

## Smart Cities Demoprojekt „Mischung: Nordbahnhof“ kick off-Workshop

DATUM: Montag, 12. 06. 2017, 14-17 Uhr  
ORT: Nordbahn-Halle, Wien, Ecke Taborstraße-Leystraße

### AGENDA

- 14:00 Uhr **Begrüßung und Vorstellungsrunde**
- 14:15 Uhr **Einführung Demoprojekt „Mischung: Nordbahnhof“**
- 14:45 Uhr **Einführung in Arbeit in Kleingruppen (Worldcafe)**  
*Thema 1: Von der Masterplanung zur Umsetzung von Nutzungsmischung*  
*Thema 2: Orgware und Software zur Entwicklung von Nutzungsmischung*
- 15:00 Uhr **Arbeit in Kleingruppen**
- 16:30 Uhr **Präsentation der Ergebnisse**
- 16:45 Uhr **Schlussdiskussion und Ausblick**
- 17:00 Uhr **Ende kick off-Workshop**  
*optional: Besichtigung der Nordbahn-Halle (Baustelle design.build Nordbahn-Halle)*

## ZUSAMMENFASSUNG

### 1. Von der Masterplanung zur Umsetzung von Nutzungsmischung

Mit der Entwicklung neuer Stadtteile können nachhaltige Akzente der zukunftsfähigen Transformation von Stadt gesetzt werden. Ein neues Verständnis für die Mischung zeitgenössischer Formendes Wohnens und Arbeitens im ökologisch nachhaltigen Stadtquartier wurde bereits im Sondierungsprojekt Mischung:Possible! erarbeitet und der Fachöffentlichkeit über verschiedene Wege zugänglich gemacht (Arbeitsgruppen, Workshops, Veranstaltungen, Veröffentlichungen). Aufbauend auf diesen Grundlagen wurde im Rahmen des kick off-Workshops am ersten Thementisch diskutiert, wie sich die in städtebaulichen Leitbildern oder Masterplänen verankerten Qualitäten im Zuge der Realisierungsphasen tatsächlich umsetzen lassen. Ein besonderer Fokus wurde auf dabei auf die Umsetzung von Nutzungsmischung gelegt.

Bestätigt hat sich wiederholt, dass es einen großen Konsens über die übergeordneten konzeptuellen Voraussetzungen gibt, wie z. B. Flächen für Nutzungsmischung sollen eine langfristige Flexibilität aufweisen; Nutzungskonzepte sollen bauplatzübergreifend sein und den Aspekt der ökonomischen Leistbarkeit und sozialen Inklusion berücksichtigen; Notwendigkeit einer gewissen Kleinteiligkeit von Nutzungsmischung und Mobilität (im Sinne von möglichen Umzügen verschiedener Nutzungsarten innerhalb des Quartiers); Quartiersübergreifende Vernetzung von Nutzungsmischungskonzepten.

In der Wiener Stadtplanungspraxis erfolgt die Entwicklung neuer Stadtteile in größerem Maßstab zunächst meist über Masterpläne/Leitbilder im Rahmen von mehrstufigen Wettbewerben und kooperativen Verfahren. Die Akteurskonstellation in Abhängigkeit von Liegenschaftseigentum, Entwickler- und Investorengruppen, Stadtverwaltung und Zivilgesellschaft spielt hier bereits eine den künftigen Stadtteil maßgeblich prägende Rolle. Von großer Relevanz sind von Beginn an nicht nur formale und informelle Spielregeln, sondern die Einstellung einzelner AkteurInnen im Hinblick auf neue Herangehensweisen. Angst vor Leerstand dominiert beispielsweise trotz gegenteiliger empirischer Befunde das Denken und Handeln vieler Beteiligter (vgl. auch Sondierung Mischung: Possible!). Aus diesem Grund gab es in der Diskussion von vielen Seiten den klaren Wunsch nach mehr Mut, z. B. im Umgang mit der Erdgeschoss- und Sockelzone.

Vorgeschlagen wurden in diesem Kontext folgende Ansätze (s. a. Tischthema 2):

- Flächenwidmung und Bebauungsplanung als Instrument für die Umsetzung von Nutzungsmischung
- Einsatz von alternativen Finanzierungsmodellen
- Modelle zur Bespielung der Nutzungsmischung sowie des Managements (Schaffung eines stufenweisen Entwicklungsrahmens für die Nutzungsmischung)
- Kurzzeitig nutzbare Probe-/ Testräume für neue/junge Unternehmen
- Inkubatoren Zeit geben für Entwicklung

- Qualitätskontrolle durch Beirat (im Bürgerbeteiligungsprozesses 2013 in Aussicht gestellt, jedoch bislang nicht umgesetzt)
- Kooperationsvereinbarungen zwischen Stakeholdern unter Einbeziehung der Bevölkerung (Transparenz, Partizipation)
- Soziale Infrastruktur als Nicht-Wohn-Nutzung und Quartiersbelebung stärker in den Fokus rücken
- Akzente durch Nutzungsmischung setzen, auch polarisieren mittels unterschiedlicher Nutzungen
- Schwellensituationen und Übergänge behutsam gestalten und begleiten
- EG/Socket Zone als eigener Teil eines Wettbewerbs ausschreiben
- Faktor Haustechnik beachten (z. B. mehr Nutzungsoffenheit durch Tragwerk wie bei Bürobau, Haustechnik wie Wohnbau)
- Nutzungsmischung komprimieren wie im geplanten Nordbahnviertel mittels großzügiger „Freier Mitte“ und einem verdichteten Rand. Hier sind im Leitbild 20% Nicht-Wohn-Nutzung vorgegeben, wovon sich rund 5% (= freie EG Zonen der verdichteten Bauweise) voraussichtlich einfacher umsetzen lassen werden als der Rest, d. h. hier müssen auch Obergeschoße herangezogen werden. Diskutiert wurde aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der oben erwähnten (unbegründeten) Angst vor Leerstand auch, ob das Maß von 20% Nicht-Wohn-Nutzung noch stärker reduziert werden sollte. Die freie, öffentliche Mitte sollte ein attraktiver Ort auch für Menschen über das Viertel hinaus sein können und sich für diverse Nutzungen eignen.

Darüber hinaus wurden folgende offene Fragen gestellt:

Wie können strategisch räumliche und städtebauliche Qualitäten in Architektur und Umsetzungsplanung einfließen? (Leitfrage)

Inwiefern sind gesetzliche Vorgaben überhaupt zur Steuerung von Nutzungsmischung dienlich?

Wie kann die freie Mitte des Nordbahnhofs als ein Ganzes verstanden und entwickelt werden? Wie werden die Schnittstellen zur freien Mitte bei der weiteren Planung miteinbezogen?

Wie setzt sich der BürgerInnenbeteiligungsprozess im Nordbahnviertel fort?

Wie kommen BaurägerInnen/EntwicklerInnen/Investoren/Verwaltung etc. zu Ideen, die einen Beitrag zur Lebensqualität im Stadtteil leisten?

## 2. Orgware und Software zur Entwicklung der Nutzungsmischung

Was läuft bei der Entwicklung von Nutzungsmischung „im Hintergrund“ ab, was ist also nicht unmittelbar als „Planung“ und „Architektur“ erkennbar? Welche Instrumente gibt es, was sind die Erfahrungen und die Herausforderungen? Welchen Beitrag können neuartige Managementstrukturen und softe Tools leisten?

## Instrument Voransiedlung von Nicht-Wohnnutzungen

Eine langfristige Planung ist mit kleinen Start-ups und Unternehmen schwierig und stellt ein höheres Risiko für die Bauträger dar.

Zum einen: Eine Kleinteiligkeit muss sehr früh im Projekt festgelegt werden. Sie ist aufgrund der Zugänglichkeit und der benötigten Haustechnik schwieriger umzusetzen. Es besteht keine Planungssicherheit, da die NutzerInnen in der Planungsphase noch nicht bekannt sind und PlanerInnen und Bauträger die Raumanforderungen nicht im Voraus - auch aufgrund von mangelnden Recherchen und Erfahrungswerten - definieren können.

Zum anderen: Start-ups haben oftmals nur ein Budget - beispielsweise über Förderungen - für einen begrenzten Zeitraum. Danach ist unklar, ob und in welcher Form sie weiterbestehen und ob sich dadurch der Raumbedarf ändert. Große Konzerne (z.B. Rewe) sind für die Bauträger sicherere VertragspartnerInnen.

Das Besondere an der Nordbahnhalle ist, dass bereits ein Bestand simuliert wird. Es entsteht ein Pool an UnternehmerInnen auf welchen, bei der Besiedelung der Gewerbeflächen, zurückgegriffen werden kann/soll.

Erfahrungen zu Voransiedlungsstrategien gibt es beispielsweise in München und auch in Wien beim Viertel 2. Hier versucht IC Development die ZwischennutzerInnen der Stallungen (Kriemhild/Trabrennbahn) später in den entstehenden Baufeldern anzusiedeln. Dahinter stehen natürlich auch ökonomische Interessen und auch hohe Investitionen.

### Offene Fragen

Wer erntet am Ende die Früchte der Pionierarbeit? Wie kann langfristig eine Innovation aufrechterhalten bleiben? Bei einer Zwischennutzung ist wichtig, dass die Leute später dauerhaft bleiben können. Wenn sie nur die Pionierarbeit im Sinne der Vermarktung und Aufwertung des Quartiers leisten und dann wieder gehen müssen, ist der Frust hoch.

## Instrument Querfinanzierung der kleinteiligen Nicht-Wohnnutzungen

### „Horizontale“ und „vertikale“ Verteilungsmodelle

Spannend ist die Frage nach der Organisation des Mietzinses der Nicht-Wohnnutzung und wie ein Angebot an leistbaren Gewerbeflächen finanziert werden kann. Zwei Grundmodelle sind möglich. Bei „vertikalen Modellen“ findet die Quersubventionierung innerhalb des Gebäudes statt, wie beispielsweise bei den Quartiershäusern im Sonnwendviertel. Hier finanzieren die oberen Wohnungen die untenstehenden Gewerbeflächen quer. Eine horizontale gebäudeübergreifende Querfinanzierung des gewerblichen Erdgeschosses entsteht dort, wo höhere Gewinne von Teilbereichen, geringere Mietzinse anderer Bereiche kompensieren. Dieses Modell ist für den Nordbahnhof geplant. Auch für die Seestadt Aspern wurde ein „horizontales“ Modell entwickelt.

### Quartiershäuser Sonnwendviertel / Stadthaus Aspern (Vertikale Verteilung)

Bei den Quartiershäusern im Sonnwendviertel beträgt der m<sup>2</sup>-Preis 4€. Die Erfahrung aus dem sich in Planung befindenden Stadthaus Aspern (Konzept: Kollektivs Stadt, Werk und Wohnen, Planung: KOKA nonconform ZT GmbH, Bauträger EGW, Community Entwicklung: realitylab, siehe [www.nonconform.at/erfolgstory/das-nonconform-stadthaus-wien](http://www.nonconform.at/erfolgstory/das-nonconform-stadthaus-wien)) zeigt, dass BewohnerInnen das Geld für die Nutzungsmischung direkt in die Hand nehmen, da ihnen diese ein wichtiges Anliegen ist.

### Zukünftige Querfinanzierung am Nordbahnhof (Horizontale Verteilung)

Am Nordbahnhof wird es zukünftig eine Querfinanzierung des Erdgeschosses über das gesamte Quartier geben. Angedacht ist, dass ein Quartiersmanagement die Gewerbeflächen der Bauträger anmietet und diese mit gestaffelten Mietzinsen weitervermietet.

## Potenzial von innovativen Managementstrukturen zwischen Angebot und Nachfrage

Erfahrungswerte zeigen, dass im Moment in Wien das Angebot und die Nachfrage an gewerblichen Räumen hoch sind, jedoch diese nicht ‚zusammen‘ kommen.

Es ist ein **Angebot** an größeren Gewerbeflächen, welche somit auch teurer sind, vorhanden. Die meisten Anfragen (siehe Kreative Räume Wien) betreffen allerdings Räume zwischen 30m<sup>2</sup> und 200m<sup>2</sup>.

Für was die **Nachfrage** betrifft, wichtig ist den UnternehmerInnen/ Co-Workern auch die Infrastruktur (Besprechungsraum, Ausstattung etc.). Gesucht wird daher mehr als nur ein Schreibtisch, wie oft üblich. Am Beispiel der Nordbahnhofhalle wurde festgestellt, dass auch viele Lagerräume gesucht werden.

**Die Frage ist dementsprechend wie, und ob innovative Management(zwischen) strukturen Angebot und Nachfrage zusammenbringen beziehungsweise koordinieren können?**

### Zugang 1: Selbstorganisation Empowerment

Empowerment für Nicht-Wohnnutzung sollte unterstützt werden, zum Beispiel in Form einer „Mini-Gewerbe-Gruppe“, welche wie eine „Baugruppe“ aber eben für Gewerbenutzungen funktioniert (dafür existieren schon Beispiele, siehe z.B. Stadthaus Aspern ). Benötigt wird eine Zwischenstruktur bzw. eine Trägerstruktur, die die Selbstorganisation der Community ermöglicht. Es wollen/können kaum Bauträger beziehungsweise Investoren ‚Nicht-nur-Wohnprojekte‘ entwickeln, somit besteht für die Umsetzung dieser Gebäudeart eine Lücke.

Selbstverwaltete Sockelzonen (wie bei Baugruppen) oder zumindest ein Weitergaberecht der Wohnungsgemeinschaft sollen für die Sockelzone verstärkt ermöglicht werden. Es gibt noch wenige Erfahrungen mit Gewerbegruppen oder Vereinen/Genossenschaften für Erdgeschoßzonen und kaum Referenzen für die Selbstverwaltung von Möglichkeitsräumen. Ein Beispiel wäre das Habitat in Linz, wo nach dem Modell des deutschen Mietshäusersyndikats gehandelt wurde.

Es wird in der Baugruppe für das Stadthaus in Aspern nur von Nutzflächen mit Potential gesprochen (nicht mehr von Wohneinheiten und Gewerbeflächen). Eine motivierte Kerngruppe ist für die Umsetzung wichtiger als die Überzeugung der breiten Masse. Mit der Programmierung der „Software“ wird der Bauträger entlastet. Die Community im Haus entscheidet über die Querfinanzierung der Gewerbeflächen.

### Zugang 2: Der/Die RaumunternehmerIn

Ein/e professionelle/r MediatorIn als AnsprechpartnerIn bzw. ein/e zwischengeschaltete/r KoordinatorIn wären sinnvoll. Angedacht ist hierfür ein neues Berufsbild als „RaumunternehmerIn“ für die kleinteiligen NutzerInnen, Start-ups usw. Der/Die „RaumunternehmerIn“ könnte auch selbst NutzerIn sein. Es stellt sich die Frage nach der Finanzierung dieser „Aufbauarbeiten“. Diese Leistung in der Pionierphase sollte nicht unentgeltlich sein. Pionierarbeit soll demnach keine Charityarbeit sein. Die Wertschätzung ist hier oftmals gering.

### Zugang 3: Nutzerinitiierte kooperative Strukturen für die Anmietung

Eine weitere Alternative sind Gemeinschaftsbüros oder ‚Gemeinschaftsgewerbeflächen‘, welche von mehreren NutzerInnen kooperativ angemietet werden können. Auch hier ist das Vorhandensein einer Kerngruppe eine wesentliche Bedingung. So ein Modell könnte aus den MacherInnen der Nordbahnhofhalle, für die Bespielung der ersten Gewerbeflächen entlang der Bruno-Marek-Allee, entstehen.

## Sonstiges

- Die Kommunikation über positive Beispiele der kleinteiligen Nutzung kann zusätzlich den AkteurInnen die Angst nehmen - ein Überangebot an Nahversorgung (Rewe etc.) schafft im Quartier keine Identität.
- Auch Großstrukturen sind wichtig. Ankerbetriebe und kleinteilige Nutzungen müssen zueinanderfinden. Es muss multifunktionale Räume geben, die sehr flexibel genutzt werden können.
- Für die kleinteiligen Nutzungen hat sich die Frage nach der eigentlichen Interessensvertretung gestellt.
- Integrale Betrachtung der Investitionskosten: Es ist äußerst relevant, die gesamten Lebenserhaltungskosten zu betrachten. Durch die Reduktion der Mobilitätskosten kann eine Umverteilung hinsichtlich einer kleinteiligen Nutzungsmischung erfolgen. Der Energy + Mobility HUB der ETH beschäftigt sich mit diesem Thema.