

## **DIPLOMARBEIT**

### **Produktion inklusiver Konsumräume**

Die Solidarnutzung sowie weitere Methoden und Instrumente  
am Beispiel eines Entwicklungsgebiets in Wien-Favoriten

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

Ass.Prof. Dipl.Ing. Dr.phil. Sabine Knierbein

E280  
Department für Raumentwicklung,  
Infrastruktur- und Umweltplanung

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

**Jörg Wimmer**

Matr.Nr. 0602044  
Mollardgasse 22/14  
1060 Wien

Wien, am 29.3.2015

## Abkürzungsverzeichnis

Arch.	Architekt
BO	Bauordnung
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
ebd.	ebenda
etc.	et cetera
EG	Entwicklungsgebiet
FWuBP	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
GBV	gemeinnützige Bauvereinigung
MA	Magistratsabteilung
Mio.	Millionen
qkm	Quadratkilometer
qm	Quadratmeter
STEP	Stadtentwicklungsplan
u.a.	unter anderem
u.U.	unter Umständen
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel

Alle Pläne sind, wenn nicht anders angegeben, genordet. Für die Lesbarkeit wurde bei den relevanten Plänen und Schnitten eine Maßstabsleiste angefügt.

Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen in dieser Arbeit beziehen sich ausdrücklich auf Personen beiderlei Geschlechts.

## Zusammenfassung

Die vorliegende Arbeit ist eine theoretische und praxisorientierte Auseinandersetzung mit der formalen Produktion urbaner Räume. Konsumräume in der Stadt befinden sich oft in privater Hand und unterliegen deshalb den Gesetzen der Marktwirtschaft, was einschließt, dass die Handlungs- und Nutzungsmöglichkeiten eines Menschen an diesen Orten von dessen ökonomischer und sozialer Stellung abhängig werden. Dieser Umstand läuft dem Prinzip einer inklusiven Gesellschaft zuwider und wird in der vorliegenden Arbeit untersucht, mit dem Ziel, eine Alternative zu den

bisherigen Vergabepflogenheiten aufzuzeigen. Der Untersuchung der Begriffe „öffentlicher Raum“, „Urbanität“ und „Konsum“ im ersten Teil dieser Arbeit folgt eine Darstellung der Vergabeprozesse, welche der Errichtung neuer Stadtteile dienen, und der dabei involvierten Akteure. Eine Umgebungsanalyse des Entwicklungsgebiets in Wien-Favoriten lässt dieses Areal geeignet erscheinen, um mithilfe eines Beispielenwurfes zu demonstrieren, welche Instrumente zur Produktion inklusiver Konsumräume angewendet werden können, das heißt, auch, wie verhindert werden

könnte, dass öffentlicher Raum im Rahmen der Privatisierung von Bauland unwiderruflich verloren geht. Das Konzept, welches vorgestellt wird, trägt den Namen „Solidarnutzung“ und kombiniert bereits vorhandene juristische Voraussetzungen (Vergaberecht) mit gemeinnützigen Interessen, wobei finanzielle Aspekte berücksichtigt werden. Der Beispielenwurf illustriert die Querfinanzierung der Errichtung von sozial inklusiven Konsumräumen im Rahmen eines Stadtentwicklungsprojekts und zeigt verschiedene Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Marktplatz, Veranstaltungsraum) auf.

## Abstract

This thesis revolves around theoretical and formal aspects regarding production of urban space which, when dedicated to consumerism, is mostly private property and thus follows the laws of free enterprise economy. In this space, human beings experience restrictions of action and use, depending on their economical and social status. This premise undermines the principles of an inclusive society which leads to the search for better alternatives, especially smarter allocation procedures, as was performed in this thesis. A concise examination of the terms “public

space”, “urbanity” and “consumerism” precedes a closer look at allocation procedures used when developing idle urban areas, and an investigation of the stakeholders involved. The decision to take the so-called Entwicklungsgebiet in Vienna's Favoriten district as a blank space for a design model is based on a thoroughly-performed analysis of its surrounding city region. The model is created to demonstrate effective tools for the production of inclusive spaces of consumerism and for the retention of public space in the privatization process of publicly-owned land. The concept

presented is given the name Solidarnutzung—it is based on existing legal framework (i.e. allocation guidelines) while keeping non-commercial interests and financial aspects in focus. Cross-funding of socially inclusive spaces of consumerism is applied to a theoretical model of a real-life city development project highlighting its flexible use (e.g. markets, event locations).

## Vorwort zur Gliederung

Diese Arbeit will aufzeigen, welche Methoden angewendet werden können, um kommunale, sozial weitsichtige Interessen in der städtischen Planung in Übereinkunft zwischen der Stadt, Bauträgern und anderen beteiligten Stakeholdern zu erreichen. Da diese Interessen nicht nur von vielen Beteiligten abhängen, sondern auch in ihrem Maßstab vom Lokalbetreiber und Stadtbewohner bis hin zum multinationalen Konzern und der überregionalen Stadtplanung variieren, wird die Arbeit in drei Themenbereiche gegliedert:

Die **theoretische Annäherung (Kapitel 2 u. 3)** zeigt Voraussetzungen und Effekte der Planung und Gestaltung öffentlicher Räume. Die Definition von Konsum und der unterschiedlichen neuen Ökonomien sind notwendig, um die Problematik und Relevanz von Konsumräumen zu konkretisieren und um neue Konzepte aufzuzeigen bzw. deren Anwendbarkeit zu untersuchen. Einerseits ist dieses Thema sehr breit gefächert und bildet einen allgemeinen Rahmen für die Haltung der Arbeit andererseits sind vor allem die sozialen Aspekte diejenigen, welche das Individuum im täglichen Leben der Stadt prägen und beeinflussen. Da diese Themen nicht jedem/r LeserIn geläufig sind, wird versucht, einen groben Überblick zu vermitteln.

Die **formale Annäherung (Kapitel 4)** zur Produktion von Raum in Stadterweiterungsprojekten gibt einen Einblick in die Praxis des Städtebaus. Die involvierten AkteurInnen werden in Relation

zueinander gesetzt. Die Verbindung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Freizeit in Entwicklungsgebieten wird gezeigt. Da Konsumräume durch diese Planungsprinzipien unter anderem in Wohnhäusern errichtet und diese von einem Bauträger gebaut und vergeben werden, ist die Auseinandersetzung mit Konsumräumen eng mit der Wohnbautätigkeit verknüpft. Zusätzlich ist die BewohnerInnenstruktur von erheblicher Bedeutung für die stattfindenden Handlungen in einem Gebiet.

Der **Beispielentwurf (Kapitel 5, 6 u. 7)** ist als Vorschlag zu verstehen und dient der exemplarischen Veranschaulichung und Bewertung von entwickelten Instrumenten und Methoden, die angewendet werden, um die zentrale Frage der Schaffung von sozial inklusivem Raum zu beantworten. Der Vorschlag basiert auf einer Umgebungsanalyse, welche die Bestandsaufnahme der vorhandenen geplanten (Konsum-)Infrastruktur umfasst und der Befragung von BewohnerInnen und Geschäftsleuten. Städtebauliche Maßnahmen sind immer kontextabhängig und müssen auf das jeweilige Projekt abgestimmt werden. Manche Parameter können sich bei unterschiedlichen Projekten ähneln – detaillierte Formulierungen müssen individuell getroffen werden.

Die Conclusio bewertet den Vorschlag, soll Risiken und Möglichkeiten aufzeigen, und schließlich einen Ausblick auf zukünftige Forschungsfelder und Disziplinen geben.

# Inhalt

## 1. Einleitung 1

Relevanz	2
Aufbau der Arbeit	3
Forschungsfragen	3
Methodik	4
Anmerkung zu zentralen Begriffen	4

## 2. Öffentlicher Raum 5

1. Geschichtliche Entwicklung	6
2. Öffentlichkeit	8
3. Öffentlicher Raum	9
4. Öffentlicher Raum und Urbanität	13
5. Zusammenfassung	16

## 3. Inklusiver Konsum? Neue Ökonomien 19

1. Allgemeines	21
2. Konsumräume allgemein	24
3. Veranstaltungen	25
4. Zwischennutzung   Umnutzung	27
5. Herkömmliche Typen von Konsumräumen	29
6. Neue Konsumformen	36
7. Zusammenfassung	43

## 4. Vergabeprozesse 45

1. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (FWuBP)	46
2. Bedeutung von Vergabeprozessen	52
3. Vergabeprozesse von Wohnprojekten in Wien	54
4. SMART-Wohnbauprogramm	60
5. Vergabeverfahren von errichteten Wohnungen in Wien	62
6. Vergabeverfahren von Geschäftslokalen in Wien	64
7. Gemeinschaftsflächen	66
8. Möglichkeit der Mehrfachnutzung von (halb-)öffentlichen Flächen	67
9. Zusammenfassung	70

## 5. Umgebungsanalyse 73

1. Bezirke	74
2. Hauptverkehrsverbindungen im 4., 5. und 10. Bezirk	79
3. Bebauung entlang des Entwicklungsgebiets (EG)	80
4. Einwohnerdichte entlang des Gürtels	83
5. Südtiroler Platz	84
6. Kliebergasse   Landgutgasse	85
7. Favoritenstraße   Laxenburger Straße	86
8. Generalisierte Flächenwidmung entlang der Favoritenstraße	88
9. Bahnoramaplatz	90
10. Columbus Center   Columbusplatz	91
11. Keplerplatz	92
12. Quellenstraße   Reumannplatz	92
13. Viktor-Adler-Markt   Bauernmarkt	93
14. Weitere Eindrücke der Umgebung	94
15. Zusammenfassung	96

## 6. Entwicklungsgebiet 99

1. ÖBB-Konzernstruktur	100
2. ÖBB Immobilienmanagement GmbH	101
3. Immobilienprojekte der ÖBB in Wien	102
4. Bestand   bisherige Nutzung am Entwicklungsgebiet	107
5. Wettbewerb   Vergabe	108
6. Nutzungsmix	111
7. Zusammenfassung	113

## 7. Vergabevorschlag 115

1. Umnutzung der Flächen für die Widmung	116
2. Widmungskategorie Solidarnutzung – SN	121
3. Finanzierungsbeispiel	124
4. Neuer Flächenwidmungsplan	126
5. Bedarfsanalyse für die öffentlichen Erdgeschoßflächen	128
6. Quartiersplatz	132
7. Bebauung entlang der Laxenburger Straße	134
8. Inventarhalle	136
9. Gösserhalle	137
10. Townhouses	138
11. S(h)elf-Store	139
12. Zusammenfassung	140

## 8. Conclusio | Ausblick 141

## 9. Anhang 145



# 1. Einleitung

Relevanz	2
Aufbau der Arbeit	3
Forschungsfragen	3
Methodik	4
Anmerkung zu zentralen Begriffen	4

## Relevanz

Wie Menschen in einer Stadt leben, und wie die Stadt von ihnen erlebt wird, ist von den unterschiedlichsten Faktoren beeinflusst. Das Konsumangebot, und wie es geschaffen, gestaltet und vergeben wird, spielt eine wesentliche Rolle. Konsum ist dabei mehr als nur der Akt des *materiellen* Konsumierens, also des Erwerbs von Gütern oder die Inanspruchnahme von Dienstleistungen, womit der Begriff Konsum häufig im täglichen Sprachgebrauch verbunden wird. Konsum ist auch das (Er-)Leben von Kunst und Kultur und (Weiter-)bildung – eine nicht materielle, *immaterielle* Form. Beide Formen benötigen einen Rahmen, einen Raum, in welchem sie stattfinden, welcher Konsum ermöglicht. Konsumräume sind einerseits Geschäftsräume, die konzipiert und erschaffen, die sozial konstituiert und physisch konstruiert werden müssen, und welche anschließend betrieben und erhalten werden wollen. Auf der anderen Seite handelt es sich um Orte, die einen Rahmen für soziale Interaktionen bilden und diese ermöglichen - und sich als Konsequenz aus diesen Handlungen reproduzieren. Der Grad der Öffentlichkeit (öffentlich, halböffentlich, quasi-öffentlich) von Konsumräumen ist durch Besitzverhältnisse und Zutrittsbeschränkungen vermindert und steht im Spannungsfeld zwischen den Interessen und Bedürfnissen mehrerer Stakeholder, nämlich der Stadt im weitesten und im engeren Sinne, der Eigentümer, der Mieter oder Betreiber, und der Stadtbewohner. Konsumräume werden nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrieben, um Bestand zu haben, und halten ein entspre-

chendes Umfeld und Angebot bereit. Die kommunale Seite fordert soziale Maßstäbe bei der Gestaltung anzusetzen und dadurch regulierend einzugreifen, was bei den Themen Vermietung und Veräußerung Konfliktpotential bergen kann.

Die vorliegende Arbeit zielt nun darauf ab, neue Rahmenbedingungen für die kommunale städtebauliche Planung ins Spiel zu bringen und bauliche Strukturen zu entwickeln, die Konsum – materiell und immateriell – auf eine möglichst inklusive Art und Weise ermöglichen. Eine faire Vergabe von Raum zu leistbaren Preisen ist dabei Teil des Gesamtkonzepts, denn häufig findet gegenwärtig soziale Exklusion wegen ökonomischer Schwellen in Konsumräumen statt. Einkommensschwachen Personen können Räume verwehrt bleiben bzw. werden sie durch deren Gestaltung ausgegrenzt. Ein wichtiger Teil der Arbeit ist die theoretische und praktische Auseinandersetzung mit einem konkreten städtebaulichen Projekt in Wien. Im Fokus ist Favoriten, zumal die Realisierung des so genannten Entwicklungsgebiets, welche im Umfeld der Errichtung des neuen Hauptbahnhofs durchgeführt wird. Dieses Entwicklungsgebiet steht exemplarisch für viele Fälle von Veränderung, die städtebauliche Maßnahmen durch die Privatisierung von Grundstücken in öffentlichem Besitz anstoßen. Es ist in dieser Arbeit die Schnittstelle zwischen Theorie und einem Konzept, welches die Idee von sozialer Weitsicht bei der Vergabe und Errichtung durchsetzen möchte, sodass soziale Gesichtspunkte in eine

faire Beziehung zu kapitalorientierten Interessen erhoben werden.

Die beteiligten Akteure, Richtlinien und Gesetze werden in Relation zueinander gestellt und kritisch reflektiert. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die Verbindung von staatlichen und privatwirtschaftlichen Strukturen gelegt, da städtebauliche Großprojekte häufig auf Grundstücken durchgeführt werden, welche in staatlichem Besitz sind und im Zuge der Errichtung (teil-)privatisiert werden. Ehemalige Bahngrundstücke werden in Bauplätze geteilt, gewidmet und in der Folge an gewerbliche und gemeinnützige Bauträger veräußert. Städtebauliche Verträge werden beispielhaft angewendet, um nach dem Verkauf von Grundstücken an privatwirtschaftlich agierende Unternehmen die Interessen der Kommune verfolgen zu können.

## Aufbau der Arbeit

Da diese Arbeit Themen behandelt, die nicht jedem/r Studierenden der Studienrichtung Architektur geläufig sind, werden im ersten Teil der Arbeit Begriffe der Öffentlichkeit, des öffentlichen Raums und die Bedeutung dieser Räume und Sphären für Urbanität unter verschiedenen Gesichtspunkten erläutert (Kap. 2). In der Folge wird das Thema Konsum anhand klassischer Verkaufsformen genauer betrachtet, sowie neue Formen von Konsum und Ökonomien vorgestellt, die eine Basis für das Vorhaben sozial inklusiver, niederschwelliger Konsumformen bilden sollen (Kap. 3). Die formale Annäherung an die *Vergabeprozesse* bringt einen Überblick über die gesetzlichen Grundlagen, Ebenen und Strukturen bei der Schaffung neuer Stadtteile. Der Stadtentwicklungsplan, die Flächenwidmungs- und Bauungsbestimmungen, Vergabe- und Wettbewerbsverfahren an Bauträger werden am Beispiel der Stadt Wien dargestellt. Zusätzlich werden die unterschiedlichen Finanzierungsformen von Wohnraum besprochen, um einen Umriss der sozialen und ökonomischen Rahmenbedingungen und BewohnerInnen in den Quartieren zu geben (Kap. 4). Die Umgebungsanalyse des Entwicklungsgebiets stellt die vorhandenen Strukturen und Räume des Areals vor. Es ist Wissen über den Kontext und den Bestand in der Umgebung notwendig, um zu erkennen, welche Angebote fehlen oder bisher nicht zur Genüge beachtet wurden. Zusätzlich gewährt die Landschaft an bestehenden Konsumräumen einen Einblick in die bisherigen Vergabeprozesse und Strukturen

(Kap. 5). Die Analyse des Entwicklungsgebiets (ein ehemaliger Servicebahnhof der österreichischen Bundesbahnen) und der zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Arbeit erreichte Entwicklungsstand dieses Areals wird im darauffolgenden Kapitel gezeigt (Kap. 6). Auf Basis der theoretisch getroffenen Erkenntnisse zu öffentlichem Raum, Urbanität, Konsum und Inklusion wird im Kapitel *Vergabevorschlag* aufgezeigt, welche Möglichkeiten bestehen und angewendet werden können, um die eingangs gestellte Frage der Schaffung sozial inklusiver (halb-)öffentlicher Räume zu beantworten (Kap. 7). Dieser Vergabevorschlag wird exemplarisch anhand ausgewählter Baublöcke im Entwicklungsgebiet umrissen. Ein detaillierter Entwurf würde den getroffenen Erkenntnissen widersprechen, stattdessen wird eine Grundlage für kommende partizipative Prozesse – dem Bottom-Up-Prinzip folgend – geschaffen. Anhand einzelner Baublöcke werden Beispiele gezeigt, die darauf basierend entstehen können. Ein neues Instrument wird vorgestellt, welches neben den öffentlichen Räumen auch halböffentliche in kommunalem Besitz belassen würde, sich aber die Mitfinanzierung der Errichtung aus privater Hand zunutze macht.

## Forschungsfragen

### Primäre Forschungsfrage:

Welche Instrumente können angewendet werden, um sozial inklusive Konsumräume zu produzieren?

### In weiterer Folge:

Wie sind diese Instrumente zu formulieren und zu gestalten, um eine Übereinkunft zwischen Kommune, Zivilgesellschaft und Wirtschaft zu erreichen?

## Methodik

Zur Beantwortung dieser Fragen wird eingangs auf Literatur zu öffentlichem Raum und Konsum zurückgegriffen. Zusätzlich werden aktuelle Themen, die sich in Tageszeitungen und Magazinen finden, verwendet, um die aktuelle Debatte um diese Räume zu zeigen, sowie die Arbeit unter aktuellen Gesichtspunkten aus ökonomischer, politischer und gesellschaftlicher Sicht zu betrachten. Die Auseinandersetzung mit den Strukturen der Stadt, der Wirtschaft und den Bewohnern für die Planung, Errichtung und die Vergabe ist notwendig, um die Komplexität der Zusammenhänge zu beleuchten. Hierzu dienen Schriften der Stadt Wien und Publikationen von Betrieben und Organisationen, die von der Thematik betroffen sind. Die Umgebungsanalyse ist ein essentieller Teil am Beginn architektonischer und städtebaulicher Entwürfe. Im Fall dieser Arbeit wurde das Entwicklungsgebiet und dessen Umgebung gewählt, da Projekte wie dieses exemplarisch zeigen, wie die Schaffung und Produktion urbaner Räume in Stadtentwicklungsgebieten von großem Maßstab geschieht. Eine Bestandsaufnahme vorhandener Räume der Umgebung und eine Befragung von Bewohnern und Geschäftsleuten zeigt, welcher Bedarf in diesem konkreten Fall besteht. Die Verknüpfung der theoretischen Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Praxis in der Stadt Wien führt schließlich zu einer Beantwortung der zentralen Frage und zeigt einen möglichen Vorschlag am Beispiel des Entwicklungsgebiets.

## Anmerkung zu zentralen Begriffen

### Inklusiver Konsum – Exklusion

Neben der Unterscheidung zwischen materiellem und immateriellem Konsum sei an dieser Stelle auf die Widersprüchlichkeit der Frage nach inklusivem Konsum hingewiesen. Die lateinische Wortherkunft *consumere* (verbrauchen) deutet auf ökonomische Aspekte hin. Diese sind unter anderem der Verbrauch von Ressourcen, Raum, Geld und Zeit. Die Inklusivität ist insofern zu relativieren, dass der Konsum unter bestimmten Gesichtspunkten immer einer gewissen Exklusivität unterliegt, welche herabzusetzen erstrebenswert erscheint.

Madanipour nennt drei unterschiedliche Formen von sozialer Exklusion. Diese sind hilfreich, um den Begriff Inklusion nach mehreren Dimensionen einzuordnen (vgl. Madanipour in LeGates, 2003, S. 183f):

**ökonomische Exklusion:** Wirtschaftliche und finanzielle Faktoren verursachen Ausgrenzung; auch das Verbot, Arbeit anzunehmen, spielt eine Rolle (davon sind z.B. AsylwerberInnen betroffen).

**politische Exklusion:** Personen wird aufgrund ihrer fremden (Nicht-EU-) Staatsangehörigkeit keine Partizipationsmöglichkeit gegeben.

**kulturelle Exklusion:** Gründe für Ausgrenzung können unter anderem sprachliche Barrieren, Herkunft, religiöse Zugehörigkeit oder visuelle Repräsentation sein.

### Materiell – Immateriell

René Descartes beschrieb einen Dualismus zwischen der *res extensa* (etwas existiert im Objektbereich) und der *res cogitans* (etwas existiert gedanklich) (vgl. Hügli & Lübcke, 2013, S. 775f). Dieser Definition folgend werden auch in dieser Arbeit die beiden Formen des Konsumierens verstanden. Immaterielles (Geistiges) kann durch Austausch mit etwas Materiellem erfahrbar gemacht werden – und vice versa.

### Gemeinnützigkeit, Gemeinwohl

Gemeinnützigkeit bezieht sich nicht auf das einzelne Individuum, sondern sie strebt nach einem positiven Zustand im Interesse einer Gruppe. Holbach sagt, dass die „Selbsterhaltung und Glückseligkeit einer Gesellschaft“ das unveränderliche Ziel sein müssen und die Gesetze in diesem Interesse zu formulieren sind (vgl. Klaus & Buhr, 1972, S. 395). Für diese Arbeit bedeutet diese Begriffserklärung, dass zu den ökonomischen Faktoren auch Interessen, die der Allgemeinheit dienlich sind, Beachtung finden müssen, um ein gutes Auskommen von Menschen im städtischen Gefüge sicherzustellen – ein notwendiger Gedanke in einer liberal ausgerichteten Gesellschaft.

# 2. Öffentlicher Raum

1. Geschichtliche Entwicklung	6
2. Öffentlichkeit	8
3. Öffentlicher Raum	9
4. Öffentlicher Raum und Urbanität	13
5. Zusammenfassung	16

## Vorbemerkung

Der erste Teil des Kapitels soll Begriffe wie Öffentlichkeit, die öffentliche Sphäre, den öffentlichen Raum und die Bedeutung dieser für urbane Stadträume erläutern. Dabei werden unterschiedliche Aspekte und Zugangsweisen bezüglich der Anwendbarkeit zur Fragestellung verglichen.

Unter dem Begriff *öffentlich* wird laut Duden etwas verstanden, das für jeden hörbar und sichtbar ist oder das für die Allgemeinheit zugänglich und an dem somit mit Fremden zu rechnen ist. Daraus ergibt sich ein Raum der Begegnung und des Austauschs. Diese Definition ist sehr allgemein gehalten, beschränkt aber gleichzeitig die Definition von Öffentlichkeit. Im Fall von Konsumräumen muss das Thema differenziert betrachtet werden. Anhand eines geschichtlichen Abrisses soll gezeigt werden, wie sich der Begriff von Öffentlichkeit von der Antike bis ins 21. Jahrhundert verändert hat, um zu zeigen, welche unterschiedlichen Aspekte im derzeitigen Diskurs relevant sind.

## 1. Geschichtliche Entwicklung

Im Alten Rom und antiken Griechenland blieb die Trennung von privat und öffentlich über die Jahrhunderte erhalten. Das öffentliche Leben fand vor allem auf der Agora statt, während der Oikos der private Bereich der BewohnerInnen griechischer Städte war. Repräsentative Tempel waren aufgrund der Größe und Distanz eindeutig getrennt von der privaten Bebauung. (vgl. Benevolo, 2000, S. 97) Im Mittelalter wurde räumlich gesehen nicht mehr so stark zwischen öffentlich und privat unterschieden. Das Erdgeschoß vor Gebäuden an größeren Straßen wurde für Handel und Versammlungen genutzt. Zusätzlich gab es Gesetze, die regelten, welche uneindeutigen Bereiche (z.B. Vorsprünge und Balkone) öffentlich oder privat waren. Die einzig repräsentativen öffentlichen Orte waren Kirchen. (vgl. ebd., S. 352) Während des Merkantilismus entwickelte sich der Begriff *öffentlich* zum Synonym für *staatlich*, während *privat* bedeutete, sich der Staatlichkeit zu entziehen. Seitens der absolutistischen Staaten bestand das Bedürfnis ein permanentes Heer zu stellen. Diese öffentliche, weil staatliche, Gewalt stellte sich über die privaten BürgerInnen. (vgl. Bihler, 2004, S. 36) Ab dem 17. Jahrhundert entwickelte sich die politische öffentliche Sphäre, welche in den Kaffeehäusern, Klubs und Salons, aber auch in Zeitschriften stattgefunden hat. (vgl. ebd., S. 35f) Diese Lokale wurden zum Schauplatz einer neuen Form sozialer Interaktion, die geprägt war von der Konversation zwischen Privatpersonen, die sich als ebenbürtig ansehen. (vgl. García, 2009, S. 39) Ökonomen im 18. Jahrhundert rieten zur Privati-

sierung – also zum Verkauf öffentlicher Grundstücke – um daraus Schulden zu tilgen. Die daraus resultierende Stadtentwicklung funktionierte nicht lange. In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts glaubten die VolksvertreterInnen nicht mehr, die dabei begangenen Fehler jemals beheben zu können. Die Folge war, dass die reiche Schicht das Stadtzentrum verließ (vgl. Benevolo, 2000, S. 782 u. 801). Mitte des 19. Jahrhunderts wurden neue Besitzverhältnisse geschaffen. So konnten Privatleute Grundstücke erwerben und darauf Gebäude errichten. Die Stadt besaß nur ein Minimum an Grund für Infrastruktur, Schulen und Krankenhäuser. Dabei entwickelten sich zwei Grundstrukturen: Einerseits der Block mit eindeutiger Trennung zwischen öffentlich und privat, wobei das Erdgeschoß für Handel und Gewerbe vorgesehen war, weil es den Nachteil hatte, weniger Licht und frische Luft zu bieten. Andererseits die aufgelöste Struktur mit abgesetztem Gebäude zur Straße. Diese weniger dichte Bebauung wurde aber nur am Stadtrand in den Wohnquartieren errichtet. (vgl. ebd., S. 814 u. 816) Le Corbusier strebte die Trennung der vier Kernaktivitäten der Menschen in Städten (Wohnen, Arbeiten, Kultivierung von Geist und Körper, Fortbewegung, siehe Abb. 2) an. Diese Tendenzen gingen auch mit der steigenden Zahl an Verkehrsmitteln einher, welche längere Wege zwischen Wohn- und Arbeitsplatz ermöglichten. Für die produktiven Bereiche der Landwirtschaft, der Industrie und des Handels gab es drei Typologien: Die lineare Industriestadt, die radiozentrisch angelegte Stadt



Abb. 2 Entwurf auf Basis des Plan Voisin von Le Corbusier – strikte Trennung zwischen urbanen Aktivitäten (Quelle: Rüskaamp, 2011, online)

für Handel und landwirtschaftliche Betriebe über das ganze Land verteilt. Dieses Bild der modernen Stadt sah keinen Gegensatz von Stadt und Land. Zusätzlich setzten sich die ArchitektInnen dieser Zeit für die Verstaatlichung von Grund und Boden ein, um spekulative Handlungen, Immobilien betreffend, zu vermeiden. Daneben sollten sich auch Probleme leichter lösen lassen, die den öffentlichen Raum und privaten Grund betreffen. (vgl. ebd., S. 909ff) Seit den 1970er Jahren widmet man sich wieder dem Gedanken des Nutzungsmix und den Innenstädten. Die technologische Entwicklung des letzten Jahrhunderts ermöglicht Kleinindustrie, Wohnen und Freizeit eng nebeneinander. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts waren Immissionen durch industrielle Tätigkeiten ein großes Problem in der Stadt und ein Grund, warum sich StadtplanerInnen für eine Funktions-trennung ausgesprochen haben. Zusätzlich wur-

de der Individualverkehr zu einem anwachsenden Problem, was ebenfalls für die Entwicklung funktional diverser Stadtteile spräche.

Informations- und kommunikationstechnologische (IKT) Entwicklungen und SMART-City-Konzepte führen zur Forschung der veränderten virtuellen Sphäre (vgl. Stadt Wien - MA 18, 2014b, S. 54). Diese haben durch Kontrolle, Überwachung und Optimierung direkte Einflüsse auf den physischen Raum, ohne eine wechselseitige Kommunikation zu erlauben. Firmen, die mit der Verarbeitung dieser Information beauftragt werden, bieten den PlanerInnen der Städte und BetreiberInnen von (halb-)öffentlichen Räumen eine Basis, auf welcher diese dann Sanktionen setzen (können). Die virtuelle Sphäre, wie sie durch Literatur und Texte z.B. zu politischen, literarischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Themen und Medien seit dem 17. Jahrhundert stattgefunden hat, war in ihrer Aufstellung eine andere, weil handelnde Menschen direkt, gegenseitig und miteinander Einfluss darauf nehmen konnten. Häufige Kritik an der SMART-City ist die zunehmende Segregation von einkommensschwachen und reichen Menschen. Innenstädte werden durch die Möglichkeiten der Überwachung, Aufzeichnung und Verwertung von Daten zunehmend optimiert und stärker beschränkt, und tolerieren einen kleiner werdenden Handlungsspielraum – anstatt mit Hilfe der neuen Technologien der steigenden Segregation entgegenzuwirken. (vgl. Hüfler et al., 2011, online) Die

Entwicklung von „desinfizierten Stadtlanschaften“ (Smith in Bittner, 2001, S. 78) treibt die Immobilienpreise an, was zu einer Homogenisierung der BewohnerInnen führt. Diese Arbeit beschäftigt sich mit der Schaffung sozial inklusiver öffentlicher Orte – eine Notwendigkeit, um den öffentlichen Raum als einen Ort der Kommunikation, des Austauschs zwischen Menschen zu erhalten. Die Entwicklung neuer Kommunikationswege und Formen der öffentlichen Sphäre bildet aber auch eine Basis für die Entwicklung alternativer Ökonomien (siehe Kap. 4), welche Antworten auf Segregation und zunehmende soziale Ungleichheit (vgl. Hutton et al., 2015, online) geben können, wenn sie sozial weitsichtig angewendet werden.

Historische und aktuelle Betrachtungen zeigen, dass es nicht einen allumfassenden Begriff von Öffentlichkeit, der öffentlichen Sphäre und öffentlichem Raum gibt, sondern dass dieser vom vorherrschenden Paradigma abhängt. Bereits in der Antike wurde die Öffentlichkeit als etwas verstanden, das die Allgemeinheit betroffen hat. Im Mittelalter war die physische Möglichkeit etwas zu betreten, also die Zugänglichkeit, dem Begriff der Öffentlichkeit zugeordnet. Während des Absolutismus war der Begriff der repräsentativen Öffentlichkeit, also die Demonstration von Macht und Reichtum, vorherrschend. Bis heute hat sich der Gedanke der demokratischen, politischen, öffentlichen Sphäre, der Macht, welche vom Volk ausgeht, gehalten. (vgl. Westerbarkey, 2013, S. 22f)

## 2. Öffentlichkeit

Der folgende Abschnitt behandelt den Begriff der öffentlichen Sphäre und Öffentlichkeit aus kommunikationswissenschaftlicher Sicht, welcher auch Definitionen umfasst, die für die Planungswissenschaften Gültigkeit besitzen.

Unter der Annahme, dass Sprechen ein auf Verständigung ausgerichteter Handlungstyp ist, erscheint die Öffentlichkeit als Kommunikationsraum, in welchem sich sprechende Individuen nur noch unter den Bedingungen von Gleichheit und Symmetrie treffen können, um Geltungsansprüche zu formulieren, die offen kritisiert werden können (vgl. García, 2009, S. 37). Drei Typen von Öffentlichkeit werden in der Kommunikationswissenschaft, an Habermas angelehnt, unterschieden: (vgl. Merten, 2007, S. 234)

**episodische Öffentlichkeit:** zufälliges Treffen von mindestens zwei Personen

**Veranstaltungsöffentlichkeit:** geplantes Treffen mehrerer Menschen

**virtuelle Öffentlichkeit:** permanente Massenkommunikation z.B. durch Massenmedien

Die ersten beiden Arten von Öffentlichkeit kommen im physischen Raum vor, sowohl im umbauten Raum, als auch auf Plätzen, Straßen und halböffentlichen Orten wie z.B. in Bahnhöfen und Einkaufszentren, aber vor allem im urbanen Umfeld (vgl. Bihler, 2004, S. 38). Von den AkteurInnen der virtuellen öffentlichen Sphäre wird keine unmittelbare physische Anwesenheit vorausgesetzt. Vor allem mit der Entwicklung des Internets gibt es eine Veränderung dieser Sphäre durch soziale Plattformen, die nicht nur virtuell existieren,

sondern direkte Auswirkungen auf das tägliche, physisch gelebte Leben haben. Öffentlichkeit ist ein Netzwerk für Kommunikation und bildet einen sozialen Raum. Der gebaute oder umbaute Raum ist durch seine Existenz als physischer Raum noch kein öffentlicher Raum, sondern wird erst durch die kommunikative, soziale Interaktion zu einem solchen (vgl. ebd., S. 37). Vor allem Themen wie das räumliche Erleben und die daraus resultierende räumliche Praxis, also das Handeln im öffentlichen Raum, sind für die Behandlung der Fragestellung wichtig.

Westerbarkey nennt fünf Dimensionen von Öffentlichkeit anhand verschiedener Kommunikationsbarrieren (vgl. Westerbarkey, 2013, S. 29). Der Ansatz von Barrieren in der öffentlichen Sphäre erscheint sinnvoll für die Differenzierung von öffentlichem und halböffentlichem Raum:

<i>Dimension</i>	<i>Spezifika</i>
sachliche Öffentlichkeit	interessensspezifisch
situative Öffentlichkeit	ereignisorientiert
soziale Öffentlichkeit	teilnehmerspezifisch
temporale Öffentlichkeit	befristet
mediale Öffentlichkeit	publikumsspezifisch

Die fünf Dimensionen und Spezifika zeigen, dass Öffentlichkeit temporär beschränkt sein kann und nicht für jede Person die gleiche Relevanz, Attraktivität und Zugänglichkeit besitzt. Dasselbe gilt auch für halböffentliche Räume – sie sind je nach persönlichem Interesse besuchenswert, wegen

einer temporär stattfindenden Veranstaltung nur für die Dauer dieser zugänglich, oder lediglich für einen begrenzten Personenkreis offen. Westerbarkey führt unterschiedliche Gründe an, die zu einer Einschränkung der öffentlichen Sphäre führen. Diese sind unter anderem Abwesenheit, Desinteresse, Auskunftsverweigerung (Geheimhaltung), Diskretion und Ignoranz. Die Grenzen und Barrieren sind unvermeidlich und können unwillkürlich oder gezielt eingesetzt werden. (vgl. ebd., S. 29f) Da diese Arbeit versucht, sozial inklusive Räume zu etablieren, sollen Barrieren aufgezeigt, kritisch hinterfragt und reduziert – im Idealfall aufgehoben – werden.

### 3. Öffentlicher Raum

Die Komponente des Raums in Verbindung mit der öffentlichen Sphäre erfordert eine Betrachtung von verschiedenen zusätzlichen Perspektiven. Wehrheimer weist auf die Schwierigkeit und teilweise Widersprüchlichkeit der Einteilung auch innerhalb einer Wissenschaftsdisziplin hin. (vgl. Wehrheimer, 2011, S. 168) Darunter fallen die juristischen, physischen, sozialen und eigentumsrechtlichen Aspekte, die für die vorliegende Arbeit beachtet werden.

#### Juristische Definition

Das österreichische Sicherheitspolizeigesetz (SPG) definiert öffentliche Orte als solche, die von einem nicht von vornherein bestimmten Personenkreis betreten werden können. (vgl. §27(2), SPG, Fassung vom 22.3.2015) Die freie Zugänglichkeit erfordert gewisse Regeln und Vorschriften, um ein gemeinsames Auskommen zu sichern, welche sich entweder sozial etabliert haben, oder durch Gesetze festgelegt sind. Dieser Definition folgend sind bestimmte Orte und Plätze öffentlich, solange sie uneingeschränkt zugänglich sind. Die Bedingung, dass öffentliche Orte in kommunalem Besitz sein müssen, fällt weg. Befristet öffentliche Orte sind nach juristischer Sicht öffentliche Orte für die Dauer der uneingeschränkten Zugänglichkeit. Für die Debatte um den öffentlichen Raum in dieser Arbeit ist diese Definition nicht ausreichend, da die sozialräumliche Komponente, die das uneingeschränkte Handeln von Menschen in Räumen bedingt, komplett außer Acht gelassen wird.

#### Physikalischer Raum versus relationales Raumverständnis

Aus naturwissenschaftlicher Sicht gibt es die Definition des absoluten, euklidischen Raums. Dieses Raumverständnis galt schon in der Antike, Newton jedoch ist für die maßgebliche Formulierung dieses Begriffs verantwortlich. Er beschreibt einen dreidimensionalen begrenzten Raum, der Inhalte aufnehmen kann. (vgl. Ritter, 2005, S. 831f) Giambattista Nolli betrachtet den öffentlichen Raum als absolut und sagt im Jahr 1748: „alles, was prinzipiell zugänglich, also nicht durch Mauern von anderen öffentlich zugänglichen Räumen abgesperrt ist, ist öffentlicher Raum“ (Selle, 2002, S. 31). Zu diesen Räumen zählen Innenhöfe, Passagen und das Pantheon. Dieses Raumbild beachtet keinen Kontext von sozialen und gesellschaftlichen Parametern, auch wenn Nolli unterstellt werden kann, dass er bereits auf die Komponente der auf die Straße gerichteten Augen hinweist, welche rund 300 Jahre später von Jane Jacobs in Bezug auf die öffentlichen Räume erwähnt wird.

Ein weiteres Verständnis von Raum ist das relationale. Dieser Gedanke kam in der Renaissance auf und wird etwa von Leibniz geprägt (vgl. Ritter, 2005, S. 832). Relationaler Raum betrachtet die Lage der Körper, die sich in einem Raum befinden und rückt die Zwischenräume und Verhältnisse zueinander in Relation – er ist „[...] ein System von Lagerrelationen gleichzeitig existierender materieller Objekte, ein *ordo coexistendi*“ (ebd.) Der relationale Raum ist bis heute ein Begriff, der

für die Forschung an öffentlichen Räumen durch SoziologInnen, GeographInnen und PlanerInnen Gültigkeit besitzt (vgl. ebd.).

Gerd Anders beschreibt die *Leere* nach katalanischem Vorbild, wie in Barcelona verwirklicht, „keinesfalls als räumlich gestalterische Öde, die menschliche Fluchtbewegungen herausfordert“, sondern als Raum, der in Besitz genommen werden kann. Dafür müssen Begrenzungen, in horizontaler und vertikaler Richtung geschaffen werden, „damit es sich der Mensch in ihm einrichten kann“. (Anders, 1998, S. 74f.) Anders beschreibt damit das Bedürfnis nach einem begrenzten Raum. Die Grenze ist dabei nicht absolut zu sehen, sondern als Kante bzw. Übergang. Die mögliche Aneignung des Raumes, indem sich Menschen an einem Ort einrichten, bezieht sich auf den sozialräumlichen Begriff des öffentlichen Raums.

## Sozialräumlicher Begriff des öffentlichen Raums

Die Planungswissenschaften sehen in der Begriffsbestimmung von Raum einen Dualismus von „physikalischem Raum und sozialer Raumnutzung“ (Schubert, 2000, S. 12). Henri Lefebvre sagt, dass „(sozialer) Raum ein (soziales) Produkt ist“ (Lefebvre, 1991, S. 26). Der physische, natürliche Raum ist (zu Beginn) vorhanden; durch die sozialen Prozesse, die ihm widerfahren, verschwindet er aber in den Hintergrund. (vgl. ebd., S. 30) Der absolute Raumbegriff verliert mit der sozialen Prägung zunehmend an Bedeutung. Raum wird von Lefebvre als gesellschaftlicher Reproduktionsprozess und als Produkt gesehen. Drei Begriffe, die Raum entstehen lassen, werden angeführt (vgl. ebd., S. 33 u. 38f):

Die *räumliche Praxis* beschreibt Prozesse im Raum. Der Raum ist dabei Ort des Geschehens und gleichzeitig geschieht mit ihm selbst etwas durch die in ihm befindlichen Subjekte und Objekte.

*Raumrepräsentation* (konzipierter Raum) ist das (kognitive) Ergebnis durch WissenschaftlerInnen, StadtplanerInnen, IngenieurInnen und andere Menschen, die sich auf technisch-wissenschaftlicher Ebene mit der Gestaltung des Raums beschäftigen. Dabei wird meist auf (verbale) Zeichen zurückgegriffen.

*Repräsentationsräume* sind die gelebten Räume durch Personen, die den Raum visuell und verbal beschreiben. Sie sind über den physischen Raum

gelegt, welcher einer gesellschaftlichen Ordnung folgt. Die gelebten Räume sind z.B. idealisierte Erinnerungen und informelle Formen von Raum, die Möglichkeiten aufzeigen und gegebene Verhältnisse in Frage stellen.

Die soziale Komponente greift die in Kapitel 2.2 besprochenen Aspekte der öffentlichen Sphäre aus kommunikationswissenschaftlicher Sicht auf. Der physikalische Raum wird dabei in eine untrennbare Verbindung mit der menschlich-sozialen Interaktion gebracht, wie u.a. von Westerberkey beschrieben. Das gemeinsame Beobachten, eine visuelle Erfahrung, kann schon als sozialer Vorgang betrachtet werden – Interaktion findet nicht zwangsweise über mündliche Kommunikation statt. Lefebvre sagt, dass Räume durch soziale Handlungen Geschichte schreiben, die materiell und symbolisch ablesbar ist. Er führt dabei Venedig als Beispiel an. Diese ablesbaren Auswirkungen sind wiederum Basis für das Geschehen neuer Ereignisse – die Reproduktion von Raum. Das Resultat von Raum in der Stadt kann dabei nicht als Produkt wie ein Bild oder eine Skulptur – von jemandem bewusst geschaffen – gesehen werden (vgl. ebd. S. 73). Die kontinuierliche Veränderung geschieht im Raum bewusst und unbewusst. Das Produkt ist die ablesbare Information, die sich im Raum befindet. Sowohl Jane Jacobs als auch Lefebvre schreiben dem Leben auf den Straßen der Stadt große Bedeutung zu. Jacobs sieht die Aktivierung von Straßen als wichtige Komponente für das Sicherheitsgefühl der BürgerInnen. (vgl. Jacobs, 1961,

S. 29) Lefebvre meint sogar, die Abschaffung der Straßen, wie von Le Corbusier vorgeschlagen, bedeute ein komplettes Erlöschen des Lebens. (vgl. Lefebvre in Schubert, 2000, S. 13) Diese Arbeit versucht einen Beitrag zur Inklusion in der Stadt zu leisten – also öffentliche Orte ohne soziale Hürden zu produzieren. Technologie, Wissen, soziale Verhältnisse und Gesetze über Verhalten und Besitz sind maßgeblich von Bedeutung für das Entstehen öffentlicher Räume (vgl. Lefebvre, 1991, S. 85). In den letzten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts bis heute ist eine Tendenz hin zu immer mehr quasi-öffentlichen Räumen in privatem Besitz zu erkennen. (vgl. Upmeyer et al., 2015, online) Eine Entwicklung, die Veränderungen in der Wahrnehmung und Nutzungsbeschränkung dieser Orte mit sich bringt und umstritten ist. Der folgende Abschnitt soll unterschiedliche Formen von Finanzierung, Besitz, und Betrieb zeigen.

## Eigentumsrechtliche Komponente

In der postindustriellen Zeit haben sich weniger eindeutige Eigentumsverhältnisse und soziale Strukturen etabliert, die eine differenzierte Einordnung erfordern. Beispielfähig können dafür Einkaufszentren, die von privaten Investoren betrieben und errichtet werden, sowie durch *public-private-partnership* (PPP) finanzierte Veranstaltungen und Immobilien angeführt werden. Die Innenstädte Europas werben mit Freizeit- und Kulturangeboten, die nicht von den Gebietskörperschaften und staatlichen Institutionen veran-

staltet werden. Die BetreiberInnen von Gastronomie und Handel sind bestrebt, die BesucherInnen- und Nüchtingungszahlen zu maximieren, gleichzeitig profitiert die Marketingabteilung der Stadt, wodurch sich gemischt öffentlich-private Allianzen, Koalitionen, Deals und Partnerschaften ergeben (vgl. Selle, 2002, S. 301). Neben dem Angebot von kulturellem Konsum durch PPP gibt es Einkaufsmöglichkeiten, die öffentlichen Charakter besitzen, aber privat finanziert errichtet und betrieben werden, und der juristischen Definition nach nicht als öffentlich, sondern als halböffentlich zu sehen sind. Einen Vorschlag für die Einteilung von öffentlichen und privaten Räumen bietet Selle mit folgenden vier Dimensionen der Zuständigkeiten (vgl. ebd., S. 37f):

- **Produktion:** Wer finanziert den Bau und nach welchen Gestaltungsvorstellungen erfolgt die Ausführung? Dabei können auch Themen der Umnutzung und Entwicklung zum Tragen kommen.
- **Eigentum:** Wer ist rechtlich BesitzerIn und wer verfügt darüber?
- **Regulierung:** Wer bestimmt die Nutzbarkeit, kontrolliert und selektiert die NutzerInnen und sorgt für die Sicherheit? Hier werden Aneignungsprozesse angeführt, die z.B. dazu führen, dass Räume, die prinzipiell für alle zugänglich wären, nur von bestimmten Personengruppen verwendet werden.
- **Nutzbarkeit:** Die Gestaltungswirkung des Raums auf die Ausnutzung.

Die vier Dimensionen sind für die Bewertung und den Vergleich unterschiedlicher (halb-)öffentlicher Räume geeignet, schenken aber der sozialen Komponente, wie von Lefebvre beschrieben, keine Beachtung. Die von Selle erwähnten Dimensionen erscheinen anwendbar, um Faktoren wie Produktion, Vergabe, und Regulierung unterschiedlicher Konsumräume zu zeigen und Vorschläge zur Finanzierung zu machen. Die sozialräumlichen Aspekte des öffentlichen Raums, zusammen mit der physikalischen Betrachtungsweise des Raums führen zum integrierten Raum-begriff (vgl. Schubert, 2000, S. 12). In Anlehnung an Gottdieners Werk *The social production of urban space* beschreibt Schubert eine Triade aus physischer Räumlichkeit, Sozialität und Historizität (vgl. ebd., S. 15), die gut auf die Produktion urbaner Konsumräume anwendbar ist, da gezeigt wird, welche Faktoren beteiligt sind.

### Komponente des Zwecks

Räume des Konsums – materiell oder immateriell – sind meistens für einen bestimmten Zweck vorgesehen. Die folgenden Betrachtungen zeigen, dass eine Trennung der (halb-)öffentlichen Räume nicht einfach zu treffen ist. Einkaufsstraßen sind Orte, die zur Fortbewegung verwendet, von Menschen aber auch zum Verharren und Beobachten des Treibens genutzt werden können – ähnliches gilt für Märkte, Passagen und Einkaufszentren. Bihler, wie auch Harlander und Kuhn, benennen jeweils drei Typen von öffentlichem Raum,

die nicht eindeutig zu trennen sind, nach deren Zweck. Die beiden Definitionen greifen auch ineinander (vgl. Bihler, 2004, S. 40ff u. Harlander & Kuhn, 2005, S. 225). Harlander und Kuhn unterscheiden jeweils nach der Funktion transitorische, ökonomische, politische öffentliche Räume und führen dabei Kommunikations-, Aufenthalts-, Erholungs- und Erlebnisqualitäten als Kriterien für die Einteilung und Bewertung an. Bihler nennt bewusst gestaltete, architektonisch symbolhafte, öffentliche Räume *repräsentativ*. Zivilgesellschaftliche öffentliche Räume sind jene Orte, die keinen Zutrittskontrollen unterliegen und somit ohne Einschränkung für jeden Menschen zu betreten sind. Die kulinarischen öffentlichen Räume sind vom Konsum geprägt und nicht ohne Zutrittsbeschränkung. Personen können durch Hausordnungen und Wachpersonal bewusst exkludiert werden (vgl. Harlander & Kuhn, 2005, S. 236). Die beiden von Bihler zuerst genannten öffentlichen Räume sind meist im Eigentum der Hoheitsverwaltung, einer Gebietskörperschaft, des Staats, aber auch von staatlichen Aktiengesellschaften. Vor allem die kulinarischen Räume gehören oft privaten EigentümerInnen und besitzen halböffentlichen Charakter wie Restaurants, geschlossene Kultureinrichtungen, Einkaufszentren und Bahnhöfe (vgl. Bihler, 2004, S. 41f). Diese Einteilung erfolgt nach den von Selle genannten Dimensionen.

Der Zweck ist in Bezug auf die vorhin genannten Plätze und Straßen von besonderem Interesse. Beschränkungen in der Nutzbarkeit sind

für Räume mit bestimmten Zwecken unter Umständen notwendig. Gehsteige und öffentliche Plätze haben keine unmittelbare Nutzung, die ihnen zugewiesen wird. (vgl. Wehrheimer, 2011, S. 171) – sie können den Menschen als Transportweg dienen, aber auch als Aufenthaltsort genutzt werden. Dies erlaubt ihnen das Existieren als uneingeschränkt öffentlicher Raum, als Möglichkeitsraum (vgl. ebd., S. 174), im Gegensatz zu halböffentlichen Räumen, die, um eine zweckgemäße Nutzung sicherzustellen, bestimmten Einschränkungen unterliegen. Dies mag gewisse Vorbehalte, die eine ungehinderte gemeinsame Nutzung sicherstellen, rechtfertigen – soziale Exklusion, im Konkreten die Ausgrenzung von bestimmten Gruppen von Menschen in unterschiedlicher Form (siehe Kap. 1 u. 3.5), ist jedoch ein Vorbehalt, der stark in Frage zu stellen ist. Mit Vorbehalten sind in diesem Fall Maßnahmen gemeint, die dem allgemeinen Interesse entsprechen. Öffentliche Orte, die einem kollektivem Zweck folgen, unterliegen bestimmten Einschränkungen, meist in Form von Gesetzen oder Grundrechten. Zweifelsfrei ist aber an jedem öffentlichen Ort anzustreben, die Einschränkungen so gering wie möglich zu halten. Eine eindeutige Trennung des Zwecks von öffentlichen Räumen ist weder möglich noch zielführend. Bestimmte Räume werden (un-)bewusst zweckentfremdet und erfahren dadurch einen ungeahnten Mehrwert durch kreative Prozesse von handelnden Menschen. Beispiele sind formelle und informelle Demonstrationen in unterschiedlicher Form und Dimension wie Flash-

Mobs (siehe Kap. 3.3) oder das Kommunizieren einer Nachricht, Spiele, kulturelle Veranstaltungen und andere Darbietungen. Diese finden an unterschiedlichen (zweckentfremdeten) Orten statt – z.B. auf Straßen, Plätzen, in öffentlichen Verkehrsmitteln oder halböffentlichen Orten, wie in Restaurants, Kaffeehäusern oder Museen. Eine Straße ist, während darauf eine politische Demonstration stattfindet, nicht mehr als transitorischer Raum zu sehen, sondern als ein Ort politischer Handlung.

## 4. Öffentlicher Raum und Urbanität

Im folgenden Kapitel werden Komponenten der Urbanität erläutert, um relevante Faktoren für die Gestaltung von öffentlichen Nutzungen eines Stadtquartiers aufzuzeigen. Der Begriff und das Verständnis von Urbanität ist zu klären, da städtische öffentliche Räume andere Eigenschaften und Aufgaben haben als rurale. Sie bilden einen Rahmen für soziale Handlungen und erhalten durch diese Prozesse urbane Charakteristika, ein reziprokes Verhältnis in Anlehnung an die Definition von Lefebvre zum sozialen Raum. Öffentliche urbane Räume sind geprägt vom Zusammenleben und -treffen unterschiedlicher Individuen. Dieses Phänomen kann förderlich in Bezug auf Toleranz und gemeinsames Auskommen sein – gleichzeitig birgt ein enges (Er-)leben der Stadt auch Konflikte, denen sich die StadtbewohnerInnen mehr oder weniger häufig ausgesetzt fühlen. Der öffentliche Raum im urbanen Kontext sollte als Bereitsteller von Kommunikationsraum ein Umfeld bieten, in dem ein gutes Auskommen möglich ist. Die ursprüngliche physische Gestaltung ist dabei die Ausgangsbasis für soziale Handlungen (siehe Kap. 2.3). Für die Entwicklung der Orte sind Betriebs- und Eigentumsformen relevant, da Orte scheinbar öffentlich, aber in privatem Besitz sein können. Hausordnungen können (zu) schnell und unbürokratisch adaptiert und dadurch Verbote ausgesprochen werden.

In der geschichtlichen Entwicklung von urbanem öffentlichen Raum gab es in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts unterschiedliche Gebie-

te der Stadt, denen Aufmerksamkeit geschenkt wurde. In den 1960er Jahren waren es innerstädtische Quartiere mit ihren neu entstehenden Fußgängerzonen und Plätzen. Die 80er-Jahre waren geprägt von der Entwicklung des unmittelbaren Umfelds der Wohnquartiere, die oft außerhalb der Stadtzentren lagen. Dies lag vor allem an der Trennung von Wohn- und Arbeitsplatz, die mit der Entwicklung der individuellen und öffentlichen Verkehrsmittel voranschritt. (vgl. Anders, 1998, S. 28 u. Selle, 2002, S. 14) In der derzeitigen Debatte sind vor allem wieder die Bereiche in den innerstädtischen Bezirken von besonderem Interesse. Dabei ist die Nachverdichtung im Zentrum der Städte und der nahen Peripherie häufig das Thema, also die Erhöhung der Einwohnerzahl pro Quadratmeter, unter anderem wegen des steigenden Bedarfs an Wohnraum und weil Wien in den kommenden Jahrzehnten einem starken Bevölkerungswachstum ausgesetzt sein wird. International gibt es unterschiedliche Gründe, warum die Räume in den Zentren adaptiert werden. Richtlinien der EU oder politische Richtlinien von Seiten der Stadtregierung können Maßnahmen vorgeben, um Klimaziele zu erreichen oder Kultur und Image von Städten zu verbessern. (vgl. Madanipour et al., 2014, S. 7) Der Nutzungsmix ist zu einem beliebten Terminus in der Stadtplanung geworden, man versteht darunter die Vermischung von Funktionen in der Stadt. Entgegen der Charta von Le Corbusier werden nicht einzelne monofunktionale Stadtteile angestrebt, sondern es sollen Quartiere, Grätzler und einzelne

Häuser bzw. Häuserblocks unterschiedliche Nutzungen sowohl in der horizontalen als auch vertikalen Ausdehnung offerieren. Im Wiener Diskurs wird das gründerzeitliche Haus häufig als beliebtes Beispiel genannt. Höhere Erdgeschoßzonen, großzügige Raumgrößen und -höhen und die Grundrissgestaltung erlauben unterschiedliche Nutzungen in einem kleinteiligen Haus. (vgl. Stadt Wien - MA 18, 2012, S. 6)

Um wieder auf die städtebauliche Dimension der Urbanität zurückzukommen dienen die fünf Ansätze zur Beschreibung von Urbanität von Häussermann und Siebel. Sie decken ein großes Spektrum der unterschiedlichen Kriterien für Urbanität ab (vgl. Häussermann & Siebel, 1992, S. 7ff.):

**Sozialökologischer Ansatz:** Louis Wirth wollte eine soziologische Definition von Urbanität und schreibt darüber in seinem Aufsatz *Urbanism as a Way of Life* 1938: „für soziologische Zwecke ist Stadt eine relativ große, dichte und dauerhafte Siedlung mit heterogenen Individuen.“ (Wirth, 1938, S. 1)

**Funktionalistischer Ansatz:** Dieser lehnt sich an die von Le Corbusier beschriebene Charta von Athen an und betrachtet Urbanität als die Vereinigung aller wichtigen städtischen Bereiche Wohnen, Arbeiten, Kultivierung von Geist und Körper, Fortbewegung. Stadtplanung ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts sieht, im Gegensatz zu Le Corbusier, eine Mischung dieser Bereiche vor.

**Sozialpsychologischer Ansatz:** Wichtigstes Kriterium ist die Trennung der beiden Bereiche *öffentlich* und *privat*, die in einem engen Wechselverhältnis stehen. Urbanität ist demnach eine „eigentümliche Mischung von Fremdheit und Nähe, Anonymität und Kontaktchance, unvollständiger Integration und stilisierender Selbstdarstellung, eine Verhaltensweise, die zwischen blasierter Abwehr gegen den Überfluss der Sinnesreizungen und neugieriger Offenheit für die Erfahrungen des Fremden die Balance hält“ (Häussermann & Siebel, 1992, S. 9). Bahrdt sagt, dass ein Gebiet, soziologisch betrachtet, umso städtischer ist, je mehr das alltägliche Leben zwischen öffentlich und privat getrennt ist. Die Grenze zwischen urbanem und rurealem Gebiet ist dabei fließend (vgl. Bahrdt & Herlyn, 1998, S. 83f). Auch Jacobs setzt sich für eine klare Trennung zwischen öffentlich und privat im städtischen Umfeld ein, um gut funktionierende Verkehrswege und damit gute Nachbarschaften zu erreichen (vgl. Jacobs, 1961, S. 35). Bei dieser Betrachtung muss beachtet werden, dass vor allem Straßen und Plätze als öffentliche Orte gesehen werden. Die Trennung unterschiedlicher Nutzungen ist damit nicht gemeint. Eine hohe Diversität sozialer Schichten sorgt für inklusive, öffentliche Räume. Quartiere oder Geschäftsstraßen mit ausschließlich teuren Geschäften werden tendenziell weniger Menschen mit geringerem Einkommen anziehen – die Folge ist eine Homogenisierung, nicht aber ein komplettes Ausschließen bestimmter Personen (vgl. Häussermann & Siebel, 1992, S. 45), wie es in Einkaufs-

zentren passieren kann (vgl. Goss, 1993, S. 26). Der signifikante Unterschied zwischen Großstädten und Vororten und kleineren Städten ist, dass die Mehrheit der BewohnerInnen fast ausschließlich mit Unbekannten in Kontakt tritt. NachbarInnen sind meist Fremde, aufgrund der Dichte an nebeneinander lebenden Menschen. (vgl. Jacobs, 1961, S. 29ff) Dem ist entgegenzuhalten, dass auch im ländlichen Gebiet Menschen mit vorrangig fremden Personen konfrontiert sein können, wenn diese aufgrund unterschiedlicher Gründe neu im Ort sind. Ein Beispiel wären in ländlichen Gegenden untergebrachte AsylwerberInnen. Die Möglichkeitsräume im urbanen Kontext sind insofern öffentlichere als im ländlichen Gebiet, als dass Straßen und Plätze weniger sozialen Zwängen unterliegen. Unter dem Einfluss der städtischen Anonymität in der Stadt verhalten sich Menschen anders als am Dorfplatz einer kleinen Gemeinde, an dem man mit vielen bekannten Personen rechnet. Akzeptierte bzw. althergebrachte Verhaltensweisen pflanzen sich unweigerlich fort, abhängig vom jeweiligen Kontext und von etablierten Normen. Im urbanen Raum existiert eine höhere Wahrnehmungsschwelle in Bezug auf auffälliges Verhalten von Individuen. Wie auffällig, hängt von lokalspezifischen und stellungsbezogenen Faktoren ab. Das von Georg Simmel beschriebene Ausblenden in der Wahrnehmung der StadtbürgerInnen ist ein möglicher Erklärungsgrund, der diesen Schluss zulässt. Er schreibt bereits 1903 über die Wahrnehmung der Großstädter: „Das Wesen der Blasiertheit ist die Abstumpfung ge-

gen die Unterschiede der Dinge, nicht in dem Sinne, daß [sic] sie nicht wahrgenommen würden, wie von dem Stumpfsinnigen, sondern so, daß [sic] die Bedeutung und der Wert der Unterschiede der Dinge und damit der Dinge selbst als nichtig empfunden wird.“ (Simmel, 2006, S. 20) Die beschriebene Selektion von Informationen kann als eine sozialpsychologische Reaktion des Wahrnehmungsapparates betrachtet werden, um sich vor einer Reizüberflutung zu schützen. In Bezug auf den Urbanitätsbegriff scheint dies eine plausible Erklärung zu sein. Auffälliges Verhalten wird unter Umständen von PassantInnen und Mitmenschen nicht ignoriert, sondern erst gar nicht perzipiert. In diesem Fall kann nicht von allgemein erhöhter Akzeptanz gesprochen werden, sondern von einem kleineren Personenkreis, der ungewöhnliches Verhalten wahrnimmt. Jacobs weist auf die Straßen und Gehsteige, also die alltäglich genutzten Räume hin. Diese sind die wichtigen öffentlichen Räume der Städte. Eine hoch frequentierte Straße im urbanen Raum besitzt durch allgemeine öffentliche Sichtbarkeit und soziale Kontrolle die Tendenz, sicherer zu sein als eine verlassene. Durch Beobachtung des öffentlichen Raums durch anwesende Menschen ergibt sich ebenfalls eine erhöhte Sicherheit. Diese Meinung stellt sich gegen das knapp 20 Jahre vorher von Le Corbusier vorgeschlagene Stadtkonzept der monofunktionalen Nutzung, mit dem Vorschlag der gemischten Nutzung von Lokalen und Betrieben vor allem auf Straßenniveau in Wohnquartieren. Jacobs ist mit dieser Haltung

im Vergleich zu Stadtplanern vieler Städten eine Vorreiterin, die teilweise bis heute viele Projekte realisiert haben, die, in abgewandelter Form der Charta von Athen folgen. In europäischen Städten wird heute wieder ähnlich nach dem Vorbild der historischen Funktionsmischung geplant. Der Nutzungsmix war eine Notwendigkeit aufgrund mangelnder Möglichkeiten des Transports. Bei der Betrachtung der Gründerzeit darf nie vergessen werden, dass die Städte durch die unmittelbare Präsenz von Schwerindustrie (Metall- und Holzbearbeitung bestimmt nicht die saubersten und lebenswertesten waren.

**Politischer Ansatz:** Dabei ist die „demokratische Selbstverwaltung der Gemeinde und bürgerliche Tugend“ von großer Wichtigkeit. In Anlehnung an Edgar Salin 1960 wird von Häussermann und Siebel gefolgert, dass die Qualität der Stadt von der Demokratie abhängt. Bildung und Leistung, nicht Herkunft und Erbe, soll über die soziale Stellung von Menschen bestimmen – „Urbanität ist eine emanzipatorische Tugend“ (Häussermann & Siebel, 1992, S. 9). Schubert sagt, dass politische Dimensionen des öffentlichen Raums durch die Entwicklung neuer Massenmedien in den privaten Raum verlagert wurden (vgl. Schubert in Selle, 2002, S. 143ff). Durch die Entwicklung des Web 2.0 (in Anlehnung an die Versionsbezeichnungen von Software wird so die zweite Generation des Internet genannt, welche vor allem Kollaborationen der BenutzerInnen ermöglicht), hat die virtuelle Form von Öffentlichkeit an Bedeutung gewonnen und die Grenzen zwischen privat und

öffentlich weniger eindeutig werden lassen. Durch die virtuelle Sphäre haben sich in politischer Hinsicht neue Möglichkeiten aufgetan, wie etwa Protestaktionen, die schnell auf lokale, regionale und globale Ereignisse reagieren. Wie bereits erwähnt, finden solche Handlungen vor allem im urbanen Raum statt, da dieser von vielen Menschen aufgesucht werden kann. Diese Form von gelebter Demokratie und Meinungsfreiheit ist heute ebenfalls ein wichtiges Kriterium von Urbanität dem politischen Verständnis nach. Inklusiver Konsum umfasst neben der Möglichkeit der politischen Teilhabe auch den Zugang zu Bildungsangeboten. Diese immaterielle Form des Konsumierens soll ein Grundrecht des Menschen sein und darf weder von ökonomischen noch sozialen Faktoren abhängig sein, obwohl Statistiken anderes vermitteln. Nachkommen genießen wahrscheinlich eine höhere Bildung, wenn deren Eltern auch eine solche haben. (vgl. Burgstaller et al., 2011, online) Auch abseits der Debatte von Urbanität ist die gerechte Verteilung und Ermöglichung von Bildung für alle Menschen von essentieller Bedeutung für jede Gesellschaft.

**Zivilisationsgeschichtlicher Ansatz:** Dieser betrachtet Urbanität als die (Ab-)Lösung der Menschen von der Verpflichtung zur agrarischen Produktion. In der Stadt lebende Menschen sind in gewissen Belangen nicht mehr direkt von der Natur abhängig und müssen z.B. nicht mehr selbst für die Produktion von Nahrungsmitteln sorgen. Hinzu kommen technische Annehmlichkeiten, die den Menschen unabhängig von äußeren Fakto-

ren wie Tageslicht, Witterung, Temperatur und befestigten Wegen machen. Eine grundlegende Errungenschaft der Städte diesem Aspekt nach sind die technologischen Entwicklungen, beginnend mit der industriellen Revolution. Die Entwicklung, dass Menschen verwendet werden, um den Aufbau von gewinnorientierten Unternehmen zu ermöglichen, ist kritisch zu beleuchten. Diese Tendenz ist schwierig zu ändern; es gibt aber seit einigen Jahrzehnten neue Trends, dass Menschen sich wieder vermehrt gärtnerisch betätigen. Dieser Aspekt wird im Folgenden als ein zusätzlicher Ansatz von Urbanität vorgestellt.

**Ökologischer Ansatz:** Beginnend im New York der 1970er Jahre haben sich Urban Gardening, Community Gardening und Guerilla Gardening entwickelt, welche einen kritischen Beitrag zum zivilisationsgeschichtlichen Ansatz von Urbanität leisten. In Anbetracht der großen Einflüsse durch den Bau und die Erweiterung von Städten auf ökologische Systeme und Topographien der Umwelt sind diese Handlungen als kleine, aber produktive Aktionen für die Förderung von Natur in der Stadt zu sehen. Es gibt zahlreiche Beiträge, welche die positiven sozialen, psychologischen und physiologischen Effekte von grünen Elementen in der Stadt bestätigen. (vgl. Golden, 2013, online)

## 5. Zusammenfassung

Öffentlicher Raum wird in der Forschung aus unterschiedlichen Perspektiven betrachtet. Für die vorliegende Arbeit erscheinen vor allem der sozialräumliche Begriff und die Einteilung halböffentlicher Orte wichtig (siehe Kap. 2.3). Wie Lefebvre sagt, tritt der physische Raum mit den sozialen Handlungen, die in ihm geschehen, zunehmend in den Hintergrund. Die unterschiedlichen Arten des Betriebs und Besitzes von (halb-) öffentlichen Räumen in privatem Eigentum (reiner Privatbesitz/Privatbesitz aber mit kommunalen Mitteln mitfinanziert/in kommunalem Besitz, aber von privater Seite angemietet bzw. gepachtet) haben Auswirkungen auf Nutzbarkeit und Inklusion der Räume. In der vorliegenden Arbeit wird nach Möglichkeiten und Anreizen gesucht, die eine Nutzung für einen breiten sozialen Querschnitt dieser Räume sicherstellt, da private Unternehmen meist gewinnorientiert handeln. Die öffentlichen Räume sollen durch die barrierefreie Nutzbarkeit der halböffentlichen Räume profitieren und sind gleichzeitig Grundlage für die Sicherung der Akzeptanz der Nutzungen im Quartier. Klassische Formen des Einzelhandels wie Einkaufszentren und zunehmend auch Bahnhöfe können als pseudo-öffentliche Orte in Privatbesitz bezeichnet werden. (vgl. Brendgens, 2005, S. 1092) Bezüglich des privaten Besitzes von öffentlichen Räumen sei auch der Wert von Räumen zu erwähnen, der durch die historische Prägung von Räumen (siehe Kap. 2.3) ein wichtiger Faktor ist. Die La-gekriterien, die aufgrund historischer Ereignisse und Prozesse entstanden sind, sind im urbanen

Raum von großer Bedeutung für den materiellen Wert von Immobilien. Die Schaffung von historischen Artefakten im Raum, sei sie bewusst oder unbewusst durch Menschen in der gesamten Geschichte, wirft die Frage auf, wer Anspruch darauf erheben darf. Historische Innenstädte sind durch bewusst geschaffene Produktionsprozesse und zufällige Handlungen geprägt. Diese Prozesse können nicht einzelnen Personen zugeordnet werden und sind in allgemeinem, öffentlichem, kommunalem Besitz. Durch den gewerblichen Immobilienmarkt ist ein ausgewählter Personenkreis gegenüber anderen Menschen ungleichmäßig bevorteilt. Bei der Privatisierung von Flächen in kommunalem Besitz muss bedacht werden, welche Folgen der Verkauf hat: Die Veräußerung ist in Städten – aufgrund der beschränkten Ressourcen von Raum – besonders heikel. Stadtregierungen und staatliche Unternehmen sind deshalb angehalten, dieses verbliebene knappe Gut auch eigentumsrechtlich öffentlich zu belassen, um ungeahnte Folgen der Privatisierung in Zukunft zu vermeiden.

Die konkurrierenden Ansätze von Urbanität geben einen Überblick, wie sich Urbanität zusammensetzt. Es gibt weitere Komponenten, die wichtig für Wahrnehmung von Stadtraum sind. Martina Baum nennt vier Dimensionen, die, ähnlich wie bei Schubert, eine räumliche und gesellschaftliche Ebene haben (vgl. Baum, 2008, S. 64): Die räumliche und funktionale Dimension, sowie die soziale und atmosphärische Dimension. Häus-

sermann und Siebel fassen die beiden letzteren Begriffe mit „Urbanität ist Ereignis von Geschichte“ (Häussermann & Siebel, 1992, S. 10) zusammen. Stadtraum ist das Ergebnis von vergangenen Herrschaftsformen und Lebensstilen, die eine Stadt prägen und geprägt haben. Diese von Lefebvre genannten Produkte von sozialen Räumen sind wiederum prägend für die Handlungen, die in ihm stattfinden – der *(Re-)Produktionsprozess*. Die Identität und Atmosphäre eines Orts entsteht durch die historische Komponente, durch soziale Prozesse und durch das gesellschaftliche Leben, das einem Ort widerfahren ist. Er wird damit zu einem urbanen Schauplatz (vgl. ebd.). Öffentliche Plätze sind Voraussetzung für soziale Interaktion und spielen im städtischen Raum eine zentrale Rolle. Menschen mit unterschiedlichen Lebensstilen treffen aufeinander und tauschen sich in Folge untereinander aus, was sie unter Umständen toleranter werden lässt. (vgl. Eckardt, 2004, S. 50) Schubert schreibt, dass „der Begriff der multikulturellen Gesellschaft [...] diese Gleichwertigkeit aller Kulturen der Einwanderungsgesellschaft und die relevante kulturelle Autonomie der Minderheiten betont.“ Er bezieht sich dabei auf MigrantInnen in Deutschland, welche zum Pluralismus von Lebensformen beigetragen haben und „ihre Eigenständigkeiten und insbesondere ihre Verhaltensstandards im öffentlichen Raum bewahren können.“ (Schubert, 2000, S. 62) Die von Häussermann und Siebel beschriebenen Phänomene der „lokal konzentrierten Gesellschaften“ können als Reaktion auf diese Heterogenität in

der Stadt gesehen werden. Gemeint sind damit Quartiere mit „intensiven nachbarschaftlichen Beziehungen“ aufgrund einer homogenen Verteilung der Lebensstile in diesen Stadtteilen. (vgl. Häussermann et al., 2004, S. 109) Im konkreten Fall sind die öffentlichen Räume des neuen Gebiets als vermittelnde Organe zwischen Menschen unterschiedlicher Lebensstile zu sehen und sollen ohne Barrieren für alle Personen zugänglich sein. Richard Sennett betont die Unterscheidung von *Grenzen (boundary)* und *Übergängen (border)*. (vgl. Sennett, 2006) Übergänge sind dieser Betrachtung nach Räume, die Interaktion zwischen den Betroffenen herausfordern, welche entwicklungsfördernd ist. Dieser Idee folgend soll der Übergang zwischen *Alt* und *Neu* Potentiale für Austausch und Entwicklung haben. Martin Wentz plädiert ebenfalls für die Gestaltung der Kanten öffentlicher Räume und sagt sie „setzen den Qualitätsmaßstab für die Nutzung der jeweiligen Flächen“ (Wentz in Selle, 2002, S. 193). Öffentlicher urbaner Raum und darin stattfindende Prozesse und Handlungen sind forschenswerte Felder, um positive Phänomene zu fördern. Ein enges Nebeneinander und Miterleben von unterschiedlichen Lebensstilen und Milieus schafft Offenheit und Akzeptanz, Abschottung führt zum Gegenteil. (vgl. Bihler, 2004, S. 50)

Die *Desinfizierung der öffentlichen und halböffentlichen Räume* (vgl. Kap. 3.5) ist im aktuellen Diskurs bezüglich sozialer Inklusion stark umstritten. Das Ausgrenzen bestimmter Lebensstile in der

Stadt führt zu einer Verminderung der Toleranz, die durch die bewusste Unsichtbarmachung unterschiedlicher Maßnahmen geschieht (z.B. Parkbänke, die es Menschen nicht erlauben darauf zu liegen). Kommunale Behörden müssen Wettbewerbe zur Gestaltung der Räume und der Möbel entgegen diesem Trend entscheiden. Konflikte können nicht als aufgehoben betrachtet werden, wenn sie an andere Orte verschoben werden. Die steigende Ungleichheit der Vermögensverteilung zeigt, dass sich Themen wie diese in den kommenden Jahren häufen werden. Deshalb sollte im Sinne der Bewusstmachung genau das Gegenteil gemacht werden – Menschen einer Stadt sollten im öffentlichen Raum mit der Realität konfrontiert werden, um gegenüber Themen wie Armut sensibilisiert zu werden. Der öffentliche Raum wird zu einem *passiven Kommunikator* von sozial relevanten Themen, die zunehmend an Bedeutung gewinnen. Inklusiv Urbanität kann nicht durch die physische Produktion der Räume entstehen. Räume werden durch die Handlungen der Menschen geprägt und dadurch zu urbanen Orten. Das physische Vorhandensein eines Raums, dem absoluten Raumbegriff folgend, wäre dazu nicht imstande. Folglich lässt sich sagen, dass Architektur nur einen Rahmen schaffen kann, der Nutzung und in Folge Prägung erzeugt. „Der Architekt kann [...] Baulichkeiten schaffen, die dieses Verhalten begünstigen, gar zu ihm auffordern, was aber nur gelingt, wenn ein Vorverständnis des Verhaltensstils mit seinen sämtlichen Voraussetzungen vorliegt.“ (Bahrdt in Selle, 2002,

S. 311) Es wird auf das Wissen der Umstände und des Kontexts von Entwürfen hingewiesen – es gibt keine Methode oder Konzept, welches universelle Anwendbarkeit hat. Am Beispiel des Entwicklungsgebiets kann aufgrund dieser Betrachtungen gesagt werden, dass nach der Errichtung der Gebäude, Straßen und Plätze eine Basis geschaffen worden sein wird, die als solche noch nicht *urban* ist (siehe Kap. 2.4). Jedoch hat die Planung großen Einfluss auf die Anwendung, die Handlungen und folglich die Qualität dieser Räume. Zuletzt sei auf die Relevanz der Vergabeprozesse hingewiesen. Diese bestimmen, welche Konsumangebote in den Räumen zu finden sein werden und welchen Grad an Mehrwert und Nutzen diese für die StadtbewohnerInnen haben, beispielweise die Anwendung von Nutzungsmischung, (sozial) barrierefreiem Zugang zu Fort- und Weiterbildung, einer Schule mit Gemeinwohl- und Bewusstseinsbildung und Nutzungen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen.



# 3. Inklusiver Konsum? Neue Ökonomien

1. Allgemeines	21
2. Konsumräume allgemein	24
3. Veranstaltungen	25
4. Zwischennutzung   Umnutzung	27
5. Herkömmliche Typen von Konsumräumen	29
6. Neue Konsumformen	36
7. Zusammenfassung	43

## Vorbemerkung

Das folgende Kapitel soll Aspekte des Konsums zeigen, welcher einen großen Teil des urbanen öffentlichen Lebens in Großstädten wie Wien ausmacht. „Handel ist Stadt“, sagt Walter Brune, und weiter, dass „mit Kommerz ein erheblicher Teil des öffentlichen Lebens verzahnt“ sei. (Brune, 1996, S. 95) Konsum soll nicht ausschließlich in Bezug auf die materielle Komponente – Güter und Dienstleistungen gegen Bezahlung – gesehen werden. Immaterieller Konsum in Form von visueller und auditiver Perzeption bei Veranstaltungen und im Alltag ist als eine Erweiterung zum Erwerb von Gütern zu sehen. Diese Arbeit soll Fragen zu alternativen Orten und Formen des Konsums beantworten. Diese Räume sind nicht nur adaptierte klassische Handelsschauplätze. Orte, die materielle Konsumation voraussetzen, sollen reduziert werden und für Konsum, der nicht den klassischen privatwirtschaftlichen Ergebnissen und Bilanzen folgt, soll Raum geschaffen werden. Diese Orte sind in Bezug auf ökonomische Faktoren barrierefrei. In der Zeit der Liberalisierung der Märkte sollten sich Stadtregierungen die Frage stellen, ob nicht der Privatisierung urbaner, (noch) öffentlicher Räume Einhalt geboten werden muss. Gruen war der Ansicht, dass vor allem Kommerz das Potential hat, urbane Räume zu schaffen und aufrechtzuerhalten. (vgl. Wall, 2005, S. 18) Eine Betrachtung, die nachvollziehbar ist – jedoch ist die Stadt im Übergang von der fordistischen zur postindustriellen Zeit einem Wandel unterzogen gewesen, dem die Städte in neuen Leitlinien folgen müssen.

## 1. Allgemeines

„Die postindustrielle Stadt ist wohl um die Möglichkeit zu konsumieren errichtet.“ (vgl. Miles in Eckardt, 2003, S. 152) Dazu gehören Einkaufen, Essen und Unterhaltung, wie John Clammer feststellt. Die soziale Identifikation der Menschen geschieht durch symbolhaftes, soziales Kapital, nicht mehr primär durch Arbeit im marxistischen Sinn – die Abgrenzung spiegelt sich im Konsum von Dingen und Dienstleistungen wider (vgl. Clammer in Eckardt, 2003, S. 91f). „Die Konsummoral hat die Arbeitsmoral abgelöst.“ (Clarke & Bradford, 1998, S. 876) Ende des 19. Jahrhunderts wurde der Begriff des auffälligen Konsums (conspicuous consumption) von Thorstein Veblen geprägt, welcher das Kaufverhalten der wohlhabenden Schicht im 19. Jahrhundert beschrieb. Diese gesellschaftliche Schicht legte großen Wert auf Aussehen in Form von auffälliger Kleidung und Schmuck, um Wohlstand und Macht zu demonstrieren. (vgl. Veblen, 1912, S. 68f) Im 20. Jahrhundert wurde dieser Begriff durch den Hyperkonsum abgelöst (vgl. Botsman & Rogers, 2010, E-Book, Kap. 2.1). Wirtschaftliche Veränderungen, vor allem die industrielle Massenfertigung und Globalisierung erlauben einer breiten Schicht in der postindustriellen Welt den Erwerb vieler Güter. Das Einkaufen stellt die wichtigste soziale Aktivität in der Freizeitgestaltung der Nordamerikaner dar, folgert Jon Goss 1993. Weiters beschreibt er, welchen hohen sozialen Stellenwert das Erwerben von Produkten und Marken hat, mit dem prägnanten, nicht unumstrittenen Satz: „Ich kaufe, also bin ich“ (vgl. Goss, 1993, S. 18). Abgese-

hen vom Aspekt der Freizeitbeschäftigung ist Einkaufen auch eine Notwendigkeit, denn der nicht materiell produzierende Mensch ist vom Erwerb verschiedener Güter abhängig (siehe Kap. 2.4). Neben den alltäglich notwendigen Waren gibt es in kapitalistischen Gesellschaften Systeme, die den Bedarf und Nachfrage von Waren und Angeboten sichern. Weihnachten, der Muttertag oder der Valentinstag wären Beispiele dafür. Clammer nennt in Anlehnung an Maffesoli die Veränderung der Bedürfnisse der Konsumenten durch die Änderung des sozialen Standes, des Alters oder des Geschmacks. (vgl. Clammer in Eckardt, 2003, S. 93f) Eine weitere innerlich motivierte Erklärung bietet der Diderot-Effekt. Der Kauf eines neuen Gegenstandes führt zum Kauf eines weiteren, um sicherzustellen, dass wieder Ordnung und Konsistenz im jeweiligen System vorzufinden ist. Ein Beispiel wäre der Kauf eines neuen Tisches, die Folge der Erwerb von neuen Sesseln für das Esszimmer. Externe Faktoren wie die Änderung sozialer Normen in einer Gesellschaft, wie das Phänomen der Wegwerfgesellschaft oder die kürzere Lebensdauer von Produkten führen ebenfalls zur Erhöhung von Verkaufszahlen. (vgl. Botsman & Rogers, 2010, E-Book, Kap. 2.1) Letztere Argumente sind vor allem eine Erklärung für den Erwerb materieller Güter. Sowohl interne, als auch externe Motivation kann für den Konsum verantwortlich gemacht werden. Die Steigerung von Bedürfnissen ist, wie von Maslow beschrieben, ein psychologisches Bedürfnis des Menschen. Der Soziologe Stephan Lessenich fasst diese Aspek-

te in der „gigantischen Industrie der Bedarf- und Bedürfnisproduktion“ zusammen und macht sie verantwortlich für die Steigerung des Konsumverhaltens der postfordistischen Gesellschaften. (Nimmervoll et al., 2015, online) Ein Verhalten der Industrie, das nachvollziehbar erscheint, zieht man den Gedanken des wachstumsorientierten liberal-kapitalistischen Diktats fort. Die Frage nach der tatsächlichen Notwendigkeit und nach dem Preis in Bezug auf Ausbeutung von Menschen und Ressourcen sollte eine größere Vergewärtigung erfahren.

Materieller Konsum der Stadtbewohner ist kritisch zu hinterfragen. Das Leben in der Stadt setzt aufgrund der Dezentralisierung der Produktion ein Mindestmaß an materiellem Konsum voraus – einige Menschen, die in ländlicheren Gegenden leben, haben im Gegensatz dazu zumindest theoretisch die Möglichkeit, sich ausreichend mit Lebensmitteln zu versorgen. Menschen könnten Fort- und Geistesbildung, kulturelle Angebote und Kurse nutzen, um das Bedürfnis nach Materiellem zu kompensieren. Das in Kapitel 2.4 erwähnte Konzept des Urban Gardening kann als Versuch der Versorgung mit Lebensmitteln in der Stadt gesehen werden. Es gibt Forschung in Richtung Versorgung der Bewohner einer Stadt (ausschließlich) mit landwirtschaftlichen Einrichtungen im Stadtgebiet – wann und ob Technologien so entwickelt sein werden, um eine autarke Versorgung der Stadtbewohner zu garantieren, ist unklar. Zukunftsforscher berichten über einen

Trend zum Bewusstsein für regionale Produkte. Konsumenten, die Wert auf landwirtschaftliche Produkte aus solidarischen Betrieben der Region in Restaurants legen, werden in den sogenannte Hyperlocal Markets fündig (vgl. Haderlein et al., 2013, S. 36). Konsum und Urbanität sind in der heutigen Diskussion untrennbar verknüpft. Da das Einkaufen, wie schon oben beschrieben, ein nicht unerheblicher Bestandteil des Lebens ist, und neben der notwendigen Komponente auch in die Kategorie Freizeitbeschäftigung fallen kann, ist Konsum im Diskurs der funktionalistischen Mischung der vier Kategorien von Urbanität von Le Corbusier (Wohnen, Arbeiten, Kultivierung von Geist und Körper, Fortbewegung) vorprogrammiert.

Das Erscheinungsbild beim Durchschreiten einer Stadt ist geprägt von den Geschäften und Gastronomie, vor allem in den Erdgeschoßen. Kritik an der globalisierten Kommerzialisierung ist ein Phänomen, dem sich PlanerInnen vieler großer Städte stellen müssen. Uniforme Angebote und die Austauschbarkeit der öffentlichen Räume sowie ähnliche Erscheinung der Straßen wegen der standardisierten, konsumorientiert gestalteten Fassaden sind das Ergebnis. Jedoch betrachtet nur ein Viertel der Befragten einer Telefonumfrage zu öffentlichen Räumen und deren Kommerzialisierung von 1 200 Personen in 248 Städten und Gemeinden in Deutschland Phänomene wie die oben beschriebenen als bedenklich. (vgl. Bundesstiftung Baukultur, 2014, S. 82) Steigen-

de Mieten in den besten Lagen der Innenstadt machen es kleinen Unternehmen unmöglich, ein Lokal zu mieten oder zu pachten. International agierende Konzerne, die ein komplexes Netzwerk von Produktion, Vermarktung und Verkauf aufgebaut haben, sind die Preistreiber in diesen Gebieten und die einzigen Unternehmen, welche die geänderten finanziellen Anforderungen erfüllen. Ein Grund für den Erfolg ist sicherlich, dass Konsumenten die ähnlichen Sortimente und Angebote von internationalen Gastronomie- und Einzelhandelsketten als angenehm empfinden, weil man sich schnell zurechtfindet und die Dienstleistungen und Waren vergleichbarer werden, auch wenn diese im jeweiligen Land unterschiedlich kontextualisiert sind (vgl. Berking in Bittner, 2001, S. 53). (Der BigMac-Index ist sogar zu einer anerkannten wirtschaftlichen Kennzahl geworden, welcher Kaufkraft und Preisniveau von Städten gegenüberstellt). Gleichzeitig sind die Angebote bei vielen Ketten um ein Vielfaches billiger als Waren, die in geringeren Stückzahlen hergestellt werden. Großketten sind im ständigen Wettstreit mit konkurrierenden Unternehmen, was zu einem niedrigen, unter Umständen gerechten Preis führen kann. Im Gegensatz dazu gibt es auch Firmen, die durch geschicktes Marketing den Kunden eine Notwendigkeit des Konsums ihrer Waren suggerieren und trotz der hohen Preise über gute Absatzzahlen verfügen. Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, die infolge eines gesunden Wettbewerbs erschwinglicher werden, können in Bezug auf Inklusion positiv

gesehen werden, da ökonomische Faktoren, z.B. das Preis/Leistungsverhältnis, häufig der Grund für Exklusion sind. Als gesunder Wettbewerb wird in diesem Zusammenhang die vernünftige Entwicklung der Preise infolge mehrerer Anbieter auf einem Markt gesehen werden. Damit sind nicht Dumpingpreise auf Kosten anderer Menschen gemeint, wie sie durch Arbeit in sogenannten *Sweatshops* (Ausbeutungsbetrieben) entstehen. In Bezug auf Solidarität und Gemeinwohl ist die Bewusstseinsbildung der Wertschöpfungskette von Produkten ein Anknüpfungspunkt, der Potential besitzt, dem extremen Preisverfall von Waren auf Kosten von ArbeiterInnen in anderen Ländern Einhalt zu gebieten. Heutige Möglichkeiten der Finanzierung zum Erwerb von Gütern sind außerdem in Frage zu stellen. Banken werben im Interesse der Handelsketten mit Klein- und Billigkrediten für Personen, die zum Zeitpunkt des Kaufs nicht über die notwendigen finanziellen Mittel verfügen. Diese erwerben dann Waren, von denen sie glauben, diese aufgrund der Bedarfs- und Bedürfnisindustrie zu brauchen – und verschulden sich. Eine Entwicklung in konsumorientierten Gesellschaften, die große Gefahren birgt und sehr kritisch zu hinterfragen ist.

Bezüglich der Entwicklung hin zur Uniformisierung der Stadtzentren durch Großkonzerne sagt der Tourismusdirektor der Stadt Wien im Mai 2014 in einem Interview, dass die Wiener Innenstadt durch ihre unverwechselbare historische Prägung diesbezüglich kein Problem hätte, da sie

schon immer einem Wandel unterzogen war. (vgl. Imlinger et al., 2014, online) Zusätzlich ist die historische Prägung des 1. Bezirks (siehe Kap. 2.4) ein Standortfaktor, der hohe Besucherfrequenzen bringt. *Globe Shopper Markets* (Tourismus mit dem primären Ziel des Einkaufens) werden von Kunden weltweit genutzt. Dafür ist die Ersparnis der Mehrwertsteuer (Tax-free-Shopping) ein entscheidender Grund. Wien verzeichnete von 2011 bis 2013 eine 30%ige Steigerung der Nutznießer dieser globalisierten Form des Einkaufens (vgl. Haderlein et al., 2013, S. 98). Das Entwicklungsgebiet kann aufgrund der Schaffung eines komplett neuen Stadtteils nicht mit historisch gewachsenen, atmosphärischen Komponenten punkten und sollte deshalb Strategien anwenden, die attraktive Plätze und Räume schaffen, die den Menschen ein hochwertiges Umfeld ohne Hürden bieten. Neben klassischen Konsumformen sollen auch Möglichkeiten geboten werden, die ein gemeinsames Existieren unterschiedlicher Menschen und Lebensstile ermöglicht und fördert. Als Beispiel sind zwei Hallen, die in Kapitel 6 und 7 durch ihre Lage im Entwicklungsgebiet eine Rolle für den Beispielentwurf spielen, zwar als historische Gebäude zu bewerten, aber nicht mit den repräsentativen Bauten der Innenstadt zu vergleichen. Das atmosphärische Potential der beiden Hallen soll aufgegriffen und öffentliche Nutzungen darin vorgesehen werden, um vielen Menschen das Erleben dieser Räume bieten zu können. Vorschläge, wie diese Räume mit neuen, alternativen Konsumformen – solchen die nicht

nur auf privatwirtschaftliche Interessen abzielen – betrieben werden können, sind in Kapitel 7.8 und 7.9 angeführt. Die Mietpreisgestaltung und Auswahl der Betreiber ist von großer Bedeutung, um solidarische Angebote an attraktiven Orten zu ermöglichen (siehe Kap. 7.2). Die Veränderung des klassischen Konsums nach der Jahrtausendwende durch die Etablierung des Onlinehandels ist ein weiterer Faktor, der zeigt, dass ein Umdenken bei den herkömmlichen Formen des Handels nötig ist. In Österreich erfuhr der Verkauf über das Internet eine Steigerung von rund 30% seit 2009 und machte 2014 etwa 9% des Umsatzes im Einzelhandel aus. In Deutschland haben im ersten Quartal 2014 bereits 63% der Internetnutzer einen Onlinekauf getätigt, im Jahr 2003 waren es lediglich 33%. (vgl. EHL Immobilien GmbH, 2014a, S. 20 u. Bundesstiftung Baukultur, 2014, S. 39) Steigende Absatzzahlen im Onlinehandel haben zu neuen Typen von Geschäftslokalen zugeführt. Große Hersteller legen Wert auf die Inszenierung und Präsentation ihrer Produkte in Vorführräumen. Diese Geschäfte dienen primär nicht dem Verkauf sondern bieten vorrangig die Möglichkeit, sich als Konsument zu informieren. Der eigentliche Kauf findet virtuell statt – die Ware wird in Folge nach Hause geliefert (vgl. Haderlein et al., 2013, S. 72). Eine erhöhte Nachfrage an Speditionen und Lieferdiensten ist die Folge. Kleine integrierte Paketshops, die herkömmlichen Geschäften und Betrieben ein zusätzliches Einkommen bringen, sind in den letzten Jahren neben neuen Formen der Paketzulieferung entstanden (vgl. ebd., S. 106).

Der folgende Teil stellt die klassischen Konsumräume, aber auch Räume und Möglichkeiten, die auf die geänderten Anforderungen der Konsumenten eingehen, vor. Die wirtschaftliche und technologische Entwicklung zeigt außerdem, dass ein Umdenken von der kapitalistisch orientierten Ökonomie hin zu einer nachhaltigeren, solidarischen Ökonomie möglich und notwendig ist. Betriebe, die nicht nur nach privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten konzipiert werden, können ebenfalls funktionieren, wenn sich die Akteure solidarisch daran beteiligen.

## 2. Konsumräume allgemein

„Auf dem Vormarsch ist der private Raum – definiert in seiner Ab- und Ausgrenzung gegenüber der Sphäre des Öffentlichen. Die über viele Jahrhunderte scheinbar konstante Qualität des städtischen Lebens ist in Gefahr sich aufzulösen, und damit wird eines der stadttypischen Kennzeichen in Frage gestellt: die Urbanität.“ (Brune, 1996, S. 94) Die Privatisierung von Orten, an denen Konsum stattfindet, muss kritisch betrachtet werden. In diesen Räumen findet Konsum in seiner klassischen Form des Einzelhandels und kulturellen Ereignissen statt. Die Weitergabe und Verbreitung von Wissen und Bildung, also Räume, an denen die bewusste und unbewusste Konsumation von Immateriellem geschieht, zählt ebenfalls dazu. Die unterschiedlichen Perspektiven zu öffentlichem Raum haben gezeigt, dass es unterschiedliche Parameter gibt, die als Charakteristika für die Einteilung öffentlicher Räume herangezogen werden (siehe Kap. 2). Je nach Art der konsumierbaren Leistungen und Waren gibt es unterschiedliche Faktoren. Im klassischen Einzelhandel ist mit weniger sozialer Interaktion zu rechnen als in einem Kaffeehaus, Konzert oder Theater. Trotzdem finden in jedem dieser Räume Handlungen zwischen Menschen statt, wodurch sozialer Raum konsitiert wird. Wie Westerbarkey festhält, können diese Orte aufgrund vielfältiger Gründe von unterschiedlichen Personen aufgesucht werden. Da diese Arbeit einen Beitrag zum Thema der Inklusion leisten soll, sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Gründe des Fernbleibens kein bewusstes Ausgrenzen von Personen(-gruppen)

durch Eigentümer oder Betreiber sein dürfen. Die vorgestellten Orte weisen öffentliche und halböffentliche Eigenschaften auf. Diese beziehen sich auf Finanzierung, Besitzverhältnisse, architektonische Erscheinung und zeitlich beschränkte Öffentlichkeit. Privat finanzierte und betriebene Immobilien sind keine öffentlichen, sondern quasi-öffentliche oder halböffentliche Räume (siehe Kap. 2.3). Die *POPS* (privately owned public space) werden in diesem Kapitel (kritisch bezüglich Barrierefreiheit und Nutzungseinschränkung) betrachtet. Die gewonnenen Aspekte bilden eine Grundlage für Vorschläge, Möglichkeiten, Betrachtungsweisen und Anreize für inklusive (halb-) öffentliche Räume in Stadtentwicklungsgebieten (siehe Kap. 7).



Abb. 3 Marktgeschehen am Bauernmarkt in der Leibnizgasse, Favoriten (eigenes Foto)

### 3. Veranstaltungen

„Events, kulturelle und kommerzielle Veranstaltungen und Feste im öffentlichen Raum sind unstrittig zahlreicher geworden.“ (Selle, 2002, S. 15) Dies wird unter anderem auch von Bruno Flierl festgestellt (vgl. Flierl in Selle, 2002, S. 282f). Die Folge sind konkurrierende Veranstaltungen, die um die Besucher in den Städten kämpfen. Der internationale Wettstreit um die Gunst der Touristen über die Landesgrenzen ist eine Folge der Globalisierung. Christoph Twickel vergleicht Städte und Regionen mit Firmen, die am Markt um Anteile konkurrieren (vgl. Twickel, 2010, S. 28). Die VeranstaltungsbesucherInnen (KonsumentInnen) profitieren von einer höheren Qualität des Angebots und erwarten nicht nur sichere und saubere öffentliche Orte, sondern auch narrative Orte, die Unterhaltung bringen. (vgl. Wall, 2005, S. 238) Gottdiener unterscheidet zwei Arten des staatlichen Eingriffs, nämlich den direkten einerseits, welcher die Vorgabe von Maßnahmen in der Stadtplanung bedeutet, und den indirekten auf der anderen Seite – die Lenkung der stadtplanerischen Entwicklung durch Erleichterung oder (im weitesten Sinne) Bevorzugung bestimmter Entitäten oder Investitionen, welche die Entwicklung der Stadt in eine gewünschte Richtung fördern. (vgl. Gottdiener, 1985, S. 270) Veranstaltungen könnten als indirekte stadtplanerische Maßnahme betrachtet werden, indem ein Umfeld geschaffen wird, welches deren Umsetzung ermöglicht, was einer Stadt wiederum erleichtert, sich zu profilieren. Stadtregierungen sind wegen der Globalisierung in einem Wettstreit untereinander. Die Posi-

tionierung im internationalen Vergleich ist ein viel besprochenes Thema seit der Einführung diverser Rankings zur Qualität einer urbanen Agglomeration. Um einen hohen Lebensstandard in Bezug auf kulturelles Angebot und Vielfalt zu sichern, wird das Budget für Marketing aufgestockt und als Investition in die Zukunft der jeweiligen Stadt gesehen. Zieht man die intellektuellen und wirtschaftlichen Eliten in seine Stadt, stellt man auf lange Sicht die wirtschaftliche Perspektive der Region sicher. Die Folge ist nach der Wachstumsideologie die weitere Erhöhung der Qualität und Wertigkeit. Eine Rechnung, die logisch erscheint, jedoch gibt es daneben auch Verlierer, die wenig oder gar nicht beachtet, bestenfalls als Kollateralschaden gesehen werden. Um sich wirtschaftspolitisch gut zu positionieren, setzen die Politik und die Wirtschaft, welche bei der Finanzierung behilflich sind, auf medienwirksame Großevents. (vgl. Häussermann & Siebel, 1992, S. 17) Diese Veranstaltungen werden gern als Gelegenheit für Werbung genutzt und erfüllen nicht die klassischen Kriterien der Öffentlichkeit aufgrund von Übereinkünften zwischen Stadtregierungen und privaten Stakeholdern (vgl. Atkinson, 2003, S. 1838); sie finden an Orten statt, die nicht immer frei zugänglich sein müssen, und werden durch private Sicherheitsfirmen überwacht und unter Umständen im Zutritt reguliert. Rowland Atkinson stellt die berechnete Frage, ob die Erhöhung der Sicherheit von Orten auf Kosten der demokratischen Zugänglichkeit geht und gerechtfertigt ist. (vgl. ebd., S. 1831). Menschen, die nicht konsu-

mieren können oder wollen, werden möglicherweise von öffentlichen Plätzen weggewiesen oder durch Veranstaltungen verdrängt – ihr Verhalten wird zunehmend auf verschiedene Weisen saktioniert (vgl. ebd., S. 1832). Die fünf Dimensionen nach Westerbarkey beschreiben treffend die unterschiedlichen Formen von nicht permanenter Öffentlichkeit. Die Veranstaltung selektiert in Bezug auf sachliche Öffentlichkeit nach Interessen und auch nach Teilnehmern und ist nur befristet existent. Beispiele wie dieses zeigen, dass Orte nicht immer für jeden die gleichen Rechte bereithalten. Entgegen der Definition von Häussermann und Siebel werden auch solche Räume des Konsums im Folgenden als öffentliche verstanden, wenn diese nur für eine bestimmte Zeit Begegnungen, Handlung und Austausch ermöglichen. (vgl. Häussermann & Siebel, 1992, S. 44) Paradox erscheint die Tatsache, dass vor allem kulturelle Veranstaltungen für die Förderung von Diversität und Offenheit stehen, da gleichzeitig infolge dieser Veranstaltung Menschengruppen ausgeschlossen werden, wenn sie nicht bestimmten Regeln und Vorstellungen entsprechen. Ein Grund liegt in der Finanzierung durch private Unternehmen, die in den Veranstaltungen Potentiale bezüglich Markenstärkung und Werbung sehen. Konsumationszwang bei Veranstaltungen ist ein sozial-ökonomischer Exklusionsgrund für Menschen. Ein prominentes Wiener Beispiel ist das Donauinselfest. Das Festgelände erstreckt sich über 4,5 Kilometer entlang der Donauinsel, welche alle zuvor erwähnten Kriterien für einen öffent-

lichen Raum erfüllt (siehe Kap. 2) (vgl. Tötzl et al., 2014, online). Während des Festwochenendes wird das Areal rund um die Bühnen abgezäunt und mit Zutrittskontrollen beschränkt. Innerhalb des Geländes werden aufgrund der Sicherheitsbestimmungen keine mitgebrachten Getränke toleriert. Dieses teilweise durch die öffentliche Hand mitfinanzierte Projekt erlaubt den BesucherInnen zwar die kostenlose Konsumation von Unterhaltung, besteht aber auf dem Konsum von Getränken, die vor Ort verkauft werden. Das Wiener Museumsquartier (MQ) dient als Beispiel, um den Effekt von Demonstrationen im öffentlichen Raum zu zeigen. Das im Besitz von Stadt Wien und Bund befindliche MQ sah in einem Vorschlag zur Änderung der Hausordnung vor, mitgebrachte Getränke nicht mehr ohne Einschränkung zu tolerieren. (vgl. MuseumsQuartier Wien, 2009, online). Nach einer online organisierten Veranstaltung gegen die Vorhaben reagierte man auf den Widerstand der Besucher und zog die Vorhaben zurück. Bei diesem Beispiel sei erwähnt, dass der vorige Zustand bestimmt nicht untragbar war. Der betroffene Raum (das MQ) wurde in diesem Fall zum Handlungsraum für die Menschen, die Sorge trugen den Raum nicht in eine negative Richtung zu verändern. Die Möglichkeit, sich an diesem Ort aufzuhalten, ohne einen finanziellen Aufwand zu haben ist unumstritten ein großer Pluspunkt in Bezug auf Inklusion und ein Grund, warum dieser Ort hohe Akzeptanz erfährt. In Wien ist die Stadt wien marketing gmbh mit der Organisation von Veranstaltungen der Stadt beauftragt (vgl. Stadt

Wien - MA 17, 2013, S. 199). Laut Angaben der MA 17 - Integration und Diversität wird beim Programm auf ein hohes Maß an Diversität gelegt. (vgl. ebd., S. 201) Veranstaltungen am Rathausplatz oder dem Donauinselfest unterliegen zwar nicht dem Zwang, etwas materiell konsumieren zu müssen – die Veranstaltungen sind aber durch Gastronomie und Werbung mitfinanziert. Eine besondere Form von Veranstaltung im öffentlichen Raum ist der Flash Mob, eine temporäre Veranstaltung, die Anfang des momentanen Jahrtausends aufgekommen ist. Dabei werden Aktionen über unterschiedliche Kommunikationskanäle organisiert, die dann unerwartet an einem meist öffentlichen Ort passieren. Das New Yorker Kollektiv *Improveeverywhere* ist bekannter Vertreter, welches die unterschiedlichsten Projekte im öffentlichen Raum durchgeführt hat. (vgl. Todd et al., 2014, online) Die Gründe sind vielfältig und reichen von reiner Unterhaltung bis zu politischen Demonstrationen, die als Flash Mobs abgehalten werden. Ein Kommunikationsmittel, das wegen der scheinbaren Spontanität und häufigen Zweckentfremdung oder Absurdität in Kombination mit Unterhaltung eine hohe Wahrnehmung erzielt. Reaktionen auf diese temporären Veranstaltungen können von kurzer Dauer sein, aber auch Produkte in Form einer bleibenden Veränderung der Orte hervorbringen. Veranstaltungen stellen einen großen Teil immateriellen Konsums im (halb-)öffentlichen urbanen Raum dar. Ein spannender Aspekt ist die temporäre Veränderung und Wahrnehmung eines Orts. Diese

können über die Dauer des Geschehens einen Beitrag für die Ermöglichung von Austausch und Handlungen leisten. Diesem Potential steht der negative Aspekt der Verdrängung bestimmter Personengruppen gegenüber – eine, durch die Eingrenzung des Konsumzangs zu vermeidende, Schattenseite. Öffentliche Orte in kommunalem Besitz dürfen nicht dieser ökonomischen Schwelle unterliegen. Quasi-öffentliche Räume, die von privaten Firmen (temporär) genutzt und angemietet werden, sollten durch Übereinkünfte und Anreize ebenfalls eine niederschwellige Form des Konsumierens anbieten.

## 4. Zwischennutzung | Umnutzung

Zwischen- und Umnutzungen finden im urbanen Raum in Baulücken und anderen Brachflächen, ehemaligen Verkehrsstationen sowie Industrie- und Bürostandorten statt. (vgl. Stadt Wien, 2009, online) Die temporäre Nutzung kann sich über nur einen Tag erstrecken oder bis auf mehrere Jahre angesetzt werden. Je nach Projekt kommt es auf das Gebäude, die vorhandene Infrastruktur und Art der Nutzung an. Trotz des informellen Charakters, den solche Räume häufig ausstrahlen, sind diese Projekte mit erheblichem Aufwand in Form von Errichtungs- und Umbauarbeiten, Behördengängen und Zulassungsverfahren verbunden. Die Stadt Wien hat eine Abteilung der MA 18 für Mehrfach- und Zwischennutzung eingerichtet, die Beratung und Hilfestellungen für Interessierte anbietet. Neben Orten in kommunalem Besitz können auch Immobilien in privatem Besitz dafür verwendet werden. Firmen und Eigentümern profitieren durch die Präsentation der *Corporate Social Responsibility* (CSR) oder *Corporate Citizenship* (CC). (vgl. Knierbein, 2010, S. 247) Diese werden angewendet, um die Werthaltung, bzw. das Image positiv zu beeinflussen. Um sicherzustellen, dass die Intentionen glaubwürdig von den relevanten Rezipienten wahrgenommen werden, ist es wichtig, diese langfristig und konsistent mit anderen Handlungen durchzusetzen. (vgl. ebd., S. 248 u. 251). Berichte legen den KonsumentInnen zusätzlich nachvollziehbar offen, welche sozialen Maßnahmen von den Firmen ergriffen werden (vgl. Haderlein et al., 2013, S. 34). Es gibt eine Vielzahl von AkteurInnen, die sich da-

durch angesprochen fühlen sollen. Im Fall des Entwicklungsgebiets können unter anderem BewohnerInnen, bestehende und neue Firmen, VertreterInnen auf kommunaler Ebene, PolitikerInnen, JournalistInnen und BauträgerInnen positiv auf solidarische Aktionen reagieren. Für ImmobilienentwicklerInnen ist der Standort einer Immobilie im urbanen Raum einer der wichtigsten Faktoren für den Wert. Maßnahmen, welche die Lage aufwerten, werden deshalb immer häufiger von InvestorInnen mitfinanziert, ohne unmittelbar direkte Erträge aus der Finanzierung zu haben. Ein bekanntes Beispiel Wiens ist das zwischen-genutzte Bürogebäude *Paradocks* im 3. Bezirk. Margot Deerenberg, eine Initiatorin des Projekts, führt die Auswertungsprozesse in der Umgebung und das positive Feedback durch die Ermöglichung des Projekts des Eigentümers, des Immobilienunternehmens, konvert an. (vgl. Sturmberger, 2015, online) Bei diesem Projekt wird auch auf den Vorteil eines großen Mieters des gesamten Gebäudes hingewiesen. Die rund 2 000 qm, werden vom Projekt *Paradocks* genutzt und an Einzelpersonen vermietet. Dadurch erspart sich der Eigentümer den Aufwand des Vermietens und trägt ein geringes Risiko des Mietausfalls. Die BetreiberInnen brauchen für ein Projekt dieser Größe Förderungen und SponsorInnen, die eine Realisierung ermöglichen. Kulturangebot, welches Bezirksteile aufwerten soll, wurde in Wien zum Beispiel im 17. Bezirk im Gschwandner, einem ehemaligen Heurigen, realisiert. Einer der größten gewerblichen Wiener Bauträger für frei finanzierte

Projekte hat die Immobilie zusammen mit einer Kulturmarketing-Agentur zu einem temporären Ausstellungsraum entwickelt. Der positive Effekt von kulturellen Veranstaltungen bezüglich der Aufwertung des Gebiets zusammen mit dem Werbeeffect für die involvierten Firmen bringt der Firma eine gute Bilanz in zweierlei Hinsicht. (vgl. Das Gschwandner Wien, 2013, online)

Das Ergebnis zwischen- und umgenutzter Räume sind häufig Orte, die Vernetzung, Austausch und Integration unterschiedlicher Personengruppen erreichen. Der Inklusionsgrad wird erhöht, wenn die Kommunikation nach außen auf unterschiedliche Menschen gerichtet ist. Workshops, Kurse und Bildungsangebote, die kostenlos stattfinden, profitieren durch unterschiedliche Inputs aller Teilnehmer. Dazu kommt die Belegung von Grätzeln und Stadtteilen durch die Nutzung und Integration der Umgebung. Zusätzlich zur Werbung und Vermarktung ist die architektonische Gestaltung der Räume von Bedeutung. Die erfolgreiche Durchführung ist stark vom Flächenangebot abhängig. BesitzerInnen von Immobilien, die brach liegen bzw. ungenutzt sind, sollen durch Imagekampagnen und Förderungen den Anreiz vermittelt bekommen, ihre Flächen für Projekte anbieten, die Potentiale in Bezug auf sozialen Mehrwert und Inklusion haben. Eine Alternative zur Besteuerung, also Strafen für zu langen Leerstand, wie in Paris (siehe Kap. 4.9). Zwischennutzungen führen zu einer Reduktion von Vandalismus und Verfall – ein ökonomischer Vorteil für die BesitzerInnen neben



Abb. 4 temporäre Verkaufsstände im Einkaufszentrum Bikinihaus (denkmalgeschütztes ehemaliges Industriegebäude) in Berlin (eigenes Foto)

dem Entfall der Betriebskosten für den der/die EigentümerIn bei Leerstand aufkommen muss und nicht auf die MieterInnen übertragen werden darf (vgl. Berlin. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2007, S. 144). Am Entwicklungsgebiet sollen Beispiele für nutzungs offene Strukturen gezeigt werden. Nutzungs offenheit bedeutet in diesem Fall soziale Inklusion und die physische Produktion von adaptierbaren Orten. Polyvalenz kennzeichnet sich in Anlehnung an Herman Hertzberger, durch die Möglichkeit verschiedener Nutzung „ohne die Form und Identität zu ändern“ (Hertzberger & van Vlijmen, 2001, S. 148). Eine Eigenschaft, die für Konsumräume zunehmend wegen der schnellen Veränderung der Bedürfnisse seitens der Konsumenten und Betreiber an Bedeutung gewinnt. Resiliente Orte sind fähig, sich aufgrund externer und interner Faktoren zu adaptieren (vgl. Kärrholm et al., 2014, S. 122), was im Fall der Konsumräume durch polyvalente Eigenschaften wie einfache und unkomplizierte Um- und Zwischennutzung erreicht werden kann.



Abb. 5 Markthalle Meiselmarkt in Wien an ein Einkaufszentrum angeschlossen. Freie Flächen werden für informellen Verkauf genutzt (eigenes Foto)

## 5. Herkömmliche Typen von Konsumräumen

Die im folgenden Kapitel beschriebenen Formen von Konsum besitzen unterschiedlich stark ausgeprägte Barrieren für unterschiedliche Personengruppen und stellen eine materiell orientierte Handelsform von physischen Gütern dar. Dabei sollen neben den Hürden des Konsumierens auch die Erreichbarkeit, ProduzentInnen oder VerkäuferInnen von Waren und Dienstleistungen zu werden, besprochen werden. In Bezug auf Organisation, Besitz, Betrieb, Erreichbarkeit und Inklusion bilden Einkaufszentren eine umstrittene Form des Einzelhandels. (vgl. Goss, 1993 u. Lowe & Lovejoy, 2000 u. Ronneberger in Bittner, 2001) Eingangs werden gültige Standards und Definitionen von Einkaufszentren und Einkaufsstraßen aus Sicht von ImmobilienentwicklerInnen und BetreiberInnen gezeigt, darauf folgend wird eine kritische Auseinandersetzung bezüglich der Barrieren und Möglichkeiten versucht.

### Einkaufszentren

Die heutige Definition lautet nach dem *International Council for Shopping Centers*: „A shopping center is a group of retail and other commercial establishments that is planned, developed, owned and managed as a single property, typically with on-site parking provided. The center's size and orientation are generally determined by the market characteristics of the trade area served by the center.“ (International Council of Shopping Centers, 2015, online)

Wichtig erscheint dabei, das Gebäude als Einheit

zusammen mit der Umgebung zu betrachten. An der Definition ist bereits zu erkennen, dass dem Parken in jedem Einkaufszentrum eine große Beachtung geschenkt wird, entgegen immer wichtiger werdenden Konzepten zu ökologischer Nachhaltigkeit. Die Stellplatzverordnung der Stadt Wien sieht die Errichtung einer Parkplatzes pro 100 qm neuer Geschäftsfläche vor (vgl. §50(1) Wr. Garagengesetz, Fassung vom 15.9.2014). Vor allem bei Geschäften im urbanen, öffentlich gut erschlossenen Gebiet sollte überlegt werden, ob eine Verordnung in Richtung Reduktion des Individualverkehrs kongruenter mit dem SMART-City-Programm (siehe Kap. 4.3) wäre. Je nach Positionierung gibt es zusätzliche Parameter für den Entwurf und die Entwicklung eines Einkaufszentrums. Falk teilt sie nach Geschäftsfläche, Einzugsgebiet, Waren- und Dienstleistungsstruktur, baulicher Gestaltung und Art des Magnetmieters ein. (vgl. Falk, 1998, S. 16) Diese fünf Einteilungen werden um die Kategorie der Lage erweitert. Zwar wird bei Falk auf den Standort allgemein eingegangen (ebd., S. 114), der Unterschied, ob ein Einkaufszentrum in der Innenstadt, oder auf der grünen Wiese errichtet wird, ist in Bezug auf die genannten Parameter Geschäftsfläche, Einzugsgebiet und bauliche Gestaltung von essentieller Bedeutung. In der Auseinandersetzung wird speziell auf den Trend des urbanen Einzelhandels in Bahnhofen eingegangen, da dieser eine Sonderform der urbanen Shopping Center in Bezug auf Frequenz, Lage und gesetzliche Grundlagen ist. Die vermietbare Fläche österreichischer Einkaufszentren

variiert zwischen 4 000 qm und 192 500 qm. (vgl. Austrian Council of Shopping Centres, 2014, online) Das Einzugsgebiet ist abhängig vom Angebot und der Verkaufsfläche. Nachbarschaftszentren bieten Waren für den täglichen Bedarf und zusätzliche kleine Dienstleistungen wie Wäscherei und Friseur auf maximal 15 000 qm an. Ankermieter ist meist ein Supermarkt. Die Fahrzeit im Einzugsgebiet sollte ca. 10 Minuten betragen und zwischen 10 000 und 15 000 Besucher umfassen. Gemeinde- und Stadtteilzentren bieten ein breiteres Angebot, und haben einen zusätzlichen Ankermieter z.B. in Form eines Warenhauses. Die Verkaufsfläche ist in etwa doppelt so groß, sollte binnen 15 Fahrminuten erreichbar sein und bis 150 000 Menschen umfassen. Das (super-)regionale Shopping Center hat ein wesentlich größeres Einzugsgebiet. Das Angebot umfasst eine große Spanne von Fachmärkten, speziellen Dienstleistungen und mehreren Ankermietern. Größen ab 40 000 qm zeichnen diesen Typ aus. Aufgrund der Größe ist ein angemessenes Parkplatzangebot unerlässlich. (vgl. Falk, 1998, S. 16ff) Bezüglich der Architektur gibt es unterschiedliche Typen, wie Shopping Center aufgebaut sind. Je nach Lage, in der Stadt, am Stadtrand oder im außerstädtischen Gebiet, ist das Angebot an Parkplätzen unterschiedlich gestaltet, wobei die Zentren im urbanen Gebiet Wiens wie eingangs erwähnt auch über Parkplätze verfügen müssen. Bei Nichterrichtung ist eine Ausgleichszahlung von 12 000 € pro nicht errichtetem Stellplatz zu leisten. Die Mall ist die Passage durch das Einkaufszent-

rum. Entlang dieser gibt es kleine Verkaufsstände und Gastronomie. Zusätzlich gibt es Sitzmöbel, die auch verwendet werden dürfen, wenn nichts konsumiert wird. Der Grundriss der Mall kann in Form eines X, Y, T oder H angelegt sein. Dabei sind an den Endpunkten die Geschäfte positioniert, welche die höchste Kundenfrequenz erzielen – die Magnetmieter. Je nach Platzangebot sind im europäischen Raum ein bis drei Geschoße üblich für ein Einkaufszentrum. Die Ausnahme bilden Zentren in zentraler Lage. (vgl. ebd., 167, 175) In Wien ist das ehemalige Kaufhaus Gerngross in der Mariahilfer Straße ein prominentes Beispiel. Die einheitliche Werbung und Vermarktung von Einkaufszentren ist durch die zentrale Verwaltung eines Betreibers möglich. Gutscheine und Magazine sollen den KundInnen einen zusätzlichen Anreiz bieten. Die Gestaltung der Fassaden entlang einer Mall ist nicht vom Einkaufszentrum vorgegeben. Dies liegt vermutlich am Wunsch der MieterInnen, welche die architektonische Gestaltung von Innenraum und Fassade als Teil des firmeninternen Corporate Designs sehen. Shopping Center mit hohem Anspruch an die Identifikation und die Erscheinung des Centers stellen Vorgaben für die Gestaltung der Fassaden dar. Jüngere Beispiele sind der *BoxPark* in London oder das *Bikini Haus* in Berlin. Die Wiener Bauordnung sieht eine eigene Widmungskategorie für Einkaufszentren vor. Vor der Widmung eines Grundstücks sind Prüfungen und Einschränkungen bezüglich Anbindung, Umgebung und Nutzung durchzuführen. (vgl. §7 BO für Wien, Fassung vom 16.1.2015)

#### Historischer Abriss

Shopping Center haben ihren Ursprung im Nordamerika der Nachkriegszeit. Mitte des 20. Jahrhunderts entstanden rund 30 000 solcher Zentren in den neu errichteten Wohngebieten rund um die Städte in den USA. Großvolumige Einkaufszentren sowie industrielle Produktionsstätten zogen in die städtische Peripherie um. (vgl. Bahrdt & Herlyn, 1998, S. 18) Der Architekt Victor Gruen gilt als Erfinder der modernen Einkaufszentren. (vgl. Ronneberger in Bittner, 2001, S. 91) Dabei legte er viel Wert auf Form und Struktur der Gebäude. Zwischen den einzelnen Shops entstehen Plätze, die in Anlehnung an Ortskerne zum Verweilen einladen sollen. In den 1980er Jahren begann die Entwicklung zu Entertainment Centern und Mega Malls mit größeren Verkaufsflächen und einem breiten Angebot abseits des Einzelhandels. (vgl. Falk, 1998, S. 167) Gruen war überzeugt, dass Shopping Center mehr als lediglich mehrere Shops anbieten müssen. Er verwies auf das menschliche Grundbedürfnis, mit anderen Menschen in Kontakt kommen zu wollen. Dabei verglich er den Bereich der Mall mit herkömmlichen urbanen Schauplätzen wie Märkten und Plätzen. (vgl. Wall, 2005, S. 56) Gruen verstand sich selbst als Stadtplaner und vertrat die heute noch gültige Meinung, eine Stadt müsse soziale, kulturelle und räumliche Qualitäten bieten. Er war in Planungsprozesse suburbaner Gebiete involviert und versuchte wirtschaftliche, politische und kulturelle Interessen zu kombinieren. (vgl. ebd., S. 58)

#### Situation heute

Laut Jon Goss stellen die heutigen Shopping Center für Menschen einen beliebten Ort für die Freizeitgestaltung dar und sollen der dritte Ort des Lebens neben dem Zuhause und der Schule oder dem Arbeitsplatz sein. (vgl. Goss, 1993, S. 25) Einkaufen soll demnach die beliebteste Form von sozialer Aktivität darstellen. (vgl. ebd., S. 18) Auch Lowe und Lovejoy verweisen auf eine hohe Akzeptanz als Aufenthaltsort und Ort des Einkaufens. In einem 1997 erschienenen australischen Jugendreport zur Freizeitbeschäftigung wird angegeben, dass 90% der Jugendlichen mindestens einmal im Monat in Einkaufszentren einkaufen würden und 68% sich im letzten Monat in einem Shopping Center aufgehalten hätten (vgl. Lowe & Lovejoy, 2000, S. 1). Behauptungen, die in Bezug auf den politischen und sozialen Handlungsspielraum, aufgrund eines hohen Exklusions- und Restriktionsgrad an diesen Orten, die in den Schlussbetrachtungen dieses Abschnitts erläutert werden, zu relativieren sind. Miles sieht das Center als einen Ort der Zuflucht und bezieht sich dabei vor allem auf Jugendliche, für die dieser Ort ein Zentrum für soziale Kontakte, zufällige Begegnung und unerwartete Events ist. (vgl. Miles in Eckardt, 2003, S. 150f) Miles sagt weiter, dass junge Menschen die Möglichkeiten des Konsums nutzen und sich dabei im Klaren sind, dass sie bis zu einem gewissen Maß Kontrolle über die eigene Identität abgeben. Dies erfolgt im Gegenzug zur Befriedigung und dem (kurzen) Glück, welches

Konsum bringt. Die Entscheidung, sich in diesem „sicheren Umfeld“ aufzuhalten, wird bewusst getroffen. Die von anderen Autoren kritisch gesehene Haltung der wenig rebellischen Jugendlichen sieht Miles als Reaktion, um in der postindustriellen Welt durchzukommen (vgl. ebd., S. 155f). Diese Betrachtungen müssen kritisch hinterfragt werden: Einerseits wird den Menschen durch Medien ein Idealbild des Konsums vorgegaukelt, um ökonomisches Wachstum sicherzustellen, andererseits verfügen viele Menschen nicht über die finanziellen Mittel, um diesem suggerierten Bild nachzugehen. Durch Kredite und andere Finanzierungsangebote wird es einfacher, nicht unbedingt notwendige Produkte und Dienstleistungen zu konsumieren. Ein Teufelskreis – einerseits möchte man nicht mehr auf gewohnte Standards verzichten, andererseits wäre dieser Verzicht der einzige Weg, um sich selbst aus der finanziellen Misere zu bringen. Die von Miles beschriebene unkritische, schon fast indifferent wirkende Haltung der Jugendlichen ist eine Entwicklung, die vermutlich auch der (teilweise vergegenwärtigten) Ohnmacht der Jugendlichen im postindustriellen Zeitalter zuzuschreiben ist. Globalisierte, schwer zu durchschauende Vorgänge und Entwicklungen können der Grund sein, weshalb bestimmte Belange nicht mehr auf lange Sicht geplant werden. Das Angebot neben den Geschäften wird von den BetreiberInnen je nach Bedarf der KundenInnen adaptiert. BetreiberInnen variieren die Preise für die Vermietung von Flächen je nach Angebot und Mehrwert für das gesamte Einkaufszentrum.

(vgl. Falk, 1998, S. 764) Bestimmte Einkaufszentren bieten finanziell schwächer aufgestellten GeschäftsbetreiberInnen auch die Möglichkeit einer vergünstigten Miete in den ersten Jahren nach einer Eröffnung, bis das Lokal etabliert und profitabel ist (vgl. Kärrholm et al., 2014, S. 127). Goss nennt Trinkbrunnen als Beispiel, die zwar vermutlich gerne verwendet würden, aber die Gastronomie schädigen. Jedoch werden Dienste wie Kundenzentren, Schließfächer, Garderoben, Kinderbetreuung und Wickelräume angeboten, welche den Komfort und damit die Aufenthaltsdauer maximieren. Familien in geregelten sozialen Verhältnissen stellen ein beliebtes Publikum dar, im Gegensatz zu Menschen, die diesem klassischen Bild weniger willkommen sind, weil diese von zahlungskräftigen, konsumwilligen Personen als unangenehm empfunden werden könnten. Im Vergleich zu Innenstädten bieten Shopping Center eine sauberere und sicherere Umgebung. Dies wird durch ständige Überwachung und Zutrittskontrolle erreicht. (vgl. Goss, 1993, S. 25f u. Twickel, 2010, S. 33)

Diese Aspekte zeigen, dass Einkaufszentren keine öffentlichen Orte sind – temporäre Beschränkung, Immobilienbesitz in privater Hand, aber vor allem soziale Exklusion und das Verbot zu demonstrieren, das Verbot politischer Aktivitäten (vgl. Goss, 1993, S. 27) sind Indikatoren dafür. Lowe u. Lovejoy erwähnen eine Theateraufführung lokaler Schulen in einem Einkaufszentrum, welche einen politischen Hintergrund hatte. Diese

Veranstaltung wurde vom Betreiber genehmigt und kommunal mitfinanziert. Es wird darauf hingewiesen, dass diese politische Veranstaltung die einzige in einem Einkaufszentrum war – damit wird aber gezeigt, dass auch solche möglich sind. (vgl. Lowe & Lovejoy, 2000, S. 5f) Ob eine Veranstaltung auch genehmigt würde, wenn sie sich mit Konsumkritik oder anderen, möglicherweise geschäftsschädigenden Themen befasste bleibt offen. Dies lässt die quasi-öffentlichen Mallbereiche eines Einkaufszentrums weniger öffentlich in Bezug auf die politische Komponente erscheinen als Fußgängerzonen oder Einkaufsstraßen, wo die Anmeldung für Veranstaltungen und Demonstrationen in kommunaler Hand ist, anstatt in der eines privaten Betreibers.

Halb- oder pseudoöffentlich erscheinen als adäquate Begriffe für die Beschreibung von Einkaufszentren und deren Malls. Wehrheim weist auf die Schwierigkeit der Einteilung von öffentlich und privat hin und sagt, dass Räume, die dem Empfinden nach öffentlich zu sein scheinen, bzw. allgemein zugänglich sind, im soziologischen Sinn nicht immer solche sind (vgl. Wehrheim, 2011, S. 168). Das Ermöglichen von und die Erlaubnis für Handlungen zwischen Menschen im Raum ist eine Grundvoraussetzung (siehe Kap. 2.3). Einkaufszentren sind meist in Privatbesitz und unterliegen Hausordnungen, die einen höheren Restriktionsgrad im Vergleich zu Straßen und Plätzen in kommunalem Besitz haben. Verhalten entgegen der Hausordnung wird in Einkaufszentren

tren durch private Sicherheitsfirmen geahndet. Verstößt man in kommunalen Sphären gegen das Gesetz, ist die Polizei Exekutionsorgan. Wie oft Bewachungspersonal zum Handeln gezwungen wird, ist abhängig von der Gestaltung der Architektur und Einrichtung der halböffentlichen Orte, die „unerwünschte Aneignungen und Besuche quasi a priori verhindern“ (Twickel, 2010, S. 37). Die Errichtung von Einkaufszentren in Bahnhofsgebäuden kann als Maßnahme der Homogenisierung (in diesem Fall durch das Auftreten sehr unterschiedlicher Individuen) dieser urbanen Schauplätze gesehen werden. Durch die Kontrolle durch private Sicherheitsunternehmen, die vom Centermanagement beauftragt werden, können Menschen, die aus irgendwelchen Gründen nicht erwünscht sind, gezielt ausgegrenzt werden. Ungern gesehene Personengruppen sind unter anderem Wohnungslose, die über geringe finanzielle Mittel verfügen und den Bahnhof als Zufluchtsort und Treffpunkt mit anderen Menschen verwenden, Personen unter dem Einfluss von Alkohol oder anderen Rauschmitteln. Neben der Möglichkeit der gewinnorientierten Verwertung von Bahnhofsimmobilien ist die Legitimierung der Verwendung von Sicherheitsleuten, erhöhter Sicherheitsüberwachung und Ahndung von Verstößen gegenüber einer restriktiven Hausordnung ein Aspekt, der zweifelhaft in Bezug auf Inklusion ist (vgl. Ronneberger in Bittner, 2001, S. 96).

## **Einkaufsstraßen**

### **Allgemeines**

Einkaufsstraßen sind charakterisiert durch ihre gute Infrastruktur. Dies bezieht sich auf die öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung und die zentrale Lage in der Stadt. Häufig sind Einkaufsstraßen historisch gewachsene Straßen, die in der Vergangenheit wichtige Verkehrsverbindungen dargestellt haben. Aus diesem Grund haben Einkaufsstraßen oft breitere Straßenquerschnitte, welche wichtig für die fußläufige Erschließung zusätzlich zur Fahrbahn sind. Die größten Wiener Einkaufsstraßen sind die Kärntnerstraße, Mariahilfer Straße und Favoritenstraße im Bereich des 10. Bezirks. Victor Gruen war maßgeblich an der Realisierung der Fußgängerzone Kärntnerstraße beteiligt. (vgl. Stadt Wien MA 18, 2005, S. 48) Dies erscheint paradox, bedenkt man, dass er auch als der „Vater der modernen Shopping Center“ gilt, und diese oft mit motorisiertem Individualverkehr in Verbindung gebracht werden. Gruen kehrte 1968 nach Wien zurück, um seine Heimatstadt vor dem Untergang durch den motorisierten Verkehr zu bewahren. (vgl. ebd., S. 46) Die Mariahilfer Straße Neu ist seit 2013 ein viel diskutiertes Projekt wegen der Einführung einer Verkehrsberuhigung, die 2014 und 2015 infolge einer Bürgerbefragung umgesetzt wurde. Im Fall der Favoritenstraße war der Umbau während der Errichtung der U-Bahnlinie U1 in den 1970er Jahren und die damit einhergehende Umgestaltung

zu einer Fußgängerzone wegweisend für die Etablierung als Einkaufsstraße. Die drei genannten Beispiele sind die größten Einkaufsstraßen Wiens (vgl. EHL Immobilien, 2014a, S. 8) und zeigen, dass ein Verkehrskonzept abseits der klassischen Funktionstrennung (Gehsteig, Parkstreifen, KFZ-Fahrspur) einen erheblichen Teil zum Erfolg beitragen kann. Die Kärntnerstraße und die Favoritenstraße sind als Fußgängerzonen geführt, die Mariahilfer Straße wurde 2014 und 2015 von der klassischen Aufteilung in Bereiche mit Begegnungszonen (Fußgänger, Rad- und Autofahrer sind gleichberechtigt) und Fußgängerzonen adaptiert. Die Wirtschaftskammer Wien (WKW) betreibt ein Programm zur Förderung der Einkaufsstraßen. Das Konzept sieht einen gemeinsamen Auftritt der Geschäfte im Gebiet vor und organisiert in Kooperation mit GeschäftsinhaberInnen aus der Straße regelmäßige Veranstaltungen. Die Vereinigung durch die Wirtschaftskammer scheint dem Konzept von Einkaufszentren zu folgen.

### **Vergleich: Mall – Einkaufsstraße**

Die Mall des Shopping Centers ist der Einkaufsstraße nachempfunden. Die Straße ist der öffentliche Bereich, über den die Läden erschlossen und verbunden sind, der Bereich in dem Austausch und Aufeinandertreffen möglich wird. Im Gegensatz zu Malls (vgl. Goss 1993, S. 26) sind diese Einkaufsstraßen in der Regel jedem Menschen zugänglich. Die einzelnen Geschäfte entlang der Straße können Personal anstellen, welches be-

stimmten Menschen den Zutritt verwehren kann, stellen zur Straße einen Kontrast dar. Die Ebene des Zutritts erscheint, im Vergleich zur Mall, um ein Level versetzt. Darin liegt ein signifikanter Unterschied in der sozialen Durchmischung. Goss weist auf die Relevanz öffentlicher Orte hin, die persönlichen und kulturellen Ausdruck und Vereinigung und menschliches Interagieren ohne Konsumzwang erlauben. (vgl. ebd., S. 25) Die Einkaufsstraße entspricht unter diesen Betrachtungen dem Begriff des Möglichkeitsraums (siehe Kap. 2) – neben dem Aspekt der sozialen Begegnungs- und Handlungsräume auch in Bezug auf politische Funktionen, die in Einkaufsstraßen auf Basis von Grundrechten möglich sind. Kommunale Einrichtungen entscheiden über das Stattfinden von politischen Kundgebungen und Demonstrationen. Bei kommunalen Entscheidungen, Gesetzen und Grundrechten ist vor allem die Erhaltung und Ausweitung von barrierefreien, inklusiven Strukturen und Möglichkeiten zur Meinungsäußerung relevant.

Die zunehmende Entpolitisierung des öffentlichen Raums wird in der Debatte kritisch betrachtet. Am Beispiel New Yorks wird darauf verwiesen dass durch die „Desinfizierung der Stadtlandschaft der Niedergang der Stadt gestoppt werden sollte.“ (Smith in Bittner, 2001, S. 78) „Obdachlose, Bettler, Prostituierte, Hausbesetzer, Graffiti-Künstler, ja sogar rücksichtslose Radfahrer und die zügellose Jugend“ wurden in den Kampagnen der Stadt in den 1990er Jahren an den Pranger

gestellt (ebd.). Die strengere Exekution von Delikten im öffentlichen Raum wurde eingeführt, um die Lebensqualität der Stadt zu erhöhen – die Einschränkung der öffentlichen Räume durch das Ausweiten der Polizeigewalt ist eine zweischneidige Angelegenheit, vor allem unter dem Aspekt der Konfliktaufladung mit fragwürdigen Kampagnen statt der Beseitigung des eigentlichen Problems. Graffiti sollten dabei nicht nur als Akt des Vandalismus gesehen werden, sondern auch als Mittel zum Aufzeigen von Problemen oder als Hinweis und Denkanstoß. 1997 wurde von der New Yorker Stadtregierung damit geworben, die letzte Obdachloseneinrichtung Manhattans geschlossen zu haben. (vgl. ebd., S. 80) Eine Entwicklung, mit der man sich als Stadt nicht brüsten dürfte, solange das eigentliche Problem von Obdachlosigkeit nicht gelöst ist. In diesem Fall kann man nur von einer Verlagerung oder einem Ausblenden des Problems im zentralsten Gebiet New Yorks sprechen – eine abzulehnende Entwicklung, die der problematischen, globalen Tendenz der Segregation in Städten entspricht.

Die Verteilung der Geschäftstypen entlang einer Einkaufsstraße oder auch im Einkaufszentrum bestimmt, welche sozialen Schichten vorrangig vertreten sind. Die prinzipielle Zugänglichkeit ist nicht als alleiniges Kriterium anzuwenden, um auf die Mehrheit der Besucher von Orten zu schließen. Häussermann und Siebel argumentieren mit der Beantwortung der hypothetischen Frage nach dem Grund für das Besuchen eines

Ortes. Bestimmte soziale Gruppen würden sich in diesen Straßen nicht aufhalten, weil sie dort nichts zu erledigen haben, andererseits weil „eben diese Tatsache sich auch ihrem Empfinden aufprägt.“ (Häussermann & Siebel, 1992, S. 45) Geschäftsstraßen können durch eine homogene Verteilung in ihrer Erscheinung Exklusivität transportieren, welche von dem Zusammenschluss der Geschäftsleute angestrebt sein kann. Zusätzlich sind die massiven Preisunterschiede zwischen unterschiedlichen Standorten verantwortlich zu machen. In Wien wirbt beispielsweise die Signa Group plakativ mit dem *Goldenen Quartier* zwischen *Tuchlauben*, *Graben* und *Am Hof*, welches sich als *Luxus-Einkaufszentrum* positioniert. (vgl. DiePresse.com, 2014, online) Trotz der theoretischen Möglichkeit, sich als Mensch jedweder



Abb. 6 Mariahilfer Straße nach dem Umbau der Straße in eine Begegnungszone (eigenes Foto)

sozialen Schicht auf der Straße in dem Quartier aufzuhalten, erscheint die Verteilung der dort aufhältigen Menschen auf ein finanzstarkes Segment und Touristen konzentriert zu sein. Diese Mutmaßung basiert auf einer subjektiven Beobachtung und müsste durch Studien belegt werden.

## Märkte

Märkte sind eine jahrhundertealte Form des Handels. Schon vor der Einführung des Geldes fanden Tauschmärkte statt, auf denen Waren aller Art gehandelt wurden. Neben der wirtschaftlichen Dimension haben sie eine soziale und kulturelle Bedeutung für Käufer und Verkäufer und bieten die Möglichkeit des Aufbaus sozialer Netzwerke



Abb. 7 Angeeignete Marktfläche vor der Markthalle in Gdynia (eigenes Foto)

und Innovation (vgl. Knierbein et. al., 2012, S. 93) über die Grenzen unterschiedlicher Ethnien (vgl. Watson, 2009, S. 1586). Dabei wird von Watson auf den Vorteil einer gemeinsamen, gesprochenen Sprache hingewiesen, für den Handel mit Waren reicht häufig auch gestikulative Kommunikation auf Basis etablierter Verhaltensweisen aus. Märkte lassen soziale Kontakte in flüchtiger Form zu, die dabei bestimmten Regeln folgen. Der/die MarktschreierIn spricht alle BesucherInnen an und bleibt an seinem Ort, der/die KäuferIn geht von Stand zu Stand und stellt flüchtige Kontakte mit den VerkäuferInnen her. Die sozialen Gefüge bleiben dabei meist unbeachtet (vgl. Bahrdt & Herlyn, 1998, S. 81f) Dies ist ein Charakteristikum des Marktes: Menschen vieler sozialer Schichten sind auf Märkten vertreten. Manche Personen besuchen sie aus Gewohnheit, weil sie schon als Kind an diesem Ort einkaufen waren, andere sehen darin Existenzermöglichung dank der niedrigen Preise für große Mengen und Abendabverkauf (vgl. Knierbein et. al., 2012, S. 94) und manche BesucherInnen genießen die Atmosphäre des Treibens und beteiligen sich als BeobachterIn. Gastronomie in der Nähe des Marktgebiets bietet Menschen die Möglichkeit, Kontakte zu knüpfen und aufrechtzuerhalten. Watson weist auf die günstigen Cafés hin, die lokale Speisen anbieten und einen beliebten Aufenthaltsort für einige Stunden darstellen können. (vgl. Watson, 2009, S. 1587) Dieses Angebot sollte neben lokalen Speisen um das multinationale Angebot der vertretenen Menschen erweitert werden. Am

Viktor-Adler-Markt gibt es beispielsweise Cafés, Bäckereien und Restaurants abseits der österreichischen Küche. Je nach Spezialisierung gibt es Märkte mit unterschiedlichen Angeboten und Produkten. Ein breites Angebots, welches im Idealfall auch Angebote inkludiert, die ausschließlich am jeweiligen Ort zu finden sind, ist wichtig um den Standort zu sichern (vgl. ebd., S. 1581). Dabei kann z.B. der Bereich der direkten Gastronomie, Lebensmittel, Kleidung, Technik und Werkzeug getrennt oder gemischt verteilt sein. Ebenso wie bei den angebotenen Produktgruppen gibt es die unterschiedlichsten möglichen Orte im urbanen Gebiet für das Entstehen eines Marktes. Einzelne oder mehrere Stände können am Straßenrand, in verkehrsberuhigten Zonen, auf (temporären) Restflächen und Plätzen stehen. Größere offizielle Märkte mit vielen Ständen haben ausgewiesene Marktgebiete. In Wien sind diese in der Marktordnung zusammengefasst und beschrieben. Durch die niederschwellige Art des Handels bietet der Markt gerade für Zuwanderer die Möglichkeit, Waren zu erwerben und zu verkaufen. Eine informellere Atmosphäre als im herkömmlichen Supermarkt lässt mehr Raum für Kontaktmöglichkeit und Vertrauensbildung. (vgl. Knierbein et. al., 2012, S. 94) Der familiäre Charakter durch Fragen nach dem Wohlbefinden von MarktverkäuferInnen ist Bestandteil des Konsums, der vor allem körperlich eingeschränkten und älteren Personen entgegenkommt (vgl. Watson, 2009, S. 1584). Die Barrierefreiheit ist ein weiteres Kriterium – trotz des regen Treibens sind Märkte, die auf der Stra-

Be stattfinden, für Menschen mit beeinträchtigter Mobilität zu erreichen. Hinzu kommt, dass es keine hohen Regale gibt und individueller auf KundInnenbedürfnisse eingegangen werden kann. Mehrere AutorInnen weisen auf die Möglichkeit hin, das Marktgebiet für politische Öffentlichkeit und Veranstaltungen zu nutzen. (vgl. Knierbein et al., 2012, S. 93 u. Bahrdt & Herlyn, 1998, S. 83) In Wien wird z.B. der Viktor-Adler-Platz von politischen Parteien, insbesondere der FPÖ, als Ort für Wahlwerbveranstaltungen verwendet. Nachvollziehbar, wenn man bedenkt, dass Favoriten als Arbeiterhochburg bekannt ist, in der das Thema der Migration an Bedeutung gewonnen hat, wie die steigenden Zahlen des FPÖ-Stimmenanteils im 10. Bezirk zeigen. (vgl. Madner et al., 2010, online) In Nordamerika ist bereits ein Gegentrend zum Boom der Bauernmärkte in den letzten Jahren zu verzeichnen. (vgl. Kurtzleben et al., 2014, online) In Wien gibt es momentan eine Diskussion über die Gestaltung des Naschmarkts, der nicht mehr als Bauernmarkt gesehen wird, sondern immer mehr zur Tourismus- und Gastronomieattraktion wird. (vgl. Krutzler et al., 2014, online) Märkte besitzen strukturell ähnliche Charakteristika wie Einkaufsstrassen in Bezug auf Inklusion. Durch den Verkauf auf der Straße gibt es keine Hürden hinsichtlich der Zugänglichkeit einzelner Verkaufsstände. Der soziale Austausch ist flüchtiger und es gibt keinen Anreiz, sich über einen längeren Zeitraum aufzuhalten. Trotz der kurzen Interaktion zwischen KäuferIn und VerkäuferIn ergeben sich wegen der direkten Form des Verkaufs oft

Bindungen zwischen den beteiligten Parteien. Ein Phänomen, das durch die direkte Form des Verkaufs (teilweise) durch den Produzenten ermöglicht wird und die Bindung zum Kunden stärkt. Die starke KundInnenbindung ist positiv für alle Beteiligten – einerseits wird der Absatz gesichert, andererseits profitieren die KundInnen durch mögliche Zusatzdienste wie Bestellung, Reservierung und ausführliche Beratung. Geschäftslokale können attraktive Orte für Menschen sein, die Zuflucht bei schlechter Witterung suchen, Marktstände besitzen diesbezüglich in der Regel eine geringere Aufenthaltsqualität. Der Zweck des Verkaufs ist ähnlich, jedoch erscheinen Marktstände weniger präzise ausformuliert, was auf einen offeneren inklusiveren Rahmen hinweist. Je nach Typ gibt es einmalig oder regelmäßig stattfindende temporäre oder permanente Märkte. Die Beschaffenheit der Stände und das Angebot variieren je nach Betriebsform. Lebensmittel- und Bauernmärkte finden in der Regel mehrmals pro Woche, bevorzugt am Morgen und Vormittag statt, Flohmärkte häufig am Wochenende. Märkte, die fertig zubereitetes Essen anbieten, können auch nur für wenige Stunden unter der Woche errichtet werden, um beispielsweise ArbeiterInnen in der Mittagspause zu versorgen.

Markthallen stellen eine stationäre Form dieses Einzelhandelstyps dar. Diese können je nach Gestaltung offen oder geschlossen errichtet werden. Die Halle muss das Marktgebiet nicht zwangsweise begrenzen, es können auch im unmittelbaren,

umgebenden Umfeld Stände errichtet werden, die temporäre Charakteristika aufweisen. (siehe Abb. 7) Markthallen können als Mischform von informellem und institutionalisiertem Verkauf gesehen werden. Verkaufsstände und Geschäfte in der Halle sind einfacher zu errichten und können – durch die kommunale Regulierung des Marktamts im Falle Wiens – im Mietpreis gedeckelt sein. Der Meiselmarkt im 15. Bezirk ist der einzige Wiener Markt in einer Halle. Er bildet ein Bindeglied zwischen der U-Bahnstation und dem angeschlossenen Einkaufszentrum. Zusätzlich gibt es kleine Verkaufsstände neben dem Kerngebiet in der Halle und dem Vorplatz des Marktes. Ein anfangs temporär geplantes Projekt im Rahmen eines Umbaus wurde zu einem etablierten



Abb. 8 Markthalle in Gdynia (eigenes Foto)

## 6. Neue Konsumformen

Standort im Bezirk. (vgl. Stadt Wien, 2014, online) Die Kombination unterschiedlicher Formen des Handels birgt Potential für Inklusion und soziale Diversität – Marktstände auf einem Platz vor einer Markthalle als zusätzliches Angebot zu weniger informellen Ständen und Betrieben in der Markthalle bieten den Besuchern des Marktgebiets eine große Spanne an Angeboten.

Seit der Jahrtausendwende gibt es – neben dem Onlinehandel – durch die soziale Vernetzung neue Ökonomieformen, die sich etablieren. Das Prinzip des Teilens *Sharing-Economy* und die *Solidarökonomie* sind zwar Begriffe, die schon vorher existiert haben, aber durch das *World Wide Web* einen neuen Aufschwung erleben. So stand beispielsweise die Technologiemesse CeBIT 2013 unter dem Motto *Shareconomy*. Im Folgenden wird auf die beiden Begriffe genauer eingegangen, da momentane Debatten um Konsumräume nicht um diese Themen herumkommen, weil diese Ökonomien Beiträge zum Inklusionsgrad von Konsum, aber auch Produktion leisten können. Dezentrale Produktion, durch globalisierte Finanz- und Handelsabkommen ermöglicht wurde, wird von einigen Konsumenten zunehmend abgelehnt – stattdessen entwickelt sich ein Bewusstsein für die Herkunft und Wertschöpfung der Waren (vgl. Haderlein et al., 2013, S. 30). Geschäfte handeln nicht nur mit Waren, sie werden zu Verkaufs- und Produktionsorten oder bieten Platz für unterschiedliche Betriebsformen in einem Lokal – *shared spaces* durch intelligente Verteilung und Vergabe.

### Ökonomie des Teilens

Das Prinzip des Teilens gab es auch schon vor der elektronischen Vernetzung der Menschen. Materielle Dinge können entweder in Bezug auf ihre Quantität oder über eine zeitliche Spanne geteilt werden. Der Österreichische Siedlerverband (ein

Verein für Personen, die eine Immobilie besitzen, in der Regel in Kombination mit Garten) bot seinen Mitgliedern beispielsweise vor der Erfindung des WWW die Möglichkeit, sich Gartengeräte, die nicht häufig gebraucht werden, gegen ein tägliches Entgelt zu borgen. Die finanziellen Beiträge wurden dabei als Unkostenbeitrag gesehen, um die Wartung und Erhaltung zu sichern. In der Debatte der *Sharing-Economy* ist zwischen unentgeltlichem (gemeinnützigem) und entgeltlichem (gewinnorientiertem) Teilen zu differenzieren. Das englische Wort *to share* wird im Internet oft verwendet, um Bemerkungen oder Bewertungen abzugeben, die für andere Benutzer sichtbar sind. Diese Form des Teilens wird als Weitergabe von Wissen verstanden, welche gerade im IT-Sektor im Bereich der Verteilung und Weitergabe von Wissen und intellektuellem Eigentum große Relevanz besitzt. In Bezug auf die technologische Entwicklung werden drei Phasen beschrieben, die zu den heutigen Möglichkeiten der *Sharing-Economy* geführt haben (vgl. Owyang, 2013, S. 1): Die erste Phase war monodirektionale Kommunikation durch Firmen, die für viele Menschen erreichbar war. In der folgenden Phase entwickelten sich neue Werkzeuge, die den KundInnen die Möglichkeit gaben, sich auch in Form von Kommentaren, Meinungen, Bewertungen mitzuteilen. Die dritte Phase beinhaltet soziale, mobile und Zahlungssysteme, die es den ehemals ausschließlichen KundInnen ermöglicht, selbst Dienste und Güter anzubieten. Interessant ist vor allem der Aspekt, dass Personen, die ausschließlich in der Rolle der

KonsumentInnen waren, nun selbst zu ProduzentInnen und DienstleisterInnen – einem Micro Entrepreneur (vgl. The Economist Newspaper Limited, 2010, online) werden können. Die Grenze zwischen Anbieter und Rezipient verschwindet durch das Etablieren von kollaborativen Ökonomien. Zwar schreibt Botsman, dass die Wirtschaftskrise Ende der 2000er Jahre keinen Einfluss auf die Entwicklung der neuen Formen des Konsums gehabt habe, die dahinterstehende Ökonomie kommt den Menschen aber vereinzelt entgegen. Personen, die infolge der Krise weniger finanzstark sind, können mit Hilfe von Sharing-Angeboten ihre Haushaltskasse aufbessern. So kann man etwa seine Wohnung vermieten, wenn man selbst nicht darin wohnt (in Paris ist diese Form der Finanzierung aufgrund der hohen Mietpreise in der Stadt schon lange übliche Praxis) oder auch das eigene Auto mit anderen teilen bzw. Fahrgemeinschaften gründen. Der positive Effekt dieser neuen Ökonomie ist die Effizienzsteigerung und Nutzung von Waren, Dienstleistungen und von Raum. Durch die Vereinfachung und Herabsetzung der Schwelle, Dienste und Waren anzubieten, birgt die Sharing-Economy Potential für soziale Inklusion. Die Chance, Dienste anzubieten, ist für einen breiten Teil der Bevölkerung mit kleineren Hürden, dafür aber mit dem System der gegenseitigen Bewertung möglich. Die Registrierung erfolgt in der Regel schnell und unbürokratisch, dazu gibt es die Möglichkeit die Eigenschaften des Angebots von Angestellten des Unternehmens auf Authentizität prüfen zu lassen, um in der Gunst der künftigen

KonsumentInnen zu steigen. Airbnb beschäftigt eigene FotografInnen, welche die Brauchbarkeit der Wohnungen bewerten und unentgeltlich Fotos für die Angebotsseite machen (vgl. Airbnb, Inc., 2015, online). Aus ökologischer Sicht birgt die Ökonomie des Teilens Vorteile in Bezug auf Ressourcenverbrauch bei der Produktion, aber auch im Energieverbrauch, z.B. durch eine höhere Auslastung von Immobilien. Die neuen Systeme verändern nicht, was Menschen verwenden, sondern wie sie es verwenden (vgl. Botsman & Rogers, 2010, E-Book, Einführung). Durch die Möglichkeit, Dienstleistungen oder Dinge zu nutzen, ohne sie zu besitzen, sparen die AnwenderInnen Eigentum, was in Hinblick auf Wohnfläche eine Reduktion bedeuten würde. Ob sich aufgrund dessen eine Änderung der Quadratmeterzahlen einstellt, kann wegen der kurzen Beobachtungszeiträume noch nicht gesagt werden. Ein Dienst zum Teilen von materiellen Gütern sind die Swap-Services (vgl. Haderlein et al., 2013, S. 54). Dabei handelt es sich um (virtuelle) Marktplätze, die den Tausch eines Gutes mit einem ähnlichen, vergleichbaren Produkt ermöglichen. Nicht mehr Verwendetes kann gegen Dinge getauscht werden, die stattdessen benötigt werden. Dieses Prinzip ist ein Hilfsmittel, um Wiederverwertung und Wiedernutzung, zwei Grundprinzipien im Diskurs der Nachhaltigkeit, zu erreichen.

Ältere Menschen und Personen, die nicht mit den neuen Technologien aufgewachsen sind, laufen Gefahr, in Zukunft nicht mehr mit der immer

schneller werdenden Veränderung mithalten zu können. Angebote, die früher nicht über digitale Hilfsmittel angeboten wurden, werden unerreichbar für Menschen ohne Vorkenntnisse, wenn die herkömmliche Variante außerhalb des Internets abgeschafft wird. Viele der Angebote werden global gestartet. Eine Prüfung, ob die Anwendung der Dienste in jedem Land, in dem das Service verfügbar gemacht wird, legal ist, erfolgt nicht bzw. man setzt auf die Ausnutzung von juristischen Grauzonen. Dies führt zu Konflikten zwischen den Parteien, die einander physisch nah sind. (vgl. Stolitzka et al., 2014, online) Im Fall von Unterkunftsvermittlungsdiensten (z.B. Airbnb) ist nicht wie bei Hotelbetrieben eine direkte Besteuerung als Einnahme für die Stadt möglich – stattdessen haben die UnterkunftgeberInnen in der Einkommenssteuer anzugeben, wie viel mit der Vermietung erwirtschaftet wurde und eine Abgabe zu leisten; der Vermittlungsdienst sichert sich bereits im Vorfeld in den AGB die Abgabe. Unterschiedliche Wahrnehmung und Kontrollinstrumente des jeweiligen Kulturkreises können ebenfalls ungeahnte Gefahren bergen. Systeme, die sich in einem bestimmten Markt etablieren und aufgrund der Anwendung weiterentwickelt werden, können Aspekte unbeachtet lassen, die in anderen Teilen der Erde für die Benutzung relevant sind. Wenn sich ein Dienst über längere Zeit entwickelt, ist es wahrscheinlich, dass die BenutzerInnen Bewertungen bekommen haben. Diese erschweren Betrug und Missbrauch. Derselbe Dienst auf einem Markt ohne Bewertungen ist

eher ein Glücksspiel, weil man auf DienstleisterInnen zurückgreifen muss, die noch nicht bewertet wurden. Durch die positiven Erfahrungen, die in globalisierten Medien (u.U. einseitig zu Werbezwecken) verbreitet werden, ist es leicht möglich, dass Menschen zu leichtsinnig vertrauen (vgl. Taub et al., 2014, online). Deregulierung bedeutet in bestimmten Sparten die Steigerung des bisherigen kapitalorientierten Systems. Der freie Markt erhält neue Möglichkeiten, die ungeahnte, nicht vorhersehbare Folgen haben können (und werden). Taxiservices und Fahrgemeinschaften über das Internet wurden in amerikanischen Städten eingeführt, um Alternativen zum bisherigen System zu bieten. In der zweiten Jahreshälfte 2014 wurde Kritik an diesen Services laut, da die Betreiber die Bezahlung der Neo-Taxifahrer auf ein Minimum reduzierten (vgl. Baumgärtel et al., 2014, online). Fahrer, die teilweise ihre ursprünglichen Berufe aufgegeben haben, verlieren ihre Existenz, während die Entwickler der Plattformen ihre Gewinne steigern. Die Dienste sind zwar aufgrund einfacherer, überschaubarer Strukturen billiger als die herkömmliche Konkurrenz; die Frage, ob aber nicht der neue, scheinbar selbstständige Arbeitnehmer einen Großteil der billigeren Fahrt zu tragen hat, bleibt. Für junge Menschen, die sich noch in Ausbildung oder im Aufbau eines eigenen Gewerbes befinden, ist der Zuverdienst oder die Möglichkeit, sich etwas zu sparen, ein guter Weg, um die Realisierung des jeweiligen Vorhabens abzusichern. Ob Sharing auch so positiv gesehen werden kann, wenn die Existenz einer oder meh-

rerer Menschen vom Verdienst dadurch abhängig ist, sei dahingestellt.

Vor allem die Entwicklung der kapitalistischen Komponente in der Ökonomie des Teilens ist kritisch zu hinterfragen. Unternehmen, die Sharing ermöglichen, agieren nach privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten und nicht im Sinne des Allgemeinwohls – ob nach dem eigentlichen *Kapital* dieser Firmen, den sogenannten *Micro Entrepreneurs* gehandelt wird, ist unklar. Schließlich können diese Kleinstunternehmer durch die dynamische Form der Rekrutierung dieser Betriebe schnell ersetzt werden. Kombinierte Formen der Sharing- und Solidarity-Economy, die im physischen Raum stattfinden (wie Leihläden und Bücherschränke), stellen für ältere, technisch weniger versierte Menschen ebenfalls einen Mehrwert dar. Deshalb sind diese Formen als inklusiver zu betrachten. Nicht nur wegen der nativen Nutzbarkeit, auch der gemeinnützige Gedanke dieser Angebote, welcher diese Dienste ohne ökonomische Fokussierung leistbar macht, ist grundlegend dafür.

### **Solidarökonomie**

Die Möglichkeit, Dinge und Dienste über Plattformen anzubieten und zu teilen birgt aus wirtschaftlicher Sicht (noch) ungeahnte Folgen wie unter anderem das Beispiel der Fahrtendienstleister zeigt. Das Unternehmen bestimmt die Regeln und Preise für die angebotenen Dienste mit wenig Rück-

sicht auf die Rentabilität der Fahrer, dafür mit größerem Bedacht auf die eigene Bilanz. Die dynamische, unbürokratisch-liberale Komponente der Sharing-Economy ist Fluch und Segen zugleich. Die Frage bleibt, ob die geschaffenen Regeln der scheinbar liberal agierenden Unternehmen nicht ein größeres Diktat für die Anbieter (in diesem Fall Kunden des Konzerns) und Kunden mit sich bringen. Die Grundsätze der Solidarökonomie bieten einen möglichen Aspekt der Erweiterung der globalisiert-kapitalistisch ausgerichteten Sharing-Economy. Die Form der Ökonomie sorgte nach einem 2002 statt gefundenen Kongress in Brasilien für Aufmerksamkeit und besitzt eine breit gefächerte Definition. Sie wird im politischen Diskurs als Gegenbewegung und Humanisierung des Kapitalismus gesehen und plädiert für die Abschaffung dieses hegemonischen Systems. Globalisierte Systeme und Strukturen sollen mit „gemeinschaftlichen sozialen Sicherheitsnetzen“ erweitert werden (vgl. Miller, 2005, S. 2). Positionen und Meinungen zur Solidarökonomie sind stark polarisierend. Das Wörterbuch versteht unter dem Begriff *Solidarität* ein „unbedingtes Zusammenhalten mit jemandem aufgrund gleicher Anschauungen und Ziele“ und „auf das Zusammengehörigkeitsgefühl und das Eintreten füreinander sich gründende Unterstützung“ (vgl. Bibliographisches Institut GmbH, 2013, online). Das Zusammenhalten bzw. die Zusammengehörigkeit wird dabei in den Vordergrund gerückt. Solidarische Vorgänge können auf lokaler, aber auch auf globaler Ebene stattfinden. Je nach Thema

gibt es unterschiedliche Maßstäbe, von nachbarschaftlicher Reichweite bis hin zu Aktionen, die Kontinente überspannen. Grundprinzipien des Kapitalismus wie das Wachstum finden sich auch in dieser Form der Ökonomie. Wachstum bezieht sich im Fall der Solidarökonomie auf die Verbesserung der Lebensumstände der Menschen. Miller weist auf das gleichzeitige Vorhandensein von unterschiedlichen Ökonomien hin. Nicht nur das große ökonomische System, also globalisierte Wirtschaftssysteme, sondern auch kleine, persönliche Ökonomien, die sich durch das alltägliche Leben und Beziehungen zu Menschen konstituieren, betreffen jeden Menschen. Diese Mikroökonomien werden nicht von jeder Person sofort als solche erkannt. (vgl. Miller, 2005, S. 4) Miller führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit unterschiedliche Formen von solidarischem Handel an: Tausch von Gegenständen und Dienstleistungen, kollektive Ökonomien, wie gemeinschaftlichen Landbesitz und Gesundheitsdienstleistungen, Wiederverwertung nicht mehr benötigter Güter durch Tausch oder Schenkung, Betriebe in kollektivem Besitz der Arbeiterinnen, Piratenökonomie und Kleinunternehmen, die nicht auf Wachstum fokussiert sind. Die unterschiedlichen Formen von Solidarökonomie folgen vier Merkmalen (vgl. Exner in Schlemm, 2011, S. 57):

- **Kooperation:** *die in einem Projekt involvierten Menschen sind gleichberechtigt*
- **Selbstverwaltung:** *Maschinen, Gebäude und Rohstoffe werden selbst verwaltet*

- **ökonomische Funktion:** *die Ausübung stellt die notwendigen Mittel für den Lebensunterhalt sicher*
- **Solidarität mit der Gesellschaft**

In Südamerika gab es 2007 bereits rund 22 000 solidarökonomische Zusammenschlüsse mit 1.6 Mio. Beteiligten (vgl. ebd., S. 58), aber auch in Europa gibt es unter anderem in Spanien, Italien, Deutschland und Österreich Unternehmungen wie Energiegenossenschaften und solidarische Landwirtschaften. Ein Viertel der japanischen Haushalte ist Mitglied gemeinschaftlicher Agrarflächen. (vgl. ebd., S. 59) Karten, in denen solidarische Unternehmen verzeichnet sind, zeigen, dass diese vor allem im städtischen Gebiet Österreichs existieren (vgl. Vivir bien, n.d., online). Das türkische Lokal *Etap* im 16. Bezirk bietet auf solidarischer Basis jeden Montag für 100 Asylwerber ein kostenloses Buffet an. (vgl. Beirer et al., 2015, online). Die mediale Berichterstattung fördert das Restaurant in Form von öffentlicher Aufmerksamkeit und belohnt uneigennützige Handlungen dieser Art – ob die positive Imagekampagne, auf Basis eines Aspekts von Corporate Social Responsibility (siehe Kap. 3.4), ein Anreiz war, ist von sekundärem Interesse, wenn man bedenkt, dass Menschen, die unter schwierigen Lebensbedingungen leiden, ein angenehmes Abendessen geboten wird. Die Veränderung über das Verfügen von Waren und Services benötigt ein Umdenken in den Köpfen. Die materielle Ausrichtung, wie sie in vielen Menschen verankert ist,

könnte schwieriger zu ändern sein, wie Botsman und Rogers beschreiben. (vgl. Botsman & Rogers, 2010, E-Book, Kap. 5.1) Ein Beispiel ist das Auto, welches von vielen Menschen für die Demonstration von Wohlstand verwendet wird und behalten wird, ohne dass Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit angestellt werden. Die Kosten für Car-Sharing verglichen mit denen eines eigenen Autos in der Stadt für GelegenheitsfahrerInnen würden angesichts der hohen Anschaffungs-, Service-, Park- und Treibstoffkosten für die Variante des Teilens sprechen. Die Komponente des temporären Benutzens, also die bewusste Entscheidung des Nicht-Besitzes der Sharing-Economy ist, wie erwähnt, eine herausragende positive Entwicklung, die eine bestimmte Zeit in Anspruch nimmt, bis sie breite Akzeptanz erfährt. Dieser Schritt folgt auf die besitzzentrierte Betrachtung, die durch den Fordismus im 20. Jahrhundert verstärkt wurde. (vgl. ebd., Kap. 10.2) Die Vernetzung von Diensten ermöglicht den Aufbau einer zentralisierten Datenbank von Bewertungen für KundInnen und DienstleisterInnen. Bewertungen können bei diesen Services von beiden Seiten vergeben werden. Der/die AnbieterIn kann KundInnen ablehnen, wie sich auch der/die KundIn den/die AnbieterIn aussucht. Die gesammelten Bewertungen werden zu einem *Reputation Capital* zusammengefasst und als eine neue Form von Währung gesehen (vgl. ebd., Kap. 10.3) – ein umstrittener Begriff im Zusammenhang mit Bewertungen, wenn man bedenkt, dass Währungen gehandelt werden können. Dies deutet auf die Gefahr dieses

Regelwerks: Die Kontrolle ist durch die Nutzerinnen konstruiert und kann missbräuchlich verwendet werden.

Zur die Beantwortung der zentralen Frage der Produktion inklusiver Konsumräume sollen Ideen der Sharing- und Solidarökonomie angewendet werden. Beispiele dieser neuen Ökonomieformen sind ein Versuch, die traditionell dominierenden Formen von Handel und Verkauf zu überdenken und werden im folgenden Teil beispielhaft vorgestellt.



Abb. 9 improvisierter Bücherschrank in Amsterdam (eigenes Foto)

## Leihläden

Leihläden funktionieren prinzipiell ähnlich wie Bücherschränke. Sie benötigen aufgrund des unterschiedlichen Angebots mehr Platz. Der erste Wiener Leihladen *Leila* nach Berliner Vorbild beschreibt auf der eigenen Facebook-Seite die Funktion dieser Einrichtung. Durch einen Jahresbeitrag von 24 € (ermäßigt) oder 36 € (regulär) wird man zu einem Mitglied des Vereins. Dies berechtigt zum Ausborgen von Dingen für ein Jahr. Das Einbringen von Gegenständen, Sportgeräten und Werkzeugen durch Mitglieder und Förderer ist die Basis für das Angebot. Um die Kosten für das Geschäftslokal zu decken, wird auch zum Spenden aufgerufen. Die Idee, Dinge nur für die Dauer des Bedarfs auszuborgen, ist dieselbe wie bei Car-Sharing Angeboten. Ein grundlegender Unterschied dieses konkreten Beispiels ist die solidarische Komponente. Die Form des Vereins und der jährliche Mitgliedsbetrag, welcher uneingeschränktes Ausborgen erlaubt, zeigen eine uneigennütige Komponente. Zusätzlich gibt es laut Facebook-Auftritt auch Veranstaltungen wie z.B. Kochkurse, die einen Austausch zwischen den Mitgliedern fördern. Zusätzlich sei erwähnt, dass dabei internationale Rezepte erprobt wurden. Die im Unterkapitel *Ökonomie des Teilens* beschriebenen, meist online-basierten Dienste für Wohnungs- und Autovermietung weisen aus Sicht der BetreiberInnen der Services als auch der VermieterInnen eine kapitalistisch motivierte Komponente auf. Hier gibt es Alternativen, die

gemeinnützige UnterkunftgeberInnen vermitteln, die BetreiberInnen dieser Webseiten finanzieren sich meist durch Werbung.

## Kombinierte Verkaufsflächen und Geschäftslokale

Vor allem kleinere Firmen, die weniger finanzstark als internationale Konzerne sind, haben das Problem der erschwierlichen Miete von Geschäftslokalen. In Wien sind mehrfach genutzte Lokale vor allem in den Vierteln und Bezirken mit hohen Mieten und einer hohen Dichte von Kleinunternehmen zu finden. Die Ausnutzung der Geschäftsflächen besitzt in Anbetracht der Ladenöffnungs- und Urlaubszeiten Potential zur Verbesserung. Geschäfte werden neben der regulären Öffnung für Veranstaltungen unterschiedlicher Art verwendet. Ein Verkauf darf während währenddessen nicht erfolgen, da diese Zeiten gesetzlich geregelt sind, die Möglichkeit für Werbung im eigenen Interesse ist jedoch vorhanden. Neben der temporären Umnutzung zu einem Ort für Veranstaltungen gibt es auch Geschäftslokale, die zum Teil vermietet werden, wenn freier Platz nicht benötigt wird. UnternehmerInnen, die flexible Arbeitszeiten haben, können teilweise oder gänzlich außerhalb der Geschäftszeiten arbeiten und so die Ausnutzung der Immobilie verbessern und die Kosten für die MieterInnen und PächterInnen verringern. Der *Leila* ist zwar kein klassisches Geschäft, kombiniert das Kernangebot aber auch mit Kochkursen. Die Kombination mehrerer Funktionen ist nicht nur

aus ökonomischer Sicht sinnvoll, sondern bietet auch einen Mehrwert bezüglich der Interaktionsmöglichkeiten eines Raums.



Abb. 10 Bücherschrank in Margareten, Wien (eigenes Foto)

### Bücherschränke

Bücherschränke sind Möbel im öffentlichen Raum, welche Menschen die Möglichkeit bieten, gelesene Bücher an andere Interessierte weiterzugeben. Der Gedanke der Verbreitung von Wissen an möglichst viele Personen sowie die niedrigen sozialen und physischen Schwellen des Konsums dieses Angebots sind positiv zu bewerten. Wie die Abbildungen von Buchtauschmöbeln (Abb. 9 u. Abb. 10) zeigen, kann jede/r PassantIn Bücher einstellen und entnehmen. Stadtmöbel, die ein unmittelbares Durchschmökern wie in Bibliotheken erlauben, fördern zusätzlich Gespräche zwischen BenutzerInnen des Bücherschranks. Die Wartung und Kontrolle der Funktionstüchtigkeit ist wie bei vielen öffentlichen Angeboten notwendig, kann aber auch von solidarisch handelnden Privatpersonen erledigt werden, die das Angebot für erhaltenswert befinden.

### Pop-Up-Konsum

Der englische Ausdruck *to pop up* bedeutet auf Deutsch etwa *plötzlich auftauchen* und beschreibt das dahinterstehende Konzept des Temporären. Der Verkauf findet für einen kurzen Zeitraum von nur einem Tag bis zu einem Monat an Orten statt, die nicht immer für diesen Zweck verwendet werden. Die Zweckentfremdung ist ein wichtiger Teil des Konzepts, denn darin liegt großes Potential für die Verkäufer. Die Mieten abseits großer Geschäftsviertel und der improvisierte

Charakter der Einrichtung erlauben geringe finanzielle Ausgaben für die temporäre Verkaufsmöglichkeit. Die Werbung erfolgt kostengünstig über Mundpropaganda oder soziale Netzwerke im Internet. (vgl. WeltN24 GmbH, 2008, online) Die ersten Pop-Up-Stores haben ihre Wurzeln in Amerika und Japan in den späten 1990er Jahren, vor allem im Bereich der Mode. Der Verkauf von Kleidung wird musikalisch umrahmt – eine Kombination, die häufig in der Popkultur erwähnt wird. (vgl. Moore et al., 1999, online) Gleichzeitig wird das Interesse der KonsumentInnen durch die kurzzeitige, exklusive Verfügbarkeit von Waren angeregt. Die AnbieterInnen variieren von DesignerInnen, die in kleinen Stückzahlen produzieren bis zu international verbreiteten Marken, die unter anderem Produkte entwerfen lassen, die ausschließlich bei einem dieser Einkaufsevents verfügbar sind. Pop-Up-Verkauf basiert auf der Verbindung unterschiedlicher Talente, der grafischen Gestaltung des Marketings, der Architektur des Verkaufsorts und darstellender Kunst in Form von Performance und Musik. Neben dem Einzelhandel gibt es weitere Formen des Konsums wie temporäre Restaurants, aber auch Hotels und Veranstaltungsorte. Eine Internetplattform stellt die Möglichkeit der Vermittlung temporärer Flächen zur Verfügung: Auf der Plattform *the-storefront.com* können BesitzerInnen ihre Immobilien zur Miete anbieten und VerkäuferInnen nach geeigneten Orten für den temporären Verkauf suchen. Die Geschäfte können tageweise je nach Verfügbarkeit angemietet werden.

## **Kundenindividuelle Massenfertigung**

(engl. *mass customization*)

Darunter wird das Individualisieren von Produkten, die in großer Stückzahl vorhanden sind, verstanden. In der Maßstäblichkeit variieren die Produkte vom Ring bis zum Auto (vgl. perspektive:blau, 2015, online). Bezüglich des Fertigungsgrades gibt es Unterschiede, wann die Individualisierung stattfindet. (vgl. Coletti & Aichner, 2011, S. 1) Die Kombination von unterschiedlichen Gewerbeformen ist bei dieser Form des Angebots gegeben. Ein Geschäft kann beispielsweise Produkte in der Standardversion verkaufen oder auf Wunsch vor Ort individualisieren. Neben der *built-to-order*-Option ermöglichen moderne Fertigungsmethoden wie CAM und Rapid Prototyping solche Angebote. Das Bedürfnis, Produkte zu kaufen, die individuell sind und eigens gefertigt wurden, ist durch das große Angebot, welches man heute in praktisch jedem Bereich der Konsumwelt vorfindet, entstanden. In den konsumorientierten Teilen der Welt sind die Existenzbedürfnisse zu einem Großteil gestillt. Selbstverwirklichung ist nach Maslows Bedürfnispyramide das Bedürfnis der zweithöchsten Stufe vor der Transzendenz (das Bedürfnis nach Erfahrungen, welche die eigenen Sinne übertreffen). Neben der Steigerung der intrinsischen Bedürfnisbefriedigung gibt es, wie von Coletti und Aichner vorgeschlagen auch externe Faktoren. Im Fall des Konsumbedürfnisses dürfte ein Großteil der von außen einwirkenden Faktoren durch die Werbe- und Marketingindustrie abge-

deckt werden. Ästhetische Aspekte, die den sozialen Status und den Wohlstand zeigen, werden mit persönlichen ästhetischen Aspekten erweitert, die zusätzlich die Individualität des Konsumenten unterstreichen sollen. Vor allem Zweitere stellen die Nachfrage individualisierter Massenfertigung sicher. Kundenindividuelle Massenfertigung kann auch durch die KonsumentInnen selbst erfolgen. Die KundInnen schlüpfen in die Rolle der ProduzentInnen, die vom Betreiber instruiert werden. Eine *do-it-yourself*-Keramik-Werkstatt findet sich beispielsweise in der Schleifmühlgasse im 4. Bezirk. Mehrere Aspekte sind positiv zu nennen:

- Der direkte Bezug zum Produkt wird durch die eigene verrichtete Tätigkeit gestärkt, was dem Phänomen des Wegwerfens entgegenwirken kann.
- Es wird ein Bewusstsein für die Relation zwischen Arbeit und Preis geschaffen. Dieses Verhältnis geht bei der Produktion in sogenannten Sweatshops verloren (vgl. Kap. 3).
- Die Erlangung neuer Fähigkeiten ist förderlich, um Menschen das Wiederverwenden, Adaptieren und Reparieren zu vermitteln.
- Die soziale Komponente des Austauschs und Interaktion zwischen Menschen.

## 7. Zusammenfassung

Konsum in materieller und immaterieller Form kann in vielen Varianten erfolgen. Die in diesem Kapitel vorgestellten klassischen Formen variieren stark in ihren Eigenschaften in Bezug auf soziale Inklusion – sowohl von KäuferInnen- als VerkäuferInnenseite. Die ökonomische Schwelle ist nicht nur für die KonsumentInnen eine Hürde, sondern auch für Personen, die Waren oder Dienstleistungen anbieten möchten. Die immaterielle Form des Konsums variiert, wie auch die materielle, in ihrer zeitlichen Maßstäblichkeit von einer temporären Veranstaltung oder Intervention in Form eines Flash-Mobs bis zu einem Megaevent wie dem Donauinselfest. Auf materieller Ebene sind die Angebote ähnlich breit gefächert; es gibt Personen, die aus einer Tasche heraus verkaufen oder in einer umfunktionierten Kiste Bücher zum Tausch anbieten (siehe Abb. 9) bis hin zu Einkaufszentren, die Einzugsgebiete über hunderte Kilometer haben und aufwendige Geschäftslokale beheimaten, um auf alle Bedürfnisse der Kunden eingehen zu können. Wie die Auseinandersetzung mit Einkaufszentren gezeigt hat, ist die Maximierung von Umsatz und Profit der Grund für die Schaffung durchdachter Konsumlandschaften (siehe Kap. 3.5). Entscheidend für die Gestaltung sozial inklusiver Angebote ist die ökonomische Schwelle, die dem Konsum zugrunde liegt (siehe Kap. 1). Steigende Segregation und Ungleichheit lassen viele Konsumangebote unzugänglich für bestimmte Personengruppen werden. Neue Ökonomien, welche auch durch technologische Entwicklungen ermöglicht werden, zeigen, dass

ein Umdenken stattfindet. Die Sharing-Economy birgt großes Potential im Bereich der Ausnutzung und Verteilung von Ressourcen. Man könnte kritisieren, dass durch Einsparung von Ressourcen Arbeit und dadurch ökonomisches Wachstum gehemmt wird – im Gegenzug werden durch die Entwicklung und Verbesserung der Strukturen Arbeitsplätze geschaffen. Unter dem Aspekt der ökologischen Nachhaltigkeit ist die effiziente und wertschöpfende Herangehensweise jedenfalls zu befürworten. Das Teilen von nicht mehr Benötigtem mit anderen ermöglicht Menschen den Zugang zu Waren und Dienstleistungen, die möglicherweise auf herkömmlichem Weg unerschwinglich wären. Unternehmen und Personen, die nicht dem solidarischen Prinzip des Teilens folgen, können die Sharing-Economy jedoch in kapitalistischer Weise ausnützen, z.B. um Menschen auszubeuten. Die Folge ist Lohndumping bei den AnbieterInnen der Dienste, welches durch das Verlangen nach Profitmaximierung hervorgerufen wird. (siehe Kap. 3.6) Die Effizienzsteigerung liegt auch dem Pop-Up-Konsum sowie der Zwischen- und Umnutzung

zugrunde. Vorhandene Ressourcen in Form von Raum werden genutzt, um (temporäre) Verkaufsflächen zu schaffen, oder Veranstaltungen zu realisieren. Die Adaptierbarkeit (Polyvalenz) der Orte beeinflusst die Wiederverwertbarkeit und somit die Lebensdauer von Orten. Aktuelle Beispiele sind suburbane Einkaufszentren in Nordamerika, die umgenutzt werden, weil sie nicht mehr rentabel betrieben werden konnten. Angebots- und Nutzungsänderungen infolge direkter Bedürfnisse folgen häufig dem Bottom-Up-Konzept, welches für diese Anwendungen erfolgsversprechender erscheint als die theoretische, abstrakte Planung. Genehmigungen und andere Vergabeprozesse sind unumgänglich in der Produktion von Konsumräumen, aber auch bei Um- und Zwischennutzungen. Aufgrund der Multidimensionalität der beteiligten Akteure und formalen Grundlagen versucht das nächste Kapitel einen Überblick über die Entstehung eines urbanen Stadtteils, welcher neben Wohnungen und Büros auch Konsumräume beherbergt, zu geben.

	kommerziell	gemeinnützig
online	Airbnb Uber	fragnebenan couchsurfing
offline	car2go   DriveNow Second-Hand-Geschäfte	Bücherschränke Leihladen

Abb. 11 Übersicht von Angeboten der Sharing-Economy nach Verfügbarkeit (online | offline) (eigene Darstellung nach eigener Erhebung)



# 4. Vergabeprozesse

1. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (FWuBP)	46
2. Bedeutung von Vergabeprozessen	52
3. Vergabeprozesse von Wohnprojekten in Wien	54
4. SMART-Wohnbauprogramm	60
5. Vergabeverfahren von errichteten Wohnungen in Wien	62
6. Vergabeverfahren von Geschäftslokalen in Wien	64
7. Gemeinschaftsflächen	66
8. Möglichkeit der Mehrfachnutzung von (halb-)öffentlichen Flächen	67
9. Zusammenfassung	70

# 1. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (FWuBP)

Verfahrensdurchführung durch MA 21 -  
Stadtteilplanung und Flächennutzung

Erstellung eines Entwurfs des  
Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan  
durch MA 21 auf Basis der Masterpläne  
(STEP, Masterplan Verkehr)

optional zusätzlicher Antragsentwurf und  
Erläuterungsbericht in textlicher Form

Umwelt- und Raumverträglichkeitsprüfung

Prüfung durch Fachbeirat für Stadtplanung  
und Stadtgestaltung der MA 21

Bürgerpartizipation

Amtsblatt verkündet Ort, an dem der Antrag  
öffentlich für 6 Wochen zur Einsicht aufliegt  
Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme

schriftliche Stellungnahme durch:  
- Wirtschaftskammer  
- Kammer für Arbeiter und Angestellte für  
Wien  
- Kammer der Architekten und  
Ingenieurkonsulenten für W, NÖ und Bgld.  
- Landwirtschaftskammer  
- Umweltschutzamt

Beschluss durch den Gemeinderat

Abb. 12 Verfahren zur Erstellung und Änderung  
des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans  
(eigene Darstellung)

Die Vorgaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans (FWuBP) sind die Basis für die Planung und den Bau neuer Stadtquartiere. Die Erstellung und Durchführung wird im Folgenden zuerst erläutert. Zusätzlich wird auf Aspekte des FWuBP eingegangen, die besondere Relevanz für die öffentlichen Räume und Konsumorte haben.

## Ablauf

Jedes Bundesland hat eigene Bestimmungen für die Widmung. In Wien sind die gesetzlichen Grundlagen für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in einem Dokument zusammengefasst und in der Wiener Bauordnung geregelt. Die Pläne werden in Form von Verordnungen herausgegeben. Für Erstellung und Änderung sind die gleichen Schritte zu durchlaufen. Der Beschluss der Verordnungen erfolgt durch die MA 21 (Stadtteilplanung und Flächennutzung) und muss im Amtsblatt der Stadt Wien verkündet werden. Um eine Änderung wie am Entwicklungsgebiet vornehmen zu dürfen, müssen wichtige Gründe vorliegen, die eine Änderung rechtfertigen. Im Fall des Entwicklungsgebiets kann die Bevölkerungsentwicklung (Anstieg der Bevölkerungszahl) und die Änderung der infrastrukturellen Gegebenheiten (Bau des Hauptbahnhofs) herangezogen werden. (vgl. §2(1) BO für Wien, Fassung vom 16.1.2015) Der Magistrat hat Pläne zu erstellen, welche die Gestaltung und Entwicklung der Plangebiets zeigen. Neben einer Umweltprüfung durchlaufen die Pläne die Prüfung des Fachbei-

rats für Stadtplanung und Stadtgestaltung der MA 21. Für das rechtmäßige Zustandekommen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans müssen die Planmaterialien sechs Wochen zur öffentlichen Einsicht aufliegen. Das Wiener Amtsblatt muss verkünden, wo dies der Fall ist. Innerhalb der sechswöchigen Frist kann schriftlich eine Stellungnahme beim Magistrat eingebracht werden. Neben diesen Prüfungen müssen die Pläne auch auf der Wirtschaftskammer Wien, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland und der Wiener Landwirtschaftskammer sowie der Wiener Umweltschutzamt aufliegen. Diese Institutionen können ebenfalls während der sechs Wochen schriftlich Stellung nehmen. Die MA 21 führt die Verfahren zur Änderung oder Neufassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans unter Berücksichtigung der schriftlichen Stellungnahmen durch. (vgl. wien.at: Magistrat der Stadt Wien, 2014a, online)

## Partizipation

Die MA18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung hat 2012 das *Praxisbuch Partizipation* herausgebracht und spricht darin unter anderem die Flächenwidmung als formelles Beteiligungsverfahren an (vgl. Stadt Wien - MA 18, 2012b, S. 13). Die Möglichkeit, sich als BürgerIn zu beteiligen, ist sehr begrüßenswert, nur bleibt die Frage der tatsächlichen Auswirkung durch schriftliche Stel-

lungen während der sechswöchigen Frist. Reinhard Seiß beschreibt die Ohnmacht von MieterInnen, die im Gegensatz zu EigentümerInnen kein Einspruchsrecht bei der Auflage der Pläne haben (vgl. Seiß, 2013, S. 21), aber die Auswirkungen von Änderungen der FWuBP spüren.

### **Bestimmungen betreffend Konsumräume in der Bauordnung**

In Bezug auf Konsum und unterschiedliche öffentliche Nutzungen sind unter anderem §1(2) („Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung“) und Punkt 3 („angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge“) (§1(3) BO für Wien, Fassung vom 16.1.2015) relevant. Die tatsächliche Ausführung dieser Punkte ist von Fall unterschiedlich und liegt im Ermessen der Bearbeiter der Anträge. Die Entscheidung ist subjektiv und kann in ihrer Ausführung variieren. Seiß verweist auf sehr allgemein gehaltene Formulierungen in der Wiener Bauordnung, die viel Raum für Interpretation lassen (vgl. Seiß, 2013, p.121f) Die Auflistung aller Bestimmungen findet sich im Anhang. Dabei wurden relevante Festlegungen bezüglich der Konsumräume im FWuBP grün

hervorgehoben.

Gemischte Wohngebiete mit Geschäftsvierteln haben die Einschränkung, dass „der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3.5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt“, um eine Nutzung außer Wohnen im Erdgeschoß zu erreichen. (§6(10)BO für Wien, Fassung vom 16.1.2015, S. 14) Die Einschränkung bezieht sich jedoch nur auf die Wohnnutzung und schreibt keine Nutzung für das Erdgeschoß vor. Durch besondere Bebauungsbestimmungen (in der Liste unter der Abkürzung „BB“ zu finden) kann die Höhenangabe auch verändert werden. Für den Bauträger bedeutet diese Einschränkung nicht, dass (halb-)öffentliche Nutzungen wie Geschäfte Ateliers oder Arbeitsplätze, die in Geschäftsvierteln normalerweise vorzufinden sind, zwangsweise vorgesehen sein müssen. Eine zusätzliche Festlegung könnte individuelle Nutzungen vorgeben (siehe Kap. 7). Beispielsweise könnten durch eine Festlegung Straßenzüge die Auflage erhalten, eine bestimmte Anzahl der Erdgeschoßlokale mit Funktionen auszustatten, die einen Mehrwert in Bezug auf öffentliche Nutzung darstellen. Solche Festlegungen bedürfen einer individuellen Prüfung. Je nach Umgebung können unterschiedliche Maßnahmen betrachtet werden. Die Gebietsbetreuungen verfügen durch den direkten Kontakt zu Geschäften und Bewohnern über viel Wissen bezüglich der Bedürfnisse der Grätzel und sollten in diesen Fällen herangezogen werden.

Einkaufszentren sind laut Wiener Bauordnung

„Bauvorhaben mit Räumen, die überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren beziehungsweise für das Erbringen von Dienstleistungen bestimmt sind, soweit die Fläche dieser Räume zusammen mehr als 2.500 qm beträgt.“ (§7c(1) BO für Wien, Fassung vom 16.1.2015, S. 16) Der Hauptbahnhof wird in der Widmung mit zusätzlichen Festlegungen genauer beschrieben. Diese zeigen eine Widmung von 7 500 qm als Einkaufszentrum (vgl. wien.at: Magistrat der Stadt Wien, 2011, online). In Bezug auf die Wiener Bauordnung stellt sich die Frage der Auslegung von §7c (4), welcher eine Prüfung der Auswirkungen eines neuen Einkaufszentrums vorschreibt. Diese Prüfung sieht die Wechselwirkungen mit den bestehenden Einkaufszentren, Einkaufsstraßen und Geschäftsstraßen vor. Der subjektive Eindruck der Umgebung lässt nicht unbedingt auf ein dringliches Bedürfnis eines Einkaufszentrums schließen. In Bezug auf Nutzungsdiversität gibt es Versuche, neue Konzepte, wie das Stadthaus von nonconform architektur (vgl. raith nonconform architektur vor ort, n.d., online) oder die Quartiershäuser im Sonnwendviertel Ost zu etablieren. (vgl. Interview GB10, 2.12.2014, Anhang) Diese wollen, ähnlich den Gründerzeithäusern, unterschiedliche Nutzungen und Adaptierungen in den einzelnen Wohnungen bieten. Große Räume erlauben die Nutzung als Wohn-/Schlafzimmer, aber auch als Praxiszimmer oder Büro. Die großzügigen Raumhöhen von bis zu 3.5 m kommen Nutzungen über das reine Wohnen hinweg entgegen. Die Bauklassen bestimmten die maximale Höhe

einer Bebauung am Grundstück. Um die Nutzflächen zu maximieren, werden deshalb im Geschoßwohnbau vor allem Wohnungen mit geringer Geschoßhöhe (diese setzt sich aus der lichten Raumhöhe und dem Deckenaufbau zusammen) realisiert (vgl. z.B. Projekte der Wohnfonds, 2009). Eine Regelung bezüglich der Stockwerke oder Gesamtbauhöhe würde den PlanerInnen mehr Spielraum in der Gestaltung erlauben.

Vor einer Änderung der Bauordnung sind die Auswirkungen in Bezug auf viele Faktoren zu prüfen. Reaktionen, die nicht sofort absehbar sind, können sich dadurch ergeben. (vgl. derStandard.at, 2014a, online)

## **Zusammenfassung**

Die erwähnten neuen Konzepte für Wohnhäuser zeigen im FWuBP, dass zusätzliche Erläuterungen vermerkt werden, um die neuen Ideen nach erfolgter Widmung auch wirklich in die Tat umzusetzen. Ein Vergleich von zwei Gebieten im Sonnwendviertel Alt (gründerzeitliche Bebauung) und dem neuen Quartier im östlichen Teil des neuen Sonnwendviertels zeigt, dass sich die Anzahl der zusätzlichen Erläuterungen (BB) stark gesteigert hat. Auf Basis der Fläche und der Zahl der BB wurde deren Dichte pro 10 000 qm ermittelt. Diese ist im neu entstandenen Sonnwendviertel mehr als fünf Mal so hoch wie im alten Teil (siehe Abb. 15). Die Entwicklung von genaueren Bestimmungen für genauere Vorgaben, durch die Widmung festgelegt, erscheint positiv, da die re-

gulären Bestimmungen im FWuBP (siehe Anhang) das breite Spektrum an Regulationsmaßnahmen nicht abdecken können.

Die Bestimmungen bedeuten für die ArchitektInnen und PlanerInnen nicht, dass sie noch weniger Freiheiten besitzen. Das Gegenteil kann der Fall sein, wenn die Vorgabe von unterschiedlichen Nutzungen auf Bauplätzen besteht. Im Vergleich zu monofunktionalen Wohngebäuden ist ein höheres Maß an Freiheit in Bezug auf den Entwurf, aber auch auf Konzepte zu erwarten. Die Einschränkung auf reine Wohnnutzungen ist aus Sicht der Bauträger nachvollziehbar, da die Vermietung und der Verkauf von Wohnraum ihr Hauptgeschäft darstellt. Für die Qualität von Quartieren und Vierteln ist die Mischung von Nutzungen, wie bereits erwähnt, von großer Bedeutung und begrüßenswert.

Wie dieses Kapitel zeigt, sind vor allem die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne ein Mittel, um die Interessen der Stadt im Sinne der Allgemeinheit durchzusetzen. Die Bauplätze für geförderten Wohnbau sind nach erfolgter Widmung noch durch den Wohnfonds Wien den Weisungen der Stadt unterlegen. Grundstücke, die jedoch auch an private Bauträger veräußert werden dürfen, unterliegen neben der Widmung nur mehr sehr eingeschränkt einer Kontrolle der Stadt, wenn nicht um Förderung angesucht wird. Die genaue Ausformulierung dieser Verordnungen in Bezug auf die Errichtung und Vergabe von öffentlichen und halböffentlichen Räumen ist im Interesse der Stadt.

Um einen Überblick über mögliche besondere Bebauungsbestimmungen zu geben, werden relevante Festlegungen aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gesucht und im Folgenden erklärt. Die Bestimmungen wurde aus dem Widmungsplan von [wien.gv.at/stadtplan](http://wien.gv.at/stadtplan) entnommen. Die Position der Grundstücke ist Abb. 15 zu entnehmen:

*(1) „Die Bruttogeschoßfläche darf in Summe 4.500 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.“*

Die Festlegung einer maximalen Bruttogeschoßfläche ist neben der Bauklasse (zulässige Gebäudehöhe) und der Grundflächenzahl (GRZ, Überbauungsgrad eines Grundstücks) eine Möglichkeit, das Volumen auf einem Bauplatz zu beschränken. Der Vorteil liegt in der Variabilität der Geschoßhöhen und der Kubatur. Dieser Bauplatz ist mit Bauklasse II gewidmet, darf somit eine maximale Höhe von 12 m aufweisen. Je nach Geschoßhöhe und GRZ sind 2 oder 3 Geschoße möglich, die zur maximalen BGF (Bruttogeschoßfläche) von 4 500 qm führen.

*(2) „Mindestens 50 v. H. der Bruttogeschoßfläche der Geschoße, die ganz oder teilweise über dem anschließenden Gelände liegen, müssen für soziale Einrichtungen verwendet werden.“*

Die Vorgabe, dass 50% der BGF für soziale Einrichtungen verwendet werden müssen, erscheint in Bezug auf Inklusion eine gute Möglichkeit zu

sein, um die Schaffung sozialer Räume sicherzustellen. Jedoch ist der Begriff *soziale Einrichtung* in der Bauordnung nicht definiert und könnte durch die Dehnbarkeit dieses Begriffs auch Nutzungen erhalten, die nicht von sozialem Interesse sind. Räume sozialer Nutzung bieten, anders als exklusive, kommerzielle Konsumräume, sozial inklusiven Formen des Handels eine Möglichkeit, da diese Immobilien mit der Einschränkung durch soziale Nutzung nicht dem freien Markt unterliegen. Der Katalog des *Fonds Soziales Wien* (FSW), des *Dachverbands Wiener Sozialeinrichtungen* und der *Sucht und Drogenkoordination Wien* wäre eine breit gefächerte Basis für die Eignungsprüfung in Bezug auf Soziales. (vgl. Wiener Dachverband für Sozial-Ökonomische Einrichtungen, 2015b, online u. Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen, 2014, online) Eine genaue Eingrenzung der Begriffe und Widmungen ist jedenfalls zu empfehlen, um in Zukunft Rechtsstreitigkeiten bezüglich der Nutzung zu verhindern.

Auf einem anderen Grundstück im östlichen Sonnwendviertel gibt es konkrete Auflagen für Kinderbetreuungseinrichtungen:

(3) „Mindestens 1.400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche der Geschosse, die ganz über dem anschließenden Gelände liegen, müssen für Bildungseinrichtungen für Kinder verwendet werden.“

(4) „Auf der mit BB15 bezeichneten Grundfläche wird der Raum bis zu einer Höhe von 4,7 m über dem anschließenden Gelände der öffentlichen

*Verkehrsfläche gemäß § 53 BO für Wien zugeordnet. Der darüber liegende Raum wird als gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel, Bauklasse V, geschlossene Bauweise ausgewiesen.“*

Diese besondere Bestimmung bezieht sich auf freizuhaltende Durchgänge im Erdgeschoßbereich einer Bebauung, meist zwischen öffentlichem Straßen- und Gehsteigraum und Innenhöfen. Im konkreten Fall handelt es sich um einen Durchgang im neuen Sonnwendviertel. Dieser ist laut Plan 14 m breit und besitzt, wie im Text ersichtlich, eine lichte Höhe von mindestens 4.7 m. Durchgänge, die den öffentlichen Raum mit Räumen verbinden, die von PassantInnen als halböffentlich oder privat wahrgenommen werden, sollten möglichst großzügig gestaltet werden, um die Nutzung dieser Angebote sicherzustellen. Durch die physische Trennung von Innenhöfen ist für Personen, die nicht im Gebiet wohnen, nicht eindeutig ersichtlich, ob die Freiräume für alle zugänglich sind und von der Allgemeinheit genutzt werden dürfen.

Beispiele für gelungene Umsetzungen von Parks in Innenhöfen von Wohnquartieren sind z.B. der Alois-Drasche-Park und Planquadrat-Park im 4. Bezirk. Die beiden Parks unterscheiden sich bezüglich der Zugänglichkeit, wie in den Plänen zu sehen ist. Der Alois-Drasche-Park ist über Straßen und Gehsteige erschlossen und wird deshalb vor allem für Fußgänger als Transportweg verwendet. Die hohe PassantInnenfrequenz stellt

auch eine hohe Zahl an Personen, die im Park verweilen, sicher. Der Planquadrat-Park hingegen ist durch kleine öffentliche Durchgänge erschlossen. In diesem Park ist vor allem die Bekanntheit im Stadtteil verantwortlich für die hohe NutzerInnenfrequenz. (vgl. wien.at: Magistrat der Stadt Wien, 2009, online) Die beiden Innenhöfe zeigen, dass unterschiedliche Vorgehensweisen angewendet werden können, um Freiräume für viele Benutzer attraktiv zu machen. Parks, die ein höheres Maß an physischer Trennung haben, können durch gezielte Informationen und Beschilderungen zu bekannten Orten werden. Da öffentliche Orte, wie Parks, durch die Nutzung dieser (re-)produziert werden, ist eine hohe Nutzerfrequenz förderlich für eine hohe Aufenthaltsqualität. Die ursprüngliche physische Repräsentation verschwindet mit der Aneignung und den Handlungen zunehmend in den Hintergrund (siehe Kap. 2.3).

Diese Beispiele sind nur ein Teil der Vielzahl von möglichen Bestimmungen, um in der Flächenwidmung auf die öffentlichen Räume der Stadt einzuwirken. Wie der östliche Bereich des Sonnwendviertels zeigt, wurde bei der Widmung 2014 häufig Gebrauch davon gemacht. Ein anderer Aspekt dieser Bestimmungen ist, dass sie auch verwendet werden können, um durch Vorgaben Nutzungen oder Einschränkungen vorzuschreiben, die nicht dem Gemeinwohl entsprechen und aus der Not heraus beschlossen werden, um bei Verhandlungen über Widmungs- und Bebauungsbestimmungen auf einen grünen Zweig zu kommen. Um Raum für alternative, neue Konsumformen

in neuen Stadtteilen zu schaffen, könnte im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan neben den Gewerbe- und Geschäftsgebieten eine eigene Kategorie eingeführt werden. Die eindeutige Begriffsbestimmung ist dabei essentiell, um Streitigkeiten bezüglich Vergabe und Nutzung zu vermeiden. Gemeinnützige Vereine, die gemeinnützige Leihservices, andere Dienstleistungen oder Ausbildungsangebote anbieten, wären in eine solche Art der Nutzung zu integrieren.

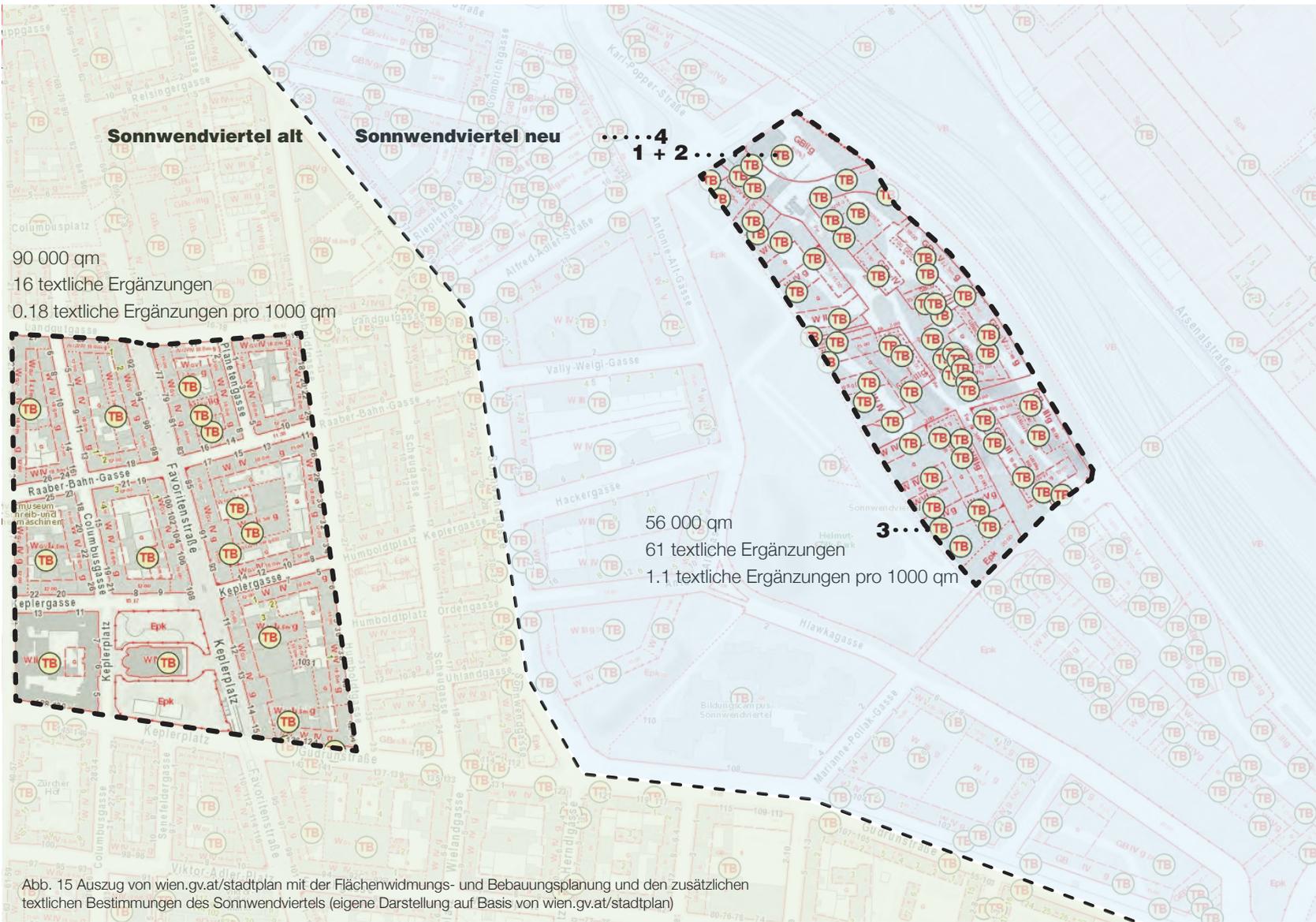
Der FWuBP ist ein Instrument, das von der Stadt angewendet werden kann, um nach der Veräußerung von Grund sicherzustellen, dass in den geschaffenen Räumen auch Nutzungen vorzufinden sind, die nicht nur den ökonomischen Richtlinien des freien Markts folgen, sondern auch der Allgemeinheit dienlich sind. In Bezug auf die Privatisierung von Flächen, die einem Unternehmen gehören, welches zu 100% in staatlichem Besitz ist, erscheint diese Maßnahme verfolgswert. Die Widmung kann – korrekt und wohl überlegt eingesetzt – ein starkes Regulierungsinstrument sein, welches Gültigkeit und Einfluss auf die Räume der Stadt hat – seien sie öffentlich, halböffentlich oder privat.



Abb. 13 Alois-Drasche-Park mit Zugängen über die angrenzenden Verkehrsflächen (Quelle: [wien.gv.at/stadtplan](http://wien.gv.at/stadtplan))



Abb. 14 Planquadrat-Park mit Zugängen über öffentliche Durchgänge (öDg lt. FWuBP) (Quelle: [wien.gv.at/stadtplan](http://wien.gv.at/stadtplan))



## 2. Bedeutung von Vergabeprozessen

Nach erfolgter Widmung der Grundstücke beginnt in der Regel die Vergabe an die (Wohn-)Bauträger. In diesem Kapitel werden neben den Prozessen und AkteurInnen, die zum Bau der Wohnungen führen, auch die Bedingungen und Abläufe der Personen erläutert, die eine Wohnung suchen. Vor allem bei geförderten Wohnungen und Gemeindewohnungen sind die Wohnungsvergabekriterien wichtig, um eine soziale Vergabe zu erreichen. Die Nutzung der öffentlichen Räume im Quartier ist von den Vergabekriterien für die Wohnungsnutzer abhängig, da diese die Bewohnerstruktur determinieren. Die Vergabe der Geschäftslokale schlägt sich in der Struktur der Mieter und Geschäftsleute, und somit im (Konsum-)Angebot nieder. Zusätzlich werden Möglichkeiten der Finanzierung und Verteilung angeführt, die neue Formen des Konsumierens und Produzierens ermöglichen. Die Vergabekriterien und -abläufe werden anhand des Entwicklungsgebiets beschrieben. Die Vergabe an interessierte MieterInnen geschieht anhand der gültigen Standards in Wien. Beim Realisieren von städtebaulichen Projekten gibt es viele Beteiligte und somit unterschiedliche Interessen von öffentlicher, wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und staatlicher Seite, die koordiniert werden müssen. Diese Abläufe und Regeln variieren je nach Tradition und Geschichte der jeweiligen Stadt, sowie nach dem Angebot und der Nachfrage. Die Wachstumsprognosen für Wien drängen die Stadt zu einer schnellen Produktion von Wohnraum. Diese sollen Entscheidungen zur schnelleren Produktion von

Wohnraum legitimieren. Die Vergabe der stadtplanerischen Masterpläne an die Bauträger ist maßgeblich für die Gestaltung des umbauten Raums, und der Orte zwischen den Gebäuden, da diese Räume in weiterer Folge Schauplatz von sozialem, öffentlichem Leben und Handeln in der Stadt sind. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist dabei das stärkste Instrument, um aus Sicht der Stadt sicherzustellen, wie diese Räume physisch gestaltet werden. Vorgaben zur Nutzung und Vergabe (halb-)öffentlicher Räume (siehe voriges Unterkapitel) können zusätzlich eine Richtung des sozialen Lebens vorgeben. Der geförderte Wohnbau wird heute nur noch indirekt vom Land Wien durch die MA 62 (Wiener Stiftungs- und Fondsregister) geprüft. Diese ist die Aufsichtsbehörde für den Wohnfonds Wien. Im Gegensatz zur Zeit, als noch Gemeindebauten errichtet wurden, ist die Stadt nicht mehr direkter Produzent neuer Wohnflächen, wobei die SPÖ Wien bei ihrer Klubtagung im Februar 2015 bekannt gab, die Errichtung von Gemeindebauten wieder aufzunehmen (vgl. Krutzler et al., 2015, online). Der Wohnfonds Wien ist die Institution für den Ankauf neuer Flächen, die Ausschreibung und Vergabe von geförderten Wohnbauprojekten. Je nach Projekt gibt es unterschiedliche Schritte, die in die Wege geleitet werden müssen, wie beispielsweise im Fall des Entwicklungsgebiets, wo Bestandsgebäude einerseits erhalten bleiben und andererseits abgerissen werden. Durch einen Wettbewerb der ÖBB wurde ein Masterplan für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, in Zusammenarbeit mit der

Stadt Wien beschlossen. Der genaue Ablauf dieses Wettbewerbs wird in Kapitel 6 erläutert. Im aktuellen Stadtentwicklungsplan der Stadt Wien (STEP 2025) wird auf die Notwendigkeit der Beschleunigung der Prozesse zur Entscheidung hingewiesen, um dem steigenden Bedarf an Wohnraum entgegenzukommen. Erstarrte Regeln und Mechanismen sollen von flexiblen Verfahren abgelöst werden, die auch bei Projekten mit nicht-öffentlichen Akteuren die Grundsätze der Stadt wahren. (vgl. Stadt Wien - MA 18, 2014a, S. 26) Ob dieses Vorhaben in Zukunft – wie so optimistisch beschrieben – durchgeführt wird, zeigt sich bei der Realisierung kommender Projekte. Die Komplexität dieses Themas erfordert eine gewisse Zeit. Es ist bekannt, dass Verfahren und Genehmigungen langwierig für Bauwillige sind. Eine Methode, um Beschleunigung bei der Realisierung zu erreichen, sind kooperative Verfahren, bei denen unterschiedliche Beteiligte zusammenarbeiten und ihre Interessen vertreten. Bei diesem Verfahren wird kein Wettbewerb ausgeschrieben. PlanerInnen, die am Verfahren beteiligt sind, sind automatisch beauftragt. In Bezug auf den Entwurf besteht dadurch die Gefahr des Qualitätsverlusts, wenn sie ungewissenhaft ausgewählt werden (vgl. Temel et al., 2014, online). Durch beschleunigte Verfahren besteht Gefahr, dass nicht mehr alle Beteiligten ausreichend Gehör finden. Partizipation aller Akteure ist mit organisatorischem und zeitlichem Aufwand verbunden und sollte in Zukunft nicht weniger relevant sein.

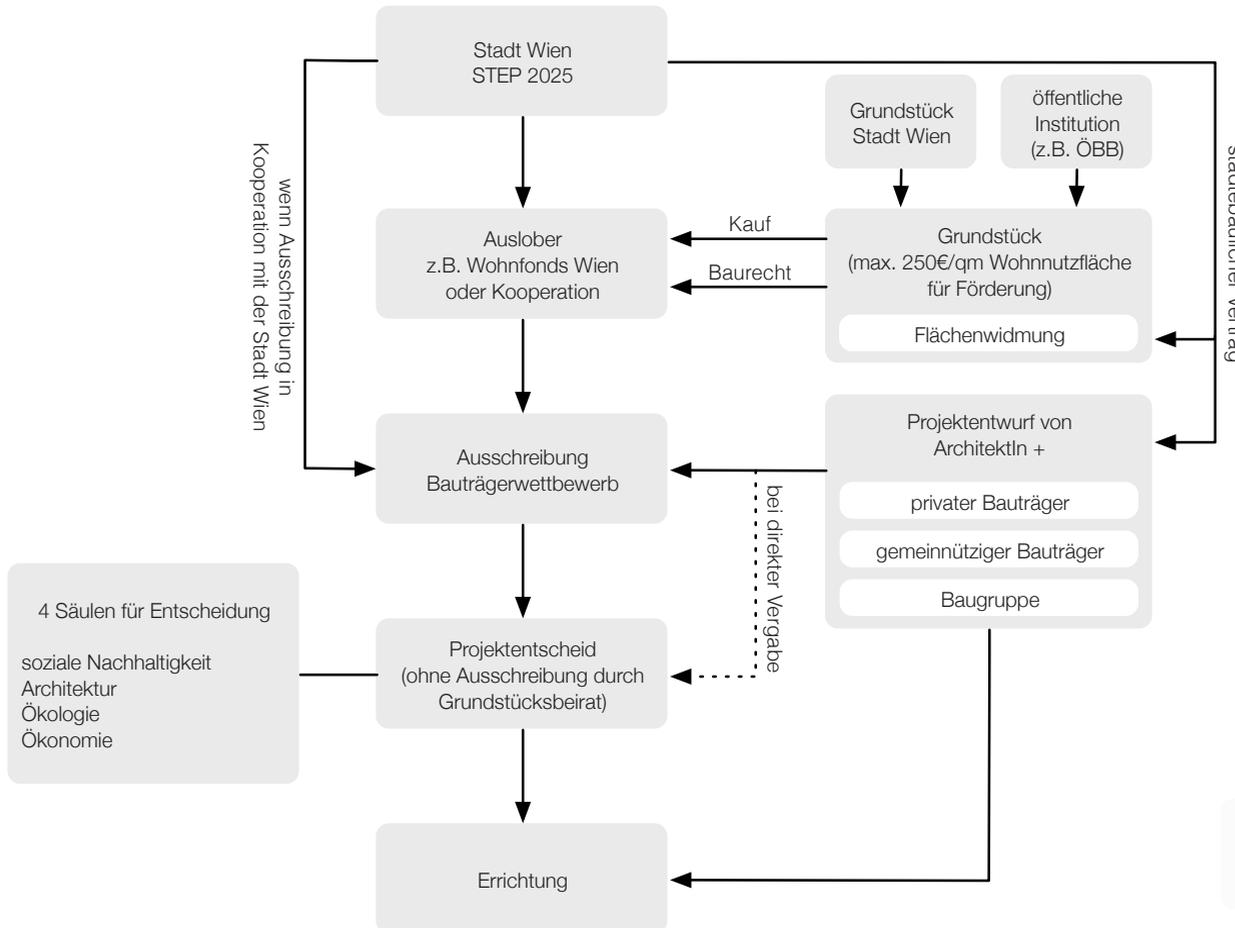


Abb. 16 Ablauf von der Vorgabe des Stadtentwicklungsplans „STEP“ bis hin zum Beginn der Errichtung der Gebäude durch den jeweiligen Bauträger. (eigene Grafik) Auf die einzelnen AkteureInnen und Bedingungen wird in den folgenden Seiten eingegangen.

### 3. Vergabeprozesse von Wohnprojekten in Wien

#### SMART-City-Konzept:

##### Lebensqualität:

soziale Inklusion, Partizipation  
Gesundheit  
Umwelt

##### Ressourcen:

Energie  
Mobilität  
Infrastruktur  
Gebäude

##### Innovation:

Bildung  
Wirtschaft  
Forschung, Technologie  
Innovation

(Auflistung der wichtigsten Punkte nach: Stadt Wien - MA 18, 2014b, S. 17)

Dieser Teil behandelt die im vorigen Unterkapitel gezeigten unterschiedlichen AkteurlInnen und Faktoren, die grundlegend für die Errichtung von Wohnprojekten sind.

#### Stadtentwicklungsplan

Der etwa alle 10 Jahre herausgegebene Stadtentwicklungsplan der Stadt Wien (STEP) befasst sich mit der überörtlichen Raumplanung. Die Stadtentwicklungskommission stellt sicher, dass im Stadtsenat und Gemeinderat die vorgenommenen Ziele verwirklicht werden und sich in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen, Zielgebieten und Stadtteilplanungen niederschlagen. (vgl. wien.at: Magistrat der Stadt Wien, 2014b, online)

Wichtige Punkte im STEP 2025 bezüglich des Entwicklungsgebiets sind unter anderem die Themen *Polyzentralismus* und das Etablieren von Identitäten in Stadtteilen, Beschleunigung im Vergabewesen, neue Mobilitätskonzepte und vielfältige Urbanität. Diese Maßnahmen fallen unter das im Jahr 2011 von Michael Häupl ausgerichtete SMART-City-Konzept. (vgl. Stadt Wien - MA 18, 2014a, S. 7f) Die wichtigsten Stichworte zur SMART-City sind Lebensqualität, Ressourcen und Innovation (vgl. nebenstehende Auflistung). Kritisch zu hinterfragen sind die tatsächlichen Handlungen, die auf diese Versprechen folgen. Auch die bereits erwähnten beschleunigten Vergabeverfahren bergen, entgegen der erwähnten sozialen Inklusion und Partizipation, die Gefahr,

dass vor allem Personen oder Institutionen mit weniger Stimmgewicht nicht mehr gehört werden. Im Fall der Konsumstrukturen wären vermutlich kleine Händler und Marktstandler die ersten, die dabei weniger Gehör bekommen, großen Konzernen würde jedoch weiterhin Aufmerksamkeit geschenkt. Neue Standards in der Gebäudeperformance und Bauphysik können auch zu einem Problem für weniger finanzstarke Unternehmen werden, wenn diese aufgrund höherer Standards mit der Erneuerung ihrer Geschäftslokale nicht mehr mithalten können. Die Förderung von kleinen Betrieben könnte diesem Ungleichgewicht entgegenwirken. Die Wirtschaftskammer Wien entwickelt momentan Maßnahmen für die Geschäfte um die Fußgängerzone Favoritenstraße mit dem Projekt *Urbanitätsoffensive Hauptbahnhof Umfeld* (UHU).

In Bezug auf Urbanität weist der Stadtentwicklungsplan auf das Vorhandensein von Konsummöglichkeiten in Wiens Zentren und Nutzungsvielfalt hin. Als Kernelement wird die Stärkung der Erdgeschoßzonen im Masterplan zur Urbanitätsoffensive der Wirtschaftskammer Wien erwähnt. (vgl. ebd., S. 60) Die Widmungskategorie *Geschäftsstraße* soll verstärkt eingesetzt werden, um in den Stadtteilzentren eine Stärkung innerstädtischer Einkaufszentren zu erzeugen. Der Bau eingeschößiger Handelsimmobilien soll durch eine Präzisierung der Widmungskategorie *gemischte Baugebiete - Betriebsbaugebiet* verhindert werden. (vgl. ebd., S. 83) Diese Kategorie erlaubt in der aktuellen Fassung der Bauordnung

die Errichtung von Geschäftslokalen in Gebieten mit niedriger Bebauungsdichte. (vgl. §6(9) BO für Wien, Fassung vom 16.1.2015, S. 14)

Das Wohnumfeld, also die öffentlichen Räume, Nahversorger und zentralen Dienstleister, sowie Kultureinrichtungen sollen niederschwellig für jeden erreichbar sein. Dies erfordert ein Umdenken in den Planungen der Stadtteile hin zu einer ganzheitlichen Betrachtungsweise von Stadtteilen, nicht mit zentralem Fokus auf den eigenen Bauplatz. Wettbewerbsbeiträge des Wohnfonds Wien, die mit der 4. Säule *soziale Nachhaltigkeit* bewertet wurden, zeigen einen Verbesserungsbedarf zu einem kooperativen Entwurf über den Bauplatz hinweg. Diese Planungen würden dem Prinzip der Beschleunigung von Planungsprozessen widersprechen, wären aber einer positiven Entwicklung der neuen Wohnumfelder zuträglich.

### **Grundstück**

Im Fall des Entwicklungsgebiets (EG) handelt es sich um eine Umwidmung eines stillgelegten Servicebahnhofs auf Basis eines städtebaulichen Entwurfs und Verwertung des Baulands durch die ÖBB. Das für eine künftige Bebauung vorgesehene Grundstück wird von einem Sachverständigen nach mehreren Gesichtspunkten bewertet. Darunter fallen als *harte Faktoren* die Bauklasse, die vorgeschriebene Nutzung und Bauweise, Bestandsgebäude, Altlasten, die eine Aufbereitung des Bodens erforderlich machen können (diese

sind vor allem bei ehemaligen Industrienutzungen – wie in diesem Fall – von Relevanz), Gebäudenutzungen in der Nähe, die zu Beeinträchtigungen führen können und *weiche Faktoren* wie die Lage in der Stadt, Anbindung und das Entwicklungspotential.

Für unbebaute Grundstücke ohne besondere Eigenschaften kommt dafür meist das *Vergleichswertverfahren* zum Einsatz, welches den Bodenpreis aufgrund anderer, bereits verkaufter Grundstücke ermittelt und dabei Lage, Zuschläge und Abschläge berücksichtigt. (vgl. Kranewitter, 2010, S. 22)

### **Maximaler Grundstückspreis für geförderten Wohnbau**

Der momentane (2015) Maximalpreis für ein Grundstück in Wien ist 250€/qm Wohnnutzfläche für Wohnungen, wenn es für den geförderten Wohnbau vorgesehen ist (vgl. Czaja et al., 2015, online). Dieser Wert ist in den letzten Jahren vor allem für Grundstücke in zentraler Lage zum Problem geworden, weshalb vor allem in den Bezirken innerhalb des Gürtels fast keine geförderten Wohnungen mehr entstehen. (vgl. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, 2015a, online) In Wien werden Grundstücke vom Wohnfonds für gemeinnützige Bauvereinigungen ausgeschrieben. Der Wohnfonds Wien erhält die Grundstücke einerseits von der Stadt Wien, welche noch im Besitz von Grundstücksreserven ist, und, wie im Fall des EGs von den ÖBB, welche

ebenfalls Grundstücke in Wien besitzen, die meist umgewidmet werden müssen, weil diese davor industriell genützt wurden (vgl. wohnfonds\_wien, 2015a, online)

### **Auslober – Wohnfonds Wien**

Der Wohnfonds Wien versteht sich als gemeinnützige Organisation und stellt die Verbindung zwischen Bauträgern, Hauseigentümern und Magistratsabteilungen (MA) her. Außerdem ist der Wohnfonds Wien für die Ausschüttung der Wohnbauförderung zuständig (vgl. Seiß, 2013, S. 76). Er wurde 1984 unter dem Namen *Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds* gegründet. Zu den Kernaufgaben zählen Ankauf von Grundstücken, Neubau in Form von Wettbewerbsdurchführungen und Sanierung aber auch Verwaltung von Immobilien, die im Besitz des Wohnfonds sind. (vgl. wohnfonds\_wien, 2015b, online) Die Beschaffung von Boden für Neubauten ist Voraussetzung für die Ausschreibung eines Bauträgerwettbewerb. Die Projektentwicklung ist verantwortlich für die Ausschreibungsgrundlage des Bauträgerwettbewerbs und muss die Zielsetzungen der Stadt Wien berücksichtigen, die Infrastruktur sicherstellen, Informationen zum künftigen Bauplatz einholen und den Wettbewerb koordinieren.

Wird ein Wohngebäude mit weniger als 300 Wohneinheiten auf einem Grundstück, welches in Besitz des Bauträgers ist errichtet und mit Förderungen der Stadt Wien mitfinanziert wird, bewer-

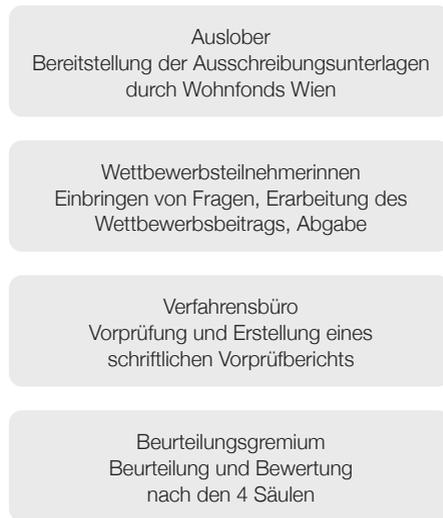


Abb. 17 Ablauf der Ausschreibung von Grundstücken für Wohnbebauung, die vom Wohnfonds für eine Vergabe erworben wurden (eigene Darstellung auf Basis von wohnfonds\_wien, 2015d, online)

tet der Grundstücksbeirat nach den *4 Säulen*, ob das Wohnprojekt den Förderkriterien entspricht. (vgl. wohnfonds\_wien, 2015c, online) Der Grundstücksbeirat setzt sich aus unterschiedlichen Experten zusammen, welche auf drei Jahre ernannt werden. Seiß weist auf Bedenken hin, da die Mitglieder des Grundstücksbeirats häufig selbst aktive Planer sind. Die Position ist ehrenamtlich. Die aufgewendete Zeit wäre unter Umständen höher, wenn man für die Tätigkeit entlohnt würde. Eine Maßnahme, die gerechtfertigt erscheint, nachdem es sich um eine verantwortungsvolle und wichtige Tätigkeit handelt. (vgl. Seiß, 2013, p 76) Die Bauplätze des Entwicklungsgebiets werden voraussichtlich je nach Vergabetyp auch in Kooperation mit der Stadt Wien (wohnfonds wien) und den ÖBB ausgeschrieben (vgl. Interview ÖBB 13.10.2014, Anhang).

### Bauträger

Je nach Art der Wohnbebauung und des Grundstücks gibt es unterschiedliche Bauträger, die in Frage kommen. Der Grundeigentümer entscheidet, welche Bauplätze für welche Bauträger ausgeschrieben werden.

#### Private Bauträger

Diese sind primär an einer ökonomischen Umsetzung interessiert und bauen fast ausschließlich auf Grundstücken, welche Quadratmeterpreise über den Förderkriterien aufweisen. In Wien be-

steht aber auch für gewerbliche Bauträger die Möglichkeit geförderten Wohnraum zu errichten (§9(1) WWFSG, Fassung vom 8.10.2014), wenn die Förderkriterien erfüllt werden. Bis zu einer Projektgröße von 300 geförderten Wohnungen entscheidet der Grundstücksbeirat des Wohnfonds Wien über die Baudurchführung – ab 300 Wohneinheiten ist der Wohnfonds direkt an der Wettbewerbsvergabe beteiligt. Projekte, die besonderen Kriterien bezüglich der Architektur und sozialen Komponente entsprechen, dienen privaten Bauträgern vorrangig zur Aufwertung des eigenen Portfolios. Eine ansprechende Architektur wirkt sich vor allem in repräsentativen Lagen auch auf die Verkaufs- und Mietpreise aus. Da Bauträger, die frei finanziert errichten, vor allem privatwirtschaftliche Interessen verfolgen, ist eine möglichst kosteneffiziente Durchführung der Projekte nachvollziehbar. Der Mehrwert für (halb-)öffentliche Nutzungen in den Projekten bleibt dabei häufig auf der Strecke.

#### Gemeinnützige Bauträger

Diese handeln nicht vorrangig nach ökonomischen Gesichtspunkten, sondern nach anderen Dimensionen wie der sozialen Nachhaltigkeit, Ökologie und der Architektur, unter anderem auch wegen der Bewertungskriterien der Wettbewerbe in Wien durch die Wohnfonds. Projekte gemeinnütziger Bauträger können auch Wohnungen beinhalten, die frei finanziert sind, um die Gesamtbaukosten für ein Gebäude querzu-

finanzieren. Vor allem Wohnungen im Dachgeschoss bieten sich dafür an, bringen diese doch höhere Quadratmeterpreise als durchschnittliche Wohnungen. (vgl. Interview Michael Gehbauer in Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, 2013, S. 17ff) Geschäftslokale im Erdgeschoß, die verkauft werden, stellen eine Möglichkeit dar, um die Baukosten geförderter Wohnnutzflächen gering zu halten. Um die Finanzierung zu sichern, werden die Erdgeschoßflächen häufig an große Ketten wie Supermärkte oder Diskonter vermietet, da diese große Flächen allein übernehmen und diese weniger planerischen Aufwand nach sich ziehen. Zusätzlich handelt es sich dabei meist um sehr liquide Geschäftspartner. (vgl. Interview GBV, 20.11.2014, Anhang). Maximal ein Viertel der Gesamtnutzfläche darf für geförderte Geschäftsräume errichtet werden (§1(1) WWFSG, Fassung vom 8.10.2014). Kleinteilige Geschäftslokale wären gewünscht, da diese unterschiedliche Nutzungen als kleine Läden, Büros oder Werkstätten aufnehmen können. Sie sind aber aufwendiger in der Vermittlung als Lokale für Großmieter. Werkstätten haben zusätzlich den Nachteil anspruchsvoll in der Planung zu sein, weil Lärm- und andere Emissionen Nachbarschaftsstreitigkeiten herbeiführen können.

#### Baugruppen

Die dritte und kleinste Gruppe stellen die Baugruppen dar. Diese sind entweder Privatpersonen, die sich entschließen, ein gemeinsames Wohn-

projekt zu realisieren oder ein gemeinnütziger Bauträger, der ein Projekt realisieren will und eine Baugruppe zusammenstellt. Wie die gemeinnützigen und gewerblichen Wohnbauten, werden diese auch von der Wohnbauförderung in Form von rückzahlungspflichtigen und nicht rückzahlungspflichtigen Förderungen mitfinanziert, wenn das Projekt den Förderkriterien gerecht wird. Für die Baudurchführung gibt es unterschiedliche Wege der Finanzierung mit und ohne Bauträger. Die Durchführung ohne Bauträger ist zwar billiger, aber mit höheren Risiken verbunden, weil es keinen zentralen Investor gibt, der die Finanzierung trägt.

Bei dieser Form der Errichtung sind soziale Faktoren wie Mitbestimmung und Partizipation ab den ersten Planungen im Fokus und von den BauinteressentInnen gefordert (vgl. IFSI, 2010, S. 101). Bereits realisierte Baugruppenprojekte zeigen, dass Gemeinschaftsräume besser akzeptiert werden als Projekte, die ohne künftige BewohnerInnen konzipiert werden (ebd., S. 99). Für die Planenden bedeutet diese Form des Bauens gewiss den meisten Aufwand, weil sich die Bauherren aus mehreren Personen mit unterschiedlichen Interessen und Bedürfnissen zusammensetzen. Dieser Mehraufwand wird durch Potentiale wie soziale Nachhaltigkeit gerechtfertigt und von den Mitgliedern einer Baugruppe in Kauf genommen. Für ArchitektInnen und PlanerInnen stellen Baugruppen-Projekte interessante Herausforderungen dar, die neue Herangehensweisen und Denkweisen zulassen. Durch diese individuelle Form des

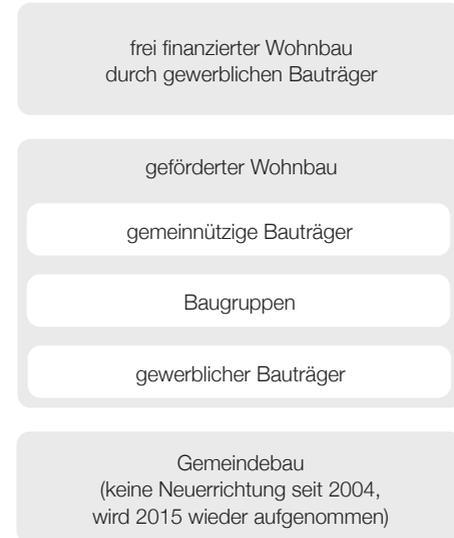


Abb. 18 Typen von Wohnbauträgern in Wien  
Werden die Kriterien für eine Förderung eingehalten werden, kann jeder Typ von Bauträger um Wohnbauförderung ansuchen (eigene Darstellung)

Entwerfens können Sonderwünsche berücksichtigt werden. (vgl. Mittendorfer, 2013, online) Die öffentlichen Räume eines Viertels können durch Baugruppenprojekte profitieren. Durch die von Beginn stattfindende Vernetzung können auch BewohnerInnen anderer Häuser in die Prozesse der Baugruppen eingeweiht werden und Initiativen starten (vgl. IFSI, 2010, S. 142). Die *Bottom-Up-Prozessankurbelung*, also Initiativen durch die direkten Bedürfnisse der Menschen angetrieben, sind erfolgversprechend.

Die Gemeinde Wien als Wohnbauträger wird hier nicht besprochen, da diese seit über zehn Jahren keinen neuen Wohnraum errichtet hat. Wie in diesem Kapitel erwähnt, bleibt abzuwarten, wie sich das Verfahren in Zukunft gestaltet.

### **Städtebaulicher Vertrag**

Dieser ist ein privatrechtlich verbindlicher Vertrag zwischen dem Käufer eines Grundstücks und in diesem Fall, der Stadt Wien. Eine neue Form von Übereinkommen, die es seit Juni 2014 mit der Novelle der Wiener Bauordnung gibt. Im Zuge des Erwerbs werden z.B. Verträge zur Errichtung von „Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, Erholungsflächen, Verkehrswege und Versorgungseinrichtungen“ (vgl. wien.at: Magistrat der Stadt Wien, 2014c, online) in beiderseitigem Übereinkommen erstellt.

Diese Methode scheint ein effizientes Mittel zu sein, um kommunale Interessen festzulegen und

verpflichtend durchzusetzen, nachdem ein öffentliches Grundstück privatisiert wurde. Ob kommunale Interessen wirklich durchgesetzt werden können, ist individuell vom Grundstück abhängig und hängt vom Marktwert ab (z.B. durch Vergleichswertverfahren ermittelt). Sind die Bedingungen so unattraktiv, dass sich kein Käufer mit den gewünschten Bedingungen findet, ist anzunehmen, dass die Kriterien und Verbindlichkeiten herabgesetzt werden. Eine andere Gefahr ist die Formulierung des Vertrags, der in seiner Auslegung klar gestellt sein muss, um juristische Schlupflöcher für die privaten Neo-Grundstücksbesitzer abzudichten. Genaue Informationen finden sich in der Wiener Bauordnung (vgl. §1a BO für Wien, Fassung vom 16.1.2015). Die Stadt ist jedenfalls gut beraten, Juristen, die schon Erfahrungen in diesem Bereich haben, für die Erstellung beizuziehen, sowie bei der Verhandlung über die Verpflichtungen kompromisslos zu agieren. Schließlich soll der positive Nutzen durch Verpflichtungen der Käuferseite im kommunalen Interesse maximiert werden, da gewerbliche Bauträger von der Veräußerung der wertvollen Ressource Grund und Boden profitieren. Die Stadt verliert viele Rechte und Einspruchsmöglichkeiten durch den Verkauf der Grundstücke.

### **Vergabe**

Eine vom Wohnfonds zusammengestellte Jury entscheidet in ein- oder zweistufigen Verfahren über die eingereichten Wettbewerbsbeiträge. Die-

se setzt sich aus Angestellten der Stadt und des Wohnfonds Wien, PlanerInnen und ArchitektInnen aus der Wirtschaft und dem universitären Bereich zusammen (vgl. wohnfonds\_wien, 2015, online). In Bezug auf den öffentlichen Raum kommt neben den drei Hauptkriterien Ökonomie, Ökologie und Architektur vor allem die 2009 eingeführte Säule der Bewertung *soziale Nachhaltigkeit* zu tragen. Ob diese unter ausreichend unterschiedlichen Betrachtungsweisen und notwendiger Gewichtung Beachtung findet, ist fraglich. Aspekte, die städtebauliche Maßnahmen betreffen, sind für die Entstehung urbaner öffentlichen Räume unerlässlich. Im Sonnendviertel könnte im Bezug auf den Masterplan aus architektonischer Sicht gesagt werden, dass die öffentlichen Verkehrsflächen im Vergleich zur gründerzeitlichen Bebauung sehr klein ausfallen. Die Verkehrswege zwischen den Baublöcken sind öffentliche Durchgänge, die von den gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) errichtet und in Stand gehalten werden müssen. Das Abwälzen dieser Aufgaben auf Bauträger ist zwar ökonomisch betrachtet nachvollziehbar, aber nicht positiv zu bewerten, wenn man bedenkt, dass solche Verkehrsflächen nicht den Grundrechten von öffentlichem Raum in kommunalem Besitz entsprechen und schnell in der Nutzung eingeschränkt werden können (siehe Kap. 2.4). Die Objektförderung sieht nur eine Förderung der Wohn- und Geschäftsnutzflächen vor. Derzeit müssen die Flächen neben der reinen Wohnfläche und vermietbaren Geschäftsfläche so gestaltet sein, dass sich keine zu hohen Bauprei-

se pro Quadratmeter Wohnfläche (1 180 €/qm Nutzfläche) zzgl. Zu- und Abschläge (max. 550 €/qm) (vgl. §1 Neubaurechtsverordnung 2007, Fassung vom 22.3.2015) ergeben. Niedrige Errichtungskosten sind anstrebenwert, um den künftigen BewohnerInnen leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Für herausragende Konzeptionen könnten zusätzliche Förderungen angedacht werden, um der finanziellen Komponente eine nicht so hohe Gewichtung zu geben.

Nachdem die Widmung für ein Grundstück abgeschlossen ist, werden die grundstücksübergreifenden Zusammenhänge wie die Gestaltung der Freiräume und ihr Bezug zum öffentlichen Raum nur mehr wenig beachtet. Die Einreichungen der Bauträgerwettbewerbe des Wohnfonds zeigen die Planung der Außenbereiche meist exakt bis zur Grundstücksgrenze, ohne auf die Innenhöfe oder Bereiche vor dem Grundstück einzugehen. Wegen der Vorgabe der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude straßenseitig an die Grundstücksgrenze gebaut. Eine Integration auf öffentliche Bereiche nach außen wäre wünschenswert (vgl. z.B. Wohnfonds Wien, 2009, S. 57ff). Abb. 19 zeigt die getrennte Gestaltung der Hofteilbereiche an einem Beispiel im Sonnwendviertel. In diesem Fall ist die Trennung auch so stark wahrnehmbar, da die Einrichtungen noch nicht von den NutzerInnen der Räume adaptiert wurden. Unter Umständen ist die Trennung in einigen Jahren nicht mehr so stark ersichtlich, da BenutzerInnen auf die physischen Umstände einwirken

und diese adaptieren. Die massive Vorgaben in der Topographie werden aber auch durch die Benutzung der Räume schwierig zu überwinden sein. Neben der gestalterischen Problematik kommen Schwierigkeiten in baulicher Hinsicht, wie Entwässerung und Stauwasser hinzu, wenn die Geländeverläufe der Freiflächen nur für die einzelnen Bauplätze geplant werden – unter Umständen auch wegen der Auflagen zu Volumenausnutzung und Gebäudehöhen. Die verglichenen Geländevarianten sollten deshalb über den Block und nicht die einzelnen Bauplätze gezogen sein.

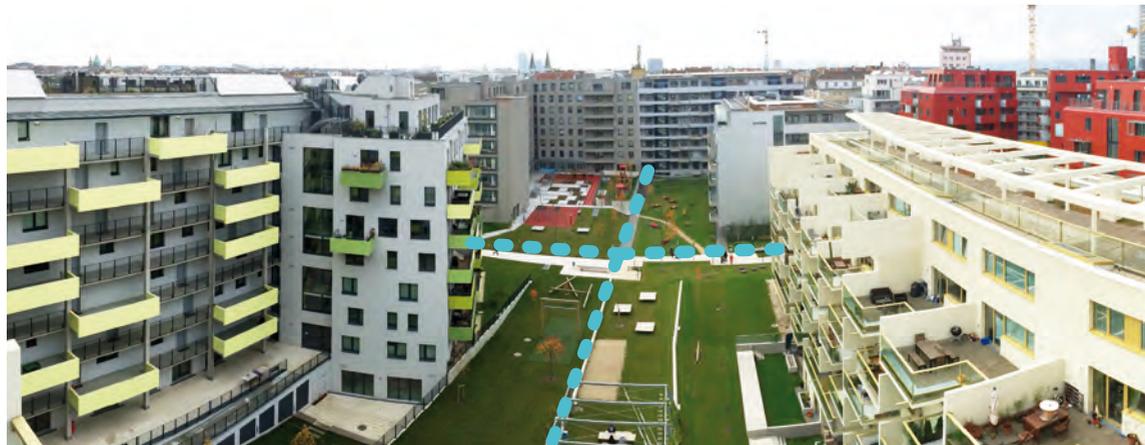


Abb. 19 Innenhöfe eines Blocks im neuen Sonnwendviertel. Die Linien zeigen die strikte Trennung der Grundstücke und deren wenig integrierte gemeinsame Gestaltung (eigenes Foto)

## 4. SMART-Wohnbauprogramm

### Wohnungsschlüssel SMART-Wohnungen

#### Wohnungstypen:

Typ A (1 Zimmer)	max. 40 qm
Typ B (2 Zimmer)	max. 55 qm
Typ C (3 Zimmer)	max. 70 qm
Typ D (4 Zimmer)	max. 85 qm
Typ E (5 Zimmer)	max. 100 qm

#### Schlüssel für Verteilung:

Typ A u. B	min. 50 %
Typ C, D u. E	max. 50 %

(vgl. wohnfonds\_wien, 2013, S. 6)

Um Missverständnissen vorzubeugen, sei hier erwähnt, dass es sich in diesem Unterkapitel um das SMART-Wohnbauprogramm handelt, welches ein neuer Typ von geförderten Wohnungen ist und nicht um die Veränderung von Städten durch informations- und kommunikationstechnologische Entwicklungen (siehe Kap. 2.1).

Im Zuge des SMART-City-Konzepts wurde der Kriterienkatalog für die Wohnbauförderung der Stadt Wien 2012 mit dem *SMART-Wohnbauprogramm* um einen Punkt erweitert, welcher für die Entwicklung von modernen Wohnkonzepten sorgen soll. Dabei gibt es strenge Vorgaben zur Wohnungsgröße und Verteilung der unterschiedlichen Typen (siehe nebenstehende Tabelle). Die Projekte werden besonders nach der vierten Säule *soziale Nachhaltigkeit* bewertet. Zusätzlich müssen zukünftig in einem Projekt mindestens 50% der Wohnungen diesem Konzept entsprechen, um förderwürdig zu sein. Die Besonderheit für die Mieter liegt in der Kostengestaltung: Der Finanzierungsbeitrag (Grundkosten- und Baukostenbeitrag) für MieterInnen lag 2013 bei max. 60 €/qm, die monatliche Miete inkl. Betriebskosten exkl. Heizung, Warmwasser und Strom bei max. 7.5 €/qm (vgl. wohnfonds\_wien, 2013, S. 6). Im Vergleich zum bisherigen Angebot geförderter Wohnungen ist der Eigenmittelanteil sehr niedrig. Bis zu 550€/qm werden momentan für herkömmlich geförderte Wohnungen verlangt. (vgl. Korab et al., 2010, S. 9) Die neuen, geringeren Eigenmittel-

anteile werden durch kleinere Finanzierungsbeiträge für die Errichtung ermöglicht. Dies setzt ein hohes Eigenkapital des Bauträgers voraus. (Interview GBV, 20.11.2014, siehe Anhang) Durch die Schaffung von Gemeinschaftsflächen, großzügigen Gartenanlagen und größeren Abstellräumen außerhalb der Wohnung wird die kleinere Wohnfläche kompensiert. (vgl. Geschäftsgruppe für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, 2013, S. 30) Aber auch Wohnmöglichkeiten für Gäste können im Haus vorgesehen sein. (vgl. wohnfonds\_wien, 2013, online)

Diese Wohnungen dienen unter anderem als Alternative zu den Gemeindewohnungen, als Gegenmaßnahme zum Trend der zunehmenden Pro-Kopf-Wohnungsgröße, und sind eine Reaktion auf das zu erwartende Bevölkerungswachstum in Wien. Die Wohnnutzfläche pro Wiener ist von 1981 bis 2001 von 31 auf 38 qm im Durchschnitt gestiegen, die Anzahl der Einpersonenhaushalte stieg von 1991 bis 2013 von 310 652 auf 396 384 (vgl. Stadt Wien - MA 23, 2013, S. 33 u. 34). Die Einkommensprüfung der Bewohner der SMART-Wohnungen erfolgt anders als bei herkömmlichen geförderten Wohnungen. Alle fünf Jahre werden die monatlichen Bezüge geprüft. Ist das Haushaltseinkommen über den Einkommensgrenzen, verliert man die Vorzüge der Superförderung und die monatlichen Kosten werden an die herkömmlichen Mietpreise ange-

passt (Interview GBV, 20.11.2014, siehe Anhang). Bei Wohnungen mit regulärer Förderung gibt es lediglich beim Einzug eine Einkommensprüfung durch die GBV (stellvertretend für die MA 50, welche für die Einhaltung der Einkommensgrenzen verantwortlich ist). Diese Regelung sorgt für soziale Durchmischung und unterstützt einkommensschwächere Haushalte. Einerseits wirft die Prüfung des Einkommens datenschutzrechtliche Fragen auf, andererseits bietet das System der Superförderung für einkommensschwache Personen und Haushalte einen großen Vorteil. Junge Erwachsene oder Menschen, die eine schwierige Lebensphase zu bestreiten haben, bekommen die Möglichkeit auf qualitativ hochwertigem Wohnraum. Verfügen diese Menschen später über höhere Einkommen, wird der Mietbeitrag erhöht, die Wohnung muss aber nicht verlassen werden.

Dem ist entgegenzuhalten, dass es für Menschen dann vielleicht nicht lukrativ erscheinen mag, ein höheres Einkommen zu erreichen. Die Zahlen zum Realvermögen der Wiener Bevölkerung in Kapitel 4.9 zeigen aber, dass der Bedarf an supergeförderten Wohnungen, auch wegen des Stopps der Errichtung von neuen Gemeindewohnungen, vorhanden ist.

Ein interessanter Punkt in der Grundrissgestaltung (siehe Abb. 20) ist, dass Leichtbauwände eine Adaptierung je nach Familienstand und beruflicher Situation ermöglichen. Die Wände müssten auf den fertigen Fußboden geständert sein, um einen kostengünstigen und einfachen Umbau zu ermöglichen – problematisch ist die Schallübertragung über Bauteile, die nicht getrennt verlegt werden. Der abgebildete Grundriss hat

69 qm und setzt mindestens zwei BewohnerInnen voraus – ein Zusammenleben in einem Raum ist stark von den Nutzungsbedürfnissen und Gewohnheiten abhängig. Die Widmung als Wohnraum erlaubt es nicht, eine reine Büronutzung in diesem Raum vorzusehen. Trotz dieser Aspekte ist die Adaptierbarkeit interessant, müsste in der Gestaltung und Vergabe aber Konkretisierung erfahren.

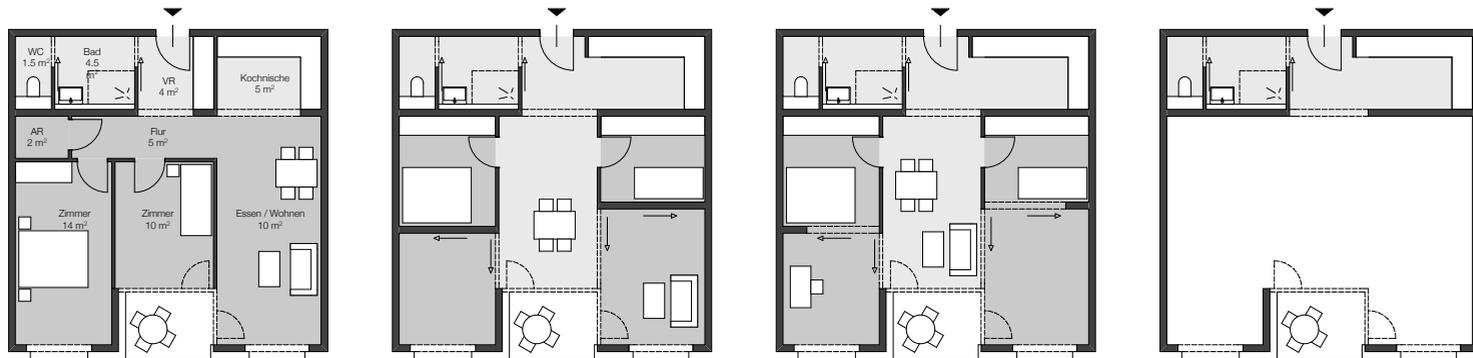


Abb. 20 Varianten der Grundrisse für eine SMART-Wohnung, eine halböffentliche Nutzung wäre ebenfalls möglich, wie im Grundriss ganz rechts ersichtlich (eigene Darstellung nach wohnfonds\_wien, 2013, S. 8)

## 5. Vergabeverfahren von errichteten Wohnungen in Wien

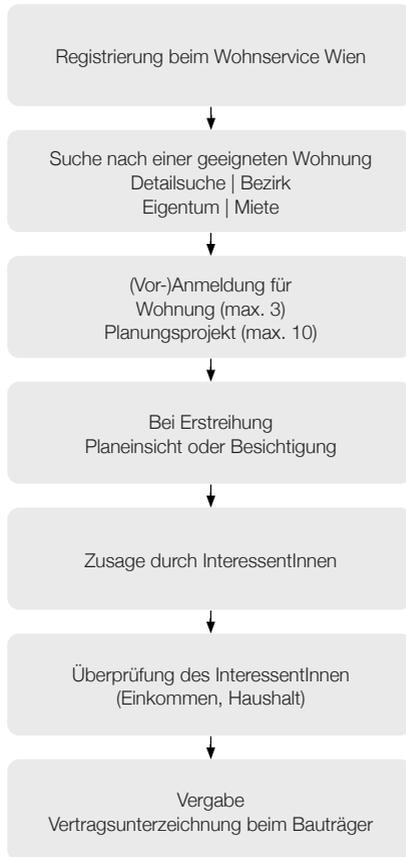


Abb. 21 Ablauf zum Erhalt einer geförderten Wohnung über das Wohnservice Wien (eigene Darstellung auf Basis von Wohnservice Wien Ges.m.b.H., 2015, online)

### Wohnungen in privatem Eigentum oder von einem gewerblichen Bauträger ohne Wohnbauförderung errichtet

Wohnungen, die frei finanziert wurden, unterliegen bezüglich des Kauf- und Mietpreises nur sehr groben Einschränkungen. Der Mietpreis wird durch das *Wucherverbot* des ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch) begrenzt, ist aber einer großen Schwankung unterworfen. Frei finanzierte Wohnungen unterliegen bei Kauf und Miete dem Prinzip des freien Marktes nach Angebot und Nachfrage. Der Vorteil für finanzstarke Personen ist, dass man keine Einschränkungen bezüglich der Kriterien zur Vergabe hat. Es gibt kein Maximaleinkommen oder eine maximale Wohnungsgröße bzw. Zimmeranzahl. In Wien können auch gewerbliche Bauträger Wohnbauförderungen für die Errichtung nutzen. Bei Projekten, die 300 Wohneinheiten überschreiten und bei denen das Grundstück nicht im Eigentum der Wohnfonds ist, übernimmt der Wohnfonds Wien in Kooperation mit dem Grundeigentümer die Rolle des Auslobers (vgl. *wohnfonds\_wien*, 2015d, online). Mit 52% sind die meisten Wohnungen in Wien in Besitz von Privatpersonen. Diese Wohnungen stammen zu einem Großteil von gewerblichen Bauträgern, berücksichtigen aber auch Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen, die von der GBV verkauft wurden. (vgl. *wohnfonds\_wien*, 2015d, online u. Putschögl et al., 2013, online)

### Gemeindewohnungen

Die ca. 220 000 Gemeindewohnungen Wiens beheimaten rund jeden vierten Wiener und stellen ca. 24% der Wohnungen in Wien. Aus einer Wohnungsnot wurde im *Roten Wien* Wohnraum für die Bewohner der Stadt geschaffen. Zusammen mit dem geförderten Wohnbau sind diese Unternehmungen noch heute für eine Deckelung der Immobilienpreise am Wohnsektor verantwortlich, da diese nicht so großen Preisanstiegen unterzogen sind. (vgl. Stadt Wien - Wiener Wohnen, 2015, online)

### Gemeinnützige Wohnbauvereinigungen

Der gemeinnützige Wohnbau ist mit ca 146 000 Wohnungen (15% der Wohnungen Wiens) die drittgrößte Säule am Wiener Wohnungsmarkt. Unter dem Dachverband GBV (Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen) werden sowohl die 104 Genossenschaften (sind im Eigentum der Mitglieder), Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie die Aktiengesellschaften und 94 Kapitalgesellschaften (im Eigentum von Gebietskörperschaften, Kirchen, Kammern und Gewerkschaften) zusammengefasst und unabhängig geprüft (vgl. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, 2015b, online). Es handelt sich bei den Unternehmen um uneigennützige Gesellschaften, welche nach bestimmten Grundsätzen zu handeln haben: Die Preise für Miete und Eigentum sind nicht am

freien Markt orientiert und richten sich nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Die sogenannte Kostenmiete umfasst Kosten für Darlehensrückzahlungen, Verwaltungskosten, Grundkosten, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, Rücklagenbildung, eine begrenzte Eigenkapitalverzinsung und Vermögensausschüttung (max. 5%). In der Regel ist die Kostenmiete unter der freien Miete angesiedelt (siehe nebenstehende Tabelle), kann in Sonderfällen diese aber überschreiten. Die Steigerung der Mietpreise von privat vermieteten Wohnungen ist österreichweit höher als bei Gemeindewohnungen und bei Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen. Gewinne, die 5% übersteigen, sind für Neubau, Instandhaltung und den Betrieb der Bauvereinigung zu verwenden. Dabei sind die Bezüge der Angestellten nach oben begrenzt. Ein weiterer Grundsatz ist die Gewährung von langfristigem Wohnraum. Der Anteil befristeter Mietverhältnisse am freien Markt ist von 2004 bis 2009 von 50 % auf 62 % gestiegen. (vgl. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, 2015c, online u. vgl. Tockner, 2012, S. 9)

Die Abbildung der vorigen Seite zeigt den Ablauf als Wohnungsinteressent über das Wohnservice. Ein Drittel der Wohnungen einer gemeinnützigen Bauvereinigung werden über das Wohnservice vergeben. Die anderen zwei Drittel werden über die jeweilige GBV abgewickelt. Die Vergabe durch die GBV erfolgt ähnlich. Die Reihung der Interessenten richtet sich bei Direktvergabe nach dem Anmeldezeitpunkt als InteressentIn bei der

GBV, die Anmeldung über das Wohnservice erfolgt über ein *first-click-first-serve*-Verfahren. Richtlinien für die erfolgreiche Vergabe sind die Anzahl der zukünftigen BewohnerInnen und deren gemeinsames Haushaltseinkommen. Bezüglich der Raumaufteilung gilt die Regel, dass die Anzahl der Aufenthaltsräume die Zahl der BewohnerInnen plus eins nicht überschreiten darf. Ein Pärchen könnte sich also für eine 3-Zimmer-Wohnung bewerben (z.B. Wohnküche und zwei Schlafzimmer). (vgl. Wohnservice Wien Ges.m.b.H., 2015, online) In Sonderfällen können Ausnahmen gemacht werden, z.B. wenn Schwangere eine Wohnung suchen. Die Jahresnettoeinkommensgrenzen für den Anspruch auf eine geförderte Wohnung sind folgende (gültig bis 31.12.2015):

1 Person	43 970 €
2 Personen	65 530 €
3 Personen	74 160 €
4 Personen	82 780 €
jede weitere	4 830 €

(vgl. wien.at: Magistrat der Stadt Wien, 2008, online)

Neben dem sofortigen Kauf einer geförderten Wohnung, gibt es auch die Möglichkeit, die Wohnung nach zehn Jahren zu erwerben. Dabei wird der aktuelle Marktwert ermittelt und die Wohnung unter Berücksichtigung der bereits getätigten Eigenmittelanteile verkauft.

Vermieter	2005	2010	Anstieg
GBV	5.36	5.97	11.5 %
Gemeinde	5.06	5.50	8.8 %
Privat	5.59	6.81	21.7 %

Anstieg der Mietpreise inkl. Betriebskosten in Österreich von 2005 bis 2010 in €/qm. Die Inflation in diesem Zeitraum betrug 7.6% (vgl. Tockner, 2012, S. 3)

## 6. Vergabeverfahren von Geschäftslokalen in Wien

Anbieter	Geschäft	Gastro	Σ
willhaben.at	9	4	13
freielokale.at	30	—	30
immodirekt.at	31	11	42
derStandard.at	40	14	54
immobilien.net	43	18	61
immobilienscout24.at	59	18	77

freie EG-Lokale in Favoriten nach Plattform und Typ (zugr. 5.11.2014, ausgewählt wurden die 5 Topenträge von google.at und die Seite freielokale.at von der Wirtschaftskammer Wien)

Leerstehende Geschäftslokale können je nach Eigentumsverhältnis auf unterschiedliche Weise an interessierte Firmen oder BetreiberInnen vergeben werden.

### Frei finanzierte gewerbliche Flächen

Die Wirtschaftskammer Wien (WKW) bietet auf der Internetseite *freielokale.at* eine Suchplattform für InteressentInnen. Durch eine kostenlose Registrierung kann man detaillierte Informationen zu Ausstattung und Preis einholen und Kontakt zum beauftragten Makler herstellen. Der Vergleich in der nebenstehenden Tabelle zeigt, dass nicht alle Geschäftsimmobilien auf dieser Plattform zentral gesammelt sind; andere Suchmaschinen zeigen unterschiedliche Ergebnisse in Favoriten.

Eine zentralisierte Plattform für leerstehende Lokale wäre zielführend, um Betriebe ein passendes Lokal schneller, einfacher und effizienter finden zu lassen. Geschäftsflächen können in privat oder gemeinnützig errichteten Wohngebäuden sein. Werden Geschäftslokale nach Errichtung von der GBV verkauft, werden diese nicht gefördert. (vgl. §3(1) WWFSG, Fassung vom 8.10.2014) Diese können am freien Markt gehandelt werden und unterliegen den üblichen Prinzipien des freien Markts. Eine zentrale Organisation in Anlehnung an den Wohnfonds Wien für die Vergabe und Preisregulierung ist deshalb nicht zwingend möglich. Die WKW könnte die Verwaltung und Vergabe von Geschäftsflächen, die privaten Personen oder Gesellschaften gehören, übernehmen, um

eine zentrale Rolle in der Kooperation mit Geschäftstreibenden aufzubauen. Zentralisierte Informationen zu möglichst vielen leerstehenden Immobilien verbessern die Erfüllung von Suchkriterien, da aus einem größeren Angebot gewählt werden könnte.

### Geschäftsflächen im geförderten Wohnbau

Da die Objekt-Wohnbauförderung nur eine Förderung der mietbaren Geschäftsräume vorsieht, werden Geschäftsflächen, die nach ihrer Fertigstellung verkauft werden, in einem gemeinnützigem Wohnprojekt frei finanziert errichtet. (vgl. §3(1) WWFSG, Fassung vom 8.10.2014) Gemeinnützige Bauvereinigungen haben Partner, die frei finanzierte Immobilien provisionsfrei verpachten oder veräußern. (vgl. immo 360 grad gmbh, n.d., online) Bei Wohnbauvorhaben von GBV werden für die neuen Erdgeschoßflächen bereits vor der Errichtung EigentümerInnen und PächterInnen für die Geschäftsnutzung gesucht. Da öffentliche Lokale baubehördliche Normen erfüllen müssen, werden nach Festlegung der Nutzung auch gleich sicherheits- und bauphysikalische Aspekte in der Planung und Ausführung für die vorgesehene Nutzung berücksichtigt. Wie in diesem Kapitel beschrieben, sind Lokale im Erdgeschoß beliebte Kompensationsflächen für die Gesamtfinanzierung von Wohnprojekten, um unter den Maximalgrenzen der Baukosten zu bleiben (vgl. Kap. 4.3). Die Reduktion ist nur möglich, wenn diese Räume verkauft werden. Alternative Anreize

und Bewertungskriterien sollten gesucht werden, um die Privatisierung von ebenerdig gelegenen Geschäftsflächen in Wohnbauten einer GBV attraktiver zu machen. Diese Flächen sind essentiell für die öffentlichen Räume in Wohnquartieren und sollten größere Wertschätzung erfahren.

Bei Großprojekten wie dem Sonnwendviertel werden Lokale in Gebäuden zur Vermietung angeboten, bevor die Umgebung fertiggestellt ist. Durch Beeinträchtigung aufgrund der Bautätigkeit in unmittelbarer Umgebung des zu vermietenden Geschäftslokals, können diese Flächen häufig bis zum gesamten Projektabschluss nicht vermietet werden. Diese Lokale sollten nicht unnötig leer stehen, wenn man bedenkt, dass urbaner Raum eine begehrte Ressource ist. Sie könnten kurzfristig an KünstlerInnen, StudentInnen oder karitative Organisationen kostengünstig vermietet werden. Werden die Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands für die gewerbliche Vermietung gedeckt, ergibt sich für die gemeinnützige Bauvereinigung kein Nachteil. Im Gegenteil: Ein Mehrwert durch ein besseres Image (siehe Kap. 3.4) und die Möglichkeit der Aufwertung der Grätzels durch kreative Pioniere wäre gegeben.



Abb. 22 Fertiggestellte Wohnbauten im Sonnwendviertel mit ungenutzten Erdgeschoß-Geschäftslokalen zur Baustelle des Helmut-Zilk-Parks orientiert (eigenes Foto)

## 7. Gemeinschaftsflächen

Vor allem geförderte Wohnprojekte haben gemeinschaftlich genutzte halböffentliche Flächen, die nicht zur kommerziellen Nutzung gedacht sind. Diese werden bei der Vergabe durch die Säule der sozialen Nachhaltigkeit gewichtet. Die Flächen sind je nach Projekt ebenerdig, in einem Regelgeschoss oder am Dach zu finden. Je nach Anforderung gibt es unterschiedliche Ausstattungen. Die Erschließungsflächen, egal ob im Innen- oder Außenraum (z.B. Laubengang) können je nach Gestaltung und Größe ebenfalls unter die *Gemeinschaftsfläche* fallen. In der Sphäre des Wohngebäudes sind diese Kommunikationsräume mit den Straßen der Stadt im kleineren Maßstab zu verstehen. Gemeinsam genutzte Küchen und Aufenthaltsräume können den BewohnerInnen die Möglichkeit bieten, eine größere Anzahl von Gästen zu empfangen. Es gibt auch gemeinschaftliche Flächen, die Wellness- und Fitnessbereiche und Pools haben. Ebenerdige Gemeinschaftsflächen in Wohnbauten hätten auch die Möglichkeit, auch andere Nutzungen (Büros, Ateliers oder kleine Geschäfte) aufzunehmen, wenn die Gemeinschaftsflächen nicht angenommen werden oder nicht mehr benötigt werden. Die gemeinnützige Bauvereinigung würde die Verwaltung dieser Flächen, wie auch der anderen mietbaren Geschäftsflächen, übernehmen. Durch demografische Entwicklungen (z.B. Zuzug durch Verpartnerung, Auszug der Kinder, Scheidung) gibt es Nutzungs- und Annahmeschwankungen der gemeinschaftlichen Flächen, die infolge dessen andere Anwendung bekommen können.

Andrea Holzmann von der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte sagt, dass sich die allermeisten MieterInnen vor dem Einzug nicht explizit über die Gemeinschaftsflächen informieren – sie sind kein Kriterium für Zu- oder Absagen. Nach anfänglich notwendigen Gestaltungen können sie sich aber zu gerne benutzten Orten entwickeln. (vgl. Interview Andrea Holzmann in Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, 2013, S. 33f) Eine Studie des IFSI im Auftrag der Stadt Wien hat ebenfalls ergeben, dass Gemeinschaftsräume sehr unterschiedliche Akzeptanz erfahren. Die drei verglichenen Wohnbauten der Studie unterscheiden sich gänzlich in der Konzeption. Es ist nicht verwunderlich, dass das Baugruppenprojekt *Kabelwerk* in Wien-Meidling dabei am besten abgeschnitten hat. 50% der Befragten gaben hier an, die Räumlichkeiten als sehr bzw. eher wichtig für das Wohlbefinden zu empfinden. In den beiden anderen Wohnbauten (Wienerberg und Kaiser-Ebersdorf) waren es 30% bzw. 15%. Das Projekt in Meidling ist auch das einzige, welches eine Finanzierung für die Benutzung und Gestaltung vorsieht. (vgl. IFIS, 2010, S. 132) Diese Beispiele zeigen, dass es stark vom Projekt und den BewohnerInnen abhängt, ob solche Räumlichkeiten für gemeinsame Nutzung verwendet werden. Projekte, die von Baugruppen initiiert werden, haben einen Startvorteil (siehe Kap. 4.3). Eine mögliche Umnutzung für den Fall, dass die Flächen leer stehen, sollte bereits bei der Konzeption angedacht werden. Erdgeschoßflächen sind für eine Umnutzung besser geeignet, da diese

einfacher erschlossen werden können. Nichtsdestotrotz sollte auch in privat finanzierten Wohnbauten versucht werden, eine Akzeptanz von Gemeinschaftsflächen zu erreichen, da sich aus der Nutzung dieser positive Effekte des Zusammenlebens ergeben.



Abb. 23 Gemeinschaftsraum im 6. Stock, Projekt: Sonnendviertel C02.02 (eigenes Foto)

## 8. Möglichkeit der Mehrfachnutzung von (halb-)öffentlichen Flächen

### Nutzung nach Bedarf | Nachfrage

Adaptierbare Nutzung erhöht die Auslastung und führt zu einer Senkung der Betriebskosten für die Hausgemeinschaft. Die Möglichkeit, unterschiedliche Nutzungen aufzunehmen wirkt sich positiv auf die Lebensdauer aus und erfüllt Bedürfnisse besser. (vgl. Jim Jong et. al., 2008, S. 86) Außerdem sorgt die Benutzung der Flächen über den gesamten Tag verteilt für eine erhöhte Sicherheit in Bezug auf Vandalismus und Einbruch, vergleichbar mit dem öffentlichen Straßenraum, wie Jane Jacobs feststellt. Auch wenn Wohngebäude in einer anderen Form mit der Thematik der *Fremden im Stadtraum konfrontiert* sind. (vgl. Jacobs, 1961, S. 29ff)

Die Mehrfachnutzung von Immobilien am Beispiel eines durchschnittlichen Geschäftslokals, wie auf dem Entwicklungsgebiet vorgesehen, verdeutlicht die Sinnhaftigkeit der Nutzung außerhalb dieser Zeiten.

### Auslastung eines Geschäfts über das Jahr

Geschäfte dürfen pro Woche maximal 72 Stunden geöffnet sein. Von Montag bis Freitag von 6.00 bis 21.00 Uhr, am Samstag von 6.00 bis 18.00 Uhr. (vgl. §4(1) Öffnungszeitengesetz, Fassung vom 11.3.2015)

Geht man von einer Öffnung von 10.00 bis 19.00 Uhr (18.00 am Samstag) aus, sind das in Summe 53 Stunden. Auf die Gesamtzahl der Wochenstunden (168 Stunden) berechnet sind das 31%.

Ein Theater hat häufig eine oder zwei Vorstellungen an mehreren Tagen pro Woche. Diese sind – abgesehen von Probezeiten – meistens außerhalb der regulären Geschäftszeiten angesetzt. Dieses Beispiel soll nicht darauf abzielen, alle Immobilien zu 100% auszunutzen. Aber die Vermutung liegt nah, dass vor allem Gebäude in kommunalem Besitz, wie Kultureinrichtungen ohne Qualitätsverlust, eine höhere Auslastung erzielen könnten, da diese häufig am Abend genutzt werden und untertags ungenutzt sind.

Mehrfachnutzung bedeutet einen Mehraufwand an Organisation. Die Kosten für die zusätzliche Arbeitszeit würden, neben dem positiven Effekt der Schaffung von Arbeit, auch durch die effizientere Nutzung von Räumlichkeiten kompensiert werden. Eine genaue Berechnung dieses Mehraufwands würde an dieser Stelle zu weit führen und ist vor allem je nach Nutzung unterschiedlich. Es sollte ein Umdenken von Kosten pro Quadratmeter in Kosten / (Quadratmeter × Zeiteinheit) erfolgen. Dieser Ansatz fehlt im Diskurs über die Leerstandsvermeidung, die infolge des Zuwachs der Stadt viel diskutiert ist. Die Möglichkeit unterschiedlicher Nutzung ist von der Planung, Konzeption und Verteilung der Nutzung abhängig. Für Geschäftslokale, Büros und Ateliers ist der Zutritt straßenseitig vorzusehen. Wenn ein Raum von der BewohnerInnengemeinschaft (Gemeinschaftsraum) genutzt wird, ist es von Vorteil, wenn man das Gebäude nicht verlassen muss, um Zutritt zu erlangen. Eine flexible Planung, die



Abb. 24 Gemeinschaftsfläche in Form von Erschließungsfläche im Erdgeschoß, Projekt: Sonnwendviertel C02.02. Eine halböffentliche Mehrfachnutzung im Erdgeschoß ist einfacher realisierbar (eigenes Foto)

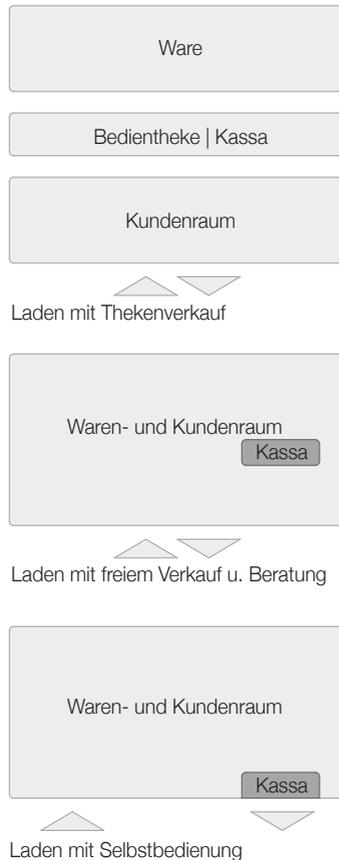


Abb. 25 Typen von Läden (eigene Darstellung nach Heisel, 2007, S. 08-4)

mehrere Nutzungsszenarien und -kombinationen vorsieht, ist unerlässlich. Deshalb werden an dieser Stelle einige mögliche Nutzungen in Bezug auf ihre Bedürfnisse gezeigt.

### Büro | Praxis | Atelier

Diese müssen nicht im Erdgeschoß angesiedelt sein, denn auch Wohnungen, also private Räume, werden für diese Nutzungen verwendet. Aufgrund der einfacheren Erschließung und damit häufigeren Barrierefreiheit in älteren Bestandsgebäuden werden Praxisräumen oft im Erdgeschoss bevorzugt. Die Größe dieses Typs variiert stark, deshalb finden diese Nutzungen in den unterschiedlichsten Räumlichkeiten Platz. Die Praxis benötigt meist – im Gegensatz zu Praxis und Atelier – getrennte Räume.

### Geschäftslokale

Sie zeichnen sich durch einen ebenerdigen Zugang aus und bieten oft großzügige Verglasungsflächen, die eine Präsentation der Waren oder Blick ins Lokal ermöglichen. Für die Benutzung als Gastronomielokal muss eine Lüftungs- und Toilettenanlage für Kunden vorgesehen werden. Die Größe von Geschäftslokalen variiert stark je nach Nutzung. Die Minimalgröße für ein kleines Café oder einen kleinen Laden sind 50 qm. (vgl. Heisel, 2007, S. 08-4f)

### Kompensations- und Gemeinschaftsflächen im Wohnbau

Vor allem die Nutzung durch BewohnerInnen, die temporär zusätzlichen Platz brauchen ist z.B. bei den SMART-Wohnungen interessant (siehe Kap. 4.4). Die Räumlichkeiten könnten von BewohnerInnen des Hauses für eine bestimmte Zeit angemietet werden, wenn diese zusätzlichen Platz für private oder berufliche Nutzung brauchen und dann wieder von der gesamten BewohnerInnenschaft genutzt werden. Die Hürde bei der Vergabe solcher Flächen liegt im Beschluss der BewohnerInnengemeinschaft, die durch die unterschiedlichen Interessen nur mit Mehrheit stattfinden kann. Als Anreiz dient die Verringerung der monatlichen Kosten, andererseits muss man auf den Komfort verzichten, den der jeweilige Raum für die BewohnerInnen darstellt. Eine gemischte Lösung wäre die Nutzung als Arbeitsplatz unter der Woche und als Veranstaltungsraum am Wochenende, was eine unkomplizierte Adaptionenmöglichkeit des Raums voraussetzt. Zeitlich begrenzte Mehrfachnutzung benötigt im Entwurf der Gebäude und Räumlichkeiten eine Detailplanung für Einrichtung und Zugänglichkeit. Beachtet man die unterschiedlichen Bedürfnisse je nach Lebenssituation und Alter der BewohnerInnen wäre auch eine neue Befragung nach Ablauf einer bestimmten Zeit möglich.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich unterschiedliche (halb-)öffentliche Nutzungen positiv auf den Komfort der BewohnerInnen

auswirken kann, wenn diese verwendet werden. Wie Baum 2006 feststellt, sind unter anderem Funktions- und Raumppluralismus Indikatoren von Urbanität. (vgl. Baum, 2006, S. 76) Um die Akzeptanz durch die BewohnerInnen zu sichern, ist es von Vorteil – wie bei Baugruppen und Gemeinschaftsprojekten üblich – schon in der Planung genau zu ermitteln, welche Einrichtungen benötigt werden. Diese Erhebung ist abhängig vom Konzept der Grundrissgestaltung und der demografischen Verteilung (z.B. SMART-Wohnen, junge Familien, Generationenwohnen). Bei Projekten von GBV ohne Baugruppe sind diese Bedingungen in der Planungsphase meist nicht bekannt. Für den Fall, dass diese zusätzlichen Flächen, die sich je nach Größe und Ausstattung finanziell unterschiedlich niederschlagen können, ist die Möglichkeit der Umnutzung- und -widmung von Vorteil.

GBV haben durch die Anmeldung der BewohnerInnen sehr genaue Informationen zur Demografie der Personen in den Wohnhäusern. Durch Befragungen und Abstimmungen könnte ein System erstellt werden, welches Tendenzen in unterschiedlichen Lebenssituationen prognostiziert – eine Anwendung der *smarten* Lösungen für soziale Bedürfnisse. Da einer der Grundsätze von GBV ist, Umzüge zu minimieren, kann man über die Jahre bereits abwägen, wann Flächen und Räume – beispielsweise für Kinder oder Pflege – benötigt werden. Die Nutzung der Gemeinschaftsräume kann nach Befragungen in regelmäßigen Abständen adaptiert werden. Häu-

ser aus der Gründerzeit haben vermutlich seit ihrer Errichtung auch unterschiedliche Nutzungen erfahren. Die Flächen für variable Nutzung können im Erdgeschoß angesiedelt werden, um eine größtmögliche Varianz an Nutzungen zu erzielen. Eine zentrale Vergabestelle dieser Erdgeschoßflächen könnte von einer Einrichtung erfolgen (siehe Kap. 7.2). Die zentrale Vergabestelle macht Anfragen für InteressentInnen einfacher und erhöht die Chance, ein passendes Lokal zu finden. Gleichzeitig hat die Vergabestelle (z.B. in Zusammenarbeit mit den Gebietsbetreuungen) einen Überblick über die vorhandenen Angebote und kann behilflich sein, welche Geschäfte wo gebraucht werden.

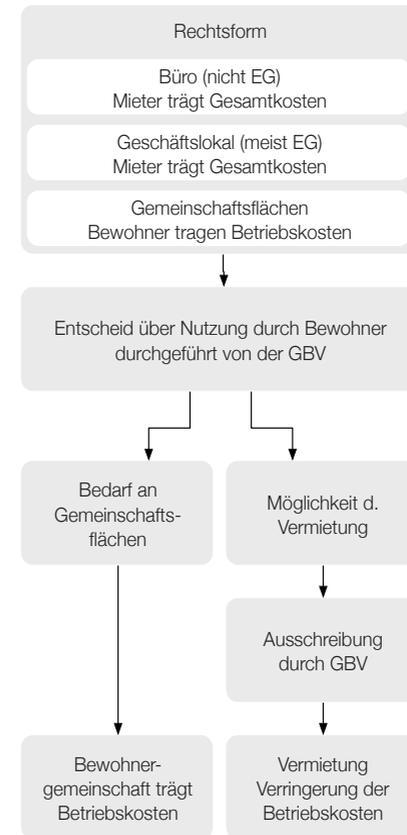


Abb. 26 Möglicher Vergabeablauf durch GBV und Bewohner (eigene Darstellung)

## 9. Zusammenfassung

	0-20%	21-80%	81-100%
Sachvermögen	185 €	28 424 €	504 073 €
Finanzvermögen	734 €	27 048 €	179 458 €
Bruttovermögen	918 €	55 471 €	683 531 €
Verschuldung	1 785 €	5 976 €	33 435 €
<b>Nettovermögen</b>	<b>-867 €</b>	<b>49 495 €</b>	<b>650 095 €</b>

durchschnittliche Vermögensverteilung der Wiener gegliedert nach den Gruppen der 20% mit dem wenigsten Vermögen, den folgenden 60% und den reichsten 20%.

(nach Wiener Reichtumsbericht 2012, MA 24, 2012, S. 21)

Lokalgröße	Ablöse	Gesamtmiete
39 qm	4 600 €	721 €
163 qm	39 000 €	1 700 €
105 qm	k.A.	2 868 €
95 qm	k.A.	4 573 €
300 qm	k.A.	4 600 €
108 qm	6 000 €	794 €
129 qm	k.A.	1 100 €
Durchschnittlicher Mietpreis pro qm:		<b>17.40 €</b>

alle freien Erdgeschoß-Lokale in der Favoritenstraße oder unmittelbarer Umgebung nach Abruf am 5.3.2015 auf freielokale.at.

Anm.: Zusätzlich zu den Ablösen sind in der Regel 3 Bruttomonatsmieten als Kautions zu hinterlegen

Eine Besonderheit der herkömmlich geförderten Wohnungen ist, dass man lediglich zu Beginn des Mietverhältnisses oder bei Eigentumsbegründung einen Nachweis über das Einkommen erbringen muss. Die soziale Diversität wird mit dieser Entscheidung gefördert, da Menschen nicht zum Auszug gezwungen werden. SMART-Wohnungen, die einer regelmäßigen Einkommensprüfung unterliegen, sind durch geringe Eigenmittelanteile für Menschen ohne große finanzielle Reserven attraktiv. Für eine 40-qm-Wohnung zahlt eine Person beispielsweise 2 400 € Eigenmittelanteil. Dies ist bezogen auf die durchschnittlichen Sparanteile der Menschen in Wien signifikant erschwinglicher als Anfangskosten von 22 000 € für 40 qm bei 550 €/qm. Analysen zur Vermögensverteilung zeigen, dass ein großer Teil der Bevölkerung Wiens nicht für Beträge im fünfstelligen Bereich aufkommen kann. (vgl. nebenstehende Tab. zur Vermögensverteilung) Die Prüfung der Haushaltseinkommen im Fünf-Jahres-Rhythmus erscheint für den supergeförderten SMART-Wohntyp aus sozialer, gemeinnütziger Sicht gerechtfertigt – die datenschutzrechtliche Komponente ist umstritten. Die Eigentumsbegründung, also eine Mietkaufoption, die sich mit Beginn des 11. Jahres eines Mietverhältnisses eröffnet, muss kritisch betrachtet werden. Ist eine mit kommunalen Mitteln geförderte Wohnung in privatem Besitz, ist sie den Miet- und Verkaufspreisen des freien Markts untergeordnet. Diese Form der Veräußerung passiert nicht immer ohne spekulative Absichten und

widerspricht den Grundsätzen von sozialem und leistbarem Wohnen. Rund 15-30% der Bewohner von geförderten Wohnungen kaufen die Immobilie, die sie bewohnen. (Interview GBV, 20.11.2014, siehe Anhang) Die Mietkaufoption eröffnet sich nur, wenn von den Bewohnern ein Eigenmittelanteil der Grundstückskosten von mehr als 66.68€/qm bezahlt wurde (vgl. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, 2015d, online – SMART-Wohnungen sind deshalb von dieser Option ausgeschlossen. Wohnungen mit geringeren Eigenmittel-Grundkosten und Wohnungen in Wohnhäusern, die auf Grundstücken mit Baurecht errichtet werden, können nicht verkauft werden. So ist diese Form von Bodenbeschaffung eine Möglichkeit, den Anteil von geförderten Eigentumswohnungen einzuschränken. (vgl. Interview Michael Gehbauer in Wohnbauvereinbarung für Privatangestellte, 2013, S. 19f)

In Gebäuden, die mit Wohnbauförderung errichtet wurden, finden sich im Erdgeschoß auch Geschäftslokale. Diese orientieren sich am freien Markt und sind für kleine Geschäfte und junge Unternehmen sehr hoch, bedenkt man dass für ein 100 qm Lokal um die Favoritenstraße durchschnittlich 1 740 € Gesamtmiete im Monat zu zahlen sind (vgl. nebenstehende Tabelle). Bei Büroimmobilien sieht es ähnlich aus: Büroflächen am Hauptbahnhof werden mit 16-22€/qm brutto angegeben – Tendenz steigend (vgl. BUWOG, 2014, S. 6). Bei einer Umfrage unter Geschäftsleuten wurde mehrmals darauf hingewiesen, dass die Mietpreise nicht adäquat in Bezug auf die

PassantInnenfrequenz seien (vgl. Interview Geschäftsleute im Anhang). Die Frage nach inklusiven Konsumräumen wird durch einen Vorschlag beantwortet, der auf dieses Problem reagieren soll – indem Geschäftslokale in zukünftigen Stadtentwicklungsgebieten nicht mehr ausschließlich am freien Markt gehandelt werden, sondern, ähnlich dem System der GBV zum Teil von einer gemeinnützigen, kommunalen Vermittlungsagentur verwaltet werden sollen (siehe Kap. 7). Großprojekte, welche die Entwicklung von Stadtteilen behandeln, sind komplexe, von vielen Ebenen, Akteuren, Gesetzen und Bedingungen abhängige Prozesse. Die Auswirkungen sind ebenso vielschichtig und beeinflussen die BewohnerInnen, die bestehende Umgebung und schlagen über die Bezirksgrenzen Wellen. Für die Produktion öffentlicher Räume in einem Entwicklungsgebiet wurden in diesem Kapitel unterschiedliche Aspekte aufgezeigt. Der Stadtentwicklungsplan (STEP 2025) gibt eine Entwicklungstendenz der Stadt vor, an die sich die AkteurInnen halten sollen. Der städtebauliche Wettbewerb ist die Basis für die Teilung des Areals und Widmung. Darauf folgend werden die unterschiedlichen Kriterien für die Erstellung neuer Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, welche von der Stadt und den Interessen der Grundstückseigentümer und Bauträger abhängen, formuliert. Diese Verordnungen werden individuell durch textliche Bestimmungen erweitert und können zusätzlich durch städtebauliche Verträge die Berücksichtigung von kommunalen Interessen einfordern. Die Vergabe von

Bauplätzen geschieht durch Bauträgerwettbewerbe und die Errichtung von (Wohn-)Gebäuden – durch gemeinnützige und gewerbliche Bauträger und Baugruppen.

Nachdem die halböffentlichen Nutzungen in Form von Geschäftslokalen vorwiegend im Erdgeschoß von Wohngebäuden zu finden sein werden (siehe Kap. 6.5), ist die Wettbewerbsentscheidung in Bezug auf die (halb-) öffentlichen Nutzungen der Projekte besonders von der Konzeption der Erdgeschoße abhängig. Dabei sind viele Faktoren relevant:

- Welche Nutzungen sollen sich in den halböffentlichen Räumen befinden?
- Sind diese Flächen ausschließlich für die Bewohner?
- Wer finanziert und betreibt diese Flächen?
- Wie sind die Grundrisse der Lokale gestaltet, wofür sind diese Lokale geeignet?
- Wie wird mit der Situation vor den Gebäuden umgegangen?
- Wurde über die eigenen Grundstücksgrenzen hinaus gedacht?
- Werden Bewohner und andere Beteiligte in den Prozess involviert (Partizipation)?

Die Vergabe der errichteten Wohnungen ist entscheidend für das neu entstandene Gebiet. Durch die Mischung von Baugruppen, frei finanzierten und (super-)geförderten Wohnungen ist eine hohe Diversität in der BewohnerInnenstruktur zu erwarten (siehe Kap. 4.5). Die Vergabe der Geschäfts-

flächen ist eine weitere Determinante. Die Preise für Geschäftslokale und Büros in und um die Favoritenstraße sind finanzkräftigen Betreibern vorbehalten. Kleine Betriebe und Unternehmen können sich Mieten in Einkaufsstraßen nur mit Startkapital leisten und müssen in kürzester Zeit Gewinne erarbeiten. Für inklusive Konsumformen ist der Zugang zu leistbaren Geschäftslokalen notwendig. Gemeinnützige Bauträger errichten vorrangig Geschäftsflächen für Großmieter, denen keine finanziellen Hürden gestellt sind – hinzu kommt, dass diese aufgrund der Bonität auch bevorzugt ausgewählt werden.

Den solidarischen, gemeinnützigen Gedanken sollten die GBV nicht nur in Bezug auf Vergabe von Wohnraum folgen, sondern auch in Hinblick auf Händler und Einrichtungen, die nicht primär privatwirtschaftliche Interessen mit ihrem Betrieb verfolgen. (siehe Kap. 7) Werden die Grundstücke und Gewerbeflächen verkauft, entstehen unwiderruflich Risiken durch die Privatisierung von Grund, der in staatlichem Besitz war (siehe Kap. 2.3). Vormalig öffentlicher Raum wird zu quasi-öffentlichem Raum in privatem Besitz, der einer Hausordnung des Besitzers oder Betreibers unterliegt. Exklusion und Restriktionen (siehe Kap. 3.5), also die Einschränkung bestimmter Gruppen von StadtbewohnerInnen, sind die Folge. Die öffentlichen Räume sind durch die Handlungen der Menschen einem ständigen Wandel unterzogen, dem es nachzukommen gilt. Es sollen Prozesse gefördert werden, die Inklusion und Akzeptanz erzeugen. Das Gegenteil

passiert durch die Unsichtbarmachung von Menschen, die aus der Sicht bestimmter Personen einem unerwünschten Lebensstil folgen. Räume sollen nicht unter der bereits erwähnten Prozessbeschleunigung bei Konzeption, Planung und Errichtung leiden. Um sicherzustellen, dass die Flächen trotzdem möglichst schnell für spontan auftretende Nutzungen zur Verfügung stehen, ist die Planung und Regulierung im Vorfeld von umso größerer Bedeutung. Die Gemeinschaftsflächen (siehe Kap. 4.7) sollen umnutzbar geplant werden, da sich die Bedürfnisse von BewohnerInnen ändern können. In diesem Fall wären z.B. Räume im Erdgeschoß gegenüber der Lage in einem Regelgeschoß bevorteilt.

## Forderungen

Interessensgemeinschaften sowie andere gemeinnützige Vereine und Unternehmen fordern das Verhindern von Spekulation mit Raum in der Stadt, z.B. durch die Besteuerung langfristiger Leerstände wie in Paris. (vgl. Zoidl et al., 2014, online) Eine Gesetzesänderung bezüglich Leerstand ist genau und durchdacht zu formulieren, da die BesitzerInnen dieser Immobilien mögliche Schlupflöcher, wie z.B. *Scheinvermietungen* an nahe Bekannte oder Verwandte heranziehen würden, um solche Gesetze zu umgehen. Ein Aspekt, der die Wichtigkeit der Widmung zeigt, um die gemeinnützigen Interessen durchzusetzen. Werden von der Stadt vorausgesetzte Parameter nicht erfüllt, ist es möglich, die Widmungs- und

Bebauungsbestimmungen nicht abzusegnen und deren Abänderung zu verlangen. Durch Vorgaben, wie die Unterbringung sozialer Einrichtungen im Gebäude, wird bei der Neuerrichtung bereits eine Maßnahme ergriffen, die eine Scheinvermietung erschwert. Die zusätzlichen Bestimmungen bedeuten nicht eine Einschränkung der Gestaltungsfreiheit der PlanerInnen. Gebiete erhalten bestimmte Auflagen zu Sozial-, Kultur- und (Weiter-)Bildungseinrichtungen – in Bezug auf die Ausschreibungsgrundlage eine interessante Entwurfsaufgabe für die planenden Büros. Diese Vorgänge sollen in Kapitel 7 anhand von möglichen Abläufen und Bestimmungen gezeigt werden.

Anstatt einer zwangsweisen Abgabe wäre die Schaffung und Vergegenwärtigung von Vorteilen der Vermietung von Erdgeschoßflächen eine Möglichkeit, um auf Leerstand zu reagieren. Beispielsweise würden Firmen durch den Imagegewinn von solidarischem Handeln profitieren (siehe Kap. 3.4). Die Kommunikation und Positionierung der Projekte ist im Einzelfall zu klären, da die Menschen einer Stadt bereits durch die Menge an Werbung, die in der Stadt vorhanden ist, überflutet werden. Der Leerstand von Immobilien ist, wenn er nicht bewusst aufgrund von Spekulation gewählt ist, ein Zeichen für einen nicht gerechtfertigten Preis. Die fehlende Regulierung im freien Markt ermöglicht es den Unternehmen, sich den Leerstand leisten zu können. Ob die Nichtvermietung gerecht ist, sei dahingestellt – bedenkt man, welche wertvolle Ressource im urbanen Raum verloren

geht. Dieser Aspekt des spekulativen Leerstands ist in Stadtentwicklungsgebieten wie dem Entwicklungsgebiet besonders drastisch, wenn man bedenkt, dass das Grundstück vor der Neuerrichtung in Besitz des Bundes (oder der ÖBB, welche in Besitz der Republik ist) war. Der Vorschlag in Kapitel 7 bezieht sich vor allem auf Standorte wie das EG und versucht Instrumente anzuwenden, die rechtlich und wirtschaftlich durchführbar sind, aber vor allem soziale und nicht primär ökonomische Bedürfnisse befriedigen. Eine zentrale Vergabestelle für halböffentliche Flächen bringt eine übersichtliche, transparente Aufstellung der Geschäftslokale, die verfügbar sind. Diese kann man sich als gemeinnützige Geschäftsflächenverwaltung vorstellen. Das Angebot würde neben dem freien Markt eine Vergabeform erhalten, die nicht primär ökonomisch orientiert ist, diese trägt auch zu einer Preisregulierung bei.

Im kommenden Kapitel wird zunächst die größere Umgebung des Entwicklungsgebiets vorgestellt. In der Folge wird eine Bestandsaufnahme der öffentlichen Räume und Konsumräume durchgeführt, welche in der Bedarfsanalyse Berücksichtigung findet.

# 5. Umgebungsanalyse

1. Bezirke	74
2. Hauptverkehrsverbindungen im 4., 5. und 10. Bezirk	79
3. Bebauung entlang des Entwicklungsgebiets (EG)	80
4. Einwohnerdichte entlang des Gürtels	83
5. Südtiroler Platz	84
6. Kliebergasse   Landgutgasse	85
7. Favoritenstraße   Laxenburger Straße	86
8. Generalisierte Flächenwidmung entlang der Favoritenstraße	88
9. Bahnoramaplatz	90
10. Columbus Center   Columbusplatz	91
11. Keplerplatz	92
12. Quellenstraße   Reumannplatz	92
13. Viktor-Adler-Markt   Bauernmarkt	93
14. Weitere Eindrücke der Umgebung	94
15. Zusammenfassung	96



Abb. 27 Lage des Bezirks in Wien (eigene Darstellung auf Basis von wien.gv.at/stadtplan)

### Durchschnittliches Jahresnettoeinkommen<sup>1</sup>

**24 069 €**

### Wohnungspreise<sup>2</sup> (exkl. BK u. MWSt.)

Eigentum:	
Erstbezug:	<b>4 800 €/qm</b>
sonstige:	<b>3 100 €/qm</b>
Miete:	
Erstbezug:	<b>12.10 €/qm</b>
sonstige:	<b>10.40 €/qm</b>

### Wohnungsbestand<sup>1</sup>

gesamt	<b>18 806</b>
bewohnt	<b>16 687</b>
in %	<b>88.7%</b>
Bewohner	<b>30 989</b>
pro Wohnung	<b>1.9</b>

<sup>1</sup> Stadt Wien - MA 23, 2013, S. 282

<sup>2</sup> BUWOG, 2014, S. 25

## 1. Bezirke

### IV – Wieden

Wieden liegt im südlichen Teil innerhalb des Gürtels und grenzt nördlich an den ersten Bezirk, östlich an den Bezirk Landstraße, südlich an Favoriten und westlich an Margareten. Der Bezirk wurde bereits im 11. Jahrhundert erwähnt, ist einer der ältesten Vororte und wurde 1850 eingemeindet. (vgl. Leitner, 2007a, S. 7)

Bevölkerungsmäßig hebt er sich am meisten von den drei verglichenen Bezirken ab. Im Vergleich ist der Durchschnitt der abgeschlossenen Ausbildung am höchsten (39.4% mit abgeschlossenem Studium), der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund mit 37.2% niedriger als in Margareten und Favoriten, aber leicht höher als im Wiener Durchschnitt (34.6%). Das durchschnittliche Netto-Einkommen ist mit 24 069 €/Jahr am höchsten, diese Zahl spiegelt sich auch am Autobesitz (die Hälfte der BewohnerInnen besitzt ein Auto) und im Flächenbedarf der BewohnerInnen wider, der/die WiednerIn hat durchschnittlich 46 qm Wohnfläche zur Verfügung (Wiener Durchschnitt sind 38 qm). Die Immobilienentwicklung war vor allem in den letzten Jahren durch eine Preissteigerung geprägt, so zählt er heute zu einem sehr beliebten Wohnbezirk, nicht nur für Diplomaten, für die Wieden wegen der hohen Dichte an Botschaften eine attraktive Wohngegend ist. (vgl. Stadt Wien - MA 23, 2013, S. 33 u. 282, BUWOG, 2014, S. 25f)

Einkaufsmöglichkeiten gibt es neben den Nahversorgern vor allem in der Margaretenstraße, Wiedner Hauptstraße, Favoritenstraße und am Naschmarkt, wobei dieser ausschließlich im Bezirksgebiet von Mariahilf ist. Es gibt keine nennenswerten Fußgängerzonen, da die Favoritenstraße erst im Bereich des 10. Bezirk als Fußgängerzone gewidmet ist. Als Erholungsgebiete sind Alois-Drasche-Park und Resselpark die beiden größten öffentlichen Flächen, neben kleineren Höfen und Parks (Planquadrat-Park, Brahmplatz, Mozartplatz, Schelleingasse, Rubenspark u.a.) angrenzend. Der Resselpark am Karlsplatz ist mit verschiedenen Veranstaltungen über das ganze Jahr (Popfest Wien im Sommer, Weihnachtsmarkt im Winter, etc.) und einem Spielplatz sowie den Otto-Wagner-Pavillons der U-Bahnstation Karlsplatz stark genutzt. Im Bezirk Landstraße befindet sich unmittelbar angrenzend der Park des Belvedere und der Schweizergarten. Die Eigentums- und Mietpreise von Wohnimmobilien sind im 4. Bezirk unter den drei verglichenen Bezirken am höchsten.

## V – Margareten

Margareten, westlich vom 4. Bezirk, grenzt nördlich an Mariahilf, westlich an Meidling und südlich ebenfalls an Favoriten. Der Bezirk entstand 1861 durch die Abtrennung eines Bezirksteils von Wieden. Mit der Industrialisierung wuchs der Bezirk innerhalb von 40 Jahren von 54 000 auf fast 107 000 EinwohnerInnen. Die noch ländlichen Vororte mussten innerhalb dieser kurzen Zeit die neuen BewohnerInnen aufnehmen können, so entstanden mehrere Gemeindebauten. Die Bauvorhaben Otto Wagners und die Wienflussregulierung in den 1890er Jahren führten zu einer Aufwertung des Bezirks. (vgl. Leitner, 2008, S. 7)

Die Bevölkerungsdichte ist heute mit fast 26 400 EinwohnerInnen/qkm die höchste Wiens und auch deutlich höher als die von Wieden mit rund 17 500 Einw./qkm. (vgl. Stadt Wien - MA 18, 2013, S. 282 u. 284) Der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund ist in Margareten unter den drei untersuchten Bezirken am höchsten, die Ausbildungsverteilung zeigt im Vergleich zum Stadtgebiet einen überdurchschnittlich hohen Akademikeranteil, der Index des Nettobezugs liegt bei ca. 90%. (Dieser ist aber durch die extrem überdurchschnittlichen Einkommen der reichsten Bezirke 1./13./19. generell in Frage zu stellen.)

Die Wohnfläche pro Einwohner liegt mit 34 qm gleichauf mit Favoriten, der Autoanteil ist mit 40.3% am geringsten. Der Eigentumsanteil der Wohnimmobilien ist von den drei untersuchten Bezirken in Margareten mit 65% der höchste, aber um 3% niedriger als im Vergleich zu Wien.

Die Verlängerung der Wiedner Hauptstraße und Margaretenstraße stellen neben der Reinprechtsdorferstraße die Einkaufsstraßen im 5. Bezirk dar. Vor allem die Reinprechtsdorferstraße war in den letzten Jahren einem Wandel unterzogen. Diverse Angebote von Bäckereien und Nahversorgern unterschiedlichster Nationalitäten sind attraktive Einkaufsmöglichkeiten, nicht nur für unmittelbare Bewohner der Bezirksteile Matzleinsdorf und Hundsturm. Die größten Erholungsgebiete sind der Bruno-Kreisky-Park an der Ecke Wienzeile/Margaretengürtel, der begrünte Mittelstreifen am Margaretengürtel mit Sportanlagen, der Theodor-Körner-Hof, der Einsiedlerpark und der Bacherpark. Die Eigentumspreise von Wohnimmobilien im 5. Bezirk liegen unter dem Wiener Durchschnitt und sind innerhalb des Gürtels die niedrigsten, die Mietpreise liegen bezogen auf Wien im Durchschnitt.



Abb. 28 Lage des Bezirks in Wien (eigene Darstellung auf Basis von wien.gv.at/stadtplan)

### Durchschnittliches Jahresnettoeinkommen<sup>1</sup>

**18 659 €**

### Wohnungspreise<sup>2</sup> (exkl. BK u. MWSt.)

Eigentum:	
Erstbezug:	<b>3 700 €/qm</b>
sonstige:	<b>2 600 €/qm</b>
Miete:	
Erstbezug:	<b>10.50 €/qm</b>
sonstige:	<b>9.90 €/qm</b>

### Wohnungsbestand<sup>1</sup>

gesamt	<b>31 475</b>
bewohnt	<b>28 550</b>
in %	<b>90.7%</b>
Bewohner	<b>53 071</b>
pro Wohnung	<b>1.9</b>

<sup>1</sup> Stadt Wien - MA 23, 2013, S. 284

<sup>2</sup> BUWOG, 2014, S. 27



Abb. 29 Lage des Bezirks in Wien (eigene Darstellung auf Basis von wien.gv.at/stadtplan)

### Durchschnittliches Jahresnettoeinkommen<sup>1</sup>

**18 186 €**

### Wohnungspreise<sup>2</sup> (exkl. BK u. MWSt.)

Eigentum:

Erstbezug: **2 950 €/qm**

sonstige: **1 900 €/qm**

Miete:

Erstbezug: **9.90 €/qm**

sonstige: **8.80 €/qm**

### Wohnungsbestand<sup>1</sup>

gesamt **86 764**

bewohnt **87 887**

in % **101.3%**

Bewohner **182 595**

pro Wohnung **2.1**

Anm.: Der Wohnungsbestand wurde 2001 zuletzt erhoben, durch den Neubau bis 2013 ergibt sich dieser Wert von mehr als 100%. Diese Zahl lässt aber einen geringen Leerstand der Wohnungen vermuten

<sup>1</sup> Stadt Wien - MA 23, 2013, S. 294

<sup>2</sup> BUWOG, 2014, S. 37

## X – Favoriten

Favoriten liegt im südlichen Teil Wiens, grenzt an Niederösterreich, im Osten an Simmering und Landstraße, nördlich an Wieden und Margareten und westlich an Meidling und Liesing. 1874 wurde Favoriten aus Teilen des 3., 4. und 5. Bezirks als erster Bezirk außerhalb des ehemaligen Linienwalls (heute der Gürtel) eingemeindet. 1890 bis 1954 wurde der südliche Teil schrittweise bis Oberlaa und Rothneusiedl erweitert. Die Etablierung als Arbeiter- und Industriebezirk erfolgte in etwa zur selben Zeit, als vor allem TschechInnen als FabrikarbeiterInnen zuwanderten. (vgl. Leitner, 2007b, p.7 u. Petrovic et. al., 2009, S. 42) Einwohnermäßig ist Favoriten der größte Bezirk Wiens mit knapp 183 000 EinwohnerInnen, wäre also nach Wien, Graz und Linz die viertgrößte Stadt Österreichs. Ein Zehntel der WienerInnen haben in Favoriten ihren Hauptwohnsitz. Der Anteil an AkademikerInnen ist mit 11.2% halb so hoch wie im Wiener Durchschnitt (22.1%), der Index des Nettobezugs ist ähnlich dem des 5. Bezirks mit 87.9%. Mit 3 182 ha ist Favoriten fast zehn mal so groß wie Wieden und Margareten zusammen. Die Dichte ist wegen der großen Grünflächen etwa bei einem Viertel der beiden Bezirke. 45.7% der Bezirksfläche sind Grünland. Die Wohnnutzfläche ist von 1981 bis 2001 im Vergleich am stärksten angestiegen. 2.1 BewohnerInnen pro Wohnung ist für Wien leicht überdurchschnittlich. 27.7% der Wohnungen sind im Besitz von Gebietskörperschaften, ein sehr hoher

Wert verglichen mit Wien (15.5%) und damit ist Favoriten ein wichtiger Bezirk für die Wahrung von leistbarem Wohnen in Wien und vor allem für ArbeiterInnen und PensionistInnen attraktiv. Durch die soziale Zusammensetzung von Favoriten und den steigenden Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund in den letzten Jahren versucht vor allem die FPÖ Stimmen bei Menschen zu gewinnen, die schon lange im 10. Bezirk leben und bisher der SPÖ ihre Stimme gegeben haben. 2005 hatten 20.2% eine ausländische Staatsbürgerschaft, 2013 waren es 27.8% (vgl. Stadt Wien - MA 23, 2013, S. 294 u. derStandard.at, 2010, online) Neben dem großen Naherholungsgebiet am Wienerberg gibt es auch im urbaneren Teil des 10. Teils Favoriten durch den Waldmüllerpark, Fortunapark, Keplerplatz und Reumannplatz, Erlachplatz und zukünftigen Helmut-Zilk-Park eine gute Infrastruktur an Erholungsgebieten und öffentlichen Plätzen in unmittelbarer Nähe. Die Eigentums- und Mietpreise von Wohnimmobilien im 10. Bezirk sind im Wiener Vergleich unter den niedrigsten.

## Favoriten – Bezirksteil Favoriten

Der Bezirksteil im Nordosten heißt wie der Bezirk Favoriten. Die weiteren Teile sind Inzersdorf-Stadt im Westen, Oberlaa nördlich von Favoriten, Unterlaa am südlichen Spitz und Rothneusiedl im Südwesten. Bei der Eingemeindung im Jahr 1874 bestand der Bezirk Favoriten nur aus dem Teil Favoriten. Durch die Zuwanderung im 18. Jahrhundert und die Bürokratie verlagerte sich das Wachstum in das Gebiet innerhalb und außerhalb des Linienwalls. Bis zur Einführung der Pferdeisenbahn waren für die neu angesiedelten Bewohner und Firmen keine merkbaren Nachteile bezüglich des Verkehrs erkennbar. (vgl. Petrovic, 2009, S. 27ff u. Czeike, 1993, S. 262) Deshalb dominiert strukturell auch noch heute wie innerhalb des Gürtels die dichte Blockrandbebauung mit Einwohnerdichten von 200 bis über 300 EinwohnerInnen/ha in den Wohnvierteln. Im Westen befinden sich ein Krankenhaus und der Gemeindebau George-Washington-Hof, daran grenzt südlich der Wienerberg mit Lehmvorkommen, wo bis 1960 Lehm abgebaut wurde. Die Architektur der Mitte des 19. Jahrhunderts ist deshalb geprägt von der Ziegelproduktion, wie am Arsenal und dem Hauptzollamt zu erkennen ist. Nachdem der Lehmabbau unrentabel wurde, wurde 1995 ein Wettbewerb entschieden (vgl. Seiß, 2013, S. 96). Die unter anderem daraus resultierenden Vienna Twin Towers am Wienerberg von Fuksas sind heute ein Wahrzeichen und stechen aus der Skyline heraus. (vgl. Leitner, 2007b, p.80)

Durch den Bau der U5 und die folglich andere Streckenführung der U2 wird das Gebiet um den Wienerberg öffentlich besser angebunden. Vom Reumannplatz bis zum Verteilerkreis nimmt die Dichte der Bebauung abseits der Favoritenstraße ab. Der Osten Favoritens ist begrenzt durch den Schweizergarten und das Arsenal. Der Nordosten ist durch den Bau des Hauptbahnhofs geprägt und erfährt momentan eine große Veränderung bezüglich der Preisentwicklung und sozialen Struktur. Aber auch die Erweiterung der U1 wird eine Veränderung vor allem im unmittelbaren Einzugsgebiet der Stationen bringen. (vgl. BUWOG, 2014, S. 36f)

Anmerkung zur Statistik:  
Eine detaillierte Übersicht über die verwendeten Zahlen findet sich im Anhang.

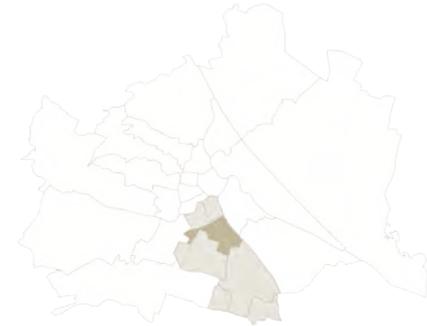


Abb. 30 Lage des Bezirksteils in Wien (eigene Darstellung auf Basis von [wien.gv.at/stadtplan](http://wien.gv.at/stadtplan))

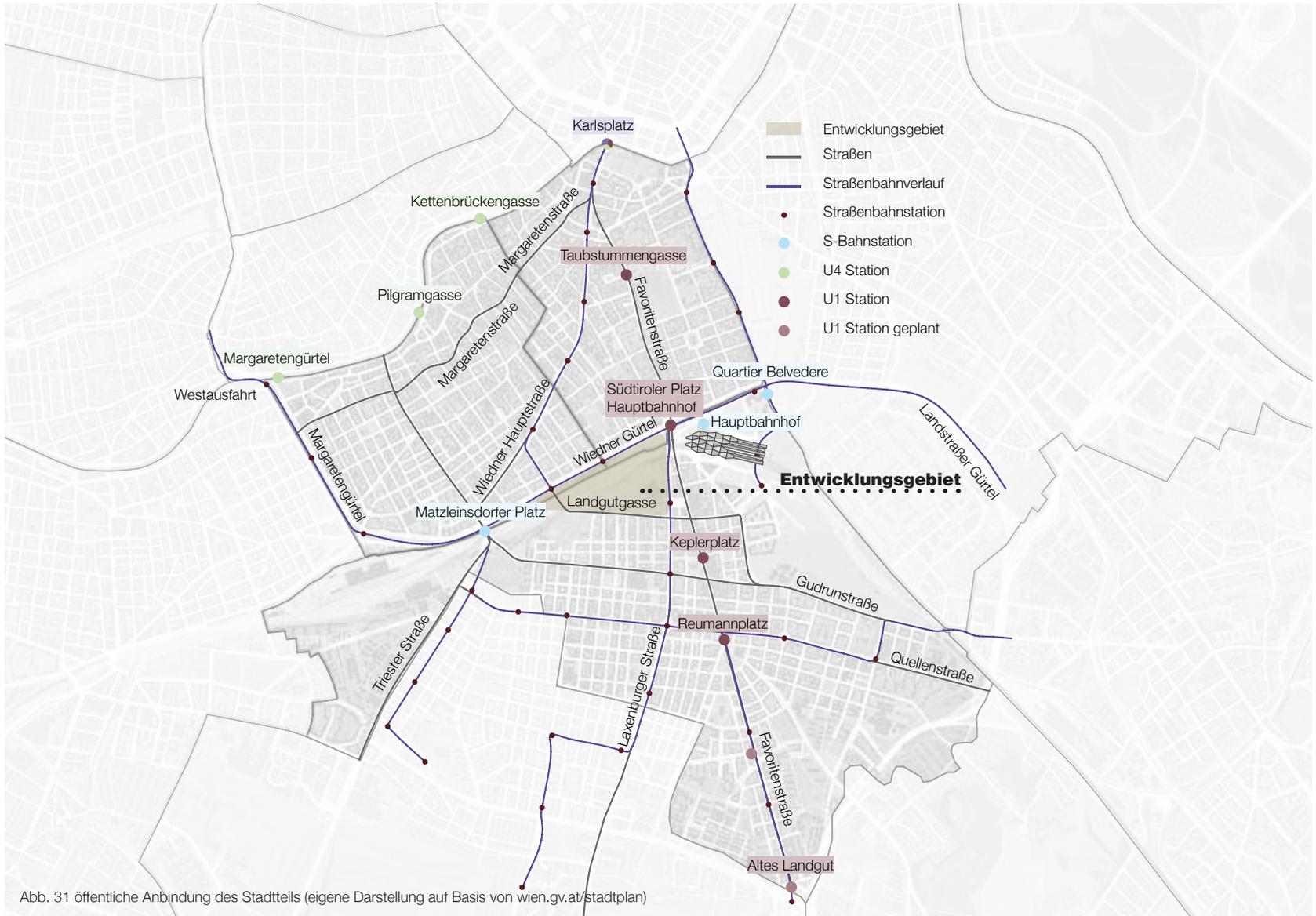


Abb. 31 öffentliche Anbindung des Stadtteils (eigene Darstellung auf Basis von wien.gv.at/stadtplan)

## 2. Hauptverkehrsverbindungen im 4., 5. und 10. Bezirk

Favoriten ist heute durch den Gürtel und den Gleiskörper der Bahn von Wieden getrennt. Die Kombination aus einer stark befahrenen Straße und einem Bahnwall stellt sowohl physisch als auch subjektiv eine Barriere dar, die nur an drei Kreuzungspunkten die Bezirke verbindet. 1842 wurde der Linienwall genutzt, um die Trasse der Südbahn darauf vom Matzleinsdorfer Platz bis zum Belvedere zu errichten. Schon damals war der Linienwall eine massive Barriere, die Bahnhöfe wurden als Kopfbahnhöfe nur bis zur Grenze des Walls gebaut. (vgl. Petrovic, 2009, S. 35) Im Bereich des Matzleinsdorfer Platzes gibt es Zebrastreifen an der Oberfläche, wobei man beobachten kann, dass die Intervalle nicht für Fußgänger synchronisiert sind, und die Überquerung einen großen Zeitverlust bedeuten kann. Als Alternative gibt es Abgänge zur unterirdischen Straßenbahnstation im Bereich der Wiedner Hauptstraße und an der Gabelung zwischen Gudrun- und Triesterstraße. Bei der U-Strab (unterirdische Straßenbahn um das Gebiet Matzleinsdorfer Platz/Hauptbahnhof/Südtiroler Platz und Wiedner Hauptstraße/Laurenzgasse) um die Station Kliebergasse findet sich eine ähnliche Situation mit einer weniger komplexen Kreuzung und Unterführung der S-Bahn. Die Station, welche ebenfalls als Fußgängerunterführung genutzt wird, macht es ortsunkundigen Personen nicht leicht, den richtigen Auf- und Abgang zu finden. Die Straßenbahn- und U-Bahnstation Hauptbahnhof/Südtiroler Platz bietet mehrere Abgänge, welche auch ein gewisses Maß an Orientierung voraussetzen.

Auf Straßenniveau ist eine Querung des Gürtels mit mehreren kleinen Zebrastreifen ebenfalls zeitaufwendig. Vor allem im Bereich des 10. Bezirks finden sich im Gürtel-/Gleisbereich großvolumige Baukörper und Strukturen, die nicht auf Fußgänger abgestimmt sind. Dicht bebaute Wohn- und Geschäftsgebäude sind in diesem Bereich ebenfalls nicht zu finden. Diese Trennung ist nicht nur subjektiv, sondern auch objektiv massiver als bei den Bezirken 6./7./8. und 15./16./17./18., wo häufigere Unterführungen der U6 eine bessere Verbindung darstellen. Die Blockrandbebauung im Westen ist durch den Gürtel und die erhöhte Stadtbahn, heute U6, getrennt. Zusätzlich hat der westliche Abschnitt des Gürtels durch das 2000 fertig gestellte Projekt *Urbion* von Silja Tillner eine große Aufwertung erfahren. Dabei wurden unter anderem der Urban-Loritz-Platz mit Hauptbibliothek der Stadt Wien und einem öffentlichen Verkehrsknotenpunkt und die Gürtelbögen unter der U6 aufgewertet. Dieses Gebiet stellt heute ein Zentrum für das pulsierende Nachtleben der Stadt dar. Durch Veranstaltungen wie den *Gürtel Nightwalk* und andere Kooperationen zeigt sich eine übergreifende Verbindung der dort ansässigen Lokale, welche zu einer Identitätsstiftung des Stadtteils beiträgt.



Abb. 32 Kreuzungsbereich Südtiroler Platz (eigenes Foto)

### 3. Bebauung entlang des Entwicklungsgebiets (EG)



Abb. 33 Bereich Margaretengürtel/Wiedner Gürtel (eigenes Foto)

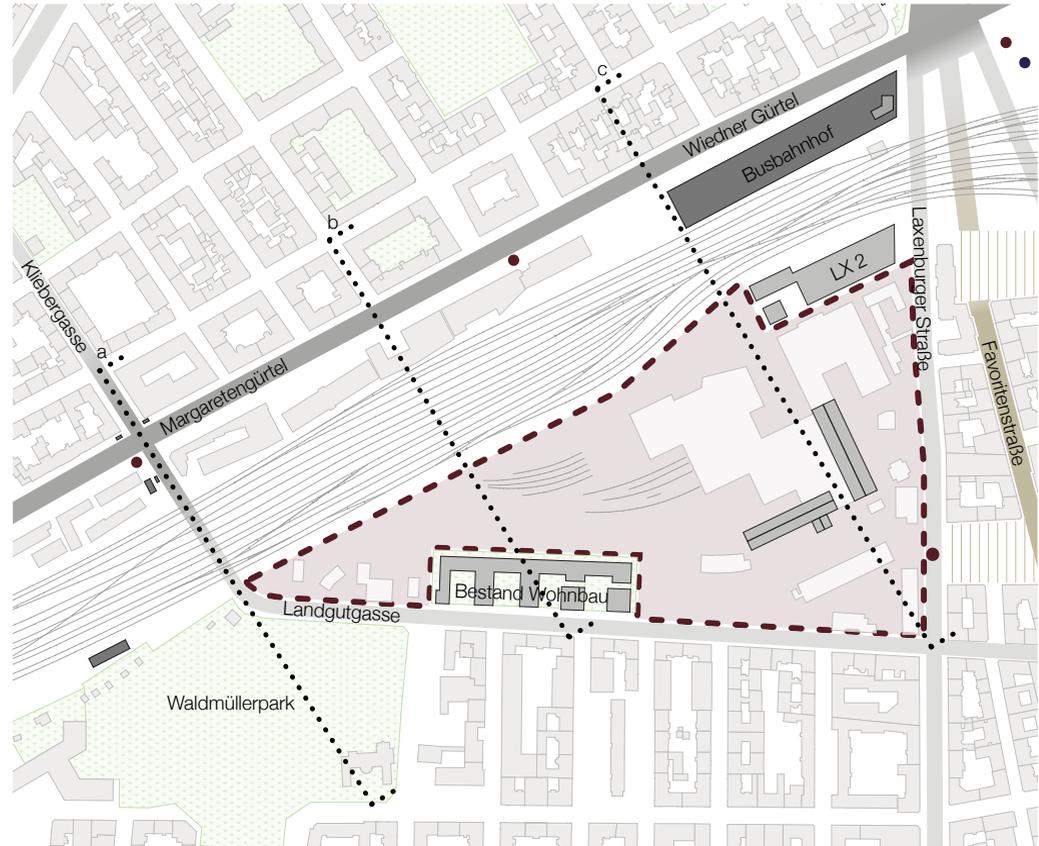


Abb. 34 Übersichtsplan mit den Bestandsgebäuden am Entwicklungsgebiet und der Umgebung (eigene Darstellung auf Basis von wien.gv.at/stadtplan)

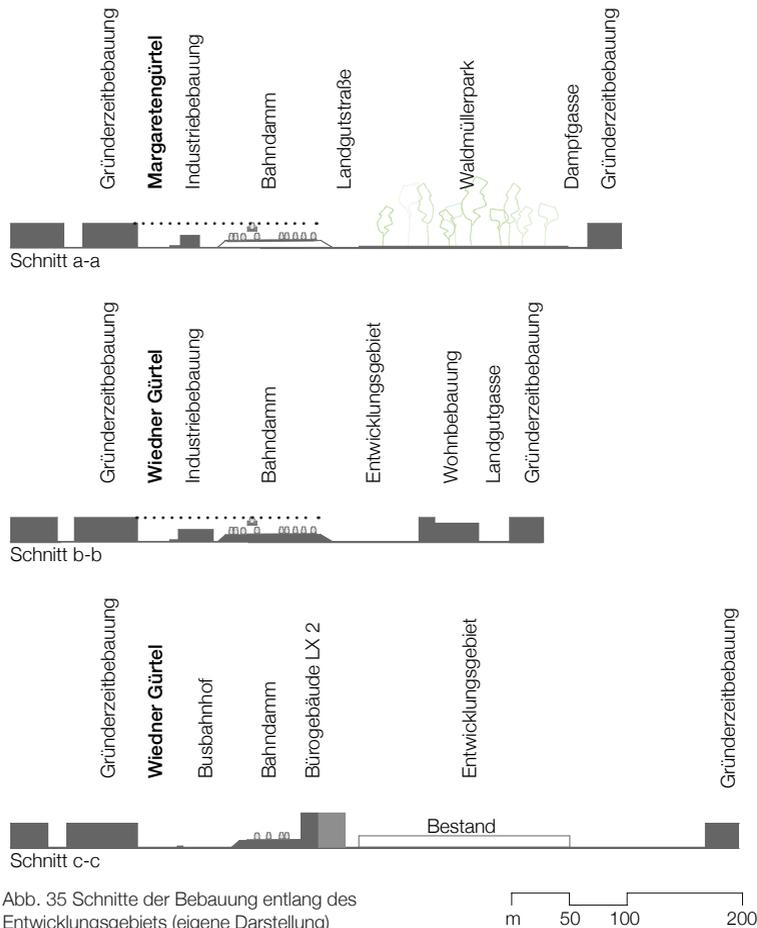


Abb. 35 Schnitte der Bebauung entlang des Entwicklungsgebiets (eigene Darstellung)

Grundriss und Schnitte zeigen das Entwicklungsgebiet mit der bisherigen Bebauung (Stand Ende 2014). Die Schnitte zeigen die im Vergleich niedrige Dichte in Bezug auf den Grad der Überbauung aber auch der Gebäudehöhe, beachtet man, dass es sich um ein Grundstück in einem sehr urbanen Stadtteil Wiens handelt. Dies ist nicht verwunderlich, da sich auf dem rund 10 ha großen Grundstück der Wartungsbahnhof für den ehemaligen Süd- und Ostbahnhof befunden hat (siehe Kap. 6.4). Die industrielle Nutzung ist der Grund, weshalb in diesem rund 700 m langen Abschnitt keine Querung des Gürtels zwischen den Bezirken vorhanden ist. Die Barriere durch den erhöhten Bahndamm mit zusätzlichen Gleisüberführungen wird sichtbar, da die Oberkante der Überwerfung in etwa auf der Höhe der gründerzeitlichen Bebauung (ca. 21 m) ist. Eine Überführung vom 10. Bezirk in die Innenbezirke erscheint deshalb nicht möglich. Auch der neue Entwurf für die Bebauung von Arch. Wessendorf sieht keine zusätzlichen Verbindungen vor (siehe Kap. 6.6). Eine Möglichkeit für einen Weg unter dem Gürtel und der Bahntrasse für Fußgänger und Radfahrer vorzusehen, wäre ratsam. Während der Errichtung des Hauptbahnhofs wurde das Areal des stillgelegten Bahnhofs als Lagerplatz der Großbaustelle genutzt. Das Kapitel 6 beschreibt detaillierter das geplante Projekt des *Entwicklungsgebiets*, welches ein neuer Stadtteil Favoritens wird.

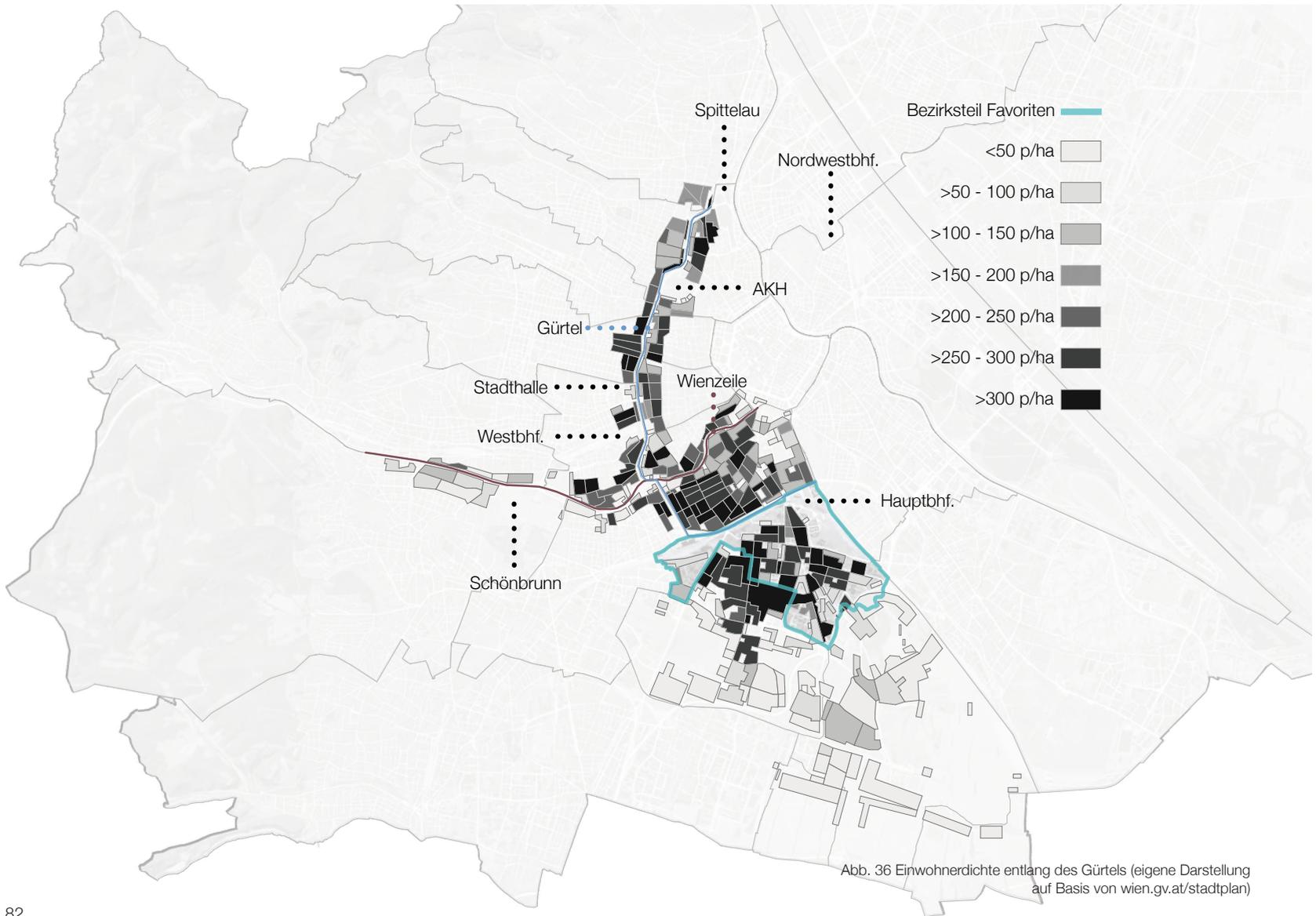


Abb. 36 Einwohnerdichte entlang des Gürtels (eigene Darstellung auf Basis von wien.gv.at/stadtplan)

#### 4. Einwohnerdichte entlang des Gürtels

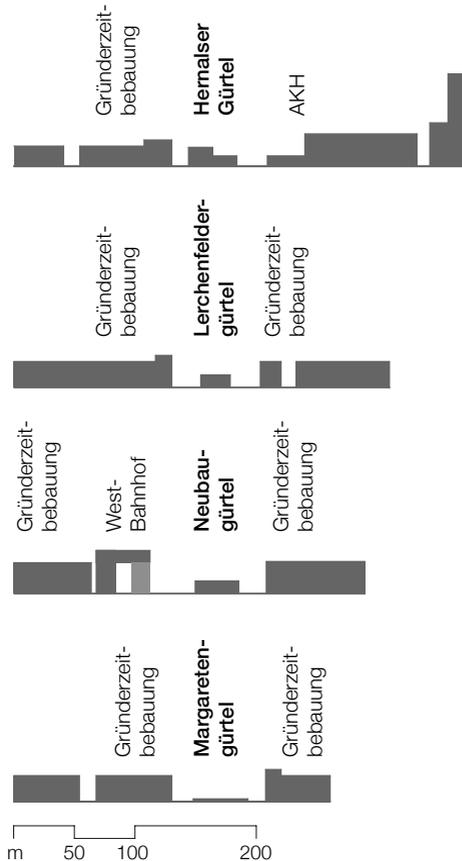


Abb. 37 Bebauung an ausgewählten Teilen des Gürtels (eigene Darstellung)

Der Vergleich des Westgürtels mit dem Südgürtel im Bereich Margaretengürtel/Wiedner Gürtel zeigt, dass die westlichen Außenbezirke eine dichtere Bebauung, und in der Folge eine bessere Verbindung und Integration zu den Bereichen innerhalb des Gürtels aufweisen. Diese Trennung ist nicht zwangsläufig kritisch zu betrachten. Wie im STEP 2025 zum Thema Polyzentralismus beschlossen wurde, soll Wien die bereits vorhandenen Zentren stärken (vgl. Stadt Wien - MA 18, 2014a, S. 64). Dies ist abhängig von der Bedeutung und Aufgabe des jeweiligen Stadtteils. Schon vor dem Bau des Hauptbahnhofs war dieses Gebiet eindeutig ein Zentrum für viele Menschen. Das neue Quartier soll sich nicht als Konkurrenz, sondern als Ergänzung zum bisherigen Angebot verstehen. Die vorhandene Struktur kann dabei als Potential gesehen werden. Sennett weist in Anlehnung an Steven Gould auf die Differenzierung zwischen den Begriffen *border* (Kante, Grenze, Übergang) und *boundary* (Abgrenzung, Rand) für Übergänge in der Stadt hin. (vgl. Sennett, 2006, S. 3) Der Gürtel als *Kante* im Stadtgefüge soll als Schnittstelle gesehen werden, die Interaktion und Austausch verstärkt. Diese Bereiche in der Stadt können zu Konflikten führen, gleichzeitig profitieren diese Orte durch die einsetzende Entwicklung. Die ÖBB hatten in der Aufgabenstellung im Rahmen des Expertenverfahrens BahnhofCity Wien festgelegt, dass zur „Berücksichtigung des Primats des öffentlichen Raumes“ die „Vorplätze Nord und Süd [...] gestalterisch in das Planungskonzept zu integrieren [sind].“ Weiter heißt es: „Wesentlich ist,

dass die einzelnen Baufelder keine unattraktiven ‚Rückseiten‘ erhalten, sondern stattdessen mit ihren umliegenden Stadträumen in einen Dialog treten.“ (vgl. Hans Lechner ZT GmbH, 2007, online) Die Errichtung eines urbanen Großprojekts ist ein langwierig Prozess. Um die Identität der Umgebung des Bahnhofs zu stärken, ist es notwendig die öffentlichen Orte mit Möglichkeiten auszustatten, die eine Entwicklung durch die neuen und bisherigen BewohnerInnen zu erlauben. Wie bereits erwähnt, sind soziale Handlungen und Interaktion zentrale Bestandteile der urbanen öffentlichen Räume. Die Entwicklung von gut funktionierenden öffentlichen Räumen kann nicht nach dem Top-Down-Prinzip vorangetrieben werden. Es erfordert Fingerspitzengefühl und behutsames Vorgehen, um solche Orte von Menschen gestalten zu lassen. PlanerInnen sollen dabei nur Impulse setzen und Grundlagen schaffen.



Abb. 38 Industrie- und Wohnbebauung am Margaretengürtel (eigenes Foto)

## 5. Südtiroler Platz

Am heutigen Südtiroler Platz war, wie auch am Matzleinsdorfer Platz, ein Stadttor bis zur Schleifung des Linienwalls. Bis 1927 trug er den Namen Favoritner Platz (vgl. Czeike u. Groner, 1974, S. 470). Die U-Bahn- und Straßenbahnstation hieß bis 2014 ebenfalls Südtiroler Platz, und wurde mit der Teileröffnung des Bahnhofs zu *Südtiroler Platz – Hauptbahnhof* umbenannt. Sie ist, wie auch die Straßenkreuzung, ein wichtiger Knotenpunkt. Neben der Linie U1 gibt es die Straßenbahnlinien 6, 18, D und O und die Buslinien 13A und 69A im Netz der Wiener Linien und eine S-Bahnhaltestelle. Die Gürtelkreuzung am Südtiroler Platz ist wie der Matzleinsdorfer Platz ein wichtiger Verbindungsweg von der Laxenburger Straße und Sonnwendgasse im 10. Bezirk in die Favoritenstraße im 4. Bezirk und auf den Gürtel. 2014 wurde eine Neugestaltung des Platzes mit

einem von der MA 19 (Stadtgestaltung und Architektur) und der Abteilung KÖR (Kunst im öffentlichen Raum) ausgeschriebenem Wettbewerb veranlasst, der 2015 umgesetzt werden soll. (vgl. wien.at: Magistrat der Stadt Wien, 2014d, online) Gewinner des Wettbewerbs ist das Büro *zwopk* zusammen mit dem Künstler Michael Sailstorfer, der mit der Gestaltung von Skulpturen am Platz beauftragt wurde (siehe Abb. 40).

Zu beanstanden ist, dass der Platz im Zuge des Projekt Hauptbahnhofs erneuert wird. Dabei ist ungewiss, ob der Bahnhofsvorplatz und der Südtiroler Platz einander ergänzen, unter dem Aspekt, dass der Vorplatz mit dem Südtiroler Platz zusammen eine tragende Rolle für die Wahrnehmung der Ankommenden hat und ein „Tor zur Stadt“ bildet. (Anders, 1998, S. 111)



Abb. 39 Grundriss des neuen Südtiroler Platzes  
(Quelle: zwopk Architekten)



Abb. 40 Neue Topographie des Südtiroler Platzes  
(Quelle: zwopk Architekten)

## 6. Kliebergasse | Landgutgasse

Die Querung des Margaretengürtels und Unterführung der Bahntrasse ist mittig zwischen den beiden Hauptknotenpunkten Matzleinsdorfer Platz und Südtiroler Platz, welche ca. 1 200 m voneinander entfernt sind. Unterirdisch gibt es auch hier eine Straßenbahnstation für die Linien 1, 18, 62 und die Badner Bahn. Gleichzeitig ist die Station auch Unterführung für den stark befahrenen Gürtel, wobei die Wegführung in der Station für ortsunkundige Menschen irreführend sein kann. Es gibt auch die Möglichkeit, die Bezirksgrenze Margareten/Favoriten auf Straßenniveau nach längerer Ampelwartezeit zu queren. Die bezirksverbindende Kreuzung ist oberirdisch dominiert vom Straßenraum, welcher fast ausschließlich vom motorisierten Individualverkehr genutzt wird (siehe Abb. 41).

Zwischen dem Gürtel und der angeböschten Bahntrasse befinden sich in Längsrichtung Industriegebäude von Baustoff- und Autohändlern, die von den vermutlich billigen Bodenpreisen und dem Bahnanschluss profitieren. Der Waldmüllerpark im 10. Bezirk war einer der fünf ehemaligen Friedhöfe, welche bis auf den St. Marxer Friedhof in Parkanlagen umfunktioniert wurden als 1874 der Zentralfriedhof eröffnet wurde. Heute wird der Park vor allem von Joggern und Hundebesitzern untertags gut besucht. (vgl. Petrovic et. al., 2009, S. 29)

In der Landgutgasse 32-36 wurde 2008 das von Architekt Hans Huber entworfene Wohnprojekt für die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft BWS fertiggestellt. Das 241 Wohnungen umfas-

sende Projekt orientiert sich mit den grünen Innenhöfen Richtung Süden zur gründerzeitlichen Bebauung.



Abb. 41 Panorama der Gürtelkreuzung Kliebergasse/Landgutgasse (eigenes Foto)

## 7. Favoritenstraße | Laxenburger Straße

Die etwa 6 km lange Straße beginnt stadteinwärts auf Höhe der Schleifmühlgasse im 4. Bezirk und führt Richtung Süden bis zum Gürtel am Südtiroler Platz. Von der Bezirksgrenze sind es etwa 1 200 m bis zum Reumannplatz mit einer Fußgängerzone über 900 m und einer Gesamtfläche von ca. 20 000 qm (vgl. Tschulck, 1985, S. 14) mit 3 großen Querungen für den Querverkehr. Mit dem Bau der U1 im Jahr 1976 wurde die Favoritenstraße in diesem Bereich zu einer Fußgängerzone umgewidmet. Ab dem Reumannplatz beginnt das Teilstück mit Straßenbahn für knappe 1,5 km bis zum Verteilerkreis. In diesem Abschnitt wird derzeit (2015) die Verlängerung der U1 entlang der Favoritenstraße unterirdisch gebaut. Der Verteilerkreis ist Grenzpunkt der entlang der Favoritenstraße verlaufenden dichten gründerzeitlichen Bebauung und der Bezirksteile Favoriten im Norden, Inzersdorf-Stadt westlich und Oberlaa im Osten. Die urbane, gemischte Nutzung von Wohngebieten, Geschäftsvierteln und kleineren Erholungsgebieten weicht an dieser Stelle auch der hauptsächlichen Widmung in reine Wohngebiete und grüne Naherholungsflächen, die entlang der Favoritenstraße nur einmal von einem großvolumigen Geschäftsgebiet durchbrochen wird. Von hier verläuft die Straße noch 2 km südlich, bis die Favoritenstraße entlang der Bahnlande in die Himbergerstraße übergeht. In diesem Bereich befindet sich die bekannte Wohnhausanlage Per-Albin-Hansson-Siedlung mit 6 000 Wohnungen. Die divergierende Laxenburger Straße ist vor allem im Bereich der Fußgängerzone für den mo-

torisierten Verkehr Richtung Süden zuständig. Das 2010 fertiggestellte Bürogebäude in der Laxenburger Straße 2 (LX 2) bietet ca. 15 000 qm vermietbare Bürofläche entlang des Bahnkörpers. (vgl. Strauss & Partner Development GmbH, 2013, online) Durch den Bau des Entwicklungsgebiets ist im Bereich bis zur Landgutgasse eine Adaptierung der Laxenburger Straße notwendig. Momentan gibt es einen Fahrbahnteiler im Bereich der Straßenbahnstation. Durch einen Zebrastreifen, der so breit sein soll wie die Überschneidung des neuen Quartierplatzes und des Columbusplatzes (siehe Kap.7.6), soll eine Verbindung dieser Plätze geschaffen werden und die Verkehrssicherheit beim Queren durch den gut sichtbaren Übergang erhöht werden.

Die Fußgängerzone Favoritenstraße im 10. Bezirk ist nach der inneren Mariahilferstraße und der Kärntnerstraße die drittgrößte Einkaufsstraße Wiens mit einer Verkaufsfläche von rund 44 000 qm. Pro Quadratmeter sind zwischen 25 € und 75 € Miete zu zahlen, dies ist die höchste Miete in einer Einkaufsstraße außerhalb des Gürtels. (vgl. EHL Immobilien, 2014a, S. 8) Die Wirtschaftskammer Wien betreibt die Homepage der Wiener Einkaufsstraßen und organisiert unter anderem in der Favoritenstraße Veranstaltungen, welche die Identität und Kooperation der Geschäfte in diesem Einkaufsviertel zeigen soll, wie z.B. durch Veranstaltungen rund um den Viktor-Adler-Markt. (vgl. Die Wiener Einkaufsstraßen et al., 2015, online) Vorrangig das Gebiet zwischen

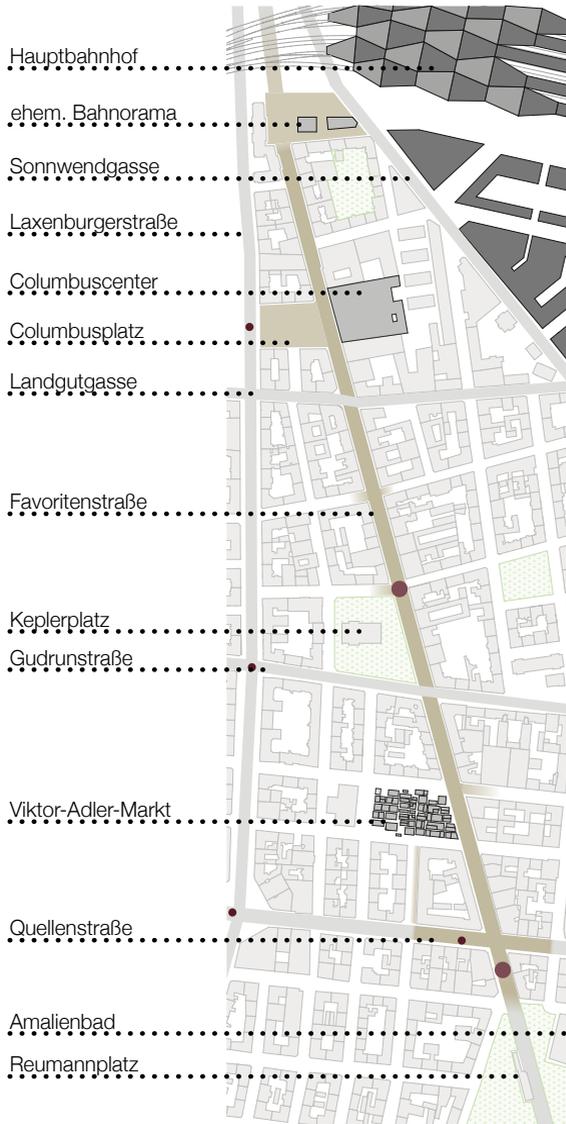


Abb. 42 Übersichtsplan der Favoritenstraße (eigene Darstellung)

Reumannplatz und Keplerplatz und am Columbusplatz wird für öffentliche Veranstaltungen genutzt. Das Teilstück Richtung Columbusplatz zum Hauptbahnhof ist weniger bel(i)ebt. Man kann beobachten, dass sich am Bahnoramaplatz wenige Menschen aufhalten. Dies ist laut Anrainern auf die schlechte Bespielung des Turms und die gleichgebliebene Ausstellung zum Hauptbahnhof zurückzuführen (vgl. Bürgerforum GB10, 7.10.2014, Anhang). Der niedrigere Vermietungsgrad im nördlichen Teil der Fußgängerzone wurde aufgrund der niedrigen PassanInnenfrequenz von einem Geschäftsleute im Bereich der Straße bei der Befragung als der *Blinddarm der Favoritenstraße* bezeichnet (vgl. Interview der Geschäftsleute im Anhang).

Die von der Wirtschaftskammer Wien ins Leben gerufene Urbanitätsinitiative Hauptbahnhof Umgebung UHU ist ein Projekt, welches die bereits vorhandenen BewohnerInnen und Geschäftstreibenden mit dem Gebiet um den Hauptbahnhof und Sonnwendviertel Neu verbinden soll und dabei auch den Bahnoramaplatz behandelt. Zusätzlich wird versucht, einen Zusammenschluss der Geschäftsleute in diesem Viertel durch unterschiedliche Maßnahmen zu erreichen. Unter anderem werden in diesem Rahmen Workshops und Diskussionen mit den betroffenen AkteurInnen abgehalten. Dazu zählen unter anderem VertreterInnen der Wirtschaftskammer, GeschäftsinhaberInnen und MitarbeiterInnen der ÖBB. Die Wirtschaftskammer sucht nach Möglichkeiten

der Attraktivierung der Einkaufsstraße wie der Förderung von Fassadenerneuerungen. Weitere Möglichkeiten wären einheitliche Kernöffnungszeiten, Veranstaltungen und Stadtmöblierung. Maßnahmen, die von Reinhard Seiß in einem Artikel über die Aktivierung der Lienzer Innenstadt angeführt sind. (vgl. Seiß et al., 2012, online) Von Seite der Geschäftsleute wurde unter anderem der Wunsch nach kulturellen Angeboten geäußert, die auch Raum für eigene Veranstaltungen bieten würden. Es wäre wünschenswert, dem Grätzel eine Nutzung zuzuteilen, die auch Wiener über die unmittelbare Umgebung aus den Bezirken 4., 5. und 10. hinaus in dieses Gebiet zieht.



Abb. 43 Blick Richtung Süden zum Columbuscenter Ecke Johannitergasse/Favoritenstraße (eigenes Foto)



Abb. 44 Leerstand im unteren Teil der Favoritenstraße einer ehemaligen Videothek (eigenes Foto)

## 8. Generalisierte Flächenwidmung entlang der Favoritenstraße



## Legende

Wohngebiet	
Sperrgebiet Entwicklungsgebiet D	
Wohngebiet Geschäftsviertel	
gemischtes Baugebiet	
Baugebiet Geschäftsviertel	
Betriebsbaugebiet	
Sondergebiet	
Verkehrsverband	
Schutzgebiet	
Erholungsgebiet   Friedhof	

Abb. 46 Legende der generalisierten Flächenwidmung (eigene Darstellung auf Basis von [wien.gv.at/stadtplan](http://wien.gv.at/stadtplan))

Aus der Flächenwidmung geht hervor, dass die Nutzung der Flächen in diesem Bezirksteil vielfältig nach Zonen mit vorrangiger Nutzung verteilt ist. Entlang der großen Straßenachsen befinden sich vor allem Geschäfte gemischt mit Wohnnutzung im Obergeschoss (Wohngebiet Geschäftsviertel). Einige größere Flächen sind im Besitz der ÖBB und Wiener Linien (Betriebsbaugebiete). Das Entwicklungsgebiet (EG) ist momentan noch Sperrgebiet.

Das Dreieck zwischen Südtiroler Platz, Laxenburger- und Favoriten- und Quellenstraße ist in der Erdgeschoßzone von Geschäftslokalen dominiert. Dieses Grätzel bildet das urbanste Zentrum für den Bezirk, und genießt wegen besonderer Angebote einen Einzugsradius über die Bezirksgrenzen hinweg. Vom Reumannplatz südlich sind entlang der Favoritenstraße, außerhalb der Fußgängerzone, ebenfalls Geschäftsnutzungen vorhanden, jedoch nur im unmittelbaren Umfeld dieser Straße. Die Häuserblocks direkt an der Triesterstraße sind hauptsächlich gemischtes Baugebiet, haben aber keine große Bedeutung für Besorgungen des Alltags, da sich vor allem Geschäfte mit speziellem Angebot wie Handwerksbetriebe oder ein Baumarkt entlang der Triesterstraße finden. Dies ist wahrscheinlich auf das hohe Verkehrsaufkommen der Straße zurückzuführen, welche sich auch in der Spurführung (Drei Spuren in beide Richtungen) widerspiegelt – die Straße ist eine zentrale Verkehrsader für Individualverkehr aus dem Süden kommend. Um den Bereich des ehemaligen

Süd- und Ostbahnhofs entlang Gürtel und Arsenalstraße entsteht ein neuer Stadtteil, in dem hauptsächlich Büros angesiedelt sein werden (Baugebiet Geschäftsviertel). Neben der Frage der Auslastung der Bürogebäude (vgl. Seiß, 2013, S. 39) stellt sich die Frage, wie sich die Anforderungen der Versorgung und des täglichen Angebots dieser voraussichtlich zahlungskräftigen und deshalb anspruchsvollen Arbeitnehmer verändern.

Das Gebiet östlich des Helmut-Zilk-Parks wurde im ursprünglichen Entwurf vorrangig als Geschäftsviertel, infolge der ökonomischen Entwicklung im Nachhinein jedoch primär als Wohngebiet gewidmet. Die Grundstücke entlang des Bahnkörpers werden mit überirdischen Garagen gebaut, um einen Schallpuffer zu schaffen. In Kapitel 4.1 wurden Beispiele für besondere Bebauungsbestimmungen erläutert. Die tatsächliche Vergabe der Räume wird sich nach Fertigstellung zeigen. Auf die Widmung des Bahnoramaplatzes wird in der Folge eingegangen, da die Entwicklung dieses Grundstücks einerseits wichtig für den nördlichen Teil der Fußgängerzone ist, andererseits im Februar 2015 beschlossen wurde, dass in Wien wieder Gemeindebauten errichtet werden sollen; das Grundstück des ehemaligen Bahnoramaplatzes ist nämlich im Besitz von Wiener Wohnen (vgl. Wirtschaftskammer Wien, 2014, online).

## 9. Bahnoramaplatz

Die Ausstellung rund um den Bau des Hauptbahnhofs war von 2011 bis 2014 öffentlich zugänglich. Den 2009 ausgeschriebenen Wettbewerb konnte das Architekturbüro *RAHM* für sich entscheiden. In einem zweistöckigen Gebäude am Platz des Bahnorama in der Favoritenstraße 51 befanden sich auf 550 qm Informationen zum Großprojekt der ÖBB und ein Café. Anschließend konnte die Baustelle von oben auf dem 66.7 m hohen Holzturm überblickt werden (kostenpflichtig). Der Bahnoramaplatz wurde von Architekt Luigi Blau entworfen, der auch schon andere Stadtmöbel in Wien realisiert hat. Dieser Platz bildet den Anfang der Fußgängerzone, das Boot ist eine An-

spielung auf die Vielfalt der Nationalitäten, die sich im 10. Bezirk schon aus der Arbeitertradition heraus in der Vergangenheit entwickelt hat. (vgl. Lippitsch, 2009, S. 93) Doris Lippitsch schreibt, dass der Platz in *Camillo-Sitte-Platz* umbenannt werden sollte (ebd., 97). Laut dem offiziellen Stadtplan im WWW auf [wien.gv.at/stadtplan](http://wien.gv.at/stadtplan) hat der Platz bis heute keinen offiziellen Namen. Diese Tatsache lässt vermuten, dass dem Platz von Seite der Stadt keine große Beachtung zuteil wurde. Ein anderer Grund könnte sein, dass der Platz in nächster Zeit durch den Eigentümer Wiener Wohnen einen Wandel erfährt. Ende 2014 wurde das Bahnorama geschlossen und wird zur

Zeit (März 2015) abgetragen. Das Grundstück am Sonnwendplatz ist gleichzeitig Beginn der Fußgängerzone. Wiener Wohnen will zusammen mit der Wirtschaftskammer Wien noch im Jahr 2015 beginnen, Ideen für eine Nachnutzung des Platzes einzuholen. Während des Umbaus wird über eine Zwischennutzung für kreative Menschen nachgedacht. Der fertiggestellte Platz soll ein öffentlicher Raum für die Bewohner des Grätzels sein. (vgl. Wirtschaftskammer Wien, 2014, online) Die Gebietsbetreuung des 10. Bezirks würde sich für diesen Ort einen öffentlichen Raum wünschen, der ein größeres Einzugsgebiet hat als nur die unmittelbaren Anrainer. (vgl. Interview GB10, 2.12.2014, Anhang). Wie bereits erwähnt, hat der Platz vorrangig transitorische Funktion. Die Entwicklung des Grundstücks sollte zusammen mit dem Platz gedacht werden, um einen Mehrwert und Optimum für das frei werdende Areal zu erreichen. Frühestens 2015 wird mit der Konzeption begonnen und entschieden werden, was mit dem Grundstück passieren wird (vgl. Wirtschaftskammer Wien, 2014, online). Das freie Grundstück könnte eine Zwischennutzung erhalten, aus der auch ersichtlich wird, welche Angebote fehlen oder eine positive Reaktion erfahren.



Abb. 47 Vorplatz des Bahnoramas | Beginn der Fußgängerzone Favoritenstraße im 10. Bezirk (eigenes Foto)

## 10. Columbus Center | Columbusplatz

Das 2005 eröffnete Einkaufszentrum am Columbusplatz besitzt eine Fläche von ca. 23 000 qm (EHL Immobilien GmbH, 2014a, S. 15) und bietet neben 25 Geschäftslokalen (vgl. Columbus Center Betriebsgesellschaft m.b.H., 2014, online) ein Fitnessstudio und eine 24h-Garage für 750 KFZ. Laut eigenen Angaben gibt es eine Passantenfrequenz von bis zu 15 500 Einkaufenden an Spitzentagen. Das Angebot ist wie in den meisten Shopping Centern breit gefächert, sieht aber lediglich klassische Konsumformen vor, die eine hohe ökonomische Schwelle für KonsumentInnen und HändlerInnen haben. Die größten Verkaufsflächen werden von einem Supermarkt und Elektrogeschäft angemietet. Diese nehmen jeweils ein ganzes der insgesamt vier Geschosse ein. Neben Bekleidungsgeschäften, einem Reisebüro, einer Parfümerie, Trafik und einem Frisör gibt es auch Gastronomie. (vgl. Columbus Center Betriebsgesellschaft m.b.H., 2013, online) Die Verteilung der Flächen ist typisch für ein Zentrum dieser Größe. Eine Besonderheit ist die sehr urbane Lage, direkt an einer Einkaufsstraße. Die Anordnung der Geschäfte über die Stockwerke ist typisch bei Einkaufszentren mit zwei Großmietern, die als Besuchermagnet dienen, im untersten und obersten Stockwerk. Der Eingang liegt direkt am Columbusplatz auf dem von 1865 bis in die 1950er ein Markt angesiedelt war. (vgl. Bouska, 2012, S. 47) Der von Architekt Ernst Huss gestaltete Platz ist multifunktional mit Zonen für Gastgärten, einem Springbrunnen vor dem Einkaufszentrum, Grüninseln und Baumscheiben, Sitzbänken ohne

Konsumationszwang und der Abfahrtsrampe zur Tiefgarage des Columbus Centers. In Bezug auf das Entwicklungsgebiet besitzt dieser Platz eine zentrale Rolle, da der neue Quartiersplatz durch einen breiten Zebrastreifen direkt mit dem Columbusplatz verbunden wird. Ein Besuch des Platzes bei angenehmer Witterung zeigt eine hohe Akzeptanz des Platzes durch ein reges Treiben mit spielenden Kindern und deren Aufsichtspersonen. An den Randstreifen haben Lokale ihre Schanigärten aufgebaut. Diese sorgen für Gliederung neben dem zentralen Gestaltungselement des Brunnens vor dem Columbus Center, einem erhöhten, grünen Plateau und der Tiefgarageneinfahrt. Bänke und Sitzmöglichkeiten, die ohne Konsumation verwendet werden können, sind vorhanden. Ein Mittelsteg macht die Verwendung als Schlafplatz unmöglich. Eine Maßnahme, um das Bild von Menschen ohne gezielte Wohnverhältnisse im öffentlichen Raum zu vermeiden (siehe dazu Kap. 3.5). Aufgrund der hohen PassantInnenfrequenz zwischen Columbusplatz und Reumannplatz ist zu vermuten, dass die meisten Menschen den Platz von Süden her besuchen und nicht vom Hauptbahnhof. Ob der nördliche Teil der Fußgängerzone nach Fertigstellung des Sonnwendviertels und Entwicklungsgebiets weiterhin so geringe Akzeptanz erfährt, hängt unter anderem von der Planung und Gestaltung der Angebote am Bahnoramaplatz ab.

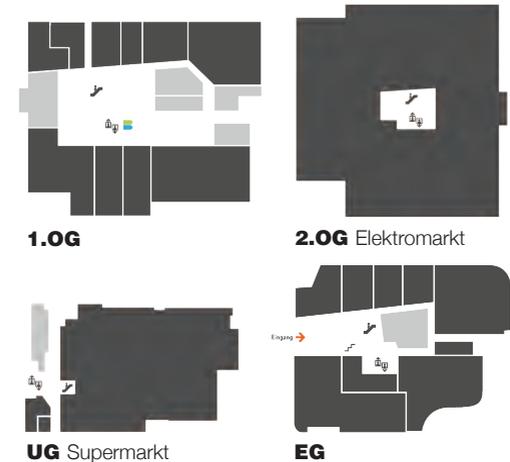


Abb. 48 Geschößpläne des Columbus Centers (Quelle: Columbus Center Betriebsgesellschaft m.b.H., 2013, online)



Abb. 49 Vorplatz des Columbus Centers (eigenes Foto)

## 11. Keplerplatz



Abb. 50 Station Keplerplatz Richtung Reumannplatz  
(eigenes Foto)



Abb. 51 Ecke Quellenstraße/Favoritenstraße  
(eigenes Foto)

Die U-Bahnstation Keplerplatz und der adaptierte Vorplatz der Johannes-Evangelist-Kirche wurden 1978 eröffnet, nachdem die U1-Umbauten abgeschlossen waren. (vgl. Tschulik, 1985, S. 14) Die Station wird gleichzeitig als Unterführung der Gudrunstraße genutzt, welche die Fußgängerzone unterbricht. Der Kepler- und Columbusplatz sind die einzigen Plätze im Bereich der Fußgängerzone Favoritenstraße. Im Gegensatz zum Columbusplatz ist der Keplerplatz ein sehr gemischt angelegter Ort mit großzügigen Grünflächen und befestigten Durchwegungen sowie einem Spielkäfig für Sport. Der Vorplatz, mit Bänken ausgestattet, einem Brunnen neben der Kirche und teilweise begrünt, wurde in Bezug auf Gestaltung an die Fußgängerzone angepasst. Neben der Umsteigefunktion von U-Bahn in den Bus bzw. die Favoritenstraße scheint der Platz rund um die Kirche gut als Aufenthaltsort angenommen zu werden. Dies wird durch die zahlreichen Menschen, die sich an diesem Platz tummeln, bestätigt. Entlang der Fußgängerzone gibt es in diesem Bereich neben den zahlreichen Geschäften vis-a-vis der Kirche kleine Blumenhändler und Verkaufsstände. (vgl. Czeike, 1994, S. 363)

## 12. Quellenstraße | Reumannplatz

Die Kreuzung Quellenstraße/Favoritenstraße ist vor allem vom öffentlichen Verkehr dominiert – Straßenbahnlinien gabeln sich hier. Der Abgang zur Station Reumannplatz ist auf Höhe der Quellenstraße. In unmittelbarer Nähe ist die Endstation von einigen Buslinien. Der Reumannplatz ist schon seit langem Treffpunkt und Ort der Kommunikation, und gewann durch den öffentlichen Verkehr ab 1978 zusätzlich an Bedeutung. So ist er heute nicht nur ein Aufenthaltsplatz, sondern auch Umsteigepunkt des öffentlichen Verkehrs und von Besuchern der Fußgängerzone. 1976 wurde von der MA 19 ein Plan für die Trennung von Parkbereich und Eingangsbereich zur Favoritenstraße konzipiert. (vgl. Tschulik, 1985, S. 56) Das 1926 eröffnete Amalienbad liegt direkt am Reumannplatz und ist mit einem grünen Vorplatz an den Park angeschlossen. Zum Zeitpunkt der Errichtung war es wegweisend in der Bauform und erfuhr internationales Aufsehen. (vgl. Czeike u. Groner, 1974, S. 367) Vergleicht man die beiden Enden der Fußgängerzone Favoritenstraße, merkt man, dass diese Seite eine höhere Aufenthaltsqualität besitzt, obwohl der Sonnwendplatz zentraler gelegen und in Bahnhofsnähe ist. Andererseits wurde versucht, den Reumannplatz durch bewusste städtebauliche Maßnahmen aufzuwerten. Der Bahnoramaplatz erweckt im Gegensatz zum Reumannplatz subjektiv betrachtet den Eindruck einer Restfläche, der wenige Formen der Aneignung durch NutzerInnen aufnehmen kann.

### 13. Viktor-Adler-Markt | Bauernmarkt

Der 1877 gegründete Eugenmarkt wurde 1920 in Viktor-Adler-Markt umbenannt. (vgl. Bousska, 2012, p.47) In den 1970er Jahren wurde er ebenfalls an die Fußgängerzone angeschlossen. Zu dieser Zeit gab es vor allem Familien, die ihre Produkte verkauften – Obst, Gemüse, Fisch, Fleisch und andere Viktualien. Die Stände waren einfach beschaffen, die Waren wurden teilweise nur mit Planen über Nacht abgedeckt. Es gab auch temporäre Stände, die jeden Tag von Neuem aufgebaut werden mussten. Die *Standler* erhielten nach einiger Zeit die Erlaubnis einen fixen Stand zu errichten, der das Verkaufen erleichterte. Heute ist der Viktor-Adler-Markt umrahmt von permanenten gastronomischen Einrichtungen. Cafés und Imbissstände mit Sitzgelegenheiten dürfen laut Marktordnung von Montag bis Samstag von 6.00 bis 22.00 öffnen. Das Angebot ist vergleichbar mit dem Angebot am Naschmarkt oder Yppenplatz: An das permanent aufgebaute Marktgebiet angrenzend befinden sich auch Händler, die Kleidung, Spielzeug oder Produkte aus eigener Produktion wie Küchenwerkzeug und Körbe anbieten (vgl. wien.at: Magistrat der Stadt Wien, 2014e, online).

#### Bauernmarkt Leibnizgasse

Der Bauernmarkt in der Leibnizgasse besteht damals wie heute nur temporär. Die Landwirte aus der Umgebung preisen jeden Tag außer Sonntag ihre Waren vormittags an. Daraus ergibt sich ein lokales, von der Jahreszeit abhängiges Angebot.

Gemüse und Obst des täglichen Bedarfs werden auch als Importware angeboten. Durch die direkte Verkaufsform, vorwiegend durch die ProduzentInnen und die daraus resultierenden kurzen logistischen Wege ist es am Bauernmarkt möglich, qualitativ hochwertige Lebensmittel zu günstigen Preisen zu erwerben. Der Inklusionsgrad des Bauernmarktes erscheint sehr hoch. Betrachtet man die Preise für die angebotenen Waren, fällt auf, dass diese meist billiger als in Diskontsupermärkten sind. Die aufgebauten Stände werden nach dem Schließen wieder abgebaut. Der Raum zwischen Gehsteig und Straße wird außerhalb der Geschäftszeiten des Bauernmarkts als Parkplatz genutzt. Die einfache und informell erscheinende Form des Verkaufs ist ein Grund, warum die Waren meist zu einem günstigen Preis verkauft werden – ein großer Anreiz, vor allem für Menschen mit geringem Einkommen. Die meisten Menschen erscheinen, als wären sie mit dem Treiben am Bauernmarkt bestens vertraut, beobachtet man die regen Verhandlungen zwischen KundInnen und VerkäuferInnen. Der subjektive Eindruck z.B. am Naschmarkt vermittelt ein anderes Bild: Wie auch in der momentanen Berichterstattung über den Naschmarkt zu lesen ist (vgl. Krutzler et al., 2014, online), erscheint ein Großteils des Angebots dort höherpreisig, und insofern weniger inklusiv, was die ökonomische Hürde betrifft.

Die temporäre Nutzung einer Gasse für Marktzwecke ist ein positives Beispiel für die temporäre Nutzungsänderung von öffentlichem Raum.

In Bezug auf Zugänglichkeit sind während des Marktbetriebs keine Einschränkungen erkennbar. Außerhalb der Marktzeit ist ruhender Individualverkehr dominierend im Straßenbild (siehe Abb. 54 u. Abb. 55).



Abb. 52 Marktgeschehen am Bauernmarkt in der Leibnizgasse (eigenes Foto)

## 14. Weitere Eindrücke der Umgebung

(beide Seiten: eigene Fotos)

Bauernmarkt Leibnizgasse



Favoritenstraße, Beginn der Fußgängerzone am Reumannplatz



Bahnoramaplatz



Abb. 54 Umgebung der Favoritenstraße (eigene Fotos)

Leibnizgasse außer Marktbetrieb



Favoritenstraße | Viktor-Adler-Markt



neue und alte Bebauung am Sonnwendviertel



Straßenbahnstation Laxenburger Straße

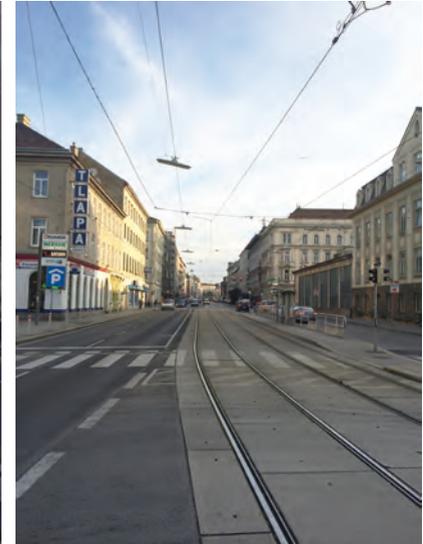


Abb. 55 Umgebung der Favoritenstraße (eigene Fotos)

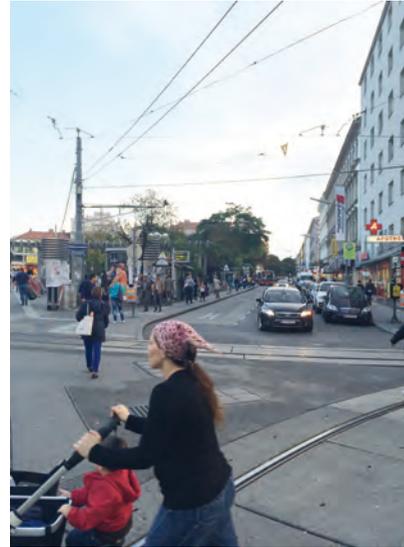
Innenhöfe Sonnwendviertel



Columbusplatz



Reumannplatz, Station der Wiener Linien



typische Marktgasse am Viktor-Adler-Platz



Abb. 56 Umgebung der Favoritenstraße (eigene Fotos)

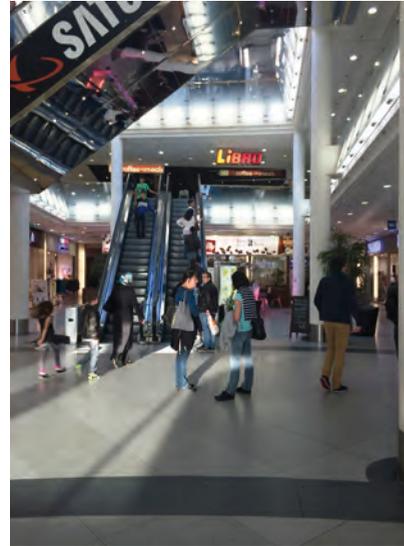
Stände am Viktor-Adler-Markt



Leibnizgasse vor Marktbetrieb



Eingangsbereich Columbuscenter



Vorplatz des Viktor-Adler-Marktes

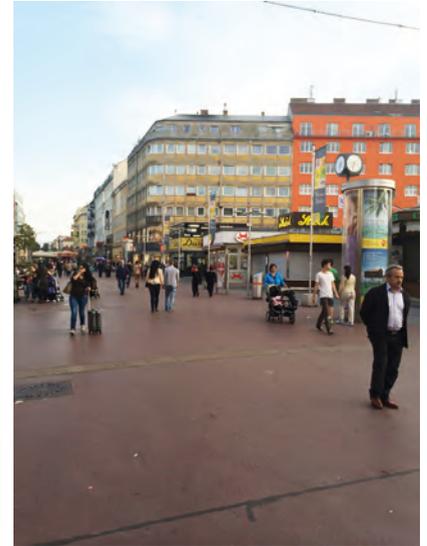


Abb. 57 Umgebung der Favoritenstraße (eigene Fotos)

## 15. Zusammenfassung

Die Analyse zeigt, dass das Umfeld des Entwicklungsgebiets in Bezug auf die klassischen Formen von Konsum ein breit gefächertes Angebot besitzt. Dieses reicht von zwei Einkaufszentren (eines im Bahnhof, das andere am Columbusplatz) über eine Fußgängerzone mit Geschäften und unterschiedlicher Gastronomie bis zu einem typischen Bauernmarkt mit den unterschiedlichsten Marktständen und gastronomischen Einrichtungen angrenzend. In Bezug auf soziale Inklusion scheinen die öffentlichen Räume zugänglich zu sein, ohne dabei bestimmte soziale Gruppen ausgrenzen. Der Marktbereich, die Fußgängerzone, und die Plätze entlang dieser haben keine Abtrennung in baulicher Form. Der Gebrauch von öffentlich zugänglichen (Stadt-)Möbeln ist häufig zu beobachten, durch ältere und jüngere Menschen bis hin zu Eltern mit Kleinkindern, aber auch von Einzelpersonen und kleineren Gruppen, um zu verweilen, sich zu treffen und auszutauschen. Die öffentlichen Räume sind in ihrer Erscheinung nicht durch die Widmung der Grundstücke vorgegeben. Für die Wiener Märkte gilt die Marktordnung der MA 59. Die Änderung dieser Verordnungen ist weniger komplex als die Verfahren für die beschriebenen Änderungen von Widmungs- und Bebauungsbestimmungen. (vgl. Marktordnung Wien, Fassung vom 20.11.2014) Eine Regulierung nach Angebot und Nachfrage, bzw. durch anfangs informelle Formen des Verkaufs, welche in Folge eine Adaptierung der Marktordnung bewirkt, ist möglich. Die Marktordnung wird etwa jedes Jahr bis jedes zweite Jahr adaptiert. (vgl.

ebd.) Die Einrichtung von Fußgängerzonen wird von der Gemeinde durchgeführt, wenn die Realisierung möglich und sinnvoll ist. (vgl. §76a u. §94d, StVO, Fassung vom 23.1.2015) Der Flächenwidmungsplan gibt keine genaue Information zur Gestaltung von Fußgängerzonen. Auf der Homepage des digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans sind Beleuchtungskörper, U-Bahnaufgänge und fixe Möbel wie größere Blumenröge, Podeste und Sitzmöbel eingetragen. Das temporäre Aufstellen von mobilen Ständen für Informationszwecke oder den Verkauf von Waren außerhalb von Marktgebieten muss bei der MA 59 (Marktamt) eingereicht werden und von der MA 19 (Architektur und Stadtbild) abgesegnet werden. Diese Verfahren sind kostenpflichtig und variieren in der Durchführungsdauer. (vgl. wien.at: Magistrat der Stadt Wien, 2015a, online) Eine häufig sichtbare Maßnahme für kostenlose Werbung im öffentlichen Raum sind Fahrräder mit Werbetafeln. Diese dürfen in vielen Orten, vor allem an Fahrradstangen abgestellt werden – eine Form von individueller Aneignung und Adaption im urbanen Raum.

Den Interviews und dem subjektiven Empfinden nach gibt es ein Gefälle zwischen dem südlichen Teil am Reumannplatz und dem Areal nahe des Hauptbahnhofs. Das Entwicklungsgebiet stellt vor allem für den momentan weniger stark genutzten Bereich eine Chance dar, diese öffentlichen Räume besser zu nutzen (siehe Abb. 58). In Bezug auf Kanäle abseits der klassischen Konsumformen gibt es bisher nur wenig Angebot. Diese wären

aber gewünscht, wie beispielsweise die Umfrage im Unterkapitel Bedarfsanalyse für die Erdgeschößflächen (Kap. 7.5) zeigt. Momentan befindet sich im Gebiet beispielsweise kein Geschäft mit Spezialisierung auf biologische Lebensmittel (siehe Bürgerforum GB 10, Anhang). Die Kombination mit einem Markt, der auch ein breites Angebot an biologischen Lebensmitteln hat, wäre denkbar. Unter Umständen scheitert es auch an der Kommunikation – man kann nicht immer sagen, ob die Lebensmittel am Viktor-Adler-Markt biologisch sind. Die Produktions- und Transportkette der Waren scheint vernünftig aufgebaut zu sein. Der Weg den die Artikel und das Geld im Fall des Verkaufs in einem Supermarkt machen, ist gewiss länger. Der Bahnoramaplatz bietet sich an, um darauf temporär einen Markt zu betreiben. Je nach Akzeptanz kann der Markt und das Angebot adaptiert werden und in die kommenden Entwicklungsprozesse des Grundstücks von Wiener Wohnen integriert werden.

Die Innenhöfe des neuen Sonnwendviertels zeigen, dass in diesem Gebiet große Flächen zwischen den Wohngebäuden im Gebäudeblock privat und nur durch kleine Wege zwischen den Grundstücken verbunden sind (siehe Abb. 56, Innenhöfe Sonnwendviertel). Die großzügigen Innenhöfe der neuen Wohngebäude sind positiv zu bewerten. Der Vergleich zeigt, dass die Blöcke der neuen Bebauung viel größer ausfallen als die gründerzeitliche Bebauung (siehe Abb. 58). Die Durchwegungen sind auf privatem Grund

und momentan noch mit öffentlichem Durchgangsrecht. Die Änderung des Wegerechts ist leichter durchzuführen, da sich die Flächen nicht in kommunalem Besitz befinden. Der städtebauliche Entwurf führt dadurch zu einem kleineren Zuwachs an Straßenflächen als bei kleinteiligen Blocks. Für die Stadt bedeutet dies einen geringeren Aufwand in der Errichtung und Instandhaltung (z.B. Reinigung, Schneeräumung); hat jedoch den Preis, nicht so stark in die Regulierung von öffentlichen Rechten eingreifen zu können.

Die Barriere des Gürtels und des Bahndamms ist historisch seit der Errichtung des Linienwalls vorhanden und schwierig zu verändern. Mit dem Areal um das Entwicklungsgebiet ist anders umzugehen als mit dem westlichen Gürtel (siehe Kap. 5.3). Wie bereits erwähnt, kann die Kante im Stadtgefüge in Form des Gürtels als Potential aufgegriffen werden. Wie Gerd Anders sagt, benötigt man als Person im öffentlichen Raum einen begrenzten Raum, um sich einzurichten. (vgl. Anders, 1998, S. 74f) Übergänge, die Strukturen im städtebaulichen Maßstab schaffen, sind keineswegs immer negativ zu bewerten. Wie sich das Gebiet entwickelt hätte, wenn der Linienwall geschleift worden wäre, lässt sich nicht sagen – die Entwicklung eines Zentrums für die in der Umgebung lebenden Menschen zeigt, dass sich aus der Historie auch Potentiale ergeben.



Abb. 58 Zentralbereich der Favoritenstraße und die möglichen Erweiterungen durch das Entwicklungsgebiet und Bahnoramaplatz (eigene Darstellung auf Basis von Wirtschaftskammer Wien, 2013, S. 16)

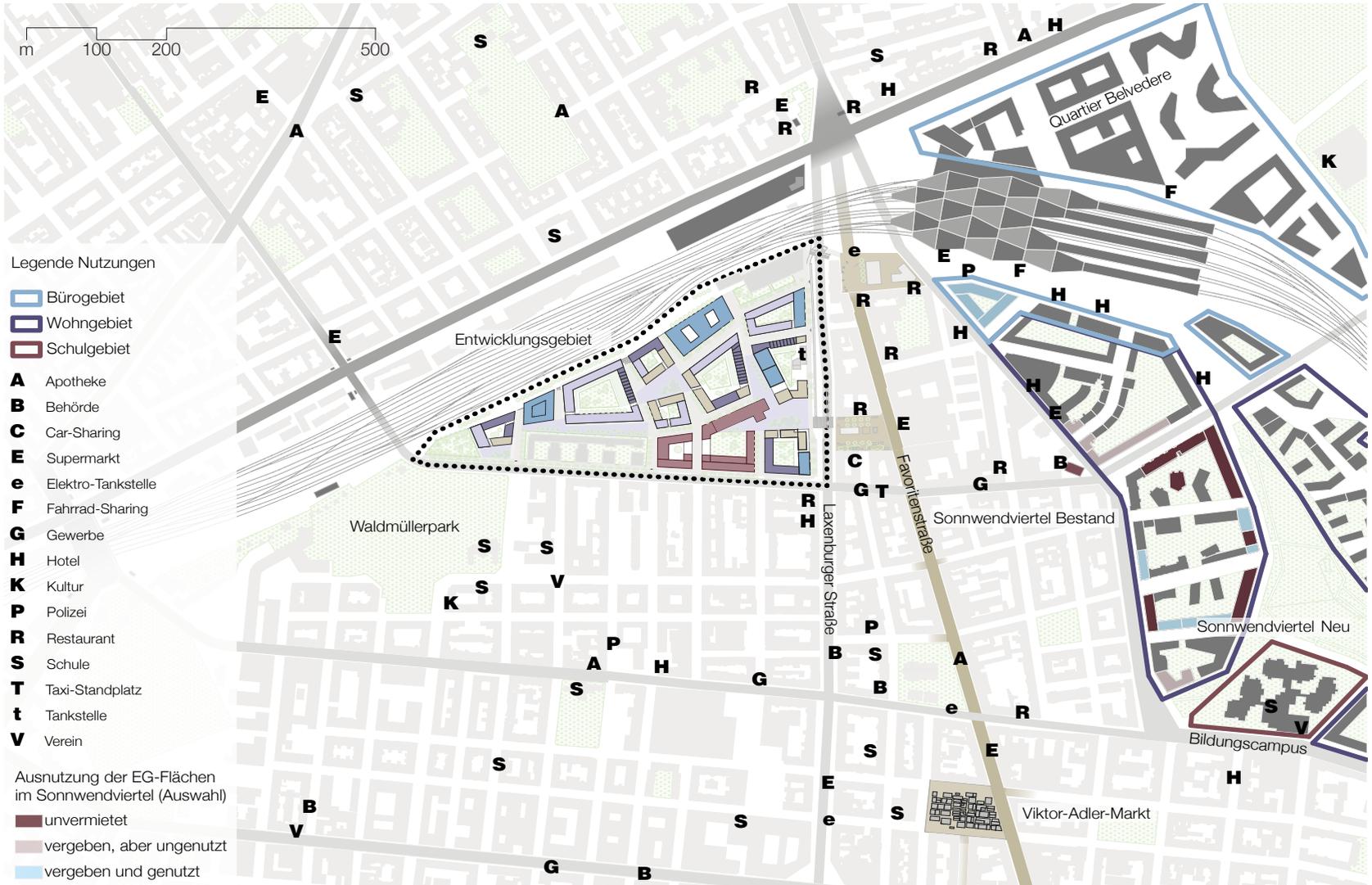


Abb. 59 Übersichtsplan über den Masterplan des Projekts Hauptbahnhof und des Entwicklungsgebiets (eigene Darstellung)

# 6. Entwicklungsgebiet

1. ÖBB-Konzernstruktur	100
2. ÖBB Immobilienmanagement GmbH	101
3. Immobilienprojekte der ÖBB in Wien	102
4. Bestand   bisherige Nutzung am Entwicklungsgebiet	107
5. Wettbewerb   Vergabe	108
6. Nutzungsmix	111
7. Zusammenfassung	113

## Vorbemerkung

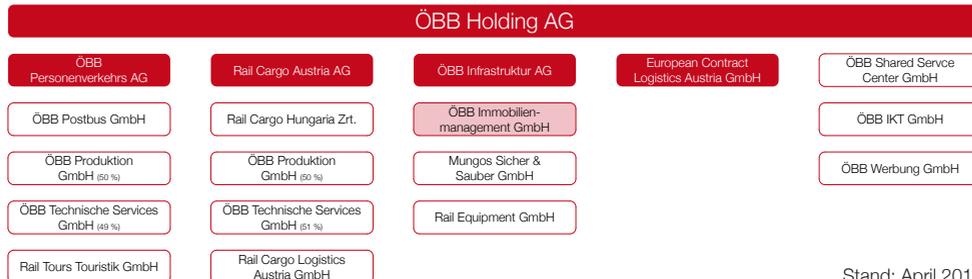
Das Areal, an welchem exemplarisch Möglichkeiten zur Produktion von inklusiven Konsumräumen gezeigt werden, ist das Projekt *Entwicklungsbiet* in Favoriten. Dieses ist in Besitz einer Tochtergesellschaft der ÖBB. Die Möglichkeit der Verwertung des Grundstücks hat sich in Folge der Verlagerung von Industriegebäuden im Zuge der Errichtung des Hauptbahnhofs ergeben. Die Umsiedelung von Großindustrie ist ein häufig vorkommender Prozess in urbanen Gebieten. Durch die Bevölkerungszunahme wird das urbane Gebiet nachverdichtet und erhält neue Nutzungen. Die ÖBB werden durch die Veränderungen zu einem großen Besitzer hochwertiger Grundstücke in Städten. In diesem Kapitel werden eingangs die Struktur der ÖBB, die Verbindung zu Staat und Stadt Wien und darauf folgend die Vergabeprozesse des Gebiets unter Berücksichtigung der besonderen Zusammenhängen zwischen den Akteuren erläutert.

## 1. ÖBB-Konzernstruktur

Die ÖBB Holding AG besteht seit der Restrukturierung 2004, sie ist Leitgesellschaft des ÖBB Konzerns und vereint alle Aufgabenbereiche. Die Aktiengesellschaft ist zu 100% in Besitz der Republik Österreich und folgt Beschlüssen des Staats bezüglich der zu tätigen Investitionen. Die AG nimmt Kapital für diese Unternehmungen auf, der Staat haftet dabei für die Kredite. (vgl. ÖBB-Holding AG, 2014, online)

Die Gesellschaftsform einer Aktiengesellschaft setzt Handlungen nach den Prinzipien der Privatwirtschaft voraus – diese sind vor allem durch Unternehmens- und Kapitalwachstum geprägt, was wichtig ist, weil dies zu besser ausgebauten und funktionierenden Infrastrukturdienstleistern für öffentlichen (Fern-)Verkehr führt. Die Gewinne, die durch den Betrieb der Gesellschaft erwirtschaftet werden, dürfen bei einer AG, die zu 100% in staatlichem Eigentum ist, aber nur verwendet

werden, um Verbesserungen in den angebotenen Leistungen zu erzielen. Die Ausschüttung positiver Bilanzen als Dividende soll nicht erfolgen. Eine Privatisierung ist nicht geplant (vgl. derStandard.at, 2013, online) und würde ungerecht erscheinen, bedenkt man die finanziellen Zuschüsse durch den Staat, die wegen der Forderungen eines Ausbaus der Bundesregierung und der sozialen Komponenten von Infrastruktur notwendig sind. Würde diese Dienstleistung nicht mehr kommunal mitfinanziert, wäre die Bundesbahn für viele Menschen unerschwinglich – die Schülerfreifahrt, und Monatskarten einkommenschwacher ArbeitnehmerInnen können als Beispiele für soziale Marktwirtschaft genannt werden. Andererseits dürfen Strukturen und unnötige Ausgaben, die eine große finanzielle Belastung darstellen, nicht außer Acht gelassen werden. Die Prüfung und Reduktion wie in einem privatwirtschaftlich agierendem Unternehmen, ohne die Bevorzugung bestimmter Angestellter, ist relevant für die Interessen der Allgemeinheit. Der Geschäftsbericht der ÖBB wird jährlich erstellt und ist im WWW verfügbar (vgl. ÖBB-Infrastruktur AG, 2013).



Stand: April 2014

Abb. 60 ÖBB-Konzernstruktur (eigene Darstellung auf Basis von <http://konzern.oebb.at/de/Konzern/Organisation/index.jsp>)

## 2. ÖBB Immobilienmanagement GmbH

- 950 Mitarbeiter verteilt auf 25 Standorte
- 5 700 Gebäude
- 40 000 technische Anlagen
- 1 260 Verkehrsstationen
- 200 Mio. Quadratmeter Gesamtgrundfläche
- 10 Mio. Quadratmeter in Toplagen<sup>1</sup>

Zu den Kernaufgaben zählen Projektentwicklung, Immobilienverwertung, Stations- und Liegenschaftsmanagement und Technikmanagement, aber auch Vergabe und Ausschreibung von Bauaufgaben.

Laut eigenen Angaben wird großer Wert auf einen nachhaltigen Umgang mit Immobilienentwicklung gelegt (vgl. ÖBB-CI&M, 2013, S. 4). Im konkreten Beispiel des Entwicklungsgebiets wurde im Interview mit der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH am 13.10.2014 (siehe Anhang) mehrmals auf die gegenseitige Abhängigkeit von ÖBB und Stadt Wien hingewiesen. Nachdem die ÖBB auch zukünftig mit der Stadt kooperieren wird, da viele Immobilien im Stadtgebiet sind, finden Anliegen der Stadt Berücksichtigung in der Entscheidung der Veräußerung von Immobilien. Grundstücke werden nach dem *Bestpreis-Verfahren* oder durch *Qualitätswettbewerbe* vergeben (vgl. Interview ÖBB 13.10.2014, Anhang). Am Entwicklungsgebiet werden Grundstücke voraussichtlich an gewerbliche Bauträger, Baugruppen und gemeinnützige Bauvereinigungen veräußert (vgl. Interview ÖBB 13.10.2014, Anhang).

Der Verkauf von Flächen im Besitz eines staatlichen Unternehmens und die Verwendung der daraus resultierenden Gelder sind in der Gewinn- und Verlust-Rechnung des Jahresberichts der ÖBB-Infrastruktur AG 2013 unter den sonstigen betrieblichen Erträgen mit Sachanlagen, immateriellen und langfristigen Vermögenswerten angeführt. 2013 machten diese Ertragspositionen 25.6 Mio € aus. Diese Auflistung lässt keinen genauen Schluss auf die Verwertung der Erträge von Immobilien zu (vgl. ÖBB-Infrastruktur AG, 2013, S. 52). Von 2012 auf 2013 hat die ÖBB rund 35 000 qm an Flächen veräußert. Dies entspricht ca. 1% der Gesamtflächen (vgl. ÖBB-Infrastruktur AG, 2013, S. 7). 55 000 Verträge im Geschäftsbereich zeigen, dass ein großer Teil neben dem Kerngeschäft *Mobilität* auf die Immobilienbranche in der ÖBB Holding abfällt.

Die Möglichkeiten, Geschäftsflächen gewinnträchtig anzubieten, hat sich in den letzten Jahren unter anderem mit der 2001 (vgl. ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, 2015, online) gestarteten Bahnhofoffensive, vor allem in den Landeshauptstädten, etabliert. Im Zuge dieser Offensive wurden die größten Stationen saniert oder neu errichtet und mit größeren Verkaufsflächen ausgestattet. Mit der offiziellen Eröffnung des Hauptbahnhofs Wien haben die Züge der S-Bahn und des Regionalverkehrs den Verkehr durch die Station wieder aufgenommen. Das Einkaufszentrum wurde miteröffnet. (vgl. derStandard.at, 2014b, online) Kritik an der Eröffnung

wurde laut, weil noch nicht alle Züge, vor allem des Fernverkehrs, den Bahnhof frequentierten. Allerdings folgen etappenweise Fernverkehrszüge aus dem Osten und Süden zwei Monate später, Züge aus dem Westen werden bis Ende 2015 am Hauptbahnhof halten (vgl. Matzenberger et al., 2014, online).

<sup>1</sup> Die ÖBB verstehen darunter vor allem innerstädtische Grundstücke mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung

### 3. Immobilienprojekte der ÖBB in Wien

#### Bahnhöfe als Einkaufszentren

Urbane Bahnhöfe bestimmen Fern- und Nahverkehrsknotenpunkte oder werden an bereits vorhandene gebaut, dadurch sind diese hinsichtlich öffentlicher Anbindungen optimal erschlossen. Infolge hoher Personenfrequenzen sind die Stationen attraktive Gebiete für Einkaufszentren und andere Unternehmen wie Hotels, Business-Parks und Konferenzstandorte und Veranstaltungsorte, die ebenfalls von der Infrastruktur profitieren. Arbeiten über das Angebot von Flughäfen abseits des Kerngeschäfts *Fliegen* zeigen Aspekte, die auch für Bahnhöfe Gültigkeit besitzen, da es sich bei beiden Transportformen um Fernverkehrs-

gebote handelt. Der Nutzen von solchen Knotenpunkten ist in beide Richtungen gegeben. Die Industrie nahe dem Bahnhof profitiert, zusätzlich haben Attraktoren auch positive Auswirkungen auf die Personenfrequenz des Bahnhofs. (vgl. Zenglein & Müller, 2007, S. 11) Knipperberger spricht von der Notwendigkeit der Etablierung von überregionalen Verkehrsknotenpunkte wegen des internationalen Standortwettbewerbs von Städten (vgl. Knipperberger, 2012, S. 11) (siehe auch Kap. 3.1). Die Positionierung der Stadt im Netzwerk der global agierenden Städte ist wegen der Notwendigkeit des Personen- und Güterverkehrs von den Verkehrsmitteln abhängig. Die verkehrsgünstige Lage, an einem Verkehrsknotenpunkt, von welchem man sich in verschiedene Richtungen bewegen kann, macht dessen Umgebung attraktiv als Wohnort und Standort für Betriebe. Städte werden nicht mehr isoliert, sondern als Region betrachtet. Die Kommerzialisierung von überregionalen Verkehrsknoten ist eine Reaktion auf die Liberalisierung und in Folge steigenden Wettbewerbs. (vgl. Knipperberger, 2012, S. 12)

Einerseits aus finanzieller Sicht – die Mieten für Geschäftslokale in Bahnhöfen sind vergleichbar mit denen in bekannten Einkaufsstraßen Wiens (vgl. EHL Immobilien GmbH, 2014a, S. 8 u. 16) und finanzieren damit einen Teil der Ausgaben für aufwendige Infrastruktur – andererseits wegen der Inszenierung des Bahnhofs sollen aufwendig gestaltete Geschäftslokale mit verschiedensten Angeboten auf die Passagie-

re einwirken und diese zum Konsum anregen. Wegen der strengen Vorgaben zur Ausgestaltung und wegen der hohen Mietpreise kann aus Perspektive der Verkäufer nicht von niederschwelligen Geschäftslokalen gesprochen werden. Die Form der Entwicklung und Gestaltung von Einkaufszentren in Bahnhöfen im Zentrum der Stadt ist kritisch zu sehen, da das bisherige Konsumangebot der Umgebung der urbanen Bahnhöfe die Bedürfnisse bereits vor dem Entstehen eines neuen Einkaufszentrums gedeckt hat. Die Umgebungsanalyse in Kapitel 5 hat gezeigt, dass ein breites Angebot unterschiedlicher Konsumformen vorhanden ist. Diese werden durch das zusätzlich geschaffene Angebot in der *BahnhofCity* gefährdet und sehen den Umsatzverlust kritisch. Hinzu kommt, dass Bahnhöfe durch das transitorische Kerngeschäft ein gesondertes Gesetz bezüglich der Öffnungszeiten genießen, welches den Mietern ebenfalls entgegenkommt (§7 Öffnungszeitengesetz, Fassung vom 11.3.2015), und somit eine zusätzliche Konkurrenz für bestehende Geschäfte darstellen. Um noch einmal auf den Vergleich mit Flughäfen zurückzukommen, sei erwähnt, dass die Auswirkung von zusätzlichen Geschäften in Flughäfen weniger problematisch bezüglich der Vertreibung von bestehenden Geschäften in der Umgebung ist, da Flughäfen im Regelfall nicht im zentral gelegenen urbanen Gebiet verortet sind.

Drei der neun größten Einkaufszentren Wiens innerhalb oder unmittelbar am Gürtel sind gleichzeitig Stationen der ÖBB. Die Einkaufszentren



Abb. 61 Gastronomie am Hauptbahnhof – hauptsächlich internationale Imbissketten (eigenes Foto)

Westbahnhof, Wien Mitte (The Mall) und die am 10. Oktober 2014 eröffnete BahnhofCity Hauptbahnhof nehmen zusammen rund ein Drittel der Verkaufsfläche der Wiener Einkaufszentren ein (ca. 65 000 von 191 000 qm). (vgl. EHL Immobilien GmbH, 2014a, S. 14f) Die Miete liegt bei 15-50 €/qm. (vgl. EHL Immobilien GmbH, 2014a, S. 16) Diese liegt im vergleichbaren Bereich der größten Einkaufsstraßen, mit Ausnahme der Gebiete im 1. Bezirk, welche bis zu 20fache Mietpreise (200-390 €/qm) haben. (vgl. EHL Immobilien GmbH, 2014a, S. 14f) Die Verteilung der Geschäfte im Einkaufszentrum des Hauptbahnhofs *BahnhofCity*, zeigt, dass die Flächen mehrheitlich an große, teilweise auch international agierende Unternehmen vermietet werden. (vgl. ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, 2015, online) Dies lässt den Schluss zu, dass die Anmietung durch Unternehmen oder Personen, die über geringere finanzielle Mittel verfügen, in Einkaufszentren mit monatlichen Quadratmeterpreisen von 15 € bis 50 € schwer möglich ist. Genaue Vorgaben zur Ausgestaltung der Lokale durch den Betreiber erschweren informellen, niederschweligen Konsum von KonsumentInnen- und HändlerInnenseite. Die anfänglichen Errichtungskosten der Geschäftslokale sind von großen Betrieben und Konzernen einfacher zu bewältigen.

Bei der Vermietung des Einkaufszentrums an die ECE hätte die in kommunalem Besitz befindliche ÖBB Immobilien GmbH Nutzungsbeschränkungen einführen können. Diese hätten, ähnlich besonderen Bebauungsbestimmungen (siehe

Kap. 4), Nutzungsvorgaben oder Einschränkungen auf bestimmte Pächter und Mieter (z.B. kleine, lokale Betriebe, die sonst schwierig ihre Waren anbieten können) vorgeben und für diese Flächen eventuell auch Mietverringerungen erzwingen können, wenn die Mieter bestimmten Geschäftszahlen entsprechen.

Die nebenstehenden Fotos zeigen die Situation in der Mall der BahnhofCity. Großzügige Gänge erlauben ein hohes PassantInnenaufkommen, lassen aber keinen Spielraum für die Aneignung der Plätze. Lediglich das Gehen und Stehen sind in diesen Räumen möglich. Der Wartebereich für Reisende ist ein Platz in der Nähe des Haupteingangs in Richtung Favoriten. Die Konzentration der sitzenden Menschen verringert den Aufwand für Sicherheitspersonal, welches vom Centermanagement unerwünschtes Verhalten kontrollieren kann – eine effiziente Maßnahme, um den reibungslosen Betrieb des Bahnhofs zu sichern. Die Betreiberfirma wurde in der Vergangenheit bereits wegen datenschutzrechtlicher Bedenken in Einkaufszentren abgemahnt und aufgefordert, Kameras zu demontieren, die widerrechtlich installiert wurden (vgl. MediaService Osnabrück e.K., 2011, online).



Abb. 62 Mallbereich des Einkaufszentrums Hauptbahnhof: keine Möbel, lediglich das Stehen und Gehen sind hier möglich (eigenes Foto)



Abb. 63 Wartebereich beim Eingang in Richtung Favoriten: gesammelter Bereich mit Sitzmöbeln erleichtert die Überwachung ruhender Menschen (eigenes Foto)

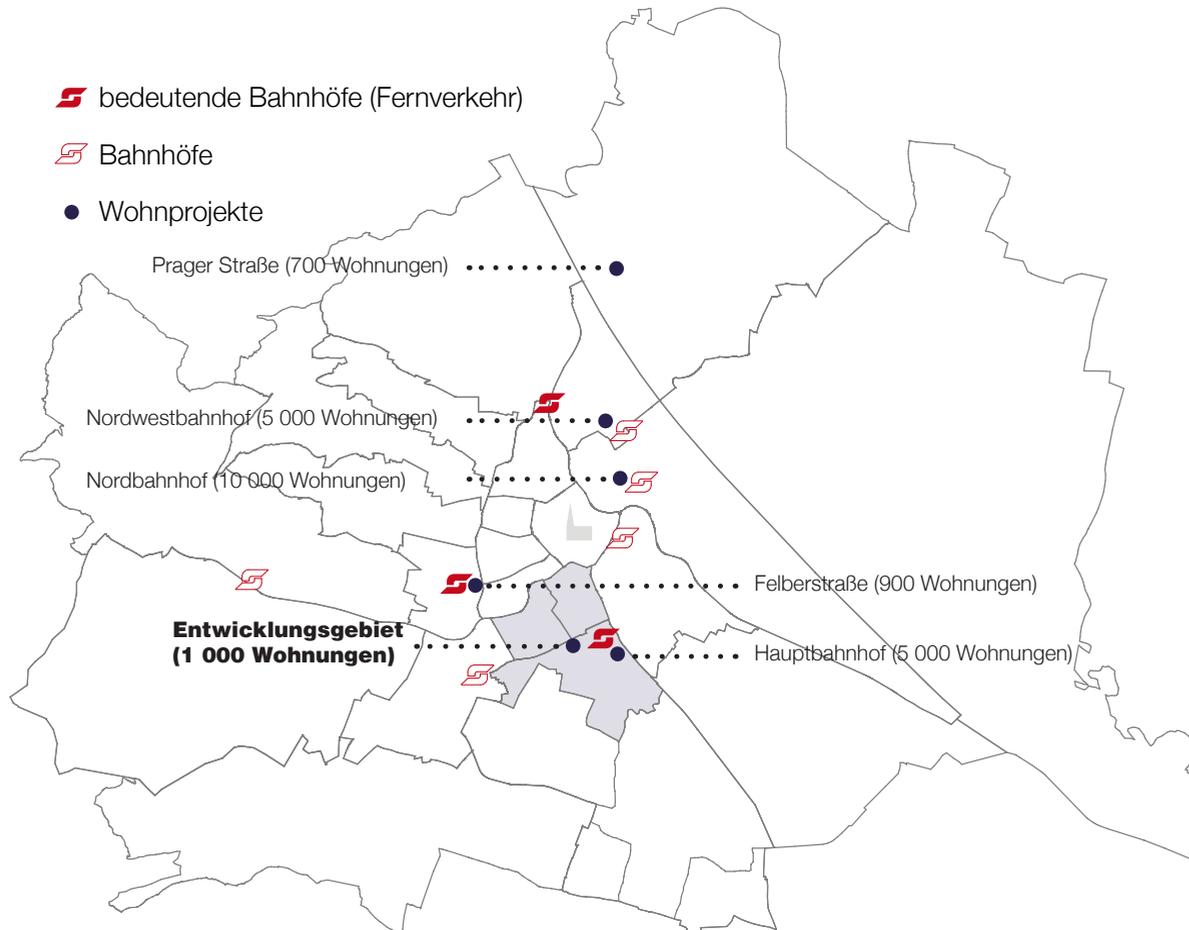


Abb. 64 Übersichtsplan der momentan größten Projekte auf Grundstücken der ÖBB in Wien (eigene Grafik)

## Bahnhofsareale als Wohnquartiere

Neben der Revitalisierung von Bahnhöfen, die zusätzliche Einzelhandels- und Büronutzungen erhalten, ist die Entwicklung ehemaliger, aufgelassener Industriearale ein wichtiger Aufgabenbereich der ÖBB Immobilienmanagement GmbH. Charakteristikum der Immobilienprojekte auf ehemaligen Bahnhofsgrundstücken ist vor allem die Kombination von Wohnen, Arbeiten, Freizeitgestaltung und Verkehr (siehe Abb. 59) – die von Le Corbusier geforderten klassischen Bereiche. Erdgeschoßzonen von Wohngebäuden werden mit Gemeinschaftsräumen, Geschäften oder Lokalen ausgestattet. Bürogebäude befinden sich meist auf eigenen Bauplätzen und Blocks in unmittelbarer Umgebung. Das Thema Verkehr und Transport ist präsent, aufgrund der ehemaligen Bahnnutzung und der erforderlichen Anbindung neuer Stadtteile. Das Realisieren von Großprojekten bedarf eines großmaßstäblichen Masterplans, der auch Freiraum und Landschaftsgestaltung beinhaltet. Die Qualität dieser am Reißbrett entworfenen Lebensräume muss sich zuerst beweisen und mit der Nutzung der Menschen entwickeln – ein Grund, warum Betreuung und Koordination solcher Quartiere nach der baulichen Fertigstellung unerlässlich sind.

## Gesamtprojekt Hauptbahnhof

Das größte Projekt der ÖBB mit 1.1 Mio. qm Bruttogeschoßfläche, ca. 5 000 Wohnungen und 550 Mio. qm Büroflächen entsteht am Gelände des ehemaligen Süd- und Ostbahnhofs in Favoriten an der Grenze zum 4. Bezirk. Das Projekt umfasst den Bau des Hauptbahnhofs Wien mit Einkaufszentrum, die Erweiterung des Sonnwendviertels auf einem ehemaligen Bahngelände, vorwiegend mit Wohnnutzung (teils gefördert, die noch nicht entstandenen Gebäude werden auch von privaten Bauträgern realisiert), teilweise gemischter Erdgeschoßnutzung entlang der Hauptverkehrsachsen (Cafés, Supermarkt), einem Schulcampus der Stadt Wien, der neuen ÖBB-Zentrale und einem Geschäftsviertel, in welchem unter anderem eine große österreichische Bank ihr neues zentrales Hauptquartier errichtet. Das Einkaufszentrum, angrenzend an den Hauptbahnhof, wurde von den ÖBB gebaut und ab Oktober 2014 an den Betreiber ECE verpachtet. Die Züge des Fernverkehrs verkehren seit Ende 2014 auch über den Hauptbahnhof. Westlich dieses Gebiets in Favoriten mit Hauptbahnhof und Sonnwendviertel liegt ein weiteres Grundstück, das Entwicklungsgebiet, welches ein Projekt der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH ist und in den kommenden Jahren (ab 2015/16), nach dem Sonnwendviertel Ost (siehe Abb. 65), umgesetzt werden soll.



Abb. 65 Visualisierung des Sonnwendviertels  
(Quelle: ÖBB-Infrastruktur AG, 2012, online)



## 4. Bestand | bisherige Nutzung am Entwicklungsgebiet

Die folgenden Unterkapitel zeigen den Ablauf und das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs für das Leitbild des Entwicklungsgebiets. Bestehende Gebäude und neue Nutzungen werden anhand des Gewinnerentwurfs gezeigt. Auf dessen Basis wird die Widmung der Grundstücke erfolgen.

### Bestand

Die ÖBB sind im Besitz dieses Grundstücks im Dreieck zwischen Margaretengürtel, Laxenburger Straße und Landgutgasse. Auf dem Areal befand sich der Servicebahnhof für die Züge der ÖBB, die über den ehemaligen Süd- und Ostbahnhof verkehrten; dieser Betriebsbahnhof ist mit dem Bau des Hauptbahnhofs zum Bahnhof Matzleinsdorfer Platz umgesiedelt worden. Im Zuge der Entwicklung dieses Projekts erfolgt eine Bewertung des Grundstücks und ein Gutachten mit Analysen zur Bodenbeschaffenheit bezüglich Altlasten infolge der industriellen Nutzung. Um die Areale, welche überprüft werden müssen, einzugrenzen, empfiehlt sich eine Erhebung, welche Nutzungen sich in welchen Bereichen des Grundstücks befanden. Im Falle von Kontamination sind Bodenaufbereitungsmaßnahmen zu ergreifen, um das Grundstück für die künftige Bebauung vorzubereiten. Diese teils sehr aufwendigen Verfahren zur Erhebung und etwaigen Bodenaufbereitung fließen in den Grundstückspreis ein, und sind deshalb unerlässlich vor der Verwertung ehemaliger Industriegrundstücke. Das Wohnhaus

in der Landgutgasse und das Bürogebäude in der Laxenburger Straße sind die beiden neueren Bauprojekte der letzten zehn Jahre und bleiben in dem Areal bestehen. Sie bleiben bezüglich der Nutzung unverändert.

Die Inventar- und Gösserhalle sind ältere, historische Nutzungen, welche umgenutzt und nicht abgerissen werden. Dies wurde vom Architekten des Gewinnerentwurfs ursprünglich nicht vorgesehen; die Option, sie zu integrieren, wurde aber eingeplant. In der zweiten Runde wurde seitens der Wettbewerbsjury auf die Integration dieser Nutzung bestanden. (vgl. Koll, 2010, S. 18) Dieser Hinweis wurde in der Folge von Architekt Wessendorf eingearbeitet. (vgl. Wessendorf, 2011, S. 5)



Abb. 68 Foto der Inventarhalle  
(Quelle: Wessendorf, 2011, S. 26)



Abb. 69 Foto der Gösserhalle (Quelle: Wessendorf, 2011, S. 25)

## 5. Wettbewerb | Vergabe

### Informationen, die in der Basis für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan von Arch. Wessendorf festgelegt sind:

#### Hochbau:

- Gebäudehöhen | Bauklasse
- Kubatur der Gebäude
- Nutzung im EG (keine genaue Differenzierung)
- Nutzung in den Obergeschoßen
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschosflächenzahl (GFZ)
- Bruttogeschosflächen (BGF)

#### Außenraum:

- Geländetopographie
- Grünraum und Baumpflanzung
- Verkehrsflächen
- Plätze

### Wettbewerb

Aus einem zweistufigen Wettbewerb resultierte im April 2010 der Gewinner des ausgelobten Wettbewerbs *Entwicklungsgebiet* in Wien-Favoriten. Die Jury setzte sich aus MitarbeiterInnen der ÖBB und Stadt Wien aber auch der TU Wien, TU Graz und ETH Zürich zusammen. (vgl. Koll, 2009, S. 2) Es handelte sich dabei um einen städtebaulichen Wettbewerb, auf dessen Basis die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne und weitere Vergabe der einzelnen Bauplätze erfolgen wird. Der Entwurf *Pedestria* des Büros *Jörg Wessendorf Architekten* erreichte dabei den 1. Platz. Folgende Empfehlungen wurden von der Jury zum Gewinnerentwurf angemerkt:

- Die Nettofläche der Schule soll min. 10 000 qm betragen und eine Bruttogeschossfläche von min. 8 600 qm aufweisen.
- Der öffentliche Raum soll bestimmte Bereiche mit besonderer, attraktiver Nutzung bieten, aber nicht im gesamten Gebiet, da die Anzahl der BewohnerInnen nicht ausreicht, um eine Nutzung im gesamten Erdgeschoßbereich zu gewährleisten. (vgl. Koll, 2010, S. 8f)

In Bezug auf das Gewinnerprojekt wird auf folgende Empfehlungen für die Überarbeitung hingewiesen:

- Die beiden Bestandshallen (Gösser- und Inventarhalle) sollen eingearbeitet werden.

- Die Erweiterung des Columbusplatzes soll durch die Öffnung und Vergrößerung des neuen Platzes im Südosten unterstrichen werden.
- Die beiden Bauplätze für Kindergarten und die Schule sollen zusammengefasst werden, weil die Stadt Wien einen gemeinsamen Schulcampus wünscht. (vgl. Koll, 2010, S. 18f)

In der weiteren Ausarbeitung des Entwurfs durch Arch. Wessendorf wurden die Änderungen bis auf den Schulcampus bereits berücksichtigt. Eine Änderung dieser Bauplätze erfolgt nach einer Absprache mit der Stadt Wien (vgl. Interview ÖBB 13.10.2014, Anhang).

### Flächenwidmung

Voraussichtlich 2015/16 wird auf Basis der Entwurfs mit der Flächenwidmung der Grundstücke begonnen. Zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich auf dem Grundstück noch eine Bausperre (wien.gv.at/stadtplan, zugr. 1.3.2015). Während dieser Zeit darf nur unter bestimmten Bedingungen die Topographie, der Gebäudebestand oder Infrastruktur verändert werden (vgl. §8(1) BP für Wien, Fassung vom 16.1.2015). Für die Baustelle in der Nähe des Hauptbahnhofs wurde das Grundstück bis Ende 2014 als Lagerplatz verwendet. Auf Basis der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne werden die Immobilien vermutlich von Sachverständigen bewertet. Diese ermitteln den Wert der gewidmeten Grundstücke, was Grundlage für die Entscheidung eines Vergabeverfahrens ist.

## Vergabe der Bauplätze

Die Ansprechperson (AP) der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH für das Entwicklungsgebiet sagt, dass ähnlich zum Sonnwendviertel versucht wird, Wettbewerbe nicht nur für gewerbliche Bau-träger auf den Grundstücken für Wohnbebauung auszuloben (vgl. Interview ÖBB 13.10.2014, Anhang). Die Ausschreibungen für das neue Sonnwendviertel wurden in Zusammenarbeit mit der Stadt Wien formuliert. Dabei war schon im Vorfeld definiert, welche Grundstücke für welche Art von Bauträger in Frage kommen. Grundstücke für gemeinnützige Bauvereinigungen werden vom Wohnfonds gekauft oder gepachtet (Baurecht) und von diesem für Wohnbauwettbewerbe ausgeschrieben (siehe Kap. 4.3). Für den Wohnfonds wird auf Basis des Gutachtens ein Fixpreis für das Grundstück festgelegt (max. Grundkosten von 250 €/qm Wohnfläche). Die Jury entscheidet den Bauträgerwettbewerb nach den Kriterien des Wohnfonds.

Im Fall des Entwicklungsgebiets wird ein ähnliches Verfahren angestrebt, wobei auch gewerbliche Bauträger in Frage kommen. Bei Errichtung von frei finanzierten Wohnungen wird in der Regel eine Kombination aus ökonomischen und architektonischen Kriterien angewendet, wobei zu beachten ist, dass die Grundstücke zu höheren Preisen veräußert werden können. Nachteil von frei finanzierten Wohnungen ist vor allem, dass die Kategorie der sozialen Nachhaltigkeit weniger

oder gar keine Gewichtung erhält. Da die Stadt Wien und der Wohnfonds die jüngste Bewertungskategorie wegen ihrer Relevanz eingeführt haben, wäre es für zukünftige Projekte der ÖBB in Kooperation mit der Stadt Wien förderlich, auf dieses Bewertungskriterium auch bei der Veräußerung an private Bauträger einzugehen. Da die Bauplätze einzeln ausgelobt werden, ist es möglich, dass Grundstücke für Baugruppen, gemeinnützige und gewerbliche Bauträger gemischt vergeben werden (vgl. Interview ÖBB 13.10.2014, Anhang). Die Wahl der Art des Bauträgers ist ein einflussreiches Instrument, um die Interessen der Stadt und der ÖBB zu berücksichtigen. Die Stadt fördert die Vergabe an Baugruppen und gemeinnützige Bauträger, die ÖBB erhalten höhere Preise bei dem Verkauf an gewerbliche Bauträger, die frei finanzierte Wohnungen errichten und diese Räume schließlich am freien Markt veräußern. Ein Kompromiss ist anzustreben: Im Gebiet sollten neben frei finanzierten Wohnungen auch gemeinnützig errichtete Gebäude geschaffen werden. Die Mischung von Finanzierungstypen führt zu sozialer Diversität der Bewohner, andererseits kommt die ökonomische Komponente für die ÖBB nicht zu kurz, bedenkt man, dass Bauplätze für frei finanzierte Projekte in der Regel höhere Quadratmeterpreise erzielen (vgl. Kap. 4.3).

## Bisheriger und vermuteter weiterer Ablauf beim Entwicklungsgebiet

2009	2-stufiger Wettbewerb zum Städtebau
2010	Wettbewerb, Juryentscheid
2011	Adaption des Entwurfs durch Wettbewerbsgewinner
2015/16	Widmung auf Basis des finalen Entwurfs
2015	Erstellung von Marktwertgutachten
2015	Entscheid über Ausschreibungsart (Baugruppe, gemeinnützige Bauvereinigung, frei finanziert)
2016	Beginn der Grundstücksverkäufe
2016	Bauträgerwettbewerbe
2016	Wettbewerbsentscheid
2017	Errichtungsbeginn

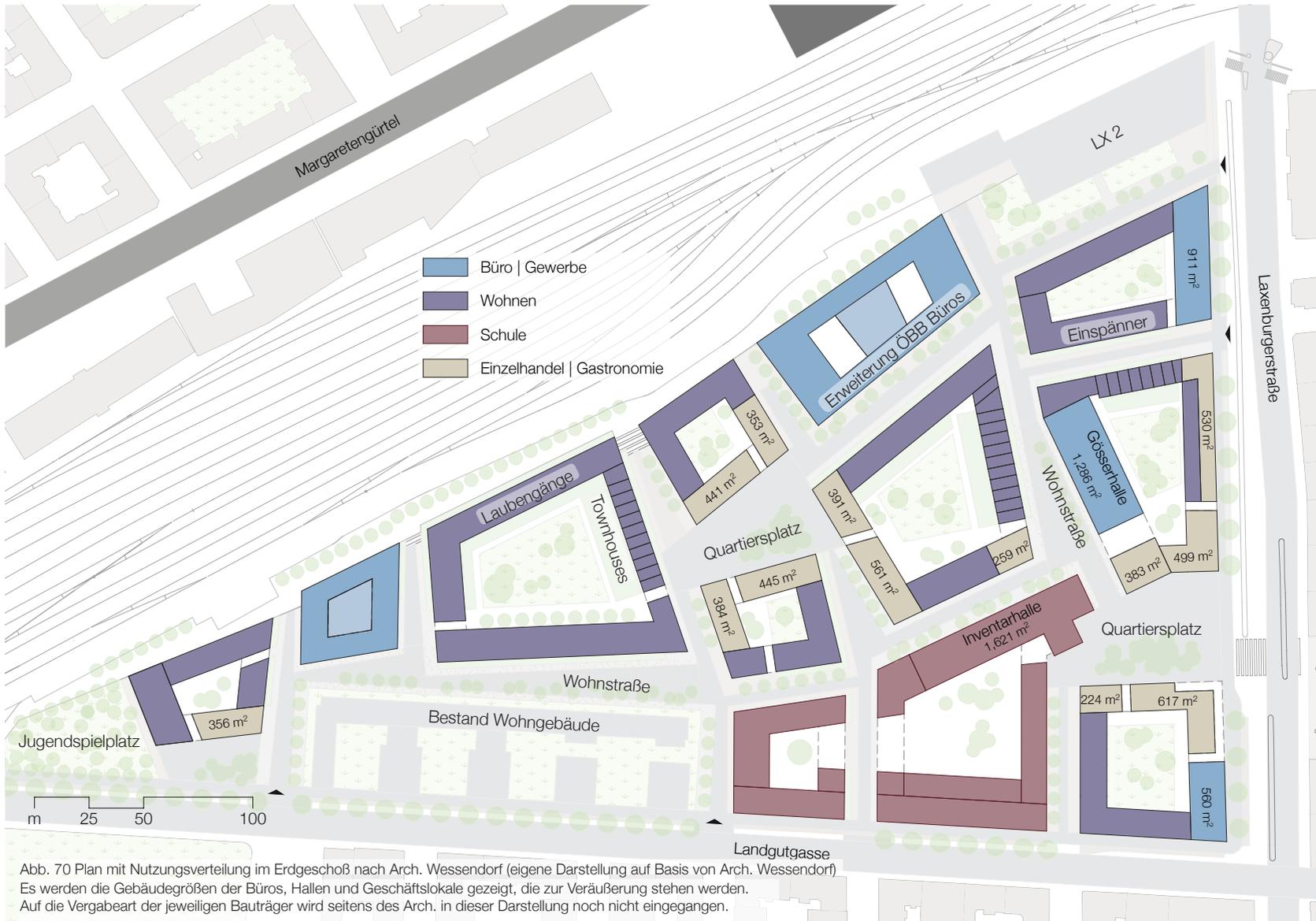


Abb. 70 Plan mit Nutzungsverteilung im Erdgeschoß nach Arch. Wessendorf (eigene Darstellung auf Basis von Arch. Wessendorf)  
 Es werden die Gebäudegrößen der Büros, Hallen und Geschäftslokale gezeigt, die zur Veräußerung stehen werden.  
 Auf die Vergabeart der jeweiligen Bauträger wird seitens des Arch. in dieser Darstellung noch nicht eingegangen.

## 6. Nutzungsmix

Die nebenstehende Auflistung zeigt die Verteilung der vier Hauptnutzungen im zukünftigen Gebiet. Wie auch im Sonnwendviertel ist an der Verteilung erkennbar, dass versucht wird, keine monofunktionalen Stadtteile zu entwickeln – die einzelnen Blocks erhalten trotzdem homogene Nutzungen. Die Widmungen sind unter dem Aspekt der kleineren Baufeldgröße zwar durchmischter – in der direkten Umgebung des Bahnhofs sind einzelne Büro- und Wohnquartiere teilweise so groß wie das gesamte Entwicklungsgebiet (siehe Abb. 59), trotzdem sind Schul-, Büro- und Wohngebäude strikt getrennt. Lediglich Einzelhandel und Gastronomie finden Platz in den Erdgeschoßzonen der Wohngebäude.

### Schulcampus | Kindergarten

Dem Protokoll der Wettbewerbsjury ist zu entnehmen, dass bezüglich des Schulcampus Änderungen vorzunehmen sind. Im Rahmen des Entwurfs wird auf diese Aspekte genauer eingegangen, da diese vor allem Auswirkungen auf die Inventarhalle und den neu entstehenden Platz im südöstlichen Eck des Gebiets haben. (siehe Kap. 7)

### Wohnen

Neben klassischer Wohnbebauung in Form von 2- bis 4-Spännern sieht der Architekt eine weitere Struktur in Form von *Townhouses* und Einspännern vor. 2- bis 4-Spänner sind, wie die Bauträgerwettbewerbssbücher des Wohnfonds Wien

der letzten Jahre zeigen, eine typische Struktur für geförderte Wohngebäude. Die Grundstücke für die Townhouses sind relativ klein gehalten. Die Nutzung der Wohnungen erstreckt sich über 3-4 Stockwerke, wie aufgrund der Widmung mit 14-16.4 m Gebäudehöhe zu vermuten ist. Dabei handelt es sich nicht um einen Mehrparteienwohnbau. Eine Nutzung als Duplexhaus (2-Parteien-Haus) ist schwer denkbar aufgrund der kleinen Grundfläche der einzelnen Grundstücke. Wenn man von viergeschossiger Bebauung mit jeweils 50 qm Wohnfläche ausgeht, ergeben sich Wohneinheiten von ca. 200 qm. Diese Größe übersteigt die maximale Fläche für Wohnbauförderung (maximal 150 qm Nutzfläche). Eine Wohnnutzung über alle vier Geschoße ist nur frei finanziert realisierbar. (vgl. Stadt Wien - MA 25, 2013, S. 4) Die Einspänner sind laut Masterplanbuch bereits für einen Wettbewerb für Baugruppen vorgesehen. Für die an den Gleiskörper angrenzenden Wohnungen wird eine Erschließung mit Laubengang vorgeschlagen, um einen Schallpuffer zu schaffen. (vgl. Masterplanbuch, Wessendorf, 2011, S. 14ff) Diese Maßnahme scheint ein Kompromiss zu sein, bedenkt man, dass es Nutzungen für Büros in ruhigen, inneren Bereichen des Gebiets gibt. Vor allem die Grundrissgestaltung und Erschließung dieser Wohnungen entscheidet in weiterer Folge über die Qualität der Wohnungen, die zum Bahndamm ausgerichtet sind. Die Bewertung des Wettbewerbs sollte jedenfalls ein genaues Augenmerk auf die einzelnen Widmungen der Grundstücke legen, wenn diese unverändert bleibt.

### Grundstück

ca. 98 000 qm

### Nutzungsverteilung (BGF)

106 000 qm	Wohnen
43 000 qm	Büro   Gewerbe
6 000 qm	Einzelhandel   Gastronomie
16 000 qm	Schule
<b>171 000 qm</b>	<b>Gesamt</b>

69 % Wohnen | 31 % Gewerbe  
(die Schule ausgenommen)

(vgl. Wessendorf, 2011, S. 13, Anhang)

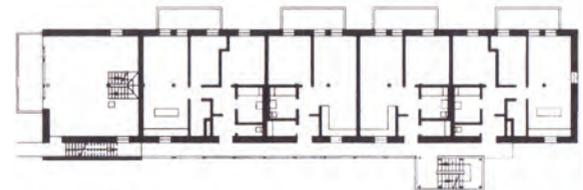


Abb. 71 Beispiel Laubengang-Wohnhaus, Arch. Kaufmann  
(Quelle: Heisel, 2007, p 03-49)

## **Büro | Gewerbe**

Das Gebäude westlich des Bestandsbürogebäudes LX 2 soll als Erweiterung dieses Gebäudes dienen und ein zusätzliches Bürogebäude der ÖBB werden. Für die konkrete Zuweisung der Nutzungen ist eine differenzierte Beschreibung notwendig. Vor allem in Bezug auf die Büronutzung im Erdgeschoß ist, um einen Nutzen im Sinne des Gemeinwohls zu erreichen, eine genauere Beschreibung der Bürogestaltung wichtig. Erdgeschoßlokale können als halböffentlicher Raum unterschiedliche Nutzungen aufnehmen, im Gegensatz zu den darüberliegenden Geschoßen, die häufig wegen Sicherheitsanforderungen abgetrennt von der Öffentlichkeit geplant werden.

## **Einzelhandel | Gastronomie**

Aus den Unterlagen des Architekten ist ersichtlich, dass nur Flächen im Erdgeschoß für Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen sind. Über diesen Lokalen sollen sich Wohnungen befinden. Die Größen der einzelnen Lokale sind im Plan angegeben. Im Einzelhandel gelten folgende übliche Größen für die Planung von Geschäftslokalen: 50-500 qm für Läden, diese sind je nach Größe mit Thekenverkauf (Bäckerei, Fleischwaren, etc.), freiem Verkauf (Bekleidung, Elektro, etc.) oder mit Selbstbedienung (Drogerie). Lebensmitteldiscounter beginnen ab 900 qm rentabel zu werden, Supermärkte ab ca. 1 200 qm. Ab einer Größe von 2 500 qm spricht man von Großmärkten (vgl.

Heisel, 2007, S. 08-4f), bzw. laut Wiener Bauordnung von Einkaufszentren, wenn es sich um mehrere, miteinander verbundene Geschäfte handelt.

In der Gastronomie entscheidet die Betriebsart, wie viel Platz benötigt wird. Aufenthaltsräume für Gäste beginnen bei 25 qm (Heisel, 2007, S. 05-10), Räume für Anlieferung, Lager, Zubereitung nehmen mit der Anzahl der Plätze ab und betragen zwischen 1.5 und 1.1 qm pro Gast. Geschäftslokale für öffentliche Nutzung haben besondere Ansprüche in Bezug auf die Gestaltung der Fassaden im Vergleich zu Wohn- und Praxisnutzung. Geschäfte benötigen eine Orientierung zur Straße und große Schaufenster, um Waren zu präsentieren. Bewohner einer Wohnung bzw. Patienten in einer Praxis bevorzugen introvertierte Räume. Büros werden sowohl in offenen, einsichtigen Räumen, aber auch in privaten Immobilien errichtet. Die Raumhöhe variiert je nach Nutzung. Geschäfte und Gastronomie haben häufig abgehängte Decken für Lichttechnik und Lüftung. Die OIB-Richtlinie (Österreichisches Institut für Bautechnik) bestimmt, dass Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 2.4 m lichte Raumhöhe besitzen müssen. (vgl. OIB Richtlinie 3, 2011, S. 7) Das Merkblatt für Kleingastronomie der Wirtschaftskammer Österreich weist auf eine minimale lichte Raumhöhe von 3.0 m für Arbeits- und KundInnenbereich hin. Da in Verordnungen und Gesetzen keine genauen Vorgaben gemacht werden, können die Anforderungen je nach zuständiger Behörde unterschiedlich sein. (vgl. Wirt-

schaftskammer Oberösterreich, 2014, online) Um sicherzustellen, dass (halb-)öffentlich genutzte Räume unterschiedliche Nutzungen aufnehmen können, sollten in der Planung lichte Raumhöhen von mehr als 2.4 m vorgesehen werden. Die Widmung von gemischten Wohngebieten mit Geschäftsvierteln nimmt bereits Rücksicht auf die Nutzung im Erdgeschoß mit einer minimalen Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens für Wohnungen. (§6(10) BO für Wien, Fassung vom 16.1.2015, S. 14)

Öffentliche Interessen könnten durch eine genauere Definition von Flächen im Erdgeschoß besser durchgesetzt werden. Auf die Problematik der Einschränkung bezüglich Nutzung und Vorgaben zum Entwurf wird in Kapitel 4.1 und 4.6 eingegangen. Die Preise für Geschäftsimmobilien in guter Geschäftslage (z.B. 25-75 €/qm Nutzfläche in der Favoritenstraße, vgl. EHL Geschäftsflächenbericht, 2013, S. 8), zunehmender Onlinehandel und stagnierende Einzelhandelsumsätze (in Österreich gab es einen Anstieg von 26% im Zeitraum 2009-2013, vgl. ebd., S. 20) fordern ein Umdenken im Einzelhandel. Vor allem weniger finanzstarke Geschäfte, die keinem Großkonzern angehören, haben in den letzten Jahren neue Konzepte zur Nutzungsoptimierung etabliert. (siehe Kap. 3.6)

## 7. Zusammenfassung

Durch die komplette Neugestaltung von Gebieten ergeben sich Potentiale, unter anderem in Bezug auf neue Verkehrskonzepte und die Möglichkeit eines zusammenhängenden Konzepts zum Freiraum und öffentlichen Räumen. Andererseits bergen Stadtentwicklungsprojekte in dieser Dimension auch Risiken und benötigen PlanerInnen und KoordinatorInnen, die den Ablauf regeln. Die komplexen Abhängigkeiten und Abläufe wurden bereits in Kapitel 4 erläutert.

Aus soziologischer Sicht können Großprojekte eine Veränderung der BewohnerInnenstruktur eines Stadtteils mit sich bringen. Im Entwicklungsgebiet ist demografisch mit ähnlichen Personen zu rechnen wie im neuen Sonnwendviertel, wenn die Wohnprojekte ebenfalls von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet werden. Die herkömmlich geförderten Wohnungen mit Eigenmittelanteilen bis 550 €/qm sind vorrangig für Menschen mit höherem Einkommen gedacht. SMART-Wohnungen, die eine Superförderung erhalten, werden einkommensschwächeren Personen zur Verfügung stehen. Die Befragung, welche im nächsten Kapitel genauer erläutert wird, zeigt, dass die BewohnerInnen im neuen Sonnwendviertel über höhere Einkommen verfügen als der Durchschnitt Favoritens (siehe Kap 7.5). Es bleibt abzuwarten, welche der Bauplätze für Wohnbau an eine gemeinnützige Bauvereinigung vergeben werden. Im Fall der Errichtung von Wohngebäuden durch gewerbliche Bauträger ist mit höheren Eigentums- und Mietpreisen zu rechnen. Erstbe-

zugspreise lagen 2013 für Eigentum bei 2 950 €/qm und für Mietwohnungen bei 9.9 €/qm exkl. BK und MWSt. (vgl. BUWOG, 2014, S. 37) In diesem Wohnungsbericht wird ebenfalls auf einen Aufwärtstrend der Immobilienpreise im urbanen Teil Favoritens hingewiesen. Zusammen mit dem Bau von Büroflächen deuten diese Entwicklungen auf einen Wandel der Bedürfnisse hin. Neue Anforderungen in Bezug auf kulturelle Angebote und Konsummöglichkeiten sind die Folge, da die Bedürfnisse je nach sozialer Zugehörigkeit variieren und die Angebote sich nach der bisherigen Nachfrage gerichtet haben. Die Schaffung noch nicht vorhandener Angebote birgt die Möglichkeit, neue Formen des Konsums zu etablieren. Diese können auch sowohl bei den neuen als auch bisherigen Bewohnern auf Akzeptanz stoßen. Die Schaffung von besonderen, einmaligen Konsummöglichkeiten und Räumen wäre aus Sicht der Gebietsbetreuung und Geschäftsleute wünschenswert.

Um sicherzustellen, dass die neu geschaffenen Angebote nicht ausschließlich von BewohnerInnen der neuen Stadtteile wahrgenommen werden, ist besonderes Augenmerk auf die sozialen und ökonomischen Barrieren im Angebot zu legen. Dies betrifft einerseits Angebote und Güter, die erschwinglich sind, andererseits ein diverses Angebot, welches Menschen unterschiedlicher Lebensumstände anspricht. Großbaustellen mit schrittweiser Eröffnung bergen Gefahren bezüglich der Vermietung der Geschäftslokale vor der

Fertigstellung. BewohnerInnen und Geschäftstreibende, die noch nicht fertige Viertel beziehen, sind starken Belastungen durch Immisionen ausgesetzt. Diese wirken sich negativ auf die Verkaufszahlen und die Lebensqualität aus und müssten in der Miete mit Abschlägen berücksichtigt werden. Darin läge Potential für neue Geschäftstreibende, die während dieser Phase die Möglichkeit hätten, preiswertere Lokale anzumieten. Der Improvisationscharakter kann auch als Anreiz für bestimmte KundInnen zählen, wie Beispiele der (temporären) Zwischennutzung zeigen.



# 7. Vergabevorschlag

1. Umnutzung der Flächen für die Widmung	116
2. Widmungskategorie Solidarnutzung – SN	121
3. Finanzierungsbeispiel	124
4. Neuer Flächenwidmungsplan	126
5. Bedarfsanalyse für die öffentlichen Erdgeschoßflächen	128
6. Quartiersplatz	132
7. Bebauung entlang der Laxenburger Straße	134
8. Inventarhalle	136
9. Gösserhalle	137
10. Townhouses	138
11. S(h)elf-Store	139
12. Zusammenfassung	140

## 1. Umnutzung der Flächen für die Widmung

Dieses Unterkapitel vergleicht den Entwurf von Arch. Wessendorf und soll Änderungen in Bezug auf die Vorgaben der Wettbewerbsjury zeigen, sowie aktuelle Begebenheiten berücksichtigen. Zusätzlich werden Gebäudetypen mit besonderem Potential für solidarische, öffentliche Konsumformen im Gebiet gezeigt (Bestandshallen, Townhouses). Diese werden in der Folge genauer und anhand von möglichen Beispielen vorgestellt. Die Vorschläge werden vor allem mit Fokus auf inklusive Konsumformen erstellt. Instrumente der kommunalen Entwicklungssteuerung sollen exemplarisch zeigen, wie diese Interessen finanziert werden.

Die Flächen für Einzelhandel und Gastronomie laut dem Entwurf von Arch. Wessendorf zeigen eine relativ homogene Verteilung bezüglich der Größe. Es soll kein Konkurrenzangebot zu den vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung geschaffen und bei der Verwertung der Flächen aber auf spezielle Anforderungen der AnrainerInnen und StadtbewohnerInnen in der weiteren Umgebung eingegangen werden. Fragebögen wurden angewendet, um eine Bedarfsanalyse zu erstellen. Die gewerblich genutzten Flächen konzentrieren sich vor allem um die zwei Plätze auf dem Areal, da an diesen Orten mit der höchsten Personenfrequenz zu rechnen ist (siehe Abb. 76).

Die Grundrisse der gewerblichen Nutzung erscheinen zu groß für kleine Läden und Cafés und sollten daher geteilt oder zusammengelegt werden können.

### Schulcampus | Inventarhalle

Die Schule und der Kindergarten werden im Auftrag der Stadt Wien errichtet. Eine Prüfung, ob die Inventarhalle die Kriterien für eine Schulnutzung erfüllt, hat ergeben, dass diese anders genutzt werden soll (siehe Bürgerforum GB10, Anhang). Weil die beiden Bauplätze von Kindergarten und Schule laut Wettbewerbsjury ohnehin zusammengefasst werden sollen, ist eine Änderung dieser Bauplätze nötig. Die Bruttogeschossfläche von Kindergarten und Schule beträgt laut Arch. Wessendorf 15 926 qm. Das 10 506 qm große Grundstück ist zu 63% bebaut (Grundflächenzahl GRZ = 0.63) Infolge des Wegfallens der Inventarhalle verringert sich diese Fläche um rund 1 600 qm. Dieser Verlust kann, wie im Grundriss dargestellt, durch eine Zusammenlegung kompensiert werden. (vgl. Masterplanbuch, Arch. Wessendorf, 2011, S. 70, die Flächenauflistung ist im Anhang enthalten) In Abb. 75 ist ein Vorschlag für die Umnutzung zu sehen. Die Grundstücksfläche in diesem Entwurf ist 10 930 qm. Der Bebauungsgrad liegt bei 57% (GRZ = 0.57) – es sind 6 264 qm überbaut. Die Bruttogeschossfläche von Schule und Kindergarten beträgt rund 16 010 qm (GFZ = 1.47). Die Freiflächen sind aufgrund der niedrigeren GRZ etwas größer. Eine niedrigere Grundflächenzahl und höhere Geschoßflächenzahl (GFZ) ist wegen der höheren Ausnutzung des neuen Teils im Westen der Schule möglich. Die Widmung dieses Gebäudeteils sieht hier eine Gebäudehöhe von 19.8 m vor, ist also merklich höher als die Inven-

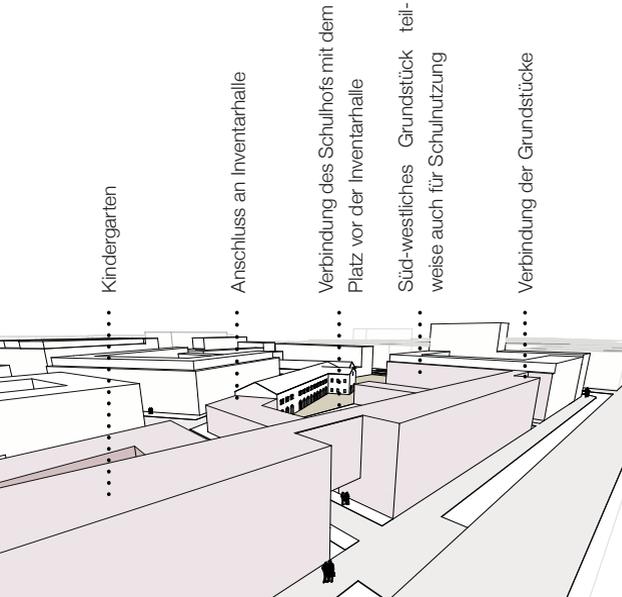


Abb. 72 Darstellung der geänderten Volumina für Kindergarten | Schule (eigene Darstellung)

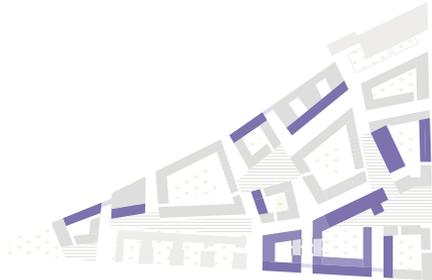


Abb. 73 Übersicht über geänderte Gebäude  
(eigene Darstellung)



Abb. 74 Gebäudenutzungen nach dem Entwurf von Arch. Wessendorf  
(eigene Darstellung)

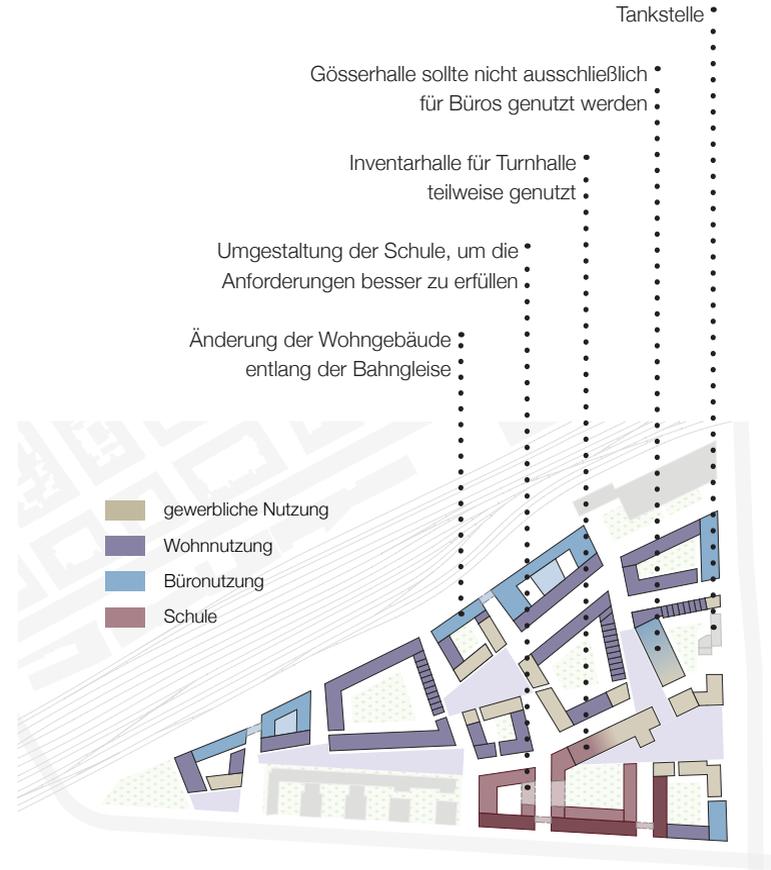


Abb. 75 geänderte Gebäudenutzungen  
(eigene Darstellung)

tarhalle (siehe Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Anhang). Die Turnhalle der Schule wird im neuen Entwurf in der Inventarhalle vorgesehen, da diese optimale Voraussetzungen für diese Nutzung besitzt.

In Bezug auf alternative Konsumformen ist die direkte Verbindung der Schule mit anderen Nutzungen in der Halle eine Gelegenheit, Kooperationen zwischen der Schule und den Betrieben in der Halle zu schaffen. Geschäfte und Personen, die neue Ökonomieformen verfolgen, können einen Beitrag zur Bewusstseinsbildung von sozial inklusivem Konsum und zur Produktion von Dienstleistungen und Waren leisten. Zusätzlich ist es möglich, Einrichtungen der Schule (v.a. die Turnhalle für Veranstaltungen und Vereine) außerhalb des regulären Schulbetriebs auch für schulexterne Nutzungen zu öffnen. Die Erschließung ist über einen Zugang am Quartiersplatz gesichert.

### **Gösserhalle**

Die Bestandshalle soll neben der von Arch. Wessendorf vorgeschlagenen reinen Büronutzung auch für (halb-)öffentliche Zwecke geöffnet werden. Zahlreiche Beispiele zeigen, dass historische Gebäude beliebt bei Betreibern und Besuchern im Kultur- und Veranstaltungsbereich sind. In Wien können dafür etwa das *Off-Theater Brut* am Karlsplatz, das *FLUC* am Praterstern, die Lokale in den Stadtbahnbögen, die *Pratersauna* im Prater und die *Arena* im 11. Bezirk als Beispiele genannt werden. Die verstreute Lage dieser Ver-

staltungsorte zeigt, dass diese nicht zwangsläufig in Zentrumsnähe sein müssen.

### **Laxenburger Straße**

Entlang der Laxenburger Straße wird die Tankstelle versetzt, da die Straße verbreitert wird (vgl. Interview ÖBB 13.10.2014, Anhang) – sie bleibt aber grundsätzlich bestehen. Wie dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, wird ein Wohngebäude mit 34.8 m errichtet (siehe Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Anhang). Die anderen Gebäude entlang der Laxenburger Straße werden mit Bauklasse IV etwa so hoch wie die umgebende bestehende Bebauung entlang der Laxenburger Straße und gemischt für Geschäfte, Büros und Wohnungen verwendet.

Die Verbindung zwischen dem neuen Quartiersplatz und dem Columbusplatz mit einem breiten Zebrastreifen ist wichtig für die Bespielung der beiden Plätze. Die Verkehrssicherheit ist ebenfalls zu berücksichtigen, da die beiden neuen Plätze durch die stark befahrene Laxenburger Straße getrennt sind. Fahrbahnteiler, die auch für die Straßenbahnstation benötigt werden, tragen dazu bei. In dem neuen Gebiet müssen neue, alternative Angebote geschaffen werden, die das vorhandene Angebot des Columbusplatzes und der Fußgängerzone ergänzen. Wie bereits bemerkt, ist das Angebot klassischer Konsumformen breit gefächert und zeigt keinen unmittelbaren Erweiterungsbedarf.

### **Gleiskörper**

Entlang der Bahntrasse wurden Gebäude für Büros und Wohnungen vorgesehen. Die Veränderungen der Baublöcke zum Bahndamm bewirken eine Minimierung der Wohnungen, die mit einer Fassadenseite zum Gleiskörper gerichtet sind. Die Gebäudetiefen der vormaligen Bürotrakte wurden auf üblich verwendete 12 m für Wohnnutzung geändert und die geänderten Büroflächen mit überirdischen Durchgängen verbunden. Die Überführungen bieten einen zusätzlichen Schallpuffer zwischen dem bewohnten Gebiet und den Gleisen. Das verbleibende Wohngebäude, welches am Bahndamm liegt, soll beim Wettbewerb besonders nach Kriterien der Pufferschaffung bewertet werden (siehe Kap. 6.6)

### **Townhouses**

Wie bereits erwähnt, ist eine geförderte Wohnnutzung nicht möglich, wenn die Wohnungsgröße 150 qm übersteigt (siehe. Kap. 6.6). Deshalb müssen gefördert errichtete Wohnungen auf den Parzellen der Townhouses Nutzungen abseits des Wohnens erhalten.

Die einzelnen Bauplätze besitzen Größen von 50 bis 65 qm. Es wäre entweder eine quasi-öffentliche Geschäfts- oder Büronutzung durch die BewohnerInnen oder eine unabhängige Nutzung durch eine Trennung von den oberen Geschoßen denkbar. Eine Möglichkeit für die bauliche Gestaltung der Townhouses als

geförderte Wohnung mit zusätzlicher (halb-) öffentlicher Nutzung wird in Kapitel 7.10 gezeigt.

### Durchwegung der (halb-)öffentlichen Zonen

Der nebenstehende Plan zeigt mögliche Durchwegungsmuster im Entwicklungsgebiet. Die beiden Quartiersplätze werden in Hinblick auf PassantInnen am höchsten frequentiert sein, wobei der östliche Platz am prominentesten ist. Für die Entwicklung der Geschäftslokale ist ein Vergabekonzept auszuarbeiten. Wie auch Einkaufszentren die Mieter nach Mix und angestrebter Branche auswählen, soll hier ein konsistenter Mix an Nutzungen entstehen, der über die Bezirksgrenzen Personen anzieht. Einer Umfrage der Wirtschaftskammer unter Betrieben in Wien kann man entnehmen, dass Favoriten einer der Orte mit der geringsten Anzahl an kreativen und künstlerischen Berufen ist (vgl. Wirtschaftskammer Wien, 2013, S. 44), obwohl es sich dabei einwohnermäßig um den größten Bezirk Wiens handelt. Bei dieser Umfrage wurde angegeben, dass die fußläufige Erreichbarkeit, der Anschluss an den öffentlichen Verkehr und eine attraktive Gestaltung der frequenzstarken Straßen am wichtigsten sei (vgl. ebd., S. 50). Faktoren, die durch den Straßenbahn-, Bus- und U-Bahnanschluss und die Gestaltung der Verkehrsflächen als Shared Space beeinflusst werden. Die Gestaltung der Straßenlandschaft obliegt der Straßengestaltung (MA 28) und den Betreibern der Lokale im Grätzel.

Neben detaillierten Plänen braucht man ergänzende Dokumente, die Maßnahmen und Vorgaben zu kommunalen Interessen aufzeigen und erläutern. Diese neue Form sowie Produktion und Vergabe wird im Folgenden genauer ausgeführt.

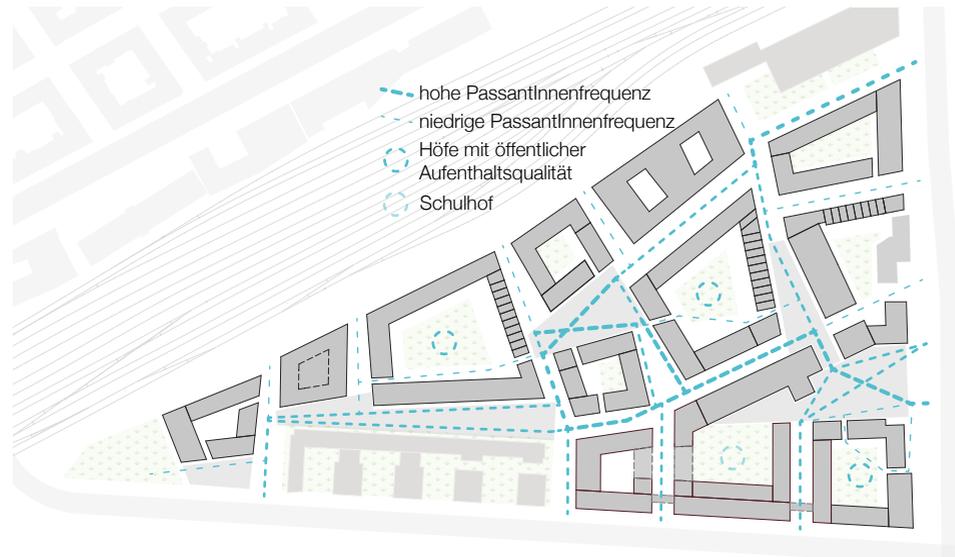


Abb. 76 mögliche Durchwegungen im Entwicklungsgebiet (eigene Darstellung)  
Auf Basis der Platzgestaltung ergeben sich Zonen, die besser für (halb-)öffentliche Nutzung geeignet sind.



Abb. 77 Erdgeschoßnutzungen mit den Änderungen sowie der neuen Kategorie *Solidarnutzung* (eigene Darstellung)  
 Im Plan sind die Blöcke mit solidarischer Nutzung mit der Ziffer 1 markiert.

## 2. Widmungskategorie Solidarnutzung – SN

Der nebenstehende Plan zeigt die Nutzungen differenzierter nach Vergabe an gewerbliche und gemeinnützige Bauträger für die Wohngebäude, die Erdgeschoßflächen nach gewerblicher, privatwirtschaftlicher Betriebsart und zusätzlich eine neue Kategorie von Nutzung – die Solidarnutzung.

Die Solidarnutzung ist als eine neue Form von Widmungskategorie zu verstehen, welche im Flächenwidmungsplan und den Bebauungsbestimmungen konkretisiert wird.

Mit der letzten Novelle (2014) der Wiener Bauordnung wurde die neue Widmungskategorie *förderbarer Wohnbau* eingeführt. Wie in Kapitel 4 beschrieben, wird die Vergabe von Bauplätzen an gemeinnützige Bauträger nach der Säule *soziale Nachhaltigkeit* bewertet und zusätzlich zur architektonischen Qualität der Wohnungen und des Gebäudes auch anhand der Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen beurteilt. Die Solidarnutzung im Widmungsplan gibt Flächen für soziale Einrichtungen, Betriebe und Gewerbeformen vor, die weniger finanzstark sind und im Interesse des Gemeinwohls betrieben werden. Vor allem bei frei finanzierten Projekten werden Räume mit sozialem, gemeinnützigem Mehrwert häufig außer Acht gelassen (siehe Kap. 4.3). Die Befragung der Geschäftsleute in Favoriten hat ergeben, dass die Mieten für Geschäftslokale für viele Betriebe nicht leistbar bzw. die Mieten im Vergleich zur Personenfrequenz überteuert sind. (vgl. Auswertung der Befragung der Geschäftsleute, Anhang) Mehrfach wurde Kritik an der Vergabe und den Mietpreisen

geäußert. Eine positive Bilanz für die Geschäfte und Einrichtungen ist von den Fixkosten, also wiederum auch stark von den Mieten abhängig. Solidarisch gewidmete Räume schaffen Abhilfe, da sich die Mietpreise nicht ausschließlich am freien Markt, sondern auch am sozialem Mehrwert für das Gebiet orientieren. Ein vergleichbares Modell gibt es bereits am Wohnungsmarkt: Wohnraum, der in Besitz einer öffentlichen oder kommunalen Einrichtung ist (Gemeindewohnungen und Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen) neben Wohnungen in rein privatem Besitz. (siehe Kap. 4.5) Die Wohnungsvergabe erfolgt nach sozialen Kriterien und bietet Mietpreise unter dem Niveau von frei finanzierten Wohnungen.

### Finanzierung der Errichtung

Städtebauliche Verträge (siehe Kap. 4.3) für die Veräußerung von Flächen in kommunalem Eigentum an gewerbliche Bauträger sind eine Möglichkeit, den Bau dieser Räume durch Finanzierung über kapitalstarke Bauträger sicherzustellen. Ein verfolgenswerter Gedanke, vor allem bei der Privatisierung von Grundstücken in kommunalem Besitz, wie sie im Entwicklungsgebiet geschieht. Damit die Stadtverwaltung nicht benachteiligt wird, ist eine eindeutige, unanfechtbare Formulierung der Verträge notwendig. Großes Verhandlungsgeschick ist erforderlich, da es sich bei dieser Form um neues Terrain für die verhandelnden AkteurInnen handelt. Grundstücke, die für förderbaren Wohnbau gewidmet sind und an ge-

### Eckdaten

- Vergabe über kommunale Einrichtung
- Katalog für in Frage kommende Nutzungen
- Mietpreis orientiert sich an der Nutzung jedoch max. 7.50 €/qm
- temporäre, gemischte Nutzung erwünscht z.B. untertags/abends unterschiedlich  
Orte des Konsums, der Produktion
- Nutzungsüberprüfung durch Kommune

### Mischung der Bewohner und Angebote durch unterschiedliche Finanzierung von

gewerblichen Bauträgern

- freier Markt, keine Regulierung
- Errichtungsfinanzierung der Räume für das Allgemeinwohl

gemeinnützigen Bauträgern

- herkömmliche Vergabekriterien
- Superförderung
- Herstellen von Gewerbeflächen für den freien Markt zur Querfinanzierung der Wohnungen

meinnützige Bauvereinigungen vergeben werden, verpflichtet nicht zur Schaffung von Solidarräumen. Die Bauträger leisten durch supergeförderte SMART-Wohnungen einen Beitrag zum Gemeinwohl durch die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum (siehe Kap. 4.4). Die Vergabe soll sich trotzdem individuell nach der Widmung und Ausschreibung von Grundstücken an die jeweiligen Bauträger richten. Der Vergabevorschlag für das Entwicklungsgebiet zeigt, dass geförderter Wohnbau vorwiegend an monofunktional ausgerichteten Bauplätzen abseits der Quartiersplätze vorgesehen ist. Diese Entscheidung wurde bewusst getroffen, um die solidarischen Flächen in das Zentrum des Geschehens zu bringen, anstatt sie an unprominente Orte zu verlagern. Geförderte Wohnbauten mit Geschäftslokalen nach herkömmlichen Vergabekriterien bringen Diversität in das Angebot von Konsumräumen ein und haben gleichzeitig den positiven Effekt der Querfinanzierung der Errichtungskosten für gemeinnützige Bauvereinigungen (siehe Kap. 4.3). Im Plan (Abb. 77) sind die Blöcke mit solidarischer Nutzung mit der Ziffer 1 markiert. Diese Grundstücke werden in diesem Beispiel entweder an gewerbliche oder gemeinnützige Bauträger vergeben. Blocks ohne ausgewiesene Solidarräume können aufgrund der Widmung *förderbarer Wohnbau* nur an Bauträger vergeben werden, die Wohnungen nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnungssanierungsgesetz (WWFSG) errichten. Auflagen zu maximalen Errichtungspreisen für die Ausschüttung von Wohnbauförderungen wür-

den bei Realisierung zusätzlicher Solidarflächen auf Kosten der künftigen Bewohner gehen, da bauliche Einsparungen (vor allem im Wohnraum) gemacht werden müssten. Die Lokale im Erdgeschoß des EGs mit gewerblicher Nutzung sind in diesem Fall geförderte Wohnhäuser und ermöglichen die Finanzierung von Wohnungen mit Superförderung. Wie im Kapitel 4 gezeigt wurde, führen unterschiedliche Formen der Errichtung durch gewerbliche und gemeinnützige Bauvereinigungen zu einer sozialen Diversität im Grätzl. Das vorgeschlagene Modell würde drei Wohntypen am Entwicklungsgebiet durchmischen: Private Bauträger, gemeinnützige Bauträger und die Vergabe an Baugruppen. Baugruppen können – wie GBVen – auch für Grundstücke mit der Widmung *FB* (förderbarer Wohnbau) an Bauträgerwettbewerben teilnehmen (siehe Kap 4.3). Die beiden Bestandshallen erhalten ebenfalls Solidarnutzungen und werden gesondert ausgeschrieben, da sowohl eine gewerbliche als auch eine solidarisch-öffentliche Nutzung von historischen Gebäuden angestrebt wird.

### Vergabe

Die Vergabe der Solidarflächen wird über eine kommunale Einrichtung geschehen, die gemeinnützige Interessen verfolgt und eine unabhängige, sozial gerechte Vermittlung sicherstellt. Da es unterschiedliche Typen von Nutzungen gibt, die in Frage kommen können, muss ein Katalog von möglichen Betriebsformen erstellt werden.

Unter anderem sollten dabei Einrichtungen, wie im Kapitel 4.1 vorgestellt, angewendet werden. Auch neue Konsumformen (siehe Kap. 3) sollen Berücksichtigung finden. Neue Konsumkonzepte und solidarische Formen inklusiver Konsumangebote finden sich in Kapitel 7.6 bis 7.11.

Neue Nutzungsverteilungen im Betrieb der Räume werden gefördert, die erschwingliche Preise für BenutzerInnen und BetreiberInnen sicherstellen. Mehrere InteressentInnen an solidarischen Konsumräumen können zusammen ein Lokal beantragen. Die Bewertung der Vergabe erfolgt anhand der Konzeption, Durchführbarkeit und der sozialen Komponente – auch in Hinblick auf Bedarf an entstehenden Angeboten in dem Stadtteil. Die (beschränkte) Gewinnschöpfung aus der Vermietung der Solidarflächen finanziert die neuen Arbeitsplätze, die für die Vergabe notwendig werden. Die kommunale Vermittlungsagentur arbeitet eng mit den Gebietsbetreuungen zusammen, da diese einen guten Überblick über die Bedürfnisse im Stadtteil und Bezirk haben. Die Schaffung von Orten für kreative ArbeiterInnen und neue Gewerbeformen birgt Potential, den Stadtteil über die Bezirksgrenzen hinaus als einen attraktiven Standort für neue Produktions- und Konsumformen zu etablieren. Durch das Entstehen von Clustern für solidarische Nutzungen in anderen Entwicklungsgebieten können Verbindungen zwischen den Zentren aufkeimen. Ein Aspekt, der auch das Bestreben von Polyzentralität des STEP 2025 unterstützt (siehe Kap. 4.3).

Das Entwicklungsgebiet soll exemplarisch zeigen, wie das erste Zentrum von solidarischem, inklusivem Konsum errichtet und geplant werden kann. Zusammenschlüsse, die Konsumorte auch zu Orten der Produktion in Form von Ateliers und Werkstätten werden lassen, sind Beispiele. Zusätzlich zeigen solche Orte den Ursprung von materiellen Konsumgütern und fördern ein Bewusstsein bezüglich des Werts von Waren und der Wertschöpfungskette. Räume, die nicht dem materiellen Konsum bzw. der Produktion solcher Güter dienen, wären u.a. soziale Einrichtungen und Orte für kulturelle Veranstaltungen. Im Gegensatz zu privatwirtschaftlich agierenden Sharing-Betrieben (siehe Kap. 3.6) wird das Teilen der Solidarräume durch die kommunale Einrichtung organisiert.

### **Kosten für Mieter**

Die Mietpreise der Flächen sind gestaffelt nach Nutzungen, die sich aber nicht über den Mietpreisen für Wohnungen mit Superförderung orientieren. Diese liegen bei max. 7.5 €/qm exkl. Betriebskosten (siehe Kap. 4.4). Ein Mietkostenbeitrag ist notwendig, um Betrieb, Verwaltung und Instandhaltung zu finanzieren. Bei Mehrfachnutzungen teilen sich die Mieter die Kosten aliquot nach zeitlicher und räumlicher Nutzung auf. Wie in der nebenstehenden Liste für mögliche solidarische Nutzungen ersichtlich ist, verfügen nicht alle solidarischen Angebote über die gleichen finanziellen Mittel und müssen im Interesse des Gemeinwohls unterschiedlich finanziert

### **Mögliche solidarische Nutzungen sind zum Beispiel:**

- Kultureinrichtungen
- Ausstellungsflächen
- Veranstaltungsflächen
- Räume für Workshops und Weiterbildung
- Co-Working Arbeitsplätze
- Tausch- und Leihläden
- Reparaturwerkstätten
- leistbare Geschäftsflächen für  
  kleine Betriebe  
  neue Betreiber (Start-Ups)  
  karitative Einrichtungen
- soziale Einrichtungen  
  solidarische Gastronomie  
  Schlafplätze für Wohnungslose  
  Betriebe für Berufswiedereinstieg

Diese Liste ist als Basis zu verstehen und kann von der Vermittlungsagentur erweitert werden, wenn neue Konzepte und Ideen von InteressentInnen eingebracht werden.

### 3. Finanzierungsbeispiel

und gefördert werden. Dem Grundgedanken der Solidarität folgend, werden die unterschiedlichen Betriebsarten nach Bedarf und sozialem Mehrwert bewertet und in Folge ermittelt, wie viel Prozent des maximalen Mietpreises zu entrichten sind. Co-Working Plätze könnten z.B. 100%, also 7.5 €/qm, bezahlen und damit Schlafräume für Wohnungslose querfinanzieren, die ökonomisch gesehen wenig Kapitalausschüttung erzeugen können. Das Prinzip der regelmäßigen Umsatzprüfung nach Bezug der Räume – wie auch bei der Vergabe von SMART-Wohnungen (vgl. Kap. 4.4) – ist bei stark subventionierten Einrichtungen ebenfalls notwendig, um sicherzustellen, dass im Interesse des Gemeinwohls gehandelt wird. Die Finanzierung scheint – wie so oft in Debatten um die Vergabe und Errichtung von Raum – ein schwieriges Thema zu sein. An dieser Stelle sei aber auch auf die positiven ökonomischen Auswirkungen dieser neuen Form von halböffentlichem Solidarraum hingewiesen: Durch die Möglichkeit, diese Räume mit geringerem Aufwand mieten zu können, werden Förderungen, wie für Kunst und Kultur, neue Betriebsgründungen und Soziales weniger notwendig für die Beteiligten. Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist zwar mit finanziellem Aufwand verbunden, aber vernünftig, da weiteren Menschen die Möglichkeit geboten wird, von Förderungen unabhängig ein Gewerbe aufzubauen. Werden Lokale am freien Markt angemietet, erfolgt durch die notwendige Förderung und Bezahlung an private Unternehmen ein Geldfluss von kommunalem Geld in private Hände.

Ein Baublock am Quartiersplatz dient zur Demonstration, wie die Finanzierung der Errichtung von Solidarflächen im Erdgeschoß der Wohngebäude erfolgen kann. Die Widmungs- und Bebauungsbestimmungen sehen vor, auf diesem Bauplatz Wohnungen durch einen Bauträger errichten zu lassen – dabei kann die Wohnbauförderung herangezogen, oder aber auch privat finanziert errichtet werden. Die zum Platz hin orientierten Erdgeschoßflächen werden als Solidarflächen gewidmet, das restliche Erdgeschoß wird als Erschließungsfläche für die Wohnungen und gewerbliche Geschäftsfläche vergeben, die Nutzung des restlichen Erdgeschoßes ist vom Entwurf abhängig. Bei der Verteilung von Solidarflächen ist natürlich zu beachten, dass jedem Bauplatz eine Fläche für Erschließung und Foyer bleibt. Die Wohnungen in den Regelgeschoßen können vom Bauträger sowohl frei finanziert als auch gefördert errichtet werden. Im Fall der Vergabe dieser Bauplätze verpflichten sich die Bauträger (in dem konkreten Bauplan sind es drei Grundstücke auf dem Block) zu folgenden Punkten:

- *min. 50% des begrünten Flachdachs sind als gemeinschaftliche Terrasse auszuführen*
- *die Errichtungskosten der Solidarflächen werden aliquot nach BGF von den drei Bauträgern dieses Blocks getragen (hier kommt dem Investor die Möglichkeit frei finanzierter Wohnungen entgegen, aus deren Gewinn die Errichtungskosten getragen werden)*

Auch gemeinnützige Bauträger können Gebäude mit der Verpflichtung, Solidarflächen zu schaffen, errichten. Für den Bau von geförderten Wohnungen sind gesonderte Bestimmungen möglich. Wie bereits erwähnt, werden am Entwicklungsgebiet Grundstücke mit der Widmungskategorie *förderbarer Wohnbau* (siehe Kap. 7.4) versehen, die keine Verpflichtungen zur Solidarflächenerrichtung haben. Die supergeförderten Wohnungen sind bereits als gemeinnütziger Beitrag zu bewerten. Im Fall der Errichtung eines Grundstücks mit der Widmung SN könnte z.B. die Verpflichtung, SMART-Wohnungen zu errichten, entfallen.

Die Solidarflächen sind nach ihrer Errichtung Teil der *Solidarflächenverwaltung* der Stadt und werden nach den bereits beschriebenen Kriterien vergeben. Nach der Parifizierung des Gebäudes werden die gemeinnützigen Flächen zum Eigentum einer kommunalen juristischen Person, der Solidarflächenverwaltung. Die Wohnungen werden nach Fertigstellung – wie auch bisher üblich – vermietet oder verkauft. Die Veräußerung erfolgt nach den Kriterien des jeweiligen Bauträgers (siehe Kap. 4.5). Im amerikanischen Raum werden ähnliche Mechanismen in der Stadtentwicklung angewendet. Die *community benefits agreements* (CBA) stellen die Errichtung von Parks, Freizeiteinrichtungen, Kindergärten etc. sicher. (vgl. Novy u. Peters, 2011, online).

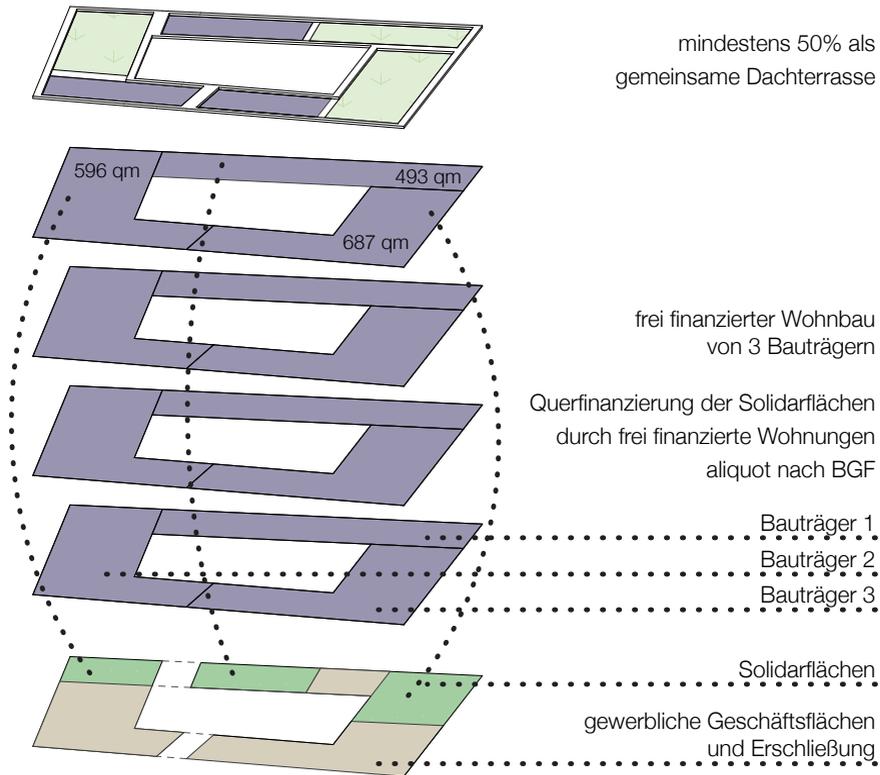


Abb. 78 Illustration der Finanzierung zur Schaffung von Solidarflächen am Beispiel eines Gebäudeblocks am Entwicklungsgebiet (eigene Darstellung)

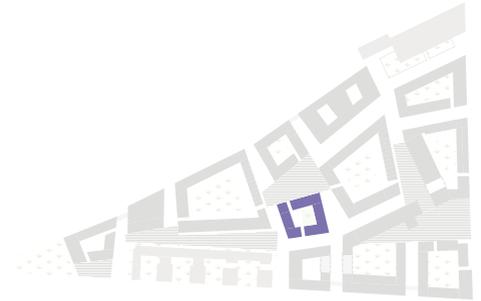


Abb. 79 Lage des Gebäudeblocks im Entwicklungsgebiet (eigene Darstellung)

## 4. Neuer Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Abb. 80) zeigt die Informationen, welche aus dem Entwurf von Arch. Wessendorf hervorgehen (rot) und Bestimmungen, die eine Veräußerung und Verwertung nach den in dieser Arbeit erarbeiteten Aspekten erzielen (grün und blau). Die Informationen in blau zeigen Bestimmungen, die für die Schaffung von öffentlichen Flächen und Räumen für inklusiven Konsum erforderlich sind. Um die Anliegen im Interesse der Allgemeinheit durchzusetzen, sind textliche ergänzende Bestimmungen und Erläuterungen in Form von detaillierteren Plänen und Schnitten erforderlich. Die neue Widmungskategorie Solidarnutzung (SN) wurde grün hervorgehoben.

Die Übergänge der Schule (1) sind eine Maßnahme, um die Gebäude zu verbinden und gleichzeitig die Struktur der Blöcke im Bestand zu erhalten. Die Übergänge sind wenigstens mit einer minimalen Durchgangslichte versehen, um fußläufige Wege zu schaffen, eine größere Lichte ist jedoch in Bezug auf Verbindung zwischen neuem Gebiet und Bestand vorteilhaft und wird über eine vergrößerte Gebäudehöhe kompensiert. Darauf soll in den Ausschreibungsgrundlagen für den Schulcampus hingewiesen werden. Die Teilung der entstehenden Blocks (2) im Plan ist eine Maßnahme, um kleinteilige Strukturen zu schaffen, die flexibler in der Nutzungsadaptierung sind. Die variablen Durchgangsbreiten (3) in die öffentlichen Innenhöfe sind in ihrem Minimalwert festgelegt und können je nach Entwurf beim Bauträgerwettbewerb

in der Breite (blaue Schraffur) variieren. Ein zusätzlicher Anreiz ist die Kompensation der verlorenen Erdgeschoßvolumina durch Verlagerung dieses Volumens nach oben (siehe Abb. 84). Die Teilung der Innenhöfe wurde bewusst nicht durchgeführt. In Kapitel 4.3 wurde am Beispiel des neuen Sonnwendviertels gezeigt, dass die Innenhöfe als ein Ganzes geplant werden sollten, um eine optimale Nutzbarkeit zu erzeugen. Besondere Bebauungsbestimmungen regeln den Ablauf für die gärtnerische Ausgestaltung der Höfe durch die BewohnerInnen und NutzerInnen. Die Widmungen am Quartiersplatz sehen einen Bereich für einen Park und einen Markt vor. In den textlichen Bestimmungen für den Grünraum wird vermerkt, dass dieser min. 50% tatsächliche Grünfläche besitzen muss. Der Markt erhält nach der Marktordnung Bestimmungen zu Öffnungszeiten und zu den Waren, die verkauft werden dürfen. Ein Gestaltungsvorschlag für den Grünbereich und das Marktgebiet wird beispielhaft in Kap. 7.6 gezeigt. Die Gebäude, welche sich nicht zu Plätzen hin orientieren und keine Geschäftsnutzung erhalten, werden als geförderter Wohnbau (4) gewidmet, somit an die Veräußerung an gemeinnützige Bauträger oder Baugruppen gekoppelt. Wie das Finanzierungsbeispiel im vorigen Unterkapitel zeigt, sollen im Gegenzug die Gebäude mit solidarischen Nutzungen an gewerbliche Bauträger (5) vergeben werden, um die Finanzierung der Errichtung zu gewährleisten. Der Sonderfall der Townhouses (6) mit gemischt geförderter und frei finanziertem Wohnbau mit öffentlicher gemein-

schaftlicher Nutzung wird in Kapitel 7.10 gezeigt. Die Widmung der Verkehrsflächen und Plätze ist im Fall des Entwicklungsgebiets von zentraler Bedeutung für die öffentlichen Räume. Durch die Gestaltung der Verkehrsflächen ohne ruhenden Individualverkehr entstehen gemeinsam genutzte Verkehrsflächen, die von FußgängerInnen, RadfahrerInnen und KFZ-LenkerInnen auf größerem Raum gleichberechtigt verwendet werden können. Die Errichtung und Instandhaltung der Verkehrsflächen liegt in der Kompetenz der MA 28 (Straßenverwaltung und Straßenbau), welche die beteiligten Magistratsabteilungen koordiniert. Für die Errichtung der Straßen und Plätze im Entwicklungsgebiet werden städtebauliche Verträge angewendet, die gewerbliche Bauträger zur Beteiligung an der Errichtungsfinanzierung (z.B. der grünen Plätze (7)) verpflichten. Die Instandhaltung und der Betrieb bleiben Aufgaben der Stadt Wien, um die Straßen in öffentlichem Besitz zu belassen. Wie in Kapitel 4.1 bemerkt wurde, ist der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (FWuBP) in seiner ursprünglichen Form bei heutigen Stadtentwicklungsprojekten häufig mit textlichen Sonderbestimmungen (BB) zu ergänzen, da die Wiener Bauordnung nicht mehr die zeitgenössischen Erfordernisse abdeckt. Zusätzlich sind in diesen Bestimmungen auch die Inhalte der städtebaulichen Verträge und neuen solidarischen Nutzungen enthalten. Die Beispiele ab Unterkapitel 7.6 zeigen, dass auch Schnitte und Darstellungen verwendet werden können, um die Vorgaben zu ihrer Konkretisierung zu kommunizieren.



**GB** Flächenwidmung gemischte Baugebiete

**SN** Flächenwidmung Solidarnutzung

**W** Flächenwidmung Wohnbau

**BB** zusätzliche textliche Bestimmungen

**I - VI** Bauklasse

**FB** förderbarer Wohnbau

**ÖZ** öffentliche Zwecke

**---** Grundstücksgrenzen neu

**G** gärtnerisch ausgestaltet

**Epk** Parkanlage

**öDg** öffentlicher Durchgang

Abb. 80 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Entwicklungsgebiets auf Basis des Gewinnerwurfs (eigene Darstellung)  
 Der Plan wurde mit den neuen Bedingungen bezüglich des Vorschlags erweitert (grün und blau):

## 5. Bedarfsanalyse für die öffentlichen Erdgeschoßflächen

Für den konkreten Vorschlag einer möglichen Widmung und folgenden Bebauung werden die bisher gezeigten Betrachtungen und weitere Informationsquellen herangezogen. Je nach Entwurfsaufgabe gibt es unterschiedliche Voraussetzungen, die bekannt sein müssen. Die Verteilung der unterschiedlichen Nutzungen ist unter anderem von der Lage in der Stadt, vom Kontext und von demografischen Faktoren abhängig. Im Folgenden wird versucht, eine Verteilung für das Entwicklungsgebiet unter Berücksichtigung der Auseinandersetzung mit Konsum und öffentlichem Raum zu ermitteln. Es sollen funktional durchmischte Gebäude entstehen und nicht monofunktionale Wohn-, Büro- oder Geschäftsbauwerke. Die Instrumente der Widmung und der städtebaulichen Verträge sollen exemplarisch an ausgewählten Bauplätzen im Entwicklungsgebiet angewendet werden.

Die Analyse sieht zwei Herangehensweisen vor, um Informationen und Ideen für die Verwertung der Erdgeschoßflächen zu finden: Einerseits wurde eine Umfrage unter BewohnerInnen des neuen Sonnwendviertels und unter Geschäftsleuten um die Favoritenstraße, andererseits eine prinzipielle Analyse des Bedarfs auf Basis der Karte zum potentiellen Nutzungsdruck auf den öffentlichen Raum der Stadt Wien - MA 17 durchgeführt.

### Fragebogen

BewohnerInnen des neuen Sonnwendviertels wurden befragt, welche Angebote sie in ihrem Wohnumfeld annehmen würden und welche Wünsche sie bezüglich der Konsumangebote haben. Die befragte Gruppe erscheint deshalb repräsentativ, weil im Entwicklungsgebiet mit einer ähnlichen Bevölkerung wie im Sonnwendviertel bezüglich Einkommen, Bildungsstand, Alter, Herkunft zu rechnen ist. Die Lage des Sonnwendviertels in der Stadt ist ähnlich und besitzt in der näheren Umgebung etwa das gleiche Angebot. Die Lage entlang der Gleise und die geringe Größe des Entwicklungsgebiets sind als Unterschied zu nennen. Der Fragebogen ist in die vier Kapitel *Einkaufen*, *Gastronomie*, *Umgebung* und *demographische Daten der Haushalte* gegliedert und umfasst 19 Fragen. Die Zahl der gestellten Fragen wurde bewusst gering gewählt, um eine möglichst hohe Rücklaufquote zu erzielen. Neben Aussagen, die nach dem Prinzip der Schulnoten zu bewerten waren, gibt es auch Fragen mit freiem Antwortformat, um individuelle Aussagen zu erhalten. Die genaue Auswertung des Fragebogens ist im Anhang zu finden. Der Fragebogen wurde auf vier Foren von Hausgemeinschaften gestellt und konnte auf Englisch oder Deutsch beantwortet werden. In Summe gaben 30 Personen einen gültigen Fragebogen ab. Auf den vier Foren wurden etwa 150 Haushalte angesprochen, wobei zu bemerken ist, dass vermutlich nicht alle BewohnerInnen regelmäßig in dem Forum lesen.

### Zusammenfassung der Ergebnisse der Befragung

Die Fußgängerzone wird für das Einkaufen am häufigsten benutzt. 20 von 30 Personen gaben an, mindestens einmal pro Woche dort einzukaufen. Das Columbus Center liegt im Mittelfeld mit 25 Personen, die dort zwischen einmal pro Woche und einmal im Monat einkaufen. Der Viktor-Adler-Markt ist am schwächsten nachgefragt mit 23 Personen, die höchstens einmal im Monat das Angebot nutzen. Zusätzlich werden Geschäfte in zehnmütiger Gehdistanz von 20 Personen mindestens einmal pro Woche aufgesucht. 23 Personen gaben an, (sehr) zufrieden mit dem Angebot in ihrem Wohnumfeld zu sein.

Das gastronomische Angebot wird generell weniger stark nachgefragt. 28 Personen besuchen das Columbus Center seltener als einmal im Monat wegen der Gastronomie. Ähnlich ist es am Viktor-Adler-Markt mit 20 Personen seltener als einmal im Monat und 9 Personen einmal im Monat. Die Fußgängerzone wird im Vergleich am stärksten nachgefragt und hat 12 Besucher mehrmals im Monat. In der Umgebung innerhalb von zehn Gehminuten ist die Verteilung ähnlich der Favoritenstraße. Die direkt genannten Lokale umfassen größtenteils Fast-Food-Lokale und Imbissbuden. Die genannten Gasthäuser und Restaurants werden von wenigen Personen angegeben, ein Hinweis zu *Lokalen mit Atmosphäre* erscheint nachvollziehbar – im Interview mit den Geschäftsleuten wurde z.B. darauf hingewiesen,

dass in der Umgebung der Fußgängerzone nur ein Lokal einen Raum für Weihnachtsfeiern mit mehr als 50 TeilnehmerInnen besitzt (vgl. Befragung der Geschäftsleute im Anhang). Die Zufriedenheit könnte höher sein. Sechs Personen gaben an, zufrieden zu sein, sieben standen dem Angebot neutral gegenüber und neun Personen sind wenig zufrieden mit dem Angebot.

Die Befragung zu den *Lieblingsorten* in der Wohnumgebung zeigt, dass vor allem private oder halböffentliche Orte wie der Innenhof oder das Wohnhaus und die eigene Wohnung bevorzugt werden. Der Hauptbahnhof ist der am häufigsten genannte halböffentliche Ort außerhalb des unmittelbaren Wohnumfeldes. Dazu werden unterschiedliche grüne Freiräume wegen der Ruhe genannt, die nicht in unmittelbarer Wohnumgebung sein müssen. Die einzige genannte kulturelle Einrichtung ist das 21er Haus. 6 Personen haben keinen Ort oder den noch nicht errichteten Helmut-Zilk-Park angegeben. (Die Befragung fand im Dezember 2014 statt.) Die Gründe, warum die Orte gerne aufgesucht werden, schwanken wegen *der Ruhe* bei privaten oder grünen Orten und *der Belebtheit* und *der Diversität* bei urbanen, bebauten Orten. Dies unterstreicht die unterschiedlichen Bedürfnisse der befragten Personen.

Bei den Fragen zum öffentlichen Angebot waren auch Mehrfachnennungen möglich. Deshalb ergeben sich häufig Zahlen, die die Stichprobe übersteigen. Zum öffentlichen Angebot wurde von 23 Leuten angegeben, über Kinderbetreuung informiert zu sein, Parkplätze wurden von 17 Per-

sonen angegeben. Über das Vorhandensein von Flohmärkten sind elf der Befragten informiert. Zu den Wünschen in der Wohnumgebung gibt es 24 Personen, die sich kulturelle Angebote in Form von Theater und Konzerten wünschen, sowie 21 Personen, die sich Kurse, Weiterbildungsangebote und Workshops wünschen. Ateliers, Studios und Arbeitsplätze zur Miete werden von sieben Personen angeführt.

Viele der Befragten äußern den Wunsch nach kleinen Geschäften als Kontrast zu den Ketten im Hauptbahnhof, vor allem im Bereich hochwertiger ökologischer Lebensmittel und Dienstleistungen (Wäscherei) sowie alternative Angebote in gastronomischer Hinsicht – die hohe Anzahl an Imbissen, im Gegensatz zu wenigen gastronomischen Einrichtungen mit der Möglichkeit im Lokal zu essen, wurde kritisiert.

Die demografischen Angaben zeigen, dass vor allem Ein- und Zwei-Personen-Haushalte (20) teilgenommen haben. Diese haben vorrangig Einkommen, die über dem Durchschnitt der Favoritner liegen. Das höhere Gehalt könnte ein Hinweis auf höhere Ansprüche der Neo-Favoritner sein. (Die Verteilung des Zuzugs zeigt, dass 31% innerhalb Favoritens gesiedelt sind, 31% aus einem der Bezirke 2. bis 9., 31% von einem anderen Bezirk Wiens und 7% zuvor außerhalb von Wien wohnten.) Favoritner zählte 2013 zu einem der Bezirke mit der homogensten Verteilung der Einkommen (vgl. Statistik Austria, 2013, S. 3). Die Unterschiede zwischen den niedrigen und hohen Gehältern sind gering. Dies ist vor allem bei Be-

monatliches Haushaltsnettoeinkommen:  
(Fragebogen)

bis 1 000 €	1	3%
1 000 – 1 500 €	1	3%
1 500 – 2 000 €	4	14%
2 000 – 3 000 €	4	14%
über 3 000 €	5	17%

Durchschnittliches Jahresnettoeinkommen in Favoriten:

18 186 € / 14 Gehälter im Jahr

**1 299 €** monatliches Nettoeinkommen/Person

(vgl. Stadt Wien - MA 23, 2013, S. 294)

zirken mit einkommensschwächeren Menschen zu beobachten (vgl. ebd.). Bewohner des neuen Sonnwendviertels scheinen im Vergleich zu den anderen BewohnerInnen des Bezirks finanzkräftiger zu sein, wie die Information auf der vorigen Seite zeigt. Die Befragten wohnen in Wohnbauten gemeinnütziger Bauvereinigungen und liegen somit im Bereich der mittleren Einkommen. Wegen der Eigenmittelanteile, die beim Einzug zu entrichten sind, ist es finanziell schlecht aufgestellten Menschen nicht möglich, eine solche regulär geförderte Wohnung zu beziehen. Eigenmittelanteile von 550 €/qm sind für diese Wohnungen nicht unüblich. Neue Bedürfnisse in Bezug auf das Angebot in der Wohnumgebung erscheinen demnach plausibel, da manche der BewohnerInnen hohe Erwartungen an ihre Wohnumgebung stellen können. (vgl. Bürgerforum GB10 vom 7.10.2014, Anhang)

### **Potentieller Nutzungsdruck auf den öffentlichen Raum**

Neben der Befragung der Bewohner des neuen Sonnwendviertels und der Geschäftsleute im Gebiet um die Favoritenstraße sollen auch Informationen zur Demografie und Struktur des älteren Bestandes im Bezirksteil herangezogen werden, um Information zum Bedarf von öffentlichen und halböffentlichen Räumen zu erhalten.

Die nebenstehende Karte zeigt den potentiellen Nutzungsdruck auf den öffentlichen Raum im Jahr 2013 (vgl. Stadt Wien - MA 17, 2013, p 193) Die Karte wurde auf Basis mehrerer Statistiken der BewohnerInnen der jeweiligen Zählgebiete erstellt:

- Einwohnerdichte
- Arbeitslosenanteil
- Bezieher bedarfsorientierter Mindestsicherung
- Substandardwohnungen

Diese Informationen wurden für die Ermittlung des Nutzungsdrucks im jeweiligen Gebiet ausgewählt, da vor allem Menschen mit viel Tagesfreizeit, geringem Einkommen und wenig privatem Raum einen hohen Bedarf an unmittelbarem öffentlichem Raum haben. (vgl. Stadt Wien - MA 17, 2013, S. 192) Bestimmte Menschen haben einen höheren Bedarf, weil Mittel fehlen, weiter entfernte Orte aufzusuchen oder der private Raum mit Mitmenschen geteilt werden muss. Wie der Karte zu entnehmen ist, liegt der Bereich um das Entwicklungsgebiet im obersten Feld Wiens.

Die MA 17 für Diversitätsmonitoring unterstreicht die Notwendigkeit des gesellschaftlichen Zusammenhalts. Dies wird durch Zusammenleben und -halt, gesellschaftliche Teilhabe, Diversität und durch das Vertrauen untereinander und soziale Netze gefördert. (vgl. Stadt Wien - MA 17, 2013, S. 195) Die in den Unterkapiteln 7.6 bis 7.12 gezeigten Vorschläge sind als Maßnahmen zur Schaffung von Flächen für die eben genannten Prozesse zu sehen.

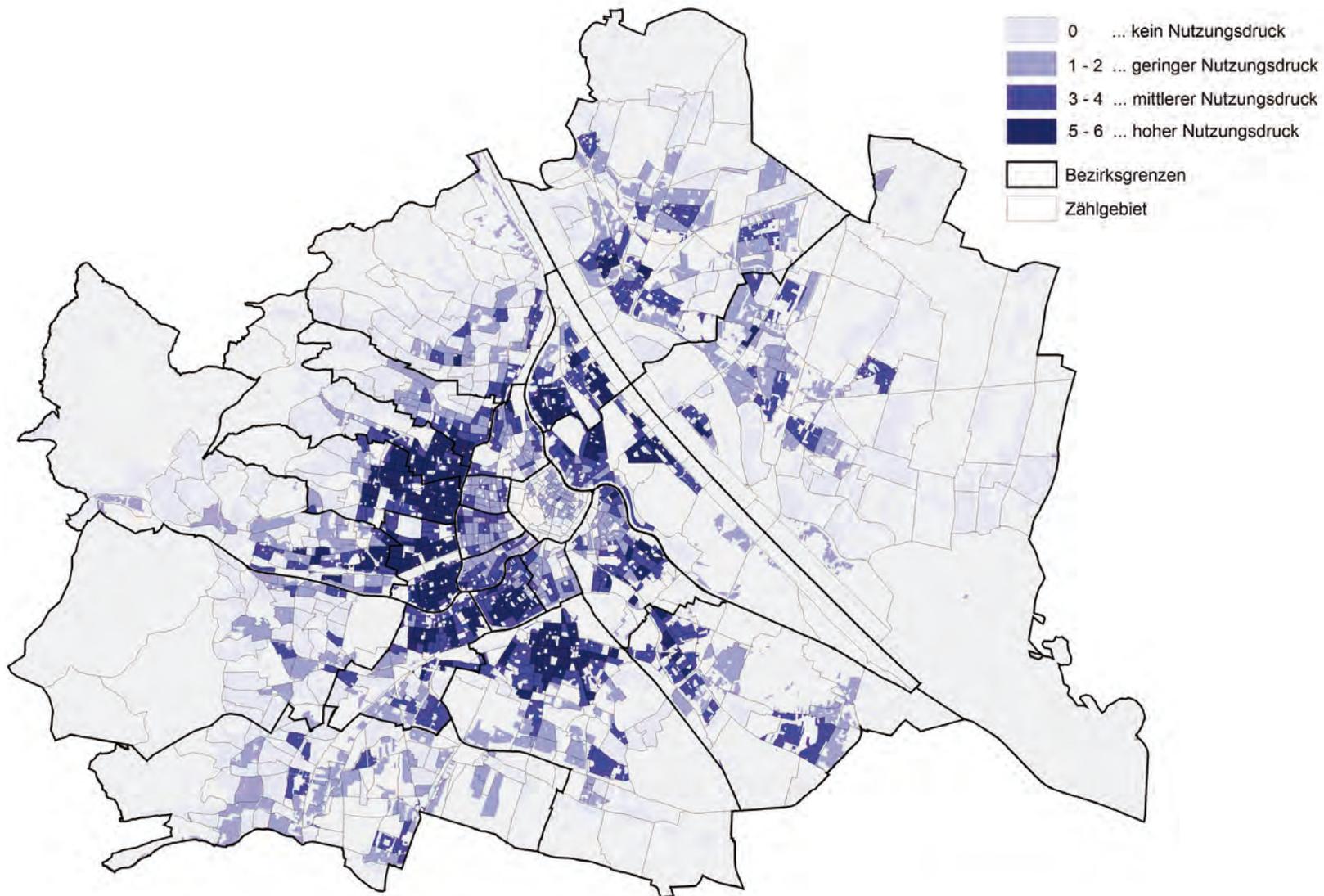


Abb. 81 Potentieller Nutzungsdruck auf den öffentlichen Raum (Quelle: Stadt Wien - MA 17, 2013, S. 193)

## 6. Quartiersplatz

Das Beispiel der Nutzung des Quartiersplatzes dient der Veranschaulichung der Möglichkeiten, welche sich durch die vorhin besprochene Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen ergeben können. Die blau markierten Flächen – sowohl im Freiraum, als auch im umbauten Raum – sollen auf die ökonomischen Schwellen bezüglich der Verpflichtung zur Konsumation hinweisen. Eher hellblaue Bereiche sind als gemischte oder rein solidarische Flächen ausgeführt, unterscheiden sich somit in der Verpflichtung und Preisniveau je nach Betriebstyp.

Die Flächen am Quartiersplatz (1) sind, wie auch der Columbusplatz, uneingeschränkt öffentlich. Das als Markt gewidmete Gebiet (2) wird während des Marktbetriebs zu einem Ort, an dem niederschwelliger Handel ermöglicht wird – der bereits beschriebene Bauernmarkt am Viktor-Adler-Markt soll als Beispiel für eine mögliche Marktform auf diesem Areal verstanden werden. Außerhalb dieser Zeit sollen die fix installierten Stände (siehe Schnitt in Abb. 84 und Illustration auf dem Umschlag) als Möbel verwendet werden können. Der grüne Freibereich (3) nördlich dieses Marktgebiets ist erhöht und über eine barrierefreie, teils begrünte Rampe erschlossen. Die Erhöhung wurde gewählt, um eine Begrünung mit Sträuchern und Bäumen zu ermöglichen, da unter dem Areal Garagen errichtet werden. Die Abtreppungen sind so gewählt, dass sie einerseits als Sitzmöbel verwendet werden können, andererseits ermöglichen kleinere Stufen eine bessere Erreichbar-

keit von mehreren Seiten und vereinfachen das schnelle Queren. Das privat angemietete Café (4) wird zusammen mit dem Veranstaltungsort in der Gösserhalle (5) betrieben und finanziert einen Teil des Betriebs dieser Kultureinrichtung. Mit dem Restaurant im Obergeschoß der Markthalle sollen die Lokale an BetreiberInnen vergeben werden, die sich für den solidarischen Gedanken begeistern können und Aktionen zu Berufswiedereinstieg und -ausbildung und zu karitativer Verköstigung unterstützen wollen. (siehe Kap. 3) Die Markthalle in der Inventarhalle (6) wird in diesem Kapitel noch genauer erläutert und soll neben der darüber liegenden Gastronomie ebenfalls Platz für niederschwelligen Handel mit Waren bieten. Die Lokale zur gewerblichen Vermietung sind in ihrer Grundrissgestaltung einfach gehalten, um die Nutzung der Geschäftslokale möglichst offen zu halten. Der Schnitt auf der folgenden Seite zeigt, dass die Erdgeschoßzone über höhere Geschoße verfügt und dadurch Gastronomie, Handel oder Büros darin erlaubt.

Die Querfinanzierung der Errichtungskosten wird im folgenden Beispiel erläutert. Gewerbliche Bau-träger, die kleine Solidaranteile am Gebäude oder am Grundstück errichten, werden durch Verträge zur Mitfinanzierung der Plätze angehalten.

### Legende:

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| 1 | Quartiersplatz                |
| 2 | Marktgebiet mit fixen Möbeln  |
| 3 | erhöhte Grünfläche            |
| 4 | Café   Bar                    |
| 5 | Veranstaltungshalle           |
| 6 | EG Markthalle   OG Restaurant |
-  Durchwegung um den Quartiersplatz



Abb. 82 Gestaltungsvorschlag zum Quartiersplatz am Columbusplatz auf Basis der Flächenwidmung (eigene Darstellung); Die ökonomische Schwelle der entstehenden Geschäftslöke ist mit unterschiedlichen Blautönen eingefärbt.

## 7. Bebauung entlang der Laxenburger Straße

Der nebenstehende Schnitt basiert auf den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen von Arch. Wessendorf und wurde um einen Gestaltungsvorschlag des Quartiersplatzes erweitert, welcher im Grundriss (Abb. 82) zu sehen ist. Die im Schnitt eingetragenen Bestimmungen sind in rechtlich verbindlichen städtebaulichen Verträgen noch zu formulieren. Das in diesem Unterkapitel beschriebene Prinzip der Querfinanzierung von Solidarflächen wird angewendet. Es werden Räume für solidarische und gemischt-solidarische Nutzung vorgesehen. In und vor dem Lokal des Marktgebietes erscheint eine temporäre Mischnutzung sinnvoll, die ein zusätzliches Angebot zum Marktbetrieb darstellen kann. Die rein gewerbliche Nutzung entlang der Laxenburger Straße ist eine Erweiterung des Angebots der Favoritenstraße z.B. mit einer Apotheke oder einer Trafik und eines Restaurants. Die Errichtung von frei finanzierten Wohnungen im Dachgeschoß dient der Querfinanzierung der geförderten Wohnungen, die mindestens zu 50% SMART-Wohnungen sein müssen und somit an einkommensschwache Personen vergeben werden (vgl. Kap. 4.4). Die zusätzliche Beschränkung auf 50% der Wohnfläche im Dachgeschoß stellt eine mögliche Nutzung der attraktiven Bereiche im Dachgeschoß für den gesamten Querschnitt der künftigen Bewohner sicher. Der gemischte Solidarraum mit Geschäftsfläche im Dachgeschoß des Bürogebäudes ist nicht als klassischer Konsumraum zu verstehen, welcher ausschließlich dem Verkauf materieller Güter dienen soll, sondern ist ebenfalls für Nutzungen im

Gemeinwohlinteresse vorgesehen. Die Vergabe dieses Raums mit angeschlossener Dachterrasse ist gemeinsam mit der Solidarflächenverwaltung durchzuführen und nach Kriterien der Beispielung zu bewerten. Denkbare Nutzungen wären z.B. Arbeitsplätze für Menschen mit geringem Einkommen (selbstständige BerufswiedereinsteigerInnen, StudentInnen, ...) in Form von Co-Working-Plätzen, die auch mit der regulären Büronutzung interagieren können. Ähnlich dem Prinzip der Einkommensprüfung bei SMART-Wohnungen wären im Fall der Vergabe an Selbstständige ebenfalls Prüfungen der Umsätze und Gewinne notwendig, um zu beurteilen, ob diese Bedarf an geförderten Arbeitsplätzen haben. Der Bonus für die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen soll als Anreiz für die Bauträger verstanden werden, die Durchgänge in den Hof größer zu gestalten, um die Innenhöfe sichtbar für die Öffentlichkeit zu machen. Eine Erhöhung des Durchgangsvolumens im Erdgeschoß bringt eine Erhöhung der Gebäudehöhe – nach demselben Prinzip ist die Belichtungsverbesserung der öffentlichen Flächen zu verstehen. Das Wohnhochhaus ist zusätzlich in den Obergeschoßen zur Hälfte nach den Wohnbauförderkriterien zu errichten und ist nach der Fertigstellung an Menschen, die Anspruch auf geförderte Wohnungen haben, zu vermieten. Das Büro- und Wohnhochhaus haben nur einen geringen Anteil an Solidarflächen im Gebäude zu leisten. Deshalb wird im städtebaulichen Vertrag festgehalten, dass die Errichtung des Quartiersplatzes mitfinanziert werden muss – dies wäre

eine Möglichkeit, durch städtebauliche Verträge, ähnlich den *community benefits agreements* (siehe Kap. 7.3), private Investoren einzubinden, die den öffentlichen Raum mitfinanzieren, denn auch diese profitieren von gut gestalteten öffentlichen Räumen um ihre Gebäude. Der Unterschied zwischen CBA und der Solidarnutzung liegt in der Vergabe von Räumen durch eine kommunale Einrichtung. Halböffentliche Räume, die einem bestimmten solidarischen Zweck dienen (z.B. Kindergärten), oder uneingeschränkt öffentliche Räume (z.B. Parks und Plätze) unterliegen nicht der Solidarflächenverwaltung. Zusätzlich können die verwalteten Flächen auf der Grundlage von Bedarfsanalysen und einlangenden Vorschlägen für unterschiedliche (halb-)öffentliche Nutzungen vergeben werden.

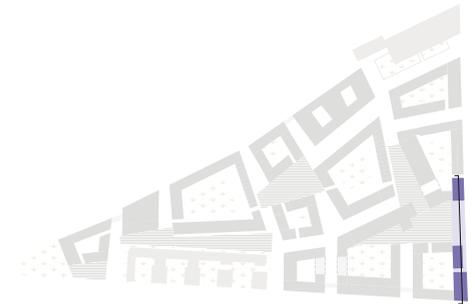


Abb. 83 Lageplan des Schnitts entlang der Laxenburger Straße (eigene Darstellung)

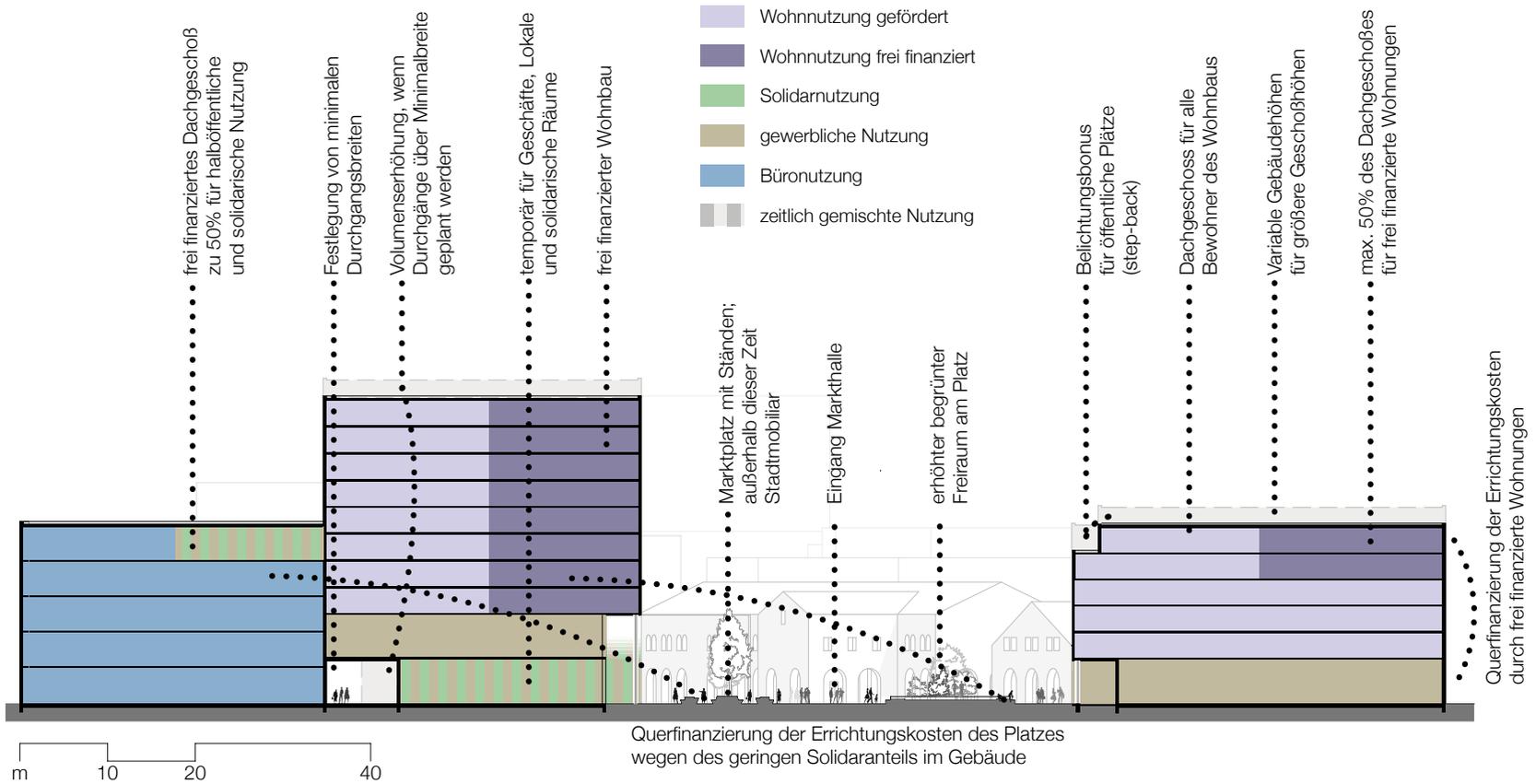
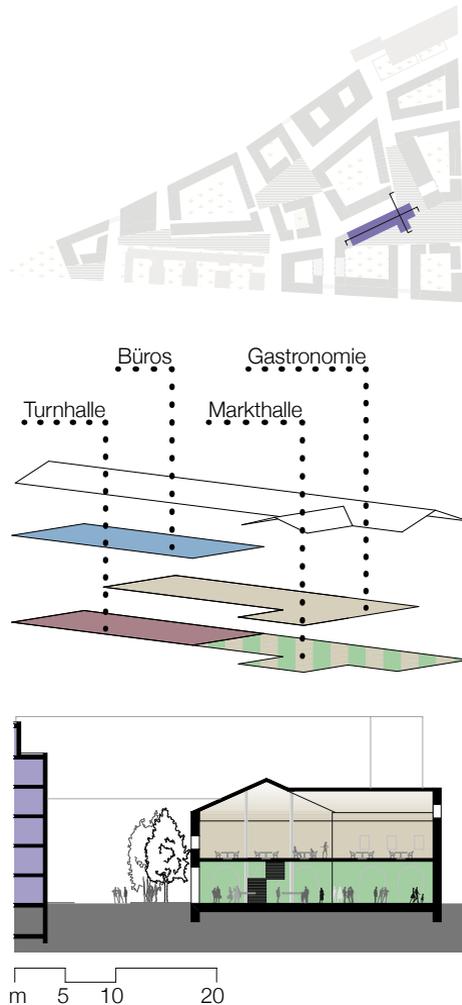


Abb. 84 Schnitt entlang der Laxenburger Straße, um die Möglichkeiten der Solidarnutzung zu zeigen (eigene Darstellung)

## 8. Inventarhalle



Dieser Vorschlag basiert auf der Auseinandersetzung mit dem Begriff *Urbanität* (siehe Kap. 2.4). Urbanität entsteht unter anderem infolge der historischen Prägung von Orten einerseits, andererseits nach den vorher besprochenen Herangehensweisen von solidarischem Handeln und der Schaffung von Räumen für diverse Personen.

Die Verteilung der Nutzungen in der Inventarhalle soll möglichst gemischt sein, um vielen Menschen die Möglichkeit zu bieten, diese sowohl als Konsumentin der Markt- und Büroangebote, Produzentin im Büro und Marktverkäuferin und Gastronomin zu nutzen. Die Markthalle bietet einen niederschweligen Rahmen für VerkäuferInnen und dementsprechend ein attraktives Angebot für Menschen diverser Einkommenschichten. Das Marktamt übernimmt die Verwaltung der Fläche; der Betrieb außerhalb der Marktzeiten soll zusätzlich aufrecht bleiben für Veranstaltungen, die abends und am Wochenende stattfinden. Durch die hohe Auslastung dieser Fläche sind keine Nutzungen vorgesehen, die sich über einen längeren Zeitraum erstrecken. Außerdem soll, neben permanent eingerichteten Betrieben, die aufwendige Infrastruktur für Kühlung und Produktion benötigten, verschiedenen MarktstandlerInnen die

Möglichkeit gegeben werden, ihre Waren feilzubieten. Die Gastronomie im oberen Geschoß stellt eine Erweiterung des bisherigen Angebots um den Hauptbahnhof in Wien-Favoriten dar (siehe Befragung der Geschäftsleute und Bewohner im Anhang u. Kap. 5). Die Auswahl der BetreiberInnen richtet sich nach der Bereitschaft und nach konkreten Projektideen, neuartige Betriebsformen anzuwenden. Die Verbindung mit der Schule könnte einen Mensabetrieb ermöglichen, welcher SchülerInnen auch einen Einblick in den Betrieb aus Sicht der Angestellten ermöglichen kann. Eine Kooperation mit einer karitativen Einrichtung wäre ebenfalls im Sinne des Gemeinwohls. Verarbeitung von Essen, welches nicht den Weg zum zahlungswilligen Kunden gefunden hat, soll hier dem solidarischen Gedanken folgend gespendet werden. All diese Nutzungen bilden zusammen ein Cluster für die Bewusstmachung solidarischer Aktivität. Die Büros über der Turnhalle steuern einen Teil der Finanzierung durch die Vergabe an einen Betreiber. Wie zahlreiche Loft-Arbeitsplätze in vielen Städten zeigen, sind vor allem umgenutzte Industriehallen beliebte Orte für Menschen, die in der Kreativwirtschaft tätig sind.

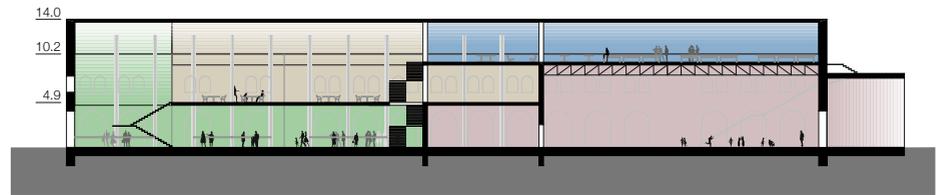


Abb. 85 Darstellungen zur Lage und Nutzungsverteilung der Inventarhalle (eigene Darstellung)

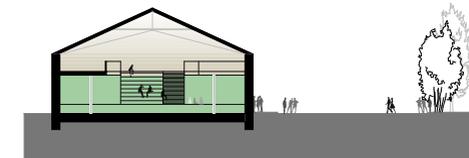
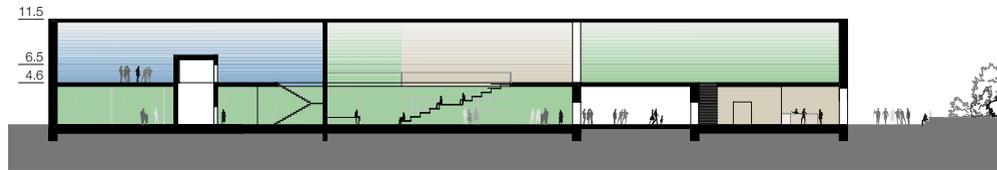
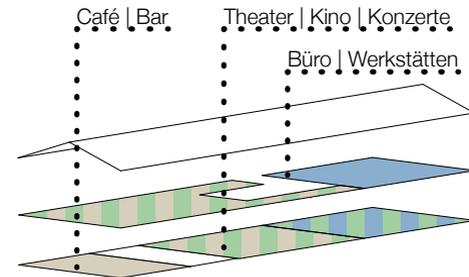
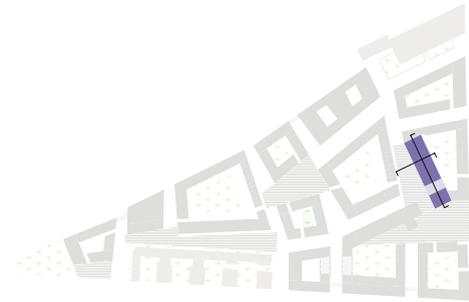
## 9. Gösserhalle

In der Gösserhalle sollen dieselben Herangehensweisen wie in der Inventarhalle angewendet und ein ergänzendes Nutzungskonzept zum Quartiers- und Columbusplatz sowie zur Inventarhalle geschaffen werden. Konsum in immaterieller Form von Kulturveranstaltungen, Konzerten und Kino findet hier statt. Der Veranstaltungsort umfasst einen zweigeschoßigen großen Saal mit Sitzgelegenheiten und Galerie für formellere Vorträge, Kurse und Darbietungen sowie einen kleineren Saal über dem Café. Die beiden Bereiche sind über den überdachten Vorbereich verbunden, welcher ebenfalls in die Bespielung integriert werden kann.

Das Café am Quartiersplatz soll neben dem Barbetrieb abends auch tagsüber zum Verweilen einladen. Dabei ist zu beachten, dass der gestaltete Vorplatz öffentlich (im klassischen Sinn) bleiben soll – also keiner Einschränkung bezüglich dem Betreten oder einem Konsumationszwang in der Bar unterliegen darf. Ein ähnliches Nutzungskonzept mit der Verknüpfung von Gastronomie und Kultur findet sich in Wien im *Off-Theater Brut*. Dieses Theater wird durch die Kulturförderung der Stadt Wien mitfinanziert und hat einen

Pächter für den Betrieb der Bar – diese Lösung hat sich bewährt. Der Veranstaltungsort soll nicht ausschließlich ein Theater sein, sondern durch die Formulierung der Nutzungsbestimmungen auch anders genutzt werden können. Ein Verein als Betreiber könnte neben dem regulären Programm Menschen in der Umgebung die Möglichkeit bieten, Vorträge und andere Veranstaltungen an diesem Ort umzusetzen.

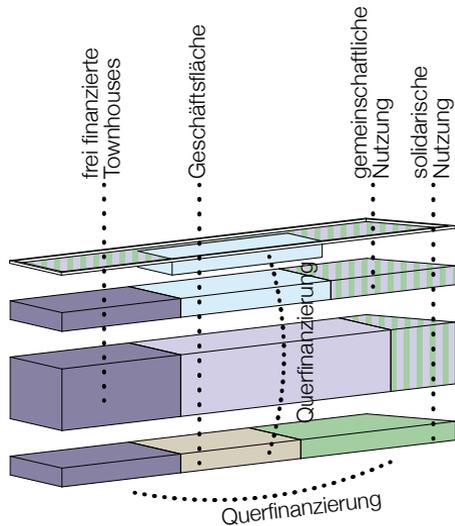
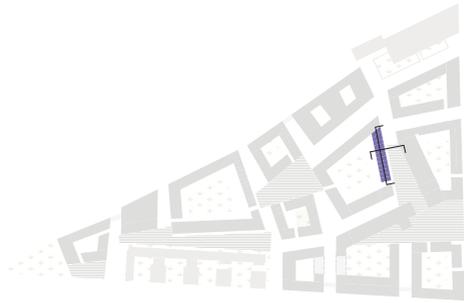
Die angrenzenden Werkstätten und Arbeitsplätze sind als Ergänzung zu dieser Lokalität zu sehen. Kooperationen für Weiterbildung und Workshops sollen hier entstehen. Ein zusätzliches Angebot könnte man durch die Schaffung einer Bibliothek einführen – einen öffentlichen, inklusiven Konsumraum mit sozialem Schwerpunkt. Die Finanzierung des Betriebs wird durch Büroflächen in dem oberen Bereich zusätzlich gestützt. Ein mit der Nutzung dieser Hallen vergleichbares Projekt hat sich in den letzten Jahren bereits in einem anderen Teil Favoritens entwickelt. In der ehemaligen *Ankerbrotfabrik* hat z.B. die Caritas Einrichtungen für die Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen geschaffen (vgl. [derStandard.at](http://derStandard.at), 2014c, online)



m 5 10 20

Abb. 86 Darstellungen zur Lage und Nutzungsverteilung der Gösserhalle (eigene Darstellung)

## 10. Townhouses



Dieses Beispiel soll zeigen, dass auch geförderte Wohnungen auf diesen Grundstücken errichtet werden können, wenn sie alle zusammen entworfen werden. Die Wohnstraße vor der Veranstaltungshalle (Gösserhalle) profitiert zusätzlich durch die öffentliche Nutzung vis-a-vis. Die zusammengefassten Grundstücke decken einen breiten Querschnitt möglicher Nutzungen ab. Durch die Erschließung der Wohnungen und deren Trennung von den öffentlichen Flächen im Erdgeschoß ist es möglich, einzelne Lokale zusammenzufassen. Auch die Erdgeschoßflächen der frei finanzierten Wohnungen können vermietet werden, wenn sie nicht benötigt werden. Auskragende Balkone über dem Erdgeschoß sorgen bei den (halb-)öffentlichen Nutzungen auch für die

Möglichkeit, die überdachten Freibereiche mitzunutzen. Die Nutzung des Innenhofs soll durch die Schaffung großer Durchgänge frei zugänglich sein. (siehe Kap. 4.1)

Die solidarischen Flächen werden in Hinblick auf ihre Aktivierung und die Verbindung der Bereiche der Straße und des Parks vergeben. Das Schwimmbecken am Dach soll durch den öffentlichen Betrieb und durch die Bauträger in diesem Gebäudeblock finanziert werden. Die gesamte Dachlandschaft ist für die Bewohner aller Wohnungen des Blocks zugänglich. Die Veräußerung von privat finanzierten Wohnungen und Geschäftslokalen trägt zusätzlich zu den Errichtungskosten durch die Schaffung städtebaulicher Verträge bei.

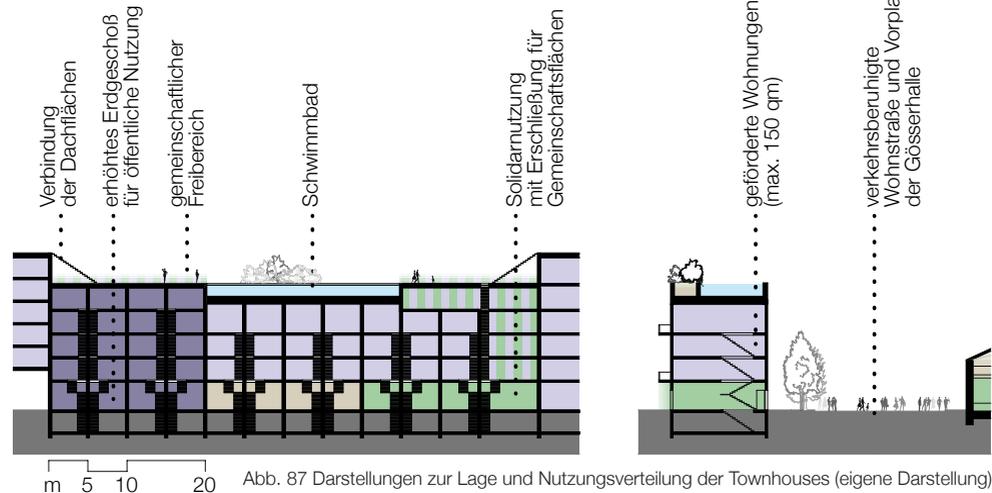


Abb. 87 Darstellungen zur Lage und Nutzungsverteilung der Townhouses (eigene Darstellung)  
Ein Grundriss des Erdgeschoßes findet sich in Abb. 82.

## 11. S(h)elf-Store

Bei der ökonomischen Schwelle von Konsumräumen sind bei dem Erwerb materieller Güter die Kosten für den Verkäufer von großer Bedeutung. Wie in Kapitel 5 gezeigt wird, sind die Mietpreise für Geschäftslokale ein großer Teil der Gesamtkosten für den Betrieb eines Geschäfts (25-75€/qm in der Favoritenstraße).

Das Konzept des S(h)elf-Stores ist angelehnt an eine Idee aus dem asiatischen Raum – die *inqbox* (vgl. inqbox.com) – und ist eine niederschwellige Möglichkeit, Produkte zu verkaufen. Ein Laden wird mit Schließfächern ausgestattet, die angemietet werden können. Gegen eine Miete abhängig von der Schließfachgröße können Waren verkauft werden. Der Unterschied zu üblichen Geschäftslokalen liegt im pauschalen Preis für die Anmietung der Verkaufsfläche. Wird das Geschäft nach den solidarischen Prinzipien geführt, ist ein preiswerter Tarif möglich, der es Menschen vereinfacht, gebrauchte, aber nicht mehr benötigte Dinge oder selbst produzierte Güter zu verkaufen. Selbstständige können in diesem Laden Dinge niederschwellig verkaufen, die z.B. in einem der Büros und Werkstätten entwickelt und produziert wurden. Der Personalaufwand ist abhängig vom Angebot. Das Personal hilft bei Problemen mit dem System und gibt Gegenstände zum näheren Betrachten oder Probieren heraus. Dies ist jedenfalls zu den Kerngeschäftszeiten möglich; außerhalb dieser Zeiten können die Waren erworben, aber nicht probiert werden.

Bei der nebenstehenden Darstellung wurde von einem Lokal mit 120 qm ausgegangen, und es wurden verschiedene große Fächer mit einem Gesamtvolumen von 70 m<sup>3</sup> vorgesehen. Das durchschnittliche Fach fasst 0.3 m<sup>3</sup> (80 × 80 × 50 cm). Rechnet man mit einem Personalaufwand von 16 h/Woche mit 20 € brutto/h belaufen sich die monatlichen Kosten pro Monat inkl. Miete mit Betriebskosten (Annahme: 10 €/qm) auf ca. 2 500 €. Ein Fach mit 0.3 m<sup>3</sup> würde bei 50%iger Auslastung ca. 30 € kosten.

Das Geschäft liegt innerhalb der solidarisch gewidmeten Flächen, daher sind die Gewinne beschränkt. Im Falle einer höheren Auslastung sind die Mietpreise für die Fächer anzupassen. Über einen zentralen Informationsdienst werden die Verkäufer informiert, wenn ihr Produkt verkauft ist, und können das Fach wieder mit Waren aller Art ausstatten. Weniger finanzstarken ProduzentInnen und Designern wird die Möglichkeit gegeben, ihre Waren niederschwellig zu verkaufen. Der/die KonsumentIn kann ebenfalls profitieren, da die Möglichkeit besteht, die Waren ohne hohe Margen zu erwerben.

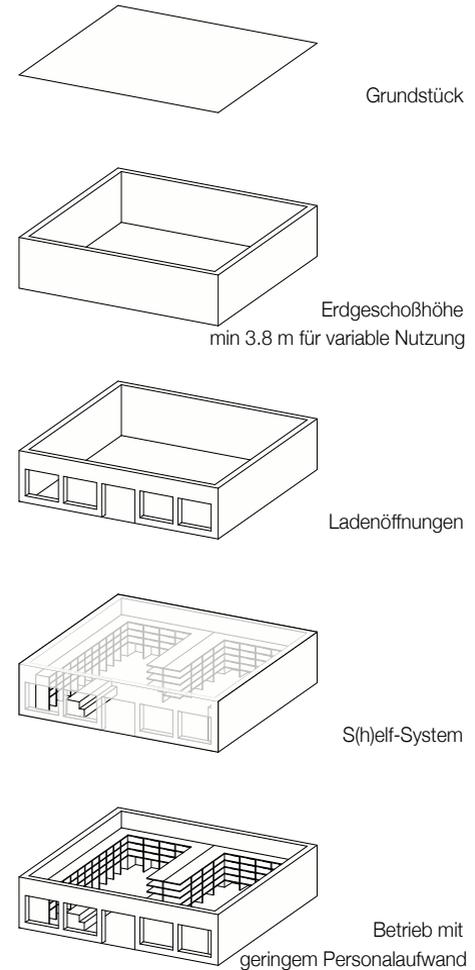


Abb. 88 Beispielgeschäft für niederschwelligen Konsum und Verkauf (eigene Darstellung)

### Flächenaufstellung nach BGF:

<b>Wohnbau gesamt:</b>	<b>103 106 qm</b>
davon gefördert:	min. 63 805 qm
davon SMART:	min. 31 903 qm
davon frei finanziert:	max. 39 301 qm
<b>Geschäftsfläche gesamt:</b>	<b>11 832 qm</b>
davon solidarisch:	min. 8 020 qm
davon gewerblich:	max. 3 812 qm
<b>Bürofläche gesamt:</b>	<b>35 300 qm</b>
<b>Schulcampus:</b>	<b>16 009 qm</b>
<b>Gesamt:</b>	<b>166 247 qm</b>

(Ermittlung auf Basis der gezeigten Pläne, ausführlichere Tabelle im Anhang)

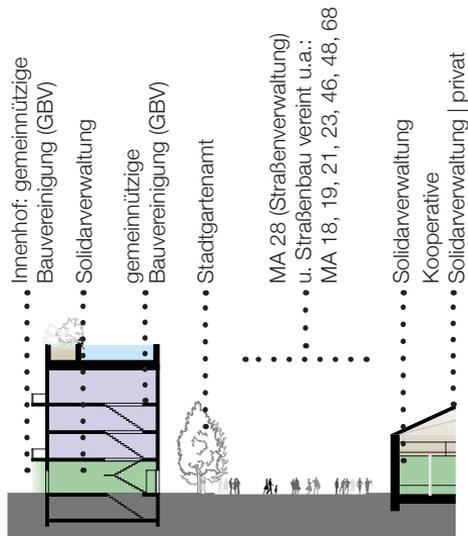


Abb. 89 Zuständigkeiten im Betrieb und in der Verwaltung der Flächen (eigene Darstellung)

## 12. Zusammenfassung

Die eben gezeigten Beispiele sind ein Vorschlag, wie die Vergabe der entstandenen Solidarflächen erfolgen kann. Die konkrete Nutzung ist in den Vorschlägen nicht vorgegeben, da, wie bereits erwähnt, auch abzuwarten ist, welche Bedürfnisse der BewohnerInnen entstehen bzw. welche BetreiberInnen sich für die Flächen mit ihren Betriebskonzepten bewerben werden.

Die Aktivierung des Marktgeländes und der Markthalle geschieht durch das Wiener Marktamt. In den geschaffenen Räumen sollen auch alternative Angebote zum Handel mit Lebensmitteln entstehen. Ein monatsweise wechselndes Marktangebot wäre denkbar. Die Büros, Werkstätten und Veranstaltungsräume sollen von privaten InteressentInnen und kleinen Unternehmen angemietet werden können. So wird durch das Marktangebot und durch den S(h)elfstore ein Raum im Grätzel geschaffen, an dem der Verkauf ihrer Produkte auf kostengünstige, niederschwellige Art möglich ist. Die Möglichkeit, an diesen Orten Waren feilzubieten, bleibt selbstverständlich nicht nur Personen aus der unmittelbaren Umgebung vorbehalten. Die Veranstaltungshalle soll durch private Veranstaltungen finanziert werden, und benötigt zusätzliche Förderungen durch Kulturfonds. Die gemeinnützige Gastronomie bildet für interessierte Menschen mit den Büros, den Werkstätten und dem Markt eine neue zentrale Anlaufstelle zu solidarischer Ökonomie, die an diesem Ort vorgelebt wird. Kurse und Workshops zeigen den Menschen die Wertschöpfungskette von Produkten und auch Möglichkeiten auf, wie

Waren effizienter und länger nutzbar werden. Die Solidarflächen sind die Grundlage für die Entwicklung eines Stadtteils mit Augenmerk auf gemeinnützige Handlungen. Die genaue Vorgabe mit Nutzungen wird bewusst vermieden, um die Ausformulierung der Identität des Grätzels nicht nach dem Top-Down-, sondern nach dem Bottom-Up-Prinzip geschehen zu lassen. Die Solidarflächenverwaltung dient dabei als kommunale Anlaufstelle und Regulativ, um die Entwicklung im allgemeinen Interesse sicherzustellen.

Bezüglich der Zuständigkeiten und Besitzverhältnisse (siehe Abb. 89) ist anzumerken, dass Flächen, die temporär geteilt werden, auch in Besitz der Solidarflächen sind. Eine schriftlich verbindliche Übereinkunft, ähnlich einem Servitut, erteilt gewerblichen Unternehmen die Möglichkeit, diese zu nutzen (z.B. Erdgeschoßbüros und -Werkstätten in der Gösserhalle und gewerbliche Erdgeschoßnutzung entlang der Laxenburger Straße). Öffentliche Plätze und Straßen sind in der Umgebung der (halb-)öffentlichen Lokale im Areal eine Erweiterung dieser Räume, deshalb bleiben sie im Besitz der Stadt (MA 28 - Straßenverwaltung). Die Errichtung wird aus privater Hand mitfinanziert. Die Gestaltung dieser Zonen ist zusammen mit den gebauten Räumen auszuschreiben. Die Erhaltung von grünen Flächen erfolgt gemeinsam mit dem Stadtgartenamt und wird an Bewohner in Form von Nachbarschaftsgärten vergeben (vgl. Österreichischer Rundfunk, 2015, online).

## **8. Conclusio | Ausblick**

Aus den Analysen und Ergebnissen dieser Arbeit lassen sich, wie im Folgenden aufgeführt, nun mehrere Erkenntnisse ableiten, die den eingangs gestellten Forschungsfragen zur Beantwortung dienen:

Mieten für Geschäfts- und Erdgeschoßlokale unterliegen aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse meist dem freien Markt. Das Wachstum der Verkaufsflächen und der Verlust von Kaufkraft sorgen für erhöhten, dynamischeren Wettbewerb, welchem sich Unternehmen stellen müssen. (vgl. derStandard.at, 2015, online u. Wirtschaftskammer Wien, 2015, online) Hinzu kommt, dass multinationale, finanzstarke Konzerne die hohen Mieten in den besten Lagen zahlen können, den Wettbewerb an diesen Standorten weiter ankurbeln und somit zu einer Uniformisierung bzw. Homogenisierung des Stadtbildes beitragen (siehe Kap. 3.1). Leerstand von Lokalen ist ein häufig wahrnehmbares Phänomen, vielleicht auch aufgrund der Tatsache, dass Spekulation rentabler ist als die Vermietung zu einem Preis, der durch Wertsteigerungen binnen kurzer Zeit höher sein kann als der ursprüngliche Marktwert. In Wien standen 2013 rund 716 000 qm Büroflächen leer (vgl. EHL Immobilien, 2014b, S. 3). Solche leerstehenden Flächen könnten als Raumangebot für den nicht unerheblichen Bedarf an Konsumräumen mit niedrigerer ökonomischer Schwelle bereitgestellt werden. Dadurch fänden Orte des immateriellen Konsums ohne Konsumationszwang (vgl. Stadt Wien - MA 17, 2013, S. 191) nicht nur

eine Nische, sondern einen geeigneten Platz. Die Gestaltung solcher Räume ist durch die Kombination aus unterschiedlichen AkteurInnen und ExpertInnen wie bei allen städtebaulichen Vorhaben eine arbeits- und koordinationsintensive Aufgabe (siehe Kap. 4). Die Vernetzung aller Beteiligten ist essentiell, und erfordert multidisziplinär erfahrene Köpfe, die den Überblick behalten.

Der in dieser Arbeit gebrachte Vorschlag der Solidarnutzung ist als Ansatz zu verstehen, um bestimmte neu geschaffene, umbaute Räume im Zuge der Errichtung neuer Stadtteile, wie dem Entwicklungsgebiet, in Besitz der Kommune zu belassen. Dies soll vor allem für Räume gelten, die das Potential bieten, einen Beitrag zum öffentlichen, urbanen Leben zu leisten. Quasi- und halböffentliche Räume in privatem Besitz werden üblicherweise nach privatwirtschaftlichen Interessen an die BestbieterInnen vergeben. Die in Nordamerika angewendeten *community benefits agreements* (siehe Kap. 7.3) bilden den Grundgedanken der Solidarnutzung ab, welche, wie sie in dieser Arbeit entworfen wurde, in ihrer sozial-kommunalen Ausrichtung für die Zeit nach der Fertigstellung der Räume einen Schritt weiter geht. Städtebauliche Verträge, die von gewinnorientierten Unternehmen einen solidarischen, gemeinnützigen Beitrag bei der Durchführung ihrer Bauvorhaben verlangen, sollen dadurch die Mitfinanzierung von urbanitätsstiftenden, sozial inklusiven Räumen gewährleisten. Solidarräume gehen nach der Realisierung durch private Bau-

träger in das Eigentum der Stadt über, die nicht nur ökonomische Interessen bei der Vergabe der Räume berücksichtigt. Kleinere Unternehmen und Selbstständige verlieren im Wettstreit gegen Großkonzerne nicht nur aus finanziellen Gründen häufig die Chance, neue oder leerstehende Geschäftslokale zu beziehen. Halböffentliche Flächen in kommunalem Besitz ermöglichen Vergabeprozesse, in welchen nicht primär ökonomische Faktoren beurteilt, sondern der Kontext genauer betrachtet und Interessen im Sinne des Gemeinwohls herangezogen werden. Die gemeinnützige Wohnungsvergabe zeigt, wie so ein System etwa funktionieren kann. Die Gründung einer Organisation (z.B. einer NGO), die mit der Beurteilung möglicher Nutzungen betraut wird, wäre dazu ein wichtiger Schritt. In Zusammenarbeit mit Organisationen der Stadt (in Wien z.B. Gebietsbetreuungen, Magistratsabteilungen, Fonds Soziales Wien) werden die Flächen, die in Besitz einer einzurichtenden Solidarflächenverwaltung (Teil der Stadt Wien) sind, vergeben. Die Finanzierung der notwendigen Arbeitsplätze erfolgt durch Mieteinnahmen aus den Solidarflächen (siehe Kap. 7.2) und Kooperationen mit Firmen und Menschen, die Lokale ebenfalls anmieten können, wenn sie sie kurzfristig oder auf eine bestimmte Zeit benötigen. Im Interview mit den Geschäftsleuten aus der Umgebung des Entwicklungsgebiets in Wien-Favoriten wurde etwa bemängelt, dass es in diesem Bezirksteil keinen Ort für private Veranstaltungen mit über 50 TeilnehmerInnen gäbe (siehe Befragung der

Geschäftsleute, Anhang). Räume, die für solidarische Nutzung vorgesehen sind, können also temporär auch an Private vermietet werden und für zusätzliche Einnahmen sorgen. Dabei muss die Solidarflächenverwaltung achtgeben, dass keine Beeinträchtigung der solidarischen Nutzungen entsteht, oder diese gar verdrängt werden. Die Solidarflächen sind eine Ergänzung zum derzeit bestehenden Vergabesystem von Geschäftsflächen. Es bleibt abzuwarten, ob die Entwicklung der Räume in kommunalem Eigentum auch zur Regulierung der Geschäftsflächenmieten beiträgt. Ein Blick in andere Länder der Welt zeigt, dass die Mieten für Wohnraum in Wien im Vergleich zu jenen in anderen Hauptstädten relativ niedrig sind (vgl. Employment Conditions Abroad Limited, 2013, online). Klar ist, dass die Wahl des Wohnorts von anderen Faktoren abhängt als die Wahl eines Geschäftsstandorts – ein Betrieb, welcher unbedingt in der Innenstadt vertreten sein will, wird wahrscheinlich nicht in einen neu entstandenen Stadtteil außerhalb des Gürtels ziehen. Auch ist die Wahrscheinlichkeit gering, dass ein Geschäft, welches sich die Miete in der Innenstadt leisten kann, die Kriterien für solidarische Nutzungen erfüllt. Menschen, die in dem neuen Angebot eine Chance sehen, ein Unternehmen oder einen Verein zu gründen, können neben den klassischen Konsumräumen auch Platz für immateriellen Konsum von Veranstaltungen, Kunst und Kultur zur Verfügung stellen.

Die drei Formen sozialer Exklusion werden durch die Schaffung der Solidarnutzung reduziert: Die *ökonomische Komponente* kann durch sozial ausgerichtete Vergabeverfahren in Bezug auf Preisgestaltung und Chancengleichheit gesichert werden. *Kulturelle Inklusion* kann durch Phänomene der Urbanität erreicht werden (siehe Kap. 2.4), wobei Räume, die Menschen mit unterschiedlichen Lebensstilen zusammenführen, dazu beitragen können. Dieses Angebot findet sich z.B. in den im Beispielenwurf geschaffenen gastronomischen Einrichtungen durch die Vergabe an BetreiberInnen, die neben dem Tagesgeschäft nichtkommerzielle Angebote für unterschiedliche Bevölkerungsschichten bereitstellen wollen (siehe Kap. 7.8 u. 7.9). *Politische Teilhabe* wird durch die Schaffung von Räumen für Versammlungen, Information und Partizipation geschaffen. Politische Teilhabe ist nicht nur das Recht, wählen zu gehen, welches Menschen ohne österreichische Staatsbürgerschaft und Personen, die keine EU-Bürger sind, untersagt ist – auch die Möglichkeit auf Mitsprache im Bezirk und Grätzl und die Schaffung eines Raums, in dem jedem Menschen Gehör geschenkt wird, ist ein integrativer Beitrag in politische Prozesse.

Durch die Schaffung einer neuen Form der Finanzierung und Vergabe von Raum entstehen sicher (noch) ungeahnte Risiken und Hindernisse. Vor allem die ökonomische Komponente wird von Investoren und Bauträgern kritisch beurteilt werden. Betrachtet man die Margen für die Produktion

von Wohnraum in Wien, erkennt man, dass diese ohnehin hoch sind, und zu vermuten ist, dass Bauträger auch in Zukunft wirtschaftlich operieren können. Der Preis für neue oder sanierte Eigentumswohnungen in Favoriten lag im Jahr 2014 bei durchschnittlich 2 950 €/qm (vgl. BUWOG, 2014, S. 37). Die maximalen Errichtungskosten für geförderte Wohnungen betragen 1 730 €/qm (siehe Kap. 4). Rund 1 000 €/qm (basierend auf einer Annahme, dass durch höhere Standards in der Ausführung 220 €/qm für Ausstattung aufgewendet werden) schlagen sich davon in den Gewinnen des privaten Unternehmers nieder. Werden in einem Projekt, wie im Finanzierungsbeispiel in Kapitel 7 gezeigt, 1 600 qm Nettowohnfläche produziert, ergibt das einen Gewinn von rund 1.6 Mio €. In diesem Beispiel verpflichtet sich der Bauträger zur Errichtung von Solidarraum im Ausmaß von 130 qm. Geht man von ähnlichen Errichtungskosten aus, sind das ca. 250 000 €. Der Reingewinn reduziert sich also von 1.6 Mio auf 1.35 Mio € (ca. 15% Reduktion des Gewinns) – ein Betrag, der rentabel erscheint, auch wenn man unspezifische Risiken bei Planung, Bau, Finanzierung und Veräußerung miteinbezieht. Ein weiteres Risiko liegt in der tatsächlichen Vergabe der Flächen bzw. in der Bereitschaft von potentiellen InteressentInnen, eine Solidarfläche anzumieten. Die Befragung der Wirtschaftskammer zum Thema der Ansiedelung von Geschäftslokalen in Wien (siehe Kap. 7.1) zeigt, dass das Entwicklungsgebiet die Voraussetzungen für die Standortwahl (Verkehrsanbindung, etc.) erfüllt – dabei entscheidet die

architektonische Gestaltung des Stadtteils noch zusätzlich über das Erscheinungsbild, welches aber erst als Resultat der Bauträgerwettbewerbe festgelegt wird. Wie bereits erwähnt, sollen die Flächen befristet bzw. mit angepasster Miete je nach Wirtschaftlichkeit an die InteressentInnen vergeben werden (siehe Kap. 7.2). Diese Einschränkung bedeutet nicht, dass den künftigen BetreiberInnen misstraut wird, sondern resultiert aus der Durchführung nach dem gemeinnützigen, solidarischen Gedanken. Eine Zusammenarbeit mit der Gebietsbetreuung soll Betrug bei der Vergabe und Anmietung erschweren.

Die Privatisierung quasi- oder halböffentlicher Räume in der Stadt ist eine bewusste Entscheidung der staatlichen Institutionen. Die Schaffung einer neuen Kategorie von Raum in kommunalem Besitz könnte von einer Stadtregierung kritisch gesehen werden, da sie zusätzliche, neue Aufgaben übernehmen muss. Gleichzeitig ist es aber wichtig, dass auch die starken Potentiale gesehen werden, die sich in Folge ergeben, vor allem durch das mächtige Instrument der Widmung (siehe Kap. 4.1) in Kombination mit den städtebaulichen Verträgen. Die Stadt hat hierbei die Chance, sozialen Ungerechtigkeiten und anderen negativen Entwicklungen (siehe Kap. 3.5) kraftvoll entgegenzuwirken. Durch die Gestaltung von Räumen, die neben der sozialen Inklusion auch in ihrer physischen Erscheinung nutzungs offen sind, ist es möglich, die Vermietung und Nutzung der Immobilien variabel (polyvalent) – bedingt

durch die Änderung von Bedürfnissen und Umständen – zu gestalten. Dies führt zu Gebäuden, die im Stadtgefüge je nach Anforderung adaptiert werden können, sodass Gebiete bei Bedarfsänderungen nicht neu errichtet werden müssen oder leer stehen. Die Entwicklung der Solidarflächen nach ihrer Fertigstellung wird zeigen, in welche Richtung die Angebote gehen werden. Die theoretische Durchführbarkeit ist die Grundlage für die Schaffung, und zwar kein Garant für Erfolg und die tatsächliche Durchführbarkeit nach den bisher genannten Kriterien, durch die Besitzverhältnisse kann die Kommune aber intensiv auf die Entwicklungssteuerung Einfluss nehmen.

Der Beispielentwurf soll der Konzeption dienen und in anderen Umsetzungen fallweise adaptiert werden. Durch die individuellen städtebaulichen Verträge ist vorgesehen, auf unterschiedliche Gegebenheiten zu reagieren. Dass die Beteiligten mitunter sehr voneinander abweichende Interessen und Ziele vor Augen haben und durchsetzen wollen, birgt in den Herausforderungen viele Chancen. Zukünftige Projekte können diesbezüglich jedoch auf einen wachsenden Erfahrungsschatz zurückgreifen, vorhandene Flächen verknüpfen und ergänzen und damit gemeinsam ein Cluster von Gebieten mit solidarischem, sozialem Mehrwert aufbauen. Die Gestaltung der geschaffenen Räume ist in dieser Arbeit durch die Anwendung des Bottom-Up-Prinzips bewusst offen gehalten. Jegliche Ideen aller beteiligten AkteurInnen und InteressentInnen erhöhen durch

deren aktive Partizipation das Potential, einen lebendigen, diversen, sozial-inkluisiven Stadtteil mit positiven Effekten über die Bezirksgrenzen hinaus zu gestalten. Der Aufwand, den die dabei ablaufenden Prozesse in allen Dimensionen fordern, macht sich mehrfach bezahlt.

# 9. Anhang

Basis des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans	146
Flächenkennwerte des Beispielentwurfs (BGF in qm)	147
Flächenkennwerte der Masterplanmappe von Arch. Wessendorf	148
Interview ÖBB-Immobilienmanagement GmbH am 13.10.2014	149
Bürgerforum Gebietsbetreuung (GB) 10. Bezirk am 7.10.2014	150
Interview Gebietsbetreuung (GB) 10. Bezirk am 2.12.2014	150
Interview gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) am 20.11.2014	151
Befragung von Geschäftsleuten in Wien durch die WKW	152
Bezirksstatistiken 4., 5., 10., Bezirk, Wien gesamt	154
Ergebnisse der Bewohnerbefragung im Detail	155
Ergebnisse der Befragung der Geschäftsleute in der Favoritenstraße	163
Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	165

**Basis des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans** (Quelle: Arch. Wessendorf, ÖBB)



## Flächenkennwerte des Beispielentwurfs (BGF in qm)

Bauplatz	Wohnen	gefördert	gewerblich	Büro	Gewerbe	solidarisch	privat	Schule	Gesamt
1	11363	11363		5679	0				17042
2	6405	2860	3545		1227		1227		7632
3	10217	5187	5030	3080	1720	918	802	3240	18257
4	7945	7945		13438					21383
5	18388	17188	1200		2949	1498	1451		21337
6								7278	7278
7	5433		5433	3340	735	735			9508
8	8719		8719		885	553	332		9604
9								4802	4802
10	21542	19262	2280						21542
11	3180		3180	4957					8137
12	9914		9914	3462	356	356			13732
Inventarhalle				690	1676	1676		689	3055
Gösserhalle				654	2284	2284			2938
<b>Gesamt</b>	<b>103106</b>	63805	39301	<b>35300</b>	<b>11832</b>	8020	3812	<b>16009</b>	<b>166247</b>

Ermittlung auf Basis des eigenen Beispielentwurfs

## Flächenkennwerte der Masterplanmappe von Arch. Wessendorf

### GRÖSSENKENNWERTE ENTWICKLUNGSGEBIET - ZUSAMMENFASSUNG

Summe BGF	170.234		Areal Perimeter gesamt	89.461
Wohnen	106.013	69%	GRZ Perimeter gesamt	0,4
Einzelhandel	5.494		GFZ Perimeter gesamt	1,9
Büro	42.801			
Büro/Gewerbe gesamt	48.295	31%		
Zwischensumme	154.308	100%		
Schule	15.926			

### VERTEILUNG BGF IM ENTWICKLUNGSGEBIET

Baufeld	gesam	Büro	Läden 1)	Wohner	Woh- nunger	Bewoh- ner	Schule	TG- Stpl	überbaut Grundfl.	Grundst .fl.	GRZ	GFZ
01	17.042	5679		11.363	114	256		170	2.799	4.270	0,66	4,0
02	10.379		1.051	9.328	93	210		138	2.135	6.203	0,66	2,2
Gösserhalle	3.414	2.979	435		0	0		in 02	1.938	in 02		
03	18.990	3.686	890	14.414	144	324		184	2.812	4.597	0,61	4,1
04	23.010	23.010			0	0		230	4.115	5.250	0,78	4,4
05	20.711		1.213	19.498	195	439		207	3.665	7.344	0,50	2,8
06	7.069				0	0	7.069	159	3.115	10.506	0,63	1,5
Inventarhalle	4.053				0	0	4.053	in 06	1.621	in 06		
07	9.262		726	8.536	85	192		93	1.864	2.573	0,72	3,6
08	8.780		824	7.956	80	179		88	1.776	2.634	0,67	3,3
09	4.804				0	0	4.804	in 06	1.922	in 06		
10	21.542			21.542	215	485		215	3.913	8.959	0,44	2,4
11	7.447	7.447			0	0		74	1.736	1.736	1,00	4,3
12	13.731		355	13.376	134	301		137	1.842	2.475	0,74	5,5
Einzelsummen	170.234	42.801	5.494	106.013	1.060	2.385	15.926	1.696	35.253	56.547	0,62	3,0

Quelle: Wessendorf, 2011, S. 70

1) Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss

## Interview ÖBB-Immobilienmanagement GmbH am 13.10.2014

Um einen Einblick in die internen Prozesse der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH als Vertreterin der Grundstückseigentümerin ÖBB-Infrastruktur AG zu bekommen, wurde dieses Interview mit einer Ansprechperson (AP) der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH geführt, welches im nachstehenden Gedächtnisprotokoll zusammengefasst ist:

Das Organigramm zu den Vergabeprozessen durch den Wohnfonds Wien (Abb. 6) ist der AP bekannt und erscheint plausibel. Die AP weist auf unterschiedliche Formen der Grundstücksbeschaffung für Bauträger hin und nennt dabei auch das Baurecht als eine mögliche Option. Das Bauland wird nicht erworben, sondern gepachtet und es wird ein Baurechtszins (€ pro Jahr und qm), für eine definierte Laufzeit (i.d.R. max. 100 Jahre) festgesetzt. Bei Erlöschen des Baurechtes fällt das vom Baurechtsnehmer errichtete Gebäude an den Grundeigentümer. Unter Umständen hat der Errichter/Eigentümer des Gebäudes (Baurechtsnehmer) dann einen Anspruch auf Entschädigung in der Höhe bis zu einem Viertel des Gebäudezeitwertes. Die AP verweist auf die ökonomische Komponente, in welcher das Baurecht auch Vorteile gegenüber der Variante Eigentum hat. Katholische Kirche und Bundesforste verkaufen ihre Grundstücke oft nicht und ziehen die Variante Baurecht vor.

Der auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses erarbeitete Masterplan dient als Grundlage für

das Flächenwidmungsverfahren. Notwendige Anpassungen des Masterplans werden in Abstimmung mit den maßgebenden Magistratsabteilungen der Stadt Wien erarbeitet. Die AP verweist in diesem Zusammenhang auf die gute Zusammenarbeit zwischen Stadt Wien und ÖBB. Der Bauplatz für den Bildungscampus (Schule der Stadt Wien) unterliegt geänderten Anforderungen (Konzept der Neuen Mittelschule) und soll einer Anpassung unterzogen werden. Aufgrund des sich innerstädtisch immer mehr ausdünnenden Tankstellenversorgungsnetzes wird ein Verbleib der Tankstelle an der Laxenburger Straße angestrebt, angepasst an die notwendige Verbreiterung der Laxenburger Straße.

In Bezug auf die innere Erschließung des Stadtentwicklungsgebietes wird auf die Beibehaltung des Masterplan-Konzepts verwiesen – die weitestgehende Reduktion des oberirdisch geführten MIV (Motorisierter Individualverkehr). Für die Garagenschließung können Blöcke zusammengefasst werden, d.h. nicht jeder Gebäudeblock erhält eine eigene Tiefgarageneinfahrt, einzelne Garagen werden unterirdisch verbunden – die Entlüftung erfolgt über die jeweiligen Grundstücke. Die AP ist der Meinung, dass nicht nur Gebäude, sondern auch die Freiräume dazwischen eine hohe Aufenthaltsqualität bieten müssen und weist dabei auf die große Bedeutung hin, die dabei der Freiraumgestaltung im dicht besiedelten Stadtgebiet zukommt. In diesem Zusammenhang müssen auch die zurzeit etablierten Sys-

teme der Parkraumbewirtschaftung im urbanen Raum – KFZ-Stellplätze im Straßenraum – überdacht werden. Im Gegensatz zur Situierung von Kleinkinderspielplätzen (Sichtverbindung zur Wohnung) kann der Jugendspielplatz 500 m vom Wohnbau entfernt sein. Am gegenständlichen Planungsgebiet erlaubt das die Unterbringung des Jugendspielplatzes im Westspitz. Aller Voraussicht nach werden von Seiten der ÖBB selbst keine Wohngebäude errichtet, Bürogebäude vorrangig zur Eigennutzung. Es wird erneut auf die gute Kooperation mit der Stadt Wien verwiesen, die leistbares Wohnen fördert. Bauplätze werden von den ÖBB entweder an gewerbliche oder gemeinnützige Bauträger vergeben – Grundstücke für Baugruppen im Vorfeld abgesteckt. Hinsichtlich der Erreichung einer ausgewogenen Finanzierbarkeit von Wohngebäuden erwähnt die AP die Variante, sowohl freifinanzierte als auch geförderte Wohnungen innerhalb eines Gebäudes unterzubringen. Je nach Erfordernis gibt es unterschiedliche Verfahren für die Durchführung von Bauträgerwettbewerben. Bestpreisverfahren und Qualitätswettbewerbe wurden in diesem Zusammenhang genannt. Im Sonnwendviertel Ost werden Bauplätze an Baugruppen (interessant aufgrund des i.d.R. hohen sozialen Engagements von BaugruppenbewohnerInnen) vergeben. Die AP weist darauf hin, dass gewerbliche Bauträger und gemeinnützige Bauträger unterschiedlichen ökonomischen Rahmenbedingungen unterliegen.

## **Bürgerforum Gebietsbetreuung (GB) 10. Bezirk am 7.10.2014**

Das Bürgerforum Sonnwendviertel ist eine öffentliche Veranstaltung der Gebietsbetreuung des 10. Bezirks, welches vor allem Themen rund um das Sonnwendviertel und den Hauptbahnhof behandelt. Bei den Foren, welche bei jedem Termin ein bestimmtes Themenfeld behandeln sind mindestens zwei VertreterInnen der Gebietsbetreuung, 10-15 Anrainer des alten und neuen Sonnwendviertels und VertreterInnen des Bezirks anwesend. Bei dem Forum am 7.10.2014 wurden unterschiedliche Themen um das Sonnwendviertel behandelt. Die folgenden Informationen sind durch Teilnahme an dem Bürgerforum entstanden und zeigen, die relevanten Vorschläge und Beiträge der TeilnehmerInnen:

Der Betrieb des Bahnoramaturms wird generell positiv beschrieben. Es wurde der Wunsch geäußert, diesen nicht am 31.12.2014 zu schließen. Jedoch wurde bemängelt, dass das Programm der Ausstellung zu monoton ist und nie auf den aktuellen Baufortschritt angepasst wurde. Es wurde der Vorschlag gemacht, eine wechselnde Ausstellung zu betreiben, um BesucherInnen öfter in den Bezirk zu holen.

Ein Teilnehmer äußerte den Bedarf an Marktangeboten neben dem Bauernmarkt in der Leibnizgasse. Dieser sei zu unordentlich und chaotisch. Es wurde auf den Naschmarkt mit schönen Gastronomieangeboten hingewiesen. Alternativ zu einem Markt wurde auf den Bedarf von einem Bioladen hingewiesen, da kein Biogeschäft in der Umgebung ist.

Auf die Frage, was mit den beiden Hallen im Entwicklungsgebiet passiert, sagte ein Vertreter der GB10, dass die Schule des Entwicklungsgebiets nicht in der Inventarhalle errichtet werden soll, da eine Prüfung ergeben hat, dass diese nicht für eine Schulnutzung geeignet ist.

Das Parkplatzproblem wurde von mehreren TeilnehmerInnen mehrfach aufgeworfen. Kritik wurde vor allem geäußert, weil keine Kurzparkzonen vor Geschäften vorgesehen sind. Viele Autos würden permanent abgestellt und würden es nicht möglich machen mit dem Auto in das Gebiet der Favoritenstraße zu fahren.

## **Interview Gebietsbetreuung (GB) 10. Bezirk am 2.12.2014**

Im Gespräch mit der AP wurde besprochen, wie die Bewohner des Sonnwendviertels befragt werden können. Zusätzlich wurden Fragen zur Vergabe der Bauplätze im Sonnwendviertel und EG-Lokalen behandelt.

Die Grundstücke im östlichen Teil des Sonnwendviertels werden nach neuen Konzepten der gemischten Nutzung neben dem Wohnen gewidmet. Das genannte Beispiel war das Stadthaus des Büros nonkonform-Architektur. Die AP wies außerdem auf die besonderen Bebauungsbestimmungen in diesem Teil des Sonnwendviertels und das Problem des Leerstands der fertigen Geschäftslokale zum entstehenden Helmut-Zilk-Park hin.

Für den Platz, auf dem das Bahnorama steht, wünscht sich die GB10, dass eine Nutzung mit größerem Einzugsgebiet Platz findet. Es wurde explizit darauf hingewiesen, dass man versuche, keine reine Wohnnutzung zu errichten, auch wenn das Grundstück im Besitz von Wiener Wohnen ist.

## **Interview gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) am 20.11.2014**

Das Interview mit einem Vorstandsmitglied einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Wien wurde gemacht, um die Perspektive eines gemeinnützigen Bauträgers in Hinblick auf Planung, Errichtung, Finanzierung und Vergabe zu zeigen. Die wichtigsten Punkte des Gesprächs für diese Arbeit sind folgende:

Die Flächenakquise für geförderten Wohnbau erfolgt durch die Wohnfonds Wien. Es sind häufig industriell genutzte Grundstücke, die umgewidmet werden. Die Grundstücke können in Besitz der Stadt Wien, eines staatsnahen Unternehmens oder in privatem Besitz sein. Im Sonnwendviertel wurden zusätzlich geförderte Wohngebäude auf Grundstücken mit Baurecht auf 99 Jahre errichtet. Dies senkt die Errichtungskosten, da das 99-jährige Baurecht weniger kostet, als der Erwerb des Grundstücks. Als maximaler Grundstückspreis wurde ein Betrag zw. 250-300€/qm genannt. Bei der Option auf Eigentum kann der Kaufpreis des Grundstücks höher sein als bei reinen Mietwohnungen.

Geschäftslokale in den Erdgeschoßbereichen werden bevorzugt an große, finanzstarke Mieter vergeben, da diese aus Erfahrung die zuverlässigsten Betreiber sind. Es wurden vorrangig große Supermarktketten als Mieter genannt. Ein zusätzlicher Vorteil sei die Vermietung eines großen Lokals, anstatt der Vermietung von mehreren kleinen Mietern, da dies den Aufwand minimiert.

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt zu 2/3 durch die GBV selbst und zu 1/3 durch das Wohnser-

vice Wien.

Die Querfinanzierung von Geschäftsflächen und Dachgeschosswohnungen, die gewerblich verkauft werden, ermöglicht es, einen hohen baulichen Standard zu sichern. Die Kosten für die Errichtung würden sonst häufig höher sein, als das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) vorsieht. Die Sonderform der supergeförderten SMART-Wohnungen wird durch Allianzen mit Banken ermöglicht, da supergeförderte Wohnungen höhere Finanzierungskosten wegen der geringen Eigenmittelanteile der Mieter haben. Eine Übereinkunft zwischen den GBVen und Banken wird durch gemeinsame Wohnprojekte geschaffen. Tochterfirmen der GBV errichten z.B. frei finanzierte Wohnungen in der Kooperation mit Banken. Die Liquidität der GBV wird dadurch erhöht – notwendig, da Gewinne von GBVen gedeckelt sind.

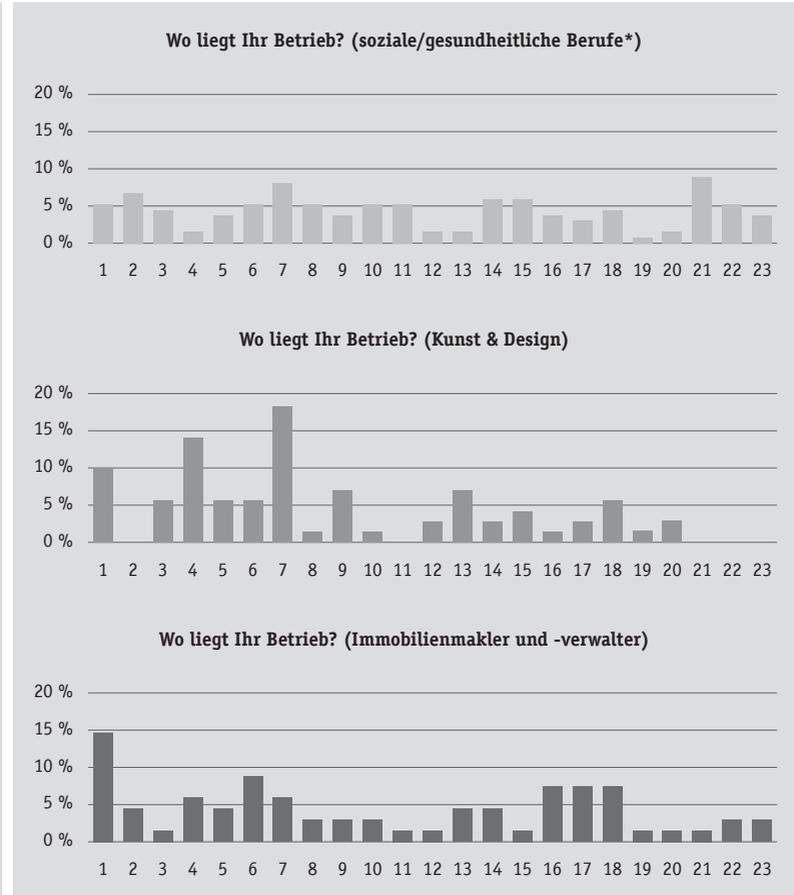
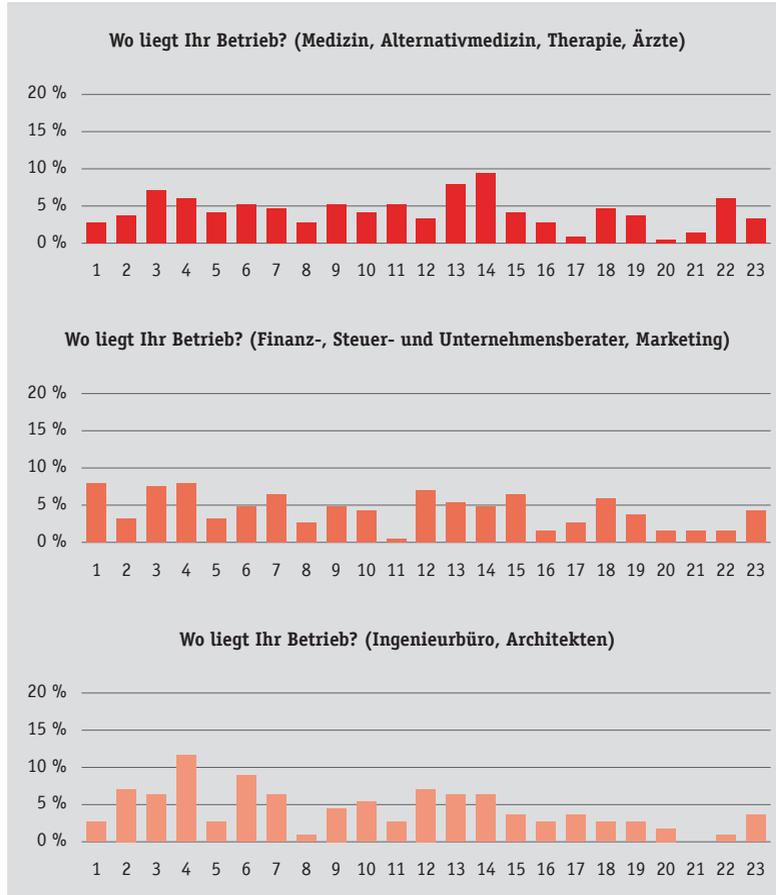
Die Bewohner der SMART-Wohnungen werden alle 5 Jahre auf ihr Einkommen geprüft. Übersteigt das Einkommen das Maximum, wird ein höherer Mietzins angesetzt, man wird aber nicht zum Auszug gezwungen. Die Einkommen werden im Auftrag der MA 50 von der GBV geprüft.

In Bezug auf die Eigentumsgründung wurde gesagt, dass ca. 15-30% der Mieter zu Beginn des 11. Jahres die Wohnung erwerben. Die Möglichkeit ist gesetzlich vorgeschrieben, wenn bestimmte Kriterien erfüllt sind. Diese sind unter anderem das Eigentum des Grundstücks. und ein Grundkostenbeitrag von mindestens 63 €/qm. Ist der Grundkostenanteil geringer, muss keine Kaufop-

tion angeboten werden.

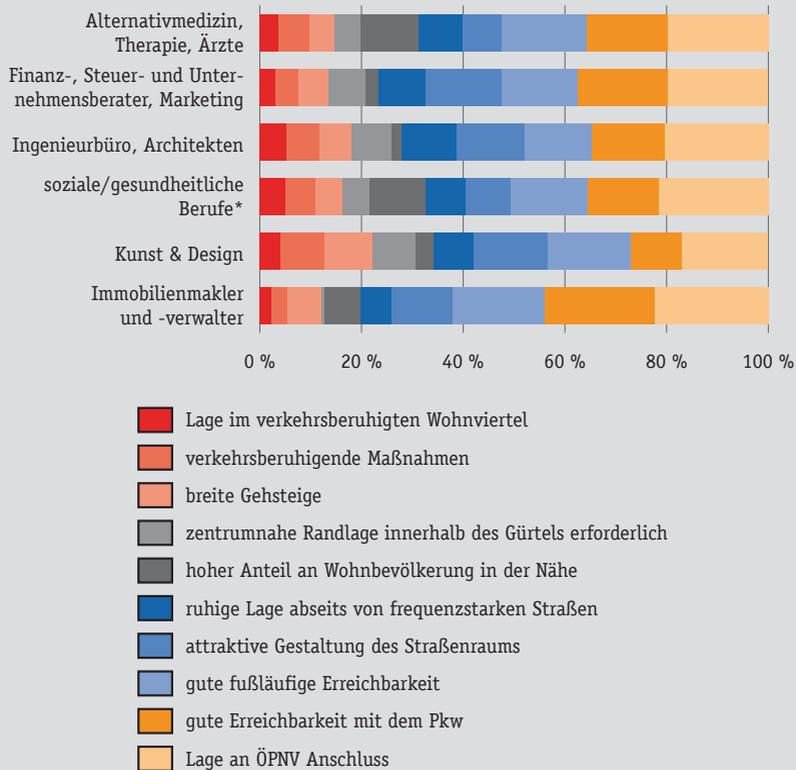
In den Wohnbauten wohnen Menschen unterschiedlichster Herkunft. Der Wohnbau mit der höchsten Diversität an Nationalitäten beheimatet Menschen aus 32 verschiedenen Ländern. Dieser funktioniert hervorragend in Bezug auf Zusammenleben.

## Befragung von Geschäftsleuten in Wien durch die WKW



Quelle: Wirtschaftskammer Wien, 2013, S. 44

**Welche konkreten Anforderungen stellen Sie an die Geschäftsumgebung eines Erdgeschoßlokals?**



Quelle: Wirtschaftskammer Wien, 2013, S. 49

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2013, Bildungsstandregister Stat. Austria 2011								
	4. Wieden		5. Margareten		10. Favoriten		Wien gesamt	
<b>Einwohner gesamt (2013)</b>	<b>30,989</b>		<b>53,071</b>		<b>182,595</b>		<b>1,741,246</b>	
Alter $\bar{x}$	41,6		39,4		39,9		40,5	
0-5	1674	5.4%	3094	5.8%	12085	6.6%	<b>105311</b>	6.0%
6-14	1974	6.4%	3551	6.7%	16189	8.9%	<b>143484</b>	8.2%
15-24	3769	12.2%	6690	12.6%	23079	12.6%	<b>212516</b>	12.2%
25-64	18123	58.5%	32286	60.8%	100944	55.3%	<b>984455</b>	56.5%
65-älter	5449	17.6%	7450	14.0%	30298	16.6%	<b>295480</b>	17.0%
mit Migrationshintergrund	11,534	37.2%	22,928	43.2%	74,569	40.8%	<b>602881</b>	34.6%
davon ausländische Staatsbürger	7,961	69.0%	16,143	70.4%	50,878	68.2%	<b>400911</b>	66.5%
Erwerbstätige (2013)	15189	49.0%	27303	51.4%	83637	45.8%	<b>833185</b>	47.8%
Arbeitslose (2013)	1084	3.5%	2647	5.0%	9613	5.3%	<b>75914</b>	4.4%
arbeitslos 15-64 Jahre in %		5.0%		6.8%		7.8%		6.3%
0-9 jährige   % in Kinderbetreuung	2606	80.0%	4701	39.4%	19493	42.7%	<b>170349</b>	48.4%
Kinder in elem. Bildungs- u. Betreuungseinr.	2086		1850		8327		<b>82376</b>	
6-19 jährige	1664		2949		12781		<b>113164</b>	
in Volksschulen 2011/12	1455		1038		7283		<b>63675</b>	
in Hauptschulen	411		595		2575		<b>25407</b>	
in Sonderschulen	-		38		149		<b>2876</b>	
in polytechnischen Schulen	153		-		296		<b>2803</b>	
in AHS Unterstufe	2191		1160		2180		<b>31674</b>	
in AHS Oberstufe	1090		700		1160		<b>25711</b>	
in einer neuen Mittelschule	932		460		1018		<b>5445</b>	
in Berufsschule	-		653		1063		<b>22160</b>	
in berufsbildender mittlerer Schule	324		564		749		<b>7473</b>	
in BHS	-		2067		391		<b>23408</b>	
25-64 Jahre (2011)	18129		32133		98648		<b>972929</b>	
Unterstufe	2678	14.8%	8181	25.5%	31628	32.1%	<b>225417</b>	23.2%
Lehre	3958	21.8%	9090	28.3%	41204	41.8%	<b>348150</b>	35.8%
Matura	4350	24.0%	6492	20.2%	14719	14.9%	<b>184614</b>	19.0%
Studium	7143	39.4%	8370	26.0%	11097	11.2%	<b>214748</b>	22.1%
Einkommen netto unselbstständig [€/Jahr]	24069		18659		18186		<b>20685</b>	
Index des durchschn. Nettobezugs 2011	116.4%		90.2%		87.9%		<b>100%</b>	
KFZ (% der Einwohner)	15761	50.9%	21390	40.3%	75934	41.6%	<b>837810</b>	48.1%
Größe [ha]	177.5		201.1		3182.4		<b>41487.1</b>	
Dichte [Einw./qkm]	17,458.6		26,390.4		5,737.7		<b>4,197.1</b>	
Baufläche [ha]	114.7	64.6%	128.1	63.7%	1079.1	33.9%	<b>14680.4</b>	35.4%
davon Wohnbaugebiete	95.2	83.0%	112.8	88.1%	737.0	68.3%	<b>10303.1</b>	70.2%
davon Kultur, Sport, rel. u. öffentl. Einr.	12.7	11.1%	4.4	3.4%	155.6	14.4%	<b>1882.7</b>	12.8%
Verkehrsfläche [ha]	45.0	25.4%	64.6	32.1%	604.1	19.0%	<b>5964.7</b>	14.4%
Fahrbahnen	27.2	60.4%	38.7	59.9%	188.0	31.1%	<b>2340.6</b>	39.2%
Gehsteige und Fahrbahnteiler	14.6	32.4%	19.6	30.3%	87.8	14.5%	<b>1070.2</b>	17.9%

## Bezirksstatistiken 4., 5., 10., Bezirk, Wien gesamt

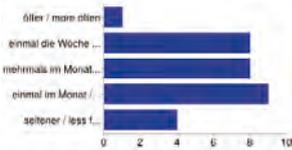
baulich gestaltete Fußgängerzonen	0.9	2.0%	0.7	1.1%	4.6	0.8%	<b>32.6</b>	0.5%
baulich getrennt ausgebildete Radwege	0.7	1.6%	0.5	0.8%	2.2	0.4%	<b>36.0</b>	0.6%
Länge der Radverkehrsanlagen [m]	10910		28160		85400		<b>1215670</b>	
Gewässer	0	0.0%	0	0.0%	42.8	1.3%	<b>1930.3</b>	4.7%
Grünfläche [ha]	17.8	10.0%	8.5	4.2%	1455.5	45.7%	<b>18911.9</b>	45.6%
davon Parks [ha]	12.2	68.5%	8.1	95.3%	210.3	14.4%	<b>1702.7</b>	9.0%
davon öffentlich zugänglich [ha]	7.1	58.2%	7.3	90.1%	145.9	69.4%	<b>1288.2</b>	75.7%
davon Sport u. Freizeit [ha]	5.6	31.5%	0.4	4.7%	94.8	6.5%	<b>790.4</b>	4.2%
Spielplatz [qm]   Anzahl	7853	15	11056	29	106624	83	<b>653974</b>	810
Kleinkinderspielplätze	1398	17.8%	3881	35.1%	11404	10.7%	<b>140675</b>	21.5%
Ballspielplätze	2571	32.7%	4162	37.6%	27243	25.6%	<b>190532</b>	29.1%
sonstige Spielplätze	3884	49.5%	3013	27.3%	67977	63.8%	<b>322767</b>	49.4%
Größe Durchschnitt [qm]	524		381		1285		<b>807</b>	
Bänke in öffentlichen Parkanlagen	665	0.5%	501	0.6%	2619	0.1%	<b>19365</b>	0.1%
Bäume in öffentlichen Parkanlagen	459	0.4%	628	0.8%	24278	1.2%	<b>116521</b>	0.7%
Hundebestand	643	2.1%	1026	1.9%	5613	3.1%	<b>56619</b>	3.3%
Hundezonen [qm]   Anzahl	1052	2	2481	9	375016	16	<b>1042791</b>	151
Gebäudebestand (2001)	1583		2183		13503		<b>168167</b>	
Eigentum von Gebietskörperschaften	193	12.2%	381	17.5%	3734	27.7%	<b>26028</b>	15.5%
gemeinnütz. Bauvereinigungen	22	1.4%	72	3.3%	1357	10.0%	<b>15741</b>	9.4%
sonst. juristischen Personen	375	23.7%	317	14.5%	790	5.9%	<b>14117</b>	8.4%
Privatpersonen	993	62.7%	1413	64.7%	7622	56.4%	<b>112281</b>	66.8%
Wohnungsbestand (1981)	18862		31738		78820		<b>821175</b>	
Wohnungsbestand (1991)	18620	-1.3%	30507	-3.9%	82589	4.8%	<b>853091</b>	3.9%
Wohnungsbestand (2001)	18806	1.0%	31475	3.2%	86764	5.1%	<b>910745</b>	6.8%
Nutzfläche (1981) [in 1000 qm]	1430		1758		4205		<b>50549</b>	
Nutzfläche (1991) [in 1000 qm]	1472	2.9%	1822	3.6%	4783	13.7%	<b>56302</b>	11.4%
Nutzfläche (2001) [in 1000 qm]	1520	3.3%	1950	7.0%	5303	10.9%	<b>63011</b>	11.9%
bewohnte Wohnungen (2013)	16687	88.7%	28550	90.7%	87887	101.3%	<b>870720</b>	95.6%
davon 1 Person gemeldet	8238	49.4%	14493	50.8%	38630	44.0%	<b>396384</b>	45.5%
davon 2 Personen gemeldet	4640	27.8%	7784	27.3%	25344	28.8%	<b>251193</b>	28.8%
davon 3 Personen gemeldet	2023	12.1%	3202	11.2%	11208	12.8%	<b>109396</b>	12.6%
davon 4 Personen gemeldet	1147	6.9%	1891	6.6%	7608	8.7%	<b>70872</b>	8.1%
davon 5 Personen gemeldet	428	2.6%	766	2.7%	3265	3.7%	<b>26935</b>	3.1%
davon 6 oder mehr Personen gemeldet	211	1.3%	414	1.5%	1832	2.1%	<b>15940</b>	1.8%
Durchschnittliche Bewohner/Wohnung	1.9		1.9		2.1		<b>2</b>	
Wohnnutzfläche pro Wohnung (1981)	75.8		55.4		53.3		<b>61.6</b>	
Wohnnutzfläche pro Wohnung (1991)	79.1	4.3%	59.7	7.8%	57.9	8.6%	<b>66.0</b>	7.2%
Wohnnutzfläche pro Wohnung (2001)	80.8	2.2%	62.0	3.7%	61.1	5.5%	<b>69.2</b>	4.8%
Wohnnutzfläche pro Bewohner (1981)	41		30		26		<b>31</b>	
Wohnnutzfläche pro Bewohner (1991)	42	2.4%	32	6.7%	29	11.5%	<b>33</b>	6.5%
Wohnnutzfläche pro Bewohner (2001)	46	9.5%	34	6.3%	34	17.2%	<b>38</b>	15.2%

# Ergebnisse der Bewohnerbefragung im Detail

## Summary

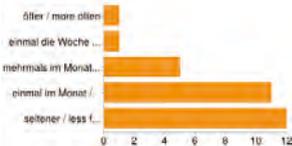
### Einkaufen

#### im Columbus-Center [Wie oft nutzen Sie das Einkaufs-Angebot ...]



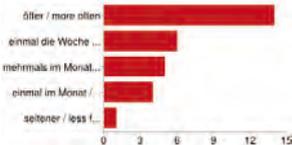
öfter / more often	1	3%
einmal die Woche / once a week	8	27%
mehrmals im Monat / several times a month	8	27%
einmal im Monat / once a month	9	30%
seltener / less frequently	4	13%

#### am Victor-Adler-Markt [Wie oft nutzen Sie das Einkaufs-Angebot ...]



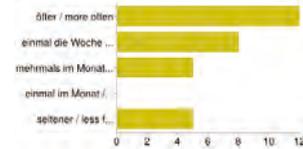
öfter / more often	1	3%
einmal die Woche / once a week	1	3%
mehrmals im Monat / several times a month	5	17%
einmal im Monat / once a month	11	37%
seltener / less frequently	12	40%

#### auf der Fußgängerzone Favoritenstraße [Wie oft nutzen Sie das Einkaufs-Angebot ...]



öfter / more often	12	40%
einmal die Woche / once a week	6	20%
mehrmals im Monat / several times a month	5	17%
einmal im Monat / once a month	4	13%
seltener / less frequently	1	3%

#### sonstwo in 10 Gehminuten Entfernung [Wie oft nutzen Sie das Einkaufs-Angebot ...]



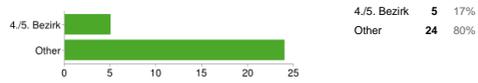
öfter / more often	12	40%
einmal die Woche / once a week	8	27%
mehrmals im Monat / several times a month	5	17%
einmal im Monat / once a month	0	0%
seltener / less frequently	5	17%

#### Welche Geschäfte sind das?

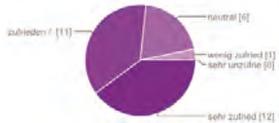
Hofer, Merkur, Spar Hauptbahnhof  
Merkur, Spar, Billa, Hofer  
Essen, Kleidung

Spar, Billa, Bipa, DM, MannBrot, Anker, Müller, Trafik, McDonald's, Merkur, Tschibo, sowie am Hauptbahnhof  
Supermärkte (SPAR Favoritenstr.), H&M, Gemüsestandl Viktor-Adler-Markt, Billa Sonnwendgasse, Bäckereien (Der Mann, Heberer im Hbf)  
Lidl Hofer SEWA Bauernmarkt  
Merkur, Tschibo, Spar, Billa, Hofer, Zielpunkt, BIPA, DM  
Hauptbahnhof  
Billa Sonnwendgasse, alle Geschäfte in der Bahnhof City  
Spar, Kleider Bauer, Vögele, Tiapa, C&A, H&M  
Interspar  
Mann, Interspar, Merkur, Bipa, Dm, H&M  
Lebensmittel, Kleidung, Haushalt  
Merkur, Spar, Saturn  
Lebensmittel, Droguerie, Kleidung  
der Türke meines Vertrauens  
Lebensmittelgeschäfte  
Billa, Bipa, Betten Reiter, Knopfkönig, Bäckereien, Spar, Merkur, kleine Lebensmittelhändler  
lidl, zielpunkt, dm, merkur, hofer  
Merkur, Spar, Hofer, Müller, dm, bipa  
dm, merkur, tschibo  
Spar, Merkur, C&A, H&M, Strick mit Martina, Apotheke  
Bipa, dm, Spar, billa, merkur  
Supermärkte, Bekleidung, Drogerie  
Libro, Lidl.  
Merkur, Saturn, C&A, Müller, H&M, Hofer, Anker, Ströck  
Alles von A bis Z

### Wo in Wien kaufen Sie für gewöhnlich sonst noch ein?



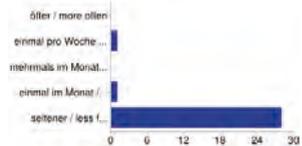
### Wie zufrieden sind Sie mit dem Angebot in Ihrer Wohnunggebung?



sehr zufrieden / very satisfied	12	40%
zufrieden / satisfied	11	37%
neutral	6	20%
wenig zufrieden / less satisfied	1	3%
sehr unzufrieden / very unsatisfied	0	0%

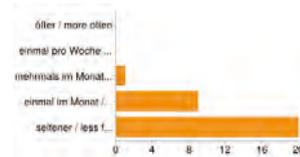
## Gastronomie

### im Columbus-Center [Wie oft nützen Sie das Gastronomie-Angebot ...]



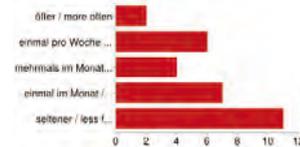
öfter / more often	0	0%
einmal pro Woche / once a week	1	3%
mehrmals im Monat / several times a month	0	0%
einmal im Monat / once a month	1	3%
seltener / less frequently	28	93%

### am Victor-Adler-Markt [Wie oft nützen Sie das Gastronomie-Angebot ...]



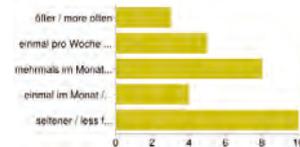
öfter / more often	0	0%
einmal pro Woche / once a week	0	0%
mehrmals im Monat / several times a month	1	3%
einmal im Monat / once a month	9	30%
seltener / less frequently	20	67%

### auf der Fußgängerzone Favoritenstraße [Wie oft nützen Sie das Gastronomie-Angebot ...]



öfter / more often	2	7%
einmal pro Woche / once a week	6	20%
mehrmals im Monat / several times a month	4	13%
einmal im Monat / once a month	7	23%
seltener / less frequently	11	37%

### sonstwo in 10 Gehminuten Entfernung [Wie oft nützen Sie das Gastronomie-Angebot ...]



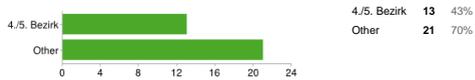
öfter / more often	3	10%
einmal pro Woche / once a week	5	17%
mehrmals im Monat / several times a month	8	27%
einmal im Monat / once a month	4	13%
seltener / less frequently	10	33%

### Welche Lokale sind das?

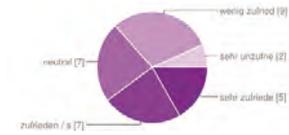
- Japanisch, Standl
- Columbus Bräu, Cafe Gitarre
- Essen, Cafe fehlt, Trend Lokale mit Atmosphäre fehlen; Sehr tolle Beispiel: 15Minsüß
- Südtirolerplatz
- Pizzeria, Lieferservice, Tauber

Hotel Zeitgeist, Bahnhof City  
 Hauptbahnhof  
 Bestelle lieber  
 Vegetarisch/vegane Lokale  
 Casa Fratelli, Türkis, Hauptbahnhof  
 Running Sushi, Burger King, McDonalds  
 Pizzeria Bernado (Gudrunstraße)  
 Sezai (Umar) am Viktor-Adler-Markt, Meixner's Gastwirtschaft, Tichy Eissalon, Groissböck  
 Kebab, Asia-Nudeln, Schnitzelhaus, Burger, Subway, Bäcker  
 McDonalds, Türkis  
 Ringsmuth, Foodcourt Bahnhof, Running Sushi, akakiko, McDonald's, Pizza house,  
 Columbusbräu, McDonald  
 hauptsächlich fast food  
 Bäckereien, Döner.  
 Mc Donald's, Anker, Gastronomie am Hauptbahnhof  
 mc donalds, burger king, steirer eck

### Wo in Wien nutzen Sie für gewöhnlich sonst noch das gastronomische Angebot?



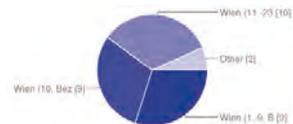
### Wie zufrieden sind Sie mit dem Angebot?



sehr zufrieden / very satisfied 5 17%  
 zufrieden / satisfied 7 23%  
 neutral 7 23%  
 wenig zufrieden / less satisfied 9 30%  
 sehr unzufrieden / very unsatisfied 2 7%

### Umgebung

#### Wo haben Sie vor Ihrem Umzug ins Sonnwendviertel gewohnt?



Wien (1.-9. Bezirk) 9 30%  
 Wien (10. Bezirk) 9 30%

Wien (11.-23. Bezirk) 10 33%  
 Other 2 7%

### Was ist Ihr Lieblingsort in Ihrer Wohnumgebung?

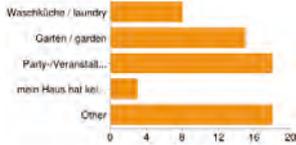
victor adler markt  
 Belvedere  
 Hauptbahnhof, Favoritenstrasse  
 Daheim  
 -  
 Garten  
 Hauptbahnhof  
 Innenhof vom Wohnhaus, Bahnhofsgelände  
 Viktor Adler Markt  
 habe ich nicht wirklich  
 Schloss Belvedere! mit dem Rad über die Argentinierstraße in die Stadt fahren zum Karlsplatz im Sommer!  
 Unser Innenhof  
 Belvedere, Botanischer Garten ist ruhig und erholsam. Arsenal(hier gibt es auch nette Lokale) Gastronomisch habe ich diesen noch nicht gefunden. Es gibt leider keine Kombination von Ruhe und gemütlich konsumieren. - Alles ist eher in Großer Dimension oder im Fluß und Bewegung. Die Favoritenstrasse ist zu eng, laut und achsial, die Wohngebiete haben keine tolle Infrastruktur; der Hauptbahnhof ist ein Gewusel -> die Nischen funktionieren noch nicht.  
 mein Hof, der Hauptbahnhof, die Favoritenstrasse, Tichy,  
 Heubergstetten  
 Unser Hof, Humboldtspark, Favoritenstraße  
 Hbf, Favo  
 Das Sonnwendviertel selbst  
 Ich habe nicht wirklich einen Lieblingsort; hoffe das wird der neue Park.  
 Böhmisches Prater  
 Volkspark Laaerberg  
 Wienerberg City und der See  
 Bildungscampus Sonnwendviertel  
 Hauptbahnhof und Bauernmarkt  
 Unser Wohnhaus (soviesso)  
 Hoffentlich bald der Park  
 Hof  
 Z1er Haus und Schweizergarten

### Warum mögen Sie diesen Ort, welche Qualitäten besitzt dieser?

gute Infrastruktur, öflis, autobahn, hbf, viele Einkaufsmöglichkeiten, Spar Pronto Hbf, Stadtnaehe, schoene Umgebunf (insb. wenn Park endlich fertig)  
 Tolle Infrastruktur, gutes Personal, tolle Architektur, Menschen aus nicht eklatant bildungsfernen Schichten  
 das angenehme ist, dass alles sehr nahe ist, man muss nicht weit gehen um einkaufen zu gehen. außerdem gibt es am Hauptbahnhof geschäfte die länger offen haben und eines sogar an Sonn-und Feiertagen.  
 Natur, Grün, wenig Menschen  
 -  
 Lebendig, große Auswahl, unterschiedliche Kulturen  
 Ruhe, Kultur, Grünfläche, Ästhetik, Architektur, Entschleunigung  
 Daheim ist daheim  
 Reisen am Hauptbahnhof und tägliche Einkäufe am Bauernmarkt  
 Innenhof: ruhig, grün, Schaukeln Bahnhofsgelände: weitläufig, schön anzusehen,...

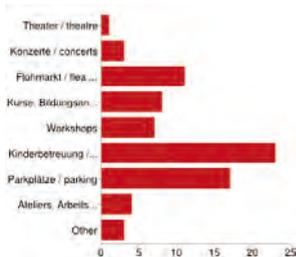
Gute Einkaufsmöglichkeiten und gute Verbindung zu allen Bezirken mit den öffentlichen Verkehrsmitteln  
 Favoritenstraße: Viele Geschäfte, man findet quasi alles was man braucht Unser Hof, Humboldtpark: tolle Spielplätze für unser Kind, toller Treffpunkt mit anderen  
 Weil es schön ist...  
 Kinderspielplatz)  
 Erholung  
 Ruhig und erholsam. Kein Konsumzwang, Ruhe für die Augen...  
 Modern und ruhig zugleich. Erholungsgebiet und Entertainment (Kino)  
 grün  
 Schloss Belvedere ist schnell und zu Fuß erreichbar, dort kann man viel Sonne tanken, weil sie länger scheint als in den Straßenschluchten in der Stadt.  
 Nachbarschaftlicher und freundschaftlicher Umgang miteinander, tolles Angebot an Räumlichkeiten.  
 Ruhig, nette Nachbarn  
 Lebendig, bunt, laut,  
 das Grüne zum Laufen  
 Architektur, Lieblingslokal (ringsmuth) gleich gegenüber, bahnorama, Verbindung nach ganz Europa

**Welche Gemeinschaftsräume nutzen Sie in Ihrem Wohnhaus?**



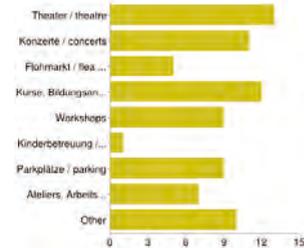
Waschküche / laundry	8	27%
Garten / garden	15	50%
Party-Veranstaltungsraum / partyroom	18	60%
mein Haus hat keine Gemeinschaftsräume / the building does not have common rooms	3	10%
Other	18	60%

**Welche öffentlichen Angebote gibt es in Ihrer Wohnumgebung?**



Theater / theatre	1	3%
Konzerte / concerts	3	10%
Flohmarkt / flea market	11	37%
Kurse, Bildungsangebote / (educational) courses	8	27%
Workshops	7	23%
Kinderbetreuung / child care	23	77%
Parkplätze / parking	17	57%
Ateliers, Arbeitsplätze, Studios (zum Mieten) / studios, workplaces (for rent)	4	13%
Other	3	10%

**Welche Angebote fehlen Ihnen bzw. wünschen Sie sich in Ihrer Wohnumgebung?**



Theater / theatre	13	43%
Konzerte / concerts	11	37%
Flohmarkt / flea market	5	17%
Kurse, Bildungsangebote / (educational) courses	12	40%
Workshops	9	30%
Kinderbetreuung / child care	1	3%
Parkplätze / parking	9	30%
Ateliers, Arbeitsplätze, Studios (zum Mieten) / studios, workplaces (for rent)	7	23%
Other	10	33%

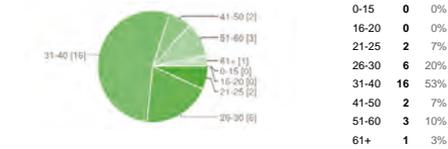
**Kommentare, Anregungen**

Nachts ist die Favoritenstrasse leider sehr leer und wirkt wie ausgestorben, was aber im Sommer nicht so ist. Außerdem gibt es nicht sehr viele Lokale/Restaurants in der Umgebung.  
 Das Viertel ist noch recht neu hat aber großes Potenzial. Großes Manko ist der noch nicht fertige Park und die dadurch entstehende Staubbelastung. Hauptbahnhof mit Shoppingmöglichkeiten ist sehr gut. Großeinkäufe mit Auto sind in Innerfavoriten nicht so berauschend.  
 Der neue Bezirk um den Hauptbahnhof ist sehr dicht bebaut. Der Park ist unbedingt erforderlich und wird sehr überannt sein. - GANZ WICHTIG wird die Verbindung zum Arsenal!!!! Wenn die beiden Freiräume zusammenspielen und mit guten Lokalen, oder einzelnen Veranstaltungsplätzen gemischt werden kann sich hier eine tolle Freizeit, Erholung und Konsum Ecke bilden. Die Verkehrssituation im 10. ist ein Autodomäne. Parkpickerl soll eingeführt werden, Parkstreifen und Fußgängerzonen aufwerten, Grüngestaltung, Lücken nützen!!!!!!  
 Super Wohngegend (Sonnenwendviertel) - sehr happy mit Mitbewohnern und Gemeinschaftsräumen, im Haus, Nahversorgung und sonstigen Angeboten. Ein gewaltiges Plus an Lebensqualität für uns!  
 Das neue Viertel hinter dem Hauptbahnhof sollte mehr kleine Geschäfte haben (Lebensmittel, Bioladen, Apotheke, kleine Läden (keine Handelsketten wie im Hauptbahnhof)

Wir hoffen auf mehr Infrastruktur im neuen Sonnwendviertel, damit wir nicht nur auf das Angebot des jetzigen 10. Bezirk angewiesen sind  
 Es mangelt an qualitativvoller Konsummöglichkeit: Bioläden, gut sortierte Buchhandlung, gutes Obstgeschäft, ökologische Putzerei... Fast alles im 10. Bezirk ist billig und hässlich. Hier herrscht Menge statt Qualität (Markt!) Außerdem ist der Bezirk extrem verschmutzt, sodass Einkäufen oder Aufhalten hier kein Vergnügen ist  
 Gratisparkplätze (für Gäste) fehlen  
 Ich finde den FB zu Allgemein gehalten...

## Angaben zur Person (anonym)

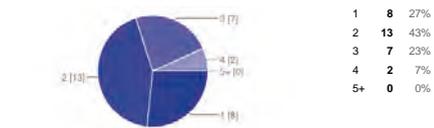
Wählen Sie Ihre Altersgruppe aus:



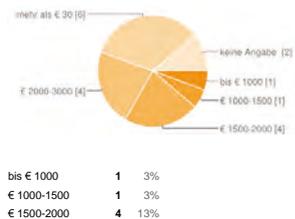
Wählen Sie Ihr Geschlecht:



Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?

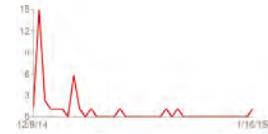


Wie hoch ist ihr monatliches Haushalts-Nettoeinkommen? (keine Pflichtfrage)



€ 2000-3000	4	13%
mehr als € 3000	6	20%
keine Angabe / n/a	2	7%

## Number of daily responses



# Fragebogen zur Bewohnerbefragung

## Konsum und Sonnwendviertel - Shopping and Sonnwendviertel

Der Fragebogen ist im Rahmen meiner Architektur-Diplomarbeit über Konsummöglichkeiten in Favoriten entstanden. Ich untersuche dabei das Angebot und den Bedarf von Einkaufsmöglichkeiten und anderer Formen von öffentlichen Nutzungen rund um das Gebiet des neuen Hauptbahnhofs. Die Arbeit erfolgt unter anderem in Zusammenarbeit mit der Gebietsbetreuung 10 und den ÖBB, welche ein Stadtentwicklungsgebiet in der Nähe der Favoritenstraße entwickelt. Ergebnisse, die unterstützenswert sind, können dabei in den kommenden Entwicklungsschritten Anwendung finden. Alle Daten werden selbstverständlich anonym und vertraulich behandelt. Für Rückfragen bin ich per e-mail unter [wimmer.joerg@gmail.com](mailto:wimmer.joerg@gmail.com) erreichbar.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

This form is for my master's thesis in architecture concerning consumerism and public space in Favoriten. My research field is the offer and use of shopping facilities and other different forms of public uses around the area of the main railway station. There is a collaboration between me and the GB10 and ÖBB, which is developing a new area near the pedestrian area Favoritenstraße. The results from my studies can be applied for designing the new public spaces in this area. Of course all information is handled anonymously. Please contact me via e-mail ([wimmer.joerg@gmail.com](mailto:wimmer.joerg@gmail.com)) if you have any further questions.

Thank you in advance for your contribution!

\* Required

## Einkaufen

Shopping

### 1. Wie oft nutzen Sie das Einkaufs-Angebot ... \*

How often do you use one of the following retail possibilities?  
Mark only one oval per row.

	öfter / more often	einmal die Woche / once a week	mehrmals im Monat / several times a month	einmal im Monat / once a month	seltener / less frequently
im Columbus-Center	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
am Victor-Adler-Markt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
auf der Fußgängerzone Favoritenstraße	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
sonstwo in 10 Gehminuten Entfernung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

### 2. Welche Geschäfte sind das?

Which shops?

.....

### 3. Wo in Wien kaufen Sie für gewöhnlich sonst noch ein?

Where else in Vienna do you go shopping?  
Check all that apply.

4./5. Bezirk

Other: .....

### 4. Wie zufrieden sind Sie mit dem Angebot in Ihrer Wohnumgebung? \*

How satisfied are you with retail in the area where you live?  
Mark only one oval.

sehr zufrieden / very satisfied

zufrieden / satisfied

neutral

wenig zufrieden / less satisfied

sehr unzufrieden / very unsatisfied

## Gastronomie

### 5. Wie oft nutzen Sie das Gastronomie-Angebot ... \*

How often do you use one of the following gastronomy possibilities?  
Mark only one oval per row.

	öfter / more often	einmal pro Woche / once a week	mehrmals im Monat / several times a month	einmal im Monat / once a month	seltener / less frequently
im Columbus-Center	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
am Victor-Adler-Markt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
auf der Fußgängerzone Favoritenstraße	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
sonstwo in 10 Gehminuten Entfernung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

### 6. Welche Lokale sind das?

Which business?

.....

### 7. Wo in Wien nutzen Sie für gewöhnlich sonst noch das gastronomische Angebot?

Where in Vienna do you use gastronomy as well?  
Check all that apply.

4./5. Bezirk

Other: .....

### 8. Wie zufrieden sind Sie mit dem Angebot? \*

How satisfied are you with gastronomy in the area where you live?  
Mark only one oval.

sehr zufrieden / very satisfied

zufrieden / satisfied

neutral

wenig zufrieden / less satisfied

sehr unzufrieden / very unsatisfied

## Umgebung

Neighbourhood

### 9. Wo haben Sie vor Ihrem Umzug ins Sonnwendviertel gewohnt? \*

Where did you live before you moved to Sonnwendviertel?  
Mark only one oval.

Wien (1.-9. Bezirk)

Wien (10. Bezirk)

Wien (11.-23. Bezirk)

Other: .....

### 10. Was ist Ihr Lieblingsort in Ihrer Wohnumgebung? \*

What is your favorite place in your neighbourhood?

.....

.....

.....

.....

.....

**11. Warum mögen Sie diesen Ort, welche Qualitäten besitzt dieser?**

What makes this place your favorite? Which qualities does it have?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**12. Welche Gemeinschaftsräume nutzen Sie in Ihrem Wohnhaus? \***

Which common rooms do you use in your apartment building?

Mark only one oval.

- Waschküche / laundry  
 Garten / garden  
 Party-/Veranstaltungsraum / partyroom  
 mein Haus hat keine Gemeinschaftsräume / the building does not have common rooms  
 Other: .....

**13. Welche öffentlichen Angebote gibt es in Ihrer Wohnumgebung? \***

Which public offers are in your neighbourhood?

Check all that apply.

- Flohmarkt / flea market  
 Parkplätze / parking  
 Kurse, Bildungsangebote / (educational) courses  
 Ateliers, Arbeitsplätze, Studios (zum Mieten) / studios, workplaces (for rent)  
 Kinderbetreuung / child care  
 Workshops  
 Theater / theatre  
 Konzerte / concerts  
 Other: .....

**14. Welche Angebote fehlen Ihnen bzw. wünschen Sie sich in Ihrer Wohnumgebung? \***

Which public offers are missing/would you like to have in your neighbourhood?

Check all that apply.

- Workshops  
 Ateliers, Arbeitsplätze, Studios (zum Mieten) / studios, workplaces (for rent)  
 Parkplätze / parking  
 Flohmarkt / flea market  
 Kinderbetreuung / child care  
 Konzerte / concerts  
 Kurse, Bildungsangebote / (educational) courses  
 Theater / theatre  
 Other: .....

**15. Kommentare, Anregungen**

Comments, suggestions

.....  
.....  
.....  
.....

**Angaben zur Person (anonym)**

Personal information

**16. Wählen Sie Ihre Altersgruppe aus: \***

Select your age range:

Mark only one oval.

- 0-15  
 16-20  
 21-25  
 26-30  
 31-40  
 41-50  
 51-60  
 61+

**17. Wählen Sie Ihr Geschlecht: \***

Select your sex:

Mark only one oval.

- männlich / male  
 weiblich / female

**18. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt? \***

How many people live in your household?

Mark only one oval.

- 1  
 2  
 3  
 4  
 5+

**19. Wie hoch ist ihr monatliches Haushalts-Nettoeinkommen? (keine Pflichtfrage)**

What is your monthly net income? (not obligatory)

Mark only one oval.

- bis € 1000  
 € 1000-1500  
 € 1500-2000  
 € 2000-3000  
 mehr als € 3000  
 keine Angabe / n/a

	Spezialbekleidung	Apotheke	Juwelier/Uhrenhändler	Tabak-Trafik
Ist dieses Geschäft Ihr einziges? Wenn nicht, wo befinden sich andere Standorte? Wenn ja, wie unterscheiden sich diese Standorte?	2 Standorte (1 Ecklokal, 1 Lokal in Zeile); Neukunden merken sich immer nur eines der beiden Lokale	nur 1 Standort	Familienmitglied führt eng verknüpftes Geschäft im 14. Bezirk	nur 1 Standort (gesetzlich vorgeschrieben)
Welches Angebot decken Sie mit Ihrem Geschäft ab? Haben Sie auch andere Angebote? zB Paketshop, Ticketverkauf, ...	nur Kerngeschäft	Kosmetikprodukte	USP Sportpreise	nur Kerngeschäft (gesetzlich vorgeschrieben)
Welchen Raum haben Sie sonst zur Verfügung? zB im Gebäude, außerhalb des Gebäudes, Lager, andere Räumlichkeiten, im Freiraum, im öffentlichen Raum	2 Lager (150 qm, 610 qm) und 1 Büro (180 qm), jeweils in Nebengebäuden	nur Geschäftslokal, welches in Kundenbereich und nicht zugänglichen Bereich geteilt ist	angrenzende Werkstatt	nur Geschäftslokal
Hätten Sie Bedarf an zusätzlichen Flächen? Warum? Wo? In welcher Form?	nein	derzeit nicht absehbar, hängt von künftigem Wachstum ab	nein	größeres Lokal wird gesucht, aber strenge Einschränkung des Standorts durch Tabakmonopolgesetz besteht
Hat sich die Nachfrage seit der Eröffnung der BahnhofCity verändert? Haben Sie auf diese Änderung reagiert und wie? Positiv/negativ, warum?	Wetterabhängig mehr Spontankäufe durch Bauarbeiter, Ausstattung von neu eröffneten Lokalen	merkbarer, langsamer Anstieg durch Laufkundschaft vom Bahnhof	10% mehr Laufkundschaft mit 20% weniger Geld; Parkplätze fehlen komplett	25% weniger Kundschaft und viel weniger Lotterieursätze
Hat sich Ihr Kundenstamm durch den Zuzug im neuen Teil des Sonnwendviertels verändert? Wie würden Sie diese Situation beschreiben? Positiv/negativ, warum?	nein	noch nicht feststellbar	nein	minimal
Bekommen Sie Anfragen zu Angeboten, die Sie nicht haben? Wenn ja, welche sind das? Von wem?	Billigprodukte, Onlinebestellungen	ja, lassen sich aber nicht zusammenfassen	Souvenirartikel	Kaltgetränke und Süßigkeiten, Verkauf dieser ist jedoch durch Tabakmonopolgesetz verboten
Planen Sie Änderungen in Ihrem Geschäft? Welche? Wann? Wie finanziert?	nein	derzeit nicht absehbar, hängt von künftigem Wachstum ab	nein	vor kurzer Zeit wurde das Lokal barrierefrei umgestaltet, vom Pächter selbst finanziert
Haben Sie von den Aktionen der Wirtschaftskammer gehört? Wenn ja, welche? Werden Sie daran teilnehmen?	ja: UHU etc. - es besteht aber ein Motivationsproblem der anderen Geschäftsinhaber	nein, aber Kontakt wird gesucht	ja, aber nichts konkret geplant	ja, wird aber nicht teilnehmen
sonstige Anmerkungen	kulturelle Angebote fehlen im Grätzl; überall zu viele Billigangebote mit schlechter Qualität, zu teure Mieten für die Kaufkraft im Grätzl	Kooperation mit Bildungseinrichtungen wird versucht werden	zu viel Schnellgastronomie im Grätzl verdrängt traditionelle Angebote. Der Teil der Favoritenstraße zw. Columbuscenter u. Hauptbhf. wird als Blinddarm der Fußgängerzone bezeichnet, billigere Mieten - an Passantenfrequenz anpassen	Favoritenstraße = Fast Food; hohe Fluktuationsrate bei Geschäftslokalen; Rückbesinnung auf Einkaufsstraße wäre für alle positiv

Tabak-Trafik	Markthändler	Markthändler	Imbissbetreiber
nur 1 Standort (gesetzlich vorgeschrieben)	zweiter Marktstand auf einem anderen Markt	nein	2. Stand in anderem Bezirk mit Familienmitglied
nur Kerngeschäft (gesetzlich vorgeschrieben)	Kerngeschäft (Obst, Gemüse)	Eier, Fleisch, Dosengemüse	Imbiss, Getränke, Kaugummi, kl. Süßigkeiten
nur Geschäftslokal	Marktstand während Marktbetrieb, Lager außerhalb Wiens	Zu Hause Lager, hier nur Marktstand	kleines Lager in der Nähe, geteilt mit Anderen
nein	nein, Lager bei Hof ist notwendig	größerer Stand	nein
nicht merklich	minimal	nein	mehr Passanten, etwas Umsatzrückgang
schwer zu beurteilen, glaube nicht	vielleicht ein bisschen, schwer zu beurteilen, immer etwas Fluktuation außer Kernkunden (diese sind wichtig)	nein	nein, fast immer unterschiedlich, wenige Stammkunden
selten, Kernangebot wird abgedeckt, deshalb nicht oft	ja, wenn saisonal unverfügbar	nein, da gesamtes Angebot sofort sichtbar	vegetarisches Essen
Umbau vor kurzem -> nein	hier nicht, eventuell anderen Markt versuchen	gerne größerer Stand	nein
ja, würde sich gern mehr beteiligen	nein	nein	nein
Lockerung der Gesetze wäre notwendig, sonst ist keine Änderung für das Geschäft möglich	mehr ursprüngliche Bauernmärkte in Wien um wo anders auch einen Stand zu führen	weniger Gastronomie am Viktor-Adler-Markt, dafür größerer Bauernmarkt, da Nachfrage hoch ist	billigere Miete für Stand

## Ergebnisse der Befragung der Geschäftsleute in der Favoritenstraße

# Fragebogen der Befragung der Geschäftsleute in Favoriten

Die Befragung findet im Rahmen meiner Architektur-Diplomarbeit über Konsummöglichkeiten in Favoriten gemeinsam mit der Wirtschaftskammer Wien (WKW) statt.

Ich untersuche dabei Veränderungen des Angebots und den Bedarf von Einkaufsmöglichkeiten und anderer Formen von öffentlichen Nutzungen rund um das Gebiet des neuen Hauptbahnhofs. Die Arbeit erfolgt außerdem in Zusammenarbeit mit der Gebietsbetreuung 10 und den ÖBB.

Alle Daten werden selbstverständlich anonym und vertraulich behandelt. Wenn Sie eine Frage nicht beantworten wollen, da diese eine gewünschte Anonymität auflösen würde (zB Angebote), können Sie diese überspringen oder notieren, dass diese Information nicht direkt publiziert werden soll.

Für Rückfragen bin ich per e-mail unter [wimmer.joerg@gmail.com](mailto:wimmer.joerg@gmail.com) erreichbar.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

## 1. Ist dieses Geschäft Ihr einziges? Wenn nicht, wo befinden sich andere Standorte?

Wenn ja, wie unterscheiden sich die beiden Standorte?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## 2. Welches Angebot decken Sie mit Ihrem Geschäft ab? Haben Sie auch andere Angebote?

zB Paketshop, Ticketverkauf, ...

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## 3. Welchen Raum haben Sie zur Verfügung?

zB im Gebäude, außerhalb dieses Gebäudes, Lager, andere Räumlichkeiten, im Freiraum, im öffentlichen Raum

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## 4. Hätten Sie Bedarf an zusätzlichen Flächen?

warum? wo? in welcher Form?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## 5. Hat sich die Nachfrage seit der Eröffnung der BahnhofCity verändert?

Haben Sie auf diese Änderung reagiert und wie? positiv/negativ, warum?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## 6. Hat sich Ihr Kundenstamm durch den Zuzug im neuen Teil des Sonnwendviertels verändert?

Wie würden Sie diese Situation beschreiben? positiv/negativ, warum?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## 7. Bekommen Sie Anfragen zu Angeboten, die Sie nicht haben?

Wenn ja, welche sind das? Von wem?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## 8. Planen Sie Änderungen in Ihrem Geschäft?

Welche? Wann? Wie finanziert?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## 9. Haben Sie von den Aktionen der Wirtschaftskammer gehört?

Wenn ja, welche? Werden Sie daran teilnehmen?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## 10. sonstige Anmerkungen

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

# Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

für Konsum relevante und überdenkenswerte Bestimmungen sind grün hervorgehoben  
 (Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/pdf/legende-flwbpl.pdf>)

## FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

### GRÜNLAND

Ländliche Gebiete

Erholungsgebiete

Parkanlagen

Kleingartengebiete

Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen

Sport- und Spielplätze

Freibäder

Grundflächen für Badehütten

sonstige für die Volksgesundheit und

Erholung der Bevölkerung notwendige

Grundflächen, z. B.

L

Epk  
Ekl  
Eklw  
Esp  
Ebd  
Ebh

E Lagerwiese

Schutzgebiete

Wald und Wiesengürtel

landwirtschaftliche Nutzung

Parkschutzgebiete

Friedhöfe

Sondernutzungsgebiete

SWW  
SwwL  
Spk  
F  
SN

### VERKEHRSBÄNDER

VB

### BAULAND

Wohngebiete

Wohngebiet-Geschäftsviertel

Wohngebiet-förderbarer Wohnbau

W  
W<sub>GV</sub>  
W<sub>FB</sub>

Gartensiedlungsgebiete

Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage

Gemischte Baugebiete

Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel

Gemischtes Baugebiet-förderbarer Wohnbau

Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet

Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen

GS  
GS<sub>GM</sub>  
GB  
GB<sub>GV</sub>  
GB<sub>FB</sub>  
GB<sub>BG</sub>  
GB<sub>F</sub>  
IG

Industriegebiete

mit bestimmter Verwendungs- oder

Nutzungsart (Beschränkung)

Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG

IG<sub>BS</sub>  
IG<sub>SI</sub>

## SONDERGEBIETE

gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.

SO

SO Kläranlage

Lagerplätze und Ländelflächen,  
mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)

SO<sub>LL</sub>  
SO<sub>LL/BS</sub>

Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG

SO<sub>SI</sub>

Sonstige Grundflächen für die Errichtung  
bestimmter, nicht unter eine andere Widmung  
fallende Gebäude bzw. Nutzungen, z.B.

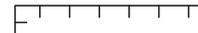
SO<sub>Markt</sub>

## ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPÄNE BZW. PLANDOKUMENTE

Grenze des Plangebietes



Grenze des Bausperregebietes



Genehmigte und bleibende

Bestimmungen (schwarz)

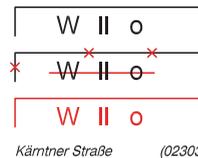
Aufzulassende, bzw. aufgelassene

Bestimmungen

Beantragte bzw. neu genehmigte

Bestimmungen

Straßencode, z. B.:



## BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

### FLUCHTLINIEN

Baulinien

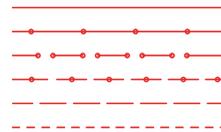
Straßenfluchtlinien

Verkehrsfuchtlinien

Grenzfluchtlinien

Baufuchtlinien

Grenzlinien



Genehmigte HÖHENLAGE

für Verkehrsflächen in der ersten Ebene  
in einer anderen Ebene

23.4  
31.4

Genehmigte QUERSCHNITTE

von Verkehrsflächen mit  
Schnittbezeichnungen

Fußweg

S1 S2  
Fw

## BAUKLASSEN (§75)

Grenzmaße der Bauklasse VI

z. B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m

I bis VI

32 - 38 m

## BAUWEISEN (§76)

offene Bauweise

gekuppelte Bauweise

offene oder gekuppelte Bauweise

Gruppenbauweise

geschlossene Bauweise

o  
gk  
ogk  
gr  
g

## STRUKTUREN (§77)

Strukturgebiet

Struktureinheit

StrG  
StrE

## Zusätzliche Festlegungen §5(4)

Soweit sie nicht durch die nachfolgenden

Zeichen besonders gekennzeichnet sind

BB

Schutzzonen



Wohnzonen



Stellplatzregulative nach d. Wr. Garagengesetz



Einkaufszentren

EKZ (... m²)

Beschränkung der Bebaubaren Fläche

z. B. auf 100m² oder auf

20% der Bauplatzfläche oder auf

20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes

100m²  
20%  
[20%]

Laubengänge

Lg

Durchfahrten

Df

öffentliche

öDf

Arkaden

Ak

Durchgänge

Dg

öffentliche

öDg

öffentliche Aufschließungsleitungen

(Einbauten - Trasse)

Ebt | 8,00

## Beschränkung der Gebäudehöhen

z.B. auf 14m oder auf

67.5m über Wiener Null

14m  
+67.5m

Grundflächen für öffentliche Zwecke

gärtnerische Ausgestaltung

keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen

ÖZ  
G  
P

Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung  
und Erhaltung von Straßen

§ 53

16. Juli 2014  
**ZEICHENERKLÄRUNG**  
**FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN**  
 und deren Darstellung in der Mehrweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Titelseite und Rückseite: Marktgeschehen am neuen Quartiersplatz und Markt in der Inventarhalle (eigene Darstellungen zusammen mit Andreas Pasqualini)

Abb. 2 Entwurf auf Basis des Plan Voisin von Le Corbusier – strikte Trennung zwischen urbanen Aktivitäten (Quelle: Rüskaamp, 2011, online)

Abb. 3 Marktgeschehen am Bauernmarkt in der Leibnizgasse, Favoriten (eigenes Foto)

Abb. 4 temporäre Verkaufsstände im Einkaufszentrum Bikinihaus (denkmalgeschütztes ehemaliges Industriegebäude) in Berlin (eigenes Foto)

Abb. 5 Markthalle Meiselmarkt in Wien an ein Einkaufszentrum angeschlossen. Freie Flächen werden für informellen Verkauf genutzt (eigenes Foto)

Abb. 6 Mariahilfer Straße nach dem Umbau der Straße in eine Begegnungszone (eigenes Foto)

Abb. 7 Angeeignete Marktfläche vor der Markthalle in Gdynia (eigenes Foto)

Abb. 8 Markthalle in Gdynia (eigenes Foto)

Abb. 9 improvisierter Bücherschrank in Amsterdam (eigenes Foto)

Abb. 10 Bücherschrank in Margareten, Wien (eigenes Foto)

Abb. 11 Übersicht von Angeboten der Sharing-Economy nach Verfügbarkeit (online | offline) (eigene Darstellung nach eigener Erhebung)

Abb. 12 Verfahren zur Erstellung und Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans (eigene Darstellung)

Abb. 13 Alois-Drasche-Park mit Zugängen über die angrenzenden Verkehrsflächen (Quelle: wien.gv.at/stadtplan)

Abb. 14 Planquadrat-Park mit Zugängen über öffentliche Durchgänge (öDg lt. FWuBP) (Quelle: wien.gv.at/stadtplan)

Abb. 15 Auszug von wien.gv.at/stadtplan mit der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und den zusätzlichen textlichen Bestimmungen des Sonnwendviertels (eigene Darstellung auf Basis von wien.gv.at/stadtplan)

Abb. 16 Ablauf von der Vorgabe des Stadtentwicklungsplans „STEP“ bis hin zum Beginn der Errichtung der Gebäude durch den jeweiligen Bauträger. (eigene Grafik)

Abb. 17 Ablauf der Ausschreibung von Grundstücken für Wohnbebauung, die vom Wohnfonds für eine Vergabe erworben wurden (eigene Darstellung auf Basis von wohnfonds\_wien, 2015d, online)

Abb. 18 Typen von Wohnbauträgern in Wien

Abb. 19 Innenhöfe eines Blocks im neuen Sonnwendviertel. Die Linien zeigen die strikte Trennung der Grundstücke und deren wenig integrierte gemeinsame Gestaltung (eigenes Foto)

Abb. 20 Varianten der Grundrisse für eine SMART-Wohnung, eine halböffentliche Nutzung wäre ebenfalls möglich, wie im Grundriss ganz rechts ersichtlich (eigene Darstellung nach wohnfonds\_wien, 2013, S. 8)

Abb. 21 Ablauf zum Erhalt einer gefördernten Wohnung über das Wohnservice Wien (eigene Darstellung auf Basis von Wohnservice Wien Ges.m.b.H., 2015, online)

Abb. 22 Fertig gestellte Wohnbauten im Sonnwendviertel mit ungenutzten Erdgeschoß-Geschäftslokalen zur Baustelle des Helmut-Zilk-Parks orientiert (eigenes Foto)

Abb. 23 Gemeinschaftsraum im 6. Stock, Projekt: Sonnwendviertel C02.02 (eigenes Foto)

Abb. 24 Gemeinschaftsfläche in Form von Erschließungsfläche im Erdgeschoß, Projekt: Sonnwendviertel C02.02. Eine halböffentliche Mehrfachnutzung im Erdgeschoß ist einfacher realisierbar (eigenes Foto)

Abb. 25 Typen von Läden (eigene Darstellung nach Heisel, 2007, S. 08-4)

Abb. 26 Möglicher Vergabeablauf durch GBV und Bewohner (eigene Darstellung)

Abb. 27 Lage des Bezirks in Wien (eigene Darstellung auf Basis von wien.gv.at/stadtplan)

Abb. 28 Lage des Bezirks in Wien (eigene Darstellung auf Basis von wien.gv.at/stadtplan)

Abb. 29 Lage des Bezirks in Wien (eigene Darstellung auf Basis von wien.gv.at/stadtplan)

Abb. 30 Lage des Bezirksteils in Wien (eigene Darstellung auf Basis von wien.gv.at/stadtplan)

Abb. 31 öffentliche Anbindung des Stadtteils (eigene Darstellung auf Basis von wien.gv.at/stadtplan)

Abb. 32 Kreuzungsbereich Südtiroler Platz (eigenes Foto)

Abb. 33 Bereich Margaretengürtel/Wiedner Gürtel (eigenes Foto)

Abb. 34 Übersichtsplan mit den Bestandsgebäuden am Entwicklungsgebiet und der Umgebung (eigene Darstellung auf Basis von wien.gv.at/stadtplan)

Abb. 35 Schnitte der Bebauung entlang des Entwicklungsgebiets (eigene Darstellung)

Abb. 36 Einwohnerdichte entlang des Gürtels (eigene Darstellung auf Basis von wien.gv.at/stadtplan)

Abb. 37 Bebauung an ausgewählten Teilen des Gürtels (eigene Darstellung)

Abb. 38 Industrie- und Wohnbebauung am Margaretengürtel (eigenes Foto)

Abb. 39 Grundriss des neuen Südtiroler Platzes (Quelle: zwopk Architekten)

Abb. 40 Neue Topographie des Südtiroler Platzes (Quelle: zwopk Architekten)

Abb. 41 Panorama der Gürtelkreuzung Kliebergasse/Landgutgasse (eigenes Foto)

Abb. 42 Übersichtsplan der Favoritenstraße (eigene Darstellung)

Abb. 43 Blick Richtung Süden zum Columbuscenter Ecke Johannergasse/Favoritenstraße (eigenes Foto)

Abb. 44 Leerstand im unteren Teil der Favoritenstraße einer ehemaligen Videothek (eigenes Foto)

Abb. 45 Übersichtsplan der Widmung der Favoritenstraße (eigene Darstellung auf Basis von wien.at: Magistrat der Stadt Wien, 2015, online)

Abb. 46 Legende der generalisierten Flächenwidmung (eigene Darstellung auf Basis von wien.gv.at/stadtplan)

Abb. 47 Vorplatz des Bahnoramas | Beginn der Fußgängerzone Favoritenstraße im 10. Bezirk (eigenes Foto)

Abb. 48 Geschoßpläne des Columbus Centers (Quelle: Columbus Center Betriebsgesellschaft m.b.H., 2013, online)

Abb. 49 Vorplatz des Columbus Centers (eigenes Foto)

Abb. 50 Station Keplerplatz Richtung Reumannplatz (eigenes Foto)

Abb. 51 Ecke Quellenstraße/Favoritenstraße (eigenes Foto)

Abb. 52 Marktgeschehen am Bauernmarkt in der Leibnizgasse (eigenes Foto)

Abb. 54 Umgebung der Favoritenstraße (eigene Fotos)

Abb. 55 Umgebung der Favoritenstraße (eigene Fotos)

Abb. 56 Umgebung der Favoritenstraße (eigene Fotos)

Abb. 57 Umgebung der Favoritenstraße (eigene Fotos)

Abb. 58 Zentralbereich der Favoritenstraße und die möglichen Erweiterungen durch das Entwicklungsgebiet und Bahnoramaplatz (eigene Darstellung auf Basis von Wirtschaftskammer Wien, 2013, S. 16)

Abb. 59 Übersichtsplan über den Masterplan des Projekts Hauptbahnhof und des Entwicklungsgebiets (eigene Darstellung)

Abb. 60 ÖBB-Konzernstruktur (eigene Darstellung auf Basis von <http://konzern.oebb.at/de/Konzern/Organisation/index.jsp>)

Abb. 61 Gastronomie am Hauptbahnhof – hauptsächlich internationale Imbissketten (eigenes Foto)

Abb. 62 Mallbereich des Einkaufszentrums Hauptbahnhof: keine Möbel, lediglich das Stehen und Gehen sind hier möglich (eigenes Foto)

Abb. 63 Wartebereich beim Eingang in Richtung Favoriten: gesammelter Bereich mit Sitzmöbeln erleichtert die Überwachung ruhender Menschen (eigenes Foto)

Abb. 64 Übersichtsplan der momentan größten Projekte auf Grundstücken der ÖBB in Wien (eigene Grafik)

Abb. 65 Visualisierung des Sonnentwärtels (Quelle: ÖBB-Infrastruktur AG, 2012, online)

Abb. 67 Luftbildaufnahme Entwicklungsgebiet und Hauptbahnhof Wien (Quelle: Apple Maps zugr. 6.1.2015)

Abb. 66 historische Karte um 1946 (Quelle: [wien.gv.at/stadtplan](http://wien.gv.at/stadtplan))

Abb. 69 Foto der Gösserhalle (Quelle: Wessendorf, 2011, S. 25)

Abb. 68 Foto der Inventarhalle (Quelle: Wessendorf, 2011, S. 26)

Abb. 70 Plan mit Nutzungsverteilung im Erdgeschoß nach Arch. Wessendorf (eigene Darstellung auf Basis von Arch. Wessendorf)

Abb. 71 Beispiel Laubengang-Wohnhaus, Arch. Kaufmann (Quelle: Heisel, 2007, p 03-49)

Abb. 72 Darstellung der geänderten Volumina für Kindergarten | Schule (eigene Darstellung)

Abb. 73 Übersicht über geänderte Gebäude (eigene Darstellung)

Abb. 74 Gebäudenutzungen nach dem Entwurf von Arch. Wessendorf (eigene Darstellung)

Abb. 75 geänderte Gebäudenutzungen (eigene Darstellung)

Abb. 76 mögliche Durchwegungen im Entwicklungsgebiet (eigene Darstellung)

Abb. 77 Erdgeschoßnutzungen mit den Änderungen sowie der neuen Kategorie *Solidarnutzung* (eigene Darstellung)

Abb. 78 Illustration der Finanzierung zur Schaffung von Solidarflächen am Beispiel eines Gebäudeblocks am Entwicklungsgebiet (eigene Darstellung)

Abb. 79 Lage des Gebäudeblocks im Entwicklungsgebiet (eigene Darstellung)

Abb. 80 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Entwicklungsgebiets auf Basis des Gewinnerentwurfs (eigene Darstellung)

Abb. 81 Potentieller Nutzungsdruck auf den öffentlichen Raum (Quelle: Stadt Wien - MA 17, 2013, S. 193)

Abb. 82 Gestaltungsvorschlag zum Quartiersplatz am Columbusplatz auf Basis der Flächenwidmung (eigene Darstellung)

Abb. 83 Lageplan des Schnitts entlang der Laxenburger Straße (eigene Darstellung)

Abb. 84 Schnitt entlang der Laxenburger Straße, um die Möglichkeiten der Solidarnutzung zu zeigen (eigene Darstellung)

Abb. 85 Darstellungen zur Lage und Nutzungsverteilung der Inventarhalle (eigene

Darstellung)

Abb. 86 Darstellungen zur Lage und Nutzungsverteilung der Gösserhalle (eigene Darstellung)

Abb. 87 Darstellungen zur Lage und Nutzungsverteilung der Townhouses (eigene Darstellung)

Abb. 88 Beispielgeschäft für niederschwelligen Konsum und Verkauf (eigene Darstellung)

Abb. 89 Zuständigkeiten im Betrieb und Verwaltung der Flächen (eigene Darstellung)

# Quellenverzeichnis

## Literaturquellenverzeichnis

**Anders, G.** (1998). Stadt der Öffentlichkeit zum Stadtbau. Frankfurt am Main: Haag und Herchen

**Atkinson, R.** (2003). Domestication by Cappuccino or a Revenge on Urban Space? Control and Empowerment in the Management of Public Spaces. *Urban Studies*, 40(9), 1829-1843 doi: 10.1080/0042098032000106627

**Bahrdt, H. P., & Herlyn, U.** (1998). Die moderne Großstadt Soziologische Überlegungen zum Städtebau. Wiesbaden: Springer Fachmedien

**Baum, M.** (2008). Urbane Orte ein Urbanitätskonzept und seine Anwendung zur Untersuchung transformierter Industrieareale. Karlsruhe: Univ.-Verl.

**Benevolo, L.** (2000). Die Geschichte der Stadt (8. Aufl. ed.). Frankfurt am Main New York: Campus-Verl

**Berding, U.** (2010). Stadträume in Spannungsfeldern Plätze, Parks und Promenaden im Schnittbereich öffentlicher und privater Aktivitäten. Detmold: Rohn

**Senatsverwaltung** für Stadtentwicklung Berlin. (2007). Urban pioneers : Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung = temporary use and urban development in Berlin. Berlin: Jovis

**Bihler, M. A.** (2004). Stadt, Zivilgesellschaft und öffentlicher Raum das Beispiel Berlin Mitte. Münster: LIT

**Bittner, R.** (2001). Die Stadt als Event: Zur Konstruktion urbaner Erlebnisräume. Frankfurt/Main: Campus-Verlag

**Botsman, R., & Rogers, R.** (2010). What's mine is yours the rise of collaborative consumption. New York, NY: HarperBusiness. E-Book Edition

**Bousska, H.** (2012). Wiener Märkte. Erfurt: Sutton

**Brendgens, G.** (2005). UTOPIE kreativ Heft 182 (Dezember 2005). S. 1088-1097. Rosa Luxemburg Stiftung

**Brune, W.** (1996). Die Stadtgalerie: ein Beitrag zur Wiederbelebung der Innenstädte. Frankfurt u.a.: Campus

**Bundesstiftung Baukultur.** (2014). Baukulturbericht: Gebaute Lebensräume der Zukunft – Fokus Stadt, Medialis: Berlin

**BUWOG** Group (2014). Erster Wiener Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2014

**Clarke, D. & Bradford, M.,** (1998), Public and Private Consumption and the City, *Urban Studies*, 35, issue 5-6, S. 865-888

**Coletti, P. & T. Aichner** (2011). Mass Customization: An Exploration of European Characteristics. Heidelberg u.a.: Springer

**Czeike, F.** (1993). Historisches Lexikon Wien: in 6 Bänden. 2. De - Gy, Wien: Kremayr & Scheriau

**Czeike, F.** (1994). Historisches Lexikon Wien: in 6 Bänden. 3. Ha - La, Wien: Kremayr & Scheriau

**Czeike, F. & Groner, R.** (1974). Das große Groner-Wien-Lexikon: Wien: Molden

**Eckardt, F.** (2003). Consumption and the post-industrial city. Frankfurt a.M.: Peter Lang

**Eckardt, F.** (2004). Soziologie der Stadt. Bielefeld: Transcript-Verlag

**EHL Immobilien GmbH** (2014a). Geschäftsflächenbericht Österreich Frühjahr 2014

**EHL Immobilien GmbH** (2014b). Büromarktbericht Österreich Frühjahr 2014

**Falk, B.** (1998). Das grosse Handbuch Shopping-Center: [Einkaufspassagen, Factory-Outlet-Malls, Urban-Entertainment-Center]. Landsberg/Lech: mi verlag moderne industrie

**García Leguizamón, F.M.** (2009). Vom klassischen zum virtuellen öffentlichen Raum: Das Konzept der Öffentlichkeit und ihr Wandel im Zeitalter des Internet. Dissertation. FU Berlin

**Geschäftsgruppe** für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung (2013). Wiener Wohnbau Jahresbericht 2013. Wiener Wohnbauauforschung

**Goss, J.** in *Annals of the Association of American Geographers* (1993). The "Magic of the Mall" - An Analysis of Form, Function, and Meaning in the Contemporary Retail Built Environment. Taylor & Francis

**Gottdiener, M.** (1985). The social production of urban space. Austin: Univ. of Texas Press

**Haderlein, A. et. al.** (2013). Salestrends: Strategien für den erfolgreichen Handel von morgen. Frankfurt: Zukunftsinstitut GmbH

**Harlander, T. & Kuhn, G.** (2005). Renaissance oder Niedergang? zur Krise des öffentlichen Raums im 20. Jahrhundert

**Häussermann, H. & Siebel, W.** (1992). Urbanität. Wien: Magistrat der Stadt Wien

**Häussermann, H. et.al.** (2004). Stadtsoziologie eine Einführung. Frankfurt am Main: Campus

**Heisel, J.** (2007). Planungsatlas: Das kompakte Praxishandbuch für den Bauentwurf. Berlin: Bauwerk Verlag

**Hertzberger, H. & van Vlijmen, M.** (2001). Lessons for Students in Architecture: 010 Publishers

**Hügli, A. & Lübcke, P.** (2013). Philosophielexikon: Personen und Begriffe der abendländischen Philosophie von der Antike bis zur Gegenwart. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt Taschenbuch Verlag

**IFSI.** (2010). Endbericht der Studie "Zum Verhältnis von Wohnzufriedenheit und Gemeinschaftseinrichtungen an jüngeren Beispielen im geförderten Wiener Wohnbau. Wien: Institut für Foresight und systemische Innovation

**Jacobs, J.** (1961). The death and life of great American cities. New York: Vintage Books

**Jong, J.** (2008). Always Building: The programmable environment. Michigan: Herman Miller

**Kährholm, M. et. al.** (2014). Spatial resilience and urban planning: Addressing the interdependence of urban retail areas. *Cities*, 36(0), 121-130 doi: <http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2012.10.012>

**Klaus, G. & Buhr, M.** (1972). Marxistisch-Leninistisches Wörterbuch der Philosophie. Bd. 1. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt Taschenbuch Verlag

**Knierbein, S.** (2010). Die Produktion zentraler öffentlicher Räume in der Aufmerksamkeitsökonomie ästhetische, ökonomische und mediale Restrukturierungen durch gestaltwirksame Koalitionen in Berlin seit 1980. (Diss Bauhausuniv Weimar, 2009), Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften

**Knierbein, S. et. al.** (2012). Street markets in Vienna and Budapest economic (inter)action spheres for migrants in Dabringer, M. and Trupp, A. (eds.), *Wirtschaften mit Migrationshintergrund. Zur soziokulturellen Bedeutung ethnischer Ökonomien in urbanen Räumen*, StudienVerlag

**Knippenberger, U.** (2012). Regionale Governance des Funktionswandels von Flughafen Eine Analyse am Beispiel der 'Airport City' Frankfurt am Main. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften

**Korab, R. et al.** (2010). einfach sozialer wohnbau: Aktuelle Herausforderungen an den geförderten Wiener Wohnbau und Eckpfeiler eines Programms „einfach sozialer wohnbau“. Wiener Wohnbauforschung

**Kranewitter, H.** (2010). Liegenschaftsbewertung. Wien: MANZ Verlag

**Lefebvre, H.** (1991). The production of space. Oxford u.a.: Blackwell

**Leitner, C.** (2007a). Wieden: Wiens 4. Bezirk in alten Fotografien. Wien: Ueberreuter

**Leitner, C.** (2007b). Favoriten: Wiens 10. Bezirk in alten Fotografien. Wien: Ueberreuter

**Leitner, C.** (2008). Margareten: Wiens 5. Bezirk in alten Fotografien. Wien: Ueberreuter

**Lippitsch, D.** (2009). Öffentlicher Raum: ein Streifzug durch das Wien von heute. Wien: Bohmann

**Lowe, G. & Lovejoy, F.** (2000). Shopping Malls as Teenage Public Space. University of New South Wales.

**Madanipour, A.** (1999) 'Why are the Design and Development of Public Spaces Significant for Cities?' *Environment and Planning B: Planning and Design* 26: 879-891

**Madanipour, A. et al.** (2014). Public space and the challenge of urban transformation in Europe. New York, London: Routledge

**Merten, K.** (2007). Grundlagen der Kommunikationswissenschaft (3. Aufl. ed.). Berlin u.a.: LIT-Verlag

**Miller, E.** (2005). Solidarity Economy: Strategies for Building New Economies From the Bottom-Up and the Inside-Out. *Grassroots Economic Organizing*

**Miller, E.** (2013). Community Economy: Ontology, Ethics and Politics for Radically-Democratic Economic Organizing. University of Western Sydney

**Novy, J. & Peters, D.** (2011). Stuttgart 21: weder "einzigartig" noch "beispielhaft": Was uns ein Blick auf ausländische Verkehrs- und Stadtentwicklungsprojekte lehren kann. [online] in *II/2011 PNDOnline*

**ÖBB-Infrastruktur AG.** (2013). Geschäftsbericht 2013: ÖBB-Infrastruktur AG.

**Owyang, J. et al.** (2013). The Collaborative Economy. San Mateo: Altimeter Group

**Petrovic, M. et. al.** (2009). Der Wiener Gürtel: Wiederentdeckung einer Prachtstraße. Wien: Brandstätter

**Ritter, E.-H. et. al.** (2005). Handwörterbuch der Raumordnung (4., neu bearb. Aufl., Redaktionssausschuss: Ernst-Hasso Ritter (Leitung) ... [et al.] ed.). Hannover: Verlag der ARL

**Schlemm, A.** (2011). Herrschaftsfrei wirtschaften: Produktionsverhältnisse, solidarische Ökonomie. Seitenhieb-Verlag

**Schubert, H.** (2000). Städtischer Raum und Verhalten: zu einer integrierten Theorie des öffentlichen Raumes. Opladen: Leske + Budrich

**Seiß, R.** (2013). Wer baut Wien? Hintergründe und Motive der Stadtentwicklung Wiens seit 1989. Wien u.a.: Verlag Anton Pustet

**Selle, K.** (1992). Vom 'sparsamen Umgang' zur 'Vision offener Räume': Stadtentwicklung und Freiraumpolitik für die 90er Jahre – Vorträge, Texte, Materialien. Dortmund: Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur.

**Selle, K.** (2002). Was ist los mit den öffentlichen Räumen? Analysen, Positionen, Konzepte (1. Auflage ed.). Dortmund: Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur

**Sennett, R.** (2006). The Open City, Newspaper Essay: Urban Age

**Simmel, G.** (2006). Die Großstädte und das Geistesleben. Frankfurt am Main: Suhrkamp

**Stadt Wien - MA 17.** (2013). Wiener Integration- & Diversitätsmonitor 2011-2013

**Stadt Wien - MA 18.** (2005). Werkstattbericht Nr. 78: Auf dem Weg zu nachhaltigen Stadt

**Stadt Wien - MA 18.** (2012a). Werkstattbericht Nr. 121: Perspektive Erdgeschoß

**Stadt Wien - MA 18.** (2012b). Werkstattbericht Nr. 127: Praxisbuch Partizipation: Gemeinsam die Stadt entwickeln

**Stadt Wien - MA 18.** (2014a). STEP 2025: Stadtentwicklungsplan Wien

**Stadt Wien - MA 18.** (2014b). Smart City Wien: Rahmenstrategie

**Stadt Wien - MA 23.** (2013). Statistisches Jahrbuch 2013

**Stadt Wien - MA 25.** (2013). Leitfaden der MA 25: zur Berechnung der förderbaren Nutzflächen für Mehrwohnhäuser und Heime

**Statistik Austria.** (2013). Registerbasierte Einkommen: Einkommen Kalenderjahr 2013

**Tockner, L.** (2012). Mietsteigerungen in Österreich und Wien: Auswertung aus dem Mikrozensus. Wien: Arbeiterkammer

**Tschulk, H.** (1985). X Favoriten: Wiener Bezirksführer. Wien, München: Jugend und Volk VerlagsgmbH

**Twickel, C.** (2010). Gentrifidingsbums, oder, Eine Stadt für alle. Hamburg: Edition Nautilus.

**Veblen, T.** (1912). The theory of the leisure class : an economic study of institutions (New ed.). New York ; London: Macmillan.

**Wall, A.** (2005). Victor Gruen - From urban shop to new city. Barcelona: Actar

**Watson, S.** (2009). The Magic of the Marketplace: Sociality in a Neglected Public Space

**Wohnbauvereinigung** für Privatangestellte. (2013). 60 Jahre Wohnbauvereinigung für Privatangestellte

**Wehrheim, J.** (2011). Forum Stadt Vierteljahreszeitschrift für Stadtgeschichte, Stadtsoziologie, Denkmalpflege und Stadtentwicklung. Stuttgart: Forum-Stadt-Verlag

**Westerbarkey, J.** (2013). Öffentlichkeitskonzepte und ihre Bedeutung für strategische Kommunikation

**Wirth, L.** (1938). Urbanism as a Way of Life in: The American Journal of Sociology, Vol. 44, No. 1. Chicago: University Press

**Wirtschaftskammer** Wien (2013). Masterplan zur Urbanitätsoffensive Wien: Erdgeschoßzonen in Wien

**wohnfonds\_wien.** (2009). bauträgerwettbewerbe 2009: qualitätswettbewerbe im wiener wohnbau: wohnfonds\_wien

**wohnfonds\_wien.** (2013). SMART-Wohnen: Bauträgerwettbewerb Sonnwendviertel II u. Lorenz-Reiter-Straße. Wien: wohnfonds\_wien

**Zenglein, M. & Müller, J.** (2007). Non-Aviation Revenue in the Airport Business – Evaluating Performance Measurement for a Changing Value Proposition. Berlin School of Economics

## Gesetze

**Bundesgesetz** über die Organisation der Sicherheitsverwaltung und die Ausübung der Sicherheitspolizei. Sicherheitspolizeigesetz (SPG). Fassung vom 22.3.2015

**Bundesgesetz** vom 6. Juli 1960, mit dem Vorschriften über die Straßenpolizei erlassen werden. Straßenverkehrsordnung 1960 - StVO. 1960. Fassung vom 23.1.2015

**Gesetz** über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe. Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) 1989. Fassung vom 8.10.2014

**Gesetz** über das Einstellen von Kraftfahrzeugen, kraftbetriebene Parkeinrichtungen und Tankstellen in Wien. Wiener Garagensetz 2008 – WGarG 2008. Fassung vom 15.9.2014

**Öffnungszeitengesetz** 2003. Fassung vom 11.3.2015

**Verordnung** der Wiener Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Heimplätzen, Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989. Neubauperordnung 2007. Fassung vom 22.3.2015

**Verordnung** des Magistrats der Stadt Wien, mit der eine Marktordnung erlassen wird. Marktordnung Wien 2006. Aufgrund der §§ 286 Abs. 1, 289 und 293 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994. Fassung vom 20.11.2014

**Wiener** Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch. Baurdnung für Wien (BO für Wien). Fassung vom 16.1.2015

## Sonstige Quellen

**Koll, D.** (2009). Resümeeprotokoll der Preisgerichtssitzung zur 1. Wettbewerbsstufe: Wettbewerbsverfahren Entwicklungsgebiet "D".

**Koll, D.** (2010). Resümeeprotokoll der Preisgerichtssitzung zur 2. Wettbewerbsstufe: Wettbewerbsverfahren Entwicklungsgebiet "D".

**ÖBB-CI&M** Werbeagentur GmbH. (2013). Imagefolder ÖBB Immobilien

**Österreichisches Institut für Bautechnik.** (2011). OIB Richtlinie 3: Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

**Wessendorf, J.** (2011). Masterplanbuch Entwicklungsgebiet: Vorabzug 08.06.2011

## Internetquellenverzeichnis

**Airbnb, Inc.** (2015): Wie Du Gäste beherbergst, online <https://www.airbnb.de/help/getting-started/how-to-host>, abgerufen am 01.03.2015.

**Austrian Council of Shopping Centers** (2014): Einkaufszentren in Österreich, online [http://www.acsc.at/images/Einkaufszentren\\_in\\_Oesterreich\\_2014.pdf](http://www.acsc.at/images/Einkaufszentren_in_Oesterreich_2014.pdf), abgerufen am 01.03.2015.

**Baumgärtel, T. & Zeit Online GmbH** (2014): Teile und verdiene, online <http://www.zeit.de/2014/27/sharing-economy-tauschen/>, abgerufen am 01.03.2015.

**Beirer, J. & Wiener Zeitung GmbH** (2015): Essen voller Mitgefühl, online [http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtleben/733263\\_Essen-voller-Mitgefuehl.html](http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtleben/733263_Essen-voller-Mitgefuehl.html), abgerufen am 01.03.2015.

**Bibliographisches Institut GmbH** (2013): Solidarität, die, online <http://www.duden.de/rechtschreibung/Solidaritaet>, abgerufen am 01.03.2015.

**Burgstaller, K. & derStandard.at** (2011): Auf Unis stehen Arbeiterkinder alleine da, online <http://derstandard.at/1313024981377/Auf-Unis-stehen-Arbeiterkinder-alleine-da>, abgerufen am 01.03.2015.

**Columbus Center Betriebsgesellschaft m.b.H.** (2013): Lagepläne, online <http://columbuscenter.at/center/lageplaene/>, abgerufen am 01.03.2015.

**Columbus Center Betriebsgesellschaft m.b.H.** (2014): Das Columbus Center, online <http://columbuscenter.at/center/>, abgerufen am 01.03.2015.

**Czaja, W. & derStandard.at** (2015): Die gemeine Last der Gemeinnützigen, online <http://derstandard.at/2000012980656/Die-gemeine-Last-der-Gemeinnuetzigen> abgerufen am: 22.03.2015.

**Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen** (2014): Mitglieder, online <http://www.dachverband.at/der-dachverband/mitglieder/>, abgerufen am 01.03.2015.

**Das Gschwandner Wien** (2013): Das Gschwandner: Wiederentdeckung eines Wiener Kulturorts, online <http://www.gschwandner.at/data/Gschwandner%20Bilanz%20Zwischennutzung%202012.pdf>, abgerufen am 01.03.2015.

**derStandard.at** (2010): Favoriten: Rote Arbeiter-Hochburg unter blauer Bedrängnis, online <http://derstandard.at/1271375801588/Favoriten-Rote-Arbeiter-Hochburg-unter-blauer-Bedraengnis>, abgerufen am 01.03.2015.

**derStandard.at** (2013): ÖBB soll 2015 stabil in der Gewinnzone fahren, online <http://derstandard.at/1360681761858/OeBB-soll-2015-stabil-in-der-Gewinnzone-fahren>, abgerufen am 01.03.2015.

**derStandard.at** (2014a): Viel Lob, leise Kritik für neue Wiener Bauordnung, online <http://derstandard.at/2000001846963/Neue-Wiener-Bauordnung-Viel-Lob-leise-Kritik>, abgerufen am 01.03.2015.

**derStandard.at** (2014b): Eröffnung des Wiener Hauptbahnhofs in Bildern, online <http://derstandard.at/2000006679434/Shoppen-und-Reisen-Der-neue-Wiener-Hauptbahnhof-wurde-offiziell-eroeffnet>, abgerufen am 01.03.2015.

**derStandard.at** (2014c): Ehemalige Wiener Ankerbrotfabrik wird zum sozialen Grätzel, online <http://derstandard.at/2000007111343/Ehemalige-Wiener-Ankerbrotfabrik-wird-zum-sozialen-Graetzel>, abgerufen am 01.03.2015.

**derStandard.at** (2015): Wienern bleibt immer weniger Geld zum Shoppen, online <http://derstandard.at/2000010929000/Wienern-bleibt-immer-weniger-Geld-zum-Shoppen>, abgerufen am 01.03.2015.

**Die Wiener Einkaufsstrassen & Wirtschaftskammer Wien** (2015): Viktor-Adler-Markt: Über uns, online <http://www.einkaufsstrassen.at/einkaufsgebiete/10-favoriten/viktor-adler-markt/ueber-uns/>, abgerufen am 01.03.2015.

**DiePresse.com** (2014): Wien: "Goldenes Quartier" fast fertig, online [http://diepresse.com/home/panorama/wien/3828036/Wien\\_Goldenes-Quartier-fast-fertig](http://diepresse.com/home/panorama/wien/3828036/Wien_Goldenes-Quartier-fast-fertig), abgerufen am 01.03.2015.

**ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG** (2015): Shopping, online <http://hauptbahnhofcity.wien/shopping/>, abgerufen am 01.03.2015.

**Employment Conditions Abroad Limited** (2013): Internationale Mietpreisstudie von ECA International: Moskau weltweit am teuersten, München in Deutschland vorne, online [http://www.eca-international.com/news/press\\_releases/7785/#.VQMrAEJ\\_Spo](http://www.eca-international.com/news/press_releases/7785/#.VQMrAEJ_Spo), abgerufen am 01.03.2015.

**Golden, S.** (2013): Urban Agriculture Impacts: Social, Health, and Economic: A Literature Review, online <http://asi.ucdavis.edu/resources/publications/UA%20Lit%20Review-%20Golden%20Reduced%2011-15.pdf>, abgerufen am 01.03.2015.

**Hans Lechner ZT GmbH** (2007): Expertenverfahren BahnhofCity Wien Hauptbahnhof, online [http://www.oebb-immobilien.at/de/Projektentwicklung/Hauptbahnhof\\_Wien/Expertenverfahren/aufgabenst.pdf](http://www.oebb-immobilien.at/de/Projektentwicklung/Hauptbahnhof_Wien/Expertenverfahren/aufgabenst.pdf), abgerufen am 01.03.2015.

**Hufler, D. & Köhl, M.** & Österreichischer Rundfunk (2011): „Megacities.“ In: matrix – computer & neue medien, online <http://oe1.orf.at/programm/263876>, abgerufen am 01.03.2015.

**Hutton, W. & Guardian News and Media Ltd.** (2015): Inequality has become a challenge to us as moral beings, online <http://www.theguardian.com/books/2015/jan/25/inequality-has-become-challenge-how-good-we-can-be-extract-will-hutton>, abgerufen am 01.03.2015.

**Imlinger, C.** & DiePresse.com (2014): Wie unverwechselbar ist die Wiener Innenstadt?, online <http://diepresse.com/home/panorama/wien/3807116/Wie-unverwechselbar-ist-die-Wiener-Innenstadt>, abgerufen am 01.03.2015.

**immo 360 grad gmbh** (n.d.): Impressum, online <http://www.immo-360.at/impressum.html>, abgerufen am 01.03.2015.

**International Council of Shopping Centers** (2015): Shopping Center Definitions, online <http://www.icsc.org/research/references/c-shopping-center-definitions>, abgerufen am 01.03.2015.

**Krutzler, D.** & derStandard.at (2014): Naschmarkt: Boom in den Abgrund, online <http://derstandard.at/2000006336747/Naschmarkt-Boom-in-den-Abgrund>, abgerufen am 01.03.2015.

**Krutzler, D.** & Winkler-Hermaden, R. & derStandard.at (2015): SPÖ-Klausur: Wien errichtet wieder Gemeindebauten, online <http://derstandard.at/2000012190062/SPOe-Klausur-Wien-verzichtet-2015-und-2016-auf-Gebuehrenerhoehungen>, abgerufen am 01.03.2015.

**Kurtzleben, D.** & Vox Media, Inc. (2014): The farmers' market fad is running out of steam, online <http://www.vox.com/2014/8/4/5967175/the-farmers-market-fad-is-running-out-of-steam>, abgerufen am 01.03.2015.

**Luscombe, B.** & Time, Inc. (2010): Do We Need \$75,000 a Year to Be Happy?, online <http://content.time.com/time/magazine/article/0,9171,2019628,00.html>, abgerufen am 01.03.2015.

**Madner, M.** & Verlagsgruppe NEWS Gesellschaft m.b.H. (2010): 5000 Zuhörer bei FPÖ-Kundgebung am Viktor-Adler-Markt. Ein Lokalausgang, online <http://www.format.at/politik/5000-zuhoerer-fpoe-kundgebung-viktor-adler-markt-ein-lokalausgang-277392>, abgerufen am 01.03.2015.

**Matzenberger, M.** & derStandard.at (2014): Der Wiener Hauptbahnhof ist eröffnet, zumindest offiziell, online <http://derstandard.at/2000006691407/Der-Wiener-Hauptbahnhof-ist-eroeffnet-zumindest-offiziell> abgerufen am: 24.3.2015.

**MediaService Osnabrück e.K.** (2011): ECE-Gruppe im Clinch mit Datenschützern, online [http://www.business-on.de/weser-ems/ece-centern-otto-kameraueberwachung-datenschutzbeauftragter-datenschuetzer\\_id17441.html](http://www.business-on.de/weser-ems/ece-centern-otto-kameraueberwachung-datenschutzbeauftragter-datenschuetzer_id17441.html), abgerufen am 01.03.2015.

**Mittendorfer, E.** (2013): Baugruppen nehmen das Wohnen selbst in die Hand, online <http://derstandard.at/1379292844459/Baugruppen-nehmen-das-Wohnen-selbst-in-die-Hand>, abgerufen am 01.03.2015.

**Moore, B.** & Los Angeles Times (1999): Cutting-Edge Clothes and Music at Ritual Expos, online <http://articles.latimes.com/1999/jul/09/news/cl-54193>, abgerufen am 01.03.2015.

**MuseumsQuartier Wien** (2009): Kein Alkoholverbot im MQ, online [http://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20090609\\_OTS0274/kein-alkoholverbot-im-mq](http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20090609_OTS0274/kein-alkoholverbot-im-mq), abgerufen am 01.03.2015.

**Nimmervoll, L.** & derStandard.at (2015): Soziologe Lessenich: "Das Recht auf Faulheit ist zeitlos", online <http://derstandard.at/2000011378025/Soziologe-Lessenich-Das-Recht-auf-Faulheit-ist-zeitlos>, abgerufen am 01.03.2015.

**ÖBB-Holding AG** (2013): Investitionen sind keine Geldverschwendung, online <http://blog.oebb.at/fakten/investitionen-keine-geldverschwendung/>, abgerufen am 01.03.2015.

**ÖBB-Holding AG** (2014): Organisation, online <http://konzern.oebb.at/de/Konzern/Organisation/index.jsp>, abgerufen am 01.03.2015.

**ÖBB-Immobilienmanagement GmbH** (2015): Neue Bahnhöfe, online [http://www.oebb-immobilien.at/de/Modernisierung\\_OeBB-Bahnhoefe/Neue\\_Bahnhoefe/index.jsp](http://www.oebb-immobilien.at/de/Modernisierung_OeBB-Bahnhoefe/Neue_Bahnhoefe/index.jsp), abgerufen am 01.03.2015.

**ÖBB-Infrastruktur AG** (2012): Visualisierungen Projektgebiet, [online] [http://www.hauptbahnhof-wien.at/imagemagick/ROOT/hbf/de/Service/Bildergalerien/Visualisierungen\\_Projektgebiet/Pg-25\\_VIS\\_Vogelperspektive-Park-von-Suedwesten.jpg.thumb?app=444](http://www.hauptbahnhof-wien.at/imagemagick/ROOT/hbf/de/Service/Bildergalerien/Visualisierungen_Projektgebiet/Pg-25_VIS_Vogelperspektive-Park-von-Suedwesten.jpg.thumb?app=444) [abgerufen am 01.03.2015].

**Omidi, M.** & Guardian News and Media Ltd. (2014): Anti-homeless spikes are just the latest in 'defensive urban architecture', online <http://www.theguardian.com/cities/2014/jun/12/anti-homeless-spikes-latest-defensive-urban-architecture>, abgerufen am 01.03.2015.

**Österreichischer Rundfunk** (2015): Nachbarschaftsgärten immer beliebter, online <http://wien.orf.at/news/stories/2698389/>, abgerufen am 01.03.2015.

**Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen** (2015a): Steigende Grundstückskosten bringen leistbares Wohnen in Bedrängnis, online <http://www.gbv.at/Page/View/4306>, abgerufen am 01.03.2015.

**Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen** (2015b): Wer sind die Gemeinnützigen?, online <http://www.gbv.at/Page/View/4182>, abgerufen am 01.03.2015.

**Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen** (2015c): Grundsätze und Ziele, online <http://www.gbv.at/Page/View/4183>, abgerufen am 01.03.2015.

**Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen** (2015d): Gemeinnützige Mietwohnungen mit Kaufoption, online <http://www.gbv.at/Page/View/4173>, abgerufen am 01.03.2015.

**perspektive:blau** (2015): Mass Customization: Maßgeschneidert vom Fließband, online <http://www.perspektive-blau.de/wissen/0703a/0703a.htm>, abgerufen am 01.03.2015.

**Putschögl, M.** & derStandard.at (2013): Wohnbau-Modelle klaffen auseinander, online <http://derstandard.at/1385171899100/Wohnbau-Modelle-klaffen-auseinander>, abgerufen am 01.03.2015.

**raith nonconform architektur vor ort** (n.d.): Das Neue Stadthaus, online <http://dasneuestadthaus.at/>, abgerufen am 01.03.2015.

**Rüskamp, W.** (2011): Städte - Logik, Form und Schönheit, online <http://www.badische-zeitung.de/literatur-rezensionen/staedte-logik-form-und-schoenheit--46464209.html>, abgerufen am 01.03.2015.

**Seiß, R.** & Neue Zürcher Zeitung AG (2012): Land der Siedler, online [http://www.nzz.ch/aktuell/feuilleton/kunst\\_architektur/land-der-siedler-1.17752605](http://www.nzz.ch/aktuell/feuilleton/kunst_architektur/land-der-siedler-1.17752605), abgerufen am 01.03.2015.

**Stadt Wien - Wiener Wohnen** (2015): Über Wiener Wohnen, online <https://www.wienerwohnen.at/ueber-uns/ueber.html>, abgerufen am 01.03.2015.

**Stadt Wien** (2009): Projekte im Bereich "einfach – mehrfach", online <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/mehrfachnutzung/projekte/>, abgerufen am 01.03.2015.

**Stadt Wien** (2014): Meiselmarkt, online <http://www.wien.gv.at/freizeit/einkaufen/maerkte/lebensmittel/meiselmarkt.html>, abgerufen am 01.03.2015.

**Stolitzka, A.** & derStandard.at (2014): Airbnb & Co: Gericht erschwert Privatvermietung, online <http://derstandard.at/2000002770991/OGH-schiebt-Airbnb-Co-Riegel-vor>, abgerufen am 01.03.2015.

**Strauss & Partner Development GmbH** (2013): Bürogebäude LX2, online [http://www.strauss-partner.com/uploads/media/LX2\\_Bildschirmpraesentation\\_2013.pdf](http://www.strauss-partner.com/uploads/media/LX2_Bildschirmpraesentation_2013.pdf), abgerufen am 01.03.2015.

**Sturmberger, W.** (2015): Margot Deerenberg, online <http://www.freundevonfreunden.com/de/workplaces/margot-deerenberg/>, abgerufen am 01.03.2015.

**Taub, A.** & Vox Media, Inc. (2014): Uber's catastrophic failure in India, online <http://www.vox.com/2014/12/8/7354035/ubers-catastrophic-failure-in-india>, abgerufen am 01.03.2015.

**Temel, R.** & architektur.aktuell (2014): Das kooperative Verfahren in Wien, online <https://www.architektur-aktuell.at/debatte/kommentar/robert-temel-das-kooperative-verfahren-in-wien>, abgerufen am 01.03.2015.

**The Economist Newspaper Limited** (2010): Collaborative consumption, online [http://www.economist.com/blogs/babbage/2010/04/peer-peer\\_car\\_rentals](http://www.economist.com/blogs/babbage/2010/04/peer-peer_car_rentals), abgerufen am 01.03.2015.

**Todd, C.** & Everywhere Productions, Inc. (2014): Improv Everywhere: „FAQ“, online <http://improveverywhere.com/faq/>, abgerufen am 01.03.2015.

**Tötzl, M.** & SPÖ Wien (2014): Facts & Erfolgszahlen, online <http://2015.donauinsselfest.at/facts-erfolgszahlen/>, abgerufen am 01.03.2015.

**Urmeyer, B.** & Ramo, B. (2015): MVRDV and Inside Urbanism: An Interview With Winy Maas, online <http://www.decoractions.com/mvrdv-and-inside-urbanism-an-interview-with-winy-maas.html>, abgerufen am 01.03.2015.

**Vivir bien** (n.d.): Ressourcen für solidarische Lebensweisen, online <http://vivirbien.medivirus.org/>, abgerufen am 01.03.2015.

**WeltN24 GmbH** (2008): Bitte, was ist eigentlich ein Pop-up-Store?, online <http://www.welt.de/lifestyle/article2334707/Bitte-was-ist-eigentlich-ein-Pop-up-Store.html>, abgerufen am 01.03.2015.

**wien.at: Magistrat der Stadt Wien** (2008): Voraussetzungen zur Erlangung einer geförderten Miet- und Genossenschaftswohnung, online <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/wohnungssuche/voraussetzungen-miete.html>, abgerufen am 01.03.2015.

**wien.at: Magistrat der Stadt Wien** (2009): Plan Quadrat - Park im Hof, online <https://www.wien.gv.at/umwelt/parks/anlagen/plan-quadrat.html>, abgerufen am 01.03.2015.

**wien.at: Magistrat der Stadt Wien** (2011): Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes, online <http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/besBestText.aspx?PNR=7768>, abgerufen am 01.03.2015.

**wien.at: Magistrat der Stadt Wien** (2014a): Auszug aus der Geschäftseinteilung des Magistrats der Stadt Wien (Stand: 01.10.2014), online <https://www.wien.gv.at/advvew/internet/AdvPrSrv.asp?Layout=geschaefteinteilung&Type=K&Hlayout=STELLE CD=2012101511392613>, abgerufen am 01.03.2015.

**wien.at: Magistrat der Stadt Wien** (2014b): Stadtentwicklungsplanung, online <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/>, abgerufen am 01.03.2015.

**wien.at: Magistrat der Stadt Wien** (2014c): Richtungsweisende Verbesserungen im Wiener Baurecht, online <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/bauordnungsnovelle.html>, abgerufen am 01.03.2015.

**wien.at: Magistrat der Stadt Wien** (2014d): Südtiroler Platz – Neugestaltung, online <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/architektur/oeffentlicher-raum/strassen-plaetze/suedtiroler-platz.html>, abgerufen am 01.03.2015.

**wien.at: Magistrat der Stadt Wien** (2014e): Viktor-Adler-Markt, online <http://www.wien.gv.at/freizeit/einkaufen/maerkte/lebensmittel/viktor-adler-markt.html>, abgerufen am 01.03.2015.

**wien.at: Magistrat der Stadt Wien** (2015): Stadtplan Wien, online <http://www.wien.gv.at/stadtplan/>, abgerufen am 01.03.2015.

**wien.at: Magistrat der Stadt Wien** (2015a): Genehmigung zur Aufstellung von Straßenständen – Antrag, online <https://www.wien.gv.at/amtsheifer/wirtschaft/maerkte/stand/strassenstand/aufstellung.html>, abgerufen am 01.03.2015.

**Wiener Dachverband für Sozial-Ökonomische Einrichtungen** (2015b): DSE Wien Mitglieder, online <http://www.dse-wien.at/mitglieder.html>, abgerufen am 01.03.2015.

**Wirtschaftskammer Oberösterreich** (2014): Anforderungen an die bauliche Ausführung und Ausstattung von kleinen Gastronomiebetrieben, online [https://www.wko.at/Content.Node/Service/Umwelt-und-Energie/Betriebsanlagen/Besondere-Anlagen/ooe/WKOOE\\_SC-Merkblatt\\_Kleingastronomie\\_20140617\\_Fassung\\_Juli\\_20.pdf](https://www.wko.at/Content.Node/Service/Umwelt-und-Energie/Betriebsanlagen/Besondere-Anlagen/ooe/WKOOE_SC-Merkblatt_Kleingastronomie_20140617_Fassung_Juli_20.pdf), abgerufen am 01.03.2015.

**Wirtschaftskammer Wien** (2014): 2. UHU-Stakeholderworkshop, online [https://www.wko.at/Content.Node/Service/Verkehr-und-Betriebsstandort/Betriebsstandort/w/20140603\\_UHU\\_Protokoll\\_2\\_Stakeholderworkshop.pdf](https://www.wko.at/Content.Node/Service/Verkehr-und-Betriebsstandort/Betriebsstandort/w/20140603_UHU_Protokoll_2_Stakeholderworkshop.pdf), abgerufen am 01.03.2015.

**Wirtschaftskammer Wien** (2015): Aktuelle Studie der WK Wien: Kaufkraft der Wiener Bevölkerung stagniert, online <https://www.wko.at/Content.Node/branchen/w/Einrichtungsfachhandel/ABO:-Aktuelle-Studie-der-WK-Wien:-Kaufkraft-der-Wiener-Bevo.html>, abgerufen am 01.03.2015.

**wohnfonds\_wien** (2013): SMART-Wohnbauprogramm, online [http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/130724\\_SMART-Wohnbauprogramm.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/130724_SMART-Wohnbauprogramm.pdf), abgerufen am 01.03.2015.

**wohnfonds\_wien** (2015): beurteilung, online <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/137>, abgerufen am 01.03.2015.

**wohnfonds\_wien** (2015a): grundstücksankauf, online <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/121>, abgerufen am 01.03.2015.

**wohnfonds\_wien** (2015b): über uns: impulse für die stadt, online <http://www.wohnfonds.wien.at/website/article/nav/106>, abgerufen am 01.03.2015.

**wohnfonds\_wien** (2015c): neubau – qualitätsvolles wohnen zu geförderten, kostengünstigen konditionen, online <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/100>, abgerufen am 01.03.2015.

**wohnfonds\_wien** (2015d): verfahren, online <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/135>, abgerufen am 01.03.2015.

**Wohnservice** Wien Ges.m.b.H. (2015): Ihr Weg zur Wohnung, online <https://www.wohnservice-wien.at/home/wohnungen/weg-zur-wohnung>, abgerufen am 22.03.2015.

**Zoidl, F. & derStandard.at** (2014): Paris besteuert Leerstand, online <http://derstandard.at/2000003216088/Paris-besteuert-Leerstand>, abgerufen am 01.03.2015.

Ich bedanke mich bei meinen Eltern und Großeltern für ihre bedingungslose Unterstützung während meiner Studienzeit,  
bei meinem Bruder, meinen Freunden und Freundinnen für ihr offenes Ohr und ihre Hilfsbereitschaft,  
und bei meiner Betreuerin Sabine Knierbein für die wertvollen Anregungen, Diskussionen und Ratschläge.