





## DOKUMENTATION DER ERÖFFNUNGSDISKUSSION

### WARUM NUTZUNGSMISCHUNG?

#### *Nutzen und Zielen von Nutzungsmischung*

Nutzen und Ziele von urbaner Nutzungsmischung sind bekannt (Position vieler Stakeholder)

- Urbane Nutzungsmischung in Einklang mit gutem ÖV-Anschluss als Ziel

#### Wirtschaftlichkeit bzw. Optimierung der Ressourcen

- Ressourcen werden optimiert: monofunktionale Nutzung beansprucht Infrastruktur nur zu gewissen „Spitzenzeiten“, durch Nutzungsmischung herrscht Ausgeglichenheit, gilt auch für Ressource Auto, die nur zu 1 % ausgelastet ist
- Gegenseitige Stimulierung verschiedener Nutzungsformen hat ökonomische Vorteile
- Mieten sind sicherer und stabiler Durchgemischte Gebäude sind langlebiger

#### Optimierung der Qualitäten für Nutzende

- Vorteil der Anpassungsfähigkeit (Flexibilität bei Wandel von Bedürfnissen)
- erhöhtes Potenzial zur „Selbstregulierung“
- Freiraum wird attraktiviert
- Erdgeschoßzone hat einen pädagogischen Wert
- Belebung im Wohnbereich

#### *Aspekte, die gegen eine Nutzungsmischung sprechen (inkl. Barrieren)*

##### Wirtschaftliche Faktoren : Nutzungsmischung als wirtschaftliche Wertminderung

- Widersprüchliche Positionen zum Thema Wertminderung durch Nutzungsmischung: Ausschließliche Wohnnutzung erhöht / vermindert den Wert
- Fördersystem nicht auf Entwicklung von Nutzungsmischung abgestimmt
- Barriere Vermittlungsrisiko und insbesondere Fluktuation im Erdgeschoß (generell: Nutzungsmischung ist angebotsorientiert, ob Angebot angenommen wird, ist eine andere Sache).
- Erdgeschoß verursacht immer Kosten (Gemeinschaftsräume sind teuer)
- Wenig Nutzungsmischung, um unter den gegebenen Rahmenbedingungen kostengünstiges Wohnen gewährleisten zu können



## Qualitätsminderung durch Nutzungsmischung

- Stadt hat früher unter Mischung gelitten
- Widersprüchliche Erwartungen stellen Barrieren der Akzeptanz von Nutzungsmischung dar, wenn etwa eine damit verknüpfte Urbanität als grundsätzlich konfliktfrei imaginiert wird
- Nutzungsmischung bringt (auch) Konflikte (Lärm, Veränderung etc.), wie auch Urbanität nicht konfliktfrei ist ( aber:) Dienstleistungen sind eher nicht störend, ergo: keine „Barrieren“
- Bürohaus – Wohnhaus: Konflikt oder Ergänzung (Mittagstisch ermöglicht Kaffeehaus im Zyklus Arbeiten/Wohnen)
- Störfaktoren: Unterschiedliche Wahrnehmungen und Ansprüche (gesellschaftlicher Wandel, unterschiedliche Lebensstile usw.)
- Nicht genutztes Angebot wird zur Barriere für Geschäftsmodelle (Beispiel einer kleinen Bäckerei im Sonnwendviertel: „Jeder will sie – niemand geht dort einkaufen“)/ Gemeinschaftliche Arbeitsräume und angebotene Flexibilität der Räume werden teilweise nicht angenommen
- Nicht in jeder Straße kann das Erdgeschoß gleichermaßen belebt und genutzt werden (es gibt zu viele Kilometer Straße dafür). Positives Beispiel: Zonen wie in Aspern ausweisen, nicht die ganze Stadt kann „durchmischt“ sein
- Begriff „Nutzungsoffenheit“ fehlt
- Entwicklung von Einkaufszentren (und deren Nutzung) untergräbt Konzept der urbanen Nutzungsmischung



## WAS IST NUTZUNGSMISCHUNG?

*Differenziertes Verständnis von Nutzungsmischung*

### MASSTAB

- Differenzierte Maßstabsbetrachtung ( Einheit? Geschosse Gebäude, Block, Quartier/Stadtteil  
Maßstäblichkeit: Nutzungsmischung kann auf mehreren maßstäblichen Ebenen gegeben sein und wird dementsprechend unterschiedlich wahrgenommen (innerhalb des Quartiers, des Blocks, des Gebäudes)
- Nicht nur den Neubau, sondern auch ältere Siedlungen der 50er- und 60er-Jahre betrachten bzw. generell Verwebung mit dem Bestand (u.a. weil nicht alles in einem Projekt lösbar)

### QUALITÄTEN

- lebendige Stadt
- Qualität steht in Zusammenhang mit der Sichtbarkeit /Wahrnehmbarkeit der Nutzungsmischung: sie muss spürbar sein und in die Stadt hinaus wirken
- Verschränkung

### ZUTATEN (z. B. Erdgeschoß + “Arbeiten” + “Wohnen”)

- klassische bzw. moderne Kategorien „Wohnen“ und „Arbeiten“ problematisch
- Belagsdichte muss bei Nutzungsmischung mitdiskutiert werden
- Verschiedenen Wohnformen berücksichtigen, nicht klassische Einteilung in Wohnen und Arbeiten
- EG nicht nur in Ladenlokalen denken: small offices, small business, Dienstleistung, als direkt
- Flächen, die im Nutzungs-Kreislauf bleiben

### ZEITLICHE DIMENSION (Nutzungsmischung als Prozess)

- qualitätsvolle Architektur mit Raum zum Atmen ermöglicht Umnutzung über Zeit
- Zeitlichkeit als Option planbar (z. B. Seestadt Aspern): Ausbau in Schritten oder nur als Option (neben-, mit- oder nacheinander)
- Mischung muss auch Entmischung erlauben – Rückzugsmöglichkeiten!

### WEITERE DIMENSIONEN

- physische Dimension: Nutzungsmischung nach physischen Kriterien (wie laut/leise),
- funktionelle Dimension: zuschaltbare Räume, auch Wohnen im Erdgeschoß kann Mischung bedeuten: temporäres Wohnen, andere Wohnformen, Bedarf an ergänzenden Nutzungen, Mischung aus Bewohnerschaft generieren
- soziale Dimension: Nutzungsmischung nach sozialen Kriterien (wie arm/reich, jung/alt), sozialer Austausch bringt soziale Kontrolle



## Grenzen von Nutzungsmischung

### BAULICHE DIMENSION

- spezielle infrastrukturelle Anforderungen
- (erforderliche) Nebenräume im EG lassen wenig Platz für Geschäfte
- Organisationsraster von Garagen / Geschäften / Büros / Wohnungen sind zwar unterschiedlich - aber kein echtes Hindernis für Umnutzungen

### ÖKONOMISCHE DIMENSION

- branchenspezifische Anforderungen (d. h. manche Branchen sind ungeeignet)
- klassisches produzierendes Gewerbe (Barriere gewerbebehödl. Auflagen)
- Projektökonomie (Verwertbarkeit, Risiko eines Leerstandes)

### REGULATIVER RAHMEN

- Größenbeschränkung für Einheiten
- Verträge, Nutzungsordnungen
- Erwartungshaltungen wie gesetzliche bzw. vertragliche Regelungen oder Gewohnheiten (z. B. Gebäude, das als Wohnhaus "verkauft" wurde, kann sich schwer in Richtung Nutzungsmischung verändern)
- Widmungskategorien im Wohnungseigentum kaum änderbar: Wohnen oder Büro (Geschäft).
- Mietrecht, Baurecht, Zivilrecht erschweren mitunter Nutzungsänderungen
- Förderung verteuert Mieten im Geschäftsbereich und behindert Flexibilität
- Miete versus Eigentum
- Haftungsfragen

### SONSTIGES

- Die "lautlose Stadt" als Idealbild (Schanigärten nur bis 19h) steht einer lebendigen Stadt entgegen
- Sicherheitsbedürfnis (Abgrenzung versus Einladungsprinzip)



## WIE KANN DIE OPTIMALE NUTZUNGSMISCHUNG UMGESETZT WERDEN?

### Rahmenbedingungen für die Entwicklung bzw. Umsetzung von Nutzungsmischung

#### BAULICHE DIMENSION

- Die baulichen Voraussetzungen sind wichtig (Angebotsorientierung): kleine Lokale für small businesses; flexible Strukturen, die ein Wachstum ermöglichen (z. B. Smart working – smart living)
- Die Lage ist eine wichtige Voraussetzung für funktionierende Geschäfte, eine ausreichende Dichte muss vorhanden sein

#### REGULATIVER RAHMEN

- Widmung: optimal ist die Widmung als gemischtes Gebiet; Mischnutzung in der Widmung Wohnen ist auch möglich, die Wohnbauförderung erlaubt bis zu 25% andere Nutzung; Bauordnung erlaubt bis zu 50% andere Nutzung als Wohnen. (die Ankerbrotfabrik ist ein gutes Beispiel für funktionierende Nutzungsmischung, allerdings darf hier offiziell nicht gewohnt werden, wird es aber trotzdem, Mieter zahlen allerdings 20% UST statt 10% wie für Wohnen); mit ein bisschen Kreativität schafft man auch in der Wohnwidmung eine gemischte Nutzung

#### PROZESSDESIGN / PROZESSMANAGEMENT

- Es braucht ausreichend Zeit für die Entwicklung – andere Nutzende (z. B. Geschäfte, small businesses ziehen später ein). Zeit für Entwicklung der Nutzungsmischung sollte vom Bau-träger einkalkuliert werden, sprich: ein gewisser Leerstand nach Fertigstellung
- Mischung kann sich auch bzw. nur von selbst ergeben
- zugeschnittene Planung verhindert Nutzungsmischung: LKW oder smart car
- Nutzungsmischung nicht festschreiben, sondern freihalten (z. B. in der Flächenwidmung)
- Betreibermodell langfristig konzipieren
- Mut zu Pilotversuchen

#### KOOPERATION

- Kooperationen zwischen Wohnbauträgern und anderen Organisationen, die die anderen Nutzer vertreten oder ansprechen können wäre wichtig (z. B. Wirtschaftskammer Wien, Wirtschaftsagentur Wien)
- Gebäudeübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen schaffen Raum für andere Nutzungen; nicht jedes Gebäude braucht einen Gemeinschaftsraum, der 80% der Zeit nicht genutzt wird. Gemeinschaftsgaragen etc. schaffen Platz für andere Nutzungen im Erdgeschoß (nicht bei jedem Haus eine Garageneinfahrt,...)
- Große Player (wie zB Signa am Nordbahnhof) könnten Vorgaben geben und Mischnutzung ermöglichen



## Hemmnisse und Barrieren (Stolpersteine) bei Entwicklung bzw. Umsetzung von Nutzungsmischung

### BAULICHE DIMENSION

- Konstruktionsstrukturen bzw. falsche räumliche Strukturen der Gebäude lassen oft eine Flexibilität der Räume nicht zu (z. B. zu groß dimensionierte Lokale, keine ausreichende Lüftungsanlage,...)

### ÖKONOMISCHE DIMENSION

- Lokalbetreiber haben kein Interesse an Eigentum: Eigentumslokale im Erdgeschoß funktionieren nicht, Geschäftsbetreiber will lieber mieten, ist weniger Risiko und Investition
- Konkurrenzverbot durch EG-Management in Aspern (rote und blaue Zonen) – Spar bestimmt die Nutzung (zB kein türkischer Bäcker,...)

### REGULATIVER RAHMEN

- Mietrecht: Räume können kaum mobilisiert werden, wenn sie einmal vermietet sind, dh. oft ist nicht genug Leerstand vorhanden; Geschäftslokale mit billigen Mieten werden oft als Lager genutzt und haben keinen städtebaulichen Mehrwert
- Wohnungseigentumsgesetz: wenn Räumlichkeiten bei einer Wohnwidmung anders genutzt werden, müssen alle Miteigentümer zustimmen. Das ist faktisch unmöglich. Einer ist immer dagegen.
- Die Trennung von Wohnbau und Stadtplanung in zwei Ressorts schafft Probleme. Wohnbau hat kein Interesse an der bzw. Erfahrung mit der Nutzungsmischung
- Sozialer Wohnbau verunmöglicht die Umsetzung von Nutzungsmischung
- Trennung der Funktionen durch Widmung
- Wohnwidmung lässt Spielräume für Nutzungsmischung zu, die durch weitere Regelungen (z. B. WGG) wieder eingeschränkt werden
- Wohnwidmung stellt im Vergleich zur Widmung eines gemischten Baugebietes wiederum eine Barriere für Nutzungsmischung dar
- Förderung lässt Subventionierung von Erdgeschoßlokalen nicht zu: Bsp. Stadthäuser im Sonnwendviertel: die Miete für EG-Lokale wurden bei den Wettbewerbsvorgaben gedeckelt (4 €). Das lässt sich nur durch freifinanzierte Eigentumswohnungen in den Geschoßen darüber finanzieren (subventionieren). Der Nutzwert liegt sonst über dem Höchstwert für die Förderung und eine Förderung kann nicht mehr gegeben werden. Ergebnis: alle Stadthäuser im Sonnwendviertel sind freifinanziertes Eigentum

### PROZESSDESIGN / PROZESSMANAGEMENT

- Bauträger haben kein Interesse an einer Mischnutzung, wenn sich nicht gleich große Konzerne wie REWE anmelden (Angst vor Leerstand)
- Fehlender Wille der Bauträger, die Nutzungsmischung umzusetzen
- Bauträger sind nicht gewohnt an Büros oder Geschäfte zu vermieten, hier braucht es andere Handhabe



## Maßnahmen und Instrumente zur Förderung von Nutzungsmischung

### BAULICHE DIMENSION

- Ateliers in den Geschoßen bauen – selbständige aber koppelbare Einheiten, die unterschiedliche Nutzungen ermöglichen
- Jedes städtische Entwicklungsgebiet sollte einen Bauplatz haben, der nicht für Wohnen gewidmet wird - Freihaltung von „weißen Flecken“ in der Widmung, Freihaltezonen
- Schaffung hybrider Gebäude
- Änderung der Typologie (z. B. zwei Gebäudeeingänge)

### REGULATIVER RAHMEN

- Es braucht eine kleinteilige Wirtschaftsförderung, um kleinteilige Wirtschaftsstrukturen zu fördern
- Strukturförderung für das Gebiet, die gemischte Förderung zulässt – eine Gesetzesänderung wäre notwendig
- Auch im geförderten Bereich sollten Flächen im Nutzungs-Kreislauf bleiben können
- Beim Wettbewerb Nutzungsmischung vorgeben (Achtung: war im Sonnwendviertel nur mehr beim freifinanzierten Eigentum möglich). Allerdings wurden bei den Stadthäusern schöne Beispiele eingereicht mit guter Nutzungsmischung mit Co-working und sogar mit produzierendem Gewerbe
- Es braucht ein übergeordnetes Gesetz, das Nutzungsmischung ermöglicht und über dem Eigentumsrecht und Mietrecht steht. Es kann nicht sein, dass ein OGH-Urteil den Bau von liegenschaftsübergreifenden Gemeinschaftseinrichtungen verbietet.
- GV-Widmung (Geschäftsviertel) wäre die beste Widmungskategorie für nutzungsgemischtes Gebiet
- Förderung der Anarchie: Interpretationsspielraum bei rechtlichen und finanziellen (förderrechtlichen) Vorgaben ermöglichen
- Schutz und Förderung von Erdgeschosslagen

### PROZESSDESIGN / PROZESSMANAGEMENT

- Erdgeschoßzonenmanagement: die gesamte EG-Zone von einem Management abkaufen, verwalten und vermieten, das auf ausgewogene Mischung der Geschäfte achtet (siehe Aspern). Das ermöglicht den wirtschaftlichen Ausgleich zwischen den Bauträgern (jeder will den best zahlenden Mieter – hat negative Auswirkungen auf Branchenmix). Sollte aber nicht SPAR sein, weil SPAR Eigeninteresse hat. Die Planung der Nutzungen (Nutzungsmischung) sollte vor dem Bauträgerverfahren gemacht werden, damit das bei der Planung gleich berücksichtigt werden kann.
- Mietzinsdeckelung bei EG-Lokalen (6€/m<sup>2</sup> bei 40m<sup>2</sup>), sonst können sich Geschäfte nicht halten



- Das Projekt „Nutzungsmischung“ sollte moderiert werden (neue Moderationsformen und offenere Instrumente)
- Management und Schnittstellen fehlen - Strukturmangel
- Umfassende Umfeldanalysen
- Ansprüche abfragen (besseres Wissen über Angebot und Nachfrage)
- Konfliktvermeidung, Konfliktfähigkeit fördern: Konflikt ist auch positiv – bei der der Planung mitdenken und sich „drüber trauen“
- Gegenthese: Nutzungsmischung bringt keinen Konflikt wenn sie richtig umgesetzt wird (wenn die Dimensionen nicht zu groß sind und eine Ausdifferenzierung erfolgt), sprich: Nutzungsmischung ist nicht störend wenn sie kleinteilig und vielfältig ist
- Bedarf muss gegeben sein (oder Nutzungsmöglichkeiten müssen vermittelt werden)

#### KOOPERATION

- Baugruppen mit eigenem Interesse an Nutzungsmischung und Eigeninitiative sind eine gute Voraussetzung
- Einrichten einer Plattform für Nutzungsmischung. Bauträger wissen sonst nicht, wie sie an die NutzerInnen herankommen, möchten gezielt künftige NutzerInnen ansprechen und gleich passend bauen

#### SONSTIGES

- Mit Kreativität und Tricks ist Nutzungsmischung auch im Wohnbau möglich (Bsp. Kallco young corner – wohnen mit Ateliers)
- ökonomische Dimension: Notwendigkeit der wirtschaftlichen Attraktivität, Notwendigkeit der Mischkalkulation in Planungsphase, Möglichkeit unterschiedlicher Entwicklungsmodelle (abseits von Wohnen und Büro in üblichen Preissegmenten, z. B. Flächen im EG ohne Mieteinnahmen, Aneignungsflächen, Anstoßfinanzierung, von Arztpraxis bis EPU)

