



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



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



- 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)



Bespiele von Nutzungsmischungen

MASSTAB STADTTTEIL

Neue Entwicklungsgebiete in Wien

- Wohnprojekt Wien (Nordbahnviertel): Arbeiten (Architektbüro, Greisslerei) und Kommunikation (vermietbare Gemeinschaftsräume) im EG und UG
- Aspern als Stadtviertel: Hier wurde die Nahversorgung zwar koordiniert; doch der Supermarkt ist schon zu klein und es gibt zu wenige (Geschäfts-)Flächen
- Kabelwerk: Kindergarten mit Milchglasscheiben als Negativ-Beispiel, weil Aspekt der Belebung nicht wahrgenommen werden kann
- Sonnwendviertel: keine Flächen (im EG) für künftige Entwicklungen freigehalten

MASSTAB GEBÄUDE

International

- New York: Obwohl die Gebäude nicht nutzungsneutral errichtet wurden ist das Erdgeschoß belebt
- London / Paris: Umnutzung von Gebäuden führt zu Durchmischung
- Tokyo: Nutzungsspezifische Gebäude (werden nach etwa 20 Jahren auch wieder abgerissen, wenn die Nutzung nicht mehr passt)
- Freiburg: Handwerksverein

Wien

- Nordbahnviertel: Kallco Young Corner: Büroeinheiten als Erweiterung benachbarter (geförderter) Wohnungen. Kallco COM: Small offices bewusst hofseitig angeordnet (halbes Souterrain genutzt), allerdings fehlen Geschäfte bzw. Lokale mit Kommunikation nach außen
- Eisfabrik / Kallco : Ärztezentrum oder Arztpraxis
- Sonnwendviertel: Kallco Projekt mit Co-working Einheiten im EG (wo Wohnen unattraktiv wäre): Kleine Einheiten, die mit All-In Miete an Einzelnutzer vermietet werden
- Compact City (Bus architektur)
- Auch andere (EG-)Nutzungen durch BewohnerInnen (Kooperationen: Wohnen und Arbeiten)
- Büro-Leerstand im 16. Bezirk an einer U3 Station