

Stadtunterbau – Urban Base

Handlungsoptionen für den Unterbau der Stadt – Teil B: Fallstudien

BBSR-
Online-Publikation
111/2024

von

Andreas Quednau
Sabine Müller
Antje Buchholz
Jürgen Patzak-Poor
Ina-Marie Kapitola
Gunnar Hartmann



Stadtunterbau – Urban Base

Handlungsoptionen für den Unterbau der Stadt – Teil B: Fallstudien

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

ZUKUNFT BAU
FORSCHUNGSFÖRDERUNG

Dieses Projekt wurde gefördert vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) aus Mitteln des Innovationsprogramms Zukunft Bau.

Aktenzeichen: 10.08.18.7-21.35

Projektlaufzeit: 11.2021 bis 01.2024

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Fachbetreuerin

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat WB 3 „Forschung und Innovation im Bauwesen“
Dr. Katja Hasche
katja.hasche@bbr.bund.de

Autorinnen und Autoren

Leibniz Universität Hannover, Institut für Entwerfen und Städtebau
Prof. Andreas Quednau
quednau@staedtebau.uni-hannover.de

Dr. Gunnar Hartmann
Ina-Marie Kapitola

Oslo School of Architecture and Design
Prof. Sabine Müller
sabine.muller@aho.de

BARarchitekten, Berlin
Antje Buchholz
antje.buchholz@bararchitekten.de

Jürgen Patzak-Poor
juergen.patzak-poor@bararchitekten.de

Lektorat

Diana Artus, Berlin

Stand

Oktober 2024

Gestaltung

Andreas Koch, Berlin

Bildnachweis

Titelbild: Antje Buchholz
Alle weiteren Foto- und Bildnachweise siehe Abbildungsverzeichnis, S. 144

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

Zitierweise

Quednau, Andreas; Müller, Sabine; Buchholz, Antje; Patzak-Poor, Jürgen; Kapitola, Ina-Marie; Hartmann, Gunnar, 2024: Stadtunterbau – Urban Base: Handlungsoptionen für den Unterbau der Stadt – Teil B: Fallstudien. BBSR-Online-Publikation 111/2024, Bonn.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	5
Abstract	6
Fallstudien	8
Aufbau der Fallstudien	8
Seestadt Aspern (Wien)	9
Sonwendviertel Ost (Wien)	23
Hunziker Areal (Zürich)	41
Zwicky Süd (Dübendorf)	53
Zollhaus (Zürich)	67
Spreefeld (Berlin)	79
NovaCity (Anderlecht)	91
Metropolenhaus II (Berlin)	103
MIO (Wien)	115
San Riemo (München)	129
Mitwirkende	141
Kurzbiografien	143
Abbildungsverzeichnis	144

Kurzfassung

Thema

Das Forschungsprojekt „Stadtunterbau – Handlungsoptionen für den Unterbau der Stadt“ trägt Wissen und Erfahrungen aus beispielhaften realisierten Quartiers- und Gebäudeprojekten mit gemeinwohlorientierter vertikaler Nutzungsmischung in Neubauquartieren zusammen und leitet daraus Handlungsoptionen für die an der Quartiersentwicklung beteiligten Akteure ab. Der hier vorliegende Bericht ist in zwei Teile gegliedert: Teil A umfasst den Ergebnisbericht und Teil B die Fallstudien.

Das Leitbild der mischgenutzten Stadt und des Urbanen Quartiers mit belebten Erdgeschosszonen verfolgt das Ziel einer sozial, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltigen Quartiersentwicklung und prägt seit drei Jahrzehnten den städtebaulichen Diskurs. Dennoch stellt sich eine nachhaltige vertikale Mischnutzung kaum von selbst ein, zu unsicher ist die Belegung der Erdgeschosse angesichts der Krise des Einzelhandels, zu stark sind die Vorbehalte und Hemmnisse seitens der Wohnungswirtschaft und dementsprechend groß ist der Bedarf an geeigneten Steuerungsinstrumenten für die Entwicklung und Organisationsstrukturen des Betriebs.

Das Forschungsprojekt arbeitet die mit Nichtwohnnutzungen belegten unteren Geschosse von Wohngebäuden als eigenständige städtebauliche Schicht und Planungsaufgabe heraus. Die Bezeichnung dieser Schicht als „Stadtunterbau“ verweist zum einen auf die baulich-räumliche Basis unterhalb der Wohngeschosse, zum anderen auf das soziale und ökonomische Potenzial des Übergangsbereichs zwischen den privaten Funktionen des Wohnens und den öffentlichen Funktionen des Quartiers. Durch öffentliche Kontakte und Aushandlung des Zusammenlebens im Rahmen niedrigschwelliger Alltagsversorgung sowie erreichbarer Arbeitsstätten und Gemeinschaftseinrichtungen unterstützt der „Stadtunterbau“ die Stadtbildung – umso mehr, wenn er unter Beteiligung der Zivilgesellschaft geschaffen wird und der Entwicklung sich verändernder Bedarfe angepasst werden kann.

Forschungsfragen

Die vorliegende Studie geht insbesondere den Fragen nach, (1) welche Akteure welche Handlungsspielräume haben, um das Leitbild der mischgenutzten Stadt in Urbanen Quartieren mit vertikaler Nutzungsmischung umzusetzen; (2) welche Rahmenbedingungen vertikale Nutzungsmischung fördern und wie Hemmnisse vertikaler Nutzungsmischung überwunden werden können; (3) wie Gemeinwohlorientierung, insbesondere Teilhabe und Mitwirkung, innerhalb vertikaler Nutzungsmischung gefördert werden kann; (4) wie der Stadtunterbau als Übergangs- und Interaktionszone der Stadtgesellschaft qualifiziert werden kann und (5) wie Nutzungswandel und Anpassungsfähigkeit der baulichen Struktur an sich ändernde Bedarfe in Neubauquartieren ermöglicht werden können.

Methoden

Aufbauend auf einer Literatur- und Onlinerecherche im deutschsprachigen Raum wurden in einem dreistufigen Auswahlprozess zwischen 2000 und 2021 realisierte und sich in Deutschland und den Nachbarländern in Planung befindende 55 Best-Practice-Projekte identifiziert. Für 40 Beispiele wurden auf dieser Grundlage Projektsteckbriefe erstellt, zehn wurden im Rahmen von Fallstudien als Realexperimente, unterstützt durch Besichtigungen und Gesprächen mit den beteiligten Akteuren, tiefergehend untersucht.

Im Fokus der Untersuchung standen Neubauprojekte mit vertikaler Nutzungsmischung in Gebäuden mit überwiegendem Wohnanteil, die sich weder in einer stark frequentierten A-Lage noch in einer atypischen Lage befinden und einen Beitrag zum Gemeinwohl leisten. Mit der Auswahl werden die Maßstabsebenen Gebäude, Quartier und Stadtteil sowie eine Vielfalt von Wohnbauträgern abgedeckt.

Um den komplexen Zusammenhängen der Umsetzung und Wirksamkeit des Stadtunterbaus Rechnung zu tragen, beleuchtet die Studie die Fallstudienprojekte auf den Ebenen der externen Rahmenbedingungen, der

baulich-räumlichen Beschaffenheit (Hardware), der Nutzungen (Software) sowie der Organisationsstrukturen (Orgware) und deren Wechselwirkungen von der Konzeption über die Belegung bis zum Betrieb der unteren Geschosse.

In allen Arbeitsphasen fanden Rückkopplungen mit Expertinnen und Experten statt: zu Beginn des Forschungsprojekts mit Schlüsselakteuren bereits umgesetzter Best-Practice-Projekte, vor Ort im Rahmen von Besichtigungen, zur Reflexion der Zwischenergebnisse im Rahmen einer Fachwerkstatt und im Rahmen von Abschlusskolloquien zur Diskussion der Querauswertungen. Die Reflexionen der Expertinnen und Experten sind in den Bericht eingeflossen.

Abstract

Topic

The research project “Urban Base – options for action for the substructure of the city” brings together knowledge and experience from exemplary realised neighbourhood- and building-scale projects in new districts, that contain a vertical mix of uses oriented towards the common good. It sets out options for action for the actors involved in the development of such substructures on a neighbourhood scale. This report is divided into two parts: Part A includes the results report (Ergebnisbericht) and Part B the case studies (Fallstudien).

The model of the mixed-use city and the urban neighbourhood, with lively ground floor zones that foster socially, ecologically and economically sustainable neighbourhood development, has shaped the urban planning discourse for three centuries. Nevertheless, sustainable vertical mixed use is unlikely to come about on its own: the occupancy of ground floors is too uncertain in view of the retail crisis, the reservations and obstacles on the part of the housing industry are too strong, and the need for suitable management instruments for development and organisational structures is correspondingly great.

The research project identifies the lower floors of residential buildings occupied by non-residential uses as an independent urban development layer and planning task. The designation of this layer as “urban base” refers on the one hand to the spatial zone below the residential floors, and on the other hand to the social and economic potential of the transitional area between the private functions of living and the public functions of the neighbourhood. Through public contacts and the negotiation of coexistence, within the framework of low-threshold everyday services and accessible workplaces and community facilities, the “urban substructure” supports urban development – all the more so if it is created with the participation of civil society and can be adapted to changing needs.

Research questions

The present study examines, in particular, the questions of (1) which actors have what scope for action to implement the model of the mixed-use city in urban neighbourhoods with vertical mixed use, (2) which framework conditions promote vertical mixed use and how obstacles to vertical mixed use can be overcome, (3) how orientation towards the common good, in particular inclusion and participation, can be promoted within vertical mixed use, (4) how the urban substructure can be qualified as a transition and interaction zone of urban society, and (5) how changes of use and adaptability of the building structure to changing needs in new neighbourhoods can be made possible.

Methods

Based on a literature and online search in German-speaking countries, a three-stage selection process was used to identify best-practice projects that were implemented between 2000 and 2021 and are currently being planned in Germany and neighbouring countries. On this basis, project profiles were created for 40 examples, and ten were analysed in more detail as case studies of real-life experiments, supported by visits and discussions with the stakeholders involved.

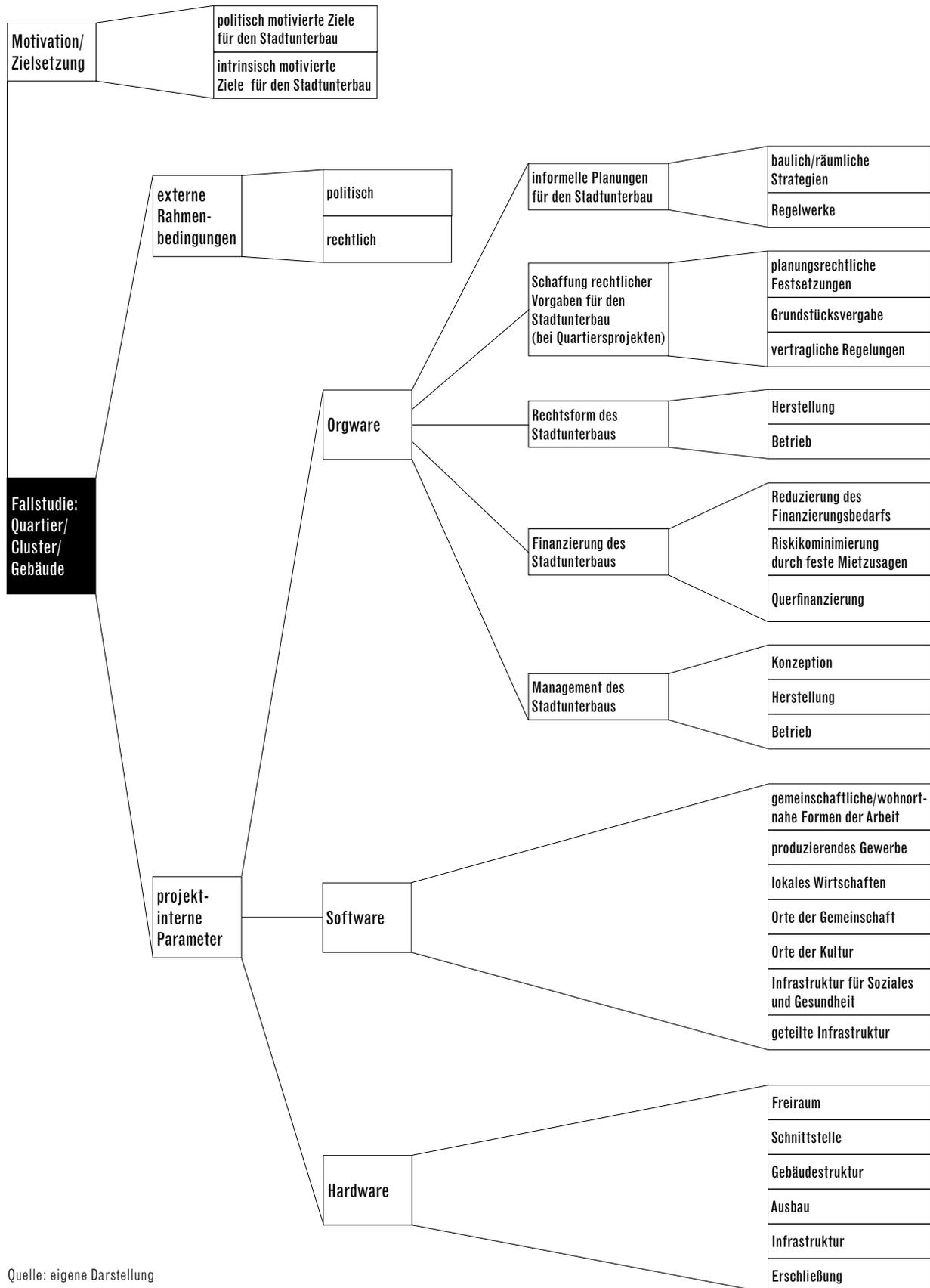
The study focused on new-build projects with a vertical mix of uses in buildings with a predominantly residential component, that are neither in a highly frequented A-location nor in an atypical location, and contribute to the common good. The selection covers the scale levels of building, neighbourhood and district, as well as a variety of housing developers.

In order to take into account the complex interrelationships of the implementation and effectiveness of the urban substructure, the study examines the case study projects at the levels of external framework conditions, the structural and spatial characteristics (hardware), the uses (software) and the organisational structures (org-ware), as well as their interactions from the phases of conception and occupancy to the operation of the lower floors.

Feedback from experts took place in all work phases: at the beginning of the research project with key players from already implemented best-practice projects, on site during visits, to reflect on the interim results as part of a specialist workshop and as part of final colloquia to discuss the cross-evaluations. The experts' reflections have been incorporated into the report.

Fallstudien

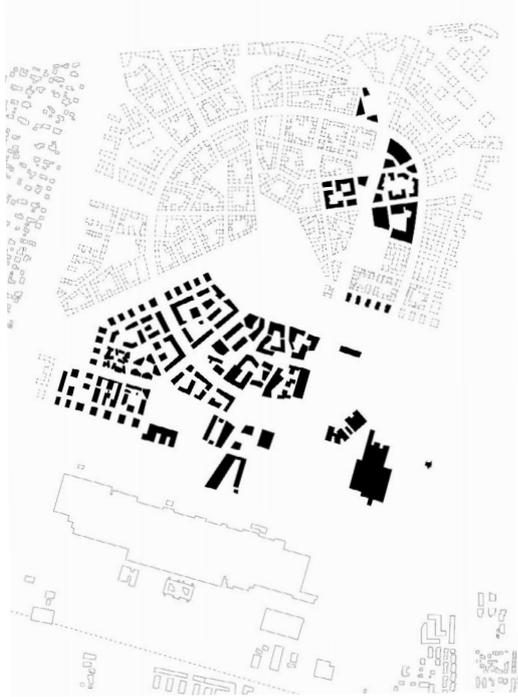
Aufbau der Fallstudien



Quelle: eigene Darstellung

SEESTADT ASPERN

Wien



Strukturplan Seestadt Aspern

Quelle: eigene Darstellung

PROJEKT	Seestadt Aspern
ORT	Donaustadt, 22. Bezirk, Wien
BAUJAHR/BAUZEIT	2007 bis voraussichtlich 2035
BAUHERRSCHAFT/ PROJEKTENTWICKLUNG	Wien 3420 Aspern Development AG, 2004 gegründet aus der Bundesimmobiliengesellschaft der Republik Österreich und dem Wirtschaftsfonds der Stadt Wien (heute Wirtschaftsagentur), heute auch private Shareholder, Private Public Partnership
STÄDTEBAU	2005 – Masterplan: Tovatt Architects & Planners (Stockholm) und N+ Objektmanagement (Weimar)
FREIRAUM	2009 – Planungshandbuch: „Partitur des öffentlichen Raums“, Gehl Architects ApS (Kopenhagen)
GRÖSSE	ca. 240 ha
GEBIET	Außenbezirk, östliche Stadtgrenze, auf ehemaligem Flugfeld
LAGE	– ca. sieben Kilometer östlich der Wiener Innenstadt – am Ende der U-Bahn Linie 2 – landschaftlich eingebettet in das Auengebiet der Donau und die Heidelandschaft des Marchfelds
PROJEKTART	– eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas – Planung von ca. 10.500 Wohnungen für ca. 20.000 Menschen, ca. 15.000 Büroarbeitsplätze, 5.000 Arbeitsplätze in Gewerbe, Wissenschaft, Forschung und Bildung – Leitbild der nutzungsgemischten, kompakten Stadt – verschiedene Quartiere: Pionierquartier mit Wohnen und Nahversorgung (2011–2019), Seeparkquartier mit 30% Wohnen und 70% Dienstleistung, Handel und Büro (2014–2020), Quartier Am Seebogen mit 20% Nichtwohnen (2017–2023), Seeterrassen und Einkaufsstraße (ab 2018) – erste gemanagte Einkaufsstraße Österreichs, als Anschubstrategie



Maria-Tusch-Straße, Sockelzone-Erweiterung mit integrativen Betrieben

Foto: Stadtunterbau

Die Seestadt Aspern ist eine Stadterweiterung auf einem ehemaligen Flughafengelände. Die Entwicklung einer belebten Erdgeschosszone spielte von Anfang an eine zentrale Rolle. Die Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung und die Schaffung von Urbanität in Verbindung mit einem autoarmen öffentlichen Raum, wurden durch die Einführung einer gemanagten Einkaufsstraße aktiv unterstützt. Die Vermietung der Erdgeschossflächen wurde für einen Teilbereich gebäudeübergreifend ausgegliedert und von der aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH übernommen. Die Erdgeschossflächen werden von dieser zu einem festgelegten Sockelbetrag angemietet und nach dem Modell eines Einkaufszentrums mit Frequenzbringern und Branchenschutz vermietet.



Sockelzonen mit unterschiedlichen Managementstrukturen

rot – Sockelzone Geschäft
 blau – Sockelzone Erweiterung
 grün – kulturelle/soziale Nutzung

Quelle: eigene Darstellung basierend auf Plan zur Übersicht der unterschiedlich programmierten Erdgeschosszonen in Aspern/Wien 3420 Aspern Development AG

STADTUNTERBAU IN DER SEESTADT ASPERN

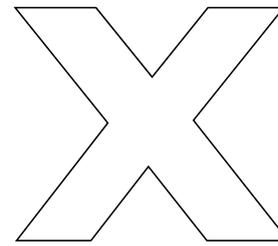
Für die Seestadt Aspern wurden ergänzend zum Masterplan im Planungshandbuch „Partitur des öffentlichen Raums“ (Gehl Architects) Ziele für die Programmierung und Gestaltung der öffentlichen Stadträume formuliert und Nutzungspotenziale für die Erdgeschosse aufgezeigt. Der Stadtraum „Rote Saite“

wurde als Handels- und Kulturachse mit aktiven und transparenten Erdgeschossbereichen charakterisiert, die Ringstraße als Gesicht der Stadtquartiere. Im Leitplan für das Pionierquartier wurde aufbauend auf diesen Charakterisierungen eine Zonierung vorgenommen, die sich als farblich gekennzeichnete Zonen mit unterschiedlichen Managementstrukturen in den Ausschreibungen der Bauplätze und des öffentlichen Raums wiederfindet. Die Sockelzone-Geschäft (rot) mit Nutzungs- und Raumhöhenvorgaben korrespondiert weitestgehend mit der „Roten Saite“ und nimmt primär Einrichtungen der Nahversorgung auf. Die Sockelzone-Erweiterung (blau) mit Raumhöhenvorgaben und Nutzungsempfehlungen für Kleingewerbe, wohnungsbezogene Arbeitsräume und Gemeinschaftseinrichtungen verläuft entlang der Ringstraße und Lagen der „Roten Saite“, die nicht als Sockelzone-Geschäft ausgewiesen sind. Bereiche mit Vorzonenvorgaben und ohne Raumhöhenvorgaben liegen entlang der Quartiersränder und Bereiche ohne Vorgaben befinden sich in den Quartiersinnenbereichen. Mit der Planung des Seeparkquartiers kamen sogenannte Impulsräume (grün) in den Erdgeschossen der Hochgaragen hinzu.

In der Sockelzone-Geschäft betreibt die aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH Österreichs erste gemanagte Einkaufsstraße. Die Erdgeschossflächen der Sockelzone-Geschäft werden von der Einkaufsstraßen GmbH für eine Laufzeit von mindestens zwölf Jahren (mit zweimaliger Verlängerungsoption von jeweils sechs Jahren, d.h. maximal 24 Jahre) zu einem festgelegten Sockelbetrag angemietet. Die Belegung der Flächen erfolgt, ähnlich wie in einem Shoppingcenter, auf Basis einer Branchenliste. Frequenzbringer und größere Akteure zahlen höhere Mieten als inhabergeführte, kleinere Geschäfte. Diese Form der Querfinanzierung unterstützt weniger attraktive Lagen und Branchen, gleicht niedrigere Mieterträge aus, um den angestrebten Branchenmix zu erreichen. Die gemanagte Einkaufsstraße wird dadurch zum Treiber einer urbanen Entwicklung, die die Belebung der Erdgeschosse in der schwierigen Startphase der Quartiersentwicklung fördert.

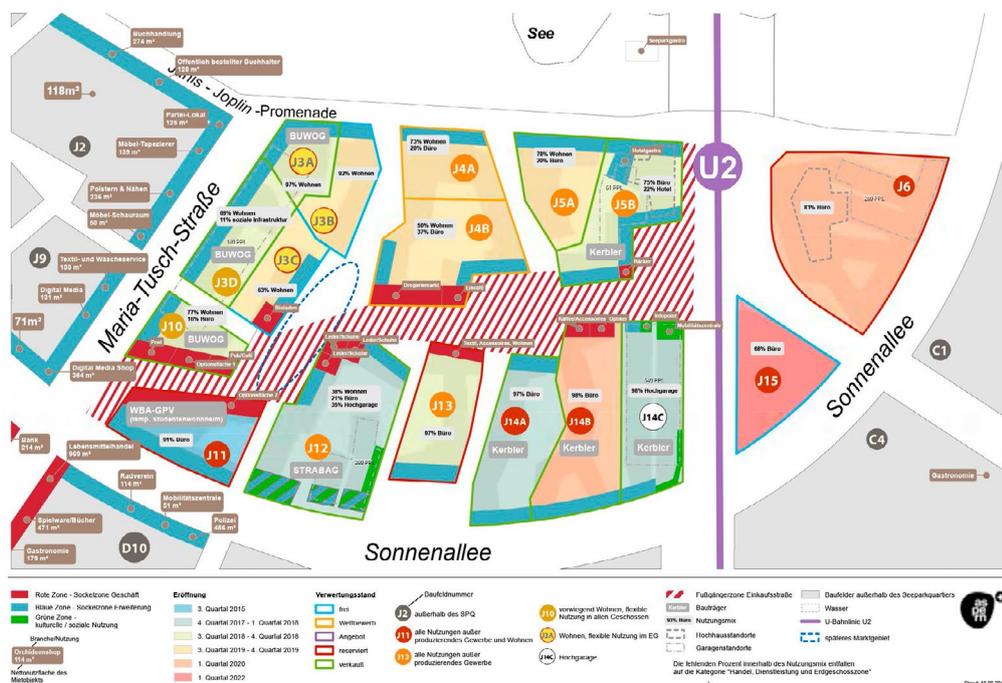
EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN

VORGABEN	
POLITISCH	<p>STADTENTWICKLUNGSPLAN</p> <ul style="list-style-type: none"> –Magistratsabteilung Stadtentwicklung, Stadtplanung Wien und super now wien (strategische Umweltprüfung für den Nordosten Wiens) schreibt das Flugfeld Aspern 2005 als Entwicklungsgebiet fest –Leitbild: kompakte, gemischt genutzte Stadt der kurzen Wege <p>1. PHASE: 2-STUFIGES STÄDTEBAULICHES VERFAHREN (2005)</p> <ul style="list-style-type: none"> –eingeladener Wettbewerb zur Entwicklung eines Masterplans <p>2. PHASE: MASTERPLAN (2007)</p> <ul style="list-style-type: none"> von Tovatt Architects & Planners –2007 im Wiener Gemeinderat beschlossen –Blockstruktur, Kleinteiligkeit der Bebauung und der Nutzung
RECHTLICH	<p>GRÜNDUNG WIEN 3420 ASPERN DEVELOPMENT AG</p> <p>als Entwicklungsgesellschaft der öffentlichen Hand für die Seestadt Aspern:</p> <ul style="list-style-type: none"> –formuliert Ziele in Bezug auf Urbanität und die Entwicklung der Erdgeschosse



POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadterweiterung Seestadt Aspern reagiert auf den hohen Bevölkerungszuwachs Wiens der letzten 20 Jahre. Im Wiener Stadtentwicklungsplan von 2005 wurde das Flugfeld Aspern als Entwicklungsgebiet ausgewiesen. Im selben Jahr wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben, in dem der Entwurf von Tovatt Architects & Planners ausgewählt wurde. Der auf dieser Grundlage entwickelte Masterplan wurde 2007 im Wiener Gemeinderat beschlossen, 2009 wurde er u.a. durch das Planungshandbuch „Partitur



Seeparkquartier – Rahmenbedingungen, Stand 2015

Quelle: Wien 3420 Aspern Development AG

des öffentlichen Raums“ von Gehl Architects ergänzt. Das Planungshandbuch dient als Leitfaden für die Gestaltung des öffentlichen Raums und setzt das Leitbild der „kompakten, gemischt genutzten Stadt der kurzen Wege“ um. Aufgrund der Größe des neuen Stadtteils und der peripheren Lage am äußersten Rand Wiens lag von Beginn an ein Fokus auf der Entwicklung der Erdgeschosszonen und möglichen Anschubstrategien.

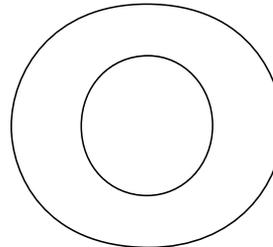
RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Zur Entwicklung der Flächen der Seestadt Aspern wurde im Dezember 2004 die Wien 3420 Aspern Development AG als Immobilienentwicklungsgesellschaft gegründet. Als Tochterfirma der Wirtschaftsagentur Wien, eines Fonds der Stadt Wien (mit einem Anteil von 73,6%), und der Bundesimmobiliengesellschaft (mit einem Anteil von 26,4%) arbeitet die Wien 3420 Aspern Development AG in enger Abstimmung mit den zuständigen Magistratsabteilungen der Stadtverwaltung.

ORGWARE	
INSTRUMENTE DER ORGWARE	
INFORMELLE PLANUNGEN	<p>PLANUNGSHANDBUCH „Partitur des öffentlichen Raums“, Gehl Architects (2009): –Orientierung für die Programmierung und Gestaltung der öffentlichen Stadträume –Charakterisierung von „Leben“, „Stadtraum“ und „Gebäudekanten“ von vier verschiedenen Stadträumen, u.a. „Rote Saite“ und Ringstraße –Aufzeigen von Nutzungspotenzialen der Erdgeschosse</p> <p>LEITPLAN UND BAUPLATZBEZOGENE LEITFÄDEN –Bauplatzbezogene Rahmenbedingungen der Projektentwicklung formuliert durch die Wien 3420 Aspern Development AG –Festschreibung von Qualitäten, die für die Gesamtentwicklung des Stadtteils erforderlich sind –Ergänzung der hoheitlichen Planung (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan), Darstellung der privatrechtlich zu vereinbarenden Regelungen: –herzustellender Nichtwohnanteil pro Baufeld bzw. Nutzungsmix mit Definition der Nutzung –Sockelzone-Geschäft (SZ-G), Sockelzone-Erweiterung (SZ-E) oder keine Sockelzone –Raumhöhe (in der Sockelzone mindestens 4 m) –Anteil der Nebenräume in der Sockelzone –Anteil der nutzungs offenen Räume –Vorbereichstypen „Kommunikationszone“, „Boulevard“ oder „Frontlawn“ –Lage der Raumkante, an der Grundstücksgrenze oder zurückversetzt</p>
RECHTLICH/ PLANUNGSRECHTLICH	<p>FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN –Ausweisung des Baulands als Gemischtes Baugebiet (GB)</p>
RECHTLICH/ VERGABE	<p>GRUNDSTÜCKSVERGABE –Vergabe von Grundstücken gebunden an die Erfüllung von Bedingungen (gem. Leitfäden) und Prozessbegleitung –Grundstücke für geförderten Wohnungsbau (2/3 der Wohnungsbaufäche): Bauträgerwettbewerbe (Konzeptverfahren) mit eigenen Qualitätsanforderungen und Bewertungskriterien</p> <p>QUALITÄTSSICHERUNGSVERFAHREN –Entwicklung des Projekts bis zu einer gewissen Reife – unter Einbeziehung des aspern Beirats – vor der Grundstückstransaktion –Planungsbegleitung vor der Projektannahme</p> <p>PROZESSBEGLEITUNG DURCH ASPERN BEIRAT –Fachbeirat aus Experten und Expertinnen –beratende, empfehlende Tätigkeit, keine Entscheidungs- und Durchsetzungskompetenz –Aufgabe, den Prozess der Stadtwerdung effektiv voranzutreiben –Mitwirkung bei Projektauswahl und -begleitung in einem kooperativen Prozess mit der Wien 3420 AG und den Planenden</p>
RECHTLICH/ VERTRAG	<p>BEILAGE ZUM GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG –Absicherung der Qualitäten, u.a. die der Erdgeschosszone, durch eine Beilage zum Kaufvertrag bzw. zum Baurechtsvertrag –im Fall der Sockelzone-Geschäft liegt eine Branchenliste und eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung für die zu realisierenden und an die Einkaufsstraßen GmbH zu übergebenen Erdgeschossflächen bei</p> <p>FRUCHTGENUSSRECHT/NIESSBRAUCHRECHT –Vereinbarung zwischen der Wien 3420 und den Hochgaragenentwicklern zur mietfreien Nutzung eines definierten Flächenanteils der Erdgeschosse der Hochgaragen als „Impulsräume“ für gemeinwohlorientierte Zwecke</p>

ORGWARE	
INSTRUMENTE DER ORGWARE	
RECHTSFORM	<p>ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT Wien 3420 AG</p> <ul style="list-style-type: none"> –Public Private Partnership –für die Entwicklung der Seestadt Aspern (Herstellung Infrastruktur, Grundstücksverwertung) zuständig <p>ASPERN SEESTADT EINKAUFSSTRASSEN GMBH</p> <ul style="list-style-type: none"> –Joint Venture zwischen Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 AG und Shoppingmall-Betreiber SES –für den Betrieb der bauplatzübergreifenden, gemanagten Einkaufsstraße zuständig
FINANZIERUNG	<p>BETREIBERGESELLSCHAFT</p> <ul style="list-style-type: none"> –aspern Seestadt Einkaufsstrassen GmbH finanziert sich aus den Mieterträgen der Ladenlokale in der Sockelzone-Geschäft –versteht sich als „Profit Betreibergesellschaft mit ausgewogenen Gewinnerwartungen“ –Gewinne werden entsprechend vertraglicher Selbstverpflichtung in die Einkaufsstraße reinvestiert <p>FIXER SOCKELBETRAG</p> <ul style="list-style-type: none"> –die Ladenlokale der Sockelzone-Geschäft werden zu einem fixen Sockelbetrag von der aspern Seestadt Einkaufsstrassen GmbH mit einer Mietgarantie auf mindestens 12 Jahre angemietet <p>QUERFINANZIERUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> –Mietpreisstaffelung innerhalb der zentral gemanagten Geschäfte, um schwächere Branchen zu unterstützen
MANAGEMENT/ BELEGUNG	<p>STANDORTVISION/GEWERBEVISION</p> <ul style="list-style-type: none"> –urbanes, lebendiges Stadtquartier mit fußläufiger Nahversorgung als Gegenmodell zum überregionalen Einkaufszentrum am Stadtrand <p>ZONIERUNGSKONZEPT</p> <ul style="list-style-type: none"> –Nutzungen für die Belegung der jeweiligen Erdgeschossflächen sind vorgegeben <p>PORTFOLIO</p> <ul style="list-style-type: none"> –Akquise der Ladenbetreibenden u.a. aus einem Portfolio der ca. 2.000 Shop-Bestandspartner der SES <p>BRANCHENSCHUTZ</p> <ul style="list-style-type: none"> –Vorgabe der aspern Seestadt Einkaufsstrassen GmbH für die Sockelzone-Geschäft nach dem Modell einer Shoppingmall
MANAGEMENT/ BETRIEB	<p>KOORDINATION GEWERBETREIBENDE</p> <ul style="list-style-type: none"> –die aspern Seestadt Einkaufsstrassen GmbH unterstützt ein gemeinsames Vorgehen unter den Händlern und Händlerinnen z.B. bezüglich Dekoration und saisonalen Aktionen <p>STADTTEILMANAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> –Finanzierung durch die Wien 3420 AG –unterstützt den Prozess der Vernetzung der Gewerbetreibenden –unterstützt Projektideen und lokale Initiativen

PROJEKT-INTERNE PARAMETER



„Man durfte und wollte mutig sein, Fehler waren erlaubt. Man verstand, dass dieses große Stück Land die Grundlage für den ökonomischen Erfolg des Unternehmens [der Seestadt Aspern] war, aber gleichzeitig auch für die Gesellschaft einen großen Wert hatte, den es treuhänderisch zu betreuen galt.“

(Hinterkörner/Nutz 2020: 237)

MOTIVATION/ ZIELSETZUNG

Die Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 Aspern Development AG (Wien 3024 AG) formulierte für die Seestadt ehrgeizige Ziele. Die Seestadt war als „selbstbewusstes“ Projekt mit klaren Haltungen zu Urbanität und vertikaler Mischung konzipiert. „Ein junges Team durfte sich an der großen Aufgabe versuchen. Internationale Projekte wurden beabsichtigt, die Zusammenarbeit mit der Stadt Wien war intensiv und von zahlreichen Diskussionen geprägt“ (Hinterkörner/Nutz 2020: 237). Aufgrund der Größe der Entwicklung und der Umsetzung in Phasen war man gezwungen für die Ansiedlung von Nahversorgung und Kleingewerbe in den Erdgeschosszonen neue Konzepte zu entwickeln. Die Motivation der Wien 3420 AG war es, ein urbanes, lebendiges Stadtquartier mit aktiven Erdgeschosszonen als Gegenmodell zu den überregionalen Einkaufszentren an den Stadträndern zu entwickeln.

¹ vgl. https://www.aspern-seestadt.at/wirtschaftsstandort/innovation_qualitaet/qualitaetsmanagement (abgerufen am 04.07.2024)

INFORMELLE PLANUNGEN

Der Einsatz informeller Planungsinstrumente spielt bei der qualitätssichernden Umsetzung des Leitbilds in Aspern eine wesentliche Rolle. Zur qualitativen Beschreibung der Anforderungen an die Projektentwicklung wurden ein Leitplan und bauplatzbezogene Bebauungsleitfäden erstellt.

In Ergänzung zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bündeln sie Werte und Ziele aus anderen Planungen wie dem Planungshandbuch „Partitur des öffentlichen Raums“ und führen damit privat-rechtlich zu vereinbarende Regelungen auf. Die Leitfäden sind Bestandteil der Ausschreibungen und Wettbewerbsauslobungen für die Bauplätze und sind damit ein wesentliches Qualitätssicherungsinstrument seitens der Wien 3420 AG. Die Regelungen in den Leitfäden bezüglich der Erdgeschosse betreffen den herzustellenden Nichtwohnanteil pro Baufeld und den Nutzungsmix mit Definition der Nutzung, die Ausweisung als Sockelzone-Geschäft, Sockelzone-Erweiterung oder keine Sockelzone, die Raumhöhe (in den Sockelzonen mindestens 4 m), den maximalen Anteil an Nebenräumen in der Sockelzone, den Anteil an nutzungs-offenen Räumen, die Vorbereichstypen „Kommunikationszone“, „Boulevard“ oder „Frontlawn“ sowie die Lage der Raumkanten (an der Grundstücksgrenze oder zurückversetzt) (Wien 3420 AG 2011: 87).

RECHTLICH/ PLANUNGSRECHTLICH

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bildet den öffentlich-rechtlichen Rahmen für die bauliche Entwicklung. Darin wurde das Bauland vorwiegend als Gemischtes Baugebiet (GB) ausgewiesen.

RECHTLICH/VERGABE

Die Grundstücksvergabe erfolgt in einem begleiteten Prozess, der die Erfüllung der in den Leitfäden vorgegebenen Bedingungen und Qualitäten bei Auswahl der Projekte sicherstellen soll.

Im geförderten Wohnungsbau erfolgt die Projektauswahl im Rahmen von Bauträgerwettbewerben nach dem Wiener Vier-Säulen-Modell,

in dem die Projekte neben der Einhaltung der Vorgaben aus den Leitfäden auch anhand von Kriterien zur sozialen Nachhaltigkeit, Architektur, Ökonomie und Ökologie bewertet werden. Nach dem Wettbewerb erfolgt die weitere Projektentwicklung im Rahmen eines Qualitätssicherungsverfahrens² mit verschiedenen Zwischenstufen zur Abstimmung der Projekte untereinander und zur Überprüfung aller Änderungen hinsichtlich der geforderten Qualitätskriterien und Förderrichtlinien (ebd.: 142). Analog zum Modell der Anhandgabe (ebd.: 141) erfolgt die Übertragung des Grundstücks erst wenn eine Planung vorliegt, die den Qualitätsanforderungen entspricht. Die Auszahlung der letzten Förderungsrate erfolgt nach Bestandsvermessung des fertiggestellten Gebäudes (Hinterkörner/Morandini 2022). Auch Projekte anderer Entwicklungsformate werden bis zu einer gewissen Reife – und unter Einbeziehung des aspern Beirats – entwickelt, bevor es zur Grundstückstransaktion kommt (Wien 3420 AG 2011: 141). Generell erfolgt eine Prozessbegleitung durch den aspern Beirat. Der aspern Beirat ist ein Fachbeirat aus Experten und Expertinnen mit einer beratenden, empfehlenden Tätigkeit, und der Aufgabe, den Prozess der Stadtwerdung effektiv voranzutreiben. Er hat keine Entscheidungs- und Durchsetzungskompetenz (Scheuvs 2016: 55), wirkt aber mit bei Projektauswahl und -begleitung in einem kooperativen Prozess mit der Wien 3420 AG und den Planenden.

tauswahl und -begleitung in einem kooperativen Prozess mit der Wien 3420 AG und den Planenden.

RECHTLICH/VERTRAG

Schließlich werden die Qualitäten, unter anderem der Erdgeschosszone durch eine Beilage zum Grundstückskaufvertrag bzw. zum Bauvertragsvertrag abgesichert. Im Sonderfall der Sockelzone-Geschäft liegt dem Vertrag eine Branchenliste und eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung (z.B. Edelerohbau) für die zu realisierenden und an die Einkaufsstraßen GmbH zu übergebenen Erdgeschossflächen bei (Hinterkörner/Morandini 2022). Um über die Erstverwertung hinaus die Qualitäten langfristig zu sichern, wurde die Möglichkeit aufgezeigt und angestrebt, die Sockelzone-Geschäft im Rahmen eines Grundbucheintrags als „Dienstbarkeit gegenüber dem öffentlichen Gut bzw. den öffentlichen Privatliegenschaften ein[zuzutragen“ (Wien 3420 AG: 142).

Um Raumangebote für Beteiligungsformate und für (temporäre) kulturelle Aktivitäten zu schaffen, konnten die Erdgeschosse der neu realisierten Hochgaragen des Stadtteils als gemeinwohlorientierte „Impulsräume“ qualifiziert werden. Die Hochgaragenentwickler und -betreiber konnten dazu verpflichtet werden, einen definierten Flächenanteil der Garagenerdgeschosse mietfrei an die Entwicklungsgesell-

² Qualitätssicherungsverfahren: https://www.aspern-seestadt.at/wirtschaftsstandort/innovation_qualitaet/qualitaetsmanagement (abgerufen am 04.07.2024)



Pionierquartier Maria-Tusch-Straße, Holzwohnbau – Sockelzone-Erweiterung

Foto: Stadtunterbau

schaft abzutreten. Die Räume können dadurch von unterschiedlichen Nutzern und Nutzerinnen auf der Basis des Fruchtgenussrechts³, das dem Nießbrauchrecht⁴ in Deutschland entspricht, zu den Betriebskosten gemietet werden.

RECHTSFORM

Als Entwicklungsgesellschaft ist die Wien 3420 Aspern Development AG für die Entwicklung der Seestadt Aspern verantwortlich. Die Entwicklungsgesellschaft ist ein Public-Private-Partnership-Unternehmen. Die Aufgaben der Entwicklungsgesellschaft bestehen darin, den Entwicklungsprozess zu steuern. Sie errichtet selbst keine Gebäude, sie verkauft Grundstücke und refinanziert mit dem Erlös die Erstellung der Infrastruktur und der öffentlichen Räume der Seestadt. Die Sockelzone-Geschäft wird bauplatzübergreifend wie eine Entwicklungseinheit behandelt. Für deren Vermarktung wurde eine eigene Managementstruktur etabliert. Dafür hat die Entwicklungsgesellschaft im Joint Venture mit dem Shopping-Center Betreiber Spar European Shopping Centers (SES) als Betreibergesellschaft die aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH gründet, die die Ladengeschäfte der Sockelzone-Geschäft nach dem Vorbild eines Einkaufszentrums betreibt. Die SES bringt als Investor, Entwickler und Betreiber von Einkaufszentren und Unternehmens-tochter der Spar Österreich-Gruppe das dafür notwendige Know-how aus Handel und Immobilienwirtschaft ein.

FINANZIERUNG

Die aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH mietet von den Gebäudeeigentümern Ladengeschäfte in der Sockelzone-Geschäft in vorher definierten Lagen, Größen und Qualitäten zu einem fixen Sockelbetrag und übernimmt als Betreiber-gesellschaft deren Vermietung und Vermarktung, um den geeigneten Branchenmix für die Nahversorgung zu erreichen. Mit der Grundstückstransaktion werden die Käufer und Käuferinnen durch Beilagen im Kaufvertrag oder Baurechtsvertrag verpflichtet, die Festlegungen bezüglich Größe, Lage, Raumhöhe und Ausstattung der Erdgeschoss-

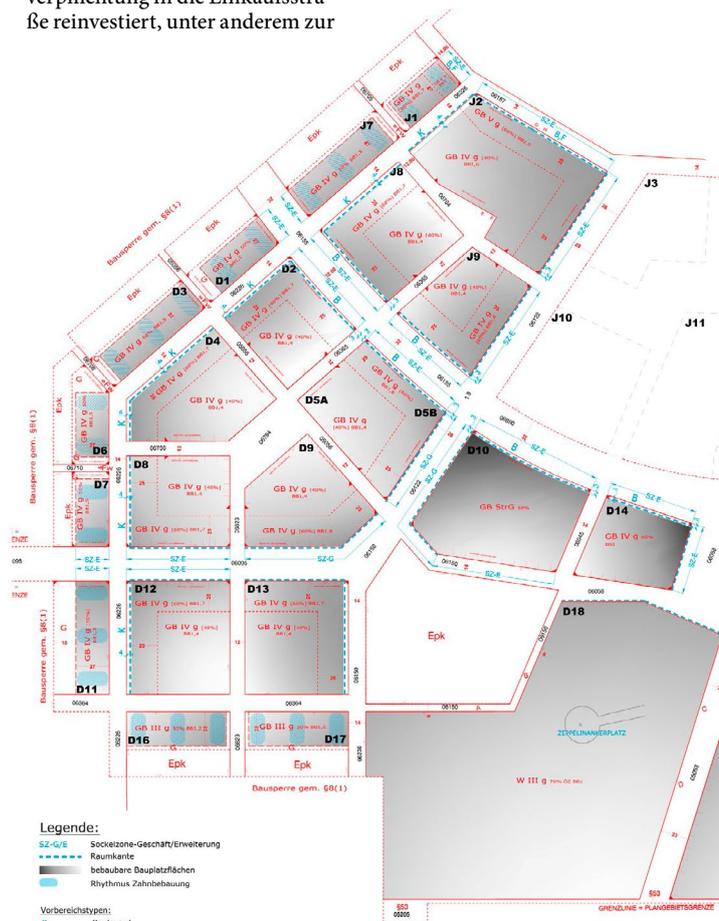
räume umzusetzen. Sie werden darüber hinaus verpflichtet, die Flächen zu einem fixen Sockelbetrag für zwölf Jahre (mit Verlängerungsoption von zweimal sechs Jahren) zur Verfügung zu stellen. Das Leerstandsrisiko trägt damit die aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH. Die aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH versteht sich als „Profit Betreiber-gesellschaft der Erdgeschoss mit ausgewogenen Gewinnerwartungen, ohne das Ziel einer Gewinnmaximierung“ (Nutz 2023: E-Mail) und nutzt das Instrument der Querfinanzierung, um eine Mietpreisstaffelung zur Unterstützung schwächerer Branchen zu ermöglichen. Die Mieten staffeln sich, begonnen bei den reinen Betriebskosten – womit nicht etablierte Händler und Händlerinnen zu Beginn unterstützt werden können – bis zu ca. 30 €/m² für Frequenzbringer. Die Gewinne werden entsprechend der vertraglichen Selbstverpflichtung in die Einkaufsstraße reinvestiert, unter anderem zur

Unterstützung kriselnder Händler und Händlerinnen (z.B. während der Corona-Pandemie) oder zur Finanzierung von Sonderaktionen wie Straßenfesten.

MANAGEMENT/BELEGUNG

Die Motivation der Wien 3420 AG ist die Entwicklung eines urbanen, lebendigen Stadtquartiers mit Nahversorgungsangeboten in vertikaler Nutzungsmischung als Ein-kaufszentrum am Stadtrand. Diese Standort- bzw. Gewerbevision wurde auf der Basis eines Zonierungs-konzepts mit Nutzungs- und Qualitätsvorgaben für die einzelnen Baufelder einschließlich definierter Ausbaustandards und Mietgarantien für die Bauherrinnen und Bauherren entwickelt und umgesetzt. 2015 eröffneten die ersten 14 von der Einkaufsstraßen GmbH in der

3 Die Fruchtnießung ist das Recht, eine fremde Sache (einschließlich Immobilien), mit Schonung der Substanz, ohne alle Einschränkungen zu genießen (zu nutzen). Österreich: Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) § 509 ff.
4 Nießbrauchrecht, Deutschland: Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 1030



Ausschnitt Leitplan
Pionierquartier, 2011

Quelle: Wien 3420 Aspern Development AG/
Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung

Sockelzone-Geschäft gemanagten Ladenlokale. Im Jahr 2021 umfasste die Einkaufsstraße einschließlich des Seeparkquartiers 28 Geschäfte mit 7.000 m² Verkaufsfläche. Mit den Fertigstellungen im Seeterrassenquartier sollen bis 2030 weitere 20.000 m² Handelsfläche zur Verfügung stehen. Die SES greift bei der Akquise von Ladenbetreibern auf ein Portfolio mit ca. 2.000 Lokal-Betreiberinnen und bei der Belegung auf ihre Erfahrung mit Einkaufszentren zurück.

Die Bewirtschaftung der Einkaufsstraße als horizontale Shoppingmall ist an einen Branchenschutz für bestimmte Nutzungen, wie z. B. Gastronomie, geknüpft. Das heißt, dass Räume im gleichen Gebäude oder in unmittelbarer Nähe nicht an Unternehmen der gleichen Branche vermietet werden dürfen. Große, bekannte Ketten werden im Wechsel mit kleineren Geschäften angeordnet.

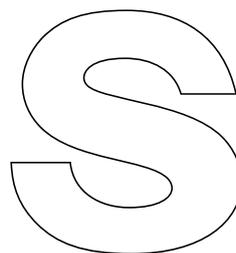
Die Belegung der vorgegebenen Nichtwohneinheiten in der Sockelzone-Erweiterung erfolgt durch die Bauträger bzw. Eigentümer und Verwalter der Liegenschaften. Branchen der zentral gemanagten Sockelzone-Geschäft sind ausgeschlossen. Teilweise nutzen die Bauträger in Wettbewerben Absichtserklärungen möglicher späterer Nutzer und Nutzerinnen, teilweise wurden Mischtypologien für Arbeiten und Wohnen hergestellt, die als Nichtwohnen angerechnet werden konnten und über Mietersuche belegt wurden (Hinterkörner/Morandini 2022).

SOFTWARE	
PROGRAMME DER UNTEREN GESCHOSSE	
WOHNORTNAHE UND GEMEINSCHAFTLICHE FORMEN DER ARBEIT	–Co-Working- und Seminarräume
LOKALES WIRTSCHAFTEN	Magnetbetriebe in der gemanagten Einkaufsstraße: –Einzelhandel: u.a. Bäckerei, Supermarkt, Schreibwarenladen, Buchhandlung, Drogerie, Modegeschäft, Handyladen –Dienstleistung: u.a. Friseur, Schuster, Bank, Apotheke, Reinigung –Gastronomie: u.a. Restaurants, Cafés, Imbiss integrative Betriebe in der nicht gemanagten Einkaufsstraße: –Reparaturwerkstätten, Reinigung –aus Start-up-Wettbewerb hervorgegangen: Fahrradladen
ORTE DER GEMEINSCHAFT	–Impulsräume: Räume für Initiativen und Nachbarschaftsaktivitäten in den Erdgeschossen der Sammelgaragen, die für Veranstaltungen gemietet werden können –dezentrale Gemeinschaftsräume: Räume in Wohnprojekten zur temporären, gemeinschaftlichen und nachbarschaftlichen Nutzung
ORTE DER KULTUR	–Buchhandlung mit Lesungen in der Sockelzone-Erweiterung –Kulturgarage in den unteren Geschossen einer Hochgarage: Veranstaltungen und Probenräume, Musikschule, Musikproduktion –von außen einsehbare, anmietbare Proberäume eines Einzelhandels von Musikinstrumenten –Bildungsangebote: u.a. Volkshochschule, Bücherei
INFRASTRUKTUR FÜR SOZIALES UND GESUNDHEIT	–Kindertagesstätten im Bildungscampus und in den Erdgeschossen von Wohngebäuden –Gesundheitszentren im 1.OG über Supermarkt und im eigenen Gebäude –Arzt- und Therapiepraxen in Sockelzone-Erweiterung
GETEILTE INFRASTRUKTUR	–Sammelhochgaragen mit Mobilitätsstationen, Carsharing, Lieferservicestationen –Tiefgaragen für einzelne Baufelder –dezentraler Verleih von Fahrrädern, Lastenrädern und Radanhängern

MANAGEMENT/BETRIEB

Durch Koordination der Gewerbetreibenden wird ein gemeinsames Vorgehen z.B. bei Festen, Aktionen, Weihnachtsdekoration oder Gutscheineffekten unterstützt.

Die Impulsräume werden z.Z. von der Wien 3420 AG verwaltet. Das soll jedoch keine Dauerlösung sein, da der Betrieb von Immobilien nicht im Geschäftsmodell und in der Organisationsstruktur der Gesellschaft abgebildet ist. Das von der Wien 3420 AG dauerhaft installierte und finanzierte Stadtteilmanagement stärkt die Vernetzung der Gewerbetreibenden und fördert lokale Initiativen, um die Nachbarschaftsbildung im neuen Stadtteil zu unterstützen.



WOHNORTNAHE UND GEMEINSCHAFTLICHE FORMEN DER ARBEIT

Einige Bauträger und -trägerinnen in der Sockelzone-Erweiterung, die sich selbst um potenzielle Ladengeschäftsmieter bemüht hatten, klagten, dass ihnen die Umsetzung der anvisierten Ladennutzungen von der Wien 3024 AG verweigert wurde, weil die Branchen nicht zugelassen waren. Stattdessen sind hier komplementäre Nutzungen entstanden, wie Seminar- und Co-Working-Räume.

FORMEN DER ARBEIT/ LOKALES WIRTSCHAFTEN

Die ersten 14 Ladenlokale in der gemanagten Sockelzone im Pionierquartier eröffneten 2015 mit einem klassischen Angebot für die lokale Nahversorgung, darunter ein Supermarkt, ein Friseur, eine Apotheke, eine Bäckerei, ein Schreibwarengeschäft und ein Drogeriemarkt sowie eine erste Gastronomie. Einzelne Frequenzbringer stützen dabei die kleineren Angebote, darunter ein Reisebüro. Voraussetzung für das Zusammenwirken ist die räumliche Konzentration um den Hannah-Arendt-Platz. Leerstände und Abwanderungen konnten so vermieden werden. Die Bäckerei mit Café hat sich als Treffpunkt etabliert.

ORTE DER GEMEINSCHAFT

Im Erdgeschoss der Hochgaragen wurden „Impulsräume“ vorgesehen, unter anderem der Raum für Nachbarschaft im Seeparkquartier, bestehend aus zwei kostenlos über einen Belegungskalender nutzbare Räume mit jeweils 80 m² zur gemeinschaftlichen Nutzung, entwickelt und organisiert durch das Quartiersmanagement.

ORTE DER KULTUR

„Die Unterversorgung mit kulturellen Einrichtungen nicht nur in der Seestadt, sondern in allen Stadtentwicklungsgebieten nördlich der Donau ist in Wien immer wieder kritisiert worden“ (Novotny 2020: 45). Kultur in der Seestadt entwickelt sich in kleinteiligen und feinkörnigen Strukturen. Hierbei ist das Engagement einzelner Akteure von entscheidender Bedeutung. Dazu zählen beispielsweise der Verein Lakeside Music Academy, das Seestadt Radio, eine nicht filialisierte, Lesungen veranstaltende und ausgezeichnete Buchhandlung in der Sockelzone-Erweiterung sowie weitere Initiativen. Eine Buchhandlung sollte ursprünglich in der gemanagten Einkaufsstraße angeordnet werden. Das Risiko, sie bereits im Pionierquartier vorzusehen, wurde jedoch als zu groß eingeschätzt. Auch die Kulturgarage im Quartier am Seebogen, ein modernes Kultur- und Veranstaltungszentrum für 500 Be-



Seeparkquartier Eva-Marie-Mazucco-Platz – Ladenlokal hervorgegangen aus einem Start-up-Wettbewerb mit 3 Jahren Mietfreiheit als Gewinn

Foto: Stadtunterbau

sucher und Besucherinnen mit der Möglichkeit der Anmietung für Theater, Musik und Kultur auf zwei Etagen im Sockel einer Hochgarage ging auf die Initiative eines Bauträgers zurück (Hinterkörner/Morandini 2022) und wird inzwischen von der Wiener Volkshochschule betrieben. Von außen einsehbare Proberäume werden im Erdgeschoss eines Wohngebäudes von einem Musikinstrumentenhandel angeboten. Während ein Großteil des kulturellen Lebens auf der Vernetzungsarbeit u.a. des Quartiersmanagements beruht, sind öffentliche Einrichtungen wie die Volkshochschule mit ihren Kursangeboten und eine Bibliothek nicht in selbständigen Gebäuden, sondern in den Erdgeschossen der Sockelzone-Erweiterung untergebracht.

INFRASTRUKTUR FÜR SOZIALES UND GESUNDHEIT

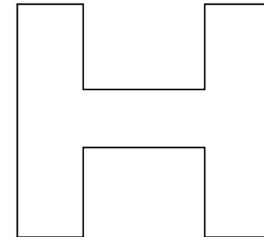
Soziale Einrichtungen sind zum Teil dezentral in den unteren Geschossen der Wohngebäude, wie z.B. kleinere Kindertagesstätten im Erdgeschoss oder größere Einheiten im zweigeschossigen Sockel, zum Teil

gebündelt in eigenen Gebäuden, wie z.B. im Bildungscampus mit Kindertagesstätte und Schule, angeordnet. Gesundheitseinrichtungen im Pionierquartier befinden sich als Gesundheitszentrum im 1. Obergeschoss über einem Supermarkt oder als Arztpraxen in der Sockelzone-Erweiterung. Im Seeparkquartier wird ein Gesundheitszentrum gebündelt in einem eigenen Gebäude errichtet.

GETEILTE INFRASTRUKTUR

Sammelhochgaragen mit Mobilitätsstationen beinhalten Carsharing-Optionen und Lieferservicestationen, wodurch der Bedarf an privaten Fahrzeugen und der Lieferverkehr reduziert werden. Ergänzend gibt es für einige Baufelder Tiefgaragen. Zur Förderung der nachhaltigen Mobilität im Quartier bieten dezentral angeordnete Verleihstationen den Zugang zu Fahrrädern, Lastenrädern und Radanhängern.

HARDWARE	
ELEMENTE DER HARDWARE	
FREIRAUM	<p>STRASSENHIERARCHIE UND UNTERSCHIEDLICHE STADTRAUMTYPEN</p> <ul style="list-style-type: none"> –z.B. Handels- und Kulturachse: mit aktiven und transparenten EG-Bereichen <p>STADTINVENTAR</p> <ul style="list-style-type: none"> –Stadtmöbel und landschaftsarchitektonisch gestaltete Angebote, die die Aufenthaltsqualität erhöhen
SCHNITTSTELLE	<p>DREIDIMENSIONALE GEBÄUDEKANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> –„kleine lokale Rücksprünge“ in Form von Vorgärten, Balkonen, Erkern, Servicebereichen sollen die Linearität der Fassaden brechen und für Abwechslung und Vielfalt sorgen –Gebäuderücksprünge von der rechtlichen Grundstücksgrenze sollen die Heterogenität der Straßenfluchten erhöhen <p>AKTIVE NICHTWOHNNUTZUNGEN ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM</p> <ul style="list-style-type: none"> –Handels- und Kulturachse: mit aktiven und transparenten EG-Bereichen –keine reinen Nebenraum- und Erschließungsfassaden, sondern Anordnung von „sozialen Augen“ in den Erdgeschossen <p>SICHTBEZIEHUNGEN ZUR STRASSE</p> <ul style="list-style-type: none"> –Büronutzungen sollen Räume mit „sozialem Wert“ zur Straße hin anordnen zur Öffentlichwirksamkeit der Schnittstelle <p>VORBEREICHSTYPEN</p> <p>„Kommunikationszone“, „Boulevard“ und „Frontlawn“</p>
GEBÄUDE-STRUKTUR	<p>4 M RAUMHÖHE IM ERDGESCHOSS</p> <ul style="list-style-type: none"> –Vorgabe in Sockelzone-Geschäft, Sockelzone-Erweiterung –fördert gewerbliche Nutzungen
AUSBAU	<p>BEZUGSFERTIGE EINHEITEN</p> <ul style="list-style-type: none"> –verpflichtende Herstellung von Ausbaustandards in der Sockelzone-Geschäft
ERSCHLIESSUNG	<p>ANORDNUNG DER EINGÄNGE AN DER STRASSENFRONT</p> <ul style="list-style-type: none"> –formuliertes Ziel im Planungshandbuch –unterstützt publikumswirksame Adressbildung <p>HÄUFIGKEIT VON EINGÄNGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> –tragen zur Belebung des öffentlichen Raumes bei



Das Nebeneinander unterschiedlicher Akteure und Architekturen in den einzelnen Baufeldern und innerhalb des gegebenen typologischen Rahmens soll durch unterschiedliche Identitäten von Gebäuden und Betreibermodellen weiter diversifiziert werden. Vielfalt ist aus Sicht der Entwicklungsgesellschaft für die Akzeptanz der urbanen Verdichtung durch die Bewohner und Bewohnerinnen wichtig.

FREIRAUM

Die differenzierte Ausgestaltung des öffentlichen Raumes, einschließlich Platz- und Straßenquerschnitten, Stadtmobiliar, Grünräumen sowie Schwellenräumen zwischen Gebäude und öffentlichem Raum, basiert auf dem Planungshandbuch „Partitur des öffentlichen Raums“ (Gehl Architects). Die Strassenhierarchien und die Differenzierung nach vier unterschiedlichen Gestaltungsidentitäten für die sogenannten „Blaue, Grüne und Rote Saite“ und die Ringstraße strukturieren die öffentlichen Räume. Die Straßenprofile sind mikroklimatisch konzipiert und integrieren in ausgewählten Abschnitten auf der Sonnenseite einen multifunktionalen, ca. 3,5 bis 12 m breiten Streifen, um Leben auf der Straße zu fördern. Das Stadtinventar soll dabei einladende Angebote machen, die die Aufenthaltsqualität erhöhen. Die Freiraumgestaltung wird aus dem Erlös aus den Grundstücksverkäufen finanziert.

SCHNITTSTELLE

Im Planungshandbuch „Partitur des öffentlichen Raums“ wird die „Beispielung“ der Sockelzonen durch aktive Nichtwohnnutzungen, die ein hohes Maß an Kommunikation zwischen innen und außen gewährleisten, hervorgehoben. Horizontal



Wangari-Maathai-Platz – Sockelzone-Erweiterung

Foto: Stadtunterbau



Pionierquartier Janis-Joplin-Promenade –
Sockelzone-Erweiterung

Foto: Stadtunterbau

ausgedehnte und undifferenzierte Erdgeschoßfassaden sollen vermieden und durch eine dreidimensionale Gebädekante mit einer Vielzahl von Eingängen, Öffnungen und Sichtverbindungen unterbrochen werden. Die Anordnung von Nebenräumen und Erschließungszonen zur Straße soll hingegen vermieden werden und wird durch die bauplatzbezogenen Leitfäden nur zu bestimmten Anteilen gestattet. Bei Büronutzungen im Erdgeschoss sollen vorrangig Räume mit sozialem Wert (Kantine, Besprechungsräume, Ausstellungsräume, Kommunikationsräume etc.) mit Sichtbeziehung zur Straße angeordnet werden, sodass die Schnittstelle öffentlich wirksam wird (vgl. Gehl, 2009: 88). Die Funktionen des Wohnens sowie Aufenthaltsräume, Balkone und Verglasungen, die das Leben in den Häusern repräsentieren, sollen sich laut Planungshandbuch dem öffentlichen Raum zuwenden, sodass sie wie „soziale Augen“ in den öffentlichen Raum hinein wirksam sind. In den bauplatzbezogenen Leitfäden werden die Vorbereichstypen „Kommunikationszone“, „Boulevard“ und „Frontlawn“ unterschieden.

GEBÄUDESTRUKTUR

Durch die Vorgabe von mindestens 4 m Raumhöhe im Erdgeschoss in der Sockelzone-Geschäft und Sockelzone-Erweiterung werden Voraussetzungen für Nichtwohnnutzungen und eine urban wirkende

Sockelzone geschaffen. Im geförderten Wohnungsbau besteht die Vorgabe, ein gewisses Maß „nutzungsneutraler Räume“ herzustellen. Dabei sind folgende Parameter zu beachten: flexible Grundrisorganisation, Möglichkeit des Zusammenlegens und Trennens von Räumen, Anordnung und Erweiterbarkeit von Sanitärkernen und Schächten, Funktionalität des Erschließungssystems sowie eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,8 bis 3,0 m (Wien 3420 Aspern 2011: 88).

AUSBAU

In der Sockelzone-Geschäft wird ein Ausbaustandard festgelegt, der vom Bauträger zu realisieren ist. Diese bezugsfertigen Einheiten sollen den Gewerbetreibenden optimale Voraussetzungen für einen reibungslosen Einzug bieten.

ERSCHLIESSUNG

Die Häufigkeit von Eingängen und deren unterschiedliche Gestaltung sollen einen wesentlichen Beitrag zur Belebung des öffentlichen Raums leisten und eine publikumswirksame Adressbildung unterstützen. Die Anordnung der Eingänge an der Straßenfront soll gemäß Planungshandbuch einen direkten Zugang zu den Treppenhäusern der Wohneinheiten ermöglichen, ohne dass Höfe und Gärten durchquert werden müssen.

HERAUSFORDERUNGEN

LAGE DES ENTWICKLUNGSGEBIETS

Zu Beginn wurde die Umsetzung des Projekts Seestadt Aspern von vielen Seiten mit Skepsis betrachtet. Das Gebiet schien aufgrund seiner räumlichen Distanz zum Stadtzentrum Wiens für eine urbane Entwicklung ungeeignet. Dies hat sich durch die Anbindung mit der U-Bahn seit 2013 geändert. Die Etablierung von lokalen Nahversorgungs-, Gastronomie- und sozialen Angeboten in den Erdgeschossen von Neubauquartieren ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Da die notwendige Publikumsfrequenz zu Beginn einer Entwicklung nicht gegeben ist, sich Synergien und Netzwerke nur langsam entwickeln, etablieren sich Erdgeschosslagen erst mit der Zeit, wenn eine kritische Einwohnerzahl erreicht ist. Aufgrund der Größe der Seestadt und der phasenweisen Umsetzung waren besondere Konzepte für die Ansiedlung von Nahversorgung und Kleingewerbe in den Erdgeschosslagen erforderlich.

„Da ist immer dieses Dilemma, dass man eine Einkaufsstraße erst dann entwickeln kann, wenn man die nötige Nachfrage hat.“

(Peter Hinterkörner, Wien 3420 AG: mdl. am 07.07.2022)

KOOPERATION FÜR DAS ERDGESCHOSSMANAGEMENT FINDEN

Die Idee für ein gebäudeübergreifendes Erdgeschossmanagement wurde früh innerhalb der Entwicklungsgesellschaft diskutiert. Es wurde eine Markterkundung unternommen, um für das Management der Erdgeschosse in der Sockelzone-Geschäft einen geeigneten Kooperationspartner zu finden und eine Projektgesellschaft zu gründen. Ursprünglich wollte man alle Erdgeschossflächen der Seestadt in eine Managementstruktur überführen. Dieses Vorhaben scheiterte allerdings an der wirtschaftlichen Machbarkeit. Eine Schwierigkeit war, dass es für ein solches Vorhaben keine Vorbilder oder Referenzprojekte gab. Den meisten Betreiberinnen von Einkaufszentren schien das Risiko für eine derartige Investition zu hoch. Nach vielen Absagen war

„Am Anfang gab es viele, die nicht an die Seestadt geglaubt haben, erst als die U-Bahn dann in die Seestadt gefahren ist, 2013, haben dann manche gedacht, ah ja, jetzt muss dann doch vielleicht etwas passieren.“

(Peter Hinterkörner: mdl. am 07.07.2022)



Maria-Tusch-Straße – Sockelzone-Geschäft mit Café/Bäckerei

Foto: Stadtunterbau

„Es war irgendwann klar, es reicht nicht, man muss ein Management aufsetzen, man muss eine eigene Projektgesellschaft gründen, die sich nur um das Management der handelsbezogenen Erdgeschosszonen kümmert.“

(Peter Hinterkörner: mdl. 07.07.22)

nur die SES Spar European Shopping Centers dazu bereit, sich auf das Pilotprojekt eines Einkaufszentrums im öffentlichen Raum einzulassen und in Kooperation mit der Entwicklungsgesellschaft Wien 3024 AG die aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH zu gründen. Obwohl die gemanagte Einkaufsstraße in Aspern für die SES als Investor, Entwickler und Betreiber von Einkaufszentren Neuland war, konnte sie auf ihre Expertise aus der Belegung von Shoppingzentren zurückgreifen und diese übertragen und adaptieren.

BELEGUNG UND TOP-DOWN-STRATEGIE

Die Einkaufsstraßen GmbH trägt das Leerstandsrisiko für die Ladenlokale in der Sockelzone-Geschäft. Eine durchgängige, ununterbrochene Ausweisung der Sockelzone-Geschäft ließ sich aufgrund des fehlenden „Hinterlandes“ nicht überall in der im Planungshandbuch vorgesehenen Handels- und Kulturachse umsetzen. Sie wird daher im Seeparkquartier zwischen den Blockecken durch nicht gemanagte Ladenlokale unterbrochen. In der Sockelzone-Erweiterung dürfen Läden nicht an Branchen vermietet werden, die für die Sockelzone-Geschäft vorgesehen sind. Dieser res-

triktive Ansatz ist für Eigentümer und Eigentümerinnen in der Sockelzone-Erweiterung eine Herausforderung. Sie sind verpflichtet Erdgeschossflächen für Nichtwohnnutzungen herzustellen und auch für die Findung von Nutzern und Nutzerinnen sowie für die Vermietung selbst verantwortlich. Projektentwickler und Eigentümerinnen fühlten sich durch die Nutzungsaufgaben eingeschränkt und waren mit den Vorgaben zum Teil überfordert. An einigen Stellen führt dies zu Belegungsproblemen und mitunter zu Leerstand. In der Auswertung von Gehl Architects von 2018 zur Umsetzung der „Roten Saite“ im Pionierquartier wird ein Mangel einer Durchmischung beider Sockelzonen (Geschäft und Erweiterung) festgestellt, der zu Lasten der kleinen nicht gemanagten Einheiten geht, die mit einem oftmaligen Betreiberwechsel zurecht kommen müssen. Deshalb wurden ein größeres Gleichgewicht und Durchmischung von gemanagter und nicht gemanagter Zone empfohlen.

KULTURELLE NUTZUNGEN UND BETEILIGUNGSMÖGLICHKEIT

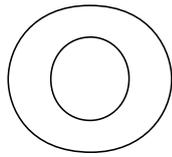
Im ersten Bauabschnitt der Entwicklung lag der Fokus auf der Nah-

versorgung. Räume für Beteiligungsformate oder für spontane kulturelle Aktivitäten fehlten. Da es in der Seestadt keinen Gebäudealtbestand gibt und die alten Flughafenbauten, die unter Umständen kostengünstig für die Vermietung an kulturelle Nutzungen geeignet gewesen wären, bereits abgetragen sind, wurden in Reaktion auf den Mangel die Erdgeschosse der Hochgaragen als sogenannte Impulsräume qualifiziert. Die Hochgaragenentwickler und -betreiber wurden dazu verpflichtet, einen definierten Flächenanteil der Garagenerdgeschosse mietfrei an die Wien 3420 AG abzugeben. Die Räume können so an Nutzer und Nutzerinnen zu Betriebskosten vermietet (Fruchtgenussrecht) werden.

BETRIEB DER IMPULSRÄUME

Mit der Inbetriebnahme der Impulsräume wurde der damit verbundene Organisationsaufwand deutlich, der durch den Betrieb, die Instandhaltung und Kuratierung der Räume entsteht. Die Wien 3420 AG kann diese Aufgaben langfristig nicht übernehmen. Eine Herausforderung ist die Etablierung einer geeigneten, tragfähigen Organisationsstruktur für die Impulsräume.

ERKENNTNISSE



ORGWARE

- „Solange spezifische Anforderungen nicht gestellt werden, werden freiwillig auch keine besonderen Maßnahmen wie z.B. Geschäftslokale umgesetzt.“

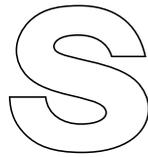
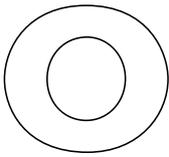
(Peter Hinterkötter: mdl. am 07.07.2022)

- + Die Erstellung eines Planungshandbuchs für den öffentlichen Raum, einschließlich dem Aufzeigen von Nutzungspotenzialen, verleiht der Ausgestaltung der Erdgeschosszonen mehr Gewicht.
- + Durch die Koppelung des Verkaufs von Bauflächen an Bedingungen kann die Umsetzung öffentlichkeitswirksamer Erdgeschosszonen gefördert werden. Begleitende Qualitätssichernde Maßnahmen, von der Konzeption bis zur Umsetzung, sind dabei unabdingbar.
- + Bei der Qualitätssicherung haben sich bauplatzbezogene Leitfäden, die, in Ergänzung zum Bebauungsplan, die quartiersrelevanten Anforderungen an die einzelnen Projektentwicklungen formulieren, als wirksam erwiesen. Im Gegensatz zu Fixierungen im Bebauungsplan können diese mit der Gesamtentwicklung Schritt halten und sind präziser in den Vorgaben, da auch Aussagen zur Nutzungsart bzw. Branche getroffen werden können.
- + Ein wichtiger Bestandteil der Qualitätssicherung ist die Begleitung der Bauträger von der Entwicklung ihrer Realisierungskonzepte bis zu einer gewissen Reife, bevor es zur Grundstückstransaktion kommt. Dabei kommt dem Beirat als unabhängigem Beratergremium eine wichtige steuernde Rolle zu.
- + Durch die Vereinbarung von Raumhöhen, Vorzonen etc. im Rahmen privatrechtlicher Vertragsbeilagen im Zuge der Grundstücksübertragung können Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung von Nichtwohnnutzungen in Erdgeschosszonen geschaffen werden.
- + Unterstützende Anschubstrategien und Managementstrukturen sind förderlich, um in Neubauquartieren von Beginn an Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie sowie soziale Einrichtungen in den Erdgeschosszonen ansiedeln zu können.
- + Die als Joint Venture zwischen der Entwicklungsgesellschaft und einem Betreiber von Einkaufszentren gegründete Einkaufsstrassen GmbH hat zur erfolgreichen Entwicklung der Geschäftsflächen in der Sockelzone-Geschäft einen wichtigen Beitrag geleistet.



Seeparkquartier Simone-de-Beauvoir-Platz – Kombination Sockelzone-Geschäft und Sockelzone-Erweiterung

Foto: Stadtunterbau



SOFTWARE

- + Die langfristige Mietgarantie für die Gewerberäume durch die Einkaufsstraßen GmbH befreit die Bauherrinnen und Bauherren vom Mietausfallrisiko, was zur Verbesserung der Kreditkonditionen führt und die Refinanzierung der Projekte erheblich erleichtert.
- Der Top-Down-Ansatz der Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 AG birgt die Gefahr, dass langfristig wirkende Bottom-Up-Entwicklungen verhindert werden. Langfristig ist die Seestadt aber, auch aufgrund ihrer Größe und Entwicklungsdauer, auf Eigeninitiative und bürgerschaftliches Engagement angewiesen. Dafür braucht es Räume und Vernetzungsarbeit, der das Stadtteilmanagement und die Entwicklungsgesellschaft im Rahmen ihrer Möglichkeiten nachkommen.
- + Eine Beilage zum Kaufvertrag bzw. zum Baurechtsvertrag beinhaltet im Fall der Sockelzone-Geschäft eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung für die zu realisierenden und an die Einkaufsstraßen GmbH zu übergebenen Erdgeschossflächen. Durch die Festlegung von Standards wird der Bezug und die Bewirtschaftung der Ladenlokale für die Betreiberinnen und Betreiber erleichtert.

+ „Wir haben dann einen Partner gefunden, nach einigen Absagen, es war eigentlich nur einer bereit, diesen Weg mit uns zu gehen, das war die SES [Spar European Shopping Centers].“

(Peter Hinterkörner: mdl am 07.07.22)

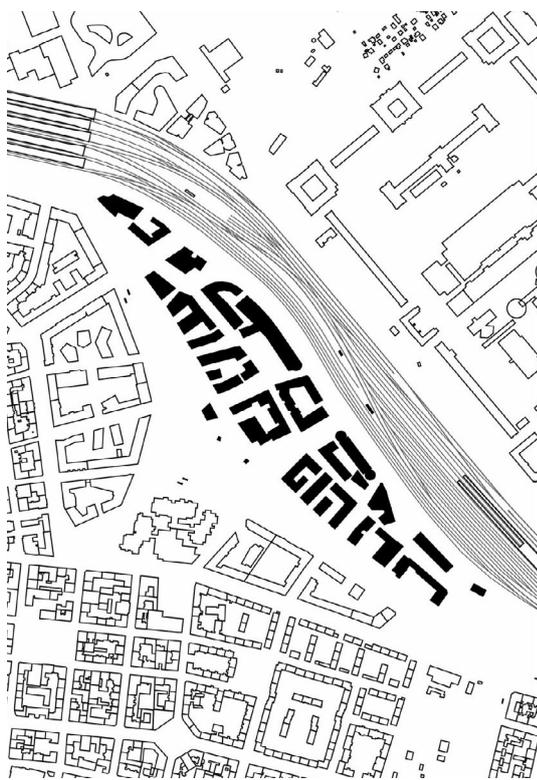
- + Das gebäudeübergreifende Erdgeschossmanagement ermöglicht durch Querfinanzierung einen Ausgleich zwischen a) starken und schwächeren Akteuren und b) frequentierten und ruhigeren Lagen. Damit werden Vielfalt und Kleinteiligkeit unterstützt.
- Durch die strikten Nutzungsvorgaben (kein Wohnen) und Restriktionen (keine Branchen der von der Einkaufsstraßen GmbH zentral gemanagten Sockelzone-Geschäft in der Sockelzone-Erweiterung) fühlen sich Hauseigentümerinnen in der Sockelzone-Erweiterung überfordert und eingeschränkt. Dadurch kommt es zu Belegungsproblemen und Leerstand, aber auch zu unvorhergesehenen Initiativen. Eigentümer der Sockelzone-Geschäft genießen gegenüber Eigentümern der Sockelzone-Erweiterung einen großen Vorteil, da sie vom Vermietungs- und Leerstandsrisiko befreit sind.
- + In der Sockelzone-Erweiterung entstehen trotz der Herausforderungen bereichernde programmatische Angebote wie z. B. kommerziell betriebene Proberäume, Musikschulen, Sportangebote, eine nicht filialisierete Buchhandlung, Einrichtungen des Gesundheitswesens wie Praxen, öffentliche Institutionen wie Bücherei und Volkshochschule sowie soziale Infrastruktur wie Kindertagesstätten.
- Top-down-Sockelzonenregulierung und -management bieten kaum Spielraum für unvorhergesehene und spontane Nutzungen. Eine Antwort auf diesen Missstand sind Impulsräume in den Erdgeschossen der Hochgaragen. Weitere Freiräume für Bottom-up-Entwicklungen sollen eingeplant werden.
- Für die Impulsräume ist eine eigene Organisationsstruktur nötig, da die Entwicklungsgesellschaft für diese Aufgabe nicht ausgelegt ist.

QUELLEN

- Gehl Architects (2009): *Partitur des öffentlichen Raums: Planungshandbuch, Aspern, die Seestadt Wiens*. Werkstattberichte, Nr. 103. In Zukunft Wien, Stadtentwicklung. Wien 3420 Aspern Development AG & Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.). <https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/content/titleinfo/4170485> (abgerufen am 30.05.2023).
- Hinterkörner, Peter (Wien 3420 AG); Morandini, Theresa (Aspern Stadtteilmanagement) (2022): Gespräch am 07.07.2022, unveröffentlicht.
- Hinterkörner, Peter; Nutz, Claudia (2020): *Neue Wege der Quartiersentwicklung: aspern Seestadt als role-model?* In: IBA_Wien 2022/future.lab (Hg.): Neues Soziales Wohnen: Positionen zur IBA_Wien 2022. Berlin: Jovis, S. 236–240.
- Magistrat der Stadt Wien (2023): Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Seestadt Aspern, Stadt Wien – ViennaGIS. <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> (abgerufen am 09.08.2023).
- Magistrat der Stadt Wien (2010): Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, Plan Nr. 7918. Wien: Magistratsabteilung 21 B – Stadtteilplanung und Flächenwidmung Nordost, Erläuterungsbericht 2 – ÖA/BV vom 26.01.2010, pdf.
- Novotny, Maik (2020): *Shopper nach Plan*. In: Bauwelt 26/Stadtbauwelt 228, S. 45.
- Scheuven, Rudolf (2016): *Wie funktioniert der Aspern Beirat?* In: Bauwelt 12.2016: 55.
- Temel, Robert (2018): *Gewerbliche Erdgeschossnutzung in der Stadterweiterung: Geht das? Die Strategie für die Wiener Seestadt Aspern*. In: *Stattbau Hamburg* (Hg.): *Freihaus 23*, S. 13–14.
- Wien 3420 Aspern Development AG & Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.) (2011): *Die Instrumente des Städtebaus, Vision und Wirklichkeit, aspern Seestadt Citylab Report. 2.*, überarbeitete Ausgabe. https://www.aspern-seestadt.at/city-news/die_instrumente_des_staedtebaus_2_auf_lage_-_jetzt_zum_download (abgerufen am 30.05.23).

SONNWENDVIERTEL OST

Wien



Strukturplan Sonnenwendviertel Ost und Lage am neuen Wiener Hauptbahnhof
Quelle: eigene Darstellung

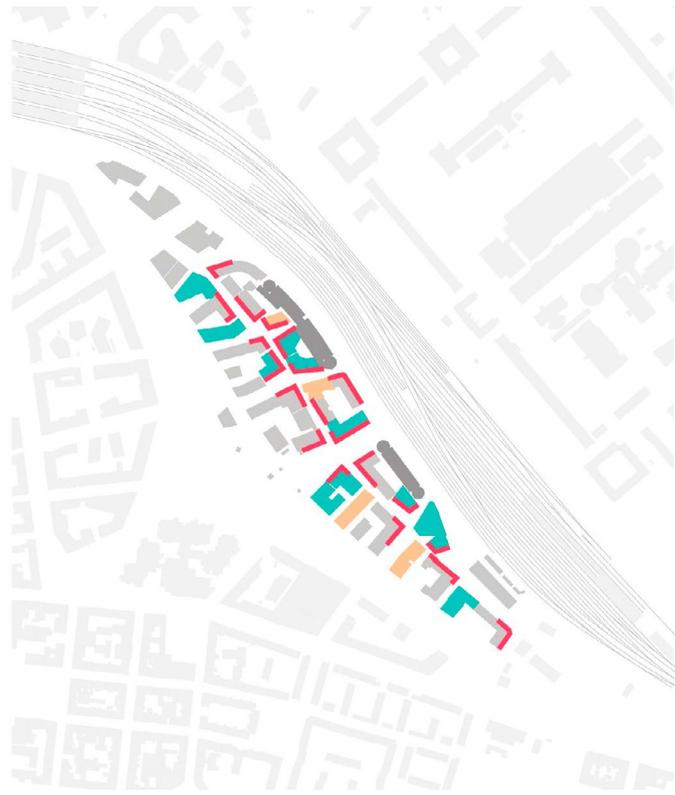
VERWERTUNG DER GRUNDSTÜCKE IM SONNWENDVIERTEL OST

- 44% Wohnbauten in Konzeptverfahren mit Fokus Erdgeschoss (32% Quartiershäuser, 12% Baugruppen)
- 9% Hochgaragen (mit EG-Vorgaben)
- 29% frei finanziierter Wohnbau im Bieterverfahren
- 9% geförderter Wohnbau
- 6% Gewerbebauten
- 3% Sozialzentrum

PROJEKT	Sonnenwendviertel Ost (SWVO)
ORT	Favoriten, 10. Bezirk, Wien
BAUZEIT/BAUJAHR	2013–2023
PROJEKTENTWICKLUNG	ÖBB-Immobilienmanagement GmbH (ÖBB = Österreichische Bundesbahnen) in Abstimmung mit der Stadt Wien
ARCHITEKTUR/PLANUNG	2004 – Masterplan, Gesamtareal Neuer Wiener Hauptbahnhof mit nördlichem Quartier Belvedere und südlichem Quartier Sonnenwendviertel Architektur: Theo Hotz Architekten und Planer (Zürich) mit Atelier Ernst Hoffmann (Wien) und Atelier Albert Wimmer (Wien) 2012 – kooperativer Masterplan, Sonnenwendviertel östliches Teilquartier, kooperatives Planungsverfahren mit: denk.ARCHITEKTUR, ARTEC Architekten, Rüdiger Lainer + Partner, Studio Vlay Streeruwitz, Max Rieder, gasparin & meier architekten sowie Vertreter und Vertreterinnen der Stadtpolitik, der Stadtverwaltung, der Grundeigentümerin ÖBB, Raumplanende, beratende Fachleute und Verfahrensorganisator
FREIRAUM	Yewo Landscape
MOBILITÄTSKONZEPT	Büro raum & kommunikation
GRÖSSE	– Neuer Wiener Hauptbahnhof Gesamtareal: 110 Hektar – Sonnenwendviertel Gesamtgebiet (Teilquartiere West und Ost): 34 Hektar – Sonnenwendviertel Ost: 12 Hektar mit ca. 2.000 Wohnungen für ca. 4.400 Menschen – 34 Bauplätze im SWVO: davon 15 Projekte (44 %) in Konzeptvergabe
GEBIET	– Neubauquartier am neuen Wiener Hauptbahnhof – südlich der Kernstadt, im Nahbereich des Stadt-zentrums – ehemals Bahnareal des Süd- und Ostbahnhofs
LAGE	– östliches Teilquartier des Sonnenwendviertels – südlich des neuen Wiener Hauptbahnhofs – zwischen Bahntrasse und Helmut-Zilk-Park
PROJEKTART	– Neubauquartier im Zuge der Gebietsentwicklung Neuer Wiener Hauptbahnhof – Entwicklung eines zweiten Masterplans in kooperativem Planungsverfahren aufgrund einer Neuausrichtung der Planungsziele – qualitätssichernde Verfahren zur Umsetzung von Nutzungsmischung und Kleinteiligkeit und gemeinschaftsorientierte Zwecke – Fokus Erdgeschoss und öffentlicher Raum

„Es ging hier darum, ein Stück Stadt, nicht ein Stück Siedlung zu bauen, das ist fundamental neu, ein Paradigmenwechsel!“

(Max Rieder, Architekt und Vorsitzender des Quartiersentwicklungsgremiums. In: Temel 2019: 23)



Flächen mit besonderen Anforderungen an die Erdgeschosszone

Quelle: eigene Darstellung

- Quartiershaus
- Baugruppe
- Stadtsockelzone

Zur Umsetzung des Leitbilds eines kleinteiligen, fußläufigen, nutzungsgemischten Quartiers mit aktiver Erdgeschosszone wurden für das Sonnwendviertel Ost eine Stadtsockelzone mit festgelegter Miete von 4 €/m² pro Quadratmeter ausgewiesen sowie besondere nutzungsgemischte Stadtbausteine punktuell verteilt in Konzeptverfahren entwickelt. Diese zielten nicht zuletzt darauf, Potenziale zivilgesellschaftlicher Akteure für das Entstehen von Nachbarschaften zu nutzen.

STADTUNTERBAU IM SONNENDVIERTEL

Für das östliche Teilgebiet des Sonnwendviertels „Leben am Helmut-Zilk-Park“ standen die Nutzungsmischung, die Kleinteiligkeit der räumlichen Strukturen, eine aktive Erdgeschosszone mit öffentlichkeitsorientierten Nutzungen, Fußläufigkeit, nachhaltige Mobilität und eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung im Vordergrund. Auf der Basis eines kooperativ erarbeiteten Master-

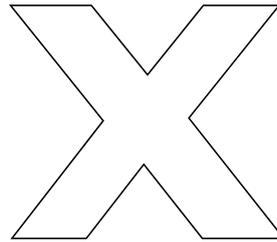
plans wurden von der Grundstückseigentümerin Österreichische Bundesbahnen (ÖBB) und der Stadt Wien Rahmenbedingungen geschaffen und mit Steuerungsinstrumenten unterlegt, die die Umsetzung von Nutzungsmischung sowohl gebäudeübergreifend (horizontal) als auch gebäudebezogen (vertikal) ermöglichen.

Als Planungsstrategie für das Quartier einigten sich die ÖBB und die Stadt Wien auf eine Anordnung besonderer Stadtbausteine, die sogenannte Quartiershäuser sowie Baugruppenprojekte umfassen. Hierfür wurden 15 von insgesamt 34 Grundstücken (44 %) zum Festpreis in qualitätssichernden Konzeptverfahren vergeben. Dabei waren die Nutzungskonzepte für die Erdgeschosszone und die architektonische Ausgestaltung der Schnittstelle zum öffentlichen Raum zentrale Vergabekriterien. „Die Grundidee war, dass man durch eine gute Mischung von ohne Auflagen verkauften Grundstücken und solchen, die gewisse Kriterien einhalten mussten, insgesamt einen lebenswerten und urbanen Stadtteil entstehen lässt“ (Temel 2019: 51). Mit diesen Stadtbausteinen sollten Impulse gesetzt und das Engagement sogenannter urban gesinnter Akteure für quartiersorientierte Programme im Erdgeschoss unterstützt sowie als Potenzial für die Nachbarschaftsbildung genutzt werden.

Im Rahmen planungsrechtlicher Festsetzungen wurden ausgewählte Erdgeschossflächen im Bereich der zentralen Erschließungsachse, der inneren Promenade, als Geschäftsviertel gewidmet und mit dem Konzept einer Stadtsockelzone kombiniert. Dieses gibt bei einer Geschosshöhe von mindestens 4 m und dem Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss eine Mietobergrenze von 4 €/m² netto vor und wurde mit dem Grundstücksverkauf rechtlich bindend. Weitere quartiersbezogene Regelwerke wurden entwickelt, um die qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums und eine fußgänger- und radfahrerbezogene Mobilität sicherzustellen. Dazu gehören ein Freiraum- und ein Mobilitätskonzept.

Die Nutzungsprogramme, die in Folge der Konzeptvergabe umgesetzt wurden, tragen wesentlich zur Belebung der Erdgeschosszone bei. Innerhalb des Quartiers bilden die Quartiershäuser und Baugruppenprojekte nachbarliche Fixpunkte mit einem Angebot alltagsbezogener Nahversorgung, Möglichkeiten gemeinsamen Arbeitens und Orten des kulturellen wie sozialen Austauschs.

EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN



VORGABEN	
POLITISCH 1. PHASE	<p>GROSSANGELEGTES INFRASTRUKTUR- UND STADTENTWICKLUNGSPROJEKT DER STADT WIEN</p> <ul style="list-style-type: none"> – „Neuer Wiener Hauptbahnhof“ – Realisierungsrahmen 20 Jahre – Schlüsselprojekt der Stadt Wien – Ausbau Wiens als überregionales Zentrum im europäischen Schienennetz – Entwicklung eines neuen urbanen Stadtteils <p>STÄDTEBAULICHES EXPERTEN- UND EXPERTINNENVERFAHREN</p> <ul style="list-style-type: none"> – eingeladener Wettbewerb zur Entwicklung eines Masterplans <p>MASTERPLAN (2004)</p> <ul style="list-style-type: none"> – neuer Wiener Hauptbahnhof als Durchgangsbahnhof – Unterteilung des Gesamtareals in nördliches Büro- und Geschäftsquartier (Belvedere) und südliches Quartier mit überwiegendem Wohnanteil, Bildungscampus und mittiger Parkanlage (Sonnwendviertel) – Unterteilung des Sonnwendviertels in zwei Teilquartiere, westlich und östlich des Parks – Sonnwendviertel Ost mit Gewerbebereich entlang der Bahngleise und Wohnbereich zum Park
RECHTLICH	<p>FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN (2006)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Schaffung von Rechtsgrundlagen für fortgeschriebenen Masterplan – im Bereich des SWVO: Bebauungsplan nur für den Gewerbebereich, kein Bebauungsplan für den Wohnbereich, sondern vorerst nur Flächenwidmung <p>UVP-VERFAHREN</p> <ul style="list-style-type: none"> – drei Verfahren zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Bahninfrastrukturprojekt, Straßenbauvorhaben, Städtebauvorhaben
POLITISCH 2. PHASE	<p>ÖFFENTLICHE DISKUSSION IN FACHKREISEN</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kritik an mangelnder Urbanität und Monofunktionalität in Wiener Stadtentwicklungsgebieten – Buch „Wer baut Wien?“ als Debattenbeitrag <p>NEUAUSRICHTUNG DER QUARTIERSZIELE (2012)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers – Fehler monostrukturierter Stadtentwicklungsgebiete nicht wiederholen – Lernen von Aspern – Ansätze der Mischnutzung weiterentwickeln – Einbeziehung unterschiedlicher Bauträgerschaften



Masterplan (Version P) nach dem kooperativen Planungsverfahren
Quelle: ÖBB-Immobilienmanagement



Übersicht der Grundstücksverwertung (blau/lila: Quartiershäuserverfahren; grün: Bestbieterverfahren; gelb: Baugruppenverfahren; beige/braun: Garagen/Gewerbe; rot: Bauträgerwettbewerb; orange: Sozialzentrum)
Quelle: ÖBB-Immobilienmanagement

POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Sonnwendviertel Ost (SWVO) entstand im Rahmen des groß angelegten Infrastruktur- und Stadtentwicklungsprojekts der Stadt Wien „Neuer Wiener Hauptbahnhof“. Auf dem südlich der Innenstadt gelegenen 110 Hektar großen Bahndareal, ehemals Süd- und Ostbahnhof, sollte mit der Entwicklung zum einen ein moderner Verkehrskno-

tenpunkt mit überregionaler Bedeutung entstehen und zum anderen ein neuer urbaner Stadtteil im Gemeindebezirk Favoriten mit 5.500 Wohnungen für 13.000 Menschen und 20.000 Arbeitsplätzen. 2004 legte der aus dem städtebaulichen Expertenverfahren hervorgegangene Masterplan der Büros Theo Hotz Architekten und Planer (Zürich) mit Atelier Ernst Hoffmann (Wien) und Atelier Albert Wimmer (Wien) die Grundlage für die Gebietsentwicklung. Der Plan gliedert das Gebiet in zwei Teilbereiche. Im nördlichen, den Bahnhof umfassenden Teil befindet sich ein Geschäftsviertel mit Büros, Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Im südlichen Teil liegt das Sonnwendviertel mit überwiegendem Wohnanteil, einem Bildungscampus und dem mittig angeordneten Helmut-Zilk-Park. Hier sollte ein lebenswertes Quartier in neuer zentraler Stadtlage mit einem gesicherten Bedarf an sozialer Infrastruktur entstehen.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2006 wurde der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das gesamte Gebiet vom Gemeinderat verabschiedet.

Gemäß dem Masterplan sind im Sonnwendviertel West großformatige Wohnblöcke entstanden, die von der Stadt Wien für den geförderten Wohnbau vorgesehen waren und ab 2009 vom Wohnfonds Wien in drei Bauträgerwettbewerben ausgeschrieben wurden. Für das Sonnwendviertel Ost (SWVO) war hingegen ein höherer Gewerbeanteil vorgesehen. Dieser war, getrennt von den Wohnnutzungen, in der östlichen Hälfte entlang der Bahntrasse angeordnet, während für die westliche Hälfte entlang des Parks eine Wohnbebauung angedacht war. Im 2006 beschlossenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wurde der Gewerbebereich bebauungsrechtlich festgesetzt, während der Wohnbaubereich ausgespart und lediglich mit einer Flächenwidmung versehen wurde. Zwischen 2007 und 2008 fanden drei Verfahren zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) der Bahninfrastruktur, des Straßenbaus und des Städtebaus statt, um die Genehmigungsfähigkeit der Vorhabens zu prüfen.

VERÄNDERTE POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Als 2012 das Geschäftsviertel und der Bahnhof sowie die Wohnblöcke des Sonnwendviertel West im Bau beziehungsweise teilweise bereits fertiggestellt waren, wurde die Planung für den östlichen Teil des Sonnwendviertels neu in Angriff genommen. Aufgrund der Wiener Bevölkerungszunahme hatten sich acht Jahre nach Planungsbeginn die Anforderungen an das östliche Teilquartier geändert. Die Stadt räumte dem Bedarf an Wohnungen oberste Priorität ein, sodass der ursprünglich vorgesehene hohe Anteil an Gewerbeflächen reduziert wurde, um mehr Wohnraum zu schaffen.

Parallel fand eine öffentliche Diskussion in Fachkreisen statt, die die mangelnde Urbanität Wiener Stadtentwicklungsgebiete, wie Donau-City, Wienberg oder Monte Laa, infrage stellte. In der Kritik standen vor allem Monofunktionalität, schlechte Verkehrsanbindung und ungenügende öffentliche Räume. Einen wichtigen Beitrag zur Diskussion lieferte unter anderem das 2007 erschienene Buch „Wer baut Wien?“ von Reinhard Seiß.

Vorangetrieben durch aktive Vertreter und Vertreterinnen der Stadtregierung, insbesondere der grünen Fraktion um den Planungssprecher Christoph Chorherr, kam es zu einem Richtungswechsel, der dazu führte, dass der Masterplan von 2004 grundlegend überarbeitet wurde, um eine Neuausrichtung der Quartiersziele für das SWVO zu bewirken und Voraussetzungen für die Weiterarbeit zu schaffen. Es sollten dezidiert neue Wege gegangen werden, um ein urbanes, lebenswertes Quartier zu entwickeln. Man wollte von der Seestadt Aspern lernen und die Fehler anderer Stadtentwicklungsgebiete nicht wiederholen. Aufbauend auf den Erfahrungen aus Aspern sollten Ansätze der Mischnutzung und der Kleinteiligkeit der räumlichen Strukturen mit Fokus auf die Erdgeschosszone und den öffentlichen Raum weiterentwickelt werden. Da mit dem Sonnwendviertel West die Mittel des Wiener Wohnfonds zur Wohnbauförderung fast vollständig ausgeschöpft waren, war man auf unabhängige Projektentwickler und -entwicklerinnen angewiesen, sodass unterschiedliche Bauträgerschaften für die Entwicklung des Quartiers bewusst einbezogen werden sollten.

„Wir wollten den neuen Stadtteil möglichst ähnlich einer lebendigen Innensituation realisieren, so kleinteilig wie möglich, mit Fokus auf den öffentlichen Raum, auf die Erdgeschoßzone, auf ein gemischtes, urbanes Publikum.“

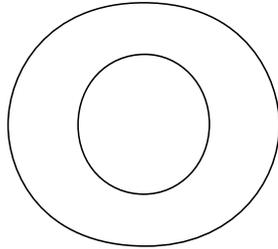
(Christoph Chorherr, Gemeinderat. In: Temel 2019: 23)



Baugruppenprojekt „Loft Living“ – Stadtluggia mit Sitzmöglichkeiten für Bioladen mit Mittagstisch an der Bloch-Bauer-Promenade

Foto: Stadtunterbau

PROJEKTINTERNE PARAMETER



INFORMELLE PLANUNGEN

Zur grundlegenden Überarbeitung des Masterplans einigten sich die Stadt Wien und die ÖBB auf ein kooperatives Planungsverfahren, das als Experiment aufgefasst und als Planungsinstrument in Wien erstmals getestet wurde. Von einer interdisziplinär zusammengesetzten Jury, die zugleich beratende Funktion hatte, wurden sechs Architekturbüros ausgewählt, um über einen Zeitraum von vier Monaten städtebauliche Konzepte und Strategien für das SVWO zu entwickeln, die im Rahmen von Workshops mit zusätzlichen Fachexperten und -expertinnen diskutiert wurden. Da man sich nicht auf ein Konzept einigen konnte, wurde im Ergebnis ein Plan aus der Überlagerung der unterschiedlichen Konzepte entwickelt, der die wichtigsten Aspekte der Entwürfe aufgriff und vereinte.

Im Rahmen des kooperativen Masterplans wurde das städtebauliche Leitbild eines kleinteiligen, nutzungsgemischten Quartiers mit öffentlichkeitsorientierten Erdgeschossnutzungen, vielfältigen Nutzern und Nutzerinnen, einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung, Fußgängerorientierung und innovativen Mobilitätsangeboten entwickelt.

In einem 62-seitigen Dokument (Artec et al. 2012) wurden die wichtigsten Grundsätze des kooperativen Masterplans schriftlich zusammengefasst und durch Pläne ergänzt: Das Viertel sollte weitgehend durchfahrtsfrei sein, „mittig verkittet“ durch eine innere Promenade. Sie wurde als „urbane Raumsequenz“ mit platzartigen Aufweitungen zur Nord/Süd-Durchquerung

für Fußgänger und Radfahrerinnen und „kapillaren Querungen“ zum Park in Ost-/Westrichtung verstanden. Als wesentlich erachtet wurde die „Attraktivierung der Erdgeschosszone“ durch die Umsetzung von Entwicklungs- und Freihalteflächen sowie nicht kommerziellen Flächen für soziale, kulturelle und quartiersaktivierende Nutzungen. Es sollten unterschiedlich

große Baufelder festgelegt werden, verbunden mit einem Regelwerk, das bezüglich der Erdgeschosszone Durchlässigkeitsprinzipien, Nutzungsprinzipien und eine überhohe Sockelzone von ca. 4 m vorgeben sollte. Nutzungsoffene Strukturen sollten bevorzugt und durch unterschiedlich große Parzellen verschiedene Bauträgertypen einbezogen werden.

ORGWARE

INSTRUMENTE DER ORGWARE

INFORMELLE PLANUNGEN

KOOPERATIVES PLANUNGSVERFAHREN (2012)

- von StadtWien und ÖBB-Immobilien durchgeführtes Verfahren zur Überarbeitung des Masterplans von 2004
- interdisziplinäre Jury/Beratungsgremium
- Fachexperten und -expertinnen zur Beratung der Jury
- Auswahl von 6 Planungsteams zur Entwicklung städtebaulicher Konzepte
- Plan, der die wichtigsten Elemente aus allen Konzepten zusammenbringt
- Grundlage für kooperativen Masterplan

STÄDTEBAULICHES LEITBILD SWVO ENTWICKELT IM RAHMEN DES KOOPERATIVEN MASTERPLANS

- urbaner Stadtteil
- Nutzungsmischung
- Kleinteiligkeit
- Vielfalt von Nutzern und Nutzerinnen
- öffentlichkeitsorientierte EG-Nutzungen
- qualitätsvolle Freiraumgestaltung
- Fußgängerorientierung
- innovative Mobilität

KOOPERATIVER MASTERPLAN (2012)

Formulierte Grundsätze:

- weitgehend durchfahrtsfreies Viertel
- innere Promenade als urbane Raumsequenz zur Nord/Süd-Durchquerung für Fußgänger und Radfahrerinnen
- „Attraktivierung der Erdgeschosszone“ durch Umsetzung von Entwicklungs- u. Freihalteflächen sowie nicht kommerzielle Flächen
- „kapillare Querungen“, Ost/West-Durchlässigkeit
- unterschiedlich große Baufelder mit Regelwerk für Durchlässigkeit, überhoher Sockelzone und Erdgeschossnutzungen
- Vorzug für nutzungsoffene Strukturen
- verschiedene Bauträgertypen

AUSARBEITUNG DES KOOPERATIVEN MASTERPLANS (2014)

- Verteilung besonderer, nutzungsgemischter Stadtbausteine (Baugruppen und Quartiershäuser) über das Quartier zur Vergabe im Konzeptverfahren
- Stadtsockelzone

INSTRUMENTE DER ORGWARE	
INFORMELLE PLANUNGEN	<p>„AKKORDIERTE VERWERTUNGSSTRATEGIE“ Vereinbarung zwischen ÖBB-Immobilien und Stadt Wien über alle Aspekte, die nicht planungsrechtlich festgelegt werden können:</p> <ul style="list-style-type: none"> –Beschreibung der städtebaulichen Vision –Liste von Parzellen samt Nutzungen –Methoden der Qualitätssicherung –Verwertungskonzept der verschiedenen Grundstückstypen (inklusive Kaufpreis und Auswahlkriterien), für den Stadtunterbau relevant: Baugruppen, Quartiershäuser und Hochgaragen mit Gewerbenutzung im EG –Vereinbarung „Urbanes Regelwerk“ –Beauftragung eines Freiraum- und eines Mobilitätskonzepts <p>STADTSOCKELZONE alle als GB GV oder W GV gewidmeten Flächen. Für diese Flächen gilt das „Urbane Regelwerk“:</p> <ul style="list-style-type: none"> –Belegung des EG mit öffentlichkeitsorientierten Nichtwohnnutzungen –Garantie einer Mietobergrenze von 4 €/m² netto –Entrichtung eines Quartiersentwicklungsbeitrags –Absicherung der Bedingungen über den Grundstückskaufvertrag –Konzept ruhender Verkehr –Prüfung ein Jahr nach Fertigstellungsanzeige <p>FREIRAUMKONZEPT</p> <ul style="list-style-type: none"> –Katalog mit Gestaltungselementen für öffentliche und private Freiräume, „Strategien des Öffentlichen“ –Freiraum als öffentliches Gut –Kostenbeteiligung über Infrastrukturkostenbeitrag <p>MOBILITÄTSKONZEPT</p> <ul style="list-style-type: none"> –„Slow-Motion-Promenade“ –Hochgaragen als Hybridbauten an Bahntrasse mit gewerblicher EG-Nutzung –alternative Mobilitätsangebote im Quartier –Regelung von Kostenbeteiligung für Stellplätze (Baukostenzuschuss, Mobilitätsbeitrag) –Auflage eines Mobilitätsfonds <p>VERWERTUNGSKONZEPT UNTERSCHIEDLICHER GRUNDSTÜCKSTYPEN IN KONZEPTVERGABE</p> <p>1) QUARTIERSHÄUSER (11 Grundstücke) –zweistufiges Wettbewerbsverfahren: Auswahl nach 2. Stufe</p> <p>2) BAUGRUPPEN (4 Grundstücke) –zweistufiges Auswahlverfahren: Auswahl nach 1. Stufe im Wettbewerb, 2. Stufe zur Ausarbeitung</p> <p>3) GARAGENGRUNDSTÜCKE –Vergabe im Wettbewerb, Schwerpunkt auf Fassadengestaltung und EG-Zone</p>

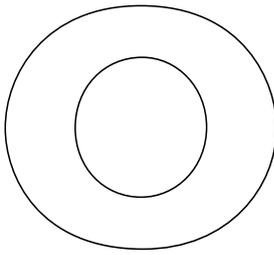
„Wir haben eine enorm hohe Dichte an sozialen Innovationen.“

(Christoph Chorherr. In: Temel 2019: 23)

In der Weiterentwicklung und Ausarbeitung des kooperativen Masterplans wurden unterschiedliche Bauträgertypen in die Quartiersentwicklung miteinbezogen und Nutzungsmischung im Quartier städtebaulich (und vergabegebunden) verankert. 15 über das Quartier verteilt angeordnete Grundstücke für besondere, nutzungsgemischte Stadtbausteine wurden festgesetzt, Quartiershäuser und Baugruppenprojekte, die zum Festpreis mit Auflagen an engagierte Projektentwickler und Projektentwicklerinnen vergeben werden sollten. Die auf diesen Grundstücken zu realisierenden Projekte sollten Anziehungspunkte werden und Impulse für das gesamte Quartier setzen.

Mit dem Konzept der Stadtsockelzone sollte eine Aktivierung der Erdgeschosse erreicht werden. Hierfür sollten als Geschäftsviertel ausgewiesene Flächen im Bereich der Promenade Nichtwohnnutzungen vorgeben und an eine Mietobergrenze von 4 €/m² gebunden werden.

Vorgaben zur Umsetzung der Ziele, die nicht im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegt werden konnten, trafen die Stadt Wien und die ÖBB in einer als „Akkordierte Verwertungsstrategie“ bezeichneten Vereinbarung in Form eines internen Dokuments. Dieses beinhaltet eine Präambel über die Chronologie, einen Absatz zur „urbanen Vision“, eine Tabelle mit allen Grundstücken, in der neben Art und Zeitpunkt der Verwertung auch festgelegt wurde, ob sie Teil der Stadtsockelzone sind. Weiterhin enthalten ist ein „Urbanes Regelwerk“, in dem die Nutzungsverteilung (Baugruppen, Quartiershäuser, Garagen, geförderter Wohnbau, Gewerbe), die Lage und Ausführung von Straßen und Freiräumen, das Stellplatzkonzept und die Umsetzung der Stadtsockelzone einschließlich der Absicherung der Mietobergrenze von 4 €/m² definiert wurden. Enthalten ist auch ein Abschnitt zur Qualitätssicherung (Quartiersentwicklungsgremium einschließlich der Besetzung, Quartiersmanagement) sowie das Verwertungskonzept der einzelnen Grundstückstypen (Baugruppen, Quartiershäuser, andere Flächen) einschließlich Verfahrensvorgaben. Dieses interne Schriftstück diente als Grundlage für die Erstellung des



Flächenwidmungs- und Bebauungsplans sowie für die Verwertung und die Vorgaben in den Kaufverträgen. Eine weitere Vereinbarung zwischen der Stadt Wien und der ÖBB war die Beauftragung eines Freiraumkonzepts (s. Hardware) sowie eines Mobilitätskonzepts (s. Rechtlich/Vertrag) für das gesamte Quartier.

Auf die Stadtsockelzone geht auch das sogenannte „Urbane Regelwerk“ ein. Es benennt die Bindung aller im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als GB GV oder als W GV gewidmeten Flächen für Nichtwohnnutzungen an eine Mietobergrenze von 4 €/m² (netto), mit der Verpflichtung der Bauherrschaft zu einem Quartiersentwicklungsbeitrag von 360 €/m² in Form einer Bankgarantie. Dieser Beitrag dient der Absicherung der festgelegten Miete. Ein Jahr nach Fertigstellungsanzeige erfolgt eine Kontrolle. Falls die Flächen dann nicht oder teurer vermietet sind, greift die Bankgarantie. Baugruppenprojekte mussten keine Bankgarantie erbringen. Die Umsetzung dieser Regelungen wurde in der „Akkordierten Verwertungsstrategie“ vereinbart. Durch die Einbeziehung des „Urbanen Regelwerks“ in den Grundstückskaufvertrag konnten die Vorgaben durch den Vertragsabschluss auf zivilrechtlicher Ebene bindend gemacht werden.

**RECHTLICH/
PLANUNGSRECHTLICH**

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wurde 2014 beschlossen. Hinsichtlich der Kleinteiligkeit der räumlichen Strukturen, der baulichen Ausprägung und Nutzung der Erdgeschosse und des öffentlichen Raums wurden hier planungsrechtliche Festsetzungen getroffen: Abgrenzungen zwischen öffentlichem und privatem Grund sollten weitgehend vermieden werden, um eine Durchlässigkeit zwischen den Grundstücken zu erzeugen, vielfäl-

INSTRUMENTE DER ORGWARE	
INFORMELLE PLANUNGEN	<p>KRITERIENKATALOG ZUR KONZEPTVERGABE FÜR QUARTIERSHÄUSER/BAUGRUPPEN</p> <ul style="list-style-type: none"> -Qualität Nutzungskonzept -Nutzerinnenvielfalt (nur Quartiershäuser) -Bezug auf das Freiraum- und Mobilitätskonzept -Qualität der Schnittstellen zwischen privat/öffentlich -EG-Nutzung -Prozessqualität, Realisierbarkeit -Qualität der Architektur und Bezug zur Stadtstruktur
RECHTLICH/ PLANUNGSRECHTLICH	<p>FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN (2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> -clusterartige Baufelder, kleinteilige Parzellierung -Baukanten, Perforationen, Durchlässigkeit -für BB3-gewidmete Flächen im Bereich der Querungen zum Park sind Einfriedungen vor den Gebäuden untersagt und mindestens 25 % eines jeden Baufelds gärtnerisch zu gestalten -für bestimmte EG-Grundflächen entlang der Promenade, die als gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel (GB GV) oder Wohngebiet/Geschäftsviertel (W GV) gewidmet sind, ist Wohnen erst ab 4 m über anschließender Verkehrsfläche gestattet -Für Ak gewidmete Flächen entlang der Promenade und an Platzecken ist die Anlage von 3,5 m hohen Arkaden im Niveau der angrenzenden Grundfläche verpflichtend
RECHTLICH/ VERGABE	<p>QUARTIERSENTWICKLUNGSGREMIUM ZUR QUALITÄTSSICHERUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zusammensetzung: Vertreter und Vertreterinnen der Stadt, des Bezirks, der Grundstückseigentümergebiet, Architekten und Architektinnen, Stadtplaner und Stadtplanerinnen -Beratung durch Fachexperten und -expertinnen -legt Beurteilungskriterien der Konzeptvergabe fest -bewertet die Qualität der Konzepte, berät und trifft Auswahl <p>KONZEPTVERFAHREN</p> <ul style="list-style-type: none"> -zweistufiges Wettbewerbsverfahren zur Entwicklung eines Gebäudekonzepts mit Finanzierungsmodell -auf Basis des B-Plans und den Anforderungen an Quartiershäuser und Baugruppen -gemanagt durch Verfahrensorganisator und bewertet durch Quartiersentwicklungsgremium -Grundstücksvergabe zum Festpreis
RECHTLICH/ VERTRAG	<p>GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG</p> <ul style="list-style-type: none"> -zivilrechtlicher Vertrag zwischen Grundstückseigentümergebiet (ÖBB) und Bauherrschaft -verbindliche Festlegung der im Konzeptverfahren entwickelten Qualitäten -verbindliche Festlegung der Zahlung bindender Beiträge

INSTRUMENTE DER ORGWARE	
RECHTLICH/ VERTRAG	<p>QUARTIERSENTWICKLUNGSBEITRAG</p> <ul style="list-style-type: none"> –für die als Stadtsockelzone gewidmeten Flächen (GB GV oder W GV) –Bankgarantie von 360 €/m² Nettonutzfläche zur Absicherung der Einhaltung der Mietobergrenze von 4 €/m² <p>INFRASTRUKTURKOSTENBEITRAG</p> <ul style="list-style-type: none"> –20 €/m² möglicher BGF zur Beteiligung an den Kosten der Umsetzung des Freiraumkonzepts <p>BAUKOSTENZUSCHUSS STELLPLÄTZE</p> <ul style="list-style-type: none"> –8.000 € pro Stellplatz zur Beteiligung an den Herstellungskosten der Quartiersgarage <p>MOBILITÄTSBEITRAG IN DEN MOBILITÄTSFONDS</p> <ul style="list-style-type: none"> zur Förderung innovativer und alternativer Mobilität im Quartier –1.000 € pro Pflichtstellplatz
MANAGEMENT/ PROZESS	<p>QUALITÄTSSICHERUNG WÄHREND DER KONZEPTEVERGABE</p> <ul style="list-style-type: none"> –Verfahrensorganisatoren –Quartiersentwicklungsgremium <p>STADTTEILMANAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> –vertreten durch Gebietsbetreuung Favoriten –Betreuung und Entwicklung des Stadtquartiers und Förderung der Vernetzung mit dem umgebenden Stadtgebiet während der Projektentwicklung

tige Wegemöglichkeiten zuzulassen und Raum für nachbarlichen Austausch zu bieten. Dafür wurde für alle mit BB₃ gekennzeichnete Grundflächen die Einfriedung untersagt und die gärtnerische Gestaltung für mindestens 25 % eines Baufelds vorgegeben (Magistrat der Stadt Wien, 2014b: 3, 4.3). Diese Flächen liegen insbesondere vor den Gebäuden im Bereich der Querverbindungen zwischen Bahntrasse und Park. Die Stadtsockelzone im Bereich der Promenade wurde unabhängig von Baufeldern festgesetzt, indem Teilflächen eines Baufelds entweder als gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel (GB GV) oder als Wohngebiet/Geschäftsviertel (W GV) gewidmet wurden. Für diese Flächen wurde zur Auflage gemacht, dass die Fußbodenoberkante von Wohnungen mindestens 4 m über der anschließenden Verkehrsfläche bzw. dem anschließenden Gelände zu liegen hat (ebd.: 2, 3.2). Als weitere bauliche Vorgabe wurde die Anlage von 3,5 m hohen Arkaden im Bereich von Ak gekennzeichneten Grundflächen gemacht (ebd.: 2, 3.10). Dies betrifft insbesondere Gebäude in Ecklagen entlang der Promenade an Platzaufweitungen.

**RECHTLICH/
VERGABE**

Der Verkauf der Grundstücke im Sonnwendviertel Ost wurde durch ein Verwertungskonzept geregelt, das unterschiedliche Vergabeverfahren mit sich unterscheidenden Kaufpreisbedingungen vorsah, um vielfältige Akteure und Bauträgerschaften einzubeziehen und damit zum übergeordneten Ziel der Mischung beizutragen. Es wurden drei Verfahrensarten eingesetzt:

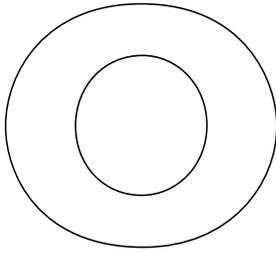
1. gefördert über den Wohnfonds,
2. Konzeptvergabe mit Festpreis,
3. Best-Bieterverfahren.

Mit dem Konzeptverfahren wurde die Absicht verfolgt, das „Engagement urban gesinnter Projektentwickler und -entwicklerinnen“ (ÖBB-Immobilien 2015a: 4/38) zu nutzen, um die besonderen, nutzungsgemischten Stadtbausteine, die der Masterplan vorgab, zu realisieren. Sie wurden bei drei Projekttypen angewendet: Baugruppenprojekte, Quartiershäuser und Sammelgaragen. Die Sammelgaragen



Bloch-Bauer-Promenade.

Foto: Stadtunterbau



spielten hinsichtlich des Ziels der Nutzungsmischung eine untergeordnete Rolle und wurden im Nachhinein als „zu wenig integriert“ kritisiert. Alle Projekte wurden im Wettbewerb mit jeweils unterschiedlichen Rahmenbedingungen vergeben.

Als Instrument der Qualitätssicherung im Rahmen der Konzeptvergabe wurde ein unabhängiges interdisziplinäres Quartiersentwicklungsgremium berufen, das sich aus Vertretern und Vertreterinnen der ÖBB, der Stadt, des Bezirks, der Gebietsbetreuung, einem Architekten und zwei Verfahrensorganisatoren zusammensetzte. Dieses Gremium legte die Beurteilungskriterien für das Bewerbungsverfahren fest. Es begleitete die Entwicklung der Projekte in dem zweistufigen Verfahrensprozess und fungierte als Stadtteilbeirat (nach dem Beispiel von Aspern) und Jury zugleich. Es war beratend tätig und legte besonderen Fokus auf quartiersbildende Aspekte, wobei die Qualität der Erdgeschosszone und des Freiraums sowie der Nutzungskonzepte in diesem Bereich einen besonders hohen Stellenwert hatte. Am Ende des Verfahrens bewertete das Gremium die Projekte und sprach Empfehlungen aus.

Grundlage der Konzeptvergabe bildete ein Kriterienkatalog für die unterschiedlichen Projekttypen. Die inhaltlichen Anforderungen an die Baugruppen und die Quartiershäuser waren weitgehend gleich. Die Projekte wurden nach sechs nicht gewichteten Kriterien (ebd.: 29/38, 3) bewertet:

- Qualität des Nutzungskonzepts
- Nutzer- und Nutzerinnenvielfalt (galt nur für Quartiershäuser)
- Bezug auf das Freiraum- und Mobilitätskonzept
- Qualität der Schnittstellen zwischen privat und öffentlich

- Erdgeschossnutzung
- Prozessqualität, Realisierbarkeit
- Qualität der Architektur und Bezug zur Stadtstruktur

Hinsichtlich der Erdgeschossnutzung wurde die Darstellung eines gemäß Ausschreibung „glaubhaften Konzepts“ bewertet, wobei die Schnittstelle zwischen Gebäude und öffentlichem Raum konzeptionell sichtbar gemacht werden sollte. Funktionsräume für Müll, Kinderwagen und Fahrräder sollten so angeordnet sein, dass sie der Idee der lebendigen Sockelzone nicht entgegenstehen. Gewünschte Nutzungen betrafen Nahversorgung, nicht kommerzielle Räume, soziale Treffpunkte, Kultur, Bildung und konsumfreie Aufenthaltsbereiche, wobei nicht kommerzielle, gebietsübergreifende Nutzungen, die das Umfeld einbeziehen, besonders positiv bewertet wurden.

Neben dem Architektur- und Nutzungskonzept war in der ersten Stufe des Verfahrens ein Motivations schreiben gefordert, in dem dargelegt werden sollte, wie sich das Projekt auf den zukünftigen Charakter des Viertels und sein Umfeld bezieht. Die Projekte, deren Grundstück im Bereich der Widmungen GB GV (Gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel) oder W GV (Wohngebiet/Geschäftsviertel) lagen, mussten zusätzlich ein Nutzungskonzept oder ein Angebot bzw. eine Absichtserklärung von zukünftigen Nutzern und Nutzerinnen für die Stadtsockelzone beibringen. Während in der ersten Stufe ein einfaches Nutzungskonzept ausreichend war, musste dieses in der zweiten Stufe konkretisiert und durch ein Angebot oder eine Absichtserklärung ergänzt werden. Die Konkretheit des Nachweises floss in die Bewertung der Jury mit ein.

Der Vergabeprozess für die Baugruppen und die Quartiershäuser war zweistufig, unterschied sich aber in den Rahmenbedingungen. Hintergrund dieser Regelung war, dass man im Sinne der Akteursvielfalt mit den Projekttypen unterschiedliche Bauherrschaften ansprechen wollte, zumal die Quartiershäuser (25–70 Wohnungen) größer waren als die Baugruppenprojekte (15–35 Wohnungen). Für die Baugruppen (vier Projek-

te) erfolgte die erste Stufe im Wettbewerb. Am Ende wurde ein Projekt ausgewählt, das in der zweiten Stufe ausgearbeitet werden musste. Zur Finanzierung der Baugruppenprojekte stand es den Bewerbern und Bewerberinnen offen, Förderung in Anspruch zu nehmen oder frei zu finanzieren. Der Grundstückspreis stand fest (gefördert: 155 €/m², frei finanziert: 310 €/m² möglicher BGF).

Für die Quartiershäuser (11 Projekte) fanden beide Stufen im Wettbewerb statt. Die Auswahl erfolgte nach der zweiten Stufe. Im Gegensatz zu den Baugruppen galt die Vorgabe, die Quartiershäuser frei zu finanzieren. Der vergleichsweise niedrige Grundstückspreis von 310 €/m² möglicher BGF diente als Anreiz für die Teilnahme am Verfahren und dazu, engagierte Konzepte im Sinne der Quartiersstrategie zu entwickeln.

In beiden Fällen mussten die Bewerber und Bewerberinnen vor der zweiten Stufe jeweils eine Bankgarantie (Vadium) erbringen (5 % des Kaufpreises).

RECHTLICH/VERTRAG UND FINANZIERUNG/ KOSTENBETEILIGUNG AN QUARTIERSABGABEN

In den Ausschreibungsunterlagen der Baugruppen und Quartiershausprojekte gab es für jedes Grundstück ein Datenblatt mit Angaben zur möglichen BGF, zum Kaufpreis, zur Kostenbeteiligung an unterschiedlichen Quartiersabgaben, zur Stellplatzregelung, zur Widmung, einschließlich der Auskunft über die Stadtsockelzone oder bauliche Vorgaben beispielsweise zur Arkade und zu anderen besonderen Bestimmungen, wie beispielsweise die Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung eines Teils des Grundstücks.

Die Stellplatzregelung für jedes Grundstück war Teil eines geordneten Mobilitätskonzepts, das im Auftrag der Stadt Wien für das Quartier entwickelt wurde und mit den Grundstückskaufvertrag an die Bauherren und Bauherrinnen übertragen wurde. Grundidee war, das Quartier weitgehend autofrei zu halten und durch alternative, kostengünstige Mobilitätsangebote, sowohl den motorisierten



Bloch-Bauer-Promenade/Watzlawickweg

Foto: Kurt Hoerbst

Verkehr als auch die Stellplätze zugunsten der Infrastruktur für Fußgänger und Radfahrerinnen und der Hochwertigkeit des öffentlichen Raums zu reduzieren (auf 70 von 100, der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplätze). Die mittig gelegene Promenade, die im kooperativen Planungsverfahren als „Slow-Motion-Promenade“ betitelt war, wurde für Fußgängerinnen und Radfahrer angelegt, während entlang der Bahntrasse eine Reihe von Hochgaragen angeordnet wurde, die in fußläufiger Nähe als Schallschutz für die Wohngebäude gedacht sind. Je nach Baugrundstück ist eine festgelegte Anzahl an Stellplätzen auf dem Eigengrund erlaubt, in den meisten Fällen jedoch sind die Pflichtstellplätze der Gebäude einer Sammelgarage zugewiesen. In diesem Fall muss ein Baukostenzuschuss von 8.000 € pro Stellplatz geleistet werden. Darüber hinaus muss die Bauherrschaft für jeden Pflichtstellplatz einen Mobilitätsbeitrag von 1.000 € pro Stellplatz zugunsten eines Mobilitätsfonds zahlen, der für die Finanzierung von Mobilitätsdienstleistungen im Quartier eingesetzt wird. Sowohl der Baukostenzuschuss als auch der Mobilitätsbeitrag sind im Grundstückskaufvertrag geregelt und damit rechtlich bindend.

Die drei Hochgaragen im Quartier bildeten eine eigene Kategorie bei der Konzeptvergabe und wurden auch im Wettbewerb vergeben. Für die Erdgeschosse war eine gewerbliche Nutzung sowie eine im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgeschriebene Erdgeschoss-

höhe von 4 m vorgeben. Sie fungieren als sogenannte Mobility Points im Quartier mit einem Angebot für Carsharing, dem Verleih von Fahrrädern, einer Lieferservice-Infrastruktur sowie einer Reparatur- und Servicewerkstatt für Autos und Fahrräder.

Mit jedem Grundstückskauf musste ein Infrastrukturbeitrag von 20 €/m² möglicher BGF als Kostenbeteiligung an der Umsetzung des Freiraumkonzepts entrichtet werden. Wie das Mobilitätskonzept wurde auch das Freiraumkonzept im Auftrag der ÖBB-Immobilien in Kooperation mit der Stadt Wien erarbeitet mit dem Ziel der hochwertigen Gestaltung des öffentlichen Raums.

Das Freiraumkonzept sah vor, die Übergänge zwischen den Privatgrundstücken und dem öffentlichen Land weitgehend fließend zu gestalten. Dafür wurden im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bau-feldbezogene Vorgaben gemacht, beispielsweise wurden Einfriedungen untersagt und zu einer anteiligen gärtnerischen Gestaltung verpflichtet. Die Verpflichtung zur Einhaltung dieser Vorgaben wurde mit dem Kaufvertrag wirksam (Beschreibung Freiraumkonzept im Kapitel Hardware).

Die Entwicklung des Sonnwendviertel Ost erfolgte zum großen Teil auf der Basis frei finanzierter Bauprojekte: 6 % der Bruttogeschossfläche aller Gebäude im Quartier waren für Baugruppen (gefördert und frei finanziert), 25 % für Quartiershäuser (frei finanziert), 10 %

für andere geförderte Wohnbauten, 19 % für Garagen und Gewerbebauten und 40 % für andere Wohn- und Bürobauten (frei finanziert) vorgesehen.

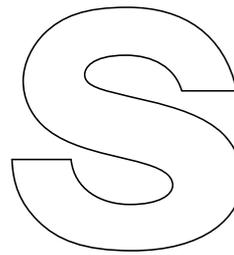
Alle Kosten, die sich durch die Vorgaben für die Erdgeschosszone und den Freiraum ergaben und je nach Grundstück und Projekt variierten, mussten auf Projektebene finanziert werden. Dazu gehören der Infrastrukturbeitrag, der Baukostenzuschuss pro Stellplatz, der Mobilitätsbeitrag pro Stellplatz, die Flächen im Bereich der Stadtsockelzone mit der Garantie einer Mietobergrenze von 4 €/m² und die Mietausfälle, die sich durch die Nichteinhaltung vereinbarter Nutzungskonzepte ergeben. Ein gebäudeübergreifendes Management der Erdgeschossnutzungen, wie beispielsweise in Aspern, gab es nicht. Insbesondere für die Garantie der Mietobergrenzen von 4 €/m² im Bereich der Stadtsockelzone mussten projektinterne Lösungen der (Quer-)Finanzierung gefunden werden, um den Betrieb der Flächen zu ermöglichen (siehe Fallstudie MIO). Die Umsetzung der Nutzungskonzepte ebenso wie der Betrieb und die Neubelegung der Gewerbeeinheiten lag in der Verantwortung der einzelnen Bauherren und Bauherrinnen sowie der zukünftigen Nutzer und Nutzerinnen.

MANAGEMENT/PROZESS

Die Qualitätssicherung hinsichtlich der Entwicklung der Erdgeschosszone und des öffentlichen Raums, wurde für alle Projekte im Rahmen der Konzeptvergabe durch zwei berufene Verfahrensorganisatoren gemanagt und das interdisziplinär besetzte Quartiersentwicklungsgremium begleitet. Eine Begleitung über den Abschluss des Grundstückskaufvertrags hinaus gab es nicht.

Als weiteres Gremium wurde ein Stadtteilmanagement eingesetzt, das aus Vertretern der Gebietsbetreuung des Bezirks Favoriten bestand. Es hat die Entstehung des Quartiers begleitet und in der Zeit der Projektentwicklungen zur Vernetzung mit dem umgebenden Stadtbezirk beigetragen.

SOFTWARE	
PROGRAMME DER UNTEREN GESCHOSSE	
WOHNORTNAHE UND GEMEINSCHAFTLICHE FORMEN DER ARBEIT	<ul style="list-style-type: none"> –Gemeinschaftsbüros mit geteilten Seminar- und Versammlungsräumen –extern anmietbare Veranstaltungsräume mit technischer Grundausstattung
LOKALES WIRTSCHAFTEN	<ul style="list-style-type: none"> –Einzelhandel: u.a. Spielzeuginnenläden, Fahrradläden, Bioläden, Supermarkt –Dienstleistung: u.a. Schneiderei, Foodcoop, Fahrradwerkstatt –Gastronomie: u.a. Kantine, Bioläden mit Mittagstisch, Saftbar, Café
ORTE DER GEMEINSCHAFT	<ul style="list-style-type: none"> –dezentrale Gemeinschaftsräume: Räume in Wohnprojekten zur temporären, gemeinschaftlichen und nachbarschaftlichen Nutzung –geteilte Außenbereiche: Nachbarschaftsgärten, Höfe, Loggien, Vorzonen
ORTE DER KULTUR	<ul style="list-style-type: none"> –Gemeinschaftsateliers und Werkstätten mit Kursangeboten –Galerien und Ausstellungsräume –Räume für kulturelle Veranstaltungen –Musikprobenräume, Musikschule
INFRASTRUKTUR FÜR SOZIALES UND GESUNDHEIT	<ul style="list-style-type: none"> –Kinderbetreuung –Einrichtungen sozialer Träger –Arzt- und Therapiepraxen –Sport, Bewegung, Tanz
GETEILTE INFRASTRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> –zentrale Sammelgaragen mit Mobilitätsstationen, Carsharing, Lieferservicestationen, Reparatur- und Servicewerkstätten –vereinzelt Tiefgaragen für einzelne Baufelder –dezentraler Verleih von Lastenrädern



„Die Möglichkeit im Flächenwidmungs- und Bauplanungsbereich als Geschäftsviertel auszuweisen, hat sehr geholfen, die Bauträger von unserem Konzept der Sozietät zu überzeugen.“

(Ulrike Hahn, ÖBB Immobilienmanagement. In: Temel 2019: 26)

Die Nutzungskonzepte, die im Rahmen der Konzeptvergabe für Baugruppen und Quartiershäuser entwickelt wurden, wurden bis auf Ausnahmen umgesetzt. Aufgrund der Anforderung, ein ausgearbeitetes Nutzungskonzept für die Erdgeschosszone vorzuweisen, haben sich für die einzelnen Projekte programmatische Schwerpunkte herausgebildet – beispielsweise Fahrradmobilität im Projekt Bikes and Rails; Kultur, Medien und Musik im Projekt Gleis 21; Mikropiloten zur Nahversorgung im Projekt MIO.

Indem vielfältige Akteure und Bottom-up-Initiativen über das Quartier verteilt Präsenz im Stadtraum entfalten, werden Aspekte lokaler Wirtschaftens, gemeinschaftlicher Nutzungen und nachbarschaftlichen Austauschs sichtbar und tragen so zum Charakter des Quartiers bei. Die Vielfalt neuer, quartiersorientierter Nutzungen wird in vielen der Projekte durch die Bereitstellung nicht kommerziell betriebener Räume unterstützt. Das Nutzungsspektrum in den Baugruppen und Quartiershäusern umfasst:

FORMEN DER ARBEIT

Gemeinschaftsbüros (Co-Working) mit geteilten Seminar-, Versammlung- und Veranstaltungsräumen, extern und temporär anmietbare Räume mit technischer Grundausstattung – beispielsweise in den Projekten Stadtelefant, MIO, Gleis 21.

LOKALES WIRTSCHAFTEN

Läden mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie zur Nahversorgung mit quartiersorientiertem Angebot wie z.B. Mikroläden für Bücher, Spielzeug, Yoga im MIO, Bioläden mit Mittagstisch im Loft Living, Kantine im Stadtelefant, Café-Bäckerei im Gleis 21, Café und Fahrradladen im Bikes and Rails, Foodcoop im Grünen Markt.



Baugruppenprojekt „Bikes and Rails“ – Vorzone des Fahrradladens mit Reparaturwerkstatt

Foto: Stadtunterbau

ORTE DER GEMEINSCHAFT

Unterschiedliche Typen von Gemeinschaftsräumen, die temporär hausintern, aber auch nachbarschaftlich für Feste, Versammlungen und andere Veranstaltungen genutzt werden können und in den meisten Fällen zum Außenraum bzw. zum öffentlichen Raum hin geöffnet werden können; gemeinschaftlich genutzte Außenräume und Freiflächen wie Höfe, Spielflächen und Nachbarschaftsgärten – beispielsweise Stadtloggia und Gemeinschaftshof im MIO, Quartiersgemeinschaftsraum und Nachbarschaftsgärten im Grätzelmixer und öffentlich nutzbarer Gemeinschaftsraum im Bikes and Rails.

ORTE DER KULTUR

Galerien, Gemeinschaftsateliers, Werkstätten, Medien- und Musikproberäume, Räume für Kulturveranstaltungen (Theater, Kino, Lesungen) wie beispielsweise im C 21 und Gleis 21.

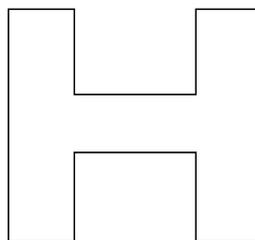
INFRASTRUKTUR FÜR SOZIALES UND GESUNDHEIT

Räume für Sport, Bewegung, Tanz, soziale Anlauf- und Beratungsstellen, Behindertenwerkstätten, Kitas, Arzt- und Therapiepraxen, Apotheken, Spielplätze – beispielsweise Tanzschule im Haus am Park, Therapieaum und Beratungsstelle für Alleinerziehende im MIO, Bewegungsraum im Grätzelmixer, Shiatsu-Praxis im Loft Living, Behindertenwerkstatt im Grünen Markt sowie Spielplätze im Freiraum.

GETEILTE INFRASTRUKTUR

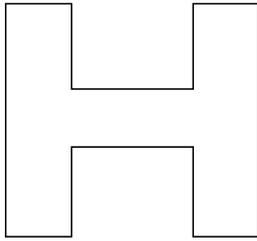
Alternative Mobilitätsangebote wie Mobilitätsstationen mit Carsharing, Verleih von Fahrrädern und Lastenrädern, Ladestationen, Lieferer-vicestationen, Reparatur- und Servicewerkstätten – beispielsweise Mobilitätsstationen in den Erdgeschossen der Quartiershochgaragen, Verleih von Lastenrädern im MIO und Grünen Markt, Fahrradwerkstatt im Bikes and Rails.

HARDWARE	
ELEMENTE DER HARDWARE	
FREIRAUM	<p>WIEDERERKENNBARE, STRUKTURIERENDE, BENUTZUNGSFREUNDLICHE ELEMENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> – „lineare Funktionsbänder“ entlang der Promenade mit Beleuchtung, Pflanzentrögen, Bänken, Fahrradständern – Elementkatalog mit Stadtmobiliar für die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume <p>FLIESSENDER ÜBERGANG ÖFFENTLICH/PRIVAT</p> <ul style="list-style-type: none"> – keine Einfriedungen der Privatgrundstücke mit dem Ziel der Durchlässigkeit <p>ÜBERGÄNGE IN DEN BODENBELÄGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> – durchgängige Pflasterung der Promenade bis an Gebäudekanten – offenerere variationsreichere Bodenbeläge zum Park hin <p>AUSSENÄRUME MIT UNTERSCHIEDLICHEN ÖFFENTLICHKEITSGRADEN</p> <ul style="list-style-type: none"> – öffentliche Promenadenseite, nachbarschaftlich genutzte Höfe, informelle Durchgänge, geschützte Binnenräume
SCHNITTSTELLE	<p>ARKADEN</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anlage von 3,5 m hohen Arkaden im Niveau der angrenzenden Grundfläche auf Ak gewidmeten Flächen entlang der Promenade und an Platzecken <p>WITTERUNGSSCHUTZ FÜR AUSSENBEREICHE</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gebäudeauskragungen, Fassadenrücksprünge, Aufständierungen, Überdachungen, Markisen eröffnen Möglichkeiten zur Erweiterung der Geschäftstätigkeit in den Außenraum <p>GROSSFLÄCHIGE ÖFFNUNG DER RÄUME DURCH FLEXIBLE ELEMENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> – Türen, Schiebe-/Faltelemente erlauben Öffnung zum Außenraum und Aneignung der Vorzone
GEBÄUDESTRUKTUR	<p>4 M ERDGESCHOSSHÖHE</p> <ul style="list-style-type: none"> – planungsrechtliche Vorgabe im Bereich der Stadtsockelzone – schafft Nutzungsoffenheit und ermöglicht gewerbliche Nutzungen



FREIRAUM

Das im Auftrag der ÖBB durch das Landschaftsarchitekturbüro Yewo Landscapes unter dem Titel „Strategien des Öffentlichen“ entwickelte Freiraumkonzept strukturierender, wiedererkennbarer und benutzungsfreundlicher Elemente stellt eine durchgängige und qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums im Quartier sicher. Dazu gehören sogenannte lineare Funktionsbänder entlang der zentralen



SCHNITTSTELLE

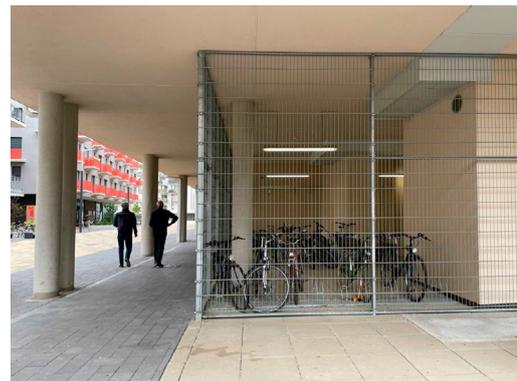
Der fließende Übergang zwischen öffentlichen und privaten Flächen wurde sowohl städtebaulich im Übergang der Grundstücke angestrebt als auch architektonisch an der Schnittstelle zwischen Gebäude und öffentlichem Raum. Im allgemeinen Erläuterungstext der Konzeptverfahren für die Quartiershäuser und Baugruppen heißt es: „Die Nutzungen im Erdgeschoss des Stadterrains samt räumlichen Extensionen wie Höfe, Galerien, Arkaden, öffentlicher Gassenplatz-Raum, Mezzanin, Souterrain und erster Stock bilden keine privaten, hermetischen Grenzen und Schwellen aus, sondern sind mit einem Freiraumkonzept einhergehend als Austauschzone der betrieblichen wie sozialen Aktivitäten vorkonditioniert.“ (Rieder. In: ÖBB Immobilien 2015a: 22/38).

Promenade, die einseitig angeordnete Streifen in Ortbeton mit Pflanzentrögen, Sitzbänken, Fahrradständern und Beleuchtung umfassen. Im Bereich der Platzaufweitungen werden diese Funktionsbänder unterbrochen und durch zusätzliche Angebote zum Aufenthalt, wie Baumbepflanzungen mit Sitzmöglichkeiten und Wasseranlagen, ersetzt. In der Raumfolge von Promenade und Platzaufweitungen gibt es sogenannte „kapillare Querungen“, die über durchlässig gestaltete Privatgrundstücke führen und den fließenden Übergang von öffentlich zu privat ermöglichen. Diese privat gepflegten, aber öffentlich zugänglichen Außenbereiche erzeugen im Übergang von der Promenade zum Park Durchgänge, Nischen und Binnenräume mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden, die differenzierte Formen nachbarlicher Zusammenkunft zulassen und quartiersbildend wirken. Während die Promenade durchgängig, bis an die Gebäudekanten gepflastert ist und einen urbanen Charakter hat, werden die Oberflächen im Bereich der Querungen zum Park hin offener und variationsreicher mit integrierten Bepflanzungen, Spielflächen und Bänken. Im Rahmen des Freiraumkonzepts wurde ein Katalog mit Elementen entwickelt, die sowohl im öffentlichen Raum als auch auf den Privatgrundstücken als Stadtmobiliar verwendet werden.

Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wurden Vorgaben zur gärtnerischen Pflege der Freiflächen auf den privaten Grundstücken und zur Ausbildung von Arkaden an der Promenade und am Platz hin gemacht. Einfriedungen wurden untersagt (s. Kapitel Orgware, Rechtlich/Planungsrechtlich). In der Auslobung der Konzeptvergabe für Baugruppen und Quartiershäuser war den Wettbewerbern vorgegeben die Qualität der Schnittstelle im Erdgeschoss zwischen privat und öffentlich auch architektonisch nachzuweisen. Die umgesetzten Projekte dieses Verfahrens weisen wiederkehrende Strategien der architektonischen Gestaltung des Übergangs zwischen Innen- und Außenraum auf: Gebäudeauskragungen oberhalb des Erdgeschosses bzw. Fassadenrücksprünge im Erdgeschoss (Projekt MIO, Bikes and Rails), aufgeständerte Gebäudeteile (Projekt Loft Living) und Überdachungen (Projekt Stadtelefant) erzeugen räumliche Plastizität an der Schnittstelle und schaffen witterungsgeschützte Außenbereiche, die für die Gewerbetreiber nutzbar sind und zum Aufenthalt einladen. Flexible Elemente (Türen, Schiebe- oder Faltelemente) erlauben es, die Räume großflächig zu öffnen, um so die Mitnutzung und Aneignung des Vorbereichs zu ermöglichen. In den meisten Fällen sind diese Flächen zum öffentlichen Raum hin orientiert.

GEBÄUDESTRUKTUR

Im Erläuterungstext des Kooperativen Masterplans werden Aussagen zur Struktur der Gebäude gemacht: „Nutzungsoffenen Strukturen wird der Vorzug gegeben. Die Sockelzone (EG/Stadttterrain) ist unbedingt überhoch – 4 m – auszubilden, sodass sich gewünschte Mischnutzungen einstellen.“ (Artec et al. 2012: Punkt IV). Planungsrechtlich festgelegt wurden die 4 m hohen Erdgeschosse jedoch nicht für alle Erdgeschossflächen entlang der Promenade, sondern nur partiell (s. Konzept Stadtsockelzone Orgware), sodass die Erdgeschosshöhen im Bereich der Promenade verspringen.



Arkade mit angrenzenden Fahrradabstellräumen an der Bloch-Bauer-Promenade Foto: Stadtunterbau



Baugruppenprojekt „Gleis 21“, Quer- verbindung zwischen Promenade und Park Foto: Stadtunterbau

HERAUSFORDERUNGEN

PARADIGMENWECHSEL

Acht Jahre nach Beschluss und voranschreitender Umsetzung des Masterplans Sonnwendviertel war aufgrund der steigenden Wohnungsnot in Wien und der anhaltenden Kritik an monofunktionalen Stadtentwicklungsprojekten für den östlichen Teil, das Sonnwendviertel Ost, ein Neustart und Paradigmenwechsel notwendig. Das Sonnwendviertel Ost sollte als ein urbanes, nutzungsgemischtes Quartier mit höherem Wohnanteil entwickelt werden.

AMBITIONIERTE ZIELSETZUNGEN

„Wir wollten den neuen Stadtteil möglichst ähnlich einer lebendigen Innenstadtsituation realisieren, so kleinteilig wie möglich, mit Fokus auf den öffentlichen Raum, auf die Erdgeschosszone, auf ein gemischtes, urbanes Publikum“ (Chorherr. In: Temel 2019: 23).

EXPERIMENT KOOPERATIVES PLANUNGSVERFAHREN

Bereits zu Beginn des Planungsstarts hatte man sich auf ein experimentelles Vorgehen geeinigt, für das es keinen Vorläufer gab. Der neue Masterplan sollte in einem kooperativen Verfahren entwickelt werden. Das barg Unwägbarkeiten und erforderte intensive Diskussionen unter den Beteiligten. Als man sich am Ende des Verfahrens auf keins der erarbeiteten städtebaulichen Konzepte einigen konnte, verständigte man sich auf die Überlagerung der wichtigsten Ideen aus sechs eingereichten Konzepten.

ERFORDERNIS NEUER STRATEGIEN

Für das Sonnwendviertel Ost wollte man sich an der Seestadt Aspern orientieren, wo innovative Instrumente wie das quartiersbezogene Erdgeschosszonenmanagement oder der Aspern-Beirat entwickelt wurden, um die Belebung der Erdgeschosszone mit fußläufig erreichbarer Nahversorgung und die Qua-

lität der öffentlichen Räume sicherzustellen. Da die Voraussetzungen für das SWVO jedoch andere waren (zentralere Lage, geringere Größe, andere Akteure), ließen sich die Strategien nur teilweise übertragen und mussten übersetzt bzw. neu entwickelt werden. Ein gebäudeübergreifendes Erdgeschossmanagement kam nicht in Frage. Stattdessen sah man in Baugruppen, die in Aspern in einem Block gruppiert waren, quartiersbildendes Potenzial und verteilte sie als besondere, hybride Stadtbausteine, ebenso wie den Typ der Quartiershäuser, über das Quartier mit der Erwartung, dass sie Impulse im Quartier setzen können.

FREI FINANZIERTE PROJEKTE IN UNTERSCHIEDLICHEN BAUTRÄGERSCHAFTEN

Von Beginn an stand fest, dass das Quartier, im Unterschied zu Aspern und zum westlichen Teil des Sonnwendviertels, vorwiegend auf der Basis frei finanzierter Projekte von unterschiedlichen Bauträgern, inkl. Investoren, zu entwickeln war. Diese unterschiedlichen Bauträger anzusprechen und für die Thematik der Erdgeschosszone zu sensibilisieren, erforderte viel Kommunikation. Für die Umsetzung der Quartiersziele war auch die Entwicklung wirksamer Instrumente notwendig.

ENTWICKELN VON INSTRUMENTEN ZUR UMSETZUNG DER QUARTIERSZIELE

Zur Umsetzung der Quartiersziele trafen die ÖBB und die Stadt Wien eine interne Vereinbarung, die „Ak-kordierte Verwertungsstrategie“, die alle Aspekte enthielt, die nicht im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegt werden konnten, wie beispielsweise die Bindung der als Geschäftsviertel (GV) gewidmeten Flächen an eine Mietobergrenze von 4 €/m². Eine Herausforderung bestand darin, Instrumente zu entwickeln, die die rechtlich bindende Umsetzung informell vereinbarter Ziele bewirkten. Dies wurde erreicht durch die Koppelung von planungs-, vergabe- und vertragsrecht-

lichen Instrumenten, was zu hoher Komplexität im Steuerungsprozess führte.

RECHTLICHE REGELUNGEN ALLEIN GARANTIEREN KEINEN GUTEN STÄDTEBAU

Klar war, „vertragliche Festlegungen allein können aber keinen guten Städtebau dekretieren. Deshalb braucht es zur Realisierung der hochgesteckten Ziele des Masterplans das Engagement von urban gesinnten Projektentwickler und -entwicklerinnen“ (ÖBB-Immobilien 2015a: 4/38).

Mit dem Ziel der Mischung sollten vielfältige Akteure in das Bauge-schehen eingebunden werden. Dazu wurden drei unterschiedliche Vergabeverfahren mit jeweils anderen Rahmenbedingungen entwickelte. Die Koordination dieses Gesamtprozesses war aufwendig und erforderte ausgiebige Kommunikation, Moderation und Aushandlungsprozesse. Hierfür war die Bereitschaft seitens der Stadt Wien, der ÖBB und anderen am Verfahren Beteiligter erforderlich.

KONZEPTVERGABE

Da die Grundstücke für Baugruppenprojekte und für Quartiershäuser in konkurrierenden Verfahren vergeben wurden, waren grundstückübergreifende Synergien bzw. Koordinierungen der Erdgeschossnutzungen vor Abschluss des

„Die Grundidee dieser Verfahren war, dass man durch eine gute Mischung von ohne Auflagen verkauften Grundstücken und solchen, die gewisse Kriterien einhalten mussten – gewissermaßen die ‚Juwelen‘ des Quartiers –, insgesamt einen lebenswerten und urbanen Stadtteil entstehen lässt.“

(Robert Temel, Verfahrensorganisator Konzeptvergabe. In: Temel 2019: 51)



Zentraler Quartiersplatz an der Kreuzung von Bloch-Bauer-Promenade und Sissy-Löwinger-Weg

Foto: Stadtunterbau

Grundstückkaufvertrags, in dem die wesentlichen Festlegungen getroffen wurden, kaum möglich. Jeder Bewerber und jede Bewerberin war stattdessen herausgefordert, ein Nutzungskonzept aus dem eigenen Projekt heraus vorzuschlagen und dafür ein Finanzierungskonzept nachzuweisen. Um der Vorgabe der Mietobergrenze von 4 €/m² im Bereich der Sockelzone nachzukommen, mussten Querfinanzierungsmodelle innerhalb jedes Projekts entwickelt werden.

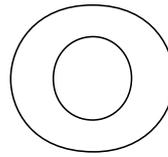
QUALITÄTSSICHERUNG

Bei der Vielzahl der formulierten Ziele und den unterschiedlichen dazu durchgeführten Verfahren war es auch eine Herausforderung, die angestrebten Qualitäten über den gesamten Prozess der Umsetzung hinweg zu sichern. Im Rahmen von Konzeptverfahren ging es vor allem um die Nutzungskonzepte für die Erdgeschosse und die architektonische Ausformulierung der Schnittstelle zwischen Gebäude und öffentlichem Raum. Das Quartiersentwicklungsgremium hatte die Aufgabe, diesen Prozess qualitätssichernd zu begleiten. Eine Schwierigkeit bestand darin, Verbindlichkeiten insbesondere bezüglich der Nutzungskonzepte für die Erdgeschossflächen herzustellen. Interessenten mussten während der Konzeptphase aktiv geworben werden und mehrfach kam es vor, dass Bewerber trotz Prozessbegleitung, aufgrund von Unsicherheiten, wieder absprangen. Dieser Prozess erforderte die Bereitschaft von Bauherren und Bauherrinnen und zukünftigen Gewerbetreibenden zur Zusammenarbeit sowie beiderseitig ein hohes Engagement und Kreativität, um Nutzungskonzepte im Sinne der Nachbarschaftsbildung zu entwickeln und umzusetzen. Eine qualitätssichernde Begleitung über die Grundstücksvergabe hinaus fand nicht statt, sodass die Umsetzung der angestrebten Ziele allein in den Händen der Bauherren und Bauherrinnen lag und mitausschlaggebend für unterschiedliche Qualität in den Ergebnissen ist.

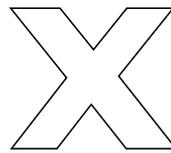
+ „Am Anfang waren viele kritisch und meinten, dass wir es nicht schaffen würden, so viel auf einmal umzusetzen, wie wir hier anstreben: Mobilitätskonzept, Freiraum, Erdgeschoßnutzung, verschiedene Wertungsmodelle.“

(Ulrike Hahn. In: Temel 2019: 23)

Die Erkenntnisse sind zum großen Teil der Publikation *Ein Stück Stadt bauen, Leben am Helmut-Zilk-Park* entnommen, in der an der Quartiersplanung Beteiligte in zwei Diskussionsrunden den Prozess der Quartiersentwicklung reflektieren.



ERKENNTNISSE



EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN

- am Vorbild Aspern sah man, dass Kleinteiligkeit der räumlichen Strukturen anfangs ein Ziel war, wovon im Verlauf jedoch zum Teil wieder Abstand genommen wurde, da die großen gemeinnützigen Bauträger sowie die technischen Abteilungen der Stadt für die Planung der Infrastruktur Kleinteiligkeit als Hemmnis ansehen, zum einen aufgrund eines erhöhten Aufwands in Planung und Koordination, zum anderen aufgrund der Kosten.

MOTIVATION/ ZIELSETZUNG

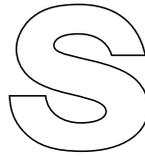
- + Das kooperative Planungsverfahren gab Raum für die Diskussion darüber, welche Art von Stadt gewünscht ist (vgl. Hrnrcir. In: Temel 2019: 23).
- + Im SWVO gibt es eine „enorm hohe Dichte an sozialen Innovationen“ (Chorherr. In: ebd.: 25).
- + Es braucht zeitliche Flexibilität um unterschiedliche Abläufe zu integrieren, da die unterschiedlichen Bauherren und Bauherrinnen in eigenen zeitlichen Abläufen denken.

ORGWARE

- + „Die Möglichkeit, im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bestimmte Bereiche als Geschäftsviertel auszuweisen, hat sehr geholfen, die Bauträger von unserem Konzept der Stadtsockelzone zu überzeugen.“ (Hahn. In: ebd.: 26)
- Dass die Vorgabe der Stadtsockelzone entlang der Promenade nicht durchgängig galt, ist nicht ganz nachvollziehbar. Im Bereich der Flächen, für die die Vorgabe nicht galt, sind zum Teil minderwertige Erdgeschosse entstanden. Es stellt sich die Frage, warum die Sockelzone nicht im gesamten Bereich der Promenade ausgewiesen wurde.
- + Anfangs gab es Zweifel, ob man vier Grundstücke für Baugruppen ausweisen sollte. Letztlich gab es jedoch viel mehr Bewerber und Bewerberinnen als Grundstücke für Baugruppen (vgl. Chorherr. In: ebd.: 23).
- + Die Grundstücksvergabe ist zentral. Die Vergabe eines Grundstücks auf Grundlage eines Konzepts ist ein wesentliches Steuerungsinstrument, um Qualitäten zu erreichen. Die Art der Ausschreibung und Zusammensetzung der Jury sind ebenfalls von Bedeutung.
- + Durch die unterschiedlichen Grundstücksverwerter, insbesondere Baugruppen, wurde die zukünftige Bewohnerschaft früh eingebunden. Dies hatte positive Auswirkung auf die Identifikation mit dem neu entstehenden Quartier und bewirkte eine Beschleunigung des Prozesses im Anschluss an die städtebauliche Planung bis zur Fertigstellung. Die zukünftige Bewohnerschaft fühlte sich verantwortlich und brachte sich ein (vgl. Chorherr. In: ebd.: 23).
- + Es war wichtig, die Bauherrschaft für die Erdgeschosszone und den Freiraum zu sensibilisieren (vgl. Hahn. In: ebd.: 26).
- Qualitätssicherung ist in allen Phasen wichtig, von Planungsbeginn bis zur Besiedelung, auch für die Umsetzung versprochener Nutzungskonzepte für Erdgeschosse.
- Wichtig ist, was grundstücksübergreifend zwischen den Gebäuden passiert. Bauträger denken und handeln jedoch oftmals

nur bezogen auf ihr eigenes Bau-
feld und wollen dabei möglichst
Kosten reduzieren. Es braucht
deshalb Institutionen, die sich um
gebäudeübergreifende Konzepte
kümmern, z.B. eine Gesellschaft
für Erdgeschosslokale. Hier ist die
Stadt gefordert (vgl. Chorherr. In:
ebd.: 25).

- Eine Kuratierung der Erdge-
schossnutzungen wäre wichtig ge-
wesen, um Programmdoppelun-
gen und Konkurrenz zu vermei-
den.
- Konkurrierende Konzeptverfah-
ren haben den Nachteil, dass die
gebäudeübergreifende Abstim-
mung beispielsweise von Nut-
zungskonzepten durch die Kon-
kurrenzsituation in den Verfah-
ren erschwert wird bzw. nicht
möglich ist.
- Im Bereich der Sockelzone gab es,
außer der Absicherung der Miet-
obergrenze von 4 €/m² durch eine
Bankgarantie, keine Qualitätssi-
cherung.
- Die Erdgeschossnutzung allein
reicht nicht als Auswahlkriteri-
um für ein Projekt, „wenn es sonst
nicht so viel zu bieten hat“ (Hahn.
In: ebd.: 29), da sie möglicherwei-
se nie kommt.
- Das Quartiersentwicklungsgre-
mium müsste die Umsetzung län-
ger betreuen und die Qualitätssi-
cherung müsste über den Verkauf
des Grundstücks hinaus wirksam
bleiben.
- Die Stadtsockelzone war ein Ver-
such, Auflagen hinsichtlich der
Erdgeschossnutzungen (qualitativ
hochwertig, Mietobergrenze
4 €/m²) auch ohne Konzeptver-
fahren gegenüber Bauträgern in
Bieterverfahren durchzusetzen
und mit dem Grundstücksverkauf
rechtlich bindend zu machen. Das
hat nicht in allen Fällen funkti-
oniert, sondern wurde von Bau-
trägern zum Teil auch konterka-
riert, indem Funktionsräume im
Erdgeschoss angeordnet wurden,
die keinen Beitrag zur Nachbar-
schaftsbildung leisten.
- Einige der Projekte, die aus Bio-
terverfahren hervorgegangen
sind, tragen wenig zum Stadt-
raum bei und verhalten sich im
Bereich der Erdgeschosszone kon-
traproduktiv, da sie unflexible
und eintönige Abschnitte entlang
der Promenade ausbilden.
- Einige Akteure müssen viel für
das Quartier leisten, andere nichts.

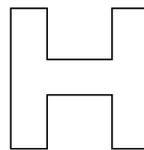


SOFTWARE

- + Die Programmschwerpunkte, die
die Berwerberteams im Rahmen
der Konzeptvergabe entwickelt
haben, dienten der Schärfung der
Nutzungskonzepte. Sie waren
sowohl für die Kommunikation
in der Projektentwicklungsphase
förderlich als auch nachträglich
für die Kommunikation des
Quartiersansatzes der Nutzungs-
vielfalt an Außenstehende – bei-
spielsweise vor dem Hintergrund
der IBA Wien 2022 zum Thema
„Neues soziales Wohnen“.
- „Sammelgaragen müssen
integrierter gedacht werden.
Das Sammelgaragenkonzept ist
grundsätzlich interessant, aber
das müsste man beim nächsten
Mal anders umsetzen, zum Bei-
spiel indem man Grundstücke für
Garagen und Wohnbau kombi-
niert“ (Hahn. In: ebd.: 29).

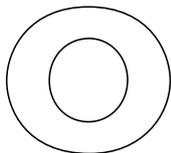
„Wichtig war,
dass wir die
Bauträger
und die Bau-
gruppen für
die Wichtig-
keit der Erdge-
schosse sen-
sibilisiert ha-
ben.“

(Ulrike Hahn. In:
Temel 2019: 29)



HARDWARE

- + Es war gut, dass eine Erdge-
schosshöhe von 4 m umgesetzt
wurden. Dies schafft langfristig
Flexibilität und das Erdgeschoss
kann als Puffer für die sich ent-
wickelnde Stadt fungieren (vgl.
Rieder. In: ebd.: 25).



Baugruppenprojekt „Gleis 21“ – öffentliches Bücherregal
und angrenzender Tiefhof einer Musikschule
an der Bloch-Bauer-Promenade

Foto: Stadtunterbau



Östliche Quartierskante zu den Bahngleisen mit Hochgarage

Foto: Stadtunterbau

„Mein Traum ist es, dass das Erdgeschoss generell nicht der Rendite dient, sondern für gute Nutzungen gebaut wird, auch wenn es dann vielleicht erst einmal sieben Jahre leer steht. Irgendwann findet sich dafür jemand, und bis dahin dient es als Puffer für eine Stadt, die sich entwickelt, zum Beispiel für temporäre Bürgergruppen oder Seniorentreffs. Ich finde das Wechseln der Nutzungen sehr sympathisch.“

(Max Rieder.
In: Temel 2019: 25)



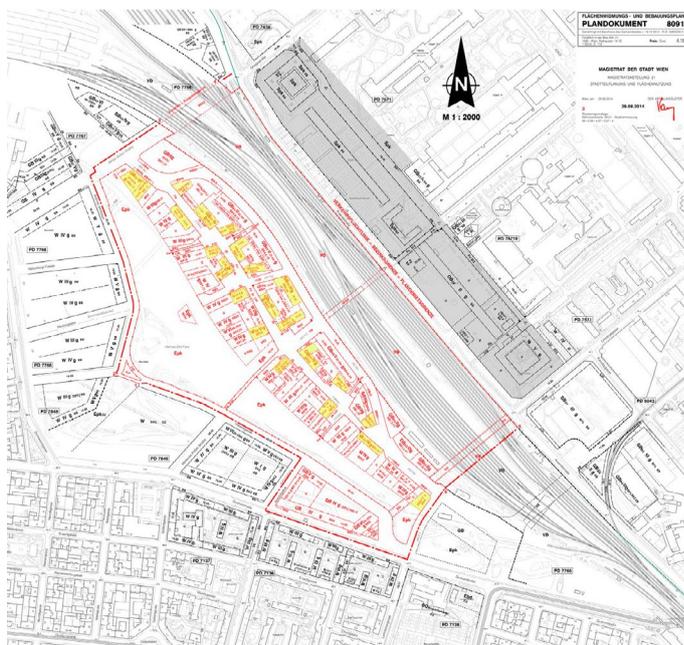
Luftbild, Sonnwendviertel Ost im Bau

Quelle: Stadt Wien/Foto: Christian Fürthner



Westliche Quartierskante zum Helmut-Zilk-Park, Baugruppenprojekt „Gleis 21“ mit Gemeinschaftsatelier und Quartierscafé

Foto: Stadtunterbau



Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mit ausgewiesenen Flächen der Stadtsockelzone (gelb)

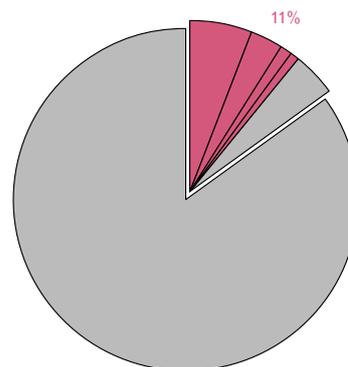
Quelle: Stadt Wien, Magistratsabteilung 21 bearbeitet durch Stadtunterbau

QUELLEN

- Artec; Denk; Gasparin; Lainer&P; maxRieder; StudioVlay (2012): *Kooperativer Masterplan – städtebauliches Leitbild – „ParkBahnViertel“*. ÖBBzentralbahnhof-eh.baufelderC.09-C.15-sonnwendviertel-wienoktober2012, pdf.
- Magistrat der Stadt Wien (2014a): Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 8091. Wien: Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung, Wien am 29.08.2014, pdf.
- Magistrat der Stadt Wien (2014b): Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, Plandokument 8091. Wien: Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung, Beschluss vom 19.12.2014, pdf.
- ÖBB-Immobilienmanagement GmbH (2014): Planmappe Masterplan Version P Hauptbahnhof Wien, Parkplanung, Übersicht Verwertung, Übersicht Wettbewerbe, 25.02.2014, pdf.
- ÖBB-Immobilienmanagement GmbH (2015a): Bewerbungsverfahren für Quartiershäuser 2015, Leben am Helmut-Zilk-Park, Hauptbahnhof Wien, 1. Stufe (Januar 2015), 2. Stufe (Mai 2015).
- ÖBB-Immobilienmanagement GmbH (2015b): Bewerbungsverfahren für Baugruppen, Leben am Helmut-Zilk-Park, Hauptbahnhof Wien, 1. Stufe (Januar 2015), 2. Stufe (Mai 2015).
- Temel, Robert (2019): *Ein Stück Stadt bauen, Leben am Helmut-Zilk-Park, Wien-Favoriten*. Stadt Wien, MA 21A und ÖBB-Immobilienmanagement GmbH (Hg.): <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/pdf/leben-am-helmut-zilk-park.pdf> (abgerufen am 20.03.23).

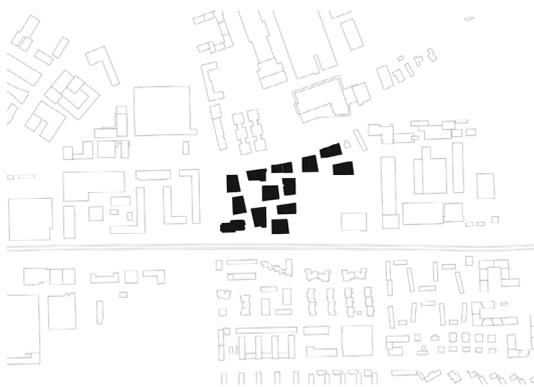
HUNZIKER AREAL

Zürich



11 % Stadtunterbau (6.700 m²)
 6 % Gewerbe (3.730 m²)
 3 % Kultur und Bildung (1.500 m²)
 1 % Gastronomie (750 m²)
 1 % Allmendräume (720 m²)

89 % Nutzfläche Wohnen (52.110 m²)
 4 % Wohnen im EG einschließlich Nebenräume (2.270 m²)



Strukturplan Hunziker Areal und Lage in Leutschenbach

Quelle: eigene Darstellung

PROJEKT	Hunziker Areal
ORT	Leutschenbach, Zürich-Nord
BAUJAHR/BAUZEIT	Ideenwettbewerb „Zukunft des gemeinnützigen Wohnungsbaus“ 2007; selektiver Projektwettbewerb 2008–2009; Dialogphase 2009; Planung 2009–2011; Baueingabe 2011; Baubeginn 2012; Einzug der Bewohner und Bewohnerinnen 2014–2015
BAUHERRSCHAFT	Genossenschaftsverbund <i>mehr als wohnen</i> (gegründet von 35 Züricher Genossenschaften)
ARCHITEKTUR	städtebauliches Konzept: ARGE Duplex und Futurafrosch Architektur: Duplex Architekten, Architekturbüro Miroslav Šik, Müller Sigrüst Architekten, Futurafrosch Architekten und pool Architekten
FREIRAUM	Müller Illien Landschaftsarchitekten
GRÖSSE	Grundstücksgröße: 40.200 m ² Gesamtnutzfläche: 58.810 m ²
GEBIET	Neubauquartier, Stadtrandlage, Mischgebiet
LAGE	– Quartier im Wandel vom Industriegebiet zum Wohngebiet – niedrige Intensität (kaum Infrastruktur für Wohnnutzung im Quartier) – angrenzend an Primarschule Leutschenbach, stark befahrene Hagenholzstraße, S-Bahn-Gleise und Andreaspark – umgeben von Gewerbegebieten einschl. Fernsehstudios, Müllverbrennungsanlage
PROJEKTART	– Vergabe in Erbbaurecht – beispielhaftes Genossenschaftsquartier für gemeinschaftliches Wohnen, nachhaltiges Leben und Arbeiten – Nutzung der Erdgeschossflächen für gewerbliche und gemeinschaftsorientierte Zwecke – öffentliche Freiräume unterschiedlicher Größe



Nutzungsverteilung

Quelle: eigene Darstellung basierend auf Plan zur Nutzungsverteilung Erdgeschoss von ARGE Duplex Architekten/FuturaFrosch/Müller Illien Landschaftsarchitekten

Das Hunziker Areal ist ein Neubauquartier, das unter dem Leitspruch „Mehr als Wohnen“ als gemischt genutztes, gemeinschaftsorientiertes Quartier in Stadtrandlage realisiert wurde. Die fast flächendeckende Unterlegung des Wohnens mit gewerblichen und gemeinschaftlichen Nutzungen und die „kuratierte“ Wechselwirkung zwischen Erdgeschossnutzungen und Quartiersfreiräumen nach Öffentlichkeitsgraden fördern eine lebendige Nachbarschaft.

STADTUNTERBAU IM HUNZIKER AREAL

Das Hunziker Areal hat trotz seiner städtischen Randlage im Vergleich zur Umgebung innerstädtische Qualitäten, da die Wohnnutzung fast vollständig mit nachbarschaftswirksamen und publikumsorientierten Nutzungen, wie Arbeits-, Gemeinschafts- und Gewerbeflächen, unterlagert ist. Der Charakter der Quartiersräume ist für die Zuordnung von Erdgeschossnutzungen maßgebend.

Die stadträumliche Struktur wird durch bis zu 30 m tiefe Gebäudevolumen geformt, die als Solitäre rundum zugänglich sind. Es werden öffentliche Innenhöfe gebildet, entlang denen publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen sind. Dieser dichte Stadtraum zeichnet sich durch ein hohes Angebot an Nichtwohnnutzungen, Gewerbeflächen und gemeinschaftlich genutzten, nicht kommerziellen Innen- und Außenräumen, den sogenannten Allmendflächen, aus. Die Allmendräume werden über einen Anteil der Wohnungsmiete finanziert und durch eine Allmendkommission verwaltet. Die Allmendräume im Erdgeschoss sind verteilt im gesamten Areal angeordnet. Sie tragen mit gemeinschaftlichen Aktivitäten zur Vielfalt und Belebung des Quartiers bei.

Die Erdgeschosse wurden für das gesamte Areal mit einer Geschosshöhe von 3,80 m festgelegt. Wohnen im Erdgeschoss ist im Hunziker Areal nur am südlichen Rand des Quartiers, gegenüber dem Andreas-park, im Hochparterre vorgesehen. Die Fassaden der Erdgeschosse weisen unterschiedliche Öffnungsgrade auf, die je nach Grad der Öffentlichkeit organisiert sind. Die Nutzungen sind abgestuft von öffentlich zu privat (Laden, Gastro, Gewerbe, Sozial, Allmend, Wohnen) zioniert.



Hunzikerplatz

Foto: Stadtunterbau

EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN

VORGABEN	
POLITISCH	IDEENWETTBEWERB verfolgte folgende Ziele: –Sichtbarmachung des Areals und seiner Potenziale –Anstoß einer breiten Debatte über zukünftige Wohn- und Arbeitsformen
RECHTLICH	BAURECHTSVERTRAG regelt verbindliche Vorgaben: –Energiestandard (2000-Watt-Gesellschaft) –bezahlbares Wohnen –städtebauliche und architektonische Qualität

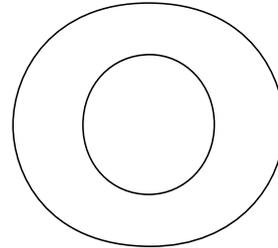
POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Mit einem Ideenwettbewerb zur Zukunft des gemeinnützigen Wohnungsbaus wurde 2007 versucht, das Hunziker Areal sichtbar zu machen. Das Resultat war die Publikation „Kodex oder ein Handbuch zur Qualitätssicherung im zukünftigen Wohnungsbau“. Darin wurden Aspekte städtischer Lebensqualitäten jenseits der üblichen Vorschriften formuliert. Der Ideenwettbewerb führte zur Gründung der Baugenossenschaft mehr als wohnen, einem Zusammenschluss von 35 bestehenden Genossenschaften in Zürich.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Seit den 1920er Jahren sieht die Kommunalpolitik in Zürich vor, dass städtische Grundstücke bei Freiwerden, nicht verkauft werden dürfen, sondern nur in Form von Erbbaurechten an Genossenschaften abgegeben werden können. Dementsprechend wurde auch das ehemalige Grundstück der Firma Hunziker Betonelemente 2010 im Erbbaurecht an die Genossenschaft mehr als wohnen vergeben. Im Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich wurden verbindliche Vorgaben zum Energiestandard (2000-Watt-Gesellschaft), zum bezahlbaren Wohnen sowie zur städtebaulichen und architektonischen Qualität gemacht.

PROJEKTINTERNE PARAMETER



MOTIVATION/ ZIELSETZUNG

Zwischen der Durchführung des Ideen- und des Projektwettbewerbs führte die Baugenossenschaft den sogenannten Echoraum ein (2008–2010). Dieser Echoraum setzte sich aus Vorstands- und Genossenschaftsmitgliedern und je nach Thema aus Experten und Expertinnen zur Unterstützung der kooperativen Arbeit zusammen. Relevante Themen waren unter anderem Gewerbenutzung, Nachbarschaftshilfe und Quartiersorganisation. Ideen aus dem Echoraum Nr. 8 „Gewerbenutzungen“ sahen folgende gewerbliche Erdgeschossnutzungen vor: biovegetarische Verpflegungsangebote, Frauenbar, Quartiersladen



Erdgeschoss

Quelle: ARGE Duplex Architekten/FuturaFrosch/Müller Illien Landschaftsarchitekten

mit Postannahme und Mittagstisch, Tauschbörse, Fahrradwerkstatt, Kleinschreinerei, Computerreparatur, Tierbetreuung, Wohnungsreinigung, Ambulatorium, Kulturlokal, Bibliothek, Kurs- und Schulungsräume.

Diese Prioritätenliste diente als Entscheidungsgrundlage für die Geschäftsstelle und den Vorstand bei der Suche nach Mietern und Mieterinnen. Die Erdgeschossnutzung konzentrierte sich vorerst auf Geschäfte der Grundversorgung, ein Kulturlokal mit Restaurant, eine Arztpraxis, einen Hauspflegedienst (Spitex), eine Schneiderei und einen Friseursalon.

„Die Inputs der Genossenschaftler verbessern das Projekt auf dem Hunziker Areal und gleichzeitig wird hier Know-how ausgetauscht, das der ganzen Bewegung und ihren Mitgliedern zugutekommt, das ist wichtig.“ (Schmid. In: Hofer/Schmid 2009: 4)

Im Anschluss an den Projektwettbewerb erfolgte ein kollektiver Planungsprozess, die sogenannte Dialogphase, in der die Entwürfe der Architekturbüros überarbeitet wurden. Dafür wurde von der ARGE Duplex und Futurafrosch das Regelwerk „Häuser im Dialog“ aufgestellt. Neben dem kantonalen Planungs- und Baugesetz sowie der kommunalen Bau- und Zonenordnung gelten für das Erdgeschoss die folgenden drei von insgesamt sechs Regeln: Ausbildung einer Sockelzone (bei der Fassadengestaltung ist auf eine dreiteilige horizontale Gebäudegliederung mit erkennbarer Ausbildung von Sockelbereich und Dachabschluss zu achten), Zuweisung der Nutzungen im Erdgeschoss (eine verbindliche Nutzungsverteilung von privaten und öffentlichen Zonen) und Anordnung der Eingänge der Häuser entlang der platzabgewandten Straßenseiten. Die Zonierung der Nutzungsverteilung auf Quartiersebene sieht vor, dass entlang der Hagenholzstraße und des Hunzikerplatzes Gastronomie, rund um die Plätze gemeinschaftliche und publikumsorientierte Nutzungen und im Hochparterre entlang der Parkseite Wohnnutzungen angesiedelt werden können.

ORGWARE	
INSTRUMENTE DER ORGWARE	
INTRINSISCHE MOTIVIERTE FORMATE	<p>DIALOGPHASE ermöglicht auf informeller Ebene: –einen kollektiven Planungsprozess zur Qualitätssicherung –die Überarbeitung der Architekturentwürfe und Anpassung an das städtebauliche und architektonische Regelwerk</p> <p>REGELWERK informelle Vereinbarung auf ein Regelwerk mit folgenden Festlegungen für das EG: –Ausbildung einer Sockelzone –Zuweisung der Nutzungen im EG –Anordnung der Eingänge der Häuser</p>
RECHTLICH	<p>SELEKTIVER PROJEKTWETTBEWERB –mit 25 Architekturbüros –der Projektwettbewerb war gleichzeitig ein Städtebau- und Architekturwettbewerb</p>
RECHTSFORM	<p>GENOSSENSCHAFTSGRÜNDUNG die Baugenossenschaft <i>mehr als wohnen</i> ist ein Zusammenschluss von 35 bestehenden Züricher Genossenschaften</p>
FINANZIERUNG	<p>QUERFINANZIERUNG der Erdgeschossmieten aus den Wohnungsmieten und renditestarken Gewerbemieten</p> <p>AREALFONDS –steht für die Nutzung, Ausstattung und Gestaltung der Allmendräume zur Verfügung –ein jährliches Budget von CHF 80.000 bis 100.000 wird durch den Genossenschaftsbeitrag finanziert</p>
MANAGEMENT / BELEGUNG	<p>SOZIALRAUM-POTENZIALANALYSE –Studie zu bestehenden Nutzungen in den umliegenden Quartieren –Erstellung eines Betriebs- und Marketingkonzepts und Zuordnung von Gewerbenutzungen</p> <p>SCHNITTSTELLEN-MANAGEMENT –Architekt in Nebentätigkeit zur Beantwortung bautechnischer Fragen hinsichtlich der gewerblichen Belegung der Erdgeschosse</p>
MANAGEMENT / BETRIEB	<p>ALLMENDKOMMISSION –Genossenschaftsorgan mit 5 gewählten Mitgliedern –organisiert Vergabe der Allmendräume –verwaltet Arealfonds und entscheidet über finanzielle Unterstützung von Aktivitäten der Quartiergruppen</p> <p>PARTIZIPATIONSSTELLE –organisiert und begleitet jede Form der Teilhabe und Mitwirkung</p> <p>QUARTIERGRUPPEN –ehrenamtliche Mitglieder –organisieren und betreiben gemeinschaftliche Aktivitäten</p> <p>OMBUDSSTELLE unparteiische Schiedsperson (seit 2020) zur Schlichtung von: –Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen, Bewohnenden, Bewohnenden und Quartiergruppen oder der Allmendkommission</p>



Blick in Gasse



Edrgeschossiges Wohnen

Foto: Stadtunterbau

RECHTLICH

Im Jahr 2008 schrieben das Hochbauamt der Stadt Zürich und die Baugenossenschaft mehr als wohnen einen selektiven Projektwettbewerb mit 25 Architekturbüros aus. Dieser Projektwettbewerb war gleichzeitig ein Städtebau- und Architekturwettbewerb. Das Ziel des städtebaulichen Wettbewerbs war es, wegweisende Lösungen für ein zukunftsweisendes Quartier zu finden. „Wir waren überzeugt, dass man hier nicht über Städtebau sprechen kann, ohne über Wohnideen nachzudenken.“ (Hofer 2009: 4) Der städtebauliche Wettbewerb ging an die ARGE Duplex und Futurafrosch Architekten, zwei damals junge Architekturbüros.

Die Parameter des Architekturwettbewerbs waren neue Wohnformen, die Standards der 2000-Watt-Gesellschaft, generationenübergreifendes Wohnen, bezahlbarer Wohnraum und Optimierungen im Planungs- und Bauprozess. Das Raumprogramm des Architekturwettbewerbs, das von der Baugenossenschaft mehr als wohnen erstellt wurde, beschrieb zukünftige Alltagssituationen (Wohn- und Arbeitswelten) im Quartier. Der Architekturwettbewerb prämierte fünf Architekturbüros (Duplex Architekten, Futurafrosch Architekten, Müller Sigrist Architekten AG, Architekturbüro Miroslav Šik und pool Architekten). Es wurden bewusst fünf Architekturbüros ausgewählt, da dies eine Vielfalt an Entwürfen bedeuten sollte.

RECHTSFORM

Anlässlich des 100-jährigen Jubiläums des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich wurde die Baugenossenschaft mehr als wohnen als Zusammenschluss von 35 bestehenden Genossenschaften in Zürich gegründet. „Mit dieser Gründung schufen die Genossenschaften im Dezember 2007 ihre eigene Vision: mehr als wohnen sollte Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau werden.“ (mehr als wohnen: Über uns. Website)

Alle Mieter und Mieterinnen, inklusive Gewerbetreibende, sind Mitglieder der Genossenschaft. Alle Mitglieder der Genossenschaft haben ein Hauptstimmrecht.

FINANZIERUNG

Die Mieten für die Erdgeschosse werden aus den Wohnungsmieten und renditestarken Gewerbemieten querfinanziert. Die Querfinanzierung ermöglicht somit nachbarschaftswirksame und gemeinschaftliche Nutzungen, wie Arbeits-, Gemeinschafts- und Gewerbeflächen, die zur Vielfalt und Belebung des Quartiers in den unteren Geschossen beitragen.

42% (3.730 m²) der Gesamtnutzfläche des Erdgeschosses werden von Läden und Gewerbe und 8% (750 m²) von der Gastronomie betrieben. Für die Gewerbemiete gibt es zwei Kategorien: hochwertige Ladenfläche (Gastronomie) und dauerhaft günstige Quartiersnutzflächen (Gewerbe).

8% (720 m²) der Gesamtnutzfläche des Erdgeschosses (8.970 m²) entfallen auf sogenannte Allmendräume. Die Kosten dafür sind auf die Wohnungsmieten umgelegt, d.h. dass durch sie kein Mietertrag erwirtschaftet werden muss. Aufgrund eines monatlichen, vom Einkommen abhängigen Genossenschaftsbeitrags von zehn bis 30 CHF pro Bewohner steht für die Nutzung, Ausstattung und Gestaltung der Allmendräume darüber hinaus ein Jahresbudget von CHF 80.000 bis 100.000 zur Verfügung, der sogenannte Arealfonds. Dieses Budget wird von der Allmendkommission verwaltet.

Für weitere Informationen zur Finanzierung der Züricher Genossenschaften siehe Fallstudie Zwicky Süd von Kraftwerk 1.

Für die Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen wurden drei unterschiedliche Ausbaustandards abhängig von der vorgesehenen gewerblichen Nutzung festgelegt – Gastronomie (Rohbau), Verkauf (Grundausbau) und kleine Einheiten (bezugsfertig). Der jeweilige Ausbau musste vorfinanziert werden. Die Refinanzierung erfolgt über die Miete. Entscheidungen bezüglich des Ausbaustandards verlangten ein hohes Maß an Kompetenz aufseiten der Bauherrschaft.

MANAGEMENT/BELEGUNG

Das Nutzungskonzept für das Erdgeschoss sah eine Mischung aus öffentlichen, gemeinnützigen, genos-

„Wir sind überzeugt, dass die Mitwirkung der Bewohnenden dazu führt, dass ein lebendiger Quartiersteil entstehen kann.“

(mehr als wohnen: Mitwirken. Website)

senschaftlichen und kommerziellen Nutzungen vor. Das Beratungsunternehmen Infrac wurde beauftragt, eine Sozialraumpotenzialanalyse unter dem Motto „Wie gut kennst du dein Quartier?“ durchzuführen. Untersucht wurden die bestehenden Nutzungen in den umliegenden Quartieren Leutschenbach und Saaten. Finanziert wurde diese Studie von der Age-Stiftung für gutes Wohnen im Alter. Die Sozialraumpotenzialanalyse umfasste: 1) die Erstellung eines Betriebskonzepts, 2) die Ableitung eines Marketingkonzepts und 3) die Zuordnung der Gewerbenutzungen. Empfehlungen der Studie für die Erdgeschossnutzung sahen Gewerbe- als auch Allmendflächen vor. Für die Gewerbeflächen sollte sich die Baugenossenschaft im Rahmen frühzeitiger Ausschreibungen an den Bedürfnissen des künftigen Areals und der umliegenden Nachbarschaft orientieren. Es wurde empfohlen, sogenannte Lockvogel-Nutzungen zu initiieren, das heißt Anreize für bestimmte Gewerbetreibende zu schaffen sich im Areal anzusiedeln, um so andere Gewerbetreibende anzuziehen. Die Gewerbeflächen sollten flexible Mietregeln erhalten und die Nutzung in Kombination von Arbeiten und Wohnen ermöglichen. Für die Allmendflächen wurde vorgeschlagen, dass die Nutzung nicht vorbestimmt sein sollte und die Genossenschaftsmitglieder stattdessen motiviert werden sollten, diese selbst zu bestimmen. Es wurde empfohlen, dass mehr als ursprünglich vorgesehene Allmendflächen freigegeben werden.

Die Baugenossenschaft betrieb aktive Akquise und führte ein Vergabeverfahren durch, in dem die jeweiligen Betriebskonzepte der Gewerbetreibenden überprüft wurden. Die Gewerbenutzung sollten so anhand von qualitativen Kriterien ausgewählt werden. Die Akquise zur Umsetzung des Gewerbekonzepts wurde durch das genossenschaftliche Netzwerk und durch ehrenamtliches Engagement unterstützt. Für die Entwicklung und Umsetzung eines Betriebskonzepts wurde eine Stelle für das Projektmanagement „Nutzung und Partizipation“ geschaffen. Das Projektmanagement hat die Grundlage für einen kooperativen Planungsprozess geschaffen, um die Beteiligung aller Ge-

nossenschaftsmitglieder zu ermöglichen. Für das Belegungsmanagement (Schnittstellenmanagement) wurde ein Architekt in Nebentätigkeit eingestellt. Alle bautechnischen Fragen konnten so direkt und verbindlich beantwortet werden (z.B. ob der Einbau eines Abzugs möglich ist, wenn ja, welche Luftwechselrate notwendig ist, wie dick der Bodenbelag sein darf usw.).

MANAGEMENT/BETRIEB

Im Betrieb wird die Teilhabe und Mitwirkung innerhalb der Baugenossenschaft von der Partizipationsstelle organisiert und begleitet. Die Leitung der Partizipationsstelle ist in der Allmendkommission vertreten und unterstützt sogenannte Quartiergruppen bei der Umsetzung ihrer Ideen und Aktivitäten. Die Allmendflächen stehen allen Genossenschaftsmitgliedern dafür kostenlos zur Verfügung. Das für die Durchführung gemeinschaftlicher Aktivitäten zur Verfügung stehende Budget, der sogenannte Arealfonds, wird durch die Allmendkommission verwaltet. Die Allmendkommission besteht aus vier gewählten Mitgliedern und der Leitung der Partizipationsstelle. Sie organisiert die Vergabe der Allmendräume und entscheidet über die finanzielle Unterstützung von Aktivitäten der Quartiergruppen aus den Mitteln des Arealfonds. Eine Quartiergruppe besteht aus fünf oder mehr ehrenamtlichen Mitgliedern

der Genossenschaft. Zum Beispiel betreibt eine Quartiergruppe das Café International. Quartiergruppen können bei der Allmendkommission Anträge für die Finanzierung von gemeinschaftlichen Aktivitäten einreichen.

„Der Vorstand definiert eine Flächenbegrenzung für die Innenräume. In einem kooperativen Prozess zwischen Geschäftsleitung und Allmendkommission wird definiert, welche Flächen als Allmend gelten. Eine Änderung der Zuteilung der Allmenden kann von Allmendkommission und Geschäftsleitung beantragt werden und wird von den beiden Organen bzw. Gremien einvernehmlich entschieden. [...] Jede Allmendfläche ist einer verantwortlichen Partei (Allmendkommission oder Geschäftsstelle) zugewiesen. Diese hat sicherzustellen, dass die Räume gut und vielseitig ausgelastet werden. Bei Unterbelastung kann sie verschiedene Nutzungen zusammenführen oder Quartiergruppen die Nutzungsberechtigung mit einer Vorankündigung von mindestens drei Monaten auch entziehen.“ (mehr als wohnen 2018)

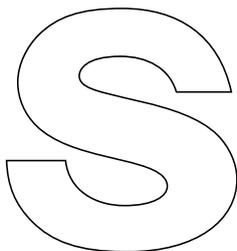
Um bei Streitigkeiten zwischen den Bewohnenden und Quartiergruppen zu vermitteln, wurde eine unparteiische Schlichtungsstelle, die sogenannte Ombudsstelle, eingerichtet.



Erdgeschoss in Richtung Riedgrabenweg

Foto: Stadtunterbau

SOFTWARE	
PROGRAMME DER UNTEREN GESCHOSSE	
WOHNORTNAHE UND GEMEINSCHAFTLICHE FORMEN DER ARBEIT	–Co-Working-Raum und Seminarraum (als Teil der Allmendräume) –Einzelbüros
PRODUZIERENDES GEWERBE	–Werkstatt: Geigenbauerin
LOKALES WIRTSCHAFTEN	–Einzelhandel: u.a. Bäckerei, Kinderkleidung, Buchhandlung mit Verlagsbüro –Dienstleistung: u.a. Tattoostudio, Nagelstudio, Gästehaus, Umzugsshop, Friseur, Fußpflege –Gastronomie: Restaurants und Take Away
ORTE DER GEMEINSCHAFT	–22 Allmendräume (davon 19 im EG) als nicht kommerziell genutzte Gemeinschaftsräume mit programmatischen Schwerpunkten: u.a. Indoorspielplatz, Tauschhalle, Galerie, Lager für Spielgeräte, Raum der Stille, Werkstatt, Lebensmittellager, Vorratskammer, Jugendraum –2 Allmend-Gartenflächen
ORTE DER KULTUR	–Musikcluster: Probenräume, Musikunterricht, Musikproduktion –Ausstellungsraum, Galerie
INFRASTRUKTUR FÜR SOZIALES UND GESUNDHEIT	–Kinderbetreuung: u.a. städtischer Kindergarten, städtische Kindertagesstätte, private Kinderkrippe –soziale Träger: u.a. Stiftung Züriwerk mit Werkateliers für Menschen mit Beeinträchtigung –Kinderarzt und Psychotherapiepraxis –Naturheilkunde, Meditation –Sport, Bewegung, Tanz
GETEILTE INFRASTRUKTUR	–zentrale Sammelgaragen mit Mobilitätsstationen, Carsharing, Lieferservicestationen, Reparatur- und Servicewerkstätten –vereinzelte Tiefgaragen für einzelne Baufelder –dezentraler Verleih von Lastenrädern



Die Gesamtnutzfläche im Erdgeschoss beträgt 8.970 m². Davon entfallen 42 % (3.730 m²) auf Läden und kleinteiliges Gewerbe, 25% (2.270 m²) auf Wohnen einschließlich Nebenräume, 17 % (1.500 m²) auf Bildung, 8 % (750 m²) auf Gastronomie und 8 % (720 m²) auf Allmendräume. Wohnen im Erdgeschoss ist nur entlang der südlichen, dem Andreaspark zugewandten Seite des Quartiers im Hochpartierre vorgesehen.

WOHNORTNAHE UND GEMEINSCHAFTLICHE FORMEN DER ARBEIT

Im Areal befindet sich ein Raum für Co-Working und Seminare im Erdgeschoss, der Teil der Allmendräume ist. Außerdem stehen Selbstständigen Einzelbüros im Erdgeschoss in weniger frequentierten Bereichen zur Verfügung.

PRODUZIERENDES GEWERBE

In zentraler Lage des Areals im Erdgeschoss befindet sich die Werkstatt einer Geigenbauerin, in der Geigen nicht nur repariert und restauriert, sondern auch von Hand hergestellt werden.

LOKALES WIRTSCHAFTEN

Der Einzelhandel umfasst eine Vielzahl von Nutzungen, darunter eine Bäckerei, Kinderkleidung, eine Buchhandlung mit Verlagsbüro sowie verschiedene Dienstleistungen wie ein Tattoostudio, Nagelstudio, Friseursalon, Massage- und Fußpflegesalon, Umzugsshop, Grafikatelier und Gästehaus. Im Areal gibt es auch gastronomische Angebote, darunter zwei Restaurants und ein Take-away.

ORTE DER GEMEINSCHAFT

Das gemeinschaftsorientierte Zusammenleben wird von der Genossenschaft gefördert und folgt dem Leitgedanken „mehr teilen statt besitzen“. Dafür dienen u.a. 22 Gemeinschaftsräume, die sogenannten Allmendräume. Für die Bewohner und Bewohnerinnen ist die nicht kommerzielle Nutzung kostenfrei. Die Allmendräume können auch von Gremien oder Quartiergruppen kostenfrei genutzt werden. Für geschlossene Nutzungen können die Allmendräume von Bewohnenden oder externen Nutzern und Nutzerinnen gemietet werden. Die Allmendflächen sind über das Areal verteilt angeordnet. Durch die gemeinschaftsorientierten Aktivitäten werden verschiedenen Orte des Areals aktiviert. Nachteile der Verteilung sind organisatorischer Natur und ergeben sich in Bezug auf Wartung, Sicherheit und Schutz der Allmendräume.

19 Allmendräume befinden sich auf Erdgeschossniveau, zwei Allmendräume (ein Speicher und ein Kulturkeller) liegen im Untergeschoss und ein Allmendraum (eine Sauna) befindet sich auf dem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss werden folgende Allmendräume angeboten: Raum der Stille/Mini Gym, Werkstatt, Lager „Meh als Gmües“, Lager für Outdoor-Spielgeräte, Mobilitätsstation, Indoorspielplatz, Co-Working-Space, Treffpunkt, Seminarraum, Vorratskammer „Speichär“, Kulturkeller, Allmendraum Guyer, Allmendraum Kägi, Neuer Allmendraum, Galerie, Tauschhalle, Allmendraum Orelli, Altes Nebengebäude/Malatelier, Pavillon/Jugendraum. Die darüber hinaus vorhandenen Waschküchen zählen

nicht zu den Allmendräumen. Außerdem stehen der Bewohnerschaft zwei Allmend-Gartenflächen zur Verfügung.

ORTE DER KULTUR

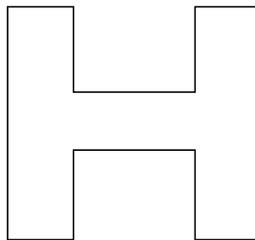
Von Anfang an wurde auch ein Musikcluster integriert. Um das Musikproduktionsstudio herum realisierte die Baugenossenschaft mehrere Proberäume für Musiker und Musikerinnen. Heute befinden sich im Areal auch ein Gitarrenlehrer und eine private Klavierschule. Darüber hinaus betreibt die Genossenschaft einen Ausstellungsraum, und ein Allmendraum dient als Galerie.

INFRASTRUKTUR FÜR SOZIALES UND GESUNDHEIT

Im Erdgeschoss des Hunziker Areals wurden ein Kindergarten, eine Kindertagesstätte und eine heilpädagogische Schule eingerichtet. Da zwischenzeitlich die Nachfrage nach Kinderbetreuung gestiegen ist, gibt es inzwischen eine weitere private Kinderkrippe. Ein sozialer Träger, die Stiftung Züriwerk, betreibt eine Werkstatt für Menschen mit Beeinträchtigungen, der gemeinnützige Verein Spitem Zürich erbringt Pflege-, Hauswirtschafts- und Betreuungsleistungen für die Bevölkerung und das Restaurant Riedbach ist ein Ausbildungsbetrieb mit Arbeitsintegrationsprogramm.

GETEILTE INFRASTRUKTUR

Zu den gemeinsam genutzten Infrastrukturen im Areal gehören eine Mobilitätsstation mit Leihfahrrädern, (E-)Carsharing und gemeinschaftlichen Reparaturwerkstätten, eine Tiefgarage, Fahrradabstellräume in allen Häusern sowie Waschküchen.



HARDWARE	
ELEMENTE DER HARDWARE	
FREIRAUM	<p>EINBAHNSTRASSE ALS ERSCHLIESSUNGSSTRASSE –Erschließung des Areals erfolgt über eine einzige Einbahnstraße</p> <p>ÖFFENTLICHE PLÄTZE differenzierte öffentliche Plätze –Quartiersplatz als Hauptplatz –Pocketplatz als Rückzugsort –Spielhain und Spielplatz für Kinder –Allmend-Gärten für gemeinschaftlichen Nutzpflanzenanbau –über das Areal verteilte Allmendräume –rundum zugängliche Erdgeschosse</p>
GEBÄUDESTRUKTUR	<p>„DICKE HÄUSER“ – Solitäre, die nur Vorderseiten ausbilden –bis zu 30 m tiefe Gebäudekörper</p> <p>3,80 M ERDGESCHOSSHÖHE –Ausbildung einer Sockelzone</p>
AUSBAU	<p>ROHBAU –mit Anschlüssen für Infrastruktur</p> <p>EDELROHBAU –erweiterter Rohbau mit Estrichboden, Sanitärkern und teilweise Elektroinstallation –Einbau leichter Trennwände erfolgt mieterseits</p> <p>VOLLAUSBAU –bezugsfertige Räume mit Belägen und vollständiger Infrastruktur, teilweise Möblierung</p>
ERSCHLIESSUNG	<p>PLATZSEITIGE ZUGÄNGE –von den Plätzen zugängliche und öffentlichkeitswirksame EG-Nutzungen</p> <p>STRASSESEITIGE ZUGÄNGE –Eingänge und Adressen zu den Aufgängen der Wohnnutzung entlang der Straßen und Wege</p>

FREIRAUM

Die Quartiersstruktur wurde als eine Überlagerung von Erschließungs-, Bewegungs- und Erholungszonen konzipiert und regelt die Abstufung von Öffentlichkeit über die Gemeinschaft bis zur Privatsphäre, um sowohl zentrale Orte der Gemeinschaft als auch Orte des Rückzugs zu schaffen. Die Außenräume ähneln formal nicht denen der umliegenden Bebauung, sondern sind so gestaltet, dass sie sich mit der Umgebung verbinden. Die Außenräume verfügen über unterschiedliche Qualitäten und wurden für verschiedene Nutzungen ausgelegt. Der Quartiersplatz wurde als Hauptplatz für eine starke öffentliche Nutzung konzipiert, der Pocketplatz als Rückzugsort. Darüber hinaus wurden ein Spielhain und ein Spielplatz als Freiraum für Kinder und zwei Allmend-Gartenflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner zum Nutzpflanzenanbau im Nordwesten und Südosten des Areals realisiert. Es entstanden öffentliche Höfe, die für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen bestimmt sind. Eine Zone zwischen dem Gebäude und dem öffentlichen Raum gibt es nicht. Der öffentliche Raum im Erdgeschoss ist bis zur Gebäudefassade asphaltiert.

GEBÄUDESTRUKTUR

Die sogenannten dicken Häuser, sind Solitäre, die rundum zugänglich sind und nur Vorderseiten ausbilden. Als Grundlage des kollektiven Planungsprozesses, wurde von den für den Städtebau verantwortlichen Architekten und Architektinnen ein Regelwerk mit 6 Regeln aufgestellt: 1) der städtebauliche Entwurf gibt die Gebäudevolumen als dreidimensionale Mantellinie vor, 2) geringfügige Rücksprünge und Einzüge vom vorgegebenen Gebäudevolumen sind erlaubt (Subtraktionsprinzip), 3) eine dreiteilige Gebäudestruktur ist zu berücksichtigen (Ausbildung eines Sockelbereichs und Dachabschlusses), 4) Vorgabe der Erdgeschossnutzungen müssen umgesetzt werden (Prinzip der Nutzungsverteilung als Zonierung auf Quartiersebene und als Zuordnung der konkreten Nutzung auf der Gebäudeebene), 5) den Plätzen zugeordneten Räumen sind publikumsorientierte Nutzungen zu-

zuweisen und die Eingänge der Häuser sind entlang der platzabgewandten Straßen anzuordnen, 6) den Plätzen zugewandte Fassaden sind zu akzentuieren (repräsentativer Charakter).

Für die Erdgeschosszone wurde für das gesamte Areal eine Geschosshöhe von 3,80 m (dies entspricht einer lichten Höhe im Erdgeschoss von 3,40 m) festgelegt. Ein von der Straße aus zugängliches Souterrain wurde ausgeschlossen.

Die „dicken Häuser“ mit bis zu 30 m tiefen Gebäudekörpern sind mit Ausnahme der Kindertagesstätten im Erdgeschoss in 2–3 Einheiten unterteilt und jeweils den Außenräumen zugeordnet.

AUSBAU

Für die gewerblichen Nutzflächen im Erdgeschoss wurden drei Ausbaustandards definiert: 1) Rohbau, d.h. Räume nur mit den erforderlichen Zuleitungen; 2) Edelrohbau, d.h. erweiterter Rohbau mit Estrichboden, Sanitärkern und teilweise Elektroinstallation. Leichtbauwände zur Raumunterteilung werden von Mieterinnen und Mietern ausgeführt; 3) Vollausbau, d.h. bezugsfertige Räume mit Belägen, vollständiger Infrastruktur und teilweiser Möblierung. Für den Rohbau und den Edelrohbau wird der Endausbau individuell geplant und durch den Erstmietler der Gewerbefläche finanziert. Wo welcher Ausbau notwendig ist, um Anforderungen wie Lüftung oder Akustik gerecht zu werden, wurde innerhalb der Baugenossenschaft diskutiert und lagespezifisch festgelegt. In weniger frequentierten Lagen wurden kleine bezugsfertige Einheiten erstellt. Diese Räume wurden Selbstständigen zur Miete zur Verfügung gestellt.

ERSCHLIESSUNG

Die Adressen aller öffentlichkeitswirksamen Erdgeschossnutzungen befinden sich an den Plätzen und entlang der Hauptstraße, während sich die Eingänge zu den Wohnungsaufgängen meist gegenüberliegend an den linearen straßenartigen Stadträumen befinden. Tagsüber sind die Gebäude frei zugänglich, was eine Durchwegung des Areals durch die Gebäude ermöglicht.

HERAUSFORDERUNGEN

LAGE DES GRUNDSTÜCKS

Eine Herausforderung war die städtebauliche Randlage. Niemand glaubte anfangs, dass es möglich sein würde, auf dem früheren Areal der Firma Hunziker Betonelemente ein Quartier zum Arbeiten und Wohnen mit gewerblichen Erdgeschossnutzungen entwickeln zu können.

ANSPRUCH

Das Hunziker Areal wurde der Baugenossenschaft mehr als wohnen zugesprochen, weil sie das ehrgeizige Ziel hatte ein beispielhaftes Genossenschaftsquartier für gemeinschaftsorientiertes Wohnen sowie nachhaltiges Leben und Arbeiten zu realisieren. Für die unteren Geschosse bedeutet dies in erster Linie die Schaffung von gewerblichen, gemeinwohlorientierten sowie gemeinschaftlich genutzten Räumen auf der Erdgeschosebene. Der Anspruch, ein Quartier und nicht eine Siedlung zu realisieren, „zeugt von einer humanistischen Haltung, die [unserer Genossenschaft] entspricht. [...] Im Zentrum des Interesses steht der Mensch, und nicht eine technokratische Utopie.“ (Hofer 2009: 5)

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept rundum zugänglicher Gebäude erfordert eine hohe Anzahl an publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen.

BELEGUNG UND BETRIEB DER UNTEREN GESCHOSSE

Die eigentliche Herausforderung lag in der Umsetzung der Erdgeschosskonzeption, in Belegung und Management der gewerblichen Flächen im Erdgeschoss sowie in den Bemühungen, die Nutzungen lebendig zu halten (Allmendkommission). Die Baugenossenschaft war sich von Anfang an bewusst, dass sowohl die Finanzierung, die Belegung als auch der Betrieb der Erdgeschossflächen nicht ohne Risiko und Aufwand sein würden.

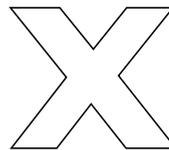
„Im Zentrum des Interesses steht der Mensch und nicht eine technokratische Utopie.“

(Andreas Hofer, ehem. Geschäftsleitung Baugenossenschaft mehr als wohnen 2009: 5)

ERKENNTNISSE

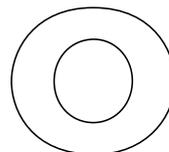
EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN

- + Ein vertikal mischgenutztes Quartier in Randlage ist möglich, sofern die gewerblichen Angebote auf das Quartier abgestimmt sind und das gemeinschaftsorientierte Zusammenleben von der Genossenschaft gefördert und kontinuierlich begleitet wird



ORGWARE

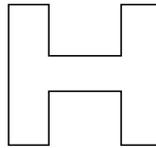
- + Nutzerinnengetragene Quartiersentwicklung, beispielsweise durch die Einbindung von Echoräumen, fördert kooperative Denkprozesse von der Ideenfindung über Diskussionen bis hin zur Aushandlung und Entscheidungsfindung. Diese Echoräume dienen als Ideenräume und schaffen damit Entscheidungsgrundlagen für die Geschäftsstelle und den Vorstand.
- Die Bereitschaft für eine Mitwirkung bei ehrenamtlicher Gremienarbeit ist nicht dauerhaft. „Der Zyklus von freiwilligen Gremien wie den Themengruppen läuft meistens nicht zeitlich unbeschränkt: Viele entschließen sich für die Teilnahme und hören nach einer gewissen Zeit wieder auf“ (Sprecher. In: BWO 2013: 68).
- + Das Gewerkekonzert im Erdgeschoss konnte durch den Einsatz von Ehrenamtlichen und das bestehende genossenschaftliche Netzwerk realisiert werden.
- Es war äußerst schwierig, lokale Anbieter wie z. B. einen Bäcker für das Areal zu gewinnen.
- + Die Nutzungsvorgabe und -verteilung lässt sich durch ein Regelwerk steuern.



„Nutzt eure Netzwerke.“

(Claudia Thiesen, Vorstand Baugenossenschaft mehr als wohnen: Fachwerkstatt am 25./26.2023)

- + Eine Mischung unterschiedlich hoher Mieten pro Quadratmeter Nutzfläche und Zwischennutzungen tragen zum Nutzungsmix bei.
- + Die Rückverankerung der Nutzungen der Allmendräume am tatsächlichen Bedarf ist sinnvoll. Dies wird durch die Allmendkommission, die Quartiergruppen und das Partizipationsbüro gewährleistet. Sie überprüfen die Nutzung und planen bei Bedarf eine Umnutzung.
- Nicht jeder Gewerbecluster ist leicht zu finanzieren (z. B. hohe Anschaffungskosten für die Raumakustik für den Gewerbecluster Musik & Musikproduktion).
- Einige Mieter und Mieterinnen wünschen sich mehr Mitsprache, z. B. bei der Neuvermietung von Gewerbeflächen.
- + Die Genossenschaft hat auf entstandene Nutzungskonflikte, insbesondere im Erdgeschoss zwischen Gastbetrieben und den Sicherheits- und Ruhebedürfnissen der Bewohnerschaft, mit der Einrichtung einer Schlichtungsstelle (Ombudsstelle) reagiert.



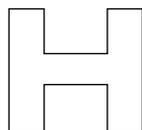
- + Die Eingänge und Adressen zu den Wohnungsaufgängen profitieren davon, entlang der angrenzenden Straßen und Wege platziert zu sein. Durchgesteckte Zugänge ermöglichen zudem eine Art Passage durch das Areal.
- Dem Erdgeschoss fehlt es zu einem gewissen Grad an Flexibilität für die gewerbliche Nutzung. Es werden andere Raumtypologien (neben den drei Ausbaustandards Rohbau, Edelrohbau und Vollausbau) benötigt. Die Infrastruktur hätte im Voraus besser durchdacht werden können.
- Die Baugenossenschaft mehr als wohnen musste sich während des Planungsprozesses Know-how zum Erdgeschossausbau aneignen. „Wir staunen, wie aufwändig all die Verfahrensdiskussionen und juristischen Abklärungen waren, um es in die bestehenden Normen zu fügen“ (Hofer, 2009: 4).
- Die Schnittstelle zwischen EG-Innenraum und Quartiersaußenraum ist zu hart und zu wenig abgestuft, um ein „Herausleben“ und Aneignungsprozesse zu unterstützen. Aus planerischer Sicht orientiert sich diese Gestaltung an den Vorgaben der Baugenehmigung – da die Mehrheit der Nutzungen im Erdgeschoss zum Zeitpunkt der Planung noch nicht feststand, mussten die Flächen asphaltiert werden, um eine mögliche Anlieferung zu gewährleisten.

SOFTWARE

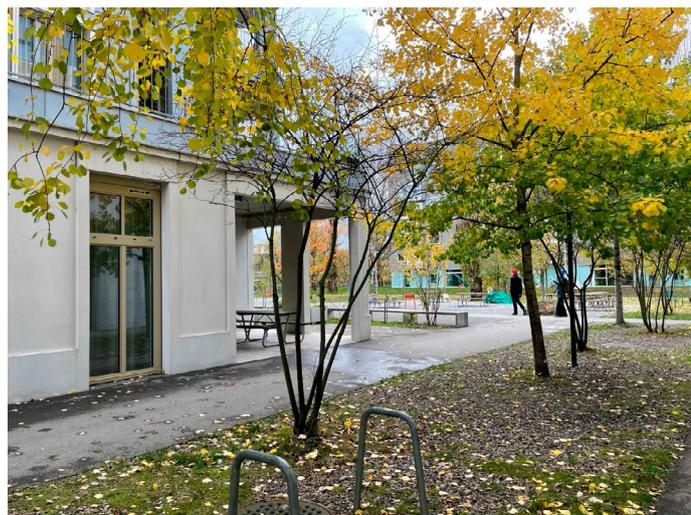


- + Insgesamt tragen die nicht kommerziellen Allmendräume und ihre gemeinschaftlichen Aktivitäten zur Vielfalt und Belebung des Areals bei und sind damit wesentlicher Garant für das nachbarschaftsbildende Quartiersleben.
- Bei den Allmendräumen wurden nicht alle Bedürfnisse berücksichtigt, z. B. wurden soziale Fragen wie neue Formen der Arbeit und andere Formen des Konsums in den Diskussionen während der Konzeptphase nicht ausreichend einbezogen.
- Es hat sich u.a. herausgestellt, dass das Bedürfnis, Lebensmittel über solidarische Modelle mit landwirtschaftlichen Genossenschaften und Kooperationen zu beziehen, nicht ausreichend berücksichtigt wurde und deshalb in den unteren Geschossen nicht ausreichend Platz für eine ganzjährige Lagerung (z. B. in Form eines Selbstbedienungslagers) vorhanden ist.

HARDWARE



- + Öffentlichkeitswirksame Erdgeschossnutzungen erlangen Vorteile durch ihre Zugänglichkeit von den Plätzen aus.



Öffentlicher Platz in Richtung Riedgrabenweg

Foto: Stadtunterbau



Allmendgärten

Foto: Stadtunterbau



Pocket Platz

Foto: Stadtunterbau

„Die Komplexität hat gekostet und die Abläufe verlängert. Die Vielfalt hat wohl ebenfalls einen negativen Einfluss auf die Kosten. Welcher Mehrwert dadurch geschaffen wird, wird sich erst erweisen.“

(Peter Schmid, Präsident der Allgemeinen Bau-genossenschaft Zürich. In: BWO 2013: 58)



Kindergarten mit Spielplatz

Foto: Stadtunterbau



Schwarzes Brett für das Quartier

Foto: Stadtunterbau

QUELLEN

- BWO – Bundesamt für Wohnungswesen (Hg.) (2013): *mehr als wohnen. Von der Brache zum Stadtquartier*. Dokumentationsreport 2: 2011–2012. https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Innovation/BWO_Report_2.pdf (abgerufen am 06.03.2023).
- BWO – Bundesamt für Wohnungswesen (Hg.) (2016): *mehr als wohnen. Von der Brache zum Stadtquartier*. Dokumentationsreport 3: 2013–2015. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/studien-und-publikationen/mehr-als-wohnen---von-der-brache-zum-stadtquartier.html> (abgerufen am 06.03.2023).
- Hofer, Andreas (2009): *Entwurf im Kollektiv*. In: Ein Quartier entsteht. Mehr als ein Wettbewerb, Beilage zu Hochparterre 11/2009, S. 4–5.
- Jakovac, Andrej Rudolf (2019): *Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunziker Areal, Strukturen – Prozesse – Erfahrungen*. Kurzfassung der Begleitstudien 2015–2019, ImmoQ Zürich. https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2009/00012/Hunziker_Areal_Kurzfassung_e-Version_kurz.pdf (abgerufen am 06.03.2023).
- Jurybericht „Fellini“ (2009): Wettbewerb Projekt 1 – mehr als wohnen, Stadt Zürich Hochbaudepartment. https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/wettbewerbe/abgeschlossene-wettbewerbe/archiv-wettbewerbe/wettbewerbe_2009/projekt1-mehr-als-wohnen.html (abgerufen am 06.03.2023).
- mehr als wohnen: <https://www.mehralswohnen.ch/> (abgerufen am 06.03.2023).
- mehr als wohnen, Reglement Allmendkommission (2018): https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir_ueber_uns/1806_maw_Reglement_Allmendkommission.pdf (abgerufen am 06.03.2023).
- Schmid, Peter (2013): *Auch die Finanzierung ist preisrelevant*. In: Bundesamt für Wohnungswesen BWO (Hg.) (2013): *mehr als wohnen. Von der Brache zum Stadtquartier*. Dokumentationsreport 2: 2011–2012, S. 57–63.
- Späth, Witali; Hofer, Andreas; Keller, Simon (2018): *Lebendige Erdgeschosse*. RZU (Regionalplanung Zürich und Umgebung); mehr als wohnen und Stadtentwicklung Zürich (Hg.).



Erdgeschossiges Wohnen

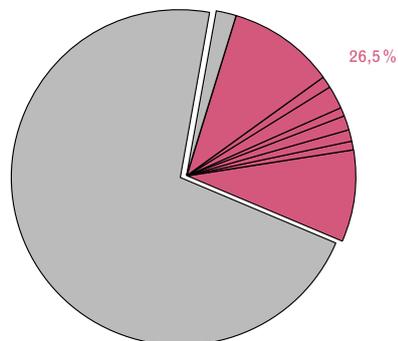
Foto: Stadtunterbau

ZWICKY SÜD

Dübendorf

26,5 % Stadtunterbau
 10,2 % Gewerbe (3.430 m²)
 1,3 % Produzierendes Gewerbe (ca. 430 m²)
 2,0 % Einzelhandel (ca. 430 m²)
 0,9 % Gastronomie (ca. 300 m²)
 1,5 % Kita (ca. 490 m²)
 0,9 % Tanzstudio (ca. 300 m²)
 0,9 % Gemeinschaft (ca. 300 m²)
 8,8 % Atelierwohnen (ca. 2.950 m²)

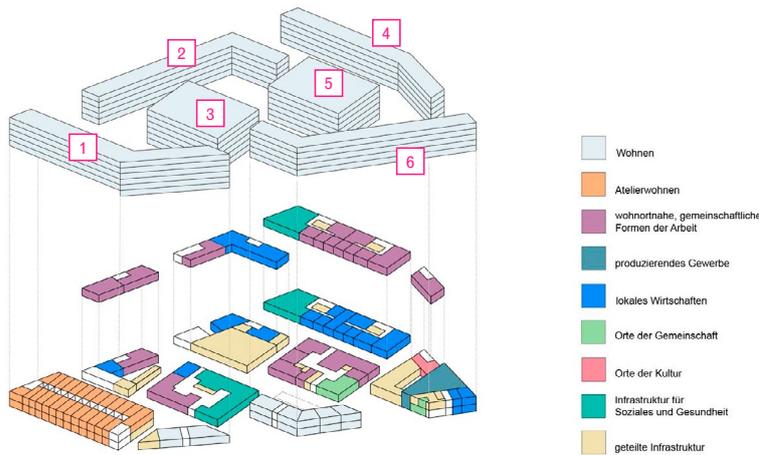
73,5 % Nutzfläche Wohnen (24.920 m²)
 2 % Wohnen im EG (ca. 660 m²)



Strukturplan Zwicky Süd und Lage in Dübendorf

Quelle: eigene Darstellung

PROJEKT	Zwicky Süd
ORT	Dübendorf, Kanton Zürich
BAUJAHR/BAUZEIT	Beginn Projektentwicklung 2008; Wettbewerb (Studienauftrag) 2009; Gestaltungsplan 2011–2012; Baubeginn 2011; Fertigstellung 2016
BAUHERRSCHAFT	Bau-Wohngenossenschaft Kraftwerk1 (Zürich) (Haus 4, 5, 6), Generalunternehmer Senn AG (St. Gallen)
ARCHITEKTUR	Schneider, Studer, Primas (Zürich)
FREIRAUM	Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau (Zürich)
GRÖSSE	Grundstücksfläche: 24.000 m ² Gesamtnutzfläche: 33.490 m ²
GEBIET	Industrie- und Gewerbezone 2 (IG2)/ Gestaltungsplan
LAGE	– Agglomeration von Zürich, zwischen Kernstadt und Flughafen am Ufer der Glatt und Chriesbach – umgeben von Autobahnen, Möbelhäusern, einem Bahnviadukt und den ehemaligen Fabrikgebäuden der früheren Spinnerei Zwicky
PROJEKTART	– Quartier in städtischer Randlage – Kooperation zwischen Genossenschaft und Investor/Projektentwickler/Generalunternehmer – Schallschützende Wohnscheiben unterbaut mit zweigeschossigem Sockelgeschoss so wie Wohnblöcke mit Erdgeschoss – Projektentwicklung auf der Basis eines Gestaltungsplans (städtebaulichen Vertrags)



Nutzungsverteilung

Quelle: eigene Darstellung

In Zwickly Süd, gelingt es in peripherer Lage, durch die Unterlegung von Wohnscheiben mit zweigeschossigen Sockelgeschossen und von Wohnblöcken mit Erdgeschosses Raumangebote für lokales Wirtschaften, soziale Infrastruktur und gemeinschaftliche Nutzungen zu schaffen, die, unterstützt von genossenschaftlichen Netzwerken bei der Erstbelegung, nachbarschaftliche Zentralität ausbilden.

STADTUNTERBAU REALISIERUNG

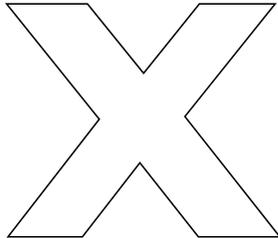
Das baulich-räumliche Konzept für Zwickly Süd basiert auf drei Gebäudetypen: Scheibe, Block und Halle. Die Wohnscheiben verlaufen ringförmig um den Quartiersrand und schirmen den Verkehrslärm ab. Die Scheiben sind mit einem zweigeschossigen Sockelgeschoss, dem sogenannten Hallentyp, unterbaut, der einerseits für gewerbliche Nutzungen (Haus 2, 4) durch kleine und mittlere Betriebe ausgelegt ist und andererseits für Wohnnutzungen in Maisonettewohnungen (Haus 1, 6) unterteilt ist. Die im Binnenraum der Wohnscheiben angeordneten tiefen, massiven Punkthäuser, die sogenannten Blocktypen, haben im Erdgeschoss Gewerberäume und darüberliegend Wohnungen. Im Zusammenspiel der Gebäudetypen und der kompakten Anordnung entstehen räumliche Vielfalt, soziale Dichte und nachbarschaftliches Miteinander (Boudet 2017).



Binnenraum mit Gewerbeeinheiten im zweigeschossigen Hallentyp

Foto: Stadtunterbau

EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN



VORGABEN	
RECHTLICH	<p>GESTALTUNGSPLAN ÜBERGEORDNET</p> <p>– Festlegung der Erschließung für das gesamte Entwicklungsgebiet und Aufteilung in mehrere Teilgebiete (A–F)</p>

POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Zwicky Süd ist Teil der Stadt Dübendorf, die durch die Nähe zu Zürich und zum Flughafen Kloten eine dynamische Entwicklung erfährt und deren Einwohnerzahl in den letzten 20 Jahren stark zugenommen hat. Nachdem die Firma Zwicky ihre Produktion 2001 ins Ausland verlegt hatte, erfolgte die Entwicklung des Standorts auf Initiative der Senn AG, die als Bauträger und Projektentwickler agierte und eine Kooperation mit der Genossenschaft Kraftwerk1 einging. Für das leergezogene Werksareal, das im Zonenplan (Stadt Dübendorf: 2018) als Industrie- und Gewerbezone (IG2) eingetragen ist, wurden im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens (Stadt Dübendorf: 2012) die Zielsetzungen der Weiterentwicklung festgelegt. Mit der Umnutzung und Bebauung des ehemaligen Industrieareals soll ein hochwertiges Quartier mit Mischnutzung, architektonischen Akzenten und öffentlichen Freiräumen entstehen.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Mit diesem Ziel wurde im Jahr 2003 ein übergeordneter Bebauungsplan in Auftrag gegeben. Der übergeordnete Gestaltungsplan gliedert das Gebiet in einzelne Teilgebiete (A bis F), für die in der Folge jeweils ergänzende Gestaltungspläne (siehe Orgware Rechtlich) erarbeitet werden. Als qualitätssicherndes Verfahren für das Teilgebiet E (Zwicky Süd) wurde die Durchführung eines Studienauftrags (Wettbewerb) mit fünf eingeladenen Architekturbüros festgelegt.

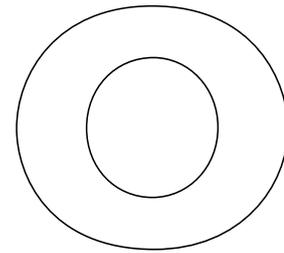


Südwestliche Bebauungskante (Haus 1) von Zwicky Süd mit Überlandstraße und Hochbahn

Foto: Stadtunterbau

PROJEKTINTERNE PARAMETER

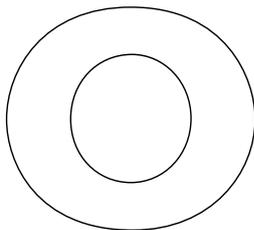
ORGWARE	
INSTRUMENTE ORGWARE	
MOTIVATION/ ZIELSETZUNG	<p>KOOPERATION –zwischen Bauträger und Genossenschaft für die Entwicklung eines peripheren Standorts</p> <p>CHARTA –formuliert die Grundsätze und Leitlinien der Genossenschaft für ihr Engagement</p>
RECHTLICH	<p>ERGÄNZENDER GESTALTUNGSPLAN TEILGEBIET (E) ZWICKY SÜD –eingeladener Wettbewerb bildet die Grundlage des Gestaltungsplanverfahrens –Festlegung von Wegführung, Mischverkehrsflächen, Gebäudetypologien, Nutzungsflexibilität Lärmschutz, Mantellinie</p>
RECHTSFORM	<p>GEMEINNÜTZIGES UNTERNEHMEN/GENOSSENSCHAFT –Verpflichtung zum gemeinwohlorientierten Handeln</p>
FINANZIERUNG	<p>GÜNSTIGER GRUNDSTÜCKSPREIS –für das Einbringen ihrer Erfahrung und Netzwerke bei der Projektentwicklung erhielt die Genossenschaft das Grundstück zu einem günstigen Preis</p> <p>EIGENKAPITAL GENOSSENSCHAFT –Genossenschaften können mit einer geringen Eigenkapitalquote von 5% bis 10% Wohn- und Gewerberäume finanzieren</p> <p>5 SÄULEN –Eigenkapital und Eigenleistung zinsgünstige Darlehen in Form von: –Festhypothek (EGW) –rollierendes Geldmarktdarlehen (ZKB) –Hypothek der Pensionskasse Zürich (Amortisation 100 Jahre) –Fonds de roulement (Darlehen des Bundes)</p> <p>DEPOSITENKASSE KRAFTWERK1 –verzinsliche Anlagemöglichkeit für externe Kapitalgeber der Genossenschaft zur Unterstützung und Finanzierung von Genossenschaftsprojekten</p> <p>ANTEILSKAPITAL GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER –entsprechend der Raumgröße zahlen Genossenschaftsmitglieder einschl. Gewerbetreibende eine Einlage (Anteilskapital)</p> <p>AUSBAUBUDGET –die Genossenschaft kann den Ausbau der Gewerbeeinheiten finanzieren und eine niedrige Kostenmiete ermöglichen</p> <p>ERNEUERUNGS-AMORTISATIONSFONDS –festgelegter Beitrag für Reparaturen und Instandhaltung</p> <p>SOLIDARITÄTSFONDS –freiwillige Umlage 60% für Mietzinsvergünstigungen und 40% für Initiativen und Organisationen in den Projekträumen</p> <p>SOLIDARISCHE RAUMMIETE –Gewerbemieten können aus Wohnungsmieten und renditestarken Gewerbemieten querfinanziert werden</p> <p>ANKERMIETERIN –soziale Träger als Ankermieter sorgen langfristig für sichere Mieteinnahmen</p>



MOTIVATION/ ZIELSETZUNG

Die ungewöhnliche Kooperation zwischen der Senn AG und der Genossenschaft Kraftwerk1 ermöglichte einen Kompetenzgewinn für das Projekt Zwicky Süd. Die Senn AG ist ein Wirtschaftsunternehmen, das seit 1965 im Immobiliensektor aktiv ist und großmaßstäbliche Projekte realisiert. Die Senn AG, die im Projekt sowohl als Projektentwickler und auch als Generalunternehmer agierte, hatte das Vorkaufsrecht für das Grundstück in Zwicky akquiriert und bot der Genossenschaft die Zusammenarbeit an. Die Genossenschaft Kraftwerk1 gehört zu den jüngeren Genossenschaften der über hundertjährigen Genossenschaftsgeschichte von Zürich und hat bedeutende mischgenutzte Wohnprojekte wie Kraftwerk1 Hardturm realisiert. Die in der Kraftwerk1-Charta (Kraftwerk1 2012) formulierten Grundsätze und Leitlinien der Genossenschaft setzen auf Synergien, die durch die Mischung und Integration von Haushalten, Arbeiten, Kultur und Erholung in einem Neubauprojekt geschaffen werden können. Auch Kraftwerk1 war auf der Suche nach einem geeigneten Neubauprojekt und war offen für eine Zusammenarbeit mit der Senn AG. Diese zeigte ebenfalls Interesse, weil sie der Ansicht war, dass der periphere Standort zusätzliche Kompetenzen erforderte, um Zwicky Süd als attraktiven Wohnstandort entwickeln zu können, über die die Genossenschaft Kraftwerk1 verfügte. Die Senn AG machte den Generalunternehmervertrag zur Bedingung für die Zusammenarbeit, Kraftwerk1 einen günstigen Grundstückspreis und die Ausformulierung des Programms mit gemischt genutzten Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen in den unteren Geschossen, um Austausch und Kommunikation zwischen Bewohner-

INSTRUMENTE ORGWARE	
FINANZIERUNG	<p>KOSTENMIETE –Festlegung der maximal zulässigen (Wohn-) Mietkosten</p> <p>GEWERBEMIETE –Gewerbemieten können unabhängig von der Kostenmiete verhandelt werden aber nicht unterhalb der Kostenmiete liegen. Auch als Staffelmiete oder Umsatzmiete</p>
MANAGEMENT/ ERSTBELEGUNG	<p>GEWERBEVISION –Nutzungscluster mit sich ergänzenden Nutzungen ermöglichen Synergiepotenziale</p> <p>KURATIERUNG –Abstimmen der Nutzungen, um Konkurrenz zu vermeiden</p> <p>VERMIETUNGSPLATTFORM –die Wohn- und Gewerberäume in Zwicky wurden über die Netzwerke der Genossenschaft angeboten</p> <p>ORTSSPEZIFISCHES KUNSTPROJEKT –künstlerisches Projekt thematisiert peripheren Standort mittels Exkursionen und Veranstaltungen</p>
MANAGEMENT/ BETRIEB	<p>296 – QUARTIERVEREIN ZWICKY-AREAL –Plattform für Gewerbetreibende, als Anlaufstelle sowie Koordination von Veranstaltungen, Workshops usw.</p>



1 Die Kostenmiete ist eine festgelegte Berechnungsformel der Miete basierend auf dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich, die von gemeinnützigen Wohnbauträgern angewendet wird.
2 <https://www.wbg-schweiz.ch/information/wohnbau-genossenschaft-gruenden/wie-finanzieren> (abgerufen am 10.09.2023)
3 <https://www.egw-ccl.ch/de/portrait> (abgerufen am 10.09.2023)

schaft und Nachbarschaft zu ermöglichen, die Nahversorgung zu gewährleisten und Zentralität auszubilden.

RECHTLICH/ PLANUNGSRECHTLICH

Im Jahr 2011 beauftragte die Senn AG den ergänzenden Gestaltungsplan für das Teilgebiet E – Zwicky Süd (Senn 2012). Ein Studienentwurf (Wettbewerb) mit mehreren eingeladenen Architekturbüros, den das Büro Schneider Studer Primas für sich entschied, bildete die Grundlage für die Festlegungen im Gestaltungsplanverfahren (Zanoni 2011).

Die formulierten Zielvorgaben für eine heterogene Bebauung mit hoher städtebaulicher Kohärenz, qualitätsvollen, verknüpften Freiräumen, Nutzungsflexibilität und -vielfalt, einer architektonisch hochwertigen und verdichteten Bebauung und eines optimierten Lärmschutzes mittels typologischer Lösungen waren für die Ausbildung der unteren Geschosse von Bedeutung. Aufgrund der stark lärmbelasteten Lage des Areals wurde ein Schallgutachten erstellt und im Gestaltungsplan berücksichtigt, wonach die Lüftung von Wohn- und Gewerberäumen grundsätzlich über die lärmabgewandte Fassade erfolgen soll. Im Entwurf bilden drei unterschiedliche in offener Bauweise gesetzte Gebäudetypen (Scheibe, Halle, Block) einen lärmgeschützten Binnenbereich, der sich nicht nach außen abschottet, sondern mittels Öffnungen und festgelegter Durchgänge die öffentliche Durchwegung und Verknüpfung mit dem Gesamtquartier sicherstellt. Ein Fußweg, der die private, an einen Wasserlauf grenzende, Grünfläche öffentlich begehbar macht, schafft eine zusätzliche Freiraumbindung. Die äußere maximale Begrenzung der Gebäude ist durch eine Mantellinie definiert. Im In-

nenbereich des Areals verspringt die Mantellinie in den beiden unteren Geschossen und bildet eine unter den Wohnscheiben hervortretende tiefe Sockelzone (Hallentyp) aus, die eine zweite, niedrigere Traufkante definiert.

RECHTSFORM

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden die Häuser verschiedenen Eigentümern zugeteilt: Haus 1 der Senn AG, Haus 2 und 3 der Pensimo Management AG und die Häuser 4, 5 und 6 der Genossenschaft Kraftwerk1. Alle Wohn- und Gewerbeflächen werden vermietet, die Gewerbeflächen befinden sich in den Häusern 2 bis 6. Die Genossenschaft Kraftwerk1 ist im Gegensatz zur Senn AG und zur Pensimo Management AG ein gemeinnütziges Unternehmen. Gemeinnützigkeit bezeichnet den öffentlichen Nutzen eines Unternehmens. Für den genossenschaftlichen Wohnungsbau bedeutet dies eine dauerhafte Verpflichtung zur Bereitstellung von Wohnraum unter der Prämisse der Spekulationsfreiheit. Grundstücke und Gebäude sind damit den Marktmechanismen entzogen. In Zwicky Süd werden die Wohnungen und Gewerberäume nach dem Modell der Kostenmiete¹ bepreist.

FINANZIERUNG

Da die Senn AG an einer Zusammenarbeit mit der Genossenschaft Kraftwerk1 sehr interessiert war, überließ sie dieser das Grundstück zu einem vergünstigten Grundstückspreis und ermöglichte damit das Engagement von Kraftwerk1. Für die Finanzierung von genossenschaftlichen Bauprojekten hat sich in der Schweiz ein breites Spektrum an Finanzierungsinstrumenten² herausgebildet. Die Finanzierung von Zwicky Süd stützt sich auf fünf Säulen: Die Genossenschaft Kraftwerk1 musste nur einen relativ geringen Anteil von rund zehn Prozent der Anlagekosten (Anmerkung: der gesamten Investitionskosten eines Projektes) als Eigenkapital aufbringen (Kockelkorn/Schindler 2022), das auch Eigenleistungen beinhaltet. Die Emissionszentrale³ für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) stellte günstige Festhypotheken zur Verfügung mit einer Laufzeit von 25 Jahren. Dazu werden von der EGW so-

genannte Obligationsanleihen auf dem Kapitalmarkt aufgenommen, die vom Bund verbürgt sind und dadurch eine hohe Bonität haben. Ein rollierendes Geldmarktdarlehen, ein mittel- bis langfristiges Darlehen das innerhalb der Zinsbindungsfrist flexibel zurückgezahlt werden kann, wurde über die Züricher Kantonalbank (ZKB) bezogen. Eine Hypothek der Züricher Pensionskasse, deren Amortisation auf den sehr langen Zeitraum von 100 Jahren gerechnet ist, wurde aufgenommen. Schließlich wurden zinsgünstige Darlehen aus dem Fonds de Roulement bezogen, die der Bund insbesondere für den Neubau sowie für Haushalte mit geringem Einkommen zur Verfügung stellt, und die nachrangig zu einem Bankkredit gewährt werden können. Darüber hinaus können Genossenschaften Depositenkassen⁴ führen, um ihr Eigenkapital zu erhöhen, indem sie externen Geldgebern eine verzinsliche Anlagemöglichkeit bieten, sich an den „sozial und ökologisch innovativen“ Projekten wie in Zwicky Süd zu beteiligen und zur preiswerten Gestaltung der Mieten beizutragen. Die Finanzierung umfasst sowohl die Wohnnutzungen als auch die Gewerbe- und Gemeinschaftsnutzungen. Der Anteil an Nichtwohnutzungen im Verhältnis zu den Wohnnutzungen ist standortspezifisch und muss mit der finanzierenden Bank für jedes Projekt ausgehandelt werden.

Bei der Aufnahme von (Gewerbe-) Mietern und Mieterinnen in die Genossenschaft ist eine Einlage, das Anteilskapital, entsprechend der Raumgröße zu leisten. Mit der Einzahlung des Pflichtanteils wird die Mitgliedschaft in der Genossenschaft begründet. Die Fälligkeit des Pflichtanteilskapitals wird in zwei Raten bei Abschluss des Mietvertrages und bei Bezug der Räume fällig. Das Pflichtanteilskapital kann für Gewerbetreibende eine Hürde darstellen, da hierfür zusätzliche finanzielle Mittel aufgebracht werden müssen. Um die Startinvestition für die Gewerbetreibenden niedrig zu halten, hat die Genossenschaft in Zwicky Süd ein Ausbaubudget für den Innenausbau bereitgestellt, das durch die Vereinbarung einer Staffel- oder Umsatzmiete schrittweise refinanziert wird.

Um die Mieteinnahmen in den unteren Geschossen zu sichern, su-

chen die Genossenschaften frühzeitig nach Kooperationen mit stabilen Ankermietern, in der Regel soziale Träger oder Einrichtungen. Mit der Stiftung Altried wurde für Zwicky Süd eine Partnerin gefunden, die sich auf die Bedürfnisse der Genossenschaft einstellen konnte und auf dem gesamten Areal ein Bistro, ein Atelier und ein Hotel betreibt sowie Hausmeisterdienste (Facility Services) erbringt. Dies gab der Genossenschaft frühzeitig die Sicherheit, für einen Teil der Gewerberäume eine solvente Mieterin zu haben. Die Genossenschaft leistet regelmäßig Einlagen in einen Erneuerungs- und Amortisationsfonds, der für den Unterhalt und die Instandsetzung bestimmt ist. Er wird durch einen festen Prozentsatz der Kostenmiete finanziert und ist im Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich festgelegt.

Der Solidaritätsfonds ist ein freiwilliger Fonds, in den die Genossenschaftsmitglieder einzahlen. 60 Prozent der Einnahmen werden für Mietzinsvergünstigungen und 40 Prozent für Initiativen und Organisationen der Bewohnerinnen und Bewohner verwendet. Dies beinhaltet den Unterhalt von Gemeinschaftsgärten ebenso wie Bildungsangebote (Lernhilfen) für Kinder und Jugendliche und trägt punktuell zur Aktivierung von Erdgeschoss- und Freiräumen bei. Innerhalb einer Genossenschaft kann für die Gewerberäume eine solidarische Raummiete angesetzt werden, d.h. die Einnahmen aus den Wohnungsmieten und den renditestarken Gewerbemieten werden zur Querfinanzierung genutzt, um eine ausgewogene und lebendige Mischung aus Handel, Handwerk, Gastronomie und Gemeinschaftsräumen realisieren zu können.

Die Kostenmiete ist eine festgelegte Berechnungsformel des Mietzins basierend auf dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich, die von gemeinnützigen Wohnbauträgern angewendet wird. Die Formel ergibt die maximal zulässigen Mieteinnahmen der Liegenschaft. Die Kostenmiete steigt zwar im Laufe der Zeit, aber langsamer als die Marktmiete, da Genossenschaften keine Gewinne erwirtschaften dürfen. Die Gewerbemiete kann unabhängig von der Kostenmiete ausgehandelt werden, kann aber in der Regel nicht unter der Kostenmiete liegen.

MANAGEMENT/ ERSTBELEGUNG

Die Genossenschaft Kraftwerk1 verfügt über Know-how aus früheren Projekten und aufgrund ihrer Größe über Netzwerke, auf die sie bei der Belegung der Gewerbeeinheiten in Zwicky Süd zurückgreifen konnte. Grundlage für die Erstbelegung bildete eine so genannte Gewerbevision, die in einem ersten Schritt die verschiedenen Arbeitsfelder wie Gesundheit und Soziales, Dienstleistung und Arbeitsräume, Kultur- und Gemeinschaftsräume, Hotel und Gastronomie gruppiert. Anschließend werden die Nutzungen aufeinander abgestimmt (Kuratierung), um Synergien zu nutzen und Konkurrenzen zu vermeiden. Die Suche nach Interessentinnen und Interessenten für die Gewerberäume wird durch die Netzwerke der Genossenschaft und eine eigene Vermietungsplattform erleichtert. Zudem gründete die Genossenschaft 2013 den Verein 296 – Quartierverein Zwicky Areal, um ausgehend von einem ortsspezifischen Kunstprojekt der Künstlergruppe Praxis für angewandte Kunst (PAK), das von der Genossenschaft finanziert wurde, die Vernetzung des Quartiers nach innen und nach außen zu stärken. „Die Initiative begleitete den Entstehungsprozess, indem sie das entstehende Quartier durch Veranstaltungen und Exkursionen thematisierte und als spannenden, urban geprägten Raum erlebbar machte. Gleichzeitig wurden durch gemeinsame Aktionen Kontakte geknüpft und Netzwerke aufgebaut.“⁵

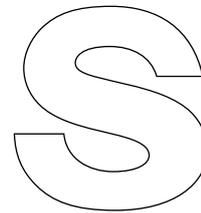
MANAGEMENT/BETRIEB

Nach dem Bezug der Gebäude auf dem Areal Zwicky Süd wurde der Quartiersverein 296 Anfang 2016 als Mitgliederverein erweitert, der auch den Hofbereich von Zwicky Süd regelmäßig bespielt. So findet beispielsweise jeden 17. des Monats die „Ideenküche: 296 – Zwicky-Areal“ statt, eine gemeinsame Quartiernacht, die in der Regel von einem kulturellen oder quartierpolitischen Input begleitet wird und allen Interessierten offensteht. Der 296 – Quartierverein Zwicky-Areal integriert die Gewerbetreibenden, die mit dem Werkplatz Zwicky eine eigene Anlaufstelle haben.

⁴ <https://www.kraftwerk1.ch/assets/downloads/reglemente/genossenschaft/2016%20Flyer%20Depositenkasse.pdf> (abgerufen am 10.09.2023)

⁵ <https://www.296.ch/about-296/> (abgerufen am 10.09.2023)

SOFTWARE	
PROGRAMME DER UNTEREN GESCHOSSE	
WOHNORTNAHE UND GEMEINSCHAFTLICHE FORMEN DER ARBEIT	<ul style="list-style-type: none"> –Gemeinschaftsbüros mit geteilten Seminar- und Versammlungsräumen –extern anmietbare Veranstaltungsräume mit technischer Grundausstattung –Einzelbüros –Wohn-/Arbeitsateliers
PRODUZIERENDES GEWERBE	<ul style="list-style-type: none"> –Werkstatt: lokale Brauerei
LOKALES WIRTSCHAFTEN	<ul style="list-style-type: none"> –Einzelhandel: u.a. Lebensmittelladen, Blumenladen, Bäckerei –Dienstleistung: u.a. Friseur, Hotel, Änderungsschneiderei –Gastronomie: u.a. Restaurant, Café/Bar, Bistro
ORTE DER GEMEINSCHAFT	<ul style="list-style-type: none"> –Gemeinschaftsräume zur vielfältigen Nutzung für Bewohner und Bewohnerinnen für: Versammlungen, Besprechungen, Fitness, Bewegung, Toben, gemeinsame Essen, Feste, Filmvorführungen
ORTE DER KULTUR	<ul style="list-style-type: none"> –Künstlerkollektiv –Musik- und Kulturraum –Bildungsangebote: Sprachunterricht, Mathematikcoaching, Astronomiewerkstatt mit Kursen für Kinder und Erwachsene
INFRASTRUKTUR FÜR SOZIALES UND GESUNDHEIT	<ul style="list-style-type: none"> –Kinderbetreuung: Kita und Hort –sozialer Träger: u.a. Stiftung Altried für Menschen mit Beeinträchtigung –Massage –Therapiepraxen –Fitness-Studio, Tanzstudio
GETEILTE INFRASTRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> –Mobilitätsstationen, Carsharing –Fahrrad- und Anhängerleih –Sammelabstellplatz und Tiefgaragen –Fahrradabstellplätze –Waschküchen



Die für Zwicky Süd entwickelte Gewerbevision konnte in vielen Bereichen umgesetzt werden, sodass im Quartier eine vielfältige Nutzungsmischung entstanden ist, die weit über die Grundversorgung hinausgeht:

WOHNORTNAHE UND GEMEINSCHAFTLICHE FORMEN DER ARBEIT

Dazu gehören unterschiedliche Formen der Dienstleistungs- und Wissensarbeit in Einzel- und Gemeinschaftsbüros, die ein breites Spektrum von Fotografie und Grafik über Architektur und Projektentwicklung bis hin zu Forschung und Beratung abdecken. Tiefe, doppelgeschossige Wohn- und Arbeitsateliers in Haus 1 unterstützen das Arbeiten von zu Hause.

PRODUZIERENDES GEWERBE

Von Anfang an wurde großer Wert auf die Einbindung des produzierenden und handwerklichen Gewerbes gelegt, wie die Ansiedlung einer lokalen Brauerei zeigt, die ein 40 m² großes Ladenlokal auch als Veranstaltungsraum für Bierseminare nutzt.



Binnenraum mit Ateliereinheiten im zweigeschossigen Hallentyp Foto: Stadtunterbau

LOKALES WIRTSCHAFTEN

Die Angebote zur Sicherung der Nahversorgung wie Lebensmittelgeschäfte, Blumengeschäft, Bäckerei sowie Dienstleistungen wie Friseur, Änderungsschneiderei, aber auch gastronomische Angebote und ein Hotel tragen wesentlich zur Ausbildung einer eigenen Zentralität bei.

ORTE DER GEMEINSCHAFT

Den Nutzungsmix bereichern Gemeinschaftsräume wie das Wohnzimmer (50 m²) mit WC und Küche im Haus 5, (5. OG), der Salle de Commune (92 m²) mit WC und Küche im Haus 5 (EG) oder die geplante Festhütte im Hof, die den Bewohnerinnen und Bewohnern für Versammlungen, Filmvorführungen oder andere selbstbestimmte Aktivitäten zur Verfügung stehen. Hinzu kommen Freiräume auf den Gewerbesockeln und Waschküchen (44 und 37 m²) in Haus 6, (1. OG), die den Austausch fördern und Ressourcen bündeln.

ORTE DER KULTUR

Kulturelle und sportliche Angebote tragen zur Vielseitigkeit des Ortes bei. Ein Verein betreibt einen Musik- und Kulturraum, es gibt Bildungsangebote wie eine Ast-

ronomiewerkstatt mit Bibliothek, Sprachkurse und Mathematik-Coaching sowie Angebote für modernen Tanz und Ballett.

INFRASTRUKTUR FÜR SOZIALES UND GESUNDHEIT

Auch die soziale und gesundheitliche Infrastruktur trägt zur Verankerung des neuen Quartiers im Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner bei: Betreuungsangebote in einer Kindertagesstätte, Arzt-, Therapie- und Massagepraxen sowie die Einrichtung der Stiftung Altried, in welcher Menschen mit Beeinträchtigung in einem Hotel mit Bistro/Café arbeiten können.

GETEILTE INFRASTRUKTUR

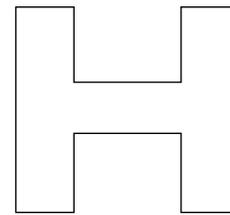
Wesentlich für die wirtschaftliche Umsetzung der vielfältigen Nutzungen in den Erdgeschossen wie den Mezzaningeschossen ist eine Infrastruktur, die von mehreren Parteien genutzt werden kann. Dazu gehören gemeinsame Sanitärkerne, Waschküchen und Abstellplätze für Kinderwagen, die in den Eingangsräumen in Verbindung mit den Treppenhäusern positioniert sind, sowie die Garagen und das zweigeschossige Fahrradhaus im Hofbereich.



Schnittperspektive durch den zweigeschossigen Hallentyp

Quelle: Leibniz Universität Hannover/gezeichnet von Thore Burmeister

HARDWARE	
HARDWARE ELEMENTE	
FREIRAUM	<p>BELAG</p> <ul style="list-style-type: none"> –Asphaltbelag für befahrbare Mischverkehrsflächen –Sand-Kiesbefestigung für Fußgängerbereiche <p>POLLER</p> <ul style="list-style-type: none"> –schützen den Bereich für Fußgänger, Fußgängerinnen und spielende Kinder <p>SHARED SPACE</p> <ul style="list-style-type: none"> –Mischverkehrsfläche wird von Fußgängern und Fußgängerinnen wie KFZ-Fahrzeugen benutzt <p>BREITE DURCHGÄNGE</p> <ul style="list-style-type: none"> –zum umgebenden Straßen- und Landschaftsraum betonen Durchlässigkeit der Anlage
FREIRAUM ATELIERWOHNEN	<p>RAMPE</p> <ul style="list-style-type: none"> –grenzt Wohnbereich von den Verkehrsflächen ab <p>TERRASSE/BEPFLANZUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> –formulieren privaten Außenbereich und schwellenlosen Übergang (ohne Einfriedungen) zum Uferraum
SCHNITTSTELLE	<p>SCHAUFENSTER</p> <ul style="list-style-type: none"> –bodentiefe Fensterelemente mit integrierten Türöffnungen für Sichtbarkeit der Nutzungen <p>RANKGERÜST</p> <ul style="list-style-type: none"> –überspannt Fassade vor Laubengängen und Austritten –ermöglicht Pflanzenbewuchs und Anbringen von Sonnenschutz
GEBÄUDE- STRUKTUR	<p>HALLENTYP (GEWERBE) MIT ZWISCHENGESCHOSS</p> <ul style="list-style-type: none"> –Verkaufsräume im EG und Büroräume im OG durch Unterteilung des Hallentyps mit Zwischengeschoss Raumhöhe: –ca. 3,10 m hohe Verkaufsräume im Erdgeschoss –ca. 2,80 m hohe Büroräume im Obergeschoss <p>HALLENTYP (ATELIERWOHNEN) MIT ZWISCHENWÄNDEN</p> <ul style="list-style-type: none"> –3,90 m breite doppelgeschossige Wohneinheiten durch Unterteilung des Hallentyps mit Zwischenwänden, hoher Atelierraum zum Landschaftsraum, Atrium im Obergeschoss Raumhöhe: –ca. 5,85 m hoher Atelierraum verbessert Belichtung <p>BLOCKTYP</p> <ul style="list-style-type: none"> –Gewerberäume sind ringförmig um die zentrale Eingangshalle mit Atrium angeordnet –das konstruktive System bilden die Wände im Bereich der Eingangshalle im Verbund mit den Fassadenwänden, es entstehen überwiegend stützenfreie und nutzungs offene Gewerberäume. Raumhöhe: –ca. 3,30 m hohe Gewerberäume im Erdgeschoss



FREIRAUM

Da die Erdgeschossflächen in Zwicky Süd überwiegend gewerblich genutzt werden, sind alle Flächen im Binnenbereich frei zugänglich und öffentlich. Die Flächen für die Anlieferung und kurzfristiges Parken haben einen Asphaltbelag. Die Flächen für Fußgänger und Kinder sind durch Poller geschützt und mit einer Sand-/Kiesdecke befestigt. Durch die Überlagerung von Nutzungszuweisungen (Multi-Coding) erhält der begehbare und befahrbare Hof als Shared Space einen urbanen Charakter. Neben den Fahrzeugen stehen Stühle und Tische vor Bistro und Imbiss, Spielgeräte der Kindertagesstätte und Fahrräder in und um das Fahrradhaus. Großzügige Durchgänge mit den Eingängen zu Bistro und Hotel verbinden den Hof mit dem Straßen- und Landschaftsraum.

Am südlichen Quartiersrand wurden in Zwicky Süd Atelierwohnungen in Form von Reihenlofts entwickelt. Diese sind zum Binnenbereich durch eine leicht erhöhte Rampe abgegrenzt, die das abfallende Gelände ausgleicht und so den Wohnbereich von der Verkehrsfläche trennt. Gleichzeitig dient die Rampe als nutzbarer Außenraum, z.B. für eine Sitzbank. Den Ufern der Glatt und des Chriesebachs zugewandt sind die Terrassen der Atelierwohnungen. Hecken und Bepflanzungen schaffen (ohne Einfriedungen) Privatheit und einen schwellenlosen Übergang zum öffentlichen Uferweg.

SCHNITTSTELLE

Die Fassaden des Hallentyps sind zur Straße und zum Hof durch den Rhythmus von großflächigen und bodentiefen Schaufenstern mit integrierten Türelementen geprägt, die den unterschiedlichen Nutzungen angepasst sind.

An den Wohnscheiben formuliert eine rote Gerüstkonstruktion eine Pufferzone vor der Fassade, die die Laubengänge und Austritte über-

HARDWARE ELEMENTE	
AUSBAU	<p>ROHBAU –mit Anschlüssen für Infrastruktur</p> <p>EDELROHBAU –erweiterter Rohbau mit Estrichboden, Sanitärkern und teilweise Elektroinstallation –Einbau leichter Trennwände erfolgt mietenseits</p> <p>VOLLAUSBAU –bezugsfertige Räume mit Bodenbelägen, vollständiger Infrastruktur (Elektro, Lüftung usw.), teilweise Möblierung</p>
INFRASTRUKTUR	<p>FAHRRADHAUS –zur Unterbringung aller Fahr- und Lastenräder</p> <p>SANITÄRKERNE MIT WC-ANLAGEN –gebündelt für mehrere Gewerbeeinheiten im Bereich von Treppenhäusern (Hallentyp) und Eingangshallen (Blocktyp), reduziert baulichen Aufwand und Investitionskosten</p>
ERSCHLIESSUNG	<p>DOPPELTE ERSCHLIESSUNG HALLENTYP –individuelle Eingänge von der Straße wie vom Hof zu den Verkaufs- und Büroräumen ermöglicht flexiblen Zuschnitt der Einheiten</p> <p>BLOCKTYP –individuelle Eingänge zu den Gewerbeeinheiten über die Eingangshalle sowie von außen über den Hof.</p>

spannt, als Rankgerüst dient und die Montage von Sonnensegeln erlaubt. Der Blocktyp ist ebenfalls mit einer berankten Gerüstkonstruktion umgeben. Im Erdgeschoss mit bodentiefen Fenstern markieren vorgesetzte Betonschwellen die Eingänge zu den Arbeits- und Atelierräumen im Blocktyp.

GEBÄUDESTRUKTUR

Die Wohnscheiben mit einer Breite von 9,55 m sind mit einem nahezu

doppelt so tiefen Hallentyp 18 m unterbaut. Auf den Dächern des Hallentyps sind großzügige Terrassen als Garten- und Spielflächen angelegt. Waschküchen und Toiletten befinden sich an den Zugängen zu den Terrassen und sind mit den Treppenhäuskernen verbunden. Aus Schallschutzgründen sind die Treppenhäuser und Bäder in den Wohnscheiben zur stark befahrenen Straßenseite orientiert, sodass straßenseitig die Haustechnikschächte durch den Hallentyp geführt werden.



Zweigeschossiger Hallentyp mit Wohn-/Arbeitsateliers

Foto: Stadtunterbau

Der Hallentyp ist als nutzungsoffenes Volumen konzipiert und lässt mehrere Nutzungsvarianten zu: Das gesamte Volumen wird als Werkstatt- oder Produktionshalle (Haus 4) genutzt. Das Volumen wurde durch ein Zwischengeschoß horizontal unterteilt, sodass im Erdgeschoss Verkaufsräume mit einer Raumhöhe von 3,12 m und im Obergeschoss Büroräume mit einer Raumhöhe von 2,54 m bzw. 2,84 m entstanden sind. (Haus 4). Das Volumen wurde durch den Einbau von Zwischenwänden (Trennwänden) vertikal unterteilt, sodass die Nutzung als Maisonettewohnungen (Atelierwohnen) mit einer Breite von 3,90 m möglich ist (Haus 1). Für die Wohnnutzung wurde aufgrund der Tiefe des Hallentyps in den Erdgeschossen Deckenöffnungen (Lufräume) für zweigeschossige Atelierräume mit einer Raumhöhe von 5,61 m bis 5,87 m und in den Obergeschossen Atriumhöfe zur Belichtung geschaffen. Die übrigen zweigeschossigen Wohnbereiche haben Raumhöhen von 2,67 m im Erdgeschoss und 2,90 m im Obergeschoss.

Die beiden Häuser des Blocktyps (Haus 3, 5) zeichnen sich durch ihre zentrale Lage im Quartier und durch ihr großes Bauvolumen aus. Jeweils Eingänge an den gegenüberliegenden Seiten führen zur zentralen Eingangshalle des Blocktyps, über die sich ein großzügiges, gebäudehohes und verglastes Atrium spannt. Um die Eingangshalle, sind die Treppenhäuser und Aufzüge zu den Obergeschossen, Waschküche, Abstellräume und Sanitärkerne für die Gewerberäume integriert. In diesem Bereich sind auch die tragenden und aussteifenden Wände angeordnet, die zusammen mit den Fassadenwänden das konstruktive System des Blocktyps bilden und eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich Zuschnitt und Größe der Gewerbe- wie der Wohnräume erlauben. Die Gewerberäume können sowohl über die Eingangshalle als auch von außen betreten werden und haben eine Raumhöhe von 3,30 m.

AUSBAU

Aufgrund ihrer Erfahrung hat die Genossenschaft im Finanzierungsplan ein Ausbaubudget eingestellt, um die finanziellen Möglichkeiten

der potenziellen Gewerbetreibenden berücksichtigen und verschiedene Ausbaustufen anbieten zu können. Die Gewerberäume können als **Rohbau** nur mit den Anschlüssen für die erforderlichen Versorgungsleitungen oder als **Edelrohbau** mit Estrichböden, Elektroinstallation und Sanitärkern übernommen werden. Der Einbau von Leichtbauwänden zur Raumaufteilung erfolgt seitens der Mietenden. In einem weiteren Schritt können die Räume als **Vollausbau** mit Bodenbelägen, kompletter Infrastruktur und teilweiser Möblierung ausgestattet werden. Die übernommenen Ausbaukosten können von der Genossenschaft über die Miete, eine angepasste Staffelmiete oder eine Umsatzmiete über einen längeren Zeitraum refinanziert werden.

INFRASTRUKTUR

Zur Infrastruktur der Gewerbeeinheiten gehören sowohl im Hallentyp als auch im Blocktyp gemeinschaftlich genutzte Sanitäreanlagen. Sie können im Hallentyp sowohl von den Gewerbetreibenden im Erdgeschoss als auch im Mezzaningeschoss genutzt werden. Im Hof können Fahr- und Lastenräder in den Fahrradunterständen abgestellt werden.

ERSCHLISSUNG

Das Quartier konnte nicht direkt von den stark befahrenen Ausfallstraßen erschlossen werden, daher erfolgt die Zufahrt und Anlieferung mit Fahrzeugen über die interne Erschließungsstraße, die Neugutstraße, die in den Innenbereich des Quartiers führt. Die Erschließung ausschließlich über die Privatstraße ist durch die Insellage bedingt, für die Anlieferung des Quartiers und jedoch ungünstig.

Die erdgeschossigen Gewerberäume des Hallentyps und des Blocktyps bieten jeweils eine doppelte fußläufige Erschließung – der Hallentyp von der Straße und vom Innenbereich des Quartiers, der Blocktyp vom Innenbereich des Quartiers sowie über die Atrien der Eingangsbereiche. Die doppelte Erschließung ermöglicht eine hohe Flexibilität in der Ausrichtung und dem Zuschnitt der Gewerbeflächen und erhöht die Nutzungsoffenheit.

„Wenn an einem Ort nichts ist, müssen wir etwas machen.“

(Claudia Thiesen, Gesamtleitung Siedlung Zwicky Süd, Genossenschaft Kraftwerk1: Fachwerkstatt am 25./26.01.2023)⁶

⁶ Thiesen, Claudia (2023): Vortrag und Diskussion im Rahmen der Fachwerkstatt „Stadtunterbau–Urban Base“ an der Leibniz Universität Hannover am 25./26.01.2023

HERAUSFORDERUNGEN

RISIKOSTANDORT

Die dezentrale Lage von Zwicky Süd, die Lärm- und Verkehrsbelastung sowie die fehlende soziale Infrastruktur machten das Areal zu einem Risikostandort.

KOOPERATIONEN MIT INVESTOR

Aufgrund des schwierigen Standorts wollten auch etablierte Projektentwickler zunächst nicht das Risiko eingehen Zwicky Süd zu entwickeln. Daher suchte der Bauträger Senn AG die Kooperation mit einer innovativen Genossenschaft. Die Genossenschaft Kraftwerk1 konnte auf frühere Projekte verweisen, die sie als Wohn- und Arbeitsort entwickelt hat, und nahm die Herausforderung an, einen peripheren Standort zu entwickeln.

FINANZIERUNG GEWERBE

Um Anreize für die Ansiedlung von Gewerbetreibenden durch günstige Einstiegmieten zu schaffen und zusätzliche Belastungen wie die Aufbringung des Anteilskapitals oder die Kosten für den Ausbau zu vermeiden, hat die Genossenschaft Kraftwerk1 zusätzliche finanzielle Mittel im Rahmen eines Ausbaubudgets aufgebracht.

VERMIETUNG

Für die Entwicklung und Vermietung eines gemischt genutzten Quartiers in einer schwierigen Randlage gab es keine Expertise, auf die die Genossenschaft hätte zurückgreifen können. Die Standortwerbung und die Vermietung der Ladenlokale wie der Büroräume musste über die Netzwerke der Genossenschaft erfolgen, da der Kooperationspartner, ein Bauträger, nicht über die entsprechenden Erfahrungen verfügte.

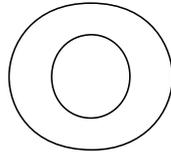
KOOPERATION SOZIALER TRÄGER

Um frühzeitig und langfristig verlässliche Ankermieter einbinden zu können, versuchte die Genossenschaft, frühzeitig mit sozialen Trägern und Einrichtungen zu kooperieren.

NUTZUNGSOFFENE GEBÄUDETYPOLOGIE

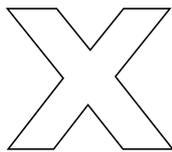
Die architektonische Entwicklung der Gebäudetypologien musste auf die Anforderungen der Verkehrsbelastung und deren Lärmimmissionen reagieren und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit des Projektes an diesem Standort gewährleisten. Darüber hinaus sollte das Raumangebot vielfältige Nutzungen ermöglichen, um die Nahversorgung im Quartier sowie eine nachbarschaftliche Zentralität mit sozialen und kulturellen Angeboten zu entwickeln.

ERKENNTNISSE



„Bei der Vermietung der Gewerberäume fehlte es den Bauträgern an Ideen und Netzwerken. Dadurch profitierten die Bauträger stark von der Genossenschaft.“

(Claudia Thiesen: Fachwerkstatt am 25./26.01.2023)



EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN

- + Entscheidend für die erfolgreiche Entwicklung und Vermietung an einem risikobehafteten Standort war die ungewöhnliche Kooperation zwischen einem Bauträger und einer Genossenschaft, die sich in ihren Kompetenzen ergänzten.
- + Kraftwerk1 ist Teil des seit ca. 100 Jahren bestehenden Schweizer Genossenschaftsmodells. Die Genossenschaften sind ein dynamischer, untereinander eng vernetzter und lernfähiger Verbund, der sich durch den Austausch untereinander neuen Herausforderungen wie der Gewerbevermietung stellt und gegenseitig unterstützt (Capacity Building).

ORGWARE

- + Die Entwicklung neuer Formate wie die Aktivierung des Areals durch Kunstaktionen der Praxis für angewandte Kunst (PAK), die Gründung eines Stadtteilvereins, die Koordination der Gewerbetreibenden und die gemeinsame Durchführung von Veranstaltungen und Workshops waren wesentlich für die Belebung und Vernetzung, die Aneignung und Identitätsbildung des Areals.
- + Mit ihrem Know-how und Engagement schaffte es die Genossenschaft Kraftwerk1, den peripheren Standort in der Agglomeration nachhaltig attraktiv zu machen. „Der Schlüssel war, dass wir gesagt haben, wir können so einen Ort entwickeln“ (Thiesen: Fachwerkstatt am 25./26.01.2023).
- + Über die Netzwerke der Genossenschaft Kraftwerk1 konnten frühzeitig Interessenten für die Nutzung der Gewerberäume in Zwicky Süd gewonnen werden. Niedrige Mieten nach dem Prinzip der Kostenmiete waren dabei von großer Bedeutung.
- ± Anfänglicher Leerstand der Gewerberäume muss eingerechnet werden. Für den Ausbau der Gewerberäume muss genügend finanzieller Spielraum vorhanden sein. „Wir müssen ein Budget zur Verfügung haben, um den Innenausbau und niedrige Mieten im Gewerbe unterstützen zu können“ (Thiesen ebd.).
- ± Banken sollten in Zukunft akzeptieren, dass das Anteilskapital der Gewerbetreibenden erst nach der Vermietung eingezahlt wird.



Bistro am torartigen Eingang an der Neugutstraße

Foto: Stadtunterbau

S

SOFTWARE

„Es ist ein Prozess herauszufinden, welche gemeinschaftlichen Nutzungen wo gebraucht werden.“

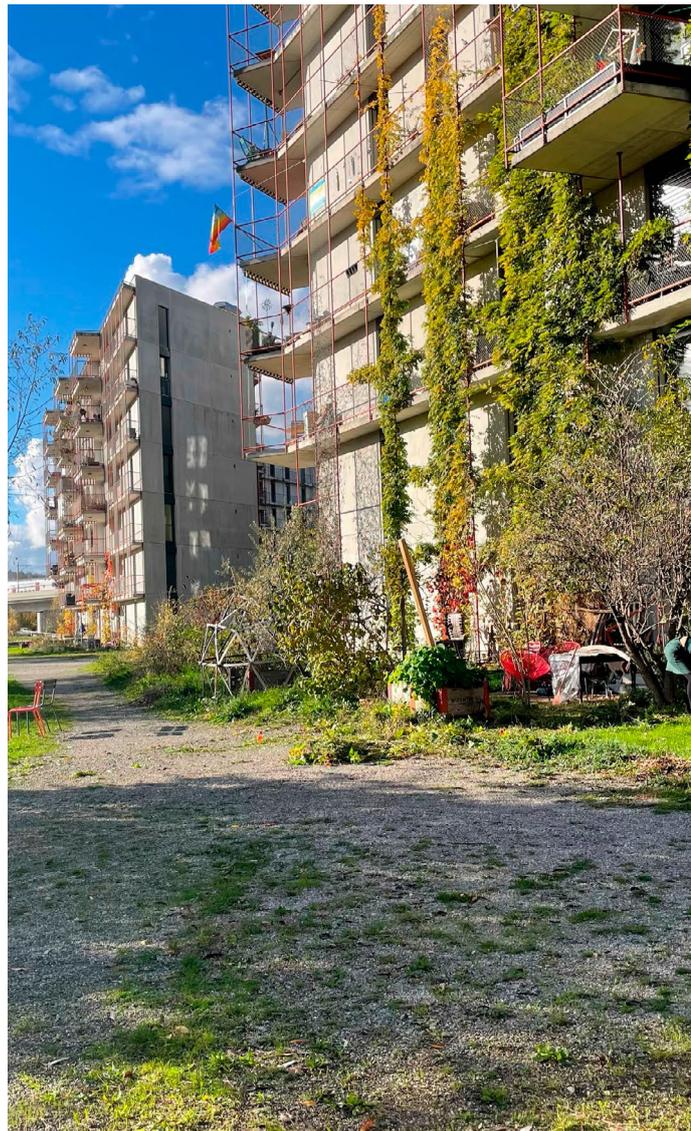
(Claudia Thiesen: Fachwerkstatt am 25./25.2023)

- + In Zwicky Süd hat sich die von Kraftwerki in früheren Projekten „erprobte Mischung von Gemeinschafts- und Gewerberäumen im Erdgeschoss bewährt“ (Thiesen ebd.).
- + Sinnvoll ist die Entwicklung einer Gewerbevision, die von bestimmten Ankernutzungen (z.B. soziale Einrichtungen) ausgeht und Nutzungscuster (z.B. Gesundheit und Fitness) formuliert, die durch Satelliten (z.B. Massage) sinnvoll ergänzt werden. Gleichzeitig sollte durch die Kuratierung der Nutzungen eine schädliche Konkurrenz zwischen den Gewerbetreibenden ausgeschlossen werden.
- + Die gemeinschaftlichen Nutzungen in den Erd- und Obergeschossen sollten nicht vollständig festgelegt werden.

HARDWARE

- + Das ausgewählte Architekturkonzept hat seine Stärke in der differenzierten Gebäudetypologie, die es ermöglicht, die Lärmproblematik zu bewältigen (Wohnscheiben), ohne auf wirtschaftliche Gebäudemassen zu verzichten (Blocktyp) und gleichzeitig eine vielfältige Nutzungsmischung zu ermöglichen (Hallentyp).
- + Der zweigeschossige Hallentyp schafft Angebote sowohl für die Wohn- wie für die Gewerbenutzung. Er kann als ein Raumvolumen genutzt werden, durch ein Zwischengeschoss für Verkaufsräume und Büronutzung unterteilt oder durch Zwischenwände in doppelgeschossige Atelierwohnungen aufteilt werden.
- + Die massiven Bauvolumen des Blocktyps mit erdgeschossigen Büroräumen an allen Gebäudeseiten intensivieren die Nutzung im Innenbereich des Areal.
- + Die Baumasse und Dichte der Anlage unterstützen die Ausbildung einer eigenen Zentralität in der Agglomeration von Zürich. Die abgestufte Maßstäblichkeit der Typologien Wohnscheibe, Blocktyp und Hallentyp erzeugt im Innenbereich von Zwicky Süd differenzierte und abwechslungsreiche stadträumliche Situationen.

H



Südliche Kante zum Chriesbach

Foto: Stadtunterbau



Freisitz erdgeschossiger Wohnung in Richtung Chriesbach

Foto: Stadtunterbau

QUELLEN

- Boudet, Dominique (Hg.) (2017): *Zwicky-Süd*. In: Wohn-genossenschaften in Zürich, Gartenstädte und neue Nachbarschaften. Zürich: Park Books, S. 223–227.
- Kockelkorn, Anne; Schindler, Susanne (2022): *Cooperative Conditions*. <https://www.cooperativeconditions.net/home/introduction#chapter-8930ddf6-dd11-496d-a4ec-3ee238cfcb16> (abgerufen am 10.11.2023).
- Kraftwerk1 (Bau- und Wohngenossenschaft) (Hg.) (2012): Charta – Grundsätze und Leitlinien. https://www.kraftwerk1.ch/assets/2022_Webside_Charta_KraftWerk1_2012_fuer_Broschuerendruck.pdf (abgerufen am 10.08.2023).
- Senn BPM AG (2012): Ergänzender Gestaltungsplan Teilgebiet E, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, 05.11.2012. https://www.duebendorf.ch/_docn/633316/20121109-DO-Bericht_Teilgebiet_E_final_inkl._Anhang.pdf (abgerufen am 16.08.2023)
- Stadt Dübendorf (Hg.) (2018): Zonenplan, Situation 1:10.000. Letzte Änderung vom 14.09.2018. https://www.duebendorf.ch/_docn/3385655/du_Zonenplan_10000_2021-11_red.pdf (abgerufen am 10.08.2023).
- Stadt Dübendorf (Hg.) (2012): Privater ergänzender Gestaltungsplan Teilgebiet E, Zwicky Areal vom 05.08.2012. https://www.duebendorf.ch/_docn/633315/20121109-DO-Reglement_Teilgebiet_E_final.pdf (abgerufen am 10.08.2023).
- Zanoni Architekten (Hg.) (2011): Revision Privater Gestaltungsplan Zwicky Areal Wallisellen/Dübendorf, Fassung Festsetzungsverfahren 27. April 2011, Präsentation. <https://www.wiedenmeier.ch/wordpress/wp-content/uploads/2020/01/gestaltungsplan-2012.pdf> (abgerufen am 16.08.2023).



Nördliche Kante an der Neugutstraße

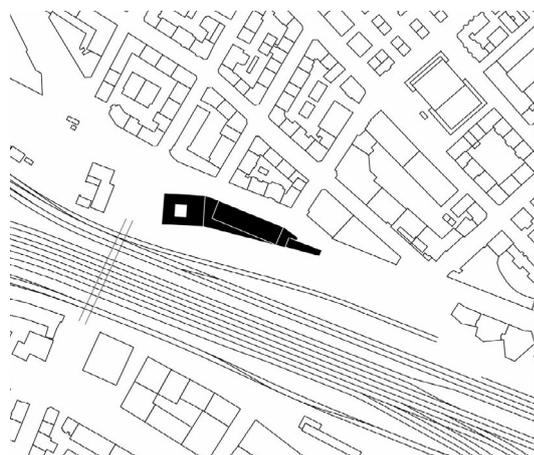
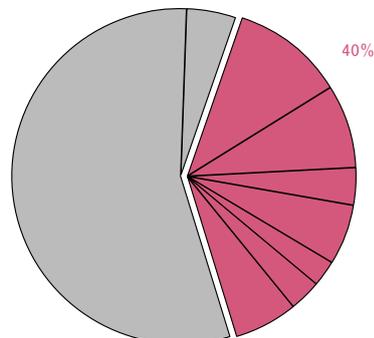
Foto: Stadtunterbau

ZOLLHAUS

Zürich

40% Stadtunterbau (3.470 m²)
 11% Einzelhandel (970 m²)
 8% Büro (710 m²)
 3,5% Hotel (300 m²)
 6% Gastronomie (510 m²)
 2,5% Kultur (210 m²)
 3% Kindergarten (ca. 280 m²)
 6% Forum/öffentliche Erschließung (ca. 490 m²)

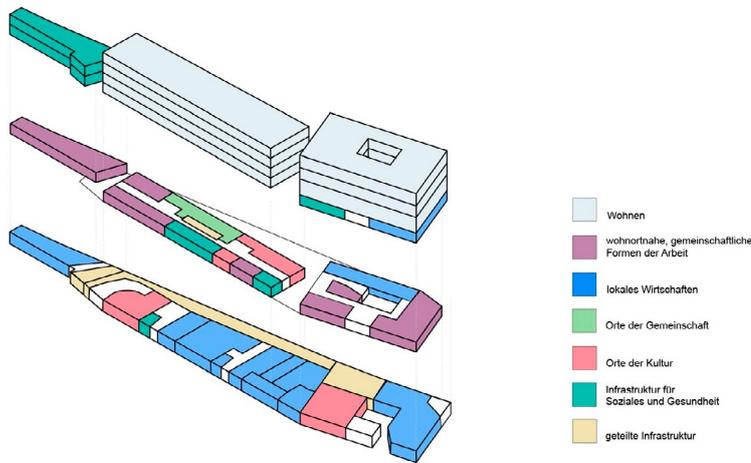
60% Wohnen (ca. 5.264 m²)
 4,5% Gemeinschaft (ca. 400 m²)



Lageplan Zollhaus

Quelle: eigene Darstellung

PROJEKT	Zollhaus
ORT	Zürich
BAUJAHR	Konzeptverfahren Areal Zollstraße West Oktober 2012; Entwicklungsphase mit Arbeitsgruppen Juli 2013; Internationaler, offener einstufiger Architekturwettbewerb Oktober 2014 bis Mai 2015; Baubeginn Mai 2018; Fertigstellung 2021
BAUHERRSCHAFT	Genossenschaft Kalkbreite
ARCHITEKTUR	Enzmann Fischer Partner (Zürich)
FREIRAUM	Koepflipartner Landschaftsarchitektur (Luzern)
GRÖSSE	Grundstücksgröße: 4.827 m ² Gesamtnutzfläche: 8.734 m ²
GEBIET	Stadtzentrum, Mischgebiet
LAGE	<ul style="list-style-type: none"> – nordwestliches Bahnhofsgelände von Zürich (Kreis 4 u. 5) – Teil des städtischen, heterogenen Langstraßenquartiers – südlich angrenzend Gleise der SBB (Zugzufahrt zum Hauptbahnhof Zürich), Europaallee (Masterplan von KCAP) gegenüberliegend auf der anderen Seite der Gleise – nördlich angrenzend an die Zollstraße, westlich die vierspurige Langstraße mit der lärmverursachenden Ausfahrt/Passage der Gleisbettuntertunnelung für Auto-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr
PROJEKTART	<ul style="list-style-type: none"> – Vergabe im Konzeptverfahren – genossenschaftlich entwickelter Wohn- und Gewerbebau – Nutzung der Erdgeschoss- und Terrassengeschossflächen (1. OG) für gewerbliche, soziale, kulturelle und gemeinschaftsorientierte Zwecke



Nutzungsverteilung

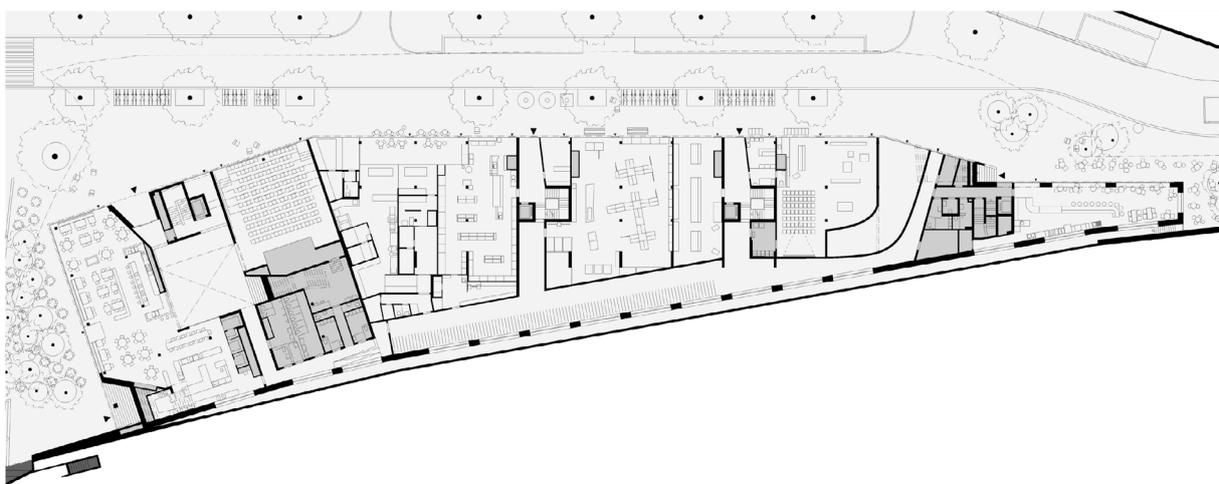
Quelle: eigene Darstellung

Das Zollhaus, ein gemeinnütziger Wohn- und Gewerbenubau, gründet auf einem durchgängigen und durchlässigen Gebäudesockel, der flächendeckend über zwei, teilweise drei Geschosse gewerbliche, soziale, kulturelle und gemeinschaftliche Aktivitäten vereint. Die Schaffung einer doppelten öffentlichen Erschließung – einerseits über die Zollstraße im Erdgeschoss und andererseits über zwei Außentreppten der Gleisterrassen im 1. Obergeschoss – ermöglicht die vertikale Mischung. Ein dreigeschossiges Atrium (sog. Forum), das öffentlich zugänglich und nutzungs offen ist, fördert die Begegnung und den Austausch zwischen Hausbewohner- und Nachbarschaft.

STADTUNTERBAU REALISIERUNG

Eine Besonderheit des Zollhauses ist die Bündelung von kleinen und mittleren Kultur-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben in den unteren Geschossen. Neu entstandene vielfältige, auch der Nahversorgung dienende Nutzungen wirken sich unmittelbar auf den Quartiersraum aus und machen das Zollhaus so zu einem Anziehungspunkt im tagtäglichen Austausch.

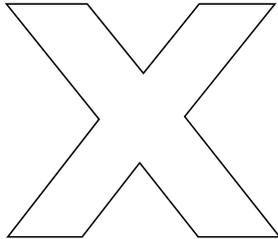
Als Bindeglied der doppelten öffentlichen Erschließung verbindet das großzügige dreigeschossige Atrium (sog. Forum) den Straßenraum im Erdgeschoss entlang der Zollstraße mit den südlich gelegenen Gleisterrassen im 1. Obergeschoss. Das Atrium dient sowohl als Eingangsbereich, Erschließungsfläche und Foyer für das Theater als auch als Raum für verschiedene öffentliche Veranstaltungen im Quartier (u.a. Märkte und Kinderprogramme). Im 1. und teilweise 2. Obergeschoss befinden sich Flex-Meetingräume, Büros, das Gleiscafé, ein Hotel, ein Ärztezentrum und ein Kindergarten. Viele dieser Einheiten sind direkt über die Gleisterrassen im 1. Obergeschoss erreichbar.



Erdgeschoss

Quelle: Enzmann Fischer Architekten

EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN



POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Dem Zollhaus ging eine stadtpolitische Debatte voraus, die sich an der Entwicklung und Bebauung der Europaallee entzündet hatte, da diese zu einseitig auf kommerzielle Nutzung ausgerichtet sei. Ein Ergebnis war, dass das Areal Zollstraße West in einem Konzeptverfahren vergeben wurde, an dem sich Züricher Genossen-

schaften beteiligen konnten. Auf dem westlichen Zollstraßengelände sollten erschwingliche und inklusive Wohnungen sowie quartiersbezogene Angebote geschaffen werden.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

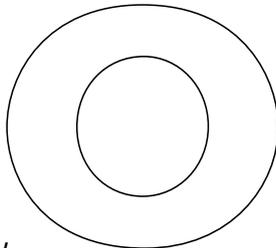
Der Gestaltungsplan „Zollstrasse“, der auf einer städtebaulichen Studie für das Areal Zollstraße (2011) von AGPS Architecture und Atelier Girrot basiert, definiert die Mantellinie der Gebäude, die Geschossflächen, die Geschosshöhe des Erdgeschosses (mindestens 4 m), die Nutzung (neben Wohnungen sind mäßig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig) und die Erdgeschossnutzung (es müssen mindestens 50% der anrechenbaren Geschossfläche, abzüglich der Flächen für Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze sowie der Erschließung, durch publikumsorientierten Nutzungen belegt werden). Sichtachsen (Durchblicke), die dem angrenzenden Quartier Blicke auf das Gleisfeld ermöglichen (ausgenommen auf der Ebene Zollstraße), wurden ebenfalls festgelegt. Der öffentlich zugängliche Freiraum sollte als besonders gut gestalteter und ausgestatteter Aufenthaltsraum entwickelt und ausreichend begrünt werden.

Das Areal Zollstraße West wurde im Rahmen eines Konzeptverfahrens an die Züricher Genossenschaft Kalkbreite vergeben. Laut Jury erhielt die junge Genossenschaft Kalkbreite den Zuschlag insbesondere aufgrund ihrer „Erfahrung bei der Entwicklung von gewerbe- und publikumsorientierten Flächen“ und ihrer „Herangehensweise bei der Entwicklung eines geeigneten Nutzungsmixes“.

Das Konzeptverfahren zum Areal Zollstraße West von der Stadt und den Schweizerischen Bundesbahnen SBB wurde im Jahr 2012 ausgeschrieben. 2013 wurde zwischen der Stadt, der SBB und der Genossenschaft Kalkbreite ein Kaufvertrag unterzeichnet. Dieser enthielt die Verpflichtung der Genossenschaft zur Auslobung eines Architekturwettbewerbs und zur Erstellung eines Kindergartens. Das Areal wurde für CHF 1.880 pro m² verkauft, das heißt für weniger als die Hälfte des üblichen Marktwertes.

VORGABEN	
POLITISCH	<p>STADTPOLITISCHE DEBATTE</p> <ul style="list-style-type: none"> –Vorgeschichte: starke stadtpolitische Kritik an der Entwicklung und Bebauung der Europaallee führte für das Areals Zollstraße West zum Konzeptverfahren
RECHTLICH	<p>GESTALTUNGSPLAN</p> <p>„Zollstrasse“ (2011) trifft Festlegung im EG hinsichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> –Baubereiche (Mantellinien der Gebäude) –Geschossflächen –Geschosshöhe EG (mind. 4 m) –EG-Nutzweise und EG-Nutzungen –Sichtachsen (Durchblicke) für angrenzende Quartiere auf das Gleisfeld ab dem 1. OG <p>KONZEPTVERFAHREN</p> <p>ein Bewerbungsverfahren für Züricher Genossenschaften.</p> <ul style="list-style-type: none"> –Genossenschaften konnten sich bewerben und Konzepte für die Entwicklung und Programmierung des Gebäudes vorschlagen. –Neuartige Ideen waren gefragt. –Elf Bewerbungen wurden eingereicht, drei wurden zu einem Gespräch eingeladen. –Die junge Genossenschaft Kalkbreite erhielt den Zuschlag. <p>KAUFVERTRAG</p> <p>zwischen der Stadt, der SBB und der Genossenschaft Kalkbreite, es wurden folgende Verpflichtungen der Genossenschaft abgesichert:</p> <p>gegenüber der Stadt:</p> <ul style="list-style-type: none"> –Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs <p>gegenüber der SBB:</p> <ul style="list-style-type: none"> –Errichtung eines Kindergartens –Bereitstellung von 28 Betriebsparkplätzen –Errichtung eines Anprallschutzes entlang des Gleisfeldes

PROJEKTINTERNE PARAMETER



ZIELSETZUNG/ MOTIVATION

Eine Motivation, sich an dem Konzeptverfahren zu beteiligen, waren die Erfahrungen aus dem Projekt Kalkbreite und die Möglichkeit, ein weiteres genossenschaftliches Projekt an einem ähnlich attraktiven städtischen Standort zu realisieren. Nach Fertigstellung des Projekts Kalkbreite sollte das bestehende Know-how nahtlos in das neue Projekt Zollhaus übergehen.

Im Konzeptverfahren hatte die Genossenschaft Kalkbreite folgende Ziele formuliert: Stadt der kurzen Wege; ein offenes Haus für das Quartier; ein Beitrag gegen die Gentrifizierung; ein Beitrag zur Nachhaltigkeit und Biodiversität; eine Bühne für experimentelles Wohnen. Auch wurde aufgezeigt, wie kooperative Planungsprozesse stattfinden sollen: über Partizipation im Quartier und mit der Genossenschaft. Die Genossenschaft verpflichtete sich darüber hinaus zur Durchführung eines internationalen offenen Architekturwettbewerbs.

Unter der Leitung der Genossenschaft wurde in Arbeitsgruppen, an denen jeder Interessierte teilnehmen konnte, kooperativ gearbeitet. Insgesamt wurden sechs Themen bearbeitet, von denen vier für die unteren Geschosse relevant waren, wie Gemeinschaft, Gewerbe, Kultur und Außenraum/Quartier. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen bildeten die Grundlage für die Ausschreibung des von der Genossenschaft durchgeführten Architekturwettbewerbs.

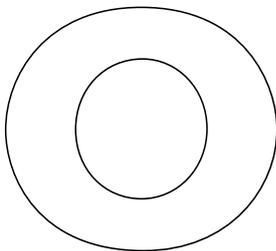
ORGWARE

INSTRUMENTE DER ORGWARE	
INTRINSISCH MOTIVIERTES HANDELN	INITIATIVE UND FORMULIERTE ZIELE im Konzeptverfahren: –Stadt der kurzen Wege –ein offenes Haus für das Quartier –ein Beitrag gegen die Gentrifizierung –ein Beitrag zur Nachhaltigkeit und Biodiversität –eine Bühne für experimentelles Wohnen –kooperative Planungsprozesse durch Quartierpartizipation und Zusammenarbeit mit der Genossenschaft
INTRINSISCH MOTIVIERTE AKTEURE	ARBEITSGRUPPEN kooperatives Arbeiten unter Leitung der Genossenschaft zu insgesamt sechs Themen, von denen vier für die unteren Geschosse relevant waren: Gemeinschaft, Gewerbe, Kultur, Außenraum/Quartier
RECHTLICH	ARCHITEKTURWETTBEWERB –102 Projekte –öffentliche Jurysitzung
RECHTSFORM	GENOSSENSCHAFT die Baugenossenschaft Kalkbreite ist eine junge Züricher Genossenschaft
MANAGEMENT/ BELEGUNG	QUARTIERANALYSE –Einbeziehung von Erkenntnissen einer Stadtraumanalyse und Ortskenntnissen: Was fehlt dem Quartier? ARCHITEKTURWETTBEWERB Resultate des Architekturwettbewerbs konkretisierten die Konzeption: –Gleiterrasse als Verdoppelung der öffentlichen Erschließung schafft Gleisadresse für zusätzliche Dienstleistungen im 1. OG –Gleiscafé zur „sozialen Kontrolle“ und zur Belebung der Gleiterrassen –Atrium („Forum“) als nutzungsöffener Freiraum für öffentliche Veranstaltungen –Idee eines Gewerbeclusters REGLEMENT ZUR NUTZUNGSMISCHUNG grobe Festlegung welches Gewerbe angezogen werden soll –inhaberinnengeführte Unternehmen –Angebote der Nahversorgung für Wohnmietende und das umliegende Quartier –Foodcluster zur Schaffung von Synergien –es soll keine Konkurrenz zu bestehenden Betrieben im Stadtteil entstehen RAUMSHARING –Gewerbetreibende verpflichten sich, das Raumsharing-Konzept des Zollhauses zu unterstützen



Eingang Haus A und Zugang zum Forum

Foto: Stadtunterbau



RECHTLICH

Im Jahr 2014 schrieben das Hochbauamt der Stadt Zürich und die Baugenossenschaft Kalkbreite einen internationalen, offenen einstufigen Architekturwettbewerb aus. Ziel des Wettbewerbs war es, einen zukunftsweisenden, gemeinnützigen Wohn- und Gewerbebau zu entwerfen, der Wohnen, Arbeiten und Kultur verbindet, die soziale Durchmischung und Gemeinschaftseinrichtungen fördert und eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft gewährleistet.

In der Wettbewerbsauslobung wurde erwähnt, dass für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen eine räumliche Anordnung gesucht wird, die eine Vielfalt von kleinen und großen Einheiten zulässt. Der Ebene über dem Erdgeschoss, der Gleisterrasse, wurde eine zentrale Rolle als Bindeglied zwischen einem Ort für gemeinschaftliche Nutzungen, der Erschließung zu den Wohngeschossen und der Vernetzung mit der Nachbarschaft zugewiesen. (Stadt Zürich 2014)

Es wurden 102 Projekte eingereicht. Die Jury prämierte das Züricher Architekturbüro Enzmann Fischer Partner AG. Die Baugenossenschaft Kalkbreite entschied sich für eine öffentliche Jurysitzungen, um Transparenz, Inklusivität und eine demokratische Entscheidungsfindung zu fördern.

RECHTSFORM

Alle Wohn- und Nichtwohnflächen sind im Zollhaus in genossenschaftlichem Besitz. Die Genossenschaft Kalkbreite ist eine relativ junge Züricher Genossenschaft. Sie wurde im Jahr 2007 gegründet und ist aus dem Verein Kalkbreite hervorgegangen. Heute hat die Genossenschaft 2.395 Mitglieder (Stand Februar 2023).

FINANZIERUNG

Die Gesamtkosten des Zollhauses beliefen sich auf CHF 61.758.000, wovon CHF 9.150.000 (14,8 %) auf den Landerwerb und CHF 52.608.000 (85,2 %) auf die Baukosten entfielen. CHF 10.260.000 (16,6 %) wurden aus Eigenkapital eingebracht und CHF 51.464.000 wurden fremdfinanziert.

Die Gewerbeflächen im Zollhaus werden zu Marktmieten vermietet. Die Gastronomiebetriebe im Zollhaus zahlen eine Umsatzmiete. Die Mieteinnahmen aus Gewerbe- und Gastronomievermietungen ermöglicht der Genossenschaft, Leistungen zu erbringen, die andere Genossenschaften nicht erbringen, wie z.B. Öffentlichkeitsarbeit und die Einrichtung eines Beteiligungsbüros.

Die Besprechungsräume im 1. Obergeschoss (Flex-Meetingräume) tragen sich durch die Mieteinnahmen selbst und werden von der Genossenschaft Kalkbreite betrieben.

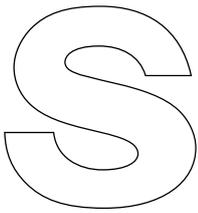
MANAGEMENT/ERSTBELEGUNG

Grundlage des Belegungskonzepts für die unteren Geschosse und der erarbeiteten Nutzungsvorgaben waren lokales Wissen und die Ergebnisse einer Quartieranalyse. Letztere ging der Frage nach, was im Langstraßen- und Zollstraßenquartier fehlt. Das Ergebnis war, dass Nahversorgungsangebote für die Wohnmietenden und die umliegenden Nachbarschaft geschaffen werden sollten, das gewerbliche Angebot aber nicht in Konkurrenz zu bestehenden Geschäften im Quartier stehen sollte. Die Genossenschaft legte dazu ein Reglement zur Nutzungsmischung fest, das besondere Anforderungen an die künftigen Betreiberinnen stellt. So können sich nur inhaberinnengeführte Geschäfte im Zollhaus ansiedeln.

Weitere Impulse für das Belegungskonzept der unteren Geschosse ergaben sich aus dem Ergebnis des Architekturwettbewerbs. Mit der Gleisterrasse wurde die öffentliche Zugänglichkeit verdoppelt. Die zusätzlich geschaffene Gleisadresse bietet weitere Adressen für Dienstleistungen im 1. Obergeschoss. Das Gleiscafé trägt zur „sozialen Kontrolle“ und zur Belegung der Gleisterrassen bei. Das dreigeschossige Atrium (sog. Forum) wurde als nutzungsöffener Raum für öffentliche Veranstaltungen konzipiert. Die Idee, ein Gewerbecluster (in diesem Fall ein Foodcluster) zu schaffen, geht auch auf den Siegerentwurf des Architekturwettbewerbs zurück.

MANAGEMENT/BETRIEB

Die Vorgaben der Genossenschaft bezüglich der Nutzungsmischung erforderten von den Gewerbetreibenden, Flächen gemäß des Raumteilungskonzepts, beispielsweise für Sitzungs- und Kursräume, gemeinsam zu nutzen. Um das Zollhaus mit Leben zu füllen, verlangt die Genossenschaft, dass sich die Gewerbetreibenden für die Genossenschaft als Ganzes und füreinander interessieren.



Der Anteil der Nichtwohnflächen im Zollhaus beträgt 40 % der Gesamtnutzfläche. Damit entfallen 3.470 m² auf gewerbliche und kulturelle Nutzungen. Der Nutzungsmix in den unteren Geschossen des Zollhauses ist vielfältig und ermöglicht sowohl kleinteilige gewerbliche Nutzungen als auch größere kulturelle und gastronomische Nutzungen. Diese gliedern sich in Einzelhandel 970 m², Dienstleistung/Büro 710 m², Gastronomie 510 m², Kultur 210 m² und einen staatlichen Kindergarten 280 m².

WOHNORTNAHE UND GEMEINSCHAFTLICHE FORMEN DER ARBEIT

Im Zollhaus stehen sechs temporär anmietbare Flex-Meetingräume zur Verfügung. Diese Seminarräume in verschiedenen Größen sind gut ausgestattet und bieten Platz für bis zu 80 Personen. Ebenfalls im 1. Obergeschoss des Zollhauses befinden sich Kleinstbüros für Architektur- und Designschaffende.

LOKALES WIRTSCHAFTEN

Von Beginn an war es das Ziel, das Zollhaus als einen Ort zu etablieren, der nicht nur kulturell, sondern auch durch alltägliche Vertrautheit

geprägt ist. Mit der Nahversorgung wirkt das Zollhaus bewusst auf die angrenzende Nachbarschaft ein. Der Nutzungsmix ist vielfältig und reicht von Einzelhandel (wie einem Blumenladen, Bekleidungsladen für Fair-Fashion und Laden für Lastenfahrräder), über Dienstleistungen (ein Gästehaus mit 15 Zimmern) bis zu Gastronomie (ein Foodcluster bestehend aus einer Espresso Bar, Bäckerei, Eiscafé und Bioladen und ein Bistro, ein Café mit Cateringküche und zwei Restaurants mit Außenbereich).

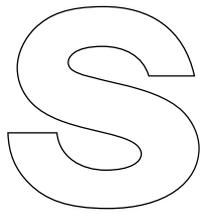
ORTE DER GEMEINSCHAFT

Das sogenannte Forum, ein nutzungsoffenes, dreigeschossiges Atrium, dient sowohl als Eingangsbereich, Erschließungsfläche und Foyer für das Theater als auch als Raum für eine Vielzahl von öffentlichen Veranstaltungen im Quartier (u. a. Märkte und Kinderprogramme). Die Gleisterrassen, ein südlicher Außenbereich im 1. Obergeschoss mit Blick über das Gleisfeld, bieten einen Begegnungsort für die Öffentlichkeit ebenso wie für Bewohner und Bewohnerinnen des Zollhauses. Das Gleiscafé grenzt an die Gleisterrassen. Es dient der „sozialen Kontrolle“ und der Belebung der Gleisterrassen. Das „Gleis“ ist ein Café ohne Konsumzwang mit gelegentlichem Kulturprogramm. Es bietet so auch Raum zum Verweilen für die Bewohnerschaft. Angrenzend an die Gleisterrassen befindet sich auch ein Gemeinschaftsraum mit Küche.

ORTE DER KULTUR

Das kulturelle Angebot des Zollhauses umfasst ein Improvisationstheater mit 200 Plätzen, das neben Aufführungen auch Kurse und Seminare anbietet sowie den Theaterraum vermietet. Zusätzlich gibt es das Züricher Architekturforum, das Ausstellungen und Veranstaltungen organisiert. Das Regenbogenhaus, betrieben von einem gemeinnützigen Verein, enthält eine Bibliothek und fungiert als überregionaler Treffpunkt, Veranstaltungsort und Anlaufstelle für alle Fragen zu LGBTQ-Themen.

SOFTWARE	
PROGRAMME DER UNTEREN GESCHOSSE	
WOHNORTNAHE UND GEMEINSCHAFTLICHE FORMEN DER ARBEIT	<ul style="list-style-type: none"> –Flex-Meetingräume: 6 temporär anmietbare Seminarräume mit technischer Ausstattung und in unterschiedlichen Größen für bis zu 80 Personen –Büros: Architektur- und Designschaffende
LOKALES WIRTSCHAFTEN	<ul style="list-style-type: none"> –Einzelhandel: Blumenladen, Bekleidungsladen für Fair Fashion mit Büro und Versand, Laden für Lastenfahrräder –Dienstleistung: Gästehaus mit 15 Zimmern –Gastronomie: Foodcluster (Espresso Bar, Bäckerei, Eiscafé, Bioladen), Bistro und 2 Restaurants mit Außenbereich, Gleiscafé mit Cateringküche
ORTE DER GEMEINSCHAFT	<ul style="list-style-type: none"> –Forum: nutzungsoffenes dreigeschossiges Atrium als Eingangshalle, Erschließung, Theaterfoyer und Raum für öffentliche Veranstaltungen –Gleisterrassen: südlicher Außenbereich im 1.OG mit Blick über angrenzendes Gleisfeld –Gleiscafé ohne Konsumzwang an der Gleisterrasse –Gemeinschaftsraum mit Küche an der Gleisterrasse
ORTE DER KULTUR	<ul style="list-style-type: none"> –Improvisationstheater mit 200 Plätzen, das auch Kurse und Seminare anbietet und den Theaterraum vermietet –Regenbogenhaus: Treffpunkt, Bibliothek, Veranstaltungsort und Anlaufstelle für 10 LGBTQ-Organisationen –Architekturforum Zürich, organisiert Ausstellungen und Veranstaltungen
INFRASTRUKTUR FÜR SOZIALES UND GESUNDHEIT	<ul style="list-style-type: none"> –städtischer Kindergarten mit 25 Plätzen mit Spielplatz auf dem Dach –Praxisgemeinschaft für Psychotherapie –Ärztzentrum mit einer Praxis für medizinische Beratung und Betreuung, eine Hausarztpraxis, eine Praxisgemeinschaft für Psychotherapie, ein Walk-in Labor für Laboranalysen –Bewegungsraum für z.B. Yogaunterricht (temporär anmietbar) –Behindertenkonferenz des Kantons Zürich
GETEILTE INFRASTRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> –Fahrradabstellraum –Tiefgarage –geteilte Sanitarräume für die Gewerbeeinheiten –Waschmaschinenraum



INFRASTRUKTUR FÜR SOZIALES UND GESUNDHEIT

Im Zollhaus ist auch ein städtischer Kindergarten mit 25 Plätzen integriert. Aufgrund beengter räumlicher Verhältnisse befindet sich der dazugehörige Spielplatz auf dem Dach. Darüber hinaus bietet das Zollhaus Raum für ein Ärztezentrum, das eine Praxis für medizinische Beratung und Betreuung, eine Hausarztpraxis, eine Praxisgemeinschaft für Psychotherapie sowie ein Walk-in Labor für Laboranalysen umfasst. Das Ärztezentrum verfügt über einen gemeinsamen Anmeldebereich, den sogenannten Check-in, im Erdgeschoss mit Zugang von der Zollstraße aus. Zusätzlich kann ein Bewegungsraum, beispielsweise für Yogaunterricht, temporär angemietet werden. Auch die Dachorganisation für Menschen mit Behinderungen, die Behindertenkonferenz des Kantons Zürich, hat ihren Sitz im Zollhaus.

GETEILTE INFRASTRUKTUR

Die gemeinsame vorgelagerte Eingangshalle des Foodclusters, bestehend aus Espresso Bar, Bäckerei, Eiscafé und Bioladen, verdeutlicht das Bestreben der Genossenschaft, Suffizienzlösungen umzusetzen. Dadurch sollen bewusst Doppelungen vermieden und Synergien geschaffen werden. Ein ähnliches Prinzip der Suffizienz findet sich auch in den geteilten Sanitärräumen für Gewerbeeinheiten sowie im Waschmaschinenraum, Fahrradabstellraum und der Tiefgarage für die Bewohnerschaft wieder.

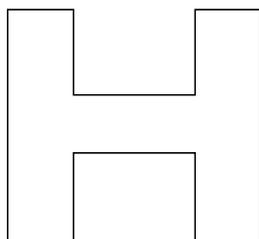
HARDWARE	
HARDWARE ELEMENTE	
FREIRAUM	<p>6 M BREITER BÜRGERSTEIG –Übergang öffentlich/genossenschaftlich entlang der Zollstraße</p> <p>VORPLÄTZE –zwei dreieckige Vorplätze entlang der Straßenkreuzung erlauben einen fließenden Übergang zwischen dem öffentlichen und genossenschaftlichen Raum</p> <p>GLEISTERRASSE –die über zwei Außentreppe öffentlich zugängliche und nach Süden ausgerichtete Gleisterrasse im 1. OG verbindet alle drei Gebäudekörper und ist Aufenthaltsraum zugleich</p>
SCHNITTSTELLE	<p>DURCHGÄNGIGER GEBÄUDESOKKEL öffentlichkeitsaktiv durch: –größtmöglichen Fußabdruck im EG –viele Adressen zu kleinen und mittelgroßen Gewerbebetrieben (Restaurants, Forum, Läden, Dienstleistungen, Satelliten im EG für OG-Nutzungen etc.) zur Aktivierung des Stadtraums</p> <p>NUTZUNGSOFFENES, DREIGESCHOSSIGES ATRIUM –100 m² große Fläche als Eingang, zur Erschließung, als Foyer für das Theater, als Marktplatz und Veranstaltungshalle</p> <p>GROSSFLÄCHIGE SCHAUFENSTER –gewähren Einblicke ins Theater</p> <p>FALT- UND SCHIEBETÜREN –in der Eingangshalle des Foodclusters ermöglichen eine flexible Öffnung der Halle –schaffen einen schwellenfreien Übergang zwischen innen und außen –ermöglichen die Einbeziehung des öffentlichen Raums</p> <p>MARKISEN –entlang der Zollstraße und des Vorplatzes –bieten den Läden überdachte Vorzonen und Schutz vor der Witterung</p>



Restaurant mit Außenterrasse an angrenzender Bahnunterführung

Foto: Stadtunterbau

HARDWARE ELEMENTE	
GEBÄUDESTRUKTUR	<p>4 M ERDGESCHOSSHÖHE –schafft Nutzungs Offenheit</p> <p>SKELETTBAU –ermöglicht Ausbau- und Nutzungsflexibilität</p>
AUSBAU	<p>ROHBAU –Gewerbeflächen wurden im Rohbau vermietet –Abgabe der Räume als Rohbau nur mit den erforderlichen Zuleitungen –Ausbau entsprechend der spezifischen Betriebsanforderungen von den Gewerbetreibenden durchgeführt</p>
INFRASTRUKTUR	<p>GEMEINSAME SANITÄRBEREICHE –Bündelung der Sanitärbereiche der Gastro-, Theater- und Gewerbebetriebe</p>
ERSCHLIESSUNG	<p>GEMEINSAME EINGANGSHALLE –„Foodcluster“ bestehend aus vier Einheiten und vorgelagerter Eingangshalle als gemeinsamer Verzehrereich</p> <p>DOPPELTE ERSCHLIESSUNG zusätzliche Adressbildung durch: –doppelte öffentliche Erschließung (über Zollstraße und über Gleisterrassen)</p> <p>RUE INTÉRIEURE –verbindet alle drei Erschließungskerne der Wohngebäude mit ebenerdiger Fahrradhalle</p>



FREIRAUM

Der Gestaltungsplan „Zollstrasse“ gab vor, dass der Übergang zwischen den Außenflächen des Genossenschaftsgrundstücks und dem öffentlichen Freiraum fließend sein soll. Er sollte mit gut gestalteten Aufenthaltsräumen ausgestattet sowie ausreichend begrünt sein. Entlang der Zollstraße wurde ein 6 m breiter Gehweg angelegt und an der Straßenkreuzung (Langstraße/Zollstraße) wurden zwei dreieckige Vorplätze realisiert, die als Außenbereiche für das Restaurant dienen. Die Pflanzung von neun Bäumen strukturiert den Raum, der sonst von Passierenden zu Fuß oder auf

dem Rad, die aus der Unterführung kommen, frequentiert wird. Es entsteht Aufenthaltsqualität. Entlang des Gleisfeldes wurde im 1. Obergeschoss die nach Süden ausgerichtete Gleisterrasse errichtet. Sie ist über zwei Außentreppen öffentlich zugänglich, verbindet alle drei Gebäudkörper miteinander und dient dem Aufenthalt.

SCHNITTSTELLE

Der durchgängige Gebäudesockel entlang der Zoll- und Langstraße formuliert die Schnittstelle zum öffentlichen Raum. Mit vielen Adressen zu kleinen und mittelgroßen Gewerbeeinheiten (Restaurants, Forum, Läden, Dienstleistungen, Satelliten im EG für OG-Nutzungen etc.) trägt der Gebäudesockel zur Aktivierung des Stadtraums bei. Ebenfalls ist im Gebäudesockel ein nutzungsoffenes, dreigeschossiges Atrium integriert. Diese 100 m² große Halle, die der Erschließung dient und zwischen den öffentlichen Außenbereichen (Zollstraße im Erdgeschoss und Gleisterrasse im 1. Obergeschoss) vermittelt, schafft gleichzeitig im Inneren Schnittpunkte. Das Atrium ermöglicht überlappende Nutzungen und dient als Eingang, zur Erschließung, als Foyer für das Theater, als Marktplatz und Veranstaltungshalle, wodurch abgestufte Bereiche des öffentlichen Raums entstehen. Weitere Schnittstellen zum öffentlichen Raum bilden große Markisen entlang der Zollstraße, die den Läden überdachte Vorzonen und Schutz vor der Witterung bieten, sowie Falt- und Schiebetüren in der Eingangshalle des Foodclusters, die eine flexible Öffnung der Halle ermöglichen und so einen schwellenfreien Übergang schaffen und den öffentlichen Raum einbeziehen. Die großflächigen Schaufenster des Theaters „anundpfirsich“ gewähren Einblicke und machen das, was nicht öffentlich ist, öffentlich.

GEBÄUDESTRUKTUR

Im Gestaltungsplan wurde für das Erdgeschoss eine Mindestgeschosshöhe von 4 m festgelegt. Die Nutzfläche des Erdgeschosses wurde in Form des Gebäudesockels maximiert. Die Skelettbauweise schafft Voraussetzungen für Flexibilität und Wandelbarkeit.



Erdgeschoss entlang der Zollstraße mit Blick auf das Foodcluster

Foto: Stadtunterbau

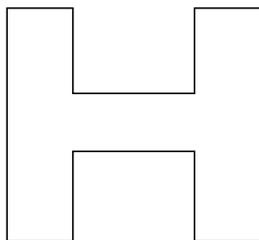
INFRASTRUKTUR

Durch die Bündelung von Sanitär-bereichen für Besucherinnen und Gäste sowie durch gemeinsame Sanitärbereiche für Gastro-, Theater- und Gewerbebetriebe wird auf infrastruktureller Ebene das Suffizienzkonzept umgesetzt.

ERSCHLIESSUNG

Von Anfang an war die Genossenschaft bestrebt, Synergien zu schaffen. Die vorgelagerte Eingangshalle des Foodclusters, die als gemeinsamer Verzehrereich genutzt wird, ist ein Beispiel dafür, Überschneidungen von Nutzungen zu schaffen.

Das Zollhaus bietet eine doppelte öffentliche Zugänglichkeit in den unteren Geschossen, zum einen über die belebte Zollstraße und zum anderen über die ruhigere Gleisterrasse. Als Bindeglied dieser doppelten öffentlichen Erschließung verbindet das großzügige dreigeschossige Atrium (sog. Forum) den öffentlichen Raum im Erdgeschoss mit dem im 1. Obergeschoss. Eine Rue Intérieure verbindet alle drei Erschließungskerne der Wohngebäude mit einer ebenerdigen Fahrradhalle.



AUSBAU

Der Großteil der Gewerbeflächen wurde im Rohbau vermietet, d.h. Abgabe der Räume als Rohbau nur mit den erforderlichen Zuleitungen, sodass der Ausbau entsprechend der spezifischen Betriebsanforderungen von den Gewerbetreibenden durchgeführt wurde.



Anlieferung an der Zollstraße

Foto: Stadtunterbau

HERAUSFORDERUNGEN

LAGE DES GRUNDSTÜCKS

Das enge Grundstück in innerstädtischer Lage an den SBB-Gleisen und der Langstraße war aufgrund der Lärmemissionen für die Wohnüberbauung in den oberen Geschossen eine Herausforderung.

KAUFBEDINGUNGEN

Aufgrund der Nähe zum SBB-Gleisfeld musste ein Aufprallschutz für entgleisende Züge geschaffen werden. Zwei Betonwände und entsprechende Gummimatten verteuerten das Projekt um CHF 1,8 Millionen.

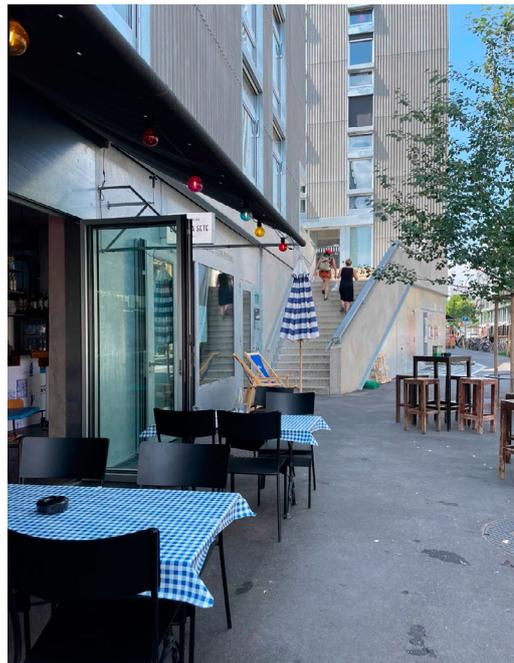
Die Forderung der SBB nach 28 Betriebsparkplätzen widersprach dem Konzept der Genossenschaft, ohne die das Zollhaus ansonsten eine autofreie Überbauung wäre.

RECHTLICHE AUSLEGUNG (BAURECHT)

Eine weitere Herausforderung war, dass die „rechtlichen Auslegungen [bzgl. der Lärmimmissionen] im Projektverlauf mehrmals geändert wurden“. (Billeter. In: Genossenschaft Kalkbreite 2021b: 53)

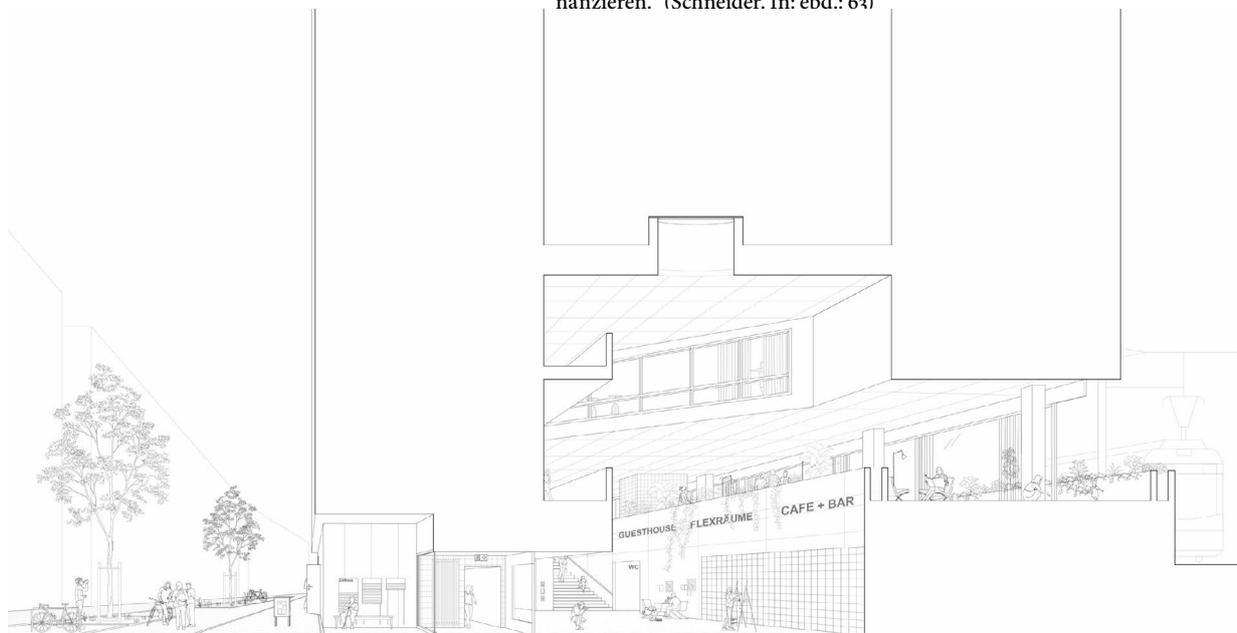
MIETERINNENAUSBAU

Für Gewerbetreibende war der Mieterinnenausbau eine Herausforderung. „Ein Einzug in unsere Genossenschaft ist teuer. Neben dem Ausbau gilt es ja auch, Genossenschaftsanteilscheine, den Betriebsaufbau und die erste Durststrecke vorzufinanzieren.“ (Schneider. In: ebd.: 62)



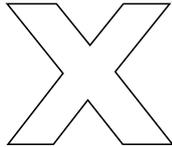
Aufgang von der Zollstraße auf die Gleiserrasse

Foto: Stadtunterbau



Schnittperspektive durch Eingang Haus A, Forum und Gleiscafé

Leibniz Universität Hannover/gezeichnet von Stina Wellmann



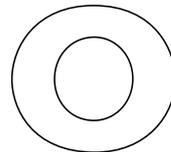
ERKENNTNISSE

EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN

- + Um die Entstehungsgeschichte des Zollhauses zu verstehen, muss man sich mit der stadtpolitischen Debatte der Entwicklung und Bebauung der einseitig auf kommerzielle Nutzung ausgerichteten Europaallee in Zürich beschäftigen. „Das Zollhaus ist ein gemeinnütziger Gegenentwurf zum teuren Hochhauswohnen [in der Europaallee]“ (Simon 2021: 28).
- + Um einen gemeinnützigen Wohn- und Gewerboneubau angemessen in die städtische Nachbarschaft zu integrieren, ist die Unterstützung der Stadt bei der Vergabe des Grundstücks im Rahmen eines Konzeptverfahrens förderlich.
- + Ein Architekturwettbewerb trägt zur Qualitätssicherung bei.
- + Die vertikale Mischung brachte eine Lärmdebatte mit sich. Eine Bewilligung der Außensitzplätze für die Restaurants des Zollhauses zu erlangen, war eine Hürde. Erst zusätzliche Lärmgutachten führten zu einer moderateren Bewilligungspraxis.
- Nach heutiger neuer Lärmschutzverordnung der Stadt Zürich wäre ein Projekt wie das Zollhaus nicht mehr bewilligungsfähig.

ORGWARE

- + Kooperative Programmierung der unteren Geschosse kann funktionieren, wenn eine Genossenschaft und künftige Bewohner und Bewohnerinnen frühzeitig die Initiative ergreifen, d. h. die Beteiligten selbst auf die Suche nach potenziellen Nutzenden gehen. „Es braucht keine teuer bezahlten Berater [...], die raffinierte Konzepte anbieten, und dann nicht einmal die Straßennamen wissen“ (Fischer. In: Geipel 2021: 33).
- + Eine Stadtraumanalyse, bei der das umliegende Quartier hinsichtlich seiner Bedürfnisse befragt wird, kann eine gute Grundlage für das Anforderungsprofil der Genossenschaft an künftige Gewerbetreibende und der daraus resultierenden Suche geeigneter Gewerbetreibender sein.
- + Um einen Mehrwert für das Quartier zu erreichen, sollten die Anforderungen an künftige Betreibenden wie folgt lauten: Es sollten sich nur inhabergeführte Betriebe ansiedeln, die Betreibende sollten grundsätzlich bereit sein, Flächen zu teilen (Prinzip des Raumsharings), und die gewerblichen Angebote sollten nicht in Konkurrenz zu den bestehenden Betrieben im Quartier stehen.



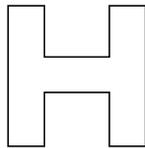
SOFTWARE

- + Als Beispiel für vertikale Mischung in schwierigen innerstädtischen Lagen zeigt das Zollhaus, wie eine Kombination aus verdichtetem genossenschaftlichen Wohnen und vielfältiger gewerblicher Nutzung dennoch möglich ist. Alex Simon bezeichnete das Zollhaus in der Zeitschrift Hochparterre als „Mischmaschine“.
- + Öffentlich zugängliche und nutzungsoffene Räume können als Treffpunkte für das Quartier (Bewohnende, Gäste, Besucherinnen, Passanten) dienen. Das Atrium (sog. Forum) des Zollhauses ist ein solcher Ort und fungiert als Eingangsbereich, Erschließung und Foyer für das Theater, das Restaurant und die oberen Geschosse und bietet vor allem Raum für öffentliche Veranstaltungen aller Art (Nachbarschaftsmarkt, Ausstellungsraum etc.).



Gleiscafé auf dem Niveau der Gleisterrasse mit Blick auf die Europaallee

Foto: Stadtunterbau

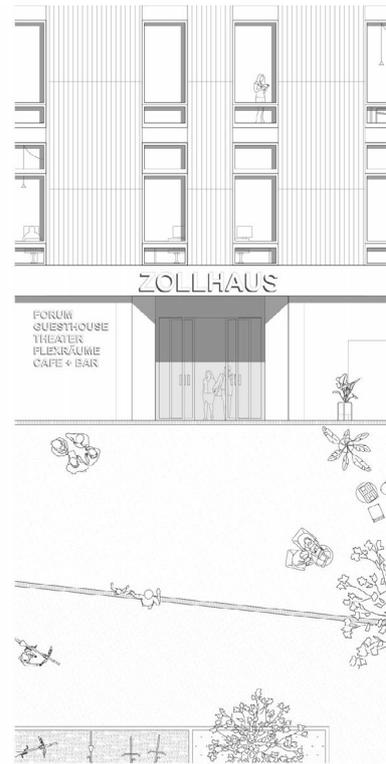


HARDWARE

- + Aufenthaltsqualität des öffentlichen Außenraums ist auch an weniger attraktiven Lagen möglich: Die Anpflanzung von neun Bäumen auf dem dreieckigen Restaurantplatz strukturiert den Raum zwischen Passierenden zu Fuß und auf dem Rad, Restaurant- und Cafégästen sowie Anwohnenden.
- + Tore zur abendlichen Schließung der Gleisterrasse wurden abgelehnt, stattdessen wurde das Gleiscafé zur „sozialen Kontrolle“ eingeführt.
- + Ein durchgängiger, großzügiger und durchlässiger Gebäudesockel sorgt für größtmöglichen Fußabdruck im Erdgeschoss.
- + Viele Adressen (Läden, Dienstleistungen, Satelliten im EG für OG-Nutzungen, Restaurants und das Forum) tragen zur Aktivierung des Stadtraums bei.
- + Um potenziellen Konflikten in Bezug auf die angestrebte vertikale Mischung vorzubeugen, wurden Wohn- und Gewerbeflächen räumlich und akustisch voneinander getrennt. Daher sind im Zollhaus Bereiche mit hohem Publikumsaufkommen von ruhigen Bereichen abgestuft angeordnet.
- + Suffizienz entstand durch Bündelung von Sanitärbereichen für Besuchenden und Gäste sowie die Schaffung von gemeinsamen Sanitärbereichen für Gastro-, Theater- und Gewerbebetriebe.
- + Um die Gleisterrasse zu beleben, wurden in den Wohnungen keine individuellen Balkone vorgesehen. Stattdessen wird die Bewohnerschaft ermutigt, an schönen Tagen die gemeinschaftlichen Außenbereiche der Gleisterrasse oder der Dachflächen zu nutzen.



- + Gewerbecluster können Synergien innerhalb der gewerblichen Nutzungen entstehen lassen (Beispiel: Foodcluster).
- + EG-Satelliten, wie z. B. der gemeinsame Anmeldebereich des Ärztezentrums Zollhaus, können als Eingangs- und Empfangsbereich für OG-Nutzungen dienen.
- Hochpreisige Gewerbeflächen ziehen teure Bioläden an, die wiederum hochpreisige Kunden anziehen, die hochpreisigen Kaffee suchen.



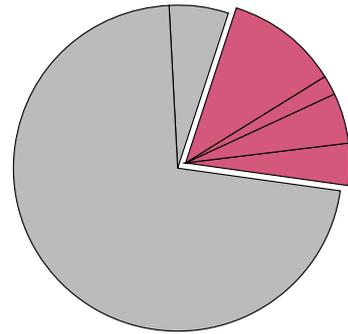
Ansicht Gebäude mit Aufsicht des daran anschließenden Freiraums
Leibniz Universität Hannover/ gezeichnet von Stina Wellmann

QUELLEN

- Drey, Sabine (2022): *Urbanes Wohnen in der Gemeinschaft*. In: Detail 3/2022, S. 82–93.
- Geipel, Kaye (2021): *Zollhaus*. In: *Bauwelt* 23/2021, S. 18–33.
- Genossenschaft Kalkbreite (2014): *Das Zollhaus – Bewerbung Areal Zollstraße West*. https://www.kalkbreite.net/wp-content/uploads/2018/07/20121218_Zollhaus_Bewerbung.pdf (abgerufen am 28.08.2023).
- Genossenschaft Kalkbreite (2016/2017): *Das Zollhaus – Projektdokumentation Oktober 2016 und Projektdokumentation August 2017*. <https://www.kalkbreite.net/facts-figures/> (abgerufen am 28.08.2023).
- Genossenschaft Kalkbreite (2021a): *Jahresbericht*. <https://jahresbericht.kalkbreite.net/> (abgerufen am 28.08.2023).
- Genossenschaft Kalkbreite (2021b): *Zollhaus 2013–2021*. https://www.kalkbreite.net/wp-content/uploads/2021/06/Zollhaus_Web.pdf (abgerufen am 28.08.2023).
- Keller, Jenny (2021): *Alles wird gut! Genossenschaftsbau Zollhaus in Zürich von Enzmann Fischer*. In: *Social Condenser, werk, bauen + wohnen* 11/2021, Heft 11, S. 18–29.
- Kohlberger, Martin (2021): *Konform oder radikal?* In: *Archithese* 1/2021, S. 29–33.
- Simon, Axel (2021): *Die Mischmaschine*. In: *Hochparterre* 3/2021, S. 28–37.
- Stadt Zürich (2013): *Privater Gestaltungsplan Zollstrasse, Zürich – Ausersiehl, Kreis 5, Bericht nach Art. 47 RPV vom 25.03.2013*. 2194.03_16_130325_Bericht Art. 47_WEB.pdf (abgerufen am 28.08.2023).
- Stadt Zürich; Genossenschaft Kalkbreite (2014): *Wohn- und Gewerbeüberbauung Zollhaus. Projektwettbewerb im offenen Verfahren. Programmauszug*. https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/wettbewerbe/abgeschlossene-wettbewerbe/archiv-wettbewerbe/wettbewerbe_2015/wohn-und-gewerbeuberbauung-zollhaus.html (abgerufen am 28.08.2023).

SPREEFELD

Berlin



22% Stadtunterbau (ca. 1.760 m²)
 11% Büro (ca. 880 m²)
 2% Kindergarten (ca. 160 m²)
 5% Optionsräume (ca. 400 m²)
 4% Gemeinschaft (ca. 320 m²)

78% Wohnen (ca. 6.240 m²)
 6% Gemeinschaftsterassen (ca. 320 m²)



Lage Spreefeld an der Spree

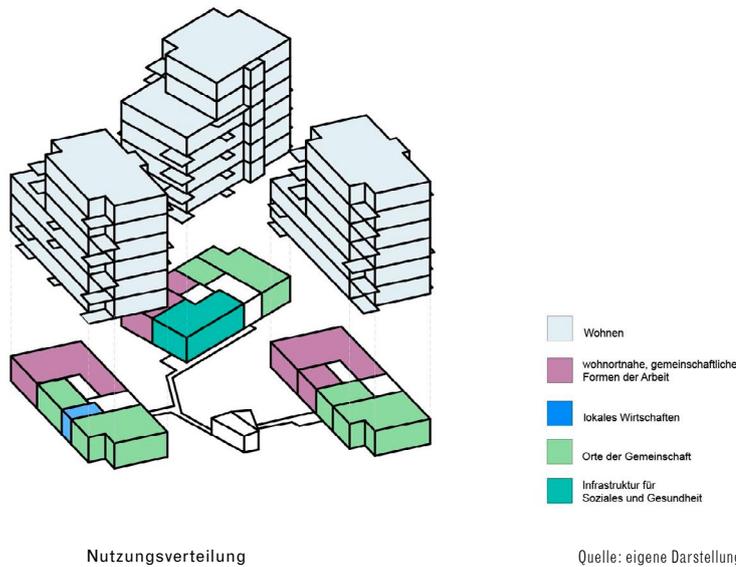
Quelle: eigene Darstellung

PROJEKT	Spreefeld
ORT	Berlin-Mitte
BAUJAHR	Konzeption ab 2007; Planung ab 2011; Baubeginn 2012; Fertigstellung 2014
BAUHERRSCHAFT	Bau-Wohnungsgenossenschaft Spreefeld eG ab 2012 Wohnungs-Eigentümer-Gemeinschaft WEG ab 2021
ARCHITEKTUR	Vorentwurf: die Zusammenarbeiter Entwurfs- und Ausführungsplanung: carpaneto schönigh architekten, fatKoehl architekten, BARarchitekten mit Partner und Partner Architekten
PROJEKTENTWICKLUNG	die Zusammenarbeiter (Christian Schönigh, Angelika Drescher u. a.)
GRÖSSE	Grundstücksfläche: 4.300 m ² Gesamtnutzfläche: 8.000 m ²
GEBIET	Gewachsenes Stadtquartier, Mischgebiet
LAGE	– Industriebrache aus der DDR-Zeit zwischen Köpenicker Straße und Spree
PROJEKTART	– frei finanziertes, genossenschaftlich entwickeltes Projekt (nach Fertigstellung Umwandlung in WEG) – Wohnen in den oberen Geschossen mit einer Gemeinschaftsterrasse pro Haus – Gemeinschaftsräume, Optionsräume und Gewerbe im Erdgeschoss



Zufahrtsstraße Wilhelmine-Gemberg-Weg mit Optionsraum in Haus 1

Foto: Stadtunterbau



Das Projekt Spreefeld schafft in einem überhohen Erdgeschoss mit sogenannten Optionsräumen, die als „Löcher“ in der Baustruktur konzipiert wurden, nutzungsoffene Räume zum Selbstausbau. Realisiert wurden Räume für Nachbarschaftsinitiativen sowie eine Kiezwerkstatt, die zusammen mit einer Kindertagesstätte und mehreren Bürogemeinschaften einen öffentlich durchlässigen Freiraum an der Spree umrahmen.

STADTUNTERBAU IM SPREEFELD

Das Spreefeld, bestehend aus drei Wohn- und Arbeitshäusern, entfaltet trotz seiner abgeschiedenen Lage am Spreeufer ein breites Nutzungsspektrum durch einen 5,20 m hohen Erdgeschosssockel mit drei sogenannten Optionsräumen, Gemeinschaftsräumen, Gewerberäumen und einer Kindertagesstätte.

Die Optionsräume liegen an den öffentlichen Schnittstellen, der Erschließungsstraße sowie dem zukünftigen öffentlichen Uferweg. Es handelt sich um zweigeschossige Raumvolumina, die zunächst als „Löcher“ (ohne Fassade) konzipiert und von den Mitgliedern der Genossenschaft im Selbstbau fertiggestellt wurden. Die Optionsräume können sowohl von den Genossenschaftsmitgliedern selbst genutzt als auch extern vermietet werden. Sie haben Nutzungsschwerpunkte und werden als Versammlungsraum mit angegliederter Cateringküche, als Übungsraum für Tanz und Yoga und als Werkstatt genutzt. Letztere hat während des Bauprozesses den Selbstausbau sowohl im Erdgeschoss- als auch in den Wohnungen unterstützt. Einen weiteren Optionsraum stellt das Bootshaus am Spreeufer dar, ein Relikt eines ehemaligen DDR-Grenzübergangs. Die zweigeschossigen Raumvolumina der übrigen Erdgeschossflächen wurden dagegen als Edelrohbau (mit Fassade, Sanitärkern und Mezzaningeschoss) errichtet und werden als (Gemeinschafts-) Büros sowie als Kindertagesstätte genutzt. Der Selbstausbau und die Selbstverwaltung der Räume ermöglichten einen reduzierten Mietpreis und eröffneten den Nutzerinnen und Nutzern Mitgestaltungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten. Der Binnenraum zwischen den Häusern ist durchlässig, öffentlich zugänglich und mit dem angrenzenden Uferweg verbunden.



Optionsraum in Haus 2 mit provisorischer Fassade im Selbstbau

Foto: Michael von Matuschka

EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN

VORGABEN	
POLITISCH	<p>BÜRGERENTSCHEID „SPREEUFER FÜR ALLE“</p> <p>Im Referendum zur Entwicklung des Spreeufers wurden 2008 folgende Begehren erfolgreich angenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> –öffentlicher Uferweg –öffentlichkeitswirksame Erdgeschosse –Mischung aus großflächigen und kleinteiligen Nutzungen –anspruchsvolle Architekturkonzepte
RECHTLICH	<p>SANIERUNGSGEBIET NÖRDLICHE LUISENSTADT</p> <p>Mit Festsetzung des Sanierungsgebiets 2011 wurden politische Ziele rechtlich bindend:</p> <ul style="list-style-type: none"> –Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe sichern und stärken –soziale Infrastruktureinrichtungen unterstützen –öffentliche Grün- und Freiräume erhalten –Anlage eines öffentlichen Uferweges <p>MISCHGEBIET</p> <p>gemäß §6 der BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> –Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. –der Charakter eines Mischgebiets drückt sich in der Nutzungsmischung aus

„Wir sind ein Projekt an der Spree, wir sind Innenstadt, wir haben einen Bürgersteig, und der ist öffentlich.“

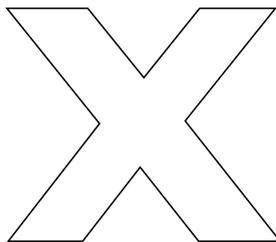
(Christian Schöningh, Projektentwickler und Mitinitiator der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Spreefeld. In: Villinger 2011)

Spreeufer als Grün- und Kulturfläche mit vielfältigen Nutzungen, wie sie sich seit dem Mauerfall entwickelt hatten, zu erhalten. Diese Initiative mündete in den Bürgerentscheid „Spreeufer für alle“¹, dessen zentrales Anliegen eine 50 m breite, öffentlich zugängliche Uferzone war. Die erfolgreiche Annahme des Referendums stellte die Planbarkeit der weiteren Entwicklung des Uferbereichs infrage. Klar war jedoch, dass zukünftig mit einer öffentlichen Nutzung der Uferzone und mit einer Zuwegung gerechnet werden musste. Worauf im Spreefeld in der Gestaltung des Freiraums und mit den Nichtwohnnutzungen in den Erdgeschossen reagiert wurde – insbesondere mit dem Konzept der Optionsräume, die sich zu einem künftigen öffentlichen Uferweg orientieren und nachbarschaftlichen Initiativen offenstehen.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Nördliche Luisenstadt für die Dauer von 15 Jahren im Jahr 2011 korrigierte der Senat seine bisherige Politik, trug dem politischen Willen des Bürgerentscheids teilweise Rechnung und setzte einen 10–20 m breiten öffentlichen Uferweg für Fußgänger und Fußgängerinnen und Radfahrer und Radfahrerinnen fest. Die Festsetzung eines Sanierungsgebietes war auch das Instrument, um Teile der Anliegergrundstücke für die Realisierung des künftigen Uferwegs zurückzukaufen – auch Teile des Spreefeld-Grundstücks (SenStadt 2011).

Das Spreefeld ist im Flächennutzungsplan Berlin als Mischgebiet ausgewiesen, das gemäß Baunutzungsverordnung (§6) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören (SenStadt 2024). Die Belegung der unteren Geschosse mit Gewerbe bzw. Nichtwohnnutzungen wurde planungsrechtlich weder präzisiert noch gefordert. Die großflächige Unterbringung gemeinschaftlicher und gewerblicher Nutzungen in den unteren Geschossen basierte allein auf der intrinsischen Motivation der Projektinitiatoren und -initiatorinnen, wofür die Ausweisung als Mischgebiet förderlich war.



POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

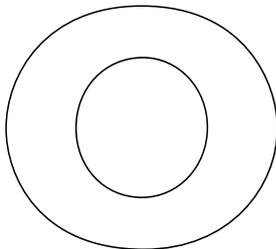
Nach einer Phase umfangreicher Bauinvestitionen in den 1990er Jahren, in der die Infrastruktur von Ost- und West-Berlin zusammengeführt und Prestigeprojekte (Neubau Potsdamer Platz, Stadionbauten für die gescheiterte Olympiabewerbung 2000 u. a.) realisiert wurden, sowie einer Misswirtschaft, die zum Berliner Bankenskandal führte, kam es Anfang der 2000er Jahre zu einer entscheidenden politischen Kehrtwende.

Die zunehmende Verschuldung des Berliner Haushalts (Pro-Kopf-Verschuldung doppelt so hoch wie im Bundesdurchschnitt) veranlasste den Berliner Senat, den sozialen Wohnungsbau einzustellen, aus der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau auszusteigen und den Verkauf der städtischen Wohnungsbestände (Gehag, GSW) sowie der stadteigenen Grundstücke und Immobilien einzuleiten – mit der Folge, dass ein internationaler Investorenmarkt für Berliner Immobilien entstand.

In dieser Zeit trieb der Berliner Senat auch das Vorhaben voran, internationale Investoren aus der Film- und Medienbranche entlang der Spree anzusiedeln, was auf den vehementen Widerstand der Berliner Öffentlichkeit stieß. 2008 gründete sich die Bürgerinitiative „Media Spree Versenken“ mit dem Ziel, das

¹ <http://www.spreeufer-fuer-alle.de> (abgerufen am 10.11.2023)

PROJEKT- INTERNE PARAMETER



ZIELSETZUNG/ MOTIVATION

Zur Diskussion um die Entwicklung des Wohnungsbaus in Berlin und die Privatisierung städtischer Wohnungsbaugesellschaften (GEHAG 1998, GSW 2013) wollten die Projektentwickler, die Zusammenarbeiter, mit der Gründung der Genossenschaft Spreefeld eG, einen Debatten-Beitrag (Ballhausen 2014: 16ff) leisten. Es ging darum „ein generationsübergreifendes, sozial gemischtes Projekt für nachbarschaftliche Arbeits- und Wohnformen auf nachhaltige Weise zu realisieren“². Die Konzeption und Motivation des Genossenschaftsprojektes wurde von den Projektentwicklern in den Grundsätzen und Regelungen vorgedacht und detailliert beschrieben. Neben den Wohnungen in den oberen Geschossen war die Nutzung der Erdgeschosse von großer Bedeutung. Geplant waren sogenannte Optionsräume, die bewusst nicht fertig gebaut und fertig gedacht werden sollen. In ihnen sollten sich Nischen für soziale und kulturelle Projekte, die an die Nachbarschaft gerichtet sind, entwickeln (SFB 2011: 22).

RECHTSFORM

Die Genossenschaft Spreefeld (SFB eG) wurde im Mai 2012 gegründet und war die von den Projektentwicklern präferierte, aber nicht die einzige diskutierte Rechtsform. Um private Geldgeber und Geldgeberinnen für die Neugründung gewinnen zu können, wurde in den

²
<http://www.zusammenarbeiter.de>
(abgerufen am 10.11.2023)

ORGWARE

INSTRUMENTE DER ORGWARE

ZIELSETZUNG/MOTIVATION	<p>GRUNDSÄTZE UND REGELUNGEN der Spreefeld Genossenschaft eG von 2011</p> <ul style="list-style-type: none"> –Rahmen für die rechtlich-organisatorische, programmatische und baulich-räumliche Struktur –öffentlich zugänglicher Binnenraum mit Nichtwohnnutzung im EG –Optionsräume als Mittel der Vernetzung mit der Nachbarschaft –bauliche Selbsthilfe als Mittel der Selbstorganisation
RECHTSFORM	<p>WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT (WEG) SPREEFELD –bestehend aus Genossenschaft SFB eG (40%) und privaten Wohnungseigentümern und -eigentümerinnen (60%)</p> <p>GEMEINSCHAFTSORDNUNG –regelt Zugehörigkeit der Nutzflächen –Options- und Gemeinschaftsräume im Eigentum aller WEG-Mitglieder –Gewerberäume im Eigentum der Genossenschaft</p> <p>VOLLVERSAMMLUNG –neu geschaffenes Gremium, das Wohnungseigentümer und -eigentümerinnen, Genossenschaftsmitglieder und Gewerbetreibende als gleichberechtigte Partner einbindet. –Vorstellung der Nutzungskonzepte für Options- und Gemeinschaftsräume –Votum bildet Grundlage für Entscheidungen der WEG</p>
FINANZIERUNG	<p>SELBSTKOSTENPRINZIP –Genossenschaft arbeitet nach dem Prinzip der Kostendeckung, durch Vermietung müssen keine Gewinne erzielt werden</p> <p>AUSBAU DURCH SELBSTBAU –zur Kostensenkung wurden im EG (und in den Wohnungen) Selbstbautechniken eingesetzt, die von einer Werkstatt in einem der Optionsräume unterstützt wurden</p> <p>AUSBAU MIT AUSBAUVERTRAG –Gewerberäume im EG werden als Edelrohbau vermietet –Gewerbetreibende bauen die Räume in Eigenleistung aus –Genossenschaft erhält für zehn Jahre nur eine Basismiete</p> <p>UNTERVERMIETUNG –für größere finanzielle Flexibilität und Eigenverantwortlichkeit erhalten Gewerbemietler und -mieterinnen das Recht zur Untervermietung</p> <p>WILDCARD –Zusatzbudgets für die Gestaltung der EG-Fassaden zur Unterstützung gestalterischer Vielfalt und individueller Adressen</p> <p>ZUSCHÜSSE/FÖRDERUNG –Kita-Ausbauprogramm des Berliner Senats</p>
MANAGEMENT/ERSTBELEGUNG	<p>ARBEITSGRUPPEN –entwickeln Konzepte zur Entwicklung und Nutzung der EG-Räume –erheben lokalen Bedarf und Eigenbedarf der Mitglieder der Genossenschaft</p>
MANAGEMENT/BETRIEB	<p>KURATORENTEAM –setzt die abgestimmten Nutzungskonzepte um –arbeitet ehrenamtlich und kann Nutzungsverträge für begrenzte Zeiträume eigenverantwortlich abschließen</p> <p>QUARTIERSVEREIN –Gründung von Spreeacker e.V. als Zusammenschluss von Anwohnenden zur Pflege und Entwicklung des Spreeufers</p>

Grundsätzen und Regelungen der Spreefeld Genossenschaft (SFB 2011: 2) zugesichert, dass auch die Bildung von Eigentum im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ermöglicht werden soll. Nach Fertigstellung des Projekts bevorzugten es viele Beteiligte, sich aus der Genossenschaft herauszulösen und Wohnungseigentum zu bilden. In einem längeren Prozess, der bis 2021 andauerte, wurde das Projekt in eine WEG umgewandelt, die sich sowohl aus Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern als auch aus der Genossenschaft Spreefeld SFB eG zusammensetzt, die noch ca. 40 % der Gesamtnutzfläche in ihrem Besitz hat (Becker 2021). In der Gemeinschaftsordnung der WEG ist festgelegt, dass die Optionsräume (einschließlich Bootshauses) und die Gemeinschaftsräume allen WEG-Mitgliedern zur Verfügung stehen, während die Gewerbeflächen bei der Genossenschaft verbleiben. Eine neu geschaffene, regelmäßig tagende Vollversammlung bindet private Eigentümerinnen und Eigentümer, Genossenschaftsmitglieder sowie gewerbliche Mieterinnen und Mieter als gleichberechtigte Partner ein. Ihr Votum bildet die Grundlage für Entscheidungen und die Aufstellung des Wirtschaftsplans im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Eigentümerversammlungen. Im Prozess der Umwandlung in eine WEG ist es gelungen, die Anliegen der Genossenschaft, die sich insbesondere in der Gemeinwohlorientierung der Erdgeschossnutzung und dem partizipativen Charakter ausdrücken, in die Gemeinschaftsordnung der WEG zu überführen (Drescher: mdl. am 17.02.2023).

FINANZIERUNG

Das Gesamtprojekt wurde mit circa 30 % Eigenmitteln (Anteilskapital) der Genossenschaftsmitglieder in Höhe von ca. 1.000 €/m² finanziert. Der Erwerb der Genossenschaftsanteile wurde teilweise durch KfW-Förderkredite unterstützt. Circa 82 Anteilseignern und -eignerinnen haben mit einem Anteilskapital von rund 5,9 Mio € die Grundstücks- und Baukosten von insgesamt 17,5 Mio € finanziert. Die Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsterrassen, Optionsräume und Gewerberäume im Erdgeschoss, die

ca. 28 % der Gesamtnutzfläche ausmachen, wurden von allen Genossenschaftsmitgliedern per Umlage mitfinanziert. Um die Kosten gering zu halten, wurden die Optionsräume einschließlich Fassaden durch die Mitglieder der Genossenschaft im Selbstbau fertiggestellt. Da sich die Genossenschaft das Selbstkostenprinzip zu eigen machte, wurde in der Entwicklungsphase für die Optionsräume eine kostendeckende Durchschnittsmiete von 5 €/m² kalkuliert, die abhängig von der Nutzung temporär auch erhöht oder gesenkt werden kann.

Die übrigen Erdgeschossräume mit (Gemeinschafts-)Büros, Cateringküche und der Kindertagesstätte wurden von der Genossenschaft als Edeltrohbau bestehend aus Fassaden, Estrichböden, Küchenanschlüssen und Sanitärkern zu einer etwas höheren Grundmiete abgegeben. Im Anschluss konnten die Mietenden die Räume im Rahmen eines mit der Genossenschaft geschlossenen Ausbaupertrages auf eigene Kosten ausbauen. Falls der Mietvertrag beendet wird, muss der Innenausbau entweder entfernt werden oder die Genossenschaft übernimmt den Ausbau gegen eine Restwertentschädigung.

Die Mietenden in den Gemeinschaftsbüros haben sich als GbR zusammengeschlossen. Um den Aufwand gering zu halten, sind die GbR-Anteile „inselweise“ vergeben, die Gesellschafter sind für jeweils eine Insel verantwortlich. Sie übernehmen das Vermietungsrisiko und haben dafür die Möglichkeit zur Untervermietung. Den Ausbau der Kindertagesstätte, ein Satellit einer bereits in der Nachbarschaft bestehenden Kita, haben Zuschüsse des Berliner Senats im Rahmen des Kita-Ausbauprogramms ermöglicht.

Um Vielfalt und individuelle Adressen zu schaffen, konnten für die Gestaltung der Erdgeschosse sogenannte Wildcards eingesetzt werden, seitens der Bauherrschaft reservierte Zusatzbudgets (wildcard), um Abweichungen vom standardisierten und dadurch wirtschaftlichen Formenkanon zu ermöglichen.

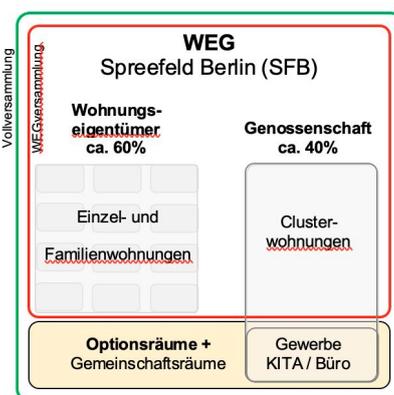
MANAGEMENT/ ERSTBELEGUNG

Die Genossenschaft Spreefeld wollte Initiativen, sogenannte Raumpioniere, wie die Strandbar Kiki Blo-

feld, die sich in den 1990er Jahren am Spreeufer angesiedelt hatten, unterstützen. Sie verbreitete in verschiedenen Netzwerken einen Aufruf, sich für den Betrieb eines Options- oder Gewerberaums zu bewerben, allerdings ohne Erfolg. Aus dieser Erfahrung heraus bildete die Genossenschaft Arbeitsgruppen und entwickelte die thematische Ausrichtung der Optionsräume weiter. Dazu wurden die lokalen Bedarfe des Umfelds und der Eigenbedarf der Mitglieder der Genossenschaft erhoben.

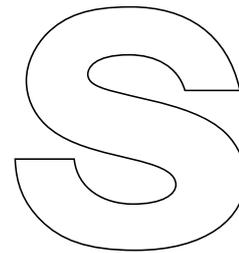
MANAGEMENT/BETRIEB

Für die Optionsräume wurde ein ehrenamtlich (mit geringer Aufwandsentschädigung) arbeitendes Kuratorenteam eingesetzt, das sich bei der temporären Vermietung der Optionsräume an den zuvor entwickelten Nutzungskonzepten orientiert. Dabei stehen inhaltliche Ziele über wirtschaftlichen Erwägungen. Den Vorzug haben kulturelle, ökologische, wissenschaftliche oder sozial ausgerichtete Initiativen, die nachhaltig und lokal agieren. Darüber hinaus bieten die Optionsräume den Bewohnenden und den Gewerbetreibenden Raum für private Feiern, berufliche Weiterbildung, Hobbys und körperliche Aktivitäten. Der Quartiersverein Spreeacker e.V., ein Zusammenschluss von Anwohnerinnen und Anwohnern, kümmert sich um die Pflege und Entwicklung des Spreeufers. Damit wird auch der angrenzende Uferbereich als gemeinschaftliches Anliegen adressiert und die Bindung und Vernetzung der Bewohnenden des Spreefeldes mit der Nachbarschaft gestärkt.



Aufbau der WEG Spreefeld Quelle: eigene Darstellung

SOFTWARE	
PROGRAMME DER UNTEREN GESCHOSSE	
WOHNORTNAHE UND GEMEINSCHAFTLICHE FORMEN DER ARBEIT	–Gemeinschaftsbüro mit 327 m ² , 30 Arbeitsplätze, in Selbstverwaltung als GbR betrieben für: Architektur, Planung und Design, Journalismus, nachhaltige IT- Entwicklung, Zukunftsforschung, Holzwerkzeuge-Vertrieb –Einzelbüros
LOKALES WIRTSCHAFTEN	–Cateringküche für Mittagstisch und Cateringservice
ORTE DER GEMEINSCHAFT	–4 Optionsräume zur Nutzung von außen und zur hausinternen Nutzung für Bewohner und Bewohnerinnen mit thematischen Schwerpunkten: 1) Kiezwerkstatt, diente während des Baus zur Unterstützung von baulicher Selbsthilfe 2) Bewegungsraum 3) Workshops, Tagungen und Essen 4) Versammlungen, Ausstellungen, Feste, Bootspflege –Gemeinschaftsräume zur hausinternen Nutzung: Musikraum, Yogaraum, Jugendraum (jetzt Umkleideraum für Optionsraum 2)
INFRASTRUKTUR FÜR SOZIALES UND GESUNDHEIT	–Kinderbetreuung: Kita als Satellit einer größeren in Kreuzberg ansässigen Kita



WOHNORTNAHE UND GEMEINSCHAFTLICHE UND FORMEN DER ARBEIT

Neben den Optionsräumen wurden im Gewerbesockel Einzelbüros und mehrere Gemeinschaftsbüros realisiert. Ein großes Gemeinschaftsbüro auf einer Fläche von 327 m² versteht sich nicht als Co-Working-Dienstleister, sondern als Kollektiv, das in unterschiedlichen Berufsfeldern tätig ist, sich selbst verwaltet und Infrastruktur und Betrieb gemeinsam organisiert. Aus diesem Grund sind alle Gewerbetreibenden in dem Büro Teil einer eigens dafür gegründeten GbR.

LOKALES WIRTSCHAFTEN

In Kombination mit dem Optionsraum 3 bietet eine Cateringküche regelmäßig einen Mittagstisch für die im Home-Office Arbeitenden und im Umfeld Beschäftigten. Bei größeren Veranstaltungen im Optionsraum kann die Cateringküche für die gastronomische Versorgung genutzt werden.

ORTE DER GEMEINSCHAFT

Vier Optionsräume im Erdgeschoss sollen „die Ansiedlung, Entwicklung und Etablierung von Projektinitiativen gemeinschaftlicher, sozialer, kultureller oder dienstleistender Art“ (SFB eG 2011: 22) ermöglichen. Im Optionsraum 1 wurde eine Werkstatt realisiert, die zunächst die Selbsthilfe beim Ausbau der Erdgeschosse und der Wohnungen unterstützte. Inzwischen ist sie als offene Werkstatt konzipiert, die in dem Raum Maschinen und Werkzeugen zur Unterstützung für die

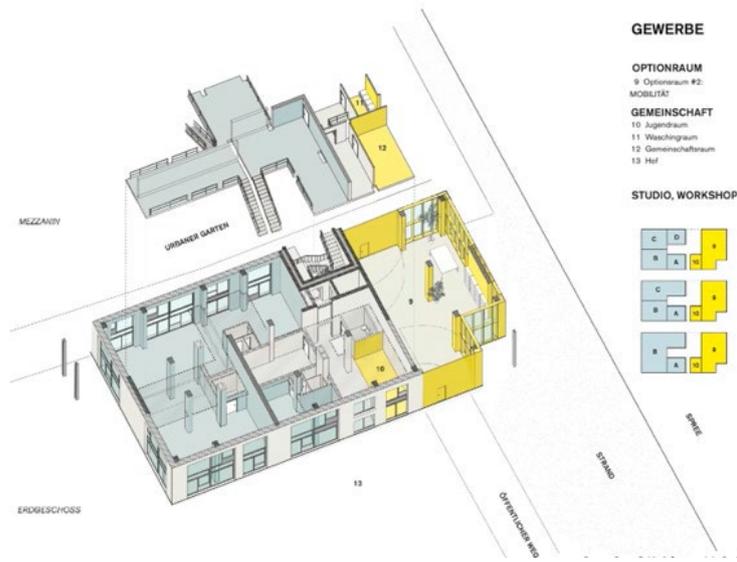
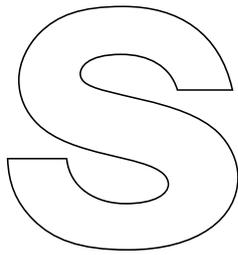


Foto: Stadtunterbau



Durchlässiger Binnenraum

Foto: Ute Zscharnt



Erdgeschoss Haus 2 mit Mezzanin

Quelle: carpaneto/fatkoehl/BARarchitekten

Umsetzung eigener Ideen in Holz, Metall, Linoleum, Filz etc. anbietet. Der Optionsraum 3 ist ein Veranstaltungsraum, der von Interessierten über eine Website angemietet werden kann, optional mit Catering. Insbesondere steht der Optionsraum 3 auch den Genossenschaftsmitgliedern als Gemeinschaftsraum für Aktivitäten wie Chorproben, Filmvorführungen oder Nachbarschaftsfeste zu Verfügung. Der Optionsraum 2 wurde als Raum für Fitness, Sport, Akrobatik, Tanz und kulturelle Veranstaltungen eingerichtet. Der Optionsraum 4 ist ein roher, nicht ausgebauter und im Originalzustand belassener Bootsunterstand einer ehemaligen Grenzübergangsstelle der DDR, der ebenfalls für Veranstaltungen und Versammlungen genutzt werden kann. Darüber hinaus stehen den Bewohnern und Bewohnerinnen Gemeinschaftsräume für Yoga, Musik und ein Jugendraum (inzwischen Umkleideraum für Optionsraum 2) im Erdgeschoss zur Verfügung.

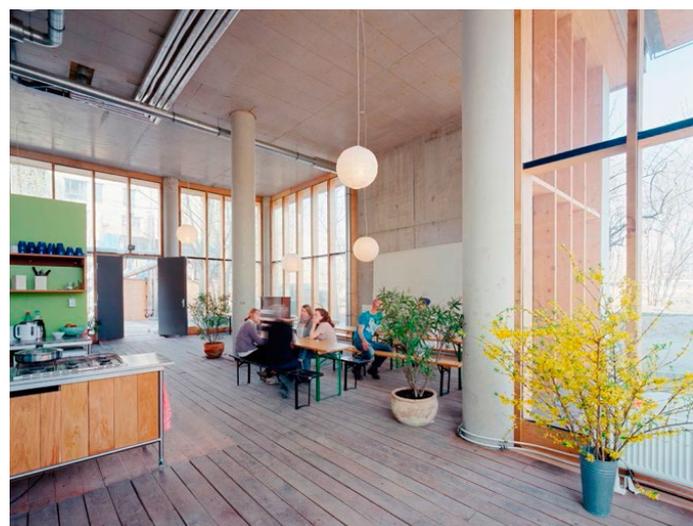
INFRASTRUKTUR FÜR SOZIALES UND GESUNDHEIT

In Haus 1 befindet sich die Zweigstelle einer Kindertagesstätte, die sowohl von Kindern aus den Genossenschaftshäusern als auch aus der Nachbarschaft genutzt wird. Dadurch wird die Vernetzung des Spreefeldes mit seinem Umfeld gestärkt.



Als Werkstatt genutzter Optionsraum in Haus 1

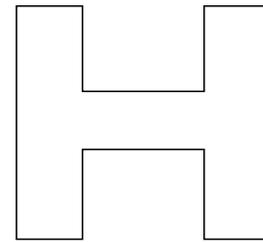
Foto: Michael von Matuschka



Veranstaltungsraum mit angegliederter Cateringküche im Optionsraum von Haus 3

Foto: Andrea Kroth

HARDWARE	
HARDWARE ELEMENTE	
FREIRAUM	<p>FLIESSENDER ÜBERGANG ÖFFENTLICH/PRIVAT</p> <ul style="list-style-type: none"> –keine Abgrenzung zwischen öffentlichem Uferweg und Binnenbereich –Erhalt der Vegetation –Zuwegung zu den Häusern auch als Aufenthaltsbereich nutzbar
SCHNITTSTELLE	<p>EXPERIMENTELLE FASSADE DER OPTIONSÄRÄUME</p> <ul style="list-style-type: none"> –Holzständerkonstruktion mit Holz- und Glaselementen in Selbstbauweise – Fassaden nach Nutzung differenziert, offen bis geschlossen, zukünftig anpassbar <p>INDIVIDUELL GESTALTETE FASSADEN DER GEWERBERÄUME</p> <ul style="list-style-type: none"> –raumhohe Wand- und Fensterelemente mit integrierten Türöffnungen –individuelle Fassadengestaltung fördert Adressbildung
GEBÄUDESTRUKTUR	<p>BETONSKELETTBAU</p> <ul style="list-style-type: none"> –Stützenraster mit Aussteifungen in den Außenwänden ermöglichen Nutzungsoffenheit <p>SICHERHEITSTREPPENHAUS</p> <ul style="list-style-type: none"> –keine Feuerwehrauffahrten –ermöglicht öffentlichen und durchlässigen Binnenbereich <p>5,20 M HOHES ERDGESCHOSS</p> <ul style="list-style-type: none"> –ermöglicht flexible Nutzungen –ermöglicht Einbau eines 2,40 m hohen Mezzaningeschosses für ökonomische Raumaussnutzung zum Arbeiten auf zwei Ebenen
AUSBAU	<p>SELBSTBAU (OPTIONSÄRÄUME)</p> <ul style="list-style-type: none"> –ökonomischer Selbstbau von Fassaden und Innenausbau schafft Flexibilität <p>EDELROHBAU MIT SELBSTAUSBAUOPTION (GEWERBERÄUME)</p> <ul style="list-style-type: none"> –ermöglicht nutzergerechten Innenausbau und eine reduzierte Miete (Basismiete)
INFRASTRUKTUR	<p>VERSORGUNGSSCHÄCHTE</p> <ul style="list-style-type: none"> –Anordnung der Versorgungsschächte ermöglicht Unterteilung in verschieden große Gewerbeeinheiten <p>BIKEPORT</p> <ul style="list-style-type: none"> –zentrale Unterbringung aller Fahr- und Lastenräder <p>GEMEINSAMER SANITÄRBEREICH</p> <ul style="list-style-type: none"> –für die Nutzung der Gemeinschaftsräume und der Außenräume
ERSCHLIESSUNG	<p>EINGÄNGE DER OPTIONSÄRÄUME UND DER GEWERBEEINHEITEN</p> <ul style="list-style-type: none"> –ermöglichen direkten Bezug zum Außenraum und eine von den Wohnungen unabhängige Erschließung –unterstützen Adressbildung



FREIRAUM

Die ehemalige Brachlandschaft entlang des Spreeuferes besteht aus sandigen Uferflächen und einer Spontanvegetation aus Sträuchern und Bäumen, die sich zu DDR-Zeiten und in den 1990er Jahren entwickelt hat. Der Zustand als ein der Öffentlichkeit vertrauter und durchlässiger Landschaftsraum mit fließenden Übergängen zwischen öffentlichen und privaten Flächen wurde in die Entwicklung des Spreefelds übernommen. Die experimentell erstellten Optionsräume mit ihren provisorisch anmutenden Fassaden sollten sich in diesen Raum einfügen. Mit wenigen Mitteln, wie wasser gebundenen Wegedecken, wird die öffentliche Erschließung durch das Gelände zu den Eingängen der Häuser, den Büros, der Kindertagesstätte und den Optionsräumen geführt. Die bestehenden Beläge wurden integriert. Auf der dem Innenbereich zugewandten Seite der Gewerbeeinheiten kann die Zuwegung auch als Austritt und Terrasse genutzt werden.

SCHNITTSTELLE

Die Schnittstellen im Erdgeschoss am Übergang zwischen innen und außen wurden sehr unterschiedlich ausgebildet. Die Optionsräume an den Stirnseiten der Häuser bilden eine provisorische, temporär und räumlich gestaltbare Grenze. Sie wurden konzeptionell zunächst als „Löcher“, nicht mit einer Nutzung belegte, baulich weitgehend nicht fertiggestellte Bereiche formuliert. Nach Festlegung der Nutzung wurden die Raumvolumen mit experimentellen Fassaden in Selbstbauweise mit einer einfachen Holzständerkonstruktion, ausgefacht mit Glas- und Holzpaneelen, geschlossen. So können sie auch in Zukunft an neue Nutzungen angepasst werden. Die Büroräume und die übrigen Räume im Erdgeschoss erhalten



Öffentliche Durchwegung

Quelle: carpaneto/fatkoehl/
BARarchitekten



Büro im Erdgeschoss mit Mezzaningeschoss, Haus 3
Foto: Genossenschaft Spreefeld



Workshop im Optionsraum von Haus 2

Foto: Genossenschaft Spreefeld

dagegen individuell gestaltete Fassaden, bestehend aus Fenster- und Wandelementen, deren Fassadenmaterialien von Haus zu Haus variieren, um eigene Adressen zu bilden.

GEBÄUDESTRUKTUR

Der Betonskelettbau bestehend aus einem Stützenraster, aussteifenden Wänden an den Stirnseiten der Gebäude sowie einem Aufzugs- und Treppenhauskern, schafft Flexibilität für den Zuschnitt und die Größe der Wohn- und Gewerbeeinheiten. Um das Stützenraster und die Lage der Versorgungsschächte festlegen zu können, wurden zunächst verschiedene Einheitsgrößen und Nutzungsszenarien getestet. Die entwickelten Nutzungsvarianten und Kombinationsmöglichkeiten der Einheiten wurden in einem Grundrisskatalog festgehalten. Das Sicherheitstreppehaus macht Feuerwehrezufahrten überflüssig und ermöglicht einen öffentlich zugänglichen Innenbereich. Das durchgängige überhohe Erdgeschoss hat eine Raumhöhe von 5,20 m. In den Gewerberäumen ist ein Mezzaningeschoss mit Ausschnitten für Lufträume eingezogen, so dass auf zwei Ebenen gearbeitet werden kann. Die Gewerbeeinheiten sind als unabhängige Einheiten mit eigenen Eingängen konzipiert und mit eigenen Küchenanschlüssen und Badezimmerkernen ausgestattet. Die als bauliche „Löcher“ konzipierten Options-

räume liegen außerhalb der thermischen Hülle. Sie wurden zunächst nur als Rohbau (Stützen und aussteifende Wand) realisiert und erst zu einem späteren Zeitpunkt nach Klärung der Nutzung fertiggestellt. Für die Kiezwerkstatt wurden keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen. (Die Bewohnerinnen und Bewohner tolerieren den zeitweise auftretenden Lärm, da ihnen die Bedeutung der baulichen Selbsthilfe für das Projekt wichtig ist).

AUSBAU

Die Standardisierung von baulichen Elementen wie Bäder, Fenster, Türen etc. war Grundlage für eine kostengünstige Bauweise. Außerdem wurden viele Bauarbeiten insbesondere im Innenausbau durch die Nutzerinnen und Nutzer in Eigenleistung erbracht. Im Erdgeschoss führte dies zu zwei unterschiedlichen Ausbaustufen: Zum einen der komplette Selbstbau der Optionsräume (durch die Genossenschaftsmitglieder), was die Herstellung der Fassaden miteinschloss, zum anderen die Option zum Selbstausbau (für Gewerbetreibende), die die Bürräume als Edelrohbau mit Estrichboden und Sanitärkern übernehmen konnten.

INFRASTRUKTUR

Die Anzahl der Versorgungsschächte, deren Lage ebenso wie das Stüt-

zenraster aus der Erprobung verschiedener Nutzungsszenarien entwickelt wurde, ermöglicht sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen eine Aufteilung in unterschiedlich große Gewerbe- bzw. Wohneinheiten mit dem Ziel einer hohen Flexibilität bei der nutzungsgerechten Gestaltung der Einheiten.

Die drei Gebäude des Spreefeld-Projekts wurden im Passivhausstandard errichtet, die gesamte Anlage ist autofrei. Für die rund 60 Wohnungen, sind lediglich zwei Stellplätze am Ende der Erschließungsstraße vorgesehen, über die die Anlieferung und Entsorgung erfolgt. Bikeports in der Nähe des Zufahrtsweges nehmen die große Anzahl der Fahrräder und Lastenräder auf. In den Hauseingängen im Erdgeschoss ist jeweils ein Sanitärbereich für die Hausgemeinschaft integriert, um die Nutzung der Gemeinschaftsräume wie der Außenräume zu erleichtern.

ERSCHLIESSUNG

Die Eingangsbereiche der drei Gebäude sind von der öffentlichen Zufahrtsstraße über Fußwege erreichbar. Jedes Haus hat einen Haupteingang zu den Aufgängen der Wohnungen und jeweils eigene Eingänge zu den Options- und Gewerberäumen im Erdgeschoss. Der Eingang zur Catering-Küche befindet sich neben Optionsraum 3 und kann während der Mittagszeit als Ausgabefenster genutzt werden.

HERAUSFORDERUNGEN

RISIKOBEHAFTETER GRUNDSTÜCKSKAUF

Der Grundstückskauf der ehemaligen Industriebrache an der Spree war für das Gründungsteam, das den Kauf aus privaten Mitteln finanzierte, aufgrund ungesicherter Erschließungsrechte (Zufahrt und Abwasseranschluss) mit Risiken behaftet. Zusätzliche Unsicherheit über die zulässige Art und Weise der Bebauung des Grundstücks bestand durch den Bürgerentscheid „Spreeufer für alle“ im Jahr 2008, der sich gegen den Verkauf und die kommerzielle Entwicklung der Grundstücke entlang des Spreeufers aussprach. Die Fragen konnten erst nach dem Grundstückskauf geklärt werden.

NUTZUNGEN INITIIEREN

Durch die Lage in dritter Reihe an der Spree gab es kaum stadträumliche Anknüpfungspunkte. Die Herausforderung bestand daher darin, durch die Ansiedlung von gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen in den Erdgeschossen Impulse aus eigener Kraft zu setzen und Synergien mit der Nachbarschaft zu suchen. Um eine öffentlich zugängliche und durchlässige Nutzung der Erdgeschosse und Innenbereiche zu ermöglichen, wurden Wohnfunktionen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Als Ausgleich für den fehlenden direkten Außenraumbezug sollten die Wohnungen großzügige Balkonzimmer und die Bewohnerinnen und Bewohner in jedem Haus eine Gemeinschaftsterasse erhalten.

KOSTENEINSPARUNG

Da nur ein kostengünstiges Projekt mit bezahlbaren Mieten auch im Erdgeschoss als erfolgreiches Genossenschaftsprojekt gelten konnte, wurden einerseits auf ökonomische und standardisierte Bauweisen und andererseits auf Möglichkeiten zur Integration von Eigeninitiative und Selbstbau vor allem auch im Erdgeschoss gesetzt.

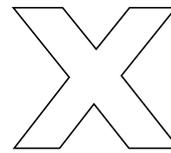
GENOSSENSCHAFT (EG) VERSUS WOHNUNGSEIGENTÜMERMGEINSCHAFT (WEG)

Nach Abschluss des Projektes entschied sich die Mehrheit der Genossenschaftsmitglieder, die von Ihnen bewohnten Wohnungen von der Baugenossenschaft zu erwerben und damit aus der Genossenschaft auszutreten. Dies führte zur Gründung einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), zu der auch die Genossenschaft gehört. Die Herausforderung bestand darin, die Gemeinwohlorientierung der Erdgeschossnutzungen und den partizipativen Charakter der Genossenschaft in die Gemeinschaftsordnung der WEG zu übertragen. Im dem neuen Format einer Vollversammlung, die neben der Eigentümerversammlung existiert, sollten auch die Mieterinnen und Mieter der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss ein Mitwirkungsrecht erhalten.



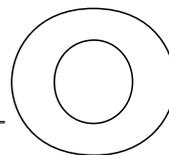
Ansicht Gebäude mit Aufsicht des daran anschließenden Freiraums
Leibniz Universität Hannover/ gezeichnet von Hanna Bederke

ERKENNTNISSE



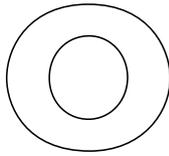
EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN

- + In der politisch angespannten Situation nach dem Referendum „Spreeufer für alle“, verstand sich das Projekt Spreefeld als Debattenbeitrag (Ballhausen 2014b) in der Diskussion um die zukünftige Nutzung des Spreeufers. Um den vertrauten und öffentlichen Charakter der Uferlandschaft zu erhalten, wurde die Erdgeschosszone durchlässig und öffentlichkeitswirksam gestaltet und die vorhandene Vegetation belassen. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss wurde ausgeschlossen. Die sogenannten Optionsräume am Uferweg greifen den provisorischen Charakter der früheren Zwischennutzungen entlang des Spreeufers auf.



ORGWARE

- + In den Grundsätzen und Regelungen (SFB 2011) haben die Projektentwickler, die Zusammenarbeiter, im Auftrag der Genossenschaft die gemeinwohlorientierten Inhalte, die rechtliche und organisatorische Struktur, die Finanzierung, die Erdgeschossnutzung und die baulich-räumliche Umsetzung des Projektes detailliert vorgedacht. Dazu gehört auch das Selbstkostenprinzip, das für den Betrieb und die Vermietung der Erdgeschossräume festgelegt wurde. Damit wurde eine von allen Beteiligten akzeptierte Grundlage für das Projekt geschaffen.
- + Als Ausgleich für die öffentlich zugängliche Erdgeschosszone wurden mit den Genossenschaftsmitgliedern großzügige Balkonzimmer und pro Haus eine Gemeinschaftsterasse in den Obergeschossen vereinbart.
- + Die Kuratierung der Optionsräume durch Mitglieder der Genossenschaft ist auf ein breites Nutzungs-



spektrum ausgerichtet, sodass die Räume von unterschiedlichen sozialen, kulturellen und religiösen Gruppen genutzt werden. Dadurch entstehen vielfältige Möglichkeiten des Austausches und der Vernetzung.

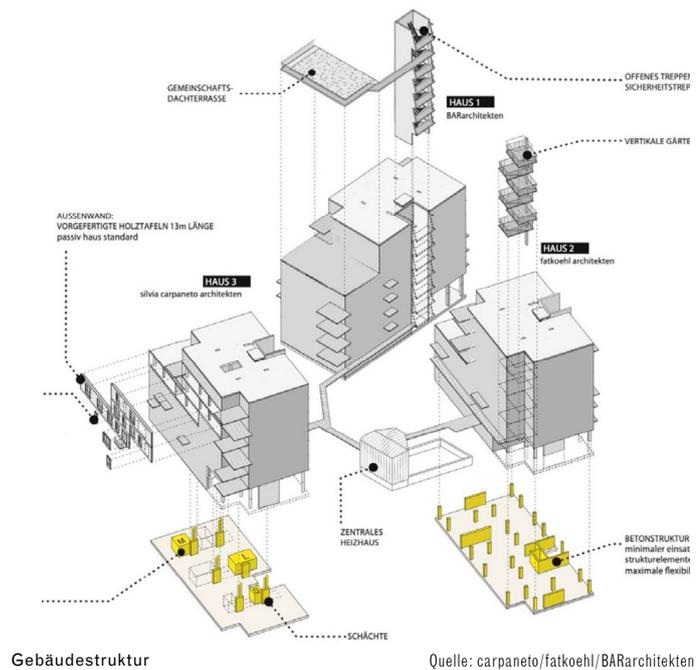
- ± Nach der Fertigstellung wollen nicht alle Genossenschaftsmitglieder den Genossenschaftsgedanken weiter mittragen. In einem langwierigen Prozess wurde deshalb die Wohnungseigentümergeinschaft WEG Spreefeld gegründet. Die Restgenossenschaft als Eigentümerin der Clusterwohnungen und der Gewerberäume im Erdgeschoss wurde Teil der WEG. Trotz spannungsreicher Auseinandersetzungen gelang es im Umwandlungsprozess die gemeinwohlorientierten Ziele und Inhalte der Genossenschaft, die sich insbesondere in der Erdgeschossnutzung widerspiegeln, in die Gemeinschaftsordnung der WEG zu überführen.

- + Das neue Format der Vollversammlung räumt jeder Nutzerin und jedem Nutzer ein Stimmrecht ein, auch den Gewerbemieterrinnen und -mietern im Erdgeschoss (während das Stimmrecht in der WEG nur durch die Miteigentumsanteile an der Wohnfläche bestimmt wird). Dadurch können auch erdgeschossspezifische Anliegen in der Vollversammlung thematisiert werden. Durch die Berücksichtigung der Ergebnisse der Vollversammlung in der Eigentümerversammlung, kann der partizipative Charakter der Genossenschaft auf die WEG übertragen werden.

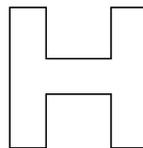


SOFTWARE

- + Im Erdgeschoss konnte ein hoher Flächenanteil von über 22 % für Gemeinschafts-, Options- und Gewerberäume realisiert werden.
- + Die unterschiedlichen Möglichkeiten des Selbstbaus bei den Options- und Gewerberäumen erweitern das Spektrum der möglichen Nutzungen und Interessenten.
- + Das Gemeinschaftsbüro, das sehr unterschiedliche Berufsfelder vereint, hat eine eigene Selbstverwaltungsstruktur in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und ist in eigenverantwortliche „Inseln“ gegliedert, die wiederum selbstständig untervermieten können.



HARDWARE



- + Während des Bauprozesses ermöglichte die bauliche Selbsthilfe Mitwirkung und Teilhabe. Gleichzeitig diente sie der Kostenreduzierung. Dies gilt sowohl für die Räume im Erdgeschoss als auch für die Wohnungen in den oberen Geschossen. Die Werkstatt, für die ein Handwerker angestellt wurde, hat die bauliche Selbsthilfe maßgeblich unterstützt und wird als Kiezwerkstatt weitergeführt.
- + Die Optionsräume im Erdgeschoss sind konzeptionell „Löcher“ in der Gebäudekubatur, außerhalb der thermischen Hülle, nicht geplant und baulich nicht fertiggestellt, nur mit Versorgungsleitungen für Wasser und Heizung ausgestattet und anschließend in Eigenleistung ausgebaut. Sie verursachen daher kaum anteilige Kosten in der Gesamtkalkulation, sodass der Mietpreis im Wesentlichen aus den Betriebskosten bestehen kann.
- Die Herausnahme der Optionsräume aus der thermischen Hülle und der kostengünstige Selbstausbau erzeugte auch Komplikationen. Aufgrund des niedrigen Energiestandards sind sie in der kalten Jahreszeit nur eingeschränkt nutzbar. Daher bleiben die Optionsräume als Mittel für eine größtmögliche Nutzungsoffenheit und flexible zukünftige Entwicklung eine Herausforderung.



Öffentlicher Uferweg flankiert von Optionsraum in Haus 2 Foto: Stadtunterbau



Rückwärtige Erschließung der Büros in Haus 1 Foto: Stadtunterbau



Optionsraum in Haus 3 mit angrenzendem öffentlichen Uferweg Foto: Stadtunterbau



Schnittperspektive durch Optionsraum von Haus 3 mit Spreeufer

QUELLEN

- Ballhausen, Nils (2014a): *Genossenschaft Spreefeld in Berlin*. In: *Bauwelt* 39/2014, S. 12–15.
- Ballhausen, Nils; Kleinlein, Doris (2014b): *Wir verstehen es auch als Debattenbeitrag*. Interview mit Christian Schöningh, Angelika Drescher, Silvia Carpaneto, Florian Koehl und Michael von Matuschka. In: *Bauwelt* 39/2014, S. 16–23.
- Becker, Minou (2021): *Wie eine lange schwere Scheidung*. In: *Die Tageszeitung (TAZ)*, 10.10.2021.
- SenStadt – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hg.) (2011): *Sanierungsgebiet. Nördliche Luisenstadt*. Ausgabe April 2011. <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/stadterneuerung/sanierung/sanierungsgebiet-mitte-noerdliche-luisenstadt-1287730.php#download> (abgerufen am 10.02.2023).
- SenStadt – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hg.) (2024): *Flächennutzungsplan Berlin*. Stand Januar 2024. https://datenbox.stadt-berlin.de/ssf/s/readFile/share/31785/3275257829886362733/publicLink/fnp_ak_jan_2024.pdf (abgerufen am 10.01.2024).
- SFB eG Vorstand (2011): *Grundsätze und Regelungen der SFB eG für das Neubauprojekt Spreefeld Berlin*, Beschlussvorlage vom 24.10.2011, pdf, unveröffentlicht.
- Vilinger, Christoph (2011): *Wohnen mit Spreeblick*. In: *Die Tageszeitung (TAZ)*, 22.06.2011.

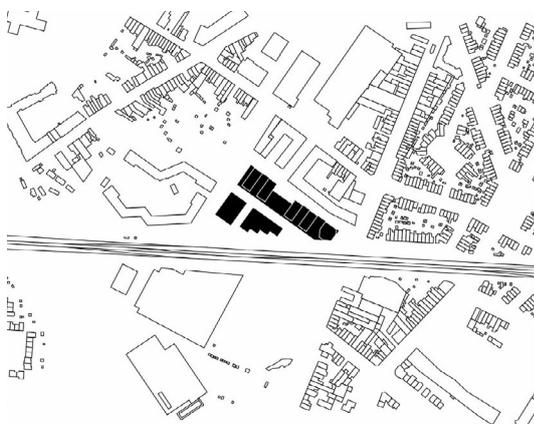
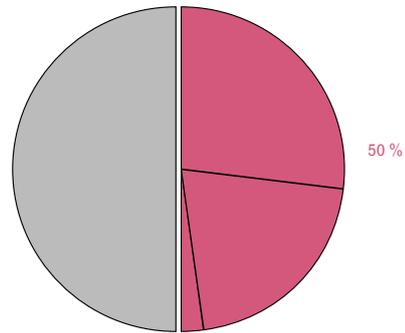
Quelle: Leibniz Universität Hannover/gezeichnet von Hanna Bederke

NOVACITY

Anderlecht

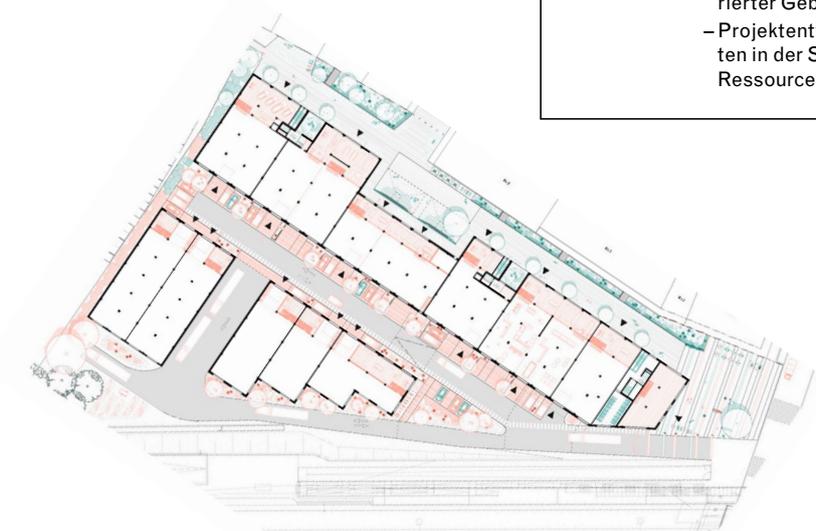
50 % Stadtunterbau (ca. 7.800 m²)
 27 % Produzierendes Gewerbe (emissionsarm)
 21 % Produzierendes Gewerbe (emissionsreich)
 2 % Einzelhandel

50 % Wohnen (ca. 7.800 m²)



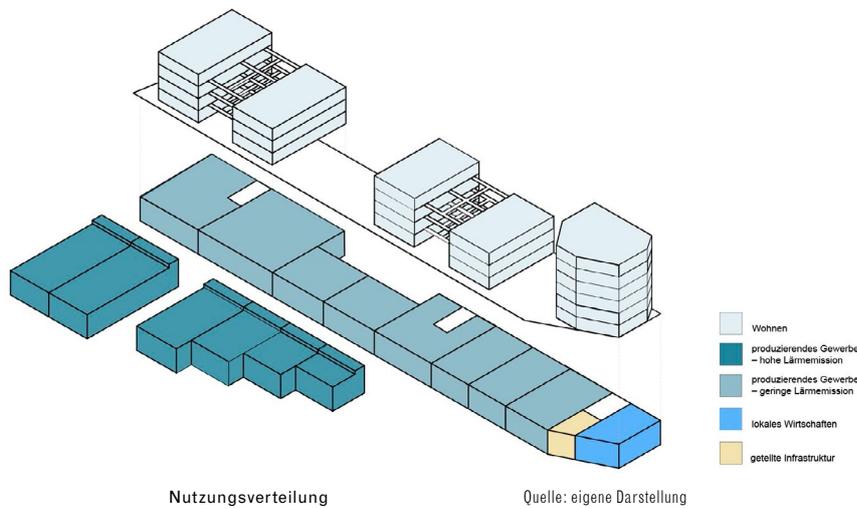
Lage von NovaCity Brüssel-Anderlecht Quelle: eigene Darstellung

PROJEKT	NovaCity
ORT	Anderlecht, Region Brüssel-Hauptstadt
BAUJAHR/	2017–2022
BAUHERRSCHAFT	citydev.brussels (Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale) Kairos (Investor)
ARCHITEKTUR	DDS+, Bogdan & Van Broeck
FREIRAUM	Atelier EOLE Paysagistes
GRÖSSE	Grundstücksfläche: 14.225 m ² Gesamtnutzfläche: 15.600 m ²
GEBIET	Mischgebiet (Zone de forte mixité), Lärmzone 4
LAGE	– ehemalige Brachfläche im Süden von Anderlecht – direkt an der Bahntrasse mit guter Anbindung nach Brüssel-Zentral – Mischgebiet an der Peripherie Brüssels mit vorhandenen Gewerbe- und Wohnstrukturen
PROJEKTART	– von der Brüsseler Entwicklungsgesellschaft citydev.brussels projektiertes Gebäudeensemble in Anderlecht – Wohnen in den oberen Geschossen, Werkstätten für Klein- und Mittelbetriebe im Erdgeschoss mit integrierter Gebäudetechnik – Projektentwicklung mit dem Ziel, produktive Aktivitäten in der Stadt zu unterstützen und neue, räumliche Ressourcen für Mischnutzung zu etablieren



Erdgeschoss

Quelle: Bogdan & Van Broeck



Nutzungsverteilung

Quelle: eigene Darstellung

Dem Leitbild der produktiven Stadt der Brüsseler Politik folgend, wird auf Basis einer neu geschaffenen Gebietskategorie in NovaCity Wohnen mit einem Gewerbesockel für kleine und mittlere produzierende Betriebe unterlegt. Projektentwicklerin ist die regionale Entwicklungsgesellschaft citydev.brussels, die die Gewerbeeinheiten nach Fertigstellung im Bestand hält und vermietet.

STADTUNTERBAU IN NOVACITY

Das Projekt NovaCity verbindet Wohnen und Produktion. Realisiert wurden fünfzehn Werkstätten für Klein- und Mittelbetriebe im Erdgeschoss mit Eigentumswohnungen in den darüberliegenden Geschossen. Initiiert wurde das Projekt von der kommunalen Entwicklungsgesellschaft citydev.brussels, die den Auftrag hat, Mischnutzung, bezahlbaren Wohnraum und Produktionsstätten in der Region Brüssel zu entwickeln. Die Ansiedelung von produzierendem Gewerbe wurde gefördert, indem Werkstätten einschließlich kleiner Büros, Infrastruktur und Haustechnik in flexibel anpassbarer Größe, von 150 bis 500 m², zu einer Miete von 5,50 €/m² bis 6,30 €/m² angeboten wurden.

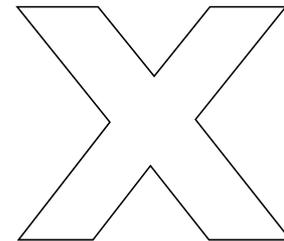
Entstanden sind sechs Werkstätten in zwei eingeschossigen Hallen für Betriebe mit höheren Emissionswerten entlang der angrenzenden Gleise und neun Werkstätten für nicht wesentlich störendes Gewerbe im Erdgeschoss eines Gebäudes mit darüberliegenden Eigentumswohnungen. Beabsichtigt ist, dass sich Handwerksbetriebe ansiedeln können, die aufgrund der steigenden Mieten von Verdrängung aus der Innenstadt bedroht sind. Damit leistet das Projekt NovaCity einen wichtigen Beitrag zum Erhalt von vielfältigen und nachhaltigen Beschäftigungsverhältnissen innerhalb des innerstädtischen Gefüges Brüssels. Dank 6,50 m Raumhöhe konnten im Mezzaningeschoss der Werkstätten Büroräume integriert werden, die dazu beitragen die Schallübertragung in die darüberliegenden Wohngeschosse zu verringern. Durch die Anordnung der drei Baukörper zueinander und deren innere Organisation wurde zwischen den Gebäuden eine den Betrieben zugeordnete „produktive Gasse“ und eine Vorderseite zum öffentlichen Raum formuliert. Im Erdgeschoss öffnen sich die drei Gebäude mit Rolltoren zur „produktiven Gasse“, die die Anfahrt mit Lastwägen und Transportern ermöglicht und Ladezonen umfasst. Das Gebäude mit Wohnungen in den oberen Geschossen öffnet sich im Erdgeschoss mit Schaufensterfronten zur publikumswirksamen Präsentation der produzierten Waren zu einer Promenade, die der Zuwegung zur Erschließung der Wohnungen dient.



Produktive Gasse

Foto: Laurian Ghinitoiu

EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN



VORGABEN	
POLITISCH	<p>POLITISCHE AGENDA „PRODUCTIVE CITY“</p> <ul style="list-style-type: none"> –Bouwmeester-Team um Kristiaan Borret fokussiert sich seit 2015 auf die zentrale Vision, den Erhalt und die Förderung von produzierendem Gewerbe in der Stadt aktiv zu unterstützen, –u. a. durch Auslobung von Wettbewerben, Workshops und Qualitätssicherung bei laufenden Projekten <p>REGIONALE ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT CITYDEV.BRUSSELS</p> <ul style="list-style-type: none"> –hat seit 2013 den Auftrag, Immobilien für produzierendes Gewerbe in innerstädtischen Lagen unter attraktiven Bedingungen und zu attraktiven Mieten zu entwickeln und einen Eigenbestand an Gewerbecomplexen für die Vermietung an Klein- und Mittelbetriebe aufzubauen –citydev.brussels kauft Grundstücke und leerstehende Gebäude, um eigene Projekte umzusetzen <p>AUSLOBUNG VON REALISIERUNGSWETTBEWERBEN MIT DEFINIERTEM VORGEgebenEM NUTZUNGSMIX</p> <ul style="list-style-type: none"> –citydev.brussels lobt Wettbewerbe aus, um eigene Grundstücke mit intelligenten Konzepten und qualitativ hochwertiger Architektur zu entwickeln –für das Projekt NovaCity gab citydev.brussels im Wettbewerb einen Nutzungsmix von 50 % Produktion und 50 % Wohnen vor
RECHTLICH	<p>EINRICHTEN VON ZEMU-GEBIETEN</p> <ul style="list-style-type: none"> –um Mischnutzung mit einem Anteil an produktivem Gewerbe zu fördern, wurden Flächenuweisungen im Flächennutzungsplan für ausgewählte Gebiete verändert –die Gebietskategorie „Gewerbezone im städtischen Umfeld“ (ZEMU) wurde für Brüssel eingeführt –in als ZEMU deklarierten Gebieten müssen bei größeren Wohnungsbauprojekten (ab 10.000 m²) 90 % der Erdgeschossflächen für produktives Gewerbe vorgesehen sein <p>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ZONIERUNG UND LÄRMZONEN</p> <ul style="list-style-type: none"> –Ausweisung des Planungsgebiets als Mischgebiet (Zone de forte mixité) –Erlass der Region Brüssel Hauptstadt von 2002 über Lärmgrenzwerte –es gelten unterschiedliche Grenzwerte für die Zonen 1–6, Tageszeit und Wochentag <p>PORTAL ZUR ÜBERPRÜFUNG DER LÄRMBELASTUNG (PORTAL INFO-BRUIT)</p> <ul style="list-style-type: none"> –wer sich durch den Lärm einer klassifizierten Anlage gestört fühlt, kann über das Portal Info-Bruit eine Beschwerde einreichen, um den Lärmpegel überprüfen zu lassen <p>UMWELTGENEHMIGUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> –seit 2002 ist geregelt, welche Unternehmen hinsichtlich Lärmemissionen, dem Betrieb und der Gestaltung von Anlagen, dem Be- und Entladen sowie dem Betrieb von Nebenanlagen überprüft und zertifiziert werden –Betriebe können die Werkstätten nur mieten, sofern eine Umweltgenehmigung vorgelegt werden kann

POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

In Brüssel sind in den zurückliegenden fünfzehn Jahren Industrie- und Gewerbeflächen sukzessive verdrängt worden. 2004 gab es im Stadtgebiet noch 438.000 m² Gewerbefläche, 2017 waren es nur noch 217.000 m². Während von außerhalb Brüssels jeden Tag fast 400.000 Arbeitnehmende zur wissensbasierten Wirtschaft der Region Brüssel-Hauptstadt beitragen, ist die Arbeitslosigkeit in den dicht besiedelten Vierteln Brüssels entlang des Kanals sehr hoch.

Um den Herausforderungen des Bevölkerungswachstums in Brüssel und der dadurch gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, hat die Region Brüssel-Hauptstadt bereits 2013 die Gebietskategorie ZEMU für Gewerbe im städtischen Gebiet (Zones d'entreprenes en milieu urbain) eingeführt, die produktive Tätigkeiten und integrierte Dienstleistungen für Unternehmen, d. h. „Business-to-Business“-Dienstleistungen, aber auch Wohnungsbau, Handel, Großhandel, Infrastruktur von allgemeinem Interesse und öffentliche Dienstleistungen zulässt und dazu verpflichtet bei Wohnungsbauprojekten ab 10.000 m² einen Mindestanteil produktives Gewerbe im Erdgeschoss zu integrieren.

Zudem hat die regionale Entwicklungsgesellschaft citydev.brussels seit 2013 den öffentlichen Auftrag, Immobilien für produzierendes Gewerbe innerstädtisch zu entwickeln und einen Eigenbestand zur Vermietung an Klein- und Mittelbetriebe aufzubauen. Unter dieser Maßgabe wurde auch das Projekt NovaCity von citydev.brussels initiiert, ein Realisierungswettbewerb mit einem verbindlichen Nutzungsmix von 50 % Produktion und 50 % Wohnen ausgelobt und in Zusammenarbeit mit dem Investor Kairos entwickelt und errichtet.

Die ursprüngliche Absicht der ZEMU, einen Anteil an Wohnbebauung in Industriegebieten zu ermöglichen, wird dadurch erweitert, produktive Räume in eine typische Wohnbebauung zu integrieren. Dazu werden Wettbewerbe auslobt und Workshops für die Qualitätssicherung bei laufenden Projekten durchgeführt. Politisches Ziel ist es, Beschäftigungsmöglichkeiten für sogenannte „Blue Collar Worker“ (Arbeiter im Bereich Handwerk, Bau, Logistik, Lebensmittelindustrie usw.) zu fördern und in der Innenstadt zu halten.

Flankiert wurden diese Maßnahmen durch Ateliers und publikumswirksame Ausstellungen, die sowohl von zivilgesellschaftlichen Akteuren als auch der Verwaltung initiiert und durchgeführt wurden: Das Atelier PRODUCTIVE BXL¹ untersuchte 2014, wo räumliche Chancen für eine produktionsorientierte Entwicklung der Metropolregion Brüssel liegen. Dabei entstand eine Broschüre, die der Öffentlichkeit im Kulturzentrum BOZAR in Brüssel vorgestellt wurde. 2015 trat Kristiaan Borret sein Amt als Bouwmeester der Stadtregion Brüssel an und benannte die „Productive City“² als eins von sieben Stadtentwicklungsthemen, die er während seines Mandats mit besonderem Nachdruck verfolgen wollte. Im Rahmen des „Atelier Brussels: The Productive Metropolis“² an der „International Architecture Biennale in Rotterdam (IABR)“² wurden zum einen Anhaltspunkte für den Aufbau der produktiven Stadt entwickelt und zum anderen Schlupflöcher der Gebietskategorie ZEMU aufgezeigt. Die im Atelier Brussels entwickelten architektonischen Konzepte und städtischen Strategien für die produktive Stadt wurden anschließend im Rahmen der Ausstellung „A Good City Has Industry“ im BOZAR in Brüssel (September 2016 bis Januar 2017) ausgestellt und unter dem gleichen Titel als Führer veröffentlicht.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Grundstück befindet sich in einer sogenannten Zone de forte mixité in der Lärmzone 4. Darunter fallen Gebiete von regionalem Interesse mit starker Durchmischung



- Zone 1: überwiegend Wohngebiete, Grünzonen, Gebiete mit hohem biologischem Wert, Parkzonen
- Zone 2: Wohngebiete
- Zone 3: gemischte Gebiete, Gebiete für Sport oder Freizeit im Freien, landwirtschaftliche Gebiete, Gebiete für Einrichtungen von kollektivem Interesse oder für öffentliche Dienstleistungen
- Zone 4: Gebiete von regionalem Interesse, Gebiete mit starker Durchmischung, Unternehmensgebiete im städtischen Umfeld (ZEMU)
- Zone 5: Verwaltungsbezirke
- Zone 6: Industriegebiete, Verkehrs- und Hafengebiete, Eisenbahngelände, Gebiete von regionalem Interesse

Gebietskategorien Quelle: geodata.environnement.brussels

	Période A		Période B		Période C		
	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Dl./ fériés
Zone 1	42			36			30
Zone 2	45			39			33
Zone 3	48			42			36
Zone 4	51			45			39
Zone 5	54			48			42
Zone 6	60			54			48
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

Lärmzonen mit Immissionsrichtwerten in dB(A) und Zeitperioden

Quelle: leefmilieu.brussels

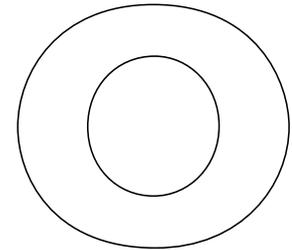
und Gewerbebezonen im städtischen Umfeld. Für die unterschiedlichen Lärmzonen sind Immissionsrichtwerte nach Wochentagen und Tageszeiten in drei Zeitperioden definiert (siehe Tabelle). In der Lärmzone 4 besteht eine höhere Lärmtoleranz als in den Zonen 1–3 (Wohngebiete und gemischte Gebiete). Bevor Werkstätten für potenzielle Betriebe abgenommen werden, müssen diese Auflagen der Umweltgenehmigung erfüllen. Neben den allgemeinen Immissionsrichtwerten werden darin auch Werte für Spitzen-Pegel festgelegt, die nur begrenzt oft in den jeweiligen Zeitperioden überschritten werden dürfen. Außerdem werden Maßnahmen zur Instand-

haltung technischer Anlagen (Belüftung, Klimaanlage) genannt, um Lärmemissionen und Vibrationen zu minimieren. Auch die Handhabung von Geräten und Waren, das Be- und Entladen auf dem Grundstück durch Kunden und Lieferanten sowie der Verkehr, der mit den Betrieben in Verbindung steht, sind geregelt. Wer sich trotzdem durch den Lärm einer klassifizierten Anlage gestört fühlt, kann über das Portal Info-Bruit eine Beschwerde einreichen, um den Lärmpegel überprüfen zu lassen. Bei einer festgestellten Überschreitung kann dies zu einem Verfahren führen kann.

1 Das Atelier PRODUCTIVE BXL war ein Gemeinschaftsprojekt der städtischen Bewegung des sogenannten Brüsseler Umweltrates (BRAL), dem Bond Beter Leefmilieu (BBL), einer Vereinigung von über 140 Natur- und Umweltorganisationen in Flandern, und der gemeinnützigen Organisation, Architecture Workshop Brussels.

2 Zur Steuerungsgruppe des Atelier Brussels gehörten u.a. Kristiaan Borret und sein Team (bMa), Vertreter der Province Flandern-Brabant und Architecture Workroom Brussels.

PROJEKTINTERNE PARAMETER



ORGWARE	
INSTRUMENTE ORGWARE	
RECHTSFORM	<p>KOOPERATION EINER STÄDTISCHEN ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MIT EINER IMMOBILIENGESSELLSCHAFT</p> <ul style="list-style-type: none"> –citydev.brussels kooperiert mit der Immobiliengesellschaft Kairos –Kairos finanziert und verkauft Eigentumswohnungen in den oberen Geschossen <p>ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT ALS BESTANDSHALTERIN UND TEIL VON EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT</p> <ul style="list-style-type: none"> –citydev.brussels ist Bestandshalterin und Vermieterin der Einheiten für produzierendes Gewerbe und bildet eine Eigentümergemeinschaft mit den Wohnungseigentümern und -eigentümerinnen.
FINANZIERUNG	<p>ZUSCHÜSSE VOM EUROPÄISCHEN FÖRDERPROGRAMM EFRE</p> <ul style="list-style-type: none"> –Zuschuss von 64% für die Produktionswerkstätten durch EU-EFRE Mittel zur langfristigen Ermöglichung günstiger Mieten <p>GERINGER MIETZINS</p> <ul style="list-style-type: none"> –Mietkosten der Werkstätten für emissionsreicheres Gewerbe in eingeschossigen Hallen: 6,30/m² –Mietkosten für Werkstätten für nicht wesentlich störendes Gewerbe (emissionsarm) unter den Wohnungen: 5,50/m²
MANAGEMENT/ BELEGUNG	<p>VERMIETUNGSPLATTFORM INVENTIMMO</p> <ul style="list-style-type: none"> –Inventimmo ist eine Online-Vermietungsplattform, die Unternehmen bei der Suche nach einem Standort in Brüssel unterstützt –sie wurde von citydev.brussel gegründet und ist über deren Webpage zugänglich <p>WERKWOHNUNGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> –Angebot von Wohnungen in Arbeitsplatznähe <p>AUSBAUSTANDARD</p> <ul style="list-style-type: none"> –citydev.brussels gibt Ausbaustandard für die Werkstätten vor –beinhaltet z. B. Rolltore, Lüftungs- und Abzugsanlagen, Vorkehrungen für Maschineninfrastruktur –der festgelegte Ausbaustandard erleichtert die Belegung der Werkstätten
MANAGEMENT/ BETRIEB	<p>ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT ALS IMMOBILIENVERWALTERIN</p> <ul style="list-style-type: none"> –die Verwaltung des Erdgeschosses sowie der fünf Werkwohnungen einschließlich Vermietung und Betriebskostenabrechnung liegt bei citydev.brussel <p>VORGABEN IM MIETVERTRAG</p> <ul style="list-style-type: none"> –im Mietvertrag sind Vorgaben bzgl. Schallemissionen und dem Öffnen von Fenstern und Türen vereinbart –damit werden Nutzungskonflikte frühzeitig adressiert <p>WERKWOHNUNGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> –die Mieter und Mieterinnen der Werkstätten sollen durch Vergabe der Werkwohnungen an Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen in die Hausgemeinschaft integriert werden

MOTIVATION/ ZIELSETZUNG

Ziel von citydev.brussels ist es, gemäß Vertrag mit der Stadt Brüssel die Mischung von Wohnen und Produktion im Kontext des städtischen Gefüges aufrechtzuerhalten und neue produktive Cluster zu entwickeln, die neben optimalen Bedingungen für die Produktion auch attraktiven Wohnraum zur Verfügung stellen.

Für das Projekt NovaCity hat citydev.brussels einen Nutzungsmix von 50 % Produktion und 50 % Wohnen im Wettbewerb vorgegeben. Die Aufgabe bestand in der Entwicklung möglichst innovativer, architektonischer Lösungen für diese Mischung. Die räumliche Qualität der Erdgeschosszone und die Organisation der Koexistenz beider Programme unter Berücksichtigung der Infrastruktur, der Erschließung und der Emissionen war ein wesentliches Beurteilungskriterium der Jury.

RECHTSFORM

Die Entwicklungsgesellschaft erwarb das brachliegende Grundstück in Anderlecht-Süd und realisierte das Projekt in Kooperation mit dem Immobilienunternehmen Kairos. Kairos übernahm die Projektentwicklung und verkaufte die Wohnungen in den oberen Geschossen als Eigentumswohnungen. Citydev.brussels übernahm die Entwicklung der Produktionshallen im Erdgeschoss sowie von fünf Werkwohnungen und blieb Bestandhalterin dieser Einheiten. Zusammen mit den privaten Wohnungseigentümern und -eigentümerinnen bildet sie eine Eigentümergeinschaft. Citydev.brussels ist seit 1974 eine regionale Entwicklungsgesellschaft für die Region Brüssel-Hauptstadt, deren Vertrag mit der Region nach fünf Jahren erneuert werden muss.

Zu ihren Aufgaben gehört es:¹

- (1) Unternehmen in der Region zu halten bzw. neu anzusiedeln, um die wirtschaftliche Entwicklung der Region zu fördern und Arbeitsplätze für die Brüsseler Bevölkerung zu schaffen;
- (2) die Kooperation mit dem Privatsektor zu initiieren, um die Bildung von gefördertem Wohnungseigentum für die Mittelschicht zu ermöglichen (Privat-Public-Partnership);
- (3) Projekte mit Nutzungsmischung zu entwickeln, bei denen Wohn- und Gewerbeflächen in ein und demselben Viertel zusammengeführt werden.
- (4) Werkstätten und Gewerberäume im Bestand zu verwalten und zu vermieten, um langfristig günstige Mieten für die Unternehmen zu sichern.

In Kooperation (Privat-Public-Partnership) zwischen privatem Investor und regionaler Entwicklungsgesellschaft werden in NovaCity langfristige Ziele der Stadtentwicklung umgesetzt, die Gemeinwohlorientierung und die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt einschließen.

FINANZIERUNG

Die Immobiliengesellschaft Kairos fungierte als Bauträger und verkaufte 58 der 63 Wohneinheiten zu marktüblichen Preisen an die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen. Durch einen Zuschuss von 30% für den Erwerb einer Eigentumswohnung in von city.dev brussels entwickelten Projekten unterstützt die Region Brüssel Wohnungskäufer, was diese im Fall von NovaCity ermutigt hat, in das Projekt mit der Mischung von Produktion und Wohnen zu investieren. Darüberhinaus wird die Realisierung der Werkstätten von der EU mit EFRE-Mitteln in Höhe von 1.270 €/m² gefördert. Die Gesamtkosten für die Erstellung der 7.600 m² Erdgeschossfläche betragen 14.851.250 € netto (1.975 €/m²). Durch die EFRE-Mittel von insgesamt 9,5 Mio. € konnten die Erstellungskosten der Werkstätten, die von der Entwicklungsgesellschaft zu finanzieren waren, um 64% auf 700 €/m² reduziert werden. EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) fördert Investitionen zur Schaffung von dauerhaf-

ter Beschäftigung, insbesondere in kleineren und mittleren Betrieben. In NovaCity lag der Schwerpunkt des Förderprogramms auf „Nachhaltigem Bauen und erneuerbaren Energien“ (EFRE-Förderung 2014–2020).

Citydev.brussels finanzierte auch die Außenanlagen und Gebäudetechnik der Werkstätten wie Lüftungsanlagen. Lange wurde über die Rolltore diskutiert, da sie einen hohen Kostenfaktor darstellten, aber für das produzierende Gewerbe von großer Wichtigkeit sind.

Citydev.brussels vermietet die 15 Werkstätten in flexibel anpassbaren Größen von 150 m² bis 500 m² mit Büroräumen im Mezzaningeschoss zu einem geringem Mietzins. Die sechs Werkstätten in den beiden eingeschossigen Hallen werden für 6,30 €/m² netto vermietet und die neun Werkstätten für nicht wesentlich störendes Gewerbe mit Wohnnutzungen in den darüberliegenden Geschossen für 5,50 €/m² netto. Betriebskosten kommen noch hinzu. Die Werkwohnungen (1- bis 3-Zimmer) werden von 1.000 bis 1.500 € netto im Monat vermietet.

MANAGEMENT/BELEGUNG

Citydev.brussels bietet auf ihrer Webpage unter der Rubrik Inventimmo einen Service zur Suche und Vermittlung von gewerblichen Immobilien an, der Unternehmen bei der Suche eines Standorts in Brüssel unterstützt. Der Service besteht seit über 20 Jahren. Alle inserierten Gesuche und Angebote werden in Zusammenarbeit mit Immobilienfachleuten ausgewertet und überprüft. Inventimmo bietet einen Überblick über angebotene Werkstatträume, Lagerhallen, Büros, Ladenlokale und Grundstücke für Unternehmen im Stadtgebiet Brüssel. Auch die Werkstätten im Projekt NovaCity wurden auf Inventimmo inseriert. Die Nachfrage war höher als das Angebot. In kürzester Zeit hatten sich viele Unternehmen beworben, die die Bedingungen der Umweltgenehmigung erfüllten. Eine Besonderheit des Projekts ist, dass citydev.brussels fünf Werkwohnungen für die Mieter und Mieterinnen der Werkstätten im Bestand hält. Mit den Werkwohnungen soll erprobt werden, ob Brüsseler Bürger und Bürgerinnen so bei der Suche nach einem Wohnort in der Nähe

des Arbeitsplatzes unterstützt werden können.

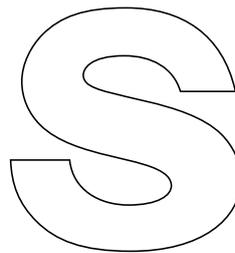
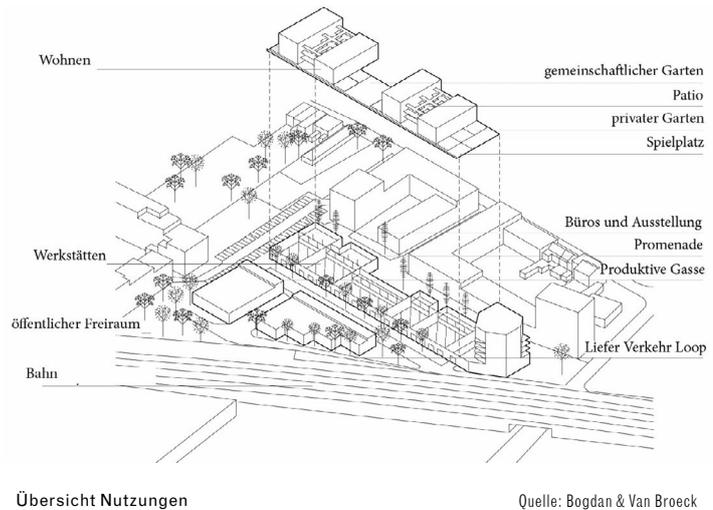
Die Unternehmen, die sich im Projekt NovaCity ansiedeln wollen, müssen den Vorgaben des EFRE-Programms entsprechen und mindestens sieben Angestellte aufweisen. Die Produktionseinheiten verfügen über einen hohen Ausbaustandard, der auf die spezifischen Bedürfnisse von produzierendem Gewerbe zugeschnitten ist und z. B. Rolltore, Lüftungs- und Abzugsanlagen und Vorkehrungen für Maschineninfrastruktur beinhaltet.

MANAGEMENT/BETRIEB

Die Verwaltung des Erdgeschosses sowie die der fünf Werkwohnungen, einschließlich der Regelung aller Mietverträge und die Betriebskostenabrechnung liegt bei citydev.brussels. Jeder Gewerbetreibende hat einen Einzelmietvertrag mit der Entwicklungsgesellschaft. In den Mietverträgen für die Werkstätten sind Vorgaben bezüglich der Öffnung von Fenstern und Rolltüren verankert, diese müssen bei laufendem Betrieb der Maschinen geschlossen sein. Zusätzlich gilt die gesetzlich verankerte Verordnung der Lärmzone 4 mit Immissionsrichtwerten für drei Zeitfenster (siehe Tabelle Lärmzonen). Die Eigentümergemeinschaft hat eine Hausverwaltung zur Regelung ihrer spezifischen Anliegen beauftragt. Citydev.brussels vertritt in der Eigentümergemeinschaft die Gemeinschaft der Gewerbetreibenden. Die Mieter und Mieterinnen der Werkstätten sollen zukünftig durch die Belegung der Werkwohnungen stärker in die Hausgemeinschaft der Wohnungseigentümer und -eigentümerinnen integriert werden.

¹ <https://www.citydev.brussels/fr/contrat-de-gestion> (abgerufen am 10.06.23)

<h1>SOFTWARE</h1>	
VORGABEN	
PRODUZIERENDES GEWERBE	–15 Produktionsstätten in unterschiedlichen Größen (150–500 m ²) für Klein- und Mittelbetriebe, davon 6 für Betriebe mit höherer Lärmemission in eingeschossigen Hallen und 9 für Betriebe mit geringerer Lärmemissionen in vertikaler Mischung mit Wohnungen in den darüberliegenden Geschossen –Nutzungen: u.a. Kombucha-Brauerei, Maschinenbauer zur Umsetzung von Projekten im Bereich Kunst und kreatives Handwerk, Image Factory für Fotoshootings und Videoproduktionen, Unternehmen zur Entwicklung optischer Qualitätssysteme, Designagentur zur Herstellung nachhaltiger Produkte und Möbel, Laserschneideservice
LOKALES WIRTSCHAFTEN	–Gewerberaum am Eingang außerhalb des Werkhofs potenziell für Laden/Gastronomie (aktuell noch nicht vermietet)

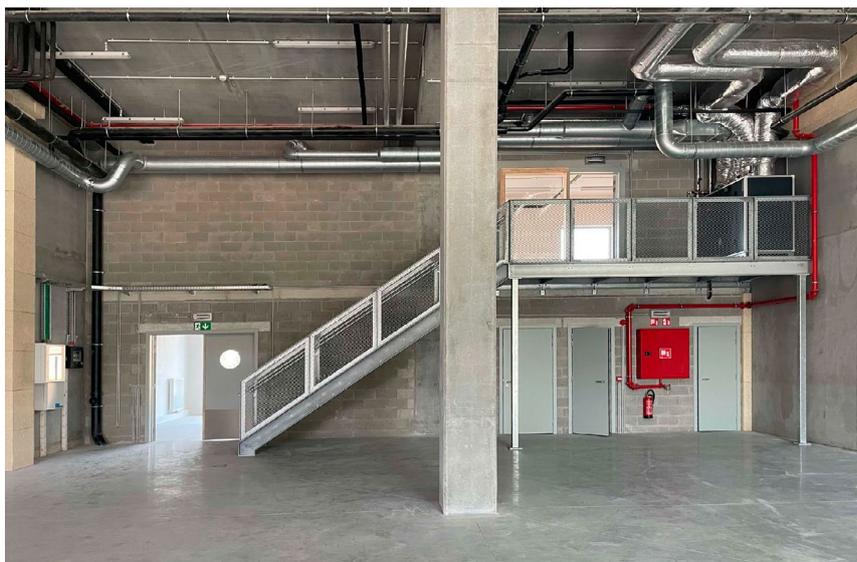


**PRODUZIERENDES
GEWERBE**

Im Erdgeschoss befinden sich 15 Werkstätten in flexiblen Größen (150–500 m²) für Klein- und Mittelbetriebe, sechs für Betriebe mit höheren Lärmemissionswerten in den beiden eingeschossigen Gebäuden und neun für geringere Emissionen in vertikaler Mischung mit darüberliegenden Wohnungen. Im Mezzaningeschoss sind die Werkstätten mit Büros (Backoffices) ausgestattet, die z. B. Raum für die administrative Arbeit bieten. Die Werkstätten wurden bislang an eine Kombucha-Brauerei, einen Maschinenbauer zur Umsetzung von Projekten im Bereich Kunst und Kreatives Handwerk, eine Image Factory für Fotoshootings und Videoproduktionen, ein Unternehmen zur Entwicklung optischer Qualitätssysteme, eine Designagentur zur Herstellung nachhaltiger Produkte und Möbel und einen Laserschneideservice vermietet.

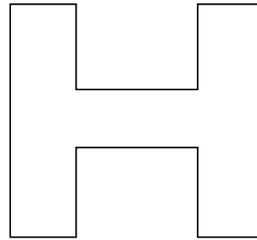
**LOKALES
WIRTSCHAFTEN**

An der Stirnseite des Gebäudekomplexes, zwischen „produktiver Gasse“ und Promenade befindet sich eine doppelgeschossige Gewerbeeinheit, die dem Vorplatz zugewandt ist und als Laden oder Gastronomie genutzt werden kann.



Werkstatthalle mit Mezzaningeschoss

Foto: Stadtunterbau



HARDWARE	
HARDWARE ELEMENTE	
FREIRAUM	<p>VORDER- UND RÜCKSEITE</p> <ul style="list-style-type: none"> –die räumlich klar voneinander getrennte Nutzungszuordnung für die Vorder- und Rückseite des Ensembles verhindert Nutzungskonflikte bei maximaler räumlicher Nähe –Vorderseite: öffentlichkeitswirksame Promenade mit Pflanzbeeten –Rückseite: produktive Gasse mit Umfahrt für Lastwagen und Kleintransporter sowie Ladezonen
SCHNITTSTELLE	<p>DISPLAY SCHAUFENSTER</p> <ul style="list-style-type: none"> –die Vorderseite hat im Erdgeschoss eine Schaufensterfront zur öffentlichen Promenade –viele Eingänge (Showrooms) <p>ROLLTORE</p> <ul style="list-style-type: none"> –die produktive Gasse ist durch eine hohe Anzahl an Einfahrten mit Rolltoren auf beiden Seiten geprägt –Ladezonen für jede Werkstatt prägen die Schnittstelle
GEBÄUDESTRUKTUR	<p>WOHNRIEGEL AUSRICHTUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> –die Wohnriegel sind mit Blick auf die gemeinschaftlich genutzten Dachgärten ausgerichtet, die Produktion ist visuell nicht im Fokus <p>6,50/6,80 M ERDGESCHOSSHÖHE</p> <ul style="list-style-type: none"> –orientiert sich an den Bedürfnissen für die Produktion <p>MEZZANINGESCHOSS</p> <ul style="list-style-type: none"> –die großzügige Raumhöhe des Erdgeschosses ermöglicht die Integration eines Mezzaningeschoss für Backoffices <p>WERKSTATT-SOCKEL</p> <ul style="list-style-type: none"> –ein durchgängiger Werkstatt-Sockel setzt Produktion und Wohnen optisch voneinander ab <p>RASTER</p> <ul style="list-style-type: none"> –ein Stützenraster von 6,20 m funktioniert für den Werkstatt-Sockel im Erdgeschoss ebenso wie für die darüberliegenden Wohnriegel
AUSBAU	<p>FLEXIBLER INNENAUSBAU</p> <ul style="list-style-type: none"> –ermöglicht die Aufteilung der produktiven Einheiten im Erdgeschoss –die Zwischenwände können herausgetrennt und die Werkstätten neu aufgeteilt werden <p>EDELROHBAU</p> <ul style="list-style-type: none"> –Werkstätten werden im Standard eines Edelrohbaus vermietet –dies beinhaltet Lüftungsanlagen und Schächte sowie die Bereitstellung von Beleuchtung und Rolltoren

FREIRAUM

Der Entwurf von Bogdan & Van Broek Architekten basiert auf einer räumlichen Trennung von Wohnen und Produktion, die sich auch in der Freiraumgestaltung widerspiegelt. Der Vorbereich des Ensembles ist als öffentliche Promenade gestaltet, die mit Pflanzbeeten und einer Baumreihe versehen ist. Diese Promenade dient als Zugang zu den Hauseingängen der Wohneinheiten in den oberen Geschossen und fungiert gleichzeitig als verbindendes Element zur benachbarten Wohnbebauung.

Auf der Rückseite bildet das Hauptgebäudes im Zusammenspiel mit den beiden gegenüberliegenden Hallen eine „produktive Gasse“, die mit Ladezonen, Rolltoren und Parkbereichen für Kleintransporter für jede Werkstatt sowie einer breiten Fahrgasse mit Umfahrt für Kleintransporter und Lastwagen der Produktion zugeordnet ist. Zebrastreifen zwischen den Gebäuden markieren Quermöglichkeiten für Fußgänger.

SCHNITTSTELLE

Die Vorderseite ist im Erdgeschoss durch eine großzügige Schaufensterfront geprägt, die als Display der Werkstätten fungiert. Die Betriebe können hier ihre Produkte ausstellen, Werbung platzieren oder einen freien Einblick in die Werkstatt gewähren. Die Schaufenster kommunizieren die produktiven Aktivitäten in den Werkstätten zum öffentlichen Raum und fördern damit den Austausch. Rolltore sowie Ladezonen der Werkstätten bilden die Schnittstelle der Produktion auf der Rückseite des Hauptgebäudes zur produktiven Gasse.

HARDWARE ELEMENTE	
INFRASTRUKTUR	<p>SCHALLDÄMMUNG –baulicher Schallschutz im Bereich der Produktionshallen entsprechend den akustischen Normen von Brussels Environment zur Minderung der Lärmemission</p> <p>TECHNISCHE AUSSTATTUNG –bezugsfertige Werkstätten für mittlere Produktionsbetriebe (z.B. Tischlerei) mit Lüftungsanlagen, Stromvorrichtungen sowie entsprechenden Feuerschutzvorkehrungen.</p>
ERSCHLIESSUNG	<p>VORDER- UND RÜCKSEITE –Erschließung von Produktion und Wohnen auf unterschiedlichen Gebäudeseiten –die Erschließung der Wohnungen in den oberen Geschossen erfolgt über die Promenade auf der Vorderseite und steht nicht in Konflikt mit dem Verkehr der Werkstätten</p> <p>ERSCHLIESSUNGSDACHEBENE –Treppen und Aufzüge führen zur Erschließungsebene für die Wohnriegel, die sich auf dem mit Dachgärten gestalteten Werkstatt-Sockels befinden</p> <p>TOR –ein Tor regelt den Einlass in die produktive Gasse –das Tor ist während der Betriebszeiten von 6–22 Uhr geöffnet</p> <p>LOOP-UMFAHRT –Lieferverkehr für die Werkstätten wird ausschließlich auf der Rückseite des Gebäudes geführt</p>

AUSBAU

Die Werkstätten werden im Ausbaustandard Edelrohbau einschließlich Rolltoren, Lüftungsanlagen und Beleuchtung von citydev.brussels vermietet. Die Werkstätten werden somit für die Vermietung bezugsfertig bereitgestellt.

INFRASTRUKTUR

Der Schallschutz wurde so ausgelegt, dass Luft- und Trittschallemissionen außerhalb und innerhalb der Werkstätten gemäß den geltenden akustischen Normen eingehalten werden. Die Werkstätten sind bezugsfertig und speziell für produzierendes Gewerbe ausgestattet. Vorinstallierte Lüftungsanlagen für Holz und Metall verarbeitende Betriebe sowie entsprechende Feuerschutzvorkehrungen, Rolltore und Industriebeleuchtung sind vorhanden.

ERSCHLIESSUNG

Die Wohnungen in den oberen Geschossen werden ausschließlich von der Promenadenseite aus erschlossen und kommen so nicht mit dem Lieferverkehr der Werkstätten in Konflikt. Treppen und Aufzüge führen auf die Erschließungsebene der Wohnriegel, die sich auf dem Werkstatt-Sockel befinden. Der Lieferverkehr der Werkstätten wird in einer Loop-Umfahrt ausschließlich im Bereich auf der Rückseite des Gebäudes geführt. Dadurch konnte auf einen Werkhof zum Manövrieren und Wenden verzichtet und Schallemissionen minimiert werden. Die Zufahrt zur produktiven Gasse ist durch ein Tor geregelt, das während der Betriebszeiten von 6 bis 22 Uhr geöffnet ist. Außerhalb dieser Zeiten ist die Zufahrt für Kunden und die Mieter und Mieterinnen mit Fahrzeugen nicht möglich.

GEBÄUDESTRUKTUR

Das Gebäude besteht aus einem Werkstatt-Sockel mit vier darüberliegenden drei- bis viergeschossigen Wohnriegeln und einem sechsgeschossigen Wohnpunkt. Die Tragstruktur der Wohngeschosse basiert auf dem Stützenraster der darunterliegenden Werkstätten von 6,20 m mal 6,20 m. Das Stützraster ermöglicht eine flexible Einteilung des Erdgeschosses. Zwischenwände können entnommen und die Werkstätten neu aufgeteilt werden. Die Raumhöhen der Werkstätten im Erdgeschoss betragen im Hauptgebäude von 6,00 m bis 6,50 m und in den Hallen 6,80 m. Das Mezzaningeschoss für Backoffices in der Werkstätten hat eine Raumhöhe von 2,80 m. Die Fläche darunter auf Erdgeschossniveau kann als Ausstellungsfläche genutzt werden. Die Wohnriegel ab dem ersten Obergeschoss orientieren sich zugunsten der Wohnqualität auf die Erschließungsebene und die Dachgärten mit Gemeinschaftsflächen anstatt auf den Werkstattpark und die „produktive Gasse“.



Werkstatteinheiten zur Promenadenseite Foto: Stadtunterbau



Produktive Gasse

Foto: Stadtunterbau

HERAUSFORDERUNGEN

„Wir müssen lernen, die unterstützenden Aktivitäten der Stadt als ebenso urban zu betrachten wie die Konsumseite. Sie sind zwei Seiten derselben Medaille.“

(Kristiaan Borret, Stadtbaumeister Brüssel. In: BMA 2019: 3)

MENTALITÄTSWECHSEL

Die Tendenz zur Reurbanisierung und der anhaltende Zuzug in die großen Städte hat die Entwicklung von neuen, innerstädtischen Wohnquartieren vorangetrieben. Über einen Zeitraum von mehr als zwanzig Jahren Stadtentwicklung wurde die Produktion dabei systematisch ausgeschlossen. Die Produktionstätigkeit hat sich aus den Stadtzentren in Gewerbegebiete an den Stadtrand oder an die Ränder der globalisierten Welt verlagert.

Die Debatte im Zuge der Klima- und Mobilitätswende hinterfragt diese Entwicklung und es herrscht Konsens darüber, dass die Produktion einen berechtigten Platz in der Stadt hat. Dies erfordert jedoch einen Mentalitätswandel: „Wir müssen lernen, die unterstützenden Aktivitäten der Stadt als ebenso urban zu betrachten wie die Konsumseite. Sie sind zwei Seiten derselben Medaille“ (Borret BMA 2019: 3).

Produktion sollte demnach als integraler Bestandteil des städtischen Gefüges verstanden und gefördert werden. Der Erfahrungsbericht eines Klempners aus dem innerstädtischen Viertel Molenbeek-Saint-Jean schildert, wie er morgens zu einem Depot in einem Gewerbegebiet jen-

seits des Brüsseler Rings unterwegs ist, um Ersatzteile zu besorgen, bevor er zurück in die Innenstadt fährt und dort Häuser repariert. Der Klempner benötigt nicht viel mehr Raum als ein kleines Depot oder eine Garage. Ein derartiger Platzbedarf sollte sich ins innerstädtische Umfeld integrieren lassen.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

In den letzten fünfzehn Jahren sind Industrie- und Gewerbeflächen in Brüssel sukzessive verdrängt worden. Im Jahr 2004 gab es im Stadtgebiet 438.000 m² Gewerbeflächen, im Jahr 2017 waren es nur noch 217.000 m² (Angaben: citydev.brussels). Produktion wird vornehmlich aus der Stadt verdrängt, weil die Immobilienpreise stark gestiegen sind. Büros und Wohnungen sind für Immobilienentwickler weitaus profitabler als Gewerbe. Hinzu kommt, dass die Bevölkerungszahl in der Region Brüssel-Hauptstadt exponentiell anwächst. Die Herausforderung besteht also darin, die Anzahl der Wohnungen zu erhöhen und gleichzeitig produktive Aktivitäten in der Stadt zu erhalten, die trotz möglicher Beeinträchtigungen mit einer oftmals dichten, städtischen Umgebung vereinbar sind.

SPEZIALISIERUNG IM IMMOBILIENSEKTOR

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, sind urbane Anschlagstrategien, neue Planungsinstrumente und Akteure, die die Umsetzung der produktiven Stadt aktiv unterstützen, nötig (s. Erkenntnisse). Der Immobilienbranche mangelt es jedoch an Erfahrung in der Umsetzung mischgenutzter Gebäude, denn Bauträger haben sich zunehmend auf Nutzungstypen wie zum Beispiel Büros, Wohnungen, Studentenwohnheime, Einzelhandel oder Gewerbegebiete spezialisiert. Wissen, das für die Umsetzung gemischtgenutzter Stadtentwicklungsprojekte notwendig ist, ist noch im Aufbau und braucht Unterstützung.

NUTZUNGSKONFLIKTE UND RÄUMLICHE KOEXISTENZ VON WOHNEN UND PRODUKTION

Während städtische Planungsinstrumente sicherstellen können, dass die produktive Wirtschaft nicht aus dem Zentrum verdrängt wird, bieten sie noch keine konkrete Gestaltungslösung der Koexistenz von Produktion und Wohnen an. Um möglichen Nutzungskonflikten entgegenzuwirken sind innovative architektonische Ansätze notwendig. Schadstoff- und Schallemissionen sowie Anlieferung können ein Nebeneinander der Nutzungen belasten und unmöglich machen. Architekten und Stadtplanerinnen sind deshalb herausgefordert, innovative Modelle und Typologien zu entwickeln, die die Anforderungen beider Programme wechselseitig berücksichtigen.

Die vertikale Mischung von Wohnen und Produktion war auch im Projekt NovaCity eine besondere typologische Herausforderung. Es wurden Gestaltungsansätze entwickelt, die den besonderen Bedürfnissen beider Nutzungen gerecht werden.

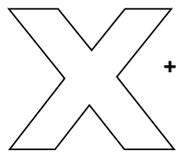
Über architektonisch-räumliche und typologische Ansätze hinaus braucht es klare Regelungen von Geschäftszeiten, verbindliche Absprachen und Anlaufstellen für mögliche Kontrollen von Emissionen im Falle einer Beeinträchtigung, um Vorbehalte gegenüber dem Gewerbe im Umfeld von Wohnen abzubauen.

ERKENNTNISSE



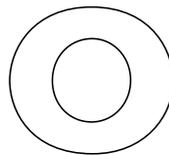
Produktion im Erdgeschoss an der Promenade

Foto: Stadtunterbau



RAHMENBEDINGUNGEN

- + Es ist aus ökonomischen, ökologische und sozialen Gründen sinnvoll, eine diversifizierte Wirtschaft einschließlich Produktion in der Stadt zu erhalten und zu fördern. Nova-City schafft Angebote für vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten, lokale Arbeitsplätze sowie die Integration von benachteiligten Bevölkerungsschichten und leistet einen positiven Beitrag, um den lokalen, gewerblich geprägten Charakter des Mischgebiets Anderlecht-Süd zu erhalten.
- + Das Leitbild der produktiven Stadt benötigt politische Unterstützung: Das Team um den Stadtbaumeister von Brüssel arbeitet seit 2015 an dem Erhalt und der Förderung von produzierendem Gewerbe in der Stadt.
- Ohne einen politischen Willen fehlt oftmals die Unterstützung für Projekte wie NovaCity.
- + Das Team um Kristiaan Borret unterstützt die Entwicklung von Produktion in der Stadt, indem gezielt Wettbewerbe ausgelobt werden, um möglichst innovative Entwürfe für die Integration von Produktion und Wohnen zu entwickeln. Auch das Projekt NovaCity war als Realisierungswettbewerb mit fünf geladenen Teams ausgelobt und resultierte im räumlichen Gestaltungsansatz des Architekturbüros Bogdan & Van Broeck.

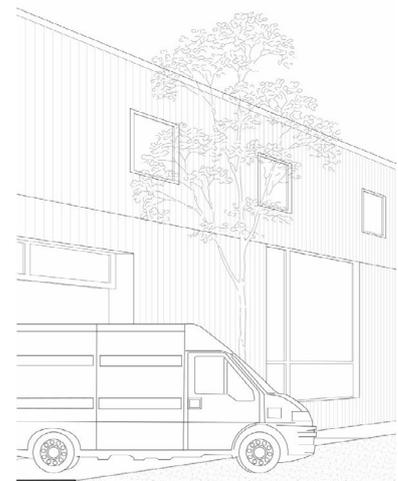


ORGWARE

- + Das Leitbild der produktiven Stadt lässt sich nur in enger Zusammenarbeit von Stadtplanung, öffentlicher Hand und privaten Akteuren umsetzen. Die öffentliche Entwicklungsgesellschaft citydev.brussels hat seit 2013 den Auftrag, Industrie- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen mit hoher Wertschöpfung in die innerstädtischen Stadtgebiete zu holen und dort zu halten. Dafür können Immobilien (Grundstücke oder Flächen) zu attraktiven Preisen angeboten werden. Auch das Projekt NovaCity wurde auf diese Weise von citydev.brussels initiiert und umgesetzt.
- Das Projekt wäre ohne den städtischen Auftrag der Entwicklungsgesellschaft wahrscheinlich nicht realisiert worden.
- + NovaCity ist ein Pilotprojekt mit Vorbildcharakter – in einer Stadt wie Brüssel, in der etwa zwei Drittel der Bauprojekte von großen Bauträgern entwickelt werden, zeigt citydev.brussels als öffentliche Entwick-

lungsgesellschaft, dass ein Umdenken nicht nur machbar ist, sondern auch rentabel sein kann. Diese positiven Erfahrungen haben Vorbildfunktion für lokale und gewerbliche Bauträger und sollen sie ermutigen das Risiko einzugehen, in gemischtgenutzte Projekte zu investieren.

- + Die Kooperation von citydev.brussels mit der Immobiliengesellschaft Kairos kann Vorbildcharakter für andere privatwirtschaftliche Akteure für die Umsetzung von Mischnutzung und damit auf die Umsetzung des Leitbilds der produktiven Stadt haben.
- + Für die Entwicklung der 15 Werkstätten wurden Zuschüsse des EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) in Höhe von 1.270 €/m² in Anspruch genommen. Dadurch reduzieren sich die zu refinanzierenden Herstellungskosten der Werkstätten auf 700 €/m².
- + Die von den Gewerbetreibenden vorzulegende Umweltgenehmigung dient als Kontrollinstrument hinsichtlich der Schallemissionen. Sie ist an diverse Auflagen gebunden. So wird versucht, Vorbehalte der Bewohner und Bewohnerinnen gegenüber dem Gewerbe abzubauen.
- ± Die Immissionsrichtwerte der Lärmzone 4 (Zones forte mixité und ZEMU) sind strenger als in Deutschland. Der Schutz des Wohnens vor Lärmemissionen ist dadurch höher als in Deutschland.



S

SOFTWARE

- Die Nachfrage nach den Werkstätten ist sehr groß. Viele unterschiedliche Akteure aus der produktiven Wirtschaft suchen Räumlichkeiten zwischen 200–1.000 m² in der Stadt, u. a. Fahrradwerkstätten, Fab-Labs und Craftbeer-Brauereien, aber auch Autowerkstätten, Baustofflieferanten, Klempner, Fensterbauer. Für die Vermietung ist keine besondere Promotion oder Werbung notwendig. Die Nachfrage ist höher als das Angebot.

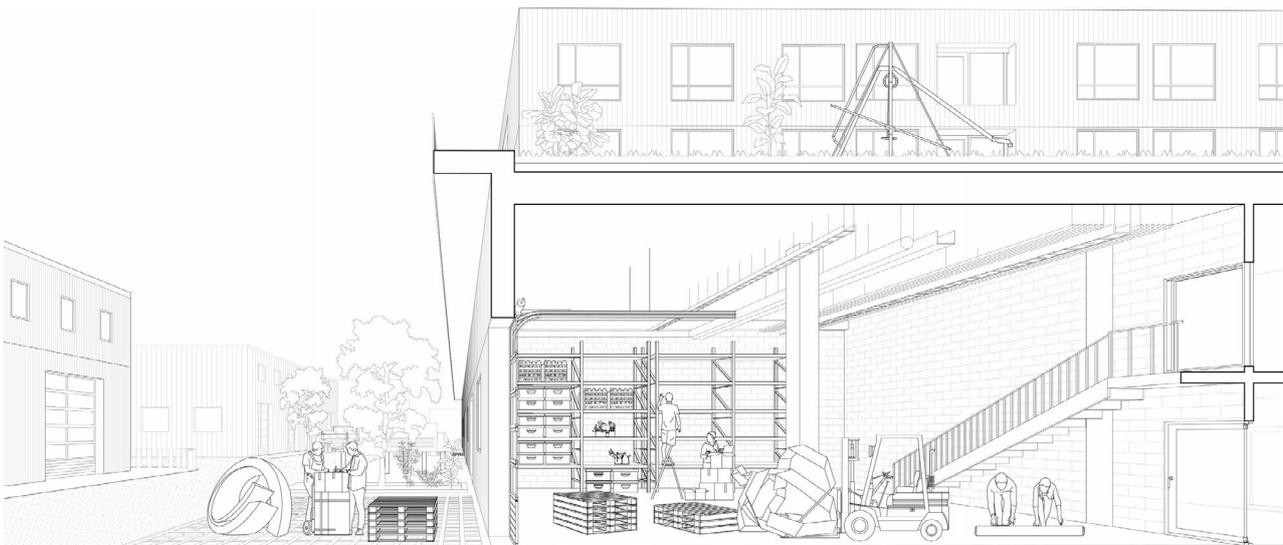
HARDWARE

- Die programmatische Trennung von Wohnen und Produktion durch die Zuordnung der Vorderseite mit einer öffentlichen Promenade zur Erschließung der Wohneinheiten und die Rückseite zur Erschließung der Produktion über die produktive Gasse unterstützt die Koexistenz beider Programme.
- Die Kombination von Werkstätten mit Backoffices im Mezzaningeschoss ist ein Raumgewinn für die Gewerbetreibenden und verspricht eine optimale Ausnutzung der auf die Produktion abgestimmten Raumhöhe von 6,50 m.

H

QUELLEN

- BMA – Bouwmeester Maître Architecte (Hg.) (2019): *Brussels Productive City. Industry in the Post-Industrial City? 10 years of thinking, planning and building in Brussels*. 2. Ausgabe. <https://bma.brussels/en/something-productive/> (abgerufen am 20.03.23).
- citydev.brussels (2023): <https://www.citydev.brussels> (abgerufen am 20.03.2023).
- Environnement Brussels (2022): Installations classées: la gestion du bruit (18. Janvier 2022). <https://environnement.brussels/pro/reglementation/obligations-et-autorisations/les-installations-classees-obligations-en-matiere-de-bruit> (abgerufen am 28.03.2023).
- Inventimmo-Plattform citydev.brussels: <https://www.citydev.brussels/fr/inventimmo> (abgerufen am 29.03.2023).
- Venac Vibrations Engineering & Acoustics Consulting (2021): Note Techniques 1: Ateliers, dossier 2992, pdf, unveröffentlicht.

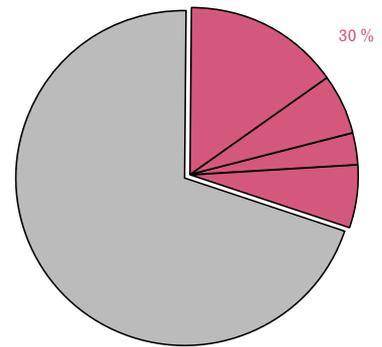


Schnittperspektive durch den Werkstattsockel und die produktive Gasse

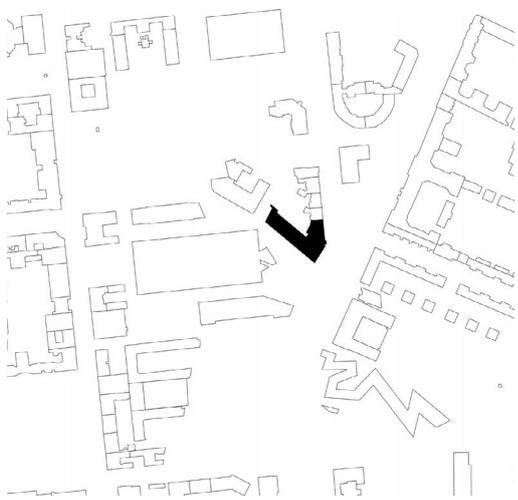
Leibniz Universität Hannover/gezeichnet von Carolina Monroy

METROPOLLEN- HAUS II

Berlin



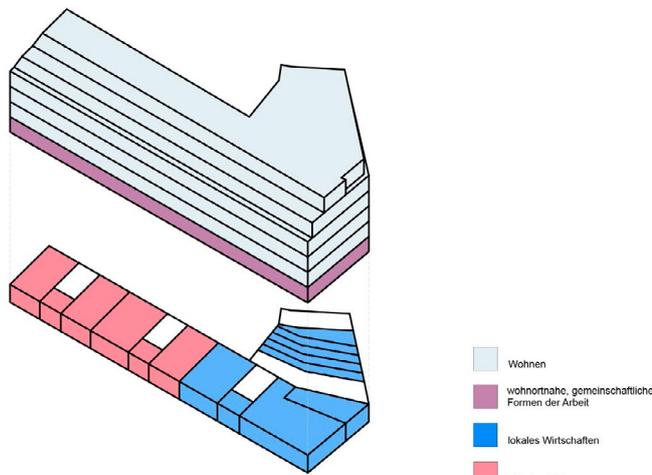
30 % Stadtunterbau (ca. 2.080 m²)
 6 % Gastronomie (ca. 416 m²)
 3 % Einzelhandel (ca. 208 m²)
 6 % Projekträume (ca. 1.040 m²)
 15 % Atelier/Büro im 1. OG (ca. 1.040 m²)
 70 % Wohnen (ca. 4.860 m²)



Lage Metropolenhaus II im Quartier am ehemaligen Blumen Großmarkt

Quelle: eigene Darstellung

PROJEKT	Metropolenhaus II
ORT	Quartier am ehemaligen Blumen Großmarkt, Berlin
BAUJAHR	2015–2018
PROJEKT-ENTWICKLUNG	Metropolenhaus GmbH/bfstudio-architekten
ARCHITEKTUR	bfstudio-architekten
FREIRAUM	Rehwaldt Architekten (Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz) bfstudio-architekten (Hofgestaltung)
GRÖSSE	Grundstücksfläche: 2.516 m ² Gesamtnutzfläche: 6.940 m ²
GEBIET	Sanierungsgebiet seit 2011, Mischgebiet
LAGE	– zentrale Randlage in Berlin in der südlichen Friedrichstadt am ehemaligen Blumen Großmarkt gegenüber des Jüdischen Museums – in räumlichem Zusammenhang mit dem Integrativen Bauprojekt (IBeB) und der Gewerbebaugruppe frizz23 – heterogene Nachbarschaft, unterschiedliche soziale Milieus, vielfältige Kulturräume; Akademie des Kindermuseums in der ehemaligen Blumen Großmarkthalle, Berlinische Galerie, Zeitungsviertel
PROJEKTART	– privatwirtschaftlich entwickeltes, mischgenutztes Haus – Vergabe im Konzeptverfahren und kooperativer Planungsprozess – Wohnen in den Obergeschossen, Studios für Kreativgewerbe im 1. Obergeschoss – kuratiertes und aktives Erdgeschoss für sozio-kulturelle Angebote in der Nachbarschaft – von Architekten und Architektinnen initiiert und als Bauträgergesellschaft umgesetzt



Nutzungsverteilung

Quelle: eigene Darstellung

Durch den Verkauf der Eigentumswohnungen in den oberen Geschossen wurde die Erstellung des gemeinwohlorientierten Erdgeschosses vertikal querfinanziert. So können im Bauträgerprojekt Metropolis Haus II auf 40 % der Erdgeschossfläche nicht kommerziell betriebene und kuratierte Projekträume zu Durchschnittsmieten von 6 € pro m² im Jahresdurchschnitt angeboten werden, die den kulturellen und quartiersbezogenen Austausch fördern.

STADTUNTERBAU IM METROPOLENHAUS

Das Metropolis Haus entstand auf Initiative von bfstudio-architekten, die sowohl als Entwickler, Bauherren und Architekten des Projekts agierten. Für den Grundstückszuschlag im Rahmen des Konzeptverfahrens des Liegenschaftsfonds Berlin war das Nutzungskonzept „Aktives Erdgeschoss“ entscheidend und nicht der Höchstpreis.

Das Konzept sah vor, 1.000 m² der Erdgeschossflächen als sogenanntes interkulturelles Mosaik zu betreiben. In direkter Verbindung mit dem vorgelagerten öffentlichen Platz sollte ein Ort für kulturelle Aktivitäten und nachbarschaftlichen Austausch geschaffen werden, um den Platz als sozialen Raum zu aktivieren. Das Konzept sieht vor, dass 40 % der gesamten Erdgeschossfläche als nicht kommerzielle Projekträume betrieben werden, die für kulturell und sozial ausgerichtete Nutzungen temporär zu einem niedrigen Mietpreis zur Verfügung gestellt werden. Für die übrigen Gewerbeflächen ohne Mietpreisbindung wurden kleine Läden und eine nahöstliche Gastronomie vorgesehen, die einen nachbarschaftlichen Anknüpfungspunkt zum unmittelbar angrenzenden Jüdischen Museum bilden sollte.

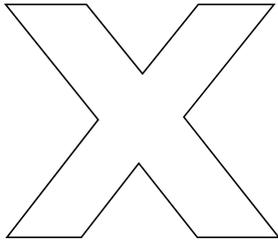
Die Herstellungskosten des Erdgeschosses wurden durch den Verkauf der Eigentumswohnungen im 2. bis 6. Obergeschoss und der Studios im 1. Obergeschoss querfinanziert. Ein kuratorisches Gewerbemanagement entscheidet seit Betriebsbeginn über die Belegung der Erdgeschossflächen einschließlich der Gastronomie. Die Projekträume werden als Kulturplattform durch den gemeinnützige Verein feldfünf betrieben und zu einem Mietpreis von 6 € pro m² im Jahresdurchschnitt abgegeben. Bei der Vermietung werden die finanziellen Möglichkeiten der Nutzer und Nutzerinnen berücksichtigt, sodass höhere Mieten günstigere querfinanzieren.



Metropolis Haus II am Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz

Foto: Sebastian Wells

EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN



VORGABEN	
POLITISCH	<p>ZIVILGESELLSCHAFTLICHE INITIATIVE STADTNEUDENKEN</p> <ul style="list-style-type: none"> – erreichte, dass im Rahmen der Initiative „Transparente Liegenschaftspolitik“ seit 2012 ausgewählten Grundstücke des Berliner Liegenschaftsfonds im Konzeptverfahren angeboten werden <p>PROJEKTSTUDIE „KREATIVQUARTIER SÜDLICHE FRIEDRICHSTADT“</p> <ul style="list-style-type: none"> – wurde 2009 vom Bezirk in Auftrag gegeben <p>STANDORTENTWICKLUNGS-KONZEPT</p> <ul style="list-style-type: none"> – KuQK – Kunst- und Kreativquartier am ehemaligen Blumengroßmarkt, Südliche Friedrichstadt, Berlin-Kreuzberg (2011) formuliert Leitbild, Vergabekriterien, Entwicklungsinstrumente – Grundlage für die Auslobung des Konzeptverfahrens mit Nennung von Leitkriterien und Entwicklungsinstrumenten – Vorgabe: durch entsprechende Bewirtschaftung und Bespielung von EG-Bereichen und öffentlichen Räumen die soziale Vielfalt des Standortes stärken <p>AUSLOBUNG/ KONZEPTVERGABE</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auslobung Check Point Art-Berlin.Kreuzberg vom Liegenschaftsfonds Berlin, zusammen mit der Berliner Großmarkt GmbH

VORGABEN	
RECHTLICH	<p>SANIERUNGSGEBIET</p> <ul style="list-style-type: none"> – Festsetzung des Sanierungsgebiets mit dem Ziel, den öffentlichen Raum zu qualifizieren <p>BEBAUUNGSPLAN/MISCHGEBIET</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gebiet als Mischgebiet mit stadträumlichen Gestaltungsvorgaben festgelegt <p>KONZEPTGEBUNDENES VERGABEVERFAHREN</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bewertungsgewichtung: Konzept 60 %, Kaufpreis 40 % – dreistufiges Bieterverfahren – Dialogwerkstatt, Bewertung der Konzepte durch eine Jury – konzeptionell war ein Bezug zu kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen herzustellen <p>KOOPERATIVES, QUALIFIZIERENDES PLANUNGSVERFAHREN</p> <ul style="list-style-type: none"> – kooperatives Verfahren mit vier themenbezogenen Workshops zu Städtebau, Fassade, Erdgeschoss und Infrastruktur – Begleitung und Bewertung der Qualität der jeweiligen Konzepte durch einen Qualifizierungsbeirat <p>QUALIFIZIERUNGSBEIRAT</p> <ul style="list-style-type: none"> – Qualitätssicherndes Gremium zur Begleitung des kooperativen Verfahrens – Bewertung der Konzepte, Aussprechen von Empfehlungen – bestehend aus Vertretern und Vertreterinnen des Bezirks, der Zivilgesellschaft sowie Architekten und Architektinnen <p>GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vertragswerk zwischen Grundstückseigentümerin (BIM) und Metropolenhaus GmbH&Co.Kg – Regelung des Grundstückverkaufs mit Festschreibung des im Konzeptverfahren entwickelten Nutzungskonzepts – Festlegung der Nutzungsbindung auf 15 Jahre und der Mietpreisbindung auf 10 Jahre mit jährlichem Nachweis – Verpflichtung zur Durchführung und Finanzierung des kooperativen Planungsverfahrens – Verpflichtung zur anteilmäßigen Finanzierung einer Bauhütte <p>STANDORTENTWICKLUNGSVERTRAG</p> <ul style="list-style-type: none"> – mit Vertretern der Bauherren und dem Bezirk – Zusammenschluss der drei Projekte frizz23, IBeB und Metropolenhaus zur Projektgruppe Ex-Blumengroßmarkt (PxB) – Beispielprojekt Bauhütte – Plattform zur Einbeziehung der Öffentlichkeit – Informationsveranstaltungen/ Nachbarschaftstreffpunkt – Ermöglichung von Bürgerbeteiligung und Partizipation

POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2007 beschloss der Berliner Senat, dass der Liegenschaftsfond Berlin (später Berliner Immobilienmanagement GmbH – BIM) zur Stärkung innerstädtischer, gemeinschaftsorientierter Wohnformen einzelne Grundstücke im Festpreisverfahren mit Konzeptkriterien anbieten sollte. Der Beschluss blieb jedoch ohne Wirkung und bekam durch die zivilgesellschaftlichen Initiative StadtNeudenken, die sich gegen den Ausverkauf städtischer Liegenschaften wendete, 2011 einen neuen Impuls. Daraufhin wurde 2012 vom Berliner Senat unter dem Titel „Transparente Liegenschaftspolitik“ beschlossen, stadt-eigene Liegenschaften neu zu bewerten und einen ausgewählten Anteil in Konzeptverfahren zu veräußern. Der Bezirk machte das Quartier am ehemaligen Blumengroßmarkt zum städtebaulichen Modellprojekt und gab 2009 eine Projektstudie mit dem Titel „Kreativquartier Südliche Friedrichstadt“ in Auftrag, um die Potenziale des Ortes als Kunst- und Kreativquartier auszuloten. Zur Präzisierung des Kunst- und Kreativquartier-Konzeptes (KuKQ) sowie zur Ausgestaltung von Vergabekriterien und Entwicklungsinstrumenten wurde im Frühjahr/Sommer 2011 im Auftrag des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg ein dialogisches Planungsverfahren durchgeführt. Dabei wurden Leitbild, Vergabe- und Entwicklungsinstrumente beschlossen und im Standortentwicklungskonzept (Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg 2011) festgehalten.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Gebiet um den ehemaligen Blumengroßmarkt wurde mit dem Ziel den öffentlichen Raum zu qualifizieren als Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt und im Bebauungsplan als Mischgebiet mit stadträumlichen Gestaltungsvorgaben festgesetzt.

Laut Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) sollten im Rahmen eines Standortentwicklungskonzeptes drei der fünf Grundstücke um den ehemaligen Blumengroßmarkt vom Berliner Liegenschaftsfond im Rahmen eines konzeptgebundenen Vergabeverfahrens ausgeschrieben werden. Dabei waren für den Grundstückszuschlag ein überzeugendes Konzept zu 60 % und der gebotene Kaufpreis zu 40 % ausschlaggebend. Konzeptionell sollte ein Bezug zu kunst- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen hergestellt werden.

Für das Grundstück des Metropolenhauses war im Verfahren ein Mindestkaufpreis von 670 €/m² festgesetzt. Die Entscheidung über die Grundstücksvergabe erfolgte in vier Phasen:

1. Einreichen: 23 Bewerber und Bewerberinnen,
2. Nachqualifizieren: die Bewerbergruppe reduzierte sich auf sieben
3. Ausstellung und
4. Dialogwerkstatt. Hier wurden alle konkurrierenden Projekte einer Jury vorgestellt und abschließend beurteilt.

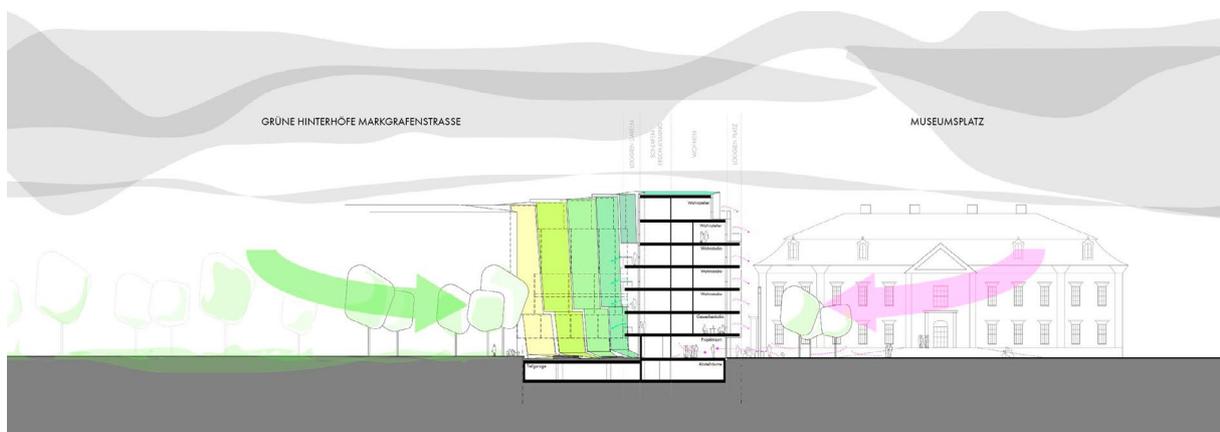
Das Metropolenhaus erhielt den Zuschlag für das Grundstück mit dem Konzept 1.000 m² aktives Erdgeschoss mit 400 m², die als nicht kommerzielle, gemeinwohlorien-

tierte Projekträume zu einer Miete von 6 €/m² im Jahresdurchschnitt kuratiert werden. Die Nutzungsbindung für das Erdgeschoss wurde im Grundstückskaufvertrag auf einen Zeitraum von 15 Jahren, die gedeckelte Miete in den nicht kommerziellen Projekträumen auf 10 Jahre festgeschrieben.

Nach dem Grundstückszuschlag sollte für jedes Grundstück ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden. Dagegen wendeten sich die Initiatoren der drei Projekte, da sie bereits eine umfangreiche Planung, Kostenkalkulation und die Finanzierungszusage einer Bank erbracht hatten.

So initiierte die Projektgruppe Ex-Blumengroßmarkt ein modellhaftes kooperatives, qualifizierendes Planungsverfahren, das durch vier thematische Workshops zu Städtebau, Fassade, Erdgeschoss und Infrastruktur strukturiert war und von einem Qualifizierungsbeirat begleitet wurde. In einem diskursiven Verfahren wurden Empfehlungen erarbeitet und ausgesprochen, um die gestalterischen sowie stadträumlichen Ziele zu den Themen der Workshops zu formulieren und zu qualifizieren.

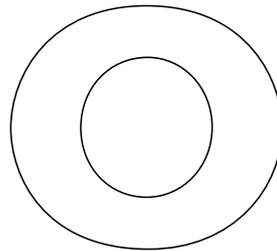
Für die drei Projekte bestand darüber hinaus die Verpflichtung, jeweils 30.000 € (insgesamt 90.000 €) in einen Standortentwicklungsfond einzuzahlen, um durch kommunikative Formate – u.a. eine Bauhütte – in die Nachbarschaft zu wirken und die Öffentlichkeit über den Planungsprozess und Fortschritt der Projekte zu informieren.



Konzeptschnitt Metropolenhaus II

Quelle: bfstudio-architekten

PROJEKTINTERNE PARAMETER



ORGWARE	
INSTRUMENTE DER ORGWARE	
RECHTSFORM	<p>PROJEKTGESELLSCHAFT/BAUTRÄGER</p> <ul style="list-style-type: none"> –Gründung einer Projektgesellschaft zur Realisierung des Projekts in Bauträgerschaft –Verkauf der Wohnungen und gewerblichen Studios im 1.OG –Übertragung der Erdgeschossflächen an Erdgeschossgesellschaft <p>ERDGESCHOSSGESELLSCHAFT</p> <ul style="list-style-type: none"> –Eigentümerin und Betreiberin der Projekt- und Gewerberäume im EG –kuratorisches Management der Gewerberäume –Garantie der Einhaltung der Mietpreisbindung (6 €/m²) für die Projekträume <p>WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT (WEG)</p> <ul style="list-style-type: none"> –bestehend aus Wohnungs- und Gewerbeigentümern (1.–6.OG) und Erdgeschossgesellschaft
FINANZIERUNG	<p>VERTIKALE QUERFINANZIERUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> –Herstellungskosten der Erdgeschosseinheiten werden anteilig durch den Verkauf der Wohnungen in den oberen Geschossen querfinanziert –dabei kam eine preisliche Spreizung zum Tragen, die die Anteile für das Erdgeschoss differenziert: –im 1. OG, das für 3.250 €/m² verkauft wurde, war der Anteil bei ca. 200–250 €/m², –in den Maisonetten im Obergeschoss lag er bei 500–600 €/m²
MANAGEMENT/BELEGUNG UND BETRIEB	<p>KURATORISCHES GWERBEMANAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> –für die langfristige Vermietung der fünf kleinen Gewerbeeinheiten sowie für die Gastronomie wurde das kuratorische Gewerbemanagement von der Erdgeschossgesellschaft GmbH & Co KG eingesetzt –private Netzwerke und Kontakte im Quartier werden genutzt, um potenzielle Mieter und Mieterinnen anzusprechen <p>KULTURPLATTFORM VEREIN FELDFÜNF</p> <ul style="list-style-type: none"> –die nicht kommerziellen Projekträume werden als Teil einer Kulturplattform durch den Verein feldfünf betrieben und kuratiert <p>QUERFINANZIERUNG MIETEN</p> <ul style="list-style-type: none"> –nach Art der Nutzung unterschiedlich gestaffelte Mieten für die nicht kommerziellen Projekträume –diese ermöglichen eine Querfinanzierung von nachbarschaftlich orientierten, temporären Projekten und erzielen im Jahresdurchschnitt einen maximalen Mietertrag von 6 €/m²

MOTIVATION/ ZIELSETZUNG

Das Metropolenhaus wurde von bfstudio-architekten initiiert, die innerhalb des Projekts als Projektentwickler und Planende agierten und weiterhin als Betreiber und Kuratierende der Erdgeschossflächen agieren. Für die Entwicklung der nicht kommerziellen, gemeinwohlorientierten Projekträume im Erdgeschoss war die Gründung des Quartiervereins feldfünf als Motor und Schnittstelle zur Verknüpfung mit der Nachbarschaft wichtig. 2010 und 2013 haben bfstudio-architekten die Metropolenhäuser I und II in direkter Nachbarschaft zum Quartier am ehemaligen Blumen-großmarkt umgesetzt. Sie profitieren vom Bezug zum Quartier und über lokale und soziale Netzwerke. Ihr Ziel war es, mit dem aktiven Erdgeschoss des Metropolenhauses ein Signal in das Umfeld zu senden: Es wird gebaut, aber es kommen Projekte, Akteure und zukünftige Bewohnende, die sich vor, während und nach dem Bauen im Quartier engagieren wollen.

RECHTSFORM

Das Projekt wurde in Bauträgerschaft realisiert. Dafür wurde eine Projektgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co.KG gegründet. Die Verbindung einer Kommanditgesellschaft (KG) und einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) erwies sich für das Metropolenhaus als sinnvolle Rechtsform, um einerseits private Geldgebende (Kommanditisten) für den Grundstückskauf anwerben zu können und andererseits das Haftungsrisiko für die Gesellschafter zu beschränken. Im Zuge der Fertigstellung wurden die Einheiten (Wohnungen und gewerblich genutzte Studios) aufgeteilt und zur Querfinanzierung des Erdgeschosses verkauft.



Schwellenloser Übergang von innen nach außen

Foto: Sebastian Wells

Die Erdgeschossseinheiten gingen gesamt an eine Erdgeschossgesellschaft über, die für die Übernahme der Erdgeschossflächen ebenfalls als GmbH & Co. KG eigens gegründet wurde. Die Erdgeschossgesellschaft setzt sich aus externen Geldgebern und zwei Bewohnern des Metropolenhauses zusammen. Zusammen mit den Wohnungs- und Gewerbeigentümern der Obergeschosse bildet sie eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

FINANZIERUNG

Die Finanzierung des Projekts erfolgte durch einen Bankkredit und die Einlagen privater Geldgeber (Kommanditisten), was die Entwicklung des Projekts in Form einer Bauträgerschaft ermöglichte. Im Zuge der Fertigstellung des Projekts wurden sowohl die Wohnungen als auch die gewerblich genutzten Studios verkauft. Aus dem Erlös konnte ein Teil der Einlagen von der Projektgesellschaft an die Kommanditisten zurückgezahlt werden.

Teil der Konzeptvergabe war die Erarbeitung eines Finanzierungsmodells, das sowohl den geringen Mietpreis der Projekträume (6 €/m² im Jahresdurchschnitt auf 10 Jahre) als

auch Unwägbarkeiten auf dem Gewerbemietmarkt berücksichtigte. Da Banken die Finanzierung des Projekts aufgrund des hohen Gewerbeanteils (30 % der Gesamtfläche) ablehnten, wurde für die Erstellung der Erdgeschossflächen eine vertikale Querfinanzierung genutzt.

Dazu wurde beim Verkauf der Eigentumswohnungen und der gewerblichen Studios (1.–6. OG) ein Kostenanteil für die Herstellung der Erdgeschossflächen erhoben, der je nach Lage der Einheit im Haus variierte. Im 1. Obergeschoss lag er bei 200–250 € pro m², in den Geschossen darüber bei 500–600 € pro m².

Im Zuge der Übernahme der Erdgeschossflächen musste die Erdgeschossgesellschaft ein Bankdarlehen aufnehmen, um den Fehlbetrag, der durch die Rückgabe der Einlagen der Kommanditisten entstand, auszugleichen und den Ausbau der Räume zu finanzieren. Neben der Rückzahlung des Baudarlehens übernimmt die Erdgeschossgesellschaft jährliche Kosten in Höhe von 60.000 € für das kuratorische Gewerbemanagement einschließlich des Betriebs der Kulturplattform feldfünf.

MANAGEMENT/BELEGUNG

Die aktive Gestaltung der Belegung der Gewerbeeinheiten und der Projekträume ist für das Gelingen des Projekts wichtig. Für die langfristige Vermietung der fünf kleinen Gewerbeeinheiten sowie für die Gastronomie wurde von der Erdgeschossgesellschaft GmbH & Co KG ein kuratorisches Gewerbemanagement eingesetzt. Es nutzt private Netzwerke und Kontakte im Quartier, um potenzielle Mieter und Mieterinnen anzusprechen und für die Nutzung der Räumlichkeiten zu gewinnen.

Mit dem Ziel, Kooperationsprojekte und eine lebendige Verknüpfung in das Quartier herzustellen, werden die nicht kommerziellen Projekträume gemäß dem Konzept aus dem Vergabeverfahren im Rahmen einer Kulturplattform, die vom Verein feldfünf betrieben wird, kuratiert. Für die Verstetigung des Konzepts ist es wichtig, die Mieten langfristig so zu gestalten, dass die Gemeinwohlorientierung weiterhin Grundlage für die Kulturplattform und die Projekträume sein kann.

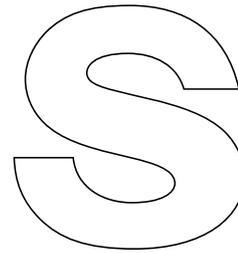
Durch einen flexiblen Mietpreis werden die finanziellen Möglichkeiten der Nutzer und Nutzerinnen berücksichtigt. Der Mietertrag ist im Jahresdurchschnitt dabei auf 6 €/m² begrenzt. Im Rahmen der Querfinanzierung der Mieten werden günstigere Mieten durch höherer Mieten im Jahresdurchschnitt ausgeglichen.

MANAGEMENT/BETRIEB

Der Verein feldfünf mietet die Projekträume (40 % der Fläche) von der Erdgeschossgesellschaft GmbH & Co.KG für 6 €/m² netto kalt und ist verantwortlich für die Programmgestaltung der Kulturplattform und die temporäre Vermietung der Projekträume einschließlich dem erforderlichen Vertragswesen.

Die Erdgeschossgesellschaft GmbH & Co KG vermietet die Gewerbeflächen und die Gastronomie zu marktüblichen Mieten und ist für deren Verwaltung zuständig, einschließlich der Regelung aller Mietverträge und der Betriebskostenabrechnung.

SOFTWARE	
PROGRAMME DER UNTEREN GESCHOSSE	
WOHNORTNAHE UND GEMEINSCHAFTLICHE FORMEN DER ARBEIT	–Kreativateliers im 1. OG: 7 Studios und 3 Arbeits-/Wohnateliers für Kreativgewerbe vorwiegend mit Design- und Architekturbüros
LOKALES WIRTSCHAFTEN	–Einzelhandel: Vintage-Laden, Design-Showroom –Dienstleistung: Barbier, Fotostudio –Gastronomie: Restaurant und Bistro
ORTE DER KULTUR	–nicht kommerzielle Projekträume: durch den Verein feldfünf kuratierte Räume, die für Veranstaltungen, Workshops, Seminare, Ausstellungen, Film-screenings günstig temporär angemietet werden können



An der Längsseite des Metropolenhauses zum Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz sind eine gastronomische Einheit und nicht kommerzielle Projekträume ausgerichtet, die der Nachbarschaft soziokulturelle Freiräume bieten. An der Stirnseite des Gebäudes zur Lindenstraße befinden sich fünf kleine Ladenlokale.

FORMEN DER ARBEIT

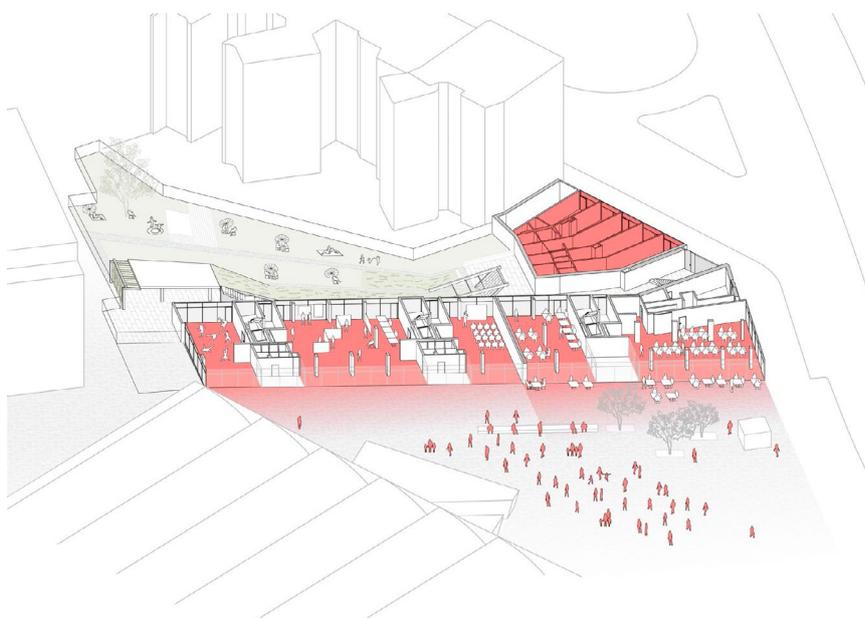
Im 1. Obergeschoss wurde mit drei Wohn- und Gewerbemaisonettes und sieben Studios für kreatives Arbeiten, die vor allem an Design- und Architekturbüros verkauft wurden, ein Angebot für die Kreativwirtschaft geschaffen. Der Typus der Wohn-/Arbeitsmaisonette adressiert freiberufliche Nutzer und Nutzerinnen.

LOKALES WIRTSCHAFTEN

Im Erdgeschoss des Metropolenhauses befinden sich ein Fotostudio, ein Projektraum einer Hochschule für Gestaltung, ein Vintage-Laden, ein Barbier, ein Design-Showroom und ein Restaurant und Bistro, die ihre Kundschaft überwiegend im unmittelbaren Umfeld des ehemaligen Blumengroßmarkt haben.

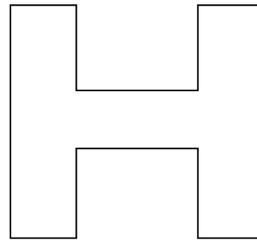
ORTE DER KULTUR

Mit Ausrichtung zum Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz befinden sich im Erdgeschoss nicht kommerzielle Projekträume mit 400 m². Diese durch den Verein feldfünf kuratierten Räume können von Initiativen, Gruppen sowie Kooperationspartnern und -partnerinnen gemietet werden und stehen temporär für nachbarschaftliche Aktionen, zur Verfügung. Projektideen aus den Bereichen Kunst, Design, Architektur, Theater, Tanz Musik und dem Alltag finden hier ihren Platz.



Kontinuität zwischen Erdgeschossflächen und Platzfläche

Quelle: bfstudio-architekten



HARDWARE	
HARDWARE ELEMENTE	
FREIRAUM	<p>PLATZ</p> <ul style="list-style-type: none"> –der Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz als Sozialraum –direktes Angrenzen der Erdgeschossräume an den öffentlichen Raum (keine Grundstückseinfriedung) –schwollenlose Pflasterung bis an die Gebäudekante –Möblierung des Platzes mit fest eingebauten Sitzgelegenheiten in direktem Bezug zum Metropolenhaus
SCHNITTSTELLE	<p>RAUMHOHE FENSTER UND TÜREN</p> <ul style="list-style-type: none"> –schwollenlose Übergang von innen nach außen, Schiebetüren –größtmögliche Transparenz zum öffentlichen Raum Erschließungskorridor (innen) –zum Platz hin sind die Räumlichkeiten durch einen innenliegenden Erschließungskorridor miteinander verbunden, sodass kein Wandabschluss die durchlaufende Fensterfront unterbricht
GEBÄUDESTRUKTUR	<p>STÜTZENRASTER</p> <ul style="list-style-type: none"> –Trennung von Tragstruktur und Programm (Beton skelettbau, Stützenraster, leichte Trennwände) –kleinteilige Struktur aus Gewerbeeinheiten zur Straße, großflächige Gastronomie und Projekträume zum Platz <p>PUFFERGESCHOSS</p> <ul style="list-style-type: none"> –die Studios für Kreativgewerbe im 1. Obergeschoss bilden ein Puffergeschoss zwischen der Wohnnutzung und den Erdgeschossnutzungen
ERSCHLIESSUNG	<p>INDIVIDUELLE ERSCHLIESSUNGSZONEN</p> <ul style="list-style-type: none"> –die Gewerbeeinheiten und die Projekträume werden ausschließlich von Straße und Platz aus erschlossen und verfügen über individuelle Zugangsbereiche und eigene WC-Anlagen <p>HAUSVORDER- UND RÜCKSEITE</p> <ul style="list-style-type: none"> –zur Minimierung von Konfliktpotenzialen zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung werden die Wohnungen in den oberen Geschossen ausschließlich über zwei Treppenhäuser mit Zugang zum Innenhof und über ein weiteres mit Zugang zur Straße erschlossen

FREIRAUM

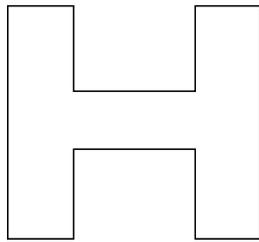
Das Erdgeschoss des Metropolenhauses grenzt mit den nicht kommerziellen Projekträumen schwellenlos an den öffentlichen Raum des Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz an. Durch die Möblierung des Platzes mit Sitzgelegenheiten in direktem Bezug zum Metropolenhaus und die homogene Pflasterung wird der Austausch mit dem Quartier gefördert.

SCHNITTSTELLE

Die Schnittstelle zwischen öffentlichen Raum und dem Innenraum des Gebäudes ist durch eine raumhohe Glasfront formuliert. In den wärmeren Jahreszeiten lässt sich der Innenraum durch großformatige Schiebetüren zum Platz öffnen. Zum Platz hin sind die Räumlichkeiten durch einen innenliegenden Erschließungskorridor miteinander verbunden, sodass kein Wandabschluss die durchlaufende Fensterfront unterbricht.

GEBÄUDESTRUKTUR

Das Stützenraster schafft eine nutzungsoffene Fläche im Erdgeschoss. Die Fläche der Projekträume mit 400 m² lässt sich aufgrund der Erschließungsschächte in vier kleinere Einheiten aufteilen, wobei die kleinstmögliche Einheit 90 m² beträgt. Kleine Ladenlokale sind zur Straße orientiert, die größere Gastronomieeinheit und die Projekträume sind dagegen zum Platz ausgerichtet. Das leicht schräg ausgerichtete Raster des Riegels lenkt den Ausblick der Bewohner und Bewohnerinnen auf Platz und Park. Die Studios für Kreativgewerbe im 1. Obergeschoss bilden ein Puffergeschoss zwischen der darüberliegenden Wohnnutzung und den Läden und Projekträumen im Erdgeschoss aus.



AUSBAU

Die Läden und Projekträume wurden im Ausbau bezugsfertig hergestellt. Die Projekträume mit infrastruktureller Grundausstattung aus Beleuchtung und kleiner Küchenzeile bieten Freiraum für unterschiedliche Projekte und können von den temporären Nutzer und Nutzerinnen nach ihren Bedürfnissen adaptiert werden. Für die Gastronomie wurde ein vermietungsfähiger Grundausbau umgesetzt, der durch die Gastrobetreiber endausgebaut wurde.

ERSCHLIESSUNG

Die Gewerbeeinheiten und die Projekträume werden ausschließlich von der Straße und dem Platz erschlossen und verfügen jeweils über individuelle Zugangsbereiche sowie eigene WC-Anlagen. Im Gegensatz dazu und zur Minimierung von Konfliktpotenzialen zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung werden die Wohnungen in den oberen Geschossen ausschließlich über zwei Treppenhäuser mit Zugang vom Innenhof und über ein weiteres mit Zugang von der Straße erschlossen. So entsteht eine öffentlichkeitswirksame Hausvorderseite und eine eher ruhigere Hausrückseite und die Zugänglichkeiten der unterschiedlichen Programme sind klar voneinander getrennt.

„Also war das **Nutzungs-konzept** das **Entscheidende.**“
(Benita Braun-Feldweg, Architektin und Entwicklerin des Metropolenhauses: mdl. am 25.11.2022)



Zonierte Platzfläche als Erweiterung der Erdgeschossnutzungen

Foto: Sebastian Wells



Durch den Verein feldfünf kuratierter, nicht kommerzieller Projektraum

Foto: Sebastian Wells

HERAUSFORDERUNGEN

AMBITIONIERTES NUTZUNGSKONZEPT WIRD DURCH QUERFINANZIERUNG ERMÖGLICHT

Das Konzept für das Metropolenhaus sah ein aktives Erdgeschoss mit 1.000 m² davon 40 % als nicht kommerzielle Projekträume für 6 €/m² im Jahresdurchschnitt vor. Dieses Konzept konnte nur durch die Querfinanzierung der Herstellungskosten des Erdgeschosses durch den Verkauf der Wohn- und Gewerbeeinheiten ab dem 1. Obergeschoss realisiert werden.

zungskonzept mit gedeckelten Mieteinnahmen und das Verhältnis von 30 % Gewerbefläche zu 70 % Wohnen hielten drei Banken für nicht tragbar. Die vierte Bank sagte die Finanzierung nur unter der Bedingung zu, dass alle Wohn- und Gewerbeeinheiten ab dem 1. Obergeschoss verkauft werden und die Herstellungskosten des Erdgeschosses anteilig mitfinanziert werden.

MINDESTPREIS VERSUS HÖCHSTPREIS

Für das Grundstück war im Verfahren ein Mindestkaufpreis (670 €/m²) festgesetzt. Für das Kaufpreisgebot wurde der zu der Zeit geltende Verkehrswert von 1.000 € pro m² geboten. „Das war dann auch unser Limit, wir konnten nicht mehr bieten. Wir wollten auch nicht, dass sich daraus wieder ein Höchstpreisverfahren entwickelt“ (Braun-Feldweg: mdl. am 25.11.2022).

FINANZIERUNG MIT EIGENKAPITAL

Für den Erwerb des Grundstücks mussten private Geldgeber gewonnen werden, die bereit waren, die Summe von 2,5 Mio € im Falle einer Projektzusage aufzubringen. Nachdem der Zuschlag für das Grundstück erteilt wurde, wurde eine GmbH & Co KG gegründet, da diese Rechtsform das Haftungsrisiko auf die Einlage der Geldgeber begrenzt.

FINANZIERUNG MIT BANKKREDITEN

Banken waren bezüglich der Finanzierung des Erdgeschosses sehr skeptisch. Insbesondere das Nut-

BETEILIGUNG AM ERDGESCHOSS

Um eine finanzielle Beteiligung am Erdgeschoss durch die Wohnungseigentümerschaft und externe Geldgeber zu ermöglichen, wurde eine Erdgeschossgesellschaft gegründet, die die Verantwortung für das Nutzungskonzept und den wirtschaftlichen Betrieb des Erdgeschosses übernahm.

NUTZUNGSBINDUNG UND FIXIERTE MIETEN

Die Erdgeschossgesellschaft übernahm die Verpflichtungen aus dem Konzeptverfahren, die im Kaufvertrag festgeschrieben sind. Die Nutzungsbindung für das Erdgeschoss war zunächst vertraglich für 10 Jahre vereinbart. Nachdem der Vertrag unterschrieben war, wollte der Finanzsenator die Bindung allerdings auf insgesamt 15 Jahre ausdehnen. Dies brachte die Kalkulation und die Umsetzung des Projekts in Gefahr, erst nach Veröffentlichung eines offenen Briefs an das Abgeordnetenhaus konnte eine Einigung über eine Nutzungsbindung für 15 Jahre und eine fixierte Miete für nur 10 Jahre erzielt werden und somit die Genehmigung des bereits beurkundeten Kaufsvertrages erfolgen. Das Nutzungskonzept ist als Anlage im Kaufvertrag verankert und muss jedes Jahr in Form eines Berichts dargelegt werden. Bei einer Nichteinhaltung der Auflage drohen Vertragsstrafen.

WIRTSCHAFTLICHKEIT UND BETRIEB DES ERDGESCHOSSES

Die hohen Aufwendungen für das Erdgeschoss, einschließlich der jährlichen Personalkosten von 60.000 € für das kuratorische Werbemanagement, sowie die pandemiebedingte schwierige Vermietung der Laden- und Gastronomieflächen, führten dazu, dass die Erdgeschossgesellschaft über mehrere Jahre Verluste hinnehmen musste. Das ursprüngliche Konzept, dass die Mehreinnahmen der 60 % Laden- und Gastronomieflächen, die Mindereinnahmen für die 40 % Projekträume kompensieren, konnte auch bedingt durch die Pandemie bisher nicht eingelöst werden.

GASTRONOMIE

Die kalkulierte Miete für die Gastronomieeinheit beträgt 22 €/m². Im Rahmen des Konzeptverfahrens wurde eine orientalische Gastronomie als Beitrag zum „interkulturellen Mosaik“ mit Bezug zum Jüdischen Museum vorgesehen. Die Fixierung auf eine spezifische Gastronomie, der hohe Mietpreis und die durch die Pandemie ausgelöste Belegungsflaute haben dazu geführt, dass zunächst kein potenzieller Mieter mit gutem Businessplan für die

Fläche gefunden werden konnte. Die spezielle Ökonomie der Gastronomiemietter muss beachtet und erkannt werden, um passende Raumangebote machen zu können. Für die Gastronomie ist ein Sondernutzungsrecht und auch eine Außenterrasse besonders wichtig, beides konnte aufgrund des erhöhten Sicherheitsbedürfnisses des Jüdischen Museums nur begrenzt erteilt werden.

RANDLAGE

Eine weitere Herausforderung stellt die städtische Randlage des Quartiers am ehemaligen Blumengroßmarkt dar. Der Ort ist noch immer mehr Rand als Mitte, was eine Vermietung der Ladenlokale und der Gastronomie erheblich erschwert. Die Besucher und Besucherinnen des Jüdischen Museum verweilen nicht im Quartier, es gibt bisher kaum Laufkundschaft und es herrscht auch keine hohe Frequenz. Auch das erhöhte Sicherheitsbedürfnis des Jüdischen Museums wirkt sich nachteilig auf die Gastronomieausnutzung aus, insbesondere auf die Nutzung einer Außenterrasse.



Durch den Verein feldfünf kuratierter, nicht kommerzieller Projektraum

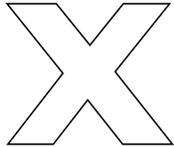
Foto: Sebastian Wells



Schnittperspektive durch den Projektraum mit Übergang zum Platz

Quelle: Leibniz Universität Hannover/gezeichnet von Thore Burmeister

ERKENNTNISSE

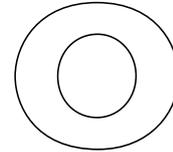


EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN

- + Das konzeptgebundene Vergabeverfahren unterstützte die innovativen Nutzungen der Erdgeschosse bei allen drei Projekten am ehemaligen Blumengroßmarkt (IBeB, Frizz, Metropolenhaus) „Entscheidend war das Nutzungskonzept, das der Öffentlichkeit transparent gemacht wurde, darüber wurde diskutiert, nicht über den Grundstückspreis“ (Braun-Feldweg: mdl. am 25.11.2022).
- + Das kooperative, qualifizierende Planungsverfahren im Anschluss an die Konzeptvergabe erwies sich als gute Alternative zum ursprünglich geplanten Wettbewerb, da die Qualität durch Workshops und Kooperation zwischen den Beteiligten sowie mit Experten und Expertinnen gesichert wurden.
- + Die Nutzungsbindung im Kaufvertrag zu verankern ist ein gutes Instrument zur langfristigen Qualitätssicherung.

„Erdgeschossflächen sind innerstädtische Begegnungsorte für den Erhalt von Vielfalt in den Quartieren und zum Aktivieren von Nachbarschaft. Kuratierte Erdgeschosse in Verbindung mit Co-Finanzierungs- und Betreibermodellen ermöglichen z.B. nicht kommerzielle Projekträume, die flexibel für sozial-kulturelle Zwecke eingesetzt werden können.“

(BBZL et al.)



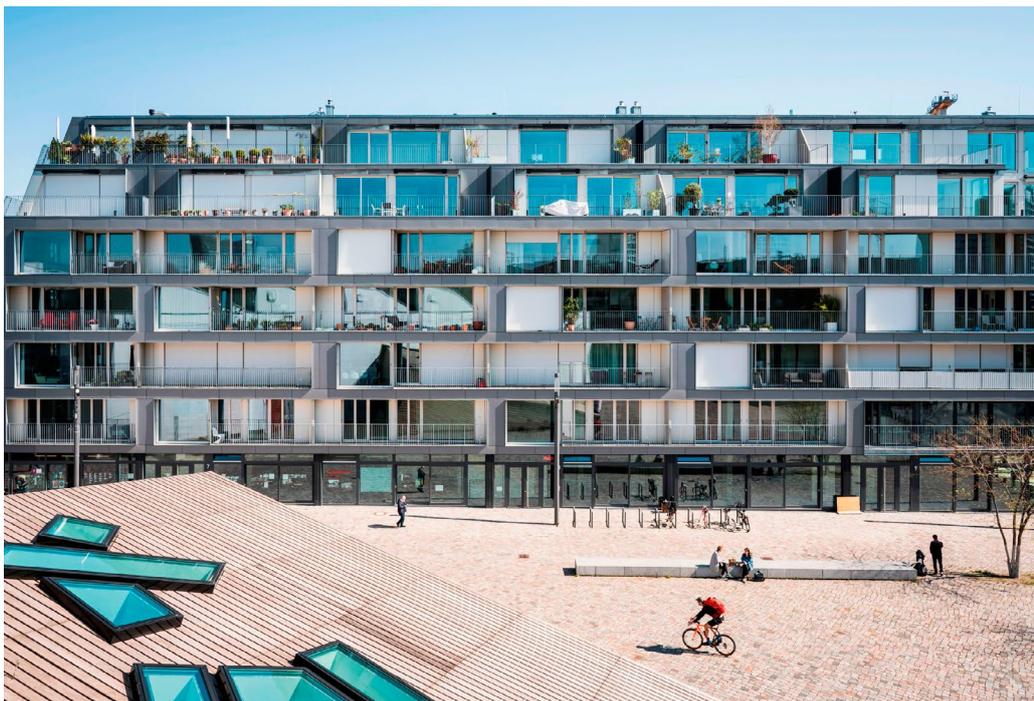
ORGWARE

- + Innovative, gemeinwohlorientierte Nutzungskonzepte für das Erdgeschoss können durch langfristig angelegte Querfinanzierungskonzepte ermöglicht werden.
- + Gemeinwohlorientierte Nutzungen können im Erdgeschoss ermöglicht werden, wenn die Erstellungskosten für das Erdgeschoss vertikal querfinanziert werden, z.B. wie im Metropolenhaus durch den Verkauf der Wohn- und Gewerbeeinheiten in den Obergeschossen und der Abgabe eines Beitrags für das Erdgeschoss.
- + Die Rechtsform der Projektentwicklungsgesellschaft als GmbH&Co.KG war geeignet, private Geldgeber einzuwerben.
- Für eine finanzielle Beteiligung am Erdgeschoss musste eine eigene Betreibergesellschaft, ebenfalls in der Form einer GmbH & Co KG, gegründet werden. Aus Sicht der Projektinitiatoren war dies ein ökonomisch machbares Modell bei einer Erdgeschossfläche von 1.000 m².
- Die hohen Belastungen für die Erdgeschossgesellschaft durch Mietbindung, Personalkosten, unvorhergesehenen Leerstand (Corona-Pandemie) sowie die Bedienung von Bankdarlehen können die finanziellen Möglichkeiten überstrapazieren. Insbesondere der Leerstand der großen Gastronomiefläche während der Pandemie verdeutlichte das finanzielle Risiko.
- + Die Umsetzung der Gemeinwohlorientierung des Erdgeschosses wurde von den Projektinitiatoren in den unterschiedlichen Phasen des Projekts in jeweils unterschiedlichen Rollen verfolgt: im Rahmen der Projektentwicklung und der Planung sowie durch den Betrieb der Erdgeschossgesellschaft und durch den Verein feldfünf zur Kuratierung der Projekträume. Es war wichtig, die Rollen zu trennen und jeweils eigene Rechtsformen dafür festzulegen.



Erdgeschossgrundriss

Quelle: bfstudio-architekten



Metropolenhaus II am Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz

Foto: Sebastian Wells

S

SOFTWARE

- Obwohl zentral gelegen, gegenüber dem Jüdischen Museum, ist die Vermietung und Belegung der Erdgeschossflächen, insbesondere der Gastronomie, schwierig gewesen. Das Sicherheitsbedürfnis des Jüdischen Museums stellt eine zusätzliche Einschränkung für die Nutzung der Außenterrasse dar.
- Die Festlegung auf eine spezifisch „orientalische Gastronomie“, die im Rahmen des Konzeptverfahrens zugesagt wurde, war für die Belegung ein großes Hindernis.
- ± Obwohl das Konzept der Mischung von Wohnungen, Studios für die Kreativwirtschaft, Läden und gemeinwohlorientierten Nutzungen kein Hindernis beim Verkauf der Wohnungen war, war es für die Finanzierungszusage der Bank erschwerend.

H

HARDWARE

- + Durch Kleinteiligkeit und Vielfältigkeit hinsichtlich der Größe der Ladenlokale kann auf plötzlichen Mietausfall und die Notwendigkeit der Neubelegung flexibler reagiert werden.
- + Die Ausbildung der Schnittstelle zwischen Gebäude und öffentlichem Platz, mit einem breiten Verbindungsgang vor den Projekträumen und einer geschosshohen, offenen Verglasung mit schwellenlosen Zugängen verknüpft die Aktivitäten im Innen- und Außenraum physisch sowie visuell und erhöht die Zugänglichkeit und den Austausch.

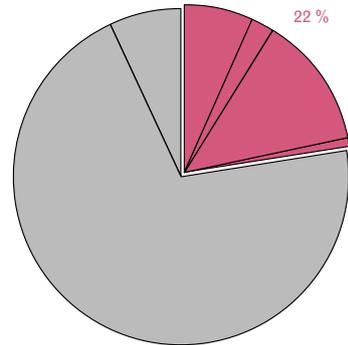
QUELLEN

- Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg, Abteilung Stadtentwicklung (Hg.) (2011): Standortentwicklungskonzept KuQK – Kunst- und Kreativquartier am ehemaligen Blumengroßmarkt, Südliche Friedrichstadt, Berlin-Kreuzberg, Kurzfassung vom August 2011, pdf, unveröffentlicht.
- Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg, Abteilung Stadtentwicklung (Hg.) (2011): Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt, Rahmenplan, Stand vom 11.02.2020. <https://www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de/das-sanierungsgebiet/rahmenplan/> (abgerufen am 20.04.2023).
- BBZL; bfStudio; Deadline; Heide & von Beckerath; ifau; E2A; Rehwaldt (o.J.): Quartier am ehemaligen Blumengroßmarkt, Berlin – Prozesse, pdf, unveröffentlicht.
- Liegenschaftsfonds Berlin (2011): Check Point Art, Berlin. Kreuzberg. Auslobung Konzeptverfahren vom 15.07.2011, pdf.
- Temel, Robert (2020): *Baukultur für des Quartier – Prozesskultur durch Konzeptvergabe*. BBSR – Bundesinstitut für Bau- Stadt und Raumforschung und BMI – Bundesministerium des Inneren für Bau und Heimat (Hg.).

MIO

Wien

22 % Stadtunterbau (940 m²)
 7 % Einzelhandel (301 m²)
 1,5 % Stadtloggia (66 m²)
 13 % Büro im 1.OG (540 m²)
 0,5 % Gemeinschaftsraum im 1. OG (33 m²)
 78 % Wohnfläche (3307 m²)
 7 % Gemeinschaftsflächen (305 m²)

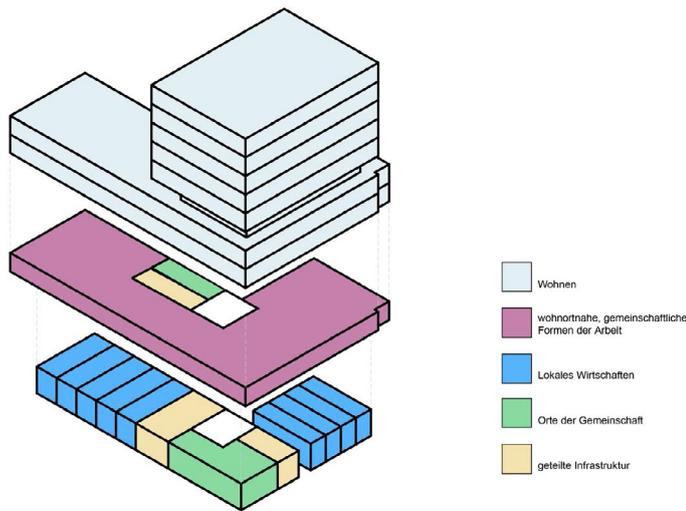


Lage des MIO im Sonnwendviertel Ost Quelle: eigene Darstellung

PROJEKT	MIO, Quartiershaus am Helmut-Zilk-Park
ORT	Sonnwendviertel Ost (SWVO), Wien
BAUJAHR	2019
BAUHERRSCHAFT	Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Heimbau
ARCHITEKTUR	Studio Vlay Streeruwitz
FREIRAUM	idealice
GRÖSSE	Grundstücksfläche: 1.528 m ² Gesamtnutzfläche: 4.247 m ²
GEBIET	Neubauquartier am neuen Wiener Hauptbahnhof
LAGE	– zentrale Lage im Quartier – Kreuzungspunkt von Quartierspromenade und Platzaufweitung zur Querverbindung von Bahngleisen und Park
PROJEKTART	– frei finanziertes, genossenschaftlich entwickeltes Quartiershaus – Wohnen in den oberen Geschossen, Büros im 1. Obergeschoss, Kleinstläden im Erdgeschoss – Vergabe im Konzeptverfahren – Gebäude als „Impulsgeber“ für das Quartier



Ansicht MIO von der platzartigen Aufweitung am Sissy-Löwinger-Weg Foto: Bruno Klomfar



Nutzungsverteilung

Quelle: eigene Darstellung

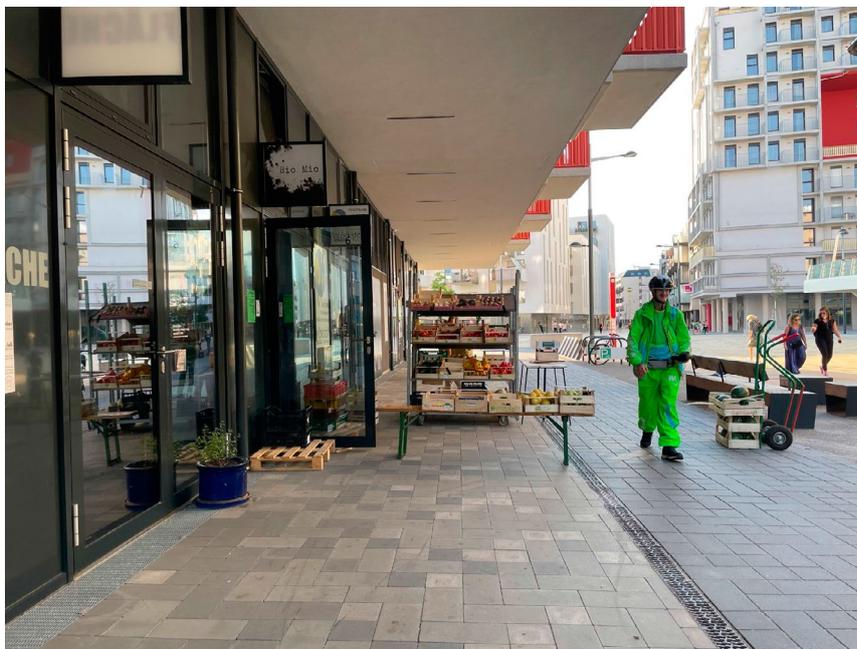
Das MIO realisiert ein zweigeschossiges Gewerbekonzept mit einem Kleinladen-Cluster im Erdgeschoss und Gemeinschaftsbüros in der Etage darüber, die ein Puffergeschoss zu den Wohnungen bildet. Eine durch vertikale Querfinanzierung ermöglichte Miete von 4 €/m² für die Kleinläden sowie die Einbindung der Gewerbetreibenden bereits in der Planungsphase boten Anreiz, unterstützten lokal wirtschaftende Akteure aktiv und machten das MIO mit Fertigstellung zum Anziehungspunkt im Quartier.

STADTUNTERBAU IM MIO

Im Projekt MIO wurden neun Kleinladenlokale im Erdgeschoss gebündelt. Durch die Kombination aus kleiner Fläche (ca. 35 m²) und günstiger Miete (4 €/m²) wurde Anreiz und Möglichkeit zur Gründung eines Kleingewerbes geschaffen und die Ansiedelung einer Small Business Community als Gruppe sogenannter Mikropiloten aktiv betrieben. Daraus sind vielfältige, auch der Nahversorgung dienende Nutzungen entstanden, die unmittelbar in den öffentlichen Raum wirken, von dort zugänglich sind und das MIO zu einem Anziehungspunkt im tagtäglichen Austausch machen.

An der zum Platz hin ausgerichteten Gebäudeecke liegt die sogenannte Stadtloggia, ein großzügiger, mit dem Hauseingang verbundener und wandelbarer Raum, der durch raumhohe, faltbare Fensterelemente zum Außenraum gänzlich geöffnet werden kann und temporär für gemeinschaftliche wie nachbarschaftliche Aktivitäten zur Verfügung steht.

Im 1. Obergeschoss befinden sich Büroräume, die von den Mikropiloten als Erweiterung ihrer Läden („Backoffice“) ebenso wie von externen Gewerbetreibenden zur marktüblichen Miete (11 €/m²) angemietet werden können. Über ein Laubengangsystem im Hof sind die Einheiten direkt zugänglich



Überdachte Vorzone der Kleinläden an der Bloch-Bauer-Promenade

Foto: Stadtunterbau

EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN



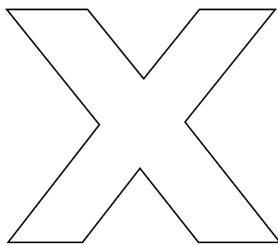
Lageplan

Quelle: eigene Darstellung

VORGABEN

Das Gebäude MIO ist Teil des Quartiers Sonnwendviertel Ost (Fallbeispiel 02) und unterliegt den dort erarbeiteten Rahmenbedingungen. Diese sind dort unter dem Kapitel ORGWARE aufgeführt, da es sich bei Quartiersentwicklungen um aktive Gestaltungselemente handelt.

Da man sich bewusst darüber war, dass planungsrechtliche Instrumente allein nicht reichen würden, um die ambitionierten Ziele zur Umsetzung zu bringen, vereinbarten die Stadt Wien und die Grundstückseigentümerin ÖBB im Rahmen der sogenannten „Akkordierten Verwertungsstrategie“ alle Aspekte, die nicht im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgeschrieben werden konnten. Dazu gehörte das Konzept einer Stadtsockelzone im Bereich bestimmter, als Geschäftsviertel gewidmeter Flächen der zentralen Promenade, für die von der Bauherrschaft eine Mietobergrenze von 4 €/m² netto zu garantieren war. Auf diese Weise sollten Anreize für Gewerbetreibende gesetzt und quartiersorientierten Nutzungen Vorschub geleistet werden. Außerdem wollte man über unterschiedliche Verfahren der Grundstücksvergabe vielfältige Bauherrschaften ansprechen und insbesondere zivilgesellschaftliches Engagement bestimmter Akteure für die Nachbarschaftsentwicklung nutzen. Als Teil dieses Vorgehens ordnete man über das Quartier verteilt besondere Stadtbausteine an, sogenannte Quartiershäuser, zu denen auch das MIO gehört, die durch hybride Programmierung nachbarschaftsbildende Impulse für das Quartier setzen sollten und deren Vergabe im Konzeptverfahren Bedingung war.



POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das städtebauliche Leitbild für das Sonnwendviertel Ost (SWVO) wurde im Rahmen eines kooperativen Planungsverfahrens erarbeitet, an dem sechs Planungsteams, eine Jury, die zugleich beratend tätig war, sowie weitere Fachexperten und -expertinnen beteiligt waren. Ergebnis des Verfahrens war der kooperative Masterplan „ParkBahnViertel“ (Artec et al. 2012), der das städtebauliche Leitbild in Plänen und Texten darlegte und Grundlage der weiteren Bearbeitung wurde. Ziel war die Entwicklung eines nutzungsgemischten, kleinteiligen Quartiers mit hoher Freiraumqualität, innovativer Mobilität und einer aktiven Erdgeschosszone.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das MIO wurde als Quartiershaus im Rahmen eines Konzeptverfahrens entwickelt. Das Verfahren bestand aus einem zweistufigen Wettbewerb, den ein interdisziplinär zusammengesetztes Quartiersentwicklungsgremium begleitete, das zur Qualitätssicherung im Vergabeprozess eingesetzt war. Es erarbeitete im Vorfeld einen Kriterienkatalog für die Vergabe, begleitete die Planungsteams während des Verfahrens, beurteilte die eingereichten Konzepte und sprach Empfehlungen aus. Das Ergebnis des Konzeptverfahrens war Grundlage für den Grundstückskaufvertrag. Für einen fixen Grundstückspreis war gefordert, die Quartiershäuser als frei finanzierte, gemischt genutzte Gebäude mit höherem Anspruch an die Architektur zu realisieren. Die Ausschreibung für das Konzeptverfahren enthielt Ausführungen zur städtebaulichen Zielsetzung einer kleinteiligen Mischung und zum angestrebten Charakter des zukünftigen Quartiers (weitgehend autofrei, fußgänger- und radfahrerorientiert, kleinteilig, Nutzungs- und Akteursvielfalt, Stadtsockelzone entlang der Promenade) sowie einen detaillierten Kriterienkatalog mit den Anforderungen an die Quartiershäuser (ÖBB-Immobilien 2015a: 29/38, B3). Dieser enthielt sechs (nicht gewichtete) Bewertungskriterien: Qualität des Nutzungskonzepts, Nutzer- und Nutzerinnenvielfalt, Bezug auf das Freiraum- und Mobilitätskonzept einschließlich der Qualität der Schnittstellen zwischen privat und öffentlich, Erdgeschossnutzung, Prozessqualität und Realisierbarkeit sowie Qualität der Architektur und Bezug zur Stadtstruktur. Besonders im Fokus stand ein „glaubhaftes Konzept für die Erdgeschosszone“ (ebd.: 26/38, B.2.1.4). Dafür sollte ein konkretes Nutzungskonzept nachgewiesen wer-

den, in der ersten Wettbewerbsstufe als Skizze und in der zweiten Wettbewerbsstufe in detaillierter Form mit Erläuterungen zu Wirtschaftlichkeit, Realisierung und langfristiger Absicherung der Nutzungen. Darüber hinaus war verlangt, den Bezug des Gebäudes zur Stadtstruktur und zum Freiraum zu erläutern sowie architektonische Qualitäten im Bereich der Schnittstelle zwischen privatem und öffentlichem Raum konzeptionell sichtbar zu machen. Dies bezog sich auf Raumausnutzung, Aneignungsmöglichkeiten, angestrebte Handlungsmilieus und bauliche Elemente wie Arkaden, Galerien, Loggien, Bepflanzung etc. Hinsichtlich der Art der Nutzungen wurde darauf hingewiesen, dass neben kommerziellen Nutzungen insbesondere quartiersaktivierende soziale und kulturelle Nutzungen erwünscht sind, die auch „ökonomisch geringer belastbare gewerbliche Flächen“ (ebd.: 26/38, B.2.1.4) beinhalten sollten.

Die Ausschreibung enthielt für jedes Grundstück ein Datenblatt mit bau-feldbezogenen Anforderungen. Für das Grundstück des Projekts MIO gehörten dazu insbesondere drei planungsrechtliche Festsetzungen aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Magistrat der Stadt Wien 2014a und b), die eine Rückwirkung auf die Erdgeschosszone hatten: 1) Widmung des platzseitigen Teils der Erdgeschossfläche als Wohngebiet – Geschäftsviertel (W GV), wodurch Wohnen erst ab 4 m über der angrenzenden Verkehrsfläche erlaubt ist. 2) Widmung einer Fläche entlang der Fassade zum Platz und zur Promenade mit Ak, wodurch in diesem Bereich mindestens 3,5 m hohe Arkaden auszubilden waren. 3) Die Widmung BB3 der Fläche an der Platzseite vor dem Haus untersagt die Einfriedung und verpflichtet die Bauherrin zur gärt-

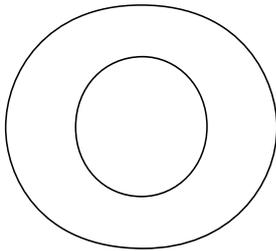
nerischen Gestaltung der Fläche mit einem Anteil von 25 %.

Aufgrund der Widmung eines Teils der Erdgeschossfläche als Wohngebiet – Geschäftsviertel (W GV), mussten beim MIO die Vorgaben der Stadtsockelzone berücksichtigt werden. Dazu gehörte insbesondere ein Finanzierungskonzept, um die Einhaltung der vorgegebenen Mietobergrenze von 4 €/m² (netto) nachzuweisen. Zur Absicherung der Mietobergrenze wurde beim Grundstückkauf ein Quartiersentwicklungsbeitrag von 360 €/m² Nettonutzfläche erhoben, der in Form einer Bankgarantie hinterlegt werden musste.

Mit dem Grundstückskaufvertrag wurde die Einhaltung der im Konzeptverfahren entwickelten Qualitäten hinsichtlich des Erdgeschosses als bindend vereinbart. Darüber hinaus wurden mit dem Grundstückskaufvertrag weitere Kostenbeteiligungen rechtskräftig, die zur Entwicklung der städtebaulichen Ziele und insbesondere zur Qualität des öffentlichen Raums beitrugen. Neben dem Quartiersentwicklungsbeitrag gehörten dazu ein Infrastrukturbeitrag, ein Mobilitätsbeitrag und ein Baukostenzuschuss pro Stellplatz.

(Zur ausführlicheren Beschreibung aller Steuerungsinstrumente siehe Fallstudie Sonnwendviertel Ost, Kapitel Orgware.)

PROJEKTINTERNE PARAMETER



MOTIVATION/ ZIELSETZUNG

Die Genossenschaft Heimbau beteiligte sich am Konzeptverfahren, um abseits des freien Marktes kostengünstig ein Baugrundstück zu erwerben und so gemäß der gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Wohnungsgemeinnützigkeit, denen österreichische Genossenschaften unterliegen, ein Bauprojekt umsetzen zu können. Für Genossenschaften in Österreich gilt Baupflicht, Vermögensbindung, Gewinnbeschränkung (5 %) sowie Kostendeckung. Um kostendeckend zu wirtschaften, strebt die Genossenschaft bei 60 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen und einem Bestand von 11.000 Einheiten an, jährlich 200 Wohnungen bzw. Einheiten fertigzustellen (bzw. 400 Einheiten alle zwei Jahre).

Die auf dem freien Markt steigenden Grundstückspreise erschweren es der Genossenschaft zunehmend, ihrem Auftrag nachzukommen, sodass die Teilnahme am Konzeptverfahren in erster Linie pragmatisch motiviert war und eine alternative Form der Grundstücksakquise war. Bei der Bauherrin bestand anfänglich Skepsis, ob die Auflagen der

ORGWARE

INSTRUMENTE DER ORGWARE	
RECHTSFORM	<p>EIGENTÜMERMGEINSCHAFT</p> <ul style="list-style-type: none"> – bestehend aus der Genossenschaft Heimbau und den Wohnungseigentümer/-eigentümerinnen – Trennung von Gemeinschaftseigentum (Allgemeinteil) und Eigentum – Vermietbare Gewerbefläche (EG + 1.OG) im Eigentum der Genossenschaft
FINANZIERUNG	<p>VERTIKALE QUERFINANZIERUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> – Absicherung der Miete im EG von 4 €/m² durch den Sofortverkauf eines Teils der Wohnungen als Eigentumswohnungen unter Einhaltung des Gemeinnützigkeitsgesetzes – Gemeinnützigkeitsgesetz erlaubt nur die Abrechnung der Kosten zuzüglich 5 % Gewinn <p>PARIFIZIERUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nutzwertfestsetzung – regelt die exakte Aufteilung der Flächen in privates Eigentum, Gemeinschaftseigentum, vermietbare Gewerbeeinheiten, Erschließungsflächen, Kellerflächen etc. und schreibt sie vertraglich fest – regelt den Berechnungsschlüssel für die Kostenaufteilung – niedrigere Bewertung des Erdgeschosses für die Nutzwertberechnung <p>ANTEILIGE ÜBERNAHME DER BETRIEBSKOSTEN FÜR ALLGEMEINFLÄCHEN</p> <ul style="list-style-type: none"> – entsprechend der Nutzwerte übernimmt jeder Eigentümer und jede Eigentümerin einen Anteil der Betriebskosten der Allgmeinflächen
MANAGEMENT/ BELEGUNG	<p>BERATUNGSBÜRO ZUR KURATIERUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einbindung eines Beratungsbüros während der Planungs- und Bauphase zur Kommunikation und Kuratierung des Belegungsprozesses für die Gewerbeeinheiten – Open Call – Infoabende – Workshops – Vorauswahl zukünftiger Gewebetreibender – Förderung von Austausch, Vernetzung und Synergien – Verständigung auf Prinzipien der Kooperation und der Verantwortung – Gründung einer Small Business Community
MANAGEMENT/ BETRIEB	<p>SMALL BUSINESS COMMUNITY</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verein zur Selbstorganisation der Gewebetreibenden – hat Vorschlagsrecht für die Nachbelegung digitales Reservierungssystem – Organisation der Gemeinschaftsflächen über ein digitales Reservierungssystem

Konzeptvergabe, insbesondere bezüglich der Stadtsockelzone mit einer Mietobergrenze von 4 €/m², unter den Bedingungen der Gemeinnützigkeit zu erfüllen seien. Dennoch ließ die Heimbau sich darauf ein, im Team mit den Architekten und Architektinnen, die bereits im Vorfeld am kooperativen Masterplan mitgewirkt hatten, sowie dem Büro wohnbund consult, das die Belegung der Gewerbeinheiten übernehmen sollte, einen Vorschlag zu erarbeiten.

RECHTSFORM

Die Genossenschaft startete das Projekt zunächst als alleinige Bauherrin. Durch den Teilverkauf von Wohnungen kamen im Verlauf der Realisierung private Eigentümer und Eigentümerinnen dazu, mit denen die Genossenschaft heute eine Eigentümergeinschaft bildet, an der sie 42 % der Anteile hält. Die Anteile beziehen sich auf die Nutzwerte (nicht auf Quadratmeter) und verteilen sich auf 2.200 Anteile Wohnungen im Eigentum, 969 Anteile Wohnungen zur Miete, 479 Anteile Büros zur Miete, 149 Anteile Ladenlokale zur Miete.

Der untere Gebäudeteil vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss befindet sich im Besitz der Genossenschaft und wird von dieser vermietet. Ausgenommen sind die ausgewiesenen Gemeinschaftsflächen, die Allgemeinteile der Eigentümergemeinschaft bilden und von allen Parteien im Haus genutzt werden können. Dazu gehören im Erdgeschoss die Stadtloggia und das barrierefreie WC sowie drei WC-Einheiten und ein Besprechungsraum im 1. Obergeschoss. Jeweils zwei weitere WC-Einheiten im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befinden sich im Eigentum der Genossenschaft und sind ausschließlich der Nutzung durch die Gewerbetreibenden vorbehalten.

FINANZIERUNG

Im zweistufigen Konzeptverfahren war ein Finanzierungsplan zu erar-

beiten, in dem der niedrige Mietzins der Ladeneinheiten (4 €/m² netto) sowie die mietertreue Stadtloggia berücksichtigt werden mussten. Da externe Förderung ausgeschlossen war, wurde für die Erdgeschosseneinheiten eine vertikale Querfinanzierung (auf Gebäudeebene) durch den Sofortverkauf von Eigentumswohnungen entwickelt. Gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz war die Obergrenze des Verkaufspreises für die Eigentumswohnungen durch einen Gewinnzuschlag von maximal 5 % begrenzt.

Durch Parifizierung (Regelung im österreichischen Wohnungseigentumsrecht) – das heißt der Nutzwertfestlegung von Flächen im Gebäude als Grundlage für den Berechnungsschlüssel zur Kostenaufteilung, der vor dem Verkauf der Eigentumswohnungen festgelegt sein muss – wurde das Erdgeschoss mit einem geringeren Faktor (zwischen 0,6/0,7 statt standardmäßig 1,0) angesetzt. Begründen ließ sich dies durch fehlende Sanitäreinrichtungen innerhalb der Büro- und Ladeneinheiten, die erschwerte Anlieferung und Zufahrt und die nicht vorhandenen Parkplätze. Damit konnte der finanzielle Druck auf die Erdgeschossflächen im Gesamtgefüge des Gebäudes gemindert werden. Die Nutzwertfestsetzung erfolgte ca. ein Jahr vor Bezug.

Bezüglich der Betriebskosten wird für die Flächen, die ausschließlich den Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt werden, ein Nutzungsentgelt zugunsten der Eigentümergemeinschaft verrechnet. Die Betriebskosten für die Gemeinschaftsflächen hat jeder Eigentümer und jede Eigentümerin anteilig zum Nutzwert zu tragen.

MANAGEMENT/BELEGUNG

Die aktive Gestaltung des Vergabeprozesses für die Gewerbeinheiten war für die erfolgreiche Erstbelegung durch sogenannte Mikropiloten wichtig. Bereits in der Wettbewerbsphase wurde das Beratungsbüro wohnbund consult

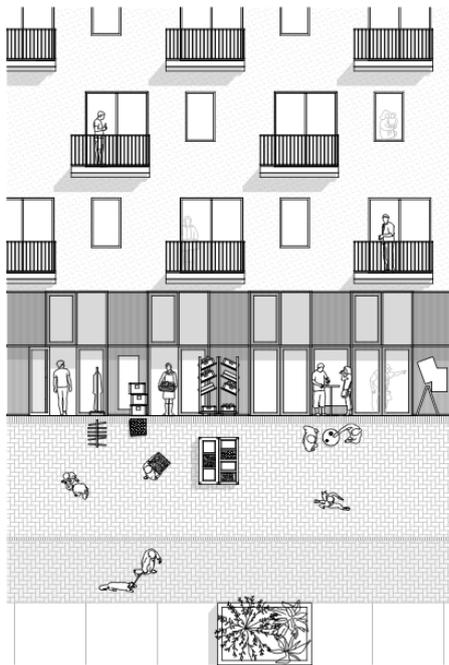
hinzugezogen, das Vorschläge zum Nutzungsmix und Strategien für ein Belegungsmanagement entwickelte. In den folgenden Planungs- und Bauphasen begleitete wohnbund consult den Belegungsprozess kursorisch. Dafür hatte das Beratungsbüro unter dem Titel „urban upgrade“ Mittel der Wirtschaftsförderung, einem Wiener Fonds zur Wirtschaftsförderung, eingeworben. Im Rahmen eines Open Calls¹ wurden Interessierte aufgefordert, Konzepte für eine gewerbliche Nutzung einzureichen. Im weiteren Verlauf wurden Infoabende und Workshops veranstaltet, bei denen die Konzepte vorgestellt wurden und schließlich eine Vorauswahl von Bewerbern und Bewerberinnen auf der Basis ausgewählter Kriterien (Frequenzbringer, Innovationsfaktor, Geschäftsplan, Zuverlässigkeit, Integrität) erfolgte. Ziel war es, die zukünftigen Nutzer und Nutzerinnen frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden, um Vernetzung und Synergien zu ermöglichen und Verbindlichkeit zwischen Mietenden und Vermieterin herzustellen. Mit der Gründung einer Small Business Community in Form eines Vereins wurden Prinzipien des Austauschs und der Verantwortung definiert und eine Struktur zur Selbstorganisation der Gewerbetreibenden für die Zeit nach dem Bezug geschaffen.

MANAGEMENT/BETRIEB

Die Verwaltung des Gebäudes, einschließlich der Regelung aller Mietverträge und der Betriebskostenabrechnung, liegt bei der Genossenschaft. Jeder Gewerbetreibende hat einen Einzelvertrag mit der Genossenschaft. Für den Fall, dass ein Gewerbetreibender auszieht, hat der Verein ein Vorschlagsrecht für die Nachbelegung.

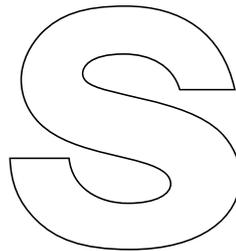
Die Organisation der Gemeinschaftsflächen erfolgt über ein digitales Reservierungssystem.

¹ <https://urbanupgrade.at/> (abgerufen am 27.03.2023)



Ansicht Gebäude mit Aufsicht des daran anschließenden Freiraums

Quelle: Leibniz Universität Hannover/ gezeichnet von Kim Ohlmer



WOHNNAHE UND GEMEINSCHAFTLICHE FORMEN DER ARBEIT

Im 1. Obergeschoss sind als Ergebnis eines Abstimmungsprozesses mit den Gewerbetreibenden Büros/Arbeitsräume unterschiedlicher Größe entstanden – Kleinbüros, die sogenannten Backoffices der Ladenbetreiber, Therapieräume sowie Gemeinschaftsbüros und ein gemeinschaftlich genutzter Besprechungsraum.

LOKALES WIRTSCHAFTEN

In dichter Anordnung befinden sich im Erdgeschoss neun Kleinstladenlokale mit unterschiedlichen Nutzungen, die vor allem der Nahversorgung dienen. Zu den lokal wirtschaftenden Läden zählen eine Saftbar, ein Fotostudio, ein Stuhlgeschäft, ein Bioladen, ein Spielzeugladen, eine Buchhandlung, eine Schneiderei und Laden für Yogabedarf.

ORTE DER GEMEINSCHAFT

Auf der Ecke zum Platz liegt im Erdgeschoss die Stadtloggia, ein Gemeinschaftsraum, der für alle Hausbewohnern und -bewohnerinnen und Gewerbetreibenden nutzbar ist. Dieser wandelbare Raum kann auf Initiative einzelner Akteure aktiviert werden und steht temporär Pop-up-Events der Gewerbetreibenden oder für gemeinschaftliche Aktionen, wie beispielsweise Flohmärkte oder kollektives Fußballschauen, zur Verfügung. Im 1. Obergeschoss gibt es einen 30 m² großen Besprechungsraum mit Teeküche, der sowohl den Gewerbetreibenden als auch den Hausbewohnern und -bewohnerinnen zur Verfügung steht.

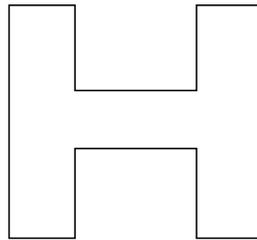
INFRASTRUKTUR FÜR SOZIALES

In einem der Kleinstläden befindet sich eine Beratungsstelle für Getrennt- und Alleinerziehende und ein Erwachsenenspielraum.

GETEILTE INFRASTRUKTUR

Die Kleinstläden im Erdgeschoss wie auch die Büros im 1. Obergeschoss verfügen über keine eigenen Sanitärräume. Diese liegen geschossweise außerhalb der Einheiten und werden gemeinschaftlich genutzt.

SOFTWARE	
PROGRAMME DER UNTEREN GESCHOSSE	
WOHNORTNAHE UND GEMEINSCHAFTLICHE FORMEN DER ARBEIT	–Kleinst- und Gemeinschaftsbüros im 1.OG: Backoffices für Ladenbetreiber und Büroräume mit gemeinschaftlich genutztem Besprechungsraum, Therapie- und Übungsräume
LOKALES WIRTSCHAFTEN	Gewerbecluster von Kleinstläden mit: –Einzelhandel: Stuhlgeschäft, Bioladen, Spielzeugladen, Buchhandlung, Yogabedarf –Dienstleistung: Schneiderei, Fotostudio –Gastromomie: Saftbar
ORTE DER GEMEINSCHAFT	–Stadtloggia: wandelbarer Eckraum im EG zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Hausbewohner und -bewohnerinnen und die Gewerbetreibenden z.B. für Pop-up-Events, kollektives Fussballschauen, Flohmärkte –Gemeinschaftsraum im 1.OG: für die Gewerbetreibenden und die Hausgemeinschaft zur Verfügung stehender Besprechungs- und Veranstaltungsraum mit Teeküche
INFRASTRUKTUR FÜR SOZIALES UND GESUNDHEIT	–Beratungsstelle für Getrennt- und Alleinerziehende (EG) –Erwachsenenspielraum (EG)
GETEILTE INFRASTRUKTUR	–gemeinsam genutzte Sanitärräume der Gewerbeeinheiten



HARDWARE

HARDWARE ELEMENTE	
FREIRAUM	<p>WECHSELNDER BODENBELAG –markiert fließenden Übergang zwischen öffentlichem Raum und Privatgrundstück</p> <p>OFFENER DURCHGANG ZUM HOF –erzeugt Durchlässigkeit</p> <p>BREITE, MEHRSTUFIGE BANK –schafft Aufenthaltsmöglichkeit im Hof</p> <p>FAHRRADSTÄNDER –Anordnung im Außenbereich vor und hinter dem Gebäude</p>
SCHNITTSTELLE	<p>AUSKRAGENDE FASSADE –schafft großzügig überdachte Vorzone der Ladenlokale, Witterungsschutz und Aneignungsmöglichkeiten</p> <p>VIELE LADENEINGÄNGE –unterstützen kleinteiligen Nutzungsmix</p> <p>WANDELBARE STADTLOGGIA MIT FALTELEMENTEN –zum Öffnen der Fassade –schwellenloser Übergang und Einbezug des öffentlichen Raums –nutzungsneutraler Raum</p>
GEBÄUDESTRUKTUR	<p>4 M ERDGESCHOSSHÖHE, BETONSKELETTBAU, 2,80 M RAUMHÖHE AB 1. OG –schafft Nutzungsoffenheit</p>
AUSBAU	<p>LEICHTE TRENNWÄNDE –ermöglichen Flexibilität</p>
INFRASTRUKTUR	<p>ZENTRALSCHACHT MIT HORIZONTALER RINGROHRLEITUNG –schafft Flexibilität</p> <p>GEMEINSAMER SANITÄRBEREICH FÜR GEWERBETREIBENDE –schafft Ökonomie</p>
ERSCHLIESSUNG	<p>HOFSEITIGER LAUBENGANG –erzeugt doppeltes Erschließungssystem und erlaubt getrennte Erschließung von Wohnen und Arbeiten –unterstützt Adressbildung</p>

FREIRAUM

Das städtebauliche Regelwerk sah vor, dass der Übergang zwischen dem Privatgrundstück des Gebäudes und dem öffentlichen Raum sowie zu den angrenzenden Nachbargrundstücken fließend zu gestalten ist, um Begegnungsflächen zu schaffen und dadurch den nachbarschaftlichen Austausch zu fördern. Planungsrechtliche wurde dies durch ein Verbot der Einfriedung des Privatgrundstücks unterlegt.

Im Bereich der Promenade und des Platzes wird der Übergang zwischen öffentlichem und privatem Grund lediglich durch einen Wechsel des Bodenbelags markiert. Ein offener Durchgang erzeugt Durchlässigkeit vom Platz zum rückwärtigen Hof, wo sich mittig ein Baum befindet, der von einer breiten, mehrstufigen Bank eingefasst ist. Mit Ausnahme eines kleinen, hofseitigen Raums für ca. vier Lastenfahrräder wurden keine Erdgeschossflächen für Fahrradstellplätze vorgesehen. Diese wurden stattdessen im Außenbereich auf dem Grundstück angeordnet, sowohl platzseitig vor dem Haus als auch im Hof.

SCHNITTSTELLE

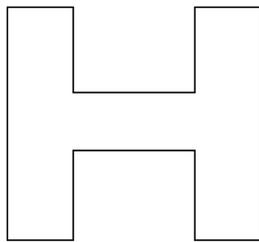
Hauptmerkmal der unmittelbaren Schnittstelle zwischen der Geschäftsstraße (Promenade) und den Läden ist die ca. 3 m auskragende Fassade als Interpretation der im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgegebenen Arkade. Sie bildet eine großflächig überdachte Vorzone der Mikroläden, die hier mit vielen Eingängen nebeneinander liegen und den witterungsgeschützten Bereich für Auslagen und Sitzgelegenheiten nutzen.

Eine besondere Schnittfläche mit dem öffentlichen Raum bildet die Stadtloggia an der Ecke des Gebäudes. Dieser großzügige, mit dem Eingangsbereich verbundene Raum ist wandelbar und aneignungsoffen für Haus- oder Nachbarschaftsaktivitäten. Die raumhohen, faltbaren Fensterelemente erlauben eine Öffnung über Eck, sodass hier der öffentliche Raum ins Gebäude erweitert und dadurch der nachbarschaftliche Austausch unterstützt werden kann.



Überdachte Vorzone der Kleinstläden

Foto: Stadtunterbau



GEBÄUDESTRUKTUR

Ausgehend von der Quartiersentwicklungsstrategie, hybride Stadtbausteine zu implementieren, verfolgte das Team aus Bauherrin und Architekten und Architektinnen für die Gebäudestruktur das Konzept sogenannter radikaler Nutzungsoffenheit, um Nutzungsmischung nicht nur im Erdgeschoss, sondern im gesamten Gebäude zu ermöglichen. Die Gebäudestruktur besteht aus einem Stahlbetonskelett mit Stützenraster und aussteifenden Wänden im Bereich des Zentralschachts. Das Erdgeschoss hat eine Geschosshöhe von 4 m, die durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgegeben war. Um das

flexible Zusammenspiel von Wohnen und Arbeiten ab dem 1. Obergeschoss zuzulassen, wurde in wesentlichen Punkten von Wiener Wohnungsbaustandards abgewichen, indem die übliche lichte Geschosshöhe von 2,50 m auf 2,80 m erhöht und Flexibilität sowohl in der Versorgungstechnik als auch im Erschließungssystem des Gebäudes ermöglicht wurde.

AUSBAU

Maßgeblich für das Gebäudekonzept ist die Trennung von Tragstruktur und Programm. Die programmatische Kleinteiligkeit wurde nicht durch die Tragstruktur festgeschrieben. Innerhalb eines Stützen-



Schnittperspektive durch Kleinstläden, sowie Büro- und Gemeinschaftsraum im 1.OG

Quelle: Leibniz Universität Hannover/gezeichnet von Kim Ohlmer

rasters werden die Mikroladenlokale im Erdgeschoss sowie die Büros im 1. Obergeschoss durch eine Ausbauschicht aus leichten Trennwänden gebildet, die ohne statischen Eingriff zurück- oder umgebaut werden können.

INFRASTRUKTUR

An der Innenecke des L-förmigen Gebäudegrundrisses befindet sich ein Kern mit einem Zentralschacht, von dem aus horizontale Ringrohrleitungen in die beiden Flügel abgehen und die Geschossebenen ab dem 1. Obergeschoss (sogenannte Plateaus) versorgungstechnisch erschließen. Dadurch konnte auf multiple Vertikalschächte verzichtet werden, die Lage von Küchen und Bädern zukünftig flexibel zu halten und auf der Geschossebene neu anordnen zu können. Für die Kleinstladenlokale wurde im Erdgeschoss ein gemeinsamer, über den Hof erreichbarer Sanitärbereich geschaffen, um Funktionen zu bündeln und Kosten zu sparen.

ERSCHLIESSUNG

Nutzungsoptionen wurden durch ein zusätzliches Erschließungssystem für den unteren Gebäudeteil bis zur „Fuge“ im 4. Obergeschoss eröffnet. Über ein Laubengangsystem im Hof kann dieser Gebäudeteil extern und getrennt von den Wohnungen erschlossen werden. Dies trägt zur Adressbildung potenzieller Nichtwohnnutzungen bei.



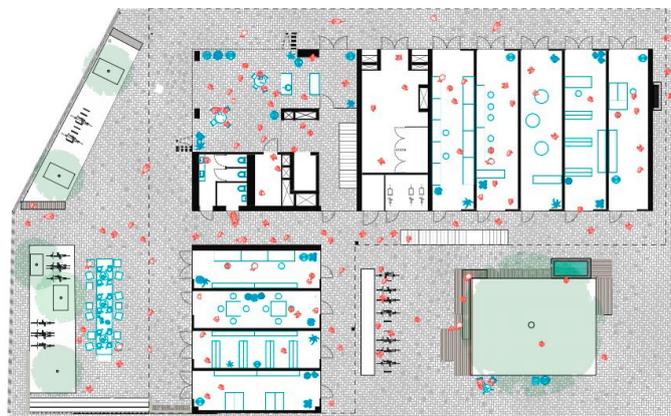
Stadtloggia mit geöffneten Faltelementen

Foto: Bruno Klomfar



1. Obergeschoss

Quelle: StudioVlaySteeruwitz



Erdgeschoss

Quelle: StudioVlaySteeruwitz



Kleinstläden

Fotos: StudioVlayStreeruwitz

HERAUSFORDERUNGEN

„Da machen wir nicht mit. [...] Wie sollen wir das schaffen?“

(Peter Roitner, Obmann Heimbau und Hermann Koller, Vorstandsmitglied Heimbau: mdl. am 08.07.2022)

EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN/ STADTsockelZONE MIT MIETBERGRENZE

Die Ansiedlung einer „dichten Packung“ Kleinstgewerbetreibender im Erdgeschoss, die mit Fertigstellung des Gebäudes zur Anlaufstelle für alltägliche Bedürfnisse in dem sich noch entwickelnden Quartier werden sollten, war insbesondere auf ökonomischer und organisatorischer Ebene eine Herausforderung. Dazu trug bei, dass ein Teil der Erdgeschossfläche zur Stadtsockelzone gehört, für die nur eine Nichtwohnnutzung mit einer Mietobergrenze von 4 €/m² (netto) zulässig war. Erschwerend kam hinzu, dass an die Quartiershäuser erhöhte Anforderungen an das Nutzungskonzept im Erdgeschoss sowie an die architektonische Qualität gestellt wurden. So waren die Quartiershäuser im Masterplan als besondere nutzungsgemischte Stadtbausteine mit impulsgebender Wirkung für das Quartier vorgesehen. Im Rahmen des Konzeptverfahrens musste dafür ein detailliertes Nutzungskonzept einschließlich Nutzungszusagen und einer Realisierungsstrategie nachgewiesen werden. Darüber hinaus mussten die Quartiershäuser frei finanziert werden, wodurch Fördermöglichkeiten ausgeschlossen waren. Obwohl die Auflagen bezüglich des Erdgeschosses aus ökonomischer Sicht für die Genossenschaft schwer zu bewältigen schienen, entwickelte das Team aus

Bauherrin, Architekten und Architektinnen im Rahmen des Konzeptverfahrens ein Nutzungskonzept, das die auf Kleinteiligkeit und Nutzungsmischung zielende Quartiersstrategie sogar zuspitzte.

AMBITIONIERTES NUTZUNGSKONZEPT

Durch die Ballung kleiner, günstig zu mietender Ladenlokale sollte für sogenannte Mikropiloten ein Anreiz geschaffen werden, sich in dem neuen Quartier anzusiedeln, um ohne die Hürde einer zu hohen Mietbelastung ein Gewerbe zu gründen und langfristig aufzubauen. Mit der Einbindung und aktiven Unterstützung lokal wirtschaftender Akteure sollte der Erstbezug durch ein kleinteiliges Angebot der Nahversorgung quartiersbildende Impulse setzen.

ERSTBELEGUNG

Eine Herausforderung war es, bereits während der Planungsphase zukünftige Gewerbetreibende zu finden und in einem kuratierten Prozess zu einer Small Business Community zusammenzuführen. Diese sollte Vernetzung ermöglichen, die Ausarbeitung und Festigung der einzelnen Nutzungskonzepte voranbringen und im Vorfeld Verbindlichkeit zwischen den künftigen Mietenden und der Vermieterin herstellen.

FINANZIERUNG/VORGABEN DER WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT

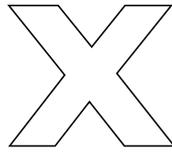
Es war ein Finanzierungsplan zu erarbeiten, der die Herstellung und den dauerhaften Betrieb der günstigen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss nachweist. Da nicht von einem kostendeckenden Betrieb ausgegangen werden konnte, wurde projektintern ein Modell der Querfinanzierung entwickelt. Dabei hatte die Genossenschaft aufgrund der in Österreich bei Gemeinnützigkeit geltenden Gewinnbeschränkung auf 5 % wenig Spielraum. Dies wurde von der Bauherrschaft als besondere Hürde bei der Finanzierung empfunden.

Eine weitere aus der Gemeinnützigkeit resultierende Einschränkung betrifft das Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe. Im Sinne eines hybriden Stadtbausteins war der gesamte untere Gebäudeteil bis zum 4. Obergeschoss ursprünglich gemischtgenutzt vorgesehen. Da nach dem Gemeinnützigkeitsgesetz jedoch nur die Belegung eines Drittels der Gesamtnutzfläche mit Gewerbeflächen zulässig ist, mussten die Nichtwohnnutzungen auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss beschränkt werden.

LANGFRISTIG SICH WANDELNDE NUTZUNGSANFORDERUNGEN

Trotz der Vorgabe, dass maximal ein Drittel der Gesamtnutzfläche für Gewerbe zulässig ist, wurde ein Konzept der „radikalen Nutzungsoffenheit“ entwickelt und vom Wohnungsbaustandard abgewichen. In Hinblick auf langfristige Entwicklungen wurde das Ziel verfolgt, im Quartier eine robuste, nutzungsoffene Struktur zu bauen, die auf sich wandelnde Nutzungsanforderungen reagieren kann. Sowohl beim Erschließungs- als auch beim technischen Versorgungssystem wurde zugunsten langfristig vielfältiger Nutzungsoptionen ein über den Standard hinausgehender Mehraufwand betrieben, der auf kurze Sicht in der Finanzierung berücksichtigt werden musste.

ERKENNTNISSE

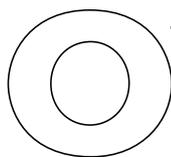


+ „Der Wohnbau-träger, die Heimbau, traute sich extrem viel“

(Bernd Vlay, Architekt. In: Detail 3/2021: 24)

+ „Die Architektur kann noch so gut sein, wenn diese drei Komponenten [Hardware, Software, Orgware] nicht stimmen, wird es schwierig.“

(Bernd Vlay. In: Detail 3/2021: 27)



- „Nutzwertfestlegungen [Parifizierung] sind ein heikles Thema.“

(Ernst Gruber, Moderator des Belegungsprozesses: mdl. am 08.07.2022)

EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN

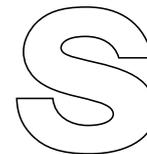
- + Externe Anforderungen (frei finanziert, Nutzungsgemischt, 4 €/m², impulsgebend) können trotz der für Genossenschaften geltenden Beschränkungen (5 % Gewinnbeschränkung, max. ein Drittel Gewerbe) produktiv umgesetzt werden und zu Innovation (Mikropiloten, Querfinanzierung) führen.
- + Für ein Gelingen ist das Zusammenspiel von Hardware, Software und Orgware essenziell (vgl. Vlay. In: Detail 3/2021: 27).
- Die Nutzungsvorgabe durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (in Österreich) erlaubt max. ein Drittel der Flächen für Nichtwohnzwecke. Die Vorgabe schränkt die Idee hybrider Stadtbausteine als Impulsgeber stark ein.

ORGWARE

- Nutzungen und Flächen müssen 1 bis 1,5 Jahre vor Bezug feststehen – das schränkt die Flexibilität für kurzfristige Änderungen ein (Ernst Gruber: mdl. am 08.07.2022).
- + Vermeintliche Nutzungsnachteile der Gewerbeeinheiten (fehlende eigene Sanitäreinrichtung innerhalb der Einheiten, Erschwernisse bezüglich Anlieferung) eröffneten Spielraum bei der Nutzwertfestsetzung (Parifizierung). Es ermöglichte die geringere Bewertung der Erdgeschossflächen gegenüber den Wohnungen und half der Bauherrin indirekt bei der finanziellen Absicherung der niedrigen Ladenmieten.
- Es traten Probleme bei Vermietung der Büros im 1. Obergeschoss auf. Die Idee der „Backoffices“ hat nicht gut funktioniert, weil das Mietgefälle zwischen 1. Obergeschoss und Erdgeschoss zu groß war (11 €/m² zu 4 €/m²) (Ernst Gruber: mdl. am 08.07.2022).

- „Eigentlich müsste man den Prozess auf mehrere Häuser übertragen, damit alle davon profitieren können.“

(Ernst Gruber: mdl. am 08.07.2022)



+ „Die Kleinteiligkeit ist sehr resilient, weil rasch jemand nachrücker kann, falls wer abspringt“

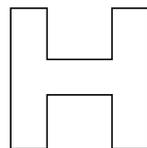
(Lina Streeruwitz, Architektin. In: Detail 3/2021: 22)

- Eine Kuratierung der Nutzer und Nutzerinnen war für die Belegung notwendig, lief aber nur auf Gebäudeebene, nicht auf Quartiersebene. Es gab das Problem von Mehrfachbewerbungen: Bewerber und Bewerberinnen suchten nach den besten Konditionen, was dazu führte, dass Interessierte sehr spät im Prozess absprangen (Ernst Gruber: mdl. am 08.07.2022).

SOFTWARE

- + Große Flächen für nur einen Nutzer bergen für Vermieter bei Leerstand ein größeres Risiko von Mietausfall und langwieriger Neubelegung. Kleinstläden sind für die Bauherrschaft ein gutes Modell, bedeuten aber mehr Aufwand bei der Vermietung (Lina Streeruwitz: mdl. am 10.12.2021).
- + „Viele Kleinstunternehmen haben Angst vor hohen Fixkosten und brauchen wenig Platz“ (Streeruwitz. In: Detail 3/2021: 22).
- + Die Bündelung von Kleinstläden hatte mit Fertigstellung eine aktivierende Wirkung im noch entstehenden Quartier (Lina Streeruwitz: mdl. am 10.12.2021).
- + Durch geteilte Sanitäreinrichtungen für die Gewerbetreibenden im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss konnten Baukosten gespart werden.

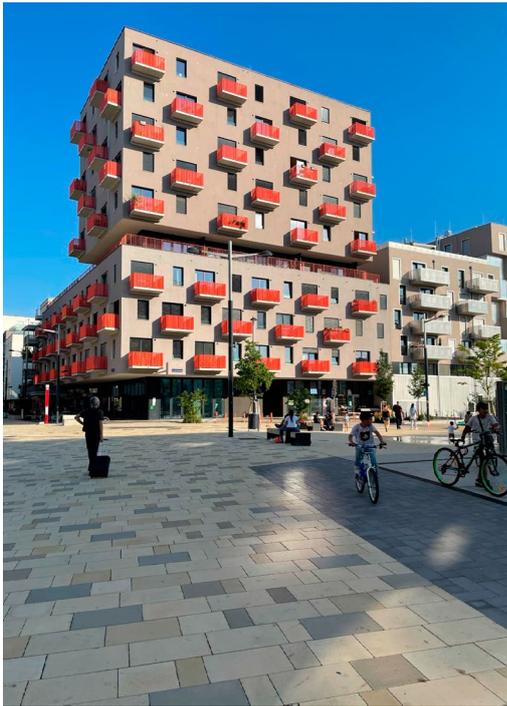
HARDWARE



+ „Es ist immer was los.“

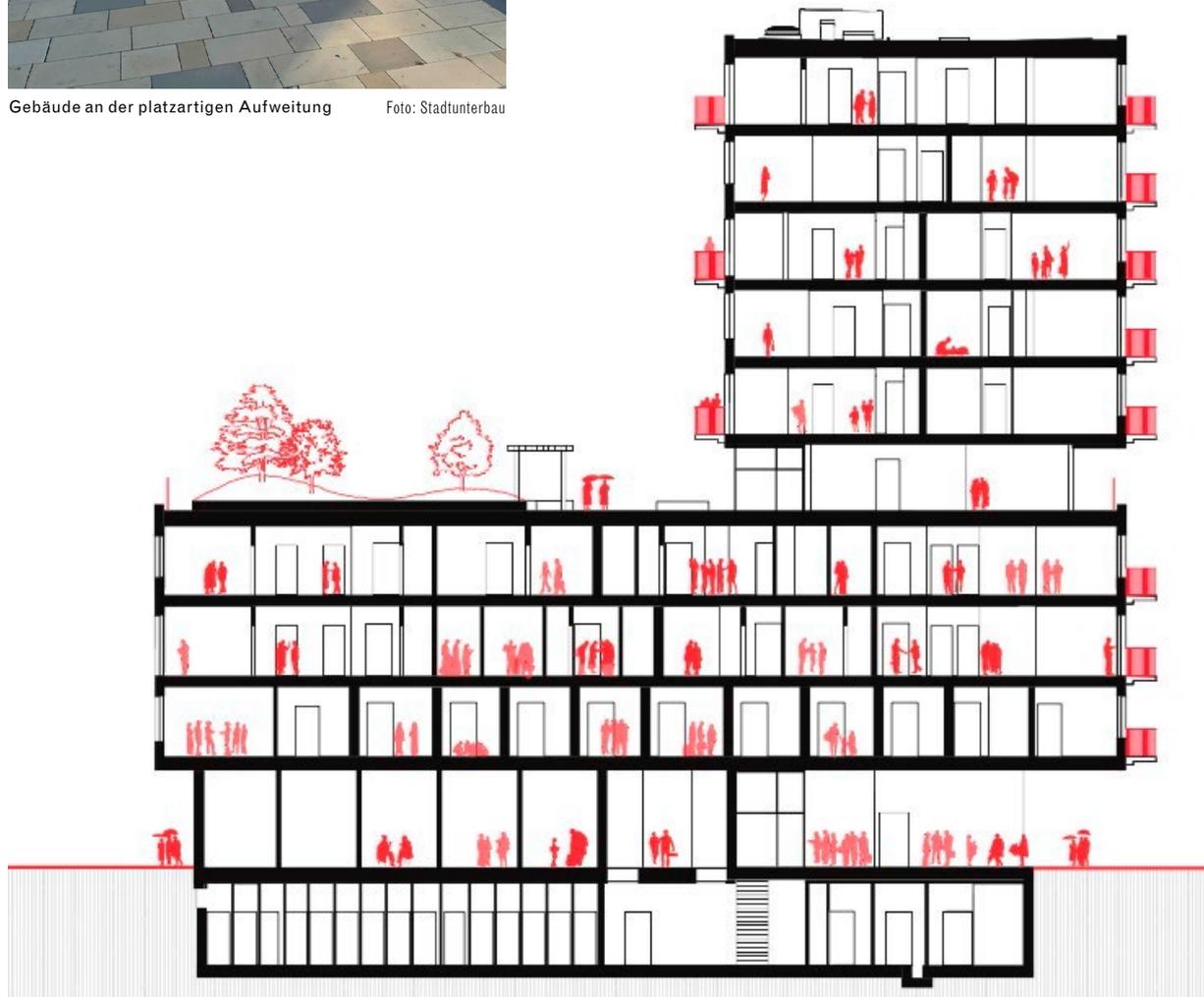
(Lina Streeruwitz: mdl. am 10.12.2021)

- + Die überdachte Vorzone der Läden bildet einen einladenden, geschützten und von den Gewerbetreibenden gut nutzbaren Übergangsraum zwischen Promenade und Innenraum.
- + Die ab dem 1. Obergeschoss auskragende Fassade schafft einen akustischen Puffer zwischen den gewerblichen Erdgeschossnutzungen und den Wohnnutzungen.
- Eine Erdgeschosshöhe über 4 m (z. B. 4,40 m) hätte eine bessere Raumnutzung ermöglicht, beispielsweise durch die Option des Einbaus einer Galerieebene.



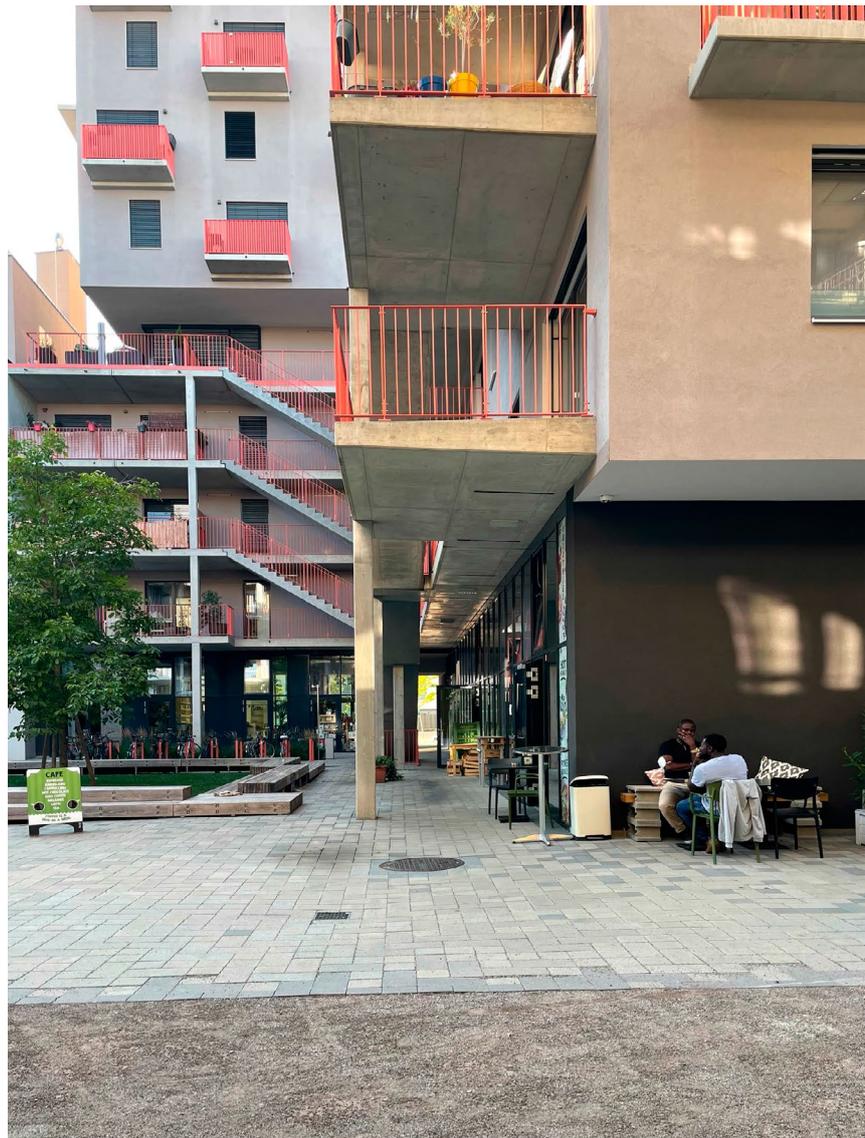
Gebäude an der platzartigen Aufweitung

Foto: Stadtunterbau



Gebäudeschnitt

Quelle: StudioVlaySteeruwitz



Laubgangerschließung

Foto: Stadtunterbau



Vorplatz mit Fahrradständern

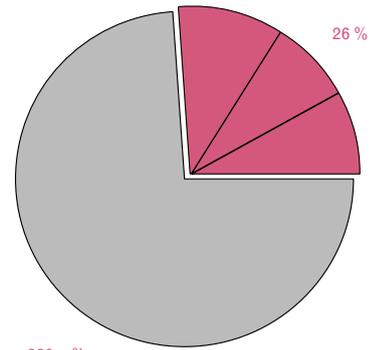
Foto: Stadtunterbau

QUELLEN

- ÖBB-Immobilienmanagement GmbH (2015): Bewerbungsverfahren für Quartiershäuser 2015, Leben am Helmut-Zilk-Park, Hauptbahnhof Wien, 1. Stufe (Januar 2015) und 2. Stufe (Mai 2015).
- Streeruwitz, Lina; Vlay, Bernd (2021): *Radikal nutzungs-offen*. Interview von Isabella Marboe mit Lina Streeruwitz und Bernd Vlay. In: *Detail* 3/2021, S. 20–27.
- Temel, Robert (2019): *Ein Stück Stadt bauen, Leben am Helmut-Zilk-Park, Wien-Favoriten*. Stadt Wien, MA 21A und ÖBB-Immobilienmanagement GmbH (Hg.): <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/pdf/leben-am-helmut-zilk-park.pdf> (abgerufen am 20.03.23).
- Urban Upgrade (2023): *Urban Upgrade im Quartiershaus MIO*. <https://urbanupgrade.at/> (abgerufen am 27.03.2023).

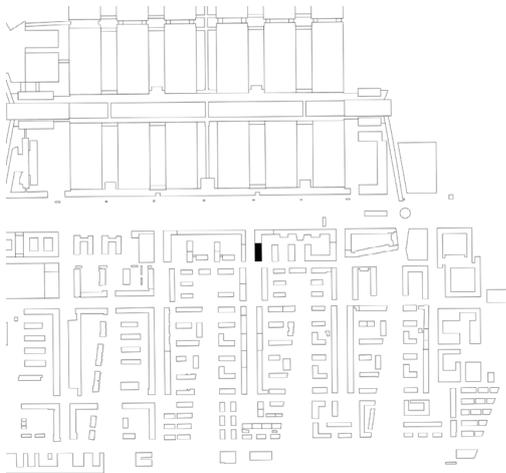
SAN RIEMO

München



26 % Stadtunterbau
 10 % Bildungseinrichtung (ca. 320 m²)
 8 % Gemeinschaft (ca. 260 m²)
 8 % Soziale Einrichtung im 1. OG (ca. 260 m²)

74 % Wohnen (ca. 2360 m²)



Lage in München-Riem

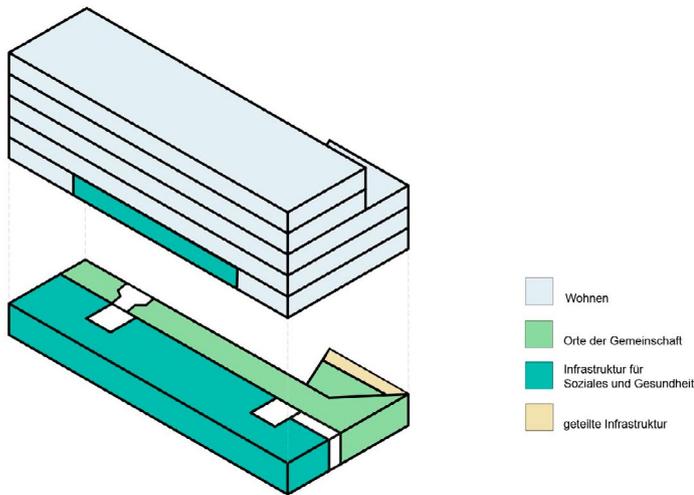
Quelle: eigene Darstellung



Ansicht San Riemo von der Elisabeth-Mann-Borgese-Straße

Foto: Stadtunterbau

PROJEKT	San Riemo, Genossenschaft Kooperative Großstadt in Kooperation mit Wogeno und Wagnis
ORT	München-Riem
BAUZEIT/BAUJAHR	Gründung Genossenschaft 2015; Open Table Januar 2016; Grundstückskauf 2016; Realisierungswettbewerb 2017; Fertigstellung 2020
BAUHERRSCHAFT	Genossenschaft Kooperative Großstadt (Koogro)
ARCHITEKTUR	Arge Summacumfemmer Architekten (Leipzig) mit Büro Juliane Greb (Gent)
FREIRAUM	BI9 Landschaftsarchitekten PartG mbB (München)
GRÖSSE	Grundstücksfläche: 1.221 m² Gesamtnutzfläche: 3.200 m²
GEBIET	Neues Wohngebiet München-Riem
LAGE	<ul style="list-style-type: none"> – Siedlungsgebiet auf dem ehemaligen Flughafen München-Riem – Kreuzung von Heinrich-Böll-Straße und Elisabeth-Mann-Borgese-Straße – wenig frequentiert, kaum Läden (geringe Intensität)
PROJEKTART	<ul style="list-style-type: none"> – innovatives, gemischt genutztes Genossenschaftsprojekt nach dem „München Modell-Genossenschaften“ – Kombination von Wohnungen in den Obergeschossen und Gewerbe- und Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss



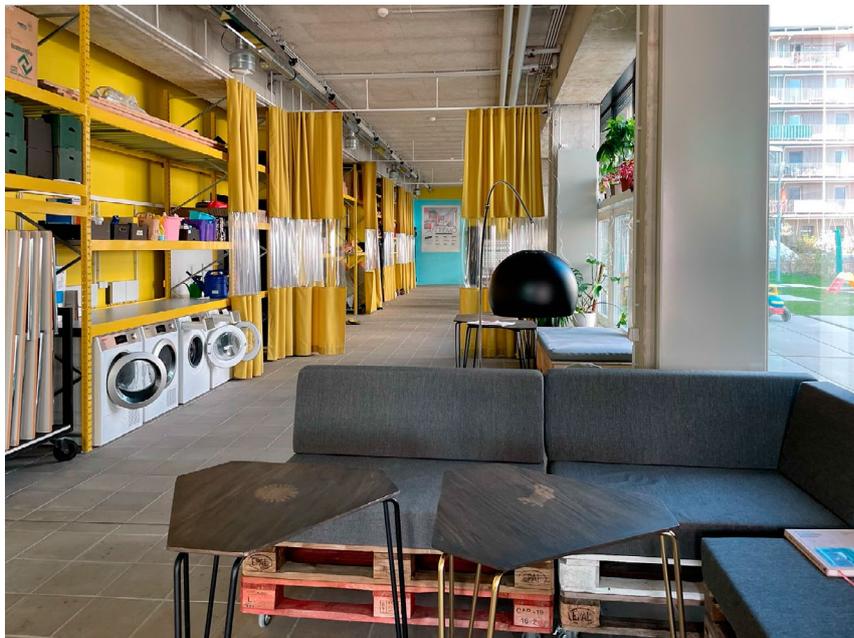
Nutzungsverteilung

Quelle: eigene Darstellung

Im Siedlungsgebiet von München-Riem entwickelt das San Riemo durch die Auslagerung von Wohnfunktionen in das Erdgeschoss eine vielseitig nutzbare Eingang- und Gemeinschaftshalle, die die Interaktionen zwischen Bewohnern und Bewohnerinnen sowie mit der Nachbarschaft fördert.

STADTUNTERBAU IM SAN RIEMO

Im Erdgeschoss des San Riemo wurde eine großzügige, 4 m hohe Gemeinschaftshalle realisiert, die gleichzeitig als Erschließungsraum, Küche, Waschsalon, Cafeteria, Bibliothek, Werkstatt und Veranstaltungsraum dient. Eine Gemeinschaftsküche bietet durch großformatige Schiebetüren zum Platz die Möglichkeit, die Nachbarschaft bei Festen und Veranstaltungen einzu beziehen. Auf einen im B-Plan vorgesehenen Vorgarten wurde verzichtet, sodass der Gehweg platzartig aufgeweitet werden konnte. In den Gewerberäumen entlang der Straße befindet sich eine Bildungseinrichtung für Kinder und Jugendliche. Über eine Erschließungskernzone, die das Erdgeschoss in Längsrichtung des Gebäudes teilt, können Gemeinschaftshalle und Gewerberäume z.B. für Workshops miteinander verbunden werden. Das San Riemo wurde gemeinsam mit den Genossenschaften Wogeno und Wagnis entwickelt, die für die angrenzenden Gebäude verantwortlich sind. Dadurch konnte eine gemeinschaftlich nutzbare Infrastruktur mit Tiefgarage und Mobilitätszentrale realisiert werden.



Gemeinschaftshalle

Foto: Stadtunterbau

EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN

VORGABEN	
POLITISCH	<p>ÖKOLOGISCHES GESAMTKONZEPT</p> <ul style="list-style-type: none"> –städtebaulicher Konzeptplan Messestadt Riem –Planungshandbücher beschreiben städtebauliche und ökologische Ziele der Planung –Nutzungsmischung im Quartier spielt eine untergeordnete Rolle –Konzentration der Nahversorgung in einer Shoppingmall
RECHTLICH	<p>FESTSETZUNG BEBAUUNGSPLAN</p> <ul style="list-style-type: none"> –Bebauungsplan mit Grünordnung mit Satzungstext: baufeldspezifische Vorgaben zu Wohn- und Nichtwohnnutzung, Höhenlage der Erdgeschosse (Hochparterre), Einfriedungen der Grundstücke, Forderung nach Belichtungs- und Besonnungsnachweis etc. <p>FACHBEIRAT STADTGESTALTUNG UND ÖKOLOGIE</p> <ul style="list-style-type: none"> –Mitglieder aus der Architektenschaft und der Verwaltung –Überprüfung der Einhaltung der Vorgaben des B-Plans <p>KAUFVERTRAG</p> <ul style="list-style-type: none"> –Dokument mit detaillierter Beschreibung der Konzeptbausteine <p>MÜNCHNER FÖRDERMODELLE FÜR GENOSSENSCHAFTEN IM WOHNUNGSBAU</p> <ul style="list-style-type: none"> –MMG „München Modell Genossenschaft“ –KMB „Konzeptioneller Mietwohnungsbau“, ohne Einkommensbeschränkung



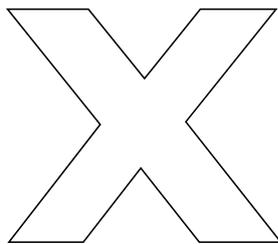
Open Table Veranstaltung der Kooperative Großstadt am 09.01.2016

Foto: Koogro

verkehrsachse zwischen der Neuen Messe und dem Wohngebiet am Willy-Brandt-Platz wirkt sich ebenfalls einschränkend auf die Entwicklung eines gemischten Quartiers mit Einzelhandel und Gewerbe in den unteren Geschossen aus.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Aufbauend auf dem Städtebaulichen Konzeptplan – Messestadt Riem lobte die Stadt weitere städtebauliche Realisierungswettbewerbe für mehrere Bauabschnitte aus. Die Siegerentwürfe bildeten die Grundlage für die Entwicklung von Bebauungsplänen. Der Bebauungsplan einschließlich Satzungstext für das Grundstück des San Riemo enthält, entsprechend den städtebaulichen und ökologischen Zielen, Vorgaben zur Verteilung von Wohn- und Nichtwohnnutzung, zur Höhenlage von Wohnnutzungen (mind. 0,5 m über der unmittelbar angrenzenden Gehsteigkante), zur Erbringung von Nachweisen für die Belichtung und Besonnung der unteren Geschosse sowie zu den Einfriedungen der Vorgärten. Es sind Vorgaben, die eine dichte, vertikal durchmischte Bebauung in weiten Teilen des Siedlungsgebietes ausschließen, ohne Spielraum für zukünftige Anpassungen zu lassen (PLAN 2014). Die Umsetzung der Bebauungspläne wird durch einen von der Stadt eingesetzten Fachbeirat Stadtgestaltung und Ökologie begleitet. Dieser hat die Aufgabe, im Vorfeld der förmlichen Genehmigungsverfahren die einzelnen Bauvorhaben mit dem im Bebauungsplan formulierten



POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Auf dem Gelände des stillgelegten Flughafens München-Riem entsteht seit 1992 ein neues Messegelände und ein Wohnquartier für rund 16.000 Menschen. Für das städtebauliche Gesamtkonzept lobte die Stadt einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb aus, woraus der Städtebauliche Konzeptplan – Messestadt Riem hervorging.

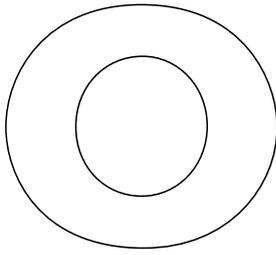
In den Planungshandbüchern „Ökologische Bausteine Teil I und Teil II“ wird für die Siedlungsstruktur ein ökologisches Gesamtkonzept entwickelt, das sich durch geringe Bebauungsdichte und enge Verzahnung mit den umgebenden Landschaftsräumen auszeichnet. Gemischte Nichtwohnnutzungen in den Erdgeschossen werden als Ziel benannt, aber nicht durch Maßnahmen unterstützt: „Eine dichte Stadt mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss ist zu begrüßen, solange die direkte Sonneneinstrahlung für das Wohnen nicht gefährdet ist. Geringere Abstände zwischen den Gebäuden sind nur dann zu empfehlen, wenn die unteren Geschosse zu Arbeitszwecken genutzt werden“ (PLAN 2003: 15). Die Konzentration der Nahversorgung in einem Einkaufszentrum, den Riem Arcaden, an der Haupt-

städtebaulichen und ökologischen Zielen der Stadtteilentwicklung abzugleichen und die Konzepte und Entwürfe der Bauvorhaben im Hinblick auf die Umsetzung dieser Ziele bei der Realisierung zu überprüfen.

Eine weitere wichtige rechtliche Rahmenbedingung sind die Fördermodelle im Wohnungsbau der Stadt München, da in Neubauquartieren bis zu 40 % der kommunalen Flächen zu einem lage-unabhängigen Festpreis in Höhe von 1.050 €/m² Geschossfläche an Baugenossenschaften vergeben werden. Hinzu kommen Fördermittel wie im Programm „Konzeptioneller Wohnungsbau“ (KMB), die ein bestimmtes Verhältnis aus frei finanzierten und geförderten Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen verlangen. Genossenschaftsmitglieder, die eine geförderte Wohnung beziehen wollen, benötigen einen Berechtigungsschein vom Amt für Wohnen und Migration.¹ Das Grundstück San Riemo in München-Riem wurde von der Stadt München öffentlich ausgeschrieben und es wurden Vergabekriterien festgelegt. Die Genossenschaften WOGENO, WAGNIS und Kooperative Großstadt beteiligten sich gemeinsam an der Konzeptausschreibung und entwickelten ein Projektkonzept, das ökologische, soziale und kulturelle Konzeptbausteine sowie, im Fall der Kooperativen Großstadt eigene Ansätze zur gemeinschaftlichen Nutzung der Erdgeschosse beinhaltet. Nachdem die Genossenschaften den Zuschlag für das Grundstück erhalten hatten, für das es keine weiteren Bewerber gab, wurden die Konzeptbausteine für die Realisierung im Kaufvertrag festgeschrieben.

¹ <https://www.wagnis.org/genossenschaft/finanzierung.html> (abgerufen am 23.05.23)

ORGWARE	
INSTRUMENTE DER ORGWARE	
MOTIVATION/ ZIELSETZUNG	<p>INITIATIVE</p> <ul style="list-style-type: none"> – Initiative Arbeitskreis – Open-Table-Veranstaltung mit Thesen zum Wohnungs- und Städtebau <p>GRÜNDUNG GENOSSENSCHAFT</p> <ul style="list-style-type: none"> – zur Realisierung eines Wohnbauprojekts und Verständigung auf gemeinsame Ziele – Formulierung von Grundsätzen für das Bauen mit dem Ziel der Nutzungsmischung – Einrichtung eines mit Architekten und Architektinnen besetzten Bauausschusses in Satzung verankert <p>REALISIERUNGSWETTBEWERB AUSSCHREIBUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> – eigenmotivierte Durchführung eines Wettbewerbs – Ausschreibung mit detaillierter Erläuterung der Projektkonzeption und den Nutzungsanforderungen für das Erdgeschoss <p>ÖFFENTLICHE JURYSITZUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> – Plattform zur Mitsprache und Kommunikation für zukünftige Bewohner und Bewohnerinnen – Preisgericht aus Architekten und Architektinnen und Mitgliedern der Genossenschaft formuliert und begründet seine Entscheidung
RECHTSFORM	<p>JUNGE GENOSSENSCHAFT</p> <ul style="list-style-type: none"> – Entscheidungsorgane: Mitgliederversammlung (mit Stimmrecht für jedes Mitglied), Aufsichtsrat, Vorstand, Bauausschuss
FINANZIERUNG	<p>ERFOLGT ÜBER 3 SÄULEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1. Eigenkapital (Pflichtanteile und freiwillige Anteile) 2. Förderdarlehen für (EOF und MMG) 3. Bankdarlehen <p>QUERFINANZIERUNG DURCH UMLAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> – anteilmäßige Zusatzzahlung der Genossenschaftsmitglieder für die gemeinschaftlich genutzten Bereiche im Erdgeschoss <p>ERWERB VON FREIEN GENOSSENSCHAFTSANTEILEN</p> <ul style="list-style-type: none"> – neben Pflichtanteilen bei Eintritt in die Genossenschaft und nutzungsbezogenen Anteilen (bei Nutzung einer Wohnung) stärken freie Anteile, die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft – freie Anteile werden mit 2%–3% verzinst und tragen unter anderem zur Umsetzung der Mischung im Gebäude bei
MANAGEMENT/ ERSTBELEGUNG	<p>AKTIVE ANWERBUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> – von Gewerbeinteressenten durch eigene Netzwerke sowie auf Maker-Messe
MANAGEMENT/ BETRIEB	<p>SELBSTVERWALTUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> – bei der Gestaltung und Nutzung von Gemeinschaftsräumen, Gästezimmer und Werkstatt <p>GENOSSENSCHAFTLICHE HAUSVERWALTUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> – managt Schnittstelle zwischen Haus- und Selbstverwaltung



MOTIVATION/ ZIELSETZUNG

Um ein innovatives Bauprojekt zu realisieren, gründete eine Gruppe von Münchner Architekten und Planenden eine Initiative. Nach mehreren Anläufen erkannten sie, dass sie die Rolle der Bauherrschaft übernehmen mussten, wenn sie eigene Ansätze verfolgen wollten. Dies führte zur Gründung der Genossenschaft Kooperative Großstadt (Koogro) mit zunächst 16 Gründungsmitgliedern. In einer selbstorganisierten Open-Table-Veranstaltung wurden 2016 „Thesen für einen besseren Wohnungs- und Städtebau in München und anderswo“ entwickelt. Daraus entstanden inhaltliche Ansätze wie das „atmende Haus“, das sich flexibel und langfristig an die Raumbedürfnisse der Bewohner anpassen kann, und das „offene Erdgeschoss“², für das der Blackhorse Workshop von Assemble in London als Referenz diente, eine Stadtteilwerkstatt, die die handwerkliche Arbeit und Ausbildung, sowie den Austausch mit der Nachbarschaft in einem Londoner Randbezirk fördert.

Die erarbeiteten Ziele wurden in die Grundsätze für das Bauen³ der Genossenschaft übernommen und durch Beschluss der Mitgliederversammlung bestätigt. Die vertikale Mischung im Gebäude und die Nutzung des Erdgeschosses war von Anfang an von besonderer Bedeutung: 1) „Wir bauen für unsere Bewohner und für die Stadt“. Die Gebäude der Genossenschaft sollen nicht nur den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen, sondern auch Angebote für das Umfeld schaffen. Dem Erdgeschoss kommt eine Schlüsselrolle zu, wenn es darum geht, den Austausch zwischen Stadtgesellschaft und Bewohnerschaft zu fördern.

2) „Wir bauen gemischt“. Die Betonung der Mischung von Wohnen und Arbeiten, die Schaffung von

Gemeinschaftsangeboten und Einrichtungen für Kultur und/oder Gewerbe werden als grundlegend für ein urbanes Umfeld angesehen, das vielen unterschiedlichen Wohn- und Lebensformen ein Zuhause bieten kann.

3) „Wir bauen großstädtisch“. Ein weiterer wichtiger Punkt ist der Maßstab der Projekte, denn erst ab einer bestimmten Größe und städtebaulichen Dichte ist die räumliche, soziale und funktionale Umsetzung der Mischung denkbar.

Für die Umsetzung der Grundsätze und Ziele der Genossenschaft bei der Realisierung von eigenen Bauvorhaben sowie bei der Entwicklung neuer Projektideen wurde in der Satzung der Genossenschaft ein Bauausschuss aus Architektinnen und Architekten verankert, der die Vorhaben steuert und unterstützt (Koogro 2020).

Nachdem die Kooperative Großstadt gemeinsam mit den Genossenschaften WOGENO und WAGNIS das erste Grundstück in München-Riem erworben hatte, beschloss sie, einen Realisierungswettbewerb durchzuführen. In der Ausschreibung zum Wettbewerb, der als „Ein forschendes Bauprojekt zum genossenschaftlichen Wohnen“ bezeichnet wurde, wurden die Ziele für das Erdgeschoss vertieft und präzisiert. Darin wird die Behandlung des Erdgeschosses als ein zentrales städtebauliches Thema dargestellt: „Das Wettbewerbsprojekt soll ein offenes Erdgeschoss anbieten, das dem städtischen Raum verpflichtet ist. Die Heinrich-Böll-Straße weitet sich ab der Kreuzung Elisabeth-Mann-Borgese-Straße. Gerade dieser Ecke kommt in der Ausformulierung des Erdgeschosses eine wichtige Bedeutung zu. Darüber hinaus sollen Gemeinschaftseinrichtungen im Erdgeschoss konzentriert werden. In einem offenen Raumgefüge werden dem Eingangsbereich eine großzügige Gemeinschaftsküche, Co-Working-Spaces, Waschküche und Ate-lierräume angegliedert. Diese Einrichtungen sind ein Angebot an die Hausgemeinschaft, die besonders die beiden Häuser von WOGENO und WAGNIS miteinschließt. Darüber hinaus werden Austauschpunkte mit der Quartiersöffentlichkeit gesucht. Mit einer großen Werkstatt, ähnlich einer Stadtteilbibliothek, soll die Schnittstelle zum Quartier breit angelegt wer-

den. Diese belegt den Großteil des Erdgeschosses und deckt verschiedene Bearbeitungsfelder, unter anderem Holz- und Metallbearbeitung, ab. Die Werkstatt ist als Austauschraum gedacht, als Treffpunkt, als Raum für die Gemeinschaft, als Schnittstelle zum öffentlichen Raum“ (Koogro 2017: 8).

Im Rahmen des Architekturwettbewerbs wurden zahlreiche planerische Ansätze für den Umgang mit dem Erdgeschoss entwickelt. In den öffentlichen Jurysitzungen des Preisgerichts, bestehend aus Architekten und Architektinnen, Fachingenieuren und Mitgliedern der Genossenschaft, wurden die ersten drei Preisträger ausgewählt. In einer zweiten Verfahrensrunde mit den drei Bestplatzierten wurde das zweitplatzierte Team, das Architekturbüro Summacumfemmer in Zusammenarbeit mit dem Büro Juliane Greb, mit der Realisierung beauftragt. Die öffentlichen Jurysitzungen und die Auseinandersetzung mit den Entwürfen wurden auch als Kommunikationsplattform genutzt, um die Ideen der Genossenschaft an zukünftige Mitglieder zu vermitteln.

RECHTSFORM

Die Satzung legt den Zweck der Genossenschaft fest und regelt das Zusammenleben, die Rechte und Pflichten der Mitglieder, die Organe der Genossenschaft, die Wirtschaftsform sowie die regelmäßigen Prüfungen. Die neu gegründete Genossenschaft Kooperative Großstadt (Koogro) hat als übergeordnetes Organ eine Mitgliederversammlung (in der jedes Mitglied eine Stimme hat), die den Aufsichtsrat wählt, der wiederum den Vorstand auswählt. Aufsichtsrat und Vorstand besetzen den Bauausschuss, der alle wesentlichen Entscheidungen über die Ausführung von Bauvorhaben trifft.⁴ Die Genossenschaft Kooperative Großstadt eG ist Eigentümerin des Gebäudes in München-Riem, einschließlich der Gewerberäume und Gemeinschaftshalle im Erdgeschoss. Die Mitglieder erhalten durch ihre Einlage (=Anteilskapital) sowie durch die Einzahlung des monatlichen Nutzungsentgelts (=Miete) ein Nutzungsrecht an den Wohnungen, Gewerberäumen und Gemeinschaftsräumen.

² <https://kooperative-grossstadt.de/konzept-san-riemo/> (abgerufen am 20.06.2023)
³ <https://kooperative-grossstadt.de/grundsatzefuer-das-bauen/> (abgerufen am 20.06.2023)
⁴ <https://kooperative-grossstadt.de/prinzipgenossenschaft/> (abgerufen am 20.06.2023)

FINANZIERUNG

Die Finanzierung eines Genossenschaftsprojektes in Deutschland basiert auf drei Säulen:

- 1) dem Eigenkapital in Form einer Genossenschaftseinlage (Anteilskapital) von ca. 25 %, die von den Genossenschaftsmitgliedern eingezahlt wird,
- 2) dem Förderdarlehen von ca. 15 %, das entsprechend der Umsetzung der Förderrichtlinien vergeben wird und
- 3) einem Bankdarlehen von ca. 60 %, das von der Genossenschaft auf dem Kapitalmarkt aufgenommen wird.

Neben dem Anteilskapital zahlt die Bewohnerschaft nach Fertigstellung ein Nutzungsentgelt, das einer Miete entspricht und ebenfalls vom Fördermodell abhängig ist. Das Nutzungsentgelt deckt die Zins- und Tilgungsleistungen für das Fremdkapital, die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die Leerstandskosten und die Betriebskosten. Hinzu kommt eine Umlage für die Gemeinschaftsräume, die Gästewohnung und die Mobilitätsstation im Erdgeschoss.⁵

Die Möglichkeiten zur Finanzierung von Gewerberäumen im Erdgeschoss waren für die neu gegründete Genossenschaft Kooperative Großstadt noch sehr begrenzt, da sie nur über nutzungsbezogene Pflichtanteile verfügte. Es konnten nur Gewerbetreibende aufgenommen werden, die das Anteilskapital aufbringen konnten. Mit steigender Mitgliedszahl können jedoch nicht nutzungsbezogene, freie Anteile, die von Genossenschaftsmitgliedern zusätzlich eingezahlt werden, das Eigenkapital der Genossenschaft erhöhen und damit den Spielraum für die Finanzierung von Gewerberäumen in den unteren Geschossen erweitern.

MANAGEMENT/ ERSTBELEGUNG

Die ursprünglich geplante Stadtteilerwerkstatt in Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) konnte im Erdgeschoss des San Riemo nicht realisiert werden. Es folgte eine Phase der Unsicherheit, in der alternative Nutzungsszenarien getestet werden mussten. Es wurden verschiedene Anstrengungen zur aktiven Anwerbung von Gewerbeinteressenten

unternommen z.B. wurde das Projekt auf einer Maker-Messe vorgestellt. Das geringe Interesse zeigte jedoch, dass der Standort im Wohngebiet München-Riem für einen Handwerksbetrieb nicht attraktiv ist. Ein weiteres Hemmnis stellte die Weigerung der Stadt dar, eine Anlieferung von der Straße aus zuzulassen; die Anlieferung für Lieferfahrzeuge sollte ausschließlich im Gebäude erfolgen, was die räumlichen Möglichkeiten für einen Handwerksbetrieb deutlich einschränkte. Im weiteren Verlauf wurden auch Wohnnutzungen wie z.B. studentisches Wohnen untersucht. Dies hätte jedoch den formulierten Zielen zur Erdgeschossnutzung widersprochen.

Schließlich konnte für die Nutzung der Ladenräume die Stiftung Lichtblick gewonnen werden, die auch das Anteilskapital für die Gewerberäume aufbringen konnte. Deren Tochtergesellschaft, die Startstark, eine gemeinnützige GmbH, betreibt heute in den Räumen eine Bildungseinrichtung für Kinder und Jugendliche.

Für die Nutzung der Räume im 1. Obergeschoss ist ebenfalls eine gemeinnützige GmbH, das FrauenTherapieZentrum (FTZ), der Genossenschaft beigetreten, um eine therapeutische Wohngemeinschaft aufzubauen.

MANAGEMENT BETRIEB

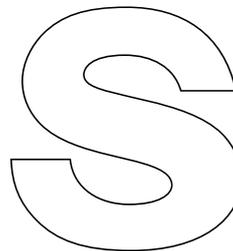
Im Rahmen der Selbstverwaltung einer Genossenschaft haben die Bewohnerinnen und Bewohner Mitwirkungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten. So wurden ihnen beispielsweise die Gestaltung der Gemeinschaftshalle überlassen. Ein Prozess der schrittweisen Aneignung, wodurch die Halle einen provisorischen Charakter behält.

Die Genossenschaft hat auch begonnen, eine genossenschaftliche Hausverwaltung aufzubauen, die die Bewirtschaftungskosten abrechnet, Nutzungsverträge (= Mietverträge) erstellt und die Schnittstelle zwischen Hausverwaltung und Selbstverwaltung managt.

⁵ <https://www.wagnis.org/genossenschaft/finanzierung.html> (abgerufen am 23.05.2023)

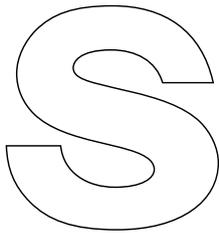
SOFTWARE

PROGRAMME DER UNTEREN GESCHOSSE	
ORTE DER GEMEINSCHAFT	-Gemeinschaftshalle: Multico-dierter Raum mit ausgelagerten Funktionen des Wohnens als Eingangshalle, Waschküche, Raum zum Spielen, Veranstaltungsraum und mit Regalen als Stauraum mit angegliederter Gemeinschaftsküche, Werkstatt, Gästewohnung und Nachbarschaftshof
INFRASTRUKTUR FÜR SOZIALES UND GESUNDHEIT	-Bildungseinrichtung: Stiftung Lichtblick als Tochterunternehmen eines sozialen Trägers für Kinder- und Jugendhilfe mit Lern-, Spiel- und Veranstaltungsräumen -therapeutische Wohngemeinschaft mit 10 Plätzen im 1.OG
GETEILTE INFRASTRUKTUR	-geteilte Tiefgarage mit dem Nachbarprojekt (Wogeno und Wagnis) für Autos und Fahrräder mit Mobilitätsstation im Aufbau -Fahrradabstellraum und Waschküche im KG



ORTE DER GEMEINSCHAFT

Die Gemeinschaftshalle im Erdgeschoss bildet den zentralen Eingangsbereich des San Riemo. Er verbindet die Bewohnerinnen und Bewohner durch das Angebot verschiedener Funktionen. Er ist Erschließungsraum, Gemeinschaftsküche, Waschsalon, Spielzimmer, Bibliothek, Bastel- und Veranstaltungsraum mit angrenzender Gästewohnung und einer kleinen Werkstatt. Über die gesamte Länge angeordnete Fenstertüren ermöglichen das Hinausleben in den rückwärtigen Hof bzw. Garten, der zu den Nachbargrundstücken offen ist und als zusätzliche Schnittfläche für gemeinschaftliche und nachbarliche Aktivitäten dient. Die Gemein-



schaftsküche neben dem Eingang kann durch großformatige Schiebefenster zur Platzseite geöffnet werden, um z.B. bei Festen oder Veranstaltungen die weitere Nachbarschaft miteinzubeziehen.

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Die Startstark gGmbH ist eine Bildungseinrichtung, die Kinder und Jugendliche aus dem Stadtteil fördert, Lern- und Erziehungshilfen sowie Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten bietet. Im 1. Obergeschoss betreibt ebenfalls ein weiterer sozialer Träger eine therapeutische Wohngemeinschaft mit 10 Plätzen.

GETEILTE INFRASTRUKTUR

Im Verbund der Genossenschaften WOGENO, WAGNIS und Koogro wurde eine die drei Nachbargrundstücke verbindende Tiefgarage für Autos und Fahrräder einschließlich einer Mobilitätsstation entwickelt, die allen drei Häusern zur Verfügung steht. In der Gemeinschaftshalle des San Riemo überlagern sich gemeinschaftliche Nutzungen mit Infrastrukturangeboten, unter anderem eine Gemeinschaftsküche, mehrere Waschmaschinen in einem Regal und ein Sanitärkern (WC) für die Nutzung der Halle, der Werkstatt und des Gartens.

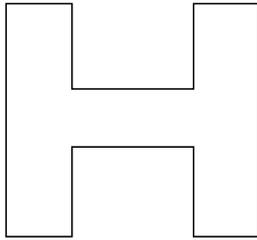


Eingangsbereich von der Gemeinschaftshalle aus gesehen

Foto: Stadtunterbau

HARDWARE

HARDWARE ELEMENTE	
FREIRAUM	<p>VORPLATZ –Erweiterung des öffentlichen Raums vor der Gemeinschaftsküche durch Umwandlung einer im B-Plan vorgesehenen Vorgartenfläche</p> <p>OFFENER DURCHGANG ZUM HOF –erzeugt Durchlässigkeit</p>
SCHNITTSTELLE VORPLATZ	<p>VORDACH –akzentuiert Hauseingang</p> <p>MARKISE –betont und schützt den Bereich vor der Gemeinschaftsküche</p> <p>SCHIEBEFENSTER –ermöglicht Erweiterung der Gemeinschaftsküche in den öffentlichen Außenraum</p>
SCHNITTSTELLE HOF/GARTEN	<p>VORDACH –schützt Eingänge, schafft überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Hof</p> <p>MULTIPLE EIN-/AUSGÄNGE –ermöglichen parallele Nutzungen in der Gemeinschaftshalle und Verknüpfungen mit Hof/Garten</p>
SCHNITTSTELLE STRASSE	<p>REIHUNG VON SCHAUFENSTERN UND EINGÄNGEN –erlaubt unterschiedlich große Gewerbeeinheiten</p>
GEBÄUDESTRUKTUR	<p>STAHLBETON-SKELETTBAU –ermöglicht unabhängig nutzbare Raumeinheiten zu beiden Seiten des Versorgungskerns</p> <p>3,85 M HOHES ERDGESCHOSS –ermöglicht gewerbliche Nutzungen –ermöglicht den Einbau von Stau- und Schlafebenen</p>
AUSBAU	<p>VORHANGSYSTEM –ermöglicht die flexible Unterteilung der Gemeinschaftshalle in einzelne Kompartimente</p> <p>DOPPELFLÜGELTÜREN –ermöglichen Zusammenschalten von Gewerbe und Gemeinschaftshalle</p>
INFRASTRUKTUR	<p>VORRÜSTUNG TECHNISCHE INFRASTRUKTUR –Überdimensionierung der Schächte und Kabeltrassen sowie zusätzliche Leitungsdurchführungen in den Unterzügen bieten Flexibilität für zukünftige Um- und Ausbauten</p>
ERSCHLIESSUNG	<p>EINGÄNGE –platzseitiger Haupteingang zur Gemeinschaftshalle –hofseitige Nebeneingänge zur Gemeinschaftshalle und Gästewohnung –straßenseitige Gewerbeeingänge</p>



FREIRAUM

Das San Riemo reagiert auf die unterschiedlichen Gehwegbreiten entlang des Gebäudes und bildet differenzierte Übergänge zwischen Gebäude und Umgebung. An der Stirnseite des Gebäudes mit kleinem Vorplatz betonen ein Vordach und ein Dreiecksfenster den Eingangsbereich. Ein im B-Plan vorgesehener Vorgarten wurde nicht realisiert, um den Gehweg zu verbreitern und den öffentlichen Raum vor der Gemeinschaftsküche zu vergrößern (eine feine Linie aus Randkantensteinen macht die Grundstücksgrenze sichtbar). Neben dem Vorplatz befindet sich ein offener Durchgang zum Hof und Garten, großformatige Betonplatten bilden einen schwellenlosen Übergang zwischen öffentlichem Raum und befahrbarem Hofbereich.

SCHNITTSTELLE

Neben dem Vordach, das den Haupteingang des San Riemo akzentuiert, schützt eine Markise den Bereich vor der Gemeinschaftsküche, die mittels eines großformatigen Schiebefensters zum öffentlichen Vorplatz erweitert werden kann. Ein großzügiges Vordach an der Hofseite überkragt den Vorbereich der Gemeinschaftshalle, um Spielgeräte oder Fahrräder abzustellen. Aneinander gereihete Fenstertüren ermöglichen multiple Ein- und Ausgänge

zwischen der Gemeinschaftshalle und dem Garten. Der Fertigfußboden der Halle liegt tiefer als das Hof- und Gartenniveau. Die Fensterbank auf Gartenniveau befindet sich in der Halle auf Sitzhöhe, sodass der Garten auf Augenhöhe liegt. Die Betonplatten im Hof können als Spielfläche, Terrasse oder auch Arbeitsraum für die angrenzende Werkstatt genutzt werden. Entlang der Straße gliedert eine Reihung von vier großformatigen Schaufenstern und Eingängen die Gewerbeeinheit, die derzeit in ihrer gesamten Länge von einer Bildungseinrichtung genutzt wird, in Zukunft aber auch in kleinere Nutzungseinheiten unterteilt werden könnte. Die Verglasung der Fassade hat einen hohen Reflexionsgrad und lässt kaum Einblicke von außen zu, was für die derzeitige Nutzung zum Schutz der Kinder und Jugendlichen sinnvoll ist. Die Kommunikation zwischen den Erdgeschossnutzungen und dem öffentlichen Straßenraum wird dadurch jedoch stark einschränkt.

GEBÄUDESTRUKTUR

Ziel der Genossenschaft war es, eine flexible und wandelbare Gebäudestruktur zu entwickeln, in der unterschiedliche Wohn- und Arbeitsformen möglich sind, sodass auch zukünftige Generationen sich das Gebäude aneignen und ihren Bedürfnissen anpassen können. Der Baukörper ist als Stahlbetonskelettbau konzipiert, der in Längsrichtung durch einen Erschließungskern gegliedert wird, in dem Treppenhäuser, Aufzüge, Bäder und Küchen untergebracht sind. Im Erdgeschoss orientieren sich die Gemeinschaftsräume über die gesamte Gebäudelänge zum Hof und Garten, die Gewerberäume zur Straße. Mit einer lichten Raumhöhe von 3,85 m bietet das Erdgeschoss eine gewisse räumliche Flexibilität, sodass Zwischenebenen für zusätzliche Stauräume und eine Schlafenebene für das Gästeappartement möglich sind.

AUSBAU

Mobile Einbauelemente ermöglichen unterschiedliche Nutzungsszenarien im Erdgeschoss. Durch ein Vorhangssystem kann die Halle in kleinere, parallel nutzbare Bereiche zum Sitzen, Spielen etc. unterteilt werden.

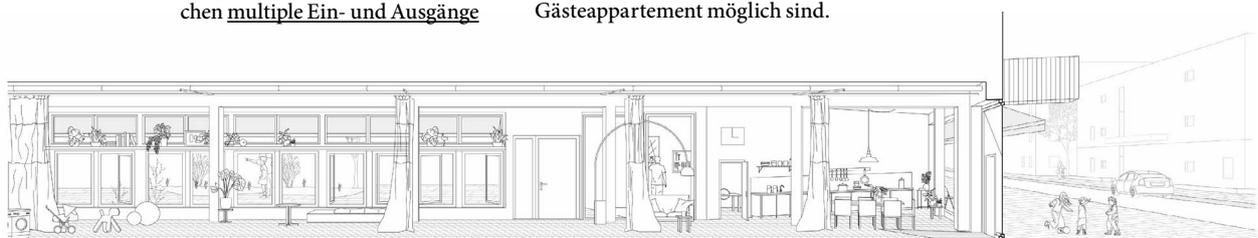
Doppelflügeltüren im Erschließungskern schaffen Verbindungen und ermöglichen das Zusammenschalten von Gewerbe und Gemeinschaftsbereich z. B. für Workshops.

INFRASTRUKTUR

Im Hinblick auf mögliche Nutzungsvarianten im Erdgeschoss war eine Vorrüstung der technischen Infrastruktur wichtig. Für die ursprünglich geplante Werkstatt wurde ein den technischen Anforderungen entsprechend dimensionierter Lüftungsschacht realisiert. Die Elektroleitungen wurden leicht zugänglich und sichtbar in Kabeltrassen verlegt. In den Fertigteilunterzügen wurden Perforationen für eventuell notwendige Leitungsdurchführungen vorgesehen.

ERSCHLIESSUNG

An der Elisabeth-Mann-Borgese-Straße befindet sich der Haupteingang mit Zugang zur Gemeinschaftshalle, von der aus die Briefkästen und der Erschließungskern mit den beiden Treppenhäusern zu erreichen sind. In der Gemeinschaftshalle verteilen sich, ähnlich wie in einer Lobby, die Wege der Nutzer und Nutzerinnen. Zusätzlich kann die Gemeinschaftshalle über Nebeneingänge vom Hof aus betreten werden. Die Gewerberäume hingegen sind für den Publikumsverkehr ausschließlich über Eingänge an der Heinrich-Böll-Straße zu betreten. Innerhalb des Gebäudes sind die Gewerberäume ebenfalls an den Erschließungskern und die Treppenhäuser angebunden.



Schnittperspektive durch Gemeinschaftshalle

Quelle: Leibniz Universität Hannover/gezeichnet von Jana Schuck

HERAUSFORDERUNGEN

„Da begann das große Zittern“

(Markus Sowa, Vorstand Koogro, zur Absage des anvisierten Gewerbemieters, Kolloquium am 10.12.2021)



Eingang und Fenster zur Gemeinschaftsküche

Foto: Stadtunterbau

BAUHERRENROLLE

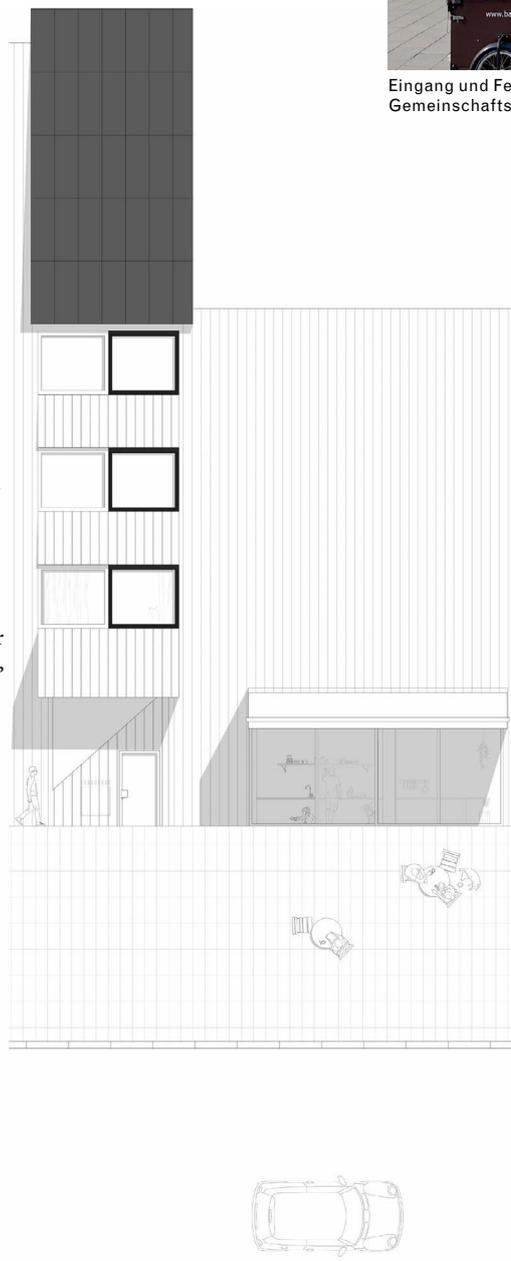
Eine Gruppe von Architektinnen und Architekten startet eine Initiative und entwickelt „Thesen für einen besseren Wohnungs- und Städtebau in München und anderswo“, zu deren Umsetzung sie in die Bauherren-Rolle wechseln und eine Genossenschaft gründen.

ANSCHUBFINANZIERUNG

Nach Erhalt des Zuschlags für das Grundstück in München-Riem, war es für die Genossenschaft schwierig, die Anlaufphase des Projekts und die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs ohne externe Unterstützung zu finanzieren, da ohne eine konkrete Planung weder Banken noch zukünftige Genossenschaftsmitglieder bereit waren, das Bauvorhaben vorzufinanzieren.

STÄDTEBAULICHES LEITBILD

Die Planungen für die Messestadt München-Riem aus den 1990er Jahren sahen eine locker bebaute, ökologisch orientierte Siedlungsstruktur mit Nahversorgung in einem zentralen Einkaufszentrum vor. Dies widersprach dem Leitbild der kompakten, nutzungsgemischten Stadt, aber auch den Zielen der Genossenschaft Kooperative Großstadt, die dicht, nutzungsgemischt



Ansicht Eingangsfassade mit Aufsicht des daran anschließenden Freiraums

und großstädtisch bauen will. Dies führte immer wieder zu Konflikten mit der von der Stadt eingesetzten Beratergruppe Stadtgestaltung und Ökologie, die keine Abweichungen vom B-Plan zulassen wollte.

STADTEIL-WERKSTATT

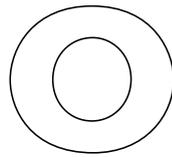
Eine Nichtwohnnutzung im Erdgeschoss war für das Projekt von großer Bedeutung. Nachdem die ursprünglich favorisierte Erdgeschossnutzung, eine (Ausbildungs-) Holzwerkstatt als soziales Projekt und Schnittstelle zur Nachbarschaft, in Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) nicht realisiert werden konnte, mussten alternative Lösungen und Rückfalloptionen entwickelt werden.

GENOSSENSCHAFTS-EINLAGE

Für die Genossenschaft war es entscheidend, eine Gewerbemieterin zu finden, die in der Lage ist, die Genossenschaftseinlage von 1.200 €/m² und die monatliche Gewerbemiete von 9 €/m² aufzubringen.

Quelle: Leibniz Universität Hannover/ gezeichnet von Jana Schuck

ERKENNTNISSE

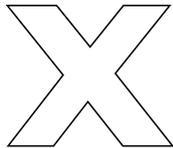


ORGWARE

- + In den Grundsätzen zum Bauen der Genossenschaft wurde die vertikale Mischung im Gebäude von Anfang an thematisiert und begründet, sodass Räume für Jugendtreffs, eine Stadtteilwerkstatt oder Musikproberäume etc. im Erdgeschoss des San Riemo von den zukünftigen Genossenschaftsmitgliedern nicht infrage gestellt wurde.
- Die Anlaufphase des Projekts, einschließlich der Durchführung eines Realisierungswettbewerbs, konnte die neu gegründete Genossenschaft nur mit Hilfe eines Münchner Architekten stemmen, der als Genossenschaftsmitglied freiwillige Anteile in der Höhe von 100.000 € zeichnete.
- Der Suffizienzansatz mit einer Reduzierung der Wohnfläche pro Person in den Wohngeschossen und der Auslagerung von Wohnfunktionen in die Gemeinschaftshalle im Erdgeschoss sollte zur Finanzierung der Halle beitragen. Aufgrund von Grundrisszwängen und der Einsparung eines dritten Treppenhauses konnte das selbst gesteckte Ziel nicht erreicht werden.
- Der genaue Flächenbedarf für Gemeinschaftsräume war im Vorhinein schwer abzuschätzen. Die Flächen sollten so geplant werden, dass bei einem Überangebot an Gemeinschaftsräumen diese leicht abgegeben und vermietet werden können, um unnötig hohe finanzielle Belastungen durch Umlagen zu vermeiden.
- Eine neue Genossenschaft hat in der Regel keinen finanziellen Spielraum für die Finanzierung von Gewerberäumen, da sie nur über Kapital aus nutzungsbezogenen Pflichtanteilen verfügt. Je größer der Anteil an freien, nicht nutzungsbezogenen Anteilen, durch neue Mitglieder wird, desto größer wird der finanzielle Spielraum für die Finanzierung. Mit zusätzlichem Eigenkapital kann die Genossenschaft Gewerberäume bauen, ausbauen und vermieten.

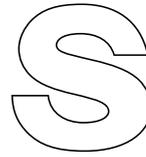
„Der Standort innerhalb der Wohnsiedlung München-Riem ist für handwerkliche Betriebe nicht attraktiv.“

(Markus Sowa: Kolloquium am 10.12.2021)



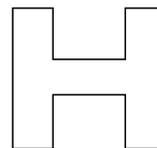
EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN

- + Mit der Gründung der Genossenschaft ist es einer Gruppe von Architektinnen und Architekten gelungen, ein Projekt mit Erdgeschossnutzung und innovativer Typologie im Rahmen des Münchner Fördermodells für Genossenschaften zu realisieren.
- Die angestrebte geringe Bebauungsdichte und die fast ausschließlich auf das Wohnen ausgerichtete Siedlungsstruktur in München widersprechen den Zielen der Genossenschaft, die eine urbane und gemischt genutzte Bebauung verfolgt.
- Die geplante Realisierung einer Stadtteilwerkstatt als Erdgeschossnutzung wurde dadurch erschwert, dass die Lokalbaukommission der Stadt München keine Anlieferung von der Straße, sondern nur innerhalb des Gebäudes zulassen wollte, was die Wirtschaftlichkeit des Betriebes aufgrund des Flächenverlustes in Frage stellen würde.



„EG-Nutzung ist Spezialwissen und muss genauso sorgfältig geplant und entwickelt werden, wie z. B. die Entwässerung der Stadt, die von spezialisierten Fachplanern und Fachplanerinnen geplant werden.“

(Markus Sowa: Kolloquium am 10.12.2021)



SOFTWARE

- + Durch das Auslagern von Wohnfunktionen in die Gemeinschaftshalle im Erdgeschoss werden neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens etabliert und der Stadtraum aktiviert.
- + Die Einrichtung der Gemeinschaftshalle war ein kooperativer Prozess von Architekten und Architektinnen, Bewohnerschaft und Genossenschaft, der bis heute anhält.
- + Eine gemeinsam genutzte Mobilitätsstation und die Gästeapartments fördern den Austausch und die Kommunikation mit den Projekten von WAGNIS und WOGENO.
- Der inhaltliche Ansatz einer Stadtteilwerkstatt als soziales Projekt in Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) war am konkreten Standort nicht tragfähig. Der Standort innerhalb der Wohnsiedlung München-Riem ist für Handwerksbetriebe unattraktiv.
- Nach dem Abspringen der Arbeiterwohlfahrt (AWO) mussten unterschiedliche Szenarien als Rückfalloption für das Erdgeschoss entwickelt und getestet werden, dazu gehörte auch studentisches Wohnen im Erdgeschoss.

HARDWARE

- + Aufgrund der flexiblen Gebäudestruktur mit technischer Aus- und Vorrüstung der Infrastruktur, wie zum Beispiel der Vorrüstung von Lüftungsschächten, sind künftig auch andere Nutzungsszenarien im Erdgeschoss denkbar. Das betrifft die Größe und mögliche Unterteilung der Einheiten sowie die Schaltmöglichkeiten zwischen den Gewerberäumen und der Gemeinschaftshalle.



Blick von der Gemeinschaftshalle in den Hof (links) und auf die Elisabeth-Mann-Borgese-Straße (rechts)

Foto: Stadtunterbau



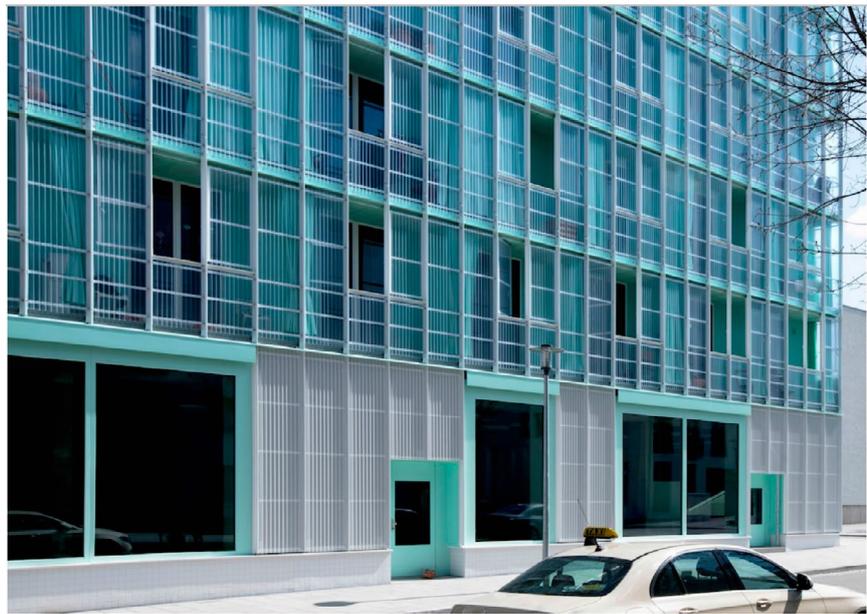
San Riemo mit Blick in die Gemeinschaftsküche (links)

Foto: Stadtunterbau



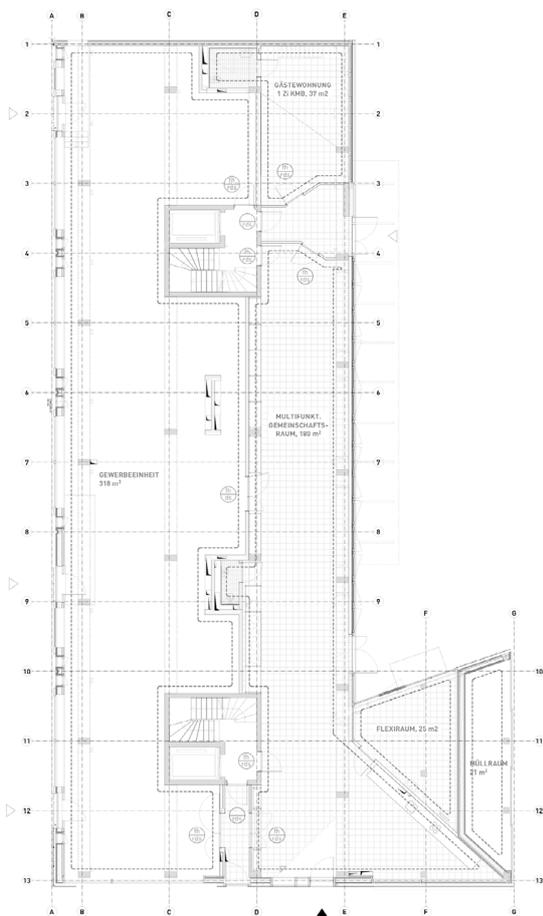
Hoffassade und Hoftopografie

Foto: Stadtunterbau



Fassade entlang der Heinrich-Böll-Straße

Foto: Florian Summa



Erdgeschoss

Quelle: Summacumfemmer Architekten/
Büro Juliane Greb

QUELLEN

- Koogro – Kooperative Großstadt eG (2017): Wettbewerbsauslobung! San Riemo. Offener einphasiger Realisierungswettbewerb. Ein forschendes Bauprojekt zum genossenschaftlichen Wohnen in der Messestadt Riem. <https://kooperative-grossstadt.de/wp-content/uploads/2024/01/170407-Auslobung-gesamt-xs.pdf> (abgerufen am 06.03.2023).
- Koogro – Kooperative Großstadt eG (2020): Satzung_V5 vom 20.07.2020. https://kooperative-grossstadt.de/wp-content/uploads/2020/12/KOOGRO_Satzung_V5_200720.pdf (abgerufen am 06.03.2023).
- PLAN (Planungsreferat) München HA II/35, HA II/5 vertr. durch MRG Maßnahmenträger München-Riem GmbH (Hg.) (2003): Ökologische Bausteine Teil II. Gebäude und Freiraum. 2. Auflage Juli 2003, pdf.
- PLAN – Planungsreferat München HA II/32 P, HA II/53 (Hg.) (2014): Satzungstext zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2065 der Landeshauptstadt München vom 12.08.2014. https://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/t_8854_2065.pdf (abgerufen am 03.06.2023).

Mitwirkende

Autorinnen und Autoren

Quednau, Andreas, Leibniz Universität Hannover
Müller, Sabine, Oslo School of Architecture and Design
Buchholz, Antje, BARarchitekten (Berlin)
Patzak-Poor, Jürgen, BARarchitekten (Berlin)
Kapitola, Ina-Marie, Leibniz Universität Hannover
Hartmann, Gunnar, Leibniz Universität Hannover

Weitere Mitwirkende

Fachkolloquien und Gastbeiträge
Borret, Kristiaan, Stadtbaumeister (Brüssel)
Foidl, Andreas, Belius (Berlin)
Hofer, Andreas, Intendant IBA2027 (Stuttgart)
Nutz, Claudia, nutzeffekt (Wien)
Temel, Robert, Architektur- und Stadtforscher (Wien)

Auftaktkolloquium

Heiß, Susanne, ifau Architekten (Berlin)
Kortemeyer, Henrike, EM2N Architekten (Berlin)
Schmidt, Christoph, ifau Architekten (Berlin)
Sowa, Markus, Aufsichtsratsvorsitzender der Genossenschaft Kooperative Großstadt, (München)
Streeruwitz, Lina, StudioVlayStreeruwitz Architekten (Wien)
Vlay, Bernd, StudioVlayStreeruwitz Architekten (Wien)

Gastvorträge im Rahmen des Seminars

Greb, Juliane, „San Riemo“, Architektin
Forlati, Silvia, „Mischung: Possible!“, Forschungsprojekt der TU Wien

Fachwerkstatt

Braun-Feldweg, Benita, Architektin, Projektentwicklerin und Bauherrin Metropolenhaus II (Berlin)
Gebauer, Sandra, Projektleiterin der Gundlach Bau- und Immobiliengesellschaft (Hannover)
Kumberger, Urs, Architekt, Mitbegründer von Teleinternetcafe (Berlin) und Gründungsmitglied der Genossenschaft Das große kleine Haus (München)
Robotham, David, Stadtsoziologe und Projektmanager der Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz eG (Berlin)
Rudolf, Sacha, Architekt und Projektleiter der IBA 2027 (Stuttgart)
Spars, Guido, Gründungsdirektor der Bundesstiftung Bauakademie (Berlin) und Professor für Ökonomie des Planens & Bauens, Bergische Universität Wuppertal
Temel, Robert, Architektur- und Stadtforscher und Verfahrensorganisator Sonnwendviertel Ost (Wien)
Thiesen, Claudia, Architektin und Vorstandsmitglied mehrerer Wohnbaugenossenschaften, u. a. mehr als wohnen und Kraftwerk1 (Zürich)
Zoller, Doris, Geschäftsführerin der Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG (München) und Autorin von „Herausforderung Erdgeschoss“, 2014 und „Schnittstelle Erdgeschoss“, 2016

PROJEKTBEICHTIGUNGEN UND GESPRÄCHE MIT PROJEKTBETEILIGTEN

Paris 09.06.2022

Archipélia Social Center

Interview mit Sami Aloulou, Architecte associé von Septembre Architecture & Urbanisme und Führung durch das Archipélia Social Center in Paris.

Brüssel 23./24.06.2022 und 16.06.2023

NovaCity

Besichtigung des Projekts NovaCity in Anderlecht, Brüssel; Führung und Gespräch mit Laura Janssens, Projektleiterin, Bogdan & van Broek Architekten und Cedric Wulleman, Account Manager, citydev.brussels

Interview mit Geraldine Lacasse zum Konzept der Produktiven Stadt, Team Stadsbouwmeester (Brüssel)

Wien 06.–10.07.2022

Seestadt-Aspern

Interview mit Peter Hinterkörner, Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 Aspern Development AG, und Theresa Morandini, Stadtteilmanagement

Quartier Sonnwendviertel Ost und Quartiershaus MIO

Interview mit Peter Roitner, Obmann Genossenschaft Heimbau, und Hermann Koller, Vorstandsmitglied Genossenschaft Heimbau; Gespräch mit Ernst Gruber, Belegungsmanagement, Büro wohnbund:consult

Wohnprojekt Wien, Wien

Führung und Gespräch mit Markus Zilker, Geschäftsführer einsundeins Architekten, Wien

Nordbahnhofquartier

Führung mit Lina Streeruwitz und Bernd Vlay, Studio VlayStreeruwitz, Architektinnen und Architekten des Masterplans für das Nordbahnhofquartier „Freie Mitte – Vielseitiger Rand“

München 21.10.2022

RIO, München-Riem, Wagnis Wohnungsbaugenossenschaft

Führung und Gespräch mit Angelika Zwingel, Architektin, und Lena Skublics, wogeno

San Riemo, München-Riem, Genossenschaft Kooperative Großstadt

Führung und Gespräch mit Mathias Lahmann, Reem Almannai und Florian Fischer, Bewohnerinnen und Bewohner

Zürich 16.–19.11.2022

Hunziker Areal, Zürich-Leutschenbach

Führung und Gespräch mit Claudia Thiesen, Vorstandsmitglied der Genossenschaft mehr als wohnen

Gespräch mit Maresa Kuhn vom Büro Fischer Immobilien

Gespräch mit Anne Kästle und Dan Schürch, Duplex Architekten (Projekte Hunziker Areal und Glasi-Quartier)

Zollhaus, Genossenschaft Kalkbreite

Führung und Gespräch mit Philipp Fischer, Enzmann Fischer Architekten, und Jonathan Kischkel, Geschäftsführung Genossenschaft Kalkbreite

Stadtplanung Zürich

Gespräch mit Simon Keller, Projektleiter Stadtentwicklung, und Claudia Neun, Leiterin Abteilung Stadtraum, Stadt Zürich

Quartier Zwicky Süd, Dübendorf

Gespräch mit Claudia Thießen, Gesamtleitung Siedlung Zwicky Süd, Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Berlin 25.11.2022 und 17.02.2023

Metropolenhaus II (25.11.2022)

Gespräch mit Benita Braun-Feldweg, Entwicklerin und Architektin Metropolenhaus II, Betreiberin der Plattform feldfünf

Spreefeld (17.02.2023)

Gespräch mit Angelika Drescher, Die Zusammenarbeiter und Vorstand Genossenschaft Spreefeld Berlin

Barcelona 10.04.2023

La Borda

Führung und Gespräch mit Cristina Gamboa, Lacol, Bewohnerin und Architektin

Kurzbiografien

Prof. Andreas Quednau

Andreas Quednau (*1967) ist Architekt und seit 2015 Professor für Städtebauliches Entwerfen an der Leibniz Universität Hannover. Er ist Gründungspartner und Mitinhaber von SMAQ Architektur und Stadt sowie Co-Autor der Bücher „Charter of Dubai – A Manifesto for Critical Urban Transformation“ (Jovis: Berlin 2012) und „Giraffes, Telegraphs and Hero of Alexandria – Urban Design by Narration“ (Ruby Press: Berlin 2016). Zu seinen wichtigsten Auszeichnungen zählt der Deutsche Architekturpreis 2021. Seine Forschungsschwerpunkte betreffen architektonisch-städtebauliche Fragestellungen zur nachhaltigen Entwicklung urbaner Räume.

Prof. Sabine Müller

Sabine Müller (*1969) ist Architektin und seit 2015 Professorin am Institut für Urbanismus und Landschaft der Oslo School of Architecture and Design. Sie ist Gründungspartnerin und Mitinhaberin von SMAQ Architektur und Stadt sowie Co-Autorin der Bücher „Charter of Dubai – A Manifesto for Critical Urban Transformation“ (Jovis: Berlin 2012) und „Giraffes, Telegraphs and Hero of Alexandria – Urban Design by Narration“ (Ruby Press: Berlin 2016). Zu ihren wichtigsten Auszeichnungen zählt der Deutsche Architekturpreis 2021. Ihre Forschungsschwerpunkte betreffen die Wechselwirkungen von Städtebau und Landschaft.

Antje Buchholz

Antje Buchholz (*1967) ist Architektin und Mitbegründerin von BARarchitekten. Sie ist Mitherausgeberin des Buchs „Ludwig Leo Ausschnitt“ (AA Publications: London 2015) und Autorin des Films „Ludwig Leo Werkfilm“ (2019). Sie war Gastprofessorin an der DIA Graduate School of Architecture in Dessau (2016–2019). Zu ihren wichtigsten Auszeichnungen gehören der Deutsche Bauherrenpreis (2011) für das Projekt Oderberger Str. 56 und der Rompreis der Deutschen Akademie Rom Villa Massimo. Ihr Interesse in Forschung und Praxis gilt architektonischen Fragen zur Wechselwirkung von Gebautem und Sozialem.

Jürgen Patzak-Poor

Jürgen Patzak-Poor (*1959) ist Architekt und Mitbegründer von BARarchitekten. Er ist Mitherausgeber des Buchs „Ludwig Leo Ausschnitt“ (AA Publications: London 2015). Er war Lecturer in Architecture an der University of Ulster, Belfast (2003–2006) und der Oxford Brooks University (2000–2002). Zu seinen wichtigsten Auszeichnungen gehört der Deutsche Bauherrenpreis (2011) für das Projekt Oderberger Str. 56. Sein Schwerpunkt in Forschung und Praxis gilt der Frage, inwieweit Architektur die Ausbildung von sozialen und ökonomischen Netzwerken unterstützen kann.

Ina-Marie Kapitola

Ina-Marie Kapitola (*1980) ist Architektin und war wissenschaftliche Mitarbeiterin für Städtebauliches Entwerfen an der Leibniz Universität Hannover (2017–2024). Sie ist Gründungspartnerin der Künstlergruppe Gikama und des Architekturkollektivs SPOT und arbeitet an der Schnittstelle zwischen forschungsbasierter Stadtentwicklung und Architektur. Nach dem Studium der Architektur in Düsseldorf und London richtete sie ihren Fokus auf die Erforschung kollektiver Wohnformen und Mischnutzung.

Dr. Gunnar Hartmann

Gunnar Hartmann (*1972) ist Architekt, Mitbegründer des Verlags New Dialogues sowie Autor, Co-Autor und Herausgeber der Publikationen „Disease and the City – The Architecture of Medical Practice“ (Humboldt-Universität: Berlin 2015), „Energie zyklisch denken“ (tredition: Hamburg 2018) und „Intersecting“ (New Dialogues: Berlin 2021). Er war Gastprofessor an der HTW Chur (2005–2009), an der DIA Graduate School of Architecture (2007–2018) und an der Saints Cyril und Methodius Universität in Skopje (2018, 2022). Seine Forschungsschwerpunkte umfassen integrative Stadtplanung, insbesondere Fragen der Gesundheitsversorgung.

Abbildungsverzeichnis

FALLSTUDIEN

S.8 Aufbau der Fallstudien | Quelle: eigene Darstellung

SEESTADT ASPERN

S.9 Strukturplan Seestadt Aspern | Quelle: eigene Darstellung

Maria-Tusch-Straße, Sockelzone-Erweiterung mit integrativen Betrieben | Foto: Stadtunterbau

S.10 Sockelzonen mit unterschiedlichen Managementstrukturen | Quelle: eigene Darstellung basierend auf Plan zur Übersicht der unterschiedlich programmierten Erdgeschosszonen in Aspern/Wien 3420 Aspern Development AG. In: Novotny, M., 2020: Shoppen nach Plan. Bauwelt 26/2020-Stadtbauwelt 228: 45.

S.11 Seeparkquartier – Rahmenbedingungen (2015) | Quelle: Wien 3420 Aspern Development AG

S.14 Pionierquartier Maria-Tusch-Straße, Holzwohnbau – Sockelzone-Erweiterung | Foto: Stadtunterbau

S.15 Ausschnitt Leitplan Pionierquartier (2011) | Quelle: Wien 3420 Aspern Development AG/ Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.), 2011: Die Instrumente des Städtebaus, Vision und Wirklichkeit, aspern Seestadt Citylab Report. 2., überarbeitete Ausgabe: 95.

S.17 Seeparkquartier Eva-Marie-Mazzucco-Platz – Ladenlokal | Foto: Stadtunterbau

S.18 Wangari-Maathai-Platz – Sockelzone-Erweiterung | Foto: Stadtunterbau

S.19 Pionierquartier Janis-Joplin-Promenade – Sockelzone-Erweiterung | Foto: Stadtunterbau

S.20 Maria-Tusch-Straße – Sockelzone-Geschäft mit Café/ Bäckerei | Foto: Stadtunterbau

S.21 Seeparkquartier Simone-de-Beauvoir-Platz – Kombination Sockelzone-Geschäft und Sockelzone-Erweiterung | Foto: Stadtunterbau

SONNWENDVIERTEL OST

S.23 Strukturplan Sonwendviertel Ost und Lage am neuen Wiener Hauptbahnhof | Quelle: eigene Darstellung

S.24 Flächen mit besonderen Anforderungen an die Erdgeschosszone | Quelle: eigene Darstellung

S.25 Masterplan (Version P) nach dem kooperativen Planungsverfahren | Quelle: ÖBB-Immobilienmanagement
Übersicht der Grundstücksverwertung | Quelle: ÖBB-Immobilienmanagement

S.26 Baugruppenprojekt „Loft Living“ – Stadtloggia mit Sitzmöglichkeiten für Bioladen mit Mittagstisch an der Bloch-Bauer-Promenade | Foto: Stadtunterbau

S.30 Bloch-Bauer-Promenade | Foto: Stadtunterbau

S.32 Bloch-Bauer-Promenade/Watzlawickweg | Foto: Kurt Hoerbst

S.33 Baugruppenprojekt „Bikes and Rails“ – Vorzone des Fahrradladens mit Reparaturwerkstatt | Foto: Stadtunterbau

S.35 Arkade mit angrenzenden Fahrradabstellräumen an der Bloch-Bauer-Promenade | Foto: Stadtunterbau

Baugruppenprojekt „Gleis 21“, Querverbindung zwischen Promenade und Park | Foto: Stadtunterbau

S.36 Zentraler Quartiersplatz an der Kreuzung von Bloch-Bauer-Promenade und Sissy-Löwinger-Weg | Foto: Stadtunterbau

S.38 Baugruppenprojekt „Gleis 21“ – öffentliches Bücherregal und angrenzender Tiefhof einer Musikschule an der Bloch-Bauer-Promenade | Foto: Stadtunterbau

S.39 Östliche Quartierskante zu den Bahngleisen mit Hochgarage | Foto: Stadtunterbau
Luftbild, Sonnwendviertel Ost im Bau | Quelle: Stadt Wien/Foto: Christian Fürthner. Zugriff: <https://www.wien.gv.at/spezial/vonoben/>

S.40 Westliche Quartierskante zum Helmut-Zilk-Park, Baugruppenprojekt „Gleis 21“ mit Gemeinschaftsatelier und Quartierscafé | Foto: Stadtunterbau
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mit ausgewiesenen Flächen der Stadtsockelzone (gelb) | Quelle: Stadt Wien, Magistratsabteilung 21, bearbeitet durch Stadtunterbau

HUNZIKER AREAL

S.41 Tortendiagramm | Quelle: eigene Darstellung
Strukturplan Hunziker Areal und Lage in Leutschenbach | Quelle: eigene Darstellung

S.42 Nutzungsverteilung im Erdgeschoss | Quelle: eigene Darstellung, basierend auf Plan zur Nutzungsverteilung Erdgeschoss von ARGE Duplex Architekten/Futurafrosch/Müller Illien Landschaftsarchitekten
Hunzikerplatz | Foto: Stadtunterbau

S.43 Erdgeschoss | Quelle: ARGE Duplex Architekten/Futurafrosch/Müller Illien Landschaftsarchitekten

S.45 Blick in Gasse | Foto: Stadtunterbau
Erdgeschossiges Wohnen | Foto: Stadtunterbau

S.46 Erdgeschoss in Richtung Riedgrabenweg | Foto: Stadtunterbau

S.50 Öffentlicher Platz in Richtung Riedgrabenweg | Foto: Stadtunterbau

S.51 Allmendgärten | Foto: Stadtunterbau
Pocket Platz | Foto: Stadtunterbau
Kindergarten mit Spielplatz | Foto: Stadtunterbau

S.52 Schwarzes Brett für das Quartier | Foto: Stadtunterbau
Erdgeschossiges Wohnen | Foto: Stadtunterbau

ZWICKY SÜD

S.53 Tortendiagramm | Quelle: eigene Darstellung
Strukturplan Zwicky Süd und Lage in Dübendorf | Quelle: eigene Darstellung

S.54 Nutzungsverteilung | Quelle: eigene Darstellung
Binnenraum mit Gewerbeeinheiten im zweigeschossigen Hallentyp | Foto: Stadtunterbau

S.55 Südwestliche Bebauungskante (Haus 1) von Zwicky Süd mit Überlandstraße und Hochbahn | Foto: Stadtunterbau

S.59 Binnenraum mit Ateliereinheiten im zweigeschossigen Hallentyp | Foto: Stadtunterbau

S.60 Schnittperspektive durch den zweigeschossigen Hallentyp | Quelle: Leibniz Universität Hannover, Institut für Entwerfen und Städtebau/gezeichnet von Thore Burmeister

S.62 Zweigeschossiger Hallentyp mit Wohn-/Arbeitsateliers | Foto: Stadtunterbau

S.64 Bistro am torartigen Eingang an der Neugutstraße | Foto: Stadtunterbau

S.65 Südliche Kante zum Chriesbach | Foto: Stadtunterbau

S.66 Freisitz erdgeschossiger Wohnung in Richtung Chriesbach | Foto: Stadtunterbau
Nördliche Kante an der Neugutstraße | Foto: Stadtunterbau

ZOLLHAUS

- S.67 Tortendiagramm | Quelle: eigene Darstellung
Lageplan Zollhaus | Quelle: eigene Darstellung
- S.68 Nutzungsverteilung | Quelle: eigene Darstellung
Erdgeschoss | Quelle: Enzmann Fischer Architekten
- S.71 Eingang Haus A und Zugang zum Forum |
Foto: Stadtunterbau
- S.73 Restaurant mit Außenterrasse an angrenzender
Bahnunterführung | Foto: Stadtunterbau
- S.75 Erdgeschoss entlang der Zollstraße mit Blick auf das
Foodcluster | Foto: Stadtunterbau
Anlieferung an der Zollstraße | Foto: Stadtunterbau
- S.76 Aufgang von der Zollstraße auf die Gleisterrasse |
Foto: Stadtunterbau
Schnittperspektive durch Eingang Haus A, Forum
und Gleiscafé | Quelle: Leibniz Universität Hannover,
Institut für Entwerfen und Städtebau/gezeichnet von
Stina Wellmann
- S.77 Gleiscafé auf dem Niveau der Gleisterrasse mit Blick
auf die Europaallee | Foto: Stadtunterbau
- S.78 Ansicht Gebäude mit Aufsicht des daran
anschließenden Freiraums | Quelle: Leibniz Universität
Hannover, Institut für Entwerfen und Städtebau /
gezeichnet von Stina Wellmann

SPREEFELD

- S.79 Tortendiagramm | Quelle: eigene Darstellung
Lageplan Spreefeld an der Spree | Quelle: eigene
Darstellung
Zufahrtsstraße Wilhelmine-Gemberg-Weg mit
Optionsraum in Haus 1 | Foto: Stadtunterbau
- S.80 Nutzungsverteilung | Quelle: eigene Darstellung
Optionsraum in Haus 2 mit provisorischer Fassade im
Selbstbau | Foto: Michael von Matuschka
- S.83 Aufbau der WEG Spreefeld | Quelle: eigene
Darstellung
- S.84 Durchlässiger Binnenraum | Foto (oben):
Stadtunterbau Foto (unten): Ute Zscharnt
- S.85 Erdgeschoss Haus 2 mit Mezzanin | Quelle: carpaneto/
fatkoehl/BARarchitekten
Als Werkstatt genutzter Optionsraum in Haus 1 |
Foto: Michael von Matuschka
Veranstaltungsraum mit angegliederter Cateringküche
im Optionsraum von Haus 3 | Foto: Andrea Kroth
- S.86 Öffentliche Durchwegung | Quelle: carpaneto/
fatkoehl/BARarchitekten
- S.87 Büro im Erdgeschoss mit Mezzaningeschoss, Haus 3 |
Foto: Genossenschaft Spreefeld
Workshop im Optionsraum von Haus 2 |
Foto: Genossenschaft Spreefeld
- S.88 Ansicht Gebäude mit Aufsicht des daran
anschließenden Freiraums | Quelle: Leibniz Universität
Hannover, Institut für Entwerfen und Städtebau /
gezeichnet von Hanna Bederke
- S.89 Gebäudestruktur | Quelle: carpaneto/fatkoehl/
BARarchitekten
- S.90 Öffentlicher Uferweg flankiert von Optionsraum in
Haus 2 | Foto: Stadtunterbau
Rückwärtige Erschließung der Büros in Haus 1 |
Foto: Stadtunterbau
Optionsraum in Haus 3 mit angrenzendem öffentlichem
Uferweg | Foto: Stadtunterbau
Schnittperspektive durch Optionsraum von Haus 3
mit Spreeufer | Quelle: Leibniz Universität Hannover,
Institut für Entwerfen und Städtebau /gezeichnet von
Hanna Bederke

NOVACITY

- S.91 Tortendiagramm | Quelle: eigene Darstellung
Lage von NovaCity Brüssel-Anderlecht | Quelle:
eigene Darstellung
Erdgeschoss | Quelle: Bogdan & Van Broeck
- S.92 Nutzungsverteilung | Quelle: eigene Darstellung
Produktive Gasse | Foto: Laurian Ghinitoiu
- S.94 Gebietskategorien | Quelle: geodata.environment.
brussels/leefmilieu.brussels
[https://geodata.environment.brussels/client/
view/18339ee3-22f5-49ad-9055-90f2b7f6af27](https://geodata.environment.brussels/client/view/18339ee3-22f5-49ad-9055-90f2b7f6af27)
Lärmzonen mit Immissionsrichtwerten in dB(A) und
Zeitperioden | Quelle: leefmilieu.brussels
[https://leefmilieu.brussels/pro/wetgeving/
verplichtingen-en-vergunningen/ingedeelde-
inrichtingen-verplichtingen-inzake-
geluidsemissie?view_pro=1&view_school=1](https://leefmilieu.brussels/pro/wetgeving/verplichtingen-en-vergunningen/ingedeelde-inrichtingen-verplichtingen-inzake-geluidsemissie?view_pro=1&view_school=1)
- S.97 Übersicht Nutzungen | Quelle: Bogdan & Van Broeck
Werkstatthalle mit Mezzaningeschoss |
Foto: Stadtunterbau
- S.99 Werkstatteinheiten zur Promenadenseite |
Foto: Stadtunterbau
- S.100 Produktive Gasse | Foto: Stadtunterbau
- S.101 Produktion im Erdgeschoss an der Promenade |
Foto: Stadtunterbau
- S.102 Schnittperspektive durch den Werkstattsockel und
die produktive Gasse | Quelle: Leibniz Universität
Hannover, Institut für Entwerfen und Städtebau/
gezeichnet von Carolina Monroy

METROPOLENHAUS II

- S.103 Tortendiagramm | Quelle: eigene Darstellung
Lage Metropolenhaus II im Quartier am ehemaligen
Blumengroßmarkt | Quelle: eigene Darstellung
- S.104 Nutzungsverteilung | Quelle: eigene Darstellung
Metropolenhaus am Fromet-und-Moses-Mendelssohn-
Platz | Foto: Sebastian Wells
- S.106 Konzeptschnitt Metropolenhaus | Quelle: bfstudio-
architekten
- S.108 Schwellenloser Übergang von innen nach außen |
Foto: Sebastian Wells
- S.109 Kontinuität zwischen Erdgeschossflächen und
Platzfläche | Quelle: bfstudio-architekten
- S.111 Durch den Verein feldfünf kuratierter, nicht
kommerzieller Projektraum | Foto: Sebastian Wells
Zonierte Platzfläche als Erweiterung der
Erdgeschossnutzungen | Foto: Sebastian Wells
- S.112 Durch den Verein feldfünf kuratierter, nicht
kommerzieller Projektraum | Foto: Sebastian Wells
Schnittperspektive durch den Projektraum mit
Übergang zum Platz | Quelle: Leibniz Universität
Hannover, Institut für Entwerfen und Städtebau/
gezeichnet von Thore Burmeister
- S.113 Erdgeschossgrundriss | Quelle: bfstudio-architekten
- S.114 Metropolenhaus II am Fromet-und-Moses-
Mendelssohn-Platz | Quelle: Foto: Sebastian Wells

MIO

- S.115 Tortendiagramm | Quelle: eigene Darstellung
Lage des MIO im Sonnwendviertel Ost | Quelle: eigene Darstellung
Ansicht MIO von der platzartigen Aufweitung am Sissy-Löwinger-Weg | Foto: Bruno Klomfar
- S.116 Nutzungsverteilung | Quelle: eigene Darstellung
Überdachte Vorzone der Kleinstläden an der Bloch-Bauer-Promenade | Foto: Stadtunterbau
- S.117 Lageplan | Quelle: eigene Darstellung
- S.121 Ansicht Gebäude mit Aufsicht des daran anschließenden Freiraums | Quelle: Leibniz Universität Hannover, Institut für Entwerfen und Städtebau/ gezeichnet von Kim Ohlmer
- S.123 Überdachte Vorzone der Kleinstläden | Foto: Stadtunterbau
Schnittperspektive durch Kleinstladen sowie Büro und Gemeinschaftsraum im 1.OG | Quelle: Leibniz Universität Hannover, Institut für Entwerfen und Städtebau/gezeichnet von Kim Ohlmer
- S.124 Stadtloggia mit geöffneten Faltelementen | Quelle: Foto: Bruno Klomfar
1. Obergeschoss | Quelle: StudioVlaySteeruwitz
Erdgeschoss | Quelle: StudioVlaySteeruwitz
- S.125 Kleinstläden | Fotos: StudioVlayStreeruwitz
- S.127 Gebäude an der platzartigen Aufweitung | Foto: Stadtunterbau
Gebäudeschnitt | Quelle: StudioVlaySteeruwitz
- S.128 Laubengerschließung | Foto: Stadtunterbau
Vorplatz mit Fahrradständern | Foto: Stadtunterbau

SAN RIEMO

- S.129 Tortendiagramm | Quelle: eigene Darstellung
Lage in München-Riem | Quelle: eigene Darstellung
Ansicht San Riemo von der Elisabeth-Mann-Borgese-Straße | Foto: Stadtunterbau
- S.130 Nutzungsverteilung | Quelle: eigene Darstellung
Gemeinschaftshalle | Foto: Stadtunterbau
- S.131 Open-Table-Veranstaltung der Kooperative Großstadt am 09.01.2016 | Foto: Koogro
- S.135 Eingangsbereich von der Gemeinschaftshalle aus gesehen | Foto: Stadtunterbau
- S.136 Schnittperspektive durch Gemeinschaftshalle | Quelle: Leibniz Universität Hannover, Institut für Entwerfen und Städtebau/gezeichnet von Jana Schuck
- S.137 Eingang und Fenster zur Gemeinschaftsküche | Foto: Stadtunterbau
Ansicht Eingangsfassade mit Aufsicht des daran anschließenden Freiraums | Quelle: Leibniz Universität Hannover, Institut für Entwerfen und Städtebau/ gezeichnet von Jana Schuck
- S.139 Blick von der Gemeinschaftshalle in den Hof (links) und auf die Elisabeth-Mann-Borgese-Straße (rechts) | Foto: Stadtunterbau
San Riemo mit Blick in die Gemeinschaftsküche (links) | Foto: Stadtunterbau
Hoffassade und Hoftopografie | Foto: Stadtunterbau
- S.140 Fassade entlang der Heinrich-Böll-Straße | Foto: Florian Summa
Erdgeschoss | Quelle: Summacumfemmer Architekten/Büro Juliane Greb