

BBSR-
Online-Publikation
98/2024

Stadtunterbau – Urban Base

Handlungsoptionen für den Unterbau der Stadt – Teil A: Ergebnisbericht

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 A: Ergebnisbericht

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

Team Stadtunterbau, Berlin/Hannover/Oslo

Bildnachweis

Titelbild: Antje Buchholz
Alle weiteren Foto- und Bildnachweise siehe Abbildungsverzeichnis, S. 190

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 A: Ergebnisbericht. BBSR-Online-Publikation 98/2024, Bonn.

Inhalt

Kurzfassung	6
Abstract	12
1 Einführung	18
1.1 Kontext und Fokus	18
1.2 Problemstellung	20
1.3 Zielstellung	23
1.4 Forschungsdesign	23
1.5 Methodisches Vorgehen zur Auswahl der Fallstudienprojekte	30
2 Querauswertung	40
2.1 Fachwerkstatt – Rückkopplung mit Expertinnen und Experten	40
2.2 Hardware: Baulich-räumliche Instrumente	42
2.3 Software: Gemeinwohlorientierte Programme	58
2.4 Orgware: Rechtlich-organisatorische Instrumente	71
2.4.1 Zielsetzungen – Politischer Wille und intrinsische Motivation	71
2.4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen – Instrumente der Steuerung	81
2.4.3 Rechts- und Gesellschaftsformen	93
2.4.4 Finanzierungsformen	97
2.4.5 Steuerung und Koordination der Belegung	107
2.5 Akteure und ihre Handlungsspielräume	121
3 Reflexionen	129
3.1 Arbeit im Unterbau Kristiaan Borret	130
3.2 Mit Konzeptverfahren die Stadtsockelzone fördern Robert Temel	133
3.3 Thesen für die immobilienwirtschaftliche Steuerung der Erdgeschosszone Andreas Foidl	135
3.4 Steuern statt Prüfen Interview mit Claudia Nutz	138
3.5 Emanzipation der Ränder Andreas Hofer	142
4 Ergebnisse: Handlungsoptionen für den Unterbau der Stadt	145
4.1 Akteure der Leitbildumsetzung gemischtgenutzter Urbaner Quartiere	146
4.2 Rechtliche, bauliche und organisatorische Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung	149
4.3 Gemeinwohlorientierung, Teilhabe und Mitwirkung bei vertikaler Nutzungsmischung	160
4.4 Qualifikation Stadtunterbau als Übergangs- und Interaktionszone	170
4.5 Nutzungswandel und Anpassungsfähigkeit	174
5 Ergebnisverwertung	178
5.1 Dokumentation und Berichterstattung	178
5.2 Präsentationen auf Konferenzen und Kolloquien	178
5.3 Wissenstransfer	178
5.4 Öffentlichkeitsarbeit und Wissensvermittlung	178
6 Mitwirkende	179
7 Kurzbiografien	182

8	Quellenverzeichnis	183
9	Abbildungsverzeichnis	190
10	Tabellenverzeichnis	191

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.

Ergebnisse

Die Umsetzung des Leitbilds der Mischnutzung und vertikalen Nutzungsmischung in Urbanen Quartieren ist von den Handlungslogiken der beteiligten Akteure bestimmt.

Proaktive Akteure

Die untersuchten Beispiele zeigen zwei Akteursgruppen, die im Hinblick auf die Umsetzung des Leitbilds der mischgenutzten Stadt in Urbanen Quartieren mit vertikaler Nutzungsmischung proaktiv handeln.

1. Akteure der öffentlichen Hand, wie z. B. Kommunen, können mit politischem Willen wichtige Weichen für Nutzungsmischung und Gemeinwohlorientierung stellen, indem sie thematische, prozessuale und rechtliche Rahmenbedingungen für die Quartiersentwicklung setzen und eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben.
2. Private und zivilgesellschaftlich engagierte Akteure, wie z. B. Genossenschaften und Baugruppen, sind intrinsisch motiviert, sich aktiv an der Gestaltung eines gemeinwohlorientierten und nachbarschaftlichen Wohnumfelds zu beteiligen. Sie benötigen Zugang zu Grundstücken, der ihnen z. B. im Rahmen von Konzeptverfahren ermöglicht werden kann, sowie eine quartiersorientierte Prozessbegleitung.

Akteure der Wohnungswirtschaft

Für andere Akteure der Wohnungswirtschaft ist die Umsetzung des Leitbilds aufgrund ihrer Handlungslogiken und der finanziellen sowie organisatorischen Herausforderungen des Mietmarkts für Gewerbenutzungen keine Selbstverständlichkeit. Bestandshaltende Wohnungsbauunternehmen verfügen oft nicht über ausreichende Vermietungsstrukturen für Gewerbe. Veräußernde Bauträger finden schwer Käufer für Gewerbeeinheiten. Beide brauchen zusätzliche Anreize, Förderung und Unterstützung.

Die Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung erfordert neben baulichen und rechtlichen Instrumenten insbesondere organisatorische Instrumente.

Bandbreite baulicher Typologien

Die untersuchten Beispiele weisen eine Bandbreite an Unterbautypologien auf, mit denen vertikale Nutzungsmischung auch über das Erdgeschoss hinaus umgesetzt wird. Dazu gehören Souterrains, Sockel und Puffergeschosse, mit denen Wohnnutzungen unterlegt werden. Dabei können Nutzungskonflikte durch bauliche Maßnahmen wie Trennung der Erschließung und durch Steuerungsinstrumente wie Lärmeldestellen vermieden werden.

Formelle und informelle Planung mit qualitätssichernder Prozessbegleitung

Limitation formeller Planung. Öffentlich-rechtliche Instrumente wie die Festsetzung von Mischgebieten und Nichtwohnen in den „Sockelzonen“ in Bebauungsplänen können vertikale Nutzungsmischung zwar vorbereiten, ihre qualitätsvolle bauliche und programmatische Umsetzung aber nicht garantieren.

Baufeldübergreifende Prozesse. Demgegenüber hat sich ein schrittweiser Prozess mit informellen Planungen, wie der Charakterisierung von Erdgeschosszonen in Planungshandbüchern und grundstücksbezogenen

Bebauungsleitfäden als wirksames Instrument erwiesen. In Kombination mit einer kontrollierenden und koordinierenden baufeldübergreifenden, quartiersorientierten Prozessbegleitung durch Beiräte während einer verzögerten Grundstücksvergabe (Anhandgabe) kann die Umsetzung von Erdgeschosszonen besser gesteuert werden.

Bindungen im Grundstückstransfer. Durch privatrechtlich bindende Grundstückskauf- und Pachtverträge können die entwickelten Qualitäten gesichert werden. Dies ist ein flexibles Instrument. Es kann neben Kostenbeteiligungen an Quartiersmaßnahmen, Regelungen zu Verfahrensmodalitäten sowie Nutzungsbindungen auch befristete Mietpreisbindungen enthalten.

Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung durch Kooperation, Teilung und Einbindung Dritter

Kooperationen. Kooperationen öffentlicher Entwicklungsgesellschaften, Bauträger und gemeinwohlorientierter Wohnungsbauunternehmen wie Genossenschaften erweitern durch die Zusammenführung von Kompetenzen die Handlungsmöglichkeiten der beteiligten Partner und können so die Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung selbst an schwierigen Standorten und mit ambitionierten Zielen ermöglichen.

Teilung von Wohnen und Nichtwohnen. Die Teilung des Eigentums von Flächen für Wohn- und Nichtwohnnutzungen in gemischtgenutzten Immobilien ist ein effektives Mittel, um durch Minderung ihrer finanziellen und organisatorischen Risiken Akteure der Wohnungswirtschaft, wie Bauträger und Wohnungsbauunternehmen, an der Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung zu beteiligen. Dabei nehmen teils gebäudeübergreifend operierende Betreibergesellschaften Gewerbeeinheiten in ihren Bestand.

Generalmieter und Langzeitmieter. Die Einbindung Dritter als Generalmieter oder z. B. sozialer Träger als Langzeitmieter ist ein wichtiger Faktor bei der Umsetzung vertikaler Mischung für bestandshaltende Wohnungsbau- und Genossenschaftsgesellschaften, einerseits aufgrund der Mietgarantien, die bereits in der Finanzierungsphase wirksam werden können, andererseits aufgrund der Minderung von Leerstandsrisiken für das Quartier.

Förderung der Belegung der unteren Geschosse durch Prozessbegleitung

Zur Überwindung von Hemmnissen einer Belegung mit Nichtwohnnutzungen hat sich eine sehr früh beginnende Prozessbegleitung bewährt. Dazu gehören das Sichtbarmachen des Standorts durch temporäre Nutzungen sowie Gewerbevisionen. Entscheidend ist darüber hinaus die Gewinnung von Nutzerinnen und Nutzern durch aktive Ansprache und durch professionelle und informelle Netzwerke.

Gemeinwohlorientierung, insbesondere Teilhabe und Mitwirkung, innerhalb vertikaler Nutzungsmischung benötigt zusätzliche Impulse.

Gemeinwohlorientierte Nutzungen

Gegenläufig zur gegenwärtigen Krise des Einzelhandels und des dadurch bedingten Risikos von Leerstand ist ein Aufkommen alternativer Nutzungskonzepte zu beobachten, welche den gesellschaftlichen Bedarf nach Gemeinschaftlichkeit und lokaler Produktion Rechnung tragen und in den unteren Geschossen eine gemeinwohlorientierte Wirkung entfalten: Orte der Gemeinschaft, gemeinschaftliche und wohnortnahe Formen der Arbeit, lokales Wirtschaften mit kleinteiligem Angebot des täglichen Bedarfs, produzierendes Gewerbe sowie Gemeinschaftsräume für ausgelagerte Funktionen des Wohnens.

Förderung von Teilhabe und Mitwirkung an gemeinwohlorientierter Nutzungsmischung durch Konzeptvergabe

Qualitätsbewertung statt Grundstückspreis schafft Zugang und Anreize. Im Rahmen einer aktiven Liegenschaftspolitik ist die Grundstücksvergabe in qualitätssichernden Konzeptverfahren ein wirkungsvolles Instrument, um vertikale Nutzungsmischung mit gemeinwohlorientierten Nutzungen durch Mitwirkung und Teilhabe vieler im Rahmen von Quartiersentwicklungen zu fördern. Die Konzeptvergabe als Instrument basiert auf Qualitätskriterien anstatt ausschließlich auf dem gebotenen Grundstückskaufpreis. Konzeptvergabe ermöglicht den Zugang vielfältiger, auch kleiner, intrinsisch motivierter Akteure sowie die Einbeziehung zivilgesellschaftlicher

Ideen und Engagements in die Konzeption und Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung. Sie schafft Anreize für Bauträger und Wohnungsbauunternehmen für eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung.

Soziale Anker. Konzeptvergaben ermöglichen die Beteiligung von selbstnutzenden Baugemeinschaften an der Gestaltung der Stadt. Sie entwickeln über das Projekt eine hohe Identifikation mit dem Quartier und seinen Bedürfnissen und bilden über ihre in den Stadtraum wirkende Erdgeschosszone oft soziale Anker im Quartier.

Städtebauliche Strategien der Konzeptvergabe. Bei der Ausweisung von in Konzeptverfahren zu entwickelnden Grundstücken kann zwischen punktuellen und flächigen städtebaulichen Strategien differenziert werden. Eine punktuelle Verteilung hat sich als Mittel zur Aktivierung des nachbarschaftlichen Raums auch in größeren Quartieren bewährt.

Ökonomischer Betrieb gemeinwohlorientierter Nutzungen

Vorgabe leistbarer Mieten. Die ökonomische Bewirtschaftung der unteren Geschosse mit erschwinglichen Mieten für Gewerbe- bzw. Nichtwohneinheiten ist eine grundlegende Voraussetzung, um Teilhabe und gemeinwohlorientierte Nutzungen zu fördern und mittelfristig zu sichern. Daher werden leistbare Gewerbemieten, teilweise unter der Kostenmiete, in ausgewählten Bereichen vorgegeben. Dies kann zum einen durch Nießbrauchsregelungen als Voraussetzung der Grundstücksnutzung, zum anderen durch planerische Vorgaben oder als Selbstverpflichtung im Rahmen einer Nutzungskonzeption bei Konzeptvergaben jeweils mit befristeten Bindungen im Grundstückskaufvertrag erfolgen.

Finanzierung leistbarer Mieten. Auf der Ebene der Finanzierung tragen die Reduzierung des Gesamtkapitalbedarfs für die Investitionskosten, z. B. durch Förderprogramme, die Möglichkeit der Einbringung von Eigenleistungen sowie die Querfinanzierung der Mieteinnahmen dazu bei, leistbare Mieten zu ermöglichen. Die Finanzierung der Investitionskosten der unteren Geschosse kann durch den Verkauf von Wohnungen in den Obergeschossen und eine niedrigere Bewertung der Flächen im Rahmen der Nutzwertberechnung erreicht werden. Die Finanzierung der Miet- und Betriebskosten kann durch Mietzuschläge oder Solidarbeiträge zur Deckung der Betriebskosten oder durch einen Gewerbe-Pool, in dem Mietdifferenzen zwischen ertragsschwachen und ertragsstarken Gewerbebetrieben ausgeglichen werden, erfolgen.

Raumökonomische Konzepte. Auf der Ebene der Gebäudeplanung tragen Suffizienzstrategien, d. h. die Reduzierung individueller Wohnflächen durch Auslagerung und Zusammenlegung von Wohnfunktionen (z. B. Waschen, Werken) in gemeinschaftlichen Flächen sowie durch kompakte Raumkonstellationen und multi-codierte Räume, zu einem flächensparenden Ansatz bei. Dieser kann durch digitale Plattformen zur Koordination von Mehrfachbelegungen unterstützt werden.

Förderung gemeinwohlorientierter Nutzungsmischung und Teilhabe durch Prozessbegleitung

Eine kontinuierliche Prozessbegleitung über alle Phasen eines Projekts ist zur Unterstützung der Umsetzung gemeinwohlorientierter Nutzungen und der Verankerung in den konkreten Lebenswelten der Zivilgesellschaft notwendig. Im Idealfall ist in allen Formaten partizipativer und kooperativer Planungsprozesse der „Dreiklang von Eigentümern, lokalen Akteuren und Kommune“ gegeben.

Bürgerinnen-Werkstätten. Wirksame Formate umfassen Moderationen, Bürgerinnen-Werkstätten und temporäre Veranstaltungsorte zur Beteiligung der Zivilgesellschaft bei der Konzeption der Nutzungszusammensetzung.

Starthilfe für Existenzgründende. Durch gezielte Anwerbung und Begleitung von Existenzgründenden und Kleingewerbetreibenden wird unerfahrenen und finanzschwächeren Akteuren wirtschaftliche Teilhabe durch Starthilfe beim Aufbau von Gewerbetätigkeiten ermöglicht. Zugleich wird dadurch die Erstbelegung der Gewerbeeinheiten mit kleinteiligen, quartiersbezogenen Nutzungen gefördert.

Den Stadtunterbau als Übergangs- und Interaktionszone qualifizieren, um Wirkung für die Stadtgesellschaft zu entfalten.

Stadtraum- und Quartierszugewandte Nutzungen

Damit die für das demokratische Zusammenleben so wichtigen öffentlichen Kontakte entstehen können, erfordert eine gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung die Qualifikation der unteren Geschosse mit ihren Nutzungen als Übergangs- und Interaktionszone. Voraussetzung dafür ist, dass die Nutzungen nicht nur Angebote für die Quartiersgesellschaft machen, sondern sich dem Stadtraum zuwenden. Dafür haben unterschiedliche Nutzungsarten, differenzierend nach aktiv, moderat oder offen, unterschiedliche Potenziale, die bei der Lokalisierung im Quartier berücksichtigt werden müssen.

Abgestufte, kommunikative Bebauung

Durchlässige Stadt- und Bebauungsstruktur. Die baulich-räumliche Ausbildung der Übergangs- und Interaktionszone sollte städtebaulich so erfolgen, dass durchlässige Stadt- und Bebauungsstrukturen mit abgestuften Bezugsräumen geschaffen werden. Dabei begünstigen ruhigere Binnenräume moderate Nutzungen in den Erdgeschossen.

Schnittstelle zwischen Gebäude und Außenraum als dreidimensionale Kommunikationszone. Auf Gebäudeebene zeigt die dreidimensionale Ausbildung der Schnittstelle zwischen Gebäude und Stadtraum als Zone mit aneignungsfähigen Bereichen unter Vor- und Rücksprüngen kommunikative Wirkung. Sie wird verstärkt, indem Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum nicht in Erscheinung treten. Interaktionen können mit lage- und nutzungsspezifischen Öffnungsgraden, von aktiv über offen bis moderat, gesteuert werden. Dabei müssen jedoch tatsächliche Nutzung der Räume und die öffentlichkeitswirksame Kapazität der Nutzungen berücksichtigt werden.

Management der Nutzungen und Nutzenden

Um nachbarschaftliche Interaktion zu fördern und zu verstetigen sowie die Auslastung der Räume in den unteren Geschossen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen, sind Formen der Mitwirkung und Netzwerkbildung, ein unterstützendes Quartiersmanagement, professionelle Partizipationsstellen sowie eine ehrenamtliche Selbstverwaltung geeignete Instrumente.

Anpassungsfähigkeit eines Quartiers wird über Nutzungsoffenheit und Umbaubarkeit ermöglicht.

Balance zwischen Festlegungen und Offenheit. Eine Herausforderung bei der Umsetzung einer vertikalen Nutzungsmischung besteht in der Sicherstellung von Entwicklungsmöglichkeiten über verschiedene Planungs- und Nutzungsphasen hinweg. Dies erfordert ein ausgewogenes Verhältnis von baulichen und rechtlichen Festlegungen auf der einen Seite und einer angemessenen Flexibilität auf der anderen Seite.

Städtebauliche Analyse und Prozesse erlauben Festlegungen. Anhand städtebaulicher Lagen und auf Grundlage bereits in der Konzeptionsphase beginnender kuratorischer und partizipativer Prozesse können im Rahmen der Gebäudeplanung Öffentlichkeitsgrade, Nutzungsarten und Ausbaustufen festgelegt werden.

Umbaubarkeit. Bauliche Flexibilität für ein Mitwachsen oder Verkleinern von Räumen bei Veränderungen der Betriebsgröße wurde bei vielen der untersuchten Projekte bereits in der Grundstruktur berücksichtigt. Dies umfasst Durchbrüche für die Zuschaltbarkeit von Räumen und redundante Erschließungen, Skelettkonstruktionen sowie überhohe Räume für den Ausbau.

Nutzungsoffene Typologien. Nutzungsoffene Typologien, wie Ateliers und Ladenwohnungen, erlauben einen Wechsel zwischen Wohnen und Arbeiten bzw. eine Verschiebung der Gewichtung zwischen den Nutzungsarten ohne Umbauten. Diese Typologien haben das Potenzial, im Kleinen eine langfristige Anpassungsfähigkeit eines Quartiers zu gewährleisten.

Wohnen als „Zwischennutzung“. Der plausible Ansatz, Wohnen als „Zwischennutzung“ der unteren Geschosse in der für Gewerbe schwierigen Anfangsphase eines neuen Quartiers zu konzipieren, konnte bisher nicht anhand realisierter Projekte belegt werden. Auch bestehen (miet-)rechtliche Hürden für eine Umnutzung von Wohn- in Nichtwohnnutzung zum Zeitpunkt einer zunehmenden Konsolidierung des Quartiers. Dennoch erscheint die Entwicklung geeigneter Typologien und Rahmenbedingungen als eine weiterführende Aufgabe im Sinne des Mitwachsens eines Quartiers.

Fazit

Die vorliegende Studie „Stadtunterbau“ stellt eine Ergänzung der bisherigen Forschung zu den Erdgeschosszonen dar, die bislang entweder geografisch übergreifend und ebenenspezifisch oder ebenenübergreifend und lokal fokussiert war (beispielsweise in Zürich und Wien). Die vorliegende Untersuchung unterscheidet sich von den bisherigen Studien dadurch, dass sie eine vertikal erweiterte Erdgeschosszone sowohl architektonisch und stadträumlich als auch unter Berücksichtigung der Ebenen der Rahmenbedingungen, Organisation und Steuerung für Neubauten im deutschsprachigen europäischen Raum und darüber hinaus betrachtet.

Die im Forschungsprojekt untersuchten städtebaulichen und hochbaulichen Projekte zeigen, dass Organisations- und Steuerungsebenen für die Umsetzung einer gemeinwohlorientierten vertikalen Nutzungsmischung entscheidend sind. Kooperationen in unterschiedlichen Akteurskonstellationen, die getrennte Verwertung von Wohn- und Nichtwohnflächen sowie die Einbindung Dritter ermöglichen eine stärkere Beteiligung der Wohnungswirtschaft an der Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung. Partizipationsmöglichkeiten der Zivilgesellschaft bei der Gestaltung und Zugänglichkeit von Grundstücken verankern die vertikale Nutzungsmischung in den praktizierten Lebenswelten und schaffen soziale Anknüpfungspunkte. Ein schrittweiser informeller Planungsprozess fördert die Qualität, die formale Vorgaben allein nicht garantieren können. Koordinierende und kooperative Prozesse auf allen Maßstabsebenen sorgen für eine quartiersorientierte Planung und Nutzeraufbau. Hinsichtlich der Nutzungsarten hat die Untersuchung gezeigt, dass in Gebieten, in denen klassischer Einzelhandel nicht realisierbar ist, gemeinschaftliche, integrative und lokalökonomische Nutzungen, insbesondere in kleineren Quartieren, sowie produktive, handwerkliche Betriebe nicht nur kompensatorisch, sondern auch nachbarschaftsbildend wirken können.

Der Forschungsansatz basiert auf einer stichprobenartigen Erfassung ambitionierter „Leuchtturm“-Projekte. Deren Zerlegung in Betrachtungsebenen sowie das Herausarbeiten einzelner Handlungsoptionen erlauben jedoch eine Übertragbarkeit auf breiter aufgestellte Quartiersentwicklungen, auch in anderen Instrumentenkombinationen. Es besteht weiterhin Forschungsbedarf hinsichtlich der Umwandlung von Wohnen zu Nichtwohnen. Auch sollten Ansätze in anderen Ländern sowie Fallbeispiele ohne Leuchtturmcharakter untersucht werden.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen von Konzeptvergaben und Überlegungen zu Grundbucheintragungen öffentlich wirksamer Erdgeschosszonen verdeutlichen, dass die Realisierung des Stadtunterbaus ein Anliegen der Allgemeinheit ist. Denn der Stadtunterbau erbringt *Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem und öffentlichem Interesse*. Im Stadtunterbau werden öffentliche und private Interessen verhandelt, die hier eine Schnittmenge mit eigener physischer, programmatischer und organisatorischer *Substanz* bilden. Damit leistet der Stadtunterbau einen essenziellen Beitrag zum Gemeinwohl.

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: Results Report (Ergebnisbericht) and Part B: 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

(orgware), 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.

Results

The implementation of the mixed-use and vertical mixed-use urban neighbourhood model is determined by the action logic of the actors involved.

Proactive actors

The examples examined show two groups of actors who act proactively with regard to the implementation of the mixed-use city model in urban neighbourhoods with a vertical mix of uses.

1. public sector actors, such as local authorities, can use their political will to set an important course for mixed use and a focus on the common good by setting thematic, procedural and legal framework conditions for neighbourhood development and pursuing an active property policy.

2 Private and civically engaged actors, such as cooperatives and building groups, are intrinsically motivated to actively participate in the design of a neighbourhood environment that is oriented towards the common good. They need access to plots of land, which can be achieved through „concept tendering“, as well as neighbourhood-oriented guided planning processes.

Stakeholders in the housing industry

For other players in the housing industry, the implementation of the guiding principle is not a matter of course due to their logic of action and the financial and organisational challenges of the rental market for commercial use. Existing residential property developers often do not have sufficient rental structures for commercial use. Property developers who build for sale find it difficult to find buyers for commercial units. Both need additional incentives, promotion and support.

In addition to structural and legal instruments, the implementation of vertical mixed use requires organisational instruments in particular.

Range of base typologies

The examples analysed show a wide range of base typologies with which vertical mixed use is also implemented beyond the ground floor. These include souterains, plinths and buffer storeys, which are used for non-residential programmes in residential buildings. Conflicts of use can be avoided through structural measures such as separation of access and control instruments such as noise reporting centres.

Formal and informal planning with quality-assured process support

Limitation of formal planning. Public-law instruments such as the designation of mixed-use areas and non-residential uses in the ground floor in development plans can prepare the ground for a vertical mix of uses, but cannot guarantee their high-quality structural and programmatic implementation.

Cross-property planning processes. In contrast, a step-by-step process with informal planning has proven to be an effective instrument. Examples include the characterisation of ground floor zones in planning manuals, property-related development guidelines in combination with a controlling and coordinating cross-property, neighbourhood-oriented process by advisory boards during a delayed property allocation (handover).

Obligations in property transfer. The qualities developed can be secured through land purchase and lease agreements under private law. This is a flexible instrument that can include cost contributions to neighbourhood measures, regulations on procedural modalities and usage commitments as well as fixed-term rent commitments.

Realisation of vertical mixed use through cooperation, division and integration of third parties

Co-operation. Co-operations between public development companies, property developers and housing associations oriented towards the common good, such as cooperatives, expand the scope for action of the partners involved by combining competences and can thus enable the implementation of vertical mixed use even in difficult locations and with ambitious goals.

Partitioning of residential and non-residential property. Dividing the ownership of space for residential and non-residential use in mixed-use properties is an effective way of involving players in the housing industry, such as property developers and housing companies, in the implementation of vertical mixed use by reducing their financial and organisational risks. To this end, operating companies, some of which operate across several buildings, take commercial units into their portfolios.

General tenants and long-term tenants. The involvement of third parties as general tenants or, for example, social institutions as long-term tenants is an important factor in the implementation of vertical mix for stockholding housing companies, on the one hand due to the rental guarantees that can take effect as early as the financing phase, and on the other hand due to the reduction of vacancy risks for the neighbourhood.

Promoting occupancy of the lower floors through guided processes

In order to overcome obstacles to occupancy with non-residential uses, process support starting at a very early stage has proven its usefulness. This includes visualising the location through temporary uses and commercial visions. It is also crucial to attract users by actively approaching them and through professional and informal networks.

Orientation towards the common good, in particular participation and involvement, within a vertical mix of uses requires additional incentives.

Uses orientated towards the common good

In contrast to the current crisis in the retail sector and the resulting risk of vacancies, an emergence of alternative utilisation concepts can be observed, which take into account the social need for community and local production and develop a public good-oriented effect on the lower floors. Examples are places of community, communal and local forms of work, local businesses with small-scale offerings for daily needs, manufacturing businesses and communal spaces for externalised residential functions.

Promotion of participation and involvement in a mix of uses orientated towards the common good through concept tendering.

Quality assessment instead of property price creates access and incentives. As part of an active property policy, the allocation of land in quality-assuring concept procedures is an effective instrument for promoting a vertical mix of uses through the involvement and participation of many in neighbourhood developments. Concept tendering as an instrument is based on quality criteria rather than solely on the land purchase price offered. Concept tendering enables the access of diverse, even small, intrinsically motivated actors as well as the inclusion of civil society ideas and commitment in the conception and implementation of vertical mixed use. It creates incentives for property developers and housing construction companies to focus on the common good.

Social anchors. Concept tendering enables owner-occupier building cooperatives to participate in shaping the city. They develop a high level of identification with the neighbourhood and its needs through the project and often form social anchors in the neighbourhood through their ground floor, positively impacting the urban space.

Urban development strategies for concept tendering. When designating properties to be developed in concept procedures, a distinction can be made between punctual and extensive urban development strategies. Punctual distribution has proven itself as a means of activating the neighbourhood space, even in larger districts.

Cost-effective operation of public welfare-orientated uses

Setting affordable rents. The economic management of the lower floors with affordable rents for commercial and non-residential units is a fundamental prerequisite for promoting and securing participation and uses oriented towards the common good. Affordable commercial rents, in some cases below the break-even point, are therefore specified in selected areas. This can be achieved on the one hand through usufruct regulations as a prerequisite for the use of the property, on the other hand through planning requirements or as a voluntary commitment as part of a utilisation concept in the case of concept tendering, in each case with fixed-term commitments in the property purchase agreement.

Financing affordable rents. At the financing level, the reduction of the total capital requirement for construction, e.g. through subsidy programmes and the possibility of contributing own work, as well as the reallocation of income through cross-financing, contribute to making affordable rents possible. Cross-financing of the investment costs of the lower floors can be achieved by charging a levy on the sale of flats and a low valuation of the space as part of the utility value calculation. The cross-financing of rental costs can be achieved by levies in the form of rent surcharges or solidarity contributions to cover usage costs or as part of a commercial pool in which rent differences between less profitable and more profitable businesses are equalised.

Space-efficient concepts. At the building planning level, sufficiency strategies, i.e. the reduction of individual living spaces by externalising and grouping domestic functions (e.g. washing, craftwork) in communal areas as well as compact room constellations and multi-coded rooms, contribute to a space-saving approach. This can be supported by digital platforms for coordinating multiple occupancy.

Promoting mixed use and participation for the common good through guided processes.

Continuous guided processes throughout all phases of a project are necessary to support the realisation of uses that are oriented towards the common good and anchored in the concrete living environments of civil society. Ideally, the "triad of owners, local stakeholders and the municipality" is present in all formats of participatory and cooperative planning processes.

Citizens' workshops. Effective formats include moderation, citizens' workshops and temporary venues for the participation of civil society in the conception of the utilisation composition.

Start-up support for business founders. Targeted recruitment and support for start-ups and small businesses will enable inexperienced and financially weaker actors to participate in the economy by providing start-up support for the development of commercial activities. At the same time, this promotes the initial occupancy of the commercial units with small-scale, neighbourhood-related uses.

Qualify the urban substructure as a transition and interaction zone in order to have an impact on urban society.

Uses related to urban space and neighbourhoods

In order for the public contacts that are so important for democratic coexistence to develop, a neighbourhood development oriented towards the common good requires the qualification of the lower floors with their uses as transition and interaction zones. The prerequisite for this is that the uses not only make offers for the neighbourhood society, but also turn to the urban space. Different types of use, differentiated as active, moderate or open, have different potentials for this, which must be taken into account when localising them in the neighbourhood.

Graduated, communicative urban space and architectural interface

Permeable urban and architectural structure. The transition and interaction zone should be designed in such a way that permeable urban and architectural structures with multi-levelled reference spaces are created. Quieter interior spaces encourage moderate uses on the ground floors.

Interface between building and outdoor space as a three-dimensional communication zone. At building level, the three-dimensional design of the interface between the building and the urban space as a zone with connectable areas under projections and recesses has a communicative effect. This is reinforced by the fact that property boundaries to the public space are not visible. Interactions can be controlled with location- and use-specific degrees of opening, from active to open to moderate. However, the actual utilisation of the spaces and the capacity of the uses to attract the public must be taken into account.

Utilisation and user management

Forms of participation and networking, supportive neighbourhood management, professional participation offices and voluntary self-administration are suitable instruments for promoting and consolidating neighbourhood interaction and reviewing and, if necessary, adjusting the utilisation of the rooms on the lower floors.

The adaptability of a neighbourhood is made possible through openness of use and convertibility.

Balance between fixed and open. One challenge when implementing a vertical mix of uses is to ensure development options across different planning and utilisation phases. This requires a balanced relationship between architectural and legal regulations on the one hand and appropriate flexibility on the other.

Urban planning analyses and processes allow for specifications. Based on urban planning locations and on curatorial and participatory processes that begin as early as the design phase, the degree of public accessibility, types of use and fit-out stages can be determined as part of the building planning process.

Convertibility. In many of the projects analysed, structural flexibility to allow rooms to grow or shrink in line with changes in the size of the business was already taken into account in the basic structure and includes cut-outs to allow rooms to be connected and redundant circulation routes, skeleton structures and extra-height rooms for extensions.

Open-use typologies. Open-use typologies, such as studios and shop flats, allow a change between living and working or a shift in the focus between the types of use without the need for conversions. These typologies have the potential to ensure the long-term adaptability of a neighbourhood on a small scale.

Housing as an "interim use". The plausible approach of designing housing as an "interim use" of the lower floors in the difficult initial phase of a new neighbourhood for businesses has not yet been proven by realised projects. There are also legal (rental) impediments to a conversion from residential to non-residential use at the time of increasing consolidation of the neighbourhood. Nevertheless, the development of suitable typologies and framework conditions appears to be an ongoing task in terms of the evolution of a neighbourhood.

Conclusion

The present study "Stadtunterbau – Urban Base" complements previous research on ground floor zones, which has so far been either geographically comprehensive and level-specific, or cross-level and locally focussed (for example in Zurich and Vienna). The present study differs from the previous studies in that it examines a vertically extended ground floor zone both architecturally and from an urban spatial perspective as well as taking into account the levels of framework conditions, organisation and control for new buildings in the German-speaking European region and beyond.

The urban planning and architectural projects examined in the research project show that organisational and management levels are decisive for the implementation of a vertical mix of uses oriented towards the common good. Cooperation in different stakeholder constellations, the separate valorisation and management of residential and non-residential space and the involvement of third parties enable greater participation of the housing industry in the implementation of vertical mixed use. Opportunities for civil society to participate in the design and accessibility of properties anchor the vertical mix of uses in the living environments and create social points of contact. A step-by-step informal planning process promotes the quality that formal specifications alone cannot guarantee. Coordinating and cooperative processes at all levels ensure neighbourhood-oriented planning and user development. With regard to the types of use, the study has shown that in areas where traditional retail is not feasible, communal, integrative and local economic uses, especially in smaller neighbourhoods, as well as productive craft businesses, not only can have a compensatory effect, but also have a neighbourhood-building effect.

The research approach is based on a sample survey of ambitious "beacon" projects. However, breaking these down into levels of analysis and working out particular options for action allows for transferability to broader neighbourhood developments, also in other combinations of instruments. There is still a need for research into the conversion from residential to non-residential. Approaches in other countries and non-lighthouse case studies should also be analysed.

The legal framework conditions for concept tendering and considerations regarding land register entries for publicly active ground floor zones make it clear that the realisation of the "urban base" is a concern of the general public, as it provides *services that are of general economic interest*. Public and private interests are negotiated in the "urban base". They form an intersection in the "urban base" with its own physical, programmatic and organisational "substance". It thus makes an essential contribution to the common good.

1 Einführung

1.1 Kontext und Fokus

Leitbild mischgenutzte Quartiere im Neubau

Die gemischt genutzte Stadt ist eine zentrale Forderung nachhaltiger Stadtplanung. Das Leitbild der mischgenutzten Stadt prägt seit den 1990er Jahren die Zielsetzungen bei Stadtentwicklungen in Europa. Gemischte Nutzungen versprechen eine „Stadt der kurzen Wege“, ökonomische Aktivität sowie soziale, ethnische und generationenübergreifende Integration (Roskamm 2013). Auch neuere internationale und nationale Rahmenseetzungen bekräftigen angesichts der Herausforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, sozialer Polarisierung und nicht zuletzt der Covid-19-Pandemie den Ansatz funktionaler Mischung und städtebaulicher Dichte. Nachhaltige Flächenentwicklung und lokale Ökonomien mit sozialräumlicher Verankerung gelten in der auf der UN-Konferenz „Habitat III“ in Quito 2016 verabschiedeten „New Urban Agenda“ als Maßnahmen zum „Erhalt der Planetaren Grenzen in Verbindung mit sozialer Gerechtigkeit“ (BBSR 2021a: 8). Die „Neue Leipzig-Charta – Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl“ von 2020 fordert Dichte, Nutzungsmischung, Innenentwicklung und Baukultur als Basis für sozialen Zusammenhalt. Städtische Räume sollen durch Mischnutzungen so gestaltet werden, dass eine breite Vielfalt an Produktionsformen gefördert wird (BBSR 2021b). Im Memorandum „Urbane Resilienz“ der Nationalen Stadtentwicklungspolitik wurde 2021 dazu aufgerufen, die Potenziale der Quartiersebene zu nutzen. Denn „Nachbarschaften und solidarische Gemeinschaften sind eine wichtige Basis für urbane Resilienz. Durch vermehrtes Homeoffice hat der Wohnort an Bedeutung gewonnen. Die Quartiersebene ist mit sozialen Netzwerken, Gemeinbedarfseinrichtungen und lokaler Versorgung im Sinne einer „15-Minuten-Stadt“ der kurzen Wege auszubauen. Stadtsoziologisch wird festgestellt: „Die Zukunft gehört dem Urbanen Quartier“, da in ihm die „Verknüpfung von Arbeiten, Wohnen und Versorgung in einem praktischen, alltagstauglichen und überschaubaren Lebensumfeld“ stattfindet (Berding/Bukow 2020, Klappentext).

Während diese Leitbilder auf Bestandsquartiere in Innenstadtlagen zugeschnitten sind, besteht angesichts anhaltender Neubautätigkeit (BBSR 2021c) die Notwendigkeit, zeitgemäße und zukunftsfähige Formen von mischgenutzten Quartieren auch im Neubau zu entwickeln.

Erdgeschosszone bzw. vertikale Nutzungsmischung

Im Zusammenhang mit mischgenutzten Quartiersentwicklungen werden Bedeutung und Potenzial der Erdgeschosszone immer wieder hervorgehoben (Geipel 2016; BSBK 2020: 68; Masbouni 2016). Dies beruht einerseits auf dem ressourcensparenden Ansatz der „Stadt der kurzen Wege“, wo ausreichende Nahversorgung, soziale Einrichtungen, emissionsarme Verkehrslösungen und geringer Flächenverbrauch mit Erdgeschoss und öffentlichem Raum in einer Wechselbeziehung stehen. Nutzungs- und Gestaltungsqualität motiviert zum Zufußgehen und erhöht damit die Zahl der Passantinnen und Passanten. Davon profitieren auch die Betriebe in den Erdgeschossen, die häufig auf Laufkundschaft angewiesen sind (vgl. Bretschneider 2008).

Andererseits entfalten vielfältig genutzte und gut gestaltete Erdgeschosse eine nicht zu unterschätzende sozialräumliche Wirkung für das Zusammenleben. Die Beschaffenheit der Erdgeschosszone, ihr Öffnungs- und Aktivitätsgrad, ihre Zuwendung zum Stadtraum und Aneignungsoffenheit prägen die Lebensqualität und soziale Atmosphäre im Quartier wesentlich mit. Die Wirkung einer gut gestalteten und vielfältig genutzten Erdgeschosszone beruht auf ihrer räumlichen und sozialen Doppelrolle als physische Übergangszone der Stadtstruktur zwischen Gebäude und Stadtraum und als soziale Interaktionszone der Stadtstruktur (vgl. Schubert 2021).

Als physische Übergangszone vermittelt die Erdgeschosszone mit halböffentlichen Räumen zwischen Privatem und Öffentlichem, zwischen der Wohnung und der Stadt, zwischen Individuum und Gesellschaft. Sie ist, wie Christopher Alexander beschreibt, eine der „Umweltebenen Wohnung – vor dem Haus – in der Straße – im Quartier“, in die eine komplex wahrgenommene Umwelt anthropologisch gegliedert werden kann (Alexander/Ishikawa/Silverstein 1995: 221). Haus, Straße, Quartier und Stadt mit ihren unterschiedlichen räum-

lichen Reichweiten und den damit verbundenen Öffentlichkeitsgraden bilden, wie Alison and Peter Smithson 1953 im *urban re-identification grid* aufzeigen, jeweils die Schnittstelle zur nächstgrößeren Einheit. Die ineinander geschachtelte räumliche Gliederung ist Voraussetzung für ein Gefühl von abgestufter Verbundenheit und Zugehörigkeit.

Verbundenheit der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Nutzerinnen und Nutzer mit als eigenen oder besonders empfundenen Örtlichkeiten stärkt die Bereitschaft zur aktiven Teilnahme am Stadtgeschehen und damit die Herausbildung einer nachbarlichen Quartierskultur, die die Bürgerinnen und Bürger ermutigt, sich für das Quartier und seine Entwicklung verantwortlich zu fühlen.

Das Sozialleben im Quartier wird durch mehrere Ebenen nachbarlicher Kontakte geprägt. Dies sind alltägliche und zufällige Kontakte vor dem Haus und auf der Straße, kleine Hilfeleistungen, wie z. B. die Paketannahme durch vertrauenswürdige Personen aus der unmittelbaren Nachbarschaft, sowie verstetigte Beziehungen im weiteren Wohnquartier, die auf Sympathie und gemeinsamen Interessen, wie z. B. die Mitgliedschaft im selben Verein, beruhen (vgl. Rohr-Zänker/Müller 1998, zitiert nach Schubert 2021).

Die Erdgeschosszone als soziale Interaktionsebene spielt für alltägliche und zufällige Kontakte eine besondere Rolle. Gebäudenutzungen, Passantinnen und Passanten sind hier im direkten Austausch, sodass sich im kleinräumigen, von relativer Anonymität gekennzeichneten Umfeld alltäglicher Wege, Erledigungen und Aufenthalte „öffentliche Beziehungen“ herausbilden können (vgl. Bahrdt 1973: 114ff., zitiert nach Schubert 2021). Nach Jane Jacobs schafft der Bürgersteig als Raum der Gleichberechtigung die Möglichkeit, ohne Preisgabe des eigenen Privatlebens mit anderen in Kontakt zu treten. Gegenseitiges Vertrauen und ein Gefühl der Sicherheit entstehen aus beiläufigen sogenannten Bürgersteigkontakten, z. B. beim Bäcker oder vor der Kindertagesstätte. „Die meisten dieser Kontakte sind trivial, aber die Summe aller Kontakte ist nicht im Geringsten trivial. Die Summe solch beiläufiger öffentlicher Kontakte [...] ist ein Gewebe öffentlicher gegenseitiger Achtung und gegenseitigen Vertrauens und bedeutet eventuellen Beistand in Zeiten persönlicher oder nachbarschaftlicher Bedrängnis“ (Jacobs 2015: 47). Diese sich befördernde Tendenz öffentlichen Verhaltens wird von Jan Gehl ähnlich beschrieben: Notwendige Aktivitäten finden unabhängig von der Qualität des Raums statt. Optionale Aktivitäten dagegen – wie Beobachten und Sitzen – finden statt, wenn es dazu einladende Gelegenheiten gibt. Aus diesen können wiederum soziale Aktivitäten – wie Grüßen, Sichverabreden, Spielen, Unterhalten – entstehen (Gehl 2015). Letztlich verstärkt sich städtisches Leben selbst: „Menschen gehen dorthin, wo andere Menschen sind.“ (ebd.: 83)

Öffentliche Beziehungen dienen indessen nicht nur der Lebensqualität, sie haben demokratisches Potenzial und damit hohe Aktualität. Demokratie setzt voraus, dass alle Einzelnen bereit sind, sich mit anderen Menschen zu einem Gemeinwesen zusammenfassen zu lassen. „Physische Orte, die niedrigschwellige, alltägliche soziale Begegnungen ermöglichen, können einen Raum schaffen, in dem mit geringem persönlichem Einsatz eingeübt werden kann, den ‚Anderen‘ in der Demokratie auszuhalten.“ (Schönberger 2023: 152)

Nicht zuletzt wird die Erdgeschosszone mit ihrer Möglichkeit der Anordnung von mit dem öffentlichen Raum verknüpften Nutzungen in engem Zusammenhang mit wirtschaftlicher Teilhabe gesehen. Jane Jacobs forderte aus ihren Beobachtungen heraus, dass sich Nutzungen kleinräumig gegenseitig ergänzen sollten: „Dieses allgegenwärtige Prinzip ist die Notwendigkeit von untereinander abhängigen, feinkörnig gesäten, verschiedenartigen Nutzungen, die sich ständig gegenseitig, sowohl wirtschaftlich als auch sozial gesehen, stützen.“ (Jacobs 2015: 17) „Die Arrival City ist im Erdgeschoss“ (Cachola Schmal/Elser/Scheuermann 2016) – mit dieser Feststellung des deutschen Beitrags zur Internationalen Architekturbiennale 2016 in Venedig wurde Jacobs Aussage aktualisiert und erweitert. Frequentierte Erdgeschosszonen sind eine Chance für neu Hinzugezogene, gewerblich tätig zu werden und ohne große Hemmnisse Gaststätten, Lebensmittelgeschäfte oder Friseursalons zu eröffnen.

Zusammenfassend lässt sich aus der sozialräumlichen Wirkung von Erdgeschosszonen ableiten, dass die mit dem Leitbild Urbaner Quartiere verbundenen Erwartungen von der Unterlegung der Wohngebäude mit Nichtwohnnutzungen abhängen, die zum Quartiersleben beitragen. Urbane Dichte und horizontale Nutzungsmischung, d. h. das Nebeneinander von gewerblichen und Wohnnutzungen in einem Quartier, tragen unbestritten zur Reduzierung des Energie- und Flächenverbrauchs bei. Kleinräumig abgestufte, nachbarliche Bezugsräume, die wirtschaftliche und soziale Kontakte fördern, entstehen jedoch erst durch vertikale Nutzungsmischung. Doch gerade

diese Form der Mischung ist in den Innenlagen in der Krise. In Neubauquartieren wird sie nur vereinzelt umgesetzt.

Stadtunterbau als Unterbau der Stadtgesellschaft

Für die Erdgeschosszone sind unterschiedliche Begriffe gebräuchlich: „Sockelzone“ oder „Stadtsockelzone“ (als Erdgeschoss inkl. Souterrain oder 1. Obergeschoss¹, in Wien), „Plinth“ (englisch für Sockel, in Brüssel), „Ebene 0“ (IBA 2027 Stadtregion Stuttgart²), „Stadt auf Augenhöhe“ (Gehl 2015) und „Stadtparterre“ (Psenner 2023).

Im Rahmen dieses Forschungsprojekts wird der Begriff „Stadtunterbau“ verwendet, um auf die physische Lage hinzuweisen und das stadtgesellschaftsbildende Potenzial der unteren mit Nichtwohnnutzungen belegten Geschosse von Wohnungsbauten zu betonen. Dieser Übergangsbereich zwischen öffentlichen und privaten Interessen wird damit als eigenständige Stadtschicht hervorgehoben.

Der Ausdruck „Stadtunterbau“ ist bewusst mehrdeutig. Verstände man darunter lediglich die gebaute Struktur der unteren Geschosse von Wohnungsbauten, dann verfehlte die Bezeichnung die die Stadtgesellschaft unterstützende-Bedeutung als Unterbau im übertragenen Sinne. Der Begriff „Stadtunterbau“ wird deshalb sowohl im Sinne eines räumlichen, typologischen und architektonisch gestalteten Rahmens für alltägliches Handeln verwendet als auch als wesentlicher Teil des gelebten Stadtraums und Basis für die Stadt als soziale Lebensform. Für den Stadtunterbau gelten bestimmte Eigenschaften und Gesetzmäßigkeiten, nach denen er strukturiert und realisiert werden kann, um Kapazität zu entfalten und zum Gemeinwohl einer Nachbarschaft und der Stadt als Ganzes beizutragen.

1.2 Problemstellung

Nutzungsmischung in neuen Stadtquartieren – keine Selbstverständlichkeit

Aufgrund angespannter Wohnungsmärkte, insbesondere in den Ballungsräumen, wächst (neben kleinteiligen Maßnahmen der Innenentwicklung) die Bedeutung großflächiger Neubauquartiere mit mindestens 500 Wohneinheiten. Eine vom BBSR für Deutschland erstellte Datenbank weist 751 neue Stadtquartiere in 263 Kommunen aus, die von 1990–2021 entstanden sind (vgl. BBSR 2021c).

Die umfassende Auswertung der Quartiersentwicklungen der letzten Dekaden (ebd.) stellt fest, dass Nutzungsmischung in den neuen Stadtquartieren noch keine Selbstverständlichkeit ist, aber tendenziell zunimmt. „Die Ausrichtung der Nutzung neuer Stadtquartiere hat sich in den vergangenen 30 Jahren deutlich zugunsten einer Nutzungsmischung verändert. Dominierten in den 1990er Jahren eindeutig monofunktionale Wohnquartiere die Stadtplanung, sind es in den 2010er Jahren die nutzungsgemischten Quartiere.“ (ebd.: 7) Diese Nutzungsmischung kommt eher in Großstädten und bei großen Quartiersplanungen zum Tragen.

Herausforderung vertikale Mischung

Die im Bau befindliche Quartiersentwicklung der Bahnstadt Heidelberg auf dem Areal eines früheren Güter- und Rangierbahnhofs sowie auf einem ehemaligen Militärgelände der US-Armee im Südwesten der Innenstadt Heidelbergs ist ein bekanntes Leuchtturmprojekt hinsichtlich Größe und Energiestandard³. Die Entwicklung mit einer Projektlaufzeit bis 2027 basiert auf aktiver Liegenschaftspolitik und einem 2001 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb. „Die einzigartige Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Kultur, Freizeit und Wissenschaft hat mit dem ersten Bauabschnitt bereits zahlreiche neue Bewohnerinnen und Bewohner ebenso

¹ Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung, 2016: Die Sockelzone in Neubaugebieten: Katalog möglicher Nutzungen. Zugriff: <https://www.digital.wienbibliothek.at/urn:urn:nbn:at:AT-WBR-581236> [abgerufen am 20.11.2023].

² Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart, 2013: Impulse für die IBA#9. Zugriff: <https://www.iba27.de/das-erdgeschoss-schluesel-zum-lebenswerten-quartier/> [abgerufen am 20.11.2023].

³ Stadt Heidelberg, 2017/18: Bahnstadt-Fakten im Überblick – Wissenswertes. Zugriff: <https://www.heidelberg.de/967883.html> [abgerufen am 20.11.2023].

wie Nutzerinnen und Nutzer überzeugen können.“⁴ In der Fortschreibung der Rahmenplanung „Bahnstadt 2022“ werden die Ziele hinsichtlich der Mischungskörnung wie folgt formuliert: „Durch horizontale und vertikale Mischung im Stadtteil und innerhalb der einzelnen Quartiere und Blöcke entsteht eine Stadt der kurzen Wege gemäß dem Leitbild der europäischen Stadt. Dies spiegelt sich durch die kompakte Bauweise und auch die kleinteilige Mischung innerhalb einzelner Bauvorhaben wider. So sollen verschiedene Nutzungen zunehmend nicht nur in einem Quartier, sondern auch innerhalb einzelner Gebäude durch eine vertikale Nutzungsgliederung realisiert werden. Diese sogenannten hybriden Gebäude können zum Beispiel im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen wie ein Café, einen Imbiss, einen Friseur oder andere publikumswirksamen Nutzungen unterbringen, darüber Büros, Praxen und in den oberen Etagen Wohnungen.“⁵ Die besondere Herausforderung der vertikalen Mischung klingt bei der Formulierung durch und wird durch die Situation vor Ort bestätigt. An den Hauptachsen und Plätzen wurden Erdgeschosszonen mit Nichtwohnnutzungen realisiert. In den Übergängen zum Wohnquartier befinden sich jedoch Bereiche, in denen die Sockelzone im Material der Fassade zwar herausgearbeitet ist, allerdings können die sich darin befindenden Wohnnutzungen mit kleinen Fenstern keinen Beitrag zum Stadtraum leisten. Insgesamt sind die Straßenräume sorgfältig gestaltet, jedoch schränken schmale Bürgersteige, dominierender ruhender Verkehr und großflächige, spiegelnde Verglasungen die Interaktion zwischen innen liegenden Nutzungen und außen Vorbeigehenden ein. Die Erdgeschossfassaden wirken gesichtslos. Im Hinblick auf die Programmierung sind, wie in der bundesweiten Auswertung der Neubauquartiere beschrieben, auch in der Bahnstadt „neben öffentlichen Nutzungen [...] Dienstleistungen und Nahversorgung [...] deutlich häufiger Teil des Nutzungsmix als das Handwerk und produzierendes Gewerbe“ (BBSR 2021c: 74).

In Übereinstimmung mit dem Forschungsbericht „Neue Stadtquartiere – Konzepte und gebaute Realität“ lässt sich daraus folgern, dass sich eine funktionierende Mischnutzung kaum von selbst einstellt, sondern es dazu des Einsatzes geeigneter Steuerungsinstrumente bedarf (vgl. ebd.: 73). Dies gilt insbesondere für die vertikale Nutzungsmischung.

Die Gründe dafür sind vielfältig: Immobilienentwickler bevorzugen monofunktionale „Produkte“, die Konzentration des Handels macht es kleinen Geschäften schwer und mit der Digitalisierung des Handels haben auch große Geschäfte zu kämpfen. Handwerksbetriebe können sich die Mieten in Neubauten meist nicht leisten oder werden als Konfliktpotenzial gegenüber Wohnnutzungen erachtet. Wichtig ist auch der zeitliche Aspekt: Geschäftliche und kulturelle Nutzungen entwickeln sich in Neubauquartieren erst, wenn sich eine kritische Masse an Bewohnerinnen und Bewohnern eingelebt hat. Zudem besteht zunehmend Druck auf die Erdgeschossflächen, u. a. aufgrund des Raumbedarfs, der aus neuen Mobilitätskonzepten für Fahrräder und Mobilitätsstationen erwächst.

Andererseits sind einige Nutzungen beständig, denn personenbezogene Dienstleistungen wie Optiker und Hörgerätespezialisten lassen sich nicht digitalisieren.⁶ Und es bestehen neue Chancen. Sport findet Einzug in die unteren Geschosse.⁷ Produktion ist in der Stadt wieder verträglich (vgl. BMWBS 2020) und nicht zuletzt entstehen durch neue Formen des (Zusammen-)Wohnens kollektiv genutzte Räume, die den Quartiersraum mitprägen können.

Stand der Forschung: Vertikale Nutzungsmischung als architektonische, planerische und programmatische Fragestellung

Zur Realisierung von Mischnutzung in Erdgeschosszonen liegen neuere Forschungen vor. In Fachzeitschriften zu Architektur und Städtebau wird das Thema vor allem projekt- oder ortsspezifisch behandelt.

⁴ Stadt Heidelberg, 2012: Haushaltsplanentwurf 2013/14: 5. Zugriff: https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg2021/get/documents_E1133196088/heidelberg/Objektdatenbank/20/PDF/20_pdf_hh_2013_2014_broschuere_Haushal.pdf [abgerufen am 09.12.2023].

⁵ Stadt Heidelberg, 2022: Städtebauliche Rahmenplanung Heidelberg Bahnstadt – Begründung zur Fortschreibung 2022. Zugriff: https://www.heidelberg.de/site/HD_Satelliten/get/documents_E373201993/heidelberg/Objektdatenbank/Bahnstadt/heidelberg-bahnstadt.de/Pdf/2022_Rahmenplan_Begrueendung.pdf [abgerufen am 20.11.2023].

⁶ Fuchs, M., 2019: Es ist unser aller Stadtparterre. Interview mit Christina Schuhmacher. Zugriff: <https://kolt.ch/es-ist-unser-aller-stadtparterre/> [abgerufen am 20.11.2023].

⁷ Dies lässt sich z. B. in der Berliner Innenstadt beobachten.

Architektur

Die architektonischen Aspekte der Gestaltung von Erdgeschosszonen sind weitreichend beleuchtet. So wurde bei großmaßstäblichen, renditeorientierten Hybrid-Gebäuden mit großmaßstäblichen Programmen (sogenannte Klumpen) die Krise des Sockels konstatiert und die Adressbildung sowie die Zuwendung zum Stadtraum mit gestalterischen Mitteln eingefordert (Euler/Reimer 2014). Im Forschungsprojekt „Herausforderung Erdgeschoss“ (Zoller 2014) wurde die Erdgeschosszone typologisch als Bindeglied zwischen öffentlichem Raum und privater Wohnnutzung untersucht. Auch hier werden die unteren Geschosse als „zutiefst architektonische Aufgabe“ beschrieben. Demnach sind „Schwellensituationen durch Ankündigung, Verzögerung, Einleitung, Einladung zum Verweilen räumlich zu entfalten und gestalterisch zu artikulieren“ (Wolfrum/Janson 2019: 87).

Planung und Transformation

Erdgeschosszonen im Maßstab von Quartier und von Straßenzügen sind vornehmlich im Zusammenhang mit langfristiger Transformation und Stadterneuerung behandelt worden. Dabei rückt das Verhältnis von öffentlichem Raum und Gebäude in den Vordergrund der Betrachtung. Für Kopenhagen wurden im Zusammenhang mit der Umnutzung der Carlsberg Brauerei, abhängig von der Nutzung und der Lage innerhalb der städtebaulichen Raumhierarchie, Kategorien für aktive, offene, moderate Erdgeschosse mit unterschiedlichen Vorzonen und Öffnungsanteilen der Fassade definiert (Saaby 2014). Der Begriff „Stadtparterre“ (Psenner 2023) wurde im Zusammenhang mit der Kartierung von Transformationen innerstädtischer Bestandsquartiere in Wien verwendet, wo sich in den Straßen durch die Umnutzung von Läden zu Stellplätzen und Lagerflächen ein Qualitätsverlust beobachten lässt. Er umfasst das systemische Zusammenspiel von Erdgeschoss, Innenhöfen, Straßen und deren Schnittstellen bzw. die Parterrezone einer Stadt als Ganzes und überwindet damit die Trennung der Architektur- und Stadtforschung in Erdgeschoss einerseits oder öffentlichen Raum andererseits. Aus einer gesamtheitlichen Betrachtung von öffentlichem Raum und Gebäude stellt das Forschungsprojekt die Notwendigkeit einer koordinierten Herangehensweise öffentlicher Verwaltungen und privater Grundstückseigentümer heraus.

Die „Gestaltung von Erdgeschosszonen [wurde] als eigenständige und interdisziplinäre Planungsaufgabe“ in Reaktion auf Herausforderungen, die sich aufgrund von Überangebot und Leerstand von Ladengeschäften insbesondere bei neuen Quartiersentwicklungen einstellen, in der Publikation „Lebendige Erdgeschosse“ (RZU 2018) formuliert. Da vertikale Nutzungsmischung als Motor für Urbanität gilt, wurde die Unterlegung von Wohnbauten mit Nichtwohnnutzungen bei neuen Quartiersentwicklungen im Raum Zürich nach 2000 oftmals planerisch „erzwungen“, ohne Gestaltung, Dimensionierung, Programmierung und betriebswirtschaftliche Konzepte integral zu betrachten. Eine Auswertung von Fallbeispielen im Großraum Zürich und in der Seestadt Aspern in Wien mündete in Handlungsempfehlungen für Politik, Planung, und Projektentwicklung über die Planungsphasen hinweg.

Programmierung

Das Forschungsprojekt „Mischung: Possible! Experimentelle Quartiersentwicklung am Beispiel Nordbahnhof Wien“ (Peer/Forlati 2022) geht über Erdgeschosszonen hinaus. Es stellt eine Palette vertikaler Mischungskonzepte sowie Ideen zeitgemäßer Programmierungs- und (Quer-)Finanzierungsansätze, wie z. B. baufeldübergreifende Träger, vor. Die Konzepte nähren sich aus den Erfahrungen der Wiener Stadtentwicklungen und haben daher trotz der szenarischen Methode einen Realitätsbezug. Der Beitrag zur Diskussion mischgenutzter Quartiere liegt auch hier in der integralen Betrachtung von Programmierung, Akteuren sowie Planungs- und Betreibermodellen.

Vertiefende Untersuchung der Umsetzung realisierter Projekte

Die vorliegenden Forschungen verdeutlichen, dass die Erdgeschosszone bereits aufgrund ihrer Rolle als Übergangszone zwischen öffentlichen und privaten Interessen über die architektonisch-freiräumliche Gestaltung hinausgehend untersucht werden muss. Sie zeigen, dass architektonische, planerische, programmatische und (be-

triebs-)wirtschaftliche Fragen zusammen betrachtet werden müssen und die Rolle der involvierten öffentlichen und privaten Akteure beleuchtet werden muss.

Das Forschungsprojekt „Stadtunterbau – Urban Base“ vertieft diesen Ansatz. Realisierte Projekte – sowohl Neubauten und Neubauquartiere in Deutschland und anderen europäischen Ländern – werden dazu hinsichtlich Nutzung, baulicher Struktur und organisatorischer Rahmenbedingungen über alle Planungsphasen hinweg ganzheitlich und vergleichend untersucht.

1.3 Zielstellung

Aufzeigen von Handlungsoptionen zur Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung

Anhand von Fallstudien wird aufgezeigt, wie und unter welchen Bedingungen ein erfolgreicher „Stadtunterbau“ in urbanen Neubauquartieren mit städtischer Dichte initiiert, geplant, finanziert, gesteuert, gebaut, belegt und schließlich betrieben werden kann.

Ziel des Forschungsvorhabens ist es, das bereits vorhandene vielfältige Wissen sowie die Erfahrungen aus beispielhaft realisierten Quartiers- und Gebäudeprojekten zusammenzuführen, hinsichtlich ihrer Rahmenbedingungen und internen Stellschrauben zu analysieren und Instrumente auf den verschiedenen Handlungsebenen herauszuarbeiten. Aufgezeigt werden erfolgreiche und innovative Handlungsoptionen, die die Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Stadtstruktur in vertikaler Durchmischung mit nachbarschaftsfördernden Erdgeschosszonen in neuen Stadtquartieren praxisorientiert unterstützen. Im Hinblick auf den Ressourcenverbrauch in der Erstellung und die Dauerhaftigkeit von Neubauten soll aufgezeigt werden, inwieweit über lange Zeiträume betrachtet Möglichkeiten für Nutzungswandel bereits bei der Konzeption eingeschrieben werden können. Dabei werden auch in anderen Forschungs- und Praxisbereichen relevante Querschnittsthemen wie ökonomisches Bauen, Planungskultur und Prozessqualität, Teilhabe und Anpassungsfähigkeit behandelt.

Aufgrund der für die Quartiersentwicklung und die Gestaltung von Stadt notwendigen Bandbreite von Akteuren richten sich die Handlungsoptionen an öffentliche und private Planungsträgerinnen und Planungsträger, Bauherren sowie Architektinnen und Architekten.

Das Forschungsprojekt soll mit der Benennung von Instrumenten den vorhandenen Trend zur nutzungsgemischten Quartiersentwicklung unterstützen und verstärken. Ziel ist es, das politisch verankerte Leitbild der mischgenutzten Stadt vermehrt zur Realisierung zu bringen, um schließlich dem in der Nationalen Stadtentwicklungspolitik formulierten Ziel urbaner Resilienz näherzukommen.

1.4 Forschungsdesign

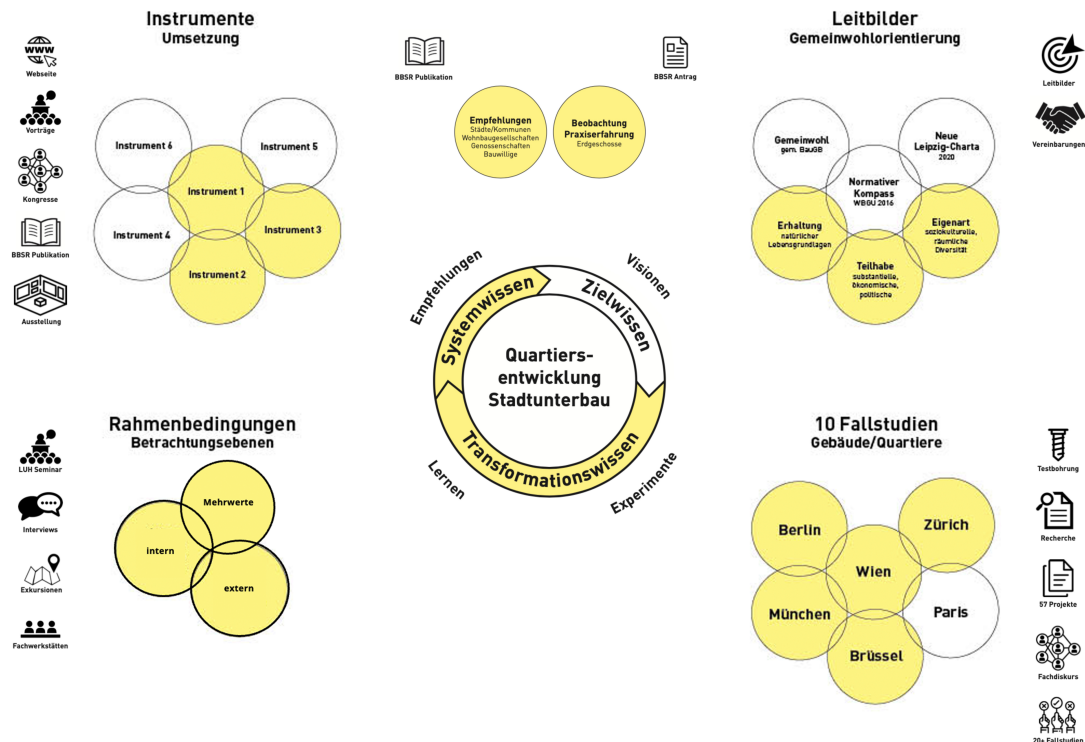
Von Best-Practice-Beispielen lernen

Das Forschungsprojekt betrachtete Best-Practice-Beispiele, die das allgemein anerkannte **Leitbild** der gemischt genutzten Stadt auf Stadtteil-, Quartiers- und Gebäudeebene durch vertikale Nutzungsmischung gemeinwohlorientiert umsetzen, und zwar im Sinne der Transformationsforschung als politisch und gesellschaftlich verankerte **Experimente**, um von ihnen zu lernen. Dafür wurden die zur Umsetzung notwendigen Instrumente herausgearbeitet. Durch den Nachvollzug der Umsetzung von ausgewählten Best-Practice-Beispielen konnte Handlungswissen abgeleitet werden. Im Zuge dieses Lernprozesses wurden systemische Herausforderungen und Chancen bei der Umsetzung der vertikal mischgenutzten Stadt ebenso deutlich wie die Relevanz der Rahmenbedingungen, um die Umsetzung zu erleichtern und zu fördern. Die Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt können als Zielwissen zur Schärfung künftiger Leitbilder beitragen und neue Experimente anregen.

Anstelle eines Worst-Case-Beispiels wurde in der Einleitung unter dem Punkt „Herausforderung vertikale Mischung“ (S. 20) mit der Bahnstadt Heidelberg ein Vorzeigeprojekt der gemischt genutzten Stadt herangezogen,

um die Problematik der Erdgeschosszonen zu verdeutlichen. Für eine differenzierte vergleichende Betrachtung und zur Herausarbeitung der Handlungsoptionen sind eindeutige Worst-Case-Beispiele ohne den Anspruch gemeinwohlorientierte gemischt genutzte Erdgeschosszonen zu realisieren, nicht geeignet. Stattdessen wird anhand von grundsätzlich als Best-Practice-Beispiele zu bewertenden Projekten untersucht, welche Probleme bei der Umsetzung dieses Anspruchs aufgetreten sind und welche Hemmnisse es gab.

Forschungsansatz „Stadtunterbau“



Quelle: eigene Darstellung

Leitbilder

Das Ziel einer nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung ist vielfach formuliert. Die Gemeinwohlorientierung ist im Grundgesetz (§ 14 (2) GG) und in Bezug auf Bauleitpläne im Baugesetzbuch (§ 1 (5) & (6) BauGB) verankert. Auch im Leitbild der nachhaltigen, kompakten undutzungsgemischten Stadt der „Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ (2007), die von den in Europa für Stadtentwicklung zuständigen Ministerinnen und Ministern verabschiedet wurde, und ihrer Fortschreibung als „Neue Leipzig-Charta“ (BBSR 2021b) wird die Bedeutung von Gemeinwohlorientierung und Teilhabe betont. Anstatt ein übergreifendes Leitbild zu formulieren, stellte der Wissenschaftliche Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (WBGU) in seinem 2016 veröffentlichten Hauptgutachten „Der Umzug der Menschheit: Die transformative Kraft der Städte“ einen „normativen Kompass“ für städtebauliche Entwicklungen vor, der drei Dimensionen umfasst: 1) **Erhaltung** der natürlichen Lebensgrundlagen, 2) Sicherstellung politischer und ökonomischer **Teilhabe** der Stadtbewohnenden und 3) Bewahrung der **Eigenart** jeder Stadt. (WBGU 2016) Im Rahmen des Forschungsprojekts ist davon insbesondere die Sicherstellung politischer und ökonomischer Teilhabe relevant.

Querschnittsthemen

Eine nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung mit Fokus auf eine gemischt genutzte Erdgeschosszone steht immer im Zusammenhang mit auch für andere Forschungs- und Praxisbereiche relevanten Querschnittsthemen. Diese wurden zu Beginn des Projekts als „Wandelbarkeit und Nutzungsoffenheit“, „Kit und Bruchstellen im

Prozess der Quartiersentwicklung“ sowie „Mischräume“ benannt. Die Analyse der Fallstudien entlang der Bereiche Hardware (baulich-räumliche Instrumente), Software (Programmatik und Nutzungen) und Orgware (rechtlich-organisatorische Instrumente) legte eine andere Sortierung nahe. „Mischräume“ finden sich in Hardware wieder, „Kit und Bruchstellen im Prozess der Quartiersentwicklung“ in Orgware bzw. im neu benannten Querschnittsthema „Planungskultur und Prozessqualität“. Dem Thema „Nutzungswandel und Anpassungsfähigkeit“ ist eine eigene Forschungsfrage gewidmet. Die zusätzlichen Querschnittsthemen „ökonomisches Bauen“ und „Teilhabe“ ziehen sich durch alle Bereiche von Hardware, Software und Orgware.

Praxisbeispiele als Realexperimente

In den letzten circa 20 Jahren sind Projekte im Quartiers- und Gebäudemaßstab realisiert worden, die bestrebt sind, die Ziele der nutzungsgemischten und gemeinwohlorientierten Stadt umzusetzen. Sie wurden im Rahmen des Forschungsprojekts als Realexperimente betrachtet. Der Fokus lag dabei auf Wohngebäuden, die in den unteren Geschossen, an der Schnittstelle zwischen privaten Gebäuden bzw. Grundstücken und dem öffentlichen Raum der Stadt, durch vertikale Nutzungsmischung Angebote zur politischen, sozialen und ökonomischen Teilhabe machen.

Forschungsdesign

Das Forschungsdesign basiert auf Formaten, die eine Rückkopplung mit Expertinnen und Experten zu unterschiedlichen Phasen des Forschungsprojekts ermöglichen: zu Beginn als „Testbohrung“ im Rahmen eines Auftaktkolloquiums mit Schlüsselpersonen umgesetzter Best-Practice-Beispiele; vor Ort im Rahmen von Besichtigungen, um eine Innenansicht der für die Fallstudien ausgewählten Best-Practice-Beispiele zu erlangen; im Rahmen einer Fachwerkstatt, um die Zwischenergebnisse zu reflektieren; und im Rahmen von Fachkolloquien, um die Ergebnisse der Querauswertungen kritisch zu diskutieren und zu reflektieren.

Diagramm Forschungsdesign



Quelle: eigene Darstellung

Auftaktkolloquium – „Testbohrung“

Zur Schärfung der Fragestellungen des Forschungsprojekts und in Vorbereitung auf die Auswahl der im Rahmen von Fallstudien zu untersuchenden Best-Practice-Beispiele und der damit verbundenen Datenerhebung wurde als eine Art „Testbohrung“ zum Auftakt ein Kolloquium mit Expertinnen und Experten durchgeführt. Daran nahmen zum Thema Nutzungsmischung in Wien sowohl Beteiligte des Forschungsprojekts „Mischung: Possible!“⁸ teil als auch Beteiligte an fünf realisierten Best-Practice-Beispielen für Wohnungsbauten mit vertikaler Nutzungsmischung in Berlin, München und Wien, die unterschiedliche Formen der Wohnungsproduktion repräsentieren und bei der gemeinwohlorientierten Entwicklung der unteren Geschosse von Wohngebäuden innovative Ansätze zeigen. Anhand dieser Beispiele konnten Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen externen Rahmenbedingungen, der internen Projektorganisation und den gemeinwohlorientierten Mehrwerten exemplarisch diskutiert werden.

Fallstudien

Auswahl

Im Rahmen einer umfassenden Literaturrecherche wurden 55 Best-Practice-Beispiele identifiziert, die für Fallstudien in Erwägung gezogen wurden. Für die Evaluierung der Projekte wurden Projektsteckbriefe erstellt, die relevante Parameter für vertikale Nutzungsmischung und Gemeinwohlorientierung auf zwei Betrachtungsebenen abbilden: der externen Rahmenbedingungen und der projektinternen Parameter, die die Bereiche *Orgware*, *Software* und *Hardware* umfassen. Die Projektsteckbriefe dienten als Grundlage für die weitere Evaluierung. Ausschlusskriterien, die insbesondere die Lage der Projekte betrafen, führten zu einer Reduzierung der Best-Practice-Beispiele auf eine Shortlist mit 40 Projekten. In einem weiteren Schritt erfolgte eine Bewertung der Projekte dahingehend, inwieweit sie eine Umsetzung vertikal nutzungsgemischter Gebäude vorsehen, die durch die unteren Geschosse Handlungsmöglichkeiten für eine gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung eröffnen.

Maßgeblich für letztendliche Auswahl war neben den geschaffenen gemeinwohlorientierten Mehrwerten das Innovationspotenzial hinsichtlich der Integration neuer Programme in den unteren Geschossen – wie z. B. lokales Wirtschaften und Produzieren, neue Formen des Zusammenarbeitens sowie gemeinschaftlichen Wohnens – sowie hinsichtlich innovativer Strategien der Umsetzung, z. B. auf der Ebene der Rahmenbedingungen, der Vergabe, der qualitätssichernden Prozessbegleitung sowie auf der Ebene der internen Projektorganisation und der Finanzierung. Neben der qualitativen Bewertung der einzelnen Projekte wurde, entgegen dem ursprünglich ausschließlich auf vertikale Nutzungsmischung innerhalb von Gebäuden gesetzten Fokus, darauf geachtet, dass die für die Fallstudien ausgewählten Best-Practice-Beispiele in ihrer Zusammenschau ein breites Spektrum an Maßstäben (Stadtteil/Quartier, Block/Cluster, Gebäude) abbilden, um sowohl gebäudebezogene Strategien der Nutzungsmischung als auch gebäudeübergreifende Strategien zu erfassen. Darüber hinaus wurde bei der Auswahl der Best-Practice-Beispiele für die Fallstudien darauf geachtet, dass das gesamte Spektrum der am Baugeschehen beteiligten Akteure (u. a. Bauherrschaften, Nutzende) abgebildet ist, um deren Motivationen sowie Handlungslogiken und -spielräume in die Untersuchung einfließen lassen zu können.

Anhand dessen wurden zehn Best-Practice-Beispiele aus Deutschland (3), Österreich (3), der Schweiz (3) und Belgien (1) für eine tiefgehende vergleichende Betrachtung als Fallstudien ausgewählt.

Reflexion der Auswahl – Expertengespräch

Zur kritischen Reflexion der für die Fallstudien ausgewählten Best-Practice-Beispiele wurde ein Expertengespräch mit Kaye Geipel, dem ehemaligen Chefredakteur der Zeitschrift *Bauwelt*, geführt. Durch das Gespräch und die

⁸ Begleitend zur Planung des Nordbahnhofquartiers in Wien wurden unter der Leitung der TU Wien in Zusammenarbeit mit StudioVlayStreeruwitz und weiteren Kooperationspartnern zwei aufeinander aufbauende Forschungsprojekte durchgeführt: das Sondierungsprojekt „Mischung: Possible!“ (2015–2016), in dem Typologien und Szenarien zukünftiger Nutzungsmischung untersucht wurden, und das Demonstrationsprojekt „Mischung: Nordbahnhof“ (2017–2020), das die Realisierung aktiv begleitet und vielfältige Strategien der Umsetzung von Nutzungsmischung im Nordbahnhofquartier reflektiert.

bis dahin erzielten Erkenntnisse wurde deutlich, dass die Projekte der Shortlist, die nicht für die tiefgehende vergleichende Betrachtung als Fallstudien ausgewählt waren, zusätzliche interessante Einzelaspekte hinsichtlich einer gemeinwohlorientierten Entwicklung der unteren Geschosse von Wohnbauten aufweisen. Damit auf diese Teilaspekte im Rahmen des Forschungsprojekts weiterhin zugegriffen werden kann, wurden diese Projekte mitgeführt und sind ergänzend in die Querauswertung und die Erkenntnisse eingeflossen.

Zehn Fallstudien

Zehn Best-Practice-Beispiele, die den Anforderungen an nachhaltige,utzungsgemischte und anpassungsfähige Quartiere bzw. Gebäude in besonderer Weise gerecht werden und Handlungsmöglichkeiten für eine gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung aufzeigen, sind Gegenstand der Fallstudien und bilden den Kern der qualitativen Untersuchung. Sie sind im Teil B „Fallstudien“ eingehend in Text und Bild beschrieben.

Besichtigungen und Gespräche mit Akteuren vor Ort

Um ein umfassendes Verständnis der Projekte zu erlangen und deren bauliche Umsetzung, Nutzung und Wirkung auf das Quartier beurteilen zu können, wurden die zehn für die Fallstudien ausgewählten Best-Practice-Beispiele sowie einige weitere Projekte der Shortlist besichtigt und Gespräche mit den an Initiierung, Umsetzung und Betrieb Beteiligten anhand eigens entwickelter Interviewleitfäden geführt. Abgefragt wurden dabei – gegliedert nach Orgware, Software und Hardware – Projektkennndaten, erzeugte gemeinwohlorientierte Mehrwerte, externe Rahmenbedingungen, Instrumente der Umsetzung und der internen Projektorganisation. Die gesammelten Informationen wurden im Rahmen der Fallstudien ausgewertet.

Fachwerkstatt

Um Informationslücken zu schließen, zusätzliches Wissen zu schöpfen und Handlungsbedarfe im Hinblick auf die Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung mit Gemeinwohlorientierung mit einem Fokus auf die unteren Geschosse von Wohngebäuden in Neubauquartieren zu eruieren, wurde an der Leibniz Universität Hannover (LUH) eine zweitägige Fachwerkstatt mit neun externen Expertinnen und Experten durchgeführt, die ein breites Wissens- und Erfahrungsspektrum abbilden. Sie vertreten zum einen unterschiedliche Tätigkeitsfelder – Architektur, Projektentwicklung (Genossenschaft, Wohnungsbaugesellschaft, Bauträger, Baugruppe), Verfahrensorganisation und Ökonomie – und sind zum anderen in unterschiedlichen Regionen (Wien, Zürich, München, Stuttgart, Hannover, Berlin) tätig. Dadurch waren vielfältige Perspektiven der an der Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung beteiligten Akteure in der Diskussion über sich unterscheidende Rahmenbedingungen und die Übertragbarkeit von Ansätzen zur Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung vertreten. Hemmnisse, die der Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung auf Quartiers- und auf Gebäudeebene entgegenwirken und diese oftmals verhindern, konnten so herausgearbeitet werden. Das Expertenwissen der Fachwerkstatt ist in die Querauswertung der Fallstudien sowie in die Erkenntnisse eingeflossen.

Querauswertung

Die Querauswertung baut auf den Erhebungen und qualitativen Auswertungen im Rahmen der Fallstudien und den Erkenntnissen aus der Fachwerkstatt auf. Sie betrachtet die zehn Fallstudien anhand der auf drei Ebenen – Hardware, Software, Orgware – herausgearbeiteten Instrumente vergleichend in acht Themenfeldern:

Hardware

1. Baulich-räumliche Instrumente

Software

2. Gemeinwohlorientierte Programme

Orgware (Rechtlich-organisatorische Instrumente)

3. Zielsetzungen – Politischer Wille und intrinsische Motivation

4. Rechtliche Rahmenbedingungen
5. Rechts- und Gesellschaftsformen
6. Finanzierungsformen
7. Steuerung und Koordination der Belegung

Akteure

8. Akteure und ihre Handlungsspielräume

Durch die projektübergreifenden Betrachtungen im Rahmen der Querauswertung konnten übertragbare Erkenntnisse abgeleitet werden. Dabei sind Querschnittsthemen wie ökonomisches Bauen, Planungskultur und - Prozessqualität, Teilhabe und Anpassungsfähigkeit in die Themenfelder eingeflossen.

Fachkolloquien – Reflexion der Zwischenergebnisse der Querauswertung mit externen Expertinnen und Experten

Auf Grundlage einer vorläufigen Fassung der Querauswertung wurden in Fachkolloquien zu jeweils einem Querauswertungsthema mit jeweils einer externen Fachexpertin bzw. einem externen Fachexperten die herausgearbeiteten Erkenntnisse und offenen Fragen diskutiert. Anschließend reflektierten die Expertinnen und Experten das Thema und die damit verbundenen Fragestellungen in Form eines eigenständigen Beitrags zum Forschungsbericht.

Kristiaan Borret, Stadtbaumeister von Brüssel, vertieft in seinem Beitrag das Thema der Prozessgestaltung von der Formulierung bis zur Auslegung politischer Rahmenbedingungen. Robert Temel beschreibt vor dem Hintergrund eigener Forschungsprojekte und seiner Erfahrung als Moderator der Konzeptverfahren im Sonnwendviertel Ost (Wien) die Chancen von Konzeptverfahren zur Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung. Andreas Hofer, Leiter der IBA 2027 in Stuttgart, hebt die Bedeutung von Nutzungsmischung und der Ausbildung von Zentralitäten bei der Nachverdichtung der Stadtränder hervor. Claudia Nutz, ehemalige Vorstandsvorsitzende der Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 Aspern Development AG, beschreibt unterschiedliche Ebenen der Steuerung im Gegensatz zur Kontrolle. Andreas Foidl, Experte im Bereich der Immobilienwirtschaft und Beteiligter am ersten Konzeptverfahren in Berlin am ehemaligen Blumengroßmarkt, formuliert Thesen zur immobilienwirtschaftlichen Steuerung der Erdgeschosszone.

Erkenntnisse

Im abschließenden Fazit wurden die Ergebnisse der Querauswertung und die Rückkopplung mit den Expertinnen und Experten reflektiert und Querschnittsthemen herausgearbeitet. Betrachtet wurden fünf Handlungsfelder, die Lösungsansätze für die Umsetzung einer nutzungsgemischten und gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung bieten. Die Erkenntnisse sind entlang der übergeordneten Forschungsfragen gegliedert:

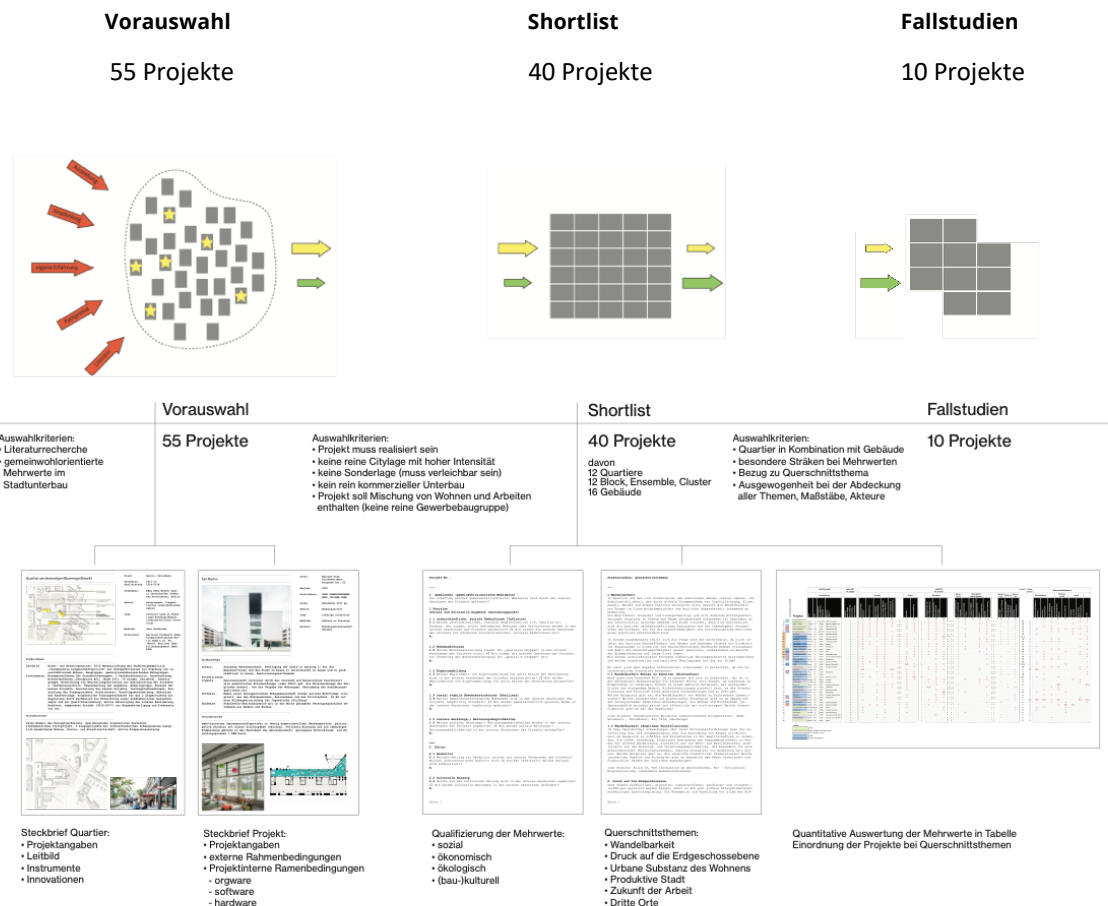
- Welche Akteure haben welche Handlungsspielräume, um das Leitbild der mischgenutzten Stadt in Urbanen Quartieren mit vertikaler Nutzungsmischung umzusetzen?
- Welche Rahmenbedingungen können vertikale Nutzungsmischung fördern und wie können Hemmnisse der vertikalen Nutzungsmischung überwunden werden?
- Wie kann Gemeinwohlorientierung, insbesondere Teilhabe und Mitwirkung, innerhalb vertikaler Nutzungsmischung gefördert werden?
- Wie kann der Stadtunterbau als Übergangs- und Interaktionszone der Stadtgesellschaft qualifiziert werden?
- Wie können Nutzungswandel und Anpassungsfähigkeit der baulichen Struktur an sich ändernde Bedarfe in Neubauquartieren ermöglicht werden?

In jedem Unterkapitel wird dabei auf die jeweils relevanten, aus den Betrachtungsebenen entwickelten Themen und Instrumente der Querauswertung und deren Wechselwirkung zurückgegriffen. Die Querschnittsthemen ökonomisches Bauen, Planungskultur und -Prozessqualität, Teilhabe und Anpassungsfähigkeit sind dabei übergreifend in die herausgearbeiteten Handlungsoptionen eingeflossen.

1.5 Methodisches Vorgehen zur Auswahl der Fallstudienprojekte

Aufbauend auf einer Literatur- und Onlinerecherche wurden in einem mehrstufigen Auswahlprozess zehn Best-Practice-Projekte ausgewählt, die im Rahmen des Forschungsprojekts als Fallstudien vertiefend untersucht wurden:

Dreistufiges Auswahlverfahren



Quelle: eigene Darstellung

Vorauswahl

Literatur- und Onlinerecherche

Auf Grundlage einer systematischen Auswertung der im deutschsprachigen Raum zwischen 2000 und 2021 veröffentlichten Fachpresse wurden 55 Projekte identifiziert, die insbesondere in den unteren Geschossen von Wohngebäuden einen Beitrag zur Schaffung lokal wirksamer, gemeinwohlorientierter Mehrwerte leisten, zwischen kollektiven Bedarfen und individuellen Interessen vermitteln, auf Werte wie Solidarität, Gemeinschaft, Selbstwirksamkeit und Teilhabe setzen⁹ und deshalb im Rahmen des Forschungsprojekts für eine tiefergehende Betrachtung als Realexperimente in Erwägung gezogen wurden. Dazu wurden die Fachzeitschriften *ARCH+* und *Bauwelt* (beide Deutschland), *Archithese* und *Werk, Bauen + Wohnen* (beide Schweiz) sowie das Internetportal *BauNetz* (Deutschland) der Jahrgänge 2000–2021 ausgewertet und die verfügbaren Onlinearchive mit Hilfe der Suchfunktionen für die Stichworte „Wohnen, Leben und Arbeiten“, „Erdgeschoss“, „Mischnutzung“, „kompakte

⁹ In Anlehnung an die Definition von Gemeinwohl in „Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung“ (BBSR 2020).

Stadt“ durchsucht. Bei der Auswahl der Projekte wurde auf ein möglichst breites Spektrum von Bauherrschaften (Baugruppen, Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften, Investoren, etc.) geachtet.

Die 55 identifizierten Projekte wurden zwischen 2000 und 2021 in Deutschland (20), Österreich (11), Schweiz (11), Belgien (5), Dänemark (2), Niederlande (3), Frankreich (2), Schweden (1) und Spanien (1) realisiert oder befinden sich in der Planung. Sie wurden anhand ihrer Größe (Stadtteil/Quartier, Block/Cluster, Gebäude) kategorisiert. Eine Sonderkategorie bilden quartiers- und gebäudeübergreifende Formen des Erdgeschossmanagements in Paris (Entwicklungsgesellschaft Semaest), in der Seestadt Aspern in Wien (Einkaufsstraßen GmbH) und im Hunziker Areal in Zürich (Allmendräume). In Tabelle 1 werden sie unter Stadtteil/Quartier geführt.

Tabelle 1: Projekttypen nach Ländern

Land	Stadtteil/Quartier	Block/Cluster	Gebäude	Gesamt
Frankreich	1	0	1	2
Deutschland	5	7	8	20
Österreich	3	1	8	12
Schweiz	4	3	4	11
Niederlande	0	3	0	3
Belgien	2	3	0	5
Dänemark	2	0	0	2
Schweden	1	0	0	1
Spanien	0	0	1	1
				55

Quelle: eigene Darstellung

Projektsteckbriefe

Für die Projekte dieser Vorauswahl wurde jeweils ein vorläufiger Projektsteckbrief im Umfang einer DIN-A4-Seite erarbeitet. Er enthält Kenndaten sowie Angaben zu externen Rahmenbedingungen und projektinternen Instrumenten, darüber hinaus eine Beurteilung des Innovationsgehalts und eine stichpunktartige Nennung der Alleinstellungsmerkmale des Projekts hinsichtlich der in den unteren Geschossen erzeugten Mehrwerte.

Externe Rahmenbedingungen

- Leitbild / Planungsrecht / Vergaberecht / bindende Vorgaben (Qualitätssicherung) / Empfehlungen, Aushandlungen, Spielräume

Projektinterne Instrumente

- Software: Ausrichtung Programme / Nutzungsvielfalt / Mix / Nutzungsart (Wohnen/Arbeiten/Freizeit) / Nutzungsintensität (räumlich/zeitlich)
- Orgware: Projektsteuerung / Finanzierung / Eigentumsstrukturen (Miete/Eigentum) / Kommunikation / Prozessbegleitung / Management (Verwaltung/Betrieb/Sorge)
- Hardware: Elemente der Gebäudestruktur / Lage / Zonierung / Übergänge innen und aussen / Konstruktion / Haustechnik / Erschließung / Fassade

Innovationswert / Mehrwerte

- besondere Innovationen und erzeugte Mehrwerte

Shortlist

Auswahl

Anhand von Ausschlusskriterien wurden die für Fallstudien vorausgewählten 55 Projekte auf eine Shortlist mit 40 Best-Practice-Beispiele reduziert. Da der Fokus des Forschungsprojekts auf Neubauquartieren liegt, wurden Projekte ausgeschlossen, die zwar zur vertikalen Mischung von Wohn- und Nichtwohnnutzungen beitragen und

interessante Lösungen an der Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Raum aufweisen, aber nicht auf Neubauquartiere übertragbar sind oder nicht hinreichend untersucht werden konnten. Der Betrachtungszeitraum des Forschungsprojekts wurde auf die letzten circa 20 Jahre eingegrenzt. In Betracht gezogen wurden nur Projekte, die nach 2000 realisiert wurden, in ihrer physischen und gelebten Wirkung erfahrbar sind und untersucht werden konnten. Da Neubauquartiere in der Regel aufgrund fehlender städtischer Strukturen und geringer Dichte mit erschwerten Voraussetzungen für die Umsetzung von Nutzungsmischung zu kämpfen haben, wurden nur Projekte in Betracht gezogen, die sich zum Zeitpunkt ihrer Entstehung weder in einer stark frequentierten A-Lage noch in atypischen Lagen befanden. Da der Schwerpunkt des Forschungsprojekts auf Ansätzen vertikaler Nutzungsmischung in Gebäuden mit überwiegendem Wohnanteil liegt, wurden rein gewerblich genutzte sowie Sondergebäude ebenso für die weitere Betrachtung ausgeschossen.

Ausschlusskriterien

Baujahr

- Das Projekt wurde vor 2000 realisiert.
- Das Projekt wurde noch nicht realisiert, befindet sich noch im Bau oder in der Planung.

Lage

- Das Projekt befindet sich in einer stark frequentierte Lage, zum Beispiel in einer A-Lage, in der gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss die Regel sind.
- Das Projekt befindet sich in einer atypischen, sehr ungewöhnlichen Lage.

Nutzung

- Das Projekt ist rein gewerblich genutzt und hat keinen Wohnanteil.
- Das Projekt ist ein Sondergebäude.
- Das Projekt hat eine rein kommerzielle Erdgeschossnutzung.

Aufgrund der oben genannten Kriterien wurden 15 Projekte nicht weiter als mögliche Fallstudien in Betracht gezogen. Es verblieben 40 Projekte auf einer Shortlist, die im Folgenden näher betrachtet wurden.

Tabelle 2: Shortlist Best-Practice-Beispiele nach Projekttypen und Ländern

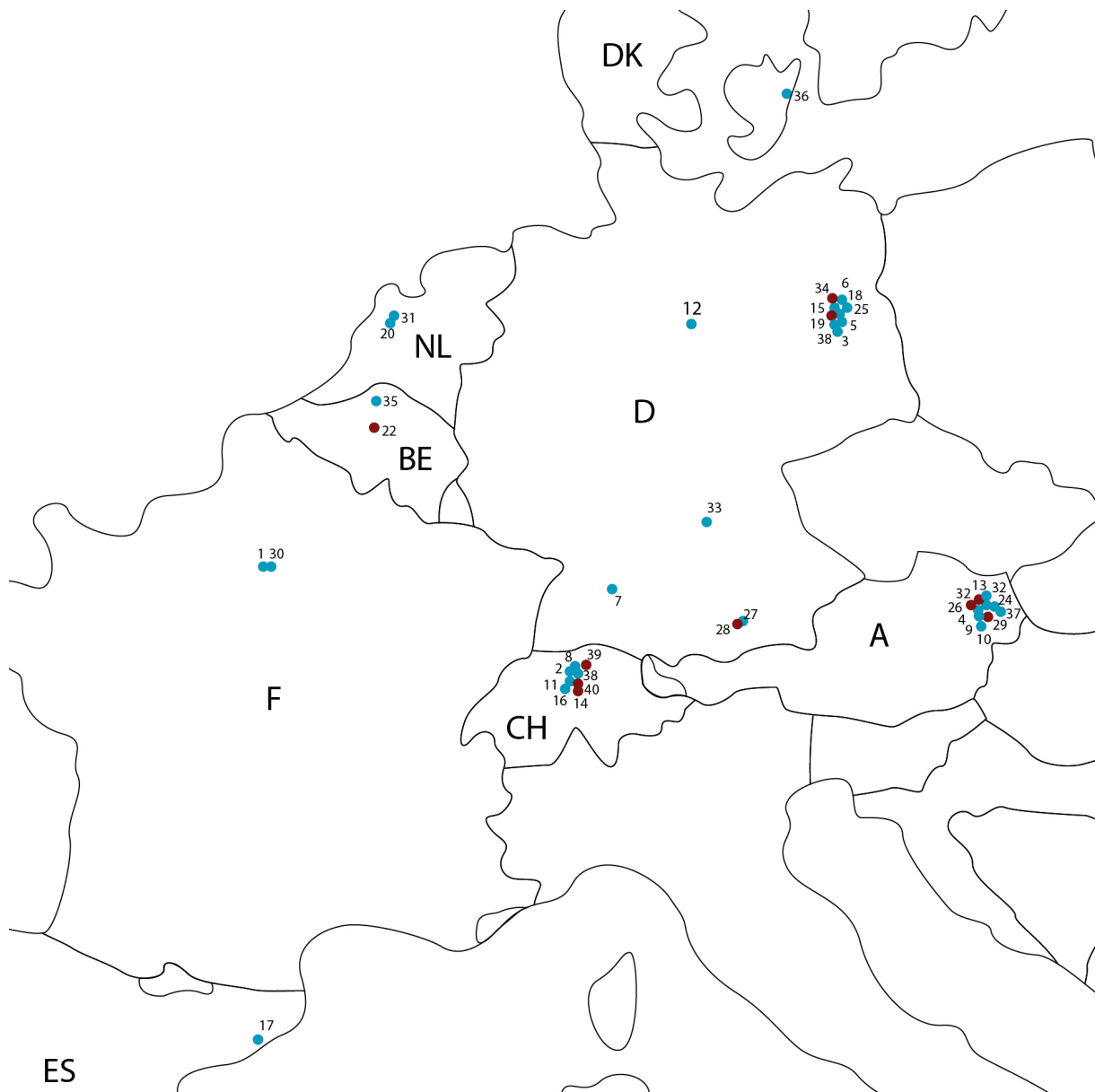
Land	Stadtteil/Quartier	Block/Cluster	Gebäude	Gesamt
Frankreich	1	0	1	2
Deutschland	4	4	7	15
Österreich	3	1	6	10
Schweiz	3	3	1	7
Niederlande	0	2	0	2
Belgien	0	2	0	3
Dänemark	1	0	0	1
Spanien	0	0	1	1
				40

Quelle: eigene Darstellung

Shortlist

1	Gebäude	Archipélia Social Center Paris 2019
2	Gebäude	Baufeld B3 Süd Zürich 2017
3	Block	BIGyard Berlin 2010
4	Gebäude	Bikes and Rails Wien 2020
5	Quartier	Blumengroßmarkt Berlin 2018
6	Gebäude	Briesestraße Berlin 2020
7	Stadtteil	Französisches Viertel Tübingen 1993–2000
8	Stadtteil	Glattpark Opfikon 2020
9	Gebäude	Gleis 21 Wien 2019
10	Gebäude	Grätzelmixer Wien 2019
11	Quartier	Greencity Zürich 2017
12	Quartier	Hellwinkel Terrassen Wolfsburg seit 2016
13	Block	Holzwohnbau Wien 2015
14	Quartier	Hunziker Areal Zürich 2015
15	Gebäude	Integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt (IBeB) Berlin 2018
16	Block	Kalkbreite Zürich 2014
17	Gebäude	La Borda Barcelona 2018
18	Gebäude	Lynarstraße 38–39 Berlin 2018
19	Gebäude	Metropolenhaus II Berlin 2018
20	Block	Noordbuurt Amsterdam 2008
21	Stadtteil	Nordbahnhofviertel Wien 2014–2025
22	Block	NovaCity Anderlecht 2022
23	Gebäude	Oderberger Str. 56 Berlin 2010
24	Gebäude	Open Up Wien 2020
25	Cluster	Paul-Zobel-Straße Berlin 2019
26	Gebäude	Quartiershaus MIO Sonnwendviertel Ost, Wien 2019
27	Block	RIO München 2020
28	Gebäude	San Riemo München 2020
29	Stadtteil	Seestadt Aspern Wien 2007–2035
30	Stadtteil	Semaest Paris seit 1983
31	Block	Solid18 Amsterdam 2010
32	Quartier	Sonnwendviertel Ost Wien 2013–2023
33	Gebäude	Spiegelfabrik I Fürth I 2021
34	Cluster	Spreefeld Berlin 2014
35	Block	Stadtpalast Nieuw Antwerpen 2019
36	Quartier	Sluseholmen Kopenhagen 2007
37	Gebäude	Wohnprojekt Wien Wien 2013
38	Block	Wright-Straße Opfikon 2019
39	Cluster	Zollhaus Zürich 2021
40	Quartier	Zwicky Süd Dübendorf 2016

Geografische Lage der Best-Practice-Beispiele der Shortlist; davon Fallstudienprojekte mit rotem Punkt gekennzeichnet



Quelle: eigene Darstellung

Fallstudienprojekte

Auswahl

Die 40 Best-Practice-Beispiele der Shortlist wurden weiter dahingehend evaluiert, inwiefern sie einen Betrag zum Gemeinwohl leisten und inwieweit sie nachhaltige, nutzungsgemischte und anpassungsfähige Gebäudestrukturen und Stadträume umsetzen und damit Handlungsmöglichkeiten für eine gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung eröffnen. Dazu wurde ein Bewertungskatalog entwickelt, anhand dessen soziale, kulturelle, ökonomische, politische und ökologische Aspekte des Gemeinwohls bewertet wurden.

Auf Grundlage der Auswertung der Wirksamkeit der unteren Geschosse zur Förderung gemeinwohlorientierter Mehrwerte wurden zehn der 40 Best-Practice-Beispiele zur vertiefenden Betrachtung im Rahmen von Fallstudien ausgewählt. Sie werden den Anforderungen an nachhaltige, nutzungsgemischte und anpassungsfähige Gebäudestrukturen bzw. Quartiere in besonderer Weise gerecht und eröffnen neue Handlungsmöglichkeiten für eine gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung. Maßgeblich für ihre Auswahl war neben der qualitativen Auswertung gemeinwohlorientierter Mehrwerte das Innovationspotenzial dieser Projekte – zum einen hinsichtlich der Integration neuer Programme in den unteren Geschossen, wie z. B. lokales Wirtschaften und Produzieren, neuer Formen des Zusammenarbeitens, gemeinschaftlicher Wohnformen sowie gemeinschaftlich genutzter Infrastruktur und zum anderen hinsichtlich innovativer Strategien der Umsetzung, wie z. B. Modelle der Querfinanzierung oder qualitätssichernde Prozessbegleitung.

Neben der qualitativen Auswertung wurde bei der Auswahl in der Gesamtschau der zehn Best-Practice-Beispiele darauf geachtet, dass diese ein breites Spektrum an Maßstäben (Stadtteil/Quartier, Block/Cluster, Gebäude) abdecken. Damit sollen sowohl gebäudeübergreifende Strategien der Nutzungsmischung als auch gebäudebezogene Strategien erfasst werden. Außerdem wurde darauf geachtet, dass die für die Fallstudien ausgewählten Best-Practice-Beispiele die Vielfalt der an der Umsetzung beteiligten Akteure (Bauherrschaft, Nutzerschaft etc.) reflektieren, um deren unterschiedliche Motivationen und Handlungsspielräume gegenüberstellen zu können.

Maßstab

- Spektrum an Maßstäben – Stadtteil/Quartier, Block/Cluster, Gebäude
- horizontale gebäudeübergreifende Strategien und vertikale gebäudebezogene Strategien der Nutzungsmischung

Akteure

- Kommunen
- unterschiedliche Bauherrschaften
- unterschiedliche Akteurskonstellationen

Merkmal

- Förderung gemeinwohlorientierter Mehrwerte durch Nutzungsmischung und Ausbildung von Schnittstellen
- Innovationspotenzial im Hinblick auf die Integration von neuen Programmen und Strategien für die Umsetzung

Fallstudienprojekte

(siehe Teil B: Fallstudien)

Stadtteil Seestadt Aspern | Wien | 2007–2035

Akteure Entwicklungsgesellschaft, Wohnungsbauunternehmen und Erdgeschossmanagementgesellschaft

Merkmal fußläufige Nahversorgung in Sockelzone, gemanagte Einkaufsstraße durch Generalmieter

Quartier Sonnwendviertel Ost | Wien | 2013–2023

Akteure Stadt Wien, ÖBB-Immobilien, vielfältige Bauherrschaften

Merkmal nutzungsgemischtes, kleinteiliges Quartier mit hoher Freiraumqualität, Stadtsockelzone mit Mietobergrenze, besondere nutzungsgemischte Stadtbausteine, konzeptgebundene Grundstücksvergabe, aktive Einbindung vielfältiger Bauherrschaften und zivilgesellschaftlichen Engagements

Quartier Hunziker Areal | Zürich | 2015**Akteure** neu gegründeter Genossenschaftsverbund**Merkmal** gemischtgenutztes, gemeinschaftsorientiertes Quartier mit gewerblichen und gemeinschaftlichen Nutzungen, Allmendräumen und Organisationsstrukturen, die Mitbestimmung und Teilhabe ermöglichen**Quartier Zwicky Süd | Dübendorf | 2016****Akteure** Genossenschaft und Projektentwickler/Investor**Merkmal:** innovative Gebäudetypologien, breites Angebot an sozialer Infrastruktur und für lokales Wirtschaften, Angebote zur gemeinschaftlichen Nutzung, Ermöglichung von Mitbestimmung und Teilhabe**Cluster Zollhaus | Zürich | 2021****Akteure** Genossenschaft**Merkmal** zwei- bis dreigeschossiger Gebäudesockel für gewerbliche, kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen mit hoher Publikumswirksamkeit und einer Mietpolitik mit breitem Spektrum von kommerziell bis nicht kommerziell betriebenen bzw. gemeinschaftlich genutzten Räumen, aktiv betriebene Vernetzung in die Nachbarschaft durch quartiersbezogene Nutzungsangebote**Cluster Spreefeld | Berlin | 2014****Akteure** Genossenschaft und Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)**Merkmal** themenbezogene Optionsräume (Bewegung, Nahrung, Werkstatt), Angebot für lokales Wirtschaften, soziale Infrastruktur, Raumangebot für Nachbarschaftsinitiativen, Ermöglichung von Teilhabe**Block NovaCity | Anderlecht | 2022****Akteure** städtische Entwicklungsgesellschaft und Investor**Nutzung** stadtnahe Werkshallen für Klein- und Mittelbetriebe des produzierenden Gewerbes, lokales Wirtschaften, Ermöglichung vielfältiger Arbeitsplätze**Gebäude Metropolenhaus II | Berlin | 2018****Akteure** Bauträgergesellschaft**Merkmal** kuratierte, nicht kommerzielle Projekträume zur temporären Nutzung bzw. Anmietung für kulturelle, soziale und quartiersorientierte Aktivitäten**Gebäude Quartiershaus MIO | Sonnwendviertel Ost, Wien | 2019****Akteure** Genossenschaft und Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)**Merkmal** funktionale Kleinteiligkeit, Clusterung von Kleinstläden, Anreize für Kleingewerbetreibende durch günstige Vermietung, lokale Nahversorgung, Stadtloggia, Ermöglichung nachbarschaftlicher Teilhabe**Gebäude San Riemo | München | 2020****Akteure** Genossenschaft**Merkmal** ausgelagerte Funktionen des Wohnens in vielfältig nutzbarer Gemeinschaftshalle im Erdgeschoss, Ermöglichung von Teilhabe, Nachbarschaftsorientierung, Integration eines sozialen Trägers

Besichtigungen und Interviews mit Beteiligten vor Ort

Zur Erlangung eines tieferen Verständnisses der baulichen Umsetzung, Nutzung und Wirkung durch eigene Anschauung sowie zur Sammlung detaillierter Hintergrundinformationen wurden die zehn Fallstudienprojekte sowie weitere Projekte der Shortlist besucht. Um aus möglichst vielfältigen Akteursperspektiven – Bauherrschaft, Architektinnen und Architekten, Nutzerschaft – Einblicke zu erlangen, wurden im Rahmen der Besichtigungen Gespräche mit diversen Akteuren geführt, die von der Konzeptionierung über die Umsetzung bis zum Betrieb und zur Nutzung zeitweise oder durchgängig in die Projekte involviert waren oder weiterhin sind.

Für die Gespräche mit den Akteuren vor Ort wurden im Vorfeld Interviewleitfäden (siehe Anhang) entwickelt, anhand derer Projektkenndaten (Bauherr, Größe, Lage, Verhältnis Wohn-/Nichtwohnnutzung etc.), geschaffene gemeinwohlorientierte Mehrwerte, externe Rahmenbedingungen sowie Instrumente der Umsetzung und der internen Projektorganisation abgefragt wurden. Fragen bezüglich der externen Rahmenbedingungen betrafen das öffentliche Bau- und Planungsrecht, Gebietskategorien, spezifische ökologische Vorgaben sowie Mobilität und öffentlichen Raum. Fragen zur Prozessgestaltung betrafen Vergabeverfahren, Moderation und Expertenverfahren, Flächenwidmung, Realisierungswettbewerbe, Qualitätssicherung und Prozessbegleitung. Fragen zur internen Projektorganisation und den Instrumenten der Umsetzung gliederten sich entlang der Bereiche Software, Orgware, Hardware. Fragen zur Software betrafen die Nutzungsangebote und Perspektiven der Nutzenden, zur Orgware gehörten Fragen zu Eigentümer- und Finanzierungsmodellen, Akteursstrukturen sowie zur Projektverwaltung und zum Betrieb. Fragen zur Hardware umfassten räumliche, architektonische und gebäude-technische Aspekte.

Im Rahmen der Gespräche wurde auch die Perspektive der für den Betrieb Verantwortlichen aufgenommen, die für die Belegung, Vermietung, Verwaltung und Organisation der Flächen in den unteren Geschossen verantwortlich sind. Diese Perspektive ist relevant, um wirtschaftliche, organisatorische und betriebliche Aspekte, wie Vermietbarkeit, Rendite, Instandhaltung und Steuerung der unteren Geschosse, nachvollziehen zu können. Die Perspektive der Gewerbetreibenden gab Einblicke in die Herausforderungen und Chancen beim Erstbezug und bei der Entwicklung von Nutzungsangeboten für die unteren Geschosse.

Konzeption der Fallstudien

Die Fallstudien erfolgten anhand von drei Betrachtungsebenen: den externen Rahmenbedingungen des Projekts, seiner internen Projektorganisation und den durch das Projekt erzeugten gemeinwohlorientierten Mehrwerten, die bereits Kriterium für die Auswahl der Fallstudienprojekte waren. Zu den externen Rahmenbedingungen zählen alle politischen und rechtlichen Vorgaben, die außerhalb eines Projekts festgelegt wurden, die Vorbedingungen für ein Projekt sind und auf die durch die Projektakteure in der Regel kaum Einfluss genommen werden kann. Handlungsspielraum besteht für die Projektakteure im Bereich der internen Projektorganisation. Hier stehen auf rechtlich-organisatorischer (Orgware), programmatischer (Software) und baulich-räumlicher (Hardware) Ebene Instrumente zur Verfügung, mit denen ein Projekt aktiv gestaltet werden kann.

Aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe der Fallstudienprojekte wurde in der Auswertung zwischen Stadtteilen/Quartieren einerseits und Blöcken/Clustern andererseits sowie Gebäuden unterschieden. Während für Stadtteile/Quartiere die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Quartiersentwicklung auf projektinterner Ebene formuliert und festgelegt werden, werden sie auf den Maßstabsebenen von Block/Cluster und Gebäude auf projektinterner Ebene umgesetzt. Das heißt, die Regelungen, die im Rahmen von Quartiersplanungen projektintern festgelegt werden, sind auf den Maßstabsebenen Block/Cluster und Gebäude externe Rahmenbedingungen, die im Zuge der Umsetzung auszulegen und anzuwenden sind.

Aufbau der Fallstudien

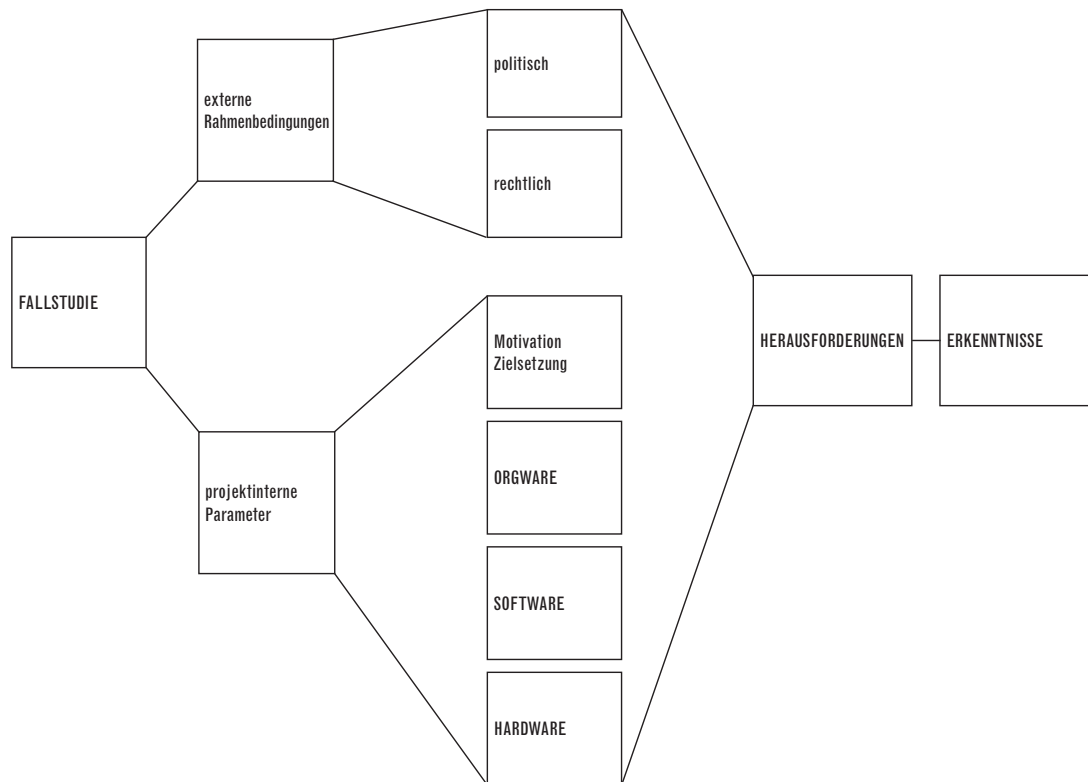
Kenndaten

Alle Fallstudienprojekte werden anhand einer tabellarischen Übersicht mit Projekttitel, Angaben zur Lage, Projektgröße, Bauherrschaft, der Gebietskategorie, Kenndaten, einem Schwarzplan und einem Diagramm zum Verhältnis von Wohn- und Nichtwohnnutzung vergleichbar eingeleitet. Aus dem Schwarzplan und einem groß-

formatigen Foto wird der städtebauliche Kontext des Projekts ersichtlich. Des Weiteren beinhaltet die Übersicht Aussagen zu Projektart, Organisationsform und projektspezifischen Besonderheiten die unteren Geschosse betreffend.

Mit einer Kernaussage wird der spezifische Beitrag des Projekts zum Quartier hervorgehoben. Daran schließt eine Beschreibung des als Stadtunterbau betrachteten, realisierten Teils des Projekts an, gegliedert nach externen Rahmenbedingungen und projektinternen Parametern.

Aufbau Fallstudien



Quelle: eigene Darstellung

Externe Rahmenbedingungen

Unter den externen Rahmenbedingungen wurden die Vorbedingungen der Projekte, die einflussgebende Faktoren für die Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung und Gemeinwohlorientierung waren, in den Blick genommen. Sie umfassen stadtpolitische Debatten und stadtentwicklungspolitische Ambitionen und Agenden, informelle Planungen, wie Masterpläne, Leitbilder und andere Regelwerke, sowie rechtliche Vorgaben, wie bau- und planungsrechtliche, verfahrensrechtliche und vertragsrechtliche Vorgaben. Im Kontext der Fallstudien wurden die externen Rahmenbedingungen als starr betrachtet, da die Projektakteure in der Regel keinen Einfluss auf sie nehmen können – allenfalls in Einzelfällen können Abweichungen ausgehandelt werden. Im Rahmen der Fallstudien wurden jeweils die externen Vorgaben herausgestellt, die direkt oder indirekt Einfluss auf die Entwicklung der unteren Geschosse nehmen. Neben textlichen Erläuterungen sind sie zur besseren Übersicht in Tabellenform aufgeführt.

Projektinterne Parameter

Unter den projektinternen Parametern wurden Handlungsebenen betrachtet und im Hinblick auf Instrumente untersucht, die von den Projektakteuren im Rahmen der Projektierung entwickelt und eingesetzt wurden und der aktiven Gestaltung eines Projekts dienen, um vertikale Nutzungsmischung und Gemeinwohlorientierung um-

zusetzen. Sie kommen auf unterschiedlichen Ebenen und in unterschiedlichen Phasen der Projektentwicklung zum Tragen. Betrachtet wurden anstoßgebende Faktoren der Projekte, Motivationen und Zielsetzung, differenziert nach politisch motivierten Projekten (wie z. B. Quartiersentwicklungen) und intrinsisch motivierten Projekten (wie z. B. Genossenschaftsprojekte), die Programmierung und Nutzung auf der Ebene der **Software**, die rechtlich-organisatorische Struktur auf der Ebene der **Orgware** und die baulich-räumliche Struktur auf der Ebene der **Hardware**.

Auf der Ebene der **Software** konnten die relevanten Nutzungen der unteren Geschosse wie folgt strukturiert werden:

- wohnortnahe und gemeinschaftliche Formen der Arbeit: Gemeinschafts- und Einzelbüros, temporär anmietbare Flexräume sowie Atelierwohnungen mit Bezug zum öffentlichen Raum für Arbeit von zu Hause, für Büro- und Wissensarbeit, Dienstleistungen
- produzierendes Gewerbe: Werkstätten für kleine und mittelgroße Gewerbebetriebe
- lokales Wirtschaften: (Einzel-)Handel und Vertrieb von regionalen Produkten
- Orte der Gemeinschaft: „Dritte Orte für das Quartier“ für Bewohner- und Nachbarschaftsinitiativen sowie Gemeinschaftsräume für ausgelagerte Funktionen des Wohnens
- Orte der Kultur: kulturelle Angebote, Musik, Theater, Ausstellung etc.
- Infrastruktur für Soziales und Gesundheit: soziale Trägerschaften und gesundheitsbezogene Einrichtungen, Ärzte, Therapie, Sport etc.
- geteilte Infrastruktur: gebäude- oder quartiersbezogene geteilte Infrastruktur, Waschküchen, Sanitäranlagen, Mobilitätsstationen, Fahrradverleih etc.

Die Ebene der **Orgware** fächert sich in mehrere Bereiche auf:

- Planungen und rechtlich bindende Festsetzungen (insbesondere im Rahmen von Quartieren)
- Rechts- und Gesellschaftsformen
- Finanzierungsmodelle und Steuerungsansätze der Belegung und des Betriebs der unteren Geschosse (insbesondere im Rahmen von Blöcken/Clustern und Gebäuden)

Auf der Ebene der **Hardware** wurden für die unteren Geschosse betrachtet:

- Freiraum
- Schnittstelle
- Gebäudestruktur
- Ausbau
- Infrastruktur und Erschließung

Den Texten ist jeweils eine Tabelle mit einer Auflistung der herausgearbeiteten Instrumente vorangestellt.

Herausforderungen und Erkenntnisse

Abschließend werden die besonderen Herausforderungen, die im Verlauf eines Projekts auf unterschiedlichen Ebenen zu bewältigen waren, benannt sowie die über das Projekt hinausgehenden Erkenntnisse in Bezug auf vertikale Nutzungsmischung und Gemeinwohlorientierung in Form einer Liste zusammenfassend aufgeführt. Hinzu kommen Angaben zur verwendeten Literatur.

2 Querauswertung

Für eine Querauswertung wurden die im Rahmen der Fallstudien herausgearbeiteten Instrumente zur Umsetzung gemeinwohlorientierter Programme in den unteren Geschossen von Wohngebäuden entlang von acht Betrachtungsebenen fallstudienübergreifend unter punktuelltem Einbezug weiterer Best-Practice-Beispiel der Shortlist vergleichend betrachtet:

Hardware

1. Baulich-räumliche Instrumente

Software

2. Gemeinwohlorientierte Programme

Orgware: Rechtlich-organisatorische Instrumente

3. Zielsetzungen – Politischer Wille und intrinsische Motivation
4. Rechtliche Rahmenbedingungen
5. Rechts- und Gesellschaftsformen
6. Finanzierungsformen
7. Steuerung und Koordination der Belegung

Akteure

8. Akteure und ihre Handlungsoptionen

Die Erkenntnisse aus den Fallstudien wurden dabei durch Informationen aus Projekten, für die Projektsteckbriefe angefertigt wurden, den Expertenbeiträgen, der Fachwerkstatt und den Fachkolloquien ergänzt.

2.1 Fachwerkstatt – Rückkopplung mit Expertinnen und Experten

Im Rahmen einer Fachwerkstatt an der Leibniz Universität Hannover (LUH) wurden mit externen Expertinnen und Experten erste Zwischenergebnisse auf Grundlage der Fallstudien reflektiert. Die dazu geladenen Expertinnen und Experten sind bei der Entwicklung nutzungsgemischter Quartiere und der Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung in unterschiedlichen Rollen und Bereichen tätig gewesen, darunter Architektur, Projektentwicklung (Genossenschaft, Wohnungsbaugesellschaft, Bauträger, Baugruppe), Verfahrensorganisation und Ökonomie. Sie konnten zudem auf Erkenntnisse aus eigenen Forschungsprojekten und Publikationen zum Thema Nutzungsmischung und Erdgeschoss zurückgreifen. Dadurch konnten unterschiedliche, für die vertikale Nutzungsmischung relevante Akteursperspektiven in die Diskussion eingebracht werden. Da die Tätigkeitsfelder der einzelnen Expertinnen und Experten in unterschiedlichen Regionen (Wien, Zürich, München, Stuttgart, Hannover, Berlin) liegen, war es möglich, auch den Einfluss unterschiedlicher externer Rahmenbedingungen und die Übertragbarkeit der Instrumente für die Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung zu diskutieren.

Aus der Diskussion der Hemmnisse und Potenziale bei der Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung konnten Themenfelder herausgearbeitet werden, die sich den Betrachtungsebenen zuordnen lassen und anschließend in die Querauswertung eingeflossen sind:

Motivation: Zielsetzung

- Bauherrschaft: bei Vorbehalten gegenüber Nutzungsmischung spezifische Handlungslogiken unterschiedlicher Bauherrschaften (Kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften etc.) berücksichtigen

Hardware: Baulich-räumliche Instrumente

- Freiraum: muss als Schnittstelle zwischen den Gebäuden immer mitgedacht und nach Möglichkeit kooperativ entwickelt werden, über Parzellen hinausdenken
- Produktion/Lärmemissionen durch Anlieferung und Maschinen: Konflikte müssen von Anfang an in der Erschließungs-, Quartiers- bzw. Gebäudestruktur mitgedacht werden

Software: Ausrichtung der Programme

- Programmierung: gesellschaftlich und ökologisch notwendige neue Programme – Lebensmittel- und Landwirtschaftsthemen, Baustoffthemen (Zirkularität), Gemeinschaftseinrichtungen (Allmende, „Co-whatever“), Gesundheit (z. B. Demenz-WG im Erdgeschoss: Lage hilft der Orientierung der Bewohnerinnen und Bewohner), Produktion
- Programmierung/Belegung: Zusammenarbeit mit (Gewerbe-)Expertinnen und Experten ist nicht immer hilfreich – „Nutzt euer Netzwerk stattdessen!“¹⁰ (Stärke von Genossenschaften)
- Stadt muss auf Ziele und Anforderungen der Mischung vorbereitet werden, um benötigte Infrastruktur stärker mitzudenken

Orgware: Finanzierung

- Kosten: Körnung der Mischung berücksichtigen – von der Immobilie mit Kosten der Ballung zum Stadtquartier mit Kosten der Erreichbarkeit
- Finanzierung: Gewerbe in Wohnungsbauten wird von Banken als Risiko bewertet – je höher der Gewerbeanteil, desto schwieriger die Finanzierung; Banken finanzieren in der Regel nur bis zu 20 % Gewerbe
- ESG-Kriterien (environmental, social, governance) als Grundlage für die Kreditvergabe von Banken

Orgware: Rechts- und Gesellschaftsformen

- Kommanditgesellschaften und GmbHs müssen gegenüber dem Finanzamt Gewinnabsichten darlegen (betrifft auch Wohnungsbaugesellschaften)

Orgware: Planungsrecht

- Voraussetzungen für mehr Flexibilität (in B-Plänen) schaffen, Konzept der Bonusgeschossfläche/ Bonuskubatur
- Konzeptverfahren: gutes Instrument zur Förderung von Mischnutzung; sehr unterschiedlich in der Durchführung, teilweise zu rigide; Teilnahme für kleinere Akteure teilweise kaum leistbar; wichtig ist, wie Konzeptverfahren durchgeführt werden (offenere Gestaltung) – es gibt sowohl Positiv- als auch Negativbeispiele

¹⁰ Claudia Thiesen, Architektin und Vorstandsmitglied mehrerer Wohnbaugenossenschaften, u. a. mehr als wohnen und Kraftwerk1 (Zürich) im Rahmen der Fachwerkstatt, Leibniz Universität Hannover, 25./26.01.2023.

Orgware: Steuerung und Belegung

- Erdgeschossmanagement/Kuratierung: nicht gewinnorientierte quartiersbezogene Trägerschaften sind sinnvoll; Erdgeschossmanagement erlaubt horizontale Querfinanzierung umsatzschwächerer Läden sowie gebäudeübergreifende Koordination; sollte möglichst viele, nicht nur auf kommerzielle Nutzungen beschränkte Programmbausteine enthalten
- Prozess/Qualitätssicherung: Wichtigkeit der Berücksichtigung von Zeitschienen „vor-während-danach“; Begleitgremien; Notwendigkeit von Instrumentarien zur Verstetigung
- Prozess/Beteiligung und neue Kooperationen: Möglichkeiten zur Beteiligung schaffen; Eigeninitiative fördern; Chance der Verzahnung von (genossenschaftlichen) Bauträgern mit Bauexpertise, wertorientiertem Kapital sowie Initiativen mit Ideen und potenziellen Trägerschaften von Programmen
- Hemmnis Schallemission erfordert Lösungsansätze: klare Einhaltung der Regeln für Gewerbetreibende (je nach Gebietskategorie); Förderung der Akzeptanz der Bewohnerinnen und Bewohner durch projektbezogene Vereinbarungen im Vorfeld (genossenschaftliche Satzungen, Wahlmöglichkeit statt Zuweisung für Mieterinnen und Mieter bei Sozialwohnungen); dynamische Lärmkartierung (lebensweltliche Betrachtung); informelle nachbarschaftliche Absprachen

2.2 Hardware: Baulich-räumliche Instrumente

Bei der Auswertung der Fallstudien wurde untersucht, inwiefern die baulich-räumlichen Strukturen, d. h. Städtebau, Architektur und Freiraum bzw. der sogenannte Unterbau, für die langfristige, gemeinwohlorientierte Entwicklung von Quartieren förderlich sind. Die in den Fallstudien unter Hardware aufgeführten Betrachtungsebenen 1) Freiraum, 2) Schnittstelle, 3) Gebäudestruktur, 4) Ausbau, 5) Infrastruktur und 6) Erschließung wurden für die Querauswertung nach den Maßstäben Quartier, Typologie, Schnittstelle und Gebäudestruktur neu gegliedert. In dieser Querauswertung und insbesondere in ihrer Zusammenfassung wurde folgenden Fragen nachgegangen:

- In Bezug auf das Potenzial des Stadtunterbaus: Wie kann die Ausbildung der Umweltebenen (vor dem Haus – in der Straße – im Quartier) als abgestufte Bezugsräume unterstützt werden? Wie kann eine kontaktfördernde, die Quartierszugehörigkeit stärkende Wirkung von Nutzungen im Stadtraum des Quartiers mit baulichen Mitteln erreicht werden?
- In Bezug auf die Herausforderungen, die sich aus vertikaler Mischung ergeben: Welche baulichen Typologien ermöglichen eine zeitgemäße und zukunftsfähige Mischung? Wie können Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen hinsichtlich Privatheit und Öffentlichkeit sowie zwischen Emissionen und Schutzbedarf baulich verhindert oder abgemildert werden? Wie kann den für Wohnen und Gewerbe unterschiedlichen Anforderungen an Raumgrößen und Belichtung innerhalb einer Gebäudestruktur entsprochen werden?
- In Bezug auf Gemeinwohlorientierung und Wandelbarkeit bzw. Nachhaltigkeit: Welche baulichen Lösungen fördern günstigen (Miet-)Raum? Welche Ansätze zu Flexibilität, Wandelbarkeit und (langfristiger) Nutzungs Offenheit wurden entwickelt?

Durchlässige Stadtstruktur, abgestufte Bezugsräume

Stadtquartiere werden als qualitativ und Verbundenheit stiftend wahrgenommen, sofern sie in abgestufte, miteinander verbundene Umweltebenen gegliedert und mit Nachbarquartieren verknüpft sind (Alexander 1995, zitiert nach Schubert 2021). Diese Charakteristika weist die Mehrzahl der in Fallstudien betrachteten Projekte durch ihre Bebauungsstrukturen auf. Sie zeichnen sich durch eine Durchlässigkeit zwischen Teilräumen mit verschiedenen Öffentlichkeitsgraden aus – sowohl im städtebaulichen als auch im gebäudebezogenen Maßstab.

Quartiersebene: Kleine und aufgebrochene Blöcke, Ensembles aus Punkthäusern

Städtebaulich wird dies einerseits erreicht durch kleine Blöcke, wie im Sonnwendviertel Ost mit 50–100 m Blocklänge und in der Seestadt Aspern mit 70 m Blocklänge, mit vielen Durchwegungsmöglichkeiten oder andererseits, wie in Zwicky Süd, durch einen aufgebrochenen Großblock. Eine weitere städtebauliche Typologie zur Ausbildung eines durchlässigen, hochgradig verknüpften, abgestuften Raums sind Ensembles aus Punkthäusern, die wie im Hunziker Areal einen Stadtraum aus Plätzen und Gassen formen oder wie im Spreefeld den öffentlichen Landschaftsraum der Spree zwischen der Bebauung „hindurchfließen“ lassen.

Gebäudeebene: Passagen

Auf der Ebene von Gebäuden wird die Durchlässigkeit des Quartiers und die Verknüpfung mit dem Stadtkontext durch Passagen erreicht. Diese leiten, wie im MIO (Wien), in La Borda (Barcelona), in Sluseholmen (Kopenhagen) und in Zwicky Süd (Dübendorf), vom öffentlichen Straßen- oder Grünraum ins öffentlich zugängliche Blockinnere. Der Gestaltplan für Zwicky Süd veranschaulicht die Absicht: „Breite, bis zum 1. Obergeschoss reichende Durchgänge und Durchfahrten unter den Gebäuden gewährleisten eine allseitige Verknüpfung des inneren Wegsystems mit der Umgebung“ (Senn BPM AG 2012: 5). Im Hunziker Areal (Zürich) wurden für die Durchlässigkeit die Eingangshallen in den Erdgeschossen der „dicken“ Häuser einbezogen. Sie bieten tagsüber offene Durchgänge und schaffen Abkürzungen, die Plätze und Gassen miteinander verbinden.

In der Zusammenschau stellt sich die Unterbauschicht als durchgängige, durchlässige Stadtschicht mit abgestuften Bezugsräumen dar, die die deutliche Unterscheidung von privat und öffentlich, wie sie in geschlossenen Blockrandbebauungen vorzufinden ist, um abgestufte Teilräume ergänzt, die nachbarliche Kontakte unterstützen.

Unterbau-Typologien: Ermöglichung vertikaler Mischung

Vertikale Mischung wird im einfachsten Fall durch die Unterlegung von Wohnbauten mit einem höheren, dem Stadtraum zugewandten Erdgeschoss realisiert. Damit wird den sich je nach Nutzung unterscheidenden Anforderungen hinsichtlich Privatheit und Öffentlichkeit Rechnung getragen. Die untersuchten Fallstudienprojekte bilden darüber hinaus weitere, „kräftigere“ Bautypologien mit teilweise prägnanten Schnittfiguren ab, die Konfliktpotenziale wie Lärmemissionen abmildern können. Die vorgefundenen Unterbau-Typologien werden über die planerischen Fragestellungen städtebaulicher Volumetrie, über Erdgeschosshöhen, Erschließung und Adressierung sowie Grundrissorganisation mit Unterbau- und Raumtiefen, Raumgrößen und Nebenräumen beschrieben.

Städtebauliche Volumetrie

Der Unterbau der Fallbeispiele ist unterschiedlich dimensioniert. Er ist meistens eingeschossig, mitunter zweigeschossig (Metropolnhaus II, Zwicky Süd, Zollhaus Haus B), in seltenen Fällen dreigeschossig (Zollhaus Haus A, IBeB) und in einem Fall viergeschossig (Oderberger Str. 56). In einem anderen Fall wurde der Unterbau zwar baulich viergeschossig realisiert, das Nutzungskonzept konnte jedoch nur zweigeschossig umgesetzt werden (MIO). Die Unterbauten unterscheiden sich auch in ihrer Tiefe. Das Zollhaus bildet dabei aufgrund des dreieckigen Grundstückszuschnitts fast die gesamte Bandbreite an gebräuchlichen Tiefen ab. Die Unterbauten unterlegen die darüberliegende Wohnbebauung entweder bündig, d. h. mit der gleichen Grundfläche, oder bilden einen Sockel aus, der tiefer als die darüberliegende Bebauung ist (Zwicky Süd, NovaCity, Zollhaus). Grob gesagt und mit Ausnahmen spiegelt die städtebauliche Volumetrie des Unterbaus die Frequentierung der Lage wider: Je höher die Frequenz, desto größer ist das Volumen des Unterbaus.

Eingeschossige Unterlegung von Wohnungsbauten

Der Normaltyp des Unterbaus in den für die Fallstudienprojekte typischen Lagen in gemischten Wohngebieten (rechtlich im allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet) ist die Unterlegung von Wohnungsbauten mit einem Geschoss für Nichtwohnnutzungen. Die Grundfläche des Unterbaus der Nichtwohnnutzung entspricht dabei den

Obergeschossen der Wohnnutzung. Beispiele dafür sind das San Riemo (München), das Hunziker Areal (Zürich), der Blocktyp in Zwicky Süd (Dübendorf), die Festsetzungen in der Seestadt Aspern (Wien) und im Sonnwendviertel Ost (Wien).

Mehrgeschossige Unterlegung von Wohnungsbauten

In Lagen mit hoher Öffentlichkeit, z. B. an Hauptstraßen oder Plätzen, wurden zweigeschossige Unterbauten mit „Puffergeschoss“ für Büros oder Studios realisiert. Unter „Puffergeschossen“ werden hier einerseits eigenständige Geschosse und zum anderen integrierte Galerieebenen in doppelgeschossigen Erdgeschossen verstanden. Beispiele dafür sind das Zollhaus Haus B (Zürich), das Metropolenhaus II (Berlin) und die Bebauung in Hauptstraßenlage in Zwicky Süd (Dübendorf). Auch im Sonnwendviertel Ost (Wien) wurde punktuell in den an Platzaufweitungen liegenden Quartiershäusern (Loft Living, Haus am Park, WoGen Quartiershaus) ein „Puffergeschoss“ umgesetzt. Im öffentlich zugänglichen Spreefeld (Berlin) wurden überhohe Erdgeschosse mit Galerieebenen realisiert. Mit dem Gewerbe im 1. Obergeschoss bzw. auf der Galerieebene wird das Gewerbepotenzial der gut zugänglichen Lagen gehoben und als Arbeitsort genutzt. Gleichzeitig sind die Wohngeschosse für mehr Privatheit von der belebten öffentlichen Ebene abgerückt. Mit dem „Puffergeschoss“ wird die in der Gründerzeit in europäischen Metropolen weitverbreitete städtebauliche Typologie des Mezzaningeschosses aufgegriffen.

An Orten mit hohem Publikumsverkehr und in Projekten mit dem Ziel eines möglichst hohen gemeinschaftlichen oder gewerblichen Nichtwohnteils wurden Wohnungsbauten mit einem drei- bzw. viergeschossigen Unterbau umgesetzt. Im Projekt La Borda (Barcelona) ist über der Ladennutzung ein zweigeschossiger Gemeinschaftsraum angeordnet, der einerseits als Puffer der Wohnnutzung zur öffentlichen, belebten Straße fungiert und andererseits die gemeinschaftsorientierte Programmatik des Projekts zur Straße kommuniziert. In der Oderberger Straße 56 befindet sich über dem Erdgeschoss ein überhohes, als Büro, Atelier oder Wohnstudio nutzbares Geschoss mit einer reversiblen Galerieebene und im Souterrain eine Werkstatt.

Anstatt den erdgeschossigen Unterbau räumlich in die darüberliegenden Geschosse zu erweitern, wird in einigen Projekten dafür das Souterrain mit einem vorgelagerten Tiefhof genutzt, wodurch die Nutzfläche vergrößert werden kann. Im IBeB (Berlin) sind hier zweigeschossige Ateliers angeordnet, im Gleis 21 im Sonnwendviertel Ost (Wien) ist es eine Musikschule, die den abgesenkten Hof unterhalb der im 1. Obergeschoss beginnenden Bebauung als geschützten Außenraum nutzt. Im Wohnprojekt Wien befinden sich im Souterrain gemeinschaftlich nutzbare und für Veranstaltungen vermietbare Räume, die zur Gartenseite in einen großzügigen abgesenkten Hof erweitert werden können. Das Souterrain eignet sich gut für publikumsoffene Nutzungen, da die Einsehbarkeit aufgrund des Sichtwinkels aus der Fußgängerperspektive besser ist als im 1. Obergeschoss und die Zugänglichkeit mit der direkten Anbindung an den Außenraum des Tiefhofs ebenfalls gewährleistet werden kann. Das Risiko eines untergenutzten „Lochs“ besteht bei diesem Typus, die Beispiele zeigen aber gute Lösungen.

Sockel

Unter einem Sockel (lateinisch *socculus*: „kleiner Schuh“) versteht man gemeinhin einen Block, auf dem etwas stehen oder liegen kann, aber auch den unteren, etwas vorspringenden Teil eines Gebäudes. Sockel im ersten Sinne wurden im Zollhaus (Zürich), in NovaCity (Anderlecht) und auf mehreren Baufeldern in der Seestadt Aspern (Wien) und in Sluseholmen (Kopenhagen) realisiert. Ein Sockel im zweiten Sinne, ein „Fuß“, wurde in Zwicky Süd ausgebildet. Gemeinsam ist diesen Sockeln, dass sie publikumswirksame oder schallemitierende Nutzungen aufnehmen, das Sockeldach für eine Teilöffentlichkeit oder die Bewohnenden zugänglich ist und diese Ebene aus der öffentlichen, verkehrsreichen und Lärm ausgesetzteren Stadtebene mit Nichtwohnnutzungen herausgelöst ist.

Das Zollhaus (Zürich) ist ein Beispiel für einen baufeldtiefen Sockel in belebter Lage mit darauf angeordneten Baukörpern, die nicht an allen Seiten die Grundfläche des Sockels aufnehmen. Der Sockel ist in diesem Fall eingeschossig und bis zu 30 m tief. Auf der über Freitreppen zugänglichen Sockelebene liegen Büros, Gastronomie, Gemeinschaftsräume und der Eingang zu einer Kita. Diese Nutzungsschicht bildet gegenüber der Straße und den Gleisen einen Puffer zum Schutz der darüber befindlichen Wohnnutzungen, die dadurch zwei bis drei Geschosse über dem öffentlichen Straßenniveau liegen.

Ein Beispiel für einen Sockel für Nutzungen mit großem Flächenbedarf ist NovaCity (Anderlecht). Der 6,50 m hohe und 26 m tiefe Werkstattsockel ist teilweise durch ein 2,80 m hohes Büro-Mezzanin in der Höhe unterteilt. Er trägt fünf Gebäudekörper mit Wohnungen, von denen jeweils zwei durch eine Erschließungsstruktur verbunden sind. Der Dachgarten über den Werkstätten bildet eine Erschließungsebene, von der aus die Treppenhäuser und Wohnungen zugänglich sind.

Eine weitere Sockelform ist der blocktiefe Sockel. Er überdeckt einen gesamten Stadtblock im Erdgeschoss oder ist halb versenkt und nimmt Nutzungen mit hohem Flächenbedarf und geringen Belichtungsanforderungen, wie Parkgaragen und Supermärkte, auf. Die Blöcke wirken durch ihr eigenes Niveau wie Nachbarschaftsinseln im Stadtraum, während die straßenseitigen Einheiten zum öffentlichen Raum vermitteln. Das Straßenniveau und das Sockelniveau sind durch Freitreppen verbunden. Diese Sockelform wird im Sinne der kompakten Stadt in den europäischen Nachbarländern häufig realisiert, zum Beispiel in Sluseholmen (Kopenhagen) und in Aspern (Wien).

Im Zwicky Süd (Dübendorf) sind Wohnscheiben mit circa 6 m hohen Hallenvolumen unterlegt, die einen circa 20 bzw. 25 m tiefen „Fuß“ ausbilden und unterhalb der Scheiben in den Blockinnenbereich des Quartiers ragen. Städtebaulich wird dadurch die Maßstäblichkeit der Quartiershöfe heruntergebrochen. Die Architekten sprechen von einer „niedrige[n] Traufhöhe, welche zu den siebengeschossigen Scheiben vermittelt“ (Schneider Studer Primas Architekten 2018). Die Hallenvolumen wurden als doppelgeschossige Halle, als zweigeschossiger Laden, Gastronomie- und Bürossockel sowie als Maisonette-Patio-Wohnungen ausformuliert. Auf der doppelgeschossigen Halle und auf den Büros befinden sich gemeinschaftliche Gartenterrassen. Mit dieser Typologie gelingt die optische und akustische Trennung der Wohnnutzung in den oberen Geschossen von den Außenbereichen der Gewerbe- und Gastronomienutzung auf der Nullebene.

Mit einer besonders ambitionierten mehrgeschossigen Sockelausbildung wurde beim MIO experimentiert. Das Gebäudevolumen ist als viergeschossiger, L-förmiger Wohn- und Arbeitssockel mit Wohnturm und gemeinschaftlicher Gartenterrasse auf dem Dach des Sockels ausgebildet. Diese Anhebung des gemeinschaftlichen Außenbereichs ist bei Unterbau-Typologien, die allseitig an hochfrequentierte öffentliche Flächen angrenzen, nachvollziehbar. Sie dient als Ausgleich für fehlende gemeinschaftliche Freiflächen auf Erdgeschossniveau und wird auch im Spreefeld mit Gemeinschaftsterrassen auf dem 5., 6. und 7. Obergeschoss angewendet.

Unterbau light – Arbeits-Wohn-Zwittertyp

Der sogenannte Unterbau light soll sowohl das Wohnen als auch das Arbeiten ermöglichen. Dieser Zwittertyp muss zugleich Publikumsverkehr und Privatsphäre gewährleisten. Einheiten mit individuellen Zugängen ermöglichen Publikumsverkehr und Adressbildung. Im Unterbau light liegen diese oft hohen Einheiten unter dem Geschosswohnungsbau. Beispiele dafür sind Atelierwohnungen (Briesestraße und IBeB, beide Berlin), Eckladenwohnungen (Sluseholmen, Kopenhagen), Ladenwohnungen (RIO, München) und in einfacher Form eingeschossige Wohnungen mit eigener Adresse (Hellwinkel Terrassen, Wolfsburg).

Ein strukturell komplexer, dreigeschossiger Unterbau für Ateliers wurde im 23 m tiefen IBeB (Berlin) umgesetzt. Die im Erdgeschoss zugänglichen Ateliers sind doppelgeschossig ausgebildet und reichen entweder bis in das 1. Obergeschoss, wo sie durchgesteckt sind, oder bis in das Souterrain, das über einen schmalen Tiefhof belichtet wird, der auf der Nullebene von schmalen Brücken zur Erschließung überspannt wird. Beide Ateliertypen verfügen über eine von der Fassade zurückgesetzte Galerieebene. Mit dieser die Einsehbarkeit gestaltenden Schnittfigur und der damit einhergehenden Privatsphäre auf der zurückgesetzten Galerieebene wird den unterschiedlichen Anforderungen von Gewerbe und Wohnen nachgekommen. Einige der Ateliers werden überwiegend als Büros, andere überwiegend zum Wohnen genutzt.

Ein anderer typologischer Ansatz, Wohnen und Arbeiten gleichzeitig oder aufeinanderfolgend zu ermöglichen, wurde in Sluseholmen (Kopenhagen) verfolgt und teilweise umgesetzt. Mit dem Ziel, zukünftig an den Blockecken Läden zu ermöglichen, wurden die Eckhäuser mit einem besonders hohen, von außen zugänglichen Erdgeschoss und einem die Privatsphäre sichernden Rücksprung realisiert. Obwohl die Nutzung im Erstbezug meist Wohnen ist, ist zukünftig die Nutzung als Gewerbe möglich.

Erdgeschosshöhen

Die adäquate Erdgeschosshöhe wird bei städtebaulichen Festlegungen immer wieder diskutiert. Dabei sind Wirtschaftlichkeit und Nutzungsoffenheit gegeneinander abzuwägen. Die nach Arbeitsstättenrecht erforderlichen Raumhöhen werden in allen Fallbeispielen überschritten. Geläufig ist eine Höhe von 4 m. Es macht allerdings einen erheblichen Unterschied, ob damit die Geschosshöhe oder die lichte Raumhöhe gemeint ist. Der Unterschied kann bis zu 60 cm betragen, was sich sowohl auf die Kosten als auch auf die langfristige Nutzungsoffenheit auswirkt.

- Aspern (Wien): 4 m Raumhöhe, Vorgabe für „Sockelzone-Geschäft“ (SZ-G), und „Sockelzone- Erweiterung“ (SZ-E), festgelegt im bauplatzbezogenen Bebauungsleitfaden
- Sonnwendviertel Ost (Wien): 4 m Geschosshöhe, festgelegt im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- MIO (Sonnwendviertel Ost, Wien): 4 m Raumhöhe, Geschosshöhe 4,57 m (damit höher als im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegt)
- Hunziker Areal (Zürich): Vorgabe Erdgeschoss min. 3,80 m hoch (Boudet 2017: 236), realisiert 4 m Geschosshöhe im Haus G und J (pool Architekten) und 4,11 m Geschosshöhe im Haus A (Duplex Architekten)
- Zollhaus (Zürich): Vorgabe 4 m Geschosshöhe im Gestaltungsplan, realisiert circa 4,15 m Raumhöhe
- San Riemo (München): circa 3,85 m Raumhöhe

Demgegenüber stehen Projekte mit eher niedrigen Höhen:

- Metropolenhaus II (Berlin): 3 m Raumhöhe in den Projekträumen; circa 3,25 m Raumhöhe in der Gastronomie und 3,54 m Raumhöhe in den Läden
- Zwicky Süd (Dübendorf): circa 3,20 m Raumhöhe im Blocktyp und im Hallentyp zur Hauptstraße
- sowie Projekte mit hohen Höhen, die eine Galerieebene bzw. ein Mezzanin erlauben:
- Spreefeld (Berlin): 4,86 und 5,20 m Raumhöhe, Galerieebene
- IBeB (Berlin): 5,10 m Raumhöhe, Galerieebene
- Zwicky Süd (Dübendorf): Hallentyp 6,25 m Geschosshöhe (5,83 m Raumhöhe Atelier; 3,20 m Raumhöhe Erdgeschoss zur Hauptstraße, 2,84 m Mezzaningeschoss zur Hauptstraße)
- NovaCity (Anderlecht): 6,0–6,50 m Raumhöhe im Werkstattsockel, Mezzanin 2,80 m Raumhöhe

Erschließung/Adressierung

„Dort, wo das Gebäude unten ankommt, öffnet es sich gleichzeitig nach außen, bildet seine Zugänge aus und definiert seine Haltung zum öffentlichen Raum.“ (Vollenweider 2013: 11) Im Unterbau werden die Gebäude und die gemischten Nutzungen am Ort verankert. Dort liegen mit den Eingängen die Adressen aller Nutzungen, auch die der Wohnnutzungen im Oberbau.

Trennung der Erschließung von Nichtwohnnutzung und Wohnen

Die Entflechtung der Zugänge für unterschiedliche Nutzungsarten ist ein Mittel, um Konflikte und gegenseitige Störung zu vermeiden. Eine von der Vertreterin der Wohnungsbaugesellschaft Gundlach Bau und Immobilien (Hannover) in der Fachwerkstatt zum Ausdruck gebrachte Anforderung ist der notwendige Schutz der Privatsphäre des Wohnens durch die Begrenzung des Zugangs auf die Hausgemeinschaft. Dies soll dem Schutz vor Fremden dienen, die als Kunden des Gewerbes ins Gebäude kommen könnten. Der gewerbliche Lieferverkehr birgt aufgrund von Lärmemissionen und einer Gefährdung der Sicherheit von Passantinnen und Passanten durch Schwerlastverkehr zusätzliches Konfliktpotenzial.

Durch eine getrennte Erschließung von Wohnen und Gewerbe bei gleichzeitiger architektonischer Differenzierung kann eine verbesserte Adressierung und Orientierung im Stadtraum erreicht werden. Fast alle Fallstudienprojekte bieten getrennte Zugänge für Nichtwohnnutzungen und Wohnen an. Eine Ausnahme sind die Büronutzungen im 1. Obergeschoss von Zwicky Süd (Dübendorf), die über den gleichen Hauseingang und Aufgang erschlossen werden, wie die darüberliegenden Wohnungen. Diese kosteneffiziente Lösung führt jedoch zu einer unklaren Orientierung im Gebäude. Prägnante Beispiele für getrennte Zugänge für Wohn- und Nichtwohnnutzungen sind das Metropolenhaus II (Berlin) und das Hunziker Areal (Zürich).

Im Metropolenhaus II werden die gemeinwohlorientierten und die gewerblichen Nutzungen über Eingänge vom Platz aus erschlossen, während die Eingänge und Treppenhäuser zu den Wohnungen in den Obergeschossen vom Hof bzw. Garten aus zugänglich sind. Auch die Büronutzungen im „Puffergeschoss“, dem 1. Obergeschoss, werden vom Hof aus erschlossen. Der Zugang erfolgt über eine Freitreppe auf einen Laubengang, der wie eine „Straße in der Luft“ dem moderaten Öffentlichkeitsgrad der Büronutzung entspricht.

Im Hunziker Areal sind Ladenlokale, Restaurants und gemeinschaftliche Nutzungen zur Haupteerschließungsstraße und zu den Plätzen orientiert, während die Eingänge der Wohnungsaufgänge an den weniger frequentierten Seitenstraßen und -gassen liegen. Aufgrund tiefer Volumen haben die meisten Gebäude mehrere Adressen. Die grundsätzliche Trennung der Erschließung von Wohnen und Gewerbe wurde im Regelwerk des Hunziker Areals unter den Punkten Nutzungsverteilung und Adressen wie folgt festgeschrieben: „Die den Plätzen zugeordneten Fassaden sollen weitgehend für gemeinschaftliche Nutzungen freigespielt werden. Die Eingänge zu den Wohnungen sind in der Folge an den platzabgewandten Straßenseiten und Engstellen anzuordnen. Dadurch werden wiedererkennbare Straßenzüge gebildet, welche aus den Eingängen der Häuser identifizierbare Adressen machen.“ (Gysel et al. 2015: 13)

Die Trennung von Anlieferung, Publikumsverkehr und Wohnungszugängen ist auch ein Schlüssel des Konzepts von NovaCity. Ein kleiner Platz an der Hauptstraße und am Bahnzugang trennt die Verkehre für Lkws in eine sogenannte produktive Gasse und einen Bereich für Publikum und Bewohnende entlang einer Quartierspromenade. Die Werkstätten im Gebäude mit darüberliegenden Wohnungen sind zu beiden Seiten orientiert, einerseits zur produktiven Anfahrts- und Liefergasse und andererseits mit Büros, Schaufenstern und Ladeneingängen zur Promenade. An dieser liegen auch die Eingangsbereiche und Aufgänge zu den auf dem Werkstattsockel befindlichen Wohngeschossen. Die Eingangsbereiche bilden sich architektonisch als Einschnitte ab und formulieren damit eine eigene Adresse.

Redundante Erschließung

Mehr als ein Zugang zu einer Einheit erhöht Wegeoptionen. Im MIO wird mit einem vom Hof aus zugänglichen Laubengang ein zusätzliches Angebot geschaffen, um die Büroräume in den oberen Geschossen unabhängig von den Hauseingängen zu erschließen. Dies ist eine öffentlichere, beziehungsfördernde Erschließungsoption mit der Möglichkeit, den Kundenverkehr von dem der Hausbewohnenden zu trennen.

In den tiefen Gebäuden in Zwicky Süd und im Hunziker Areal können die Erdgeschossnutzungen sowohl von außen als auch durch die inneren Erschließungshallen erreicht werden – ein Vorteil für Bewohnende, die in dem Gebäude arbeiten, in dem sie auch wohnen. Die Adresse der Einheit ist dennoch außen.

Grundrissorganisation

Konventionell gliedern sich gewerbliche Erdgeschoßeinheiten in einen offenen, publikumswirksamen, meist zur Straße orientierten Bereich und einen weniger repräsentativen, z. B. zum Hof orientierten Servicebereich. Demgegenüber sind Innovationen in den Fallstudienprojekten hervorzuheben. Hinsichtlich der Grundrissorganisationen finden sich hier durchgesteckte, beidseitig offene Einheiten, bei tiefen Gebäuden ringförmige Anordnungen sowie eine Teilung in der Tiefe mit klar unterschiedenen, aber nicht gewerteten Lagen.

Anordnung der Einheiten

Durchgesteckte Einheiten haben eine Orientierung zu zwei Seiten, in der Regel mit unterschiedlichen Qualitäten. Beispiele dafür sind das Metropolenhaus II mit einer Orientierung der Projekträume zu Platz und Garten, das MIO mit der Ausrichtung der Geschäfte zur Promenade und zum Gemeinschaftshof, der an der Hauptstraße liegende Hallentyp im Zwicky Süd (Dübendorf) mit Stadtteil und Quartiersinneres adressierenden Seiten sowie NovaCity (Anderlecht) mit der Ausbildung von Adressen für Anlieferung an der produktiven Gasse und für den Publikumsverkehr an der Quartierspromenade. Mit beidseitiger Belichtung und Zugänglichkeit ist diese Anordnung als Entwicklung hin zu hochwertigen Erdgeschossen zu werten. Im Unterschied zu „traditionellen“ Block-Typologien besteht dabei für die Grundrissgestaltung der Erdgeschosse die Einschränkung, keine „Rückseiten“ für dienende Räume ausbilden zu können.

Durch Längsteilung des Grundrisses können zwei Einheiten mit unterschiedlichen Lagen für einseitig belichtete Nutzungen und eigene Adressen geschaffen werden. Im San Riemo (München) wird so eine Einheit für je eine öffentlichkeitsorientierte Nutzung und eine gemeinschaftliche Nutzung zugeschnitten. Im IBeB (Berlin) orientieren sich die Einheiten auf diese Weise entweder zur Werksgasse oder mit Souterrain-Maisonetten zum Atelierweg.

Eine ringförmige Organisation von Nichtwohneinheiten um einen Wohnerschließungskern findet beim Blocktyp in Zwicky Süd (Dübendorf) und bei den „dicken Typen“ im Hunziker Areal (Zürich) Anwendung. Beim „dicken“ Gebäudetyp beider Quartiere bilden circa 7 m tiefe Raumschichten und circa 3 m tiefe Serviceschichten circa 10 m tiefe Einheiten. Diese tiefen, einseitig belichteten Ringe füllen zusammen mit der Erschließungshalle die Grundfläche und sind allseitig dem Umfeld zugewandt. Herausforderungen – und die Notwendigkeit innovativer Lösungen – ergeben sich bei diesem Typ insbesondere für die darüberliegenden Wohneinheiten mit kleineren Zimmern. Eine Abwandlung dieses Typs mit etwas geringerer Tiefe liegt im Spreefeld vor. An den exponierten Stellen des Gebäudeensembles füllen dreiseitig orientierte Optionsräume die gesamte Tiefe der annähernd 16 m breiten Gebäude aus.

Unterbau- und Raamtiefen

Durchgesteckte Einheiten in Riegeln:

- MIO (Wien): 9,45 m bzw. 12 m Unterbau- bzw. Gebäudetiefe, entspricht Raamtiefe der Mikroeinheiten
- Metropolenhaus II (Berlin): circa 18 m Unterbau- bzw. Gebäudetiefe, entspricht Raamtiefe der Projekträume
- Zwicky Süd (Dübendorf) Hallentyp: circa 20 m Unterbau- bzw. Sockeltiefe, entspricht Raamtiefe der durchgesteckten Geschäfte und 25 m Sockeltiefe, entspricht Raamtiefe der Atelierwohneinheiten
- NovaCity (Anderlecht): circa 26 m Unterbau- bzw. Werkstattsockeltiefe, entspricht Raamtiefe der Werkstatteinheiten

Längsteilung von Riegeln:

- San Riemo (München): circa 15 m Unterbau- bzw. Gebäudetiefe, circa 4,50 m Raamtiefe der Gemeinschaftshalle und circa 10 m Raamtiefe der sozialen Nutzungen
- IBeB (Berlin): circa 23 m Unterbau- bzw. Gebäudetiefe, circa 10 m Raamtiefe der Ateliereinheiten im Erdgeschoss (back to back), circa 20 m im 1. Obergeschoss

Ringförmige Anordnung der Einheiten im Unterbau der Punkthäuser:

- Spreefeld (Berlin): 15,85 m Unterbau- bzw. Gebäudetiefe, circa 3,60–6,00 m Raamtiefe der Büroeinheiten, circa 8,50 m Raamtiefe der Optionsräume

- Hunziker Areal (Zürich): circa 25 bis circa 30 m Unterbau- bzw. Gebäudetiefe, circa 10 m Raumtiefe der einseitig belichteten Gewerbeeinheiten
- Zwicky Süd (Dübendorf) Blocktyp: circa 35 m Unterbau- bzw. Gebäudetiefe, circa 10 m Raumtiefe der einseitig belichteten Gewerbeeinheiten

Einseitig ausgerichteter Sockel:

- Zollhaus (Zürich): circa 30 m bis circa 7 m Unterbau- bzw. Sockeltiefe, bis zu 25 m Raumtiefe der einseitig belichteten Gewerbeeinheiten

Raumgrößen

Die in den Fallstudien betrachteten Best-Practice-Beispiele bilden eine erhebliche Spanne von Raumgrößen ab. Die Gewerbeeinheiten für Kleinbüros im Spreefeld (Berlin) mit circa 25–40 m², die Optionsräume mit circa 120 m² und die Gemeinschaftsbüros mit circa 325 m² sind dafür repräsentativ. Besonders klein sind hingegen die Einheiten für Existenzgründerinnen und -gründer, die sogenannten Mikropiloten, im MIO (Wien) mit circa 25–35 m² und die fünf Ladenlokale im Metropolenhaus II mit circa 25–40 m², mit einer Raumbreite der Einheiten von jeweils nur circa 3 m. Daraus resultiert eine Kleinteiligkeit im Stadtraum. Die größten Einheiten wurden im Projekt NovaCity (Anderlecht) mit bis zu circa 500 m² für produzierendes Gewerbe realisiert.

Dienende Räume. Außenwirkung und Synergien

Neben den aktiven Wohn- und Nichtwohnnutzungen und den dazugehörigen Zugängen muss das Erdgeschoss auch vielfältige dienende Nebenräume aufnehmen wie Fahrradabstellräume, Räume für Abfalltrennung und -entsorgung aus der Wohnnutzung, Sanitär-, Müll- und Abstellräumen der Nichtwohnnutzungen. Die unachtsame Anordnung dieser Nebenräume kann die Außenwirkung der Gebäude in starkem Maße negativ beeinträchtigen. In der Seestadt Aspern ist die Anordnung von Nebenräumen zur Straße gemäß des Bebauungsleitfadens nicht gestattet. Bei Büronutzungen sollen im Erdgeschoss vorrangig Räume mit sozialer Funktion wie Kantinen, Besprechungsräume, Ausstellungsräume, Kommunikationsräume etc. mit Sichtbeziehung zur Straße angeordnet werden, damit die Schnittstelle öffentlich wirksam werden kann.

Um den Anteil dienender Räume an der Fassade zu reduzieren, werden Nebenräume in den Fallstudienprojekten in die Tiefe entwickelt. Damit wird die Zugänglichkeit gewährleistet und der in Anspruch genommene Fassadenbereich minimiert. Im Metropolenhaus II (Berlin) sind die dienenden Räume als Trennung der Projekträume quer zur Gebäuderichtung gebündelt.

Die gemeinsame Nutzung dienender Räume kann zu Flächeneinsparungen führen und damit Mietkosten reduzieren. Durch ein in den Fallstudienprojekten gängiges Grundrissprinzip werden WCs, Müll- und Abstellräume für mehrere Einheiten zugänglich gemacht. Eine andere Möglichkeit, Raumsynergien zu schaffen, besteht darin, Flure als mehrere Funktionen anbietende Räume auszubilden sowie Räume schaltbar zu gestalten

Gemeinsam genutzte Sanitärräume bestehen im MIO (Wien), Metropolenhaus II (Berlin), Hunziker Areal (Zürich), Zwicky Süd (Dübendorf) und Zollhaus (Zürich). Im Zollhaus sind Eingangshalle, Foyer, Treppenhaus und eine WC-Anlage miteinander verbunden. Diese Räume dienen allen Erdgeschossnutzungen, einschließlich Theater und Cafés im 1. Obergeschoss. Drei Imbissladengeschäfte teilen sich einen gemeinsamen Eingangs-, Sitz- und Aufenthaltsbereich. Eine rückwärtige „Rue intérieure“ – gleichzeitig großräumiger Fahrradraum im Sockelgeschoss, der auch für Ausstellungen genutzt wird – bildet das Rückgrat der Gewerbeflächen.

Im San Riemo (München) verknüpft die Eingangshalle vielfältige Nutzungen auf ökonomische Weise miteinander: den Eingangsbereich mit Briefkästen, die Gemeinschaftsküche, eine Werkstatt, ein Regal für Waschmaschinen, Spiel- und Hobbygeräte und die gemeinsame Lounge. Anstelle von Wänden trennt oder verbindet ein Vorhangssystem die Funktionen. Die soziale Nutzung an der Straßenseite und die Gemeinschaftshalle können über Flügeltüren miteinander gekoppelt werden.

Im Metropolenhaus II (Berlin) teilen sich jeweils zwei Einheiten einen Windfang. Steht dieser offen, können alle Einheiten über eine äußere, auch als Kommunikationsraum genutzte Raumschicht miteinander verschaltet werden. Mehr Zugänge als für eine zusammenhängende Nutzung nötig unterstützen mögliche Trennungen und Verbindungen, wie im Metropolenhaus II (Berlin) und San Riemo (München).

Schnittstelle: dreidimensionale Kommunikationszone

„Die Nutzungen im Erdgeschoss des Stadtterrains 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.“ (Max Rieder, Architekt und Vorsitzender des Quartiersentwicklungsgremiums im Sonnwendviertel Ost. In: ÖBB-Immobilien 2015a: 22/38).

Die Schnittstelle zwischen Gebäude und Stadtraum ist die Zone mit dem größten sozialräumlichen Potenzial. Hier tritt die Öffentlichkeit des Quartiers mit einzelnen Akteuren in Kontakt. Aufgrund der damit verbundenen sozialen Implikationen kann dieser Bereich als soziale Schnittstelle bezeichnet werden. Die in den Fallstudien untersuchten Best-Practice-Beispiele weisen hinsichtlich Lage und Programm meist präzise abgestimmte Schnittstellen aus, oftmals durch Vergrößerung des Schwellenraums und der Schaffung einer dreidimensionalen Kommunikationszone. Die spezifische Ausbildung der Schnittstellen wirkt als „Verstärker“ der spezifischen städtebaulichen Lagepotenziale, sie steuert diese mit einer Abstufung von Nutzungsintensitäten nach und trägt so zur Orientierung und Herstellung von Bezugsräumen bei. Diese Zone wird gleichermaßen durch den Freiraum, das freiräumliche Vorfeld des Gebäudes, seine räumliche Ausprägung mit Fassade und deren Öffnungsanteil gebildet. Sie ist sowohl horizontal als auch vertikal gestaltet.

Freiräumliche Ausbildung der Schnittstelle

Freiraum Vorfeld, Mobilität inklusive ruhender Verkehr

Die Fallstudienprojekte liegen an breiten Bürgersteigen oder befinden sich in verkehrsberuhigten Zonen. Der ruhende Verkehr ist so organisiert, dass parkende Autos die Vorzone nicht dominieren. Dabei werden breite Bürgersteige an Straßen oder verkehrsberuhigte, autoarme Bereiche oder Fußgängerzonen ausgebildet.

Breite Bürgersteige kommen zur Anwendung, wo der motorisierte Verkehr Teil der Rahmenbedingung ist. In der Seestadt Aspern (Wien) wurden teilweise asymmetrische Straßenquerschnitte umgesetzt. Die Fahrbahn mit Radweg und Stellplätzen ist dabei auf der besonnten nördlichen Straßenseite durch einen wassergebundenen Streifen bzw. Regenwasserretentionsstreifen von einem bis zu 6 m breiten Fußgängerbereich vor den Gebäudefassaden getrennt. Die Gebäude auf dieser Seite haben eine Südausrichtung. Der besonnte, breite Fußgängerbereich, der durch Bepflanzung von der Fahrbahn abgetrennt ist, wirkt, abhängig von der baulichen Ausprägung der Schnittstelle, potenziell einladend.

Im Nordbahnhofviertel (Wien) ist die Bruno-Marek-Allee eine wichtige Verkehrsachse. Hier ist der Bürgersteig circa 10 m breit. Stellplätze für Autos befinden sich erst circa 8 m von den Gebäudekanten entfernt und sind durch Retentionsflächen in kleinere Pakete gegliedert.

Im Zuge der Planungen für das Zollhaus (Zürich) wurde auch die Zollstraße neugestaltet und auf der Seite des Zollhauses von Pkw-Stellplätzen befreit. Der Bürgersteig ist 6 m breit und verfügt entlang der Fahrbahn über eine 2 m breite, durchlässige Zone, die Bäume, Unterflurabfallbehälter und Fahrradstellplätze aufnimmt. Dadurch bleiben vor dem Gebäude 4 m Raum. Diese Breite erlaubt nur wenige Sitzgelegenheiten. Im Bereich des Imbisses sind die Sitzplätze daher nach innen gestülpt angeordnet.

In Zwicky Süd (Dübendorf) wurde an der Hauptverkehrsstraße der 3 m breite Bürgersteig zu einem bis zu 12 m breiten Vorbereich ausgeweitet. Dazu tritt das Gebäude an der Straßenkurve großzügig hinter die Baugrenze zurück.

Beispiele mit durchgängig verkehrsberuhigten Bereichen sind die Quartiere. Im Sonnwendviertel Ost (Wien) wurde eine einheitliche, wiedererkennbare Außenraumgestaltung mit Bodenbelag und Mobiliar in der gesamten als Fußgängerbereich gewidmeten Quartiersachse verwendet, die die „Sockelzonen“ aller Gebäude zusammenbindet. Eine vergleichbare Wirkung hat der große, hochwertig und einheitlich gestaltete Platzbereich am ehemaligen Blumengroßmarkt, der die erdgeschossigen Nutzungen des IBeB und des Metropolenhaus II (beide Berlin) zueinander in Beziehung setzt.

Zurückhaltend und homogen sind die Innenbereiche in Zwicky Süd (Dübendorf) und im Hunziker Areal (Zürich) gestaltet. Zwicky Süd weist einen weitgehend ungestaltet anmutenden Außenraum mit durchgängigem Kies-, Schotter- und Asphaltbelag auf. Die Freiraumgestaltung des Hunziker Areals (Zürich) ist „durchlässig und barrierearm. Sie vermittelt Offenheit und Öffentlichkeit.“¹¹ Die in Asphalt gehaltene, ebenengleiche Ausbildung von Fahrbahn und Gehwegen reicht bis an die Gebäudefassade heran. Die Ausweisung der Flächen für den ruhenden Verkehr erfolgt durch Markierungen. Zonierende Elemente sind klimaaktive, mit Fahrradbügeln ausgestattete Bepflanzungsstreifen, die am Eingang des Quartiers einen Bereich für Außengastronomie andeuten. Die Offenheit geht einher mit der Mitgestaltungsmöglichkeit für die Bewohnerinnen und Bewohner. Im Hunziker Areal wird jedoch deutlich, dass fehlende Abstufungen zur nachträglichen Abgrenzung führen können, beispielsweise in Form von provisorisch wirkenden Pflanzkübeln. Die Planerinnen und Planer reagierten darauf in einem ihrer Folgeprojekte (Glasi-Quartier, Bülach, Schweiz) mit einer 3 m breiten Vorzone vor allen Gebäuden. In NovaCity (Anderlecht) wurde dagegen ein leichter Wechsel im Belag gewählt, um die Wege mit Abstand von den Fenstern auf die Eingänge zuzuführen.

Einfriedungen, Beläge, Stadtmobiliar

Im Sinne der beschriebenen Offenheit und Öffentlichkeit gibt es bei keinem der betrachteten Projekte Einfriedungen in Form von Hecken oder Zäunen. Im Gegenteil: Der Bodenbelag des öffentlichen Raums wird oftmals bis an die Fassade geführt. Im Sonnwendviertel Ost (Wien) ist die im öffentlichen Bereich verwendete Palette von Belägen auch auf den privaten Grundstücken verpflichtend. Das San Riemo (München) zieht aus eigener Motivation den öffentlichen Bürgersteigbelag auf dem eigenen Grundstück bis an das Gebäude. Durch Fortführung und Erweiterung des Stadtraums wird eine freiräumliche Einladung ausgesprochen. Im MIO wird die Pflasterung sogar ins Gebäude geführt, um zu kommunizieren, dass die sogenannte Stadtloggia im Erdgeschoss an der zur Platzaufweitung exponierten Gebäudeecke Teil des öffentlichen Raums ist.

Die Zonierung des Gebäudevorfelds erfolgt beim MIO (Wien) über Stadtmobiliar wie Bänke und Fahrradständer. Vor den Projekträumen des Metropolenhaus II stecken die circa 10 m vom Gebäude entfernten öffentlichen Sitzgelegenheiten der Platzgestaltung den Außenraum des Gebäudes für sommerliche Veranstaltungen ab. Im Hunziker Areal wird der offene Eindruck dadurch unterstützt, dass auch bei den Außenbereichen der Kitas auf Einfriedungen verzichtet wurde. Sie sind lediglich durch Sitzelemente vom öffentlich zugänglichen Raum abgetrennt. In der Seestadt Aspern gilt die Vorgabe, dass das Stadtmobiliar einladende Angebote ermöglichen soll, die die Aufenthaltsqualität erhöhen.

Baulich-räumliche Ausbildung der Schnittstelle

Rücksprünge, Auskragungen, Vordächer und Markisen

Durch Vordächer, Rücksprünge und Arkaden können Schwellenräume an der Schnittstelle zwischen Baukörper und Stadtraum dreidimensional ausgebildet werden. Rücksprünge und Arkaden können wie im Sonnwendviertel Ost zur Akzentuierung von Platzsituationen beitragen und baurechtlich festgesetzt werden. Diese räumlich wirksamen Ausbildungen der Gebäudekante im Vertikalschnitt bieten Witterungsschutz, erhöhen die Aufenthaltsqualität und erweitern die Arbeits- oder Geschäftstätigkeit in den Außenraum. Sie gewährleisten auch eine optische und in geringem Maße eine akustische Trennung der Nichtwohnnutzungen von den Wohnnutzungen und können damit ein aus der vertikalen Mischung resultierendes Konfliktpotenzial abfedern.

¹¹ Baugenossenschaft mehr als wohnen, o. J.: mehr als Aussenraum. Zugriff: <https://www.mehralswohnen.ch/hunziker-areal/aussenraum/> [abgerufen am 20.11.2023].

Bei La Borda (Barcelona) und San Riemo (München) werden Vordächer signalhaft eingesetzt. Markisen, die temporäre Version des Vordaches, kommen in fast allen Projekten zum Einsatz, insbesondere im Zusammenhang mit gastronomischen Nutzungen. Im San Riemo wird die Markise zur Verschattung einer gemeinschaftlichen Funktion des Wohnens – der Gemeinschaftsküche – verwendet, die dadurch eine erhöhte Kommunikationsbereitschaft und Aufgeschlossenheit in den öffentlichen Raum ausstrahlt.

Rücksprünge, Über- und Auskragungen des Erdgeschosses sind baulich-konstruktiv aufwendiger, wurden aber dennoch vielfach zur räumlichen Formulierung der Schnittstelle angewendet:

- MIO (Wien): 3,0 und 3,3 m Gebäudeauskragung über den Kleinstläden zur Promenade und zum Platz (entspricht der Festlegung von 3,0 m für Arkaden im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan), 2,45 m unter der sogenannten Balkon-Passerelle (hofseitiger Laubengang)
- Metropolenhaus II (Berlin): 1,0 m Gebäudeauskragung über den Läden auf der Straßenseite, wo laut Gewerbekonzept eine Außenbestuhlung auf circa 1 m Gehwegtiefe möglich ist
- Zollhaus (Zürich): circa 2 m Gebäudeauskragung oberhalb der erhöht liegenden, öffentlich zugänglichen gemeinschaftlichen Sockelebene
- NovaCity (Anderlecht): circa 1,5 m Auskragung der Sockelplatte (Vordach) zur Anlieferungsseite
- Zwicky Süd (Dübendorf): circa 2,5 m Überbauung mit berankbarer Gerüstkonstruktion
- Spreefeld (Berlin): circa 3,6 mal 3,6 m Rücksprung an jeweils einer Gebäudeecke als Eingangsbereich der Optionsräume
- Sluseholmen (Kopenhagen): circa 1,5 m Rücksprung hinter die Stützeebene zur Formulierung eines privaten Vorbereichs auf Stadtebene

Bauliche Elemente der Schnittstelle: aktive, offene und moderate Fassaden und Vorzonen

Durch den Öffnungsanteil und die Art der Öffnung wird in Verbindung mit der Tiefe der Vorzone der Grad und die Qualität der Kommunikation zwischen Innen- und Außenraum feinjustiert. Dabei sind viele Spielarten möglich. Um die Abstufungen auf der Skala der Nutzungen und deren Öffentlichkeitsgrad zu verdeutlichen, wird hier die Unterscheidung von aktiven, offenen und moderaten Erdgeschossen (Saaby 2014: 267) aufgegriffen.

Im San Riemo (München) wird exemplarisch vor Augen geführt, wie städtebauliches Lage- und Nutzungspotenzial, die Ausformulierung der Schnittstelle und die Schaffung einer spezifischen stadt- und sozialräumlichen Situation in Wechselwirkung stehen und über baulich-architektonische Elemente justiert werden können. Die Erdgeschossfassade des sozialen Programms zur Straße ist offen, aber nicht offenbar. Die Platzseite mit einer Küchennutzung ist durch geschosshohe Schiebefenster aktiv, während die Gartenseite mit der Gemeinschaftshalle eher moderat ist. Dort sitzt man innen auf Höhe einer Anböschung im Garten vor überbreit gerahmten, den Glasanteil reduzierenden Türflügeln.

Alle Best-Practice-Projekte sind bestrebt, blinde Fassaden zu vermeiden. Als letztes Mittel, wenn der Austausch zwischen innen und außen z. B. aufgrund eines dort notwendigen Müllraums nicht stattfinden kann, wurde beim Baugruppenprojekt Gleis 21 (Wien) die Fassade durch ein öffentlich nutzbares Bücherregal zur freien Entnahme von und Bestückung mit Büchern sowie ein Anschlagbrett und eine Sitzbank aktiviert.

Aktive Fassaden und Vorzonen

Aktive Fassaden und Vorzonen sind durch schwellenlose Übergänge, bodentiefe Fenster und großformatige Schiebefenster sowie eine 6–10 m tiefe Vorzone gekennzeichnet. Aktionen im Innenraum können in den öffentlichen Raum erweitert werden, wie beim Metropolenhaus II mit einer Vorzone von circa 10 m. Durch faltbare Fensterelemente kann im Sommer die thermische Hülle zur Seite geschoben und geöffnet werden, wie beim Zollhaus im Bereich des Imbisses und beim MIO im Bereich der Stadtloggia, wo durch vollständige Öffnung der Innenraum zum Stadtraum gemacht werden kann. Der Einsatz dieser Elemente, z. B. der Schiebefenster für gemeinschaftliche Funktionen des Wohnens wie beim Gemeinschaftsraum im 1. Obergeschoss von La Borda

(Barcelona), erhöht die Öffentlichkeitswirksamkeit und die Ausstrahlung dieser Nutzungen auf den Stadtraum. Bei San Riemo (München) öffnet sich die Gemeinschaftsküche durch ein Schiebefenster zum platzartig auf 8 m erweiterten Bürgersteig und bezieht diesen mit ein.

Offene Fassaden und Vorzonen

Offene Fassaden sind durch nicht öffnenbare Fensterflächen mit niedriger Brüstung, wie bei einem Schaufenster, und eine mindestens 4 m tiefe Vorzone gekennzeichnet. Ein Beispiel dafür ist die Erdgeschossfassade der sozialen Nutzung im San Riemo (München) entlang der Straße. Die eher knapp bemessene Vorzone ist ein Bürgersteig mit 4 m Breite. Der hohe Spiegelungsgrad der Verglasung bietet kaum Einblicke. Dieser Schnittstellen-Typ findet bei den Best-Practice-Beispielen auch bei Nutzungen Anwendung, die nicht auf Sichtbeziehungen angewiesen sind. So bildet NovaCity (Anderlecht) Schaufenster in die Produktionshallen aus, das Zollhaus (Zürich) ein Guckfenster ins Theater und im Nordbahnviertel in Wien wurden Fahrradabstellräume mit Schaufenster realisiert.

Moderate Fassaden und Vorzonen

Moderate Fassaden sind durch einen geringeren Öffnungsanteil und eine auf Abstand haltende Vorzone mit geringer Tiefe gekennzeichnet. Beim überwiegenden Teil des Hunziker Areals und bei den im Inneren von Zwicky Süd liegenden Blocktypen beträgt der Öffnungsanteil maximal 50 % der Fassade, die durch bodentiefe Fenster, teilweise mit Türen, und geschlossene Wandabschnitte gegliedert ist. Dieser Öffnungsanteil entspricht dem Öffentlichkeitsgrad der realisierten Büro- und Ateliernutzungen. Im Hunziker Areal wurden die schaufensterartigen Öffnungen nachträglich durch die Nutzerinnen und Nutzer mit auf Distanz haltenden Pflanzbehältern „nachgerüstet“. Eine 1 m breite Vorzone, ggf. durch Belagswechsel markiert, erscheint daher angebracht.

Schnittstelle Unterbau light – Arbeits-Wohn-Zwittersystem

Ein Vergleich der untersuchten Atelierwohnungen macht deutlich, dass bei diesem Unterbautyp die Schnittstelle besonders aufmerksam behandelt werden muss. Das IBeB (Berlin) verfügt mit dem Atelierweg über einen privaten Erschließungsweg mit Fahrradstellplätzen, der durch zwei Stufen, eine Brüstung und Begrünung, vom öffentlichen Fuß- und Radweg abgegrenzt ist. Der Tiefhof vor den Souterrain-Maisonettes schafft zusätzliche Distanz. In der Briesestraße (Berlin) dagegen erlebt „eine Bewohnerin dieser ‚Atelierwohnungen‘ [...] täglich den Gang der Vorbeiziehenden und erzählt von der Herausforderung, sich in der von zwei Seiten einsehbaren Wohnung einen Privatbereich zu schaffen“ (Crone 2021: 34).

Beim Ladenwohnen im RIO (München) wird die Distanz zwischen der Privatsphäre im Inneren und dem öffentlichen Raum der Straße durch ein tiefes Kastenfenster als Auslage der teilgewerblichen Tätigkeit hergestellt. Der vorgelagerte, sehr breite Bürgersteig signalisiert allerdings eine viel öffentlichere Nutzung als durch die bauliche Schnittstelle umsetzbar.

Gebäudekonstruktion und Ausbau: Anpassbarkeit bzw. Nutzungsoffenheit

In der Gebäudekonstruktion und Gebäudetechnik müssen die verschiedenen Nutzungen übereinander gebracht werden. Zugleich soll im Hinblick auf Nachhaltigkeit eine Struktur geschaffen werden, die sich über die Zeit wechselnden Bedürfnissen anpassen kann. Die Fallstudienprojekte weisen hinsichtlich Tragstruktur und Gebäudetechnik nur wenige innovative Ansätze auf. Wohl aber wird beim Thema Ausbau die Wechselbeziehung zwischen Ausbaustufen, Nutzungsoffenheit und Kosten deutlich. Dabei muss geklärt werden, wer welche Kosten wann trägt.

Tragstruktur

Reine Skelettkonstruktionen ohne tragende oder aussteifende Außenwände sind im Unterbau maximal unbestimmt und nutzungs offen. Sie ermöglichen einen hohen Anteil verglasteter Fassade und damit die Ausbildung aktiver und offener Fassaden. Diese Bauweise wurde bei Spreefeld, Metropolenhaus II (beide Berlin), San Riemo (München), MIO (Wien) und Zollhaus (Zürich) mit jeweils unterschiedlichen aussteifenden Systemen ange-

wendet. Skelettkonstruktionen mit tragenden Außenwänden im Unterbau schränken die Schnittstellengestaltung in Richtung offener und moderater Fassaden ein. In Zwicky Süd (Dübendorf), im Hunziker Areal (Zürich) und in NovaCity (Anderlecht) wurden die Außenwände teilweise tragend ausgeführt.

Die durch den Rohbau definierten Grundflächen werden durch leichte Trennwände in Einheiten unterteilt. Konstruktiv ist damit grundsätzlich eine Veränderbarkeit innerhalb des Rohbaus über die Zeit gegeben. Eine Schottenbauweise wie im IBeB (Berlin) ist unter den betrachteten Best-Practice-Beispielen eine Ausnahme. Die Oderberger Straße 56 (Berlin) wurde bewusst in kleinteiliger Massivbauweise umgesetzt. Neben dem dreidimensionalen Raumgefüge sollen dadurch kleine Einheiten für Kleingewerbe und Existenzgründerinnen und -gründer langfristig gesichert werden.

Gebäudetechnik

Installationsschächte wurden in den Fallstudienprojekten überwiegend als Teil einer inneren Raumzone so geplant, dass eine gewisse Variabilität bei der Unterteilung der Geschosse in Einheiten sowohl in den oberen Wohngeschossen als auch in den Erdgeschossen möglich ist. In Zwicky Süd (Dübendorf) führt die Lage der Versorgungsschächte an der lärmzugewandten Fassade zu Einschränkungen der Nutzungsvervielfältigung der nur zum Hof orientierten Einheiten im Hallentyp. Im Spreefeld (Berlin) wurden die Versorgungsleitungen für eine größere räumliche Freiheit im Bereich der Optionsräume verzogen.

Um einem möglichen Bedarf veränderter Raumaufteilung über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes Rechnung zu tragen, wurde im MIO (Wien) die Anzahl der Vertikalschächte auf das Minimum eines Vertikalschachts in der Gebäudeinnenecke reduziert, von dem in jedem Geschoss eine horizontale Ringrohrleitung abgeht. So kann langfristig Flexibilität hinsichtlich der Lage von Küchen und Bädern und damit der Nutzung gewährleistet werden.

Ausbau

Wie die Fallstudienprojekte zeigen, sind Ausbaustandards und Ausbaumöglichkeiten wichtige Faktoren für die Nutzungsoffenheit und die Kosten. So bietet ein Edelrohbau den Mietenden Freiheiten in der Gestaltung im Zuge des Selbstausbaus und spart Mietkosten, setzt jedoch Investitionen seitens der Mietenden voraus. Eine Fläche mit hoher Ausbaustufe dagegen kann unmittelbar zweckbestimmt genutzt werden und die notwendigen Investitionen der Mietenden fallen niedriger aus, umso höher sind allerdings die Mietkosten. Jede Nutzungsart bringt bezüglich der Ausgestaltung andere Anforderungen mit sich. Eine grobe Setzung der Nutzungsverteilung auf der Basis städtebaulicher Lagen und der damit verbundenen Öffentlichkeitsgrade ist wichtig, da auf dieser Grundlage Ausbaustufen sowie die bauliche Ausbildung der Schnittstellen definiert werden können.

Im Hunziker Areal (Zürich) kam eine Ausbaustrategie zur Anwendung, die auf andere Fälle übertragbar ist. Dabei kamen lagespezifische Ausbaustufen auf Grundlage der Lagepotenziale zum Einsatz. Die Genossenschaft definierte die Standorte für Gastronomie, Quartiersversorgung und Gewerbe und erstellte diese im Grundausbau, Büros und Ateliers im erweiterten Grundausbau, auch Edelrohbau genannt, die Kita und Grundschule sowie Funktionen der Genossenschaft im Vollausbau. Anhand der Ausbaustufen wurde die Grundmiete festgelegt (vgl. Jakovac 2019). Dabei zeigte sich, dass der Grundausbau für Kleingewerbe organisatorisch nur schwer zu stemmen ist und z. B. ein Friseursalon durchaus eine höhere Ausbaustufe benötigt. Da für Lüftungsanlagen von Gastronomieeinheiten größer als 200 m² sehr hohe Kosten anfallen, sind diese Einheiten sehr gezielt zu platzieren.¹²

Im Spreefeld (Berlin) war der Selbstausbau dagegen eine Möglichkeit zur Mitgestaltung und ein Mittel zur Kostensenkung. Die Gewerbeflächen im überhohen Erdgeschoss wurden im Edelrohbau mit Estrichboden und Sanitärkern übergeben. Der Einbau von Galerien konnte von den Nutzerinnen und Nutzern selbst entschieden werden. Mit Optionsräumen, die als unprogrammierte „Löcher“, also als Aussparungen im Gebäudevolumen ohne Gebäudehülle, konzipiert wurden, sollte im Spreefeld die Nutzungsoffenheit auf die Spitze getrieben werden. Versorgungsleitungen und Dämmebenen wurden so gezogen, dass offene, ausbaubare Außenräume

¹² Fischer AG, Expertengespräch, Zürich am 17.11.2022 im Zusammenhang mit der Entwicklung des Glasi-Areals (Zürich).

entstehen können, für die während des Planungsprozesses eine Bandbreite von Nutzungsoptionen durchgespielt wurde. Für den Bauantrag musste die mögliche Nutzungsvielfalt auf einen (Gewerbe-)Innenraum reduziert werden, daher erschließt sich der zusätzliche konstruktive Aufwand abgesehen von dem interessanten konzeptionellen Gedanken in der Praxis nicht. Die im Selbstbau erstellten Fassaden der Optionsräume sind allerdings charakteristisch für die Unterbau-Ästhetik des Ensembles. Sie wurden abhängig von der Nutzung und dem Belichtungsbedarf offener oder geschlossener gestaltet und können bei Bedarf an sich ändernde Nutzungen zukünftig angepasst werden. Der Ausdruck der Optionsraumfassaden kann so auch in Zukunft die Aneignung durch zukünftige Nutzerinnen und Nutzer widerspiegeln.

Erkenntnisse

Öffentliche Kontakte unterstützende, durchlässige Quartiers- und Gebäudestrukturen:

- Der Stadtunterbau ist eine durchgängige, durchlässige Stadtschicht mit abgestuften Bezugsräumen, die die deutliche Unterscheidung von privat und öffentlich, wie sie in geschlossenen Blockrandbebauungen vorzufinden ist, um kleinräumliche Teilräume ergänzt, die nachbarliche Kontakte unterstützen.
- Die baulichen Mittel zur Schaffung von vernetzten Teilräumen auf Quartiersebene sind kleine oder aufgebrochene, visuell durchlässige Blöcke oder Punkthausensembles mit vielen Durchwegungsmöglichkeiten. Die baulichen Mittel auf Gebäudeebene sind Passagen und Ebenen verbindende Freitreppen. Die baulichen Mittel zur Schaffung von Teilräumen auf der Ebene der Schnittstelle sind aktive, offene und moderate Fassaden mit den dazugehörenden Vorzonen. Dies wird unterstützt durch maßstabsgebende, optisch durch die Fassadenaufteilung verkleinerte oder vergrößerte „Sockelzonen“. Ein bauliches Mittel zur Vernetzung und Unterstützung von (Teil-)Gemeinschaften im Gebäude sind geteilte Infrastrukturen.
- Unter Berücksichtigung der Lagen und Mikrolagen in der Unterbau-Typologie werden mit hoher gestalterischer Aufmerksamkeit bei der Schnittstellenausbildung vielfältige Stadträume mit spezifischen Charakteristika und gezielten Angeboten geschaffen und charakteristische Adressen für abgestufte Bezugsräume unterschiedlicher Intensität ausgebildet.

Unterbau-Typologien zur Ermöglichung von Mischung bei unterschiedlichen Anforderungen an Wohnen und Nichtwohnen:

- Vertikale Mischung wird durch unterschiedliche Unterbau-Typologien realisiert. Die städtebauliche Volumetrik der Typologie ist abhängig von der Art der Nutzung und von der Lage: eingeschossige Unterlegung von Wohnbauten, mehrgeschossige Unterlegung von Wohnbauten einschließlich Souterrain sowie Sockel mit darauf angeordneten Wohnungsbauten. Eine Sonderform bildet der Unterbau light mit grundgebundenen Atelier- oder Ladenwohnungen und individuellen straßenseitigen Eingängen im Geschosswohnungsbau.
- Nutzungen mit hohem Flächenbedarf in tiefen Räumen können in einer Sockeltypologie mit darauf aufsitzenden kleineren Gebäudekörpern mit Wohnnutzungen in den Stadtraum integriert werden. Dabei werden die Sockelseiten bespielt und das Sockeldach bildet eine eigene Bezugsebene für die Bewohnenden.
- Potenzielle Nutzungskonflikte zwischen belebten Vorzonen und Lärm emittierenden Nutzungen, einschließlich Lieferverkehr einerseits und ruhebedürftigen Wohnnutzungen andererseits, werden durch „Puffergeschosse“ mit nicht störenden Nutzungen oder durch extra hohe Erdgeschosse gemindert. Ein weiteres, auch ergänzend eingesetztes Mittel ist die Schnittfigur. Wobei gegenüber der Wohnfassade zurückspringende „Arkaden“ oder vorspringende Sockel die Nutzungen optisch und akustisch trennen.
- Der Vereinbarkeit von Offenheit, Publikums- und Lieferverkehr bei Nichtwohnnutzungen einerseits und dem Kontroll- und Sicherheitsbedürfnis im Wohnbereich andererseits wird durch getrennte

Erschließungen bzw. getrennte Adressen entgegengekommen. Gleichzeitig fördert die Ausbildung getrennter Adressen die Orientierung im Stadtraum.

Dreidimensionale freiräumlich-bauliche Schnittstelle von Gebäude und Stadtraum:

- Durchgesteckte, längsgeteilte und ringförmige Grundrissanordnungen im Unterbau eliminieren Rückseiten und führen zu einer Aufwertung der Erdgeschosszone als Ganzes.
- Die Reihung von Kleinsteinheiten mit einer Fassadenbreite von 3–4 m stellt ein wirksames Mittel zur Erhöhung der Wahrnehmungsdichte im Stadtraum dar.
- Die Erweiterung der Schnittstelle von Gebäude und Stadtraum zu einem Schwellenbereich, in dem sich Innen- und Außenraumnutzung überlagern, erfolgt gleichermaßen in der Vertikalen wie in der Horizontalen, d. h. mit baulichen und freiräumlichen Mitteln.
- Räumliche Mittel zur Ausbildung der Schnittstelle sind witterungsgeschützte Arkaden, Auskragungen, Überdachungen sowie Markisen. Damit wird eine Erweiterung des Innenraums als Aneignungszone insbesondere – aber nicht nur – für aktive Nutzungen ermöglicht.
- Freiräumliche Mittel zur Ausbildung der Schnittstelle sind breite Vorzonen bzw. Bürgersteige, die Fortführung des öffentlichen Belags auf das private Grundstück, der Einsatz von einladendem Stadtmobiliar wie Bänken und notwendige Fahrradbügel als zonierende Elemente anstelle von Einfriedungen.
- Es werden aktive, offene und moderate Fassaden ausgebildet. Aktive Fassaden sind schwellenlos und mit Schiebe- oder Faltfenstern ausgestattet. Sie werden durch eine breite Vorzone von 6–10 m unterstützt und können bei vollständiger Öffnung den Innenraum zum Stadtraum machen. Offene Fassaden sind mit großen, nicht zwingend offenbaren Fenstern und mit einer Vorzone von 3–6 m ausgestattet. Moderate Fassaden sind durch größere geschlossene Wandabschnitte gekennzeichnet, eine Vorzone von circa 1 m zum Abrücken des Innenbereichs vom öffentlichen Bereich ist angemessen.
- Um blinde Fassadenbereiche an der Schnittstelle zu vermeiden, werden Nebenräume und Fahrradabstellräume in der Tiefe des Grundrisses angeordnet.
- Der Einsatz von Schnittstellenelementen (Markisen, Schiebefenster), die oft bei publikumsorientierten Nutzungen und gemeinschaftlichen Funktionen des Wohnens angewendet werden, erhöht die Öffentlichkeitswirksamkeit dieser Nutzungen und die Interaktion mit dem nachbarlichen Umfeld.

Ökonomische, kostensenkende Ansätze:

- Kleine Einheiten und ggf. deren Clustering für Gewerbe, Büros und auch Kultur fördern Kleinunternehmerinnen und -unternehmer, Kleinstakteure sowie ökonomische Teilnahme am Stadtleben.
- Synergien durch Platzeinsparung und dadurch Kostensenkung werden insbesondere bei kleinen Einheiten durch gemeinsam genutzte Müll- und Sanitärräume, Teeküchen und Besprechungsräume oder Gasträume sowie Waschküchen erzielt. Die Kopplung des Erschließungsraums mit diesen Funktionen zu einer multifunktionalen Halle erweist sich als besonders raumökonomisch.
- Lage- und nutzungsspezifische Ausbaustufen, von Rohbau über Edelfrohbau bis Vollausbau, sind ein Mittel, um die Investitions- oder Mietkosten auf die Nutzerinnen und Nutzer zuzuschneiden.
- Überhohe Geschosse erlauben den kostensparenden Selbstbau mit Galerien. Eine Geschosshöhe von 4 m ist für dieses Angebot zu niedrig. Bei Aussparungen im Gebäudevolumen (bauliche „Löcher“ im Spreefeld) ist sogar die Fassade im Selbstbau möglich.

Flexibilität, Wandelbarkeit bzw. Nutzungsoffenheit:

- Eine grobe Setzung der Nutzungsverteilung auf Basis städtebaulicher Lagen mit ihren Öffentlichkeitsgraden – damit verbunden eine Einschränkung der Nutzungsoffenheit – ist aufgrund lagespezifischer Ausbaustufen und der baulichen Ausbildung der Schnittstellen wichtig.
- Im Betrieb können Nutzungsoptionen erhöht werden, z. B. durch Türelemente und Vorhänge sowie schaltbare Räume in baulich offenen Grundrissen.
- Die Änderung der Größe, Anzahl und bis zu einem gewissen Grad auch der Art der Einheiten über die Planungsphase und die Erstbelegung hinaus wird konstruktiv durch Skelettbauweisen, die systematische Anordnung der Versorgungsschächte und leicht zu entfernende Trockenbauwände ermöglicht. Ein Verziehen der Schächte oder Ringleitungen für größere Offenheit ist möglich, wobei abzuwägen ist, ob die dadurch entstehenden Mehrkosten in einem angemessenen Verhältnis zum Nutzen stehen.
- Nutzungsoffenheit zwischen Wohnen und Arbeiten/Gewerbe wird baulich über Zwittertypologien wie Atelier- und Ladenwohnungen ermöglicht. Diese grundgebundenen Typologien sind gekennzeichnet durch eine Ausgewogenheit in der Gestaltung zwischen Publikumsoffenheit und Privatheit mittels offener Fassaden und einer Schnittfigur, die den Wohnbereich nach oben und/oder in die Tiefe versetzt.
- Die Nichtfestlegung und Offenhaltung bzw. Freihaltung von Nutzungen aufgrund noch nicht bekannter oder prozessual zu entwickelnder Nutzungen (siehe „Löcher“ im Spreefeld) während der Planungsphase und über diese hinaus ist baulich möglich durch Umbauung eines ungedämmten Außenraums. Dieser Ansatz ist unter den derzeitigen gesetzlichen Regelungen konzeptionell zu werten, da z. Z. mit dem Bauantrag die Festlegung erfolgen muss, ob es sich um einen Innen- oder einen Außenraum handelt.

2.3 Software: Gemeinwohlorientierte Programme

Gegenläufig zum Trend des aufgrund von Digitalisierung und Onlinehandel verschwindenden Einzelhandels lässt sich anhand der untersuchten Projekte ein breites Spektrum programmatischer Chancen für die unteren Geschosse von Wohngebäuden ableiten. So gelingt es den Züricher Genossenschaften selbst in Randlagen in der Agglomeration von Zürich, die unteren Geschosse meist durchgängig mit Nichtwohnnutzungen zu aktivieren. Entstanden sind vielfältige quartiersbezogene Nutzungen: von der Lebensmittelversorgung bis zum Schnellimbiss, dem Instrumentenbau bis zum Tonstudio und Musikverlag, dem Café bis zum Restaurant in Kooperation mit einem sozialen Träger, der neben der Bewirtung auch die Ausbildung fördert und zur Integration von Geflüchteten und Menschen mit Beeinträchtigung beiträgt. Hinzu kommen Werkstätten und Büroräume. In Brüssel gibt es seit etwa zehn Jahren Bestrebungen, produzierendes Gewerbe und damit Arbeitsplätze in der Stadt zu halten und neu anzusiedeln. Dazu wurden spezifische Typologien entwickelt, die ein dichtes Nebeneinander von Produktionsstätten und Wohnungen wohnverträglich umsetzen. Die Gemeinschaftshalle im San Riemo, die Optionsräume im Spreefeld und die Allmendräume im Hunziker Areal zeigen, wie mit Gemeinschaftsräumen Angebote für die Bewohnerschaft geschaffen werden, um sich an der Entwicklung des Wohn- oder Arbeitsumfeldes zu beteiligen.

Neue Anforderungen, die aus den Zielen einer nachhaltigen, flächensparenden und klimaangepassten Stadtentwicklung erwachsen, üben zunehmend Druck auf die Erdgeschosse und deren Vorzonen aus. Beispielsweise werden Räume für alternative Formen der Mobilität, der Ernährung, für Recycling und Reparatur zunehmend erforderlich. Im Fall von San Riemo werden eine Tiefgarage und die dazugehörige Mobilitätsstation mit dem benachbarten Genossenschaftsprojekt RIO geteilt. Im Hunziker Areal werden Räume im Untergeschoss für die Versorgung des Quartiers durch eine Agrargenossenschaft benötigt.

Die Nutzungsangebote in den untersuchten Beispielen verfolgen durchweg übergeordnete Ziele, die über individuelle Interessen einzelner Wohnender oder Gewerbetreibender hinausgehen. Sie haben unterschiedliche Wirkungsradien und tragen zum Quartiersleben sowohl in sozialer als auch in ökonomischer Hinsicht bei. Sie fördern den Austausch zwischen Bewohnerschaft und Umfeld. Die vorhandenen Nutzungen sind in unterschiedlicher Weise gemeinwohlorientiert und lassen sich in folgenden Themenfeldern zusammenfassen: Beitrag des Wohnens zum Quartiersleben, Orte der Gemeinschaft, Formen der Arbeit, lokales Wirtschaften und produzierendes Gewerbe.

Beitrag des Wohnens zum Quartiersleben

Gemeinschaftsräume

- Gemeinschaftshalle: La Borda (Barcelona), San Riemo (München)
- Gemeinschaftsküche, Multifunktionsräume: Wohnprojekt (Wien)

Das Wohnen kann durch die Auslagerung bestimmter Funktionen aus dem privaten Bereich in einen gemeinschaftlichen Bereich im Erdgeschoss zur Aktivierung des öffentlichen Raums und zum Quartiersleben beitragen. Idealerweise gleichen Gemeinschaftsräume eine Reduktion des individuellen Raums in der Wohnung in den Obergeschossen aus (Suffizienzansatz), was insbesondere im Projekt La Borda umgesetzt wurde. Im Genossenschaftsprojekt San Riemo wurde eine Gemeinschaftshalle geschaffen, die sowohl als Eingang als auch als Gemeinschaftsküche, Waschküche, Spiel- und Lesecke, Lagerraum, Yoga-Raum, Kino- und Veranstaltungsraum fungiert und so Aktivitäten im Erdgeschoss bündelt, die in die Nachbarschaft ausstrahlen. Große Schiebefenster vor der Gemeinschaftsküche ermöglichen es, die Fassaden zu öffnen. Die Sichtbarkeit im Erdgeschoss schafft Verbindungen zwischen den gemeinschaftlichen Innenräumen und dem öffentlichen (Stadt-)Raum, was den Austausch und die Interaktion zwischen Bewohnenden und Nachbarschaft fördert.

Mit der räumlichen Erweiterung der Gemeinschafts- und Multifunktionsräume vom Erdgeschoss in das Untergeschoss leistet das Wohnprojekt Wien einen interessanten Beitrag zum Thema des urbanen Wohnens in den unteren Geschossen. Der große Multifunktionsraum, der sowohl von Bewohnenden als auch von Externen ge-

bucht werden kann, befindet sich an einem Lichthof im Souterrain und bietet Raum für unterschiedliche Veranstaltungen. Eine großzügige Gemeinschaftsküche und ein angrenzender Kinderspielbereich im Erdgeschoss werden stark frequentiert und stellen eine Verbindung zum Innenbereich des offenen Blocks her.

Die Gemeinschaftsräume in den unteren Geschossen sind so gestaltet, dass die Infrastruktur (Küchen, Sanitärräume) für unterschiedliche Nutzungen geteilt werden kann. So können Ressourcen und technische Einrichtungen effizienter genutzt werden, was zu Kosteneinsparungen beiträgt und nachhaltige Praktiken fördert. In Wohnprojekten bedeutet dies, dass verschiedene Haushalte oder Gemeinschaften bestimmte Ressourcen gemeinsam nutzen, anstatt sie einzeln zu besitzen.

Atelierwohnungen

- Atelierwohnungen: RIO (München), Briesestraße (Berlin), Zwicky Süd (Dübendorf)
- Ateliers und Büros: IBeB (Berlin)
- Wohnungen mit Atelierfenstern: Sluseholmen (Kopenhagen), Noordbuurt (Amsterdam)
- Jokerraum: BIGyard (Berlin)

Ein wiederkehrender Typus, der zur Aktivierung des öffentlichen Raums beiträgt, ist die Atelier- und Ladenwohnung als Maisonette, die vom öffentlichen Raum aus zugänglich ist und große Arbeitsräume mit Fensterfronten zum öffentlichen Straßenraum bildet. Ein Beispiel dafür sind die vom öffentlichen Raum aus zugänglichen Atelierwohnungen mit Schaufensterfront zur Willy-Brandt-Allee im Erdgeschoss des Genossenschaftshauses RIO (München). Sie ermöglichen die Verbindung von Wohn- und Gewerbenutzung und adressieren in begrenztem Maße das Potenzial der Wandelbarkeit von Wohnen zu Gewerbe und umgekehrt. Hierfür ist einerseits die typologische Ausbildung des Erdgeschosses ausschlaggebend, andererseits sind es die rechtlichen Rahmenbedingungen. Alle Atelierwohnungen im RIO werden als Wohnungen vermietet, obwohl sie auch zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. In den hohen Räumen zur Straße befinden sich eine Physiotherapiepraxis und eine Hausaufgabenhilfe. Außerdem gibt eine Musiklehrerin im Atelierraum Klavierunterricht. Die dem öffentlichen Raum zugewandten Schaufenster sind mit entsprechenden Hinweisen und Werbung versehen. Die lärmbelastete Straße und die geringe Passantenfrequenz in München-Riem erschweren jedoch eine aktivere Bespielung der Erdgeschossflächen. Die Atelierwohnungen adressieren den öffentlichen Raum und tragen zur Aktivierung des Gehwegs bei, indem sie punktuelle Angebote für Austausch und Interaktion bieten.

Auch der aus der Initiative „Urban Living“ des Berliner Senats hervorgegangene Wohnungsbau Briesestraße (Berlin) der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land bietet im Erdgeschoss Atelierwohnungen zur Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten an, die vor allem für Kreativschaffende konzipiert sind und Impulse für neue soziale und ökonomische Aktivitäten im Quartier setzen sollen. Die Laubengangstruktur schafft einen geschützten, arkadenartigen Bereich vor den Wohnungen, der zum „Herauswohnen“ in den Außenraum des Innenhofs anregt. Die Atelierwohnungen werden derzeit überwiegend bewohnt, obwohl ursprünglich geplant war, die Räume als Künstlerateliers und damit gewerblich zu vermieten. Eine Umnutzung als Atelier ist bei Bedarf jederzeit möglich.

Im IBeB (Berlin) werden unterschiedliche Typen von Ateliereinheiten angeboten – auf der Südseite des Gebäudes einseitig ausgerichtete Einheiten, die das Untergeschoss und das Erdgeschoss einnehmen, und auf der Nordseite zweiseitig ausgerichtete Einheiten, die vom Erdgeschoss aufgehen und im 1. Obergeschoss durchgesteckt sind. Die Ateliereinheiten haben eine lichte Raumhöhe von 5 m. Ein Mezzanin schafft zusätzliche Nutzfläche und soll die Verbindung von Arbeiten und Wohnen ermöglichen.

Ein langgestreckter Tiefhof entlang der Südfassade des Gebäudes schafft eine räumliche Distanz zwischen den Ateliereinheiten und dem öffentlichen Raum und schützt so eine potenzielle Wohnnutzung, ohne eine zu starke Abschottung und Barriere zum öffentlichen Raum auszubilden. Die typologische Ausbildung des Untergeschosses ermöglicht sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch eine Wohnnutzung. Dadurch ist eine Wandelbarkeit von Wohnen zu Gewerbe gegeben.

Der differenziert gestaltete Schwellenraum des Projekts Noordbuurt (Amsterdam) bietet die Option, die Wohnung im Erdgeschoss mit einem industriellen Rolltor großflächig zum Gehweg zu öffnen. Ein erhöhtes Podest und eine Treppe bilden informelle Sitzgelegenheiten zum öffentlichen Straßenraum aus. Auf diese Weise ermöglicht die großzügige Öffnung ein „Herauswohnen“ in den öffentlichen Raum.

Mit einer schaufensterartigen Öffnung zur Straße bietet der „Jokerraum“ im Projekt BIGyard (Berlin) die Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung, beispielsweise als Büro oder kleines Ladenlokal, anstelle von Wohnen. Die Ausformulierung des Schwellenraums mit einer in die Fassade integrierten Sitzbank aus Holz ermöglicht die Interaktion mit der Nachbarschaft und lädt die Bewohnenden zum Verweilen vor dem Haus ein.

Im Masterplan für das Quartier Sluseholmen (Kopenhagen) war für die Erdgeschosse eine lichte Raumhöhe von 4 m vorgeschrieben. Das Architekturbüro Arkitema entwickelte dafür das Konzept eines temporären Hochparterres, das die Wandelbarkeit von Wohn- zu Gewerbezwecken unterstützen sollte. Einzelne Erdgeschossflächen sollten dazu zunächst durch ein temporäres Hochparterre für eine Wohnnutzung qualifiziert werden. Durch den Rückbau dieses temporären Hochparterres wäre eine Umwandlung der Wohnung im Hochparterre zu einer ebenerdigen Gewerbeinheit einfach möglich gewesen. Das Konzept des temporären Hochparterres leistet einen interessanten Beitrag zur Wandelbarkeit von Wohnen zu Gewerbe, wurde jedoch in Sluseholmen letztendlich nicht umgesetzt.

Akteursperspektive

Ein Bewohner des San Riemo (München) und Gründungsmitglied der Wohnbaugenossenschaft Kooperative Großstadt wies in einem Gespräch darauf hin, dass sich das Potenzial des Suffizienzansatzes im Wohnungsbau nur entfaltet, wenn die privaten Flächen und die Gemeinschaftsflächen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen. Da nach Aussage eines weiteren Bewohners der große Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss zwar von Familien mit Kindern genutzt wird, aber insbesondere die Gemeinschaftsflächen in den oberen Geschossen stark untergenutzt sind und z.T. gar nicht genutzt werden, hätte die private Wohnfläche stärker reduziert werden können, was sich auch positiv auf die Finanzierung der Gemeinschaftsflächen in den unteren Geschossen ausgewirkt hätte. Die Wohnungsflächen werden als unnötig groß erachtet. Als Gründe dafür wurden die Einsparung eines dritten Treppenhauses und ein zu starres Grundrissraster angegeben. Positiv bewertet wird das Gästeapartment, das beliebt und oft ausgebucht ist. An Feiertagen sind klare Regeln erforderlich, um festzulegen, wer das Gästeapartment wann nutzen darf.

Für den Co-Präsidenten der Genossenschaft Kalkbreite hat sich der Suffizienzansatz im Zollhaus (Zürich) bewährt. Der Verzicht auf private Balkone in den oberen Geschossen trägt zur intensiveren Nutzung der Gemeinschaftsflächen in den unteren Geschossen bei. Das betrifft insbesondere die Gleisterrasse als großzügige Gemeinschaftsterrasse und das angrenzende Gleiscafé, in dem kein Konsumzwang besteht und das als gemeinschaftliches Wohnzimmer genutzt wird.

Im Spreefeld (Berlin) werden die Optionsräume nach Aussagen der Nutzerinnen und Nutzer sehr gut angenommen. Um ökologische, soziale, wissenschaftliche oder kulturelle Initiativen zu fördern, kuratiert die Genossenschaft die Vermietung dieser Gemeinschaftsräume.

Nach Einschätzung der Nutzenden werden die Gemeinschaftsräume in den unteren Geschossen im Wohnprojekt Wien ebenfalls gut angenommen. Der große Flexraum im Untergeschoss wird regelmäßig von Bewohnenden aus dem Quartier angemietet.

Nach Auffassung einer Bewohnerin und praktizierenden Klavierlehrerin einer Atelierwohnung im RIO (München) ermöglicht die Atelierwohnung mit Schaufensterfront im Erdgeschoss zur Willy-Brandt-Allee und mit separatem Zugang zum grünen Innenhof im 1. Obergeschoss die Verbindung von Wohnen und Gewerbenutzung auf ideale Weise. Der hohe Atelierraum zur Straße bietet ausreichend Platz für einen Konzertflügel und den Klavierunterricht. Die Schaufenster, die zum öffentlichen Raum zeigen, sind mit entsprechenden Hinweisen und Werbung bezüglich der Gewerbenutzung versehen.

Orte der Gemeinschaft

Orte der Gemeinschaft sind gemeinschaftlich genutzte Orte, die über die eigene Hausgemeinschaft hinausgehen und der Bewohnerschaft im Quartier für Veranstaltungen und Feste offenstehen, wie die Stadtloggia im MIO (Wien), die Projekträume im Metropolenhaus II (Berlin), das Forum im Zollhaus (Zürich) und die Impulsräume in Aspern (Wien). Fehlen solche Orte in der Nachbarschaft, werden sie in einigen Fällen sogar unter hohem Aufwand nachträglich in den Bestand integriert, wie im Fall des Nachbarschaftszentrums Archipélia (Paris).

Dritte Orte für das Quartier

- Nachbarschaftszentrum: Archipélia (Paris)
- Gemeinschaftsräume: MIO (Sonnwendviertel Ost, Wien)
- Optionsräume: Spreefeld (Berlin)
- Allmendräume und -gärten: Hunziker Areal (Zürich)

Das soziologische Konzept der „Dritten Orte“ (vgl. Oldenburg 1989) bezeichnet Orte der Gemeinschaft, die sozial relevante Treffpunkte im Quartier sind, wie z. B. der Buchladen an der Ecke. Sie befinden sich auf alltäglichen Wegen der Menschen zwischen dem Zuhause als erstem Ort und dem Arbeitsplatz als zweitem Ort. Dritte Orte sind frei zugänglich, stehen allen Bevölkerungsschichten offen und ermöglichen soziale Interaktion.

Das Nachbarschaftszentrum Archipélia (Paris) wurde aufgrund fehlender sozialer Angebote im Pariser Stadtteil Belleville nachträglich in einen Sozialwohnungsbau aus den 1970er Jahren integriert. Das Projekt entstand aus einer Nachbarschaftsinitiative. Sie ließ 2018 ein ehemaliges Ladengeschäft mit kommunalen Fördermitteln zu einem Nachbarschaftszentrum umbauen, das multifunktionale Räume für Schülerberatung und Weiterbildung sowie für Tanz, Spiel und Veranstaltungen bietet. Das Projekt zeigt die Bedeutung eines Ortes für die Gemeinschaft, die Kommunikation und den Austausch im Quartier.

Im Erdgeschoss des Quartiershauses MIO im Sonnwendviertel Ost (Wien) befindet sich an der Ecke des Gebäudes zur platzartigen Aufweitung der Promenade ausgerichtet die sogenannte Stadtloggia, ein nutzungsöffener Gemeinschaftsraum. Die Stadtloggia kann auf Initiative einzelner Akteure aktiviert werden und steht diesen dann zeitlich befristet für gemeinschaftliche Aktivitäten wie Haus- und Nachbarschaftsversammlungen oder Flohmärkte zur Verfügung. Die Fassade des Raums kann durch raumhohe, faltbare Fensterelemente über Eck zur platzartigen Promenade hin geöffnet werden, sodass sich der öffentliche Raum schwellenlos ins Gebäude hinein erweitert.

Die Optionsräume im Spreefeld (Berlin) sind Gemeinschaftsflächen, die während der Planungsphase keiner spezifischen Nutzung zugeordnet wurden und während der Bauphase nicht vollständig fertiggestellt wurden. Diese Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss waren für gemeinschaftliche, kulturelle, ökologische, wissenschaftliche und soziale Initiativen vorgesehen, die sich erst im Laufe der Zeit entwickeln sollten. Es wurden vier Optionsräume realisiert. Im Optionsraum 1 wurde eine Werkstatt umgesetzt, die zunächst die Selbsthilfe der Nutzerinnen und Nutzer beim Ausbau der Erdgeschoße und der Wohnungen unterstützte. Im Optionsraum 2 wurde ein Raum für Fitness, Sport, Akrobatik, Tanz, kulturelle Veranstaltungen und Bildung eingerichtet. Der Optionsraum 3 ist ein Veranstaltungsraum, der den Bewohnerinnen und Bewohnen als gemeinschaftliches Wohnzimmer zur Verfügung steht. Der Raum verfügt über eine angegliederte, privat betriebene Catering-Küche und kann über eine Website auch von Externen angemietet werden. Der Optionsraum 4, ein Bootshaus, dient als Raum für kulturelle Veranstaltungen, Versammlungen und Feiern sowie als Bootsanlegeplatz, zur Bootslagerung und -pflege.

Ein gemeinschaftsorientiertes Zusammenleben nach dem Leitgedanken „mehr teilen statt besitzen“ wird im Hunziker Areal (Zürich) von der Genossenschaft mehr als wohnen gezielt gefördert. Dazu wurden circa 20 Gemeinschaftsräume, die sogenannten Allmendräume, für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers als nicht kommerzielle, kostenfrei nutzbare Räume eingerichtet. Für geschlossene Nutzungen können die Allmendräume von Bewohnenden und Externen angemietet werden.

Die Allmendräume sind über das Areal verteilt angeordnet, 19 davon befinden sich im Erdgeschoss. So wird das gesamte Areal mit folgenden gemeinschaftsorientierten Aktivitäten aktiviert: Raum der Stille/Mini-Gymnastikraum, Werkstatt, Lebensmittellager „Meh als Gmües“ (Mehr als Gemüse), Lager für Outdoor-Spielgeräte, Mobilitätsstation, Indoorspielplatz, Co-Working-Space, Seminarraum, Kulturkeller, Allmendraum „Guyer“, Allmendraum „Kägi“, „Neuer“ Allmendraum, Galerie, Tauschhalle, Allmendraum „Orelli“, Malatelier, Pavillon/Jugendraum. Außerdem stehen der Bewohnerschaft zwei Allmend-Gartenflächen zur Verfügung.

Räume für kulturelle sowie soziale und gesundheitsbezogene Angebote

- Projekt- und Impulsräume: Metropolenhaus II (Berlin), Seestadt Aspern (Wien)
- Räume für Therapie und Gesundheitsversorgung: MIO (Sonnenwendviertel Ost, Wien), Zollhaus (Zürich)
- Räume für Kinderbetreuung: Zollhaus (Zürich), Hunziker Areal (Zürich), Spreefeld (Berlin)
- Werkstatt für Menschen mit Beeinträchtigungen: Hunziker Areal (Zürich)
- Restaurant als Ausbildungsbetrieb: Hunziker Areal (Zürich)
- Gemeinschaftshalle: Zollhaus (Zürich)
- Theater: Zollhaus (Zürich)
- Ausstellungsräume: Zollhaus (Zürich), Oderberger Straße 56 (Berlin)

Kulturelle sowie soziale und gesundheitsbezogene Nutzungsangebote in den unteren Geschossen sind auf das umliegende Quartier ausgerichtet, wie Kindertagesstätten, Therapie- und Beratungsstellen, Nachbarschaftstreffs, Ausstellungsräume oder kollektiv betriebene Gaststätten.

Mit Ausrichtung zum Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz befinden sich im Erdgeschoss des Metropolenhaus II (Berlin) nicht kommerzielle Projekträume mit einer Fläche von 400 m². Diese vom Verein feldfünf kuratierten Räume können von Initiativen, Gruppen sowie Kooperationspartnerinnen und -partnern angemietet werden und stehen jeweils zeitlich befristet für Aktivitäten im Quartier zur Verfügung. Hier finden Projektideen aus den Bereichen Kunst, Design, Architektur, Theater, Tanz, Musik und Alltagsleben einen Platz.

In einem der Kleinstläden im Erdgeschoss des Quartiershauses MIO (Wien) befindet sich eine Beratungsstelle für Getrennt- und Alleinerziehende. Darüber hinaus gibt es im 1. Obergeschoss Angebote für Therapie und Gesundheitsversorgung.

Die elf Impulsräume der Seestadt Aspern (Wien) sind gemeinnützige, nutzungsoffene, nicht kommerzielle Räume, die über die gesamte Seestadt Aspern verteilt angeordnet und vom Stadtteilmanagement im Auftrag der Wien 3420 Aspern Development AG verwaltet werden. Die Räume werden u. a. für Sport, Musik, Kulturtreffs, Feste, Co-Working oder Nachbarschaftstreffen genutzt. Ein 80 m² großer Nachbarschaftsraum befindet sich im Erdgeschoss einer Hochgarage. Er steht allen Nachbarinnen und Nachbarn für Aktivitäten zur Verfügung und kann für Veranstaltungen kostenlos angemietet werden. Ein weiterer Impulsraum ist die Kulturgarage, die eine Kapazität von bis zu 500 Personen hat und zu den Betriebskosten angemietet werden kann. Gemeinsam mit Interessierten entwickelt das Stadtteilmanagement der Seestadt Aspern ein Programm für die Impulsräume, das das nachbarschaftliche Leben in der Seestadt fördern soll. Einzige Vorgabe für die Nutzung ist, dass sie nicht kommerziell und gemeinnützig sein muss.

Im Sockel des Zollhauses (Zürich) wurde ein dreigeschossiges Atrium, das sogenannte Forum, integriert. Diese 100 m² große Halle, die der Erschließung dient und den an das Gebäude angrenzenden, öffentlich zugänglichen Raum (Zollstraße im Erdgeschoss und Gleisterrasse im 1. Obergeschoss) verbindet, ist innere Schnittfläche mehrerer Nutzungen, die sich im Atrium überlappen. Das Atrium dient als Eingang, zur Erschließung, als Foyer für das Theater, als Marktplatz und Veranstaltungshalle für eine Vielzahl von öffentlichen Veranstaltungen im Quartier (u. a. Märkte und Kinderprogramme). Es bildet abgestufte Bereiche zwischen öffentlichem und gemeinschaftlichem Raum aus. Ebenfalls in die unteren Geschosse integriert sind ein Gesundheitszentrum, die Praxis Zollhaus und das Ärztezentrum Sanamea, das für die umliegende Nachbarschaft geschaffen wurde, ohne mit

bestehenden Pflegedienstleistungen im Quartier zu konkurrieren. Außerdem wurde ein städtischer Kindergarten mit 25 Plätzen integriert. Aufgrund beengter räumlicher Verhältnisse befindet sich der dazugehörige Spielplatz auf dem Dach.

Im Erdgeschoss des Hunziker Areals (Zürich) betreibt die Stiftung Züriwerk eine Werkstatt für Menschen mit Beeinträchtigungen, der gemeinnützige Verein Spitex Zürich erbringt Pflege-, Hauswirtschafts- und Betreuungsleistungen für einen Teil der Bewohnerschaft und das Restaurant Riedbach ist ein Ausbildungsbetrieb mit Arbeitsintegrationsprogramm für Geflüchtete. Im Erdgeschoss wurden ebenfalls zwei Kinderbetreuungseinrichtungen und eine heilpädagogische Schule eingerichtet. Da zwischenzeitlich die Nachfrage nach Kinderbetreuung im Hunziker Areal gestiegen ist, wurde eine weitere private Kinderkrippe eröffnet.

Akteursperspektive

Nach Einschätzung des Vorstands der Baugenossenschaft mehr als wohnen haben sich die Möglichkeiten zur Mitwirkung, beispielsweise bei der Nutzung der Allmendräume im Hunziker Areal (Zürich), aktivierend auf das Umfeld ausgewirkt. Insgesamt tragen die nicht kommerziellen Allmendräume und ihre gemeinschaftlichen Aktivitäten zur Vielfalt und Belebung des Areals bei und sind damit wesentlicher Motor für das Quartiersleben. Wie aus einer Befragung der Bewohnerschaft (Jakovac 2019)¹³ hervorgeht, gibt es einen Teil sehr engagierter Bewohnerinnen und Bewohner, die aktiv die Beteiligungsmöglichkeiten nutzen und eigene Ideen einbringen. Die Schätzungen seitens der Geschäftsstelle gehen von etwa 100–250 aktiven Personen aus, was einem Anteil von 12–28 % der erwachsenen Bewohnerinnen und Bewohner im Hunziker Areal entspricht. Während sich manche sogar in mehreren Quartiersgruppen aktiv einbringen, sind nicht alle Aktiven auch Mitglieder von Quartiersgruppen. Dennoch nehmen sie regelmäßig an Aktivitäten teil und engagieren sich anderweitig.

Aus Sicht der im Metropolenhaus II (Berlin) ansässigen Betreiberin der Projekträume feldfünf, haben sich weder beim Wohnungsverkauf noch in der tatsächlichen Nutzung Nachteile aus der vielfältigen Nutzungsmischung – Wohnungen in den Obergeschossen und Studios für die Kreativwirtschaft im 1. Obergeschoss sowie gemeinwohlorientierte Nutzungen im Erdgeschoss – ergeben. Die Studios im 1. Obergeschoss bieten Kreativschaffenden nicht nur geeignete Arbeitsräume, sondern auch die Möglichkeit zur Vernetzung und Zusammenarbeit. Die offene Gestaltung des Erdgeschosses als Ort der Begegnung und des kulturellen Austauschs fördert die Integration des Metropolenhaus II in das soziale Gefüge seiner Umgebung.

Die Werkateliers der Stiftung Züriwerk im Hunziker Areal (Zürich) bieten nach Ansicht der Nutzerinnen und Nutzer am Hunzikerplatz an zentraler Stelle im Areal Flächen für abwechslungsreiche Tätigkeiten. Eine Evaluierung des Projekts „Wohnen und Arbeiten im Hunziker Areal“ der Stiftung Züriwerk ergab, dass das Angebot von allen befragten Personengruppen positiv bewertet wurde. (Adler/Georgi-Tscherry 2017) Aus der Perspektive der Kundinnen und Kunden, der Teammitarbeitenden und der Leitungspersonen hat sich die Lebensqualität der betreuten Personen verbessert. Die Erlebnisangebote richten sich an Menschen, die aufgrund ihres Alters, spezieller Bedürfnisse oder schwerwiegender Beeinträchtigungen nicht oder nur teilweise in den Werkateliers aktiv sein können. Diese Angebote ermöglichen ihnen, auch außerhalb ihrer täglichen Wohnstruktur an Aktivitäten teilzuhaben. (ebd.)

Gemeinschaftliche und wohnortnahe Formen der Arbeit

Bedingt durch die Zunahme von Telearbeit (Arbeit im Homeoffice), Remote Work (Arbeit von außerhalb des Büros oder von unterwegs) und virtueller Teamarbeit werden die unteren Geschosse für alternative Formen des Arbeitens und neue Formen des Zusammenarbeitens genutzt. Aufgrund des Wunsches, von zu Hause zu arbeiten, oder der Notwendigkeit, mehrere Arbeitsverhältnisse parallel zu führen, gewinnen flexible Arbeitsstrukturen und kooperative Arbeitszusammenhänge, die eng mit dem unmittelbaren Lebensumfeld verbunden sind, an Bedeutung.

¹³ Die Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner wurde von der Raumdaten GmbH im Auftrag der Age-Stiftung (Zürich) durchgeführt (2015–2019).

Gemeinschaftsbüros

- Gemeinschaftsbüro im Erdgeschoss: Spreefeld (Berlin), RIO (München)
- Gemeinschaftsbüro im 1. Obergeschoss als Backoffice für Ladenlokalbetreibende im Erdgeschoss: MIO (Sonnwendviertel Ost, Wien)

Nutzungsangebote in den unteren Geschossen verfolgen Konzepte, die Formen der Arbeit mit geteilter Infrastruktur sowie Clusterbildung unterstützen. Das Konzept der geteilten Infrastruktur basiert auf der gemeinsamen Nutzung von Einrichtungen und Ressourcen durch verschiedene Akteure. Beispielsweise teilen sich mehrere Selbstständige Büroflächen, Besprechungsräume oder andere Arbeitsmittel. Durch die gemeinsame Nutzung können Kosten gesenkt und eine dynamische, kooperative Arbeitsumgebung geschaffen werden. Beim Konzept der Clusterbildung sind ähnliche oder komplementäre Unternehmen oder Arbeitsgruppen räumlich nah beieinander angesiedelt. Dies fördert Synergien und Zusammenarbeit. In den betrachteten Best-Practice-Beispielen finden sich Kleinstunternehmen und Selbstständige, die in ähnlichen Branchen tätig sind oder ähnliche Interessen verfolgen und in einem gemeinsamen Cluster arbeiten. Im Fall von Büroclustern erleichtern diese Räume den Wissensaustausch und können ein inspirierendes Umfeld schaffen. Diesen Konzepten ist gemein, dass sie die sich verändernden Anforderungen und Dynamiken der modernen Arbeitswelt adressieren, indem sie Flexibilität, Zusammenarbeit und das Teilen von Ressourcen betonen.

Ein Beispiel für eine flexible Bürogemeinschaftsstruktur ist das Gemeinschaftsbüro im Erdgeschoss von Haus 3 im Spreefeld (Berlin). Auf einer Fläche von 327 m² entstanden etwa 30 Arbeitsplätze, die von Berufsgruppen im Bereich Planung, Journalismus, IT-Entwicklung usw. genutzt werden. Die Bürogemeinschaft, in der Rechtsform einer GbR, verwaltet sich selbst und organisiert gemeinsam die Infrastruktur und den Betrieb der Bürofläche. Die GbR mietet das Erdgeschoss im Haus 3 von der Genossenschaft an und unterteilt es intern in Büroinseln, wobei jede Insel einen eigenen Zuständigkeitsbereich und einen entsprechenden Anteil an der GbR hat. Eine Büroinsel kümmert sich eigenständig um die Vermietung und Verwaltung der anteiligen Bürofläche. Einzelne Arbeitsplätze können von einer Büroinsel untervermietet werden.

Räume für Co-Working befinden sich auch im Erdgeschoss des RIO (München) und im 1. Obergeschoss des MIO (Wien). Beiden ist gemein, dass in den Räumen individuelle Arbeitsplätze und gemeinsam nutzbare Besprechungsräume und Infrastruktur (z. B. Sanitäranlagen) vorhanden sind. Im MIO sind Büros und Arbeitsräume unterschiedlicher Größe entstanden – Kleinstbüros, die als Backoffices der Betreiberinnen und Betreiber der Kleinstläden im Erdgeschoss dienen, Therapieräume sowie Gemeinschaftsbüros mit gemeinschaftlich genutzten Besprechungsräumen.

Flexräume

- Flexräume im 1. Obergeschoss: Zollhaus (Zürich)
- flexibel nutzbare Studios zum Wohnen und Arbeiten im 1. und 2. Obergeschoss für Ladenlokalbetreibende im Erdgeschoss: Oderberger Str. 56 (Berlin)

Die betrachteten Best-Practice-Beispiele zeigen zwei unterschiedliche Konzepte von Flexräumen. Einerseits wird Flexibilität als vorübergehende Vermietung von Räumlichkeiten verstanden. Andererseits wird Flexibilität als Offenheit für unterschiedliche Nutzungen, sowohl für Wohn- als auch Arbeitszwecke, interpretiert.

Aufgrund seiner Lage kann das Zollhaus (Zürich) ein zusätzliches Angebot schaffen, das über das Angebot von permanenten Arbeitsplätzen hinausgeht, indem im 1. Obergeschoss temporär anmietbare Seminarräume (Flexräume) angeboten werden. Diese Räume sind in fünf verschiedenen Größen verfügbar und bieten Platz für bis zu 90 Personen mit der Möglichkeit für Inhouse-Catering. Der Zugang zu den Räumen erfolgt über Zahlen-codes, wodurch weniger Personal benötigt wird. Die Preise richten sich nach einer differenzierten Mietpreisgestaltung.

Das Projekt Oderberger Straße 56 (Berlin) bietet fünf kompakte, doppelgeschossige Studios an, die flexibel sowohl zum Wohnen als auch zum Arbeiten genutzt werden können. Die Studios befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss und haben eine Größe von 35–40 m². Vier der Studios werden als Büros genutzt. Darunter befindet sich ein Architekturbüro, eine Gemeinschaft aus einer unabhängig arbeitenden Landschaftsarchitektin und einem Architekten, eine Softwarefirma, die ein Stellenportal für Hochschulen betreibt, sowie eine offene Bürogemeinschaft mit vier unabhängig arbeitenden Journalistinnen und Wissenschaftlerinnen aus dem Hochschulkontext. Diese nutzen das Studio abwechselnd und temporär als zweiten wohnungsnahen Arbeitsort. Das fünfte Studio wird von einer Kleinfamilie bewohnt.

Akteursperspektive

Eine Nutzerin des Gemeinschaftsbüros im Spreefeld (Berlin) erläuterte, dass sich innerhalb des Gemeinschaftsbüros eine Struktur der Selbstverwaltung herausgebildet hat, die den Nutzenden größere Freiheiten ermöglichen soll. Die Bürogemeinschaften haben bewusst den Ansatz des Co-Working-Dienstleisters vermieden und stattdessen ein Kollektiv gebildet, das auf Selbstverwaltung basiert. In diesem Kollektiv organisieren und verwalten die Mitglieder nicht nur ihre individuellen Arbeitsbereiche (Büroinseln), sondern auch gemeinsam genutzte Infrastrukturen und betriebliche Abläufe. Die Selbstverwaltungsstruktur geht über bloße Mietverhältnisse hinaus. Die Büromieterinnen und -mieter betrachten sich nicht als isolierte Nutzerinnen und Nutzende von Arbeitsräumen, sondern als aktiv Teilnehmende an einem gemeinschaftlichen Unternehmen. Um diesen kooperativen Ansatz zu stärken, empfahl die Bau- und Wohngenossenschaft, dass alle Mietenden der Büroräume Teil einer eigens gegründeten Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) sein sollten. Dieser Schritt fördert nicht nur die Eigenverantwortung, sondern auch die kollektive Mitbestimmung hinsichtlich Entscheidungen und Entwicklungen innerhalb der Büroräume.

Der Geschäftsführer von wohnbund:consult, einem Büro für Raum- und Stadtentwicklung, Wohnbau und Partizipation in Wien, das für das sogenannte Besiedlungsmanagement im MIO (Wien) zuständig war, berichtete, dass die Erstvermietung der Gemeinschaftsbüros im 1. Obergeschoss des MIO schwierig war. Das Konzept der sogenannten Backoffices – die für die Betreibenden der Kleinstläden im Erdgeschoss die Möglichkeit bieten, zusätzlich ein kleines Büro im 1. Obergeschoss zu mieten – hat nicht gut funktioniert. Der Mietpreisunterschied zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss ist zu groß (4 €/m² im Erdgeschoss zu 11 €/m² im 1. Obergeschoss). Es sei nach wie vor schwierig, Mietende für die Flächen im 1. Obergeschoss zu finden. Der Geschäftsführer und Vorstandsvorsitzende von wohnbund:consult ist der Ansicht, dass eine etwas höhere Miete im Erdgeschoss möglich gewesen wäre, wenn dafür die Miete im 1. Obergeschoss günstiger ausgefallen wäre.

Nach Aussage der Genossenschaft Kalkbreite haben sich die Annahmen bezüglich der Nutzung der Flexräume im Zollhaus (Zürich), die während der Konzeptionsphase getroffen wurden, mehr als bestätigt. Die Flexräume resultierten daraus, dass die Genossenschaft früh den Dialog mit dem Quartier gesucht hatte und Gewerbetreibende in der Nachbarschaft den Wunsch nach anmietbaren Sitzungszimmern geäußert hatten. Heute werden die Flexräume von Unternehmen aus der Nachbarschaft, aber auch von Unternehmen außerhalb des Kantons Zürich gebucht. Selbst Unternehmen aus der benachbarten Europaallee, wie beispielsweise Google, mieten Flexräume an, was die Attraktivität des Angebots unterstreicht.

Die Kleinstbüros in der Oderberger Straße 56 (Berlin) dienen den Nutzerinnen und Nutzern als Arbeitsräume in der Nähe ihres Wohnorts. Einige nutzen sie als lokalen Zweitarbeitsplatz und als Alternative zum Homeoffice.

Bei Erstbezug gab es vier Existenzgründungen. In den letzten zwölf Jahren gab es mehrere Wechsel in den Studios. Ein Büro hat sich vergrößert und ist ausgezogen. Eine neue Bürogemeinschaft hat sich gegründet. Punktuell gab es Kooperationen zwischen den Architekturbüros in den Studios sowie zwischen Gewerbetreibenden im Haus und Gewerbetreibenden in der Nachbarschaft. Eine wichtige Rolle als Ort der Vernetzung innerhalb des Hauses und des Quartiers spielte dabei die Gastronomie Schädels im Erdgeschoss. Sie diente als eine Art Kantine und Treffpunkt für Gewerbetreibende im Haus und in der Nachbarschaft. Der Mittagstisch ermöglichte lokale Vernetzungen und soziale Kontakte. Beim Wechsel der Gastronomie nach zehn Jahren erwiesen sich mündliche Absprachen mit dem neuen Gastronomiebetreiber als nicht ausreichend, um den Mittagstisch weiter zu erhalten.

Lokales Wirtschaften

In den Programmen der unteren Geschosse der untersuchten Projekte zeigt sich ein Spektrum unterschiedlicher Ansätze zur Entwicklung und Unterstützung lokaler Wirtschaftskreisläufe.

Lokales Wirtschaften bezeichnet die Verbindung von Produktion und Konsum an einem Ort beziehungsweise in einem regionalen Zusammenhang. Aus dem unmittelbaren Zusammenwirken von Konsum und Produktion ergeben sich vielfältige Möglichkeiten und Synergien, die die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Erwirtschaftung von Einkommen, die Chance zur Existenzgründung, die Entwicklung nachhaltiger Lebensweisen sowie die soziale Integration beinhalten können. Durch dezentrale Wirtschaftsstrukturen, indem Entscheidungen und Ressourcen auf lokale Ebene verlagert werden, kann der erwirtschaftete Mehrwert vor Ort verbleiben. Gleichzeitig minimieren lokale Wirtschaftsstrukturen die Notwendigkeit des Transports von Waren über weite Strecken, was zur Reduzierung von Emissionen und zur Umweltschonung beiträgt. Lokale Ökonomien fördern die Verwendung regionaler Ressourcen und Produkte, dadurch wird die Identifikation der Bewohnerschaft mit dem eigenen Umfeld gestärkt. Lokale Ökonomien sind außerdem widerstandsfähig, da sie schneller auf konjunkturelle Veränderungen reagieren und unter Umständen Einbußen über die Gemeinschaft und entsprechende Solidarbeiträge ausgeglichen werden können. Sie fördern die Selbstversorgung und tragen zur wirtschaftlichen Resilienz einer Region bei (Felber 2018).

Verkaufsräume für lokalen Handel/Produkte

- Genossenschaftlicher Lebensmittelhandel im Erdgeschoss: La Borda (Barcelona)
- Anlieferung und Lagerung von Obst- und Gemüse aus landwirtschaftlichem, kooperativem Anbau im Erdgeschoss: Hunziker Areal (Zürich)
- Verkaufsläden für lokale Produkte und Fairtrade-Produkte im Erdgeschoss: Zollhaus (Zürich)

Im La Borda (Barcelona) befindet sich im Erdgeschoss ein Laden für regionale Produkte, der Teil einer gemeinnützigen Arbeitsgenossenschaft ist, die mit Erzeugnissen aus der lokalen Agrarwirtschaft handelt. Die Finanzierung wird zu 60 % von der Arbeitsgenossenschaft und zu 40 % durch ehrenamtliche Arbeit sichergestellt. 20 % des Gewinns werden an den genossenschaftlichen Bildungs- und Förderfonds FEPC gespendet. Ziele sind die Förderung der ökologischen Ernährungssouveränität, die Stärkung genossenschaftlicher Beziehungen und die Unterstützung nachbarschaftlicher Werte. Der Verkauf der Produkte erzeugt daher sowohl wirtschaftlichen als auch sozialen Wert.

Ähnliches gilt für das Zollhaus (Zürich), das Ladenflächen an Gewerbetreibende vermietet, die lokale Produkte und Fairtrade-Produkte vertreiben. Entlang der Zollstraße befinden sich 13 Läden, darunter zwei Restaurants, ein Café, eine Konditorei und Bäckerei, ein Eisladen, der Bioladen einer Genossenschaft, ein Blumenladen, ein Bekleidungsgeschäft, ein Upcycling-Laden für Kleidung und mehr. Eine Espressobar, ein Eisladen, eine Konditorei und ein Bioladen bilden ein sogenanntes Foodcluster und teilen sich einen gemeinsamen Verzehrereich. Die Espressobar verkauft ihre Produkte auch durch ein Fenster zur Straße.

Das Hunziker Areal (Zürich) wird regelmäßig von einer landwirtschaftlichen Kooperative mit Obst und Gemüse beliefert, das in Erdgeschoss- sowie Kellerräumen bis zur Abholung durch die Bewohnerschaft zwischengelagert wird. Die Räume erfordern Kühlmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Produkte. Da diese Nutzung in der ursprünglichen Planung nicht vorgesehen war, entspricht die Größe der Räume nicht dem tatsächlichen Bedarf.

Verkaufsräume für Einzelhandel

- Kleinstläden des Einzelhandels im Erdgeschoss: MIO (Sonnenwendviertel Ost, Wien)

Für das Quartierhaus MIO (Wien) wurden mithilfe von Aufrufen und Infoveranstaltungen frühzeitig Gewerbetreibende für die Kleinstläden (25–35 m²) gewonnen, sogenannte Mikropiloten. Sie formen eine Small Business Community, die sich an das neu entstehende Quartier richtet. Entstanden sind eine Saftbar, ein Bioladen, ein Fotostudio, eine Buchhandlung, ein Spielzeuggeschäft, ein Raum für Erwachsenenspiele, ein Stuhlgeschäft, ein

Laden für Yogabedarf und eine Schneiderei. Die Prozessbegleitung bei der Bildung der Small Business Community sowie der niedrige Mietpreis der Ladeneinheiten haben dazu beigetragen, dass die Kleinstläden unmittelbar nach Fertigstellung bezogen wurden und ein Angebot der Nahversorgung für das neue Quartier bereitstellen konnten.

Akteursperspektive

Eine Bewohnerin des La Borda (Barcelona) berichtete, dass das Angebot des Lebensmittelhändlers L'Economat Social von den Bewohnerinnen und Bewohnern initiiert wurde und im Quartier gut angenommen wird. Die Mitglieder der Arbeitsgenossenschaft können sich durch ehrenamtliche Arbeit von 3,5 Stunden monatlich einbringen und erhalten im Gegenzug einen Rabatt von 10 % auf die von der Genossenschaft verkauften Produkte. Der Lebensmittelhandel mit lokalen Produkten wurde im Februar 2013 gestartet und zählt etwa 20 Kooperationspartnerinnen und -partner.

Nach Einschätzung der Genossenschaft Kalkbreite konnte sich der Bioladen Chronlade aufgrund nicht ausreichender Nachfrage nicht im Zollhaus (Zürich) halten. Eine Züricherin kritisiert, dass die hochpreisigen Gewerbeflächen dazu führen, dass sich nur teure Bioläden ansiedeln können, die sich wiederum an solvente Kundschaft richten, die hochpreisige Produkte konsumieren kann. Viele Anwohnende können sich diese Produkte jedoch nicht leisten.

Nach Auskunft vieler Bewohnenden und Gewerbetreibenden besteht im Hunziker Areal (Zürich) der ausdrückliche Wunsch nach einer Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel und andere Produkte des täglichen Bedarfs. Insbesondere aus Sicht älterer Menschen ist eine Nahversorgung in unmittelbarer Nähe wichtig. Außer einer Bagelbäckerei hat sich jedoch kein Lebensmittelangebot angesiedelt. Die Nachfrage reicht dafür nicht aus und in der Umgebung befinden sich Geschäfte mit einem umfangreichen Angebot. Trotzdem hatte eine Quartiersgruppe ein Konzept für einen Quartiersladen mit einem reduzierten Sortiment für den täglichen Bedarf entwickelt und umgesetzt. Obwohl der Quartiersladen keine Profitinteressen verfolgte und nur die Kosten für Personal und Miete decken sollte, konnte das Angebot aufgrund zu geringer Nachfrage und zu hohen Aufwands für die Beteiligten nicht lange aufrechterhalten werden. Aktuell werden Produkte der Nahversorgung über ein Depot für Milchprodukte einer Käsereigenossenschaft im Abonnement und einen Automaten mit Produkten aus einem Hofladen im Quartier angeboten (Jakovac 2019).

Im Hunziker Areal wurden nach Aussage der Geschäftsleitung der Genossenschaft nicht alle Bedürfnisse der Bewohnerschaft berücksichtigt. So wurden z. B. alternative Formen des Konsums während der Konzeptphase nicht ausreichend diskutiert. Im Betrieb hat sich unter anderem herausgestellt, dass das Bedürfnis, Lebensmittel über solidarische Modelle von landwirtschaftlichen Genossenschaften und landwirtschaftlichen Kooperationen zu beziehen, nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Nach Aussage der Genossenschaft hat sich inzwischen das Angebot einer landwirtschaftlichen Kooperative gut entwickelt. Die Initiative begann ursprünglich als Quartiersgruppe und hat sich inzwischen rechtlich als Genossenschaft etabliert. Durch ein Gemüse-Abo erhalten die Mitglieder der Genossenschaft regelmäßig saisonales, biologisch angebautes Gemüse. Im Gegenzug zahlen sie eine Jahresgebühr und sind dazu verpflichtet, beim Anbau mitzuarbeiten. Darüber hinaus sind im Hunziker Areal verschiedene Güter des täglichen Bedarfs erhältlich, wenn auch nicht in Form eines Vollsortimenters. Der Allmendraum „Speichär“ ist eine Vorratskammer in Selbstbedienung, die haltbare Lebensmittel und Haushaltsprodukte für Mitglieder gegen Vorauszahlung anbietet.

Für den Betreiber des Bioladens im Quartiershaus MIO im Sonnwendviertel Ost (Wien) ist die Nahversorgung in einem Neubauquartier in erster Linie Aufbauarbeit. Die geringe Größe der Gewerbeinheit (35 m²) bewog ihn dazu, Teil der Small Business Community zu werden. Er empfindet die Mischung aus sozialem Angebot, Nahversorgung im weitesten Sinn, einer Praxis für Physiotherapie sowie einem Buch- und Plattenladen als harmonisch und fruchtbar. Der Bioladen konnte in kurzer Zeit eine Stammkundschaft aufbauen. Der Betreiber beschreibt seine Kunden als Menschen, die kleinteilige Strukturen unterstützen möchten (Temel 2019: 90).

Produzierendes Gewerbe

Werkstätten für Handwerk

- Bau- und Kiezwerkstatt im Erdgeschoss: Spreefeld (Berlin)
- Hausinterne Werkstätten im Erdgeschoss und Souterrain: San Riemo (München), Oderberger Straße 56 (Berlin)
- Werkstatt für Geigenbau im Erdgeschoss: Hunziker Areal (Zürich)

In den untersuchten Projekten zeigt sich ein gestiegenes Bewusstsein für eine Kultur der Reparatur und Pflege (Repair & Care). Innerstädtische Reparaturwerkstätten, die auch kollektiv genutzt werden können, eröffnen Alternativen zur Einweg- und Wegwerfmentalität.

Im Optionsraum 1 des Spreefelds (Berlin) befindet sich eine Kiezwerkstatt, die ursprünglich als Bauwerkstatt die Nutzerinnen und Nutzer beim Ausbau der Erdgeschosse und ihrer Wohnungen unterstützte. Heute dient sie als Kiezwerkstatt für die Nachbarschaft.

Ein zum Hof orientierter kleiner Werkstatttraum im San Riemo (München) wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern geteilt und für Reparaturzwecke und kleineren Bauprojekte genutzt. In der Oderberger Str. 56 (Berlin) betreibt ein im 1. Obergeschoss befindliches Architekturbüro eine Holzwerkstatt im Souterrain zum Bau von Modellen und Möbelprototypen. Die Werkstatt wird nach Absprache auch von Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebäudes genutzt.

Im Hunziker Areal (Zürich) befindet sich ein Gewerbecluster mit einer Konzentration an Gewerbetreibenden aus der Musikbranche, die oft eng zusammenarbeiten. Durch den Austausch von Wissen, Ressourcen und Fachkräften entstehen Synergien. Der Musik-Cluster wurde von Beginn an integriert. Um ein Musikproduktionsstudio herum realisierte die Baugenossenschaft Proberäume für Musikerinnen und Musiker. Heute sind im Areal auch eine Geigenbauerin, ein Gitarrenlehrer und eine private Klavierschule ansässig. Die Geigenbauerin repariert und restauriert hochwertige Streichinstrumente und baut auch neue Instrumente. Durch ein Schaufenster haben Passantinnen und Passanten Einblick in ihre ebenerdige Werkstatt.

Werkstätten für Klein- und Mittelbetriebe

- Werkstätte für Klein- und Mittelbetriebe: NovaCity (Anderlecht)

In NovaCity (Anderlecht) wurden im Erdgeschoss 16 Werkstätten für Klein- und Mittelbetriebe geschaffen. Davon sind sieben Einheiten für Betriebe mit höheren Lärmemissionswerten ausgelegt. Die Werkstätten haben jeweils ein Mezzaningeschoss mit Flächen für die administrative Arbeit in Büros (Backoffices). Die städtische Entwicklungsgesellschaft citydev.brussels hat den Auftrag, die Werkstätten zu betreiben und zu vermieten.

Akteursperspektive

Laut der Bau- und Wohngenossenschaft im Spreefeld (Berlin) hat die ursprüngliche Selbsthilfswerkstatt im Laufe der Zeit einen Wandel durchlaufen und sich zu einer offenen Kiezwerkstatt entwickelt. Heute finden die Nutzerinnen und Nutzer hier eine Auswahl an Maschinen und Werkzeugen. Diese ermöglichen nicht nur die traditionelle Holz- und Metallbearbeitung, sondern auch die Umsetzung von Ideen in Materialien wie Linoleum, Filz und mehr. Die Werkstatt fungiert als kreativer Raum, in dem Nutzerinnen und Nutzer ihre individuellen Vorstellungen und Konzepte in die Realität umsetzen können. Sie teilen dabei abgesehen von der rein handwerklichen Dimension nicht nur den Raum, sondern auch ihr Fachwissen und ihre Fertigkeiten.

Nach Aussage der Geschäftsleitung der Genossenschaft war die Realisierung eines Gewerbeclusters im Hunziker Areal (Zürich) äußerst erfolgreich. Die gezielte Schaffung von Räumen für kleine Unternehmen mit nur ein oder zwei Mitarbeitenden hat sich als effektiver Ansatz erwiesen. Heute sind drei der aktuell Mietenden in der Musikbranche tätig. Die Räume bieten nicht nur Platz für die kreative Entfaltung der Musikschaffenden, sondern fördern auch die Interaktion und den Austausch zwischen den Gewerbetreibenden. Gegenseitige Inspiration und

Zusammenarbeit haben dazu beigetragen, dass der Gewerbecluster zu einem kreativen Ort geworden ist und über das Hunziker Areal hinauswirkt. Die musikbezogenen Unternehmen befördern nicht nur die kulturelle Vielfalt des Hunziker Areals, sondern ziehen auch ein Publikum an, das zur lebendigen Atmosphäre und zur Wertschöpfung in der Gemeinschaft beiträgt.

Nach Aussagen der Brüsseler Entwicklungsgesellschaft citydev.brussels richten sich die Werkstätten im Erdgeschoss von NovaCity (Anderlecht) an traditionelle Handwerksbetriebe wie Fensterbauer, Tischler, Klempner sowie Betriebe der sogenannten Next Economy. Hierzu zählen beispielsweise Fahrradwerkstätten, Fab-Labs und Craftbeer-Brauereien. Derzeit ist eine Werkstatt an eine Kombucha-Brauerei vermietet, die mit alternativen Gärmethoden arbeitet und eine breite Palette an Erfrischungsgetränken herstellt. Die Vermietung weiterer Einheiten mit potenziellen Mietern aus unterschiedlichen Branchen und innovativen Geschäftsfeldern steht kurz bevor. Die Nachfrage nach Räumlichkeiten mit einer Größe von 200–1.000 m² ist sehr hoch. Werbung ist nicht notwendig, da die Nachfrage das Angebot übersteigt. Nach Aussage der Entwicklungsgesellschaft erhofft man sich, durch einen Mix aus traditionellen und modernen Gewerbebetrieben eine lebendige und inspirierende Arbeitsumgebung zu schaffen. Diese soll Synergien zwischen den unterschiedlichen Nutzerinnen und Nutzern fördern und eine vielfältige Gemeinschaft stärken.

Erkenntnisse

In den betrachteten Best-Practice-Beispielen finden sich in den unteren Geschossen vermehrt Nutzungen, die über individuelle Interessen von einzelnen Bewohnenden oder Gewerbetreibenden hinausgehen und zum Gemeinwohl beitragen. Die Nutzungen sind der Stadt zugewandt, sie sind sichtbar, aktivieren Schnittstellen zum öffentlichen Raum und wirken in das Quartier hinein. Indem Eigeninitiative, Aneignung und Teilhabe gefördert werden, prägen sie soziale Nutzungsmuster, das Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner und schließlich die Identifikation mit dem Quartier als Ort des Handelns.

Die verschiedenen programmatischen Schwerpunkte haben unterschiedliche sozialräumliche Wirkungsradien. Sie erreichen mehrere Maßstabsebenen: das unmittelbare Umfeld, das Quartier und auch darüber hinaus die Region, zum Beispiel durch die Verkürzung von Wegen. So kann zum Beispiel die Klavierlehrerin in der Ladenwohnung im RIO (München) einerseits Passantinnen und Passanten auf dem Weg zur U-Bahn neugierig machen, andererseits durch den Kontakt ihrer Schülerinnen und Schüler zur Vernetzung im Quartier beitragen. Einen anderen Wirkungsradius hat das Atrium des Zollhauses (Zürich), das sich von einem Theaterfoyer am Abend in eine öffentliche Veranstaltungshalle am Vormittag verwandelt, in der ein Quartiersmarkt stattfindet. Durch diese Programme werden größere Netzwerke aktiviert, die nicht nur das Zusammenleben und Zusammenarbeiten im Zollhaus und an der Zollhausstraße gestalten, sondern auch das Leben im Quartier und in der Stadt.

Neue Formen des Wohnens können zum Gemeinwohl beitragen, indem sie soziale Bindungen innerhalb der Bewohnerschaft und mit der Nachbarschaft fördern. Die Auslagerung einzelner Funktionen aus dem privaten Wohnbereich in gemeinschaftlich genutzte Erdgeschossbereiche (beispielsweise durch die Schaffung von Gemeinschaftsräumen), sei es aufgrund einer Reduktion der individuellen Wohnfläche, geteilter Infrastruktur oder durch den Wegfall privater Balkone, regt Interaktionen unter den Bewohnenden an. Darüber hinaus wird durch die Erweiterung des Wohnens zum und in den öffentlichen Raum die Schnittstelle aktiviert, was wiederum zur Bildung von nachbarlichen Kontakten und Beziehungen beiträgt. Anders als traditionelle Wohntypologien mit Hochparterrewohnungen, die die Privatsphäre des Wohnens schützen, ermöglichen erdgeschossige Atelierwohnungen, sei es als Maisonette oder mit Souterrain, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Durch offene Fassaden tragen sie aktiv zum Austausch und zur Kommunikation mit der Nachbarschaft im öffentlichen Raum bei. Der Wirkungsradius des Wohnens erstreckt sich insbesondere auf das unmittelbare Umfeld des Gebäudes.

Orte der Gemeinschaft, auch Dritte Orte genannt, spielen eine entscheidende Rolle bei der Zugehörigkeit zu einer Nachbarschaft. Nicht kommerzielle Nutzungsangebote, wie selbstorganisierte Gemeinschaftsräume für gesellschaftliche Anlässe, fördern durch nachbarschaftsbildende, soziale Interaktionen den Zusammenhalt (Nachbarschaftshilfe), die Integration, die Bildung und den Austausch zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers. Insbesondere genossenschaftliche Strukturen, die soziale Verantwortung übernehmen und soziale

Initiativen unterstützen, tragen zum Gemeinwohl bei, indem sie gemeinnützige Projekte, Bildung und Gesundheitsfürsorge fördern. Der Wirkungsradius dieser Gemeinschaftsorte kann sich auf Nachbarschafts- und auf Quartiersebene erstrecken.

Neue Formen der Arbeit, wie Gemeinschaftsbüros oder Co-Working-Räume für flexible Arbeitsstrukturen, können ebenfalls zum Gemeinwohl beitragen, indem sie soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte berücksichtigen und Erwerbstätigkeit im näheren Wohnumfeld ermöglichen. Die Fallstudien haben gezeigt, dass Programme mit einem gemeinwohlorientierten Ansatz, die Arbeitsplätze für Menschen mit unterschiedlichen sozialen Hintergründen, Bildungsniveaus und Fähigkeiten ebenso schaffen wie neue Arbeitsformen, die auf Kooperation und kollektive Ressourcennutzung ausgerichtet sind, entscheidend für das Wohlergehen der Bewohnerinnen und Bewohner eines Quartiers sein können. In den Fallstudienprojekten erstreckt sich der Wirkungsradius neuer Formen der Arbeit oft von der Nähe des eigenen Wohnortes bis in die unmittelbare Nachbarschaft.

Lokales Wirtschaften trägt zum Gemeinwohl bei und schafft Stabilität sowie Identität im Quartier, indem Entscheidungen und Ressourcen auf die lokale Ebene verlagert werden. Dies stärkt die Selbstbestimmung und Unabhängigkeit der Gemeinschaft. Die untersuchten Projekte haben gezeigt, dass lokale Wirtschaftsmodelle, sei es der Handel mit lokalen Agrarprodukten oder seien es Kleinstläden für Gewerbetreibende (Small Business Community), die soziale, wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit fördern und eine lebenswerte Gemeinschaft unterstützen. Der Wirkungsradius lokaler Wirtschaftspraktiken reicht dabei von der regionalen Ebene (Verwendung regionaler Ressourcen und Produkte) bis hin zur Nachbarschaftsebene (lokale Produktion und lokaler Verbrauch).

Das produzierende Gewerbe, integriert im Quartier, kann vielfältige Arbeitsplätze mit Aufstiegsmöglichkeiten für alle Bildungsniveaus schaffen und trägt damit zu Gemeinwohl und Zusammenhalt bei. Innerstädtische Produktionsstandorte profitieren von einem besseren Zugang zu gut ausgebildeten Arbeitskräften und der Nähe zur Kundschaft. Auch die Reduzierung von Emissionen durch kürzere Anfahrtswege für Handwerkerinnen und Handwerker trägt zum Gemeinwohl bei. Der Wirkungsradius des produzierenden Gewerbes erstreckt sich von der überregionalen Ebene (Umweltschutz durch die Reduzierung von Emissionen) über die regionale Ebene (Versorgungssicherheit der Bevölkerung) bis zur lokalen Ebene (Sicherung vielfältiger Beschäftigungsformen mit Aufstiegsmöglichkeiten für alle Bildungsniveaus).

„Was das Gemeinwohl ausmacht, ist eine örtlich gebundene und gesellschaftliche Frage. [...] Da eine Stadtgesellschaft jedoch immer aus vielfältigen Menschen, Milieus und Kulturen besteht, bedarf es eines kontinuierlichen Aushandlungsprozesses, der verschiedene Perspektiven aufzeigt und unterschiedlichen und auch widersprechenden Interessen Gehör verschafft.“ (BBSR 2020: 70) Dieser Aushandlungsprozess zeigt sich in den im Rahmen der in den Fallstudien betrachteten Best-Practice-Beispielen in Form von kooperativen Arbeitsprozessen in Gruppen, Abstimmungen und Dialogen zur Umsetzung von Nutzungsmischung sowie zur Lösungs- oder Kompromissfindung der damit verbundenen Nutzungskonflikte. Da das Gemeinwohl dem Wohlergehen und Nutzen einer nachbarlichen Gemeinschaft zugutekommen soll, ist für die Umsetzung gemeinwohlorientierter Programme, wie Nachbarschaftszentren, Quartiers- und Gemeinschaftsräume sowie Allmendräume und -gärten, die Abwägung verschiedener Interessen und Werte notwendig. In vielen der untersuchten Projekte wurden Einzelpersonen oder Gruppen aktiv an der Erdgeschossbelegung beteiligt. Diese Beteiligung besteht oft darin, Ideen einzubringen sowie Zeit und Fertigkeiten ehrenamtlich zur Verfügung zu stellen. Die untersuchten Projekte veranschaulichen, wie die unterschiedlichen Interessen und Bedürfnisse der Bewohnenden, der Betreibenden und des umliegenden Quartiers in Einklang gebracht werden können. Damit sind die betrachteten Beispiele auch als Experimente eines kooperativen Prozesses für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung zu verstehen.

2.4 Orgware: Rechtlich-organisatorische Instrumente

Im Rahmen der Auswertung der rechtlich-organisatorischen Instrumente der Orgware werden Instrumente verglichen, die bei den untersuchten Projekten in den Phasen von der Gründung und Konzeption bis zur Umsetzung und Belegung der unteren Geschosse angewendet wurden. Die einzelnen Unterkapitel beziehen sich auf wesentliche Handlungsfelder, die im Projektverlauf für die Entwicklung und Programmierung der unteren Geschosse bestimmend sind, und zeigen die Gestaltungsspielräume auf, die diesen Handlungsfeldern innewohnen.

2.4.1 Zielsetzungen – Politischer Wille und intrinsische Motivation

Wie wurden die Zielsetzungen, die die Gemeinwohlorientierung der unteren Geschosse betreffen, formuliert? Welche Entscheidungsprozesse und Formate erwiesen sich als förderlich? Wie wurden sie umgesetzt?

„Nun, es gibt ja so etwas wie intrinsische Motivation. Man muss ja nicht gezwungen werden. Das Wohnprojekt Wien, ein Baugruppenprojekt, hat sich Bottom-up entwickelt – ausgehend von der gemeinsamen Vision, einen Ansatz zu verfolgen, bei dem es um mehr als nur ein Projekt, sondern um eine Lebensform geht.“ (Markus Zilker: mündliche Mitteilung vom 08.07.2022)¹⁴

Intrinsische Motivation beschreibt den inneren Antrieb oder den persönlichen Wunsch von einzelnen Akteuren oder Mitgliedern einer werteorientierten Gemeinschaft, wie beispielsweise einer Genossenschaft, sich aktiv an einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung zu beteiligen. Die Motivation fußt in den betrachteten Fällen auf dem Interesse an alternativen Formen des Zusammenlebens und auf dem Wunsch nach mehr Eigenverantwortung – beispielsweise durch Selbsthilfe. Dies kann in eine wertebasierte, nicht ausschließlich gewinnorientierte Ausrichtung und Verwaltung der unteren Geschosse münden.

Die untersuchten Fallstudienprojekte zeigen, dass sowohl die intrinsische Motivation der Projektbeteiligten als auch ein öffentlicher Prozess der politischen Willensbildung, oft angeregt durch zivilgesellschaftliches Engagement, wesentlich für die Entwicklung gemeinwohlorientierter Nutzungen in den unteren Geschossen ist.

Der politische Wille zur Umsetzung vertikaler Mischung mit publikumswirksamen und gemeinwohlorientierten Nutzungen in den unteren Geschossen tritt in verschiedenen Formen – z. B. Leitbildern, Initiativen, Ausstellungen, stadtpolitischen Diskussionen und zivilgesellschaftlichen Aktivitäten – zutage. Diskursive Formate wie stadtpolitische Debatten, Initiativen und Ausstellungen spielen eine entscheidende Rolle bei der Entwicklung und Umsetzung politischer Ideen und Ziele im städtischen Kontext. Alternative Planungsverfahren wie kooperative und partizipative Ansätze sowie planerische Konkretisierungen durch Masterpläne, städtebauliche Wettbewerbe und Projektwettbewerbe sind informelle Instrumente, die dazu eingesetzt werden, Nichtwohnnutzungen in den unteren Geschossen von Stadtquartieren zu fördern und zu ermöglichen.

Intrinsische Motivation

In vielen der untersuchten Projekte hing die Ausrichtung der unteren Geschosse auf das Gemeinwohl nicht primär von äußeren Rahmenbedingungen ab, sondern wurde von intrinsisch motivierten Akteuren wie Arbeitsgruppen, Baugruppen und Genossenschaften vorangetrieben. Dabei spielten projektinterne Ziele, die über rein ökonomische Interessen hinausgingen und die Umsetzung gemeinwohlorientierter Nutzungen in den unteren Geschossen beeinflussten, eine wichtige Rolle. Zur Festlegung kooperativer Grundsätze und zur Aushandlung

¹⁴ Markus Zilker ist Mitinitiator, Architekt und Bewohner des Baugruppenprojekts Wohnprojekt Wien. Er ist Geschäftsführer des Architekturbüros einszueins, das sich im Erdgeschoss des Gebäudes befindet, und Gründungsmitglied der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen.

kooperativer Vereinbarungen haben sich Formate wie Kommunikationsräume, öffentliche Jurysitzungen und Rahmenvereinbarungen als zielführend erwiesen.

Intrinsisch motivierte Akteure

Obwohl kooperative Ideen und Ziele langfristig angelegt sein sollten, zeigt sich in den Fallstudien, dass die Initiative von Arbeitsgruppen meist befristet ist, von Baugruppen ist sie projektbezogen und von Genossenschaften kann sie dauerhaft sein.

Arbeitsgruppen

- Kooperatives Bauen: San Riemo (München)
- Kooperative Arbeitsgruppen: Zollhaus (Zürich), Hunziker Areal (Zürich)

Arbeitsgruppen sind Initiativen, in denen Einzelpersonen oder Gruppen proaktiv und zielgerichtet gemeinsame Anstrengungen unternehmen, sei es zu einer bestimmten Thematik oder für ein spezifisches Ziel. Ihr Engagement bezieht sich auf die aktive Einbindung und Beteiligung von Einzelpersonen oder Gruppen an kooperativen Aktivitäten. In den Fallstudienprojekten besteht diese Beteiligung darin, Ideen einzubringen, Zeit und Kompetenzen ehrenamtlich zur Verfügung zu stellen, in Arbeitsgruppen mitzuwirken und Projekte kooperativ zu unterstützen. Durch Mitgliederengagement und mithilfe kooperativer Formate wie Werkstätten, Workshops, Diskussionen, aber auch Wettbewerbe wurden in den untersuchten Projekten Visionen, Thesen und Zielsetzungen bezüglich des Zusammenlebens einschließlich der Nutzung der unteren Geschosse und Freiräume formuliert, in Grundsätzen formalisiert und durch Mitgliederbeschlüsse bestätigt.

Im Vorfeld des genossenschaftlichen Wohnungsbaus San Riemo (München) schloss sich eine Initiative von Architektinnen und Planern zusammen. Ihr Ziel war es, einen alternativen Ansatz für kooperatives Bauen, gemeinschaftliches Wohnen sowie die Nutzung und Gestaltung der unteren Geschosse zu entwickeln. Im Fall des Hunziker Areals und des Zollhauses (beide in Zürich) zeigte sich das Engagement in kooperativ arbeitenden Arbeitsgruppen, in denen unter anderem die Konzeption der Nutzungsmischung für die unteren Geschosse erarbeitet wurde.

Baugruppen

- Loft Living: Sonnwendviertel Ost (Wien)
- Bikes and Rails: Sonnwendviertel Ost (Wien)
- Grätzelmixer: Sonnwendviertel Ost (Wien)
- Stadtelefant Quartiershaus: Sonnwendviertel Ost (Wien)
- Gleis 21: Sonnwendviertel Ost (Wien)
- Wohnprojekt Wien: Nordbahnhofquartier (Wien)

Bei Baugruppen handelt es sich meist um selbstverwaltete, projektbezogene Partnerschaften, die sich für ein bestimmtes Wohnprojekt zusammenschließen, um privates Wohneigentum zu bilden. Jedes Mitglied der Baugruppe ist in der Regel Eigentümerin bzw. Eigentümer seiner Wohnung in dem von der Baugruppe entwickelten Objekt. Die Entscheidungsfindungsprozesse und die Organisation können sich von Baugruppe zu Baugruppe unterscheiden. Im Vergleich zu einer Genossenschaft ist eine Baugruppe weniger stark an rechtliche Vorgaben oder Regelungen gebunden.

Bei den Baugruppenprojekten im Sonnwendviertel Ost als auch im Nordbahnhofquartier (beide in Wien) wurde mit der Gründung der Baugruppe das Ziel verfolgt, einen rechtlich-organisatorischen Rahmen für die bauliche Selbsthilfe zu schaffen und die räumlich-strukturelle Entwicklung des Projekts zu sichern. Bei der Entwicklung des Sonnwendviertels wurden einzelne Grundstücke nur für Baugruppen ausgeschrieben, da diesen eine intrinsische Motivation zugeschrieben wird, urban gesinnt zu agieren. Zwar bestanden für die unteren Geschosse im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bereits Vorgaben für Nichtwohnnutzungen, doch entstanden durch die in

Konzeptverfahren ausgewählten Baugruppen unter anderem aufgrund von intrinsischer Motivation qualitative Angebote mit gemeinschaftsorientierten Nutzungen.

Genossenschaften

- Gründung der Genossenschaft Kooperative Großstadt: San Riemo (München)
- Genossenschaftsverbund mehr als wohnen: Hunziker Areal (Zürich)
- Erweiterung der Genossenschaft Kalkbreite: Zollhaus (Zürich)
- Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1: Zwicky Süd (Dübendorf)

Eine Genossenschaft hat eine interessante Doppelnatur: Sie ist sowohl ein wirtschaftliches Unternehmen als auch eine Selbsthilfe-Organisation. Sie bietet eine formale und dauerhafte Organisationsstruktur, die es Einzelpersonen mit gemeinsamen Zielen ermöglicht, effektiv und demokratisch zusammenzuarbeiten. Das wichtigste Instrument einer Genossenschaft ist ihre Satzung. Sie definiert den Zweck der Genossenschaft und regelt die Erstellung von Leitdokumenten. Die Genossenschaft bildet den rechtlich-organisatorischen Rahmen für die Umsetzung architektonisch anspruchsvoller Projekte mit gemeinwohlorientierten Nutzungen in den unteren Geschossen.

Intrinsisch motivierte Formate

Im Rahmen der untersuchten Fallstudienprojekte sind Kooperationsvereinbarungen, die in Kommunikationsräumen, öffentlichen Jursitzungen und kooperativen Rahmenvereinbarungen/Regelwerken getroffen werden, Grundlage einer transparenten Entscheidungsfindung und Aushandlung gemeinsamer Ziele.

So können Inklusivität und Transparenz u. a. bei Auslobungsverfahren von Wettbewerben und Kooperationsinitiativen gewährleistet werden. Rahmenvereinbarungen und Regelwerke, die Struktur und Leitlinien für die Durchführung von Kooperationsmaßnahmen festlegen, können für Kohärenz und Übereinstimmung mit den angestrebten Zielen sorgen. Indem diese Instrumente die Einbeziehung, die strukturierte Zusammenarbeit und die fundierte Entscheidungsfindung fördern, tragen sie dazu bei, dass die gesetzten Ziele und Werte die Planung durchdringen.

Kommunikationsräume

- Echoräume: Hunziker Areal (Zürich)
- Bauhütte: Metropolenhaus II (Berlin)

Durch die Etablierung eigener Kommunikationsräume und -formate stellen Genossenschaften oder andere intrinsisch motivierte Projektinitiativen Verbindungen zu lokalen Akteuren her. Kommunikationsräume bieten die Möglichkeit, sowohl nach innen zu kommunizieren, um sich der Zustimmung der Mitglieder zu versichern, als auch nach außen, um Projekte in der Öffentlichkeit darzustellen und neue Mitglieder zu werben.

Der sogenannte Echoraum des Hunziker Areals (Zürich) setzte sich aus Vorstands- und Genossenschaftsmitgliedern sowie, je nach Thema, aus Expertinnen und Experten zusammen, die die kooperative Arbeit unterstützten. Dieser Kommunikationsraum ermöglichte eine nutzerinnengetragene Quartiersentwicklung und Auseinandersetzung mit Themen wie Gewerbenutzung, Nachbarschaftshilfe und Quartiersorganisation. Die Bauhütte des Metropolenhaus II (Berlin) diente als kommunikatives Format, um die Öffentlichkeit über den Planungsprozess und den Fortschritt der Projekte zu informieren. Dieser Kommunikationsraum wirkte in die Nachbarschaft und trug damit zur Standortentwicklung bei.

Öffentliche Jursitzungen

- Offener Architekturwettbewerb mit öffentlicher Jursitzung: San Riemo (München)
- Mehrstufiger Wettbewerb mit Dialogphase: Hunziker Areal (Zürich)

- Internationaler Architekturwettbewerb mit öffentlicher Jurysitzung: Zollhaus (Zürich)

Öffentliche Jurysitzungen wie beim offenen Architekturwettbewerb für das San Riemo (München) und das Zollhaus (Zürich) sind Foren, in denen eine Gruppe aus vielfältigen Interessenvertretern, Expertinnen und Repräsentanten zusammenkommt, um Kooperationsprojekte und -initiativen zu bewerten und Entscheidungen zu treffen. In den Fallstudienprojekten fördern die öffentlichen Sitzungen Transparenz, Inklusivität und eine demokratische Entscheidungsfindung. Sie ermöglichen Interessenvertretern mit unterschiedlichen Perspektiven auf das Ergebnis einzuwirken. Öffentliche Jurysitzungen stellen sicher, dass die getroffenen Entscheidungen im Einklang mit den Interessen und Bedürfnissen der Gemeinschaft stehen und transparent kommuniziert werden.

Rahmenvereinbarungen

- Prioritätenlisten: Hunziker Areal (Zürich)

Rahmenvereinbarungen und Regelwerke, wie sie in den untersuchten Projekten angewendet wurden, legen die Prinzipien, Richtlinien und Parameter für den kooperativen Planungsprozess eines Genossenschaftsprojekts fest. Diese Vereinbarungen geben eine Struktur vor, wie die Teilnehmerinnen und Teilnehmer interagieren und zusammenarbeiten, um gemeinsame Ziele zu erreichen. Rahmenvereinbarungen helfen dabei, Rollen und Zuständigkeiten zu definieren, Ressourcen zuzuweisen, Erwartungen zu formulieren und ein gemeinsames Verständnis unter den Beteiligten zu schaffen. Sie bilden die Grundlage für die Zusammenarbeit und vermeiden damit die Entstehung von Konflikten im Vorfeld.

Im Fall des Hunziker Areals (Zürich) trugen die sogenannten Echoräume dazu bei, Rahmenvereinbarungen auf der Grundlage von Prioritätenlisten zu erarbeiten. Diese dienten als Entscheidungsgrundlage für den Vorstand der Genossenschaft, insbesondere bei der Suche nach einem Nutzungsmix im Erdgeschoss.

Politischer Wille

In den untersuchten Fallstudienprojekten kommt der politische Wille in Form von Leitbildern, Initiativen, öffentlichen Ausstellungen, stadtpolitischen Debatten und zivilgesellschaftlichen Initiativen zum Ausdruck. Er kann durch Masterpläne, städtebauliche und hochbauliche Wettbewerbe, alternative Planungsverfahren (wie Workshopverfahren etc.), durch Regelwerke, Gestaltungsleitfäden, Verwertungsstrategien und Qualitätssicherungsverfahren formalisiert werden.

Informelle Formate zur Herausbildung politisch formulierter Ziele

Die Fallstudien zeigen, dass stadtpolitische Debatten, Initiativen und publikumswirksame Ausstellungen, Leitbilder und zivilgesellschaftliche Initiativen wichtige Formate sein können, um stadtpolitische Ideen zu thematisieren, Ziele zu entwickeln und Veränderungen voranzutreiben.

Leitbilder, die für die im Rahmen der Fallstudien betrachteten Projekte von Bedeutung waren, wie das der kompakten, gemischt genutzten Stadt der kurzen Wege für die Seestadt Aspern (Wien), formulieren Ziele, die auf den Werten einer Kommune basieren. Die Initiative Productive BXL hat aufgezeigt, wie und wo die Metropolregion Brüssel als ein wirtschaftliches Städtesystem ausgebaut werden sollte. Die stadtpolitischen Debatten im Um- und Vorfeld der Realisierung des Sonnwendviertels Ost (Wien) und des Zollhauses (Zürich) kreisten um Fragen stadtentwicklungspolitischer Fehlentwicklungen. Zivilgesellschaftliche Formate wie der Bürgerentscheid für den an das Spreefeld (Berlin) angrenzenden Uferbereich der Spree und die Kunsthallen-Initiative für das Areal am Blumengroßmarkt, Standort des Metropolenhaus II (Berlin), haben ihren Ursprung häufig in zivilgesellschaftlichen Initiativen, die soziale, ökologische oder politische Fragen thematisieren. Es sind Formate, die für die Formulierung politischer Ideen und Ziele wichtig sind und sowohl die Kommunikation als auch die Umsetzung dieser Ideen in unterschiedlichen Kontexten unterstützen.

Stadtpolitische Debatten

- Stadtpolitische Debatte über den Erhalt und die Förderung von produzierendem Gewerbe: NovaCity (Anderlecht)
- Stadtpolitische Debatte über stadtentwicklungspolitische Fehlentwicklungen und die Vorbildwirkung der Seestadt Aspern: Sonnwendviertel Ost (Wien)
- Stadtpolitische Debatte über die Entwicklung der Europaallee: Zollhaus (Zürich)

Stadtpolitische Debatten können Diskussionen, Überlegungen und den Austausch von Ideen zur Entwicklung und Verwaltung von Städten und Stadtgebieten beinhalten. Diese Debatten können in unterschiedlichen Kontexten stattfinden – Regierungsforen, akademische Konferenzen, Stadtversammlungen und Medienplattformen. Bei den stadtpolitischen Debatten im Rahmen der untersuchten Fallstudienprojekte ging es um Wohnungsbau, soziale Gerechtigkeit und Gemeinwohl. Egal wo – ob in Brüssel, Wien oder Zürich: Stadtpolitische Debatten beabsichtigen, die Richtung der Stadtentwicklung und der politischen Entscheidungsfindung zu beeinflussen.

In Brüssel wurde eine stadtpolitische Debatte über die Notwendigkeit des Erhalts und der Förderung von produzierendem Gewerbe im Stadtgebiet geführt. Diskutiert wurde auch darüber, wie dies gelingen kann. Diese Debatte fand im Rahmen von Veröffentlichungen und Workshops zum Thema der Produktiven Stadt statt. In Wiener Fachkreisen wurde für das Sonnwendviertel Ost ausgehend von der Kritik an stadtentwicklungspolitischen Fehlentwicklungen, insbesondere der Kritik an investorengesteuerten und monostrukturierten Stadtentwicklungsprojekten (wie Wienberg und Donau City in Wien), eine stadtpolitische Debatte geführt, die unter anderem in ein Plädoyer für die Ermöglichung einer mischgenutzten und kleinteiligen Strukturierung der unteren Geschosse mündete. In Zürich gab es sowohl in der Öffentlichkeit als auch in Fachkreisen eine stadtpolitische Debatte, in der die kommerziell dominierte Entwicklung und Bebauung der Europaallee im Zentrum von Zürich, die in unmittelbarer Nähe zum heutigen Zollhaus liegt, kritisiert wurde.

Initiativen und publikumswirksame Ausstellungen

- Atelier Productive BXL: NovaCity (Anderlecht)
- Initiative StadtNeudenken: Metropolenhaus II (Berlin)

Das Atelier Productive BXL¹⁵ untersuchte 2014, wo räumliche Chancen für eine produktionsorientierte Entwicklung der Metropolregion Brüssel liegen. Dabei entstand eine Broschüre, die der Öffentlichkeit im Brüsseler Kulturzentrum Bozar vorgestellt wurde. 2015 trat Kristiaan Borret sein Amt als Bouwmeester der Stadtregion Brüssel an und benannte die „Productive City“ als eins von sieben Stadtentwicklungsthemen, die er während seines Mandats mit besonderem Nachdruck verfolgen will. Im Rahmen des Projekts „Atelier Brussels: The Productive Metropolis“¹⁶ der Internationalen Architecturebiennale Rotterdam (IABR) wurden zum einen Anhaltspunkte für den Aufbau der Produktiven Stadt entwickelt und zum anderen Schlupflöcher der Brüsseler 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 zwischen September 2016 und Januar 2017 ausgestellt und unter demselben Titel als Publikation veröffentlicht.

Die Initiative StadtNeudenken in Berlin setzte sich für eine transparente Liegenschaftspolitik ein und war damit Mitauslöserin des städtischen Beschlusses, einen Teil stadteigener Grundstücke wie das Gelände des ehemaligen Blumengroßmarktes im Konzeptverfahren zu vergeben.

¹⁵ Das Atelier Productive BXL war ein Gemeinschaftsprojekt der städtischen Bewegung des sogenannten Brüsseler Umweltrates (BRAL), des Bond Beter Leefmilieu (BBL), einer Vereinigung von über 140 Natur- und Umweltorganisationen in Flandern, sowie der gemeinnützigen Organisation Architecture Workroom Brussels.

¹⁶ Zur Steuerungsgruppe des Atelier Brussels gehörten u. a. Kristiaan Borret und sein Team (BMA), Vertreterinnen und Vertreter der Provinz Flandern-Brabant sowie Architecture Workroom Brussels.

Leitbilder

- Leitbild der kompakten, gemischt genutzten Stadt der kurzen Wege: Seestadt Aspern (Wien)
- Leitbild für das Kunst- und Kreativquartier: ehemaliger Blumengroßmarkt (Berlin)

„Der Begriff des Leitbilds umfasst in der Stadtplanung zum einen übergreifende Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung, an denen sich der Berufsstand der Stadtplanung für eine bestimmte Epoche mehrheitlich orientiert, zum anderen bezeichnet er ein aufeinander abgestimmtes Bündel von Stadtentwicklungszielen [und Handlungsvorstellungen] einer Gemeinde“ (Jessen 2018: 1399). Damit hat er eine Orientierungs-, Koordinierungs- und Motivierungsfunktion.

Für die Seestadt Aspern wird von der Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 Aspern Development AG gemäß des Masterplans von Tovatt Architects & Planners (Stockholm) und des Planungshandbuchs „Partitur des öffentlichen Raums“ (Gehl Architects 2009) das Ziel einer kompakten, nutzungsgemischten Stadt mit kleinteiligem Gewerbe, Nichtwohnnutzungen in den unteren Geschossen, aktiven Erdgeschossen und hoher Freiraumqualität verfolgt. Das Planungshandbuch zur spezifischen Ausgestaltung des öffentlichen Raums fügt sich in Wiens übergeordnetes Leitbild der kompakten, gemischt genutzten Stadt der kurzen Wege ein.

Das Leitbild KuQK – Kunst- und Kreativquartier für das Quartier am ehemaligen Blumengroßmarkt (Berlin) rückt Akteursvielfalt, Nutzungsmischung, kleinteiliges Gewerbe, hohe Freiraumqualität und aktive Erdgeschosszonen ins Zentrum. Es wurde im Rahmen des Standortentwicklungskonzepts vom Projektbüro Kreativquartier Südliche Friedrichstadt entwickelt. Für das Quartier am ehemaligen Blumengroßmarkt sollten prozessoffene und dialogische Entwicklungsstrategien verfolgt werden. Daher wurden Teile der Leitziele und -kriterien zu Beginn bewusst abstrakt formuliert. Unter anderem war die Auslobung eines Konzeptverfahrens vorgesehen.

Referenden zivilgesellschaftlicher Initiativen

- Bürgerentscheid „Spreeufer für alle – Mediaspree versenken“: Spreefeld (Berlin)

Dem Spreefeld (Berlin) ging der Bürgerentscheid „Spreeufer für alle – Mediaspree versenken“ voraus. Dieser entstand aus einer zivilgesellschaftlichen Initiative, die sich für die öffentliche Nutzung der unteren Geschosse von Gebäuden sowie die Entwicklung des Spreeufers einsetzte. Getragen von einer breiten Basis hatte sie das Ziel, das Bewusstsein der Stadtgesellschaft für den Umgang mit dem Spreeufer zu schärfen, politische Entscheidungsprozesse zu beeinflussen und letztendlich Veränderungen im Sinne des Gemeinwohls herbeizuführen. Die im Bürgerentscheid formulierten Forderungen, wie beispielsweise ein Bebauungsmindestabstand von 50 m zum Ufer, die Schaffung eines durchgehenden öffentlichen Uferwegs und das Verbot von Hochhäusern, wurden größtenteils nicht umgesetzt. Dies führte zu Meinungsverschiedenheiten innerhalb der Bewegung, die sich in radikalere und gemäßigte Lager spaltete.

Instrumente der planerischen Konkretisierung politisch formulierter Ziele

Politische Entscheidungen münden in Masterpläne, in Auslobungen für städtebauliche Wettbewerbe, Projektwettbewerbe oder alternative Planungsverfahren. Diese Verfahren tragen in unterschiedlicher Form auch zur Entwicklung von gemeinwohlorientierten Nutzungen in den unteren Geschossen bei.

Masterpläne formulieren langfristige Visionen und dienen als strategische Grundlage für städtebauliche Entscheidungen. Im Rahmen von städtebaulichen Wettbewerben und Projektwettbewerben werden durch konkurrierende Vorschläge und Entwürfen geeignete Gestaltungskonzepte für ganze Gebiete, Stadtviertel oder konkrete Bauvorhaben gesucht. Alternative Planungsverfahren fördern partizipative Ansätze zur Entwicklung innovativer Lösungen. Bei entsprechenden Bewertungskriterien können diese Instrumente dazu beitragen, eine gemeinwohlorientierte städtebauliche Entwicklung zu unterstützen und nachhaltige, attraktive und lebenswerte Quartiere zu ermöglichen.

Die Erreichung der für ein Quartier festgelegten Ziele wird durch Absicherungsinstrumente wie Regelwerke, Leitfäden, Verwertungsstrategien und Qualitätssicherungsmaßnahmen unterstützt. Sie machen detaillierte Vorgaben für die Umsetzung von konkreten Maßnahmen und geben Architektinnen und Architekten, Entwicklern und anderen Akteuren Leitplanken für die Umsetzung von Projekten und für Entscheidungen, die sich auf die Nachbarschaft auswirken. Qualitätssichernde Maßnahmen sind während und nach der Umsetzung wichtig. Kontinuierliche Evaluierungen und entsprechendes Nachsteuern können sicherstellen, dass die Projekte den angestrebten Standards entsprechen, die gesteckten Ziele umsetzen und zum Gemeinwohl des Quartiers beitragen.

Masterpläne

- Masterplan und Planungshandbuch – Seestadt Aspern (Wien)
- Kooperativer Masterplan – Sonnwendviertel Ost (Wien)

Anhand der Fallstudienprojekte zeigt sich, wie Masterpläne Leitlinien für die langfristige und gemeinwohlorientierte Entwicklung der unteren Geschosse eines Stadtquartiers festlegen können. Als informelle Planung formulieren sie eine Vision, sowohl für die bauliche und freiräumliche Gestaltung als auch für die Infrastruktur, die Verkehrsanbindung und andere Aspekte des Stadtquartiers.

Im Fall der Seestadt Aspern (Wien) wurde im Rahmen des Masterplans die Hierarchie der Stadträume (Zentrum, Nachbarschaftsstraßen, Nebenstraßen) geregelt. Im darauf aufbauenden Planungshandbuch wurden wesentliche Nutzungs- und Bebauungsempfehlungen für die unteren Geschosse und deren Schnittstellen zum öffentlichen Raum gemacht.

Im Fall des Sonnwendviertels Ost (Wien) wurde im kooperativen Masterplan festgelegt, dass das Viertel weitgehend durchfahrtsfrei und durch eine innere Promenade erschlossen werden soll. Eine „Attraktivierung der Erdgeschosszone“ (Artec et al. 2012) sollte durch die Umsetzung von Entwicklungs- und Freiflächen erreicht werden, die neben kommerziellen Flächen auch Bereiche für soziale, kulturelle, quartiersaktivierende sowie nicht kommerzielle Bereiche sichern sollten. Vorgeschlagen wurden unterschiedlich große Baufelder verbunden mit einem Regelwerk, das Durchlässigkeits- und Nutzungsprinzipien sowie eine Sockelzone im Erdgeschoss mit mindestens 4 m Geschosshöhe definiert. Durch die weitere Parzellierung der Baufelder sollten bewusst unterschiedliche Bauträgertypen einbezogen werden. Nutzungsoffenen Strukturen sollte Vorrang gegeben werden.

In der Ausarbeitung des kooperativen Masterplans wurden 15 über das Quartier verteilte Grundstücke für besondereutzungsgemischte Stadtbausteine (Quartiershäuser und Baugruppenprojekte) festgelegt, die im Rahmen von Konzeptverfahren an engagierte Projektentwicklerinnen und Projektentwickler vergeben werden sollten. Diese Projekte sollten als Anziehungspunkte punktuelle Impulse für das gesamte Quartier setzen. Zusätzlich wurde das Konzept der Stadtsockelzone präzisiert, um gewerbliche Nutzungen im Bereich der Promenade zu fördern und zur Belebung der Erdgeschosszonen beizutragen. Hierfür sollten bestimmte Flächen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als Geschäftsviertel ausgewiesen und an ein Regelwerk geknüpft werden, das unter anderem die Festlegung einer Mietobergrenze von 4 €/m² für die Flächen der Stadtsockelzone enthalten sollte. Die Vereinbarungen darüber wurden im Rahmen der „Akkordierten Verwertungsstrategie“ festgehalten.

Städtebauliche Wettbewerbe/Projektwettbewerbe

- Hunziker Areal (Zürich)
- NovaCity (Anderlecht)
- Zollhaus (Zürich)
- Quartiershaus MIO (Sonnwendviertel Ost, Wien)
- San Riemo (München)

Die Auslobung eines Wettbewerbs formuliert die Rahmenbedingungen und die Ziele, die mit dem Verfahren erreicht werden sollen. Die klare Kommunikation der von der Jury oder anderen Bewertenden festgelegten Bewer-

tungskriterien ist wichtig, damit die eingereichten Beiträge die in den Wettbewerb gesetzten Erwartungen erfüllen können. Die Jury, die aus Fachleuten besteht, spielt eine Schlüsselrolle bei der Anwendung der Bewertungskriterien. Sie beurteilt die eingereichten Beiträge und wählt die aus, die am ehesten den Zielen der Ausschreibung gerecht werden. Die Art und Weise, wie Auslobung und Beurteilung miteinander in Einklang gebracht werden, hat Einfluss auf den Erfolg und die Relevanz des Wettbewerbsergebnisses.

Beispielsweise wurde in der Wettbewerbsauslobung für das Zollhaus (Zürich) 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 (Gleisterrasse) wurde eine zentrale Rolle als Bindeglied zwischen einem Ort für gemeinschaftliche Nutzungen, der Erschließung zu den Wohngeschossen und der Vernetzung mit dem Quartier zugewiesen. Die Auslobung für das Konzeptverfahren des Quartiershauses MIO (Wien) 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 mit sechs (nicht gewichteten) Bewertungskriterien: Qualität des Nutzungskonzepts, Nutzerinnen- und Nutzervielfalt, 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.

Mit dem städtebaulichen Wettbewerb für das Hunziker Areal wurde eine Quartiersstruktur entwickelt, die eine Überlagerung von Erschließungs-, Bewegungs- und Erholungszonen ermöglicht. Es wurde eine Erdgeschosszone für das gesamte Areal mit einer festgelegten Geschosshöhe von 3,80 m und eine Gebäudestruktur mit bis zu 30 m tiefen Baukörpern – auch bekannt als „dicke Häuser“ – vorgegeben.

Die Projektwettbewerbe, die im Zusammenhang mit den Fallstudienprojekten stattfanden, betrafen spezifische hochbauliche Projekte innerhalb eines bereits definierten Rahmens. Sie halfen dabei, die besten Lösungen für eine spezifische Bauaufgabe zu finden. So konnten im Rahmen der Projektwettbewerbe neben der generellen Gebäudestruktur unter anderem auch die Geschosshöhe der Erdgeschosszone, die Erschließung der unteren Geschosse und die Adressierung des Gebäudes abgeleitet werden. Die Wettbewerbsbeiträge konnten genutzt werden, um unterschiedliche Möglichkeiten der Ausgestaltungen von Nutzungsmischung, von Gewerbe und Wohnen miteinander zu vergleichen.

Zur Entwicklung von Fachkenntnissen im Bereich gemischt genutzter Projekte wie NovaCity (Anderlecht) hat das Team Bouwmeester – Maître Architecte (BMA) Planungswettbewerbe eingeführt. Diese richten sich sowohl an private als auch an öffentliche Bauherren, die regelmäßig produktive Unternehmen als Kunden haben.

Die Projektwettbewerbe haben gezeigt, dass sie nicht nur dazu geeignet sind, die Konzeption einer Auslobung zu konkretisieren, sondern auch neue Akzente setzen können. Dazu gehört im Fall des Zollhauses (Zürich) beispielsweise die Doppelung der öffentlichen Erschließung über die Gleisterrasse. Dadurch sind Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer Dienstleistungen im 1. Obergeschoss gegeben. Außerdem entstanden im Projektwettbewerb Konzepte wie das eines Forums als Freiraum für öffentliche Veranstaltungen und das des Gewerbeclusters.

Im Rahmen des Projektwettbewerbs San Riemo (München) wurden verschiedene Ansätze für die Gestaltung des Erdgeschosses entwickelt. In einer öffentlichen Jurysitzung wurden die ersten drei Preisträger ausgewählt. In einer zweiten Verfahrensrunde erhielt das zweitplatzierte Team den Auftrag zur Realisierung. Die öffentlichen Jurysitzungen und die Auseinandersetzung mit den Entwürfen dienten als Kommunikationsplattform, um die Ideen der Genossenschaft zukünftigen Mitgliedern zu vermitteln.

Alternative Planungsverfahren

- Kooperativer Masterplan: Sonnwendviertel Ost (Wien)
- Partizipativer Ansatz (mit Beirat und Bauhütte): Metropolenhaus II (Berlin)

Im Rahmen der kooperativen Planungsverfahren im Zusammenhang mit den in den Fallstudien betrachteten Projekten wurden Ideen und Ansätze gesammelt, um gemeinsam mit Expertinnen und Experten und anderen Beteiligten innovative Lösungen zu entwickeln. Im Fall Metropolenhaus II (Berlin) und Sonnwendviertel Ost (Wien) konnten im Rahmen der alternativen Planungsverfahren in einem diskursiven, von einem Beirat geleiteten Prozess Qualifizierungsempfehlungen zu Städtebau, Fassade, Erdgeschoss und Infrastruktur erarbeitet werden. Beim Metropolenhaus II (Berlin) konnte sich zum Beispiel Anwohnerinnen und Anwohner, Bauarbeiter, Architektinnen und Architekten, künftige Nutzerinnen und Nutzer sowie Bauherren in einem 60 m² großen Projektraum (Bauhütte) über zwei Jahre lang zusammenfinden, um über Zwischennutzungen und die Gewerbeentwicklung zu diskutieren. Ein kooperativer Masterplan, wie er im Sonnwendviertel Ost zur Anwendung kam, betont den kooperativen Prozess zur Entwicklung städtebaulicher Konzepte und Strategien unter Beteiligung ausgewählter Planungsbüros, einer interdisziplinär zusammengesetzten Jury (in beratender Funktion) sowie zusätzlicher Fachexpertinnen und -experten im Rahmen von Workshops.

Regelwerke/Leitfäden/Verwertungsstrategien

- Planungshandbuch „Partitur des öffentlichen Raums“ von Gehl Architects (2009) und Bebauungsleitfäden: Seestadt Aspern (Wien)
- „Akkordierte Verwertungsstrategie“, „Urbanes Regelwerk“: Sonnwendviertel Ost (Wien)

Standards, die die Planung leiten, geben vor, wie welche Maßnahmen umgesetzt werden sollen und bieten einen Rahmen für die Entscheidungsfindung. Ein Regelwerk kann Gestaltungsrichtlinien, Nutzungsbeschränkungen und andere Vorgaben enthalten, die weder im Rahmen eines Bebauungsplans, Rahmenplans oder Flächennutzungsplans festgelegt werden können.

Im Fall der Seestadt Aspern (Wien) diente das Planungshandbuch „Partitur des öffentlichen Raums“ (Gehl Architects 2009) als Rahmen für die Gestaltung des öffentlichen Raums und gab Empfehlungen und als Checkliste formulierte Fragen für die Umsetzung der formulierten Leitbilder an die Hand. Das Planungshandbuch diente als eine der Grundlagen für die Formulierung und Bündelung öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Rahmenbedingungen in bauplatzbezogenen Leitfäden. Diese wiederum liegen der Grundstücksvergabe zugrunde und werden mit den Anlagen zum Kaufvertrag rechtlich verbindlich.

Für das Sonnwendviertel Ost (Wien) wurden zwischen der Stadt Wien und dem Grundstückseigentümer ÖBB-Immobilien Ziele, die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht erfasst werden konnten, durch eine „Akkordierte Verwertungsstrategie“ vereinbart. Darin festgehalten wurden die „urbane Vision“; die Verwertungsbedingungen für die einzelnen Grundstücke; das „Urbane Regelwerk“, das die Verteilung unterschiedlicher Projekttypen (darunter Quartiershäuser und Baugruppen), die Lage und Ausführung von Straßen und Freiräumen, das Stellplatzkonzept und die Stadtsockelzone einschließlich der Sicherung einer Miete von 4 €/m² definierte; Maßnahmen zur Qualitätssicherung wie die Verfahrensbegleitung durch ein Quartiersentwicklungsgremium sowie die Verfahrensvorgaben der einzelnen Projekttypen. Diese Vereinbarung diente als Grundlage für die Erstellung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, die Verwertung der Grundstücke und Vorgaben in den Grundstückskaufverträgen.

Qualitätssicherungen

- Fachbeirat Aspern: Seestadt Aspern (Wien)
- Quartiersentwicklungsgremium: Sonnwendviertel Ost und Quartiershaus MIO (Wien)
- Gestaltungsbeirat Blumengroßmarkt: Metropolenhaus II (Berlin)

Qualitätssicherungsmaßnahmen gewährleisten, dass mit geplanten Aktivitäten, Projekten und Entwicklungen die festgelegten Ziele, Standards und andere Anforderungen umgesetzt werden. In den Fallstudienprojekten umfasste dies Evaluierungen während des gesamten Prozesses, um sicherzustellen, dass die Ergebnisse qualitativ hochwertig und wirksam sind und den gesteckten Zielen entsprechen. Qualitätssicherungsmaßnahmen tragen

zur Rechenschaftspflicht und Transparenz bei und sind wichtig, um die Notwendigkeit von Anpassungen oder Verbesserungen zu ermitteln.

Das Quartiershaus MIO im Sonnwendviertel Ost (Wien) zeigt, dass Qualitätssicherungs- und Entscheidungsgremien unter anderem dazu beitragen können (a) Beurteilungskriterien für die Konzeptvergabe festzulegen, (b) die Qualität der Konzepte (inkl. Nutzungskonzepte für die unteren Geschosse) zu bewerten, (c) eine Auswahl aus den vorgelegten Konzepten zu treffen und (d) Empfehlungen hinsichtlich der Konzepte auszusprechen.

Erkenntnisse

Intrinsische Motivation

In vier der zehn Fallstudienprojekte wird deutlich, dass eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung der unteren Geschosse in Bauprojekten oft nicht durch äußere Rahmenbedingungen, sondern durch intrinsische Motivation angetrieben ist. Personen, die intrinsisch motiviert sind, beteiligen sich proaktiv, sind offen für die Weitergabe von Wissen und Erfahrungen, nehmen Herausforderungen an und arbeiten gerne kooperativ zusammen. Baugruppen und Genossenschaften sind entscheidende Akteure, die intrinsisch motiviertes Handeln ermöglichen. Initiativen von Arbeitsgruppen als Vorarbeit und projektbezogene Entwicklungsarbeit zeigen häufig proaktive Bemühungen zur Realisierung gemeinwohlorientierter Ziele. Engagement, sowohl in Form von Arbeitsgruppen als auch individueller Beteiligung, fördert die aktive Einbindung und Teilhabe in kooperative Aktivitäten. Baugruppen wie Genossenschaften bilden einen rechtlich-organisatorischen Rahmen für die langfristige Verankerung gemeinwohlorientierter Nutzungen in den unteren Geschossen.

Intrinsische Motivation kann durch Kooperationsvereinbarungen formalisiert werden. Rahmenvereinbarungen und Regelwerke legen Prinzipien fest und schaffen eine Struktur für die Zusammenarbeit, um gemeinsame Ziele zu erreichen. Öffentliche Jursitzungen fördern Transparenz, Inklusion und demokratische Entscheidungsfindung.

Insgesamt verdeutlichen die untersuchten Projekte, dass intrinsische Motivation ein entscheidender Antrieb für die Realisierung gemeinwohlorientierter Nutzungen in den unteren Geschossen von Wohnprojekten ist. Die Vielfalt der Akteure und Formate zeigt, dass eine erfolgreiche Umsetzung auf einer Kombination von proaktiven Initiativen und langfristiger Organisation sowie auf einem transparenten und kooperativen Planungsprozess beruht.

Politischer Wille

In sechs der zehn untersuchten Fallstudienprojekte spielten politisch formulierte Ziele und der politische Wille zur Umsetzung eine entscheidende Rolle für die Realisierung gemeinwohlorientierter Nutzungen in den unteren Geschossen. Die Fallstudien verdeutlichen, dass der Erfolg von Stadtentwicklungsprojekten maßgeblich von einer Wechselwirkung zwischen politischem Engagement, partizipativen Ansätzen, klaren Leitlinien und der Berücksichtigung verschiedener Interessen abhängt. Der politische Wille wird in der Regel auf politischer Ebene artikuliert, oft als Reaktion auf öffentlichen Druck, aufgrund von Fürsprache oder durch die Identifizierung von Problemen. Dieser Wille wird in der Regel durch das Zusammenkommen mehrerer Faktoren bestimmt, darunter die öffentliche Meinung, wirtschaftliche Erwägungen und gesellschaftliche Werte.

Der politische Wille als treibende Kraft manifestiert sich in Leitbildern, Initiativen, Ausstellungen, Debatten, Masterplänen und alternativen Planungsverfahren. Stadtpolitische Debatten sind informelle Formate für politisch formulierte Ziele. Sie können Motor für Veränderungen sein und Themen wie Wohnungsbau, soziale Gerechtigkeit und Gemeinwohl in den Mittelpunkt rücken. Diese Debatten dienen dazu, Fehlentwicklungen aufzuzeigen, Lösungsvorschläge zu erarbeiten und die politische Entscheidungsfindung zu beeinflussen.

Die informellen Instrumente der planerischen Konkretisierung, wie Masterpläne, städtebauliche Wettbewerbe und Projektwettbewerbe, sind entscheidende Werkzeuge für die langfristige und gemeinwohlorientierte Entwicklung von Stadtquartieren. Anhand der Fallstudien wird deutlich, wie kooperative Masterpläne den partizipa-

tiven Prozess stärken und zur Entwicklung innovativer Lösungen beitragen können. Anhand der städtebaulichen Wettbewerbe zeigt sich, wie sie die Entscheidungsfindung für adäquate städtebauliche Strukturen beeinflussen und wie Vorgaben für Erdgeschosszonen sowie Geschosshöhen gemacht werden können. Die Projektwettbewerbe illustrieren nicht nur wie die Konzeption von Auslobungen konkretisiert werden kann, sondern auch wie innovative Elemente in die Quartiersentwicklung eingebracht werden können. Die informellen Instrumente der planerischen Konkretisierung ermöglichen damit eine umfassende, partizipative und zielgerichtete Herangehensweise an die Quartiersentwicklung.

Kooperative Planungsverfahren, partizipative Ansätze und Bürgerentscheide sind wichtige Instrumente, um die Beteiligung der Bevölkerung und verschiedener Interessengruppen sicherzustellen. Diese Ansätze fördern innovative Lösungen und tragen zur Legitimation von städtebaulichen Projekten bei. Regelwerke, Leitfäden und Qualitätssicherungsmaßnahmen geben detaillierte Vorgaben für die Umsetzung von Projekten. Sie fördern die Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteuren, setzen klare Standards und helfen dabei, dass die entwickelten Projekte den angestrebten Standards entsprechen und zum Gemeinwohl der Quartiere beitragen.

2.4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen – Instrumente der Steuerung

Die Querauswertung geht folgenden Fragestellungen nach: Welche rechtlichen Instrumente wurden angewendet, um die nutzungsgemischte und gemeinwohlorientierte Entwicklung des Stadtunterbaus zu unterstützen? Welche Ziele wurden mit den rechtlichen Instrumenten verfolgt? Wie wurden sie umgesetzt? Was wurde mit einzelnen rechtlichen Instrumenten erreicht und was nicht?

Im Rahmen der Fallstudien wurde untersucht, welche rechtlichen Instrumente genutzt werden, um eine langfristige, nutzungsgemischte und gemeinwohlorientierte Entwicklung der unteren Geschosse von Wohngebäuden einschließlich der angrenzenden öffentlichen und privaten/gemeinschaftlichen Freiräume anzustoßen und zu fördern. Betrachtet werden verbindliche Vorgaben, die im Zuge der Stadt- bzw. Quartiersentwicklung formuliert und zur Umsetzung von Quartierszielen rechtlich verankert wurden. Dabei werden informelle Instrumente, die der Formulierung und Veranschaulichung politischer Ziele dienen, wie z. B. Leitbilder, Masterpläne, Absichtserklärungen und Vereinbarungen, in rechtlich durchsetzbare Instrumente übersetzt. Die vergleichende Betrachtung der Projekte zeigt den Bezug der rechtlichen Instrumente zu den jeweiligen Zielsetzungen auf und reflektiert die Wirksamkeit sowie die Grenzen einzelner rechtsverbindlicher Festsetzungen.

In den Fallstudienprojekten werden rechtlich verbindliche Vorgaben hinsichtlich der unteren Geschosse und der angrenzenden Freiflächen auf unterschiedlichen Ebenen genutzt:

- planungsrechtliche Festsetzungen: Flächennutzungsplan, Festlegung von Sanierungsgebieten, Flächenwidmungs- und/oder Bebauungsplan und Gestaltungsplan, vor dem Hintergrund unterschiedlicher landes- bzw. ortsspezifischer Bauordnungen
- Grundstücksvergabe: bevorzugte Grundstücksvergabe an Genossenschaften und Vergabe von Grundstücken in qualitätssichernden Konzeptverfahren
- vertragliche Regelungen: zur Standortentwicklung sowie zum Grundstückskauf bzw. zur Grundstücksnutzung (Erbbaurecht) zwischen unterschiedlichen Partnerinnen und Partnern

Planungsrechtliche Festsetzungen

Ausweisung von Baugebieten im Flächennutzungsplan bzw. im Bebauungsplan

- NovaCity (Anderlecht)
- Spreefeld (Berlin)
- Metropolenhaus II (Berlin)

Das Projekt NovaCity entstand im Kontext der von der Politik verfolgten Agenda der Produktiven Stadt, mit der die Stadt Brüssel der zunehmenden Verdrängung von produzierendem Gewerbe aus innenstadtnahen Gebieten durch den Wohnungsmarkt entgegenwirken will. Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums führte die Region Brüssel-Hauptstadt 2013 die Gebietskategorie ZEMU¹⁷ (Zones d'entreprises en milieu urbain) ein, um Industriegebiete mit angeschlagener Wirtschaftstätigkeit in Gebiete umzuwandeln, in denen auch der Bau von Wohnungen zulässig ist. Da gleichzeitig die Gefahr bestand, dass dadurch weitere Flächen für produzierendes Gewerbe verloren gehen, wurde das planungsrechtliche Instrument um einen Korrekturmechanismus ergänzt, der für Projekte ab einer Größe von 10.000 m² dazu verpflichtet, dass mindestens 90 % der Erdgeschossfläche für produzierendes Gewerbe auszulegen ist. Dadurch soll in ZEMU-Gebieten die Entwicklung größerer Projekte ausschließlich für Wohnen verhindert werden und der Erhalt sowie die Neuansiedelung von produzierendem Gewerbe gefördert werden.

Obwohl das Projekt NovaCity nicht in einem als ZEMU ausgewiesenen Gebiet entstanden ist, sondern in der Gebietskategorie „forte mixité“ (starke Durchmischung), ist es im Kontext der politischen Agenda der Produktiven Stadt zu sehen. Im politischen Auftrag setzt die regionale Entwicklungsgesellschaft citydev.brussels Bauvorhaben im Sinne der Produktiven Stadt um und verbindet den Wohnungsbau mit dem von Gebäuden für produzierendes Gewerbe über ZEMU-Gebiete hinaus. Sowohl die ZEMU-Gebiete als auch die Gebiete der „forte mixité“ gehören der Zone 4 an und unterliegen damit denselben Lärmschutzauflagen, die maximale Lärmemission einschließlich tagesbedingter Schwellenwerte vorgeben.

Im Spreefeld ermöglichte die Ausweisung als Mischgebiet, das gemäß der deutschen Baunutzungsverordnung „der Unterbringung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ (§ 6 - (1) BauNVO) dient, die unteren Geschosse großflächig mit Gewerbe und anderen Nichtwohnnutzungen zu belegen. Einen Bebauungsplan gab es für dieses Gebiet nicht. Gültig war der Flächennutzungsplan, in dem ein Streifen entlang des südlichen Spreeufers als Gemischte Baufläche (M2) festgesetzt ist.

Das Projekt Metropolenhaus II befindet sich ebenfalls in einem Mischgebiet, das im Bebauungsplan ausgewiesen ist, der im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers am ehemaligen Blumengroßmarkt erstellt wurde.

Exkurs: Regelungen zum Schutz gegen Lärm in Mischgebieten im Vergleich

- Zonen 4, forte mixité und ZEMU: Region Brüssel
- Mischgebiete TA-Lärm: Deutschland

Der aus Gesundheitsgründen erforderliche Schutz des Wohnens vor Lärmemissionen des Gewerbes wird gemeinhin als Hemmnis für die Umsetzung von Nutzungsmischung gesehen. Der Brüsseler Ansatz, die vertikale Mischung von Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich vorzugeben, indem Projekte ab einer Größe von 10.000 m² in ZEMU gewidmeten Gebieten 90 % der Erdgeschossfläche für produzierendes Gewerbe bereitstellen müssen, zeigt, wie durch rechtlich bindende Vorgaben versucht wird, lärmbedingten Konflikten entgegenzuwirken. Obwohl sich die Gesetzgebung in Deutschland und Belgien unterscheidet, ist ein Vergleich der Immissionsrichtwerte für ZEMU-Gebiete (Zone 4) in der Region Brüssel mit einem Mischgebiet in Deutschland aufschlussreich.

Die gesetzlichen Regelungen beider Länder geben Richtwerte der Lärmimmission vor, die nach Gebietskategorie und Tageszeit abgestuft sind:

¹⁷ Die planungsrechtliche Festsetzung von Gebietskategorien kann in Belgien, im Unterschied zu Deutschland, regional erfolgen. In Deutschland erfolgt sie auf Bundesebene. In Belgien ist es möglich, dass Regionen eigene Zonierungen bzw. Gebietskategorien wie ZEMU-Gebiete definieren und darüber spezifische Nutzungsvorgaben machen.

Tabelle 3 Region Brüssel: Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

Werte in dB(A)

Gebietskategorien	Periode A 7-19 Uhr	Periode B 19-22 Uhr	Periode C 22-7Uhr
Zone 1 überwiegend Wohngebiete, Grünzonen	42	36	30
Zone 2 Wohngebiete	45	39	33
Zone 3 gemischte Gebiete für Sport, Freizeit, Landwirtschaft	48	42	36
Zone 4 Gebiete von überregionalem Interesse, forte mixité (starke Durchmischung), ZEMU (Unternehmensgebiete in städtischem Umfeld)	51	45	39
Zone 5 Verwaltungsbezirke	54	48	42
Zone 6 Industriegebiete	60	54	48

Quelle: eigene Darstellung nach gesetzlicher Vorgabe/leefmilieu.brussels

Tabelle 4 Deutschland: Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden gemäß TA-Lärm Abschnitt 6.1

Werte in dB(A)

Gebietskategorien Deutschland	tags 6-22 Uhr	nachts 22-6 Uhr
Reine Wohngebiete	50	35
Allgemeine Wohngebiete	55	40
Mischgebiete	60	45
Kerngebiete	60	45
Urbane Gebiete	63	45
Gewerbegebiete	65	50
Industriegebiete	70	70

Quelle: eigene Darstellung nach Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz

Bereits die Unterteilung des Tages in Zeiträume variiert – in der Region Brüssel sind es drei (7:00–19:00 Uhr, 19:00–22:00 Uhr, 22:00–7:00 Uhr) und in Deutschland nur zwei (6:00–22:00 Uhr, 22–6:00 Uhr). Schwellenwerte dürfen dabei am Immissionsort¹⁸ nicht überschritten werden und müssen innerhalb der zulässigen Anzahl an Spitzenwerten bleiben, die am Tag auftreten dürfen. Der zulässige Tagwert A der Zone 4 in Brüssel beträgt 51 dB(A) und liegt damit unter dem zulässigen Tagwert eines Mischgebiets in Deutschland mit 60 dB(A) und sogar unter dem Tagwert für Allgemeine Wohngebiete in Deutschland mit 55 dB(A). Auch für die Nachtphase sind die Schwellenwerte in Brüssel niedriger als in Deutschland. In ZEMU-Gebieten gelten damit im Vergleich zu Deutschland erhöhte Schallschutzanforderungen für Gewerbeeinheiten.

Aus dem Schallschutzgutachten für NovaCity (Venac 2021) geht hervor, dass im Bereich der unter den Wohnungen liegenden Produktionshallen besondere bauliche und technische Maßnahmen zum passiven Schallschutz umgesetzt wurden, um Vibrationsübertragungen und Geräuschemissionen durch betriebliche Anlagen zu minimieren. Die Auflagen gelten für alle Gewerbebetriebe und sind im Rahmen einer Umweltgenehmigung nachzuweisen.

Am Beispiel von NovaCity wird deutlich, dass die Stadt Brüssel durch vergleichsweise strenge, rechtlich bindende Immissionsrichtwerte dem Schutz des Wohnens einen besonderen Stellenwert einräumt und von Projektent-

¹⁸ Immissionsort ist das zu einem schutzbedürftigen Raum nächstgelegene offenbare Fenster.

wicklerinnen und -entwicklern einen erhöhten Aufwand zum Schallschutz der Gewerbeeinheiten fordert. Als zusätzliche unterstützende Maßnahme wurde von der Stadt das Portal Info-Bruit eingerichtet, an das sich Betroffene bei Lärmüberschreitungen wenden können, um Schallpegel überprüfen zu lassen.

Sanierungsgebiet

- Spreefeld (Berlin)
- Quartier am ehemaligen Blumengroßmarkt mit Metropolenhaus II (Berlin)

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Nördliche Luisenstadt¹⁹ durch den Berliner Senat wurde seit dem 31.03.2011 die öffentliche Erschließung entlang des Spreeufers über die Privatgrundstücke dauerhaft sichergestellt. Beim Projekt Spreefeld wurde die rechtliche Vorgabe des öffentlichen Uferwegs von der Genossenschaft erweitert, indem ein Großteil des gesamten Grundstücks öffentlich zugänglich belassen wurde.

Bei der Entwicklung des Quartiers am Blumengroßmarkt, zu dem das Metropolenhaus II gehört, trug ebenfalls die Festlegung eines Sanierungsgebiets²⁰ zur qualitätsvollen Entwicklung des Stadtraums bei. Sanierungsziel war die städtebauliche und funktionale Aufwertung des Gebiets. In diesem Kontext sollte der Standort des ehemaligen Blumengroßmarkts für eine öffentlichkeitswirksame Nutzung entwickelt werden und zur Vernetzung im Quartier beitragen.

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

- Seestadt Aspern (Wien)
- Sonnwendviertel Ost (Wien)

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, ein Dokument gemäß der Wiener Bauordnung, setzte bei den Stadtentwicklungsprojekten Seestadt Aspern und Sonnwendviertel Ost den planungsrechtlichen Rahmen für die bauliche Entwicklung der Stadtgebiete im Sinne zuvor beschlossener Masterpläne. Beide Stadtentwicklungen hatten die Umsetzung kleinteiliger Nutzungsmischung, qualitätsvoller öffentlicher Räume, fußläufiger Nahversorgung und nachhaltiger Mobilität zum Ziel. Die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne beider Projekte haben ähnliche Ansätze. In Bezug auf die Kleinteiligkeit der räumlichen Strukturen ging man im Sonnwendviertel Ost einen Schritt weiter als in der Seestadt Aspern und legte kleinteilige Baufelder fest, die überwiegend in unterschiedlich große Parzellen unterteilt sind. Diese Festsetzung diente als Grundlage einer kleinteiligen Nutzungsmischung, indem durch die vielfältigen Bauplatzgrößen unterschiedliche Bauträgerschaften angesprochen wurden. Das Vorgehen wurde als wichtiger Teil der Quartiersentwicklungsstrategie mit unterschiedlichen Vergabeverfahren durchgesetzt.

Relevante Festsetzungen für die qualitative Entwicklung der unteren Geschosse:

Seestadt Aspern

- überwiegende Widmung des Baulands als Gemischtes Baugebiet (GB)
- ausführliche Beschreibung der Ziele des Masterplans im Erläuterungsbericht des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans – einschließlich des Ziels belebter Erdgeschossflächen
- Festlegung von Straßen mit wichtigen Versorgungsfunktionen und höherer Dichte
- Untersagung der Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoss im Bereich des Strukturgebiets sowie öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite ab 28 m

¹⁹ Das Projekt Spreefeld befindet sich im Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt, das 2011 vom Berliner Senat auf 15 Jahre festgelegt wurde.

²⁰ Das Projekt Metropolenhaus II befindet sich im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt, das 2011 vom Berliner Senat zunächst auf zehn Jahre festgelegt und nachträglich um fünf Jahre verlängert wurde.

- bauplatzbezogene Bebauungsleitfäden ergänzend zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zur Festlegung weiterer funktionaler und baulicher Differenzierungen im Bereich der Erdgeschosszone, die durch die Grundstückskaufverträge bzw. Erbbaurechtverträge rechtlich bindend wurden

Sonnwendviertel Ost

- kleinteilige Parzellierung, vielfältige Bauplatzgrößen
- Widmung der Gebiete zwischen Promenade und Bahntrasse als Gemischtes Baugebiet (GB) und zwischen Promenade und Park als Wohngebiet (W)
- Ausweisung der inneren Promenade als Geschäftsstraße durch Widmung ausgewählter Flächen mit dem Zusatz Geschäftsviertel (GV)
- Alle als Geschäftsviertel ausgewiesenen Flächen (W-GV oder GB-GV) sind Teil der Stadtsockelzone. Für diese gilt ein Regelwerk, das eine Mietobergrenze von 4 €/m² vorgibt und im Zuge der Grundstücksvergabe rechtlich bindend wird.
- Für alle als W-GV oder GB-GV ausgewiesenen Flächen (Stadtsockelzone) wird im Erdgeschoss eine Geschosshöhe von mindestens 4 m vorgegeben, es werden nur Nichtwohnnutzungen zugelassen.²¹
- Die Anlage von 3,50 m hohen Arkaden gilt für Ak gewidmete Flächen, diese sind insbesondere an Ecksituationen und im Bereich von Platzaufweitungen angeordnet.

Seestadt Aspern und Sonnwendviertel Ost

Sowohl in der Seestadt Aspern als auch im Sonnwendviertel Ost lag ein besonderer Fokus auf der Qualität des öffentlichen Raums. In beiden Masterplänen wurden die Durchlässigkeit der Freiflächen sowie ein zusammenhängendes Erscheinungsbild im Übergang vom öffentlichen Raum zu privaten Grundstücken als quartiersbildende Ziele hervorgehoben. Ebenso wichtig war die Umsetzung eines quartiersbezogenen, umweltfreundlichen Mobilitätskonzepts zur Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Freiraum und Mobilität umfassen:

- blockweise Baufelder in Blockrandbebauung mit der Möglichkeit der Unterbrechung der geschlossenen Bauweise durch Öffnungen und Durchgänge
- Es erfolgt eine weitgehende Untersagung von Einfriedungen. Im Sonnwendviertel Ost betrifft dies unter anderem die Vorzonen der Gebäude, die an den öffentlichen Raum grenzen. Für diese unter besonderen Bestimmungen (BB3) gewidmeten Flächen ist die gärtnerische Gestaltung zu 25 % pro Baufeld vorgeschrieben.
- Festlegung von vom Durchgangsverkehr freien Zonen für Fußgängerinnen und Fahrradfahrer
- weitgehende Untersagung von Ein- und Ausfahrten an den Fluchtlinien der Gebäude
- Herabsetzung der Stellplatzverpflichtung auf 70 von 100 nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplätze
- Pflichtstellplätze in fußläufig erreichbaren Sammelgaragen, wofür ein Baukostenzuschuss pro Stellplatz rechtlich an den Grundstückskauf gebunden ist

Gestaltungsplan

- Zollhaus (Zürich)
- Zwicky Süd (Dübendorf)

²¹ Wortlaut der Festsetzung: „Die Fußbodenoberkante von Wohnungen muss mindestens 4,0 m über der anschließenden Verkehrsfläche bzw. dem anschließenden Gelände liegen.“ (Magistrat der Stadt Wien 2014b).

Für die Züricher Bauvorhaben Zollhaus und Zwicky Süd war ein privater Gestaltungsplan²² die planungsrechtliche Grundlage. Die Verfahren zur Festsetzung der Gestaltungspläne unterschieden sich. Während der Gestaltungsplan beim Zollhaus auf Grundlage einer städtebaulichen Studie festgesetzt wurde und in groben Zügen städtebauliche Vorgaben machte, wurde der Gestaltungsplan für das Teilgebiet Zwicky Süd auf der Basis eines Architekturwettbewerbs in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber erarbeitet. Grundlage war ein städtebauliches Konzept mit typologischen und architektonischen Aussagen zu den Baukörpern sowie ein Lärmgutachten. In Deutschland ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan²³ ein vergleichbares Verfahren.

Zollhaus

Die planungsrechtliche Grundlage für das Zollhaus war der westliche Teil des privaten Gestaltungsplans „Zollstraße“.

Für die unteren Geschosse relevante Zielvorgaben der Festsetzung sind:

- städtebauliche Anbindung an das Quartier
- vielfältige Nutzungsstruktur insbesondere im Erdgeschoss entlang der Zollstraße
- hochwertige architektonische Gestaltung und hohe Qualität der Außenräume
- durchgängige äußere Mantellinie auf Straßenniveau, ergänzend dazu Festlegung von Durchblicken vom angrenzenden Quartier auf das Gleisfeld
- Geschosshöhe von mindestens 4 m auf der Ebene Zollstraße
- Nutzungsvorgabe für das Erdgeschoss, abzüglich Erschließungs- und Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen, war eine 50 %ige Belegung der anrechenbaren Geschossfläche mit publikumsorientierten Nutzungen für mäßig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe
- Untersagung von Wohnnutzungen im Erdgeschoss

Zwicky Süd

Ein ergänzender, privat beauftragter Gestaltungsplan diente dazu, den das gesamte Zwicky-Areal umfassenden, übergeordneten Gestaltungsplan für ein Teilgebiet auszuarbeiten. Die darin formulierten Ziele einer heterogenen Bebauung mit hoher städtebaulicher Kohärenz; qualitätsvollen, verknüpften Freiräumen; Nutzungsflexibilität und -vielfalt; einer architektonisch hochwertigen und verdichteten Bebauung sowie der Optimierung des Lärmschutzes durch typologische Lösungen waren für die Ausbildung der unteren Geschosse maßgebend.

Folgende planungsrechtliche Festlegungen wurden im ergänzenden Gestaltungsplan getroffen:

- Drei unterschiedliche, in offener Bauweise gesetzte Gebäudetypen (Scheibe, Halle, Block) bilden einen lärmgeschützten Binnenbereich, der sich nicht nach außen abschottet.
- Festlegung von Öffnungen und Durchgängen zur öffentlichen Durchwegung und Verknüpfung mit dem Gesamtquartier
- Festsetzung eines öffentlichen Fußwegs: Entlang des Wasserlaufs durch private Grünfläche führend, schafft er zusätzliche Freiraumanbindung.

²² Gestaltungspläne sind ein Planungsinstrument in der Schweiz und werden auf kantonaler Ebene festgesetzt. Sie werden von (privaten) Grundeigentümerinnen und -eigentümern beauftragt, auf der Basis städtebaulicher Studien oder Wettbewerbe erarbeitet, vom Gemeinderat beschlossen und von der kantonalen Baudirektion genehmigt, bevor sie rechtskräftig werden. Der Gestaltungsplan für das Teilgebiet Zwicky Süd wurde durch den privaten Immobilienentwickler Senn AG beauftragt. Den Gestaltungsplan Zollstraße beauftragten die Schweizerische Bundesbahnen (SBB) in Abstimmung mit der Stadt Zürich.

²³ Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist gemäß des deutschen Baugesetzbuchs eine rechtliche Sonderform des Bebauungsplans. Er wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vertraglich vereinbart.

- Maximale äußere Begrenzung der Gebäude(-typen) durch eine Mantellinie – im Innenbereich des Areals verspringt die Mantellinie in den beiden unteren Geschossen und bildet eine tiefe Sockelzone (Hallentyp), die unter den Wohnscheiben hervortritt und eine zweite, niedrigere Traufkante erzeugt.
- Nutzungsoffene Gebäudestrukturen, um flexible und vielfältige Nutzungsszenarien in den unteren Geschossen zu ermöglichen: Durch die räumliche Beschaffenheit und Lage im Quartier werden bestimmte Nutzungen nahegelegt.

Grundstücksvergabe

Bevorzugte Grundstücksvergabe an Genossenschaften

- San Riemo und RIO (beide München)

Mit der bevorzugten Grundstücksvergabe an Genossenschaften fördert die Stadt München gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte. 20–40 % der städtischen Grundstücke sollen dabei für Baugenossenschaften und Projekte des Mietshäuser Syndikats bereitgestellt werden. Im Rahmen einer gemeinsamen Bewerbung für zwei Baufelder in München-Riem profitierten die Genossenschaften Kooperative Großstadt (San Riemo) und WOGENO mit wagnis (RIO) von dieser Regelung. Auflagen bezüglich der Erdgeschosszone bzw. der Schnittstelle zum Quartier beinhaltet diese Förderung nicht.

Grundstücksvergabe in qualitätssichernden Konzeptverfahren

- Zollhaus (Zürich)
- Sonnwendviertel Ost und MIO (Wien)
- Metropolenhaus II am ehemaligen Blumengroßmarkt (Berlin)

Die Grundstücksvergabe in qualitätssichernden Konzeptverfahren war bei den Quartiersentwicklungen Sonnwendviertel Ost in Wien und dem ehemaligen Blumengroßmarkt in Berlin ein maßgebliches Instrument, um die Quartiersziele der Nutzungsmischung mit besonderem Fokus auf die Erdgeschosszone und den öffentlichen Raum umzusetzen. Auch für das Zollhaus in Zürich war die Konzeptvergabe eine entscheidende Weichenstellung.

Den Projekten ging eine intensive stadtpolitische Debatte voraus, die schließlich zum politischen Beschluss führte, Konzeptverfahren durchzuführen, um qualitative, quartiersbezogene Anforderungen an die Projekte stellen zu können und diese im Zuge der Grundstücksvergabe verbindlich zu machen.

Bei den Fallstudienprojekten zeigten sich Unterschiede bei der Durchführung der Verfahren. Deutlich wurde, welche Instrumente zur Qualitätssicherung eingesetzt wurden und inwieweit Vorgaben zu beabsichtigten Qualitäten für die Entwicklung der unteren Geschosse eine Rolle spielten.

Zollhaus

Die konzeptgebundene Vergabe des Baufelds Zollstraße West war für die Stadt Zürich ein Instrument, um ihren stadtpolitischen Kurs hin zu einer stärker nutzungsgemischten und sozial ausgerichteten Bebauung zu korrigieren und dem Druck aus der Debatte um die kommerzielle Entwicklung der benachbarten Europaallee zu begegnen. Mit der Bebauung sollten vielfältige Verknüpfungen in das umliegende Quartier hergestellt werden und ein zusammenhängender, qualitätsvoller Stadtraum entstehen.

Die Grundstücksvergabe bestand aus einem zweistufigen Verfahren und erfolgte zum Festpreis. Die Auslobung richtete sich ausschließlich an gemeinnützige Bauträger. In der ersten Stufe war eine Konzeptskizze einzureichen. In der zweiten Stufe wurden drei ausgewählte Bewerberinnen zu einer Präsentation eingeladen, woraufhin der Juryentscheid erfolgte.

Der Vorschlag der Genossenschaft Kalkbreite umfasste in der ersten Stufe ein dreiseitiges Konzeptpapier, in dem sie ihre Vision, ihre Erfahrung als Projektentwicklerin, ein Nutzungskonzept, die Vorgehensweise bei der Umset-

zung sowie ökologische und ökonomische Aspekte darlegte. Der Grundstückszuschlag erfolgte nach der Präsentation. Die Jury würdigte insbesondere die „Erfahrung mit [...] gewerbe- bzw. publikumsorientierten Flächen und [...] bei der Entwicklung eines geeigneten Nutzungsmixes.“ (Genossenschaft Kalkbreite: 9)

Nach der Grundstückszusage folgte eine intensive, einjährige Konzeptionsphase, in der die Genossenschaft in themenbezogenen Arbeitsgruppen wesentliche Anforderungen an die unteren Geschosse erarbeitete und formulierte. Diese flossen in die Auslobung eines offenen Architekturwettbewerbs ein, der im Anschluss stattfand.

Zu den qualitätssichernden Instrumenten der Stadt Zürich gehörte die Verpflichtung der Genossenschaft zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs, das Rückkaufsrecht der Stadt Zürich, um einen Weiterverkauf des Grundstücks auszuschließen, und die Verpflichtung zur Erstellung eines Kindergartens.

Sonnwendviertel Ost und MIO

Die Vergabe von 44 % der Grundstücke in qualitätssichernden Konzeptverfahren zu einem festgelegten Grundstückspreis war ein zentrales Instrument der Quartiersentwicklungsstrategie im Sonnwendviertel Ost. Die Verwertung der Grundstücke wurde im Rahmen der Ausarbeitung des Masterplans als Teil der sogenannten „Akkordierten Verwertungsstrategie“ zwischen der Grundeigentümerin ÖBB und der Stadt Wien vereinbart. In zwei Verfahren wurden Grundstücke für elf Quartiershäuser und vier Baugruppenprojekte vergeben, die als besondere, nutzungsgemischte Stadtbausteine mit Fokus auf die Erdgeschosszone und den öffentlichen Raum eine aktivierende Wirkung im Quartier entfalten sollten. Hinzu kam die Vergabe der Sammelgaragen, die ebenfalls Auflagen im Bereich der Erdgeschosszone zu erfüllen hatten.

Absicht war es, das zivilgesellschaftliche Engagement „urban gesinnter“ Projektschaffender in die Quartiersbildung einzubinden und über eine qualitätssichernde Grundstücksvergabe möglichst vielfältige, gemeinschaftliche sowie öffentlichkeitsorientierte Nutzungskonzepte für die Erdgeschosszone zu gewinnen. Mit den beiden Projekttypen der Quartiershäuser und Baugruppen sollten unterschiedliche Bauherrschaften angesprochen werden. Dazu variierten auch die Verfahrensbedingungen. Die inhaltlichen Anforderungen an die Erdgeschosszone waren jedoch gleich.

Die Ausschreibung des Konzeptverfahrens bestand aus einem umfangreichen Katalog, in dem neben dem allgemeinen Teil die Quartiersziele und sechs auf die Erdgeschosszone bezogene (nicht gewichtete) Bewertungskriterien ausgeführt sind:

- Qualität des Nutzungskonzepts
- Bezug auf das Freiraum- und Mobilitätskonzept
- Qualität der Schnittstellen zwischen privat und öffentlich
- Erdgeschossnutzung
- Prozessqualität und Realisierbarkeit
- Qualität der Architektur und Bezug zur Stadtstruktur

Es folgte ein zweistufiges Verfahren. Für die Baugruppen war die erste Stufe ein Wettbewerb, die zweite Stufe die Ausarbeitung eines ausgewählten Projekts. Für die Quartiershäuser wurden beide Stufen als Wettbewerb durchgeführt. Das Projekt MIO ist ein Ergebnis des Quartiershausverfahrens.

Qualitätssicherndes Instrument während der Konzeptvergabe war ein interdisziplinär besetztes Quartiersentwicklungsgremium. Es war im Vorfeld an der Erarbeitung der Auslobung beteiligt, begleitete den Vergabeprozess beratend, gab Empfehlungen und traf die Auswahl der Projekte.

Anders als beim Zollhaus gab es im Sonnwendviertel Ost mit Abschluss Konzeptverfahren ausgearbeitete architektonische Vorentwürfe mit konkreten Konzepten zur Erdgeschossnutzung und zur Finanzierung. Sie bildeten die Grundlage für die Beurteilung und Auswahl durch das Quartiersentwicklungsgremium und für die verbindliche Vereinbarung im Grundstückskaufvertrag der umzusetzenden Qualitäten. Eine qualitätssichernde Beglei-

tung der Projekte nach dem Grundstückszuschlag erfolgte im Gegensatz zur Grundstücksvergabe am ehemaligen Blumengroßmarkt nicht.

Metropolenhaus II

Die konzeptgebundene Vergabe von drei Grundstücken im Quartier am ehemaligen Blumengroßmarkt in Berlin war das Instrument der Stadt, um ein städtebauliches Modellprojekt zur Realisierung zu bringen. Ergebnis des Vergabeverfahrens ist das Metropolenhaus II als eins von drei Projekten. Die politische Diskussion um eine transparentere Liegenschaftspolitik mündete in den Beschluss, einen kleinen Teil der stadteigenen Grundstücke in Konzeptverfahren zu vergeben. Auf der Basis einer Projektstudie und eines Standortentwicklungskonzepts wurden Leitziele für die Entwicklung eines Kunst- und Kreativquartiers festgelegt. Es sollten innovative Projekte im Bereich der Kunst- und Kreativwirtschaft mit impulsgebender Wirkung für das städtische Umfeld entstehen.

Die Kriterien der Grundstücksvergabe lauteten:

- Konzepte für kunst- und kreativwirtschaftliche Nutzungen
- Bewirtschaftung und Bespielung der Erdgeschosszone und der öffentlichen Räume, um kulturellen Austausch und soziale Vielfalt zu stärken
- Bewertung der Qualität des Nutzungskonzepts mit 60 % gegenüber dem gebotenen Kaufpreis mit 40 %

Die Vergabe erfolgte mehrstufig. Nach der Einreichung folgte eine Phase der Nachqualifizierung, in der die Bewerbergruppen auf 1–2 Konkurrenten pro Baufeld reduziert wurden, eine Ausstellung mit öffentlicher Dialogwerkstatt und die Entscheidung durch ein Expertengremium.

Zur Sicherung der im Konzeptverfahren entwickelten Nutzungskonzepte und Qualitäten einigte man sich mit dem Bezirk auf ein qualifizierendes, kooperatives Planungsverfahren anstelle des ursprünglich vorgesehenen Wettbewerbs. Dadurch wurde sichergestellt, dass die am Konzeptverfahren beteiligten Architektinnen und Architekten die Projekte weiterbearbeiten konnten. Wert wurde auf die projektübergreifende Zusammenarbeit zur Entwicklung eines kohärenten Stadtensembles gelegt. Es wurde ein Gestaltungsbeirat²⁴ gebildet, der im Rahmen von vier Workshops – zu den Themen Städtebau, Fassaden, Erdgeschosse und Infrastruktur – beratend tätig war. Das gesamte Verfahren fand mit intensiver Bürgerbeteiligung statt. Die Bauträger wurden zur Finanzierung einer Bauhütte als Ort des Austauschs und der Diskussion verpflichtet.

Vertragliche Regelungen

Vereinbarungen in Grundstücksverträgen zwischen Grundstückseigentümer bzw. -eigentümerin und Bauherrschaft

- Seestadt Aspern (Wien)
- Sonnwendviertel Ost (Wien)
- MIO (Sonnwendviertel Ost, Wien)
- Metropolenhaus II (Berlin)

Beim Großteil der untersuchten Fallstudienprojekte war der Grundstücksvertrag zum Verkauf oder zur Verpachtung (Erbbaurecht) ein wichtiges Instrument, um Anforderungen und Qualitäten für die unteren Geschosse und den angrenzenden Freiraum rechtlich bindend zu vereinbaren. Für die Grundstückseigentümerin bzw. den Grundstückseigentümer – in den meisten Fällen die öffentliche Hand – bietet der Grundstücksvertrag die Mög-

²⁴ Der Gestaltungsbeirat setzte sich aus gesetzten Vertreterinnen und Vertretern des Senats, des Bezirks, des Jüdischen Museums und der Nachbarschaft, einer Vertretung der vorherigen Grundstückseigentümer, der Berliner Großmarkt GmbH, sowie aus externen Architektinnen und Architekten zusammen, die von den Gewinnerteams des Konzeptverfahrens vorgeschlagen wurden.

lichkeit, Qualitätsanforderungen und quartiersbezogene Regelwerke, die weder bau- noch planungsrechtlich festgeschrieben werden können oder sollen, verbindlich zu vereinbaren und durchzusetzen. Bauplatz- bzw. projektbezogene Vereinbarungen mit den Bauherren bieten die Möglichkeit, auf die Entwicklung der unteren Geschosse im Sinne der Quartiersziele Einfluss zu nehmen. Die Fallstudien zeigen, dass die Vereinbarungen vielschichtig sind und unterschiedliche Aspekte des Stadtunterbaus betreffen. Es geht um Kostenbeteiligungen an Quartiersentwicklungsmaßnahmen (z. B. Infrastruktur, Mobilität, Freiraum), um die Vereinbarung bestimmter Qualitäten, die Grundlage der Grundstücksausschreibung waren oder in Konzeptverfahren entwickelt wurden und die Nutzung oder bauliche Gestaltung der Erdgeschosszone betreffen, um die Festlegung von Mietobergrenzen im Erdgeschoss sowie um Regelungen für den Fall, dass Vereinbarungen nicht eingehalten werden.

Seestadt Aspern

Bauplatzbezogene Bebauungsleitfäden wurden als Instrument für die Qualitätsanforderungen bei der Grundstücksvergabe entwickelt. Darin sind Anforderungen aufgeführt, die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht abbildbar sind und nur über den Grundstückskaufvertrag bzw. den Erbbaurechtsvertrag bindend gemacht werden sollen. Die Regelungen in den Leitfäden bezüglich der Erdgeschosse betreffen den herzustellenden Nichtwohn-Anteil pro Baufeld und den Nutzungsmix mit Definition der Nutzung, die Ausweisung als Sockelzone-Geschäft (für Läden zur Nahversorgung), Sockelzone-Erweiterung (für ergänzende Funktionen, Kleingewerbe, Gemeinschaftsräume) 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 Aspern Development AG 2011: 87).

Analog zum Model der Anhandgabe (ebd.: 141) erfolgt die Übertragung des Grundstücks erst wenn eine baureife Planung vorliegt, die den Qualitätsanforderungen entspricht. Die Auszahlung der letzten Förderungsrate erfolgt nach Bestandsvermessung des fertiggestellten Gebäudes (Hinterkörner/Morandini 2022: mdl.). Auch Projekte anderer Entwicklungsformate werden bis zu einer gewissen Reife – und unter Einbeziehung des aspern Beirats – entwickelt, bevor es zur Grundstückstransaktion kommt (Wien 3420 Aspern Development AG 2011: 141).

Sonnwendviertel Ost

Im Rahmen der Grundstücksvergabe wurde für jedes Grundstück eine anteilige Kostenbeteiligung zur Umsetzung des Freiraum- und Mobilitätskonzepts bindend im Kaufvertrag vereinbart. Durch den finanziellen Beitrag jedes Projekts werden dem Gemeinwohl dienende Quartiersmaßnahmen wie die qualitätsvolle Entwicklung des öffentlichen Raums und innovative alltagsnahe Mobilitätsangebote gefördert. Dazu gehören:

- ein Infrastrukturbeitrag (20 €/m²) als Beteiligung an der Umsetzung des Freiraumkonzepts
- ein Baukostenzuschuss (8.000 €) für jeden Pflichtstellplatz in einer Sammelgarage entsprechend der Stellplatzregelungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Beteiligung an einem Mobilitätsfonds mit einem Mobilitätsbeitrag (1.000 €) für jeden Stellplatz zur Finanzierung von Mobilitätsdienstleistungen im Quartier

MIO

Am Quartiershaus MIO zeigt sich, wie unterschiedliche rechtliche Instrumente ineinandergreifen und über den Grundstückskaufvertrag zusammengebunden wurden.

Das MIO entstand im Rahmen der Konzeptvergabe für Quartiershäuser im Sonnwendviertel Ost. Aufgrund der besonderen Qualitätsanforderungen an die Erdgeschosszone, die in der Auslobung formuliert waren, entwickelte das Bewerberinnenteam ein ambitioniertes Nutzungskonzept mit neun Kleinstläden für sogenannte Mikropiloten sowie mit einer gemeinschaftlich nutzbaren Stadtloggia. Neben den Auslobungskriterien musste bei der Konzeptentwicklung auch das Regelwerk der Stadtsockelzone berücksichtigt werden, das auf der Widmung eines Teils der Erdgeschossfläche als Wohn- und Geschäftsviertel (W-GV) im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

basierte. Für diese Flächen gab das Regelwerk eine Mietobergrenze von 4 €/m² vor. Diese wurde vertraglich durch einen Quartiersentwicklungsbeitrag (360 €/m² Nettonutzfläche) in Form einer Bankgarantie abgesichert, die im Fall der Nichteinhaltung gezogen werden kann.

Metropolenhaus II

Der Grundstückskaufvertrag für das Metropolenhaus II ist eine vertragliche Vereinbarung, die als Ergebnis der Konzeptvergabe zur Entwicklung des Quartiers am ehemaligen Blumengroßmarkt getroffen wurde.

Das Projekt qualifizierte sich mit der Idee von 1.000 m² aktiver Erdgeschossfläche, für die programmatische sowie mietpreisliche Festlegungen vorgeschlagen wurden. Demnach sollten 40 % der gesamten Erdgeschossfläche (400 m²) als nicht kommerzielle Projekträume betrieben und im Jahresdurchschnitt für maximal 6 €/m² vermietet werden. Für die übrigen Gewerbeflächen ohne Mietpreisbindung wurden kleine Läden und eine orientalische Gastronomie als nachbarschaftlicher Anknüpfungspunkt zum Jüdischen Museum vorgeschlagen.

Im Grundstückskaufvertrag wurden eine Nutzungsbindung von 15 Jahre, eine Deckelung des Mietzinses über zehn Jahre sowie das an den Grundstückszuschlag anschließende Verfahren vereinbart. Anstelle eines Wettbewerbs wurde mit dem Bezirk die Durchführung eines kooperativen Planungsverfahrens vereinbart, für das ein verfahrensbegleitender Gestaltungsbeirat eingesetzt wurde. Die Kosten für dieses Verfahren, einschließlich einer anteiligen Beteiligung an den Kosten für eine Bauhütte (30.000 €) als Informations- und Beteiligungsplattform während der Umsetzungsphase, hatte die Bauherrschaft zu tragen.

Nach Fertigstellung des Projekts erwies sich die vertragliche Nutzungsbindung an eine explizit orientalische Gastronomie aufgrund mangelnder Flexibilität bei Betreibersuche als Hemmnis, zu dem die Corona-Pandemie erschwerend hinzukam.

Erkenntnisse

Schaffung rechtlicher Rahmenbedingungen

- Die Formulierung konkreter Ziele zur Entwicklung der Erdgeschosszone und des öffentlichen Raums auf politischer Ebene ist eine wichtige Voraussetzung, um rechtliche Rahmenbedingungen für die Quartiersentwicklung zu schaffen.
- Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer haben die Möglichkeit, im Rahmen der Grundstücksvergabe rechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen, die die Entwicklung der unteren Geschosse und ihres Umfelds fördern.
- Für eine quartiersorientierte Entwicklung der unteren Geschosse kann es besonders in schwierigen Lagen von Vorteil sein, die zukünftige Bauherrschaft bereits im Vorfeld in die Aushandlung der rechtlichen Rahmenbedingungen einzubeziehen (Beispiel Zwicky Süd, Dübendorf).

Planungsrecht, Baugebiete

- Die Ausweisung als Mischgebiet ist für die Belegung der unteren Geschosse mit Nichtwohnnutzungen grundsätzlich förderlich. Vertikale Mischung garantiert sie jedoch nicht. Die Ausweisung als Wohngebiet ist demgegenüber hinderlich für die Entwicklung gemischter Nutzungen in den unteren Geschossen.
- Planungsrechtlich können wichtige Grundlagen für gemischt genutzte Erdgeschosszonen geschaffen werden, die im Rahmen von Genehmigungsverfahren durchgesetzt werden. Relevant sind dabei sowohl städtebauliche und baubezogene Festsetzungen, wie Baufeldgrößen, Erdgeschosshöhen, Fassadenrücksprünge oder Einfriedungsverbote, als auch Nutzungsvorgaben, wie die Unzulässigkeit von Wohnnutzungen oder die Ausweisung von Gewerbeflächen. Planungsrechtliche Vorgaben allein reichen jedoch nicht aus, damit sich eine funktionierende Mischnutzung entwickelt. Dazu bedarf es zusätzlicher Instrumente auf organisatorischer Ebene.

- Die Möglichkeit des belgischen Planungsrechts, auf regionaler Ebene Gebietskategorien zu definieren und Nutzungsaufgaben an diese zu koppeln, ist ein wirksames Instrument, um übergeordnete Stadtentwicklungsziele umzusetzen. Durch die Ausweisung kleinteiliger Zonen im Flächennutzungsplan wird der Schutz produzierenden Gewerbes vor Verdrängung durch den Wohnungsmarkt gebietsspezifisch verfolgt.
- Die Fallstudie NovaCity zeigt: „Dieser auf Zonierung basierende Ansatz mag zwar recht traditionell erscheinen, seine Effizienz sollte jedoch nicht unterschätzt werden. Er ermöglicht es der Produktiven Stadt, sich sowohl räumlich als auch finanziell durchzusetzen. Die Gewerbebetriebe werden in erster Linie wegen der unerschwinglichen Immobilienpreise aus der Stadt vertrieben. Büros oder Wohnungen sind für Immobilienentwickler weitaus profitabler als Gewerbe. Die Brüsseler Zonierung ZEMU mildert diese Marktmechanismen, indem sie Flächen für Gewerbe reserviert und damit die normale Preisspirale durchbricht, die im Wettbewerb mit der Entwicklung von Wohnungen oder Büros entsteht. Die Kosten für Betriebe, die mieten oder kaufen wollen, sollen durch die Planungspflicht auf der Grundlage der Flächennutzung erschwinglich bleiben. Die Verpflichtung zwingt auch die privaten Entwickler solcher Gebiete, sich nach neuen, oft unbekannten Partnern umzusehen, da sie sich ausschließlich auf die Entwicklung von Wohnanlagen spezialisiert haben. Auf diese Weise wird der Bauträgermarkt dazu gebracht, neue Stadtgebiete gemischer als bisher zu entwickeln.“ (BMA 2019: 4 f.)
- Die vergleichsweise strengen Schwellenwerte zur Lärmimmission in ZEMU-Gebieten, strenger als in deutschen Misch- und allgemeinen Wohngebieten, zeigt, dass die Stadt Brüssel nicht davon ausgeht, dass das Miteinander von Wohnen und produzierendem Gewerbe zu Lasten des Wohnens durchgesetzt werden sollte. Stattdessen wird das Wohnen vor Lärm besonders geschützt. Die Annahme, dass die erfolgreiche Umsetzung der Produktiven Stadt nur aufgrund der Lockerung von Lärmschutzaufgaben möglich ist, bestätigt sich hier nicht. Durch strenge Vorgaben und Ausgleichmaßnahmen wird möglichen Konflikten vorgebeugt.

Grundstücksvergabe und Grundstücksverträge

- Die Vergabe von Grundstücken ist ein entscheidender Hebel zur Förderung von Nutzungsmischung auf Quartiersebene. Durch Auflagen bei der Vergabe können städtebauliche Strategien zur Verankerung von Nutzungsmischung im Quartier unterstützt werden, wie z. B. die punktuelle Setzung von Stadtbausteinen mit starker Nutzungsmischung.
- Die Grundstücksvergabe im Rahmen von Konzeptverfahren ist ein wirkungsvolles Instrument, um gezielt Bauherrschaften anzusprechen und deren Engagement und Know-how für die Entwicklung quartiersorientierter Nutzungskonzepte im Bereich der Schnittstelle zu nutzen.
- Im Rahmen der Auslobung von Konzeptverfahren können Anforderungen an die Projekte formuliert werden, die die qualitätsvolle Entwicklung der Schnittstelle zwischen Gebäude und Quartier in den Fokus rücken. Dabei kann es um den Nachweis von Nutzungskonzepten und Quartiersanbindung gehen oder um den Nachweis von Prozessqualität und Finanzierungsmodellen, um beispielsweise günstige Mieten im Erdgeschoss zu ermöglichen.
- Grundstückskaufverträge oder Erbbaurechtsverträge sind ein wesentliches Instrument, um die auf informeller Ebene formulierten Zielsetzungen projektbezogen und rechtsverbindlich zu vereinbaren. Dazu gehört beispielsweise die Verankerung von Vorgaben aus Leitfäden oder von Projektzielen, die im Rahmen der Konzeptvergabe entwickelt wurden.
- Nutzungskonzepte können zwar vertraglich fixiert werden, sind aber nur bedingt durchsetzbar, da die Ansiedlung von Nutzungen insbesondere in neu entstehenden Quartieren mit vielen Unwägbarkeiten verbunden sind. Vertragliche Sanktionen bei Nichteinhaltung können zu Härten für die Bauherrschaft führen.
- Eine vertraglich vereinbarte Mietobergrenze für die unteren Geschosse erfordert eine zusätzliche Absicherung, um Einhaltung zu gewährleisten (z. B. die Hinterlegung einer Bankgarantie).

Umsetzung

- Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen, die Art der Grundstücksvergabe und Vereinbarungen im Rahmen des Grundstückvertrags sind die wichtigsten rechtlichen Instrumente der öffentlichen Hand um eine gemischt genutzte und gemeinwohlorientierte Entwicklung der unteren Geschosse zu steuern. „Das Grundstück und die genehmigungsrechtlichen Vorgaben – wenn die einmal draußen sind, sind die Steuerungsmöglichkeiten für die öffentliche Hand im Wesentlichen vorbei.“ (siehe Interview mit Claudia Nutz, Kapitel 3.4)
- Generell zeigen die Fallstudien, dass rechtliche Vorgaben allein nicht ausreichen, damit vertikale Nutzungsmischung und gemeinwohlorientierte Nutzungen auf Quartiersebene umgesetzt werden. Sie stellen jedoch wichtige Weichen im Entwicklungsprozess.
- Die Wirksamkeit einzelner rechtlicher Vorgaben ist begrenzt. Sie kann durch informelle Regelwerke, die rechtliche Instrumente auf unterschiedlichen Ebenen aneinander koppeln, erhöht werden (z. B. Stadtsockelzone mit Nutzungskonzept und Mietobergrenze).
- Die Fallstudien zeigen, dass die Ausweisung von Nichtwohnflächen im Erdgeschoss sowohl auf planungsrechtlicher Ebene als auch in Bebauungsleitfäden nicht ausreicht, um die Entwicklung von gewerblichen und gemeinschaftlichen Nutzungen zu gewährleisten. In wiederholten Fällen wurden die übergeordneten Ziele durch die Unterbringung von Service- und Nebenräumen in der Stadtsockelzone konterkariert. Die Qualitätssicherung im Rahmen der Grundstücksvergabe durch eine Jury bzw. ein begleitendes Gremium bei Wettbewerben oder Konzeptverfahren ist daher unerlässlich.

2.4.3 Rechts- und Gesellschaftsformen

Die Querauswertung untersucht folgende Fragestellungen: Welche Rechtsformen wurden verwendet, um den Stadtunterbau umzusetzen? Wer entwickelt, wer betreibt und wem gehört das Erdgeschoss? Welche Rechtsformen erwiesen sich als förderlich? Welche Hemmnisse wurden dadurch überwunden?

Rechts- und Gesellschaftsformen für die Realisierung von Neubauprojekten mit gemeinwohlorientierten Nutzungen in den unteren Geschossen (allgemein)

Für die Umsetzung von Neubauprojekten und die Herstellung der unteren Geschosse wurden bei den Fallstudienprojekten unterschiedliche Gesellschaftsformen eingesetzt. Eine Gesellschaftsform kennzeichnet die Rechtsform, auf deren Basis ein Unternehmen gegründet wird. Es kommen sowohl Personengesellschaften, wie die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und die Kommanditgesellschaft (KG), als auch Kapitalgesellschaften, wie die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), die Aktiengesellschaft AG und die eingetragene Genossenschaft (eG), zum Einsatz.

Bei der Entwicklung von Bauprojekten sind Fragen der Haftung wesentlich. Die Gesellschafterinnen und Gesellschafter einer Personengesellschaft (GbR) haften persönlich und unbeschränkt mit ihrem privaten Vermögen. Bei der Kommanditgesellschaft (KG) haftet mindestens einer der Gesellschafter (Komplementär) mit seinem privaten Vermögen und mindestens ein Kommanditist mit seiner Einlage. Die GmbH & Co KG, wie sie beim Metropolenhaus II in Berlin eingesetzt wurde, ist eine besondere Form der Kommanditgesellschaft. Anstelle der mit ihrem privaten Vermögen haftenden Unternehmerin tritt die GmbH, wodurch die Haftung des Komplementärs begrenzt wird. Die Haftung einer Kapitalgesellschaft (GmbH, AG) ist dagegen grundsätzlich auf die Einlagen der Gesellschafterinnen und Gesellschafter beschränkt. Aufgrund der Haftungsbeschränkung und der damit verbundenen Begrenzung des Haftungsrisikos sind landeseigene und städtische Entwicklungsgesellschaften, wie citydev.brussels bei NovaCity (Anderlecht), in der Regel als GmbH aufgestellt.

Es bestehen nationale Unterschiede. Während in Deutschland unter dem Begriff „Bauträger“ in der Regel eine gewinnorientierte Kapitalgesellschaft (GmbH) verstanden wird, wird der Begriff in Österreich auch für eine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft verwendet, die einer Gewinnbeschränkung unterliegt, wie die Heimbau, die das MIO (Wien) realisiert hat.

Rechts- und Gesellschaftsformen für den Betrieb der unteren Geschosse

Die Rechts- und Gesellschaftsform eines Projekts kann von der Entwicklung bis zum Betrieb der unteren Geschosse unverändert bleiben (wie bei den Genossenschaftsprojekten unter den Fallstudienprojekten). Die Konzeption eines Projekts kann für die Entwicklung und für den Betrieb der unteren Geschosse auch unterschiedliche Rechtsformen vorsehen. Beispielsweise können die unteren Geschosse von den darüberliegenden Wohngeschossen entkoppelt oder mehrere Wohn- und Gewerbeeinheiten in einem Pool zusammengefasst werden, um die mit der Vermietung von Gewerbebetrieben u. a. einhergehenden Haftungsrisiken und steuerlichen Beteiligungsfragen vom Wohnen in den darüberliegenden Geschossen zu entkoppeln. Dies kann die Gründung eines unabhängigen Wirtschaftsbetriebs zur Folge haben, der die Möglichkeiten der Querfinanzierung nutzt, um günstige Mieten und gemeinwohlorientierte Nutzungen zu unterstützen. Die Fallstudien zeigen dafür sowohl auf Gebäudeebene als auch gebäudeübergreifend, auf Quartiersebene, innovative Strategien auf:

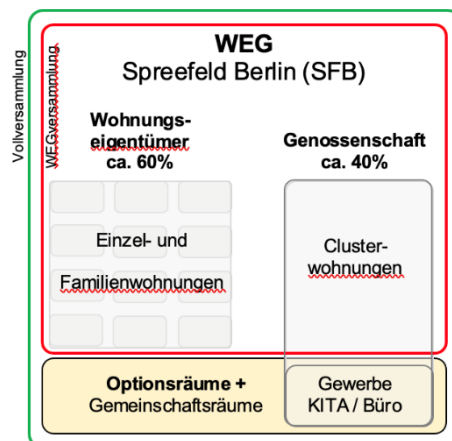
Genossenschaften/Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) als Betreiber

- Genossenschaft Kraftwerk1, Zwicky Süd (Dübendorf); Genossenschaftsverbund mehr als wohnen, Hunziker Areal (Zürich); Genossenschaft Kalkbreite, Zollhaus (Zürich)
- Genossenschaft Kooperative Genossenschaft, San Riemo (München)
- WEG Spreefeld mit Beteiligung der Genossenschaft Spreefeld (Berlin)

Genossenschaften können als Eigentümerinnen beim Betrieb und der Vermietung von Erdgeschossräumen gemeinwohlorientierte Ziele verfolgen, wie es im Spreefeld, in Zwicky Süd, im Hunziker Areal und im San Riemo der Fall ist. Durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können Gewerbetreibende Mitglied einer Genossenschaft werden. In einigen Fällen können Gewerbetreibende Räume mieten, die von der Genossenschaft durch zusätzliches Eigenkapital (freies, Nichtwohnungsbezogenes Anteilskapital) finanziert wurden, ohne Mitglied der Genossenschaft zu sein.

Das Spreefeld hat während der Projektphasen unterschiedliche Rechtsformen ausgebildet. Für den Kauf des Grundstücks wurde die Spreefeld GmbH gegründet, für die Entwicklung und Umsetzung des Bauprojekts die Genossenschaft Spreefeld. Um dem Wunsch der Mehrheit der Genossenschaftsmitglieder zu entsprechen, Eigentum zu bilden, wurde anschließend eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gegründet. Die ideellen Anliegen der Genossenschaft, die sich insbesondere in der Gemeinwohlorientierung der Erdgeschossnutzung wiederfinden, wurden in die Gemeinschaftsordnung der WEG übertragen. Darüber hinaus wurde versucht, den partizipativen Charakter der Genossenschaft zu erhalten, indem neben Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und Genossenschaft (eG) ein Gremium, die regelmäßig tagende Spreefeld Vollversammlung, geschaffen wurde, welche Eigentümerinnen, Genossen und Mieterinnen (der Gewerbeflächen im Erdgeschoss) als gleichberechtigte Partner integriert. (s. Diagramm)

Aufbau WEG Spreefeld



Quelle: eigene Darstellung

Gebäude- und projektbezogene Betreibergesellschaft

- Metropolenhaus II (Berlin)
- Oderberger Straße 56 (Berlin)
- IBeB (Berlin)

Im Metropolenhaus II wurde zunächst eine Projektgesellschaft als GmbH & Co KG gegründet, die als Bauträger agierte und die Entwicklung und den Verkauf der Wohnungen durchführte. Für den Betrieb der 1.000 m² Erdgeschoss wurde eine Betreibergesellschaft ebenfalls als GmbH & Co KG gegründet. Dadurch konnten die Erdgeschossflächen von den Flächen der Wohnnutzung rechtlich wie finanziell getrennt werden. Auf dieser Basis konnten für das aus dem Konzeptverfahren resultierende, ambitionierte Erdgeschoss-Projekt, das vorsah 40 % der Erdgeschossfläche für 6 €/m² im Jahresdurchschnitt gemeinwohlorientiert zu vermieten und 60 % der Fläche renditeorientiert zu vergeben, Gesellschafterinnen und Gesellschafter (Kommanditisten) sowohl aus der Gruppe der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer als auch darüber hinaus gewonnen werden.

In der Oderberger Str. 56 besteht neben der Gebäude-GbR (I)²⁵ mit zwölf Gesellschaftern, die das Projekt entwickelt hat, eine Vermietungs-GbR (II) mit sechs Gesellschaftern, die einen Pool von zwei Wohnungen, fünf Ateliers und zwei Gewerbeeinheiten hält. Die Gesellschafter der Vermietungs-GbR sind auch Teil der Gebäude-GbR, zu der auch die Architektinnen und Architekten gehören, die das Projekt initiiert haben. Ziel der Vermietungs-GbR ist es, die Mieteinnahmen zu nutzen, um günstige Mieten in den Ateliers (beispielsweise für Existenzgründende) und eine mietfreie, nicht gewinnorientierte Galerie mit 5,6 m² im Erdgeschoss zu unterstützen.

Im Wohnprojekt Wien und im Gleis 21 (beide Wien) können eingetragene Vereine aufgrund ihrer satzungsgemäßen Gemeinwohlorientierung Räume im Erdgeschoss nutzen.

Bis zur Fertigstellung des IBeB (Berlin) bestand eine GbR, die anschließend, unter Beteiligung einer Genossenschaft und eines sozialen Trägers, in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) umgewandelt wurde. Für eine Gewerbeeinheit, einen Fahrradladen im Erdgeschoss, wurde von Wohnungseigentümerinnen und Externen eine GmbH gegründet, die die Kosten für die Erstellung aufbrachte und die Einheit vermietet. Auf diese Weise konnte, wie im Metropolenhaus II, die Verantwortung für die erdgeschossige Gewerbefläche von der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) getrennt werden.

Gebäudeübergreifende Betreibergesellschaft

- aspern Seestadt Einkaufsstrassen GmbH (Wien)

Für die Seestadt Aspern (Wien) wurde im Rahmen der Planungen ein mehrere Straßenzüge umfassendes Gebiet definiert, die sogenannte Sockelzone-Geschäft, die der Nahversorgung dienen soll. Von der Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 Aspern Development AG, die für die Entwicklung der Seestadt Aspern verantwortlich ist, wurde dafür das Konzept eines horizontalen Einkaufszentrums entwickelt, bei dem die Nahversorgung auf viele Einzelläden verteilt ist. Für die Umsetzung des Konzepts gründete die Wien 3420 Aspern Development AG mit Spar European Shopping Centers (SES) als Joint Venture die aspern Seestadt Einkaufsstrassen GmbH.

Die aspern Seestadt Einkaufsstrassen GmbH mietet die Gewerberäume der Gebäude in der Sockelzone-Geschäft von Eigentümerinnen auf Grundlage vorab definierter Qualitäten (u. a. Größe, Raumhöhe, Ausbaustandard) zu einer einheitlichen Grundmiete langfristig an – für mindestens zwölf Jahre (mit zweimal sechs Jahren Verlängerungsoption) und maximal 24 Jahre – und vermarktet sie nach dem Modell eines Einkaufszentrums, das sowohl Ankermieter als auch eine Branchenschutzliste beinhaltet. Mit der Ausweitung des Stadtgebiets vergrößert die Einkaufsstrassen GmbH das Angebot an Gewerberäumen schrittweise.

²⁵ Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die Gesellschafter einer GbR haften mit ihrem persönlichen Vermögen. Baugruppenprojekte durchlaufen Phasen von der Interessensgemeinschaft zur Planungsgemeinschaft zur Gründung einer GbR bis zur WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) mit der Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum.

Die Einkaufsstraßen GmbH ist ein innovatives Instrument, die Nahversorgung in einem neu entstehenden Stadtteil von Anfang an sicherzustellen, indem das mit Gewerbe verbundene Risiko der Vermietung vom Wohnungsgeschäft rechtlich wie ökonomisch entkoppelt wird.

- Kooperation (Public-Private Partnership): NovaCity (Anderlecht) – Entwicklungsgesellschaft citydev.brussels und Immobilienunternehmen Kairos

NovaCity wurde in einer Public-Private Partnership zwischen der regionalen Entwicklungsgesellschaft citydev.brussels und dem Investor Kairos realisiert. Citydev.brussels ist seit 1974 als regionale Entwicklungsgesellschaft tätig, deren Vertrag mit der Stadt Brüssel alle fünf Jahre erneuert wird. Zu ihren Aufgaben gehört 1) Unternehmen in der Region zu halten bzw. neu anzusiedeln und Arbeitsplätze zu schaffen; 2) Kooperationen mit dem Privatsektor zu initiieren, um die Bildung von gefördertem Wohnungseigentum für die Mittelschicht zu ermöglichen; 3) Projekte mit Nutzungsmischung zu entwickeln, die unterschiedliche Wohnraumangebote mit Angeboten für Gewerberäume und Einzelhandelsflächen kombinieren und 4) die Bestandsverwaltung und Vermietung von Werkstätten und anderen Gewerberäume, um langfristig günstige Mieten für die Unternehmen sicherzustellen.²⁶

Durch die Kooperation (Public-Private Partnership) zwischen privatem Investor und regionaler Entwicklungsgesellschaft, die im Fall von NovaCity für die Umsetzung der Werkstätten Fördermittel aus dem Europäischen Regionalfonds (EFRE) erhielt, wurden in NovaCity langfristige Ziele der Stadt Brüssel, die das Gemeinwohl und die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt betreffen, sowohl für das Wohnen (geförderte Eigentumswohnungen) als auch für das Gewerbe (günstige Gewerbemieten circa 6,50 €/m²) umgesetzt. Dennoch sind Wohnungen und Gewerberäume rechtlich getrennt und auf eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und die Betreiber-gesellschaft citydev.brussels aufgeteilt.

- Kooperation (Public-Private Partnership) für die Bestandserhaltung im Einzelhandel: Semaest (Paris)

Die Pariser Entwicklungsgesellschaft Semaest, die als Joint Venture zwischen Stadt und privater Wirtschaft (Société d'économie mixte – Public-Private Partnership) organisiert ist, entwickelt sich seit 2004 zu einem wirkungsvollen Instrument der Revitalisierung von benachteiligten Stadtvierteln, um vernachlässigte Einzelhandelsflächen in den Erdgeschossen zu revitalisieren.

„Konkret funktioniert das Modell von Semaest nach folgendem Prinzip: 1. Die Gesellschaft kauft leerstehende Geschäftsräume auf der Basis des Vorkaufrechts, das ihr von der Stadt übertragen wird. 2. Sie renoviert die Geschäfte nach den technischen Normen und Anforderungen des Einzelhandels. 3. Die fertigen Räume werden über das Internet [über eine eigene Online-Plattform unterhalb der üblichen Marktmiete] angeboten. 4. Interessenten bewerben sich um einen Mietvertrag bei Semaest, der dann für 3/6/9 Jahre gilt [...] Semaest sucht die Kandidaten nach eingehender Beratung und Prüfung aus. Der Vertrag beinhaltet eine 3-Monats-Kaution. Darüber hinaus sind weder eine Bürgschaft noch eine Abstandszahlung (wie sonst in Paris üblich) nötig.“ (Kabisch 2020: 51) Neben dem reinen Immobilienangebot unterstützt Semaest seine Mieter mit Fortbildungsmaßnahmen, Beratung zum Geschäftsmodell sowie Erleichterungen bei einer Kreditaufnahme etc. Die Ladenlokale werden von Semaest verwaltet oder in Einzelfällen auch an die Mieterinnen verkauft.²⁷

²⁶ citydev.brussels, o. J.: Quelles sont nos missions? Zugriff: <https://www.citydev.brussels/fr/quelles-sont-nos-missions> [abgerufen am 10.06.2023].

²⁷ SEM Paris Commerces, 2024: Nos missions. Zugriff: <https://www.semaest.fr/la-semaest/semaest-description/nos-missions> [abgerufen am 09.08.2024]. Semaest wurde 2023 in SEM Paris Commerces umbenannt.

Erkenntnisse

Genossenschaften

- Genossenschaften bieten einen stabilen rechtlichen Rahmen für die Gemeinwohlorientierung in den unteren Geschossen. Insbesondere, da Genossenschaften häufig Kooperationen und Synergien mit sozialen Trägern suchen, die sich als Stiftung, Verein oder ebenfalls als Genossenschaft an der Baugenossenschaft beteiligen oder langfristig Gewerberäume mieten, wie beispielsweise in Zwicky Süd die Kooperation mit der Stiftung Altried oder im San Riemo die Kooperation mit der Stiftung Lichtblick.

Betreibergesellschaft

- Die rechtliche Herauslösung der unteren Geschosse durch die Gründung eigener Betreibergesellschaften schließt die Haftung für Mietausfall im Gewerbeteil für den Wohnungsteil aus. Das Instrument kann insbesondere bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten zum Tragen kommen, die von einem Bauträger erstellt wurden und bei denen die Einheiten als Eigentumswohnungen verkauft werden.
- Die rechtliche Herauslösung der unteren Geschosse und die Bildung einer Erdgeschossgesellschaft mit aufeinander abgestimmter Verwaltung der Gewerberäume kann auf unterschiedlichen Maßstäben stattfinden: bezogen auf ein Gebäude (Metropolenhaus II, Oderberger Str. 56), einen Stadtteil (asperm Seestadt Einkaufsstrassen GmbH) und stadtteilübergreifend (citydev.brussels, Semaest).
- Eigenständiges Handeln der Betreibergesellschaft ermöglicht flexibles Reagieren auf eine veränderte Nachfrage und Herstellung von Synergien bei der Vermietung durch Kuratierung und Vernetzung.
- Bei der rechtlichen Herauslösung der unteren Geschosse ist die Anzahl an Gewerbeeinheiten und ggf. Wohnungen entscheidend, um zwischen ertragreichen und weniger ertragreichen Einheiten querfinanzieren zu können. Die Mindestanzahl der zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefassten Gewerbeeinheiten ist abhängig von der Lage. Je schwächer die Lage wirtschaftlich ist, desto höher sollte die Anzahl der zusammengefassten Einheiten sein.

Kooperationen (Public-Private Partnership)

- Die Kooperationen zwischen Partnerunternehmen und der öffentlichen Hand (Public-Private Partnership) ermöglichen es, langfristig erfolgreiche, gemeinwohlorientierte Ziele bei der Entwicklung und im Betrieb der unteren Geschosse umzusetzen. (citydev.brussels)
- Die Kooperation zwischen Stadt und Gebäudeeigentümerinnen im Projekt Semeast zeigt, dass die Aufwertung von Gewerberräumen und die Unterstützung von Gewerbebetrieben im Erdgeschoss einen übergeordneten ökonomischen und sozialen Mehrwert mit sich bringen kann, u. a. auch was die Aus- und Weiterbildung zukünftiger Gewerbetreibender betrifft. (Semaest)
- Die Kooperationen zwischen Genossenschaften und sozialen Trägergesellschaften (Stiftung Altried in Zwicky Süd, Restaurant Riedbach im Hunziker Areal) kann zur Nahversorgung des Quartiers und zur Inklusion beitragen, indem Menschen mit besonderen Bedarfen oder mit Beeinträchtigung in den Erdgeschossräumen betreut werden oder an der Bewirtschaftung der Räume mitwirken.

2.4.4 Finanzierungsformen

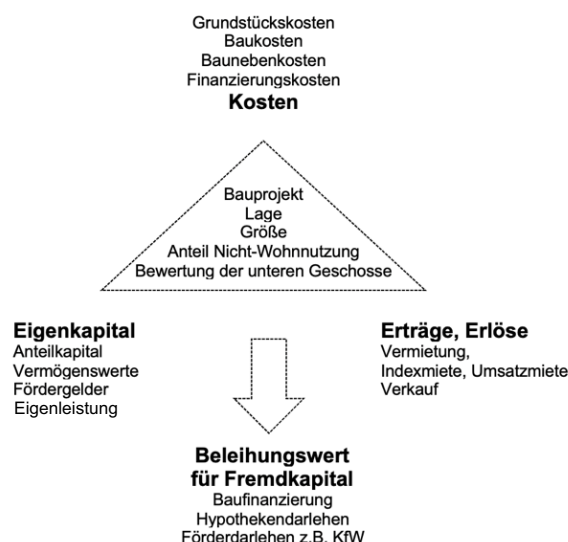
Welche Finanzierungsformen wurden eingesetzt, um einen gemeinwohlorientierten Stadtunterbau umzusetzen? Wer hat Interesse, den Stadtunterbau zu finanzieren? Welches Finanzierungsmodell hat sich als förderlich erwiesen? Welche Hemmnisse wurden überwunden?

Einflussfaktoren der Projektfinanzierung (allgemein)

- Gebäude: Lage, Größe, Anteil Nichtwohnnutzung, Bewertung der unteren Geschosse
- Investitionskosten: Grundstückskosten, Herstellungskosten (Bau- und Baunebenkosten), Finanzierungskosten
- Eigenkapital: Eigenkapital und Vermögenswerte der Bauherrschaft, Anteilkapital (Genossenschaft), Fördergelder
- Ertrag, Erlös: Vermietung, Verkauf

Der Einsatz von Fremdkapital (Bankdarlehen) bei der Projektfinanzierung ist von mehreren Einflussfaktoren abhängig. Den Kern bilden gebäudespezifische Faktoren wie Lage, Größe, Verhältnis von Wohn- zu Nichtwohnnutzung sowie die Bewertung der unteren Geschosse im Verhältnis zum gesamten Projekt. Um die Gebäudefaktoren spannen sich weitere Faktoren, die die Finanzierung bedingen: das Eigenkapital und die Vermögenswerte, über die die Bauherrschaft verfügt; die Gesamtkosten, die das Projekt verursacht und den Ertrag und Erlös, den es erwarten lässt. Aus der Zusammenschau dieser Faktoren ermittelt die Bank den Beleihungswert eines Objektes, der die maximale Höhe des Baudarlehens vorgibt.

Einflussfaktoren der Finanzierung



Quelle: eigene Darstellung

Finanzierungsformen für gemeinwohlorientierte Nutzungen in den unteren Geschossen

Freie Finanzierung (zwei Säulen)

Freie Finanzierungen werden über zwei Säulen finanziert. Neben dem Eigenkapital wird ein Teil der Investitionskosten über ein Bankdarlehen finanziert, wie bei MIO (Wien), Metropolenhaus II und Spreefeld (beide Berlin). Die Projektentwickler nehmen keine städtischen oder staatlichen Förderungen in Anspruch und müssen deshalb auch keinen Förderrichtlinien befolgen.

Genossenschaftsprojekte mit (städtischer) Förderung (drei Säulen)

Die Genossenschaftsprojekte in Zürich (Zwicky Süd, Hunziker Areal, Zollhaus) und München (San Riemo) werden dagegen über drei Säulen finanziert: Eigenkapital (Pflichtanteile und freie Anteile), Förderdarlehen der Städte, in

der Regel mit Einkommensorientierung bzw. -beschränkung für zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner und durch ein Bankdarlehen.

Genossenschaftsprojekte mit (städtischer und staatlicher) Förderung (vier Säulen und mehr)

Das Genossenschaftsprojekt Zwicky Süd der Genossenschaft Kraftwerk1 wurde über fünf Säulen finanziert. Neben dem Eigenkapital, das Eigenleistungen einschließt, wurden in der Schweiz weitere staatlich geförderte Finanzierungsinstrumente genutzt, die Wohnbaugenossenschaften bei der Herstellung und Erneuerung von Mietwohnungen sowie Haushalten mit geringem Einkommen zur Verfügung gestellt werden. Dazu gehören unter anderem Darlehen des Bundes aus dem Fonds de Roulement.

Kooperation (Public-Private Partnership)

Projekte wie NovaCity der regionalen Stadtentwicklungsgesellschaft citydev.brussels, die im Auftrag der Stadt Brüssel gezielt in wirtschaftlich schwache Stadtteile in Brüssel investiert, werden in Kooperation mit Akteuren der Privatwirtschaft entwickelt und können zusätzlich durch Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) sowie durch kommunale Zuschüsse finanziert werden.

Betreibergesellschaft

Betreibergesellschaften verfolgen das Ziel, Gewerbeeinheiten in den unteren Geschossen entweder innerhalb eines Gebäudes (Metropolenhause II und IBeB, beide Berlin) in ihr Eigentum zu übernehmen oder gebäudeübergreifend, wie in der Seestadt Aspern (Wien) zu mieten und langfristig zu betreiben. Die aspern Einkaufsstraßen GmbH mietet in der Seestadt Aspern die als Sockelzone-Geschäft (SZ-G) definierten Erdgeschossflächen für einen Zeitraum von zwölf Jahren (mit einer Verlängerungsoption von zweimal sechs Jahren) an, um die Nahversorgung im neuen Stadtteil sicherzustellen. Für die Finanzierung eines Projektes in diesem Gebiet ist von Vorteil, dass die Mieteinnahmen ab Fertigstellung langfristig gesichert sind. Dies ist für die Finanzierung von großer Bedeutung, da das Mietausfallwagnis für die gesamte Laufzeit der Refinanzierung (24 Jahre) entfällt und sich der Risikoabschlag günstig auf die Festlegung der Kreditkonditionen auswirkt.

Strategien und Instrumente der Finanzierung für gemeinwohlorientierte Nutzungen in den unteren Geschossen

Die Finanzierung gemeinwohlorientierter unterer Geschosse kann durch individuelle, projektinterne Strategien geprägt sein, aber auch durch äußere Rahmenbedingungen beeinflusst werden, wie es bei Konzeptvergaben der Fall ist.

Für die Finanzierung können jeweils unterschiedliche strategische Ansätze entwickelt werden, um die oben genannten Einflussfaktoren – die Projektkosten, das Eigenkapital und Sicherheiten sowie Ertrag und Erlös durch Vermietung oder Verkauf – in ein produktives Verhältnis zu setzen.

Investitionskosten (allgemein)

Die Investitionskosten setzen sich aus den Grundstückskosten, den Herstellungskosten (Bau- und Baunebenkosten) sowie den Finanzierungskosten zusammen.

Der Grundstückspreis orientiert am Bodenrichtwert, der regelmäßig von den Kommunen in einem eigenen Verfahren ermittelt wird, aber deutlich vom Verkehrswert eines Grundstücks abweichen kann. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, den ein Grundstück erzielen kann; dieser kann durch spezielle Verfahren oder durch vergleichbare Verkäufe in der Umgebung des Grundstücks ermittelt werden. Abweichend vom Verkehrswert kann eine Kommune, die Eigentümerin eines Grundstücks ist, den Verkaufspreis z.B. im Rahmen eines Konzeptverfahrens reduzieren.

Den Baukosten ist in der Regel ein enger Rahmen gesetzt, da sie durch die gewerkeweise Einholung von Angeboten im Rahmen von Ausschreibungen ermittelt werden. Sie können daher häufig nur durch Einsparungen,

z. B. durch die Umsetzung eines einfachen Ausbaustandards, beeinflusst und reduziert werden. Die Baunebenkosten, also die Kosten, die im Rahmen eines Bauvorhabens zusätzlich zu den reinen Baukosten anfallen, unterliegen in Deutschland verschiedenen Gebühren- und Honorarordnungen. Sie umfassen unter anderem die Kosten für Planungsleistungen, Genehmigungen und sonstige Dienstleistungen.

Die Finanzierungskosten steigen mit der Inanspruchnahme der Kreditsumme. Während der Bauzeit fallen nur Bereitstellungszinsen an, das heißt ohne Tilgung. Nach Ablauf der vereinbarten Bauzeit ist die volle Kreditrate, bestehend aus Zins und Tilgung, über die vereinbarte Kreditlaufzeit zu zahlen.

Grundstückskosten (unter dem Verkehrswert)

- Durch Konzeptverfahren: MIO (Sonnwendviertel Ost, Wien), Metropolenhaus II (Berlin)
- Durch schwierige Lagebedingungen: Zwicky Süd (Dübendorf), Zollhaus (Zürich), Hunziker Areal (Zürich), Spreefeld (Berlin)

Die untersuchten Fallbeispiele legen nahe, dass für innovative Ansätze und günstige Mieten in den unteren Geschossen ein niedriger Grundstückspreis eine der Hauptvoraussetzungen ist. Die Grundstückspreise sind ein wesentliches Element bei der Finanzierung, da sie zwischen 15 % und 25 % der Gesamtkosten ausmachen können.

Die Zahlung eines vergleichsweise günstigen Grundstückspreises, der unter dem Verkehrswert liegt, kann im Rahmen von Vergabe- bzw. Konzeptverfahren möglich sein. In diesem Verfahren wird das zu realisierende Konzept als gleichwertig oder höher als der Kaufpreis bewertet. Die Kommune darf das Grundstück unter dem Marktwert abgeben, wenn ein öffentliches Interesse dargelegt und begründet wird. Dieses kann bei der Förderung sozialer oder kultureller Einrichtungen oder städtebaulichen Entwicklungen vorliegen. Andere öffentliche Interessen wie eine Gemeinwohlorientierung in den unteren Geschossen sind denkbar. Es ist allerdings zu prüfen, ob keine Beihilfe im Sinne des Europäischen Rechts vorliegt, das heißt, ob der Staat ein Unternehmen (dies kann auch eine Baugruppe sein) selektiv begünstigt und dadurch den Wettbewerb verfälscht. Eine staatliche Beihilfe wiederum ist möglich, wenn vom Erwerber eine Dienstleistung des allgemeinen öffentlichen Interesses erbracht wird, das heißt, sie wird für die Allgemeinheit erbracht oder nicht in dieser Form vom Markt angeboten.²⁸

Die Selbstverpflichtung von Bauwilligen, besondere gemeinwohlorientierte Nutzungen in den unteren Geschossen zu integrieren, z. B. eine Small Business Community im MIO (Wien) oder das aktive Erdgeschoss im Metropolenhaus II (Berlin), kann den Ausschlag geben, um den Zuschlag für das Grundstück zu erhalten. Alternativ kann die Kommune das Grundstück in Erbbaurecht abgeben, wodurch die Finanzierung langfristig, aber eben nicht zu Beginn des Projekts mit dem Kaufpreis des Grundstücks belastet wird.

Die Bedeutung kostengünstiger Grundstücke wird daran deutlich, dass die Grundstücke der untersuchten Fallstudienprojekte lagebedingt große Herausforderungen und Risikofaktoren aufweisen, wie zum Beispiel eine unvollständige Erschließung und Infrastruktur im Fall des Spreefelds (Berlin), große Lärmbelastung durch Bahn- und Autoverkehr bei Zwicky Süd und beim Zollhaus (beide Zürich), die Nähe zu einer Müllverbrennungsanlage im Hunziker Areal (Zürich). Bei allen Projekten haben die Projektentwickler die Risikobereitschaft aufgebracht, sich auf die lagebedingten Schwierigkeiten einzulassen, diese in besonderer Weise adressiert und spezifische Lösungen gesucht. Dies betrifft alle Aspekte von baulich-räumlicher Ausformulierung über die programmatische Ausrichtung bis zur rechtlich-organisatorischen Ebene, die die Finanzierung einschließt.

²⁸ Vgl. Erläuterungen. In: Hessischer Städtetag, Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, August 2017: Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität: 15. Zugriff: https://www.akbw.de/fileadmin/download/Freie_Dokumente/Vergabe_und_Wettbewerb/Informationen_zu_Vergabeverfahren/AKH_LF_Konzeptvergabe_20170824_Downloadversion.pdf [abgerufen am 09.08.2024].

Investitionskosten der unteren Geschosse

Bewertung der unteren Geschosse

- Keine anteiligen Kosten: Spreefeld (Berlin)
- Nutzwertberechnung (Parifizierung): MIO (Sonnwendviertel Ost, Wien)
- Licht- und Lagefaktor: Oderberger Str. 56 (Berlin)

Die Bewertung der Erdgeschossräume im Verhältnis zum gesamten Projekt ist ein wesentliches Element bei der Finanzierung der unteren Geschosse. Im Spreefeld (Berlin) wurden die Bereiche der Optionsräume im Erdgeschoss konzeptionell als „Löcher“ betrachtet, als „baulich nicht fertig gestellte Bereiche“, die von den anteiligen Kosten freigestellt wurden (SFB eG 2011: 22).

Eine niedrige Bewertung der Erdgeschossräume kann sich auf die Herstellungskosten und nach Fertigstellung auf die Betriebskosten der unteren Geschosse auswirken. Im Projekt MIO (Wien) wurde im Rahmen der Nutzwertberechnung (in Österreich: Parifizierung) ein für die Finanzierung der Herstellungskosten des Erdgeschosses sehr niedriger zugrunde gelegt. Als Begründung wurden Nutzungseinschränkungen angeführt, wie die mit mehreren Parteien geteilten Sanitäranlagen und der eingeschränkte Zugang für den Lieferverkehr im autofreien Quartier.

In Deutschland wird beim Bau von Mehrfamilienhäusern häufig ein Licht- und Lagefaktor angewandt, um die qualitativen Unterschiede der Geschosse auszugleichen. Im Baugruppenprojekt Oderberger Str. 56 (Berlin) wurden die Gesamtkosten der Wohnfläche in der mittleren Gebäudehöhe mit dem Faktor von 1,0 bewertet, in den oberen Geschossen mit 1,2 und in den Räumen im Erdgeschoss mit 0,8. Bei angenommenen Kosten von 300.000 € für 100 m² Nutzfläche ermöglicht dies eine Spreizung der Verteilung der Baukosten und damit eine Reduzierung der im Erdgeschoss anrechenbaren Baukosten um 20 % (60.000 €).

Als Begründung kann zum einen die schlechtere Belichtung in den unteren Geschossen gelten, insbesondere wenn in allen Geschossen gewohnt werden soll. Bei einer gewerblichen Nutzung in den unteren Geschossen kann das höhere Risiko bei der Vermietung und beim Verkauf für den geringeren Wert der Einheiten in den unteren Geschossen ausschlaggebend sein.

Einen noch radikaleren Ansatz verfolgte die Genossenschaft Spreefeld mit der Herausnahme der sogenannten Optionsräumen aus den anteilig von allen Genossenschaftsmitgliedern zu finanzierenden Kosten. Als Begründung wurde die Herstellung eines leeren Raumvolumens ohne Böden und Fassaden angegeben (der Ausbau der Räume erfolgte durch die Genossenschaftsmitglieder in Eigenleistung).

Mehrwertsteuroption

- Erstattung der anteiligen Umsatzsteuer: Oderberger Str. 56 (Berlin)

Bei Neuerrichtung von Gewerberäumen kann die Bauherrschaft zur Umsatzsteuer optieren. Das heißt, auf die Miete einschließlich der Betriebskosten wird die gesetzliche Umsatzsteuer aufgeschlagen und an das Finanzamt abgeführt. Im Gegenzug kann die Bauherrschaft die Erstattung der gesetzlichen Umsatzsteuer aus den Rechnungen für die Herstellungskosten der Gewerberäume als Vorsteuer beim Finanzamt geltend machen. Damit verringern sich die Herstellungskosten der Gewerberäume um den Betrag der Mehrwertsteuer, gegenwärtig 19 %. Die Mehrwertsteuroption ist damit ein wichtiges fiskalisches Steuerungselement zur Finanzierung von Gewerberäumen.

Ausbaustufen und Selbstbau in den unteren Geschossen

- Ausbaustufen: Spreefeld (Berlin)
- Ausbaustufen: Hunziker Areal (Zürich), Zwicky Areal (Dübendorf)
- Selbstausbau durch Mitglieder der Genossenschaft: Spreefeld (Berlin)

Die Reduzierung der Baukosten kann, wie im Spreefeld, durch den Selbstbau der Erdgeschossräume erreicht werden. Die überhohen Erdgeschosse wurden im Bereich der Optionsräume zunächst als außerhalb der

thermischen Hülle liegende Leerräume nur mit Sanitäranschlüssen, ohne Fassaden und ohne Böden belassen und erst im weiteren Verlauf im Selbstbau von Genossenschaftsmitgliedern mit einem geringen Baubudget fertiggestellt. Eine eigens eingerichtete Selbsthilfe-Werkstatt unterstützte die Arbeiten. Da die Leerräume der Optionsräume per Umlage von der Genossenschaft mitfinanziert wurden und die Genossenschaft nach dem Prinzip der Kostendeckung arbeitet, setzt sich der Mietpreis für die Optionsräume nur aus der Refinanzierung des Baubudgets und den Betriebskosten zusammen und führt so zu sehr günstigen Mieten.

Eine ähnliche Strategie verfolgte die Genossenschaft Spreefeld bei der Vermietung der Gewerberäume. Diese wurden als Edelrohbau (mit Fassaden, Estrich-Böden und Sanitärkern) hergestellt und zu einer ebenfalls auf dem Prinzip der Kostendeckung gründenden Basismiete abgegeben. Gleichzeitig erhielten die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, die Räume entsprechend ihres Bedarfs auszubauen. Die Kosten für den Ausbau, die Mieterinnen und Mieter tragen, werden über einen Zeitraum von zehn Jahren mit jährlich 10 % abgeschrieben. Nach Ablauf von zehn Jahren ist die Genossenschaft berechtigt, eine entsprechend höhere Miete, die den Ausbau der Räume miteinbezieht, zu verlangen.

Auch die Schweizer Genossenschaften versuchen möglichst flexibel unterschiedliche Ausbaustufen in den unteren Geschossen anzubieten, um Gewerbetreibenden den Einstieg zu erleichtern. Im Hunziker Areal gab es fünf unterschiedliche Ausbaustufen. Gewerbetreibende können sich langfristig durch eine Genossenschaftseinlage (Anteilskapital) beteiligen und den Innenausbau entsprechend der eigenen Anforderungen beeinflussen, wie im Fall einer dort ansässigen Geigenbauerin. Die Genossenschaft hat auch Räume vollständig ausgebaut und diese anschließend vermietet, wie im Fall mehrerer Ladenlokale für den Einzelhandel. Oder die Genossenschaft hat die Räume als Rohbau bzw. Edelrohbau abgegeben und der Ausbau wurde durch die Gewerbetreibenden bestimmt, wie im Fall der Restaurants und Imbisse. Der unterschiedliche Ausbau- und Beteiligungsgrad spiegelt sich in der Höhe der Miete wider, die mit den Gewerbetreibenden vereinbart werden kann.

In Zwicky Süd (Dübendorf) war es hingegen besonders wichtig, dass die Genossenschaft ein ausreichend hohes Budget für den Ausbau der Gewerberäume vorhält und in den Ausbau investiert, um Gewerbetreibende für den schwierigen Standort in der Agglomeration gewinnen zu können.

Raumökonomie/Suffizienz

- La Borda (Barcelona)
- Wohnprojekt Wien (Wien)

Ein weiterer Ansatz der Finanzierung basiert auf einer Suffizienzstrategie, das heißt, bei Reduzierung von Individualfläche in den Wohnungen, also der Wohnfläche pro Person (2021 in Deutschland im Schnitt 47,7 m² pro Kopf²⁹, zugunsten von Gemeinschaftsflächen Raum für gemeinschaftliche Nutzungen beispielsweise im Erdgeschoss zu schaffen zu. Die Reduzierung der Individualfläche liegt bei 1–2 m² pro Person. Bei einer größeren Wohnungsanzahl lassen sich großzügige Gemeinschaftsräume realisieren, wie die große Gemeinschaftshalle im 1. Obergeschoss von La Borda (Barcelona). Gemeinschaftsräume können auch auf das gesamte Gebäude verteilt sein, wie im Wohnbauprojekt Wien mit Küche, Mehrzwecksaal, Werkstätten und Musikraum im Souterrain und Sauna, Bibliothek, Dachgarten und Gästeapartments im Dachgeschoss. Die Betriebskosten für die Gemeinschaftseinrichtung werden von den Bewohnerinnen und Bewohnern durch eine Umlage, die sich zur Miete addiert, getragen.

Eigenkapital und Sicherheiten

Wohnungsbezogene (Pflicht-)Anteile und freie Anteile

- Genossenschaft Kooperative Großstadt (München)

²⁹ Bundesumweltamt, 2023: Wohnfläche. Zugriff: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#entwicklung-von-bevoelkerung-und-wohnungsbestand-in-bundeslaendern-unterschiedlich> [abgerufen am 19.04.2024].

- Genossenschaft Kraftwerk1 (Zürich)

Ein grundlegender Baustein der Finanzierung ist die Ausstattung mit Eigenkapital. Eine neu gegründete Genossenschaft, wie die Genossenschaft Kooperative Großstadt, kann nur auf die wohnungsbezogenen Pflichtanteile (Anteilskapital), die für eine Wohnung oder einen Gewerberaum eingezahlt werden, aufbauen. Eine eingeseessene Genossenschaft verfügt dagegen auch über freie (Nichtwohnungsbezogene) Anteile von Mitgliedern, die der Genossenschaft Kapital als Anlage zur Verfügung stellen. Mit dem Anwachsen der Genossenschaft und der Zunahme an Mitgliedern verfügt die Genossenschaft Kooperative Großstadt zunehmend über freie Anteile. Damit vergrößert sich ihr Spielraum, in die Gewerbeflächen in den unteren Geschossen investieren zu können. Die Gewerberäume können im Bestand der Genossenschaft bleiben und schrittweise Vermögenswerte (= Eigenkapital) der Genossenschaft aufbauen. Das Spektrum zukünftiger potenzieller Gewerbemieterrinnen und Gewerbemieterr erweitert sich so, da diese dann für Gewerbemietverträge nur die Miete aufbringen müssen, aber nicht den Genossenschaftsanteil.

In der Schweiz ermöglichen sogenannte Depositenkassen, wie die Depositenkasse der Genossenschaft Kraftwerk1³⁰, zusätzliches Eigenkapital aufzubauen, indem sie externen Kapitalgebern eine verzinsliche Anlagemöglichkeit bieten, mit der diese sich an sozialen und ökologischen Projekten beteiligen und niedrige Mieten unterstützen können.

Eigenkapitalquote

- Schweizer Genossenschaften

Um die Kreditkosten niedrig zu halten, müssen Bauherren wie auch Baugruppen und Genossenschaften in Deutschland eine hohe Eigenkapitalquote aufbringen, wie zum Beispiel das Spreefeld (Berlin), das mit einem Eigenkapitalanteil von circa 30 % finanziert wurde.

Die Schweizer Beispiele, wie das Hunziker Areal, Zwicky Süd und das Zollhaus, zeigen demgegenüber die Möglichkeiten eines langfristig angelegten, institutionalisierten Genossenschaftswesens, um Gemeinwohlorientierung in den unteren Geschossen öffentlichkeitswirksam, vielfältig und sozial zu gestalten. Grund dafür ist, dass genossenschaftliche Projekte in der Schweiz mit einer wesentlich geringeren Eigenkapitalquote von circa 5–10 % finanziert werden können und die Besicherung der aufgenommenen Bankdarlehen durch Stadt und Bund erfolgt.

Besicherung

- Bürgschaften durch Stadt und Land/Züricher Genossenschaften

Die Besicherung einer Baufinanzierung kann in der Regel durch eine Grundschild, die Abtretung von zu erwartenden Mieteinnahmen, die Hypothek und das Pfandrecht erfolgen. Die gemeinnützigen Wohnbauträger in Zürich können bis zu 90 % der gesamten Projektkosten mit zinsgünstigen Darlehen und Hypotheken bedienen, die von Stadt und Bund³¹ verbürgt sind. Die Bereitstellung von Bürgschaften durch Stadt und Land im Rahmen eines langfristig angelegten Genossenschaftswesens, wie im Fall der Züricher Genossenschaften, ist von großem Vorteil für die Finanzierung eines Bauprojekts, insbesondere für die Finanzierung der unteren Geschosse. Sie sind Teil der Gesamtfinanzierung. Der prozentmäßige Anteil der Nichtwohnnutzung ist standortspezifisch und muss wie im Fall von Zwicky Süd (Dübendorf) mit der Bank ausgehandelt werden.

³⁰ Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, o. J.: Depositenkasse. Zugriff: <https://www.kraftwerk1.ch/genossenschaft/depositenkasse.html> [abgerufen am 24.01.2024].

³¹ „Die Stadt Zürich verlangt gemäß ihren Grundsätzen zur Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus 6 % der Anlagekosten (Anm.: gesamten Erwerbskosten eines Projekts) als Eigenkapital (vgl. Stadt Zürich, Stadtratsbeschluss 1924/1926/1966/2012). Bis zu 94 % können gemeinnützige Wohnbauträger mit zinsgünstigen Darlehen aus dem Fonds de Roulement des Bundes (vgl. Bundesamt für Wohnungswesen BWO 2020) und mit zweiten Hypotheken der Pensionskasse der Stadt Zürich (vgl. Pensionskasse der Stadt Zürich 2021) nachrangig finanzieren, verbürgt von Bund und Stadt.“ Wohnbaugenossenschaften Zürich, 2021: Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften – Ergebnisse zum Rechnungsjahr 2021: 16. Zugriff: https://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/2023/02/wbgzh_branchenstatistik_2021_screen_es.pdf [abgerufen am 10.08.2024]. Weitere Information zur Finanzierung von Schweizer Wohnbaugenossenschaften unter: Wohnbaugenossenschaften Schweiz: Wie finanzieren? Zugriff: https://www.wbg-schweiz.ch/information/wohnbagenossenschaft_gruenden/wie_finanzieren [abgerufen am 24.01.2024].

Bewertung durch Banken

- Vergünstigte Kredite auf Grund von Kriterien: Spreefeld (Berlin)

Einzelne Banken (z. B. Umweltbank und GLS Bank) fördern insbesondere ökologische Projekte, indem sie bei Erfüllung hoher Standards zur Energieeinsparung Kredite zu besseren Konditionen vergeben. Das Spreefeld Projekt wurde im Passivhausstandard errichtet, daher konnten günstige Kredite durch die Umweltbank in Anspruch genommen werden. In Zukunft könnten auch ESG-Kriterien (environmental, social, governance) eine Rolle bei der Vergabe von Krediten spielen. Dafür könnten auch gemeinwohlorientierte Nutzungen der unteren Geschosse ausschlaggebend sein.

Städtische, staatliche und europäische Förderungen

- Förderdarlehen der Stadt München KMB (konzeptioneller Mietwohnungsbau) und MMG (München Modell Genossenschaft): San Riemo und RIO (beide München)
- Fördermittel Europäische Union (EFRE): NovaCity (Anderlecht)

Im Projekt RIO sowie im San Riemo (beide München) reduzieren Förderdarlehen in Höhe von circa 15% des Gesamtfinanzierungsvolumens den Kapitalbedarf und sind für Genossenschaftsprojekte, neben den Genossenschaftsanteilen (25 %) und dem Bankdarlehen (60 %) die dritte Säule der Gesamtfinanzierung.

Bei NovaCity (Anderlecht) wurden die von der Stadtentwicklungsgesellschaft citydev.brussels gehaltenen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss durch Fördermittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert. Dadurch werden die auf die Miete anzurechnenden Herstellungskosten pro Quadratmeter um 1.270 € auf 700 €/m² (circa 65 %) reduziert, sodass die Werkstätten für eine Kaltmiete von circa 6,60 €/m² angeboten werden können. Außerdem fördert die Stadt die Nachfrage der Eigentumswohnungen in den oberen Geschossen, indem sie im Rahmen der Eigentumsförderung für mittlere Einkommen 30 % des Wohnungskaufpreises zuschießt³².

Die Fördergelder sind an die Bedingungen der Fördergeber geknüpft, im Fall von San Riemo (München) an Einkommensgrenzen für die Genossenschaftsmitglieder und im Fall der EFRE-Förderung bei NovaCity (Anderlecht) an die Vorgabe, mindestens sieben Arbeitsplätze pro 1.000 m² Produktionsfläche zu schaffen.

Kooperation soziale Träger (Ankermieter)

- Genossenschaft Kraftwerk1 und Stiftung Altried: Zwicky Süd (Dübendorf)
- Genossenschaft mehr als wohnen und Restaurant Riedbach: Hunziker Areal (Zürich)
- Genossenschaft Kooperative Großstadt und Stiftung Lichtblick: San Riemo (München)

Bereits vor der Bauausführung bemühen sich Genossenschaften um die Kooperation mit sozialen Trägern als langfristige Ankermieterinnen, die in die Finanzierung des Projekts eingebunden werden können. In Zwicky Süd (Dübendorf) ist das die Stiftung Altried, die ein Bistro, Hotel, Take Away und Laden sowie einen Hausmeister-service als integratives Arbeitsplatzkonzept betreibt, das 14 Menschen mit Beeinträchtigung quaternahe und in den gemeinschaftlichen Alltag der Genossenschaft integrierte Arbeitsplätze in Küche, Service und Verkauf bietet. Das Restaurant Riedbach auf dem Hunziker Areal (Zürich) führt neben dem Restaurant einen Ausbildungsbetrieb und ein Arbeitsintegrationsprogramm, das von der Stadt Zürich unterstützt wird.³³ Im San Riemo (München) hat die Stiftung Lichtblick die Gewerberäume übernommen, um langfristig eine Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe zu betreiben.³⁴

³² Vgl. citydev.brussels, o. J.: conditions et obligations pour être propriétaire. Zugriff: <https://www.citydev.brussels/fr/conditions-et-obligations-pour-etre-propretaire> [abgerufen am 08.07.2024].

³³ Stadt Zürich, 2023: AOZ Riedbach - Restaurant und Catering. Zugriff: <https://www.stadt-zuerich.ch/aoz/de/index/shop/restaurants/riedbach.html> [abgerufen am 20.08.2023].

³⁴ Stiftung Lichtblick Kinder- und Jugendhilfe, o. J. Zugriff: <https://lichtblick-kinderjugendhilfe.de> [abgerufen am 20.08.2023].

Erträge und Erlöse

Querfinanzierung durch Erlöse aus den oberen Geschossen (Wohnungsverkauf)

- Metropolenhaus II (Berlin)
- MIO (Sonnwendviertel Ost, Wien)

Im Fall einer freien Finanzierung besteht nach Fertigstellung des Projekts die Möglichkeit, Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen. Im Metropolenhaus II (Berlin) wurden die anteiligen Herstellungskosten für das Erdgeschoss durch den Verkauf der Wohn- und Gewerbeeinheiten in den darüberliegenden Geschossen finanziert. Dies war die Grundlage dafür, die Selbstverpflichtung aus dem Konzeptverfahren umzusetzen zu können: eine gemeinwohlorientierte Nutzung mit einem Mietpreis von durchschnittlich 6 €/m² auf 40 % der Nutzfläche im Erdgeschoss. Im MIO wurden ebenfalls Wohnungen in den Obergeschossen als Eigentumswohnungen verkauft. Aus dem Verkaufserlös wurden die Investitionskosten für die Eigentumswohnungen sowie für die Erdgeschossflächen der sogenannten Mikropiloten vollständig refinanziert, so dass die Vermietung dieser erdgeschossigen Flächen nicht zur Refinanzierung beitragen muss und deshalb dafür von Beginn an günstige Mieten von 4 €/m² gesichert werden konnten. Die Gewinnbeschränkung für gemeinnützige Genossenschaften durch das österreichische Gemeinnützigkeitsgesetz von 5 % setzt dieser Art der Querfinanzierung jedoch Grenzen.

Querfinanzierung durch gebäudebezogene Vermietungsgesellschaft

- Oderberger Straße 56 (Berlin)

In der Oderberger Str. 56 (Berlin) hält innerhalb einer Haus-GbR eine Vermietungs-GbR einen Pool, bestehend aus zwei Läden, einer Werkstatt, einem kleinen Galerieraum, fünf Ateliers und zwei Wohnungen. Die 5,6 m² große Galerie „die raum“³⁵ ist ein Non-Profit-Raum, für den keine Miete anfällt und für den nur die Stromkosten bezahlt werden müssen. Die Querfinanzierung zwischen Gewerbeeinheiten und Wohneinheiten ermöglicht es, dass die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss langfristig unter der ortsüblichen Marktmiete bleiben können.

Querfinanzierung durch gebäudebezogene Erdgeschossgesellschaft

- GmbH & Co.KG: Metropolenhaus II (Berlin)

Im Metropolenhaus II (Berlin) wurde das Erdgeschoss von der Projektgesellschaft an eine Erdgeschossgesellschaft GmbH & Co KG übertragen. Die Gesellschaft übernimmt die aus dem Konzeptverfahren und im Kaufvertrag festgelegte Selbstverpflichtung, ein 1.000 m² großes, aktives Erdgeschoss über 15 Jahre zu betreiben und zu finanzieren. Das Erdgeschoss teilt sich in eine kuratierte Fläche von 400 m² für sozio-kulturelle Nutzungen zu einer Mindermiete von 6 €/m² und 600 m² für Gastronomie und Dienstleistungen zu einer Marktmiete (gegenwärtig 20–22 €/m²) auf. Beabsichtigt war, mit den Mehreinnahmen aus der Fläche mit Marktmiete den geringeren Ertrag der Fläche mit Mindermiete einschließlich der Personalkosten für die Kuratierung zu finanzieren. Da die Fertigstellung des Projekts in die Zeit der Corona-Pandemie fiel, ließ sich diese Querfinanzierung zunächst nicht realisieren. Es konnten auch nicht immer Mietverträge zur Marktmiete abgeschlossen werden, sodass die Erdgeschossgesellschaft in den ersten Jahren weitere Finanzmittel zuschießen musste, um die Verluste auszugleichen.

Querfinanzierung durch gebäudeübergreifende Erdgeschossgesellschaft

- aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH: Seestadt Aspern (Wien)

In der Seestadt Aspern (Wien) wurde das Konzept einer Shoppingmall auf ein Neubauquartier übertragen. Die aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH wurde als Joint Venture der Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 Aspern Development AG und der Spar European Shopping Centers (SES) gegründet, die als Betreibergesellschaft mit

³⁵ Lotte Møller, 2011–2024: die raum. Zugriff: <https://www.dieraum.net> [abgerufen am 08.08.2023].

„ausgewogenen Gewinnerwartungen“³⁶ gemäß einer vertraglichen Selbstverpflichtung ihre Gewinne in die Einkaufsstraße reinvestiert. Die Läden des Einzelhandels sind hier nicht in einem Gebäude konzentriert, sondern verteilen sich auf die im Leitplan als Sockelzone-Geschäft (SZ-G) definierten Flächen des neuen Stadtteils. Das Prinzip der Querfinanzierung zwischen stark frequentierten „Anker Stores“ und dazwischenliegenden, weniger frequentierten „Boutique Stores“ einer Shoppingmall wurde auf einen Straßenzug übertragen. Dafür mietet die eigens gegründete aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH von allen Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern in Sockelzone-Geschäft (SZ-G) Ladenlokale im Erdgeschoss (gegenwärtig circa 30 Läden mit circa 8.000 m²) zu einer festgelegten Grundmiete für einen Zeitraum von mindestens zwölf Jahren mit einer Verlängerungsoption von zweimal sechs Jahren an. Damit entfällt für die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer das Mietausfallwagnis für die Ladenlokale im Erdgeschoss für den gesamten Refinanzierungszeitraum, was zu günstigeren Kreditkonditionen führt. Die Betreibergesellschaft verfügt dadurch über Geschäftsräume in unterschiedlichen Lagen, Größen und Qualitäten und kann die Mieterwartung entsprechend differenzieren. Da die Betreibergesellschaft nur eine „ausgewogene“ Gewinnerzielungsabsicht verfolgt, kann sie die Verluste in weniger ertragreichen Lagen mit den Überschüssen aus den ertragreicheren Lagen ausgleichen. Innovative und experimentelle Nutzungen, wie eine Radwerkstatt³⁷ mit Kulturangebot, die aus einem Wettbewerb hervorgegangen ist und drei Jahre lang mietfrei genutzt werden konnte, werden im Erdgeschoss gefördert.

Querfinanzierung durch Ertrag

- Genossenschaft Kalkbreite: Zollhaus (Zürich)

Anhand der Projekte der Züricher Genossenschaften, die über größere Bestände an Gewerbeeinheiten verfügen, kann eine differenzierte Mietpreispolitik, die der Förderung der Gemeinwohlorientierung der unteren Geschosse dient, nachvollzogen werden.

Im Zollhaus (Zürich) gibt es neben Läden, Imbiss, Restaurant, Café auch ein Theater, ein Hotel und sogenannte Flexräume. Die Flexräume sind Versamlungs- und Seminarräume, deren Vermietungsangebot auch an die Firmen in der benachbarten Europaallee gerichtet ist. Sie werden zu einem höheren Preis vermietet, um einerseits Ausfälle wie beim Hotel während der Corona-Pandemie auszugleichen und andererseits kulturelle Unternehmungen wie das Theater zu ermöglichen.

Solidarische Querfinanzierung

- Genossenschaftsverbund mehr als wohnen: Hunziker Areal (Zürich)

Die Züricher Genossenschaften nutzen Umlagen, die die Mitglieder zusätzlich zu den Wohnungsmieten zahlen, sowie Einnahmen aus renditestarken Gewerbevermietungen, um eine Mischung aus Handel, Handwerk, Gastronomie und Nachbarschaftsräumen in den Erdgeschossen zu realisieren und günstige Gewerbemieten anbieten zu können.

Erkenntnisse

Projektphase

Die Fallstudien zeigen, dass die Finanzierung der Investitionskosten für gemeinwohlorientierte unteren Geschosse in vielen Fällen eine Form der Querfinanzierung erfordert oder auf andere Weise gefördert werden muss:

- geringere Bewertung der unteren Geschosse im Rahmen eines Nutzwertgutachtens (Österreich: Prarifizierung) oder aufgrund eines niedrigen Licht- und Lagefaktors für die unteren Geschosse, wodurch die Investitionskosten für die unteren Geschosse geringer ausfallen als für die Obergeschosse

³⁶ Claudia Nutz, ehemalige Vorstandsvorsitzende der Wien 3420 Aspern Development AG: E-Mail vom 28.10.2023.

³⁷ United In Cycling GmbH, o. J.: Über uns. Zugriff: <https://unitedincycling.com/Cafe> [abgerufen am 08.08.2023].

- anteilige Übernahme der Investitionskosten für das Erdgeschoss durch die (Eigentums-)Wohnungen in den Obergeschossen, wodurch das Erdgeschoss von Refinanzierungskosten entlastet oder komplett enthoben wird und dadurch niedrigere Mieten ermöglicht werden
- Erstellung Erdgeschosses als reine Rohbaukonstruktion (ohne Fassade und Ausbau) für einen späteren Selbstausbau, wodurch für das Erdgeschoss keine Investitionskosten und Refinanzierungskosten anfallen
- Anwendung von ESG-Kriterien (environmental, social, governance) bei der Kreditvergabe durch Banken, um die soziale und gemeinwohlorientierte Nutzung in den unteren Geschossen zu fördern

Betriebsphase

Die Fallstudien zeigen, dass auch die Finanzierung des Betriebs in vielen Fällen einer Querfinanzierung bedarf, um in den unteren Geschossen gemeinwohlorientierte Nutzungen durch Mieten unterhalb der Marktmiete zu ermöglichen:

- Durch die Übernahme der Investitionskosten für die unteren Geschosse durch Eigentumswohnungen in den Obergeschossen beim Kauf können von Beginn an günstige Mieten im Erdgeschoss gesichert werden.
- Der Ausgleich der Mieteinnahmen von ertragsstarken und ertragsschwachen Gewerben innerhalb eines Pools kann gemeinwohlorientierte Nutzungen in den unteren Geschossen ermöglichen.
- Der Ausgleich von Mieteinnahmen zwischen Gewerbemieten und Wohnungsmieten innerhalb eines Pools kann Mieten in den unteren Geschossen unterhalb der Kostenmiete ermöglichen.
- Freiwillige solidarische Umlagen sowohl aus Wohnungsmieten als auch renditestarken Gewerbemieten können leistbare Mieten für gemeinwohlorientierte Nutzungen in den unteren Geschossen langfristig absichern.

Betreibergesellschaft

Die Fallstudien zeigen, dass die Entkopplung von Wohnen und Gewerbe innerhalb eines definierten Gebietes durch die Übernahme der Gewerbeeinheiten in den unteren Geschossen durch eine Betreibergesellschaft für diese wirtschaftliche Vorteile haben kann:

- Eine Mietgarantie durch eine Betreibergesellschaft für die Erdgeschossflächen wirkt sich positiv auf die Beurteilung des Haftungsrisikos durch die finanzierende Bank aus, da durch die Aussicht auf sichere Mieteinnahmen das Mietausfallwagnis entfällt und mögliche Risikoaufschläge für gewerbliche Vermietungen reduziert werden können oder komplett entfallen. Dies erleichtert die Finanzierung und führt im günstigsten Fall zu einem niedrigeren Zinssatz für die Immobilienfinanzierung.
- Eine Betreibergesellschaft, die einen Pool an Gewerbeeinheiten hält, kann innerhalb dieses Pools die Mieteinnahmen aus renditestarken Gewerben und weniger renditestarken Gewerben ausgleichen und geringere Mieteinnahmen durch höhere an anderer Stelle querfinanzieren. Das heißt, die Mieten können entsprechend unterschiedlicher Geschäftsmodelle, Geschäftslagen und Nutzungen differenziert werden.
-

2.4.5 Steuerung und Koordination der Belegung

Wie gelingt es, potenzielle Nutzerinnen und Nutzer für die unteren Geschosse in neu entstehenden Quartieren zu gewinnen und vielfältige, quartiersbezogene, gemeinwohlorientierte Nutzungen zu verankern?

Drei Phasen der Belegung

Für eine erfolgreiche Belegung der unteren Geschosse von Wohngebäuden mit vielfältigen Nutzungen sind prozessbegleitende Steuerungs- und Koordinationsinstrumente förderlich. Fallübergreifend ist zu beobachten,

dass diese Instrumente in unterschiedlichen Phasen der Projektentwicklung eingesetzt werden, um auf spezifische Hemmnisse zu reagieren. Die zeitliche Differenzierung ist relevant, da die Instrumente der Steuerung und Koordination zum Teil nur in bestimmten Phasen der Projektentwicklung und -umsetzung zur Verfügung stehen und jeweils nur von bestimmten Akteuren eingesetzt werden.

Die Lage des Entwicklungsgebiets spielt für die Belegung eine zentrale Rolle. Schwierige Lagen in der Agglomeration oder auf Stadterweiterungsflächen auf der grünen Wiese ohne vorhandene Infrastruktur sind für potenzielle Akteure ein Unsicherheitsfaktor, z. B. hinsichtlich des möglichen Ertrags ihres Gewerbes. Das gilt insbesondere zu Beginn einer Quartiersentwicklung, da die nötige Publikumsfrequenz zu Beginn noch nicht gegeben oder absehbar ist. Synergien zwischen Nutzungen und Netzwerke entwickeln sich erst im Laufe der Zeit. Daher birgt die Anfangsphase einer Quartiersentwicklung besondere Herausforderungen, in der die Belegung bei geringer Nachfrage, hohem Leerstandsrisiko und möglichem Prestigeverlust für das gesamte Quartier schon im Vorfeld besondere Steuerungsinstrumente erfordert.

Phase der Konzeption

Formate wie Workshops, Kunstaktionen, Diskussionsrunden und Bestandsaktivierungen dienen der Sichtbarmachung und Aneignung des Ortes und können in der Phase der Projektkonzeption zur Förderung von Partizipation und zur Entwicklung von Nutzungsideen und -strategien für die unteren Geschosse beitragen. Analysen und Datenerhebungen zum regionalen Umfeld und zum unmittelbaren Kontext, dienen dazu, Bedarfe zu ermitteln. Auf dieser Basis können konkrete Gewerbe- und Standortvisionen formuliert und kommuniziert werden, um neue Akteure zu gewinnen und Netzwerke aufzubauen.

Phase der Erstbelegung

In der Phase der Erstbelegung werden potenzielle Nutzerinnen und Nutzer aktiv angesprochen. Das Raumangebot der zu belegenden Flächen ist zu diesem Zeitpunkt in der Regel bereits definiert. Um zukünftige Nutzerinnen und Nutzer zu finden bzw. zu werben, Synergien zwischen den Gewebetreibenden zu erzeugen, sogenannte kannibalisierende Konkurrenzen zu vermeiden und zuvor formulierte Gewerbevisionen zu verfolgen, ist die Abstimmung und Kuratierung von Nutzungen wichtig. Für eine erfolgreiche Erstbelegung kann die Koordination des Gewerbeausbaus durch die Übernahme des Schnittstellenmanagements und das Angebot nutzerspezifischer Ausbaustufen ebenso hilfreich sein wie die Sensibilisierung für mögliche Nutzungskonflikte durch Absprachen, Verträge und Satzungen.

Die Belegung der unteren Geschosse von Wohngebäuden mit Nichtwohnnutzungen wird durch die eingleisige Handlungslogik vieler Wohnungsbaugesellschaften, Wohnbauträger und auch privater Wohnbauakteure erschwert.³⁸ Oftmals werden viele Nutzungen im Erdgeschoss aufgrund des administrativen Aufwands abgelehnt oder die Verantwortung für die Belegung führt aufgrund fehlender Kapazitäten zur Überforderung. Die untersuchten Projekte zeigen, wie gebäudeübergreifende Betreibergesellschaften, genossenschaftliche Netzwerke sowie spezialisierte Serviceagenturen und auch digitale Plattformen als Steuerungsinstrumente bei der Erstbelegung eingesetzt und Bauherren entlastet werden können. In einigen Fallbeispielen ist die erfolgreiche Erstbelegung eng mit den in der Konzeptionsphase formulierten Gewerbevisionen bzw. -zielen verknüpft, in anderen Beispielen wird die Erstbelegung hingegen primär von Akteuren und Netzwerken gesteuert, die erst zu einem späteren Zeitpunkt der Entwicklung aktiv werden.

Phase des Betriebs

Auch in der Phase des Betriebs ist die Koordination vielfältiger Erdgeschossnutzungen von großer Bedeutung, um deren Belegung zu erleichtern, eine sinnvolle Ausstattung sowie die Vernetzung im Quartier zu unterstützen

³⁸ Sandra Gebauer, Projektleiterin der Gundlach Bau- und Immobiliengesellschaft, Hannover: „Ein Hemmnis stellen die Handlungslogiken von Bauträgern dar, die in der Regel nur ein Interesse am Verkauf der Erdgeschossflächen haben.“ Guido Spars, Gründungsdirektor der Bundesstiftung Bauakademie, Berlin und Professor für Ökonomie des Planens & Bauens, Bergische Universität Wuppertal: „Gewerbe gilt als ökonomisches Risiko, da die letztendliche Entscheidung, ob gemietet wird oft erst nach Fertigstellung erfolgt.“ Mündliche Aussagen im Rahmen der Fachwerkstatt, Leibniz Universität Hannover, 25./26.01.2023.

und vor allem die Nutzungen auch langfristig zu verstetigen. Im Fall von Nutzungskonflikten und deren zielführender Schlichtung sind Anlaufstellen und Unterstützung nötig.³⁹ Wie die Fallstudien zeigen, können dafür gebäudeübergreifende Betreibergesellschaften, ehrenamtliches Engagement in Form von Arbeitsgruppen, Partizipationsstellen, Allmendkommissionen und Vereinen sowie digitale Plattformen und Ombudsstellen genutzt werden.

Instrumente der Konzeption

Formate der Partizipation und Aneignung

- Kunstprojekt: Zwicky Süd (Dübendorf)
- Impulslabor Nordbahn-Halle & Voransiedlungsstrategie: Nordbahnhof Quartier (Wien)

Mit dem Ziel, das in der Agglomeration von Zürich entstehende Stadtgebiet rund um das Zwicky-Areal mittels Veranstaltungen, Streifzügen und Erkundungen zu thematisieren, den Ort als spannenden, städtisch geprägten Raum erlebbar zu machen und im Rahmen gemeinschaftlicher Aktionen Kontakte zu knüpfen und Netzwerke aufzubauen, unterstützte die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 ein Kunstprojekt der Künstlergruppe Praxis für angewandte Kunst (PAK) und die Bildung des Vereins 296 – Zwicky Areal. Nach dem Bezug der ersten Gebäude auf dem Areal wurde der Quartiersverein 2016 in einen Mitgliederverein überführt, der die Vernetzung des Quartiers nach innen und nach außen unterstützt.⁴⁰ Die von der Genossenschaft initiierten künstlerischen Formate und Erkundungen zu Beginn der Entwicklung sowie die Analyse von regionalen Angebots- und Nachfragepotenzialen haben zur Formulierung einer Gewerbevision beigetragen, die die spätere Belegung der Gewerbeflächen erleichterte.

Eine ähnliche Strategie, jedoch in einem anderen Format, wurde im Rahmen der Quartiersentwicklung am ehemaligen Nordbahnhof, einem der größten innerstädtischen Entwicklungsgebiete der Stadt Wien, verfolgt. Die bestehende Nordbahn-Halle wurde im Rahmen des Forschungsprojekts „Mischung: Possible!“ unter der Leitung der TU Wien über zwei Jahre als Zwischennutzung, Impulslabor für Veranstaltungen und Co-Working-Raum betrieben. Ziel des Impulslabors war es, den laufenden Stadtentwicklungsprozess unmittelbar vor Ort partizipativ zu begleiten und Anreize für zukünftige Nutzende zu schaffen. Die Nordbahn-Halle bot kostengünstige, minimal ausgestattete Räumlichkeiten für Klein- und Kleinstunternehmen, die im Mittelpunkt dieser sogenannten Voransiedlungsstrategie standen. Dafür wurden von Anfang an Personen gesucht, die langfristig im neuen Nordbahnhofquartier Fuß fassen und die Nordbahn-Halle als Sprungbrett in das neue Stadtgebiet nutzen wollten. Für die Voransiedlungsstrategie fungierte die Nordbahn-Halle als Inkubator mit leistbarem Raumangebot, um lokale Netzwerke aufzubauen, Bauträgern und zukünftigen Vermietern des Nordbahnhofquartiers Erfahrungen mit der Zielgruppe der Kleinunternehmerinnen und -unternehmern zu ermöglichen sowie deren Anforderungen und Bedürfnisse besser verständlich zu machen.

Stadtraumanalyse und Sozialraumpotenzialanalyse

- Regionale Angebots- und Nachfragepotenziale: Zwicky Süd (Dübendorf)
- Stadtraumanalyse: Zollhaus (Zürich)
- Sozialraumpotenzialanalyse: Hunziker Areal (Zürich)

Die Auseinandersetzung mit dem direkten Umfeld des entstehenden Projekts sowie den lokalen Bedürfnissen der Nachbarschaft und der angrenzenden Quartiere anhand von Stadtraum- und Sozialraumanalysen kann förderlich sein, um geeignete Nutzungen für die unteren Geschosse zu finden. Analysen dieser Art wurden von den Genossenschaften Kraftwerk1 und Kalkbreite für die Projekte Zwicky Süd und Zollhaus in Eigenregie durch

³⁹ Rudolf, Sacha, Architekt und Projektleiter der IBA 2027, Stuttgart: Lärm fassbar machen: Realtime- Monitoring der Lärmbelastung durch z. B. Mobiltelefon-App. Mündliche Aussage im Rahmen der Fachwerkstatt, Leibniz Universität Hannover, 26./27.01.2023.

⁴⁰ 296 – Quartiersverein Zwicky-Areal, o. J.: Was ist 296? Zugriff: <https://www.296.ch/about/> [abgerufen am 24.01.2024].

Arbeitsgruppen durchgeführt. Die Baugenossenschaft mehr als wohnen beauftragte das Beratungsunternehmen Infrac zur Durchführung einer Sozialraumpotenzialanalyse, um dadurch frühzeitig professionelle Unterstützung für die spätere Belegung der Erdgeschossflächen zu erhalten. Für das Projekt Zwicky Süd wurden Informationen zur lokalen und regionalen Angebotssituation und Nachfragepotenzialen in den Nachbargemeinden ermittelt. Anhand der erhobenen Daten wurden für den Ort zugeschnittene Kernnutzungen für die unteren Geschossen vorgeschlagen und die Gewerbevision Werkplatz Zwicky erarbeitet.

Auch in der Entwicklungsphase des Projekts Zollhaus, noch vor Ausschreibung des Architekturwettbewerbs, recherchierte eine Arbeitsgruppe aus Freiwilligen, welche Nutzungen im angrenzenden Stadtraum, der Langstraße und im Zollstraßenquartier, fehlen und im Zollhaus angeboten werden könnten. Ein Ergebnis dieser Stadtraumanalyse war, dass der Betreiber eines lokalen Theaters einen neuen Standort suchte und dafür das Zollhaus in Erwägung zog. Nach einer Machbarkeitsprüfung wurden die Anforderungen des Theaters in das Raumprogramm des Architekturwettbewerbs aufgenommen. Auch die Anzahl der gastronomischen Betriebe, die Kita, das Regenbogenhaus sowie die Kleinteiligkeit und Vielfalt der Ladenlokale entlang der Zollstraße flossen als Erkenntnisse der Stadtraumanalyse in die Auslobung des Architekturwettbewerbs ein. Schnell wurde deutlich, dass das Zollhaus von einer Belegung durch publikumsintensives Gewerbe und neue, in Zürich einzigartige Angebote, wie das Regenbogenhaus, profitieren würde. Mit diesem Angebot wollte sich die Genossenschaft vom kommerziellen Angebot der benachbarten Europaallee abgrenzen. Besucherinnen und Besucher sollen im Zollhaus durch vielfältige Programme und eine durchlässige Architektur eingeladen werden, das Haus zu betreten und miteinander in Kontakt zu kommen.

Für die Entwicklung des Hunziker Areals beauftragte die Baugenossenschaft mehr als wohnen das Beratungsunternehmen Infrac, eine Sozialraumpotenzialanalyse unter dem Motto „Wie gut kennst du dein Quartier?“ durchzuführen. Untersucht wurden die bestehenden Nutzungen in den umliegenden Quartieren Leutschenbach und Saatlen. Finanziert wurde diese Studie von der Age-Stiftung für gutes Wohnen im Alter. Die Sozialraumpotenzialanalyse umfasste: 1) die Erstellung eines Betriebskonzepts, 2) die Ableitung von Marketingkonzept/Gewerbevision und 3) die Zuordnung der Gewerbenutzungen in ein Raumprogramm. Die Empfehlungen der Studie für die Erdgeschossnutzung sahen sowohl Gewerbe- als auch Allmendflächen vor. Bei den Gewerbeflächen sollte sich die Baugenossenschaft durch frühzeitige Ausschreibungen an den Bedürfnissen des künftigen Areals und der umliegenden Nachbarschaft orientieren. Es wurde empfohlen, sogenannte Lockvogel-Nutzungen zu initiieren, das heißt, Anreize für ausgewählte Gewerbetreibende zu schaffen, sich im Areal anzusiedeln, um im Gegenzug weitere Gewerbetreibende anzuziehen. Letztlich wurde die Erstbelegung der Gewerbeflächen durch das Netzwerk der Genossenschaft angeschoben. Die beauftragte Sozialraumpotenzialanalyse hat jedoch wichtige Impulse für die Anzahl und Vielfalt der Allmendflächen gegeben.

Gewerbevision

- Einkaufsstraße: Seestadt Aspern (Wien)
- Nutzungscluster: Zollhaus (Zürich)
- Werkplatz Zwicky: Zwicky Süd (Dübendorf)
- Mikropiloten und Small Business Community: MIO (Sonnwendviertel Ost, Wien)
- interkulturelles Mosaik: Metropolenhaus II (Berlin)

Einige der untersuchten Fallstudienprojekte nutzen Gewerbevisionen als Instrument und Kommunikationsstrategie, um die Erstbelegung der Erdgeschossflächen frühzeitig anzuschieben. Durch die Formulierung einer standortbezogenen Vision können Alleinstellungsmerkmale und Gewerbeidentitäten herausgearbeitet und kommuniziert werden. Zum Teil haben Gewerbevisionen dazu beigetragen, die Jurys im Rahmen von Konzeptvergaben von einer Erdgeschossnutzung zu überzeugen, wie z. B. von einer Small Business Community mit Mikropiloten im MIO (Wien) und vom Konzept des interkulturellen Mosaiks im Metropolenhaus II (Berlin).

Für die Stadtteilentwicklung der Seestadt Aspern wurde als Gegenmodell zum Einkaufszentrum am Stadtrand die Gewerbevision einer Einkaufsstraße mit kleinteiligem Einzelhandel und Fußgängerflair entwickelt, die das zuvor

formulierte Leitbild der kompakten, gemischt genutzten Stadt der kurzen Wege fortschreibt. Für die Steuerung der Erstbelegung wurde eine gebäudeübergreifende Managementstruktur gegründet.

Für das Zollhaus und das Quartier Zwicky Süd wurden die formulierten Gewerbevisionen – für das Zollhaus ausschließlich lokale, inhabergeführte Unternehmen und Akteure in Nutzungsclustern und für Zwicky Süd das Konzept Werkplatz Zwicky mit Gewerbeclustern – als Grundlage genutzt, um Gewerbetreibende spezifischer Zielgruppen anzusprechen. Für das Zollhaus sollten darüber hinaus lokal verankerte Angebote der Nahversorgung (Foodcluster) für die Bewohnenden und das umliegende Quartier angesiedelt werden. Eine vorgeschaltete Stadt-raumanalyse stellte sicher, dass keine Konkurrenz zu bestehenden Betrieben im Stadtteil entstehen würde.

Aufgrund der herausfordernden Lage in der Agglomeration von Zürich wurde mit der Gewerbevision für das Quartier Zwicky Süd das Ziel verfolgt, durch einen in Clustern angelegten Nutzungsmix – Gesundheit und soziale Dienste, Werkstätten und Handwerk, kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen, Ateliers und Büros, Bistro und Hotel – identitätsstiftend zu wirken und Kooperationen und Allianzen unter den Gewerbetreibenden zu initiieren. Die erfolgreiche Erstbelegung der Gewerbeflächen gelang im Zusammenwirken mehrerer Instrumente zur Untersuchung und Aneignung des Ortes, durch die Netzwerke der Genossenschaft und durch die Entwicklung einer differenzierten Gewerbevision.

Für das Quartiershaus MIO (Wien) wurde die Gewerbevision einer Small Business Community, bestehend aus neun Kleinstläden für sogenannte Mikropiloten mit einer Miete von 4 €/m², entwickelt. Trotz des sehr attraktiven Angebots für Kleinunternehmerinnen und Start-Ups wurde eine Serviceagentur beauftragt, die die Erstbelegung unterstützte.

Im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens „Checkpoint Art – Berlin Kreuzberg“ als Konzeptverfahren wurde für das Metropolenhaus II (Berlin) die Gewerbevision eines interkulturellen Mosaiks entwickelt. In Nachbarschaft zum Jüdischen Museum sollte im Erdgeschoss eine Mischung aus Läden, Gastronomie und nicht kommerziellen Projekträumen umgesetzt werden, die einen Bezug zum kulturellen und sozialen Umfeld herstellen und über lokale Aktivitäten das interkulturelle Miteinander fördern. Die Erstbelegung der übrigen Gewerbeflächen und der Projekträume wurde von einem kuratorischen Gewerbemanagement übernommen.

Instrumente der Erstbelegung

Während in der Phase der Projektkonzeption Netzwerke aufgebaut werden, Kontext und Bedarfe analysiert, Visionen formuliert und kommuniziert werden, müssen in der Phase der Erstbelegung potenzielle Nutzerinnen und Nutzer aktiv angesprochen werden, um bereits definierte Raumangebote zu belegen. Viele Wohnungsbauakteure sind aufgrund ihrer Spezialisierung auf Wohnnutzungen mit der Belegung von Flächen für Nichtwohnnutzungen in den unteren Geschossen überfordert, da sie nicht über die dafür nötigen personellen Kapazitäten und Erfahrungen verfügen.

Anhand der Fallstudien werden unterschiedliche Instrumente der Erstbelegung der unteren Geschosse deutlich, die von spezifischen Akteuren übernommen werden und damit zur Entlastung der Wohnungsbauakteure beitragen. Dabei kommen verschiedene Strategien (Kuratieren, Schnittstellenmanagement, Selbstverpflichtung) und Werkzeuge (digitale Plattform) zur Anwendung.

Akteure der Belegung

Gebäudeübergreifendes Management

- aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH: Seestadt Aspern (Wien)

In der Seestadt Aspern wurde für die Sockelzone des im Leitplans definierten Bereichs der sogenannten Sockelzone-Geschäft bauplatzübergreifend eine Managementstruktur etabliert, um sowohl die Erstbelegung als auch den Betrieb zu koordinieren und zu steuern. Dafür haben die Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 Aspern Development AG und die Spar European Shopping Centers (SES) als Joint Venture die aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH gegründet, die die im Planungshandbuch definierten Geschäftslokale nach dem Vorbild eines Einkaufszentrums betreibt. Die SES ist eine Tochtergesellschaft der Spar Österreich-Gruppe und agiert als Investor, Entwickler und Betreiber von Einkaufszentren. Sie verfügt über Know-how aus Handel und Immobilienwirtschaft, bietet die notwendige Erfahrung und Expertise und war als einziger Einkaufszentrenbetreiber bereit, sich auf den Betrieb einer gemanagten Einkaufsstraße einzulassen. Während die Bauträger Geschäftslokale in vorher definierter Lage, Größe und Qualität erstellen, mietet die aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH die Geschäftslokale in der Sockelzone-Geschäft zum fixierten Sockelbetrag und kümmert sich um die Vermietung und Vermarktung der Flächen. Dabei kann der Branchenmix gesteuert werden und unterschiedlich hohe Mieterträge können untereinander ausgeglichen werden, indem Frequenzbringer in besseren Lagen eine höhere Miete von bis zu 30 €/m² zahlen und weniger frequentierte Geschäfte mit kleineren Akteuren eine geringere Miete. Die SES greift bei der Auswahl der Gewerbetreibenden auf ein Netzwerk mit circa 2.000 Shop-Bestandspartnerinnen zurück und übernimmt die Erstbelegung basierend auf ihren Erfahrungen im Management von Einkaufszentren. Für die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer sind die Mieteinnahmen aus den Erdgeschossflächen garantiert und sie sind von der für sie oft schwierigen Aufgabe der Vermarktung der Erdgeschossflächen entlastet.

Anders als in der Sockelzone-Geschäft müssen die Vermietenden der Sockelzone-Erweiterung die Nutzenden selbst akquirieren. An einigen Stellen führt dies zu Belegungsproblemen und mitunter zu Leerstand. In einer Auswertung der Umsetzung der „Roten Saite“ im Pionierquartier wird ein Mangel an Durchmischung beider Sockelzonen (Geschäft und Erweiterung) festgestellt, der zu Lasten der kleinen nicht gemanagten Einheiten geht, die mit einem oftmaligen Betreiberwechsel zurechtkommen müssen. Deshalb werden ein größeres Gleichgewicht und Durchmischung von gemanagter und nicht-gemanagter Zonen empfohlen. (Gehl 2018: 11ff.)

Genossenschaftliche Netzwerke

- mehr als wohnen: Hunziker Areal (Zürich)
- Kraftwerk1: Zwicky Süd (Dübendorf)
- Kalkbreite: Zollhaus (Zürich)

Beim Hunziker Areal war für die Erstbelegung der Erdgeschossflächen das genossenschaftliche Netzwerk wichtig. Die Baugenossenschaft mehr als wohnen bezog bei der Suche geeigneter Nutzerinnen und Nutzer der Erdgeschossflächen im Zuge der Erstbelegung ihr genossenschaftliches Netzwerk durch Newsletter, Mund-zu-Mund-Propaganda, gemeinsame Workshops und Aktionen sowie ehrenamtliches Engagement vieler Genossenschaftsmitglieder ein, auch weil das mit der Sozialraumpotenzialanalyse beauftragte Beratungsunternehmen Infra keine konkreten Nutzerinnen und Nutzer akquirieren konnte. Die Stadtraumanalyse für das Zollhaus, die durch Arbeitsgruppen der Genossenschaft Kalkbreite durchgeführt wurde, und die regionale Angebots- und Nachfrage-Analyse der Genossenschaft Kraftwerk1 für Zwicky Süd waren erfolgreicher dabei, mögliche Interessenten auffindig zu machen und Mietverträge abzuschließen. Die Erstbelegung der Gewerbecluster in Zwicky Süd wurde zusätzlich von einer über die Webpage der Genossenschaft geschalteten Vermietungsplattform unterstützt. Dabei wurden Netzwerke angesprochen und aktiviert, die die Genossenschaft Kraftwerk1 (circa 2.700 Mitglieder) auch während früherer Projekte, wie z. B. dem Projekt Hardturmstraße, aufgebaut hatte. Die Genossenschaft Kalkbreite schaltete für die Erstbelegung der Gewerbeflächen im Zollhaus zunächst Inserate, worauf es jedoch

keine Rückmeldung von Mietinteressenten gab.⁴¹ Daraufhin adressierte die Genossenschaft gezielt potenzielle Interessentenkreise, auch in den eigenen Netzwerken, und setzte sich mit Personengruppen aus dem direkten Umfeld des Projekts in Verbindung, wodurch schließlich die geeigneten Mieterinnen und Mieter gefunden werden konnten.

Agentur

- wohnbund:consult: MIO (Sonnwendviertel Ost, Wien)

Im MIO (Wien) war eine aktive Gestaltung der Vergabe der Kleinstläden an sogenannte Mikropiloten für die erfolgreiche Erstbelegung wichtig. Bereits in der Wettbewerbsphase wurde die Agentur wohnbund:consult eingebunden, um Vorschläge zur Nutzungsmischung und Strategien für die Belegung zu entwickeln. In der Phase der Erstbelegung unterstützte wohnbund:consult die Baugenossenschaft Heimbau, die auf Wohnnutzungen spezialisiert ist, durch einen kuratorischen Prozess, für den sie unter dem Titel „Urban Upgrade“ Mittel der Wirtschaftsagentur, einem Fonds zur Wirtschaftsförderung in Wien, eingeworben hatte. Im Rahmen eines Open Calls wurden Interessierte eingeladen, Konzepte für eine gewerbliche Nutzung der Kleinstläden einzureichen. Im weiteren Verlauf wurden Infoabende und Workshops durchgeführt, bei denen die Konzepte vorgestellt wurden und schließlich eine Vorauswahl unter den Bewerberinnen und Bewerbern auf Basis mehrerer Kriterien (Frequenzbringer, Innovationsfaktor, Geschäftsplan, Zuverlässigkeit, Integrität) getroffen wurde. Ziel war es, die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer in den Prozess einzubinden, um die Vernetzung untereinander zu initiieren, damit verbundene Synergien zu ermöglichen und eine Verbindlichkeit zwischen Mietenden und Vermieterin herzustellen. Mit der Gründung einer Small Business Community in Form eines Vereins wurden Strukturen für Austausch und Übernahme von Verantwortung sowie zur weiteren Selbstorganisation der Gewerbetreibenden für die Zeit des Betriebs geschaffen.

Werkzeuge und Strategien

Digitale Plattformen zur Vermietung von Gewerberäumen (Werkzeug)

- Inventimmo: NovaCity (Anderlecht)
- Genossenschaftliche Vermietungsplattform: Zwicky Süd (Dübendorf)

Für das Projekt NovaCity (Anderlecht) wurde von der städtischen Entwicklungsgesellschaft citydev.brussels ein verbindlicher Nutzungsmix von 50 % Produktion im gesamten Sockel und 50 % Wohnen in den darüberliegenden Wohnriegeln vorgegeben. Zur Vermietung der Werkstätten nutzt citydev.brussels über ihre Webpage den professionellen Service Inventimmo⁴² zur Suche und Vermittlung von gewerblichen Immobilien, der Unternehmen generell bei der Suche nach einem Standort in Brüssel unterstützt. Er wurde vor über 20 Jahren von citydev.brussels ins Leben gerufen. Alle Informationen der dort inserierten Angebote werden in enger Zusammenarbeit mit Immobilienfachleuten ausgewertet und überprüft. Inventimmo bietet einen Gesamtüberblick über die Angebote an Werkstätten, Lagerhallen, Büros, Ladenlokalen und Grundstücken für Unternehmen im Stadtgebiet von Brüssel. Auch die Werkstätten in NovaCity wurden von citydev.brussels auf Inventimmo inseriert. Die Nachfrage war deutlich höher als das Angebot. Innerhalb kürzester Zeit haben sich viele Unternehmen für die Räumlichkeiten beworben, was auch auf den Stellenwert und die große Reichweite der Plattform zurückzuführen ist. Die genossenschaftliche Vermietungsplattform für Zwicky Süd, die auf der Webpage der Genossenschaft Kraftwerk1 unter der Rubrik „freie Objekte“ Wohnungen, Gewerbe, WG-Zimmer und Hobbyräume anbietet, hat eine kleinere Reichweite, konnte aber auch erfolgreich für die Belegung der Gewerbeflächen genutzt werden. Digitale Plattformen sowie Buchungs- und Reservierungssysteme können, wie bei San Riemo und Spreefeld, ebenfalls in der Phase des Betriebs eingesetzt werden, um die Belegung vor allem von Gemein-

⁴¹ Claudia Thiesen, Architektin und Vorstandsmitglied mehrerer Wohnbaugenossenschaften, u. a. mehr als wohnen und Kraftwerk1 (Zürich): „Es gibt kaum Gewerbespezialisten, es heißt immer: Nutzt eure Netzwerke.“ Mündliche Aussage im Rahmen der Fachwerkstatt, Leibniz Universität Hannover, 25./26.01.2023.

⁴² citydev.brussels, o. J.: Inventimmo. Zugriff: <https://www.citydev.brussels/fr/inventimmo> [abgerufen am 29.03.2023].

schaftsräumen sowie gemeinschaftlich genutzten Werkstätten, Gästewohnungen und Flexräumen einfach zu organisieren.

Nutzungen kuratieren (Strategie)

- Branchenschutzliste: Seestadt Aspern (Wien)
- Kuratorischer Prozess: MIO (Sonnwendviertel Ost, Wien)
- Kuratorisches Gewerbemanagement: Metropolenhaus II (Berlin)

Die Bewirtschaftung der gemanagten Einkaufsstraße als horizontale Shoppingmall durch die aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH berücksichtigt eine eigens dafür aufgestellte Branchenschutzliste. Auf dieser Grundlage sind bestimmte Nutzungen wie z. B. Gastronomie außerhalb der Sockelzone-Geschäft nicht zugelassen. Nach strikten Vorgaben werden große und bekannte Ketten mit kleineren Geschäften im Wechsel angeordnet. Es wird darauf geachtet, dass es nicht zu sogenannten Kannibalisierungseffekten kommt, also dass aufgrund zu großer Konkurrenz in bestimmten Branchen Gewerbetreibende zur Geschäftsaufgabe gezwungen sind. Darüber hinaus wird ein gemeinsames Vorgehen unter den Händlerinnen und Händlern bei Festen, Weihnachtsdekoration oder Gutscheineften organisiert und unterstützt. Durch die gebäudeübergreifende Betreiberstruktur ist es möglich, die Nutzungen zu kuratieren, um Synergien zwischen den Gewerbetreibenden zu fördern. Für das MIO (Wien) wurden die Nutzungen im Rahmen eines kuratorischen Prozesses von der Service Agentur wohnbund:consult gezielt ausgewählt und aufeinander abgestimmt. Dieser Prozess bezog sich allerdings ausschließlich auf das Quartiershaus MIO. Im Sonnwendviertel Ost fand keine projektübergreifende Abstimmung zur Belegung der unteren Geschosse statt, da die Grundstücke in konkurrierenden Verfahren entwickelt wurden. Nutzungsdoppelungen und negative Konkurrenz waren deshalb nicht ganz auszuschließen.

Für die Erstbelegung der fünf Gewerbeeinheiten und der Gastronomie im Metropolenhaus II (Berlin) wurde ein kuratorisches Gewerbemanagement von der für das Projekt gegründeten Erdgeschossgesellschaft GmbH & Co.KG eingesetzt. Das kuratorische Gewerbemanagement nutzte Netzwerke und Kontakte im Quartier, um Interessierte anzusprechen und für die Nutzung der Räumlichkeiten zu gewinnen. Die Aufgabe der Kuration bestand darin, die in der Gewerbevision des sogenannten interkulturellen Mosaiks formulierten Ziele, Kooperationsprojekte und lebendigen Verknüpfungen mit dem Quartier mit geeigneten Nutzerinnen und Nutzern umzusetzen. Die nicht kommerziellen Projekträume werden durch den von der Erdgeschossgesellschaft GmbH & Co.KG initiierten Verein feldfünf, der sich als Kulturplattform versteht, kuratiert. Dabei werden die Programme aufeinander abgestimmt.

Bei der Erstbelegung ist die Formulierung der Gewerbevisionen mit meist spezifischen Nutzungen eine Vorstufe des Kuratierens, denn dadurch wird der Fokus für infrage kommende Nutzerinnen und Nutzer für die Erstbelegung geschärft, sodass mögliche Interessentenkreise gezielter angesprochen werden können.

Koordination Infrastruktur und Ausbau (Strategie)

- Ausbaustandards: Seestadt Aspern (Wien)
- Schnittstellenmanagement: Hunziker Areal (Zürich)
- Ausbaustandard: NovaCity (Anderlecht)
- Nutzungsszenarien: San Riemo (München)

Häufig genannte Hemmnisse für eine erfolgreiche Erstbelegung von Erdgeschossflächen sind der Ausbaustandard bei spezifischen Bedürfnissen von Gewerbetreibenden, die Koordination der Übergabepunkte der technischen Infrastruktur zwischen Vermietenden und Mietenden sowie die mangelnde Planungsflexibilität hinsichtlich der Nutzungsanforderungen möglicher Betreibender.

Um diesen Hemmnissen entgegenzuwirken, sind die Bauträger in der Seestadt Aspern vertraglich dazu verpflichtet die Geschäftslokale für vorher definierte Lagen und Größen im Ausbaustandard Edelmetallbau, also ohne Innenausbau und mit Standardvorgaben bezüglich Sichtverbindung, Belichtung, Belüftung und Brandrauchent-

lüftung, herzustellen. Die Vermietenden beantragen die Baugenehmigungen für die Gesamtprojekte einschließlich der Geschäftsräume im Erdgeschoss. Die Gewerbetreibenden beantragen die gewerberechtliche Genehmigung für den Betrieb sowie die Abstimmung mit dem Arbeitsinspektorat. Die aspern Seestadt Einkaufsstrassen GmbH übernimmt mit einer für die Koordination verantwortlichen Person ein sogenanntes Schnittstellenmanagement, für die Gewerbeeinheiten der Sockelzone-Geschäft.

Im Hunziker Areal hat die Genossenschaft mehr als wohnen für das Schnittstellenmanagement einen Architekten in Nebentätigkeit eingestellt, damit alle bautechnischen Fragen direkt und verbindlich beantwortet werden können (z. B. ob ein Abzug möglich ist, wenn ja, welche Luftwechselrate; wie dick der Bodenbelag sein kann usw.). Für den Ausbau der gewerblichen Nutzflächen im Erdgeschoss wurden im Vorfeld drei unterschiedliche Ausbaustandards definiert: 1) Rohbau, 2) Edelrohbau und 3) Vollausbau. In weniger frequentierten Lagen wurden kleine vollausgebaute bezugsfertige Einheiten zur Miete für Selbstständige angeboten.

Die Werkstätten in NovaCity (Anderlecht) wurden von der Entwicklungsgesellschaft citydev.brussels in einem hohen Ausbaustandard ausgeführt, der auf die spezifischen Bedürfnisse von produzierendem Gewerbe zugeschnitten ist. Er beinhaltet Rolltore, Lüftungs- und Abzugsanlagen sowie Vorkehrungen für die Maschineninfrastruktur. Die Werkstätten können damit von citydev.brussels bezugsfertig an produzierendes Gewerbe vermietet werden.

Im San Riemo (München) hatte die Genossenschaft Kooperative Großstadt mit der Vermietung der Erdgeschossfläche an eine Werkstatt weniger Erfolg. Als ein geplantes Werkstattprojekt in Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) nicht realisiert werden konnte, fiel ein für das Projekt wichtiger Ankermieter aus. Dadurch brach eine für das Projekt wichtige ökonomische Sicherheit weg. Daraufhin mussten alternative Nutzungsszenarien durchgespielt werden. Für die aktive Anwerbung von Interessenten wurden vielfältige Anstrengungen unternommen, u. a. die Vorstellung des Projekts auf einer Maker-Messe. In einer Broschüre wurden unterschiedliche, von den Architektinnen und Architekten planerisch geprüfte Nutzungsszenarien aufgezeigt und damit potenzielle Interessenten angesprochen. Das geringe Interesse zeigte jedoch, dass der Standort im Wohngebiet München-Riem für einen Handwerksbetrieb nicht attraktiv ist. Ein zusätzliches Hemmnis war, dass die Stadt eine Anlieferung von der Straße nicht genehmigte und eine Anlieferung mit Lkws nur innerhalb des Gebäudevolumens zulassen wollte, was die Fläche für einen potenziellen Handwerksbetrieb deutlich reduziert hätte. Schließlich gelang es, die Stiftung Lichtblick als Mieterin für die Gewerberäume zu gewinnen. Deren Tochterunternehmen, die Startstark GmbH, betreibt dort nun eine Bildungseinrichtung für Kinder und Jugendliche.

Selbstverpflichtung

- Ergänzung Mietvertrag: Zollhaus (Zürich)
- Sensibilisierung: Zwicky Süd (Dübendorf)

Potenzielle Konflikte zwischen Wohnungsmietenden und Gewerbetreibenden aufgrund von Lärmbelästigungen durch gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss, z. B. einer Gastronomie wie der Gleisterrasse im Zollhaus oder Werkstätten wie in Zwicky Süd, sind ein Hemmnis für Nutzungsmischung. Monofunktional genutzte Gebäude besitzen ein viel geringeres Konfliktrisiko. Eine erfolgreiche Erstbelegung kann durch die Sensibilisierung für dieses Thema unterstützt werden. Denn so können Gewerbetreibende und Wohnungsmietende darauf vertrauen, dass ihre Belange und Bedürfnisse Berücksichtigung finden.

Die Schweizer Genossenschaften Kalkbreite und Kraftwerk1 setzten beim Zollhaus und in Zwicky Süd bereits im Prozess der Erstbelegung auf informelle Absprachen und eine generelle Sensibilisierung von Wohnungsinteressentinnen und -interessenten, um dieser Art von Nutzungskonflikten schon im Vorfeld des Bezugs zu begegnen. Es fand eine Aufklärung über die geplante Erdgeschossnutzung statt und die Wohnungssuchenden unterzeichneten durch den Eintritt in die Genossenschaft die jeweilige Satzung, in welcher die Werte und Zielsetzungen auch in Bezug auf Mischnutzung, soziale Mehrwerte und Gemeinwohlorientierung verankert sind. Die Mietverträge für die Wohnungen im Zollhaus enthalten eine Ergänzung, in der auf den Kontext des Zollhauses als urbaner Ort hingewiesen wird. Mit der Unterzeichnung des Mietvertrags und dem Beitritt zur Genossenschaft werden die Ausrichtung und Zielsetzungen des Projekts anerkannt und unterstützt. Um späteren Nutzungs-

konflikten vorzubeugen, findet dadurch während der Phase der Erstbelegung eine Sensibilisierung für die möglichen Störfaktoren am Ort und im Gebäude statt. Die Anmietung einer Wohnung im Zollhaus ist daher eine bewusste Entscheidung für den urbanen Ort in Abwägung der Risiken.⁴³

Instrumente des Betriebs

Für die Koordination von Nutzungen in den unteren Geschossen von Wohngebäuden sind im Betrieb Anlaufstellen und eine geregelte Betreuung notwendig, die auch im Falle von Nutzungskonflikten für Schlichtung und Moderation Sorge trägt. Im Rahmen der Fallstudienprojekte wurden für diese Aufgabe entweder Arbeitsgruppen, Vereine oder Kommissionen, bestehend aus Bewohnenden und Gewerbetreibenden, eingesetzt oder spezialisierte Anlauf- und Ombudsstellen geschaffen oder eingeschaltet.

Gebäudeübergreifende Betreibergesellschaft

- aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH: Seestadt Aspern (Wien)
- citydev.brussels: NovaCity (Anderlecht)

Die aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH, die als gebäudeübergreifende Betreibergesellschaft alle Ladenlokale in der Sockelzone-Geschäft der Seestadt Aspern verwaltet, ist nicht nur für die Belegung und Kuratierung der Erdgeschossflächen zuständig, sondern auch für die Koordination des Betriebs, die Anpassung und Abwicklung von Verträgen sowie die Nachverfolgung der Einhaltung von Verpflichtungen. Ausschlaggebend für die Wirtschaftlichkeit gebäudeübergreifender Betreiberstrukturen ist die Anzahl und Vielfalt der gemanagten Ladenflächen.

Die Werkstätten im Erdgeschoss von NovaCity werden von der Entwicklungsgesellschaft citydev.brussels verwaltet, einschließlich der Regelung aller Mietverträge und der Betriebskostenabrechnungen. Seit 1988 hat citydev.brussels 495 Unternehmen an ihren gebäudeeigenen Standorten angesiedelt und verfügt dadurch über ein großes Netzwerk und viel Erfahrung in der Vermietung von Erdgeschossflächen an produzierendes Gewerbe. Mit den Mietverträgen werden Vereinbarungen zu Betriebszeiten und zulässigen Lärmemissionen getroffen sowie weitere Verhaltensregeln vereinbart. Der Betrieb wird gebäudeübergreifend koordiniert und kann aufgrund der Vielzahl an Erfahrungen optimiert werden.

Partizipationsstelle, Allmendkommission und Arbeitsgruppen

- Partizipationsstelle, Allmendkommission: Hunziker Areal (Zürich)
- Arbeitsgruppen: Spreefeld (Berlin)

Die genossenschaftlich organisierten Projekte, wie z. B. das Hunziker Areal (Zürich) und das Spreefeld (Berlin), bei denen aus intrinsischer Motivation großer Wert auf Partizipation und Teilhabe gelegt wird, wofür die Betriebskonzepte entsprechend entwickelt und umgesetzt wurden, haben für die Koordination des Betriebs der Gemeinschaftsflächen und Räume im Erdgeschoss eigene Anlaufstellen und Kommissionen etabliert.

Um kooperative Planungsprozesse zu ermöglichen, die für die Beteiligung aller Genossenschaftsmitglieder der Baugenossenschaft mehr als wohnen offen sind, wurde für das Hunziker Areal frühzeitig eine Partizipationsstelle geschaffen. Seitdem begleitet und organisiert die Leiterin Partizipation Mitwirkungsprozesse, hat einen von fünf Sitzen in der Allmendkommission, entwickelt und setzt Konzepte mit Quartiersgruppen um und ist Anlaufstelle für die Koordination von Nachbarschaft und Quartiersentwicklung.⁴⁴ Für die Umsetzung ihrer Konzepte stehen den Genossenschaftsmitgliedern im Erdgeschoss kostenfrei Allmendflächen zur Verfügung. „Jede Allmendfläche

⁴³ Claudia Thiesen, Architektin und Vorstandsmitglied mehrerer Wohnbaugenossenschaften, u. a. mehr als wohnen und Kraftwerk1 (Zürich): „Bei Genossenschaften besteht die Möglichkeit, im Rahmen der Satzung Ziele zu definieren. Dadurch kann die Akzeptanz bei den Bewohnern gegenüber eventuellen Beeinträchtigungen erhöht werden.“ Mündliche Aussage im Rahmen der Fachwerkstatt, Leibniz Universität Hannover, 25./26.01.2023.

⁴⁴ Baugenossenschaft mehr als wohnen, o. J.: Das Zusammenleben mitgestalten. Zugriff: <https://www.mehralswohnen.ch/genossenschaft/mitwirken/> [abgerufen am 28.04.2024].

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 3 Monaten auch entziehen“ (mehr als wohnen 2018: 1). Für die Umsetzung ihrer Konzepte kann jede Quartiersgruppe, die aus fünf oder mehr ehrenamtlichen Mitgliedern der Genossenschaft besteht, Mittel bei der Allmendkommission beantragen. Diese verwaltet als Organ der Genossenschaft den sogenannten Arealfonds und entscheidet, welche finanziellen Mittel welche Quartiersgruppe aus dem Arealfonds für die Umsetzung ihrer Konzepte erhält.

Im Spreefeld (Berlin) gibt es für jeden Optionsraum ein kuratorisches Team, das nach den Nutzungsschwerpunkten Ernährung/Catering, Tanz/Mobilität und Handwerk/Werkstatt thematisch ausgerichtet ist. Die Teams arbeiten ehrenamtlich bzw. mit einer geringen Aufwandsentschädigung und können die Räume für einen begrenzten Zeitraum eigenständig vermieten. Bei der Vermietung stehen inhaltliche Ziele über wirtschaftlichen Erwägungen (Selbstkostenprinzip). Nutzungen zur Förderung kultureller, ökologischer, wissenschaftlicher und sozialer Initiativen, die nachhaltig, sozial und solidarisch sowie lokal handeln, werden bevorzugt.

Vereine

- feldfünf: Metropolenhaus II (Berlin)
- Small Business Community: MIO (Sonnwendviertel Ost, Wien)

Der Verein feldfünf betreibt und koordiniert die nicht kommerziellen Projekträume im Erdgeschoss des Metropolenhaus II (Berlin) und setzt damit die Selbstverpflichtungen und Auflagen aus der im Konzeptverfahren formulierten Gewerbevision „interkulturelles Mosaik“ um. Die Projekträume werden vom Verein feldfünf von der Erdgeschossgesellschaft GmbH & Co.KG für 6 €/m² gemietet und im Jahresdurchschnitt für den gleichen Betrag vermietet. Sie stehen Initiativen, Vereinen und Einzelpersonen zur Verfügung, die bezahlbare Räume zur Ausstellung ihrer Arbeiten oder für ihre Projekte suchen. Der Verein feldfünf versteht sich als Kulturplattform und Ort für Formate, die in den öffentlichen Raum hineinwirken. Er übernimmt die Verwaltung der Räume einschließlich der Verträge sowie die Koordination der Programmgestaltung. Vereine haben den Vorteil, dass Mitglieder und Vorstände vor Haftungsrisiken geschützt sind, da diese auf das Vereinsvermögen beschränkt sind. Außerdem bieten Vereine demokratische Organisationsformen, Steuerbegünstigungen und besseren Zugang zu staatlichen Zuschüssen sowie die Möglichkeit, steuerfreie Aufwandsentschädigungen zu zahlen. Das macht sie als Betreiber von gemeinwohlorientierten Räumen und Angeboten attraktiv.

Die Small Business Community der Gewerbetreibenden der Kleinstläden im MIO (Wien) hat sich auch als Verein organisiert. Er definiert die Prinzipien des Austauschs und der Verantwortung und stellt eine Struktur zur Selbstorganisation für die Phase des Betriebs bereit. So hat im Falle, dass ein Gewerbetreibender aussteigt, der Verein ein Vorschlagsrecht für die Nachbelegung.

Stadtteilmanagement

- Seestadt Aspern (Wien)
- Sonnwendviertel Ost (Wien)

Das Stadtteilmanagement der Seestadt Aspern wurde 2014 von der Magistratsabteilung 25 der Stadt Wien und der Wien 3420 Aspern Development AG damit beauftragt, die Vernetzung im Quartier zu unterstützen. Es besteht aus einem interdisziplinären Team von circa 7–9 Personen, arbeitet gemeinwohlorientiert und vermittelt zwischen Bewohnenden und Akteuren, die in der Seestadt tätig sind.

Durch das Stadtteilmanagement sollen nicht nur Bewohnende angesprochen werden, sondern auch Menschen, die in der Seestadt arbeiten oder sie als Ort der Erholung oder Nahversorgung nutzen. Das Stadtteilmanagement ist seit Beginn der Quartiersentwicklung an einem zentralen Standort, gut sichtbar und ansprechbar, tätig. Durch Begegnungen und Gespräche mit Menschen im Quartier wird das Kennenlernen, die Netzworkebildung und die Integration von neuen Zugezogenen und Gewerbetreibenden gefördert.

Ähnlich wie in der Seestadt Aspern wurde auch bei der Quartiersentwicklung des Sonnwendviertels Ost (Wien) zu Beginn ein Stadtteilmanagement eingesetzt, um die Ansiedlung von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Gewerbetreibenden aktiv zu begleiten und zur Vernetzung innerhalb des Quartiers sowie mit den Nachbarquartieren beizutragen.

Koordination Nutzungskonflikte

- Ombudsstelle: Hunziker Areal (Zürich)
- Offizielle Anlaufstelle InfoBruit: NovaCity (Anderlecht)

Potenzielle Nutzungskonflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen sind bei der Belegung der unteren Geschosse von Wohnungsbauten mit gewerblichen Nutzungen eine Herausforderung. Die Fallstudienprojekte zeigen unterschiedliche Strategien im Umgang mit Nutzungskonflikten und Schlichtungsmöglichkeiten auf, die teilweise bereits in der Phase der Erstbelegung durch das Instrument der Selbstverpflichtung adressiert wurden.

Ombudsstelle

Nach der Erstbelegung beschloss der Vorstand der Genossenschaft mehr als wohnen 2019, für das Hunziker Areal eine unabhängige Ombudsstelle einzurichten, die dabei helfen soll, Konflikte in der Nachbarschaft sowie zwischen Bewohnenden und Gewerbetreibenden zu schlichten. Dadurch sollen die Lösungsfindung beschleunigt, kontraproduktive Auseinandersetzungen vermieden sowie konstruktive Konfliktlösungskulturen gefördert werden. Fühlen sich Bewohnende durch eine Erdgeschossnutzung von Gewerbetreibenden oder Werkstätten gestört, können die Differenzen mithilfe der Ombudsstelle diskutiert werden. Ihre Dienste sind für die Ratsuchenden kostenlos. Finanziert wird sie von der Baugenossenschaft mehr als wohnen.

Offizielle Anlaufstelle InfoBruit

Die Stadtregion Brüssel, die sich zum Ziel gesetzt hat, produzierendes Gewerbe in der Stadt gezielt zu fördern und zu unterstützen, hat mit InfoBruit ein offizielles Portal zur Überprüfung von Lärmbelästigungen durch produzierendes Gewerbe eingerichtet. Fühlen sich Bewohnerinnen und Bewohner durch die Geräuschbildung einer klassifizierten Gewerbeanlage gestört, kann über das Portal eine Beschwerde eingereicht werden, um den Lärmpegel überprüfen zu lassen. Wenn ein Unternehmen die gesetzlich verankerten Werte überschreitet, muss es mit einer Abmahnung rechnen und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen Abhilfe schaffen.

Erkenntnisse

- Es werden Instrumente der Steuerung und Koordination benötigt, um vielfältige, quartiersbezogene Nutzungen in den unteren Geschossen von Wohngebäuden erfolgreich umzusetzen. Stehen diese Werkzeuge im Rahmen einer Quartiersentwicklung nicht zur Verfügung, sind die Umsetzung solcher Nutzungen sowie die Innen- und Außenwahrnehmung des Quartiers deutlich stärker vom Markt und vom Zufall abhängig (vgl. Hinterkörner/Nutz 2020).
- Ein Hemmnis für die Belegung von Erdgeschossen ist die einseitige und unflexible Handlungslogik vieler Wohnungsbauakteure, die sich mit der Aufgabe der Belegung und Koordination von Nichtwohnnutzungen überfordert fühlen. Derartige Hemmnisse können durch den gezielten Einsatz von Instrumenten der Steuerung in den Phasen der Projektkonzeption, der Erstbelegung und des Betriebs überwunden werden.
- Einzelne Instrumente der Steuerung und Koordination stehen nur in bestimmten Phasen der Entwicklung und Umsetzung eines Projekts zur Verfügung. Sie stehen jedoch phasenübergreifend miteinander in Beziehung. Es fällt auf, dass die Genossenschaftsprojekte durch ihre Organisationsform oftmals innovativere und ganzheitlichere Steuerungsstrukturen etabliert haben, die sich phasenübergreifend von der Konzeption bis zum Betrieb verzahnen.

Phase der Konzeption

- Eine frühzeitige Sichtbarmachung eines Ortes durch Partizipationsformate und Förderung von Aneignung, ausgehend von Streifzügen und Begehungen, künstlerischen Aktionen und Workshops bis hin zur Bestandsaktivierung und Zwischennutzung, kann zur Entstehung von Netzwerken und Bottom-up-Prozessen beitragen und so die Erstbelegung der unteren Geschosse in neu entstehenden Quartieren erleichtern.
- Die Auseinandersetzung mit dem Umfeld und der Nachbarschaft, z. B. anhand von Nutzungs- und Stadtraumanalysen, ist grundlegend, um adäquate Nutzungen für die Entwicklung von Erdgeschossflächen festzulegen und Verknüpfungen ins Quartier zu fördern. Das garantiert jedoch keine erfolgreiche Erstbelegung. Dafür kann zusätzlich eine Steuerung der Erstbelegung notwendig sein.
- Die Formulierung und Kommunikation einer klar definierten Gewerbevisionen kann eine wichtige Voraussetzung für die Erstbelegung der Erdgeschosszonen sein, um frühzeitig einen zuvor definierten Nutzerinnen- und Nutzerkreis anzusprechen.

Phase der Erstbelegung

- Die Bündelung von Gewerbeeinheiten und die Steuerung ihrer Belegung durch eine gebäudeübergreifende Betreibergesellschaft kann Wohnungsbauakteure von der Aufgabe der Belegung der Erdgeschossflächen bei gleichzeitiger Mietgarantie entlasten.
- Genossenschaftliches Engagement und genossenschaftliche Netzwerke können aufgrund ihrer Reichweite und Mittel der Kommunikation (Newsletter etc.) bei der Belegung der unteren Geschosse hilfreich sein.
- Serviceagenturen, die sich auf die Erstbelegung von Erdgeschossflächen spezialisiert haben, gibt es nur wenige. Sie können den Prozess der Erstbelegung zum Beispiel durch Starthilfe für Existenzgründungen fördern, mitgestalten und kuratieren.
- Ein kuratorisches Gewerbemanagement kann die Belegung der unteren Geschosse koordinieren und sogenannten Kannibalisierungseffekten unter den Gewerbebetrieben entgegenwirken.
- Digitale Vermietungsplattformen können den Prozess der Erstbelegung nachhaltig unterstützen, vorausgesetzt sie haben eine große Reichweite.
- Der Ausbaustandard Edelrohbau und die Koordination der Übergabepunkte der technischen Infrastruktur durch ein Schnittstellenmanagement sind zum Abbau von Hemmschwellen bei Mietenden von Gewerbeflächen förderlich und tragen zu einer möglichst reibungslosen Erstbelegung der Erdgeschossflächen bei.
- Durch Selbstverpflichtungen und Sensibilisierung sowie Ergänzungen im Mietvertrag und in Satzungen kann potenziellen Nutzungskonflikten bereits in der Phase der Erstbelegung entgegenwirkt werden.

Phase des Betriebs

- Wenn gebäudeübergreifende Betreibergesellschaften die Koordination des Betriebs und die Abwicklung sämtlicher Verträge übernehmen, können sie zur Verstetigung der Erdgeschossnutzungen beitragen.
- Durch die Etablierung von Stadtteilmanagementstrukturen (siehe Wien) kann zwischen Anwohnerinnen und Anwohnern, Gewerbetreibenden und weiteren Akteuren der Stadtteile vermittelt und langfristige Netzwerkbildung unterstützt werden. Ein Stadtteilmanagement kann durch Kommunikation und Netzwerkarbeit dabei helfen, Nutzungen anzuschieben und zu verstetigen.
- Genossenschaftlich organisierte Projekte verfügen über eine breite Palette an Koordinationsstrukturen für den Betrieb der Erdgeschossflächen, dazu gehören Partizipationsstellen, Allmendkommissionen sowie selbstorganisierte Arbeitsgruppen. Diese oftmals ehrenamtlich besetzten Positionen tragen zur besseren Nutzung und Ausstattung der Gemeinschaftsflächen und -räume bei.

-
- Vereine können den Betrieb der Erdgeschossflächen koordinieren und kuratieren. Sie haben den Vorteil, Haftungsrisiken zu begrenzen, sind demokratisch organisiert und erlauben Steuerbegünstigungen sowie einen besseren Zugang zu staatlichen Zuschüssen, was sie als Betreiber von gemeinwohlorientierten Räumen und Angeboten attraktiv macht.
 - Nutzungskonflikte können während der Phase des Betriebs zum Beispiel mithilfe von Ombudsstellen oder andere offizielle Anlaufstellen (siehe InfoBruit, Brüssel) geschlichtet werden.

2.5 Akteure und ihre Handlungsspielräume

Welche Akteure machen es sich zur Aufgabe, vertikale Nutzungsmischung und eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung der unteren Geschosse umzusetzen? Welche Handlungsoptionen haben diese Akteure? Wie werden diese Handlungsoptionen genutzt?

Für die Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung in Wohnungsbauten mit gemeinwohlorientierter Ausrichtung der unteren Geschosse sind sowohl die beteiligten Akteure als auch deren Handlungsspielräume von Bedeutung, die in unterschiedlichen Projektphasen zum Tragen kommen. Im Rahmen der Fallstudien wurden folgende Akteure betrachtet:

1) Kommunen als Akteure der öffentlichen Hand, die Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Quartieren und Gebäude schaffen, 2) Bauträger als überwiegend private oder im Auftrag der öffentlichen Hand handelnde Akteure, 3) Wohnungsbaugesellschaften, 4) Genossenschaften, 5) Baugruppen, 6) Kooperationen zwischen Genossenschaft und Investor/Bauträger, zwischen Genossenschaft und sozialem Träger, zwischen Stadtentwicklungsgesellschaft und Bauträger sowie 7) Betreibergesellschaften, die nach Fertigstellung den Betrieb von Nichtwohneinheiten (Gewerbe) übernehmen.

Kommunen und ihre Handlungsspielräume

Kommunen verfügen über ein breites Spektrum an Instrumenten, um vertikale Nutzungsmischung zur Quartiersbildung zu fördern. Entscheidend ist im Umsetzungsprozess in der Regel das Zusammenwirken mehrerer Instrumente. Das Handeln der Kommunen wird von politischen Zielsetzungen geleitet. Die untersuchten Fallbeispiele zeigen unterschiedliche Ziel- und Schwerpunktsetzungen.

Förderung intrinsisch motivierter Akteure

- Genossenschaft Kooperative Großstadt (München)

Die Gründung von Genossenschaften wird durch die bevorzugte Vergabe von Grundstücken an Genossenschaften im Rahmen von Konzeptverfahren durch die Kommunen gefördert. Dies wird durch Förderdarlehen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau unterstützt. Ein Instrument zur Kommunikation von Know-how, Terminen und Ausschreibungen sind digitale Plattformen. Stadtpolitische Debatten, die die Bedeutung von Genossenschaften für die soziale Stadtentwicklung hervorheben, fördern die Gründung von Genossenschaften zusätzlich.

Obwohl die Förderung von Genossenschaften nicht explizit auf die Entwicklung vertikaler Nutzungsmischung ausgerichtet ist, haben die Fallstudienprojekte gezeigt, dass Genossenschaften als intrinsisch motivierte Akteure es sich in vielen Fällen zur Aufgabe machen, in den unteren Geschossen ihrer Wohngebäude einen hohen Anteil mit gemeinwohlorientierten und quartiersbildenden Nutzungen zu realisieren.

Förderung von Räumen für produzierendes Gewerbe in Wohngebäuden

- Stadt Brüssel, Entwicklungsgesellschaft citydev.brussels und Immobilienunternehmen Kairos: NovaCity (Anderlecht)

Um der Verdrängung von lokal produzierendem Gewerbe und damit dem Verlust innerstädtischer Arbeitsplätze entgegenzuwirken, verfolgt die Stadt Brüssel, unterstützt von Politik und Verwaltung, stadtentwicklungspolitisch die Agenda der Produktiven Stadt. In diesem Sinne wird die Realisierung von Gebäudetypologien mit vertikaler Nutzungsmischung, also mit Wohnen und produzierendem Gewerbe in einem Gebäude, forciert. Im Fall von NovaCity (Anderlecht) wurde dafür eine Vielzahl flankierender Maßnahmen genutzt:

- Berücksichtigung der Gebietskategorie forte mixité sowie Anwendung der Vorgaben aus der ZEMU-Gebietskategorie, die bei Projekten ab einer Größe von 10.000 m² zur Erstellung von 90 % der Flächen im Erdgeschoss von Wohngebäuden für produzierendes Gewerbe verpflichtet

- Einbindung einer regionalen Entwicklungsgesellschaft, die in Kooperation mit Bauträgern Flächen für produzierendes Gewerbe in den Erdgeschossen von Wohngebäuden entwickelt, realisiert und anschließend im Bestand hält
- Fördermittel aus dem Europäischen Regionalfonds (EFRE) zur Finanzierung der Herstellungskosten der Werkstätten für produzierendes Gewerbe
- städtische Fördermittel für den Erwerb von Wohnungseigentum, abrufbar auch für Wohnungen in Mischimmobilien mit produzierendem Gewerbe
- Qualitätssicherung durch eine unabhängige Behörde der Stadt Brüssel (Bouwmeester – Maître Architecte), die Projekte in der Planungsphase begleitet, berät und ihre Qualität überwacht
- Unterstützung der Behörde bei der Kompetenzbildung (Capacity Building), indem die realisierten Projekte hinsichtlich programmatischer Ausrichtung, Gebäudetypologie und Organisation begutachtet werden und so nachfolgende Projekte informieren können

Förderung durch Grundstücksvergabe in Konzeptverfahren mit anschließendem kooperativen Planungsverfahren

- Metropolenhaus II und IBeB, beide am ehemaligen Blumengroßmarkt (Berlin)

Aufgrund des öffentlichen Widerstands in Berlin gegen den Ausverkauf kommunaler Grundstücke zu Höchstpreisen zu Beginn der 2000er Jahre wurden die Grundstücke des ehemaligen Blumengroßmarkts in einem vom Liegenschaftsfonds Berlin ausgeschriebenem Konzeptverfahren (das erste in Berlin) auf der Grundlage von eingereichten Nutzungskonzepten und Mindestpreisangeboten vergeben. Im anschließenden qualifizierten, kooperativen Planungsverfahren gab ein Gestaltungsbeirat in Workshops unter anderem Hinweise zur Erdgeschoss- und Fassadengestaltung. Die Konzeptvergabe und das kooperative Planungsverfahren waren im Sinne der vertikalen Nutzungsmischung erfolgreich, da alle Projekte eine aktive Belebung der Erdgeschosszonen und quartiersbezogene Nutzungen realisiert haben.

Förderung von Nutzungsmischung durch städtebauliche Strategien und stadtplanerische Instrumente

Die untersuchten Best-Practice-Beispiele, insbesondere die Quartiere, zeigen die Bedeutung, aber auch die Grenzen bestehender planerischer und rechtlicher Instrumente zur Ermöglichung, Vorbereitung und Förderung vertikaler Nutzungsmischung. Im Rahmen informeller Planungen (wie z. B. Masterpläne) können Ziele formuliert werden. Diese müssen jedoch anschließend durch zusätzliche Regelwerke und Vereinbarungen politisch und rechtlich verbindlich gemacht werden, um tatsächlich umgesetzt zu werden.

Bauträger

- Metropolenhaus II am ehemaligen Blumengroßmarkt (Berlin)

Bauträger sind in Deutschland privatwirtschaftliche Unternehmen, die Wohn- und Gewerbeimmobilien gewerbsmäßig anbieten (z. B. Verkauf von Eigentumswohnungen). Aufgrund eines renditeorientierten Ansatzes in Verbindung mit einer kaufkräftigen Klientel sind Bauträger eine starke Konkurrenz für Genossenschaften, Baugruppen und andere Projektinitiativen, da sie deutlich höhere Grundstückspreise zahlen können, wenn nicht im Rahmen eines Konzeptverfahrens das Konzept und der Kaufpreis den Ausschlag für die Grundstücksvergabe geben.

Für Bauträger ergibt sich der ökonomische Wert insbesondere aus den Wohnungen in den oberen Geschossen. Die Qualifizierung der Flächen in den unteren Geschossen und deren Nutzung stehen demgegenüber nicht im Fokus. Deshalb werden diese in der Regel, wenn möglich, ebenfalls als Eigentumswohnungen verkauft. Obwohl vertikale Mischung nicht zu den Anliegen eines Bauträgers gehört, kann sie im Rahmen von Konzeptverfahren auch von Bauträgern erfolgreich eingefordert werden. Bei der Konzeptvergabe am ehemaligen Blumengroßmarkt haben die Projektentwickler und Bauträger des Metropolenhaus II eine Strategie zur Querfinanzierung des

Erdgeschosses entwickelt, eine Betreibergesellschaft für die Vermietung und Bewirtschaftung der Erdgeschossflächen gegründet (s. unten) und sind eine Selbstverpflichtung für eine langfristige gemeinwohlorientierte Erdgeschossnutzung mit einer Nutzungsbindung von 15 Jahren sowie einer Mietbindung von zehn Jahren eingegangen.

Da es für Bauträger grundsätzlich schwierig ist, Gewerbeflächen in den unteren Geschossen, insbesondere in den Erdgeschossen, zu verkaufen, führen manche Unternehmen neben dem Bauträgergeschäft eine Vermietungsgesellschaft (und bieten gegebenenfalls eine WEG-Verwaltung an), die die erstellten Gewerbeflächen übernimmt und bewirtschaftet.⁴⁵

Wohnungsbaugesellschaften

- Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Heimbau: MIO (Sonnwendviertel Ost, Wien)
- STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft: Briesestraße (Berlin)

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften in Österreich ähneln eher kommunalen Wohnungsbaugesellschaften als Genossenschaften in Deutschland. Sie errichten Wohnbauten als privatwirtschaftliches Unternehmen, um mit den erzielten Einnahmen den Fortbestand des Unternehmens zu sichern.⁴⁶ Die Höhe der Gewinnerzielung ist jedoch aufgrund der Gemeinnützigkeit begrenzt.⁴⁷ Durch Konzeptverfahren können auch Anreize für Unternehmen mit Gewinnerzielungsabsichten gesetzt werden. Die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Heimbau mit einem Wohnungsbestand von 11.000 Wohnungen war beim Projekt MIO (Wien) bereit, im Erdgeschoss einen Mietpreis von 4 €/m² langfristig zu gewährleisten, um im Gegenzug das Grundstück zu einem Festpreis unter dem Marktwert zu erhalten. Dadurch konnte im gesamten Erdgeschoss eine Ladenzeile mit Kleinstläden für lokale Gewerbetreibende realisiert werden, die das Umfeld aktiviert.

In Deutschland bewirtschaften und verwalten private und kommunale Wohnungsunternehmen überwiegend eigene Wohnungsbestände. Die Wohnungsgemeinnützigkeit, die eine dauerhafte Steuerbefreiung und eine Beschränkung der Gewinnerzielung mit sich bringt, wurde in Deutschland (im Gegensatz zu Österreich) 1990 abgeschafft. Als Bestandhalter haben sie ein Interesse an einer nachhaltigen, nachbarschaftsfördernden Quartiersentwicklung mit einer stabilen Sozialstruktur. Das Aufgabenfeld von Wohnungsunternehmen in kommunaler Trägerschaft umfasst die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum (BBSR 2021d: 94). Ihre Verwaltungsstrukturen sind hauptsächlich auf die Vermietung von Wohnraum ausgerichtet. Sie haben einen hohen Bestand an Wohnungen und in der Regel nur einen sehr geringen Anteil an Gewerbeeinheiten.⁴⁸ Eine Kommune kann jedoch durchaus, zum Beispiel im Rahmen von Workshopverfahren, Einfluss auf die Ausgestaltung und Programmierung der unteren Geschosse von Wohnbauten nehmen.⁴⁹

Im Rahmen der Fachwerkstatt wurde darauf hingewiesen, dass die Bedeutung der unteren Geschosse für die Quartiersbildung von Wohnungsbaugesellschaften durchaus erkannt wird. Die räumlichen Anforderungen an die unteren Geschosse können auch umgesetzt werden. Eine große Herausforderung ist jedoch das Belegungsmanagement.

⁴⁵ Sandra Gebauer, Projektleiterin der Gundlach Bau- und Immobiliengesellschaft, Hannover im Rahmen der Fachwerkstatt, Leibniz Universität Hannover, 25./26.01.2023.

⁴⁶ Gespräch mit Peter Roitner (Obmann Genossenschaft Heimbau) und Hermann Koller (Vorstandsmitglied Heimbau) am 08.07.2022 in Wien.

⁴⁷ Wikipedia, 2023: Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich. Zugriff: https://de.wikipedia.org/wiki/Gemeinnützige_Bauvereinigungen_in_Österreich [abgerufen am 02.12.2023].

⁴⁸ Im Fall der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft stehen 51.000 Wohnungen 850 Gewerbeeinheiten gegenüber.

⁴⁹ Im Rahmen des Workshopverfahrens „Urbanes Wohnen“ des Berliner Senats (2013/14) wurden 31 Entwürfe erarbeitet, die sich mit zukünftigen Formen städtischen Wohnens auseinandersetzen, darunter besondere Wohnformen und die Mischung von Wohnen und Arbeiten. Es folgten Realisierungswettbewerbe wie zum Beispiel für die Wohnbebauung Briesestraße der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft. Der Siegerentwurf von EM2N Architekten belegt die Erdgeschosse mit Atelierwohnungen, die – untypisch für eine Wohnungsbaugesellschaft – die Kombination von Wohnen und Arbeiten im Erdgeschoss anbieten.

Genossenschaften

Genossenschaften sind Akteure der Projektentwicklung, die auf der Basis einer Selbstverpflichtung werte- und gemeinschaftsorientiert handeln und auch ohne politische Vorgaben Voraussetzungen für vertikale Nutzungsmischung und eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung der unteren Geschosse schaffen.

Jüngere Genossenschaften in der Schweiz

- mehr als wohnen: Hunziker Areal (Zürich)
- Kraftwerk1: Zwicky Süd (Dübendorf)
- Kalkbreite: Zollhaus (Zürich)

Im Vergleich zu Deutschland haben Genossenschaften in der Schweiz eine größere Bedeutung als Projektentwickler. Sie entwickeln ganze Quartiere und schaffen es trotz schwieriger Lagen, in den unteren Geschossen von Neubauten vielfältige gemeinwohlorientierte Programme zu integrieren. Schweizer Genossenschaften sind seit über 100 Jahren in der städtischen Wohnungsbaupolitik verankert und werden staatlich gefördert, unter anderem mit zinsgünstigen Darlehen, für die Stadt und Land bürgen. Sie sind untereinander vernetzt und bilden einen lernfähigen Verbund, über den sie sich im Sinne eines Capacity Building austauschen und gegenseitig unterstützen, um sich neuen Herausforderungen wie der Vermietung von Gewerbeflächen zu stellen.⁵⁰

Kooperative Arbeitsweise

Sechs der zehn vertieft untersuchten Fallstudienprojekte wurden von Genossenschaften umgesetzt. Im Zuge des Auswahlprozesses und der Untersuchung der 40 Best-Practice-Beispiele der Shortlist wurde deutlich, dass Genossenschaften in besonderer Weise den Stadtunterbau fördern. Auf der Grundlage ihrer Satzung verfolgen sie soziale und wirtschaftliche Ziele, die auf das Gemeinwohl und das Wohl ihrer Mitglieder ausgerichtet sind. Sie bilden einen stabilen rechtlichen Rahmen für die Umsetzung gemeinwohlorientierter Nutzungen in den unteren Geschossen. Dabei wird auf das Engagement der Mitglieder gesetzt, das in kooperativen Formaten wie Arbeitsgruppen, Workshops, Diskussionen und Gremien eingebracht wird. In den untersuchten Beispielen wurden projektbezogene Ziele für das Zusammenleben und die Nutzung der Erdgeschosse mit den angrenzenden Freiräumen entwickelt, die in Grundsätzen formalisiert und durch Mitgliederbeschlüsse bestätigt wurden.

Querfinanzierung

Die Flächen in den unteren Geschossen, insbesondere im Erdgeschoss, sind in den untersuchten Fallbeispielen für soziale, gemeinschaftliche und gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Für deren Realisierung und Betrieb nutzen die Genossenschaften die Möglichkeit der Querfinanzierung, sowohl von Wohn- zu Nichtwohnnutzungen als auch von Nichtwohnnutzungen zu anderen Nichtwohnnutzungen. Die Querfinanzierung ist ein Grundprinzip genossenschaftlichen Wirtschaftens.

Genossenschaften nutzen die Querfinanzierung sowohl intern in Form von Solidarfonds zur Unterstützung von Mitgliederinitiativen in den Gemeinschaftsräumen als auch extern zur Vernetzung mit dem Umfeld, z. B. durch die Integration und Kooperation mit sozialen Einrichtungen in den unteren Geschossen.

Aufgrund der Größe der Projekte wurde in drei⁵¹ der sechs untersuchten Genossenschaftsprojekten gebäudeübergreifend querfinanziert. Dadurch konnten gemeinschaftliche und gewerbliche Nutzungen gezielt über das Quartier verteilt angeordnet werden und in städtebauliche Überlegungen zur Aktivierung der Schnittstelle zwischen gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen einbezogen werden.

⁵⁰ Claudia Thiesen, Architektin und Vorstandsmitglied mehrerer Wohnbaugenossenschaften, u. a. mehr als wohnen und Kraftwerk1 (Zürich) im Rahmen der Fachwerkstatt, Leibniz Universität Hannover, 25./26.01.2023.

⁵¹ Hunziker Areal (Zürich), Zwicky Süd (Dübendorf), Spreefeld (Berlin).

Neugründung von Genossenschaften, Deutschland

- Kooperative Großstadt (München)
- Spreefeld (Berlin)

Zwei der untersuchten Genossenschaftsprojekte in Deutschland sind Neugründungen, die mit viel Engagement der Gründungsmitglieder ohne externe Unterstützung ihr erstes genossenschaftliches Projekt realisiert haben. Für die beteiligten Architektinnen und Architekten bot die Gründung der Genossenschaft die Chance, einen innovativen, vertikal durchmischten Wohnungsbau zu entwickeln.

Baugruppen

- Oderberger Str. 56 (Berlin)
- Bikes and Rails (Wien)
- Gleis 21 (Wien)
- Wohnprojekt Wien (Wien)

Baugruppen sind bauprojektbezogene Partnerschaften, die in der Regel als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) mit gesamtschuldnerisch haftenden Gesellschaftern starten und nach Fertigstellung in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) mit Gemeinschafts- und Sondereigentum (Wohnungseigentum) überführt werden. Ähnlich wie Genossenschaften können Baugruppen intrinsisch motiviert sein, um gemeinschaftliche Nutzungen und nachbarschaftliche Vernetzung in den unteren Geschossen zu fördern. Im Vergleich zu Genossenschaften sind Baugruppen meist kleinere, „wendigere“ Akteure, die sich aber ebenso anspruchsvollen Herausforderungen stellen können, wenn durch Konzeptvergaben Anreize, wie z. B. durch den Erwerb eines Grundstücks zu einem Festpreis, gesetzt werden. Im Sonnwendviertel Ost haben Baugruppen Programme zur Umsetzung der vertikalen Nutzungsmischung und zur Integration von quartiersbezogenen Nutzungen entwickelt, die wesentlich zur Aktivierung des Umfelds beitragen.

Kooperationen zur Erweiterung von Handlungsspielräumen und Kompetenzen

In mehreren der betrachteten Best-Practice-Beispiele haben Kooperationen zwischen unterschiedlichen Partnerinnen und Partnern dazu geführt, dass die Kompetenzen und Handlungsmöglichkeiten der Beteiligten erweitert und gemeinwohlorientierte Nutzungen in den unteren Geschossen gefördert wurden.

Kooperation von öffentlicher Entwicklungsgesellschaft und Bauträger

- Stadt Brüssel, Entwicklungsgesellschaft citydev.brussels und Immobilienunternehmen Kairos: NovaCity (Anderlecht)
- Stadt Paris, Semaest Entwicklungsgesellschaft

Im Fall von NovaCity (Anderlecht) wurde ein Sockelgeschoss mit Produktionshallen und darüberliegenden Eigentumswohnungen von der regionalen Entwicklungsgesellschaft citydev.brussels und dem Immobilienunternehmen Kairos in einer Public-Private Partnership realisiert. Um der Verdrängung von produzierendem Gewerbe aus stadtnahen Gebieten entgegenzuwirken, entwickelt citydev.brussels im Auftrag der Stadt Brüssel Projekte für produzierendes Gewerbe und Wohnen in vertikaler Mischung. Bei NovaCity wurde die Realisierung der Gewerbe- und Wohnflächen weitgehend unabhängig voneinander finanziert. Die Finanzierung der Gewerbeflächen erfolgte durch die Entwicklungsgesellschaft, die der Wohnflächen durch den Bauträger. Die Entwicklungsgesellschaft konnte 65 % der Baukosten für die Produktionshallen mit Fördermitteln aus dem Europäischen Regionalfonds EFRE finanzieren, wodurch die im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft verbleibenden Werkhallen dauerhaft zu einem günstigen Mietzins an Gewerbetreibende vermietet werden können. Der Verkauf der Wohnungen erfolgte zum Marktpreis, der von der Stadt mit 30 % bezuschusst wurde.

Auch die Entwicklungsgesellschaft Semaest in Paris ist seit 2004 als Joint Venture von Kommune und Privatwirtschaft (Société d'économie mixte – Public-Private Partnership) organisiert. Durch den Ankauf und die Instandsetzung leerstehender Laden- und Gewerberäume in Bestandsimmobilien und die anschließende Vermietung zu günstigen Mieten an Existenzgründende trägt Semaest stadtweit zur Revitalisierung benachteiligter Stadtviertel bei.

Kooperation von Bauträger und Genossenschaft

- Senn AG und Genossenschaft Kraftwerk1: Zwicky Süd (Dübendorf)

Die Quartierentwicklung Zwicky Süd in Dübendorf wurde in Kooperation zwischen der Generalunternehmung Senn AG und der Genossenschaft Kraftwerk1 realisiert. Die Zusammenarbeit entstand auf Initiative des Investors. Das Know-how der Genossenschaft aus früheren Projekten sollte genutzt werden, um auf einem ehemaligen Industrieareal in peripherer, stark durch Verkehrslärm belasteter Lage ein lebenswertes Quartier zu entwickeln. Dabei sollten u. a. Zentralität und vielfältige nachbarschaftsfördernde Nutzungen in den unteren Geschossen realisiert werden. Das Quartier wurde ganzheitlich geplant. Beide Projektpartner übernahmen die Bauherrschaft für unterschiedliche Teilbereiche. Der Bauträger trat gleichzeitig als Generalunternehmer auf und überließ der Genossenschaft im Gegenzug ihren Grundstücksanteil zu einem günstigen Preis.

Kooperation von sozialem Träger und Genossenschaft

- Jugend- und Bildungseinrichtung Lichtblick und Genossenschaft Kooperative Großstadt: San Riemo (München)
- Stiftung Altried und Genossenschaft Kraftwerk1: Zwicky Süd (Dübendorf)
- Stiftung Züriwerk und Genossenschaftsverbund mehr als wohnen: Hunziker Areal (Zürich)

In mehreren Fällen tragen Kooperationen zwischen Genossenschaften und sozialen Trägern dazu bei, gemeinwohlorientierte Programme in den unteren Geschossen zu realisieren. Die Genossenschaften bemühen sich oft schon im Vorfeld um die Einbindung sozialer Träger, um ihre Finanzierung durch langfristige Mietverträge abzusichern. Bei drei der sechs vertieft untersuchten Genossenschaftsprojekten, insbesondere bei den Quartiersprojekten, konnte durch die Kooperation ein breites Spektrum an sozialen Angeboten geschaffen werden. Dazu gehören Jugend- und Bildungseinrichtungen, Lerngruppen, Kindertagesstätten, Projekte zur Integration von Menschen mit Behinderungen sowie Arbeitsmöglichkeiten für diese. Damit werden soziale Teilhabe, Selbstbestimmung und Inklusion im Quartier gefördert.

Betreibergesellschaften

Bei vertikaler Nutzungsmischung hat sich für den Betrieb der unteren Geschosse die finanzielle und gesellschaftsrechtliche Trennung von Wohnen und Nichtwohnen (Gewerbe) nach Fertigstellung durch Gründung einer eigenen Betreibergesellschaft bewährt. Dadurch werden getrennte Verantwortlichkeiten für die dem Wohnen und die dem Gewerbe zugeordneten Flächen geschaffen. Die Trennung ist insbesondere bei Projekten sinnvoll, bei denen die Wohnungen im Privateigentum (Eigentumswohnungen) realisiert werden, wie z. B. bei Baugruppen und Bauträgerprojekten. Damit werden die Wohnnutzungen von der Verantwortung und dem Risiko des Gewerbes entlastet. Gleichzeitig entstehen neue Spielräume für Flexibilität und Synergien in der Bewirtschaftung. Die Entkopplung kann innerhalb eines Gebäudes oder gebäudeübergreifend innerhalb eines Quartiers oder sogar stadtweit erfolgen.

Gebäude- und projektbezogene Betreibergesellschaft

- Metropolenhaus II (Berlin)

Ab einer bestimmten, im Einzelfall zu prüfenden Größenordnung ist es möglich bzw. sinnvoll, die Nichtwohneinheiten (gesellschaftsrechtlich) von den Wohneinheiten zu trennen und in einem Pool zusammenzufassen. In

diesem Fall besitzt oder pachtet eine eigenständige Betreibergesellschaft die Nichtwohneinheiten und verwaltet und bewirtschaftet sie. Im Rahmen ihrer Vermietungspolitik kann die Betreibergesellschaft durch Querfinanzierung einen Ausgleich zwischen ertragsstarken und ertragsschwachen (in der Regel gemeinwohlorientierten) Nutzungen schaffen. So sollen im Metropolenhaus II (Berlin) die Mindereinnahmen aufgrund einer Mietpreisobergrenze auf 40 % der Erdgeschossflächen für gemeinwohlorientierte Nutzungen langfristig durch die Einnahmen aus den übrigen 60 % der Erdgeschossflächen, die zu Marktpreisen vermietet werden, ausgeglichen werden.

Gebäudeübergreifende Betreibergesellschaften

- aspern Seestadt, Einkaufsstrassen GmbH (Wien)
- Entwicklungsgesellschaften als Betreiber, citydev.brussels (Brüssel)
- Semaest (Paris)

Die aspern Seestadt Einkaufsstrassen GmbH wurde als Joint Venture der Entwicklungsgesellschaft Wien Development AG und der Spar European Shopping Centers (SES) gegründet, um die Geschäftslokale in den Erdgeschosszonen der ausgewiesenen Straßenzüge gebäudeübergreifend zu betreiben. Aufgrund einer für zwölf Jahre garantierten Mieteinnahme für alle Geschäftslokale in diesen Bereichen wird das Leerstandsrisiko von der Einkaufsstrassen GmbH übernommen und dadurch die Finanzierung der Projekte für die Bauherren erleichtert. Durch den großen Pool an verfügbaren Erdgeschossflächen ist die Betreibergesellschaft in der Lage, die Mieten so anzupassen, dass ein Ausgleich und eine Querfinanzierung zwischen stärker und schwächer frequentierten Lagen sowie ertragreichen und weniger ertragreichen Branchen erfolgen kann. Die Einkaufsstrassen GmbH verfolgt keine Gewinnmaximierung. Gewinne werden entsprechend der vertraglichen Verpflichtung in die Einkaufsstrasse reinvestiert.

Die Entwicklungsgesellschaft citydev.brussels ist von der Stadt Brüssel beauftragt, Werkstätten für das produzierende Gewerbe in Kombination mit Wohnungen zu bauen und anschließend zu vermieten. Die Werkstattflächen, die sich an verschiedenen Standorten in der Stadt befinden, verbleiben im Bestand der Entwicklungsgesellschaft, um langfristig bezahlbare Mieten für Gewerbetreibende zu ermöglichen und Arbeitsplätze in der Stadt zu halten. Aufgrund der Vielzahl der verwalteten Einheiten kann citydev.brussels die Mieten je nach Lage, Ertrag und Branche anpassen.

Die halb städtische, halb private Agentur Semaest in Paris (Société d'économie mixte – Public-Private Partnership) hat sich zu einem erfolgreichen Instrument der Stadt bei der Revitalisierung benachteiligter Stadtviertel entwickelt, indem sie leerstehende oder heruntergekommene Ladenlokale übernimmt, renoviert und an interessierte Gewerbetreibende vermittelt. Geschäftszweck und Ziel ist nicht die Gewinnmaximierung, sondern der Erhalt kleinteiliger Strukturen, die Lebensqualität in den Quartieren und die Unterstützung und Ausbildung zukünftiger Gewerbetreibender.

Erkenntnisse

Städte und Kommunen

- Um die Entwicklung gemeinwohlorientierter Nutzungen der unteren Geschosse zu unterstützen, können Städte Förderprogramme auflegen und Umsetzungsketten aufbauen. Beispiele hierfür sind: die verstärkte Förderung von intrinsisch motivierten Akteuren, wie Genossenschaften und Baugruppen, durch bevorzugte Grundstücksvergabe; die Schaffung von Anreizen bzw. die Ermöglichung des Grundstückserwerbs in qualitätssichernden Konzeptverfahren; die Auflage von Programmen zur Förderung von Werkstätten und Produktionsräumen für produzierendes Gewerbe/Handwerk sowie städtebauliche Strategien zur Förderung der Nutzungsmischung.

Genossenschaften

- Genossenschaften handeln auf der Basis ihrer Werte- und Gemeinschaftsorientierung und schaffen oft auch ohne politische Vorgaben Voraussetzungen für eine gemischt genutzte und gemeinwohlorientierte Ausrichtung der unteren Geschosse.
- Genossenschaften sind Wirtschaftsunternehmen sowie Solidargemeinschaften, die Fonds und Umlagen bilden, um die Nutzung in den unteren Geschossen zu unterstützen.

Baugruppen

- Baugruppen sind projektbezogene Partnerschaften. Sie können intrinsisch motiviert sein wie Genossenschaften oder durch Anreize, z. B. im Rahmen von Konzeptverfahren, motiviert werden, um spezifische Programme für die vertikale Mischung zu entwickeln und umzusetzen.

Wohnungsbaugesellschaften

- Wohnungsbaugesellschaften in Deutschland können durch politische Agenden und festgelegte Zielformulierungen in (Konzept-)Verfahren und Wettbewerben motiviert werden, vom reinen Wohnungsbau abzuweichen und innovative Lösungen für die Erdgeschosszonen zu entwickeln. Besonders relevant sind dabei Konzepte, die Wohnen und Arbeiten kombinieren, wie beispielsweise das Atelierwohnen.
- Wohnungsunternehmen haben aufgrund ihres politischen Auftrags einen geringen Anteil an Gewerbeeinheiten in ihren Beständen und daher häufig Schwierigkeiten mit dem Belegungsmanagement der unteren Geschosse. Da es sich in der Regel um geförderten Wohnraum handelt, besteht zudem keine Möglichkeit der Querfinanzierung von gewerblichen oder gemeinwohlorientierten Initiativen in den unteren Geschossen. Hier bedarf es einer wirtschaftlichen Basis, die über eine befristete Anschubfinanzierung hinausgeht.

Kooperationen

- Ein langfristiges Modell zur Sicherung von Produktionsräumen in den unteren Geschossen, und zur Vermeidung von Abwanderung und Arbeitsplatzverlusten, ist der Aufbau einer engen Kooperationsstruktur zwischen der Stadt als Planungsbehörde (ähnlich dem Stadtbaumeister in Brüssel), einer Entwicklungsgesellschaft als Projektentwickler und Bestandsverwalter der unteren Geschosse sowie Investoren, die die Ergebnisse von Ausschreibungen und Wettbewerben umsetzen.
- Die Kooperation sehr unterschiedlicher Akteure, wie z. B. eines Investors und einer Genossenschaft, kann es ermöglichen, innovative Projekte in schwierigen, peripheren Stadtlagen zu realisieren, die für einen einzelnen Akteur nicht umsetzbar wären.
- Durch die häufig praktizierte Kooperation zwischen einer Genossenschaft mit einem sozialen Träger können in den unteren Geschossen sozioökonomische Aktivitäten angesiedelt werden, die wesentlich zur sozialen Vielfalt und Inklusion im Quartier beitragen und gleichzeitig die Finanzierungssicherheit durch langfristige Mietbindungen erhöhen.

Entkoppelung von Wohnen und Gewerbe/Nichtwohnnutzung

- Die Entkopplung von Wohn- und Nichtwohn-Einheiten in unterschiedlichen Eigentümerschaften und Betreibergesellschaften eröffnet Handlungsspielräume für die Finanzierung der Herstellung und die Bewirtschaftung der Nichtwohneinheiten. Getrennte Eigentümerschaft und/oder Betreibergesellschaften befreien die Wohneinheiten einer Immobilie vom Risiko des Leerstands und der Verwaltungsexpertise Nichtwohn-Einheiten. Darüber hinaus bietet eine Betreibergesellschaft durch Vermietungspools Flexibilität bei der Vermietung von Nichtwohneinheiten durch die Möglichkeit der Querfinanzierung innerhalb des Pools.

3 Reflexionen

Im Rahmen der Querauswertung wurden fünf thematische Fachkolloquien durchgeführt, zu denen jeweils eine externe Expertin bzw. ein externer Experte mit Bezug zum jeweiligen Thema und aus dem Kontext der untersuchten Projekte hinzugezogen wurde. Jedes Fachkolloquium mündete in einem Gastbeitrag mit Forderungen und Perspektiven zum jeweiligen Thema. Mit Kristiaan Borret, dem Stadtbaumeister von Brüssel, wurde die Bedeutung des politischen Willens für eine gemeinwohlorientierte Umsetzung des Stadtunterbaus diskutiert; mit Robert Temel, der unter anderem als Berater der Stadt Wien tätig war, welche Möglichkeiten die Konzeptvergabe für die gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung bietet; mit dem Betriebswirt Andreas Foidl, welche Finanzierungsformen dafür geeignet sind; mit der Raumplanerin und Unternehmensberaterin Claudia Nutz, die als Vorstandsmitglied der Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 Aspern Development AG die Entwicklung der Seestadt Aspern begleitet hat, welche Steuerungsformen dafür notwendig sind und mit Andreas Hofer, dem Intendanten der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart, welche Quartiers- und Gebäudestrukturen geeignet sind, damit die unteren Geschosse von Wohngebäuden einen Beitrag zu einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung leisten können.

3.1 Arbeit im Unterbau | Kristiaan Borret

Eine wirklich gemischte Stadt enthält auch produktive Aktivitäten

„Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt hat den politischen Willen entwickelt, der produktiven Wirtschaft einen Platz in der Zukunftsvision von Brüssel einzuräumen.“

Eine echte Stadt ist eine gemischte Stadt. Wir loben Geschäfte, Bars und Restaurants, Freizeit und Tourismus als Phänomene attraktiver Urbanität, die produktive Wirtschaft aber, die Dinge herstellt, wird in der Regel nicht gleichberechtigt betrachtet. Eine Stadt kann jedoch nicht nur Schaufenster des Konsums sein, sondern muss auch die Produktion einbeziehen.

In Brüssel hat sich das Bewusstsein, dass auch produktive Aktivitäten zur Stadt gehören, dank mehrerer weg-bereitender Initiativen bereits vor zehn Jahren entwickelt. So haben beispielsweise Brüsseler Architekturschulen „Research by Design“-Projekte zur Koexistenz von Wohnraum einerseits und Industrie, Logistik oder Infrastruktur andererseits initiiert (2013–2015). Der Thinktank Architecture Workroom Brussels brachte das Thema mit einer Ausstellung im Bozar, dem wichtigsten Kulturzentrum Brüssels, auch einem breiteren Publikum nahe (2017).

Das auf diese Weise beabsichtigte Agenda-Setting ist erfolgreich auf der politischen Ebene angekommen. Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt entwickelte den politischen Willen, der produktiven Wirtschaft in der Zukunftsvision für Brüssel einen Platz einzuräumen, und zwar sowohl im Rahmen der strategischen Entwicklung und rechtlichen Planungsinstrumente als auch als Mittel zur Operationalisierung. Diese Unterstützung erwies sich als notwendige Voraussetzung für die Realisierung konkreter Projekte.

Im Auftrag der Region wurde ab 2012 ein Masterplan für das Gebiet rund um den Kanal Charleroi-Antwerpen entwickelt, der durch das Brüsseler Stadtgebiet verläuft. In den letzten Jahrzehnten sind viele große wirtschaftliche oder logistische Aktivitäten entlang des Kanals weggezogen oder befinden sich an einem Tiefpunkt. Es gab also viel Leerstand und Brachflächen. Der Kanalplan (2014) sieht darin ein Potenzial für den Bau von Wohnungen und Einrichtungen als Reaktion auf das starke Bevölkerungswachstum in Brüssel. Er verfolgt außerdem die Absicht, den Kanal von einer sozialen Bruchlinie in einen zentralen Ort zu verwandeln, der die Stadt verbindet und eint. Das auffälligste Ziel bei der Wiederbelebung der Kanalzone ist jedoch die Stärkung und Erneuerung der Wirtschaftstätigkeit und der Beschäftigung – eine einzigartige Entscheidung, die in einem offiziellen politischen Dokument für ein Projekt zur Entwicklung des Hafengebiets formuliert wurde und inzwischen fast zehn Jahre zurückliegt.

Wie war dieser bemerkenswerte politische Wille motiviert? Es gab zum einen das Argument der nachhaltigen Mobilität nach dem Prinzip der Nähe, das von der Lobby der Brüsseler Hafengemeinschaft unterstützt wurde, die über begrenzte, aber sehr zentral gelegene Standorte verfügt. Zum anderen suchten Architektinnen und Stadtplaner eine Möglichkeit, den *Genius Loci* des Kanals zu bewahren, abgeschreckt von den schicken, aber generischen Uferpromenaden, die in der Zwischenzeit in allen europäischen Städten entstanden sind. Ein sehr wichtiges politisches Argument war jedoch sozialer Natur, nämlich die lokale Beschäftigung für Gering-qualifizierte.

In Brüssel und insbesondere in der Kanalzone ist die Arbeitslosenquote unter sozial benachteiligten Jugendlichen sehr hoch. Während die Arbeitsplätze in der Stadt traditionell in den Bereichen Sicherheit, Gastronomie oder Instandhaltung der riesigen Bürowelt angesiedelt sind, erlebte auch der Tourismussektor in letzter Zeit einen Aufschwung. Eine diversifizierte Wirtschaft ist jedoch besser in der Lage, schwierige Zeiten zu überstehen. Das zeigte sich vor allem, als während der Covid-19-Pandemie etliche dieser Arbeitsplätze verschwanden. Die Entscheidung der Regierung, sich in der Kanalzone auch auf die Beschäftigung in lokalen Produktions- und Reparaturbetrieben zu konzentrieren, hat sich also im Nachhinein als visionär erwiesen.

Derzeit befindet sich der Kanalplan in der Umsetzungsphase, die mindestens bis 2025 läuft. Mit der Koordinierung der Umsetzung beauftragte die Regierung ein spezielles Team, das sich aus verschiedenen behördlichen Institutionen zusammensetzt und daher gut übergreifend arbeiten kann. Parallel dazu wurden im Rahmen des regulären Planungssystems der Region Brüssel neue Instrumente entwickelt. 2013 wurden die Flächennutzungspläne für mehrere Grundstücke entlang des Kanals (aber auch an anderen Stellen in Brüssel) geändert. Grund dafür war in erster Linie das starke demografische Wachstum, das Brüssel seit Anfang der 2000er Jahre aufgrund der Zuwanderung erlebt und das zu einem akuten Bedarf an neuen Wohnungen und soziokulturellen und Bildungseinrichtungen führte. Daher wurden mehrere großflächig bebaute Industriegebiete und Brachflächen für den Wohnungsbau freigegeben. Gleichzeitig erfolgte eine Korrektur dahingehend, dass neue Projekte durch die Auferlegung wirtschaftlicher Aktivitäten gemischt genutzt werden sollten. Dies geschah dank der Lobbyarbeit, insbesondere der autonomen Brüsseler Hafenbehörde, die es nicht gerne sah, wenn Grundstücke in guter Lage am Kanal „verschwanden“, und dank der Einsicht der Regierung, dass die Beschäftigung von Arbeitnehmenden ein wichtiges politisches Ziel bleibt. Infolgedessen verlangt die neue Zoneneinteilung in diesen „Gewerbegebieten im städtischen Umfeld“, dass größere Wohnbauprojekte einen Mindestanteil an produktiver Wirtschaft enthalten, und zwar das Äquivalent von 90 % der Grundfläche der Erdgeschossenebene. Größere Projekte wurden als Projekte mit mehr als 10.000 m² definiert. Die überwiegende Mehrheit der vorhandenen Grundstücke war groß und wurde in einem Zug erschlossen. Dabei wurde nie versucht, die Verpflichtung zu umgehen, indem beispielsweise Projekte in Abschnitte mit weniger als 10.000 m² aufgeteilt wurden. Wir stellten fest, dass die Entwickler Pläne entwarfen, bei denen produktive Aktivitäten wenig glaubwürdig erschienen und sich eher auf Berufe, ob kreativ oder nicht, konzentrierten, die lediglich durchschnittliche Büroflächen benötigen. Auch wenn wir uns vehement dagegen wehrten und die verschiedenen Bauanträge schließlich Räume festsetzten, die wirklich für die produktive Wirtschaft geeignet sind – einschließlich großer Deckenhöhen und guter Zugänglichkeit für den Logistikverkehr –, bleibt es bedenklich, dass diese Räume im Nachhinein manchmal zweckentfremdet von Nutzerinnen und Nutzern belegt werden, die nichts mit Produktion zu tun haben. Die Durchsetzung von Baugenehmigungen ist nach wie vor ein Schwachpunkt der Brüsseler Behörden.

Ein nicht unbedeutender Vorteil bei der Umsetzung in ein Planungsinstrumentarium ist, dass Brüssel seit der belgischen Staatsreform 1989 eine autonome Region ist und daher für sein eigenes Territorium die Raumordnungsgesetzgebung auf seine Bedürfnisse als Großstadt zuschneiden kann. Außerdem war es in der belgischen Planungstradition bereits üblich, Mischgebiete auszuweisen. Daher sieht ein Flächennutzungsplan selten großflächige und einheitliche Zonen vor, sondern ist feinmaschig und nuanciert. Die Zone „Gewerbegebiete im städtischen Umfeld“ wurde 2013 neu geschaffen, und auch „produktive Aktivitäten“ wurden als neue Zonenkategorie genau definiert. Dieser Ansatz mit Zonen, in denen eine Funktionsmischung vorgeschrieben ist, hebt sich von der Planungspraxis in anderen Teilen Europas ab und ist definitiv hilfreich, um eine gemischte Nutzung in der Stadtentwicklung zu fördern.

Intelligente Planungsinstrumente bieten daher noch keine konkreten Gestaltungslösungen. Für das Zusammenspiel von Arbeiten und Wohnen gibt es bei Architektinnen und Stadtplanern keine fertigen Antworten, und auch die Immobilienbranche verfügt nur über begrenzte Kenntnisse, da sie sich immer mehr spezialisiert hat: entweder auf Büros oder auf Wohnungen oder auf Studierendenzimmer oder auf den Einzelhandel oder auf Gewerbegebiete.

Um das Know-how für solche gemischt genutzten Projekte aufzubauen, wurde von staatlicher Seite das System der Planungswettbewerbe des Teams Bouwmeester – Maître Architecte (BMA) genutzt, sowohl für private und öffentliche Bauherren als auch regelmäßig mit produzierenden Unternehmen selbst als Auftraggeber. Seit 2016 wurden mehr als 30 Wettbewerbe durchgeführt, die oft zu innovativen Lösungen führten. So wurden bereits mehrere Projekte realisiert, die eine vertikale Stapelung vorsehen, wobei der Unterbau Ateliers und Werkstätten enthält, während die Eingangshallen zu den darüberliegenden Wohngeschossen führen. Dadurch entstehen ein neuartiges Straßenbild und eine andere Gestaltung des Unterbaus, als wir es gewohnt sind. Für mich als Stadtbaumeister ist es eine große Freude, das Instrument des Wettbewerbs zu nutzen, um hochwertige Architektur für Programme zu realisieren, die das bisher nicht „verdient“ hatten.

Jetzt, nach Fertigstellung der ersten Projekte, können wir auch erste Lehren ziehen. Eines der Risiken besteht darin, dass bei einer zu häufigen Wiederholung des Modells der vertikalen Stapelung in ein und derselben Zone zwar viel Raum für die produktive Wirtschaft vorhanden ist, der Unterbau aber auch sehr eintönig und nicht immer lebendig wird. Wir stellen auch fest, dass die Kategorie „produktive Aktivität“ regelmäßig zweckentfremdet angewandt wird oder dass Bauherren im Laufe der Zeit andere Funktionen zulassen. Die Stadtplanungsämter verfügen nicht über ausreichende Kapazitäten, um dies nach erteilter Genehmigung zu korrigieren. Auch werden meist kleine Einheiten gebaut, die zwar den Bedürfnissen kleiner und mittlerer Unternehmen entsprechen, die sich im Übrigen in Bezug auf die Mobilität leichter in das städtische Gefüge integrieren und auch bei der lokalen Beschäftigung besser abschneiden. Eine Stadt braucht aber auch große Flächen, zum Beispiel für Logistikeinrichtungen. Mit anderen Worten: Jetzt, da der Punkt erreicht ist, an dem neue Räume für produktive Aktivitäten in der Stadt tatsächlich physisch verfügbar sind, stellt sich die Frage: Für welche Art Wirtschaft bauen wir? Bevorzugen wir eine stadtorientierte Wirtschaft, eine hohe Beschäftigungsquote, lokale Verankerung, zirkuläre Ambitionen, Aktivierung von Straßenfronten ...?

Eine echte Stadt ist eine gemischte Stadt. Der Unterbau der an den öffentlichen Raum angrenzenden Gebäude ist der perfekte Ort, um dies sichtbar zu machen. Man kann nie genug Wert auf einen guten Stadtunterbau legen, der zum Leben in der Stadt beiträgt. Blinde Fassaden machen unsere Straßen tot und unsicher. Eine gute Stadt sollte statt nur Unterhaltung an kommerziell genutzten Orten auch eine vielfältigere Palette an öffentlichen Räumen bieten. Gerade weil die physische Präsenz des Einzelhandels in unserem räumlichen Umfeld zu schrumpfen scheint, ergeben sich Chancen für mehr öffentliche Einrichtungen an vorderster Front und – nicht zuletzt – auch für die symbolische Dimension: dass wir bereit sind, den Berufen, die „Dinge produzieren“, einen prominenten Platz in unserem Ideal einer Stadtgesellschaft einzuräumen.

Kristiaan Borret ist seit 2015 Stadtbaumeister der Region Brüssel-Hauptstadt (Belgien) und leitet eine unabhängige Behörde, die zwischen praktizierenden Architektinnen und Architekten, der Stadtverwaltung und Investoren vermittelt und dabei das Ziel verfolgt, die Qualität von konkreten Bauprojekten zu fördern und zu sichern.

3.2 Mit Konzeptverfahren die Stadtsockelzone fördern | Robert Temel

„Besser ist es, die Ziele klar zu definieren und offen zu lassen, mit welchen Vorschlägen diese erreicht werden. So wurden beim Konzeptverfahren im Wiener Sonnwendviertel keine inhaltlichen Vorgaben für die Erdgeschossnutzung gemacht.“

Konzeptverfahren sind ein hervorragendes Instrument, um hohe Qualität zu erreichen und zu vermeiden, dass hohe Grundstückspreise erstrebenswerte Nutzungen von Beginn an ausschließen. Dies gilt insbesondere auch für die Stadtsockelzone: Selbst wenn viele Konzeptverfahren vorwiegend auf Gebäude mit Wohnnutzungen zielen, ist bei fast allen die Nutzungsmischung und die qualitätsvolle Nutzung des Erdgeschosses ein zentrales Thema. Konzeptverfahren sind jedoch ein komplexes Instrument, bei dem viele Stellschrauben richtig gedreht werden müssen, um die besten Bedingungen für die jeweilige Situation zu schaffen.

Das betrifft beispielsweise den Ablauf der Verfahren: In Städten, in denen Konzeptverfahren selten durchgeführt werden, braucht es entsprechende Kommunikation und Information, um das Modell und seine Potenziale in der Öffentlichkeit und bei den zu erwartenden Teilnehmerinnen und Teilnehmern bekannt zu machen, etwa durch Veranstaltungen, Vernetzungsplattformen, Interessensbekundungsverfahren und Beteiligungsmöglichkeiten. Diese Kommunikationskanäle sind vor, während und auch nach dem Verfahren wesentlich, wenn Grundstücke regelmäßig über Konzeptverfahren angeboten werden sollen – was zum Aufbau einer Szene zukünftiger Teilnehmerinnen und Teilnehmer beitragen kann und soll. So half in München das Beratungsangebot der Mitbauzentrale für die Gründung von Genossenschaften entscheidend dabei, dass viele junge Wohnungsgenossenschaften entstanden, die dann mit ihren innovativen Projekten zahlreiche Münchner Konzeptverfahren gewinnen konnten. Abhängig davon, wie viele potenzielle Teilnehmerinnen und Teilnehmer es für ein Verfahren gibt und wie finanzkräftig und professionell diese sind, kann die Dauer und Komplexität eines Verfahrens ausgelegt werden. Beispielsweise geschieht dies durch zwei Verfahrensstufen, wobei zuerst niedrigere Anforderungen gestellt werden, sodass in der zweiten Stufe weniger Teilnehmerinnen und Teilnehmer dabei sind, diese aber höhere Anforderungen erfüllen müssen.

Wichtig ist die angemessene Balance von zwingenden und offenen Vorgaben, um einerseits die Umsetzung zentraler politischer und planerischer Ziele zu garantieren – beispielsweise die Umsetzung eines Anteils preiswerten Wohnungsbaus und von Nutzungsmischung durch eine qualitätsvolle Nutzung der Erdgeschosszone –, und um andererseits auch Freiraum für die Innovationskraft der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu lassen und ihnen die Möglichkeit zu geben, interessante, unerwartete Vorschläge für den jeweiligen Ort zu entwickeln. Natürlich will man immer gute Architektur, hochwertige Wohnangebote und frequentierte Erdgeschossnutzungen. Es ist jedoch nicht sinnvoll, zu enge Vorgaben zu machen, die viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer nicht erfüllen können. Besser ist es, die Ziele klar zu definieren und offen zu lassen, mit welchen Vorschlägen diese erreicht werden. So wurden beim Konzeptverfahren im Wiener Sonnwendviertel keine inhaltlichen Vorgaben für die Erdgeschossnutzung gemacht. Das Projekt MIO entwickelte aus der Situation und dem Ort ein passendes Verwertungsmodell (Mikropiloten). Gleichzeitig gab es im Verfahren die vertraglich abgesicherte Vorgabe, für einen Teil der Gewerbeflächen einen fixierten Mietpreis nicht zu überschreiten. Ebenso gibt es bei den Verfahren in der Seestadt Aspern in Wien einerseits große inhaltliche Offenheit für Nutzungsmischung, andererseits müssen alle Teilnehmenden bestimmte ortsspezifische Anforderungen auf jeden Fall erfüllen, etwa den Ausschluss gewisser Nutzungen außerhalb der gemanagten Einkaufsstraße oder die Vorgabe von 20 % Nichtwohnnutzungen. Zu den Vorgaben zählt auch die Frage, für welche Rechtsformen und Teilnehmertypen ein Verfahren offen ist und wer mit wem konkurrieren muss. So gibt es bei den Münchner Konzeptverfahren jeweils eigene Grundstücke für Genossenschaften, Baugemeinschaften und Bauträger, sodass am Schluss die gewünschte Mischung erreicht wird.

Ebenso bedeutsam sind die Anforderungen, die an die Teilnehmenden gestellt werden – welche Nachweise und Ausarbeitungen sie im Verfahren liefern müssen. Je größer und etablierter eine Szene von potenziellen Teilnehmerinnen und Teilnehmern ist, desto höher kann man die Anforderungen schrauben. Je eher man kleine,

ungewöhnliche, weniger professionalisierte Teilnehmerinnen und Teilnehmer in großer Zahl braucht, desto niedriger muss die Schwelle für die Teilnahme gelegt werden. So sind etwa die Anforderungen für Konkurrenzverfahren in Zürich sehr hoch, weil es sehr professionelle, innovative Genossenschaften gibt, die ihre Fähigkeiten bereits bewiesen haben. Umgekehrt wird bei den Tübinger Konzeptverfahren die Schwelle sehr niedrig gelegt, damit viele, auch kleine Baugemeinschaften teilnehmen können. Wie Tübingen zeigt, kann man durch entsprechend ausgelegte, regelmäßig durchgeführte Verfahren eine Szene von Projektgruppen und spezialisierten Beraterinnen und Beratern heranziehen, die auch Verfahren für größere Gebiete mit vielen Grundstücken zum Erfolg macht. Hohe Anforderungen sind beispielsweise die Entwicklung eines Architekturentwurfs, das Mitbringen von Nutzerinnen und Nutzern, anspruchsvolle Finanzierungsnachweise, umfangreiche konzeptionelle und technische Ausarbeitungen oder der Nachweis, dass bereits ein großer Teil der geplanten Wohnungen vergeben ist.

Bei Ablauf, Vorgaben und Anforderungen sollte nicht nur auf die Rechtssicherheit für die Auslobung geachtet werden, sondern ebenso sehr auf passende Rahmenbedingungen für die gewünschten Zielgruppen. Der Zwang zur Materialschlacht bei den Einreichungen ist kontraproduktiv, er reduziert das Teilnehmerfeld und trägt wenig dazu bei, die besten Projekte zu finden.

Bei der Beurteilung ist es wesentlich, dem Entscheidungsgremium genug Spielraum für die Wahl der besten Projekte bzw. der am besten passenden Gruppe von Projekten zu lassen. Viele Städte fokussieren mit dem Argument der Rechtssicherheit auf quantifizierende Bewertung durch Punktematrizen. Das ist nachvollziehbar, hat jedoch den Nachteil, dass man die Projekte weniger an ihrer jeweiligen Innovationskraft und ihrem Zusammenspiel messen kann als an dem, was man erwartet und in eine Bewertungsmatrix gegossen hat. Die Bewertungsmatrix erlaubt zwar die Quantifizierung der Projektbeurteilung, reduziert jedoch die Möglichkeit, auf Unerwartetes und auf Synergien einzugehen.

Und schließlich ist die Qualitätssicherung entscheidend für den Erfolg jedes Konzeptverfahrens. Es ist sinnvoll, Qualitäten baurechtlich und vertraglich abzusichern. Jede Projektentwicklung, insbesondere wenn sie länger dauert, beinhaltet jedoch auch Unwägbarkeiten, die zu notwendigen Änderungen führen. Deshalb sollte es auch bei der Qualitätssicherung genügend Spielräume für Veränderungen, nicht für Verschlechterungen geben. Regelmäßige Begleitung und Kommunikation sowie schrittweise Qualifizierung sind dabei mindestens so wichtig wie die rechtliche Absicherung.

Robert Temel ist selbstständiger Architektur- und Stadtforscher sowie Berater in Wien. Er studierte Architektur und Soziologie in Wien und befasst sich mit der Nutzung und Herstellung von Architektur und Stadt mit Schwerpunkt auf Wohnbau, Stadtplanung und öffentlichen Raum. Er war Verfahrensorganisator der Konzeptverfahren im Sonnwendviertel Ost (Wien) und forscht und publiziert zu Konzeptverfahren.

3.3 Thesen für die immobilienwirtschaftliche Steuerung der Erdgeschosszone | Andreas Foidl

„Einführung einer steuerlich geförderten Neubauquote für preisgedeckelte Gewerbeflächen in Anlehnung an den sozialen Wohnungsbau. Bei Unterschreitung der Quote sind gemeinwohlorientierte Ausgleichsmaßnahmen verpflichtend.“

Viele Quartiere und Stadtzentren gleichen einander. Vor allem in den Großstädten hat sich eine überwiegend uniforme Stadtstruktur entwickelt, die einem schlichtweg die Orientierung nimmt, unabhängig davon, ob es sich um Bestands- oder Neubauten handelt. Regionale Bezüge, vor allem der Erdgeschosse, sind kaum mehr vorhanden. Kleinteiligkeit und menschliches Maß sind die Ausnahme – stets die gleichen Marken und Ladenketten. Die heterogenen, an Eigeninteressen ausgerichteten, teils institutionellen Eigentümerinnen und Eigentümer agieren rein renditeorientiert und richten den Flächenvertrieb überwiegend ökonomisch aus. Die Nutzungsmischung – so sie vorhanden ist – wirkt beliebig. Es fehlt der rote Faden, das ortsspezifische Lokalkolorit und zugleich die Vielfalt. Der Anreiz, sich in diesen Zwischenräumen zu bewegen oder gar aufzuhalten, ist abhandengekommen. Nicht zuletzt lässt der stetig wachsende Onlinehandel seit Jahren signifikante Leerstände in Quartieren und Innenstädten entstehen.

Was könnte also getan werden, um diese Effekte mit dem Ziel einer sinnstiftenden Entwicklung und Nutzung insbesondere der Erdgeschosszonen aufzufangen, proaktiv zu vermeiden und gleichzeitig Bezahlbarkeit herzustellen? Auf welche Weise könnten Bestands- und Neubauten so ausgerichtet werden, dass sie widerstandsfähiger, flexibler, ja besser auf gesellschaftlichen Wandel reagieren können? Wie könnte der Preistreiber in der Immobilienbranche ein Ende gesetzt werden? Mit welchen Instrumenten könnte der Staat auf diese Prozesse lenkend einwirken? Und wie könnte die Zivilgesellschaft aktiver eingebunden werden? Einige Thesen dazu:

Geeignete Vergabeverfahren aufsetzen, die der Überhitzung des Immobilienmarktes entgegenwirken

Die gesetzliche Verankerung von Konzeptverfahren beim Verkauf von Immobilien sowie bei der Vergabe von Erbbaurechten reguliert den Umgang mit Immobilien und Grundstücken. Der Preis spielt im Verfahren nur eine untergeordnete oder gar keine Rolle (Festpreis).

- Mehrstufige Verfahrensformen sorgen für niedrige Eintrittshürden und erleichtern den Zugang zu derartigen Vorhaben. Vielfalt und der Kreis der Bietenden nehmen zu.
- Sofern mehrere Bauherrschaften ein Quartier entwickeln, sollte ein kooperatives Planungs- und Entwicklungsverfahren in den Verträgen festgeschrieben werden. Architektur und Nutzung entstehen in einem koproduktiven Prozess. Individuelle und Gemeininteressen werden ausgewogen behandelt und festgelegt und kannibalisierende Nutzungen können vermieden werden.
- Intelligente Partizipations- und Kommunikationsbausteine ermöglichen Konsortialbildungen im Prozess und steigern die Machbarkeit von zukunftsweisenden Vorhaben.
- Das Einsetzen eines Durchführungsgremiums ist verpflichtend. Es zeichnet verantwortlich für den Prozess, die Stufigkeit, die Kommunikation, die Kuratierung und Vergabe der Flächen. Es wird besetzt durch Vertreterinnen und Vertreter der Eigentümer, der Verwaltung und der Zivilgesellschaft. Im Sinne einer menschen- und nutzerzentrierten Entwicklung verfügen die Vertreterinnen und Vertreter der Zivilgesellschaft über eine gesetzlich festgelegte Sperrminorität. Ohne sie geht nichts.

Erdgeschosszonen bündeln, um stabilere und vielfältigere Nutzungsstrukturen sicherzustellen und Querfinanzierungen zu ermöglichen

- Einlegung der Erdgeschossflächen in eine eigentümerübergreifende, „neutrale“ Betreiber-genossenschaft. Warum Genossenschaft? Hier bestimmt nicht das Geld, sondern jedes Mitglied mit seiner Stimme.

- Genossenschaftsmitglieder sind die Kommune, die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger.
- Die Genossenschaftsmindesteinlage wird bewusst gering gehalten, um Mitwirkungsanreize zu schaffen.
- Kommune sowie Eigentümerinnen und Eigentümer entrichten ein Aufgeld (Agio) als Ingangsetzungskapital für die Entwicklung und Vermietung der Flächen.
- In der Satzung ist ein Verfahren zur Kuratierung und Vergabe der Flächen verankert, inklusive eines Regulariums zur Mischfinanzierung.
- Konsequenter Erwerb leer stehende Objekte durch die Kommunen und/oder Auftritt als Generalmieterin. Auch hier: Institutionalisierung der Kuratierung und Vergabe. Für die Erwerbskosten wird ein speziell eingerichteter Bundesfonds aufgesetzt.

Mittels steuerlicher Sanktionsmechanismen Immobilienprojekte richtungsgebend flankieren

- Schaffung wirksamer steuerlicher Anreize (Gemeinwohlorientierung) und Sanktionen (Gewinnorientierung) bei der Entwicklung und Realisierung von Bauvorhaben. Zum Beispiel könnte die Erhebung von Einkommensteuer, Lohnsteuer, Grunderwerb- und Grundsteuer bei der Entwicklung von Immobilienvorhaben als flexibel ausgerichtete Stellschraube dienen, sprich Gewinnstreben wird verteuert, Gemeinwohl verbilligt.
- Gesetzliche Deckelung der Rendite von Immobilienvorhaben bzw. der Gewinne von Immobiliengesellschaften. Auf diese Weise treten monetäre Individualinteressen zwangsweise in den Hintergrund. Der wirtschaftliche Erfolg kommt vielen zugute. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nimmt zu und schafft Potenziale für Folgeprojekte mit gemeinwohlorientierter Ausrichtung.
- Abschöpfung von Übergewinnen, die gleichzeitig als zweckgebundenes, transparentes Instrument zur Förderung zivilgesellschaftlich ausgerichteter Immobilienprojekte dienen. Die Verteilung der Mittel dieses Fonds obliegt einem Fachgremium. Auch hier verfügt die Zivilgesellschaft als Teil des Gremiums über eine Sperrminorität.
- Einführung einer steuerlich geförderten Neubauquote für preisgedeckelte Gewerbeflächen in Anlehnung an den sozialen Wohnungsbau. Bei Unterschreitung der Quote sind gemeinwohlorientierte Ausgleichsmaßnahmen verpflichtend.

Ein neues und transparentes Ökonomieverständnis stärkt die Glaubwürdigkeit und gesellschaftliche Akzeptanz von Immobilienvorhaben

- Verpflichtung zur Offenlegung nachprüfbarer Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen bzw. Geschäftspläne (Open Book Policy). Sie werden Bestandteil des Kauf-, Erbbaurechts- oder Mietvertrags und in regelmäßigen Abständen einer Überprüfung unterzogen (wirtschaftliche Due Dilligence). Gegebenfalls können auch hier Anreiz- und Sanktionsmechanismen ein Regulativ bilden.
- Erarbeitung und Festlegung einer neuen Wertermittlungsmethodik, in der neben dem Ertragswert qualitative Faktoren (z. B. Bezahlbarkeit der Mieten, Nutzungsprogramm, Nutzungsmischung, Lebensqualität, Aufenthaltsqualität, Wohlbefinden, Glück) werterhöhend oder wertmindernd ihren Niederschlag finden. Wenn möglich sollte dieser Wert gemeinsam (Verkäuferin/Verkäufer, Käuferin/Käufer, Nutzerinnen/Nutzer) entwickelt werden, um die Plausibilität und Tragfähigkeit der Wertfindung im Prozess zu stärken. Am Ende steht ein Gemeinwert, der von allen mitgetragen wird.
- Die Zuschlagserteilung bei der Versteigerung von Immobilien wird ausgerichtet auf die neue Wertermittlungsmethodik. Der ermittelte Wert bildet zugleich die maximale Höhe des Gebots. Sollten mehrere Bieter das Höchstgebot erreichen, kommen zusätzliche Faktoren bei der Zuschlagserteilung ins Spiel (z. B. Firmenstrategie, Unternehmensgröße, Immobilienportfolio, Wer sind die Bieter? Woher kommt das Geld?).

- Bislang werden Bankenfinanzierungen kleinteiliger Nutzungskonzepte kritisch gesehen, mit Risikoaufschlägen versehen oder abgelehnt. Kleinteiligkeit und Vielfalt muss auch in der Zinspolitik der Geschäftsbanken wieder als Wert verstanden werden. Großflächige Nutzungskonzepte oligopolistischer Unternehmen als wirtschaftlich weniger riskant einzustufen, folgt vor allem Individualinteressen und ist volkswirtschaftlich höchst fragwürdig. Eine zivilgesellschaftlich ausgerichtete Regulierung ist längst überfällig.
- Die DIN 276 dient den Planungsbüros als normierte Grundlage zur Ermittlung der Kosten eines Bauvorhabens. Eine Erweiterung um eine „Kostengruppe 900“ zur Aufnahme von zu erwartenden Kosten für notwendige Partizipationsprozesse würde die Qualität der Projektkalkulation enorm steigern und die Projektverantwortlichen für derartige Inhalte sensibilisieren.

Und nicht zuletzt: Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer verpflichten sich zu mehr gesellschaftlicher Verantwortung

- Verpflichtung zu einem kooperativen Prozess bei Immobilientransaktionen. Verkäuferinnen, Erwerber und Nutzende entwickeln gemeinsam den Wert einer Immobilie, den Wir-Wert, verbunden mit dem Ziel, den größtmöglichen Nutzen für alle Beteiligten zu erzielen.
- Verpflichtung zur Schaffung eines bzw. Einlagenleistung in einen Gemeinschaftsfonds, um gemeinschaftliche Maßnahmen, Wünsche, Ziele (z. B. Bolzplatz, Stipendien, Schwimmbad, Gemeinschaftsraum, Garten-/Grünflächen) in einem Quartier zu ermöglichen.
- Verpflichtende Leistung eines Aufschlags auf den Kaufpreis bzw. den Erbbauzins zur Schaffung von preisgünstigen, für jedermann zugänglichen Kunst- und Kulturangeboten.

Die skizzierten Überlegungen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, auch nicht auf vollumfängliche Umsetzungsfähigkeit. Sie dienen vielmehr als Anregung, miteinander zivilgesellschaftlich bestmögliche Lösungen zu erarbeiten und einen Instrumentenkasten zu entwerfen, der unsere Städte und insbesondere auch Neubauquartiere wieder bezahlbarer, lebendiger und widerstandsfähiger werden lässt. Keine einfache Aufgabe, aber eine notwendige. Eines ist auf jeden Fall klar: So lange Individualinteressen und Renditetreiben die Immobilienwirtschaft bestimmen, braucht es mehr Regulierung für eine am Menschen ausgerichtete Stadt-, Quartiers- und Immobilienentwicklung: Menschenzentrierte Regulierungen, dicht am echten Leben, einfach, verständlich und relevant durch die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in die Entscheidungsprozesse beim Verkauf von Immobilien, der Vergabe von Erbbaurechten bzw. bei der Vermietung. Eigentümerinnen und Eigentümer, Verwaltung und Zivilgesellschaft verstehen sich als Verantwortungsgemeinschaft im Rahmen klarer und eindeutiger Regeln. Flächen müssen wieder bezahlbar werden, egal ob es sich um Wohnungen oder Gewerbeflächen handelt. Unser liberalisierter und zügelloser Immobilienmarkt kann dieses Ziel angesichts seiner Ausrichtung auf Nachfrage, Angebot und Rendite per se nicht erreichen. Die Entwicklung und Einführung sinnstiftender Instrumente zur Regulierung des Immobilienmarktes würde sich signifikant auf die Preisbildung auswirken, den Markt beruhigen und gleichzeitig im wahrsten Sinne des Wortes neue Innovations- und Lebensräume schaffen. Man kann wieder etwas wagen, ohne sich wirtschaftlich zu ruinieren. Zeit wird's!

Andreas Foidl ist Betriebswirt und seit fast dreißig Jahren in unterschiedlichsten Unternehmen, zumeist auf Geschäftsleitungsebene tätig. Seine letzten Stationen waren die Berliner Flughäfen (1993–2002), der mittelständische Immobilienkonzern Specker Bauten AG (2002–2004) sowie die landeseigene Berliner Großmarkt GmbH (2005–2015). Im Zusammenhang mit dem Verkauf der heutigen Markthalle Neun und dem ehemaligen Blumengroßmarkt hat er die ersten Konzeptverfahren in Berlin aufgesetzt und durchgeführt, die ein Wendepunkt in der Liegenschaftspolitik des Landes Berlin waren. 2016 wechselte Andreas Foidl als Partner und Geschäftsführer zur Belius GmbH, deren Kernmotivation Immobilienvorhaben sind, die das Gemeinwesen, den Menschen und eine lebenswerte Stadt in den Mittelpunkt stellen. Darüber hinaus engagiert sich Foidl seit Jahren in zahlreichen ehrenamtlichen Initiativen und Institutionen.

3.4 Steuern statt Prüfen | Interview mit Claudia Nutz

„Das Grundstück und die genehmigungsrechtlichen Vorgaben – wenn die einmal draußen sind, sind die Steuerungsmöglichkeiten für die öffentliche Hand im Wesentlichen vorbei.“

Stadtunterbau: Claudia Nutz, Sie waren von Anfang an als Vorständin der Entwicklungsgesellschaft 3420 Aspern Development AG für die Quartiersentwicklung in der Seestadt Aspern mitverantwortlich, aber auch in andere Projekte involviert. Auf der einen Seite stehen Vorgaben und Zielvorstellungen von Gebietskörperschaften bzw. Standortentwicklern in Bezug auf die Entwicklung von Erdgeschossen, auf der anderen Seite gilt es, Spielräume für konkrete Projektentwicklungen offenzuhalten. Wie beurteilen Sie hier das Zusammenspiel von Qualitätsdefinition und Qualitätssicherung?

Claudia Nutz: Kontrolle ist sicherlich wichtig, jedoch bin ich eher der Ansicht, dass Systeme mit Verantwortung und Lenkungsmöglichkeiten anstelle von elaborierten Kontrollmechanismen etabliert werden sollten. Standortentwickler machen Vorgaben, Projektentwickler versuchen bestmöglich ein Projekt umzusetzen. Im besten Falle sollte das zusammenpassen. In der Realität tut es das aber nicht immer. Da gibt es dann so Beispiele wo eine Miete von 4 €/m², wie sie beim Leben am Helmut-Zilk-Park als Bedingung für die Liegenschaftsvergabe definiert wurde, eben nicht jenen Nutzungen zugutekommt, die für die Vielfalt der Stadt wichtig sind, sich aber klassische Neubaumieten nicht leisten können (z. B. Friseur, Blumenladen usw.), sondern Büromieterinnen und -mieter, die auch eine entsprechend höhere Miete zahlen können. Anhand dieses Beispiels lässt sich ein guter Eindruck davon vermitteln, wie wichtig Vorgaben sind, wie adaptiv sie aber auch gehalten werden müssen, um das ursprüngliche Ziel zu erreichen. Zu glauben, man kann alles so regeln, dass es zu 100 % klar ist, ist jedenfalls eine Illusion und widerspricht auch der notwendigen Kreativität und Ideenvielfalt bei der Entwicklung von Stadtteilen.

Es wäre bedauerlich, wenn diese Ideen aufgrund mangelnder Steuerungsmöglichkeiten nicht umgesetzt werden könnten. Daher ist eine Steuerungsebene erforderlich, um Innovationen zu ermöglichen. Im Zusammenhang mit Konzeptverfahren könnte z. B. überlegt werden, ob nach Abschluss des Prozesses und dem Eigentumswechsel der Liegenschaft eine nachträgliche Steuerung durch das bestehende Quartiersmanagement erfolgen kann. Ein solches Konzept wäre grundsätzlich vorstellbar, eine engere Verknüpfung von Quartiersentwicklung und laufendem Betrieb sogar wünschenswert.

Stadtunterbau: Was ist der Unterschied zwischen Steuerung und Kontrolle im Prozess der Quartiersentwicklung?

Claudia Nutz: Ich betrachte hier herkömmliche Bauträgerwettbewerbe und Konzeptverfahren. Sie sind im Wesentlichen ähnlich strukturiert. Bauträger und Architekturbüros müssen sich gemeinsam bewerben und anschließend wird auf der Basis eines Konzepts der Zuschlag erteilt. Doch was passiert, wenn es mehrere Konzepte gibt, die nicht zusammenpassen? Das kann vorkommen, da sie alle unabhängig voneinander im Wettbewerb entwickelt wurden. In einem ersten Schritt bedarf es daher einer Anpassung der Konzepte aneinander, damit sie zusammen ein Quartier bilden können. Üblich ist dafür die Einrichtung eines Beirats, dem die Konzepte vorgelegt werden müssen. Meine Erfahrung aus der Seestadt Aspern ist jedoch, dass der Beirat zwar eine gewisse Strenge und Formalität mitbringt und eine Prüfungssituation schafft, aber die eigentliche Arbeit, nämlich Synergien zu heben, nicht im Beirat stattfindet. Diese Arbeit geschieht vielmehr, indem man sich ansieht, was die einzelnen Akteure tun, und versucht, sie zusammenzubringen. Hier besteht Potenzial. Es braucht jedoch jemanden, der diese Koordination übernimmt – eine Rolle, die in unserer Stadtproduktionslandschaft bisher fehlt. In Aspern wurde diese Notwendigkeit erkannt und mit der Wien 3420 Aspern Development AG entsprechend gehandelt.

Stadtunterbau: Punktuelle Kontrolle ist also von Nutzen, aber noch wichtiger ist es, eine Person zu haben, die sich kontinuierlich und aktiv darum kümmert, Verbindungen zwischen den verschiedenen Ebenen herzustellen.

Diese Person sollte das als ihre Hauptaufgabe betrachten und die notwendige Autorität besitzen, um dies auch umsetzen zu können.

Claudia Nutz: Genau, entweder durch Autorität, die ihr gegeben wird, oder indem man sich diese Autorität gewissermaßen verdient. Ich glaube, dass man sich diese Autorität zum Teil selbst erarbeiten kann und dass sie auch tatsächlich akzeptiert wird. Im Grunde sind die Entwickler froh, wenn sie sich um ihr Projekt kümmern können und dabei Unterstützung bei der Verknüpfung mit anderen Akteuren im Quartier erhalten. Natürlich werden nicht immer alle Anregungen angenommen und bei manchen Dingen wird entschieden, dass sie nicht umgesetzt werden, aber meiner Erfahrung nach kommt es oft vor, dass Entwickler interessante Ideen aufgreifen und vorantreiben wollen.

Stadtunterbau: Also statt nur zu überprüfen, geht es darum, zu steuern und Kooperationen anzuregen, um wichtige Quartiersthemen wie die Gestaltung der Erdgeschosszonen zu beeinflussen?

Claudia Nutz: Ja, ein Beispiel aus meinem Umfeld ist Graz Reininghaus, das größte Stadtentwicklungsgebiet in Graz. Es begann zur gleichen Zeit wie die Seestadt Aspern, ist jedoch aufgrund folgender Geschichte deutlich später dran mit der Entwicklung: Es war ebenfalls ein großes Stück Land im Besitz einer Person, die es aus verschiedenen Gründen wirtschaftlich nicht entwickeln konnte. Es gab eine Abstimmung in der Stadt, ob diese das Gebiet kaufen soll oder nicht. Die Abstimmung ging negativ aus. Infolgedessen wurden die Liegenschaften aufgeteilt und an verschiedene Investoren verkauft. Es waren schließlich 17 Investoren, darunter sowohl gewerbliche als auch gemeinnützige Entwickler für Wohnungs- und Gewerbebau sowie Schulbau. Die Stadt hat sich nicht besonders darum bemüht, hier eine koordinierende Rolle einzunehmen, sondern hat das Gebiet entwickelt wie jedes andere, wie jede andere Baulücke, was natürlich nicht funktioniert hat.

Die Bauträger haben irgendwann festgestellt, dass es nicht funktioniert und sie alleine nicht weiterkommen. Also haben sie beschlossen, ein sogenanntes Eigentümerboard einzurichten: Alle Eigentümerinnen und Eigentümer haben sich verpflichtet, sich regelmäßig zu treffen und gemeinsam Themen zu besprechen, zum Beispiel Baulogistik und Mobilität, aber auch das Thema Erdgeschoss. Es war nicht einfach, weil jeder seine eigene Logik hatte. Die gewerblichen Entwickler konnten zum Beispiel zu niedrigen Preisen vermieten, die gemeinnützigen Entwickler nur kostendeckend. Die einen wollten alles selbst steuern, die anderen waren eher bereit, dies gemeinsam zu tun. Es war wichtig, dass sie sich zumindest auf Kooperation und Koordination eingelassen haben. Es war nicht möglich, eine gemeinsame Management- und Steuerungsebene einzuführen, weil alle sagten, dass sie das nicht wollen oder rechtlich nicht können, es sei zu komplex. Aber sie waren bereit, zu verstehen, dass Quartiersthemen wichtig sind und dass es wichtig ist gemeinsam zu überlegen, wo welche Nutzungen untergebracht werden sollten. Sie haben verstanden, dass sie gemeinsam stärker sind, wenn es um die Verwertung geht, als wenn jeder sein eigenes Geschäftslokal betreibt. Wir haben dann einen gemeinsamen Plan erstellt, aber letztendlich lag die Verwertung immer noch bei jeder und jedem im Einzelnen. Doch der Wille zur Kooperation war wichtig.

Ein weiteres Beispiel ist die Entwicklung des Stadtteils München-Freiham. Dafür durften wir eine Studie für das Erdgeschoss machen. Wir, eine Kooperation aus nutzeffekt, StudioVlayStreeruwitz und Nest Agency, haben das eher als Handlungsanleitung angelegt, da es uns wichtig erschien, nicht statische Vorgaben zu Nutzung, Raumkonfiguration oder Ähnlichem zu machen, sondern den Prozess offen und dynamisch zu beeinflussen.

Eine der Maßnahmen, die wir empfohlen haben, war die Einrichtung von Bauherrenwerkstätten. Damit wollten wir die Möglichkeiten etablieren, dass es zu laufenden Abstimmungen zwischen den Akteuren, welche gemeinsam den Stadtteil entwickeln, kommen kann. Denn wichtig für die Gestaltung von Erdgeschosszonen ist, dass man nicht nur von der Immobilie her denkt und sagt, was machbar ist, sondern dass man die Perspektive wechselt und fragt, wie dieser Stadtteil wahrgenommen und erlebt werden soll, welche Funktionen es dafür benötigt, wie und wo diese Funktionen untergebracht werden können und mit welchen Akteuren. Einige Nutzungen funktionieren nur mit bestimmten Akteuren, einige passen nur zu bestimmten Gebäuden, einige benötigen bestimmte Infrastrukturen und einige benötigen Kombinationen. Dafür sind meiner Erfahrung nach Bauherrenwerkstätten ein ausgezeichnetes Instrument. Wenn man dort Themen setzt und sagt, heute diskutieren wir über Erdgeschossnutzungen und dann bringen alle ihre Perspektive ein, dann wird viel erreicht. Wenn man

dann noch eine Art Steuerung einbaut und nicht nur berichtet, sondern auch inhaltlich reflektiert, Fragen stellt, diskutiert und bestimmte Aspekte hervorhebt, passiert viel.

Der Aufwand ist nicht groß. Es kann von jeder Gebietskörperschaft umgesetzt werden. Man könnte beispielsweise festlegen, dass einmal im Monat ein Treffen stattfindet, bei dem wichtige Themen besprochen werden. Die Gebietskörperschaft darf sich dann nicht heraushalten.

Ein Thema, das ich im Zusammenhang mit lebendigen Erdgeschosszonen für äußerst wichtig halte, ist die Mobilität. Das ist ein Bereich, den einzelne Bauherrschaften nicht alleine beeinflussen können, daher ist die Gebietskörperschaft gefragt. Die Themen Mobilität, Freiraum und Erdgeschoss müssen immer gemeinsam betrachtet werden. Dazu bieten sich Bauherrenwerkstätten unter Beteiligung oder unter Koordination der Gebietskörperschaft an.

Oft wird darüber gesprochen, wie wir die Entwickler überprüfen und kontrollieren müssen und wie sie in einen Beirat einbezogen werden können. Doch Projekte, die den öffentlichen Raum betreffen, wie die Mobilität und die Freiraumplanung, sind genauso wichtig und müssen denselben Ansprüchen genügen.

Stadtunterbau: Wer hat die Quartiersentwicklung als Gesamtes im Blick? Wie gelangt man zu einem ganzheitlichen Ansatz, wenn es keine übergeordnete Instanz wie in Aspern gibt? Welche Rolle sollten Kommunen bei der Quartiersentwicklung übernehmen?

Claudia Nutz: Ich glaube in der Stadtentwicklung generell an eine starke öffentliche Hand, da sie es ist, die die Interessen der Allgemeinheit vertritt. Dabei muss man allerdings aufpassen, dass es bei Entwicklung bleibt und nicht die Regulierung überhandnimmt. Es wird schwierig, wenn die öffentliche Hand sich ihrer veränderten Rolle nicht bewusst ist und alles festschreiben möchte, alles von Beginn an bis zum Ende durchplanen will und dieses zweifelhafte „Ideal“ festzurrt. Das ist nicht zielführend. Das entspricht nicht dem Geist von Entwicklung. Gebietskörperschaften agieren in einer stark regulierten Umgebung, während die Welt der Entwickler sehr dynamisch ist. Stadtentwicklung muss beides können: die großen Linien vorgeben, aber im Detail Dynamik zulassen. Dazu gehört auch, dass Gebietskörperschaften in dem Auftrag, den sie haben, die öffentlichen Interessen zu vertreten, gezielt nach dem Mehrwert für die Gesellschaft fragen und diesen einfordern. Wir müssen uns darüber bewusst werden, dass wir gemeinsam handeln müssen, Interessen ausgleichen müssen, Zielkonflikte haben werden, besonders wenn es um die Erdgeschosszonen und Schnittstellen geht. Es geht nicht darum, wer es kann und wer nicht, sondern darum, dass wir gemeinsam daran arbeiten müssen. An manchen Stellen werden wir nicht perfekt sein können, aber das ist in Ordnung.

Ein gutes Beispiel für diese Dynamik ist die Entwicklung rund um den Hauptbahnhof in Wien, einschließlich des Sonnwendviertels. Hieran wird deutlich, welche Akteure und Prozesse die Stadtgestaltung beeinflussen. Bei der Betrachtung von Liegenschaften ist es wichtig zu berücksichtigen, für welchen Zweck und Ort man welche Vergabeformate anwendet. Nicht jeder Entwickler kann alles umsetzen, sei es aus rechtlichen oder anderen Gründen. Daher ist eine strategische Herangehensweise unerlässlich.

Die Stadt Wien hat ein Instrument entwickelt, die sogenannte „Projektkoordination“. Diese Stelle innerhalb der Stadtverwaltung besteht üblicherweise aus magistratserfahrenen Personen, deren Zusammensetzung je nach Phase variiert. Ihre Hauptaufgabe besteht darin, die verschiedenen Dienststellen der Stadt Wien zu koordinieren. Innerhalb dieser Gruppe gibt es eine sogenannte „§9-Person“ [Begriff aus dem Verwaltungsjargon der Stadt Wien]. Diese Position ermöglicht es unabhängig von ihrer Stellung in der Hierarchie, direkte Anweisungen an andere Magistratsabteilungen und Mitarbeitende zu geben. Mit solchen Instrumenten können Städte den Fortschritt von Projekten begleiten.

Stadtunterbau: Worin besteht darüber hinaus die Rolle der öffentlichen Hand? Welche Steuerungsinstrumente sollten zum Einsatz kommen?

Claudia Nutz: Hier gibt es vor allem zwei Bereiche mit Steuerungsinstrumenten. Das ist zum einen der Bereich des Liegenschaftstransfers, also die Übertragung von Grundstücken, die an bestimmte Vergabeverfahren und

Bedingungen geknüpft werden kann. Zum anderen ist es der Bereich der öffentlich-rechtlichen Genehmigung, betrifft also planungsrechtliche Vorgaben wie z. B. Gebietsausweisungen oder Flächenwidmungen, die im Bebauungsplan gemacht werden können und die bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen sind. Das Grundstück und die genehmigungsrechtlichen Vorgaben – wenn die einmal draußen sind, sind die Steuerungsmöglichkeiten für die öffentliche Hand im Wesentlichen vorbei. Im besten Falle sind diese beiden Regelungsebenen aufeinander abgestimmt.

In Österreich fordern Gebietskörperschaften zunehmend bestimmte Standards und Bedingungen von Entwicklern ein, sei es durch städtebauliche Verträge oder andere Mittel. Es ist entscheidend, diese Aspekte genau zu verstehen, zu verhandeln und sie immer im Wandel der Zeit zu betrachten. Im Fall von Aspern haben wir intensiv mit der Stadt zusammengearbeitet, um unsere Ziele sowohl in die Bebauungsplanung als auch in den Kaufvertrag einzubringen.

Stadtunterbau: Wo werden welche Inhalte am besten eingebracht – im Flächenwidmungsplan oder im Kaufvertrag?

Claudia Nutz: Diese Frage ist äußerst wichtig. Sie wurde in Aspern ausgiebig diskutiert: Wir betrachten den Kaufvertrag, sprich den Verkaufsvertrag, und die Flächenwidmung als ein duales System. Wir haben ausführlich mit der Stadt besprochen, welche Vorgaben in die Bebauungsplanung einfließen und welche Elemente unserer Ziele in den Kaufvertrag einbezogen werden sollen. Unsere Grundhaltung war, dass je anspruchsvoller und langfristiger eine Vorgabe war bzw. je unüblicher sie am Markt zu bekommen ist, desto eher sollten die entsprechenden Bestimmungen in den formellen Rahmen der Bebauungsplanung einfließen. Im Gegensatz dazu sollten dynamischere Aspekte, die es erlauben sich schnell an den Markt anzupassen und Entwicklungen aufzunehmen, eher im Kaufvertrag verankert werden.

In Reininghaus zum Beispiel mussten Entwickler städtebauliche Verträge mit äußerst detaillierten Anforderungen abschließen. Die gaben den Bauträgern beispielsweise vor, im Erdgeschoss Bildschirme mit Echtzeitinformationen für den öffentlichen Verkehr zu installieren. Während der Umsetzungsphase haben wir die Zweckmäßigkeit dieser Regelung hinterfragt. Daher ist es äußerst wichtig, genau darauf zu achten, wo und wie bestimmte Inhalte geregelt werden.

Stadtunterbau: Welche Hemmnisse können auftreten, die auch die Entwicklung von Erdgeschosszonen beeinträchtigen können?

Claudia Nutz: Manchmal gibt es Probleme mit den Beihilfenregelungen innerhalb der Europäischen Union. Als öffentliches Unternehmen ist man dazu verpflichtet, an den bestmöglich Bietenden zu verkaufen. In den meisten Fällen bedeutet dies, dass der Meistbietende den Zuschlag erhält. Es ist oft schwierig, Qualitätsstandards vorzugeben, da dies als Bevorzugung oder Benachteiligung einzelner Akteure interpretiert werden kann, insbesondere im Kontext des Beihilfenrechts auf europäischer Ebene. Das ist wirklich kontraproduktiv. Es gibt zwar Möglichkeiten, mit bestimmten Auflagen günstiger zu verkaufen, aber die sind oft sehr starr und kompliziert. Ich denke, hier braucht es eine Diskussion über die Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten für die öffentliche Hand – bei allem Bekenntnis zu Transparenz und Gleichbehandlung.

Claudia Nutz ist Raumplanerin und begleitete zehn Jahre lang die Entwicklung der Seestadt Aspern als Vorständin der Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 Aspern Development AG. Für die Österreichischen Bundesbahnen leitete sie die Hochbau- und Liegenschaftsentwicklung. 2017 gründete sie die Firma *nutzeffekt* und berät bei großflächigen städtischen Entwicklungen. Für die Stadtteilentwicklung in München-Freiham war sie mit einer Studie für die Diversifizierung der Erdgeschossnutzungen beauftragt und für die Entwicklung des Reininghauses in Graz mit der Moderation und Koordination des Eigentümerboards inklusive der strategischen Ausrichtung der Quartiersentwicklung.

3.5 Emanzipation der Ränder | Andreas Hofer

„In einem ausgeglichenen Quartier sollte das Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsflächen ungefähr drei zu eins liegen. Wenn wir noch den Bedarf für soziale Funktionen, die Kinderbetreuung und dezentrale Co-Working-Flächen mitdenken, haben wir auf jeden Fall genügend Material für eine Belebung der Erdgeschosse und eine differenzierte Gestaltung der Schwellenräume zwischen dem Privaten und der Öffentlichkeit.“

Mit der Jahrtausendwende vor gut zwanzig Jahren setzte in vielen Städten Europas eine urbane Renaissance ein. Deindustrialisierungsprozesse in einstigen produktiven Zentren der Textil-, Maschinen-, Schwer-, Energie- und Elektroindustrie waren überwunden, die Produktion von Massengütern in Billiglohnländer ausgelagert. Dienstleistungen im Finanzsektor, dem Gesundheitswesen und der Pflege, im Bereich Wissen und Information schienen der Treibstoff der Zukunft.

Obwohl gleichzeitig über die räumlichen Folgen der Digitalisierung nachgedacht wurde und die Demografie einen Bevölkerungsrückgang erwarten ließ, begannen viele Städte wieder zu wachsen. Die Wissensgesellschaft braucht den Austausch, kulturelle Angebote, Gastronomie, Diversität und Offenheit für unterschiedliche Lebensstile, kurz: ein urbanes Milieu. Dieses konnten die fordistischen Konzepte der Moderne mit ihrer Trennung der Funktionen, die wachsenden Vorstädte und Agglomerationen nicht bieten. Die Architektinnen und Städtebauer zählen sich selbstverständlich zum kreativen Milieu, das auf das dichte Leben in der gewachsenen Stadt angewiesen ist. Ihre Werke entstanden aber vorwiegend als Neubauten außerhalb der Kernstädte und ihre Konzepte boten keine Antworten für eine Weiterentwicklung. Zu stark wirkte der Hass eines Le Corbusier auf die Straßenschluchten und die Unordnung der historischen Stadt nach, die ja bei ihm und vielen seiner Kollegen in Abrisspläne für die Innenstädte mündeten. Gegensätzliche Positionen von Aldo Rossi, Oswald Matthias Ungers und Josef Paul Kleihues, die diese ab den 1970er Jahren formulierten, galten als rückständig, wenn nicht reaktionär. Im Kontext der Internationalen Bauausstellung 1987 in Berlin brach der Widerspruch vollends auf. Der Widerstand in Hausbesetzungen in Kreuzberg gegen Stadtzerstörung und Investorenkapitalismus verhalf einer rekonstruktiven Architektur in IBA-Altbau und IBA-Neubau zum Durchbruch. Die Modernisten diffamierten die IBA als postmodern, mussten aber zusehends zur Kenntnis nehmen, dass ihre Berufung auf eine soziale und menschliche Moderne der Vorkriegszeit schal geworden war, sie als Vollzugsgehilfen einer abbruchwütigen Bau-Lobby agierten und ihre Großsiedlungen am Stadtrand eher Hypothek als leuchtende Zukunft waren. Ein Schicksal, dem in tragischer Umkehrung wenige Jahre später auch die Anhängerinnen und Anhänger der „steinernen Stadt“ mit ihren Riesenblocks an der Friedrichstraße, der Neogotik am Potsdamer Platz und dem monströsen Stadtschloss auch nicht entgehen konnten. Die Stadt musste in schmerzhaften Prozessen ihre utopische Vereinnahmung durch Besserwisser verlieren, die im 20. Jahrhundert immer ihre Zerstörung bedeutet hat. Seit dem Film „Blade Runner“ (1982) verstehen wir die Stadt, zumindest wenn wir von europäischen Großstädten reden, als Habitat, das unterschiedlichsten Menschen ein raues Umfeld bietet, als Collage und Überlagerung einer langen Geschichte, die allein schon aufgrund der ungeheuren menschlichen und materiellen Energie, die in ihr lagert, niemals in größeren Stücken infrage gestellt werden darf.

Es brauchte offenbar diesen fast hundertjährigen Umweg, damit wir uns am Ende des Industriezeitalters wieder der Frage nach dem städtischen Raum zuwenden können und wir stellen entsetzt fest, dass die Schäden groß sind. Nicht nur wegen der baulichen Zerstörungen, der Schneisen, die für die autogerechte Stadt geschlagen wurden, sondern auch aufgrund der Sterilisierung einst lebendiger Viertel durch die Vertreibung störender Betriebe und einer sektoralen Vermarktung der Flächen, die Innenstädte zu Kaufhäusern und einstige Arbeiterviertel zu für die meisten unbezahlbaren Trendquartieren macht. Hier ist guter Rat vorerst noch zu teuer. Wobei der Abgesang auf die Innenstädte übertrieben ist. In ihnen ballt sich die kulturelle, politische und ökonomische Macht. Sie werden sich neu erfinden, und eine gewisse Krisenhaftigkeit, wie wir sie zurzeit bei den Kaufhäusern erleben, öffnet auch Chancen für Neues.

Mehr Bedarf und mehr Potenzial bieten die Ränder. Was auf den Industriebrachen Europas, in den Gartensiedlungen der Vorstädte, an belasteten Verkehrsknoten in Agglomerationen und in vernachlässigten Gewerbege-

bieten Europas in den letzten Jahren pionierhaft erprobt und entstanden ist, weist in doppelter Hinsicht in die Zukunft: Erstens brauchen diese Orte Zuwendung, damit sie zu einem geliebten Teil der gebauten Umwelt werden können. Zweitens beweisen sie, dass die simple Trennung in attraktive Zentren und Hinterland überwunden werden kann. Dazu kommt, dass die schwierigen Ausgangsbedingungen in diesen Gebieten auch ökonomische Nischen schaffen, die mutigen, aber nicht finanzstarken Initiativen ihre Projekte ermöglichen. Es ist deshalb kein Zufall, dass die meisten in dieser Studie untersuchten Projekte Brachen aktivieren, an städtebaulichen Problemstellen entstanden oder Teil größerer Umstrukturierungsgebiete sind. Dies führt aber auch dazu, dass die Projekte auf Infrastrukturdefizite reagieren müssen. Häufig fehlen die kulturellen und kommerziellen Angebote. Den großflächigen Gebieten mit gewerblicher und industrieller Vergangenheit fehlt die Kleinteiligkeit gewachsener innerstädtischer Strukturen. Während dies bei der ersten Generation von „Neustadtgründungen“ in Freiburg und Tübingen zu aufwendigen Verfahren und Planungsprozessen führte, die sich an mittelalterlichen Parzellenstrukturen orientierten, wuchs nach der Jahrtausendwende die Lust, sich dem großen Maßstab zu stellen. Dies erwies sich in architektonischer und ökonomischer Hinsicht als erfolgversprechende Strategie. Hybride Gebäude, Hoftypologien, die Lust am tiefen Grundriss finden wir bei der Mehrheit der untersuchten Projekte, wie beispielsweise bei Zwicky Süd, bei Hunziker Areal, IBeB, NovaCity, La Borda und in der Seestadt Aspern. Die Größe der Projekte ermöglicht erst die Vielfalt von Wohntypologien, ein Angebot von kommerzieller und gemeinschaftlicher Infrastruktur und soziale Umverteilungs- und Integrationsmodelle. Die Differenzierung der Funktionen erinnert an Stadtentwicklungsprozesse in den rasant expandierenden Gründerzeitquartieren in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts: Kneipen in Eckhäusern, Läden in den Erdgeschossen, Gewerbe im Hinterhof, Wohnungen für Angestellte und die Unternehmer in den Obergeschossen und ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsflächen, das in einem guten Quartier im Gleichgewicht bei ungefähr drei zu eins liegen sollte. Ein Wert, der statistisch einem größeren Teil der Wohnenden die Arbeit im Quartierumfeld ermöglicht und so Grundlage für eine Stadt der kurzen Wege ist. Wenn wir noch den Bedarf für soziale Funktionen, die Kinderbetreuung und dezentrale Co-Working-Flächen mitdenken, haben wir auf jeden Fall genügend Material für eine Belebung der Erdgeschosse und eine differenzierte Gestaltung der Schwellenräume zwischen dem Privaten und der Öffentlichkeit.

Dieser Neuerobung stehen mentale Grenzen entgegen, ein Reinheitswahn, der sich in den letzten Jahrzehnten in einer Vielzahl von planerischen Normen verfestigt hat. Zu ihrer Überwindung könnte die Strategie dienen, die das Auto in die Stadt gebracht hat. Um diese stadtuntaugliche Mobilität zu ermöglichen, opferte die Politik entschädigungslos einen Großteil ihrer Flächen, erfand trickreiche Ausnahmen im Lärmschutz und redet heute von einer Verkehrswende, für die wir bisher keine Anzeichen finden. Die Ökonomie lässt mittlerweile Investoren flehen, die Stellplätze zu reduzieren, weil sie ihre Kosten angesichts von Gratisparkplätzen im öffentlichen Raum auf die Wohnungsmieten aufschlagen müssen. Wenn wir die Zwischenstadt an urbanen Qualitäten teilhaben lassen und ihre ländlichen Wurzeln respektvoll mitdenken, könnte dieser Graben – die aktuell vermutlich größte Bedrohung des gesellschaftlichen Zusammenhalts – überwunden werden. In dem Sinne könnten die aktuelle Krise im Wohnungsbau, die explodierenden Mietpreise in den Innenstädten und die steigenden Baukosten zu entscheidenden Treibern werden, um die nach wie vor pionierhaften Projekte in die Breite zu tragen. Die kleinteilige Wohnsiedlung mit flächiger Tiefgarage in schöner Lage ist mittlerweile für eine Mehrheit nicht mehr bezahlbar. Serielle und rationelle Bauweisen und nachhaltige Energienetze benötigen Volumen, Mischtypologien erlauben Querfinanzierungen, eine gute soziale Infrastruktur, den Verzicht auf individuelle Mobilität und die Reduktion der Wohnflächen. Im besten Falle erweisen sich die hier vorgestellten Projekte als Blaupausen für eine resiliente, postfossile Stadt, in der auch die Arbeit und die Produktion wieder einen Platz finden – das Ende der fordistischen Stadt, der Wohnsiedlung und der trostlosen Gewerbegebiete.

Andreas Hofer hat an der ETH Zürich Architektur studiert. Seit 2018 ist er Intendant der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart. Er hat sich als Mitinitiator, Vorstandsmitglied, Projektentwickler und Partner im Planungsbüro Archipel in verschiedenen Genossenschaftsprojekten in der Schweiz Erfahrungen mit partizipativen Prozessen, innovativen Planungsstrategien, preisgünstigem und nachhaltigem Bauen angeeignet, die er in Hochschulprojekten, im Verband der Wohnungsgenossenschaften in Zürich, in Jurys, Publikationen und der Beratung von Kommunen ausbaute und reflektierte. Schlüsselprojekte waren der Aufbau und die Weiterent-

wicklung der Genossenschaft Kraftwerk1 mit mittlerweile drei Siedlungen und einer vierten im Bau und das Projekt zum hundertjährigen Jubiläum des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich: die Genossenschaft mehr als wohnen mit ihrem Großprojekt auf dem Hunziker Areal.

4 Ergebnisse: Handlungsoptionen für den Unterbau der Stadt

An der Schnittstelle zwischen Gebäude und Stadt, zwischen privat, gemeinschaftlich und öffentlich, liegen die Potenziale einer gemeinwohlorientierten Stadt. Im Rahmen des Forschungsprojekts „Stadtunterbau“ konnten durch eine Betrachtung der unteren Geschosse von Wohngebäuden in Neubauquartieren einschließlich der angrenzenden Freiräume als eine eigene Stadtschicht, Instrumente zur Förderung der Umsetzung einer vertikal nutzungsgemischten und gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung herausgearbeitet werden. Ausgehend von 40 realisierten Best-Practice-Beispielen, die zuvor auf Grundlage einer umfassenden Literaturrecherche ermittelt und systematisch in Steckbriefen erfasst worden sind, wurden zehn davon in Rahmen von Fallstudien vertiefend betrachtet. Die Untersuchungsergebnisse konnten komplementiert durch Einzelaspekte der übrigen 30 Projekte auf eine breitere Basis gestellt werden.

Die Betrachtung der Fallstudien erfolgte anhand der Ebenen der externen Rahmenbedingungen der Projekte, ihrer baulich-räumlichen Ausformulierungen (Hardware), ihrer Nutzungen (Software) und ihrer Organisationsstrukturen (Orgware). Des Weiteren konnten Erkenntnisse zu den Wechselwirkungen zwischen den Ebenen gewonnen werden. Eine wesentliche Herausforderung lag in der Einbeziehung einer Vielzahl von Kompetenzfeldern, darunter städtebauliche und architektonische Planung, rechtliche und ökonomische Fragestellungen sowie Projektmanagement. Dies erforderte Einblicke in die Organisationsstrukturen der Projekte, die aufgrund der Quellenlage nicht immer in gleicher Tiefe möglich waren. Beim Vergleich der Projekte mussten die jeweiligen lokalen Gegebenheiten und nationalen Gesetzgebungen berücksichtigt werden. Durch eine systematische und möglichst ganzheitliche Betrachtung der Projekte konnte ein vertieftes Verständnis der Wirkmechanismen gewonnen und es konnten im Vergleich der Projekte modellhafte Ansätze und Handlungsoptionen herausgearbeitet werden, die die Umsetzung von vertikaler Mischung mit gemeinwohlorientierten Nutzungen in Wohngebäuden unterstützen.

Deutlich wurde, dass eine Mischung auf Gebäudeebene mit circa 20 % Nichtwohnnutzungen gegenüber 80 % Wohnnutzungen bei einer fünf- bis achtgeschossigen Bebauung in Neubauquartieren umsetzbar ist. In innerstädtischen und zentralen Lagen ist die Realisierung von bis zu 30–40 % Nichtwohnnutzungen möglich, bei Schwerpunktsetzungen und durch Förderung sind es bis zu 35–50 %. In moderaten Lagen ist ein durchgängiger Stadtunterbau mit Nichtwohnnutzungen auf Quartiersebene nur mit Sonderwohnformen wie Atelierwohnen⁵² umsetzbar.

Die Ergebnisse zu den Handlungsoptionen zur Umsetzung eines gemeinwohlorientierten Stadtunterbaus bei Wohnungsneubauten sind entlang der übergeordneten Forschungsfragen gegliedert:

- Welche Akteure haben welche Handlungsspielräume, um das Leitbild der gemischtgenutzten Stadt bzw. des Urbanen Quartiers umzusetzen?
- Welche Rahmenbedingungen fördern vertikale Nutzungsmischung und wie können Hemmnisse überwunden werden?
- Wie kann Gemeinwohlorientierung insbesondere Teilhabe und Mitwirkung in der vertikalen Nutzungsmischung gefördert werden?
- Wie kann der Stadtunterbau als Übergangs- und Interaktionszone der Stadtgesellschaft qualifiziert werden?
- Wie können Nutzungswandel und langfristige Adaptionen der baulichen Struktur vor dem Hintergrund sich ändernder gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Anforderungen ermöglicht werden?

⁵² Blumengroßmarkt (Berlin), Zwicky Süd (Dübendorf).

Im Folgenden wird in den Unterkapiteln auf die jeweils relevanten, aus den Betrachtungsebenen Soft-, Hard- und Orgware entwickelten Themen und Instrumente der Querauswertungen sowie deren Wechselwirkung zurückgegriffen. Die Querschnittsthemen ökonomisches Bauen, Planungskultur und -Prozessqualität, Teilhabe und Anpassungsfähigkeit sind in die dargelegten Handlungsoptionen eingeflossen.

4.1 Akteure der Leitbildumsetzung gemischtgenutzter Urbaner Quartiere

Die Umsetzbarkeit einer gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung, die an dem Leitbild eines gemischtgenutzten Urbanen Quartiers ausgerichtet ist, hängt zum einen von der Motivation und dem Willen der beteiligten Akteure ab und zum anderen von deren Handlungslogiken. Für die Umsetzung des Leitbilds sind Ziele zu spezifizieren, Planungen anzustoßen und schrittweise Voraussetzungen für die Umsetzung der Ziele zu schaffen. Zwei Akteursgruppen wirken wesentlich und aktiv an der Umsetzung des Leitbilds mit:

1. Akteure der öffentlichen Hand, wie Kommunen, die dem Gemeinwohl verpflichtet sind und durch politischen Willen getragene Weichen für Nutzungsmischung und Gemeinwohlorientierung stellen können, indem sie wirksame prozessuale und rechtliche Rahmenbedingungen für die Quartiersentwicklung schaffen.
2. Private und zivilgesellschaftlich engagierte Akteure, wie z. B. Genossenschaften, die intrinsisch motiviert sind und aktiv an der Gestaltung eines gemeinwohl- und nachbarschaftsorientierten Wohnumfelds mitwirken wollen.

Für andere Akteure, wie Wohnungsbauunternehmen und private Bauträger, ist die Umsetzung des Leitbilds aufgrund ihrer Handlungslogiken und der finanziellen sowie organisatorischen Herausforderungen des Mietmarkts für Gewerbenutzungen keine Selbstverständlichkeit.

Verschiedene Instrumente, die die Handlungslogiken der Akteure berücksichtigen, können hingegen dazu beitragen, diese Hemmnisse abzubauen und auf den privaten Grundstücken Qualitäten zu sichern, die der Allgemeinheit zugutekommen. Dazu gehören Akteurskooperationen, die Entkoppelung von Wohnen und Nichtwohnen, die Einbindung Dritter (vgl.4.2.4) sowie eine quartiersorientierte Prozesssteuerung (vgl.4.2.1). Im Rahmen einer aktiven Liegenschaftspolitik können intrinsisch motivierte Akteure gefördert und andere Wohnungsbauakteure durch Anreize und Prozessbegleitung bei der Umsetzung des Leitbilds Urbaner Quartiere mit vertikaler Nutzungsmischung gewonnen, einbezogen, unterstützt und gefördert werden (vgl.4.3.2). Im Idealfall ist immer der „Dreiklang von Eigentümern, lokalen Akteuren und Kommune“ (Geyer et al 2022: 24) gegeben.

4.1.1 Handlungsspielräume von Kommunen

Den Kommunen kommt bei der Umsetzung der genannten Leitbilder eine zentrale Rolle zu. Ihre Aufgabe ist es, das Ziel einer gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung zu verfolgen, Planungs- und Vergabeprozesse transparent und rechtskonform zu gestalten und die Beteiligung vielfältiger Akteure an der Planung und Umsetzung zu fördern. Kommunen verfügen über ein breites Instrumentarium zur Initiierung und Steuerung von Umsetzungsketten: Sie können Themen setzen und stadtweite sowie quartiersspezifische Programme auflegen. Sie initiieren und begleiten Planungsprozesse, wie den Entwurf von Master- oder Rahmenplänen und Gestaltungsleitfäden. Auf der Basis kommunaler Planungshoheit verankern sie die Ziele in Bauleitplänen und machen damit planungsrechtliche Vorgaben (vgl.4.2.1), die im Zuge der Genehmigung verbindlich werden. Durch eine aktive Liegenschaftspolitik mit konzeptbezogenen Vergabeverfahren können Kommunen unterschiedliche Akteure gezielt ansprechen und in die Leitbildumsetzung einbinden. Im Rahmen von Grundstücksverkäufen und städtebaulichen Verträgen werden vertragliche Vereinbarungen zu Qualitäten getroffen. Rechtliche Vorgaben allein reichen für eine qualitätsvolle Umsetzung der Ziele jedoch meist nicht aus. Eine quartiersbezogene, baufeld- und eigentümerübergreifende Prozesssteuerung (vgl.4.2.1), die die Handlungslogiken der Akteure berücksichtigt und zivilgesellschaftliche Beteiligung aktiv fördert, ist daher wichtig, um die Kommunikation zwischen Akteuren und zwischen Projekten zu fördern, Synergien zu ermöglichen und zur lokalen Verankerung der Projekte beizutragen.

Politisch getragene Agenden und Programme

Politisch getragene Agenden und Programme können Kommunen zusätzliche Handlungsspielräume eröffnen, um Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und übergeordnete Ziele zu verfolgen und schließlich auch zu erreichen. NovaCity (Anderlecht) ist dafür ein Beispiel. Mit dem stadtpolitischen Programm „Produktive Stadt“ wird hier das Ziel verfolgt, den Prozess der Verdrängung von Produktionsbetrieben aus stadtnahen, im Wandel befindlichen, Industriearealen durch Wohnungsbauentwicklungen entgegenzuwirken und so den Erhalt sowie die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im Bereich des produzierenden Gewerbes zu unterstützen. Erreicht wird dies durch gezielte Förderung von produzierendem Gewerbe und Wohnen in vertikaler Nutzungsmischung. Neben planungsrechtlichen Maßnahmen wie Baugebietsausweisungen werden Möglichkeiten der Moderation und Qualifizierung von Projekten, beispielsweise im Rahmen von Wettbewerben und durch die unterstützende Vermittlung von Know-how, genutzt, Förderprogramme eingesetzt und Kooperationen (Public-Private Partnership) eingegangen, um Projekte im Einklang mit den stadtpolitischen Zielen umzusetzen.

4.1.2 Handlungsspielräume von Wohnungsbaugesellschaften

Wohnungsbauakteuren kommt bei der Umsetzung des Leitbilds Urbaner Quartiere mit vertikaler Nutzungsmischung eine zentrale Rolle zu. Allen Wohnungsbauakteuren ist gemeinsam, dass aus den Einnahmen aus Verkauf oder Vermietung die Investitionskosten (Grundstücks- und Baukosten) refinanziert und der Unterhalt der Immobilien finanziert werden muss. Mit den Flächen der Nichtwohnnutzungen, die in der Regel vermietet werden, sind jedoch Leerstandsrisiken verbunden, die durch Ausgliederung oder ein dauerhaftes Betriebskonzept reduziert werden können. Aufgrund der finanziellen sowie organisatorischen Herausforderungen des Mietmarkts für Gewerbenutzungen ist für Wohnungsbauakteure die Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung keine Selbstverständlichkeit.

Die Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erkennen jedoch auch zunehmend die Vorteile von Mischnutzung. Sie liegen in der Diversifizierung der Einkommensströme, in der Wertsteigerung aufgrund von Nutzungssynergien, der höheren Attraktivität aufgrund der Schaffung lebendiger Gemeinschaften mit größeren Interaktionsmöglichkeiten zwischen den Nutzerinnen und Nutzern.⁵³

Trotz dieser Gemeinsamkeiten folgen die unterschiedlichen Akteure jeweils eigenen Handlungslogiken und müssen deshalb individuell in die Umsetzung des Leitbilds eingebunden werden.

Wohnungsunternehmen

Private und kommunale Wohnungsunternehmen bewirtschaften und verwalten überwiegend eigene Wohnungsbestände. Als Bestandshalter haben sie ein Interesse an einer nachhaltigen, nachbarschaftsfördernden Quartiersentwicklung mit einer stabilen Sozialstruktur. Das Aufgabenfeld von Wohnungsunternehmen in kommunaler Trägerschaft umfasst die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum (BBSR 2021d: 94). Ihre Verwaltungsstrukturen sind hauptsächlich auf die Vermietung von Wohnraum ausgerichtet.

Hemmnisse für die Entwicklung gemischt genutzter Quartiere mit Nichtwohnnutzungen in den erweiterten Erdgeschosszonen bestehen bei Wohnungsunternehmen aufgrund der für die komplexen Prozesse der Belegung und des Betriebs von Nichtwohneinheiten oft nicht ausgelegten Organisationsstrukturen, wie es zum Beispiel das Projekt Briesestraße (Berlin) gezeigt hat. Wie kleinere Privateigentümerinnen und -eigentümer von Wohn- und Geschäftshäusern bevorzugen Wohnungsunternehmen langfristige Mietungsverhältnisse wie sie im Fall von Wohnen, Betreuungseinrichtungen oder medizinischen Einrichtungen im Gegensatz zu Gewerbe üblich sind (Beutlin/Behrend 2023: 75). Um diesem Hemmnis entgegenzuwirken, hat es sich bewährt, Wohnungsunternehmen bei der Entwicklung von Organisationsstrukturen für die Belegung und den Betrieb zu unterstützen. Wie das Beispiel Seestadt Aspern (ebenfalls Wien) zeigt, kann es für die Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung förderlich sein, dass ein spezialisierter externer Generalmieter die Vermietung von Gewerbeeinheiten über-

⁵³ Guido Spars, Gründungsdirektor Bundesstiftung Bauakademie, Berlin und Professor für Ökonomie des Planens & Bauens, Bergische Universität Wuppertal im Rahmen der Fachwerkstatt, Leibniz Universität Hannover, 25./26.01.2023.

nimmt (vgl.4.2.4). Wie das Projekt MIO (Wien) zeigt, kann die finanzielle Förderung⁵⁴ des Aufbaus einer Small-Business-Community die Belegung von Gewerbeflächen in einem Neubaugebiet mit Kleinstunternehmen, die das Quartiersleben fördern, erheblich erleichtern (vgl.4.3.4).

Kommunale und landeseigene Wohnungsunternehmen sind im besten Fall Partner der Stadtentwicklung. Diese grundsätzlich positiv zu bewertende Allianz führt allerdings auch dazu, dass kommunale und landeseigene Wohnungsunternehmen bei der Vergabe kommunaler Grundstücke nicht in den Wettbewerb um das beste Konzept treten müssen, da sie mit einer gemeinwohlorientierten Aufgabe wie der Versorgung mit sozial geförderten Wohnraum betraut sind. Damit sie dennoch ambitionierte vertikale Nutzungsmischungen umsetzen, kann die öffentliche Hand Wohnungsunternehmen fordern, beispielsweise indem die Grundstücksvergabe an die Durchführung von Architekturwettbewerben gebunden ist wie im Beispiel Briesestraße (Berlin) oder – sofern der Erwerb eines Grundstücks notwendig ist – indem Anreize durch günstige Grundstückspreise im Rahmen von Konzeptverfahren (vgl.4.3.2) gesetzt werden wie im Fall Sonnwendviertel Ost (Wien).

Genossenschaften

Genossenschaften sind nicht gewinnorientierte Wohnungsunternehmen. Selbstverwaltung, Selbsthilfe und Selbstverantwortung sind wichtige Grundpfeiler ihrer Arbeit. Bei neueren Genossenschaften ist daher eine intrinsische Motivation zur Quartiersentwicklung mit vertikaler Nutzungsmischung stark ausgeprägt und der Aufbau der dafür notwendigen Organisationsstrukturen zu beobachten. Die jüngeren Schweizer Genossenschaften zeichnen sich als starke Projektentwickler aus. Sie entwickeln großmaßstäbliche Quartiere und schaffen es, auch in peripheren Lagen vielfältige und gemeinwohlorientierte Programme in den unteren Geschossen zu realisieren. Die Projekte San Riemo (München) und La Borda (Barcelona) zeigen, dass die öffentliche Hand Innovationen des Zusammenlebens durch die Bereitstellung von Grundstücken für Genossenschaften fördern kann.

Bauträger

Bauträger entwickeln Wohnimmobilien mit dem Ziel, diese zu verkaufen, entweder in Form von Eigentumswohnungen an Einzelkäufer oder als gesamtes Gebäude bzw. Wohnanlage mit Mietwohnungen und Nichtwohnanteilen an Wohnungsunternehmen. Sie verfügen daher nicht über Organisationsstrukturen für die Vermietung. Nichtwohneinheiten in den Immobilien werden meist als Entwicklungshindernis angesehen, da sie dem Mietmarkt zuzuordnen und schwer verkäuflich sind. Deshalb wird das Risiko von den finanzierenden Banken höher bewertet. Die Forderung nach der Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers wird daher von den Bauträgern bevorzugt mit der Ausgliederung des Gewerbeanteils in reine Gewerbeimmobilien beantwortet.⁵⁵ Diese Handlungslogiken von Bauträgern und Banken sind eine der größten Herausforderungen für die vertikale Nutzungsmischung. Das Beispiel NovaCity (Anderlecht) zeigt, wie dieser Herausforderung mit einer Akteurskooperation begegnet werden kann, in der die Finanzierung des Wohnteils und des Gewerbeanteils weitgehend unabhängig voneinander erfolgt ist (vgl.4.2.4).

Die Fallstudie Metropolenhaus II (Berlin) belegt zudem, dass Bauträger im Rahmen von Konzeptverfahren durchaus innovative Querfinanzierungs- und Nutzungskonzepte zugunsten gemeinwohlorientierter Nutzungen entwickeln und umsetzen können. Darüber hinaus sind bestandshaltende Wohnungsunternehmen mit Bauträgersparte am Markt tätig, die neben Wohnraum auch Flächen für Nichtwohnnutzungen anbieten. Das Beispiel MIO (Wien) verdeutlicht, dass für diese Akteure die Querfinanzierung der Nichtwohneinheiten durch den Verkauf von Wohnungen eine Möglichkeit ist, Spielräume für die Entwicklung der unteren Geschosse zu eröffnen (vgl.4.3.3).

⁵⁴ Finanzielle Förderung eines auf Beteiligungsprozesse spezialisierten Büros durch die Wirtschaftsagentur Wien zur prototypischen Entwicklung des Formats „Urban Upgrade“.

⁵⁵ Vgl. Empirica 2023. Standort- und Marktanalyse für die Entwicklung des Quartiers Kiehlufers, Teil der Auslobungsunterlagen zum Städtebaulichen Werkstattverfahren „Metropolitan Village“ Kiehlufers Berlin-Neukölln.

Baugruppen

Baugruppen bauen für den eigenen Bedarf. Je nach Gruppe und Wertorientierung der Beteiligten geht es neben Bildung von Wohneigentum auch um die Umsetzung einer nachbarschaftsorientierten Form des Zusammenlebens. Die Entwicklung von Nichtwohneinheiten im Projekt ist dabei eine finanzielle und betriebliche Herausforderung. Die Fallbeispiele, insbesondere im Sonnwendviertel Ost (Wien)⁵⁶, zeigen, dass Baugruppen als kleine engagierte Akteure einen wichtigen Beitrag zur vertikalen Nutzungsmischung in der Stadt leisten können, wenn sie durch den Zugang zu Grundstücken gefördert werden und durch planungsrechtliche Auflagen die Realisierung von Nichtwohnnutzungen in den Erdgeschosszonen gefordert ist.

4.2 Rechtliche, bauliche und organisatorische Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung

Obwohl das Leitbild Urbaner Quartiere gesellschaftlich getragen wird, bestehen Hemmnisse bei der Umsetzung der dafür grundlegenden vertikalen Nutzungsmischung. Die planungsrechtliche Festlegung von Mischgebieten ist nicht ausreichend, stattdessen bedarf es informeller Planungen, einer qualitätssichernden Prozessbegleitung sowie der Überlagerung öffentlicher und privatrechtlicher Ebenen. Baulich-räumlich kann die Stapelung von Nichtwohn- und Wohnnutzungen durch vielfältige Unterbautypologien mit unterschiedlichen Nutzungspotenzialen umgesetzt werden. Nutzungskonflikte können dabei durch bauliche Maßnahmen sowie mithilfe von Steuerungsinstrumenten vermieden bzw. entschärft werden. Durch Kooperationen, Teilung und Einbindung Dritter lässt sich das Spektrum der an der Umsetzung beteiligten Akteure aufweiten. Vermietungsrisiken können durch die Entkoppelung von Wohn- und Nichtwohnnutzungen in getrennten Eigentümerschaften und im Betrieb mittels Betreibergesellschaften für Gewerbenutzungen und durch eine Prozessbegleitung bei der Belegung der unteren Geschosse reduziert werden.

4.2.1 Schaffung planerischer Rahmenbedingungen zur Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung

Kommunen können vertikale Nutzungsmischung mit Nichtwohnnutzungen in den unteren Geschossen einschließlich der Gestaltung der angrenzenden Freiflächen auf Quartiers- und Gebäudeebene planerisch festlegen und fördern. Zur Formulierung von Zielvorgaben können informelle Planungsinstrumente, wie zum Beispiel Masterpläne und Bebauungsleitfäden, genutzt werden. Planungsrechtlich bindend können diese Zielvorgaben auf Grundlage des Baugesetzbuches in Teilen festgesetzt werden, wie beispielsweise durch die Ausweisung von Baugebieten, die Festsetzung der Zulässigkeit von Nutzungen (§ 1 (7) BauNVO) und von Mindesterdgeschosshöhen in Bebauungsplänen. Darüber hinausgehende Zielvorgaben können privatrechtlich vereinbart werden, in der Regel im Zuge von Grundstücksvergaben. Die im Folgenden beschriebenen Instrumente tragen dazu bei, vertikale Nutzungsmischung im Rahmen von Quartiersentwicklungen zu verankern.

Formelle Planung und öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Baugebietskategorien Mischgebiete und Urbanes Gebiet

Grundsätzlich sind die Baugebietsausweisungen Mischgebiet und Urbanes Gebiet (§ 6 und 6a BauNVO) im Flächennutzungs- oder im Bebauungsplan gegenüber der Ausweisung als Wohngebiet förderlich für die Umsetzung von Gewerbe und anderen Nichtwohnnutzungen in den unteren Geschossen. Die Gebietsausweisung allein ist jedoch kein Garant für eine vertikale Nutzungsmischung. Sie kann ohne weitere Festsetzungen auch in horizontaler Mischung resultieren wie es die Formulierungen „Geschäfts- und Bürogebäude“ und „Wohngebäude“ (§ 6 (2) BauNVO) in der Baunutzungsverordnung zu Mischgebieten nahelegen. Lediglich in der Formu-

⁵⁶ Baugruppen im Sonnwendviertel Ost (Wien): Bikes and Rails, Loft Living, Gleis 21 (alle Wien).

lierung zur Baugebietskategorie Urbanes Gebiet ist von vornherein angelegt, dass für Teile eines Erdgeschosses eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden kann (§ 6a (4) BauNVO). Über die Baugebietskategorie hinaus können weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, „sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt“ (§ 1 BauNVO).

Baugebietskategorie für die Kombination von produzierendem Gewerbe und Wohnen

In Brüssel besteht im Gegensatz zu Deutschland landesrechtlich die Möglichkeit, neue Baugebietskategorien mit spezifischen Nutzungsanforderungen zu definieren. In Deutschland hingegen müssen über die bundesgesetzlich gegebenen Baugebietskategorien hinausgehende Festsetzungen für jeden Bebauungsplan immer wieder neu begründet werden. Die Möglichkeit der Definition neuer Baugebietskategorien erleichtert es in Brüssel, stadtpolitische Zielsetzungen, wie zum Beispiel die der Produktiven Stadt, umzusetzen. Dafür wurde die Baugebietskategorie für die Kombination von produzierendem Gewerbe und Wohnen (ZEMU Zones d'entreprises en milieu urbain, übersetzt: städtische Gewerbegebiete) eingeführt, in der für Projekte ab einer Größe von 10.000 m² gilt, dass mindestens 90 % der Erdgeschossfläche für produzierendes Gewerbe auszulegen ist.

Baugebietskategorie Geschäftsviertel und weitere planungsrechtliche Festsetzungen zur Stadtsockelzone

Im Gegensatz zu Deutschland können in Wien allein durch die Baulandausweisung als Geschäftsviertel im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Vorgaben in Hinblick auf vertikale Nutzungsmischung festgesetzt werden. So sind in dem Fall Wohnungen grundsätzlich und ohne zusätzliche Begründungen erst ab „mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände“ (§ 6 (10) BO Wien) zulässig und die Nutzung der Erdgeschosse durch „Geschäfte, Gewerbebetriebe et cetera“⁵⁷ verpflichtend. Die Kategorie kann straßenzugscharf festgesetzt werden. Mit der Baulandkategorie Geschäftsviertel wird in Wien im Gegensatz zu den Baugebietskategorien in Deutschland vertikale Nutzungsmischung als generelle Zielsetzung zum Ausdruck gebracht. In den textlichen Festsetzungen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die Mindestfußbodenhöhen von Wohnnutzungen über dem anschließenden Gelände auch höher als 3,5 m festzusetzen. Ein Beispiel hierfür ist das Sonnwendviertel Ost in Wien, wo neben einer Höhe von 4 m die Ausbildung von Arkaden zur Formulierung einer sogenannten Stadtsockelzone festgesetzt wurde.

In keinem der genannten Beispiele garantieren allein die Baugebietsausweisung und andere Festsetzungen gemeinwohlorientierte Erdgeschossnutzungen. Statt quartiersbezogener Nutzungen wurden in Wien häufig Fahrradabstellräume im Erdgeschoss realisiert und in Brüssel führt die Verpflichtung zu produktivem Gewerbe häufig zu monotonen und geschlossenen Erdgeschossen (vgl. Kristiaan Borret, Kapitel 4.1). Neben der Ausweisung von Baugebieten bedarf es daher entweder intrinsisch motivierter Akteure und weiterer Instrumente bzw. Planungskulturen, die die Unterlegung des Wohnens mit quartierszugewandten Nutzungen fördern.

Informelle Planung, privatrechtliche Regelungen und Prozessbegleitung

Die Fallstudien haben gezeigt, dass eine Planungskultur, die informelle Planungen und Qualifizierungsprozesse in die formelle Planung integriert, für eine qualitätsvolle Umsetzung der vertikalen Nutzungsmischung förderlich, wenn nicht sogar entscheidend ist. Dies gilt insbesondere für Quartiersentwicklungen, bei denen Wohnungsunternehmen und andere Entwickler mit unterschiedlichen Motivationen auf verschiedenen Grundstücken tätig werden.

Bewährt hat sich ein schrittweiser Prozess bestehend aus einer Abfolge von rechtlich nicht verbindlichen, aber politisch zu bestätigenden Planungen wie Master- oder Rahmenpläne und Gestaltungshandbüchern, die die Stadträume charakterisieren. Auf dieser Basis werden konkurrierende oder kooperative Wettbewerbsverfahren wie z. B. Konzeptvergaben (vgl. 4.3.2) ausgelobt. Ein verzögerter Grundstücksverkauf bzw. eine verzögerte Bau-

⁵⁷ Stadt Wien, o. J.: Zeichensprache Flächenwidmung Baulandkategorien. Zugriff: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/planzeigen/zeichen-flaewid.html> [abgerufen am 10.06.2024].

rechtsvergabe wird gekoppelt mit einer kontrollierenden Prozessbegleitung und einer baufeldübergreifenden Koordination. Privatrechtliche Bindungen im Grundstücksverkauf sichern die entwickelten Qualitäten.

Kopplung rechtlicher Instrumente und Instrumente informeller Planung

Die Kopplung planungsrechtlicher Festsetzungen (Bebauungsplan) und informeller Regelungen (bezeichnet z. B. als Gestaltungsrichtlinien oder Planungshandbuch, Leitplan und Bebauungsleitfaden⁵⁸, „Urbanes Regelwerk“⁵⁹) sowie vertraglicher Vereinbarungen ist notwendig, um Maßnahmen und Qualitäten, die planungsrechtlich nicht festgesetzt werden können oder sollen, für die Umsetzung rechtlich verbindlich zu machen. Die Vorgaben und die Gewichtung der einzelnen Instrumente müssen für jede Entwicklung spezifisch und abhängig von der Akteurskonstellation aufgesetzt werden.

Die Verknüpfung von Instrumenten auf unterschiedlichen rechtlichen Ebenen eröffnet spezifischere Gestaltungsspielräume und ein dialogisches Vorgehen. Dieses ist insbesondere bei längeren Entwicklungszeiträumen von Neubauquartieren wichtig, um langfristig den rechtlichen Rahmen zu setzen und lokal qualitativ nachsteuern zu können. Da einmal beschlossene Bebauungspläne nur schwer zu ändern sind, können zu enge Festsetzungen ein Hindernis für notwendige Anpassungen in den unteren Geschossen im Laufe der Entwicklung sein.

Im Fall der Stadtteilentwicklung Seestadt Aspern (Wien) ist der einheitlich als Gemischtes Baugebiet ausgewiesene Bebauungsplan hinsichtlich der Erdgeschosszonierung unspezifisch. Nutzungspotenziale und Gestaltungsvorgaben für die öffentlichen Stadträume einschließlich der Raumkanten werden in einem Planungshandbuch formuliert und als erdgeschossspezifische Vorgaben in grundstücksbezogenen Bebauungsleitfäden zur Grundlage der Objektplanung gemacht. Dadurch ist ein dialogisches Eingehen auf spezifische Anforderungen möglich. Die konkrete Umsetzung wird so erst im Rahmen der Grundstücksvergabe ausgehandelt und rechtsverbindlich vertraglich festgelegt.

Charakterisierung von Stadträumen in informellen Planungen

Es hat sich bewährt, innerhalb von Quartiersplanungen hinsichtlich der Erdgeschossnutzungen Zonierungen vorzunehmen, um beispielsweise Orte für lokale Nahversorgung als Teil einer Stadt der kurzen Wege zu definieren. Dafür können ergänzend zu den Festlegungen im Bebauungsplan zum Beispiel in Planungshandbüchern Erdgeschosszonen mit sich unterscheidenden Qualitäten und programmatischen Ausrichtungen ausgewiesen werden. Dieser planerische Zwischenschritt ist notwendig, um dem Thema der vertikalen Nutzungsmischung im Planungsprozess Raum zu geben und Nutzungsgewichtungen und Vorzonenhierarchien über die einzelnen Baufelder eines Quartiers hinweg auszuweisen und zu koordinieren.

Im Fall der Seestadt Aspern (Wien) wurden auf Grundlage des Masterplans in einem Planungshandbuch⁶⁰ zur Programmierung und Gestaltung des öffentlichen Raums Stadträume und Straßenhierarchien mit Nutzungspotenzialen und Vorzonen charakterisiert und – als weiterer informeller Planungsschritt – in einem quartiersbezogenen Leitplan in mehrere Typen von Sockelzonen übersetzt. Vorgaben des Leitplans hinsichtlich der Geschosshöhen, der Gestaltung und Nutzung der Erdgeschosse werden bauplatzscharf in Bebauungsleitfäden definiert. Sie dienen als Grundlage der Ausschreibung, werden in einem objektplanungsbegleitenden Prozess überprüft und im Rahmen des Grundstückskaufvertrags verbindlich vereinbart. In diesem Beispiel ist hervorzuheben, dass für die Bewirtschaftung einer der Sockelzonen (Sockelzone-Geschäft) eine gebäudeübergreifend steuernde Einkaufsstraßengesellschaft gegründet wurde, um einen linearen, als Geschäfts- und Kulturachse charakterisierten Stadtraum umzusetzen. Das Bewirtschaftungsmodell wurde in bauplatzbezogene Leitfäden mitaufgenommen und im Grundstücksvertrag gesichert.

⁵⁸ Seestadt Aspern (Wien).

⁵⁹ Sonnwendviertel Ost (Wien).

⁶⁰ Gehl Architects, 2009: Partitur des öffentlichen Raums.

Qualitätssicherung durch Bindungen im Grundstückskaufvertrag

Liegenschaftliche Verträge wie Kauf- oder Erbbaurechtsverträge sind für Grundeigentümerinnen und -eigentümer, insbesondere für Kommunen, ein wirkungsvolles Steuerungsinstrument, um Zielsetzungen, Quartiersmaßnahmen und konkrete Qualitäten hinsichtlich gemeinwohlorientierter Nutzungsmischung im Zuge der Grundstücksübertragung mit Projektentwicklern rechtlich verbindlich zu vereinbaren. Innerhalb der Fallstudienprojekte gehören dazu Regelungen, die die vertikale Nutzungsmischung oder deren Rahmenbedingungen sichern, z. B. Kostenbeteiligungen, Verfahrensmodalitäten, Nutzungsbindungen einschließlich Mietobergrenzen und Absicherungsmaßnahmen bei Nichteinhaltung vereinbarter Regelungen. Ein wirksames Mittel der Qualitätssicherung ist dabei das Model der Anhandgabe⁶¹, bei dem die Übertragung des Grundstücks erst erfolgt, wenn ein Planungsstand vorliegt, der den Qualitätsanforderungen entspricht.

Mögliche Regelungen im Grundstückskaufvertrag sind:

- Kostenbeteiligungen an Quartiersmaßnahmen dienen der Entwicklung und Bereitstellung von Infrastruktur, alternativen Mobilitätsangeboten und qualitätsvollen öffentlichen Räumen und sind damit Voraussetzung funktionierender vertikaler Nutzungsmischung.⁶²
- Regelungen zu Verfahrensmodalitäten können die Projektqualität und die Fokussierung auf quartiersbezogene Themen fördern, Transparenz schaffen und Räume für Kooperation und Beteiligung eröffnen. Vertraglich vereinbarte Formate können die Durchführung von Architekturwettbewerben⁶³ und kooperativen Verfahren sein, wodurch insbesondere die kontinuierliche Prozessbegleitung und fachliche Beratung⁶⁴, die bauplatzübergreifende, quartiersorientierte Abstimmung zwischen den Projektbeteiligten und die öffentliche Bürgerbeteiligung im Rahmen von Quartiersentwicklungen⁶⁵ gestärkt werden kann.
- Nutzungsbindungen können in vertraglichen Regelungen enthalten sein, wie z. B. der Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss⁶⁶, die Unterbringung sozialer Infrastruktur⁶⁷ und die (kostenlose, auf Niesbrauch basierende) Bereitstellung von Erdgeschossflächen für nicht kommerzielle, kulturelle Zwecke und Quartiersinitiativen.⁶⁸ Die festgelegten oder in qualifizierenden Verfahren entwickelten Nutzungskonzepte können im Kaufvertrag vertraglich fixiert werden, der u. a. auch befristete Mietpreisbindungen (vgl.4.3.3) beinhalten kann.
- Absicherungsmaßnahmen: Zur Absicherung der vereinbarten Qualitäten und Nutzungen kamen in den untersuchten Projekten Bankbürgschaften sowie Vertragsstrafen bzw. Ausgleichszahlungen bei Nichteinhaltung während der Laufzeit⁶⁹ zur Anwendung. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, dass für die Seestadt Aspern (Wien) erwogen wurde, die Sockelzone-Geschäft als Dienstbarkeit gegenüber dem öffentlichen Raum im Grundbuch einzutragen.

Es hat sich jedoch gezeigt, dass rechtliche Regelungen allein nicht in jedem Fall die Umsetzung der vereinbarten Nutzungskonzepte in der angestrebten Qualität garantieren können. Für die Qualitätssicherung ist eine Prozessbegleitung zur Kommunikation und Abstimmung sowie zum Aufbau von Vertrauen und Verbindlichkeit zwischen den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern und der Eigentümerschaft mindestens ebenso wichtig.

⁶¹ In der Seestadt Aspern (Wien) erfolgt die Grundstücksübertragung erst nach Vorlage eines Realisierungskonzepts. Vgl.: Wien 3420 Aspern Development AG, o. J.: Qualitätsmanagement. Zugriff: https://www.aspern-seestadt.at/wirtschaftsstandort/innovation__qualitaet/qualitaetsmanagement [abgerufen am 09.07.2024].

⁶² Seestadt Aspern (Wien), Sonnwendviertel Ost (Wien).

⁶³ Für das Zollhaus (Zürich) erfolgte der Grundstückszuschlag nach der ersten Stufe des Konzeptverfahrens. Im Grundstückskaufvertrag wurde für die zweite Stufe ein Architekturwettbewerb verbindlich vereinbart.

⁶⁴ In Aspern (Wien) erfolgte nach der Grundstückstransaktion eine Planungsbegleitung und Projektanbahnung durch die Entwicklungsgesellschaft. Vgl.: Wien 3420 Aspern Development AG, o. J.: Qualitätsmanagement. Zugriff: https://www.aspern-seestadt.at/wirtschaftsstandort/innovation__qualitaet/qualitaetsmanagement [abgerufen am 09.07.2024].

⁶⁵ Quartiersentwicklung am Blumengroßmarkt mit Metropolenhaus II und IBeB (Berlin).

⁶⁶ Beispiel Sockelzone-Erweiterung in der Seestadt Aspern (Wien).

⁶⁷ Die Integration einer Kita war eine Auflage der Stadt Zürich im Grundstückskaufvertrag für das Zollhaus (Zürich).

⁶⁸ Beispiel Quartiersgaragen in der Seestadt Aspern (Wien).

⁶⁹ Metropolenhaus II (Berlin), MIO und Sonnwendviertel Ost (beide Wien).

Auswahl-, Kooperations- und Koordinationsgremien, Bauherrenwerkstätten

Durch die Einzelvergabe von Baufeldern im Rahmen von Quartiersentwicklungen besteht die Herausforderung darin, eine Leitbild-Kontinuität über die Planungsphasen hinweg zu gewährleisten und quartiersweit abgestimmte Nutzungskonzepte umzusetzen. Es bieten sich deshalb kooperative Ansätze an, bei denen die Vorhaben und Vorhabenträgerinnen unterschiedlicher Baufelder über die Planungsphasen hinweg miteinander in Austausch gebracht werden. So kann zum Beispiel eine Auftaktsitzung mit quartiersorientiertem Blick⁷⁰ und die Moderation mehrstufiger, nicht in allen Stufen konkurrierender (Wettbewerbs-)Verfahren die Zusammenarbeit der Projektteams im Hinblick auf eine abgestimmte Nutzungsvielfalt fördern.⁷¹

Beiräte

Beiräte, die qualifizierende Verwertungs- und Planungsverfahren im Rahmen von Quartiersentwicklungen begleiten, haben sich als sinnvolles Steuerungsinstrument erwiesen.⁷² Sie setzen sich aus Vertreterinnen und Vertretern aus Politik und Verwaltung, Fachplanenden und zum Teil zivilgesellschaftlichen Vertreterinnen und Vertretern zusammen. Ihre Expertise fließt in Auslobungen, Bewertungen von Nutzungskonzepten und die Beurteilung der Ausarbeitung nach der Vergabe ein. Die Hinweise des Beirats sind nicht rechtlich bindend, jedoch ein wichtiges qualitätssicherndes Element. Die Funktion des Beirats geht über die Mitwirkung an Wettbewerbsjurs hinaus, erfolgt baufeldübergreifend und begleitend über die Planungsphasen hinweg. In dieser Funktion sind Beiräte ein wichtiges Instrument, auch für die Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung auf Quartiersebene.

Kooperations- und Koordinationsstellen, Bauherrenwerkstätten

Beiräte haben neben einer beratenden oftmals auch eine Prüfungs- und Regulierungsfunktion. Wichtig ist jedoch, auch die Kooperation zu fördern. Dazu dienen noch wenig etablierte, kommunale Kooperations- und Koordinationsstellen, die z. B. sogenannte Eigentümerboards oder Bauherrenwerkstätten⁷³ organisieren. In diesen Steuerungsrunden werden nach der Vergabe der Grundstücke die Vorhaben mehrerer Wohnungsbau-träger eines Planungsgebiets mit dem Ziel einer aufeinander bezogenen Nutzungs- und Quartiersentwicklung miteinander in Abstimmung gebracht.

Zweckmäßig ist ein monatlicher Austausch zu bestimmten Fragestellungen. Er ist Grundlage für die Vernetzung untereinander, dient für Absprachen, die Herstellung von Verbindlichkeiten und informell angeregten Kooperationen im Interesse des Quartiers als Ganzes. Die Koordination kommt insbesondere den Erdgeschossnutzungen zugute. Talente einzelner Akteure und Lagen können herausgearbeitet werden, Bedarfe gebündelt, Doppelungen und Nutzungskonkurrenzen vermieden werden, die im ungünstigen Fall zu Überangeboten einzelner Programme und damit zu untergenutzten Räumen in der Erdgeschosszone führen können.

Sinnvoll ist die räumliche Verbindung zu einem Informations- und Veranstaltungsort⁷⁴, der als Anlaufstelle in der Planung- und Bauzeit den Dreiklang von Eigentümern, Kommune und lokalen Akteuren stärken kann.

4.2.2 Schaffung baulich-räumlicher Rahmenbedingungen zur Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung

„Unterbau“-Typologien

In der Zusammenschau der betrachteten Projekte lassen sich mehrere „Unterbau“-Typologien herausstellen, die vertikale Nutzungsmischung durch Raumangebote für vielfältige Nutzungsarten und -größen fördern. Diese der Wohnbebauung unterliegenden Räume sind entweder bündig mit der darüberliegenden Wohnbebauung oder treten als tiefer Sockel unter ihr hervor. Sie lassen sich in fünf Grundtypen unterteilen:

⁷⁰ Seestadt Aspern (Wien).

⁷¹ Blumengroßmarkt, IBeB, Metropolenhaus II (alle Berlin).

⁷² Seestadt Aspern, Sonnwendviertel Ost, Nordbahnhof (alle Wien).

⁷³ Graz Reininghaus; Empfehlung für München-Freiham (vgl. Interview mit Claudia Nutz, Kapitel 4.4).

⁷⁴ Blumengroßmarkt, IBeB, Metropolenhaus II (alle Berlin).

- eingeschossiger „Normaltyp“ mit überhohem Erdgeschoss (circa 3,20 – 4 m)⁷⁵ und direktem Zugang vom Außenraum
- zweigeschossiger Typ mit entweder einem doppelgeschossigen Erdgeschoss und integrierter Galerieebene (circa 5,20 m) oder zwei getrennten Geschossen mit dem 1. Obergeschoss für Büros als Puffergeschoss zu den darüberliegenden Wohnnutzungen
- dreigeschossiger Typ, der sich in das Untergeschoss oder bis in das 2. Obergeschoss erstreckt, Unterbauten mit über dem Erdgeschoss angeordneten überhohen Raumeinheiten, die eine Galerieebene erlauben und als Puffer der Wohnnutzung zur Straße dienen sowie im Souterrain beginnende, teilweise doppelgeschossige Raumeinheiten mit vorgelagertem Tiefhof und eigener Außerschließung
- Sockeltyp, zum Teil baufeldtief, auf denen die Wohnbebauung aufgeht, mit erdgeschossigen Gewerbeeinheiten, die den öffentlichen Raum adressieren und einer von der Stadtebene abgesetzten Plattform (je nach Projekt mit variierenden Niveaus), die einer Teilöffentlichkeit oder den Bewohnenden zur Verfügung steht. Ein anderer Sockeltyp bildet „Füße“ aus, die als zweigeschossige Volumina unter der Wohnbebauung in das Blockinnere hervortreten und den Binnenbereich maßstäblich herunterbrechen.
- „Unterbau light“, ein Arbeits-Wohn-Zwittertyp mit zweiseitig orientierten, teils anderthalb oder doppelgeschossigen Einheiten, die zu einer Seite an den öffentlichen Raum grenzen und sowohl Publikumsverkehr als auch Privatsphäre gewährleisten, wodurch eine Kombination von Arbeiten und Wohnen ermöglicht wird

4.2.3 Entzerrung von Nutzungskonflikten bei vertikaler Mischung

Als ein Hemmnis für die Umsetzung von Nutzungsmischung innerhalb von Gebäuden und Quartieren gelten Nutzungskonflikte aufgrund gegensätzlicher Anforderungen und Eigenheiten von Wohnen (Ruhebedürfnis, Privatheit, Überschaubarkeit) gegenüber Gewerbe/Produktion (Abluft, Abfall, Anlieferung, Lärmemissionen, Sichtbarkeit). Insbesondere Lärmemissionen sind oft Grund für Vorbehalte, da sie häufig zu Nutzungskonflikten führen. Die Fallbeispiele zeigen zwei Strategien, um möglichen Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm vorzubeugen: baulich-räumliche Maßnahmen zum Schallschutz als Grundlage der Planung und rechtlich-organisatorische Maßnahmen zur Kommunikation sowohl im Vorfeld als auch im akuten Konflikt.

Baulich-räumliche Maßnahmen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten

Schallemissionen aus Produktionsräumen werden vermindert durch:

- eine konstruktive Grundstruktur, die die Schallübertragung an Böden, Wänden und Decken ausschließt
- Maßnahmen der räumlichen Organisation zur Abschirmung und Entflechtung konfligierender Nutzungen:
- Ausrichtung der Baukörper, um Wohnnutzungen vor direkter Lärmemission zu schützen, insbesondere durch die Orientierung schutzbedürftiger Räume zu lärmabgewandten Seiten
- getrennte Erschließung von Wohnen und Gewerbe, Beschränkung der jeweiligen Zugänglichkeit und Ausbildung eigener Adressen
- Rücksprünge bzw. Auskragungen, wodurch der Schall gebrochen und abgelenkt wird und eine direkte optische Verbindung zwischen Produktions- bzw. Gewerberäumen und Wohnräumen unterbunden wird
- Einfügen von Puffergeschossen (beispielsweise mit Büronutzung), die zwischen der lärmemittierenden Nutzung (beispielsweise einem Restaurant) und dem Wohnen Distanz schaffen⁷⁶

⁷⁵ In mehreren Quartiersentwicklungen erfolgte eine planungsrechtliche Festsetzung der Geschosshöhe auf 4 m.

⁷⁶ Siehe Oderberger Str. 56 und Metropolenhaus II (beide Berlin), MIO (Wien).

Steuerungsmaßnahmen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten

Nutzungskonflikten kann im Vorfeld begegnet werden durch:

- die Vorgabe von Richtwerten für die maximal zulässige Schallimmission
- eine Umweltverträglichkeitsprüfung, die das Ausmaß der zu erwartenden Lärmemissionen für jeden einzelnen Betrieb in Hinblick auf die Verträglichkeit vorab überprüft
- das Einrichten einer Schlichtungsstelle, Ombudsstelle, die sich der entstehenden Konflikten annimmt
- Satzung, Charta, Grundsätze und Regelungen, angewendet insbesondere bei Genossenschaften, und weitere Vereinbarungen, beispielsweise in Mietverträgen, die im Vorfeld sensibilisieren und schriftlich kommunizieren, dass vertikale Mischung ein Grundbaustein des jeweiligen Projekts ist

4.2.4 Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung durch Kooperation, Teilung und Einbindung Dritter

Durch Kooperationen, Teilung und Einbindung Dritter lässt sich das Spektrum der Akteure aufweiten. Insbesondere Wohnungsbaugesellschaften und Bauträger können so auch an schwierigen Standorten und im Rahmen anspruchsvoller Projekte verstärkt zur Umsetzung der vertikalen Nutzungsmischung beitragen. Im Rahmen von Quartiersentwicklungen haben sich Akteurskonstellationen in unterschiedlichen Kombinationen bewährt, um frühzeitig eine fußläufig erreichbare Nahversorgung zu gewährleisten, wohnortnahe Angebote zur sozialen Teilhabe, Selbstbestimmung und Inklusion sowie ein vielfältiges Gewerbeangebot zu schaffen.

In der Entwicklungs- und Betriebsphase von Projekten bieten sich verschiedene Möglichkeiten der Kooperation und der Teilung von Eigentum und Verantwortung. Dies kann Leerstandsrisiken reduzieren, sich damit positiv auf die Refinanzierungskosten auswirken und somit auch positive Effekte auf die Nutzungsangebote und das Quartiersleben haben.

In der Entwicklungsphase ermöglichen einerseits Kooperationen zwischen Partnern mit komplementären Kompetenzen Synergien in der Standortentwicklung. Andererseits erlaubt die Aufteilung des Eigentums an den Nutzungseinheiten für Wohn- und Nichtwohnnutzungen die Konzentration auf die jeweilige Handlungslogik der Partner. So können insbesondere Bauträger in die Umsetzung der vertikalen Nutzungsmischung einbezogen werden.

In der Betriebsphase bestehen Hemmnisse für die vertikale Nutzungsmischung aufgrund des Vermietungsrisikos von Gewerbeeinheiten und der für die Belegung und den Betrieb erforderlichen Managementstruktur und -kompetenz, über die Bestandshalter von Wohngebäuden häufig nicht in ausreichendem Maße verfügen. Es hat sich bewährt, die Verantwortlichkeiten für Wohn- und Nichtwohnnutzungen zu trennen und Mietgarantien einzuholen. Dazu eignen sich die frühzeitige Einbindung sozialer Träger als Mieterinnen, die eine langfristig gesicherte Finanzierung haben, oder die Übernahme von Gewerbeflächen durch eine Betreibergesellschaft als Generalmieterin mit langfristiger Mietusage⁷⁷. Mietgarantien haben darüber hinaus einen positiven Effekt auf die Finanzierung der Erstellung von Gewerbeflächen. So kann insbesondere Bestandshaltern wie Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften die Umsetzung der vertikalen Nutzungsmischung erleichtert werden.

Betreibergesellschaften haben zudem den Vorteil, dass sie innerhalb eines „Pools“ von zu vermietenden Einheiten die Mieten staffeln und so zwischen umsatzstarken und -schwächeren Mietern ausgleichen können. Dies kann einerseits Leerstandsrisiken minimieren und andererseits zu einer Nutzungsvielfalt im Quartier beitragen, solange nicht die Gewinnmaximierung im Vordergrund steht.

⁷⁷ aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH.

Kooperation zwischen Bauträgern und Genossenschaften

Kooperationen zwischen renditeorientierten Bauträgern, die beispielsweise für Pensionsfonds bauen, und gemeinwohlorientierten Genossenschaften können im Rahmen von Quartiersentwicklungen Synergien ermöglichen, insbesondere wenn ein Partner für die Entwicklung schwieriger Standorte benötigt wird⁷⁸ oder Grundstücke auf dem freien Markt vergeben werden. Während jüngere Genossenschaften eine mischgenutzte Quartiersentwicklung mit den Bewohnenden dienenden Nutzungen in den Erdgeschossen anstreben und dafür das erforderliche Know-how oder Pioniergeist mitbringen, sind Bauträger eher in der Lage, hohe Grundstückskosten zu tragen.

Im Fall von Zwicky Süd (Dübendorf)⁷⁹ übernahmen die beiden Projektpartner, Bauträger und Genossenschaft, die Bauherrschaft für unterschiedliche Teilbereiche. Der Bauträger überließ der Genossenschaft einen Grundstücksanteil zu einem günstigen Kaufpreis und agierte als Generalunternehmer, während die Genossenschaft ihre Expertise bei der Konzeption und ihre Netzwerke bei der Belegung der Erdgeschosszonen einbrachte und damit das Entwicklungsrisiko für den Bauträger reduzierte.

Getrennte Eigentümerschaften

Durch getrennt aufgegleiste Eigentümerschaften von zu veräußernden Nutzungseinheiten für Wohnnutzungen und zu vermietenden Nutzungseinheiten für Nichtwohnnutzungen können Bauträger, die meist nicht über Vermietungsstrukturen verfügen, an der Umsetzung vertikaler Nutzungsmischung beteiligt werden. Zudem wirkt sich die Herauslösung der zu vermietenden Nichtwohn-Nutzungseinheiten positiv auf die Risikobewertung bei der Finanzierung aus.

Im Fall des Metropolenhaus II (Berlin) wurden durch eine EG-Vermietungsgesellschaft die im Erd- und zu Teilen im Untergeschoss gelegenen Teileigentumseinheiten des Wohn- und Geschäftshauses zu deren Vermietung und Verwaltung in Übereinstimmung mit dem geltenden Nutzungskonzept gemäß Grundstückskaufvertrag erworben.⁸⁰ Grundlage der Finanzierung der übrigen Wohneinheiten und Büroflächen im 1. Obergeschoss war damit der von Banken in der Regel akzeptierte Anteil von Nichtwohnnutzungen von nicht mehr als 20 %.

Kooperation zwischen landeseigenen Entwicklungs- und Betreibergesellschaften und Bauträgern

Anspruchsvolle Projekte, die einen Beitrag zur Entwicklung nutzungsgemischter Städte leisten, können umgesetzt werden, indem die Handlungsmöglichkeiten kommunaler Akteure, die dem Gemeinwohl verpflichtet sind, durch die Kooperation mit marktorientierten Akteuren in Public-Private Partnerships erweitert werden. Dadurch, dass landeseigene Entwicklungsgesellschaften Gewerbeeinheiten in Bauträgerprojekten in ihren Bestand nehmen und sie als Betreibergesellschaft vermieten, können Bauträger, die meist ausschließlich auf den Verkauf fertiggestellter Wohneinheiten ausgerichtet sind, bei der Entwicklung gemischt genutzter Immobilien stärker einbezogen werden.

Das Beispiel NovaCity (Anderlecht) zeigt, dass durch die Kooperation einer landeseigenen Entwicklungs- und Betreibergesellschaft mit einem privaten Immobilienunternehmen die Realisierung von Pilotprojekten der politisch gesetzten Agenda der Produktiven Stadt möglich ist.⁸¹ Über einem großflächigen Sockelgeschoss mit Pro-

⁷⁸ Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, 2012: Zwicky Süd Siedlung. Zugriff: <https://www.kraftwerk1.ch/zwicky-sued/zwicky-areal.html> [abgerufen am 26.07.2024].

⁷⁹ Das Teilquartier Zwicky Süd (Dübendorf) wurde von dem Generalunternehmer Senn AG in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft Kraftwerk1 entwickelt.

⁸⁰ North Data, 2024: MHaJM_EG-Vermietungs GmbH & Co. KG, Berlin. Zugriff: [https://www.northdata.de/MHaJM_EG-Vermietungs+GmbH+%26+Co.+KG,+Berlin/Amtsgericht+Charlottenburg+\(Berlin\)+HRA+53475+B](https://www.northdata.de/MHaJM_EG-Vermietungs+GmbH+%26+Co.+KG,+Berlin/Amtsgericht+Charlottenburg+(Berlin)+HRA+53475+B) [abgerufen am 26.07.2024].

⁸¹ Das Projekt NovaCity (Anderlecht) entstand in Kooperation zwischen der Entwicklungsgesellschaft citydev.brussels und dem Immobilienunternehmen Kairos. Im Auftrag der Stadt Brüssel entwickelt citydev.brussels Projekte mit vertikaler Mischung mit produzierendem Gewerbe und Wohnungen, um der Verdrängung von produzierendem Gewerbe aus stadtnahen Gebieten entgegenzuwirken.

duktionshallen wurden in Brüssel Eigentumswohnungen realisiert. Die landeseigene Gesellschaft mit dem Auftrag zur Entwicklung gemischt genutzter Immobilien agierte als Auftraggeber und Projektinitiator, während ein Bauträger Expertise in der Objektentwicklung und Bauabwicklung einbrachte. Die Finanzierung des Wohnteils durch den Bauträger und des Gewerbeteils durch die Entwicklungsgesellschaft erfolgte weitgehend unabhängig voneinander. Die Erstellungskosten der Produktionshallen konnten zum Teil durch Fördergelder aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) finanziert werden. Der Kauf einer Wohnung wurde seitens der Stadt jeweils mit 30 % des Kaufpreises bezuschusst. Die landeseigene Entwicklungs- und Betreibergesellschaft ist ab Fertigstellung für die Verwaltung und Vermietung der Gewerbeeinheiten zuständig.

Einbindung Dritter als General- oder Langzeitmieter

Verbindliche Mietzusagen für Gewerbeflächen bereits in der Projektierungsphase entlasten die Finanzierung von gemischt genutzten Bauvorhaben, da sie Leerstandsrisiken minimieren und eine Kreditusage einer Bank begünstigen, die die Vermietung von Gewerbeflächen in der Regel als Risiko bewertet. Durch die frühzeitige Einbindung sozialer Träger mit gesicherter Finanzierung und durch die Übernahme von Gewerbeflächen durch eine Betreibergesellschaft⁸² mit verbindlicher Mietusage kann die Finanzierung von Gewerbeflächen für Bauherren erleichtert werden.

Betreibergesellschaften

Betreibergesellschaften als Generalmieterinnen und Vermieterinnen bieten die Möglichkeit, Flächen für Wohnnutzungen von Flächen für Nichtwohnnutzungen organisatorisch und finanziell innerhalb eines Projekts zu entkoppeln und Nichtwohneinheiten mehrerer Projekte in einem Pool gebündelt zu verwalten. Aufgrund ihrer Vermietungskompetenz können Betreibergesellschaften Mietgarantieren für die Gewerbeeinheiten geben. Sie agieren gebäudebezogen, stadtteilweit bezogen auf zusammenhängende Stadträume⁸³ oder auch stadtweit⁸⁴.

Betreibergesellschaften für zusammenhängende Stadträume

Eine gebäudeübergreifend operierende Erdgeschossbetreibergesellschaft kann maßgeblich zur frühzeitigen Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung in Stadtteil- und Quartiersentwicklungen beitragen, indem sie nicht gewinnmaximierend als Generalmieterin und Vermieterin sämtlicher Geschäftslokale ausgewiesener, zusammenhängender Stadträume agiert.⁸⁵ Durch die Garantie fest vereinbarter Mieteinnahmen für einen fest vereinbarten Zeitraum nach Fertigstellung für alle ausgewiesenen Erdgeschossflächen nimmt die Betreibergesellschaft den Eigentümerinnen und Eigentümern das Leerstandsrisiko von Beginn an für einen definierten Zeitraum ab – im Fall der Seestadt Aspern für zwölf Jahre mit der Möglichkeit der Verlängerung um zweimal sechs Jahre, damit in Summe für die mittlere Dauer der Baufinanzierung bis zur vollständigen Tilgung der Kreditsumme. Dadurch wird den Wohnungsbaugesellschaften die Finanzierung von Projekten mit vertikaler Nutzungsmischung erleichtert.

Stadtweit agierende kommunale Betreibergesellschaften

Stadtweit agierende Betreibergesellschaften, wie die im Auftrag der Stadt Paris und der Region Brüssel agierenden Entwicklungsgesellschaften⁸⁶, können dazu beitragen, ein vielfältiges Gewerbeangebot zu erhalten und Leerstand zu vermeiden.

Von der Region Brüssel ist die landeseigene Entwicklungsgesellschaft beauftragt, Projekte mit Nutzungsmischung zu entwickeln – im Hinblick auf die kommunale Agenda der Produktiven Stadt auch vertikale Nutzungs-

⁸² aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH.

⁸³ Siehe Seestadt Aspern (Wien).

⁸⁴ Siehe Semaest (Paris).

⁸⁵ Siehe aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH, ein Joint Venture der Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 Aspern Development AG und einem Betreiber von Einkaufszentren, der Spar European Shopping Centers (SES). Gewinne werden gemäß vertraglicher Selbstverpflichtung in die Einkaufsstraße reinvestiert.

⁸⁶ Siehe Semaest (Paris) und citydev.brussels, NovaCity (Anderlecht).

mischungen mit Flächen für Produktion und Wohnungen – sowie Werkstätten und andere Gewerberäume im Bestand gebäudeübergreifend zu halten, zu verwalten und zu vermieten, um langfristig günstige Mieten für Unternehmen sicherzustellen. Mit einer spezialisierten digitalen Vermietungsplattform wird die Vermittlung und Vermietung der Gewerbeflächen zentral für eine große Anzahl an Objekten im Bestand nachhaltig betrieben.⁸⁷

„Pooling“ von Gewerbeeinheiten

Durch einen Pool vermietbarer Einheiten kann eine Betreibergesellschaft steuernd agieren und Mietanpassungen vornehmen, um zwischen stärker und schwächer frequentierten Lagen auszugleichen und querzufinanzieren. Innerhalb des Pools kann durch gezielte Vermietungspolitik ein Ausgleich zwischen ertragsstärkeren und ertragsschwächeren (z. B. gemeinwohlorientierten) Nutzungen im Sinne einer Querfinanzierung (vgl. 4.3.3) geschaffen werden.⁸⁸ Das Portfolio von Betreibergesellschaften mit einer großen Anzahl an Gewerbetreibenden und Marken⁸⁹ ist gekoppelt an einen Branchenschutz, der festlegt, welche Art von Geschäften wo im Quartier angesiedelt werden soll. Dadurch können Konkurrenzen reduziert und die Konsolidierung der Gewerbetreibenden am Standort in der Anfangsphase einer Quartiersentwicklung unterstützt werden.

Soziale Träger als Langzeitmieter

Die Einbindung sozialer Träger bei der Gebäude- und Quartiersentwicklung trägt zur Umsetzung vertikaler Mischung bei.⁹⁰ Diese können Jugend- und Bildungseinrichtungen, Lerngruppen und Kindertagesstätten umfassen sowie Projekte, die Menschen mit Behinderungen Beschäftigungsmöglichkeiten bieten und zur Integration beitragen. Von der Kooperation profitieren alle Beteiligten. Die Wohnungsunternehmen können durch langfristige Mietzusagen der sozialen Träger die Refinanzierung der Investitionskosten zum Teil absichern. Die sozialen Träger können im Gegenzug ihre spezifischen Raumbedarfe in das Bauvorhaben einbringen. Die Quartiere profitieren von den Angeboten, da sie wohnortnah zur sozialen Teilhabe, Selbstbestimmung und Inklusion beitragen.

4.2.5 Förderung der Belegung der unteren Geschosse durch Prozessbegleitung

Die Belegung der unteren Geschosse mit vielfältigen Nutzungen, vor allem in schwierigen Lagen am Stadtrand und auf Flächen mit niedriger Publikumsfrequenz, ist kein Selbstläufer. Das Raumangebot allein reicht nicht aus, um zukünftige Nutzerinnen und Nutzer anzuziehen. Die Belegung und der dauerhafte Betrieb von Gewerbe- und anderen Nichtwohneinheiten sind organisatorische Aufgaben, die Steuerung und Prozessbegleitung erfordert.

Die Prozessbegleitung lässt sich in drei Phasen unterteilen, die zeitlich parallel zur Quartiers- bzw. Projektentwicklung verlaufen. Sie umfassen die Konzeptionsphase mit Entwicklung einer Gewerbevision und Sichtbarmachung des Standorts, die Erstbelegungsphase mit Werbung und Bindung von Nutzerinnen und Nutzern sowie die Betriebsphase mit Verstetigung der Nutzungen. Die kontinuierliche Prozessbegleitung über die Phasen hinweg dient dem Aufbau informeller Netzwerke und Organisationsstrukturen, die die Anpassung des Angebots an die Nachfrage ermöglichen und zur Stärkung quartiersbezogener, das Wohnen ergänzender Nutzungen beitragen.

⁸⁷ Die GSG (Gewerbesiedlungs-Gesellschaft), die 1965 durch das Land Berlin, die Berliner Handwerkskammer und die IHK gegründet wurde und bis zur Privatisierung 2014 rund eine Million Quadratmeter Gewerbeflächen in Berlin an circa 40 Standorten verwaltete, war eine vergleichbare Gesellschaft. Wikipedia, 2023: GSW Berlin. Zugriff: https://de.wikipedia.org/wiki/GSG_Berlin [abgerufen am 15.12.2023].

⁸⁸ Siehe Hunziker Areal (Zürich), Oderberger Straße 56, Metropolenhaus II (beide Berlin), aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH (Wien), Genossenschaft Kalkbreite, Zollhaus (Zürich), Semaest (Paris).

⁸⁹ aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH (Wien).

⁹⁰ Jugend- und Bildungseinrichtung im San Riemo (München) mit der Genossenschaft Kooperative Großstadt, Stiftung Altried mit der Genossenschaft Kraftwerk1 in Zwicky Süd (Dübendorf), Stiftung Züriwerk mit der Baugenossenschaft mehr als wohnen im Hunziker Areal (Zürich), integrative Unternehmen (WienWork) in der Seestadt Aspern (Wien).

Prozessbegleitung bei der Standortentwicklung

Bereits in der Konzeptionsphase eines Quartiers sowie eines Bauprojekts können Weichen für die zukünftige Ausrichtung und Belegung der Gewerbeeinheiten gestellt werden.

Sichtbarmachung des Standortes

Aktivitäten vor Ort, wie Kunstaktionen, Pionier- und Zwischennutzungen sowie Workshops und Diskussionen, können gezielt Öffentlichkeiten ansprechen und zur Aktivierung und Sichtbarmachung des Standorts beitragen. Mitunter kann dadurch auch die Vermarktung schwieriger Standorte vorangetrieben werden.

Gewerbevision und Nutzungsszenarien

Potenzial- und Umfeldanalysen sowie Nutzungsszenarien helfen, den lokalen Bedarf zu ermitteln und eine standortspezifische Nutzungsvision zu entwickeln. Darauf aufbauend können sogenannte Ankernutzer im Quartier platziert sowie konkrete Betreiber gefunden und von Anfang an in die Planung einbezogen werden, wie mehrere Projekte zeigen, z. B. durch die Einbindung eines Theaters, einer Kindertagesstätte und anderer sozialer Träger.

Prozessbegleitung bei der Nutzergewinnung

Aktive Ansprache potenzieller Nutzerinnen und Nutzer

Um Mietinteressenten für die Erstbelegung von Gewerbeeinheiten zu gewinnen, sollte aktiv gesucht werden. Wohnungsbauträger sind damit aufgrund des administrativen Aufwands und fehlender Strukturen oft überfordert. Inserate und die Ansiedlung sogenannter Lockvogelnutzungen, um andere Gewerbe anzulocken, haben sich in den untersuchten Projekten als wenig erfolgreich erwiesen. Umso wichtiger ist die direkte Ansprache potenzieller Nutzerinnen und Nutzer, insbesondere derer, die eine gesicherte Finanzierung mitbringen. Projektspezifisch gibt es Unterschiede:

Agenturnetzwerke

Serviceagenturen oder Beratungsbüros können für die Erstbelegung unterstützend hinzugezogen werden. Sie entwickeln Gewerbekonzepte mit oder kommunizieren in Abstimmung mit dem Bauherren nach außen und initiieren moderierte Belegungsprozesse. Ausgehend von einer Gewerbevision, Interessentenwerbung (z. B. Open Call, Informationsveranstaltungen) über Beratungen und Workshops bis hin zur Entwicklung und Konkretisierung der Geschäftsideen einzelner Bewerberinnen und Bewerber können Serviceagenturen die Erstbelegung bis zur Vermietung steuernd begleiten.

Genossenschaftsnetzwerke

Netzwerke spielen insbesondere bei Genossenschaftsprojekten eine wichtige Rolle bei der Erstbelegung. Genossenschaften verfügen aufgrund der großen Anzahl an Mitgliedern über große Netzwerke, sodass geeignete Nutzerinnen und Nutzer meist auf informellen Wegen gefunden werden. Dies geschieht durch Mund-zu-Mund-Propaganda, gezielte Ansprache potenzieller Gewerbeinteressenten sowohl im Umfeld der Genossenschaft als auch in der Nachbarschaft und durch Zulauf von außen. In einigen Fällen werden Gewerberäume auch von Bewohnenden angemietet, beispielsweise zur Nutzung als Büro.

Schnittstellenmanagement bautechnischer Fragen

Ein Schnittstellenmanagement durch eine Ansprechperson aufseiten der Vermietung dient der Koordination bautechnischer Fragen im Vorfeld der Gewerbevermietung. Die Möglichkeit, Gewerbeeinheiten mit unterschiedlichem Ausbaustandard (Rohbau, Grundausbau, bezugsfertige Einheit) anmieten zu können, schafft sowohl für die Vermietenden als auch für die Mietenden finanzielle und zeitliche Spielräume bei der Erstbelegung.

Prozessbegleitung bei der Standortverstedigung

Vernetzung und erhöhte Sichtbarkeit durch gemeinsame Veranstaltungen und digitale Plattformen sind für Gewerbetreibende wichtig und wirken stabilisierend auf den Betrieb.

4.3 Gemeinwohlorientierung, Teilhabe und Mitwirkung bei vertikaler Nutzungsmischung

Vertikale Nutzungsmischung gilt als Schlüssel zur „Verknüpfung von Arbeiten, Wohnen und Versorgung in einem praktikablen (...) Lebensumfeld“ (Berding/Bukow 2020: Klappentext). Um darüber hinaus die gemeinwohlorientierten Potenziale in der vertikalen Mischung zu heben, bedarf es weiterer Impulse. Dazu gehört die Lokalisierung von Nutzungen, die soziale und wirtschaftliche Teilhabe im Quartier unterstützen, und die Einbeziehung und Mitwirkung vielfältiger und zivilgesellschaftlich engagierter Akteure bei Konzeption, Bau und Betrieb gemeinwohlorientierter Stadtbausteine durch das liegenschaftliche Instrument der Konzeptvergabe. Querfinanzierung und Raumökonomie sind für leistbare Mieten und einen ökonomischen Betrieb der Nutzungen nötig, während Prozessbegleitung und Starthilfen den Aufbau und Zusammenschluss von kleineren Akteuren zu gemeinschaftlichen Nutzungsclustern unterstützen.

4.3.1 Gemeinwohlorientierte Nutzungen

Im Rahmen der Fallstudien wurden neben fußläufiger Nahversorgung, Infrastruktur für Soziales und Gesundheit, Orten der Kultur und geteilter (technischer) Infrastruktur wie Fahrradräumen und Sanitäranlagen auch Nutzungsschwerpunkte identifiziert, die neue Bedürfnisse der Quartiersgesellschaften abbilden.

Vor dem Hintergrund gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Transformationsprozesse sowie der Notwendigkeit, ressourcenschonende Ansätze umzusetzen, spiegeln die Nutzungen den gesellschaftlichen Trend wider, Wohnen und Arbeiten stärker miteinander zu verknüpfen, Formen der Gemeinschaftlichkeit⁹¹ und des Teilens sowohl im Wohn- als auch im Arbeitsumfeld zu etablieren und sozialer Isolation entgegenzuwirken. Entgegen dem Trend des Einzelhandelsrückgangs aufgrund von Digitalisierung und Onlinehandel werden lokale Bezüge bewusst in den Mittelpunkt der Bemühungen gestellt, um soziale Netzwerke, regionale Produkte und Wirtschaftskreisläufe zu stärken.

Orte der Gemeinschaft

Orte der Gemeinschaft im Sinne sogenannter Dritter Orte sind sozial relevante Treffpunkte im Quartier mit nicht kommerziellen Angeboten sowie bewohner- und nachbarschaftsgeleitete Initiativen. Die untersuchten Projekte zeigen eine Bandbreite von sozialen und kulturellen Programmen, die die dafür vorgesehenen Räume dauerhaft (z. B. als Nachbarschaftszentrum, Kita, Theater) oder temporär, im programmatischen Wechsel (z. B. für Versammlungen, Workshops, Feste, Flohmarkt) nutzen. Indem sie Eigeninitiative, Aneignung und Teilhabe einschließen, festigen sie nachbarliche Kontakte und wirken sozial integrierend im Quartier. Gemeinschaftsorientierte Programme werden aus eigener Motivation verstärkt in genossenschaftlichen Projekten umgesetzt, aber auch in Baugruppen- und Bauträgerprojekten im Rahmen von konzeptgebundenen Grundstücksvergaben.

Gemeinschaftliche und wohnortnahe Formen der Arbeit

Neue Formen der Arbeit in Gemeinschaftsbüros, Co-Working-Räumen oder temporär anmietbaren sogenannten Flexräumen für Seminare und Veranstaltungen nehmen aufgrund der Flexibilisierung von Arbeitsstrukturen zu, wozu (insbesondere seit der Corona-Pandemie) auch die Arbeit von zu Hause bzw. in der Nähe des Wohnorts

⁹¹ Dazu gehört auch generationenübergreifendes Wohnen, das jedoch im Rahmen der Fallstudien nicht untersucht wurde.

gehört. In den meisten Fällen wird Infrastruktur, wie beispielsweise Sanitärräume, Besprechungsräume und technische Ausrüstungen, gemeinschaftlich genutzt, wodurch ökonomische Vorteile für die Nutzerinnen und Nutzer entstehen. Die Bildung sogenannter Raumteiler-Hubs⁹² für gewerbliche Flächen unterstützt kooperative Formen einer kleinteiligen und flexiblen Raumnutzung, die insbesondere für Selbstständige, Einpersonen- und Kleinstunternehmen interessant sind.

Lokales Wirtschaften

Lokales Wirtschaften gewinnt aufgrund der wachsenden Nachfrage nach nachhaltigen, lokalen und regionalen Produkten an Bedeutung als Alternative zum herkömmlichen Einzelhandel. Die untersuchten Projekte zeigen Ansätze zur Unterstützung lokaler Wirtschaftskreisläufe und der Einbindung lokaler Akteure auf.

Dabei sticht die Bildung einer Small Business Community aus Existenzgründerinnen und -gründern sowie Kleinstgewerbetreibenden heraus.⁹³ Ein Cluster aus Kleinstladenlokalen versorgt das Quartier mit einem kleinteiligen Angebot des täglichen Bedarfs (Buchhandlung, Spielzeugladen, Bioladen, Saftbar, Schneiderei).

Andere Beispiele für lokales Wirtschaften sind Lebensmittelläden und -lager als Abholstationen, die solidarische Wirtschaftsweisen und die Kooperation mit regionalen Agrargenossenschaften fördern.⁹⁴ Reparaturläden (Fahrradladen und -werkstatt) und Verkaufsläden für lokale Produkte unterstützen ressourcenschonendes Wirtschaften. Diese Angebote bilden qualitative Bausteine im Netz der Nahversorgung und ermöglichen der Bewohnerschaft soziale sowie wirtschaftliche Teilhabe.

Produzierendes Gewerbe

Produzierendes Gewerbe in vertikaler Nutzungsmischung in Wohngebäuden rückt zunehmend in den Fokus der Stadtentwicklung als ein wichtiger Beitrag zur Stadt der kurzen Wege, zu Nutzungsvielfalt und Teilhabemöglichkeit in Quartieren.

Vorwiegend kleingewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen werden um handwerksbezogene Nutzungen ergänzt, was die Vielfalt an Beschäftigungsmöglichkeiten im Quartier erhöht. Zudem werden Wege reduziert, die Handwerker aufgrund der Verdrängung von Produktionsbetrieben aus stadtnahen Gebieten ansonsten oft in Kauf nehmen müssen, was sowohl zur Lebensqualität der Betroffenen als auch zur Nachhaltigkeit beiträgt.

Die untersuchten Projekte zeigen Ansätze, wie die Koexistenz von Wohnen und produzierendem Gewerbe auf unterschiedlichen Maßstabsebenen ermöglicht werden kann, sowohl durch Integration einzelner Räume (z. B. Tischlerwerkstatt)⁹⁵ oder kleinerer Handwerksbetriebe (z. B. Geigenbauerin)⁹⁶ als auch durch Ausbildung eines großmaßstäblichen Sockels mit Hallen für produzierende Betriebe⁹⁷.

Gemeinschaftsräume für ausgelagerte Funktionen des Wohnens

Gemeinschaftsräume werden im Rahmen gemeinschaftlich orientierter Wohnprojekte in den unteren Geschossen umgesetzt und tragen zu Ressourcenschonung und sozialer Teilhabe der Bewohnerschaft bei. Im Kontext demografischer Entwicklungen, vielfältiger Lebensentwürfe und steigender Preise am Immobilienmarkt

⁹² Im Rahmen des Forschungsprojekts „Mischung: Nordbahnhof“, das die Quartiersentwicklung Nordbahnhof (Wien) begleitete, wurden verschiedene Typen von Raumteiler-Hubs untersucht und in einem Step-by-Step-Guide als Anleitung für die Umsetzung zur Verfügung gestellt. IBA Wien 2022 (Hrsg.), 2021: Raumteiler Hubs. Zugriff: https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/001_Downloads_Allgemein/IBA-Beitraege/30_Raumteiler_A4_web.pdf [abgerufen 10.08.2024].

⁹³ Siehe MIO (Wien).

⁹⁴ Siehe La Borda (Barcelona), Hunziker Areal (Zürich).

⁹⁵ Siehe Spreefeld (Berlin).

⁹⁶ Siehe Hunziker Areal (Zürich).

⁹⁷ Siehe NovaCity (Anderlecht).

sind Gemeinschaftsprojekte⁹⁸ für viele Menschen ein angestrebtes Wohnmodell. Grundlage dafür ist ein Suffizienzansatz⁹⁹, bei dem private Wohnflächen von vornherein zugunsten gemeinschaftlicher Flächen reduziert werden, die als großzügige, multicodierte Räume ausgelagerte Funktionen des Wohnens für kollektive Zwecke zusammenfassen. Diese Räume ermöglichen vielfältige Nutzungen im Tagesverlauf – eine Eingangshalle mit Waschmaschinen, ein Aufenthalts- und Versammlungsraum mit angegliederter Gemeinschaftsküche, Hauswerkstatt, Sanitärbereich und Gästeapartment. Im Gegensatz zu Einliegerwohnungen im Erdgeschoss wird durch die gemeinschaftlich genutzten Räume die urbane Substanz des Wohnens in den Stadtraum hineingetragen und strahlt auf das Quartier und die Nachbarschaft aus.

4.3.2 Förderung gemeinwohlorientierter Nutzungsmischung, Teilhabe und Mitwirkung durch Konzeptvergabe

Im Rahmen einer aktiven Liegenschaftspolitik ist die Grundstücksvergabe in qualitätssichernden Konzeptverfahren¹⁰⁰ ein wirkungsvolles Instrument der öffentlichen Hand¹⁰¹, das gezielt eingesetzt werden kann, um vertikale Nutzungsmischung mit gemeinwohlorientierten Nutzungen durch die Mitwirkung und Teilhabe vieler in der Quartiersentwicklung zu fördern. Das Instrument der Konzeptvergabe basiert auf Qualitätskriterien anstatt ausschließlich auf dem gebotenen Grundstückskaufpreis und ermöglicht so Anreize für Bauträger und Wohnungsbauunternehmen sowie den Zugang vielfältiger, auch kleiner, intrinsisch motivierter Akteure und die Einbeziehung zivilgesellschaftlichen Engagements in die Konzeption und Umsetzung quartiersbezogener, gemeinwohlorientierter vertikaler Mischung. Es kann zwischen punktuellen und flächigen städtebaulichen Strategien der Ausweisung von zu entwickelnden Grundstücken in Konzeptvergaben unterschieden werden. Eine punktuelle Verteilung hat sich als Mittel zur Aktivierung des nachbarschaftlichen Raums auch in größeren Quartieren bewährt.

Wie die untersuchten Projekte¹⁰² zeigen, werden durch Konzeptvergabe innovative Raum- und sozial engagierte Nutzungskonzepte für die unteren Geschosse ermöglicht. Dazu gehören typologische Neuerungen, wie die Ausbildung von in übergeordneten Planungen vorgeschlagenen „Stadtlobbys“, die den öffentlichen Außenraum ins Gebäudeinnere erweitern¹⁰³, Kleinstläden organisiert als Small Business Community¹⁰⁴, Nutzungsangebote an die Nachbarschaft wie Gemeinschaftsflächen, die oft in Verbindung mit einem Café auch Raum für Initiativen und Begegnung bieten¹⁰⁵. Entscheidender Effekt der Konzeptvergabe ist die Beteiligung von selbstnutzenden Baugemeinschaften an der Gestaltung der Stadt, die über das Projekt eine hohe Identifikation mit dem Quartier und seinen Bedürfnissen entwickeln und über ihre in den Stadtraum wirkende Erdgeschosszone oft soziale Anker im Quartier bilden.

Qualitätskriterien versus Grundstückspreis, Prozessbegleitung, Qualitätssicherung

Im Gegensatz zu Bieterverfahren, bei denen der angebotene Kaufpreis das einzige Entscheidungskriterium für den Grundstückszuschlag ist, wird bei Konzeptverfahren die Qualität des Konzepts mitbewertet. Die Grundstücksvergabe kann zu einem Festpreis¹⁰⁶ erfolgen oder ein Kaufpreisangebot im Zuge der Projekteinreichung erfordern. Dabei muss die Gewichtung der Bewertungskriterien¹⁰⁷ transparent sein. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, dass gemäß Europäischem Beihilferecht öffentliche Grundstücke nur unter Marktwert vergeben werden dürfen, wenn der Erwerbende eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringt,

⁹⁸ Genossenschaften, Mietshäuser-Syndikat, Baugruppen.

⁹⁹ Der Suffizienzansatz wurde in mehreren Gemeinschaftswohnprojekten angestrebt, jedoch nicht in allen Fällen konsequent umgesetzt.

¹⁰⁰ Sonnwendviertel Ost (Wien), Blumengroßmarkt (Berlin), Zollhaus (Zürich), Seestadt Aspern (Wien).

¹⁰¹ Das gilt auch für auch private Grundeigentümerinnen und -eigentümer, wobei der Effekt der Verfahren vergrößert werden kann, wenn sie in Kooperation mit der Kommune durchgeführt werden (Temel 2020).

¹⁰² Im Rahmen der Forschung waren das Bauträger-, Genossenschafts- und Baugruppenprojekte.

¹⁰³ Die Projekte MIO (Wien) und Loft Living im Sonnwendviertel Ost (Wien) setzen die im Masterplan verankerten „Stadtlobbys“ in unterschiedlicher Weise um.

¹⁰⁴ MIO (Wien).

¹⁰⁵ Z. B. Baugruppenprojekt Bikes and Rails im Sonnwendviertel Ost (Wien), Metropolenhaus II (Berlin).

¹⁰⁶ Die Konzeptvergabe der Grundstücke im Sonnwendviertel Ost (Wien) erfolgte zum Festpreis.

¹⁰⁷ Die Vergabe der Grundstücke am Blumengroßmarkt wurde mit 60 % Konzept und 40 % Kaufpreisgebot gewichtet.

die vom Markt nicht oder nicht in dieser Form angeboten wird. Diese Dienstleistung muss sich aus den Kriterien des Konzeptverfahrens ergeben.¹⁰⁸

Im Rahmen der Auslobungen können bzw. müssen quartiersrelevante Anforderungen an die Erdgeschosszone formuliert werden. Ebenso müssen die angestrebte Qualität der Nutzungskonzepte, die (soziale) Verknüpfung mit dem Umfeld und die baulich-räumliche Qualität der Schnittstelle als Bewertungskriterien definiert werden.¹⁰⁹ Nachweise zur Prozessqualität und Finanzierung können eingefordert werden, um Konzepte zu untermauern, um zum Beispiel die Umsetzbarkeit günstiger Mieten zur Unterstützung gemeinwohlorientierter Programme einschätzen zu können.¹¹⁰

Ablauf und Ausgestaltung von Konzeptverfahren unterscheiden sich stark voneinander. In ungünstigen Fällen werden insbesondere für kleinere Akteure zu hohe Hürden (Einstiegsschwellen, Aufwand) gesetzt. „Entscheidend für den Erfolg eines Konzeptverfahrens ist es, Ziele für das Verfahren zu definieren, an denen sich die Rahmenbedingungen orientieren.“ (Temel 2020: 3) Ausschlaggebend für den Gesamterfolg sind die schrittweise Qualifizierung der Projekte sowie die Qualität des Prozesses und eine kontinuierliche, baufeldübergreifende Prozessbegleitung (vgl. 4.2.1), da Konzeptverfahren zwar innovative und gesellschaftlich verankerte Nutzungen und eine Vielzahl von Akteuren in die Entwicklung einbeziehen können, aber nicht unmittelbar zu einer synergetischen Nutzungsmischung im Quartier führen. Die städtebaulichen und bauleitplanerischen Ziele sowie die entwickelten Qualitäten wie auch Nutzungsbindungen werden durch vertragsrechtliche Vereinbarungen (Kaufvertrag, Baurealisierungsvertrag, städtebaulicher Vertrag) im Zuge des Grundstückstransfers gesichert.

Mitwirkung vielfältiger Akteure und Einbeziehung zivilgesellschaftlichen Engagements

Konzeptverfahren sind ein Instrument, um vielfältige Akteure in die Ausgestaltung von Nutzungsmischung einzubeziehen – die lokale Bevölkerung ebenso wie die Fachöffentlichkeit, Vertreter der Kommunen, Fachexpertinnen und -experten sowie engagierte Wohnungsbauentwickler. Die Möglichkeit, ein Grundstück zu einem auf Grundlage des Verkehrswerts ermittelten Festpreis erwerben zu können, ist für Wohnungsbauakteure ein großer Anreiz, sich an Konzeptverfahren zu beteiligen. Kommunen können im Rahmen der Konzeptvergabe qualitative Anforderungen definieren und zivilgesellschaftlich engagierte Akteure, zu denen auch weniger finanzstarke Wohnungsbauträger wie z. B. Baugruppen gehören, gezielt ansprechen. Bei der Steuerung der Beteiligung der Akteure spielt die Grundstücksgröße und realisierbare Geschossfläche eine wesentliche Rolle.¹¹¹ Die betrachteten Projekte haben gezeigt, dass der Raum für Eigeninitiative und Mitgestaltung, der im Rahmen einer schrittweisen, begleiteten Projektentwicklung gegeben wird, von den Akteuren produktiv genutzt wird und zu innovativen Lösungen führt, die wesentlich zur Entstehung quartiersbezogener und gemeinwohlorientierter Nutzungen an der Schnittstelle von öffentlichem Stadtraum und privatem Grundstück beitragen.

Städtebauliche Strategien der Konzeptvergabe

Die Anordnung von Grundstücken in Konzeptvergabe kann zusammenhängend¹¹² oder punktuell verteilt¹¹³ im Quartier erfolgen. Eine zusammenhängende Anordnung führte im Beispiel Blumengroßmarkt (Berlin) mit circa

¹⁰⁸ Die Spielräume beim Verkauf öffentlicher Grundstücke können durch übergeordnete politische Zielvorgaben und vergaberechtliche Regelungen eingeschränkt werden. Zum Beispiel schreibt das Europäische Beihilfenrecht für öffentliche Unternehmen vor, dass Grundstücke meistbietend verkauft werden müssen (vgl. Interview mit Claudia Nutz, Kapitel 4.4), es sei denn der Erwerbende erbringt „eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse“. Vgl.: Hessischer Städtetag, Architekten und Stadtplanerkammer Hessen, August 2017: Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität: 15. Zugriff: https://www.akbw.de/fileadmin/download/Freie_Dokumente/Vergabe_und_Wettbewerb/Informationen_zu_Vergabeverfahren/AKH_L_F_Konzeptvergabe_20170824_Downloadversion.pdf [abgerufen am 09.08.2024].

¹⁰⁹ Beurteilungskriterien für die Quartiershäuser Sonnwendviertel Ost (Wien), ÖBB-Immobilien, 2015: Qualität des Nutzungskonzepts, Vielfalt der Nutzenden, Bezug auf das Freiraum- und Mobilitätskonzept, Qualität der Schnittstellen zwischen privat und öffentlich, Erdgeschossnutzung, Prozessqualität, Realisierbarkeit, Qualität der Architektur und Bezug zur Stadtstruktur.

¹¹⁰ Dies ist der Fall bei den sogenannten Bauträgerwettbewerben im geförderten Wohnungsbau in Wien, in denen nach den vier Säulen Ökonomie, Ökologie, Architektur und soziale Nachhaltigkeit bewertet wird.

¹¹¹ MIO 5.500 m² BGF, 40 WE; Metropolenhaus 7.650 m² BGF, 37 WE; Holzwohnbau Aspern 15.700 m² BGF, 213 WE.

¹¹² Blumengroßmarkt mit den Projekten IBeB und Metropolenhaus II (Berlin), Seestadt Aspern (Wien).

¹¹³ Sonnwendviertel Ost (Wien).

40.000 m² Bruttogrundfläche zu einer architektonisch und programmatisch differenzierten Erdgeschosszone und zu Synergien im Prozess mit einer Ausstrahlung über das Quartier hinaus.

Eine punktuelle, verteilte Anordnung in kleinteiligen Parzellenstrukturen wie im Beispiel des Sonnwendviertel Ost (Wien)¹¹⁴ zeigt eine Strategie und ein Verwertungskonzept für die Entwicklung größerer Quartiere auf. Die Ausweisung von Grundstücken mit höheren Auflagen für besondere,utzungsgemischte Stadtbausteine bei Vergabe zum Festpreis in Konzeptverfahren und Grundstücken mit geringeren Auflagen auf der einen Seite und die Vergabe an Höchstbietende auf der anderen Seite berücksichtigt die unterschiedlichen Handlungslogiken der Projektentwicklung. Wesentlich für die quartiersübergreifende Wirkung der Konzeptvergabe ist die Lage der Grundstücke an prägnanten Orten mit hoher Öffentlichkeit und verteilt über das Quartier. So konnten im Beispiel Sonnwendviertel Ost (Wien) Nutzungen und Akteure mit besonderer Ausstrahlung gezielt verankert werden. Obwohl nur einige wenige zur Qualität des Quartiers beitragen, können so im Rahmen der Quartiersentwicklung an ausgewählten Standorten im Rahmen von Baugruppenprojekten und sogenannten Quartiershäusern soziale und nachbarschaftliche Ankerpunkte mit quartiersorientierten Erdgeschossnutzungen entstehen, die auf das gesamte Quartier ausstrahlen.

4.3.3 Ökonomischer Betrieb gemeinwohlorientierter Nutzungen

Der ökonomische Betrieb der unteren Geschosse mit leistbaren Mieten¹¹⁵ für Gewerbe- bzw. Nichtwohneinheiten ist eine Grundvoraussetzung, um gemeinwohlorientierte Nutzungen anzusiedeln und mittelfristig zu sichern. Den untersuchten Projekten liegen unterschiedliche wirtschaftliche Konzepte zugrunde, die auf den Ebenen der Finanzierung, der Gebäudeplanung und der Steuerung der Belegung ansetzen. Durch finanzielle, räumliche und nutzungsbedingte Abwägungen entstehen Handlungsspielräume für den Betrieb und die Vermietung der unteren Geschosse, die erlauben, gemeinwohlorientierte Programme zu fördern, Anreize für Existenzgründende zu setzen und auch weniger ertragsstarken Akteuren wirtschaftliche Teilhabe zu ermöglichen, wodurch die Angebotsvielfalt im Quartier erhöht wird.

Auf der Ebene der Finanzierung tragen die Reduzierung des Gesamtkapitalbedarfs, z. B. durch Förderprogramme und die Möglichkeit Eigenleistungen einzubringen, und die Umverteilung von (Miet-)Erträgen durch Querfinanzierung dazu bei, leistbare Mieten zu ermöglichen. Auf der Ebene der Gebäudeplanung fördern Suffizienzstrategien, kompakte Raumkonstellationen und multicodierte Räume einen flächen- und damit kostensparenden Ansatz. Die Koordination von Mehrfachbelegungen durch digitale Plattformen und Selbstverwaltung unterstützt einen flächensparenden Ansatz und trägt zu einer ökonomischeren Raumausnutzung bei.

Vorgabe und Verpflichtung zu leistbaren Gewerbemieten

Das Wissen um die Notwendigkeit leistbarer Mieten für gemeinwohlorientierte Nutzungen, Existenzgründende und Erstnutzende in den Anfangsphasen eines Neubauquartiers findet in verschiedenen Umsetzungsstrategien Berücksichtigung. Sie umfassen die Voraussetzungen der Grundstücksnutzung, Selbstverpflichtungen und planerische Vorgaben.

Niesbrauchregelung als Voraussetzung der Grundstücksnutzung

Bei Errichtung einer Hochgarage in der Seestadt Aspern (Wien) ist ein Flächenanteil in Niesbrauch (in Österreich Fruchtgenussrecht) an die Grundstückseigentümerin Wien 3420 Aspern Development AG abzugeben. Nutzende müssen für die Räume so lediglich die Betriebskosten entrichten, was die Attraktivität für Nutzergruppen aus Kunst und Kultur sowie Social Entrepreneurs erhöht.

¹¹⁴ Im Sonnwendviertel Ost (Wien) wurden 44 % aller Grundstücke in Konzeptverfahren für Projekte mit besonderen Anforderungen an Nutzungsmischung und eine qualitativ hochwertige Erdgeschosszone vergeben. Dabei wurden in zwei unterschiedlichen Verfahren Baugruppen und Wohnungsbaugesellschaften angesprochen.

¹¹⁵ Mieten, die sich an der Kostenmiete orientieren oder darunter liegen.

Konzeptbewerbung und Eigenverpflichtung

Im Rahmen des Konzeptverfahrens zum Kreativquartier Blumengroßmarkt (Berlin) wurde gefordert, einen Bezug zum Kreativquartier herzustellen. Um im Wettbewerb mit dem Nutzungskonzept eines aktiven Erdgeschosses zu überzeugen, wurde eine Fläche von 1.000 m² definiert, die als aktives Erdgeschoss genutzt werden soll. Von dieser Fläche sind 40 % als Projekträume mit einem Mietpreis von 6 €/m² im Jahresdurchschnitt festgelegt. Die Vereinbarung im Kaufvertrag beinhaltet eine Bindung für den Mietpreis für einen Zeitraum von zehn Jahren.

Planerische Vorgabe

Die Vorgabe von Gewerbemieten unterhalb der Kostenmiete für im Bebauungsplan ausgewiesene Nichtwohnflächen ist durch die Kopplung von planerischen und rechtlichen Instrumenten möglich. Im Sonnwendviertel Ost (Wien) ist die Regelung nicht an ein qualifizierendes Vergabeverfahren gebunden, sondern gilt für Projektentwickelnde durch das Zusammenwirken von Bebauungsplan, „Urbanem Regelwerk“ und Grundstückskaufvertrag auch in Bieterverfahren. Für die im Bebauungsplan als Geschäftsviertel ausgewiesene Zone wird im Rahmen der zwischen der Stadt Wien und der Grundstückseigentümer ÖBB-Immobilien vereinbarten „Akkordierten Verwertungsstrategie“ mit „Urbanem Regelwerk“ eine Mietobergrenze von 4 €/m² (netto) vorgegeben, die mit dem Grundstückskaufvertrag rechtlich bindend und über eine Bankbürgschaft abgesichert wird. Trotz der verpflichtenden niedrigen Mieten konnte jedoch nicht verhindert werden, dass das Ziel der Förderung von Existenzgründenden und Kleingewerbetreibenden von einigen Akteuren durch die Ansiedlung ihrer eigenen Projektentwicklungsbüros unterlaufen wurde. Eine qualitative Begleitung bzw. Abnahme der Gewerbebelegung wäre für die Projekte aus den Bieterverfahren sinnvoll gewesen. Dies wird insbesondere im Vergleich zu den prozessbegleiteten Projekten der Konzeptvergabe deutlich.

Finanzierung leistbarer Mieten

Reduzierung des Gesamtkapitalbedarfs durch Förderprogramme und Eigenleistung

Einflussfaktoren, die zur Reduzierung des Gesamtkapitalbedarfs und damit der Finanzierungskosten beitragen, sind neben einer Reduzierung von Risiken Förderprogramme und Eigenleistungen.

Förderprogramme

Öffentliche Förderprogramme können direkt oder indirekt zu einer nutzungsgemischten und gemeinwohlorientierten Entwicklung der unteren Geschosse beitragen. Unter Berücksichtigung der Ausrichtung von Förderprogrammen besteht die Möglichkeit, dass mischgenutzte und gemeinwohlorientierte Projekte mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, zum Beispiel durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklungen (EFRE).¹¹⁶ Dabei können direkte Baukostenzuschüsse einen Teil der Herstellungskosten eines Bauvorhabens abdecken und damit den Gesamtkapitalbedarf der Bauherren senken. Im Fall von NovaCity (Anderlecht)¹¹⁷ konnte durch den Baukostenzuschuss der Finanzierungsbedarf für Produktionsräume im Erdgeschoss reduziert und die Flächen in der Folge dauerhaft zu günstigen Mieten¹¹⁸ für produzierendes Gewerbe angeboten werden. Eine indirekte Förderung der vertikalen Mischung und ihrer Nutzenden kann durch Zuschüsse der Wohnungen erfolgen. In NovaCity (Anderlecht) wurde die vertikale Mischung von Produktion und Wohnen mit einem Zuschuss von 30 % für den Erwerb einer Wohnung¹¹⁹ oberhalb des Sockels mit Produktionswerkstätten gefördert.

¹¹⁶ Der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) fördert Maßnahmen zur Steigerung des Wachstums und der Wettbewerbsfähigkeit von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU).

¹¹⁷ NovaCity (Anderlecht): Der Zuschuss aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) betrug 64 % der Gesamtbaukosten. Er war gekoppelt an die Vorgabe, mindestens sieben Arbeitsplätze pro 1.000 m² Produktionsfläche zu schaffen.

¹¹⁸ Der Mietzins für die Werkstätten beträgt zwischen 5,50 €/m² netto und 6,30 €/m².

¹¹⁹ Fördermittelgeber ist die Region Brüssel-Hauptstadt. Vgl. citydev.brussels, o. J.: conditions et obligations pour être propriétaire. Zugriff: <https://www.citydev.brussels/fr/conditions-et-obligations-pour-etre-propretaire> [abgerufen am: 08.07.2024].

Eigenleistung

Professionelle Eigenleistungen der Bauherrschaft und Mietenden, wie z. B. Handwerker- oder Architektenleistungen, können dazu beitragen, den Gesamtkapitalbedarf und damit die Finanzierungskosten zu reduzieren. Voraussetzung ist, dass die Bank den Wert der Eigenleistung anerkennt und finanzierungsmindernd berücksichtigt. Durch die Herausnahme anteiliger Ausbaukosten aus der Gesamtfinanzierung aufgrund späterer Fertigstellung bzw. der Bereitstellung von „Rohlingen“ zum Selbstausbau durch die Nutzerinnen und Nutzer können Kosten reduziert werden. Im Spreefeld (Berlin) wurden überhohe Erdgeschosse als Leerstelle bzw. als reine Rohbaukonstruktion (ohne Fassade und Innenausbau) konzipiert und zu einem späteren Zeitpunkt im Selbstausbau fertiggestellt.

Querfinanzierung leistbarer Mieten

Die untersuchten Projekte zeigen unterschiedliche Ansätze zur Refinanzierung von Investitionskosten und zur Gestaltung günstiger Mieten in den unteren Geschossen durch Erträge und Erlöse. Erträge und Erlöse können sowohl zur Querfinanzierung zwischen Wohnen und Nichtwohnen als auch zwischen Nichtwohnen und Nichtwohnen genutzt werden. In den meisten Fällen erfolgt die Querfinanzierung projektbezogen (vertikal). Im Fall von Betreibergesellschaften kann sie auch projektübergreifend (horizontal) erfolgen.

Querfinanzierung der Investitionskosten der unteren Geschosse

Die einer Kostenmiete zugrunde gelegten Investitionskosten (Grundstücks-, Herstellungs- und Finanzierungskosten) können für die unteren Geschosse reduziert werden:

- Die Flächen in den unteren Geschossen werden im Rahmen der Nutzwertberechnung aufgrund von Licht-, Lage- und Ausstattungsfaktoren sehr niedrig bewertet.¹²⁰
- Der Erlös aus dem Verkauf von Wohnungen in den Obergeschossen ermöglicht, dass die Mieten einzelner oder aller Nichtwohneinheiten in den unteren Geschossen nicht mit Refinanzierungskosten belastet werden. Im Fall des MIO (Wien) konnten so von Anfang an und langfristig Gewerbemieten weit unter der Kostenmiete umgesetzt werden und damit wirtschaftliche Teilhabemöglichkeiten für Existenzgründende und Kleingewerbetreibende geschaffen werden.
- Der Erlös aus dem Verkauf von Wohnungen in den Obergeschossen wird für die unteren Geschosse (bis zum Edeldrohbau) zur Übernahme der Investitionskosten genutzt, sodass diese Flächen von einer Erdgeschossgesellschaft übernommen werden können und auf einem großen Teil der Flächen (40 %) gemeinwohlorientierte Nutzungen umgesetzt werden können.¹²¹

Querfinanzierung von Miet- und Betriebskosten der unteren Geschosse

Miet- und Betriebskosten können für Mietende der unteren Geschosse (sogar bis unterhalb der Kostenmiete) reduziert werden, indem:

- durch Bewirtschaftung der Flächen der unteren Geschosse in einem Pool mit Gewerbeeinheiten eine Umverteilung der Erträge aus Mieteinnahmen, eine flexible Mietzinsgestaltung und damit die Förderung von ertragsschwächeren gegenüber ertragsstärkeren Gewerbebetrieben ermöglicht wird. Durch die Querfinanzierung von Nichtwohnen zu Nichtwohnen können gemeinwohlorientierte Nutzungen sowohl innerhalb eines Bauvorhabens¹²² als auch bauvorhabenübergreifend in definierten Stadträumen oder ganzen Quartieren unterstützt werden. So werden im Rahmen der Stadtteilentwicklung Seestadt Aspern (Wien) durch einen Generalmieter¹²³ kleinere und mittelgroße zahlungsschwächere Ladengeschäfte durch

¹²⁰ Im MIO (Wien) dient die Nutzwertfestlegung (Parifizierung) von Flächen im Gebäude als Grundlage für den Berechnungsschlüssel zur Kostenaufteilung zwischen unterschiedlichen Eigentümerinnen und Eigentümern.

¹²¹ Siehe Metropolenhaus II (Berlin).

¹²² Siehe Metropolenhaus II (Berlin).

¹²³ aspern Seestadt Einkaufsstrassen GmbH, Seestadt Aspern (Wien).

Mieteinnahmen aus größeren zahlungskräftigen Geschäften unterstützt und eine fußläufige, quartiersbezogene Nahversorgung in den Anfangsphasen eines Stadtteils oder Quartiers sichergestellt.

- durch Vorhaltung eines Ausbaubudgets unterschiedliche Ausbaustandarts in Gewerbeeinheiten, vom Rohbau bis zum Komplettausbau, realisiert werden. Dies ermöglicht die Umsetzung flexibler und kostengünstiger Vermietungsangebote mit gestaffelten Mietpreisen, welche zudem Möglichkeiten zum Selbstausbau durch die Mieterinnen und Mieter beinhalten.
- eine Umlage in Form von Mietzuschlägen oder Solidarbeiträgen¹²⁴ zur Einzahlung in einen Fonds erhoben wird. Dadurch werden die Deckung der Betriebskosten z. B. von Gemeinschaftsräumen oder die finanzielle Unterstützung von Initiativen und Projekten in Gemeinschaftsräumen oder -gärten sowie bedarfsabhängige Mietzinsreduktionen für Mietende ermöglicht.

Gebäudeplanung und raumökonomische Konzepte

Grundvoraussetzung für einen ökonomischen Betrieb gemeinwohlorientierter Nutzungen ist eine umsichtige Gebäudeplanung, die durch innovative Nutzungskonzepte unterstützt werden kann. Raumökonomische und ressourcensparende Strategien, wie Suffizienz, Nutzungsdichte durch kompakte und geteilte Räume und eine Multicodierung der Räume, unterstützen dies.

Suffizienz

Bei gemeinschaftsorientierten Projekten ermöglicht die Reduzierung individueller Wohnflächen in den oberen Geschossen die Realisierung gemeinschaftlicher Flächen in den unteren Geschossen (Suffizienz).¹²⁵ Durch die Auslagerung und Zusammenlegung von Wohnfunktionen (z. B. Waschen, Werken) wird nicht nur der individuelle Flächenverbrauch minimiert, sondern auch die Nutzung der unteren Geschosse intensiviert, wodurch Austausch, Kommunikation und Selbstorganisation innerhalb der Bewohnerschaft und mit dem Quartier gefördert werden kann.

Nutzungsdichte durch kompakte und geteilte Räume

Durch die kompakte Anordnung von Raumeinheiten und deren Erschließung einschließlich der Zusammenlegung von Funktionsräumen, wie z. B. Sanitäranlagen, Vorbereiche oder Besprechungsräume, kann die Nutzungsdichte in den unteren Geschossen erhöht werden. Kompakte und geteilte Räume minimieren nicht nur den Flächenverbrauch, sondern können auch die Kosten (Herstellungs- und Mietkosten) senken.¹²⁶ Zugleich ermöglichen sie Synergien, zum Beispiel durch die Clusterung von Kleinstläden als niedrigschwellige und risikoarme Einstiegsmöglichkeit für Existenzgründende und Kleinstgewerbetreibende, die zur Aktivierung der lokalen Wirtschaft beitragen.¹²⁷

Multicodierung

Durch die Überlagerung mehrere Nutzungsmöglichkeiten auf einer Fläche (Multicodierung) können Baukosten reduziert und die funktionale sowie die zeitliche Ausnutzung der Räume erhöht werden. Insbesondere in Gemeinschaftsprojekten¹²⁸ bieten multicodierte Räume vielfältige Nutzungsszenarien, erfordern aber auch die Abstimmung der unterschiedlichen Nutzungsinteressen.

¹²⁴ Genossenschaft mehr als wohnen, Hunziker Areal (Zürich).

¹²⁵ Der Suffizienzansatz wurde in mehreren Genossenschaftsprojekten verfolgt, jedoch nicht in allen konsequent umgesetzt. Gelungene Beispiele sind Zollhaus (Zürich) und La Borda (Barcelona).

¹²⁶ Die Konzeption unabhängiger, kompakter Einheiten (ohne geteilte Räume) kann umgekehrt erhöhte Herstellungskosten bedeuten.

¹²⁷ Siehe MIO (Wien). Die Belegung der Kleinstläden wurde durch den Prozess „Urban Upgrade“ begleitet (<https://urbanupgrade.at>). Ein weiteres Beispiel für kompakte, geclusterte Gewerberäume ist das Projekt Oderberger Str. 56 (Berlin).

¹²⁸ In der Gemeinschaftshalle im San Riemo (München) überlagern sich eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten: Eingangshalle, Waschmaschinenraum, Gemeinschaftsküche, Gemeinschaftswerkstatt, Lagerraum, Veranstaltungs- und Aufenthaltsraum mit angegliedertem Gästebereich und nachbarschaftlichem Hof.

Steuerung und Koordination der Mehrfachbelegung

Die Mehrfachnutzung von Räumen und Ausstattung ermöglicht eine Reduzierung der Bau- und Anschaffungskosten und führt zu einer durchgängigeren Auslastung von Räumlichkeiten, die durch die Zugänglichkeit für externe Nutzerinnen und Nutzer noch erhöht werden kann. Um den Verwaltungsaufwand zu minimieren, kann die Steuerung und Koordination von Mehrfachnutzungen sowohl projektbezogen als auch projektübergreifend (z. B. quartiersbezogen) über digitale Plattformen und zum Teil in Selbstverwaltung durch Projektbeteiligte organisiert werden.

Projektbezogene Koordination gebäudeinterner Mehrfachnutzung

In gemeinschaftlichen Wohnprojekten dienen eigens dafür entwickelte Apps oder Online-Kalender zur Regelung der zeitversetzten Nutzung gemeinschaftlich genutzter Infrastruktur, wie Waschmaschinen, Küche, Werkstatt und Gästezimmer.¹²⁹

Projektbezogene Koordination gebäudeinterner und externer Mehrfachnutzung

Gemeinschaftlich genutzte Räume, wie z. B. Allmend- und Optionsräume¹³⁰, die sowohl von der Hausgemeinschaft genutzt als auch von Externen angemietet werden können, können digital gebucht bzw. angefragt werden. Die Feinkoordination erfolgt in der Regel ehrenamtlich durch engagierte Projektbeteiligte. Stärker auf geschäftliche Zwecke (bzw. Fremdnutzung) ausgerichtete sogenannte Flexräume als Besprechungs- und Seminarräume mit professioneller Ausstattung¹³¹ werden über digital buchbare Zeitfenster angeboten und projektbezogen verwaltet.

Projektübergreifende Koordination zur quartiersweiten Unterstützung geteilter Räume und Ressourcen

Digitale und gemeinwohlorientierte Plattformen¹³² zur Vernetzung und Sichtbarmachung lokaler Akteure können quartiersweite Konzepte der Raum- und Ressourcenteilung unterstützen. Die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage in unterschiedlichen Kategorien – z. B. Räume, Geräte, alternative Energie, Dienste und Aktivitäten – fördert kleinteilige Nutzungen und trägt dazu bei, Kosten zu reduzieren. Durch niedrigschwellige Vernetzung können insbesondere neue Formen der Arbeit von Selbstständigen, Einpersonen- und Kleinstunternehmen unterstützt werden, für die Wohnortnähe, flexible Arbeitszeitgestaltung, temporäre Raumnutzung und geringe Einstiegs- und Betriebskosten eine wichtige Rolle spielen.

4.3.4 Förderung gemeinwohlorientierter Nutzungsmischung und Teilhabe durch Prozessbegleitung

Eine kontinuierliche Prozessbegleitung in allen Phasen eines Projekts kann die Umsetzung gemeinwohlorientierter Nutzungen maßgeblich unterstützen. Dabei ist die Förderung von Teilhabe der Zivilgesellschaft einerseits und die Kooperation zwischen den Entwicklern andererseits entscheidend, um sowohl eine gesellschaftlich getragene Alltagsumwelt zu gestalten als auch eine aufeinander abgestimmte Nutzungsvielfalt im Quartier zu gewährleisten.

Wirksamen Formate sind Moderationen und Werkstätten zur Beteiligung der Zivilgesellschaft während der Konzeption der Nutzungszusammensetzung und zur Förderung des Aufbaus von Nutzerinnen- und Nutzergemeinschaften.

¹²⁹ La Borda (Barcelona), San Riemo (München).

¹³⁰ Siehe Hunziker Areal (Zürich), Zwicky Süd (Dübendorf), Spreefeld (Berlin).

¹³¹ Siehe Zollhaus (Zürich).

¹³² Die Plattform „im Grätzl“ (<https://www.imgraezt.at>) bietet u. a. einen sogenannten „Raumteiler“ an, über den Gewerbeflächen zum „Andocken“, zur Neuvermietung oder für Pop-up-Nutzungen kostengünstig vermittelt werden. Die Plattform wurde als Prototyp in Verbindung mit dem Forschungsprojekt „Mischung: Nordbahnhof“ entwickelt und aufgrund des großen Zuspruchs inzwischen auf andere Städte Österreichs ausgeweitet (<https://www.welocally.at/info/ueber-uns>).

Zivilgesellschaftliche Beteiligung an der Konzeption gemeinwohlorientierter Nutzungsmischung

Im Rahmen von Beteiligungsverfahren werden Art und Maß der Nutzungsmischung von der Stadtgesellschaft angeregt, mit ihr diskutiert und schließlich empfohlen. So kann die Zivilgesellschaft nicht nur informiert und „mitgenommen“ werden, sondern die Ideenfindung in den Alltagsbedarfen verankert und Nutzungskonzepte vorangetrieben werden, die mitunter spezifischer ausfallen als von Politik, Verwaltung und Fachplanern anvisiert.

Bürgerwerkstätten und -dialoge

Ein Beispiel für die stadtesellschaftlich getragene Erarbeitung von Nutzungskonzeptionen sind die Praktiken der untersuchten Genossenschaftsprojekte¹³³, die auf Mitsprache und aktiver Beteiligung ihrer Mitglieder bauen. Sie nutzen kooperative Formate, wie Diskussionsrunden, Workshops oder themenbezogene Arbeitsgruppen, um Ideen zu sammeln und Konzepte ggf. unter Hinzuziehung von Fachleuten, Interessierten und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zu entwickeln und auszuarbeiten. Auf diese Weise konkretisieren die Mitglieder ihre Vision des Zusammenlebens und des Lebens im Quartier auch im Hinblick auf die Nutzung der unteren Geschosse und der angrenzenden Freiräume. Die erarbeiteten Nutzungskonzepte dienen den Mitgliedern als Grundlage zur Formulierung gemeinsamer Zielsetzungen und des weiteren Vorgehens oder auch zur Ausschreibung eines Projektwettbewerbs.

Ähnlich, nur zu einem späteren Zeitpunkt im Planungsprozess, funktionieren auch Bürgerdialoge, in denen Empfehlungen aus der Stadtteilbevölkerung in die Leitbildentwicklung im Anschluss an städtebauliche Wettbewerbe einfließen. Mit fachlicher Begleitung durch die Planenden und Moderation durch ein Kommunikationsmanagement entwickeln ausgewählte Bürgerinnen und Bürger Empfehlungen zu bestimmten Themen, wie zum Beispiel den Nutzungen. Großgruppenveranstaltungen dienen zur Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse. Es hat sich gezeigt, dass auch Konzeptionen wie die Durchmischung innerhalb der Gebäude oder ein EG-Zonen-Management mit partizipativen Elementen und leistbaren Mieten im partizipativen Verfahren eingefordert und von den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern bekräftigt werden.¹³⁴

Informations- und Veranstaltungsort

Die Einbindung zivilgesellschaftlichen Engagements bei der Gestaltung gemeinwohlorientierter Nutzungsmischung in neuen Quartieren kann durch die Einrichtung eines temporären Veranstaltungsorts unterstützt werden. Dort werden Informationsveranstaltungen, öffentliche Diskussionsrunden und Feste während der Planungs- und Umsetzungsphase durchgeführt.¹³⁵ Finanziert durch die Kommune und die Entwickler sichert dies nicht nur die bürgerschaftliche Beteiligung, sondern unterstützt die Kommunikation, Abstimmung und Vernetzung zwischen den Entwicklern der anliegenden Baufelder und fördert als physische Anlaufstelle nachbarschaftliche Kontakte bereits in der Entstehungsphase.

Prozessbegleitung zum Aufbau von Nutzerinnen- und Nutzergemeinschaften und Existenzgründung

Durch gezielte Anwerbung und Begleitung von Existenzgründenden und Kleingewerbetreibenden wird kleineren Akteuren Starthilfe für Gewerbetätigkeiten gegeben und damit wirtschaftliche Teilhabe ermöglicht. Zugleich wird dadurch die Erstbelegung der Gewerbeeinheiten mit kleinteiligen, quartiersbezogenen Nutzungen gefördert. Das Beispiel MIO (Wien) zeigt, wie in einem durch eine Serviceagentur gesteuerten und moderierten Prozess Interessenten aufgefordert werden, Gewerbekonzepte einzureichen und im weiteren Verlauf auszu-

¹³³ San Riemo (München), Hunziker Areal, Zollhaus (beide Zürich).

¹³⁴ Siehe Nordbahnhof (Wien), Magistrat der Stadt Wien (Hrsg.), 2015: Freie Mitte vielseitiger Rand – Handbuch zum städtebaulichen Leitbild Nordbahnhof. Zugriff: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordbahnhof/grundlagen/leitbild-2014/pdf/handbuch-gesamt.pdf> [abgerufen am 10.08.2024].

¹³⁵ Blumengroßmarkt, Metropolenhaus II; Kreuzberger Bauhütte (alle Berlin), siehe: Baustelle Gemeinwohl Plattform, o. J.: Bauhütte Kreuzberg e.V. Zugriff: <https://www.baustelle-gemeinwohl.de/akteure/bauhuette-kreuzberg-e-v/> [abgerufen am 08.07.2024].

arbeiten. Die Zusammenführung von Interessenten im Rahmen von Informationsveranstaltungen, Workshops und Präsentationen fördert das Kennenlernen, die Vernetzung und die Festigung der Geschäftsmodelle. Dieser Prozess führt zur Auswahl einer Gruppe künftiger Gewerbetreibender und schafft Voraussetzungen für deren Selbstorganisation nach Betriebsaufnahme.

4.4 Qualifikation Stadtunterbau als Übergangs- und Interaktionszone

Die gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung erfordert eine Qualifikation der unteren Geschosse und ihrer Nutzungen als Übergangs- und Interaktionszone, um Wirkung für die Stadtgesellschaft zu entfalten: Das Äußere der Häuser ist das Innere der Stadt¹³⁶, in der die für das soziale Zusammenleben wichtigen öffentlichen Kontakte entstehen. Dazu benötigt es quartiers- und stadtraumzugewandte Nutzungen, die Nutzerinnen und Nutzer in unterschiedlichen Reichweiten ansprechen. Die baulich-räumliche Ausbildung der Übergangs- und Interaktionszone erfolgt als durchlässige Stadt- und Bebauungsstruktur und formt abgestufte Bezugsräume, auch in Form von Erdgeschossnutzung fördernden Binnenräumen. Die Schnittstelle von Gebäude und Stadtraum wird als dreidimensionale Kommunikationszone mit lage- und nutzungsspezifischen Öffnungsgraden und aneignungsfähigen Vorzonen ausgebildet. Ein Mitwirkung und Netzwerkbildung unterstützendes Quartiersmanagement, professionelle Partizipationsstellen und ehrenamtliche Selbstverwaltung können nachbarliche Interaktionen weiter stimulieren und verstetigen.

4.4.1 Stadtraum- und quartierszugewandte Nutzungen

Die untersuchten Projekte zeigen, dass gemeinwohlorientierte Nutzungen an der baulich-räumlichen Schnittstelle zwischen Gebäude und Stadtraum quartiersbildende Impulse setzen können. Die Voraussetzung dafür ist, dass sich die Nutzungen dem Stadtraum zuwenden. Sie treten mit dem öffentlichen Raum in Kontakt und entfalten soziale Wirkung im Quartier. Auf einer Skala von aktiv bis moderat, die die Öffentlichkeitswirksamkeit und den möglichen Öffnungsgrad der Fassade beschreibt, werden durch die Nutzungen Kontaktflächen zur Öffentlichkeit gesucht und hergestellt. „Offenheit und Öffentlichkeit“¹³⁷ werden an der Schnittstelle ins Verhältnis gesetzt. Im Spannungsfeld von Raum und Nutzung entwickeln sich Publikumsfrequenz und Aufenthaltsqualität, Voraussetzungen für die Förderung nachbarlicher Kontakte.

Die mit den Nutzungen verbundenen Aktivitäten wirken auf unterschiedliche Weise und mit unterschiedlichen Wirkradien in das Quartier hinein. Sie tragen zur Bildung von Bezugsgemeinschaften bei, die über individuelle Interessen hinaus kollektive Anliegen zum Wohle der Gemeinschaft bzw. der Nachbarschaft aushandeln und verfolgen. Zu beobachten ist eine maßstäbliche Abstufung dieser Bezugsgemeinschaften von der Interessens- oder Arbeitsgruppe, der Büro- oder Ateliergemeinschaft, dem Zusammenschluss der Gewerbetreibenden, dem Verein zur Kuratierung des Erdgeschosses über die Bewohnerschaft, die Hausgemeinschaft bis hin zur Nachbarschafts- und Quartiersinitiative. Durch die Einbindung vielfältiger Einzelpersonen entstehen soziale Netzwerke, die den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken und die Nachbarschaftsbildung unterstützen.

Im Folgenden werden die den neuen Bedürfnissen der Quartiersgesellschaften entsprechenden Nutzungsschwerpunkte hinsichtlich ihrer Wirkung in das Quartier eingeordnet.

¹³⁶ Stadt Zürich, 2021: Leitfaden Bauen an Stadtachsen und Plätzen. Zugriff: https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/hbd/Deutsch/Bewilligen_und_Beratung/Publicationen_und_Broschueren/stadtachsen-und-pl%c3%a4tze/Leitfaden%20Stadtachsen%20und%20Pl%c3%a4tze.pdf [abgerufen am 20.11.2023].

¹³⁷ Baugenossenschaft mehr als wohnen, ohne Datum: mehr als Aussenraum. Zugriff: <https://www.mehralswohnen.ch/hunziker-areal/aussenraum/> [abgerufen am 20.11.2023].

Aktive Nutzungen

Lokales Wirtschaften

Lokal wirtschaftende Betriebe und Akteure haben ein immanentes Interesse, im Stadtraum sichtbar zu werden und nach außen zu wirken, um den Verkauf und wirtschaftlichen Austausch anzuregen. In den meisten Fällen beziehen sie die freiräumliche Vorzone ihrer Ladengeschäfte aktiv mit ein und nutzen witterungsgeschützte Bereiche für Auslagen oder Sitzgelegenheiten sowie kleinere Service- und Reparaturdienste (z. B. als Fahrradwerkstatt). Die Programme haben eine hohe Ausstrahlungskraft auf das Quartier. Sie wirken frequenzbringend und sind alltägliche Anlaufstellen im Quartier, die zufällige Begegnungen auslösen und die lokale Verbundenheit der Menschen stärkt.

Orte der Gemeinschaft

Orte der Gemeinschaft beziehen in vielen Fällen den Außenraum aktiv mit ein, indem sie die freiräumliche Vorzone für den Aufenthalt und öffentliche Zusammenkünfte nutzen oder Aktivitäten aus dem Innenbereich in den Freiraum verlagern.¹³⁸ Diese in der Regel niedrigschwellig ausgelegten Angebote fördern regelmäßige und informelle Kontakte im Alltag.

Gemeinschaftsräume für ausgelagerte Funktionen des Wohnens

Auch die gemeinschaftliche Nutzung der unteren Geschosse als Teil von Wohnnutzungen kann einen wichtigen Beitrag zum nachbarlichen Austausch an der Schnittstelle zwischen Stadtraum und Gebäude leisten. Wie die untersuchten Projekte zeigen, ist das Interesse „nach draußen zu wohnen“ und aktiv in die Nachbarschaft zu wirken diesen Projekten oft eigen. Unterstützt durch architektonische Mittel der Orientierung und Öffnung entstehen durch die Bespielung von öffentlichkeitszugewandten bis öffentlichkeitsabgewandten Räumen und Freiflächen differenzierte Schnittstellen, die sowohl zufällige als auch verlässliche Kontakte fördern.

Gerade bei gemeinschaftlichen Nutzungen ist die Wirksamkeit abhängig von der tatsächlichen Nutzungsintensität. Seltene oder nur auf bestimmte Tageszeiten begrenzte Bespielungen sowie eine zu dichte Verteilung von Gemeinschaftsräumen kann zu untergenutzten Flächen mit gegenteiligen Effekten führen.

Moderate Nutzungen

Gemeinschaftliche und wohnortnahe Formen der Arbeit

Gemeinschaftliche und wohnortnahe Formen der Arbeit befinden sich sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. und 2. Obergeschoss. Im Bereich der Schnittstelle sind diese Räume einsehbar und über einen direkten Zugang mit dem Außenraum verbunden. Ihre Wirkung auf den Außenraum ist in den meisten Fällen moderat. Abhängig von der Initiative der Nutzerinnen und Nutzer wird der Vorbereich angeeignet und für Pausen und informelle Zusammenkünfte genutzt.

Atelierwohnen

Eine Form des Wohnens mit Potenzial für moderate Publikumswirksamkeit ist das sogenannte Atelierwohnen mit direktem Bezug zum Außenraum.¹³⁹ Durch räumlich abgestufte Bereiche werden differenzierte Übergänge zwischen öffentlichem Raum und privater Sphäre geschaffen. Straßennahe, der Wohnung vor- oder untergelagerte Räume mit direktem Zugang von außen werden als Atelier, Kleinstbüro oder auch als Unterrichtsraum, beispielsweise für Musikunterricht, genutzt und bilden einen Puffer für die Privatsphäre des Wohnbereichs. Diese Möglichkeit der alltagsnahen, mitunter familienfreundlichen Kombination von Wohnen und Arbeiten kann zum Angebot quartiersorientierter Nutzungen beitragen und nachbarschaftliche Netzwerke stärken.

¹³⁸ Siehe Stadttloggia MIO (Wien).

¹³⁹ Siehe u. a. IBeB, Briesestraße (beide Berlin), RIO (München), Hellwinkel Terrassen (Wolfsburg).

Offene Nutzungen

Produzierendes Gewerbe

Die untersuchten Projekte zeigen, dass auch produzierendes Gewerbe an der Schnittstelle zur Quartiersbildung beitragen kann, wenn die Koexistenz der Nutzungen architektonisch unterstützt wird, unter anderem durch eine Trennung von Anlieferung, Publikumsverkehr und Wohnungseingängen. Die Ausbildung einer öffentlichkeitsabgewandten Seite mit Rolltoren zur Liefergasse und einer öffentlichkeitszugewandten Seite mit Schaufenstern und Ladeneingängen zur Quartierspromenade kann Produktionsbetrieben im Sinne einer „Gläsernen Fabrik“ Sichtbarkeit und Publikumswirksamkeit im Quartier bieten. Je nach Nutzung der promenadenseitigen Räume für Produktion, Präsentation oder Verkauf ergeben sich Möglichkeiten zum Austausch mit Passantinnen, Kunden und der Bewohnerschaft.¹⁴⁰

4.4.2 Baulich-räumliche Ausbildung der Übergangs- und Interaktionszone

Die Fallstudien zeigen, dass die Ausbildung einer baulich-räumlichen Struktur auf mehreren Maßstabsebenen, von der städtebaulichen und freiraumplanerischen Anordnung bis hin zur Ausbildung der konkreten Schnittstelle, den Austausch an der Schnittstelle zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Raum sowie zwischen innen und außen stimulieren kann. Eine differenzierte Gestaltung der Übergänge zwischen Teilräumen kann diese füreinander produktiv machen. Durch räumliche Gestaltung können Qualitäten geschaffen werden, die den Austausch der Quartiersgesellschaft intensivieren können, indem Zugänglichkeit und Niedrigschwelligkeit, Aneignungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten, Aufenthaltsqualität und Begegnungsmöglichkeiten räumlich unterstützt werden. Auf den unterschiedlichen Maßstabsebenen tragen die im Folgenden dargestellten Elemente zur Förderung gemischter und gemeinwohlorientierter Nutzungen bei.

Stadt- und Bebauungsstruktur mit durchlässigen, abgestuften Bezugsräumen

Charakteristisch für die Mehrzahl der Best-Practice-Beispiele ist eine durchlässige Stadt- und Bebauungsstruktur, die durch zusammenhängende, abgestufte Bezugsräume gegliedert ist und Verbindungen zu den angrenzenden Quartieren herstellt. Die klare Trennung von privat und öffentlich, wie sie in geschlossenen Blockrandbebauungen zu finden ist, ist dabei aufgehoben. Stattdessen entsteht eine durchgehende, durchlässige Stadtschicht, die auf Gebäudeebene durch Passagen, Durchgänge und Freitreppen und auf Quartiersebene durch verbundene Teil- bzw. Binnenräume ermöglicht wird. Durch den Lagebezug und die Ausprägung dieser Teilräume entstehen nachbarliche Kontaktzonen mit verschiedenen Öffentlichkeitsgraden, die in Bereiche für eine breitere Öffentlichkeit und eine engere Teilöffentlichkeit bzw. eine Gemeinschaft abgestuft sind.

Bebauungsstruktur mit mischnutzungsfördernden Binnenräumen

Durch die Ausbildung von intimen, aber öffentlich zugänglichen gassen- und hofartigen Binnenräumen gelingt es, die Wohnbebauung nahezu flächendeckend mit gewerblichen und gemeinschaftlichen Nutzungen zu unterlegen. In den Binnenräumen können auch weniger öffentlich wirksame, moderate Nutzungen wie Büros, Ateliers und Kinderbetreuung einen Bezug zum Außenraum ausbilden. In exponierten Lagen benötigen diese Nutzungen eine vor Einblicken schützende Raumschicht oder Fassadenausbildung.

Gelingt es, in einem neuen Quartier Wohnnutzungen weitgehend mit Nichtwohnnutzungen zu unterlegen, kann eine kritische Masse an sich gegenseitig befruchtenden und unterstützenden Nutzungen entstehen, die eine gewisse Eigenständigkeit mit sich bringt und damit auch in schwierigen Randlagen funktioniert und das Quartier zu einem Anziehungspunkt in der Umgebung macht.¹⁴¹

¹⁴⁰ Siehe NovaCity (Anderlecht).

¹⁴¹ Zwicky Süd (Dübendorf), Hunziker Areal (Zürich).

Schnittstelle zwischen Gebäude und Außenraum als dreidimensionale Kommunikationszone

Die Betrachtung der Schnittstelle als wesentlicher Bereich, der den Übergang zwischen Gebäude und Stadtraum qualifiziert, zeigt, wie räumliche Strategien und bauliche Elemente die Schnittstelle zur ausgewiesenen Zone für Kommunikation und Austausch im Quartier machen können. Auffallend ist in vielen Projekten die gestalterische Aufmerksamkeit für den erweiterten Schwellenraum, der Übergang vom Freiraum bzw. vom öffentlichen Straßenraum zur freiräumlichen Vorzone des Gebäudes mit Fassade und Öffnungen bis in den Innenraum, der sowohl vertikal als auch horizontal artikuliert ist.

Gestaltung der Grundstücksgrenze

Charakteristisch ist für viele Projekte, dass die Grundstücksgrenze gestalterisch nicht im Vordergrund steht. Stattdessen werden bewusst Verbindungen geschaffen, z. B. durch durchgehende Bodenbeläge und Bepflanzungen sowie wiedererkennbares Stadtmobiliar, sodass der Übergang vom privaten Grundstück zum öffentlichen Raum oft nur noch unterschwellig wahrnehmbar ist. Die gestalterischen Ansätze reduzieren Grenzen und erleichtern die Zugänglichkeit. Dies wird in den meisten Fällen planungsrechtlich durch das Verbot von Grundstückseinfriedungen, sowohl zwischen privat und privat als auch zwischen privat und öffentlich, unterstützt.

Dreidimensionale Ausprägung der Schnittstelle

Die dreidimensionale Ausprägung der Schnittstelle erfolgt durch bauliche Mittel, wie Fassadenrücksprünge, Arkaden oder Gebäudeauskragungen, die witterungsgeschützte Vorbereiche schaffen, offen für Aneignung und Aufenthaltsmöglichkeit. Vordächer und Markisen bieten Wetterschutz, signalisieren Interaktionsbereitschaft und markieren so den Ort.

Öffnungsgrad der Fassaden

Der Öffnungsgrad der Fassaden ist abgestuft zwischen aktiven, offenen und moderaten Fassaden (vgl. Saaby 2014: 267), die in Verbindung mit Vorzonen die Feinjustierung der Kommunikation zwischen innen und außen ermöglichen. Je nach Öffentlichkeitsgrad, Lage und Nutzungen regulieren großformatige zu öffnende Fenster (aktiv), großformatige nicht zu öffnende, aber einsehbare (Schau-)Fenster (offen) oder kleinformatigere zu öffnende Fenster (moderat) den Austausch zwischen Innen- und Außenraum und die Ausstrahlung der Nutzungen in den Stadtraum.

4.4.3 Management der Nutzungen und Nutzenden

Um Nutzungsvielfalt, Aktivitäten, Netzwerke und die damit verbundene nachbarliche Interaktion an der Schnittstelle anzuregen, langfristig aufrecht und lebendig zu halten, ist ein kommunales, professionelles oder ehrenamtliches Quartiers- oder Nutzungsmanagement ein wirksames Instrument. Es schafft Foren für die soziale Teilhabe und die Verankerung der Aktivitäten der Nutzenden. Anhand der untersuchten Projekte wurde deutlich, dass steuernde Organisationsstrukturen mit ihrer „Motoren“-Funktion über die Erstbelegungsphase hinaus erforderlich sind, um auch während der Nutzungsphase ein Quartiersleben zu stimulieren.

Quartiers- oder Stadteilmanagement

Ein öffentlich finanziertes Stadtteil- oder Quartiersmanagement soll in Deutschland benachteiligte Bewohnerinnen und Bewohner im Bestand unterstützen und lokale Wertschöpfung fördern. „Als ‚Motor‘, als ‚Kümmerer‘ und Ansprechpartner vor Ort initiieren und unterstützen sie die Projekte [städtebauliche Maßnahmen].“¹⁴² Als

¹⁴² Hendricks, B., 2016: Vorwort. In: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.), Quartiersmanagement Soziale Stadt – Eine Arbeitshilfe für die Umsetzung vor Ort. 4. Zugriff: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/publikationen/wohnen/soziale-stadt->

bürgernahe Anlaufstelle vor Ort leistet das Management wichtige Vermittlungs- und Vernetzungsarbeit für lokale Initiativen und Gewerbetreibende. Wie die untersuchten Projekte aus Österreich¹⁴³ zeigen, profitieren auch Neubauquartiere von der quartiersbezogenen Arbeit, indem für Bewohnerinnen und Bewohner Gelegenheiten zum Treffen und Kennenlernen geschaffen werden. Auch andere für das Gebiet relevante Akteure wie Verwaltung, politische und wirtschaftliche Organisationen, Unternehmen sowie Eigentümerinnen und Eigentümer profitieren von informellen Zusammenkünften und moderierter Koordination, Kooperation und Selbstorganisation, um Synergien auszuloten und darauf aufbauend den Standort mit Leben zu füllen.

Koordinationsstellen und ehrenamtliche Selbstverwaltung

In Gebäude- und Quartiersprojekten wird eine steuernde „Motoren“-Funktion für Gemeinschafts- bzw. Projekträume durch ein Zusammenwirken professionalisierter Stellen und ehrenamtlich mitwirkender Bewohnerinnen und Bewohner sowie anderer Nutzender wirksam ausgeübt.¹⁴⁴ Die Finanzierung der Stellen und Räumlichkeiten wird aus dem Betrieb des Gebäude- bzw. Quartiersprojekts oder der entsprechenden Räume gewährleistet. Ziel ist die Gestaltung des Quartierlebens aus den dynamischen Bedarfen und Interessen der Nachbarschaft heraus.

Je nach Größe des Projekts staffeln sich die Verantwortlichkeiten in verschiedene Ebenen. So gibt es bei einer Projektgröße von 1.200 Bewohnerinnen und Bewohnern thematische „Quartiersgruppen“, eine „Allmendkommission“ mit fünf gewählten Mitgliedern, eine koordinierende „Partizipationsstelle“ und für Konflikt-schlichtung eine externe „Ombudsstelle“.¹⁴⁵ Bei einer Projektgröße von circa 100 Bewohnerinnen und Bewohnern finden sich mehrere gewählte „Kuratierende-Teams“ und eine bezahlte „Optionsraum-Koordination“.¹⁴⁶

Wichtig für eine nachbarschaftsfördernde Raumnutzung ist eine regelmäßige Rückkopplung der tatsächlichen Raumnutzung an die Bewohnenden durch eine „Allmendkommission“.¹⁴⁷ Sie kuratiert nicht nur die Gemeinschaftsräume des Areals und ist initiativ tätig in Bereichen, in denen keine Aktivitäten bestehen, sondern entscheidet auch über die finanzielle Förderung von Nachbarschaftsinitiativen durch Mietnachlässe oder Zuschüsse aus einem Arealfonds. Dazu gehört auch, dass die Verantwortlichen auf eine gute und vielseitige, inhaltlich ausgerichtete Auslastung der Gemeinschaftsräume achten. Die Nutzungsberechtigung kann Gruppen entzogen werden, wenn die Räume unterausgelastet sind.

4.5 Nutzungswandel und Anpassungsfähigkeit

Nachbarliche Kontakte fördernde Nutzungen in den unteren Geschossen leisten einen wesentlichen Beitrag zur sozialräumlichen Entwicklung eines Quartiers. Sie können in Art und Umfang nicht im Vorhinein festgelegt werden und verändern sich auch im Laufe der Zeit mit wechselnden Bedingungen, Bedürfnissen und Akteuren. Gerade bei der Neuplanung einer Bebauung muss diese Dynamik berücksichtigt werden. Die langfristige Anpassungsfähigkeit der baulichen Struktur an sich verändernde Bedarfe sollte gegeben sein.

Hinzu kommt, dass sich oft bereits während der langen Konzeptions- und Planungszeit eines Neubauquartiers Nutzungen ändern und sich erst im Prozess der richtige „Mix“ für das Quartier klärt und die geeigneten Nutzerinnen und Nutzer gefunden werden. Die ersten Jahre eines neu gebauten Quartiers sind eine eigene Herausforderung. Quartiere brauchen Zeit, um sich zu entwickeln. Nutzungsintensität und Publikumsfrequenz nehmen mit der wachsenden, sich zunehmend zugehörig fühlenden Bewohnerschaft zu. Daher stellt sich die Frage, ob

quartiersmanagement.pdf?__blob=publicationFile&v=3#:~:text=Quartiersmanagerinnen%20und%20%2Dmanager%20begleiten%20nicht,Bewohner%20in%20die%20Prozesse%20ein [abgerufen am 06.04.2024].

¹⁴³ Stadtteilmanagement Sonnwendviertel Ost, Quartiersmanagement Seestadt Aspern (beide Wien).

¹⁴⁴ Hunziker Areal (Zürich), Zwicky Süd (Dübendorf), Metropolenhaus II, Spreefeld (beide Berlin)

¹⁴⁵ Siehe Hunziker Areal (Zürich).

¹⁴⁶ Siehe Spreefeld (Berlin).

¹⁴⁷ Baugenossenschaft mehr als wohnen, 2022: Reglement Allmendkommission Hunziker Areal. Stand: 02.04.2022. Zugriff: https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Allmendkommission/2204_HA_Reglement_Allmendkommission.pdf [abgerufen am 14.04.2024].

Wohnen eine „Zwischennutzung“ der unteren Geschosse sein kann, solange gewerbliche Nutzungen noch nicht nachgefragt werden.

Nutzungsoffenheit und Umbaubarkeit sind deshalb Anforderungen an die Planung und die baulich-räumliche Struktur. Die Ermöglichung des Nutzungswandels von Wohnen zu Gewerbe ist eine eigene Fragestellung.

4.5.1 Offenhalten von Nutzungen in der Planungsphase

Die Nichtfestlegung und das Offenhalten von Nutzungen während der städtebaulichen und hochbaulichen Planungsphasen verschafft Zeit und begünstigt den Prozess der Nutzungsfindung sowie die Berücksichtigung noch nicht bekannter Nutzungen. Dennoch sind Nutzungsfestlegungen für die Entscheidung über die Rahmen- und Erschließungsplanung, den Bebauungsplan, den Bauantrag und die Ausführungsplanung erforderlich.

Nichtfestlegung der Art der Nutzungen in der städtebaulichen Planungsphase

Während der städtebaulichen Planung werden die bauliche Volumetrie, die Art der Nutzung sowie die Flächen für die Erschließung und den Freiraum definiert. Mit der Definition von Unterbautypologien wird in der Planungsphase ein Spektrum an Nutzungsoptionen definiert. So erlaubt die Volumetrie der Unterbautypologie eines unter dem Wohnungsbau hervortretenden doppelgeschossigen Sockels Nutzungen wie eine zweigeschossige Werkhalle, Läden und Gastronomie im Erdgeschoss und Büros im 1. Obergeschoss sowie tiefe Atelierwohnungen.¹⁴⁸ Diese während der städtebaulichen Planungsphase definierte Flexibilität für die spätere Ausgestaltung vergrößert das für die Bedarfsermittlung zur Verfügung stehende Zeitfenster, während die Freiraum- und Erschließungsplanung voranschreiten kann.

Festlegung der Art der Nutzungen in der hochbaulichen Planung

Während der hochbaulichen Planung werden für den Bauantrag die Ansichten definiert und damit die Art und der Öffnungsgrad der Schnittstelle zwischen Gebäude und Stadtraum. Spätestens während der Ausführungsplanung werden Ausbaustufen – Rohbau, Edelrohbau oder Vollausbau – festgelegt. Sie sind ein Mittel, um Investitions- und Mietkosten auf den Bedarf und die Möglichkeiten der Nutzerinnen und Nutzer abzustimmen. In der Praxis sind die Ausbaustufen an bestimmte Nutzungen gekoppelt. Eine Nutzungsoffenheit wird durch notwendige Festlegungen in den Phasen der Baugenehmigungsplanung und der Ausführungsplanung eingeschränkt. Umso wichtiger ist es, die Nutzungsverteilung von Produktion, Gastronomie, Laden oder Büro auf Basis der städtebaulichen Lagen und deren Erschließungs- und Öffentlichkeitsgrad differenziert festzulegen.

Festlegung von Maß und Art der Nutzungen im Bauantrag

In Anlehnung an eine Praxis außerhalb Deutschlands bietet die Aufständigung eines Gebäudes oder Gebäudeteils scheinbar die Möglichkeit, die Nutzung des Raums unterhalb der Aufständigung, ob als Innen- oder Außenraum, bis über die Fertigstellung des Gebäudes hinaus offenzuhalten. Baukonstruktiv ist dieser Ansatz z. B. durch einen Unterschnitt im Gebäude oder die Einstülpung der Fassade (vgl. bauliche „Löcher“ im Projekt Spreefeld, Berlin) umsetzbar. Unter den derzeitigen gesetzlichen Bestimmungen muss jedoch mit dem Bauantrag die Festlegung erfolgen, ob es sich um einen Innen- oder einen Außenraum handelt. Die Fallstudien zeigen, dass ein kuratorisch-partizipativer Prozess, der bereits in der Konzeptionsphase beginnt, förderlich ist, um das Nutzungsspektrum für den Bauantrag einzugrenzen. Die Fassade und ihr Öffnungsgrad kann bei nichttragenden Außenwänden bis zur Nutzungsfestlegung unbestimmt bleiben und bei Bedarf angepasst werden.

¹⁴⁸ Zwicky Süd (Dübendorf).

4.5.2 Anpassungsfähigkeit und Nutzungswandel durch baulich-räumliche Strategien

Auf der baulich-räumlichen Ebene wird Anpassungsfähigkeit an sich ändernde Bedarfe und Nutzungswandel durch Nutzungsoffenheit der Grundstruktur erreicht. Dabei können zwei Ansätze unterschieden werden: Flexibilität der baulichen Struktur und ihre Umbaubarkeit einerseits und Nutzungsänderungen bzw. Nutzungsverchiebungen durch die Nutzenden ohne bauliche Veränderung andererseits.

Nutzungsoffenheit gilt, wie das Beispiel Seestadt Aspern¹⁴⁹ zeigt, als eine zentrale Aufgabe eines nachhaltigen Wohnungsbaus. Die strukturelle Vorsorge für künftige Nutzungsänderungen in den realisierten Gebäuden verlängert den Lebenszyklus der Gebäude und damit deren ökonomische und ökologische Bilanz.

Flexibilität und Umbaubarkeit räumlicher Strukturen

Die Anpassungsfähigkeit der unteren Geschosse an sich ändernde Bedarfe wird in den untersuchten Gebäudestrukturen als bauliche Flexibilität und vorgedachte, leicht umzusetzende Umbaubarkeit zugunsten veränderter Einheitsgrößen und Raumeinteilungen erreicht.

Das Mitwachsen oder Verkleinern von Räumen bei Änderungen in der Größe des Betriebs und des Raumbedarfs kann durch Gestaltung der Gebäudestruktur, der Tragstruktur und der Grundrisse ermöglicht werden. Dazu gehören: redundante Erschließungen von Räumen und Nutzungseinheiten, Vorhaltung zusätzlicher Infrastruktur (z. B. Einbau zusätzlicher Lüftungsrohre), Skelettkonstruktionen mit leichten Fassaden und Trennwänden anstatt tragenden Wände und Fassaden, überhohe Räume zum Ausbau (Galerie, Lagerebene), kleinteilige und kombinierbare Raumgrößen, Durchbrüche zur Zuschaltbarkeit von Räumen, Vorbereitung optionaler Eingänge und Öffnungen in der Fassade, mobile Fensterelemente zur großflächigen Öffnung der Fassade.

Nutzungsänderung von Wohnen zu Gewerbe bzw. Nichtwohnen

Hemmnisse der Nutzungsänderung – Festlegung von Nichtwohnnutzungen

Die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungsbedürftig. Dies gilt insbesondere für Nutzungsänderungen von Wohnen zu Gewerbe. Ein großes Hemmnis für die Umwandlung von Wohnen zu Nichtwohnen ist das deutsche Mietrecht. Es verstetigt Wohnen langfristig, da befristete Mietverträge nicht ohne Weiteres möglich sind und so eine Umwandlung nur bei Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mietenden erfolgen kann. In der Praxis bedeutet das: Einmal Wohnen, immer Wohnen.

In einigen der untersuchten Fälle, insbesondere in den Quartieren, wurden klare Nichtwohn-Zonierungen¹⁵⁰ vorgenommen, um eine Nutzungsänderung der Erdgeschosszonen zu Wohnzwecken explizit auszuschließen. In diesen Zonen wird Nichtwohnen festgelegt und durch die Gestaltung der Außenräume sowie die Ausformulierung der Schnittstellen unterstützt. Gleichzeitig schafft die Festlegung langfristige Sicherheit für Investitionen, die Belegung und den Ausbau der Räume.

Nutzungsoffenheit von „Zwitterskulpturen“

Ein „sanfter“ Wechsel zwischen Wohnen und Arbeiten ist in den Zwitterskulpturen möglich Atelier¹⁵¹, Studio¹⁵² und Ladenwohnung¹⁵³ möglich. Sie erlauben eine Nutzungsverchiebungen „vor und zurück“ ohne bauliche Maßnahmen. Diese Typologie kann ein Puffergeschoss ausbilden und ist geeignet für Stadträume mit moderatem Öffentlichkeitsgrad.

¹⁴⁹ Im Wiener geförderten Wohnbau ist ein gewisses Ausmaß „nutzungsneutraler Räume“ herzustellen. Die bauplatzbezogenen Leitfäden legen dazu Kennwerte fest (Wien 3420 Aspern Development AG 2011: 89).

¹⁵⁰ Siehe Hunziker Areal (Zürich), Planungslinie „Hier darfst Du nicht wohnen“ legt die Zonierung zwischen Wohnen und Nichtwohnen fest.

¹⁵¹ Siehe IBeB und Briesestraße (beide Berlin).

¹⁵² Siehe Oderberger Str. 56 (Berlin).

¹⁵³ Siehe RIO (München).

Die Nutzungseinheiten sind nutzungs offen, das heißt, sie sind von vornherein sowohl zum Wohnen als auch zum Arbeiten geeignet. Voraussetzung dafür sind Sanitärräume in der Nutzungseinheit sowie eine Gliederung in private und öffentliche Zonen im Grundriss oder im Schnitt. Innerhalb der Nutzungseinheit kann sich die Gewichtung von Wohnen und Arbeiten verschieben. Die einen nutzen den Raum mehr zum Arbeiten oder nur zum Arbeiten, die anderen zum Wohnen und Arbeiten oder nur zum Wohnen. Eine Änderung der Gewichtung von Wohnen und Arbeiten kann in beide Richtungen erfolgen. In der Praxis bedarf es dafür in der Regel keiner formalen Nutzungsänderung.

Die Funktionsfähigkeit der Typologie im Sinne der Nutzungsmischung ist allerdings von mehreren Faktoren abhängig. Dazu gehören die räumliche Organisation und die Ausbildung der Schnittstelle sowie die eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen (Eigentum oder Miete). Ist eine Mischung von Wohnen und Nichtwohnen beabsichtigt, muss bei diesem Modell die Projektentwicklung über die Gebäudestruktur hinausgehen¹⁵⁴ und die Nutzung der Erdgeschosse mit Nichtwohnen aktiv gesteuert werden.

Wohnen als „Zwischennutzung“ in der Anfangsphase neuer Quartiere

Die Möglichkeit eines „harten“ Wechsels, d. h. einer Umwandlung von einer Wohnnutzung in eine Nichtwohnnutzung bzw. gewerbliche Nutzung, ist ein Ansatz, der im Zusammenhang mit den Entwicklungsphasen von Neubauquartieren im skandinavischen Raum bedacht wird. Wohnen wird dabei als „Zwischennutzung“ der unteren Geschosse für die schwierige Anfangsphase eines neuen Quartiers in Betracht gezogen, um in einem planbaren Zeitraum umgewandelt zu werden, z. B. zehn Jahre nach Fertigstellung, bei Konsolidierung des Quartiers und dem absehbaren Bedarf an zusätzlichen Räumen für Gewerbe, z. B. Büro oder Einzelhandel. Das Konzept des demontierbaren Hochparterres, das im Rahmen einer Quartiersentwicklung im Südhafen von Kopenhagen¹⁵⁵ entwickelt wurde, unterstützt diesen Ansatz. Es sollte dazu dienen, die Erdgeschosse an den Ecken von Stadtblöcken in der Anfangsphase der Quartiersentwicklung temporär für Wohnzwecke nutzbar zu machen, um sie bei steigendem Bedarf an gewerblichen Flächen zu demontieren. Dieser Ansatz wurde konzeptionell verfolgt, jedoch nicht umgesetzt. Stattdessen wurde ein dauerhaftes Hochparterre mit Treppe zur Vorzone realisiert.

Der Ansatz, mit zunehmender Reife des Quartiers Wohnen in eine gewerbliche oder andere Nichtwohnnutzung umzuwandeln, konnte anhand realisierter Projekte bisher nicht ausreichend belegt werden. Diesbezüglich besteht weiterer Forschungsbedarf.

¹⁵⁴ Siehe BIGyard (Berlin). Obwohl die grundgebundene Reihenhaustypologie ebenerdig Kundenverkehr ermöglicht, ist eine Aktivierung der Straße durch eine gewerbliche Nutzung dennoch bisher ausgeblieben.

¹⁵⁵ Siehe Quartier Sluseholmen (Kopenhagen).

5 Ergebnisverwertung

5.1 Dokumentation und Berichterstattung

Der Forschungsbericht mit textlicher Erläuterung und grafischen Darstellungen im Rahmen von Fallstudien, Querschnitten und Erkenntnissen ist die Grundlage des Verwertungs- und Transferplans. Es werden Erfolgsmodelle, Strategien und Pioniererfahrungen vorgestellt, die zeigen, welche Instrumente zur Umsetzung des Stadtunterbaus verwendet werden können. Eine Publikation in Form eines im Buchhandel erwerblichen Buchs ist geplant.

5.2 Präsentationen auf Konferenzen und Kolloquien

Fachkonferenzen mit anderen Planenden, Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern, um den Erkenntnisradius zu erweitern und Vernetzungen herzustellen:

- Bauwelt Kongress – „Die 15-Minuten-Stadt“ am 13.05.2023
- Präsentation des Forschungsprojekts an der Oslo School of Architecture im Rahmen eines institutsübergreifenden Forschungscurriculum am OCULS Oslo Center for Urban and Landscape Studies, Oslo School of Architecture and Design (29.09.2022) sowie im Rahmen des weiterbildenden Masterstudiengangs Stadtplanung und Städtebau für Berufstätige an der Oslo School of Architecture and Design (11.04.2023).
- Impulsvortrag im Rahmen der CONFERENZ, COLIVING CAMPUS an der TU Braunschweig am 16.06.2023.

5.3 Wissenstransfer

Durchführung von Seminaren, um eine breitere Diskussion der Forschungsinhalte im Rahmen der Lehre, die Vermittlung komplexer, praxisbezogener Zusammenhänge an angehende Architektinnen und Architekten sowie die Einbindung der Studierenden in die Forschungsarbeit zu ermöglichen:

- Seminar mit Studierenden im Sommersemester 2022 und im Wintersemester 2022/23 an der Leibniz Universität Hannover im Masterstudiengang Architektur und Städtebau. Die in den Seminaren erarbeiteten Ergebnisse flossen durch die gemeinsame Erarbeitung spezifischer Darstellungen (Seminar SS 22) und durch Kurzbeiträge im Rahmen der Fachwerkstatt (Seminar WS 22/23) in das Forschungsprojekt ein.

5.4 Öffentlichkeitsarbeit und Wissensvermittlung

Über eine Website werden Ergebnisse und Ablauf der Forschung einer breiteren Öffentlichkeit vorgestellt, um das Verständnis für das Thema zu fördern und potenzielle Anwendungen zu demonstrieren:

- **www.stadtunterbau.de** dient als allgemein zugängliche Informationsquelle über das Forschungsprojekt, die grundlegende Informationen zum Forschungsprojekt bereitstellt. Interessierte können sich schnell einen Überblick über das Projekt in Bezug auf den Forschungskontext, die Forschungsthese und das Forschungsziel verschaffen. Die Startseite der Website wurde im Format eines Blogs gestaltet, um den Fortschritt des Projekts kontinuierlich vermitteln zu können. Zu gegebener Zeit sollen sowohl die Steckbriefe zu den Praxisbeispielen als auch die Ergebnisse der Fallstudien einem breiten Interessentenkreis, Fachleuten, Studierenden etc. über die Website zugänglich gemacht werden.

6 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

Projektbesichtigungen 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

7 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.

8 Quellenverzeichnis

- Adler, J.; Georgi-Tscherry, P., 2017: Das Projekt „Wohnen und Arbeiten im Hunziker Areal“ der Stiftung Züriwerk: Kurzbericht zur Evaluation. Herausgeber: Interkantonale Hochschule für Heilpädagogik. Zürich. Zugriff: <https://www.hfh.ch/media/1939/download?attachment> [abgerufen am 20.11.2023].
- Alexander, C.; Ishikawa, S.; Silverstein, M., 1995: Eine Muster-Sprache – A Pattern Language. Herausgeber: Herman Czech. Wien.
- Artec; Denk; GasparinMeier; Lainer&P; maxRieder; StudioVlay, 2012: Erläuterungstext Kooperativer Masterplan – sonnwendviertel – ÖBB Zentralbahnhof – baufelderC.09-C.15. Wien. Unveröffentlichtes Dokument [auf Anfrage zugeschickt].
- Bahrtdt, H.P., 1973: Humaner Städtebau. Überlegungen zur Wohnungspolitik und Stadtplanung für eine nahe Zukunft. 6. Auflage, München. Zit. in Schubert 2021.
- Ballhausen, N. 2014a: Genossenschaft Spreefeld in Berlin. Bauwelt 39/2014: 12–15.
- Ballhausen, N.; Kleinlein, D., 2014b: Wir verstehen es auch als Debattenbeitrag. Interview mit Christian Schöningh, Angelika Drescher, Silvia Carpaneto, Florian Koehl und Michael von Matuschka. Bauwelt 39/2014: 16–23.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumordnung (Hrsg.), 2020: Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Zugriff: <https://www.nationale-stadtentwicklungs-politik.de/NSPWeb/SharedDocs/Blageintraege/DE/glossar-gemeinwohlorientierte-stadtentwicklung.html> [abgerufen am 09.08.2024].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumordnung (Hrsg.), 2021a: Nationaler Fortschrittsbericht zur Umsetzung der New Urban Agenda. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-02-2021.html> [abgerufen am 09.08.2024].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2021b: Neue Leipzig-Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/neue-leipzig-charta-pocketdl.pdf;jsessionid=610E9B668AD0BFA679552295EC1F2817.live11314?__blob=publicationFile&v=3 [abgerufen am 09.08.2024].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumordnung (Hrsg.), 2021c: Neue Stadtquartiere – Konzepte und gebaute Realität. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-04-2021.html> [abgerufen am 09.08.2024].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2021d: Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes durch Neubau und Ankauf als wohnungspolitische Strategie. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-19-2021.html> [abgerufen am 09.08.2024].
- BBZL; bfstudio; Deadline; Heide & von Beckerath; ifau; E2A; Rehwaldt, o.J.: Quartier am ehemaligen Blumen-großmarkt, Berlin – Prozesse. Unveröffentlichtes Dokument.
- Becker, M., 2021: Wie eine lange schwere Scheidung. Die Tageszeitung (TAZ), 10.10.2021.
- Bentlin, F.; Behrend, L., 2023: How2Kiez: Nachhaltige Quartiersentwicklung. Berlin. Zugriff: <https://depositonce.tu-berlin.de/bitstreams/cfb7d118-052a-4f2d-b537-5560629d4987/download> [abgerufen am 10.08.2024].
- Berding, N.; Bukow, W.-D. (Hrsg.), 2020: Die Zukunft gehört dem urbanen Quartier. Wiesbaden.

Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg, Abteilung Stadtentwicklung (Hrsg.), 2011: Standortentwicklungskonzept KuQK – Kunst- und Kreativquartier am ehemaligen Blumengroßmarkt, Südliche Friedrichstadt, Berlin-Kreuzberg, Kurzfassung vom August 2011. Unveröffentlichtes Dokument.

Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg, Abteilung Stadtentwicklung (Hrsg.), 2011: Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt, Rahmenplan, Stand vom 11.02.2020. Zugriff: <https://www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de/das-sanierungsgebiet/rahmenplan/> [abgerufen am 20.04.2023].

Bretschneider, B., 2008: win wi[e]n. Blockentwicklung Erdgeschosszone. Optimierung des Blocksanierungsprogramms zur nachhaltigen Entwicklung der Erdgeschosszone und der (halb-)öffentlichen Räume. Wien. Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie im Rahmen des Blocksanierungsprogramms der Stadt Wien.

BSBK Bundesstiftung Baukultur, 2020: Baukulturbericht „Öffentliche Räume“ 2020/21. Zugriff: https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/8349/downloads/bsbk_bkb-20-21.pdf [abgerufen am 20.06.22].

BMA – Bouwmeester Maître Architecte (Hrsg.), 2019: Brussels Productive City. Industry in the Post-Industrial City? 10 years of thinking, planning and building in Brussels. 2. Ausgabe. Zugriff: <https://bma.brussels/en/something-productive/> [abgerufen am 20.03.23].

Boudet, D. (Hrsg.), 2017: Wohngenossenschaften in Zürich, Gartenstädte und neue Nachbarschaften. Zürich.

BWO – Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.), 2013: mehr als wohnen. Von der Brache zum Stadtquartier. Dokumentationsreport 2: 2011–2012. Zugriff: https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Innovation/BWO_Report_2.pdf [abgerufen am 06.03.2023].

BWO – Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.), 2016: mehr als wohnen. Von der Brache zum Stadtquartier. Dokumentationsreport 3: 2013–2015. Zugriff: <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].

Cachola Schmal, P.; Elser, O; Scheuermann, A. (Hrsg.), 2016: Making Heimat. Germany, Arrival Country. Berlin. citydev.brussels, 2023: home. Zugriff: <https://www.citydev.brussels/fr> [abgerufen am 20.03.2023].

Crone, B., 2021: Wohnhaus in der Briesestraße in Berlin. Bauwelt 5/2021: 34. Zugriff: <https://www.bauwelt.de/rubriken/bauten/Wohnhaus-Briesestrasse-Berlin-EM2N-3623357.html> [abgerufen am 09.08.2024].

Drey, S., 2022: Urbanes Wohnen in der Gemeinschaft. Detail 3/2022: 82–93.

Environnement Brussels, 2022: Installations classées. la gestion du bruit (18. Janvier 2022). Zugriff: <https://environnement.brussels/pro/reglementation/obligations-et-autorisations/les-installations-classees-obligations-en-matiere-de-bruit> [abgerufen am 28.03.2023].

Euler, L.; Reimer, T., 2014: Klumpen – Auseinandersetzung mit einem Gebäudetyp. Zürich.

Felber, C., 2018: Die Gemeinwohl-Ökonomie. München.

Gehl, J., 2015: Städte für Menschen. Berlin.

Gehl Architects, 2009: Partitur des öffentlichen Raums. Planungshandbuch. Aspern. Die Seestadt Wiens. Werkstattberichte Nr. 103. In: Zukunft Wien Stadtentwicklung. Herausgeber: Wien 3420 Aspern Development AG & Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung. Zugriff: https://www.aspern-seestadt.at/jart/prj3/aspern/data/downloads/PartiturdessffentlichenRaums_2017-07-12_1607953.pdf. <https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/content/titleinfo/4170485> [abgerufen am 30.05.2023].

- Gehl, J., 2018: Ergänzung zur Partitur des öffentlichen Raums: Rote Saite. Herausgeber: Wien 3420 Aspern Development AG. Wien. Zugriff: https://www.aspern-seestadt.at/jart/prj3/aspern/data/downloads/PartiturdessoeffentlichenRaumes_RoteSaite_2018-10-01_1010586.pdf [abgerufen am 10.08.2024].
- Geipel, K. 2016: Das umkämpfte Erdgeschoss. *Bauwelt* 35/2016–Stadtbauwelt 211: 68.
- Geipel, K. 2021: Zollhaus. *Bauwelt* 23/2021: 18–33.
- Genossenschaft Kalkbreite, o. J.: Zollhaus 2013–2021: 9. Zürich. Zugriff: <https://www.kalkbreite.net/zollhaus/> [abgerufen am 09.08.2024].
- Genossenschaft Kalkbreite, 2014: Das Zollhaus – Bewerbung Areal Zollstraße West. Zugriff: 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. Zugriff: <https://www.kalkbreite.net/facts-figures/> [abgerufen am 28.08.2023].
- Genossenschaft Kalkbreite, 2021a: Jahresbericht. Zugriff: <https://jahresbericht.kalkbreite.net/> [abgerufen am 28.08.2023].
- Genossenschaft Kalkbreite, 2021b: Zollhaus 2013–2021. Zugriff: https://www.kalkbreite.net/wp-content/uploads/2021/06/Zollhaus_Web.pdf [abgerufen am 28.08.2023].
- Geyer, O.; Plate, E.; Scheuven, R., 2022: Kann man Stadtleben kuratieren? *stadt:pilot* 22/2022: 23–25. Zugriff: https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Blogeintraege/DE/stadtpilot22_interview-plate-scheuven.html [abgerufen am 20.03.2024].
- Gysel, K.; Frei, S.; Kaestle, A.; Schürch, D., 2015: Regelwerk. In: Häuser im Dialog – Ein Quartier entsteht. Zürich: 12–13. Zugriff: https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Hunziker_Areal/Haeuser_im_Dialog_-_Regelwerk.pdf [abgerufen am 20.11.2023].
- Hinterkörner, P. (Leiter Planung und Qualitätssicherung aspern Seestadt, Wien 3420 Aspern Development AG); Morandini, T. (Leiterin Stadtteilmanagement aspern Seestadt): mündliche Mitteilung während des Gesprächs mit dem Forschungsteam Stadtunterbau, 07.07.2022.
- Hinterkörner, P.; Nutz, C., 2020: Neue Wege der Quartiersentwicklung: aspern Seestadt als role-model? In: IBA_Wien 2022/future.lab (Hrsg.): Neues Soziales Wohnen: Positionen zur IBA_Wien 2022. Berlin: 236–240.
- Hofer, A., 2009: Entwurf im Kollektiv. In: Ein Quartier entsteht. Mehr als ein Wettbewerb: Hochparterre Beilage 11/2009, Zürich: 4–5.
- Hofer, A.; Keller, S.; Späth, W.; 2018: Lebendige Erdgeschosse. Die Gestaltung von Erdgeschosszonen als eigenständige und interdisziplinäre Planungsaufgabe. Zürich: Herausgeber: RZU (Regionalplanung Zürich und Umgebung); mehr als wohnen und Stadtentwicklung. Zürich. Zugriff: https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Publikationen/148_LebendigeEG_gesamt_web.pdf [abgerufen am 09.08.2024].
- Jacobs, J., 2015: Tod und Leben großer amerikanischer Städte. Band 4 der Reihe Bauwelt Fundamente. Basel.
- Jakovac, A. R., 2019: Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunziker Areal. Strukturen – Prozesse – Erfahrungen. Kurzfassung der Begleitstudien 2015–2019, ImmoQ Zürich. Zugriff: https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2009/00012/Hunziker_Areal_Kurzfassung_e-Version_kurz.pdf [abgerufen am 06.03.2023].
- Jessen, J., 2018: Leitbilder der Stadtentwicklung. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover: 1399–1410
- Kabisch, W., 2020: Öffentlich-private Quartiersbelebung. *Bauwelt* 26/2020–Stadtbauwelt 228: 50–55.

Keller, J., 2021: Alles wird gut! Genossenschaftsbau Zollhaus in Zürich von Enzmann Fischer. werk, bauen + wohnen 11/2021: 18–29.

Kockelkorn, A.; Schindler, S., 2022: Cooperative Conditions. Zugriff:

<https://www.cooperativeconditions.net/home/introduction#chapter-8930ddf6-dd11-496d-a4ec-3ee238cfef16> [abgerufen am 10.11.2023].

Kohlberger, M., 2021: Konform oder radikal? Archithese 1/2021: 29–33.

Koogro – Kooperative Großstadt eG, 2017: Wettbewerbsauslobung! San Riemo. Offener einphasiger Realisierungswettbewerb. Ein forschendes Bauprojekt zum genossenschaftlichen Wohnen in der Messestadt Riem. Zugriff: <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. Zugriff: https://kooperative-grossstadt.de/wp-content/uploads/2020/12/KOOGRO_Satzung_V5_200720.pdf [abgerufen am 06.03.2023].

Kraftwerk1 – Bau- und Wohngenossenschaft, 2012: Charta – Grundsätze und Leitlinien. Zugriff:

https://www.kraftwerk1.ch/assets/2022_Webseite_Charta_KraftWerk1_2012_fuer_Broschuerendruck.pdf [abgerufen am 10.08.2023].

Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt 2007, angenommen anlässlich des informellen Ministertreffens zur Stadtentwicklung und zum territorialen Zusammenhalt, Leipzig, 24./25. Mai 2007. Zugriff: https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Nationale_Stadtentwicklung/leipzig_charta_de_bf.pdf [abgerufen am 09.08.2024].

Liegenschaftsfonds Berlin (Hrsg.), 2011: Check Point Art, Berlin. Kreuzberg. Auslobung Konzeptverfahren vom 15.07.2011. Unveröffentlichtes Dokument.

Magistrat der Stadt Wien, 2023: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Seestadt Aspern, Stadt Wien – ViennaGIS. Zugriff: <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. [auf Anfrage zugeschickt].

Magistrat der Stadt Wien, 2014a: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 8091. Wien: Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung, Wien am 29.08.2014. [auf Anfrage zugeschickt].

Magistrat der Stadt Wien, 2014b: Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, Plandokument 8091. Wien: Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung, Beschluss vom 19.12.2014. [auf Anfrage zugeschickt].

Masbounji, A., 2016: Solide Basis oder Kaltfront – Was passiert eigentlich im Erdgeschoss? Bauwelt 35/2016–Stadtbauwelt 211: 80.

mehr als wohnen, o. J: Herzlich willkommen bei der Baugenossenschaft mehr als wohnen. Zugriff: <https://www.mehralswohnen.ch/> [abgerufen am 06.03.2023].

mehr als wohnen, o. J.: Dokumente/Reglement Allmendkommission (Hunziker Areal) 2018. Zugriff: https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir_ueber_uns/1806_maw_Reglement_Allmendkommission.pdf [abgerufen am 06.03.2023].

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, 2014: Planmappe Masterplan Version P Hauptbahnhof Wien, Parkplanung, Übersicht Verwertung, Übersicht Wettbewerbe, 25.02.2014. Unveröffentlichtes Dokument. [auf Anfrage zugeschickt].

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, 2015a: Bewerbungsverfahren für Quartiershäuser 2015, Leben am Helmut-Zilk-Park, Hauptbahnhof Wien, 1. Stufe (Januar 2015), 2. Stufe (Mai 2015). Unveröffentlichtes Dokument. [auf Anfrage zugeschickt].

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, 2015b: Bewerbungsverfahren für Baugruppen, Leben am Helmut-Zilk-Park, Hauptbahnhof Wien, 1. Stufe (Januar 2015), 2. Stufe (Mai 2015). Unveröffentlichtes Dokument. [auf Anfrage zugeschickt].

Oldenburg, R., 1989: *The Great Good Place: Cafés, Coffee Shops, Bookstores, Bars, Hair Salons, and Other Hangouts at the Heart of a Community*. New York.

Peer, C.; Forlati, S. (Hrsg.): 2022: *Mischung: Possible! Experimentelle Quartiersentwicklung am Beispiel Nordbahnhof Wien*. Basel.

PLAN (Planungsreferat) München HA II/35, HA II/5 vertr. durch MRG Maßnahmenträger München-Riem GmbH (Hrsg.), 2003: *Ökologische Bausteine Teil II. Gebäude und Freiraum*. 2. Auflage Juli 2003. Zugriff:

https://cdn.prod.website-files.com/59f615fb6a27c4000132a6a5/5a204ad6453da0000173ccde_Ökologische%20Bausteine%20II.pdf [abgerufen am 09.08.2024]

PLAN – Planungsreferat München HA II/32 P, HA II/53 (Hrsg.), 2014: *Satzungstext zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2065 der Landeshauptstadt München vom 12.08.2014*. Zugriff:

https://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/t_8854_2065.pdf [abgerufen am 03.06.2023].

Psenner, A., 2023: *Stadtparterre*. Berlin.

Rohr-Zänker, R.; Müller, W., 1998: *Die Rolle von Nachbarschaften für die zukünftige Entwicklung von Stadtquartieren*. Arbeitspapier Nr. 6, Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Zit. in Schubert 2021.

Roskamm, N., 2013: *Das Leitbild von der „Urbanen Mischung“ – Geschichte, Stand der Forschung, Ein- und Ausblicke*. Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Studie IBA Berlin 2020.

Saaby, T., 2014: *Eine Metropole für Menschen: Planungsinstrumente für lebendige Erdgeschosse*. In: Zoller, D. et al., Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): *Herausforderung Erdgeschoss – Ground Floor Interface*. Ludwigsburg/Berlin: 258–269.

Senn BPM AG, 2012: *Ergänzender Gestaltungsplan Teilgebiet E, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV*, 05.11.2012. Zugriff: https://www.duebendorf.ch/_docn/633316/20121109-DO_Bericht_Teilgebiet_E_final_inkl._Anhang.pdf [abgerufen am 16.08.2023].

Spreefeld Berlin Genossenschaft (SFB eG), 2011: *Grundsätze und Regelungen der SFB eG für das Neubauprojekt Spreefeld Berlin*, Beschlussvorlage vom 24.10.2011. Unveröffentlichtes Dokument. [auf Anfrage zugeschickt].

Schmid, P., 2013: *Auch die Finanzierung ist preisrelevant*. Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013: *mehr als wohnen. Von der Brache zum Stadtquartier*. Dokumentationsreport 2: 2011–2012: 57–63.

Schneider Studer Primas, 2018: *Zwicky Süd*. 4. Auflage. Zürich: 44. Projektdokumentation vervielfältigt.

Scheuven, R., 2016: *Wie funktioniert der Aspern Beirat?* *Bauwelt* 12/2016: 55.

Simon, A., 2021: *Die Mischmaschine*. *Hochparterre* 3/2021: 28–37.

Schönberger, S., 2023: *Zumutung Demokratie*. München.

Schubert, H., 2021: *Quartier und Sicherheit – Über sozialräumliche Perspektiven von Lebensqualität*. *sozialraum.de* (13) Ausgabe 2/2021. Zugriff: <https://www.sozialraum.de/quartier-und-sicherheit.php> [abgerufen am 06.11.2023].

SenStadt – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.), 2011: *Sanierungsgebiet. Nördliche Luisenstadt*. Ausgabe April 2011. Zugriff:

<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 (Hrsg.), 2024: Flächennutzungsplan Berlin. Stand Januar 2024. Zugriff: https://datenbox.stadt-berlin.de/ssf/s/readFile/share/31785/3275257829886362733/publicLink/fnp_ak_jan_2024.pdf [abgerufen am 10.01.2024].

Stadt Dübendorf (Hrsg.), 2018: Zonenplan, Situation 1:10.000. Letzte Änderung vom 14.09.2018. Zugriff: https://www.duebendorf.ch/_docn/3385655/du_Zonenplan_10000_2021-11_red.pdf [abgerufen am 10.08.2023].

Stadt Dübendorf (Hrsg.), 2012: Privater ergänzender Gestaltungsplan Teilgebiet E, Zwicky Areal vom 05.08.2012. Zugriff: https://www.duebendorf.ch/_docn/633315/20121109-DO-Reglement_Teilgebiet_E_final.pdf [abgerufen am 10.08.2023].

Stadt Zürich (Hrsg.), 2013: Privater Gestaltungsplan Zollstrasse, Zürich – Ausersiehl, Kreis 5, Bericht nach Art. 47 RPV vom 25.03.2013. Zugriff: https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/wettbewerbe/abgeschlossene-wettbewerbe/archiv-wettbewerbe/wettbewerbe_2015/wohn-und-gewerbeueberbauung-zollhaus.html [abgerufen am 28.08.2023].

Stadt Zürich; Genossenschaft Kalkbreite, 2014: Wohn- und Gewerbeüberbauung Zollhaus. Projektwettbewerb im offenen Verfahren. Programmauszug. Zugriff: https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/wettbewerbe/abgeschlossene-wettbewerbe/archiv-wettbewerbe/wettbewerbe_2015/wohn-und-gewerbeueberbauung-zollhaus.html [abgerufen am 28.08.2023].

Streeruwitz, L.; Vlay, B., 2021: Radikal nutzungs offen. Interview von Isabella Marboe mit Lina Streeruwitz und Bernd Vlay. Detail 3/2021: 20–27.

Temel, R., 2016: Gemischte Nutzung: Geht das? Bauwelt 35/2016–Stadtbauwelt 211: 76.

Temel, R., 2018: Gewerbliche Erdgeschossnutzung in der Stadterweiterung: Geht das? Die Strategie für die Wiener Seestadt Aspern. Freihaus 23/2018: 13–14.

Temel, R., 2019: Ein Stück Stadt bauen, Leben am Helmut-Zilk-Park, Wien-Favoriten. Herausgeber: Stadt Wien; MA 21A; ÖBB-Immobilienmanagement GmbH. Zugriff: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/pdf/leben-am-helmut-zilk-park.pdf> [abgerufen am 20.03.23].

Temel, R., 2020: Empfehlungen. In: Baukultur für das Quartier – Prozesskultur durch Konzeptvergabe: Kurzfassung der Forschungsergebnisse. Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn: 3–6. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/konzeptvergabe-kurzfassung-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3 [abgerufen am 10.08.2024].

Urban Upgrade, 2023: Urban Upgrade im Quartiershaus MIO. Zugriff: <https://urbanupgrade.at/> [abgerufen am 27.03.2023].

Venac Vibrations Engineering & Acoustics Consulting, 2021: Note Techniques 1: Ateliers, dossier 2992, pdf. [auf Anfrage zugeschickt].

Vilinger, C., 2011: Wohnen mit Spreeblick. Die Tageszeitung (TAZ), 22.06.2011.

WBGU – Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen, 2016: Der Umzug der Menschheit: Die transformative Kraft der Städte. Berlin: WBGU. Zugriff: <https://www.wbgu.de/de/publikationen/publikation/der-umzug-der-menschheit-die-transformative-kraft-der-staedte> [abgerufen am 09.08.2024]

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. Zugriff: https://www.aspern-seestadt.at/city-news/die_instrumente_des_staedtebaus_2_aufgabe_-_jetzt_zum_down-load [abgerufen am 30.05.23].

Wolfrum, S.; Janson, A., 2019: Die Stadt als Architektur. Basel.

Zanoni Architekten (Hrsg.), 2011: Revision Privater Gestaltungsplan Zwicky Areal Wallisellen/Dübendorf, Fassung Festsetzungsverfahren 27. April 2011, Präsentation. Zugriff: <https://www.wiedenmeier.ch/wordpress/wp-content/uploads/2020/01/gestaltungsplan-2012.pdf> [abgerufen am 16.08.2023].

Zoller, D. et al., Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), 2014: Herausforderung Erdgeschoss – Ground Floor Interface. Ludwigsburg/Berlin.

Gesetze und Verordnungen:

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), Republik Österreich. Stand der Gesetzgebung: 13.06.2024. § 509 ff.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist. § 1 (5) „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“ § 1 (6) „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.“

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete, § 6 Mischgebiete § 6a Urbane Gebiete.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 240) geändert worden ist. § 1030 Gesetzlicher Inhalt des Nießbrauchs an Sachen.

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2478) geändert worden ist. § 14 (2) „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“.

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) § 6 (10), Fassung vom 21.06.2024.

9 Abbildungsverzeichnis

1.4 Forschungsdesign

S. 24 Forschungsansatz „Stadtunterbau“ | Quelle: eigene Darstellung

S. 25 Diagramm Forschungsdesign | Quelle: eigene Darstellung

1.5 Methodisches Vorgehen zur Auswahl der Fallstudienprojekte

S. 29 Dreistufiges Auswahlverfahren | Quelle: eigene Darstellung

S. 33 Geografische Lage der Best-Practice-Beispiele der Shortlist; davon Fallstudienprojekte mit rotem Punkt gekennzeichnet | Quelle: eigene Darstellung

S. 37 Aufbau Fallstudien | Quelle: eigene Darstellung

2.4 Orgware

S. 94 Aufbau WEG Spreefeld | Quelle: eigene Darstellung

S. 98 Einflussfaktoren der Finanzierung | Quelle: eigene Darstellung

10 Tabellenverzeichnis

- S. 30 Tabelle 1: Projekttypen nach Ländern | Quelle: eigene Darstellung
- S. 31 Tabelle 2: Shortlist Best-Practice-Beispiele nach Projekttypen und Ländern | Quelle: eigene Darstellung
- S. 82 Tabelle 3: Region Brüssel: Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden | Quelle: eigene Darstellung nach gesetzlicher Vorgabe/leefmilieu.brussels. Zugriff: https://leefmilieu.brussels/pro/wetgeving/verplichtingen-en-vergunningen/ingedeelde-inrichtingen-verplichtingen-inzake-geluidsemissie?view_pro=1&view_school=1
- Tabelle 4: Deutschland: Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden gemäß TA-Lärm Abschnitt 6.1 | Quelle: eigene Darstellung nach Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz. Zugriff: https://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund_26081998_IG19980826.htm