinden sich Einheiten mit sehr hohem sowie niedrigem Vermietungsgrad. Zudem kann keine Variation zwischen den Unternehmen festgestellt werden – die verschieden ausgelasteten Adressen verteilen sich auf die konkurrierenden Firmen.

Der monatliche Durchschnittspreis pro Quadratmeter liegt, abhängig von der Größe des Abteils und gemittelt für alle anbietenden Unternehmen, zwischen 26 und 34 Euro. *Storebox* weist durchgängig das höchste Mietniveau auf, wobei auch hier die allgemeine Tendenz der sinkenden Kosten mit steigender Abteilgröße gilt. Über das gesamte Stadtgebiet betrachtet, variiert der Mietpreis zwischen den Einheiten der Marktteilnehmenden durchschnittlich um rund zehn Prozent.

► **BEFUND 10:**

Die Dienstleistung Selfstorage reagiert auf die Nachfrage in der Bevölkerung und nutzt somit das in Folge vorhandene Umsatzpotenzial aus. Die Auslastungsgrade der Standorte zeigen, dass zum Erhebungszeitpunkt eine Abteilverfügbarkeit für die Kund:innen an der Mehrheit der Adressen gegeben ist. Die Situation verlangt somit nicht nach einem dringenden Ausbau der Selfstorage Flächen. Die Entscheidung für Expansion liegt insofern vermehrt in der Rentabilität und dem potenziell zusätzlichen Gewinn seitens der Unternehmen begründet.

Ein Standortwechsel, z. B. von einer wohnortnahen zu einer weiter entfernten Einheit, resultiert lediglich in geringen Kostenersparnissen für die Nutzenden.

Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass dieser Faktor bei der Wahl des Unternehmens sowie der Adresse eine untergeordnete Rolle gegenüber der tatsächlichen Lage bzw. Verfügbarkeit eines Abteils spielt.

4 ZUKÜNFTIGER UMGANG MIT SELFSTORAGE

Mit dem Ziel die Weiterentwicklung des Phänomens Selfstorage einzuschätzen und im Zweifelsfall steuernd eingreifen zu können, ist die Arbeit mit Zukunftsszenarien zielführend. Darauf basierend können verschiedene Fälle durchgespielt und bereits heute Stellschrauben daran ausgerichtet werden. Anhand der konkreten Betrachtung in Beispielräumen wird schließlich die Thematik greifbar. Letztendlich können aus diesen Schritten Handlungsempfehlungen für ein Konzept abgeleitet werden, welche zukünftig die gewünschte Entwicklung fördern.

4.1 ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Wie die derzeitige Covid-19 Pandemie zeigt, ist es wesentlich, dass die Raumplanung nicht lediglich auf bereits bestehende Situationen reagiert, sondern ihren Zukunftsfokus forciert. Es soll vornehmlich um Vorsorge und nicht allein um Bewältigung von Krisensituationen gehen. Die ersten Erkenntnisse aus dem Umgang mit der Coronakrise fordern nach Adaptierungen in den Prozessabläufen und Zuständigkeitsstrukturen im Raum, aber auch in der Auffassung von räumlichen Strukturen generell. Das Ziel ist eine generelle Resilienz des (sozialen) Raums gegenüber unvorhersehbar eintretenden Ereignissen, die weitreichende Auswirkungen auf die Bevölkerung besitzen (z. B. eine Pandemie). Hier ist man sich einig, dass dies durch multifunktionale und kleinteilige Zusammensetzungen der Nutzungen am besten zu erreichen ist (ARL 2021).

Die derzeitige Entwicklung in Städten ist insbesondere von den marktwirtschaftlichen Aktivitäten geprägt. Faktoren wie Gewinnmaximierung bzw. Intensivierung von renditenstarken Nutzungen spielen die entscheidende Rolle bei Investitionen. Für die folgenden Szenarien wird die Annahme getroffen, dass die **Stadtplanung in diesen Kontext eingreifen und mit steuerndem Charakter beeinflussen möchte**. Aufgrund des wachsenden Drucks auf die limitierten Flächen im Stadtgebiet entstehen Konflikte, die durch ertragsstarke Player dominiert werden. Somit können vor allem inhabergeführte Angebote ihre Standorte in begehrten Lagen nicht halten und werden im Lauf der Zeit verdrängt. Die Planung setzt an diesem Punkt an und versucht mit Regulationsmechanismen, eine langfristig tragbare und nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten. Ziel ist – wie bereits in Kapitel 2.2.2 *Vision der Stadt Wien* dargelegt – die urbane Mischung und Stadt der kurzen Wege.

Dies ist auch im Sinne des STEP 2025 (MA 18 2014b), welcher die Stadtentwicklung als ein Zusammenspiel aus dem **Fokus auf das Gemeinwohl sowie die Annäherung an die Dynamik des freien Marktes** sieht. Soziale Stadt und wirtschaftliche Rentabilität sollen bestenfalls parallel im Blick behalten und anstelle einer Abwägung gegeneinander, zusammen ausgebaut werden.

Die unterschiedlichen Ereignisszenarien bieten die Chance, mögliche Entwicklungen durchzudenken und bereits heute Folgen abzuwägen und somit das aktuelle Handeln daran anzupassen. Basierend auf der derzeit vorliegenden Situation in Wien sowie den gewonnenen Erkenntnissen aus der Beschäftigung mit der Theorie werden die potenziellen Weiterentwicklungen angesetzt.

In diesem Kontext werden **folgende Annahmen** getroffen, welche jedenfalls das künftige Stadtgeschehen prägen werden.

- steigender Wohnbedarf bei gleichzeitiger Flächenknappheit in den Innenstädten (wachsende Bevölkerungszahlen, Verschärfung der Preissituation)
 - ▶ **hoher Nutzungsdruck**
(Kadi 2019, 37 ff.; Grinzinger et al. 2021; DiePresse.com 2017)
- fortschreitender Rückgang des stationären Einzelhandels und Zunahme des Onlinegeschäfts (ausgedehnter Bedarf an Logistikzentren und Lagerungsflächen)
 - ▶ **Veränderung des Konsumverhaltens**
(ARL 2021, 16; Handelsverband Österreich 2021; Hafner 2021)
- Innenstädte als Zentren der Gastronomie und des Erlebnisses (vielfältige Besuchsgründe neben dem traditionellen, stationären Konsum; Stichwort: Experience Economy¹)
 - ▶ **Entertainmentnutzungen bzw. -flächen im Vordergrund**
(Manfrahs 2020; Bundesministerium für Wirtschaft und Energie 2021; Thönnissen 2020)

Um die größtmögliche Spannweite an Auswirkungen abbilden zu können, wird sich **in den Szenarien auf die Extremata der potenziellen Entwicklung fokussiert**. Es handelt sich dabei um den *Best Case* versus *Worst Case*, wobei die Einordnung vom jeweiligen Blickwinkel der Betrachtenden abhängt (Stadtplanende, Investierende, Bevölkerung, Selfstorage Nutzende etc.). Mittels dieser Herangehensweise werden die maximalen Effekte sichtbar, wobei sich die Realität höchstwahrscheinlich aus einer Mischung zusammensetzen bzw. auf einem Mittelweg bewegen wird.

4.1.1 SZENARIO 1 | UNGEBREMSTES WACHSTUM

Ausgangslage

- Intensivierung des momentanen Konsumverhaltens (fast-fashion, Wegwerfgesellschaft); orts- und zeitungebundene Produktverfügbarkeit zu jedem Preis
- fortschreitende Verdrängung des stationären Einzelhandels in zentrumsnahen Einkaufsstraßen durch Tätigung des Großteils der Einkäufe im Internet; stattdessen Benötigung einer Vielzahl an Click & Collect Stationen² sowie Showrooms³

¹ Die Marke sowie das Produkt rücken in den Hintergrund, während der Käuferlebnis/Service den ausschlaggebenden Faktor von Konsumententscheidungen darstellen: offene Show-Küchen, virtuelle Testfahrten, Ausprobieren der Sportausrüstung bereits im Laden etc.

² Im Internet bestellte Ware kann an zentralen Standorten abgeholt und schließlich bei Bedarf zurückgegeben werden.

³ Produkte werden physisch präsentiert, jedoch ist ein Kauf der Waren anschließend online (im Geschäft oder von zu Hause) inklusive Lieferung nach Hause vorgesehen.

- infolgedessen stetige und steigende Nachfrage nach Lagerungsflächen außerhalb des privaten Wohnraums
- hoher Bedarf an Selfstorage Standorten und deren Erweiterung; weiterhin lukrative Branche für Investierende
- zusätzlich Flächen für Last-Mile-Logistik⁴ sowie Verteilzentren in Innenstädten erforderlich

Auswirkungen

In Szenario 1 findet eine **Beschleunigung/Intensivierung der derzeit bereits beobachtbaren Trends** statt. Dies führt letztlich dazu, dass die Expansion von Selfstorage Einheiten ungebremst vorangeht und die Anzahl der Standorte mit hohen Wachstumsraten ansteigt. Österreich liegt noch weit hinter den USA im Vergleich der Selfstorage Flächen pro Kopf (vgl. Tabelle 4), somit will dieses wirtschaftliche Potenzial von den Marktteilnehmenden abgeschöpft werden. Aus diesem Grund forcieren die bestehenden Unternehmen ihre Expansionsstrategien mittels Franchising und eigenem Investment. Zusätzlich kann davon ausgegangen werden, dass neue Startups in den Markt eindringen und mit denselben sowie neuen, innovativen Konzepten die Branche diversifizieren. Insgesamt ist eine konstante Veränderung des Marktsegments beobachtbar, welches auf lange Sicht kontinuierlich an Größe gewinnt.

In diesem Kontext stellt sich die Frage nach der Positionierung der Selfstorage Standorte im Raum: Mit steigender Anzahl der Anbietenden bzw. Einheiten verdichtet sich das Netz in der Stadt. Lässt man in dieser Situation der freien Marktwirtschaft ihren Lauf, etablieren sich letztendlich immer die profitabelsten Nutzungen. Die ökonomische Stärke ist das ausschlaggebende Kriterium, wenn es darum geht, welches der konkurrierenden Angebote sich an einem spezifischen Standort durchsetzt. Da es sich im vorliegenden Fall um expandierende Selfstorage Unternehmen handelt, dringen diese auf lange Sicht auch in die momentan noch allein dem Konsum vorenthaltenen Einkaufsstraßen vor.

Für die Erdgeschosszonen bedeutet das eine verstärkte Dominanz dieser Nutzungen. **Neben Selfstorage sind zudem die Abholstationen für den Versandhandel, gewerbliche Lagerungsflächen sowie weitere Abstellräume die Hauptnutzungen der ebenerdigen Flächen.** Dies führt aufgrund der gänzlich unbespielten Geschäftsfronten letztendlich zu einer starken Verödung des verbundenen öffentlichen Raums sowie der bereits erwähnten Monotonie (siehe Kapitel 2.2.1, Abschnitt *Nachkriegsmoderne: Die monofunktionale Sockelzone*).

⁴ In der Transportlogistik die Phase im Zustellungsprozess von Paketen zwischen dem letzten Verteilungszentrum und der Zieladresse.

4.1.2 SZENARIO 2 | NACHFRAGERÜCKGANG

Ausgangslage

- Trendwende hinsichtlich des aktuellen Konsumverhaltens; Fokussierung auf Themen wie Nachhaltigkeit, Second-Hand, Ressourcenschonung, Minimalismus, Sharing Economy⁵
- Prägung des Einzelhandels verstärkt durch lokale Angebote (Anfänge des gesellschaftlichen Umdenkens bereits während der Corona Pandemie beobachtbar)
- Erfahrung und Erlebnis als die treibende Motivation für Besuche der Innenstadt
- sinkender/gesättigter Bedarf an Lagerungsflächen; Logistikflächen auf einem durchschnittlichen Niveau erforderlich
- Selfstorage langfristig nicht mehr für Investierende in den Erdgeschosszonen lukrativ; Verlangsamung der Expansionen aufgrund Sättigung des Marktes

Auswirkungen

Szenario 2 beschreibt eine **potenzielle Wende, was das Konsumverhalten und in Folge sämtliche gesellschaftlichen Bereiche betrifft**. Durch die veränderte Grundeinstellung verlangsamt sich das schnelllebige Shopping und wird vermehrt durch bewusste Kaufentscheidungen abgelöst. Das Erlebnis und die Erfahrung stehen über den Besitz von Objekten, wodurch die Nachfrage nach Selfstorage Standorten in abzuwartender Zukunft ihr Maximum erreicht und schließlich beginnt zu stagnieren. Nichtsdestotrotz bleibt ein Grundbedarf an Lagerungsflächen (sowohl für Privatpersonen als auch Gewerbe) vor allem aufgrund der weiteren Reduzierung der durchschnittlichen Wohnflächen vorhanden.

In Konsequenz fokussieren die Unternehmen der Selfstorage Branche ihre Strategien auf die Optimierung ihrer Prozesse (Kosteneinsparung durch Onlineabschlüsse etc.). Zudem spielt die Lage der Standorte eine vermehrt wichtige Rolle, da aufgrund der reduzierten Anzahl die räumliche Platzierung den entscheidenden Faktor gegenüber der Konkurrenz darstellt.

In den Erdgeschosszonen wird der **stationäre Handel durch spezialisierte Geschäfte sowie Angebote der Gastronomie oder des Erlebniskonsums ersetzt**. Die Innenstädte erleben einen neuen Aufschwung und verändern zwar ihr Nutzungsangebot, die Konzentration auf bestimmte Straßenzüge (wie Geschäftsstraßen 1., 2., 3. Ordnung) bleibt jedoch. Durch die Aufwertung der daran anschließenden Gebiete steigt der Preisdruck auf die verfügbaren Flächen weiter. In Anlehnung an das Konzept der *städtischen Rückseiten* (siehe folgenden Exkurs) werden diese populärer und Investierende sehen das Potenzial für die Abschöpfung noch nicht generierter Rendite. Die Kategorisierung als *Rückseite* verblasst somit mit dem Verlauf der Zeit (vergleiche dazu auch Hohn 2018, 35, 46).

⁵ Der Besitz von bestimmten Objekten wird durch eine temporäre Nutzung von gemeinschaftlichen und geteilten Gütern ersetzt. Die Bereitstellung erfolgt meist durch Online-Vernetzungsplattformen (z. B. Verkehrsmittel, Werkzeuge etc.).

Die Besucher:innen der Innenstadt verbringen ihre Zeit in den Geschäftsstraßen mit der vielfältigsten Auswahl. Die A-Lagen verändern ihr Angebot, indem sie sich an die Bedürfnisse der Passant:innen anpassen. Somit kann sich Selfstorage in den Haupteinkaufsstraßen nicht ohne Weiteres etablieren und fokussiert sich stattdessen auf die Nebengassen. Ob dies durch das natürliche Marktgeschehen oder mittels planerischer Vorgaben geschieht, ist von den anderen Nutzungsangeboten in den Erdgeschosszonen abhängig. Sind diese profitabel und attraktiv, besitzen sie höhere Marktchancen und somit einen Vorteil bei der Lageentscheidung um zentrale Standorte.

EXKURS: ANWENDUNG DES KONZEPTS DER STÄDTISCHEN RÜCKSEITEN

Für eine Stadt ist es unmöglich, eine gleichmäßig durchmischte, aber in ihrer Gesamtheit homogene Zone zu sein. Unterschiedliche Raumanforderungen ergeben sich allein durch den Maßstab von Nutzungen: Hochrangige Verkehrsachsen, regionale Bahnhöfe sowie Infrastrukturen wie Krankenhäuser etc. bilden lokale Einzelnutzungen, die den Raum um sich überdurchschnittlich prägen. Jedoch hat sich in der Stadtentwicklung eine weitere Differenzierung gezeigt – die Unterscheidung zwischen *gewollten* bzw. *präsentierbaren* Nutzungsformen und ihren Gegenstücken. Die Autorin Hohn (2018) führt in ihrer Dissertation in diesem Kontext den Begriff der **städtischen Rückseiten** ein. Diese beschreiben all jene Nutzungen, welche nicht vom Stadtbild repräsentiert werden sollen und sich im Verlauf der Zeit an einschlägigen Orten im Stadtgebiet ansiedelten. Die Sprache ist von großflächigen Nutzungen wie Bahnhofsarealen, Ver-/Entsorgungsflächen, Industrie sowie Gewerbe und kleinteilige Formen wie Werkstätten/Produktionsbetriebe (letztere werden in der Dissertation im Speziellen behandelt). Ihnen gegenüber stehen die Vorderseiten zusammengesetzt aus den, auch für Touristen interessanten, Einkaufsstraßen sowie Wohn- und Bürovierteln. Hier ballen sich Konsum und Entertainment und prägen das über die Stadtgrenzen hinaus transportierte Image eines urbanen Raums (Hohn 2018, 28 ff., 35 ff.).

In diesem Kontext wird im englischen Sprachgebrauch der Begriff **blandscape** verwendet: Eine Fusion aus den Wörtern *landscape* und *bland* und damit eine Anspielung auf die Ausdruckslosigkeit und Unattraktivität der zuvor beschriebenen Räume. An genau diesen Orten finden sich überwiegend Selfstorage Standorte (in diesem Fall die mehrgeschossigen Gebäudekomplexe), welche sich durch ihre unbelebte Nutzung reibungslos in das Bild der *blandscape* einfügen (Aiello 2016, 108).

Hohn (2018, 29 f.) argumentiert, dass diese Rückseiten das eigentliche Bindegewebe einer Stadt und ihren Randbereichen ausmachen. Sie entwickeln sich bevorzugt entlang von grenzähnlichen Strukturen (Gleisen, Flüssen etc.) und bilden eine Ausgleichszone zwischen diesen und den Geschäfts- und Wohnvierteln auf der anderen Seite. Teilweise befinden sich diese Orte inmitten des Stadtzentrums und sind somit ständigem Wandel und Aufwertungsprozessen unterworfen.

Weitere Forschende unterstützen das Prinzip der Einteilung der Nutzungen in diese zwei Kategorien. Ein Ausdruck, der unter anderem Verwendung findet, ist **background buildings**: Diese stellen in einem kompakten, durchmischten und fußläufigen Stadtmodell die unterstützenden, jedoch im Hintergrund verbleibenden Nebenrollen dar. Sie bilden das Gerüst für die im Vordergrund stehenden Hauptnutzungen (öffentliche Gebäude etc.), die den Großteil der Frequenz und Bevölkerungsinteraktionen für sich einnehmen (Crawford et al. 2005, 8 f.).

In der vorliegenden Arbeit lässt sich dieses **Prinzip nun auf einen kleineren Maßstab übertragen**. Die in sich abgeschlossenen, mehrgeschossigen Selfstorage Gebäudekomplexe lassen sich ohne eine detailtiefere Betrachtung eher an den Stadträndern bzw. städtischen Rückseiten verorten. Jedoch kann man das Konzept auch auf das innerstädtische Gefüge und seine Erdgeschosszonen anwenden. Die Vorderseiten bzw. repräsentativen Primärlagen setzen sich aus den Geschäftsstraßen in Wien zusammen. Dort findet der Großteil des mittelfristigen Konsums statt und die Frequenz der Zu-Fuß-Gehenden ist am höchsten. Zudem fügen sich Bürostandorte in unmittelbarer Nachbarschaft, beispielsweise im ersten Obergeschoss, ein. Weiterer Bestandteil der Viertel sind die Wohngebiete, die die Einkaufsstraßen umschließen und Lebensraum für den Großteil der Wiener Bevölkerung darstellen. Zwischen diesen Kategorien befinden sich schließlich die *Rückseiten*, welche man als die Nebengassen bzw. Parallelstraßen der dominierenden Zonen definieren kann. Zwar befinden sich diese in direkter Umgebung zu den wirtschaftlich betrachtet ertragreichsten Straßenzügen, jedoch fallen hier die Atmosphäre, die Frequenz und folglich das Mietpreisniveau bereits drastisch ab.

Abweichend vom Konzept von Hohn (2018) handelt es sich bei den linearen Trennflächen somit nicht um großflächige Nutzungen wie Bahngleise etc., sondern es wird die Annahme getroffen, dass die Einkaufsstraßen (und somit die Vorderseiten der Stadt) eine teilende bzw. disruptive Wirkung innehaben. Abseits dieser finden sich schließlich die bereits benachteiligten Rückseiten.

Nun stellt sich folgend die Frage, wo in diesem Gefüge Selfstorage seinen Platz finden soll. Abhängig vom angesetzten Szenario unterscheidet sich die jeweilige Positionierung.

4.2 ANWENDUNG AUF EXEMPLARRÄUME

Die Anwendung der Zukunftsszenarien erfolgt auf zwei beispielhafte Raumtypen aus dem Wiener Stadtgebiet. Nach der Analyse des Status Quo – mit Fokus auf Erdgeschosszonennutzung sowie Selfstorage – werden die möglichen Entwicklungen modelliert. Daran anschließend ist die Abschätzung der Auswirkungen jeden Szenarios möglich, welche letztlich in Handlungsempfehlungen bezüglich der Nutzungsform *Selfstorage in EG-Zonen* resultiert.

4.2.1 WAHL DER UNTERSUCHUNGSGEBIETE

Die Entscheidung für die Analyseräume verläuft analog zu den Entwicklungsszenarien: Um eine möglichst große Spannbreite an Effekten abzubilden, soll der **Fokus auf zwei kontrastierenden Beispielen** liegen.

Wenn es in Gesprächsrunden um funktionierende Erdgeschosszonen in Wien geht, so findet oftmals der **07. Gemeindebezirk, Neubau**, Erwähnung. Als Adresse für das Shopperlebnis abseits des Mainstreams hat sich hier eine Vielzahl an inhabergeführten Geschäften etabliert. Zudem setzen sich vier Einkaufsstraßenvereine ein, die Vitalität und vor allem Frequenz vor Ort zu erhalten (WKO o. J.). Der Neubau liegt in der Liste der meisten Selfstorage Standorte je Bezirk mit sechs Adressen (zusammen mit dem Alsergrund sowie der Brigittenau) auf dem dritten Rang (Stand: Anfang 2021, siehe Abbildung 15). Dies geht zudem mit einer hohen Bevölkerungsdichte im Vergleich mit Wien einher (Platz 4, siehe Abbildung 16).

Im Gegensatz dazu steht der **03. Bezirk, Landstraße**: Dieser weist die höchste Anzahl an Selfstorage Standorten in EG-Zonen im Wiener Stadtgebiet auf. Insgesamt befinden sich zum Untersuchungszeitpunkt neun Einheiten vor Ort (Anfang 2021). Bei Berücksichtigung der Bevölkerungsdichte im Gebiet, liegt die Landstraße im mittleren Feld (siehe Abbildung 15 sowie 16). Die Handelsstruktur setzt sich vorwiegend aus den Sockelzonen der Landstraßer Hauptstraße zusammen, welche sich als Geschäftsstraße der 1. Ordnung ausgehend vom Bahnhof Wien Mitte durch den Bezirk zieht.

In diesen beiden Bezirken wird nun jeweils ein Ausschnitt für die detaillierte Analyse gewählt, der mindestens zwei Selfstorage Standorte beinhaltet. Im 07. Bezirk, repräsentierend für ein Gebiet des Konsums und hoher Frequenzzahlen, handelt es sich um den Bereich zwischen Schottenfeldgasse und Neubaugasse auf Höhe der Neustift-/Burggasse. Zweiter Betrachtungsraum ist Teil des Fasanviertels (östlich des Belvederegartens) im 03. Bezirk, welcher ein typisches Wiener Wohnviertel beispielhaft darstellt (siehe Abbildung 26).

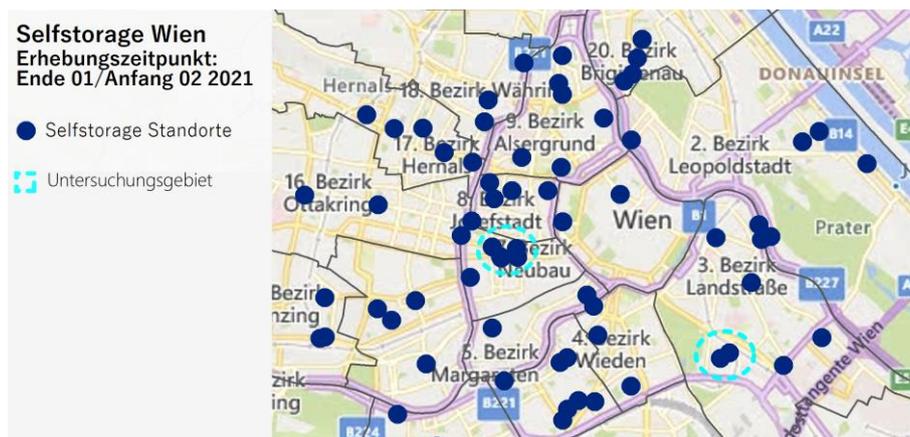


Abbildung 26 Verortung der Exemplarräume im Wiener Stadtgebiet (eigene Darstellung; Datengrundlage: Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015; Microsoft® Bing™ Maps 2021)

Die **Nutzung in den (straßenseitigen) Erdgeschosszonen** wird zum Stand Juli 2021 in diesen Analysegebieten erhoben und schließlich in **elf Kategorien** eingeteilt; Tabelle 5 zeigt die dazugehörige Übersicht. Liegen Mischnutzungen im selben Gebäude vor bzw. ist die Einteilung der EG-Zone nicht eindeutig möglich, wird die dominierende Nutzung angenommen. Zudem lässt sich festhalten, dass sämtliche Sockelzonen von Türen zu Lagerräumen, Garageneinfahrten oder Eingängen durchbrochen sind. Ist dies jedoch nicht die Hauptkomponente der Fassadenfront, rücken sie für die Einordnung in die Kategorien in den Hintergrund.

Tabelle 5 Kategorien der Erdgeschosszonennutzung

Kategorie	Notiz
Wohnen	auch bei Nutzung im Mezzanin mit teils ungenutztem Souterrain (oftmals bei Gründerzeitbauten der Fall)
Ein-/Ausfahrt, Lagerung, Abstellraum	Selfstorage als Teil dieser Kategorie
Gastronomie	Restaurant, Bistro, Bäckerei, Eissalon etc.
Lebensmitteleinzelhandel & Drogerie	
Weiterer Einzelhandel	Verkauf von Mode, Einrichtung, Kunsthandwerk, Elektrogeräten etc.
Handelsnahe Dienstleistung	Haar-/Kosmetiksalon, medizinische Praxis, Reparaturservice, Schulungszentrum etc.
Handelsnahes Gewerbe	Werkstätten, Produktion von Türen/Fenstern etc.
Beherbergungsbetrieb	Hotel, Jugendherberge, Vermietung von Appartements etc.
Büro	
Leerstand	
Sonstiges	Schule, Theater sowie generell nicht zuordenbar

4.2.2 NEUBAU (07. BEZIRK)

Status Quo

Im Untersuchungsgebiet sieht die Ausgangslage wie folgt aus: Die Burggasse sowie Abschnitte der Ziegler- und Neustiftgasse gelten als Geschäftsstraßen der 3. Ordnung, während die Neubaugasse bereits als 2. Ordnung klassifiziert wird. Burggasse und Neustiftgasse werden öffentlich mittels der Buslinie 48A, die Neubaugasse durch die 13A erschlossen. Im gesamten Untersuchungsgebiet ist der Verkehr durch eine Tempo-30-Zone reglementiert. Durchschnittlich befahren rund 10.000 bis 30.000 Kfz täglich die Straßen (DTV). Die Widmung variiert je nach Baublock zwischen *Wohngebiet* und *Gemischtes Baugebiet* (Stadt Wien o. J.b).

Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen (Neustiftgasse, Burggasse) verzeichnen in den Sommermonaten zwei bis vier Sonnenstunden an ihren nördlichen Gebäudefassaden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite steigern sich die Werte auf bis zu acht Stunden. Somit ist ausreichend Belichtung für eine ansprechende Erdgeschosszonennutzung vorhanden. Schottenfeld-/Ziegler-/Neubaugasse und weitere von Nord nach Süd ausgerichteten Straßen weisen lediglich bis zu maximal vier Sonnenstunden in ihren Straßenzügen und dem zugehörigen öffentlichen Raum auf (ebd.).

Im Betrachtungsraum befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft insgesamt fünf Selfstorage Angebote (siehe Tabelle 6). Zwei davon gehören zum Unternehmen Storebox, zwei weitere zu Localstorage sowie eines zu Safe Selfstorage. Die Standorte befinden sich sowohl in prominenten Lagen, wie z. B. Standort 02 und 03 entlang der Burggasse sowie 05 an der Neustiftgasse, als auch in weniger frequentierten Abschnitten, siehe Standorte Nr. 01 und 04.

Tabelle 6 Selfstorage Standorte im Untersuchungsgebiet Neubau (07.)

Nr.	Standort	Adresse	Auslastungsgrad	Anzahl Abteile*
01	Storebox Schottenfeldgasse	Schottenfeldgasse 82, 1070 Wien	87 %	52
02	Storebox Burggasse	Burggasse 62, 1070 Wien	76 %	89
03	Safe Selfstorage Zieglergasse	Zieglergasse 57, 1070 Wien	41 %	80
04	Localstorage Zieglergasse	Zieglergasse 58, 1070 Wien	57 %	93
05	Localstorage Neustiftgasse	Neustiftgasse 73-75, 1070 Wien	91 %	193

* teils gerundet, wenn Berechnung auf Basis des Auslastungsgrads

Quelle: eigene Berechnung (Stand: Jänner/Anfang Februar 2021), auf ganze Zahlen gerundet

Die Erhebung der vorhandenen Nutzungen in der Sockelzone zeigt im Analysegebiet eine **ausgeprägte Durchmischung an Angeboten** (siehe Abbildung 27). In den vordefinierten Geschäftsstraßen ist *Wohnen* nur im Ausnahmefall im Erdgeschoss vertreten. Stattdessen sind die Abschnitte durch die Kategorien *Einzelhandel*, *Dienstleistung* sowie *Gastronomie* geprägt. *Gewerbe*, *Büro* und *Beherbergungsbetriebe* konzentrieren sich bereits etwas weiter entfernt von den dominanten Einkaufsabschnitten. Der *Leerstand* ist im Gebiet verhältnismäßig gering; die Flächen sind räumlich verteilt, wobei eine höhere Dichte bei steigender Entfernung von den A-Lagen erkennbar ist.

Auffallend ist das Vorkommen der **Kategorie Ein-/Ausfahrt, Lagerung und Abstellraum**. Die Sockelzonen sind durchwegs davon unterbrochen – selbst in Bereichen der konsumstärkeren Abschnitte wie der Burg- oder Neustiftgasse (als Geschäftsstraßen 3. Ordnung). Zur Erinnerung: Bei der Kategorie handelt es sich um die ausschließliche Präsenz dieser Nutzungen in der Parterrezone. Sämtliche weiteren Kategorien weisen de facto Ein-/Ausfahrten bzw. Türen zu Abstellflächen auf, jedoch nicht in einem dominierenden Ausmaß. Das Vorkommen dieser (Nicht-)Nutzung ist ausnahmslos in jedem Baufeld zumindest entlang einer Straßenkante feststellbar. Kombiniert mit der Kategorie *Leerstand* sind bereits Rückschlüsse über eine mangelnde Qualität des öffentlichen Raums in den jeweiligen Abschnitten möglich, welche mit geringen Aufenthaltszeiten der Passant:innen einhergeht.

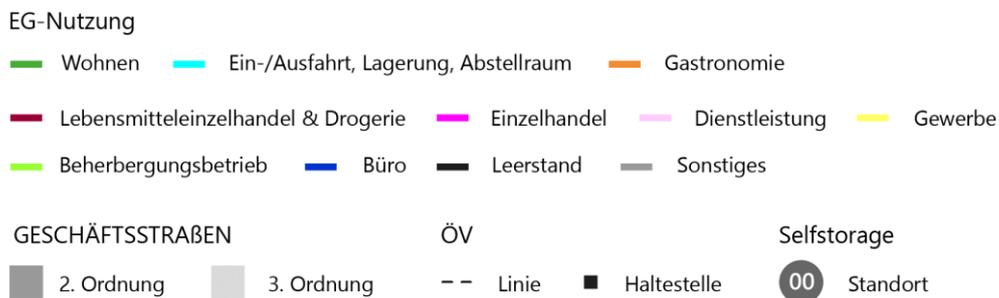
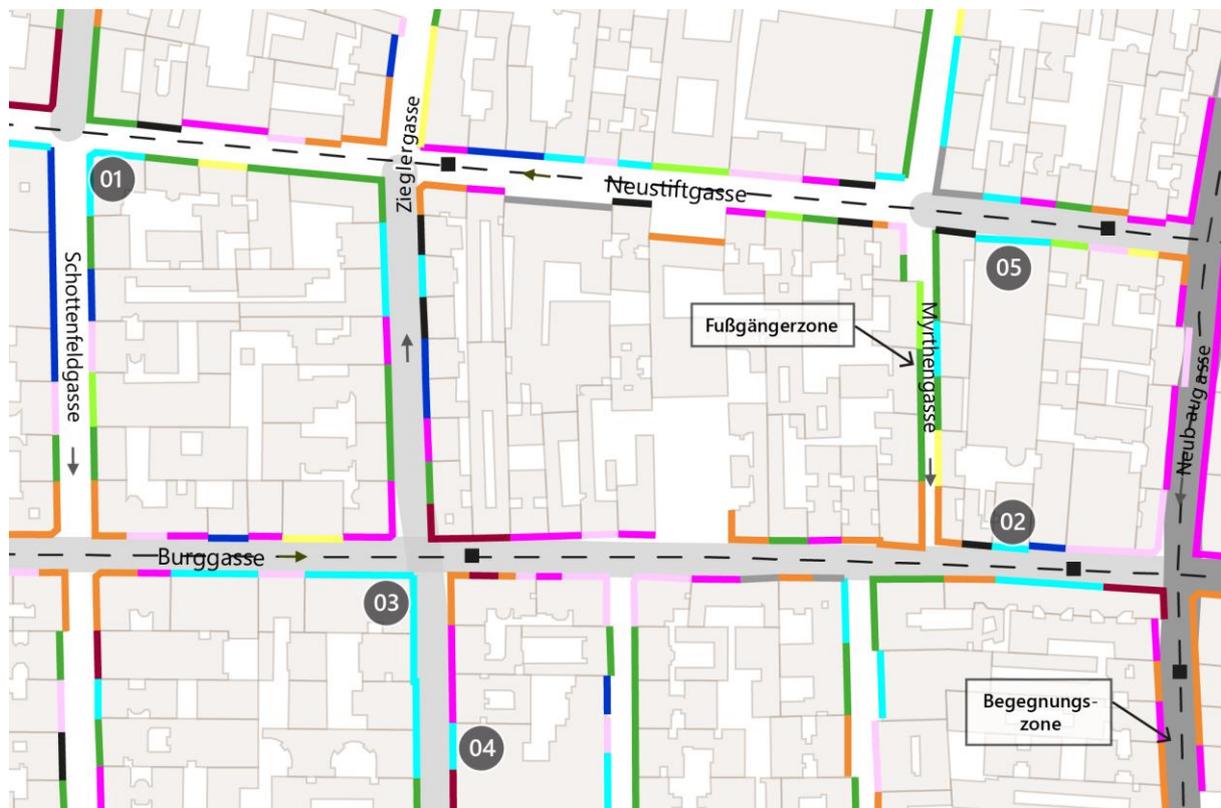


Abbildung 27 Erdgeschossnutzung im Untersuchungsgebiet Neubau (07.) (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Erhebung, Stand KW 29, 2021; OpenStreetMap® o. J.; Stadt Wien o. J.b)

Verknüpft man die Nutzungen in den Erdgeschosszonen nun mit den Entstehungszeiträumen und somit Bauweisen ihrer Gebäude, können weitere Erkenntnisse extrahiert werden. Generell ist der räumliche Ausschnitt durch die für Wien typische Gründerzeitbebauung geprägt (siehe Abbildung 28). Neubauten aus der Zeit nach den Weltkriegern sind dazwischen integriert und im Sinne einer Baulückenschließung bzw. durch Abriss bestehender Gründerzeitarchitektur entstanden. Bei Betrachtung der **Verteilung der EG-Nutzungskategorie *Ein-/Ausfahrt, Lagerung, Abstellraum* lässt sich eine Mehrheit der entsprechend verwendeten Fronten in den nach 1945 entstandenen Bauten** nachweisen (Verhältnis 60:40). Dies ist insbesondere von Bedeutung, wenn die generelle Aufteilung der Gebäude nach Bauperioden miteinbezogen wird. Obwohl die Gründerzeithäuser 80+ Prozent der Baustruktur im Ausschnitt darstellen, findet sich die angesprochene EG-Nutzungskategorie in 60 Prozent der Fällen in Nachkriegsbauten.

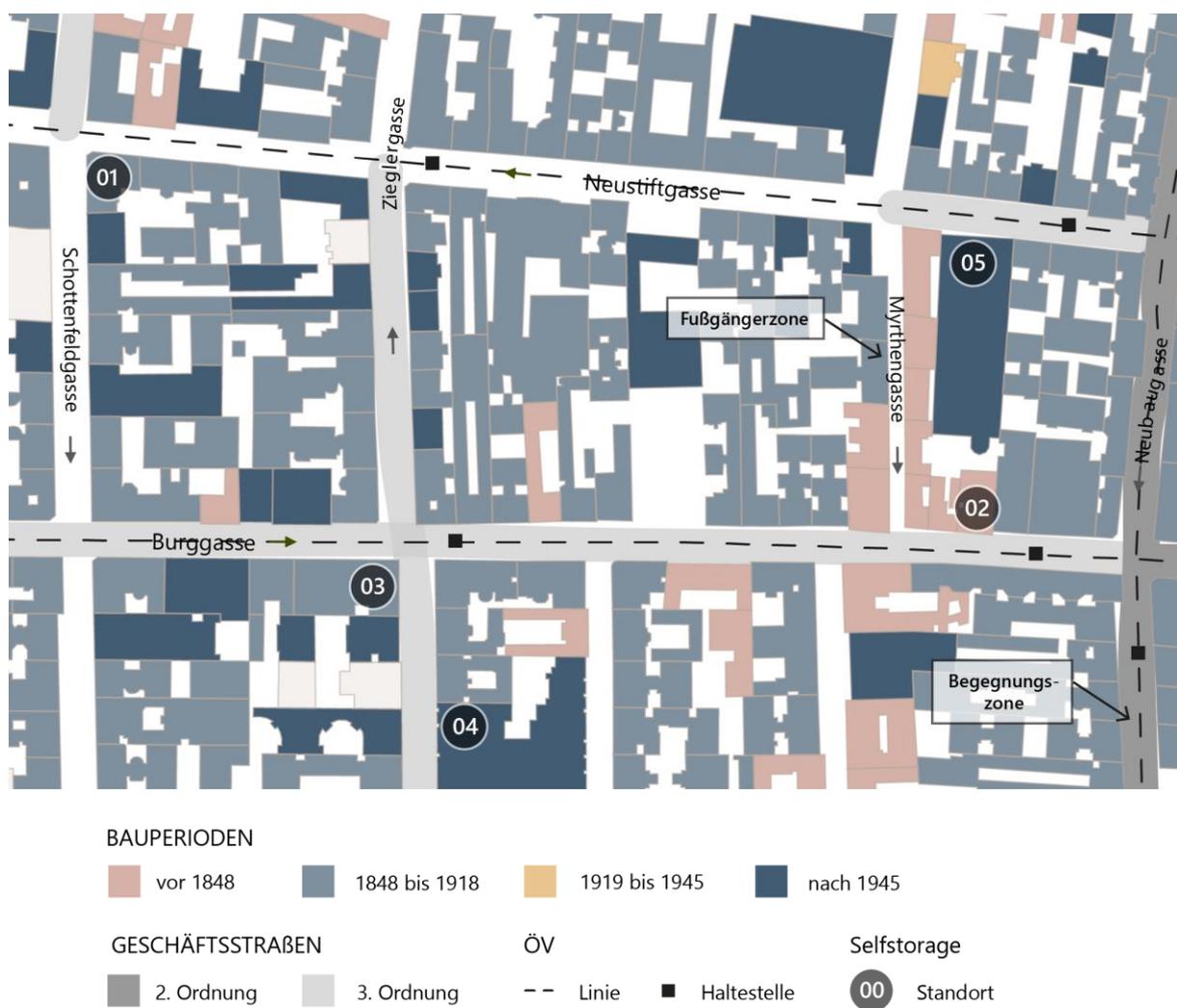


Abbildung 28 Bauperioden der Gebäude im Untersuchungsgebiet Neubau (07.) (eigene Darstellung; Datengrundlage: OpenStreetMap® o. J.; Stadt Wien o. J.b)

Die einzelnen Selfstorage Standorte im Untersuchungsgebiet präsentieren und zeichnen sich durch unterschiedliche Lagefaktoren aus – ihre Profile geben Einblick in die Situation vor Ort (siehe Abbildung 29 bis 33).



Abbildung 29 Standort 01: Storebox, Schottenfeldgasse 82, 1070 Wien (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021)

STANDORT 01 (Storebox)

- Gründerzeitgebäude; leichtes Souterrain
- prominente Ecklage mit Fensterflächen (vollverklebt)
- beschränkte Deckenhöhe, weitere Nutzungen erschwert
- vergleichsweise geringe Anzahl Abteile (52), hohe Auslastung (87 %)

► Lage für halb-öffentliche Nutzungen prädestiniert; Gebäudevoraussetzungen jedoch beschränkt



Abbildung 30 Standort 02: Storebox, Burggasse 62, 1070 Wien (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021)

STANDORT 02 (Storebox)

- Gebäudebaujahr vor 1848
- Schaufenster vollflächig foliert
- 89 Abteile bei 76 % Auslastung
- baustrukturelle Voraussetzungen für belebte EG-Nutzung
- prägnante Lage in Einkaufsstraße (jedoch Leerstand in direkter Nachbarschaft)

► sämtliche Voraussetzungen für typische EG-Nutzung durch Handel/Dienstleistung etc. erfüllt



Abbildung 31 Standort 03: Safe Selfstorage, Zieglergasse 57, 1070 Wien (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021)

STANDORT 03 (Safe Selfstorage)

- Gründerzeitgebäude; prominente Ecklage (Hochparterre)
- gleicht Leerstand (Selfstorage nicht erkennbar! Metallabteile durch Fenster sichtbar), besprühte Fassade
- unübersichtliche Konstruktion: 2 Eingänge + weitere Zufahrt, keinerlei Beschilderung
- Auslastung lediglich 41 % bei 90 Abteilen

► negative Raumwirkung für die gesamte Umgebung; Folierung in diesem Fall situationsverbessernd



Abbildung 32 Standort 04: Localstorage, Zieglergasse 58, 1070 Wien (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021)

STANDORT 04 (Localstorage)

- Neubau (Nachkriegszeit)
- Vollverklebung der gesamten Schaufensterflächen
- Deckenhöhe für sämtliche Nutzungen theoretisch ausreichend
- 93 Abteile mit mittlerer Auslastung (57 %)
- Frequenz durch benachbarten Nahversorger (Hofer); Positionierung in einer Nebenstraße

► **Integration von Selfstorage mit relativ geringen negativen Raumeffekten auf die Umgebung**



Abbildung 33 Standort 05: Localstorage, Neustiftgasse 73-75, 1070 Wien (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021)

STANDORT 05 (Localstorage)

- Nachkriegsbau, Format einer Lagerhalle
- Fassadenfront zurückversetzt; Parkplätze sowie Zufahrt für Pkw
- Präsenz durch 2 Eingangstüren sowie Plakaten; neben Sozialmarkt des Hilfswerks und Neos Café jedoch im Hintergrund
- hohe Abteilanzahl (193) & Auslastung (91 %)

► **Alleinstellungsmerkmal als autoaffiner Selfstorage Standort in Innenstadtlage – jedoch starker Einschnitt ins umliegende Stadtbild**

Im Analysegebiet liegt trotz der geringen Ausdehnung des Ausschnitts eine **hohe Dichte an Selfstorage Standorten** vor, die den Nutzenden die Wahl zwischen verschiedenen Angeboten lässt. Die Untersuchung der Mikrolagen ergibt generell eine Positionierung entlang von Geschäftsstraßen, wobei die Bedeutung des jeweiligen Abschnitts fallspezifisch variiert. Die straßenseitige Sichtbarkeit und somit räumliche Präsenz sämtlicher Standorte im Gebiet ist hoch, wobei lediglich vier der fünf Selfstorage Angebote als solche erkannt werden können. Eine Ausnahme stellt Standort Nr. 03 dar, da die Adresse äußerlich großflächigem Leerstand gleicht. Jede der fünf Einheiten stellt auf ihre Weise einen visuellen Einschnitt in die Wahrnehmung des öffentlichen Raums dar. Sie heben sich von den Umgebungsnutzungen durch ihre unbelebten Fassaden ab und führen somit zu einer Reduktion der Qualität der zugehörigen Bereiche in der Sockelzone.

Drei von fünf Geschäftsflächen könnten ohne weiteres für andere Nutzungen verwendet werden. Allein die Souterrain Lage sowie die als Lagerhalle aufgebaute Einheit bieten sich nicht ohne Einschränkungen für eine Umnutzung an.

Anwendung der Zukunftsszenarien

Die Analyse des Status Quo ergibt im Untersuchungsgebiet **eine durch Gegensätzlichkeiten geprägte Situation**. Einerseits existieren hochfrequentierte Abschnitte mit belebter und attraktiver Erdgeschossnutzung durch Einzelhandel, Dienstleistungen und weiteren Angeboten für die Öffentlichkeit. Andererseits darf jedoch der Anteil an Leerstand, Ein- und Ausfahrten sowie Lagerflächen in den Sockelzonen nicht unterschätzt werden (siehe Abbildung 34). Diese wirken sich entscheidend auf die Qualität und gesamte Attraktivität des öffentlichen Raums aus.



Abbildung 34 Beispiele für aktuellen Leerstand, verbarrikadierte Lagerflächen sowie Garageneinfahrten in der EG-Zone des Analysegebiets des 07. Bezirks (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021)

Generell lässt sich das Gebiet in zwei unterschiedliche Straßenkategorien einteilen: die derzeit überwiegend durch Handel und somit einkaufende Personen geprägten Abschnitte versus den bereits an Frequenz stark abbauenden Seitenstraßen. Selfstorage Standorte sowie Leerstand finden sich in beiden Straßentypen.

Mit Blick auf die Entwicklung der Innenstadtzonen besitzen die als Geschäftsstraßen klassifizierbaren Bereiche verhältnismäßig gute Ausgangsbedingungen. Mittels Anpassung an die Bedürfnisänderungen der Konsumierenden kann zukünftig weiterhin ein funktionierendes Konzept erhalten werden. Auf die Abschnitte, die bereits heute mit Schwierigkeiten kämpfen und kein ausreichendes Erlebnisangebot bzw. aufenthaltsfördernde Faktoren bieten können, wirkt sich das Vorkommen der unbelebten/monotonen Nutzungsformen hingegen umso stärker aus. Zur Verdeutlichung soll **beispielhaft die Schottenfeldgasse** angeführt werden.

Der Selfstorage Standort 01 befindet sich dort in einer Ecklage zur Neustiftgasse positioniert. Die Umgebungsnutzungen im Erdgeschoss setzen sich aus *Büro, Wohnen, vereinzelt Dienstleistungs-/Gastronomieangeboten* sowie den Kategorien *Leerstand* und *Ein-/Ausfahrt, Lagerung, Abstellraum* zusammen. Vor allem letztere dominiert das subjektive Gefühl bei Betrachtung der Straße als Zu-Fuß-Gehende.

Hebt man den Abschnitt zwischen der Haus-Nr. 67-71 (siehe Abbildung 35) beispielhaft hervor, zeigt sich zum Erhebungszeitpunkt (Juli 2021) eine Dominanz folgender Nutzungen: In den Erdgeschosszonen befinden sich einerseits Zugänge zu Abstell- bzw. Müllräumen, während auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein großflächiges Geschäftslokal leersteht, dessen zugehörige Fenster behelfsmäßig verklebt sind. Die als Einbahn geführte Straße ist durch den ruhenden MIV charakterisiert. Der gesamte Verkehrsraum weist eine geringe Frequenz auf – sowohl die beidseitig geführten Gehsteige als auch die Fahrstreifen werden am Nachmittag, werktags kaum verwendet.

Setzt man an diesem Punkt nun die Zukunftsszenarien an, lassen sich zwei gegensätzliche Entwicklungsrichtungen modellieren.

Szenario 1

Durch die Intensivierung der derzeitigen Konsumtrends sind in Szenario 1 zukünftig eine Vielzahl an weiteren Selfstorage Standorten bzw. Lagerungsflächen notwendig. Die Ausrichtung des Angebots der Sockelzonen passt sich dementsprechend an: Neben Selfstorage sind zudem Last-Mile-Logistik Flächen bzw. Click & Collect Stationen o. Ä. die Nutzungen, die sich in den bereits leerstehenden bzw. durch den Rückgang des stationären Einzelhandels freiwerdenden Flächen etablieren (siehe die beispielhafte Visualisierung in Abbildung 35). Damit verbunden ist die verstärkte Trennung zwischen öffentlichen Raum sowie bisher teilöffentlichen Geschäftslokalen, welche hauptsächlich mittels Folierung der Fenster stattfindet. Somit ist die Erdgeschosszone nach bestimmter Zeit gänzlich durch eine (visuelle) Barriere geprägt, welche keine aufenthaltsfördernde Situation für Passant:innen darstellt. Folglich ist die Frequenz an Zu-Fuß-Gehenden gering und setzt sich vornehmlich aus der Wohnbevölkerung vor Ort zusammen. Im Straßenraum nimmt stattdessen der Anlieferungsverkehr eine vermehrt dominante Rolle ein und weitere Ladezonen bzw. Zufahrten zu Abstellflächen werden errichtet.

In Szenario 1 verändert sich die Situation verglichen mit dem Status Quo relativ gering. Das Vorkommen der bereits **bestehenden Nutzungen wird intensiviert**, während sich Aspekte wie die **Unbelebtheit oder Monofunktionalität** in ihrer Ausprägung verstärken. Bezüglich der Attraktivität des öffentlichen Raums ist eine Abnahme zu verzeichnen.

Szenario 2

Die hier vorliegende Entwicklung ist durch eine grundlegende Veränderung in den Nutzungsansprüchen definiert. Es findet eine Reaktivierung des öffentlichen Raums sowie der Erdgeschossflächen statt. Abschnitte wie die Schottenfeldgasse, die sich in direkter Umgebung von bereits bestehenden Geschäftsstraßen befinden, können bei Umsetzung der richtigen Maßnahmen eine ganzheitliche Belebung erfahren.

Abbildung 35 zeigt die beispielhafte Visualisierung der Entwicklung in Szenario 2: Durch die Veränderung des Konsumverhaltens ist der Wunsch nach lokalen Händlern sowie Gastronomieangeboten hoch, Lagerungsflächen werden hingegen weniger relevant. Die Nachfrage sinkt,

weshalb keine übermäßige Anzahl weiterer Standorte benötigt wird. Die neuen Ansprüche an das Nutzungsangebot in der Erdgeschosszone führen in Folge zudem zu einer Reduzierung der Flächen des Verkehrsraums. Anstelle des ruhenden Verkehrs treten konsumfreie Aufenthaltsbereiche und Schanigärten. Die Einrichtung einer Begegnungszone reagiert auf die zukünftige Mobilitätssituation, die überwiegend durch Fuß-/Radverkehr sowie (E-)Sharing-Angebote charakterisiert ist. Der damit verbundene, verminderte Bedarf an Abstellflächen öffnet diese Bereiche für andere Nutzungsformen, welche vermehrt der Gemeinschaft dienen können.

Je nach Ausgestaltung ist eine Angliederung an die benachbarten Straßenzüge möglich. Der für seine spezifischen Konsumangebote bekannte 07. Bezirk besitzt nicht nur Repräsentationsfunktion bei der städtischen Bevölkerung. Auch Tourist:innen sind sich des Images des Viertels bewusst und suchen dieses spezifisch auf (z. B. die Neubaugasse). Der Anschluss der Nebenstraßen an diesen Identifikationsraum würde eine **Annäherung des Gebiets hinsichtlich Attraktivität sowie Frequenz** bedeuten. Im Gegensatz zum ersten Szenario findet in diesem eine **strukturelle Wende** verglichen zum Status Quo statt. Die Sockelzonen werden aufgrund der veränderten Ausgangslage bzw. den neuen Nutzungsansprüchen ihr Angebot zum Teil vollständig umbauen. Bei Erfolg dieser Maßnahmen erfährt der **öffentliche Raum eine wesentliche Aufwertung** und attraktiviert in Folge höhere Frequenzen.



Abbildung 35 Perspektivische Ansicht: Status Quo, Szenario 1 sowie 2, Untersuchungsgebiet 07. Bezirk (Quelle: eigene Aufnahme/Darstellung)

4.2.3 LANDSTRAÙE (03. BEZIRK)

Status Quo

Der Untersuchungsraum im 03. Bezirk ist ein hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet. Westlich verläuft die Fasangasse, welche als Geschäftsstraße der 2. Ordnung ein breiteres Angebot für die Versorgung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs stellt. Sie wird durchschnittlich von 10.000 bis 30.000 Kfz täglich (DTV) befahren und bietet die Erschließung mittels der Straßenbahnlinie O. Im Analysegebiet selbst ist kein weiteres öffentliches Verkehrsnetz vorhanden, jedoch begrenzt die S-Bahntrasse entlang der Adolf-Blamauer-Gasse den östlichen Bereich. Die Baufelder in der Umgebung der beiden Selfstorage Standorte fallen hinsichtlich Flächenwidmung in die Kategorie *Wohngebiet*. Die straßenseitigen Gebäudeteile entlang der Fasangasse und somit der Geschäftsstraße 2. Ordnung sind als *Wohngebiet – Geschäftsviertel* gewidmet (Stadt Wien o. J.b).

Vor Ort befinden sich zwei Selfstorage Standorte – eine Storebox sowie eine City Storage Einheit (siehe Tabelle 7). An den nordseitigen Fassadenfronten der Klöblgasse sowie Hegergasse (Ost-West-Achsen) lassen sich das gesamte Jahr keine Sonnenstunden messen, jedoch zeigen die dazugehörigen Straßenabschnitte Werte in Höhe von zwei bis maximal acht Sonnenstunden (auf den südseitigen Gebäudefassaden). Der Standort 07 (City Storage) misst in den Sommermonaten rund acht Stunden täglich eine Sonneneinstrahlung. Die vorhandenen Bäume in der Gasse verhindern ein komplettes Aufheizen und spenden Schatten in den restlichen Teilen der Straße. Die gegenüberliegende *Kühle Grätzeloase* tut ein weiteres, mithilfe ihrer Verweilflächen unter Bäumen und dem Angebot an Trinkbrunnen, die Aufenthaltsqualität in den Sommermonaten angenehm zu gestalten (ebd.).

Tabelle 7 Selfstorage Standorte im Untersuchungsgebiet Landstraße (03.)

Nr.	Standort	Adresse	Auslastungsgrad	Anzahl Abteile*
06	Storebox Belvedere	Kölblgasse 18, 1030 Wien	73 %	49
07	CityStorage Kleistgasse	Kleistgasse 7, 1030 Wien	52 %	59

* teils gerundet, wenn Berechnung auf Basis des Auslastungsgrads

Quelle: eigene Berechnung (Stand: Jänner/Anfang Februar 2021), auf ganze Zahlen gerundet

Wie zu erwarten dominiert die Kategorie *Wohnen* nicht nur die allgemeine Gebäudenutzung, sondern zudem die Sockelzonen (siehe Abbildung 36). Nichtsdestotrotz befinden sich im Erdgeschoss entlang der Hegergasse sowie Kölblgasse und deren Ecklagen Geschäftsflächen, die weitere Angebote für die Nachbarschaft zulassen. Der Untersuchungsraum ist bis auf wenige Ausnahmen durch Gründerzeitbauten geprägt, welche die Etablierung verschiedener Nutzungen erleichtern (siehe Abbildung 37). Neubauten durchbrechen das Gebiet lediglich vereinzelt.

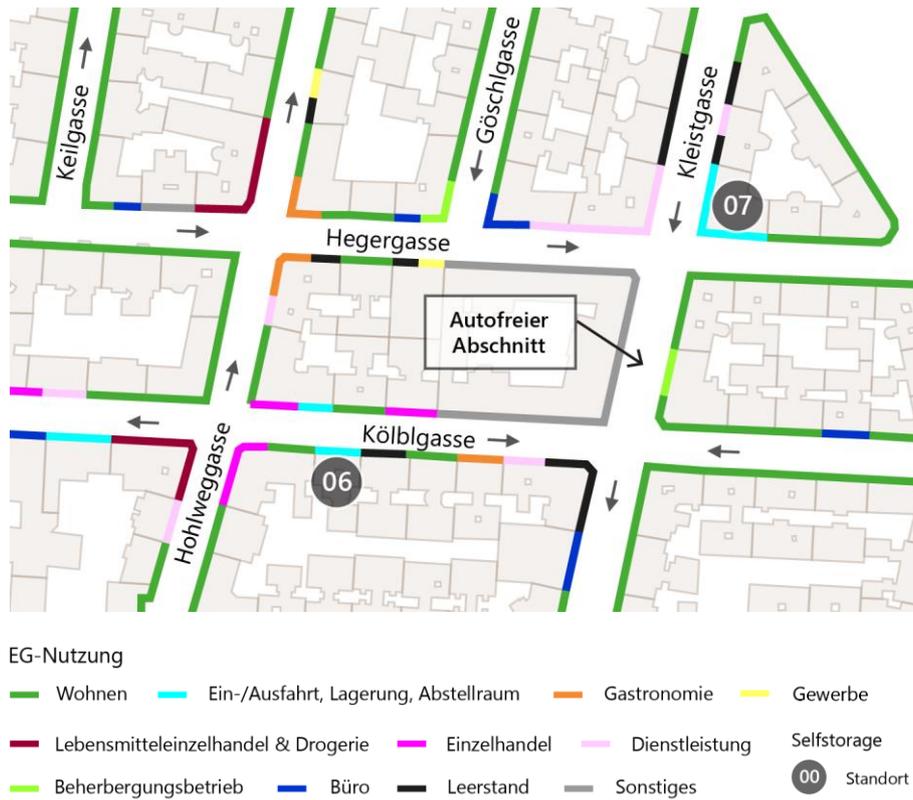


Abbildung 36 Erdgeschossnutzung im Untersuchungsgebiet Landstraße (03.) (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Erhebung, Stand KW 29, 2021; OpenStreetMap® o. J.)

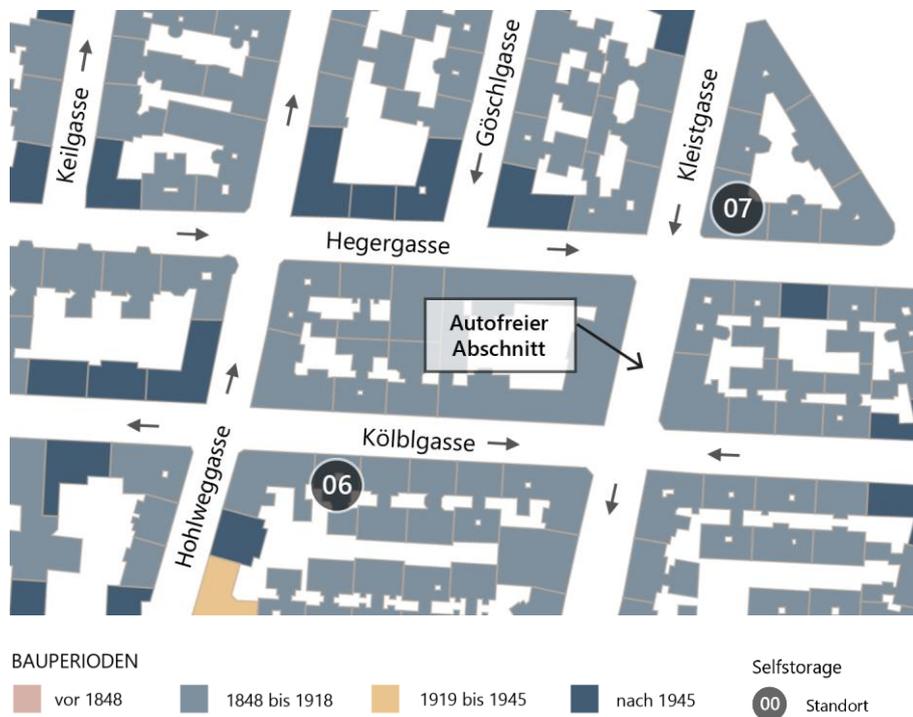


Abbildung 37 Bauperioden der Gebäude im Untersuchungsgebiet Landstraße (03.) (eigene Darstellung; Datengrundlage: Stadt Wien o. J.; OpenStreetMap® o. J.)

Die vorhandenen **Angebote der Sockelzone entsprechen der für ein Wohngebiet typischen Zusammensetzung**: Lebensmitteleinzelhandel, neben vereinzelter Gastronomie sowie einer Apotheke und einem Kosmetikstudio. Zusätzlich haben sich Firmen angesiedelt (Sanitärinstallateur, Bilanzbüro etc.), die keine Synergieeffekte mit anderen Unternehmen erfordern. Auch eine Schule besitzt im Zentrum des Ausschnitts ihren Standort. Auffallend ist die Häufigkeit der Kategorie *Leerstand* – trotz der relativ geringen Größe des Analysegebiets treten **vergleichsweise viele ungenutzte Erdgeschossflächen** auf.

Die beiden Selfstorage Standorte des Untersuchungsgebiets befinden sich in Gebäuden der Gründerzeit in gut sichtbaren Lagen. Ihre jeweilige, direkte Nachbarschaft ist durch Leerstand sowie Wohnnutzung geprägt. Die Selfstorage Profile geben genaueren Aufschluss über die Details (siehe Abbildung 38 und 39).



Abbildung 38 Standort 06: Storebox, Kölblgasse 18, 1030 Wien (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021)

STANDORT 06 (Storebox)

- Gründerzeithaus mit vollflächiger Folierung der Schaufenster/Tür
- hohe Sichtbarkeit im gesamten Straßenabschnitt
- Deckenhöhe für weitere Nutzungen ausreichend
- 49 Abteile mit 73 % Auslastung
- Leerstand im Nebengebäude

► **hoher visueller Einschnitt, ansonsten relativ geringe Raumwirksamkeit des Standorts auf die Umgebungsnutzung**



Abbildung 39 Standort 07: City Storage, Kleistgasse 7, 1030 Wien (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021)

STANDORT 07 (City Storage)

- Gründerzeithaus in prominenter Ecklage
- Fensterflächen vollständig verklebt
- Geschäftsflächen für eine Vielzahl an Nutzungen theoretisch verwendbar
- lediglich 52 % Auslastung der 59 Abteile
- Leerstand im Nebengebäude sowie weiteren Flächen des Straßenabschnitts

► **Eingliederung des Standorts mit relativ geringer disruptiver Wirkung; gesamter Straßenabschnitt bereits unbelebt**

Da sich die beiden Selfstorage Standorte in prominenten Lagen befinden, ist eine Sichtbarkeit auch aus weiterer Entfernung gewährleistet. Die beklebten Fensterflächen tun ein Übriges, die Aufmerksamkeit von Passant:innen auf sich zu ziehen. Die direkte Umgebungsnutzung definiert sich aus einer Abwechslung der Kategorien *Wohnen*, *Leerstand* und *Ein-/Ausfahrt*, *Lagerung*, *Abstellraum*. Dementsprechend entfunktionalisiert stellen sich die Sockelzonen in diesen Bereichen bereits dar. Beide Geschäftslokale besitzen die baulichen Voraussetzungen für Nutzungen mit mehr Personenverkehr (Dienstleistung, Gastronomie etc.). Aufgrund **des hohen Anteils an Leerstand im Analysegebiet** kann jedoch von keiner erhöhten Nachfrage nach solchen Angeboten gesprochen werden. Die vorhandenen (Nicht-)Nutzungen der Sockelzone erzeugen bereits eine eintönige sowie unbelebte Atmosphäre, weshalb sich die spezifisch auf die Selfstorage Standorte zuschreibbaren Auswirkungen auf den Umgebungsraum in Grenzen halten. Nichtsdestotrotz tragen sie ihren Anteil zur Verstärkung der Ausgangslage bei.

Anwendung der Szenarien

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Geschäftsstraße *Fasangasse*, wo sich die Erdgeschossnutzung aus einer Vielzahl an Angeboten zusammensetzt. Diese ziehen sich schließlich in die Seitenstraßen weiter in das Wohnviertel hinein. In Anlehnung an das Prinzip der *städtischen Rückseiten* (siehe Exkurs bzw. Hohn 2018) **würden diese Straßen Raum für verschiedene, kleinteilige Nutzungen in den EG-Zonen** bieten: kreative Formen wie Handwerk, Ateliers etc., aber auch Startups, Gewerbe sowie Dienstleistende. Zusammen ergäben sie eine heterogene Summe, die monofunktionale, großflächige Nutzungen unterbindet. In der Realität sieht die Situation jedoch anders aus, da die **Sockelzonen des Analysebereichs weitestgehend entfunktionalisiert** sind. Wohnen im Erdgeschoss wird von einzelnen Nutzungen unterbrochen, jedoch tragen diese wenig zur Qualität des öffentlichen Raums bei. Die Bespielung der Flächen hat sich auf einzelne Standorte (meist in den Ecklagen der Baublöcke) reduziert, während die weiteren Abschnitte veröden (siehe Abbildung 40).



Abbildung 40 Beispiele für aktuellen Leerstand, verbarriadierte Lagerflächen sowie Garageneinfahrten in der EG-Zone des Analysegebiets des 03. Bezirks (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021)

Neben Wohnen im Erdgeschoss sowie weiteren vereinzelt Nutzungsformen spielt sich in den Straßenzügen der Gründerzeitgebiete hauptsächlich eine weitere Hauptkategorie ab: der **ruhende MIV**. Die fahstreifenbegleitenden Stellplätze sowie Garagen im Parterre dominieren das Bild – als typischer Straßenabschnitt aus dem Untersuchungsgebiet kann beispielhaft die Klöblgasse im Bereich des Storebox Standorts angeführt werden (siehe Abbildung 41). Sämtliche dieser Faktoren haben eine nicht existente Frequenz sowie fehlenden Anreiz für einen Aufenthalt im öffentlichen Raum zur Folge.

Ausgehend von dieser Ausgangssituation werden nun analog zum Exemplarraum im 07. Bezirk dieselben Zukunftsszenarien angesetzt.

Szenario 1

In diesem Szenario wird erneut die Entwicklung der derzeitigen Trends modelliert, welche zu einem erhöhten Anspruch an Lagerungs- sowie Logistikflächen führt. Der bestehende Leerstand kann durch weitere Selfstorage Standorte oder Zwischenlagern in der Logistikkette des Lieferverkehrs abgelöst werden. Dementsprechend verändert sich die Fassadengestaltung, beispielsweise durch vollflächige Folierungen, und die Sockelzone entwickelt sich gänzlich zu einer visuellen Barriere zwischen Erdgeschoss und öffentlichem Raum (siehe Visualisierung in Abbildung 41). Andere Nutzungsangebote, die Kund:innen ein Konsumerlebnis bieten, können sich in Vierteln wie diesen nicht etablieren. Für eine wirtschaftliche Rentabilität ist keine ausreichende Frequenz vor Ort vorhanden, weshalb sich nur selten und lediglich für kurze Zeiträume Firmen in die bestehenden Geschäftsflächen einmieten. Der ruhende Individualverkehr nimmt weiterhin eine dominierende Rolle im Straßenraum ein, wenn auch durch eine Mobilitätswende der Anteil an E-Autos bzw. der dazugehörigen Infrastruktur (Ladesäulen etc.) steigen wird. Lade- und Anlieferungszonen werden wichtiger und somit im Bedarfsfall neu errichtet. Hinsichtlich der Frequenz der Zu-Fuß-Gehenden ist keine Erhöhung zu verzeichnen – es legt weiterhin ausschließlich die Bevölkerung vor Ort ihre Wege zwischen Verkehrsmittel und Wohnung zurück.

Entsprechend der zukünftigen Entwicklungen in Szenario 1 verfestigen sich in Straßen wie der Klöblgasse **Nutzungen wie Lagerungsflächen/Abstellräume im Erdgeschoss sowie Stellplätze für den MIV**. Die niedrige Frequenz setzt sich aus der Wohnbevölkerung sowie dem steigendem Lieferverkehr zusammen. Der öffentliche Raum mit seinen monofunktionalen Straßenabschnitten besitzt **keine Attraktivität für gebietsfremde Personen**.

Szenario 2

In diesem Szenario ist der Markt an Selfstorage gesättigt bzw. die Nachfrage nach Lagerungsflächen in innerstädtischen EG-Zonen stagniert. Stattdessen halten in den Sockelzonen neue Nutzungen Einzug: Durch die punktuelle Integrierung von begegnungsfördernden Angeboten in der Erdgeschosszone kann eine stellenweise Belebung der Straßenabschnitte – auch in Wohnvierteln – erreicht werden. Als Beispiele können Gemeinschaftsflächen für die Nachbarschaft

oder Jugendzentren angeführt werden, welche ohne Konsumzwang zu Aufenthalt und Interaktion miteinander einladen. Trotz der Einrichtung solcher Nutzungsformen im Parterre ist es unrealistisch, dass sich Wohnviertel wie das Analysegebiet in einem Maß verändern, das der EG-Struktur wie z. B. im 07. Bezirk entspricht. Dies sollte jedoch auch nicht die Absicht der Stadtplanung sein – von größerer Bedeutung ist hingegen die Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung mit einer Bandbreite an Nutzungen, die den täglichen Bedarf an Gastronomie, Dienstleistung, Handel etc. bedienen. Somit wäre das Prinzip der *Stadt der kurzen Wege* umgesetzt.

Mit Blick auf die Mobilität der Zukunft können Pkw-Stellplätze im Straßenraum reduziert werden. Stellvertretend werden vermehrt Abstellplätze für den Radverkehr bzw. Carsharing-Stationen Einzug in das Straßenbild halten. Zudem stehen im bisher vollständig versiegelten, öffentlichen Raum der gründerzeitlichen Wohnviertel kaum Grün- bzw. Freiflächen für die Bevölkerung zur Verfügung. Privater Freiraum ist in diesen Zonen ebenso spärlich ausgeprägt, weshalb seitens der Stadt Wien bereits abschnittsweise Maßnahmen ergriffen werden (z. B. die kühle Grätzeloase im Analysegebiet). Diese können in Szenario 2 durch die freiwerdenden (Stellplatz-)Flächen weiter ausgebaut werden und in den Straßenzügen für Abkühlung und ein besseres Stadtklima sorgen.

Abbildung 41 zeigt eine Option der zukünftigen Ausgestaltung, welche die genannten Aspekte berücksichtigt. Die **Aufenthaltsqualität in den Straßenabschnitten erhöht sich** in diesem Szenario wesentlich und führt in Konsequenz zu einer **Belebung** durch die Wohnbevölkerung und Passant:innen.

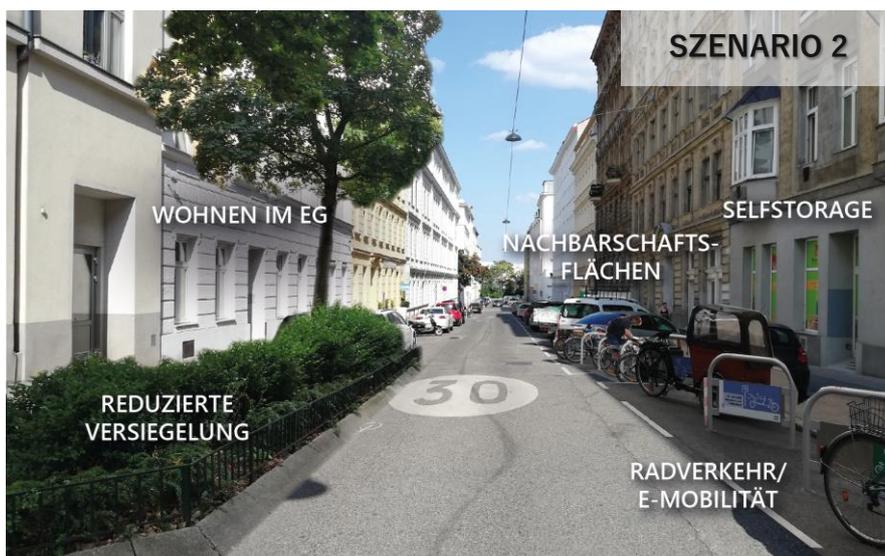
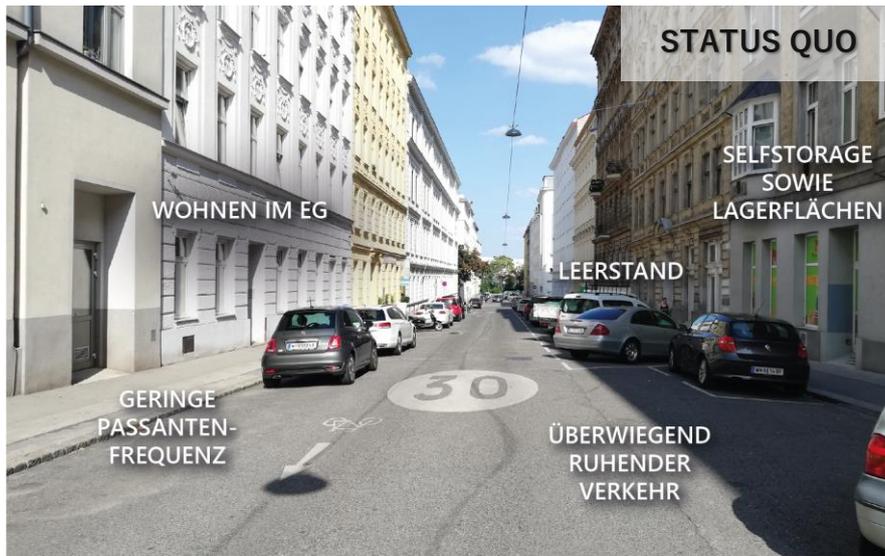


Abbildung 41 Perspektivische Ansicht: Status Quo, Szenario 1 sowie 2, Untersuchungsgebiet 03. Bezirk (Quelle: eigene Aufnahme/Darstellung)

4.3 CONCLUSIO | ZUKÜNFTIGER UMGANG MIT SELFSTORAGE

Die Beschäftigung mit den Analyseräumen zeigt die Charakteristika der konkreten Selfstorage Standorte und ihr Zusammenspiel mit der direkten Umgebung. Die Profile verdeutlichen die **Abhängigkeit der Raumeffekte vom jeweiligen Mikrostandort** und die daraus resultierende Wirkungsvarianz. Bestimmt durch die Positionierung, die benachbarten Nutzungen in der EG-Zone sowie die Ausgestaltung des jeweiligen Selfstorage Objekts ist der Einschnitt in das Stadtgefüge mehr oder weniger ausgeprägt. Parallel dazu ist in den Laborräumen (zum Erhebungszeitpunkt) generell eine Häufung von Nutzungen beobachtbar, welche sich in ihrem Einfluss auf den Straßenraum ähnlich dem von Selfstorage verhalten (z. B. Leerstand, vollflächig folierte Schaufenster von Abstellräumen oder Dienstleistungsangeboten, Garagen im Erdgeschoss etc.).

Die Modellierung der potenziellen, zukünftigen Entwicklungen mittels Szenarien demonstriert wiederum das Ausmaß, inwieweit die Veränderung der innerstädtischen Sockelzonen und ihrem zugehörigen öffentlichen Raum **durch die Nutzungsansprüche sowie die gesellschaftliche Ausrichtung bedingt** ist. Selfstorage bzw. weitere Lagerungs-/Logistikflächen sollten in der Stadtplanung von Beginn an mitgedacht werden, da sie auch in den kommenden Jahren jedenfalls Bestandteil der EG-Zonen sein werden. Zu bedenken ist, dass solche Räume bisher oftmals durch das System der Zuständigen fallen und der Umgang damit somit nicht bewusst bestimmt wird. Hohn (2018) untersuchte dies beispielsweise hinsichtlich des kleinteiligen, produzierenden Gewerbes.

Seitens der Stadt Wien gibt es keinen klaren Standpunkt bezüglich Selfstorage oder ähnlichen Nutzungsformen in Erdgeschosszonen. In Gesprächen mit den für die beiden Untersuchungsräume zuständigen Gebietsbetreuungen stellte sich zudem heraus, dass es in der Praxis bisher keine konkreten Anknüpfungspunkte mit der Lagerungsdienstleistung gibt. Diese fällt stattdessen in den **übergeordneten Kontext von unbelebten Angeboten in der Sockelzone bzw. in das aktuelle Phänomen des zunehmenden Leerstands**. Die Einschätzungen gehen jedoch, je nach Betrachtungswinkel, auseinander: Leerstand kann einerseits als etwas Temporäres mit der Option auf neue Nutzungen verstanden werden, wohingegen gewerbliche Lagerungsangebote stattdessen eine langfristige Monotonie versprechen. Andererseits bietet Selfstorage der Bevölkerung die **nachgefragten Lagerungsflächen außerhalb des Privatraums** und ist die Reaktion auf schrumpfende Wohnungsgrößen und steigende Mietpreise. Als emissionsarme Nutzung bietet sie sich in Straßenzügen mit überwiegend Wohnnutzung an und erzeugt dort eine etwas höhere Frequenz als vollständiger Leerstand (Gespräche mit Gebietsbetreuungen, siehe Anhang 7.2 und 7.3).

Als Alternative in der vermehrt durch Leerstand geprägten Innenstadt präsentiert Selfstorage auch in Geschäftsstraßen die Option, ein **neues Angebot bzw. eine begrenzte Frequenz an die Standorte zu bringen**. Die Dienstleistung in den Erdgeschosszonen stellt somit eine Lösung für das Lagerungsproblem auf lokaler Ebene bereit und setzt dabei keine Anfahrt mit privatem Pkw voraus. Dementsprechend könnte die Nutzung als „Selfstorage für die post-automobile Stadt“ oder „Selfstorage für die Generation Carsharing/Lastenrad“ (Novotny 2019, 61) tituliert werden.

Selfstorage als Angebot der Sockelzonen ist somit, im Gegensatz zu den mehrgeschossigen Bauten (wie z. B. *MyPlace*), eher als gesamtstädtisch wertvoll einzuordnen. Zudem werden unbelebte

Nutzungen nie gänzlich aus den Erdgeschosszonen verschwinden, da diese in heutigen Zivilgesellschaften schlicht benötigt werden: Lagerflächen von Supermärkten, Fahrradabstellräume etc. sind ebenfalls nicht für ein belebtes und attraktives Umfeld förderlich. Insofern leistet Selfstorage keinen Beitrag zum Grätzelleben, nichtsdestotrotz wird auf lokaler Ebene die Nachfrage in der Bevölkerung gestillt und ein Nutzen für die Kund:innen/Vermietenden/Unternehmen generiert (Gespräch mit Gebietsbetreuung, siehe Anhang 7.3).

Der Slogan von *Storebox* – Dein Lager nebenan – demonstriert den **Nachbarschaftsaspekt** einmal mehr. Das Angebot sieht sich auf der lokalen Ebene agierend, was heutzutage in Planungsrunden vermehrt in den Fokus rückt. Seitens der Ämter bekommt *Storebox* die Rückmeldung, dass generell belebte Nutzungen präferiert würden, allerdings das Konzept an sich ein sinnvolles sei. Zudem könne eine Verbesserung hinsichtlich des langfristigen Leerstands gesehen werden; insbesondere für die Vermietenden der Flächen (*Storebox* Interview, siehe Anhang 7.1).

Auf der anderen Seite ist die Argumentation nachvollziehbar, die eine **Verhinderung der kompletten Barrierebildung zwischen dem Erdgeschoss und öffentlichen Raum** vorsieht. Insbesondere das gründerzeitliche Parterre bietet optimale Voraussetzungen für eine Verknüpfung dieser beiden Zonen im Gegensatz zu den nach 1945 entstandenen Gebäuden, wo die Kategorien *Leerstand* bzw. *Selfstorage* vermehrt auftreten (wie die Analyse der Untersuchungsräume bestätigte). Die bauliche Struktur des Erdgeschosses ist für die Ansiedlung der zukünftigen Nutzungen ausschlaggebend: Während Gründerzeitbauten die Angebotsvielfalt fördern, wird diese in Neubauten oftmals bereits im Vorhinein planerisch ausgeschlossen. Das Potenzial der Parterrezone sollte somit nicht vernachlässigt und durch unbelebte Nutzungen wie Selfstorage eingenommen werden (Psenner 2019, 73).

- ▶ **Mit der Gesamtheit dieser Aspekte im Hinterkopf kann die Thematik *Selfstorage* nicht ohne weiteres als eindeutig positiv oder negativ klassifiziert werden und die Raumverträglichkeit bleibt fallspezifisch einzuschätzen.**

Nun stellt sich die Frage, inwiefern die Stadt bzw. die zuständigen Stellen **Möglichkeiten der Einflussnahme** auf die räumliche Positionierung der Standorte besitzen. **Selfstorage in Erdgeschosszonen benötigt bisher keine spezifische Genehmigung** – wie die Praxis zeigt, ist eine Gewerbebeanmeldung in den meisten Fällen ausreichend. Da die bestehenden Geschäftslokale bei Etablierung der Nutzung in keiner Form baulich verändert werden sowie die Dienstleistung als emissionsarm klassifiziert wird, liegt keine Einordnung als *Betriebsanlage* vor und die Genehmigungspflicht entfällt. Diese Einschätzung wird seitens des Gewerbeamts periodisch bei neuen Standorten überprüft, kommt jedoch bis auf wenige Ausnahmen jedes Mal zum selben Schluss. In Deutschland sieht die Lage rechtlich anders aus: Sobald eine Nutzungsänderung von Flächen vorliegt, ist ein Bauantrag inklusive Ausarbeitung eines Brandschutzkonzepts etc. zu stellen. Dieser wird schließlich geprüft und gegebenenfalls seitens der jeweiligen Ämter mit Auflagen an die Selfstorage Unternehmen versehen, welche an die Genehmigung geknüpft sind (*Storebox* Interview, siehe Anhang 7.1).

Zudem haben **Strategiepapiere, wie beispielsweise ein Kernstadtkonzept**, die Möglichkeit für ganze Stadtbereiche Vorgaben zu definieren, welche schließlich im Neuausbau von Standorten berücksichtigt werden müssen. Eine vollflächige Folierung von Schaufenstern könnte auf diese Weise untersagt werden, jedoch nicht mit alleinigem Fokus auf Selfstorage. Die Aussagen gelten in diesen Fällen für sämtliche Nutzungen desselben Typs – es werden somit allgemeine Richtlinien festgelegt, welche nicht nur auf die Lagerungsdienstleistungen angewendet werden. Stattdessen betreffen sie sämtliche folierte Fensterflächen im Gebiet und somit eine Vielzahl an Nutzungen in der Erdgeschosszone des heutigen Stadtbildes. Eine gestalterische Vorgabe bzw. Anpassung ist demnach seitens der Planungszuständigen möglich, ein Verbot für eine einzelne, spezifische Nutzungsform jedoch unrealistisch (ebd.).

Ausgehend von den im Verlauf der vorliegenden Arbeit erarbeiteten Befunden (siehe Kapitel 2.3 und 3.6) sowie im Rahmen der soeben genannten Einschätzung von Selfstorage in Erdgeschosszonen können **Empfehlungen für den Umgang mit der Nutzungsform** entwickelt werden. Die Betrachtung der Selfstorage Situation in der Theorie sowie des Status Quo in Wien präsentierte die Nachfrage nach nicht privaten Lagerflächen in innerstädtischen Lagen. Somit wird das Phänomen in den Erdgeschosszonen auch zukünftig Bestand haben und bis zu einer vollständigen Marktsättigung weitere Standorte entstehen. Als eine – die städtische Bevölkerung begleitende – Nutzung ist eine verträgliche Platzierung im Raum anzustreben. Aus sämtlichen vorangegangenen Analysen lässt sich nun eine Liste an Handlungsempfehlungen ableiten, die bei einer Standortentscheidung möglichst zu berücksichtigen sind.

► **EMPFEHLUNG 1:**
Positionierung an *Städtischen Rückseiten* anstelle von *Geschäftsstraßen*

Bei Anwendung des Konzepts der städtischen Rückseiten (siehe Exkurs bzw. Hohn 2018) auf die Selfstorage Branche können die Standorte als sogenannte Hintergrundnutzungen klassifiziert werden. Als essentieller Bestandteil des Angebots für die städtische Bevölkerung, jedoch nicht als primäre Funktion und für die Präsentation in erster Reihe gewünscht, gliedern sich die Lagerungseinheiten im Optimalfall in die Seitengassen von übergeordneten Einkaufsstraßen bzw. integriert in die Nachbarschaft von Wohnvierteln ein. Sämtliche Bereiche, die für eine belebte Erdgeschosszone mit erhöhter Aufenthaltsqualität vordefiniert sind, sollten für Selfstorage bzw. raumwirksamkeitsähnliche Nutzungen – wie Last-Mile-Logistik Flächen, ebenerdige Parkgaragen, Müllräume etc. – ausgeschlossen werden. Diese Formen zeichnen sich durch ihre raumtrennenden und Barriere bildenden Effekte aus, welche die Qualität des zugehörigen öffentlichen Raums beschneiden.

Bisher bedient man sich in der Planungspraxis der Widmung als *Geschäftsviertel (GV)*, um wohnfremde Nutzungen im Erdgeschoss zu fördern und monofunktionalen Wohnvierteln entgegenzuwirken. Jedoch ist diese Kategorie an keine weiteren Vorgaben als dem Verbot von Wohnraum bis 3,5 Meter Höhe gebunden, weshalb somit vermehrt Abstellflächen ihre

Position in der Sockelzone finden (MA 21 2018, 72–75). Derzeit diskutiert die Stadt Wien den Vorschlag der Umwandlung in eine Bebauungsbestimmung anstelle einer Widmungskategorie. In diesem Zusammenhang sollte für die Erdgeschosszone bereits eine Forcierung der aktiven Nutzungen gegenüber den unerwünschten mittels weiterer, beschränkender Vorgaben mitgedacht werden.

► **EMPFEHLUNG 2:**
Mindestwert für die benötigte Bevölkerung je Selfstorage Standort

Um das ungebremste Wachstum an Standorten zu verlangsamen, bietet sich ein Richtwert für die notwendige Bevölkerung je Selfstorage Objekt an. Intern rechnen die Unternehmen bereits mit Benchmarks, wie viele Personen je Einheit in der nächsten Wohnumgebung benötigt werden, um einen rentablen Auslastungsgrad zu erreichen (z. B. 30.000 bei *Storebox* (Storebox Interview, siehe Anhang 7.1)). Abhängig von der Nachfrage in den jeweiligen Bezirken ist ab einem gewissen Grad eine Sättigung des Markts zu verzeichnen. Dies bedeutet jedoch nicht automatisch, dass die anbietenden Firmen ihre Expansion in diesen Gebieten zurückfahren. Stattdessen werden zum Teil weitere Adressen in einem bereits gesättigten Viertel mit dem Ziel eröffnet, die Konkurrenz aus dem Markt zu verdrängen. Dies bedeutet eine unnötige Verödung der Sockelzonen durch einen die Nachfrage übertreffenden Überfluss an Selfstorage Standorten (vgl. 05., 07., 08. sowie 09. Bezirk mit jeweils weniger als 10.000 Personen je Selfstorage Einheit; siehe Abbildung 16). Dieser Zustand hält an, bis sich das Angebot auf natürliche Weise erneut auf die tatsächlich benötigte Anzahl reguliert. Bei Vorgabe eines Maximalwerts an Standorten, basierend auf der Bevölkerung einer bestimmten Gebietseinheit und unter Berücksichtigung der Auslastungsgrade, wäre die Errichtung neuer Objekte in einem gesättigten Viertel lediglich möglich, sollten andere Mitbewerbende den Markt verlassen. Nichtsdestotrotz würden die Wirkungsmechanismen der freien Marktwirtschaft das Bestehen des beliebtesten Angebots gewährleisten, da das jeweils am besten adaptierte Geschäftsmodell die höchsten Gewinne verzeichnet. Somit ist eine Bedürfnisanpassung der Dienstleistung an die Nutzenden schon allein für den Erhalt der Wirtschaftlichkeit der Branche gegeben.

► **EMPFEHLUNG 3:**
Selfstorage als Alternative für Leerstand

Die Analysen der zwei Exemplarräume ließen hinsichtlich der aktuellen EG-Nutzungen einen relativ hohen Anteil an Leerstand in den Sockelzonen sichtbar werden. Dies kann einerseits durch die Covid-19 Pandemie verursachten Insolvenzen bedingt sein, jedoch ist die Thematik des Leerstands keine neue im Wiener Stadtkontext. Verschiedenste Herangehensweisen der Reaktivierung werden bereits evaluiert, nichtsdestotrotz ist langfristig keine eindeutige

Lösung für die zukünftige Bespielung der Sockelzonen abzusehen (siehe MA 18 2013). Der Rückgang des stationären Einzelhandels führt vermehrt zur Verwendung des Erdgeschosses für unbelebte Nutzungen wie Abstellräume, Garagen, Büros bzw. resultiert im ungünstigsten Fall in Leerstand. In diesem Kontext ist nun zu diskutieren, inwiefern sich die negativen Raumwirkungen von Selfstorage im Vergleich zu einer fehlenden Nutzung in der EG-Zone abseits der Geschäftsstraßen 1. und 2. Ordnung verhalten. In diesen Straßenzügen dominiert teilweise der Leerstand bzw. das Angebot an öffentlich-wirksamen Nutzungen ist begrenzt. Somit kann die Umgestaltung langfristig leerstehender Geschäftslokale und die Sanierung in Lagerungseinheiten eine Aufwertung der Gebäudestruktur bieten. Die Folierung der Schaufenster ist dabei nicht immer ein Nachteil, da zumindest die Kompaktheit des Geschäftslokals wiederhergestellt wird. Insbesondere für das Straßenbild mit seiner Wirkung auf die Passant:innen ist dies im Gegensatz zu Leerstand als positiv einzuschätzen (vgl. Abbildung 31: negativer Einfluss auf den öffentlichen Raum aufgrund fehlender einheitlicher Präsentation). Anstelle von Leerstand erreicht Selfstorage demnach eine Verbesserung der Ausgangslage. Aus planerischer Sicht ist nichtsdestotrotz eine Reaktivierung und neue Bespielung der Sockelzonen für die Öffentlichkeit zu empfehlen. Die Errichtung weiterer undurchlässiger Barrieren für die Vorbeigehenden ist nicht die optimale Lösung. Jedoch dient Selfstorage insbesondere als Zwischenlösung zur Befriedigung der derzeitigen Nachfrage nach Lagerungsflächen, während es abzuwarten bleibt, welche Trends die Erdgeschosszone der Zukunft tatsächlich prägen werden.

► **EMPFEHLUNG 4:**
Bevorzugung von Flächen mit Raumhöhen unter 3,0 Metern

Bei Raumhöhen unter 3,0 Metern ist die Nutzungsbandbreite der Sockelzone bereits weitestgehend eingeschränkt, da laut § 23 AStV erst ab dieser Deckenhöhe Flächen als Arbeitsräume verwendet werden dürfen. Eine Ausnahme stellen Tätigkeiten mit geringer Belastung dar, worunter vornehmlich Büronutzung fällt. Angebote mit Kund:innenverkehr (Gastronomie, Dienstleistung etc.) sind nicht ohne weiteres möglich, weshalb in Folge diese EG-Zonen hauptsächlich für Abstellräume, Lagerflächen sowie Stellplätze benutzt werden. Aus stadtplanerischer Sicht ist man sich über die Bedeutung der Konstruktion eines nutzungsoffenen Erdgeschosses bei Neubauprojekten mit ausreichenden Deckenniveaus einig (siehe Kapitel 2.2 Innerstädtische Erdgeschosszonen). Hinsichtlich Bestandsbauten ist jedoch eine Änderung der Ausgangssituation nicht möglich. Aus diesem Grund bieten sich bestehende Flächen mit dieser niedrigen Konzeption für Nutzungen wie Selfstorage als Standorte an. Diese bereits oft durch Monofunktionalität geprägten Abschnitte können aufgrund der baulichen Faktoren nicht problemlos umgenutzt werden und sind somit für eine Nutzung durch Lagerungsflächen – in diesem Fall durch das Angebot einer Selfstorage Dienstleistung – prädestiniert.

► **EMPFEHLUNG 5:**
Platzierung in Zonen mit überschrittener Belichtungsgrenze

Selfstorage Unternehmen sprechen mitunter davon, ihre Standorte lediglich in Bereichen mit schlechter Belichtung zu platzieren (Immobilienrendite AG 2020) – vor allem als Argumentation, die für die Verwendung von ebenerdigen Flächen durch Lagerungseinrichtungen spricht. Unzureichende Belichtungssituationen liegen hauptsächlich bei Straßenbreiten von 15 Metern und geringer vor, wenn aufgrund der Gebäudehöhen ganzjährig keine direkte Sonneneinstrahlung im Erdgeschoss messbar ist. Dementsprechend ist eine Wohnnutzung in diesen Lagen tatsächlich nicht der Optimalfall. Nichtsdestotrotz gibt es keinen eindeutigen Grund, anstelle von Lagerflächen nicht Einzelhandel oder Dienstleistungsangebote anzusiedeln. Insbesondere da zumeist die gegenüberliegende Straßenseite bzw. -mitte eine ausreichende Belichtung aufweist, ist eine attraktive und aufenthaltsfördernde Erdgeschossnutzung trotz dieser Ausgangslage möglich. Hinzu kommt, dass vor allem im Kontext steigender Temperaturen aufgrund des Klimawandels in den Sommermonaten die Gefahr der Überhitzung in vollständig versiegelten Straßenzügen groß ist (Stichwort: Urbane Hitzeinseln, MA 22 2015). Beschattete Abschnitte, unabhängig ob durch Gebäudehöhen oder Bepflanzung, werden insofern zunehmend attraktiver. Allgemein kann man festhalten, dass vollständig verschattete Erdgeschosszonen im Vergleich zu anderen Lagen für Selfstorage Standorte zu bevorzugen sind, da eine unattraktive Ausgangslage für personenorientierte Angebote wie z. B. Gastronomie vorliegt. Nichtsdestotrotz sind in den jeweiligen Mikrolagen oftmals weitere und die Aufenthaltsqualität positiv beeinflussende Nutzungen durchaus möglich.

► **EMPFEHLUNG 6:**
Limitierung vollflächig folierter Schaufenster

Bei der Nutzung von Erdgeschossflächen durch Selfstorage ist die Verklebung der Fenster nicht vollständig vermeidbar. Allein schon aus Gründen der Privatheit der Nutzenden muss die Einsehbarkeit durch Zu-Fuß-Gehende verhindert werden. Abhängig von der Dimension der Flächen handelt es sich um einzelne Fenster bzw. fast die gesamte Fassadenfront, welche schließlich zum Teil auf sehr grelle Art und Weise das Unternehmens-Branding zur Schau stellen. Die Auswirkungen auf das Stadtbild sind zu diskutieren, jedoch zeigten die Erhebungen im Wiener Stadtgebiet, dass die Raumeffekte von Selfstorage Einheiten ohne jegliche Kennzeichnung und somit Leerstand gleichend wesentlich negativer auf den Straßenraum einzuschätzen sind (siehe Abbildung 31). Dementsprechend ist eine Designempfehlung (hinsichtlich farblicher Gestaltung etc.) für eine möglichst harmonische Eingliederung in den Straßenraum sinnvoll. Dabei kann sich ein Vorbild an anderen Städten, wie zum Beispiel dem Handbuch des Bezirksamtes Spandau in Berlin (2017), genommen

werden. *Storebox* nimmt inzwischen Anpassungen in ihrer Ausgestaltung der Standorte vor, wodurch die vollflächige Folierung reduziert wird und das Design eher einer Büronutzung ähnelt (Storebox Interview, siehe Anhang 7.1 bzw. vgl. Abbildung 7). Generell wird die Nutzungsform Selfstorage im Erdgeschoss jedoch immer mit einer Art von Barrierebildung zwischen öffentlichem und privatem Raum einhergehen. Dennoch können mittels einer möglichst harmonischen Ausgestaltung der Fronten, die disruptiven Auswirkungen von folierten Glasflächen auf ein Minimum reduziert werden.

Diese genannten Handlungsempfehlungen sollen dazu dienen, nicht nur die zukünftige Entwicklung zu beeinflussen, sondern in konkreten Standortentscheidungen eine Entscheidungsgrundlage an die Hand zu geben. Bei Berücksichtigung der angeführten Aspekte ist eine Etablierung des Selfstorage Segments in den innerstädtischen Erdgeschosszonen mit einer möglichst hohen Verträglichkeit ihrer Raumwirksamkeit das Resultat.

Es handelt sich dabei teils um Mechanismen, die in das freie Marktgeschehen eingreifen. Dementsprechend ist mit Gegenstimmen zu rechnen, denen gegenüber sich die zuständigen Planungsstellen verantworten müssen. Nichtsdestotrotz ist ein aktives Intervenieren in das Geschehen von großer Notwendigkeit, sollten die bereits mit Verödung zu kämpfenden Erdgeschosszonen der Innenstadt nicht weiter in ihrer Unbelebtheit und Monotonie verstärkt werden.

5 SCHLUSSFOLGERUNG

In diesem Abschnitt werden sämtliche gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich der Beantwortung der anfangs gestellten Forschungsfragen gesammelt sowie auf potenzielle Grenzen der Arbeit eingegangen. Darauf folgt ein Ausblick auf die Anknüpfungspunkte für weitere Beschäftigung mit der Thematik und absehbare Trends, die in diesem Zusammenhang eine Rolle spielen werden.

5.1 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Bisher liegen nur wenige Beurteilungen bezüglich des Phänomens *Selfstorage in innerstädtischen Erdgeschosszonen* aus einem stadtplanerischen Betrachtungswinkel vor. Die Diplomarbeit ist in diesem Kontext einen ersten Schritt der Einschätzung gegangen – mit den anfangs gestellten Forschungsfragen (siehe Kapitel 1.2) stets im Hinterkopf. Basierend auf den Analysen ergab sich schlussendlich eine **Reihe von Befunden und Handlungsempfehlungen** (siehe die Kapitel 2.3, 3.6 sowie 4.3). Folgend sind die wichtigsten Ergebnisse nochmals zusammengefasst:

Die **Nachfrage nach Lagerungsflächen** außerhalb des privaten Wohnraums ist in Wien derzeit sowie auch zukünftig vorhanden und durch verschiedene Gründe bedingt (z. B. mangelnde Wohnflächen, steigende Mietpreise, aber auch Faktoren wie nicht optimale Lagerungsbedingungen oder Sicherheit). Im Gegensatz zu den mehrgeschossigen Gebäudekomplexen der Selbsteinlagerungsbranche überzeugt das Selfstorage Angebot in den Erdgeschosszonen neben einer Vielzahl von Faktoren vor allem mit einer Wohnortsnähe sowie guter Erreichbarkeit für die Kund:innen.

Die **Analyse des Status Quo** (Ehrhebungszeitpunkt: Beginn 2021) in Wien ergab, dass sich die Selfstorage Einheiten im Stadtgebiet räumlich relativ gleich, jedoch mit einer eindeutigen Konzentration auf die innerstädtischen Lagen, verteilen. Der bestehende Leerstand in den Gebieten eröffnet den Unternehmen eine großzügige Auswahl für die Standortentscheidung. An die jeweiligen baulichen Voraussetzungen der Geschäftslokale kann sich die Nutzung dabei individuell anpassen. Die Quadratmeterpreise sowie Auslastungsgrade lassen auf keine Präferenz bzw. beeinflussenden Effekt auf die Kund:innen schließen, wohingegen die Standortwahl seitens der Unternehmen eindeutig durch die Nähe zu Geschäftsstraßen sowie Flächen der Parterrezone in Gründerzeitgebäuden geleitet wird. Die Analyse berücksichtigte gewerbliche Selfstorage Unternehmen mit mindestens zwei Standorten sowie einem Internetauftritt. Es ist davon auszugehen, dass weitere, vor allem private, Angebote im Wiener Stadtgebiet existieren, deren Einfluss aufgrund des nicht abschätzbaren Anteils jedoch schwer abzuleiten ist.

Die **Wirkung auf den öffentlichen Raum** ist insbesondere durch die (visuelle) Barriere der oftmals vollflächig folierten Schaufenster sowie die geringe Frequenz an den Standorten geprägt. Diese und weitere Charakteristika von Selfstorage führen zu einer verstärkten Unbelebtheit in den teils bereits monotonen Straßenabschnitten. In Kombination mit ähnlich wirksamen Nutzungen wie Garagen-einbauten, Müllräumen, Abstellflächen für Fahrräder etc. kann nicht die aus Stadtplanungssicht gewünschte Nutzungsvielfalt entstehen. Im Vergleich mit Leerstand lässt sich jedoch von einer lokalen Verbesserung der Situation ausgehen.

Die **Selfstorage Branche** ist gegenüber wirtschaftlichen Krisen weitestgehend resilient und somit für Investitionen großer Unternehmen von Interesse. Der Markt in Wien setzt sich aus einer Handvoll Unternehmen zusammen, wobei *Storebox* die eindeutige Dominanz mit 56 % aller Selfstorage Einheiten im Stadtgebiet einnimmt. Die Gesamtzahl an Standorten sowie die Auslastungsgrade lassen auf eine vorhandene Nachfrage in der Bevölkerung schließen, erfordern jedoch keinen weiteren überdurchschnittlichen Ausbau an Objekten.

Die **Arbeit mit Zukunftsszenarien** ermöglichte die Visualisierung der Bandbreite der denkbaren Entwicklungen der Erdgeschosszonen sowie der zugehörigen Straßenabschnitte; abhängig von den jeweiligen Raumtypen. Das Ergebnis zeichnete verhältnismäßig überspitzte Zukunftsbilder, nichtsdestotrotz wurden die potenziellen Effekte auf den öffentlichen Raum dadurch greifbar. Umso wichtiger ist es somit, bereits jetzt entsprechend gewollte Entwicklungen mittels richtiger Maßnahmen zu fördern. Nur auf diese Weise kann eine dominierende Etablierung unerwünschter Nutzungen verhindert werden. Die Situation, wie sie in zehn Jahren in den innerstädtischen Erdgeschosszonen vorliegen wird, ist modellier- jedoch nicht vorhersehbar, dennoch kann mit gegenwärtigem, aktivem Handeln in die Veränderungen der Sockelzonen eingegriffen und eine bedeutsame Steuerung der Entwicklung vollzogen werden.

Die **abgeleiteten Handlungsempfehlungen** sollen als Empfehlung für die anbietenden Unternehmen gelten, wenn es darum geht, sich für neue Standorte zu entscheiden. Die zuständigen Ämter haben die Möglichkeit mittels Stadtkonzepten Vorgaben zu definieren, welche die genannten Punkte berücksichtigen. Bisher ist es im Wiener bzw. österreichischen Rechtskontext so, dass keine konkrete Genehmigung – die mit Auflagen verbunden werden könnte – für Selfstorage als Nutzung im Erdgeschoss benötigt wird. Sollte sich diese Situation zukünftig ändern, helfen die erarbeiteten Ergebnisse, eine Steuerung in die stadtplanungstechnisch gewünschte Richtung vorzunehmen.

Generell fehlt es an einem **Leitfaden bzw. einem konkreten Konzept**, welches sich der Thematik Selfstorage und ähnlichen (unbelebten) Nutzungsformen annimmt. Es liegt die Notwendigkeit für eine klare Positionierung seitens der Stadt Wien vor, damit sich zukünftige Planungsentscheidungen bzw. politische Diskurse daran ausrichten können.

► **Wie haben Raum-/Stadtplanende das Phänomen Selfstorage in den innerstädtischen Erdgeschosszonen von Wien nun einzuschätzen?**

Abhängig vom Betrachtungswinkel sind die Dienstleistung sowie ihre positiven und negativen Effekte unterschiedlich zu gewichten. Die Wirkungsabsicht ist der entscheidende Faktor, wenn es um die letztendliche Bewertung geht. Mit dem Ziel, Leerstand in Erdgeschosszonen zu reduzieren sowie die Bevölkerung mit einem wohnstandortnahen Angebot an nicht privaten Lagerungsflächen zu versorgen, beweist sich Selfstorage in Sockelzonen als die optimale Wahl. Stehen hingegen die Belebung und der Erhalt der Attraktivität im Erdgeschoss sowie des öffentlichen Raums im Fokus, ist die Dienstleistung in dieser Hinsicht keine förderliche Nutzung. Letztlich bleibt es bei einer fallspezifischen Abwägung.

5.2 WEITERFÜHRENDE FORSCHUNGSANSÄTZE

Die Beschäftigung mit der Thematik *Selfstorage in innerstädtischen Erdgeschosszonen* steht im Fachbereich der Stadt- und Raumplanung am Anfang. Die vorliegende Diplomarbeit stellte mit einer detailtiefen Analyse der Situation in Wien einen ersten Schritt dar, das Phänomen einzuschätzen und eine Bewertung der Auswirkungen vorzunehmen. Dabei kristallisierten sich **zwei inhaltliche Hauptrichtungen** heraus, welchen zukünftig vertieft nachgegangen werden sollte.

Der Fokus lag in den Analysen ausschließlich auf Selfstorage als ein Angebot einer Lagerungsdienstleistung. In diesem Kontext wäre eine **Berücksichtigung der bereits stattfindenden Weiterentwicklungen der Nutzungsform** lohnend. Inzwischen werden die betrachteten Flächen insbesondere in ihrer Funktion als Logistiknetzwerk zunehmend ausgebaut: Selfstorage Standorte müssen nicht monofunktionale Abstellräume darstellen, sondern bieten die Möglichkeit einer Kombination mit weiteren Services an. Diese können bei bereits angesprochenen Thematiken, wie z. B. der Last-Mile-Logistik, unterstützend wirken. *Storebox* erwähnt im Interview eine Auswahl ihrer bereits bestehenden Kooperationen – es werden unter anderem das Lagern von Reisegepäck für Tourist:innen vor Check-In/nach Check-Out, die Funktion als Lieferstandort für bestellte IKEA Produkte und der Zugangspunkt für Paketwände sowie Bankomaten genannt. Nach der aktuellsten Investitionsrunde mit einer resultierenden Summe von 52 Millionen Euro soll nicht nur der Standortausbau des Unternehmens intensiviert, sondern auch die kombinierte Entwicklung in Richtung Micro-Logistik-Hubs vorangetrieben werden (*Storebox* Interview, siehe Anhang 7.1). Die Synergie mit weiteren Nutzungen ist für die Anbietenden jedenfalls vorteilhaft, da die Bekanntheit der Marke gesteigert wird, während gleichzeitig eine zusätzliche Gewinngenerierung stattfindet. Seitens der Vielfalt des Angebots bietet sich für die Bewohnenden eine vergrößerte Bandbreite, welche ferner die Frequenz am Standort steigern kann. Ob dies zu den gewünschten Effekten oder im Zweifelsfall lediglich zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt, bleibt zu erforschen.

Durch die Beschäftigung mit den relevanten Eigenschaften von Selfstorage in innerstädtischen Erdgeschosszonen wurde offensichtlich, dass **die Nutzungsform zudem in einen größeren Kontext hineinfällt**. Die Analyse in den Exemplarräumen verdeutlichte auf ein Neues die Problematik des Leerstands: Trotz der Unterschiedlichkeit der zwei Gebiete sowie Ausgangssituationen war in beiden Fällen der Anteil an leerstehenden Flächen in der Sockelzone deutlich erkennbar. In der Beeinflussung des öffentlichen Raums spielt zudem der Aspekt der Flächenverteilung im Straßenabschnitt (Gehsteigbreiten sowie Anteil des ruhenden Verkehrs) eine entscheidende Rolle, hinsichtlich dieser bei Befassung mit einer fehlenden Belebtheit/Frequenz angesetzt werden muss. Außerdem sind der Strukturwandel des privaten Konsumverhaltens und der damit verbundene Rückgang des stationären Einzelhandels Themen, die für die Erdgeschossnutzung und den öffentlichen Raum von großer Bedeutung sind. Selfstorage ist hierbei nicht in der Entwicklung treibend, sondern lediglich eine Reaktion auf bestehende Trends. Im Spannungsfeld zwischen Angebot und Nachfrage entstanden, wird das Phänomen nach den Prinzipien der freien Marktwirtschaft erneut verschwinden, sollte kein Bedarf mehr vorhanden sein. Solange dieser jedoch in der Bevölkerung besteht, ist die Existenz der Nutzungsform legitim. Die Planenden können in diesem Zusammenhang die Platzierung der Standorte im Raum steuern und für eine verträgliche

Entwicklung kontrollierend eingreifen. Die einzelnen Problematiken des größeren, darüberstehenden Kontexts, welche die Ausgestaltung der EG-Zonen letztlich entscheidend prägen, sind hingegen an ihrer systembasierten Wurzel auf ganzheitliche Weise zu lösen.

Diese beiden inhaltlichen Zugänge sind spannende Ausgangspunkte für weitere Forschungsfragen, denen zukünftig nachgegangen werden sollte. Die dabei gewonnenen Beurteilungen würden helfen, die Thematik Selfstorage in den Gesamtzusammenhang des städtischen Gefüges zu integrieren und ein umfassenderes Bild über die tatsächliche Raumwirksamkeit zu erhalten.

6 VERZEICHNISSE

6.1 QUELLENVERZEICHNIS

Aiello, Mariateresa (2016): Self-Storage Cities: A New Typology of (Sub)Urban Enclave. In: Alfredo Andia, Dana Cupkova, Macarena Cortes, Umberto Bonomo und Vera Parlac (Hg.): Cross Americas: Probing Disglobal Networks. International Proceedings. Santiago de Chile (ACSA International Conference), S. 105–111. Online verfügbar unter <https://www.acsa-arch.org/proceedings/International%20Proceedings/ACSA.Intl.2016/ACSA.Intl.2016.23.pdf>, zuletzt geprüft am 25.03.2021.

ARL - Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (Hg.) (2021): SARS-CoV-2-Pandemie: Was lernen wir daraus für die Raumentwicklung? Positionspapier aus der ARL 118. Hannover. Online verfügbar unter <https://shop.arl-net.de/sars-cov-2-pandemie.html>, zuletzt geprüft am 13.05.2021.

AStV - Arbeitsstättenverordnung: Verordnung der Bundesministerin für Arbeit, Gesundheit und Soziales, mit der Anforderungen an Arbeitsstätten und an Gebäuden auf Baustellen festgelegt und die Bauarbeiterschutzverordnung geändert wird. BGBl. II Nr. 368/1998 idF BGBl. II Nr. 309/2017.

Beck, Petra (o. J.): Restopia. Dingräume. Online verfügbar unter <https://restopia.info/about/>, zuletzt geprüft am 06.08.2021.

Beck, Petra (2013): Häuser für Dinge. In: *Bauwelt* (10), S. 18–25. Online verfügbar unter https://www.bauwelt.de/dl/730483/bw_2013_10_0018-0025.pdf, zuletzt geprüft am 25.03.2021.

Beck, Petra (2019): Capitalisme sentimental. Selfstorage als Sammlungsräume des Selbst. In: Martina Nußbaumer und Peter Stuibler (Hg.): Wo Dinge wohnen. Das Phänomen Selfstorage. Zürich: Park Books (Sonderausstellung des Wien Museums), S. 24–31.

Bezirksamt Spandau von Berlin (Hg.) (2017): Handbuch für eine ortsbildgerechte Gestaltung von Bebauung und Freiflächen, Werbeanlagen, Straßenland-Sondernutzungen in der Altstadt Spandau. Berlin. Online verfügbar unter <http://altstadtmanagement-spandau.de/projekt/gestaltungskatalog-und-werbeanlagenkonzept/>, zuletzt geprüft am 11.04.2021.

Brutkasten Media GmbH (Hg.) (2019): Nach Vervierfachung: Storebox nun Selfstorage-Marktführer im DACH-Raum. Online verfügbar unter <https://www.derbrutkasten.com/storebox-marktfuehrer-dach/?ref=scrolled0>, zuletzt geprüft am 24.04.2021.

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hg.) (2021): Ergebnisse des Workshops „Rückholung von Handel, Handwerk, Kultur und Wohnen in die Innenstädte“. Online verfügbar unter

<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/DialogplattformEinzelhandel/ergebnisse-des-zweiten-workshops-R%C3%BCckholung-Handel-Handwerk-Kultur-Wohnen.html>, zuletzt geprüft am 17.07.2021.

call a BOX Gesellschaft mbH (o. J.): call a BOX. bequem Freiraum schaffen. o. O. Online verfügbar unter <https://www.call-a-box.at/>, zuletzt geprüft am 03.04.2021.

Crawford, Margaret; Speaks, Michael; Mehrotra, Rahul (2005): Everyday urbanism. Margaret Crawford vs. Michael Speaks. University of Michigan. Michigan. Online verfügbar unter https://issuu.com/taubmancollege/docs/mdu1_24a38d03919694, zuletzt geprüft am 11.05.2021.

DiePresse.com (Hg.) (2017): Studie: Wien fehlen 14.000 Wohnungen. Online verfügbar unter <https://www.diepresse.com/5276660/studie-wien-fehlen-14000-wohnungen>, zuletzt geprüft am 17.07.2021.

DISKONT DEPOT GmbH (o. J.): Besser billig lagern. Online verfügbar unter <https://www.diskont-depot.at/diskont-depot-besser-billig-lagern/>, zuletzt geprüft am 11.02.2021.

DISKONT DEPOT GmbH (2021): Willkommen bei DISKONT CITY-DEPOT! Online verfügbar unter <https://www.city-depot.at/city-depot-sicher-zentral-lagern/>, zuletzt geprüft am 11.02.2021.

Federation of European Self Storage Associations (FEDESSA) (o. J.): Who is FEDESSA? Online verfügbar unter <https://www.fedessa.org/about-us/who-is-fedessa.html>, zuletzt geprüft am 28.01.2021.

Förster, Wolfgang (2002): Sozialer Wohnbau in Wien – 100 Jahre Erfolg und Herausforderung. o. O. Online verfügbar unter https://docplayer.org/73321716-Wolfgang-foerster-sozialer-wohnbau-in-wien-100-jahre-erfolg-und-herausforderung-einleitung.html#show_full_text, zuletzt geprüft am 30.05.2021.

Förster, Wolfgang; Menking, William (Hg.) (2018): Das Wiener Modell 2. Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts. Wiener Planungswerkstatt; Jovis Verlag GmbH. 1. Auflage. Berlin: Jovis Verlag.

Fransworth, Miles (2019): The History of Self Storage: From China to Omaha. Neighbor Storage, Inc. Online verfügbar unter <https://www.neighbor.com/storage-blog/history-of-self-storage/>, zuletzt geprüft am 25.03.2021.

Greenpeace in Zentral- und Osteuropa (2019a): Fast-Fashion: Wenn Mode zu Müll verkommt. Wien. Online verfügbar unter https://konsum.greenpeace.at/fast-fashion-wenn-mode-zu-muell-verkommt/?_ga=2.93830878.2135408279.1624541638-526848974.1624541638, zuletzt geprüft am 24.06.2021.

Greenpeace in Zentral- und Osteuropa (2019b): Greenpeace-Umfrage: 72 Millionen Kleidungsstücke ungetragen in Österreichs Kleiderschränken. Mode verkommt zu Müll - Fast-Fashion-Industrie schadet Umwelt. Wien. Online verfügbar unter

<https://presse.greenpeace.at/greenpeace-umfrage-72-millionen-kleidungsstuecke-ungetragen-in-oesterreichs-kleiderschraenken/>, zuletzt geprüft am 24.06.2021.

Grinzinger, Elias; Kadi, Justin; Pühringer, Florian; Schneider, Antonia (2021): Mietmonitor: Ist privates Wohnen in Wien noch leistbar? Eine datenbasierte Aufarbeitung des Instituts für Raumplanung der TU Wien. Interaktiver Forschungsbericht, mietmonitor.wien (Stand 9.4.2021). Wien. Online verfügbar unter <https://mietmonitor.wien/>, zuletzt geprüft am 17.07.2021.

Hafner, Paul (2021): E-Commerce: Zwei von drei shoppen online. Hg. v. medianet Verlag GmbH. Wien. Online verfügbar unter <https://medianet.at/news/retail/e-commerce-zwei-von-drei-shoppen-online-39714.html>, zuletzt geprüft am 17.07.2021.

Handelsverband Österreich (Hg.) (2021): Einzelhandelsbilanz im Corona-Jahr 2020: Jahresumsatz abseits der Grundversorgung sinkt um -3,9%. Online verfügbar unter <https://www.handelsverband.at/presse/presseaussendungen/einzelhandelsbilanz-im-corona-jahr-2020-jahresumsatz-abseits-der-grundversorgung-sinkt-um-39/>, zuletzt geprüft am 17.07.2021.

Helm, Mark (2015): *Creating Wealth Through Self Storage: One Man's Journey into the World of Self-Storage*. South Carolina: CreateSpace Independent Publishing Platform.

Hohn, Janna (2018): *Städtische Rückseiten. Das Bindegewebe der Stadt*. Dissertation. Karlsruher Institut für Technologie, Karlsruhe. Institut Entwerfen von Stadt und Landschaft (IESL). Online verfügbar unter <http://dx.doi.org/10.5445/KSP/1000084521>, zuletzt geprüft am 07.05.2021.

Hugendick, David (2020): Ich lagere, also bin ich. In: *DIE ZEIT* 2020, 17.12.2020 (53), S. 66–67.

Immobilien Scout GmbH (2021): Darum ist Selfstorage so beliebt. Online verfügbar unter <https://www.immobilienscout24.de/gewerbe/ratgeber/einziehen-umziehen/darum-werden-lagerraeume-immer-beliebter.html>, zuletzt geprüft am 25.03.2021.

Immobilienkanzlei Mag. Wolf-Dietrich Schneeweiss (o. J.a): CityStorage. Standorte. Online verfügbar unter <https://www.citystorage.at/standorte/>, zuletzt geprüft am 14.02.2021.

Immobilienkanzlei Mag. Wolf-Dietrich Schneeweiss (o. J.b): CityStorage. Über uns. Online verfügbar unter <https://www.citystorage.at/ueber-uns/>, zuletzt geprüft am 11.02.2021.

Immobilienkanzlei Mag. Wolf-Dietrich Schneeweiss (o. J.c): Florianigasse 58, 1080 Wien. Online verfügbar unter <https://www.citystorage.at/standorte/florianigasse-58-1080-wien/>, zuletzt geprüft am 07.02.2021.

Immobilienrendite AG (2020): LOCALSTORAGE. Genügend Stauraum – für viele purer Luxus. Online verfügbar unter <https://www.immobiliendite.at/projekte/localstorage/>, zuletzt geprüft am 28.03.2021.

Jones Lang LaSalle IP, Inc. (Hg.) (2020a): Chancenmarkt Lagerräume: Self Storage-Immobilien gelangen in den Investorenfokus. Online verfügbar unter <https://www.jll.de/de/trends->

and-insights/investoren/self-storage-immobilien-investment, zuletzt geprüft am 30.04.2021.

Jones Lang LaSalle IP, Inc. (2020b): FEDESSA European Self Storage Survey 2020. Online verfügbar unter <https://www.fedessa.org/resource/fedessa-european-self-storage-survey-2020-pdf.html>, zuletzt geprüft am 28.01.2021.

Kadi, Justin (2019): Wenn der Platz knapp wird: Stauraum in Zeiten der Wohnungskrise. In: Martina Nußbaumer und Peter Stüber (Hg.): Wo Dinge wohnen. Das Phänomen Selfstorage. Zürich: Park Books (Sonderausstellung des Wien Museums), S. 36–39.

Keckeis, Carmen (2012): Selfstorage: Eine soziologische Untersuchung des Bedarfs nach Selfstorage: Eine soziologische Untersuchung des Bedarfs nach zusätzlichem Lagerraum im Kontext der Pluralisierung der Lebensstile. Diplomarbeit. Universität Wien, Wien.

Kondō, Marie (2019a): Aufräumen mit Marie Kondo, 2019. Online verfügbar unter <https://www.netflix.com/at/title/80209379>, zuletzt geprüft am 07.02.2021.

Kondō, Marie (2019b): Magic cleaning - wie richtiges Aufräumen Ihr Leben verändert. 39. Auflage. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt Taschenbuch Verlag (Rororo, 62481).

Lazić, Vanja (2019): Selfstorage Facilities verändern das Stadtbild. kloos – Digital Marketing. Wien. Online verfügbar unter <https://www.rechtambau.at/selfstorage-facilities-veraendern-das-stadtbild/>, zuletzt geprüft am 02.04.2021.

Localstorage GmbH (o. J.): Localstorage. Sicher.Günstig.Lagern. Online verfügbar unter <https://localstorage.at/>, zuletzt geprüft am 11.02.2021.

MA 18 - Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.) (o. J.): Wien erneuert - Gebaute Stadt - STEP 2025. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/kurzfassung/erneuert.html>, zuletzt geprüft am 17.05.2021.

MA 18 - Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.) (2013): Perspektive Leerstand. Zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Good-Practice-Analyse; Teil 3 im Auftrag der MA 18. Wien. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/b008349.html>, zuletzt geprüft am 03.08.2021.

MA 18 - Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.) (2014a): Garagenprogramm 2014. Strategiepapier. Wien. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/b008406.html>, zuletzt geprüft am 17.05.2021.

MA 18 - Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.) (2014b): STEP 2025. Stadtentwicklungsplan Wien. Wien. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008379a.pdf>, zuletzt geprüft am 14.05.2021.

- MA 21 - Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung (Hg.) (2018): Masterplan Gründerzeit. Handlungsempfehlungen zur qualitätsorientierten Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt. Wien. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008545.pdf>, zuletzt geprüft am 26.05.2021.
- MA 22 - Magistratsabteilung 22 – Umweltschutz (Hg.) (2015): Urban Heat Islands. Strategieplan Wien. Wien. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/uhi-strategieplan.html>, zuletzt geprüft am 06.08.2021.
- MA 25 - Magistratsabteilung 25 – Technische Stadterneuerung (Hg.) (o. J.): Lokale Wirtschaft unterstützen. Weils allen was bringt. Online verfügbar unter <https://www.gbstern.at/was-wir-tun/wirtschaft/>, zuletzt geprüft am 06.08.2021.
- Manfrahs, Frank (2020): Shoppen zum Erlebnis machen: Innenstadt-Belebung durch Förderung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. In: Frank Manfrahs (Hg.): Citymanagement. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, S. 107–153.
- Marin-Ludmer, Nadja (2017): Selfstorage Lagerhaus. Analyse des Marktes in Österreich. Masterarbeit. Technische Universität Wien, Wien.
- Microsoft® Bing™ Maps (2021): Grundkarte. Online verfügbar unter <https://www.microsoft.com/en-us/maps>, zuletzt geprüft am 04.03.2021.
- MOP Immobilien GmbH (2020a): Günstiger & sicherer Lagerraum bei Lagerraum Wien. Online verfügbar unter <https://www.lagerraum.at/>, zuletzt geprüft am 11.02.2021.
- MOP Immobilien GmbH (2020b): Günstiger & sicherer Lagerraum bei Safe Self Storage Wien. Online verfügbar unter <https://www.safeselfstorage.at/>, zuletzt geprüft am 11.02.2021.
- Novotny, Maik (2019): Der Keller als Haus. Eine Typologie auf der Suche nach einer Ausdrucksform: Zur Architektur und zum urbanen Kontext von Selfstorage. In: Martina Nußbaumer und Peter Stuibler (Hg.): Wo Dinge wohnen. Das Phänomen Selfstorage. Zürich: Park Books (Sonderausstellung des Wien Museums), S. 56–62.
- Nußbaumer, Martina; Stuibler, Peter (2019a): Storage-Porträts. In: Martina Nußbaumer und Peter Stuibler (Hg.): Wo Dinge wohnen. Das Phänomen Selfstorage. Zürich: Park Books (Sonderausstellung des Wien Museums), S. 104–157.
- Nußbaumer, Martina; Stuibler, Peter (Hg.) (2019b): Wo Dinge wohnen. Das Phänomen Selfstorage. Zürich: Park Books (Sonderausstellung des Wien Museums).
- OpenStreetMap® (o. J.): OpenStreetMap. Creative Commons Lizenz „Namensnennung – Weitergabe unter gleichen Bedingungen“ 2.0 (CC BY-SA 2.0). © OpenStreetMap-Mitwirkende. o. O. Online verfügbar unter <https://www.openstreetmap.org/>, zuletzt geprüft am 21.07.2021.
- Perlaki, Dominik (2020): Store Room: NÖ-Startup von Unternehmerdynastie greift Self-Storage-Markt an. Hg. v. Brutkasten Media GmbH. Online verfügbar unter

<https://www.derbrutkasten.com/store-room-kopf-self-storage/>, zuletzt geprüft am 30.04.2021.

- Psenner, Angelika (2011): Integrative Diversität zu ebener Erd'? Das Entwicklungspotenzial der stadträumlichen Struktur des Wiener Gründerzeit-Parterres. In: *SWS Rundschau* 51 (2), S. 195–218.
- Psenner, Angelika (2015): Fakten zum Wiener Gründerzeit-Parterre und dessen Nutzungschancen. In: Erich Raith und Smetana Kurt (Hg.): *Mission Mikrourbanismus. Kurze Nacht der Stadterneuerung IV*. Wien, S. 106–113.
- Psenner, Angelika (2017): Funktionen des "Ebenerds" – „StadtParterre“ reloaded. In: *UMBAU* (29), S. 70–83.
- Psenner, Angelika (2019): Wenn das Lokal zum Lager wird. Kritische Anmerkungen zum Boom von Selfstorages im urbanen Erdgeschoß. In: Martina Nußbaumer und Peter Stuibler (Hg.): *Wo Dinge wohnen. Das Phänomen Selfstorage*. Zürich: Park Books (Sonderausstellung des Wien Museums), S. 68–73.
- Radner, Astrid (2013): Hereinspaziert in die Stadt 2020. Leittypus für das Stadthaus der Zukunft. Hg. v. GAT - Verein zur Förderung steirischer Architektur im Internet. Graz. Online verfügbar unter <http://www.gat.st/news/hereinspaziert-die-stadt-2020>, zuletzt geprüft am 27.05.2021.
- Reppnack, Dennis (2018): Storebox: Mittleres siebenstelliges Investment von Signa Innovations AG. Hg. v. Brutkasten Media GmbH. Online verfügbar unter <https://www.derbrutkasten.com/selfstorage-startup-storebox-mittleres-siebenstelliges-investment-von-signa-innovations-ag/?ref=scrolled0>, zuletzt geprüft am 30.04.2021.
- Schütz, Theresa (2012): Perspektive Erdgeschoss. Verbarrikadierte gähnende Leere wird unberührte Leinwand für eine Perspektive auf - eine andere Erdgeschoßzone. Wien. Online verfügbar unter https://www.unos.at/Container/Perspektive-EG-Summary_Sch%c3%bctz.pdf, zuletzt geprüft am 20.11.2020.
- ÖNORM EN 15696, 01.01.2009: Selbsteinlagerung - Anforderungen an Selbsteinlagerungsdienstleistungen. Online verfügbar unter <https://shop.austrian-standards.at/Preview.action?dokkey=320048>, zuletzt geprüft am 28.01.2021.
- SelfStorage Dein Lager LagervermietungsgesmbH (o. J.a): Geschichte. Die Idee. Online verfügbar unter https://www.myplace.at/wer_ist_myplace/geschichte.html, zuletzt geprüft am 28.01.2021.
- SelfStorage Dein Lager LagervermietungsgesmbH (o. J.b): MyPlace Selfstorage. Online verfügbar unter <https://www.myplace.at/>, zuletzt geprüft am 11.02.2021.
- Seliger, Gabriele (2018): Baurechtliche Anforderungen bei der Entwicklung von Self-Storage Projekten in Wien und Leipzig. Masterarbeit. Universität Wien, Wien.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.) (2014): Stadtbild Berlin. Werbekonzept. Berlin. Online verfügbar unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/werbekonzept/download/werbekonzept_handbuch.pdf, zuletzt geprüft am 11.04.2021.

Senk, Walter (2015): Die Idee des Wiener Gründerzeit-Zinshauses gestern und heute. Hg. v. OTTO Immobilien GmbH. Wien. Online verfügbar unter <https://www.zinshausverkauf.wien/wissenswertes/die-idee-des-wiener-gruenderzeit-zinshauses-gestern-und-heute>, zuletzt geprüft am 27.05.2021.

Stadt Wien (Hg.) (o. J.a): Farbgestaltung - Begutachtung. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/stadtentwicklung/baulicheanlagen/farbgestaltung.html>, zuletzt geprüft am 11.04.2021.

Stadt Wien (Hg.) (o. J.b): Geodatenviewer der Stadtvermessung Wien. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/>, zuletzt geprüft am 21.07.2021.

Stadt Wien (Hg.) (o. J.c): Geschäftsaufschrift, Leuchtreklame und Steckschilder - Begutachtung. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/stadtentwicklung/werbeanlagen/geschaeftsaufschrift.html>, zuletzt geprüft am 11.04.2021.

Stadt Wien (Hg.) (o. J.d): Geschäftsportal - Begutachtung. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/stadtentwicklung/baulicheanlagen/geschaeftsportal.html>, zuletzt geprüft am 11.04.2021.

Stadt Wien (Hg.) (o. J.e): Wien Kulturgut: Bauperioden. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/architektur/bauperioden.html>, zuletzt geprüft am 27.05.2021.

Stadt Wien (Hg.) (2020): Bevölkerungsstand - Statistiken. Bevölkerungsentwicklung 2020. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html>, zuletzt geprüft am 03.07.2021.

Stadt Wien – data.wien.gv.at (2007): Realnutzungskartierung ab 2007 Wien. Creative Commons Lizenz „Namensnennung 4.0 International“. Keine Änderungen vorgenommen. Wien. Online verfügbar unter https://www.data.gv.at/katalog/dataset/stadt-wien_realnutzungskartierungab200708wien, zuletzt geprüft am 03.07.2021.

Stadt Wien – data.wien.gv.at (2014): Öffentliches Verkehrsnetz Linien Wien. Creative Commons Lizenz „Namensnennung 4.0 International“. Keine Änderungen vorgenommen. Wien. Online verfügbar unter <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/36a8b9e9-909e-4605-a7ba-686ee3e1b8bf>, zuletzt aktualisiert am 06.03.2014, zuletzt geprüft am 04.03.2021.

- Stadt Wien – data.wien.gv.at (2015): Bezirksgrenzen Wien. Creative Commons Lizenz „Namensnennung 4.0 International“. Keine Änderungen vorgenommen. Wien. Online verfügbar unter <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/2ee6b8bf-6292-413c-bb8b-bd22dbb2ad4b>, zuletzt aktualisiert am 23.11.2015, zuletzt geprüft am 04.03.2021.
- Stadt Wien – data.wien.gv.at (2019): Stadtstrukturplan Wien. Creative Commons Lizenz „Namensnennung 4.0 International“. Keine Änderungen vorgenommen. Wien. Online verfügbar unter <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/836c73aa-b631-487b-832e-32cc93624d27>, zuletzt geprüft am 03.07.2021.
- STANDARD Verlagsgesellschaft mbH (Hg.) (o. J.): immopreise.at. Der Preisspiegel für Immobilien in Österreich. Online verfügbar unter <https://www.immopreise.at/Wien/Wohnung/Miete>, zuletzt geprüft am 09.09.2021.
- STANDARD Verlagsgesellschaft mbH (Hg.) (2018): Immobiliengröße Benko investiert Millionen in Wiener Start-up. Online verfügbar unter <https://www.derstandard.at/story/2000088282196/immobilien-groesserene-benko-investiert-millionen-in-wiener-start-up>, zuletzt geprüft am 30.04.2021.
- Statistik Austria (Hg.) (2020): Bevölkerung nach Bezirken 2005 bis 2020. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bevoelkerung-bez-zr.html>, zuletzt geprüft am 01.07.2021.
- Steel Storage (Hg.) (o. J.): Für robuste Gewinne investieren. Online verfügbar unter <https://steelstorage.net/de/investieren-sie-in-self-storage/warum-in-selfstorage-investieren/>, zuletzt geprüft am 30.04.2021.
- Steinschaden, Jakob (2020): Storebox: „Zukünftig wird Franchising bei uns der Wachstumsmotor“. Hg. v. Trending Topics. Online verfügbar unter <https://www.trendingtopics.at/storebox-franchise-modell/>, zuletzt geprüft am 30.04.2021.
- Store Room GmbH (Hg.) (o. J.): KIBOX. Gut aufgehoben. Online verfügbar unter <https://kibox.at/>, zuletzt geprüft am 30.04.2021.
- Storebox Holding GmbH (o. J.a): Leerstehende Geschäftsräume? Online verfügbar unter <https://www.yourstorebox.com/projects/leerstehende-geschaeftsraeume/>, zuletzt geprüft am 02.04.2021.
- Storebox Holding GmbH (o. J.b): Storebox. Standorte und Preise. Online verfügbar unter <https://www.yourstorebox.com/locations>, zuletzt geprüft am 14.02.2021.
- Storebox Holding GmbH (2021): Storebox - dein Lager nebenan. Online verfügbar unter <https://www.yourstorebox.com/de/about-us>, zuletzt geprüft am 11.02.2021.
- Stuiber, Peter (2019): Dinge-Diät. Was Selfstorage mit Decluttering verbindet. In: Martina Nußbaumer und Peter Stuiber (Hg.): Wo Dinge wohnen. Das Phänomen Selfstorage. Zürich: Park Books (Sonderausstellung des Wien Museums).

- Temel, Robert (2019): Ein Stück Stadt bauen. Leben am Helmut-Zilk-Park Wien-Favoriten. Wien: Magistrat der Stadt Wien MA 21A. Online verfügbar unter <http://media.obvsg.at/AC15422062-2001>, zuletzt geprüft am 03.06.2021.
- Testart, Alain (1982): The Significance of Food Storage among Hunter-Gatherers: Residence Patterns, Population Densities, and Social Inequalities. In: *Current Anthropology* 23 (5), S. 523–537. Online verfügbar unter alaintestart.com/UK/documents/storage.pdf, zuletzt geprüft am 21.03.2021.
- Thönnissen, Grit (2020): Konsum ist ersetzbar durch Erlebnisse. Hg. v. Verlag Der Tagesspiegel GmbH. Berlin. Online verfügbar unter <https://www.tagesspiegel.de/themen/mode/nachhaltiger-konsum-konsum-ist-ersetzbar-durch-erlebnisse/25653188.html>, zuletzt geprüft am 17.07.2021.
- VDS - Verband deutscher Self Storage Unternehmen e.V. (Hg.) (o. J.a): Das Gütesiegel. Online verfügbar unter <http://www.selfstorage-verband.de/ueber-uns/das-guetesiegel/>, zuletzt geprüft am 28.01.2021.
- VDS - Verband deutscher Self Storage Unternehmen e.V. (Hg.) (o. J.b): Über uns. Online verfügbar unter <https://www.selfstorage-verband.de/ueber-uns/>, zuletzt geprüft am 28.01.2021.
- VDS - Verband deutscher Self Storage Unternehmen e.V. (Hg.) (o. J.c): Was ist Self Storage? Online verfügbar unter <https://www.selfstorage-verband.de/was-ist-self-storage/>, zuletzt geprüft am 28.01.2021.
- Verein Sammlung Rotes Wien (Hg.) (o. J.): Karl-Marx-Hof. Marxismus zum Wohnen. Online verfügbar unter <http://dasrotewien-waschsalon.at/karl-marx-hof>, zuletzt geprüft am 03.06.2021.
- Wien Geschichte Wiki-Bearbeiter (2020): Rotes Wien. Hg. v. Wien Geschichte Wiki. Online verfügbar unter https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Rotes_Wien, zuletzt geprüft am 03.06.2021.
- Wien Geschichte Wiki-Bearbeiter (2021): Zwischenkriegszeit. Hg. v. Wien Geschichte Wiki. Online verfügbar unter <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Zwischenkriegszeit>, zuletzt geprüft am 03.06.2021.
- Wien Museum Presse (Hg.) (2019): WO DINGE WOHNEN. Das Phänomen Selfstorage [Presseinformation]. Online verfügbar unter wienmuseum.at/fileadmin/user_upload/Presse_Neu/Ausstellungen/2019/Wo_Dinge_wohnen/Presseinformation_Wo_Dinge_wohnen.pdf, zuletzt geprüft am 25.11.2020.
- Wiener Landtag: Bauordnung für Wien. BO für Wien, vom 07.02.2021. Online verfügbar unter <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000006>, zuletzt geprüft am 07.02.2021.
- Winterer, Matthias (2020): Wiener Elementarteilchen. GRÜNDERZEITHÄUSER. Hg. v. Wiener Zeitung GmbH. Wien. Online verfügbar unter

<https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/chronik/wien-chronik/2084558-Wiener-Elementarteilchen.html>, zuletzt geprüft am 27.05.2021.

Wirtschaftsagentur Wien (Hg.) (2018): Wiener Geschäftsstraßenförderung/19 - 20. gültig vom 01.01.2019 - 31.12.2020. Wien. Online verfügbar unter <https://cockpit.wirtschaftsagentur.at/Cockpit/Download?select=2579809>, zuletzt geprüft am 16.05.2021.

WKO - Wirtschaftskammer Wien (Hg.) (o. J.): Wiener Einkaufsstrassen. Online verfügbar unter <https://www.einkaufsstrassen.at/einkaufen/einkaufsgebiete/Einkaufsgebiete.html>, zuletzt geprüft am 18.07.2021.

WKO - Wirtschaftskammer Wien (Hg.) (2013): Masterplan zur Urbanitätsoffensive Wien. Erdgeschoßzonen in Wien. Kurzfassung Strategien, Leitlinien und Maßnahmen. Wien. Online verfügbar unter https://www.wko.at/service/w/verkehr-betriebsstandort/Kurzfassung_Masterplan_Urbanitaetsoffensive_Wien.pdf, zuletzt geprüft am 16.05.2021.

6.2 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Selfstorage Container Standort von Diskont Depot in 1220, Wien (Quelle: eigene Aufnahme, 20.05.2021)	9
Abbildung 2 Mehrgeschossiger, in den Straßenzug integrierter MyPlace Standort: Mariahilfer Straße 198, 1150 Wien (Quelle: eigene Aufnahme, 20.02.2021)	10
Abbildung 3 Erdgeschossnutzung durch Safe Selfstorage (Schweglerstraße 26, 1150 Wien) (Quelle: eigene Aufnahme, 13.02.2021)	10
Abbildung 4 Erdgeschossnutzung durch Storebox (Leystraße 37, 1200 Wien) (Quelle: eigene Aufnahme, 13.03.2021)	11
Abbildung 5 Erdgeschossnutzung durch City Storage (Wickenburggasse 14, 1080 Wien) (Quelle: eigene Aufnahme, 22.11.2020)	11
Abbildung 6 Typische Geschäftsfront von Storebox: Lazarettgasse 15, 1090 sowie Laudongasse 34, 1080 Wien (eigene Aufnahme, 21.01.2021 und 22.11.2020)	13
Abbildung 7 Neues Design der Storebox Standorte ohne vollflächige Folierung; Beispiel Bonygasse 6-8, 1120 Wien (Quelle: Storebox)	15
Abbildung 8 Unternehmen Storebox: Standortausbau in Wien nach Jahren (eigene Darstellung; Datengrundlage: Storebox)	17
Abbildung 9 Typische Erdgeschosszonennutzung im gründerzeitlichen Blockrand (Märzstraße 44, 1150 Wien) (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021)	25
Abbildung 10 Beispiel für die Integration von Gemeinschaftsflächen im sozialen Wohnbau; heute Verkaufsflächen (Professor-Jodl-Hof, 1190 Wien) (Quelle: eigene Aufnahme, 08.07.2021)	27
Abbildung 11 Aufteilung der EG-Front eines Wohnungsneubaus mit 2/3 Garageneinfahrt (Strudlhofgasse 15, 1090 Wien) (Quelle: eigene Aufnahme, 06.06.2021)	29
Abbildung 12 Visualisierung der Eigenschaften des Erdgeschosses unterschieden nach Bauperioden (eigene Darstellung)	30
Abbildung 13 Anteil der verschiedenen Selfstorage Unternehmen am Wiener Markt (eigene Darstellung; Datengrundlage: Unternehmenswebseiten (Storebox Holding GmbH o. J.b; Localstorage GmbH o. J.; Immobilienkanzlei Mag. Wolf-Dietrich Schneeweiss o. J.a; MOP Immobilien GmbH 2020b; DISKONT DEPOT GmbH 2021))	40
Abbildung 14 Übersicht der Selfstorage Standorte in der Stadt Wien (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Erhebung, Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015, Microsoft® Bing™ Maps 2021)	42

Abbildung 15 Anzahl Selfstorage Standorte je Bezirk (Wien, Stand Anfang 2021), sortiert nach absteigender Anzahl Standorte (eigene Darstellung; Datengrundlage: Bevölkerungsstand (Statistik Austria 2020) sowie eigene Erhebung).....	43
Abbildung 16 Wohnbevölkerung pro Selfstorage Einheit sowie Bevölkerungsdichte, unterschieden nach Bezirk, sortiert nach geringster Anzahl Personen je Selfstorage Einheit (eigene Darstellung; Datengrundlage: Statistik Austria 2020; Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015)	44
Abbildung 17 Übersicht der Selfstorage Standorte in der Innenstadt Wien inkl. öffentlicher Verkehrslinien (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Erhebung, Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015, Stadt Wien – data.wien.gv.at 2014, Microsoft® Bing™ Maps 2021)	45
Abbildung 18 Abdeckung der Stadt Wien mit Selfstorage Angeboten (300/500 m Umkreis) (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Erhebung, Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015, Microsoft® Bing™ Maps 2021).....	46
Abbildung 19 Auslastungsgrad der Selfstorage Standorte in Wien (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Berechnung, Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015, Microsoft® Bing™ Maps 2021).....	49
Abbildung 20 Storebox Standorte mit 20 % Rabatt zum Erhebungszeitpunkt (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Berechnung, Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015, Microsoft® Bing™ Maps 2021).....	53
Abbildung 21 Quadratmeterpreise je Standort und Unternehmen in Wien in der Flächenkategorie <3 m ² (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Berechnung, Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015, Microsoft® Bing™ Maps 2021)	54
Abbildung 22 Quadratmeterpreise je Standort und Unternehmen in Wien in der Flächenkategorie 3-6 m ² (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Berechnung, Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015, Microsoft® Bing™ Maps 2021)	55
Abbildung 23 Quadratmeterpreise je Standort und Unternehmen in Wien in der Flächenkategorie >6 m ² (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Berechnung, Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015, Microsoft® Bing™ Maps 2021)	56
Abbildung 24 Lage der Selfstorage Standorte in Bezug auf die durch verschiedenen Bauperioden geprägten Viertel in Wien (eigene Darstellung; Datengrundlage: MA 18 2014b, 67; MA 21 2018, 18; Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015; Microsoft® Bing™ Maps 2021).....	57
Abbildung 25 Positionierung der Selfstorage Standorte hinsichtlich der Bebauungsdichte bzw. Geschäftsstraßen (eigene Darstellung; Datengrundlage: Stadt Wien – data.wien.gv.at 2019, 2007, 2015; Microsoft® Bing™ Maps 2021).....	58
Abbildung 26 Verortung der Exemplarräume im Wiener Stadtgebiet (eigene Darstellung; Datengrundlage: Stadt Wien – data.wien.gv.at 2015; Microsoft® Bing™ Maps 2021)	70

Abbildung 27 Erdgeschossnutzung im Untersuchungsgebiet Neubau (07.) (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Erhebung, Stand KW 29, 2021; OpenStreetMap® o. J.; Stadt Wien o. J.b) 72

Abbildung 28 Bauperioden der Gebäude im Untersuchungsgebiet Neubau (07.) (eigene Darstellung; Datengrundlage: OpenStreetMap® o. J.; Stadt Wien o. J.b) 73

Abbildung 29 Standort 01: Storebox, Schottenfeldgasse 82, 1070 Wien (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021) 74

Abbildung 30 Standort 02: Storebox, Burggasse 62, 1070 Wien (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021) 74

Abbildung 31 Standort 03: Safe Selfstorage, Zieglergasse 57, 1070 Wien (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021) 74

Abbildung 32 Standort 04: Localstorage, Zieglergasse 58, 1070 Wien (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021) 75

Abbildung 33 Standort 05: Localstorage, Neustiftgasse 73-75, 1070 Wien (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021) 75

Abbildung 34 Beispiele für aktuellen Leerstand, verbarrikadierte Lagerflächen sowie Garageneinfahrten in der EG-Zone des Analysegebiets des 07. Bezirks (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021) 76

Abbildung 35 Perspektivische Ansicht: Status Quo, Szenario 1 sowie 2, Untersuchungsgebiet 07. Bezirk (Quelle: eigene Aufnahme/Darstellung) 79

Abbildung 36 Erdgeschossnutzung im Untersuchungsgebiet Landstraße (03.) (eigene Darstellung; Datengrundlage: eigene Erhebung, Stand KW 29, 2021; OpenStreetMap® o. J.) 81

Abbildung 37 Bauperioden der Gebäude im Untersuchungsgebiet Landstraße (03.) (eigene Darstellung; Datengrundlage: Stadt Wien o. J.b; OpenStreetMap® o. J.) 81

Abbildung 38 Standort 06: Storebox, Kölblgasse 18, 1030 Wien (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021) 82

Abbildung 39 Standort 07: City Storage, Kleistgasse 7, 1030 Wien (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021) 82

Abbildung 40 Beispiele für aktuellen Leerstand, verbarrikadierte Lagerflächen sowie Garageneinfahrten in der EG-Zone des Analysegebiets des 03. Bezirks (Quelle: eigene Aufnahme, 19.07.2021) 83

Abbildung 41 Perspektivische Ansicht: Status Quo, Szenario 1 sowie 2, Untersuchungsgebiet 03. Bezirk (Quelle: eigene Aufnahme/Darstellung) 86

6.3 TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Kennzahlen der Selfstorage Unternehmen in Wien im Erhebungszeitraum Anfang 2021 (gerundet).....	47
Tabelle 2 Durchschnittlicher Quadratmeterpreis nach Unternehmen und Größenkategorie im Erhebungszeitraum Ende Jänner/Anfang Februar 2021 (auf eine Dezimale gerundet) .	51
Tabelle 3 Standardabweichung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises nach Unternehmen und Größenkategorie im Erhebungszeitraum Ende Jänner/Anfang Februar 2021 (auf eine Dezimale gerundet)	52
Tabelle 4 Selfstorage Kennzahlen auf verschiedenen Maßstabsebenen (Europa, DE, AUT, Wien), gerundete Werte.....	59
Tabelle 5 Kategorien der Erdgeschosszonennutzung.....	70
Tabelle 6 Selfstorage Standorte im Untersuchungsgebiet Neubau (07.).....	71
Tabelle 7 Selfstorage Standorte im Untersuchungsgebiet Landstraße (03.)	80

7 ANHANG

7.1 INTERVIEW MIT STOREBOX

Transkription des Gesprächs mit DI Andreas Leimer (Lead Operations Manager bei Storebox) am 27.08.2021 in der Storebox Zentrale (Schönbrunner Str. 59-61, 1050 Wien)

F: Was ist generell dein Zuständigkeitsbereich bzw. womit beschäftigst du dich?

A: Prinzipiell meine Rollenbezeichnung ist: Lead Operations Manager, damit habe ich den fachlichen Lead über die ganzen Themen, die Operations innehat, und bei uns ist Operations nicht so sehr auf interne Prozesse bezogen, auch zum Teil, aber vor allem auf alles was mit dem Standort, mit dem Produkt im Endeffekt von Storebox verbunden ist. Das heißt, wie bekommen wir den Standort bis hin eben über den ganzen Ausbauprozess usw., die Umwandlung und auch die gewerbe- und baurechtliche Seite – der Nutzungsänderung zum Beispiel in Deutschland – bis hin zur Eröffnung und da auch den weiteren Bereich Maintenance, quasi der laufende Betrieb, wie das Ganze in Stand gehalten wird. Und da haben wir natürlich viele Anknüpfungspunkte mit – weil wir zum Teil eine Franchise Firma sind und das Franchise System haben – der Franchise Abteilung, der Business Development Abteilung und auch mit den Franchise Partnern. Meine konkrete Rolle in dem Team, früher war es ein bisschen aufgeteilt, da habe ich alle Teile gemacht von Akquise bis Maintenance, Hauptaugenmerk war jedoch immer der Ausbau – und das hat sich herauskristallisiert, wir haben die Rollen aufgeteilt und neue Positionen geschaffen. Jetzt gibt es einen Akquiseteil in Operations mit aktuell zwei Leuten, einen Ausbauteil mit bald drei Leuten und dann noch den Maintenance Teil, wo dann bald zwei Personen sein sollen und mein Hauptkerngebiet ist der Ausbaubereich. Das heißt von Standorteinschätzung noch davor bis zur Eröffnung eigentlich der Standorte, so gut wie möglich, so schnell wie möglich rausbringen.

F: Wenn wir schon bei Standorten sind, wie schaut es derzeit aktuell in Wien aus? Wie ist die Lage bzw. bei wie vielen Standorten sind wir aktuell?

A: Ganz konkret... wir haben auch noch etwas im Ausbau. Schau ich kurz nach, was die Zahl sagt, aber sind so um die 50, ganz grob mal. [...] Ich kann dir da noch die Zahlen, die genauen, schicken, das habe ich gerade nicht im Kopf. Vor allem, weil wir in Wien schon länger nichts mehr gemacht haben, weil Wien schon relativ voll ist, relativ dicht ist, wir auch kein Franchise machen in Wien, oder wenig, wir haben ein paar Franchise Standorte aber eher wenig jetzt, weil es einfach voll ist und wir sagen, nein. Und wir verdichten jetzt selber ein bisschen punktuell nach, wenn wir was Gutes finden. Jetzt unter anderem im 06. Bezirk haben wir gerade etwas im Ausbau, das voraussichtlich im September noch kommen wird.

F: Mich interessiert auch, wie sich die Standorte über die Zeit räumlich verteilen bzw. gewachsen sind und die Wachstumsrate an sich, wie schnell das ging. In den vergangenen vier Jahren kam das überhaupt erst groß auf, das heißt, da geht die Kurve eindeutig bereits Richtung Sättigung – auf Wien bezogen?

A: Ja, in manchen Teilen schon, wo man merkt, es ist einfach recht dicht. Aber wenn sich eine Storebox füllt, dann gibt es keinen Grund, warum man auch 500 Meter weiter nicht die nächste aufmachen könnte, wenn man merkt, es ist die Nachfrage da. Von daher keine konkreten Grenzen gesetzt, aber der Fokus war jetzt vor allem im letzten Jahr – auch ein bisschen bedingt durch Corona und natürlich durch die externen Mittel, von denen wir natürlich schon abhängig sind, für den Ausbau – haben wir uns auf das Franchise System konzentriert. Das heißt als Franchise Partner kannst du dich einkaufen bei uns und dann einen Standort eröffnen und wir unterstützen dich dabei, bei der Suche, beim Ausbau und auch im Maintenance Teil mit dem Know-How, mit dem System, mit der IT dahinter usw. und das Gute für uns ist einfach, wir haben keine Investitionskosten, weil die der Franchise Partner trägt, bekommen aber einen direkten Cash Flow rein bei uns, dadurch dass er sich einkauft, bei uns im System. Deswegen war das einfach der Fokus – vor allem in der Coronazeit jetzt auch, wo es etwas ungewiss war – auf den Franchisestandorten und das ist immer noch... also Priorität haben immer noch die Franchise Partner eben, dass wir Objekte für die finden. Aber jetzt einfach durch das Investment, das wir gemacht haben, vielleicht hast du es gesehen, die 52 Millionen, war das natürlich ein Boost für uns und wir gehen wieder in die eigenen Standorte rein. Dass wir wieder in Wien nachverdichten und sonst noch in den Regionen, wo wir sagen, da macht es Sinn, da sucht gerade ein Franchise Partner oder da ist einfach der Markt wahrscheinlich gut oder noch nicht so viel vorhanden vielleicht, dass wir einfach noch Platz haben dort. Da suchen wir jetzt gezielter und machen dann dort eigene Standorte. Vor allem wird das Deutschland sein wahrscheinlich, einfach nur, weil dort einfach die Anzahl an Städten, die das hergeben von der Einwohnerzahl her usw., doch relativ größer ist als Österreich. Da hat man noch so ein paar Landeshauptstädte und das war es auch schon.

F: Würdest du sagen – das habe ich in einigen Studien gelesen –, dass Selfstorage von Corona her unbeeinflusst geblieben ist? Es ist kein Einzelhandel, der jetzt schließen musste durch den Lockdown oder so etwas; hat man da irgendetwas gemerkt?

A: Ja, vor allem bei digitalen Selfstorage halt nochmal besser, weil auch keine Person vor Ort arbeitet, wie vielleicht bei einem MyPlace oder so was. Und da muss man bei uns sagen, haben wir wirklich wenig gemerkt. Also an den Kunden, die wirklich die Standorte buchen, gab es eigentlich keinen Einbruch, wenn dann hat es sich nachher, ist es eigentlich mehr gestiegen als vorher, das heißt ist mit demselben Wachstum weitergegangen eigentlich. Und gerade jetzt auch – jetzt ist auch kein Lockdown –, aber auch jetzt sehen wir, das Jahr, haben die Zahlen sehr gut angezogen. Das kann natürlich auch am Marketing Budget liegen, aber es ist eigentlich ungebremstes Wachstum und deswegen auch, würde ich mal sagen, krisensicher fast schon. Relativ krisensicher... eine Krise, die halt irgendwo ein Ende in Sicht oder so hat. Haben wir zumindest gut überstanden und soweit ich das mitbekommen habe, auch die anderen Firmen.

F: Wenn wir bei konkreten Standorten sind: wenn du kurz erklären könntest, nach welchen Faktoren sucht ihr einen Standort aus oder wie ist das Vorgehen überhaupt bis man einen Standort findet? Nicht auf das Geschäftslokal bezogen, sondern die räumliche Positionierung.

A: Ja, von der räumlichen Analyse, ist ein gutes Thema. Also wir haben uns eben natürlich auf Erdgeschosslokale eher in der Stadt fokussiert. Und das ist jetzt in Wien zum Beispiel auch unser

Kerngebiet, wo wir eben gesagt haben, ja, überall wo es sich eigentlich hergibt. Da haben wir jetzt – das muss ich auch ehrlich sagen – da haben wir nicht konkret nach dem einen oder anderen Punkt gesucht, wo wir sagen, wir wollen genau da hin. Sondern wir haben wirklich einfach geschaut, was ist alles frei, einfach nur, weil wir auch mit einer recht quasi guten Schlagzahl die Standorte raushauen und eröffnen, haben wir einfach geschaut, welche Erdgeschosslokale sind frei, die unseren Anforderungen entsprechen und es ist eben noch keine andere Storebox zu nah und das Suchgebiet eigentlich ganz Wien. Natürlich jetzt der 23. oder der 11. draußen nicht so spannend wie jetzt natürlich... der 01. Bezirk wäre top, aber da ist es ein bisschen schwierig... das heißt wir haben eigentlich – muss man ehrlich sagen – nicht wirklich konkrete Vorgaben uns gesetzt auch. Wir haben schon Analysen gemacht, wie viele Einwohner sind da usw. und haben versucht, dass wir schauen, ist die Einwohnerdichte genug, wie ist die Einkommensstruktur usw., wie ist die... Wir haben dann auch rausgefunden mit der Zeit, dass man das gar nicht so vorhersagen kann, ob der Standort aufgrund dieser Faktoren dann gut performen wird oder nicht. Es geht mal so mal so. Weswegen wir dann eigentlich den Punkt, das machen wir noch – aber eher nebensächlich –, und Fokus ist eigentlich, das was verfügbar ist, wenn das für uns passt, dann nehmen wir das. Natürlich lieber ist uns irgendwie ein Lager in einer größeren Straße oder so was, vielleicht für eine Schaufensterfront oder so was und dass es von der Straße auch begehbar ist. Aber wirklich Standortfaktoren waren für uns jetzt nicht so ein großes Thema, das wir das genau analysiert haben. Wenn man wirklich genau drauf schauen müsste, wo man hinget, weil man wirklich sagt, man kann nur wenige Standorte eröffnen, dann würde man natürlich eventuell drauf schauen, desto eher in der Stadt und desto dichter, desto besser oft und desto höher die Einkommensstruktur. Das sind schon so die Faktoren, die den größten Ausschlag machen, sag ich mal. Da merkt man in Wien an der Freyung – da haben wir zum Glück einen Standort bekommen am tiefen Graben –, irrsinnig gute Lage, der ist fast immer voll. Der ist fast immer zu 100 % ausgelastet, von daher...

F: Sind das an der Freyung dann auch die Bewohnenden der Umgebung? Der 01. Bezirk ist ja eher durch Büronutzung etc. geprägt und weniger durch die Einwohner.

A: Genau, aber auch dort sind auch... – teilweise schon auch Firmen oder so etwas, die da arbeiten und dort ihre Lager haben; teils sind auch... da haben wir eine Kooperation mit Nanny Bag, wo man als Tourist seinen Koffer lassen kann, wenn du es beim Hotel nicht lassen kannst oder beim AirBnB schon auschecken musst oder so was. Dann kannst du den da reinstellen für einen halben Tag, sowas haben wir da auch – aber es sind hauptsächlich, wenn man unsere Kunden anschaut, wirklich die Wohnadressen, die sie angegeben haben bei der Anmeldung. Die korrelieren wirklich mit der Standortentfernung, dass es sich wirklich auf 10-15 Gehminuten Radius beschränkt. Natürlich mit Ausnahmen, man kann es nicht immer abschätzen, weil es kann auch sein, dass das nur die Meldeadresse ist, die angegeben wurde. Aber im Schnitt schon, das ist auch das Konzept – Dein Lager nebenan –, das so auch funktioniert bei uns. Wo wir auch sagen, wir versuchen eben, dass die Leute nicht mit dem Auto kommen müssen und eben eher vermeiden und argumentieren das auch dem Amt gegenüber so. Aber konkret Faktoren haben wir eigentlich nie wirklich gehabt für die Analyse, wo wir sagen, der Standort der geht gar nicht, gab es vielleicht ein-, zweimal, aber dann war es wirklich, weil da einfach die Lage so schlecht war. Weil einfach so wenig Bevölkerung rund herum war und... Einwohnerdichte, Einkommensstruktur wichtig. Alter ist nicht so ein Faktor, es ist

durchmischt einfach, da kann man keine Rückschlüsse machen. Das sind ungefähr die wichtigsten Faktoren...

F: Werden die Objekte eigentlich immer in Leerstand oder leerstehende Flächen eingemietet? Oder forciert man eine Lage und schaut, ob man einen Wechsel anstoßen kann oder so etwas...

A: Eigentlich hauptsächlich die leeren Geschäftslokale wirklich. Die bereits am Markt vorhandenen, teilweise vor allem in München zum Beispiel, wo es schwierig ist die Suche, sind wir auch einmal bzw. die Franchise Partnerin durchgegangen und hat geschaut, wo sind leere Lokale und dann haben wir versucht die Hauseigentümer ausfindig zu machen. Und schauen, ob die einfach zu faul waren, das irgendwo auf ein Mietportal zu stellen oder zu vermieten und ob man da irgendwo drankommt. Aber das war jetzt auch nicht so effektiv... wir versuchen es schon ein bisschen über die Schiene, dass irgendwie die Hauseigentümer vielleicht auf uns zukommen und sagen – ja, ich überlege da meine Keller oder so was, oder mein Erdgeschosslokal... – aber hauptsächlich ist die Suche über die Immobilienplattformen oder Makler, die uns Objekte zuschicken, die uns schon kennen vielleicht oder bei denen wir schon einmal vorstellig waren. Das ist eher, wie bei uns die Suche funktioniert und wie wir an unsere Geschäftslokale kommen.

F: Du hast es schon angesprochen, das Einzugsgebiet an sich sind ca. 15 Gehminuten, wo der Hauptanteil der Kunden ihren Wohnsitz haben und direkt in der Nachbarschaft den Standort auch nutzen wollen. Ich habe zusätzlich gelesen, dass das Benchmark da bei ungefähr 30.000 Einwohnern liegt, die man sich angeschaut hat, im Umkreis an sich, bevor man überlegt, das lohnt sich oder nicht. Das würdest du bestätigen?

A: Genau, das ist so ungefähr der Radius, den wir auch für Franchise Partner festlegen und sagen, das ist dein Einzugsgebiet. Wenn du den Vertrag abschließt, dann bekommst du das zugesichert um deinen Standort, da kommt quasi kein anderer. In diesem... bei 30.000 Einwohner ziehen wir auf der Karte so die Grenze, wo das ungefähr ist und das ist dann sein Gebiet. In Wien kann man das nicht einhalten, weil wir da einfach zu dicht sind. Aber um Franchise Partnern eine gewisse Sicherheit zu geben, damit sie auch wissen, dass nachher nicht irgendwie... sich da die Standorte kannibalisieren, ist das so ungefähr die Einzugsgrenze, wo wir sagen, ein Standort kann das befüllen. Aber ein Standort kann natürlich zwischen 100 und 500 Quadratmetern groß sein... aber so grob kann man das sagen, ja.

F: Wenn wir über die Auslastung sprechen, da habe ich mir mithilfe der Webseite angeschaut, wie viele Abteile sind frei, was ist gebucht und so etwas – da hat sich ein differenziertes Bild ergeben, aber auf den Durchschnitt auf Wien berechnet, hat sich für Storebox in meiner Analyse ergeben, dass es sozusagen 74 % sind, die zu diesem Zeitpunkt ausgelastet waren. Ist das ein realistischer Wert?

A: 74 % der Standorte waren gut ausgelastet oder die durchschnittliche Auslastung war 74 %?

F: Die Auslastung war 74 % je Standort, aber gemittelt auf alle in Wien.

A: Da muss man sagen, ist es in echt sicher bisschen geringer. Einfach nur weil das nicht ganz tagesaktuell ist, vor allem im Hintergrund werden vielleicht Abteile belegt für den Kunden, der bald

buchen will oder irgendjemand will Abteil wechseln oder was. Deswegen sind dann zwei auf einmal belegt ... von daher kann es sein, dass die Zahl ein bisschen höher... oder dass das quasi bisschen mehr verbucht ist auf der Homepage, als eventuell wirklich Kunden gerade am Standort sind. Einfach nur wegen solchen Sachen wie Wechseln usw. Also Auslastung konkret... muss ich schauen, ob ich eine Zahl habe, aber irgendwo bei 60 % wird es sicher sein.

F: Ist das dann schon den Vorstellungen entsprechend? Dass man sagt, das hat man angestrebt – natürlich je höher, desto besser...

A: Genau, prinzipiell schauen wir darauf, dass ein Standort ab halber Belegung dann wieder Geld abwirft auch. Es kommt aber auch darauf an. Also natürlich, von der Lage und sowas... genau, prinzipiell sind wir damit jetzt recht gut. Da hatten wir eine Zeit lang, am Anfang natürlich, diese Hungerphase, wo du Miete zahlst, aber noch nicht so viel reinkommt von den Kunden. Aber wenn es sich dann einmal füllt und bei eben diesen 50 % ist und man da eben den Gewinn macht, da geht es recht gut. Die meisten Kunden binden sich eher langfristig und sind zu faul, irgendwie da auszuräumen oder so etwas und das ist natürlich gut für uns. Wenn es sich einmal füllt, dann füllt es sich eher weiter und danach kann es natürlich sein, dass es sich irgendwo nachher einpendelt bei 60, 70 % und dann schwankt oder so was. Oder wenn es wirklich eine schlechte Location ist, wo wenig Nachfrage ist, dass es sogar darunter ist. Das wäre natürlich suboptimal.

F: Wurden Storeboxen schon aufgelöst?

A: Einmal, aber das war wegen einem groben Wasserschaden, der einfach nicht zu beheben war quasi für uns und das war auch nur ein kleiner Standort, ein sehr früher, den haben wir dann kurzerhand aufgelassen. Das hätte sich nicht mehr rentiert, dort was zu machen. Aber sonst gab es eigentlich keinen Fall, wo wir einen Storebox wirklich aufgelassen haben, die schon gelaufen ist. Weil prinzipiell funktionieren fast alle Standorte – es gibt vielleicht ein paar, wo man sagt, die brauchen vielleicht noch länger und bei Franchise gibt es auch ein paar bessere und schlechtere Standorte. Aber prinzipiell sind auch die Franchisepartner zufrieden mit dem System, wissen dass es ein bisschen dauern kann natürlich – mit der Zeit hat sich gezeigt, und eben auch mit den Marketingmaßnahmen, die wir setzen, dass das Konzept prinzipiell auf jeden Fall funktioniert. Und dass man eben mit dem richtigen Standort, kann man auf jeden Fall auch sein Geld, was man reingesteckt hat, auch bald zurückgewinnen und es eben auch als Anlage betrachten in dem Sinne.

A: Wenn wir jetzt noch auf das Thema zu sprechen kommen mit den ganzen Genehmigungen, Gespräche mit der Stadt... wie läuft das prinzipiell ab?

F: Prinzipiell, gestartet hat es in Wien einfach damit, dass wir gesagt haben, wir machen einfach. Wir machen die Gewerbeanmeldung online, aber das war es dann auch schon. Weil wir auch eben das Geschäft quasi nehmen wie es ist. Wir verändern außen ja nichts usw. wegen dem Brandschutz oder sowas. Setzen die Leichtspot-Wände rein, die man auch leicht wieder entfernen kann und das war es eigentlich. Deswegen haben wir am Anfang mal gesagt, machen wir nicht. Also wir sind quasi nichts, was besondere Aufmerksamkeit braucht und das war am Anfang. Mit der Zeit aber kam halt irgendwie schon die Frage auf, was ist, wenn schon irgendetwas wäre oder so was. Dann wurde das abgeklärt, unter anderem auch MyPlace gab es auch schon einmal einen Brand und da hat die

Stadt schon einmal drauf geschaut ein bisschen. Und da haben wir das Ganze dann abgeklärt und da kam dann die Rückmeldung, wenn dann wären wir eine Betriebsanlage, weil quasi ein Betrieb, von dem störende Emissionen ausgehen könnten, das muss halt geprüft werden. Das wollten wir vermeiden natürlich, weil es sehr kostspielig ist, sehr aufwendig, du musst was einreichen usw. und das sparen wir uns eigentlich in Österreich ganz. Also auch das Thema Nutzungsänderung ist in Wien nicht so ein großes Thema, vor allem weil wir uns auch als Dienstleistung sehen, die das Erdgeschosslokal so wie es ist weiter nutzt. Wir verändern wirklich nichts, was den Charakter so verändert und von daher... das hat auch gut funktioniert in Wien. Das Amt hat uns dann auch bestätigt, dass wir in die Betriebsanlagenfreistellungsgenehmigung..., -sverordnung wahrscheinlich, fallen, die besagt, dass unter einer gewissen Größe und mit gewissen Öffnungszeiten usw. fallen wir da nicht rein. Theoretisch haben wir 24/7 Öffnungszeiten, aber wirklich praktisch kommt eh keiner in der Nacht und das wissen die auch und deswegen haben die gemeint, nein, ist aktuell kein Problem. Könnte natürlich sein, dass in Zukunft schon wer kommt, wir hatten schon einmal den Fall schon in Innsbruck, dass die darauf bestanden haben, dass das eine Betriebsanlage ist und dann haben wir dort eine gemacht. Das war halt aufwendig für uns...

F: Da braucht es dann eine eigene Genehmigung?

A: Genau, eine Betriebsanlagengenehmigung mit Bauantrag vom Architekten gemacht, aber einfach kostspielig, zeitaufwendig und dann werden teilweise noch Sachen gefordert, die sonst nicht notwendig waren. Wie z. B. eine extra Brandmeldeanlage, eine aufgeschlossene, ein Rauchabzugsfenster oder so was, und das haben wir dort gebraucht, in Innsbruck z. B. in Tirol. Aber in Linz hatten wir unter anderem schon eine Beschau, in Wien hatten wir schon eine Beschau vom Gewerbeamt und da war es nie ein Problem. Auch in Wien vor kurzem wieder haben sie nochmals geschaut und sind zu dem Schluss gekommen, nein, da gehen eigentlich keine störenden Emissionen aus, da wird nichts Großes verändert drinnen usw., das ist keine Betriebsanlage. Und so sehen wir das auch und so argumentieren wir das auch, dass wir in Wien oder in Österreich allgemein mit dem Standpunkt fahren, weshalb unsere Standorte prinzipiell keine extra Genehmigung oder so etwas brauchen, abgesehen von der Gewerbeanmeldung.

F: Hat man dann seitens der Stadt schon irgendwie... eine Meinung oder eine Rückmeldung bekommen, was die davon prinzipiell halten?

A: In Wien... ja, in informellen Gesprächen eher. Offiziell ist es ein ja, ist ok, stört es uns nicht weiter – in diese Richtung, außer wenn es ein Problem wird. Aber informell waren wir wegen den Themen wie Folierung oder so was z. B. ..., weil wir dann doch die Schaufenster folieren. Früher auch vollflächig, jetzt machen wir das nur noch so, ein Streifen in Milchglas oder so was z. B. und dann ein paar einzelne Elemente drauf. Weil es einfach dezenter ist. Sie wollen auch, dass die Scheiben irgendwie durchsichtig sind, auch wenn dahinter dann theoretisch Trennwände stehen. Aber es reicht im Prinzip schon, dass man sagt, das ist dann die Folierung. Und da hatten wir schon Themen, da waren wir schon bei den Ämtern usw. in Verhandlungen, und kommt prinzipiell die Rückmeldung, so ja, ist nicht die Bäckerei oder die Apotheke oder so was, aber wir positionieren uns so, dass wir sagen, wir nehmen halt... wir sagen natürlich nicht nein zum guten Geschäftslokal... aber hauptsächlich sind das teilweise eh die B-Lagen auch und teilweise auch die schon länger

leerstehenden Geschäftslokale, die einfach aufgrund des Strukturwandels schließen mussten und deswegen leerstehen. Von daher, wenn man das dann so argumentiert, dann kommt da meistens Verständnis entgegen und dann heißt es oft so, ja, ist eigentlich eh eine super Nutzung, weil Platz braucht man eh und bevor es leersteht. Der Eigentümer freut sich auch, weil ein Leerstand ist nie so gut, wie wenn irgendwie etwas drinnen wäre. Also bisschen quittiert da jeder seine Meinung, aber prinzipiell war da die Stimmung jetzt seitens des Amts ok.

F: Wisst ihr was davor in den Geschäftslokalen jeweils drinnen war? Nur allgemein, ist es eher Gastronomie, ist es Einzelhandel...

A: Gastronomie hatten wir schon – Laudagasse z. B., da war ein Chinese drinnen, das hat man ein bisschen gerochen –, ein Büro der Gebietsbetreuung, dann... lass mich überlegen. Im Meiselmarkt war ein Café, da sind wir bei dem Platz hinter dem Meiselmarkt, was gibt es sonst noch alles... Margaretenplatz vorne war vorher ein Gewandgeschäft drinnen, einmal hätte wir fast ein Marketingbüro genommen...

F: Also es ist schon sehr vielseitig?

A: Es ist wirklich sehr vielseitig. Es ist zum größten Teil schon Einzelhandel, klassisches Erdgeschosslokal halt... ja, Einzelhandel, teilweise schon länger leerstehend, wo du wirklich an der Substanz einfach siehst, da war jetzt schon länger nichts mehr drinnen. Teilweise Büros, teilweise Cafés usw. auch, kleinere Restaurants und so was.

F: Hätte die Stadt eigentlich eine Möglichkeit, das zu unterbinden, dass ein Selfstorage entsteht?

A: Ich glaube, als Instrument nur, wenn sie uns zwingen würden, Betriebsanlagen zu machen und auch dann, weiß ich nicht, aber in Österreich ist es dann auch so, dass sie nicht unbedingt den Standort verbieten können. Sie können uns Auflagen geben usw., das wäre dann auch nicht ganz rechtens, weil das muss alles in einem sinnvollen Rahmen sein. So eben kannst du keinem Unternehmen vorschreiben, oder Eigentümer oder Vermieter vorschreiben, an wen er es jetzt vermieten darf oder nicht. Wo wir nicht wirklich ganz sicher sind, ist das Thema Nutzung. Also wie das mit der Nutzungsänderung in Österreich aussieht. Wenn da vorher eine Kindergruppe drinnen war oder so was, ein Kindergarten, ob man theoretisch die Fläche oder das Gebäude umnutzen muss. Wenn das überhaupt vorher beantragt war, das weiß man ja auch nie. Dass sie dann reindürften. In der Steiermark ist das, glaube ich, ein bisschen ein größeres Thema theoretisch. Aber auch dort haben wir in Graz zwei Standorte, wo auch nur wegen der Folierung gemeckert wurde, aber nicht wegen... – das war eben das Thema in Österreich, schon in Innsbruck haben wir damit Erfahrung, in Linz hatten wir schon das Amt da, in Wien eben schon das Amt da, in Salzburg glaub ich auch, hatten wir das Thema schon mit dem Amt, also an verschiedenen Stellen an verschiedenen Orten schon – das Thema, wenn, war es die Folierung, die beanstandet wird oder etwas wie Steckschilder. Aber es ist nie etwas gekommen zum Thema, ob das sonst irgendwie bewilligt werden muss oder ob da sonst ein Bauansuchen gestellt werden muss. Da ist nie was gekommen und wir haben auch recherchiert selber und auch über ein Gutachten über einen Rechtsanwalt usw. mit Sicht auf Betriebsanlage seine Einschätzung, ob wir dann damit

argumentieren können. Nachdem da nie irgendetwas gekommen ist, gehen wir stark davon aus, wir sind eben keine Betriebsanlage, diese Einschätzung haben wir von der Stadt Wien, auch schriftlich, auch sonst passt es so, wie wir das machen.

F: Um nochmal ein bisschen vertieft auf das Thema Folierung einzugehen: Die Literatur bzw. Expertenmeinungen, die ich gefunden habe, die beziehen sich in der Wirkung auf die Erdgeschosszonen in der Unbelebtheit, es ist monoton, keine Aufenthaltsqualität und das wird oft genannt mit den Garageneinbauten, neben den Müllräumen und noch die vollflächig folierten oder vollverklebten Schaufensterscheiben von nicht nur Selfstorage, aber da würde das mit reinfallen, mit Lagerungsflächen von Supermärkten usw. Und das ist aus Stadt-/Raumplanungssicht natürlich kritisch zu betrachten, wenn man anstrebt, eine mischgenutzte EG-Zone zu etablieren. Und da hast du gesagt, die Stadt war in Gesprächen mit euch und ihr habt euch daran schon ein bisschen angepasst?

A: Genau, die Stadt kommt da immer mal wieder wegen einzelnen Standorten zu uns, meistens ist es aber bei Standorten, wo wir ein Steckschild haben. Weil ein Steckschild ragt in den Luftraum und da zahlst du Luftsteuer. Das heißt da achten sie darauf, weil da bekommen sie Geld, der Rest ist ihnen eher egal, sag ich mal, da fällt es auch nicht so auf. Theoretisch ist auch eine Folierung – es ist auch eine Grauzone und überall anders – aber theoretisch bau- nicht nur anzeige-, sondern auch bewilligungspflichtig. Das heißt, du musst sie einreichen, kurzen Bauantrag machen, CAD Zeichnung mitschicken usw.; also aufwendig und wollen wir nicht für jeden Standort machen. Vor allem wenn wir wissen, dass es prinzipiell eh kein Problem ist. Deswegen haben wir früher das vollflächige Design gehabt und sind davon abgewichen, weil wir gemerkt haben, – ok, das ist natürlich der Werbeeffect für uns vielleicht, bisschen knalliger, aber unser Corporate Design hat sich auch geändert, bisschen erwachsener und da wollen wir auch mit der Folierung so auftreten – und das hat sich gut ergeben, dass die Stadt auch gesagt hat bei einem Standort, ja, das muss... verschiedenen Sachen sind ihnen wichtig, eben bei dem Standort. Und das war quasi auch nur ein Beamter, der zuständig war für, im 10. war das dann, diesen Teil irgendwie. Das heißt da ist jetzt gar nicht klar, wie das von anderen Leuten oder anderen Beamten dann irgendwie... aber wir haben halt diesen einen Präzedenzfall. Und da haben wir uns dann geeinigt auf eher Milchglas, also sprich nichts so Auffälliges. Es soll eine Durchsichtigkeit gegeben sein, man könnte aber theoretisch wieder Rollläden hinter den Fenstern haben und die zuziehen, das können sie nicht verbieten. Auf der Folierung auf den Glasscheiben können sie das schon machen... ok, dann haben wir nur einen grünen Streifen gemacht jetzt an dem Standort.

F: Zum Abschluss noch ein Blick in die Zukunft: Ich habe gesehen, B2B und lauter neue Konzepte, die sich ergeben, das – gehe ich davon aus – ist dann eher der Zukunftsmarkt? Wie du schon erwähnt hast, in Wien zumindest, es wird langsam gesättigt oder es gibt genug Standorte. Wie schaut das aus, wenn man sagt in 5 Jahren oder in 10 Jahren?

A: Zukunftsplan ist schon eindeutig auf den Standortausbau, auf den Standortöffnungen, dass wir mehr Standorte rausbringen. Wir wollen Marktführer in Europa werden und das heißt, dass wir möglichst in vielen Städten und Ländern Standorte aufmachen und etablieren. Das ist der Hauptfokus, unter anderem mit Franchise weiterhin, jetzt durch das große Investment natürlich

schon vermehrt auch Eigenstandorte, aber Franchise geht da immer vor quasi, wenn ein Franchise Partner lieber in die Stadt will, dann machen wir natürlich für den einen Standort auf. Wichtig für uns schon auch, wir sind eben nicht nur ein Selfstorage Unternehmen, sondern auch ein Logistik Netzwerk und wollen es werden, weil es einfach immer wichtiger wird und echt eine gute Ergänzung ist. Vor allem bei unseren Standorten, wo man sagt, da kann theoretisch jeder 24/7 rein mit einem Code, das ist videoüberwacht usw., der Sicherheitsgedanke ist auch nicht so kritisch oder so was. Haben wir eben..., welche Lösungen gibt es noch, die man etablieren kann mit unserem System, mit diesem Raum, den wir haben. Da gibt es dann eben, einerseits so etwas einfaches wie Werbescreens, die nochmal an die Scheibe kommen und nach außen hin Werbung machen, das haben wir auf der Triester Straße. Oder auch Bankomat, wo jeder Geld abheben kann, die sind sogar meistens gratis, von IC Cash oder so. Das einerseits, das sind ergänzende Sachen, wo man sagt, da macht man noch ein bisschen Revenue rein, das bringt vielleicht auch nochmal Kunden zu uns, wenn die da regelmäßig Geld abheben, dann kennen sie Storebox auch schon. Und dann die größeren Themen sind eher die Paketwände, die wir auch in unseren Standorten platzieren, vielleicht 1-2 Abteile auflassen aus Platzgründen, aber dann kommt eine Paketbox rein. Und in Kooperation mit DPD derzeit, kommen dann die Fahrer hin und derzeit ist es noch im zweiten Zustellversuch, dass wenn sie die Person zu Hause nicht antreffen. Wenn du gerade nicht zu Hause bist, dann fahren sie als zweites zu dieser Paketbox und legen das rein und du bekommst den Code aufs Handy, kannst den einfach bei der Tür scannen oder eingeben und bei der Paketbox auch, scannst einfach den Code, Fach geht auf, du nimmst es und hast dein Paket bekommen und musst jetzt nicht zur nächsten Post, die vielleicht noch ein bisschen weiter weg ist.

Zusätzlich zu dem auch noch, wie du gesagt hast, B2B, dass wir zukünftig eine Kooperation mit IKEA haben, wo du dir von IKEA in ein Storebox Abteil was bestellen kannst. Das wird dort eingelagert, du bekommst einen Code mit dem du reinkommst und auch ins Abteil kommst, also mit dem nur du hineinkommst. Das heißt, wir haben dann ein Abteil immer blockiert für IKEA Kunden, wo halt immer eine Bestellung abgelagert werden kann. Und du kannst bei IKEA auswählen, dass du an den und den Storebox Standort bestellen willst, weil du kannst den Kasten nicht zu Hause entgegennehmen und da wird das dann hingeliefert und du holst es ab, wenn du Zeit hast.

Also bei solchen Konzepten sind wir immer am Schauen, was gibt es noch für Lösungen, die wir etablieren können. Die uns vielleicht auch mehr Revenue reinbringen oder mehr Kunden, aber auch den Standort aufwerten ein bisschen. Desto mehr Sachen drauf sind, desto mehr verschiedene Aspekte hat der Standort, mit denen er rentabel sein kann und eben auch eine Location wird, die auch nicht ganz so tot ist, sondern vielleicht schon ein Logistikhub ist in der Stadt, der dann auch schon wieder relevant ist für die Stadtplanung. Wo man sagt, die Stadt selber macht sowas ja nicht – über die Post kann man vielleicht argumentieren als halb-staatlicher Betrieb –, aber dass man sagt, man macht diese Paketboxen bei Privaten, die dieses Logistik- und Last-Mile Problem ein bisschen entlasten. Dass nicht der Lieferfahrer zu 10 Häusern rennen muss und mit dem Auto um den Häuserblock, jeden einzelnen, fahren muss, sondern bei uns stehenbleibt, bei uns ablädt und wer im 10-min Radius wohnt, weiß der holt es sich dann da ab.

F: Das könnte sicher auch die Akzeptanz seitens der Stadt fördern, weil man sagt die Frequenz etc. wird erhöht?

A: Genau, das ist schwierig. Wenn du willst, spreche ich noch kurz das Thema in Deutschland an – Nutzungsänderung. Das ist ein komplexeres Thema. Dort muss du für jede – wenn vorher ein Supermarkt drin war und jetzt Storebox, also Abstellflächen – jede Nutzungsänderung von Supermarkt, Wohnen, Büro, das ist eh klar, von vorher Einzelhandel drinnen, von eben Restaurant, Sportstudio, was auch immer, auf eine Storebox ist eine Nutzungsänderung und die ist ein Bauantrag. Bauantrag kann in Deutschland nur von einer eingetragenen Architektin, in der Kammer, oder Architekten gemacht werden. Da bist du gleich mal bei ein paar tausend Euro für den Architekten allein. Dann wird meistens gefordert ein Brandschutzkonzept, das zugehörig ist, und das muss auch geprüft werden, wenn die Gebäudeklasse entsprechend hoch ist – was meistens in Innenstädten der Fall ist. Da bist du schon ca. bei 5.000 Euro inklusive Kosten beim Amt noch plus mindestens ein, zwei Monate Vorbereitungszeit und dann hat das Amt normalerweise ein Monat Vorprüfphase und dann drei Monate Bearbeitungszeit. In diesem Zeitraum darfst du theoretisch das Geschäftslokal nicht ausbauen, nicht eröffnen, du darfst nichts betreiben, weil eben die Nutzungsänderung noch nicht genehmigt ist. Jetzt musst du entscheiden, zahle ich ein halbes Jahr Miete, dafür dass ich es dann vielleicht nicht machen darf oder vielleicht schon, wenn das Amt irgendwas findet oder so. Sehr schwierig. Weil es ist ein gewisses Risiko, wenn man trotzdem eröffnet und ausbaut, dass das Amt theoretisch zusperren könnte oder im Nachhinein nein sagt und die Investitionskosten umsonst waren. Großes Risiko also, vor allem für Franchise Partner, die da sagen, sie pumpen ihr eigenes Geld hinein. Da machen wir es jetzt so – und weil sie in Deutschland eben auch genau darauf schauen, weil dann eben oft das Stadtplanungsamt beteiligt ist – da machen wir es jetzt so: Wir haben einen Standort gefunden, der schaut gut aus, den haben wir geprüft auf die Faktoren usw., dass die passen für uns, und denken uns, dass könnte was werden. Dann kommt für uns der Schritt, wir machen eine Bauamtsvoranfrage, das gibt es als offizielles Mittel, dauert aber im Endeffekt gleich lang wie eine Nutzungsänderung, fast, und braucht die gleichen Dokumente. Das heißt, ist eigentlich wieder egal, sondern wir rufen mal ganz informell an, schicken eine Mail hin und versuchen irgendwem Zuständigen von der Bauaufsicht, vom Bauaufsichtsamt, von der unteren Baubehörde usw. in Deutschland oder von der Stadtplanung, je nachdem wer sich zuständig fühlt, an welcher Stelle man fragen muss, mit denen abzuklären – eventuell auch der Denkmalschutz – mit denen abzuklären, hey, wir würden das hier gerne machen, Storebox eben, Selfstorage Lager, ist das hier in dieser Fläche ok. Wir schauen uns immer den Flächennutzungsplan an; Wohngebiet eher schwierig, weil da sind wir nur ausnahmsweise zulässig, in Deutschland eben. Wenn Mischgebiet ist, dann ist eher gut, weil da gibt es keinen Grund, warum wir nicht erlaubt sein sollten. Und ab da wird es schwierig: Weil das Amt sagt oftmals, naja eigentlich so ein Lager, so einen toten Raum, wollen wir hier nicht haben. Deswegen muss man auch vorsichtig sein mit der Definition von Lager und sagen, wir bieten eine Verwahrungsdienstleistung quasi an, für die Nachbarschaft, und das Konzept wird angenommen. Und der Standort ist schon länger leer im besten Fall, dann hat man es eher leichter zu argumentieren. Der Vermieter wünscht auch, dass wir da reinkommen usw. Seitens der Stadt eher weniger – wir haben schon einige Standorte abgelehnt, bevor wir sie abgeschlossen haben natürlich, weil sie gesagt

haben, da war früher die Bäckerei drinnen an dem Eck. Und ja, die steht schon länger leer, deswegen wollen wir da die Storebox reinmachen. Und das wollte sie nicht, weil es eben toter Raum wäre. Im Endeffekt wird es dann abgelehnt, wird gesagt, nein, das kann hier nicht genehmigt werden, weil das und das... vielleicht gibt es Festsetzungen im Bebauungsplan, vielleicht ist einfach nur ... sie müssen schon einen Grund liefern, einfach so dürfen sie das nicht sagen. Aber im Wohngebiet eben können sie schon eher sagen, geht nicht, im Mischgebiet müssten sie schon einen guten Grund liefern oder im Industriegebiet oder was auch immer. Das heißt, eben kritisch die Anfrage und da muss man vorsichtig jonglieren ein bisschen zwischen: Wir sind ein spannendes, neues Ding, im Zuge des Strukturwandels usw. nehmen wir uns den Leerständen an und wollen was Neues rein und die Nachfrage ist da und das ist schon etabliert und das haben wir schon da und da und es gibt schon gute Erfahrungen. Und wir sind überhaupt nicht laut, die Öffnungszeiten in der Nacht könnte man auch einschränken, wenn es sein muss, aber sagen wir halt, wir sind kompromissbereit, können wir es machen, wir stören eh nicht. Es ist eh leise, es ist ruhig, es macht keinen extra Verkehr. Aber das Amt sagt dann schon: Naja, aber die Kunden kommen ja schon mit dem Auto, wenn sie was lagern usw. und da sind die Stellplätze eigentlich rar. Und wir sagen: Ja, aber der bleibt nur zehn Minuten stehen und unsere Kunden sind alle in der Nachbarschaft. Der Punkt oft. Und du merkst jetzt schon, wenn man argumentiert mit, wir haben eine Paketwand, wir sind ja nicht nur Lager, wir sind auch ein Logistikhub irgendwie, auch Paketeinlagerung und wir können auch alternative Dienstleistungen anbieten usw., das ist dann auch spannend für die Geschäfte rundherum. Und dann kommt von der anderen Seite wieder: Ja, aber dann ist ja schon wieder mehr Verkehr und das wollen wir ja nicht. Und ich so: Ja, aber der Verkehr ist ja trotzdem durch den Anlieferer sowieso und da bleibt er einmal bei uns stehen und nicht einmal an jeder Straßenecke, wo er dann vielleicht die Sicht irgendwie einschränkt, weil er keine Parkplätze findet. Das passiert. Und im Endeffekt haben sie dann gesagt, nein das wollen wir nicht. Haben wir es diesem konkreten Fall nicht gemacht.

Aber halt echt kritisch und schwierig, weswegen wir diese Voranfrage machen und wenn die ergibt, dass prinzipiell das Amt damit keine Probleme hat, dann machen wir meistens, bauen es aus und machen parallel die Nutzungsänderung.

Aber Deutschland eben kritischer, Folierung zum Glück auch nicht wirklich ein Thema, haben wir eigentlich auch nie Rückmeldung bekommen. Selbst wenn wir die Nutzungsänderung machen, es wird schon immer wieder angesprochen, auch so: Das muss auch Durchsichtigkeit, das auch was bieten für das Stadtbild. Wir bieten natürlich an, ja, wir können Auslagengestaltung auch machen usw. – ist ein bisschen aufwendiger für uns für den Platz –, aber wir probieren echt Kompromisse zu finden und natürlich, wenn das Amt sagt, nein geht hier nicht, an der Lage wollen sie es wirklich nicht, an anderen ja, dann kann man nichts machen. Aber oft kriegt man auch keine gute Rückmeldung...

Aber es gibt dort eben schon immer wieder die Fälle, weswegen es Projekte verzögert, teilweise auch ganz rauszögert oder man abrechnen muss in einem frühen Stadium, weil es einfach doch nicht passt. Macht es schwieriger natürlich. Im Endeffekt ist es aber weniger das Stadtplanerische – wollen wir das hier, wie ist das mit diesem Standort –, sondern eher diese: Es muss diese

Nutzungsänderung gemacht werden. Da sind sie recht genau und das schwingt schon irgendwie mit, aber nicht wirklich auf diesen Nutzungsmischfaktor usw., was alles schon vorhanden ist. Schon immer wieder, es gibt auch schon Kernstadtkonzepte, wo wir reinschauen, ob etwas vorschrieben ist. Und teilweise ist wirklich Lager ausgeschlossen, dann ist es natürlich kritisch, aber auch dann hat man teilweise positive, teilweise negative Rückmeldungen...

Deswegen Deutschland ist schwierig, in der Schweiz ist es nicht so ein Problem, Österreich nicht so ein Problem. Luxemburg ist auch kein Problem, glaube ich. In anderen Ländern wissen wir es noch nicht genau... Genau, das ist so das Nutzungsänderungsthema Deutschland versus Österreich.

Also wirklich von Seiten der Ämter oder so was, kommt in Deutschland das Thema Nutzungsänderung, in Österreich eher dieses Thema: Prinzipiell egal, wenn es keine Probleme macht. Wenn es Probleme macht – MyPlace ist schon zweimal abgebrannt in Wien, glaub ich, – daraus, da sind wir auch immer wieder im Austausch mit der Wirtschaftskammer Wien gewesen, daraus könnte sich theoretisch mal ein Problem ergeben, dass sie sagen: Die Brandgefahr ist höher und das und das muss jetzt alles auch Betriebsanlage sein. Aber von der Stadt an sich so ein Konzept zu Selfstorage, wo ja, wo nein, gibt es nicht, ist aber auch schwierig, wirklich vorzuschreiben und zu sagen... Das müsste man dann wirklich aufgrund von Bebauungsplänen festlegen und diesen Aufwand machen sich auch nicht wirklich viele. Eventuell kommt so etwas in Zukunft, dass die Städte dann damit umgehen und sagen, dass muss irgendwie speziell genehmigt werden oder so. Aber wäre auch komisch, finde ich, wenn dann nachher genau bei Selfstorage sie sagen, dass ist jetzt so viel anders, als eben... das Thai Massagestudio, die auch voll foliert sind. Aber ist auch schwierig. Ich glaube, die Stadt will prinzipiell nicht zu viel eingreifen und hat nicht wirklich viele Instrumente, das zu machen. Ist auch die Frage, ob das nicht ein bisschen fehl am Platz wäre, wenn man quasi gewisse Nutzungen wirklich auf gewissen Gebieten komplett verbietet, wenn es keine störenden Emissionen usw. gibt.

7.2 GESPRÄCHSPROTOKOLL GEBIETSBETREUUNG 1

Zusammengefasste Notizen zum Telefonat am 27.08.2021 mit Eva Schmolzmüller (Gebietsbetreuung Stadterneuerung Wien für die Bezirke 3, 4, 5, 10 und 11: Schnittstelle Architektur/Sozialarbeit mit Fokus auf Gemeinwesenarbeit)

Ist im Kontext des Arbeitsbereichs der Gebietsbetreuung *Selfstorage in Erdgeschosszonen* als zunehmender Trend bereits aufgefallen/ Thema gewesen?

Langfristige Trends im öffentlichen Raum werden durch Projektarbeit / Kontakt zu Bewohnenden wahrgenommen (Erhebungen zu Leerstand etc.). Hinsichtlich Selfstorage als Nutzung in den Erdgeschosszonen →

- bisher keine wirklichen Anknüpfungspunkte
- fällt in den großen Kontext von Leerstand bzw. Belegung des öffentlichen Raums

Gab es seitens der Bewohnenden bereits Rückmeldung hinsichtlich Erdgeschosszonen mit einem hohen Anteil an unbelebten Nutzungen? (→ Müllraum, Fahrradabstellraum, Garagenzufahrten oder Nutzungen mit vollflächig folierten Schaufenstern: Selfstorage, Lagerflächen des Einzelhandels, Sonnenstudio, Laufhäuser etc.)

- passive Nutzungen kommunizieren dem öffentlichen Raum: „Ich möchte nichts mit dir zu tun haben.“

Inwiefern könnte Selfstorage im Vergleich zu Leerstand in Erdgeschosszonen eingeschätzt werden? (Vor-/Nachteile)

- Wahrnehmung von Leerstand auf zwei Arten möglich:
 - als Option für Neues und Weiterentwicklung in der Zukunft, zeitlich begrenzt, Möglichkeit der Zwischennutzung (Werkstätten, Start-Ups, Ateliers etc.)
 - toter Raum, Nutzlosigkeit, verlorener Raum
- Lagerflächen stattdessen mit einem dauerhaften Charakter, kein Raum für Veränderung

7.3 GESPRÄCHSPROTOKOLL GEBIETSBETREUUNG 2

Zusammengefasste Notizen des persönlichen Gesprächs mit DI Nina Chladek-Danklmaier (Gebietsbetreuung Stadterneuerung Wien für die Bezirke 1, 2, 7, 8, 9 und 20) am 09.09.2021 vor Ort in der Nordbahnstraße 14, 1020 Wien

Ist im Kontext des Arbeitsbereichs der Gebietsbetreuung Selfstorage in Erdgeschosszonen als zunehmender Trend bereits aufgefallen/ Thema gewesen?

- bisher keine wirklichen Rückmeldungen; weder seitens der Geschäftsbetreibenden, Bevölkerung noch Bezirkspolitik
- persönlich bereits eine Zunahme der Etablierung in der EG-Zone wahrgenommen
- Thematik generell im Kontext des belebten Erdgeschosses bzw. des öffentlichen Raums zu betrachten
- Selfstorage als Antwort auf gestiegene Mietpreise und somit kleinere Wohnungen ohne Stauraum

Gab es seitens der Bewohnenden bereits Rückmeldung hinsichtlich Erdgeschosszonen mit einem hohen Anteil an unbelebten Nutzungen? (→ Müllraum, Fahrradabstellraum, Garagenzufahrten oder Nutzungen mit vollflächig folierten Schaufenstern: Selfstorage, Lagerflächen des Einzelhandels, Sonnenstudio, Laufhäuser etc.)

- solche Nutzungen natürlich nicht gern gesehen: Wunsch nach etwas anderem, allerdings können sich Greissler und Fleischhauer nicht auf die Dauer überall etablieren
- unbelebte Nutzungen teils heutzutage nicht vermeidbar (Lagerflächen von Supermärkten, Fronten von Sonnenstudios o. Ä.) → allerdings meist höhere Frequenz bei diesen Angeboten als bei Selfstorage

Inwiefern könnte Selfstorage im Vergleich zu Leerstand oder anderen unbelebten Nutzungen in Erdgeschosszonen eingeschätzt werden?

- EG-Zone als Teil des Wohnumfeldes und mit Wirksamkeit in den öffentlichen Raum
- oftmals eine Frage der Gestaltung der jeweiligen Nutzung mit Blick auf ihre Beeinflussung des öffentlichen Raums
- Selfstorage mit geringer Frequenz (problematisch), jedoch höhere Frequenz als bei Leerstand
- Bedienung der Nachfrage an Lagerungsflächen der Bevölkerung im direkten Umkreis
- Nutzung für Mietende im Wohnhaus darüber unauffällig
- Bestehen von Bereichen in der Stadt ohne große Belebung oftmals gewünscht, Qualitäten einer ruhigen EG-Zone für Wohnviertel

- eine Art soziale Kontrolle, wenn Geschäftsflächen noch betreten werden können und keinen dauerhaften Ausschluss (wie Selfstorage) darstellen
 - potenzielle Verkehrsbelastung durch gebietsfremde Personen, die Selfstorage Einheit anfahren; allerdings aufgrund der Herkunft des Hauptanteils der Kund:innen aus der direkten Umgebung wiederum interessant für die Nachbarschaft
 - kleine, lokal agierende Selfstorage Angebote (in der EG-Zone) gesamtstädtisch eher wertvoll als mehrgeschossige Bauten (wie z. B. MyPlace)
 - Fahrradräume, klassische Kellerabteile in der EG-Zone (wie z. B. in Neubaugebieten) etc. ebenfalls nicht für ein belebtes Wohnumfeld förderlich
 - Selfstorage kein Beitrag zum Grätzelleben, jedoch ein Nutzen für die Einzelnen
- pauschal keine Aussage möglich, ob positiv oder negativ
- zwar keine optimale Nutzung, aber auch vorteilbringende Aspekte

7.4 ÜBERSICHT: DATENGRUNDLAGEN DER STANDORTANALYSEN

Standort	Adresse	PLZ	Rabatt 20%	Aus- lastungs- grad	Anzahl freier Abteile	Fläche freier Abteile in m ²	Anzahl gesamt	m ² -Preis, gewichtetes Mittel	nach Fläche gewichteter Mittelwert des m ² -Preis Kategorie 1	nach Fläche gewichteter Mittelwert des m ² -Preis Kategorie 2	nach Fläche gewichteter Mittelwert des m ² -Preis Kategorie 3
Storebox Freyung	Tiefer Graben 21	1010		96,7%	1	2,65	30	42,64	42,64		
Storebox Obere Donaustraße	Obere Donaustraße 43	1020		69,7%	10	62,50	33	36,71	44,29	39,02	32,29
Storebox Schikanedergasse	Schikanedergasse 12	1040		71,7%	15	52,60	53	36,62	41,16	33,60	25,94
Storebox Rochuspark	Hainburger Straße 20	1030	x	80,3%	15	47,50	76	36,56	38,14	35,63	32,03
Storebox Wiedner Hauptstraße	Schäfergasse 18	1040		80,6%	14	52,40	72	30,95	34,58	28,54	26,03
Storebox Roßauer Lände	Hahngasse 33	1090		94,1%	2	5,20	34	42,69	42,69		
Storebox Burggasse	Burggasse 62	1070		76,4%	21	58,00	89	29,46	32,04	26,62	
Storebox Laudongasse	Laudongasse 34	1080		74,3%	9	28,50	35	36,79	38,17	36,75	30,00
Storebox Lazarettgasse	Lazarettgasse 15	1090		77,4%	7	17,50	31	38,38	39,89	34,59	
Storebox Belvedere	Köblgasse 18	1030		73,5%	13	45,60	49	31,67	34,11	30,15	
Storebox Margaretenplatz	Margaretenstraße 81	1050		78,1%	14	38,40	64	37,76	40,06	35,45	
Storebox Wallensteinplatz	Jägerstraße 19	1200		92,9%	1	3,40	14	39,41	39,41		
Storebox Schottenfeldgasse	Schottenfeldgasse 82	1070		86,5%	7	13,40	52	39,60	39,60		
Storebox Hauptbahnhof	Kolschitzkygasse 9	1040		71,4%	6	17,75	21	40,95	42,60	37,64	
Storebox Pilgramgasse	Grohgasse 5-7	1050		69,1%	17	60,30	55	36,26	39,84	34,78	29,67
Storebox Liechtensteinstraße	Liechtensteinstraße 97	1090		83,3%	6	13,90	36	38,42	38,86	36,25	
Storebox Landstraßer Hauptstraße	Landstraßer Hauptstraße 146	1030		81,3%	9	30,90	48	36,68	39,83	34,99	25,98
Storebox Urban-Loritz-Platz	Urban-Loritz-Platz 8	1070	x	67,2%	20	87,30	61	34,63	38,75	35,15	28,01
Storebox Thaliastraße	Lerchenfelder Gürtel 27	1160	x	63,9%	13	52,70	36	35,46	39,86	34,99	28,89
Storebox Hernalser Hauptstraße	Hernalser Hauptstraße 17	1170		58,8%	7	41,60	17	31,83	37,24	33,69	25,39
Storebox Augarten	Brigittagasse 5	1200		89,2%	4	6,50	37	43,46	43,46		
Storebox Schlachthausgasse	Markhofgasse 1-9	1030		81,7%	11	35,10	60	37,20	39,62	36,14	23,45

Storebox Schönbrunner Straße	Schönbrunner Straße 110	1050		77,8%	4	36,12	18	37,01	41,85	35,39
Storebox Währinger Straße	Schulgasse 37	1180		89,1%	5	21,40	46	34,82	39,35	30,07
Storebox Matzleinsdorfer Platz	Reinprechtsdorfer Straße 12	1050		55,0%	9	46,60	20	33,09	38,69	28,60
Storebox Nußdorfer Straße	Anastasius-Grün-Gasse 4	1180		76,7%	7	34,60	30	33,58	41,43	29,20
Storebox Triester Straße	Triester Straße 1B	1100		72,1%	17	65,90	61	35,47	38,42	29,05
Storebox Lacknergasse	Lacknergasse 27	1170	x	50,9%	26	71,40	53	37,86	39,47	27,24
Storebox Buchengasse	Buchengasse 101	1100	x	33,3%	38	114,70	57	37,02	39,00	28,49
Storebox Döblering Steg	Brigittenauer Lände 156	1200	x	67,6%	11	40,00	34	36,04	39,45	27,65
Storebox Reindorfegasse	Reindorfegasse 29	1150		82,0%	9	21,05	50	38,81	41,07	34,31
Storebox Reumannplatz	Puchsbaumgasse 60	1100	x	72,1%	12	36,40	43	37,38	39,44	28,82
Storebox Handelskai	Leystraße 37	1200		95,7%	1	2,70	23	37,78	37,78	
Storebox Schuhmeierplatz	Thaliastraße 93	1160	x	79,3%	23	84,30	111	35,91	39,48	29,15
Storebox Meiselmarkt	Meiselstraße 8	1150		75,9%	14	38,20	58	37,89	40,00	35,78
Storebox Troststraße	Knöllgasse 41	1100		65,6%	11	34,30	32	36,86	38,95	35,11
Storebox Bonygasse	Bonygasse 6-8	1120		71,0%	27	121,00	93	28,22	33,06	20,13
Storebox Schönbrunn	Schönbrunner Schloßstraße 16	1120		71,4%	6	19,80	21	37,14	41,39	30,00
Storebox Hütteldorfer Straße	Hütteldorfer Straße 114	1140		78,6%	6	14,70	28	38,68	40,52	
Storebox Ottakring	Maroltingergasse 86	1160	x	69,2%	16	61,60	52	36,19	39,73	24,94
Storebox Linzer Straße	Linzerstraße 54	1140		55,9%	15	45,20	34	37,13	38,83	35,65
Storebox Herbartgasse	Herbartgasse 28	1110	x	77,6%	15	46,70	67	37,16	39,99	27,24
Storebox Simmeringer Hauptstraße	Simmeringer Hauptstraße 141	1110		70,5%	23	95,70	78	34,90	38,06	28,07
Storebox Penzinger Straße	Penzinger Straße 90	1140		82,8%	10	22,20	58	39,40	41,18	35,25
Storebox Donaufelder Straße	Tokiostraße 11	1220		65,7%	12	71,80	35	32,17	41,38	27,97
Storebox Breitenfurter Straße	Breitenfurter Straße 98	1120		52,8%	17	54,90	36	36,62	38,47	29,07
Storebox Brünner Straße	Trillergasse 8	1210	x	65,0%	21	106,60	60	26,68	30,07	24,07
Storebox Gerasdorferstraße	Gerasdorfer Straße 55	1210	x	75,0%	13	48,00	52	25,35	27,67	18,63
CityStorage Florianigasse	Florianigasse 58	1080		62,0%	18	38,03	48	23,01	23,01	

CityStorage Wickenburggasse	Wickenburggasse 14	1080	85,0%	7	29,23	47	15,56	14,03	15,81
CityStorage Kleistgasse	Kleistgasse 7	1030	52,0%	28	62,06	59	22,43	22,43	
CityStorage Aichholzgasse	Aichholzgasse 31	1120	91,0%	2	4,06	23	23,10	30,16	16,03
CityStorage Liechtensteinstraße	Liechtensteinstraße 56	1090	100,0%	0	0,00	23			
CityStorage Weissgerberlände	Weissgerberlände 58	1030	100,0%	0	0,00	21			
CityStorage Weissgerberlände	Weissgerberlände 42	1030	100,0%	0	0,00	26			
CityStorage Gilmgasse	Gilmgasse 6	1170	100,0%	0	0,00	31			
CityStorage Vogelsanggasse	Vogelsanggasse 31	1050	100,0%	0	0,00	27			
CityStorage Lützowgasse	Lützowgasse 18	1140	94,0%	1	3,03	17	15,51		15,51
CityStorage Gurkgasse	Gurkgasse 17	1140	95,0%	1	1,75	20	17,71	17,71	
CityStorage Selzergasse	Selzergasse 20-22	1150	47,0%	19	40,52	36	19,63	19,56	21,00
Localstorage Stadiongasse	Stadiongasse 5	1010	29,2%	46	88,50	65	32,12	33,61	25,06
Localstorage Handelskai	Handelskai 300	1020	70,0%	3	4,80	10	28,54	28,54	
Localstorage Hillerstraße	Hillerstraße 14	1020	94,4%	3	4,90	54	26,58	26,58	
Localstorage Schüttelstraße	Schüttelstraße 37	1020	80,0%	12	15,30	60	29,82	29,82	
Localstorage Laurenzgasse	Laurenzgasse 13	1050	94,5%	4	7,90	73	28,19	28,19	
Localstorage Neustiftgasse	Neustiftgasse 73-75	1070	90,7%	18	61,08	193	24,75	28,38	19,71
Localstorage Zieglergasse	Zieglergasse 58	1070	57,0%	40	69,40	93	30,43	30,93	20,00
Localstorage Bennogasse	Bennogasse 22	1080	95,3%	3	11,60	64	19,21		19,21
Localstorage Lerchenfelder Gürtel	Lerchenfelder Gürtel 50	1080	63,0%	20	28,30	54	27,82	27,82	
Localstorage Augasse	Augasse 11	1090	90,1%	7	9,90	71	26,53	26,53	
Localstorage Herndl-gasse	Herndl-gasse 5	1010	81,6%	25	53,20	136	21,35	21,50	19,67
Localstorage Jöbgerstraße	Jöbgerstraße 54	1170	89,7%	6	12,10	58	26,78	28,00	20,70
Localstorage Martinstraße	Martinstraße 52	1180	80,4%	9	24,30	46	26,40	28,37	19,15
Localstorage Kaschlgasse	Kaschlgasse 4	1200	59,0%	41	60,00	100	27,83	27,83	
Localstorage Ketzer-gasse	Ketzer-gasse 65	1230	91,3%	2	3,20	23	29,41	29,41	
Diskont City-Depot Stumpergasse	Stumpergasse 29	1060							k. A.

