



universität  
wien

# MASTERARBEIT / MASTER'S THESIS

Titel der Masterarbeit / Title of the Master's Thesis

„Leerstand im Stadtparterre. Die Attraktivierung der  
Erdgeschosszone im gründerzeitlichen Wien,  
am Beispiel des Stuwerviertels“

verfasst von / submitted by

Stephanie Rafenstein, BA

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of  
Master of Arts (MA)

Wien, 2021 / Vienna 2021

Studienkennzahl lt. Studienblatt /  
degree programme code as it appears on  
the student record sheet:

A 066 857

Studienrichtung lt. Studienblatt /  
degree programme as it appears on  
the student record sheet:

Raumforschung und Raumordnung

Betreut von / Supervisor:

Univ.-Prof. Dr. Axel Priebs

## Erklärung

Hiermit versichere ich,

- dass ich die vorliegende Masterarbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubter Hilfe bedient habe,
- dass ich dieses Masterarbeitsthema bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe
- und dass diese Arbeit mit der vom Begutachter beurteilten Arbeit vollständig übereinstimmt.

Wien, am 31.07.2021

# Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	1
1.1.	Problemstellung und Zielsetzung.....	1
1.2.	Fragestellung.....	2
1.3.	Aufbau der Arbeit.....	2
1.4.	Methodik.....	3
2.	Die Entwicklung der Erdgeschosszone.....	6
2.1.	Begriffsdefinitionen.....	7
2.2.	Veränderungen der Erdgeschosszone.....	8
2.3.	Hintergründe für Leerstand in Erdgeschosszonen.....	13
2.4.	Folgen des Leerstands und deren Chancen für die Erdgeschosszone.....	15
2.5.	Das Stadtparterre der Wiener Gründerzeit.....	22
3.	Das Stuwerviertel und sein Stadtparterre.....	35
3.1.	Historischer Abriss des Viertels.....	36
3.2.	Sozialstruktur.....	37
3.3.	Gebäudestruktur.....	44
3.4.	Begehungen und Erhebungen im Untersuchungsgebiet.....	45
4.	Diskussion der Ergebnisse.....	52
4.1.	Ergebnisse der Expert:innen Interviews.....	52
4.2.	Ergebnisse der Forschungsfragen.....	60
4.3.	Handlungsempfehlungen und Best-Practice-Beispiele.....	63
5.	Conclusio.....	67
	Literaturverzeichnis.....	69
	Internetquellen.....	72
	Abbildungen.....	73
	Anhang.....	74

## Kurzfassung/ Abstract

Die Erdgeschosszone ist ein wesentlicher Bestandteil einer funktionierenden Stadt. Dabei stellt der Leerstand in dieser Zone ein großes Problem dar. Wichtig ist, dass dieser nicht allein, sondern in Verbindung mit dem öffentlichen und dem angrenzenden Straßenraum gesehen wird. Der öffentliche Raum darf nicht nur als Verkehrsraum agieren, sondern muss als Lebensraum betrachtet werden. Damit die Erdgeschosszone funktionieren kann, muss ein Zusammenspiel dieser unterschiedlichen Räume stattfinden. Die Ursachen für Leerstände sind verschiedenster Herkunft. Um dem Leerstand im Erdgeschoss entgegenzuwirken, bedarf es kreativer Ansätze, dem Zusammenspiel verschiedener Akteur:innen und Mut Neues auszuprobieren. Die dargestellte Situation im Erdgeschoss wird anhand von Literaturanalysen, Expert:inneninterviews, Datenauswertungen sowie der Kartierung eines ausgewählten Untersuchungsgebietes, dem Stuwerviertel, analysiert und bewertet.

The ground floor zone is an essential part of a functioning city. However, vacancy in this zone is a major problem. It is important that this is not seen alone, but in connection with the public and adjacent street space. The public space must not only act as a traffic space but should be seen as a living space. For the ground floor zone to function, there must be an interplay between these different spaces. The causes of vacancies are of various origins. To counteract vacancies on the ground floor, creative approaches, the interaction of different actors and the courage to try out new things are needed. The situation on the ground floor is analysed and evaluated based on literature analyses, interviews with experts, data evaluations and the mapping of a selected study area, the Stuwerviertel.

# 1. Einleitung

## 1.1. Problemstellung und Zielsetzung

In Wien kommt es, vor allem abseits der belebten Geschäftsstraßen, seit einigen Jahren zu einem Anstieg an Leerständen in den Erdgeschosszonen. Dieser Themenkomplex ist stets aktuell und wird in diversen Fachrichtungen und Medien diskutiert und analysiert. Denn eine lebendige Erdgeschoßzone trage zu einem wesentlichen Teil der urbanen Qualität einer Stadt bei (vgl. REDL 2016, S. 1–4).

Oftmals bieten Bauwerke aus der Gründerzeit im Erdgeschoß aufgrund der hohen Raumhöhen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ab einer Raumhöhe von drei Meter sei das Erdgeschosslokal unter anderem als Arbeitsplatz, Galerie, Radwerkstatt, Bar, Restaurant oder Raum für eine Kinderspielgruppe nutzbar. Liegt die Raumhöhe bei maximal 2,50 Meter so entsteht in den meisten Fällen eine Garage oder ein Lagerraum (vgl. MA21 2018, S. 61). Leerstehende Erdgeschosslokale, Neben- und Abstellräume, Garageneinfahrten oder Stieghäuser führen dazu, dass es zu einer stärkeren Trennung der Erdgeschoßzone zum Straßenraum und somit zum öffentlichen Raum kommt. Jedoch stehen Straße, Erdgeschoss und Hof in einer intensiven Wechselbeziehung zueinander und sollen als Lebensraum gedacht werden. Angelika Psenner bezeichnet diese als „StadtParterre“ (vgl. PSENNER 2012a, S. 26–27). Um die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu steigern, ist nach Glaser das Gleichgewicht zwischen Bewegungs- und Aufenthaltsfunktion zu erhalten (vgl. GLASER ET AL. 2013, S. 32).

In Wien gibt es keine genauen Zahlen bezüglich Gastro- und Gewerbeflächen, diese müssen laut Psenner erst erforscht werden. Jedoch gibt es Beispielsweise eine kleinräumige Untersuchung in einem Straßenzug der Wiener Innenstadt mit dem Ergebnis, dass Gastronomie- und Gewerbeflächen um fast 70 Prozent zurückgegangen sind. Als einschneidende Ereignisse für diesen Rückgang nennt Angelika Psenner beispielsweise die Einführung der Straßenverkehrsordnung 1938 und damit den §78 welcher ein unbegründetes Stehenbleiben auf der Straße verbietet. Dies macht einen Gassenverkauf, welcher zur damaligen Zeit zum alltäglichen Bild gehörte, nahezu unmöglich. Um der Abnahme von Gastro- und Gewerbeflächen entgegenzusteuern, schlägt Psenner vor, eine Leerstandsabgabe einzuführen. Eigentümer:innen bevorzugen es, den Mietverlust des Erdgeschosslokales durch die Mieteinnahmen der restlichen Wohnungsmieter:innen zu kompensieren, anstatt in ihr leeres Erdgeschosslokal zu investieren (vgl. WOJCIECH 2021, S. 1–5).

Um den sehr großen Themenkomplex Leerstand einzugrenzen, bezieht sich diese Arbeit auf den Leerstand im „StadtParterre“ in gründerzeitlichen Gebäuden/Vierteln in Wien. Als Untersuchungsgebiet wurde das Stuwerviertel im 2. Wiener Gemeindebezirk gewählt.

## 1.2. Fragestellung

Die folgenden drei Forschungsfragen resultieren aus den aktuellen Entwicklungen zum Thema Leerstand in der Erdgeschosszone. Mithilfe der Literaturanalyse und in Bezugnahme auf nationale und internationale Best-Practice-Beispiele beschäftigt sich die erste Forschungsfrage mit der Entwicklung der Erdgeschosszone und den Hintergründen, Folgen und Chancen leerstehender Erdgeschosszonen:

*Welche Ursachen sind für Leerstand in der Erdgeschosszone verantwortlich und welche Maßnahmen können dabei helfen diesem entgegenzuwirken?*

Nach der theoretischen Einführung und Analyse wird auf die Veränderungen in der Erdgeschosszone und den Auswirkungen dieser auf die Lebendigkeit im Raum genauer eingegangen. Daraus ergibt sich folgende Forschungsfrage:

*Inwieweit wirken sich bauliche Transformationsprozesse im Gründerzeitparterre auf die Lebendigkeit und Attraktivität im öffentlichen Raum aus?*

Anschließend an die theoretische Einbettung des Themas wird, mit Hilfe von Expert:inneninterviews, Begehungen und anschließenden Kartierungen des ausgewählten Untersuchungsgebietes im 2. Wiener Gemeindebezirk, die dritte Forschungsfrage erforscht:

*Welche Schwierigkeiten gibt es bei der Belebung der Erdgeschosszone im Stuwerviertel?  
Welche Lösungswege können dem entgegenwirken?*

## 1.3. Aufbau der Arbeit

Nachfolgend der Einführung in das Forschungsthema und der Vorstellung der gewählten Forschungsfragen, wird zudem in diesem Kapitel noch die Methodik erläutert.

Zu Beginn des 2. Kapitels werden die wichtigsten Publikationen, die für diese Arbeit herangezogen wurden, zusammengefasst und vorgestellt. Anschließend folgen Begriffsdefinitionen. Des Weiteren werden im Unterkapitel 2.2 die Veränderungen der Erdgeschosszone beschrieben. Dieses gibt einen Einblick in die Anfänge und die Entwicklung der

Straßennutzungsrechte seit dem 19. Jahrhundert. Zudem werden die Hintergründe für Leerstand in der Erdgeschosszone sowie die Folgen für leerstehende Sockelzonen und deren Chancen erläutert. Zum Schluss dieses Unterkapitels werden die wichtigsten Akteur:innen aufgezeigt und deren Instrumente zur Erdgeschossaktivierung näher beschrieben. Unterkapitel 2.5 untersucht das Stadtparterre der Wiener Gründerzeit, dabei werden Charakteristika dieser Bauperiode beschrieben. Des Weiteren sollen die Stärken und Schwächen der Gründerzeitbebauung aufgezeigt werden.

In Kapitel 3 wird das gewählte Untersuchungsgebiet im 2. Wiener Gemeindebezirk, das Stuwerviertel, vorgestellt. Nach der geographischen Verortung des Viertels sowie einer kurzen Beschreibung inklusive historischem Abriss, wird das Viertel bezüglich seiner Sozial- und Gebäudestruktur beschrieben. Im Abschluss werden die erfolgten Begehungen, Erhebungen und anschließenden Kartierungen beschrieben und analysiert.

Kapitel 4 beschäftigt sich mit der Auswertung der Ergebnisse. Zu Beginn wurden die wichtigsten Aussagen, der Expert:inneninterviews verglichen und gegenübergestellt. Anschließend wurden die Ergebnisse zusammen mit den Erkenntnissen der Begehungen, Kartierungen und Analysen des Untersuchungsgebietes zusammengetragen und die Hintergründe, Folgen und deren Chancen für das Untersuchungsgebiet zusammengefasst. Daraus wurden Handlungsempfehlungen für die Belebung und Reaktivierung der Erdgeschosszone im Stuwerviertel formuliert und um nationale sowie internationale Best-Practice-Beispiele ergänzt.

## 1.4. Methodik

Der theoretische Teil dieser Arbeit besteht aus einer Literaturanalyse, welche in die Themen Leerstand im Erdgeschoss und die gründerzeitliche Bebauung Wiens einführen soll. Hierfür wird besonders auf ausgewählte Literatur, wie Publikationen der Magistratsabteilung 18 „Masterplan Gründerzeit“ oder „Perspektive Erdgeschoss“, von Betül Bretschneider „Win Wi[e]n“ oder von Angelika Psenner „Das Wiener Gründerzeit-Parterre“ näher eingegangen, welche in den Jahren 2011 bis 2018 erschienen sind.

Neben der Analyse der Literatur wurde auch eine Analyse der Sozialstruktur des Untersuchungsgebietes durchgeführt und mit Wien und dem 2. Wiener Gemeindebezirk in Beziehung gesetzt. Hierbei handelt es sich um Daten auf Zählgebietsebene der letzten

Registerzählung im Jahr 2011 und der Abgestimmten Erwerbsstatistik 2012 bis 2018, welche von der MA23 zur Verfügung gestellt wurden.

Als zentraler Forschungsansatz wurden Expert:inneninterviews geführt, um einen aktuellen Einblick in die Thematik zu geben. Die Interviews wurden mit verschiedenen Verantwortlichen der Stadt Wien, Wirtschaftskammer Wien, Experten aus dem Bereich der Leerstandsaktivierung und lokalen Akteuren des Untersuchungsgebietes, im Zeitraum von Februar 2021 bis Juli 2021, geführt. Aufgrund der aktuellen Situation (Corona-Pandemie) konnten nicht alle Interviews Face-to-Face stattfinden, so wurden vier von sieben Interviews telefonisch beziehungsweise online durchgeführt. Die Interviews wurden als nicht standardisierte Leitfadeninterviews geführt. Dabei folgten die Fragen keinem strikten Fragenkatalog, dieser wurde den Expert:innen angepasst und als offene Fragen formuliert, welche in eine vorab sinnvolle Reihenfolge gebracht wurden, diese Methode ist an die von Loosen angelehnt (vgl. LOOSEN 2016, S. 142–144). Anschließend wurden die Interviews mit Fokus auf das inhaltsbezogene Forschungsinteresse sowie im Sinne einer besseren Verständlichkeit transkribiert. Auf eine gesonderte Ausweisung inhaltsunabhängiger Aspekte, wie Länge der Pausen, Tonfall, Tonstärke, nonverbale Aspekte der Kommunikation, Interaktionen, Wortwiederholungen etc., wurde verzichtet. Des Weiteren wurden die Interviews anhand einer qualitativen Inhaltsanalyse nach MAYRING interpretiert. Dabei wurde die Form der Zusammenfassung gewählt, bei der die essenziellen Aussagen erhalten und besonders hervorgehoben werden (vgl. MAYRING 2016, S. 114–115). Um die Inhalte der Interviews besser miteinander vergleichen und gegenüber stellen zu können, wurden induktiv aus dem Transkript heraus sieben Kategorien gebildet. Im Anhang können die transkribierten Interviews nachgelesen werden.

Um einen Eindruck des Gebietes zu bekommen und um herauszufinden, ob es sich für eine Untersuchung eignet, war eine Begehung des Untersuchungsgebietes zu Beginn der Forschung unerlässlich.

Ein weiterer Baustein der Methodik ist die Erhebung und anschließende Kartierung des Untersuchungsgebietes. Als Untersuchungsgebiet wurde das Stuwerviertel im 2. Wiener Gemeindebezirk gewählt. Dieses Viertel weist einen hohen Anteil an Gründerzeithäusern aus (siehe Abbildung 20 in Kapitel 3.3). Eine erste Erhebung im November 2020 zeigte, dass in diesem Quartier abseits der Hauptstraßen ein augenscheinlich erhöhter Anteil an leerstehenden Lokalen und Geschäften besteht. So hat sich gezeigt, dass ein sehr hoher

Anteil der Gebäude im Stuwerviertel im Erdgeschoß Geschäftslokale aufweisen. Im Frühjahr 2021 erfolgten weitere Erhebungen, bei denen die Nutzung, leerstehende Objekte und der optische Leerstand der Erdgeschosszone erhoben und anschließend digitalisiert wurden. Die entstandene Karte stellt den Ist-Zustand des Stuwerviertels dar und dient in Verbindung mit den Grafiken als Grundlage für weitere Diskurse.

## 2. Die Entwicklung der Erdgeschosszone

Zu Beginn werden die wichtigsten Publikationen, die für die Arbeit verwendet wurden, vorgestellt. Anschließend folgt die inhaltliche Analyse zum Thema Leerstand im Erdgeschoss. Es werden die wichtigsten Begriffe definiert, anschließend folgt die Erläuterung der Entwicklung der Erdgeschosszone und die der Straßennutzungsrechte in Wien. Es werden mögliche Hintergründe für den Leerstand im Erdgeschoss und dessen Folgen und Chancen beschrieben. Im weiteren Verlauf geht es um das Stadtparterre der Wiener Gründerzeit. Wann spricht man von Wiener Gründerzeit und welche Charakteristika machen ein Gründerzeitquartier aus, ebenso wird auf die Schwächen und Stärken der Sockelzone der Gründerzeitbebauung eingegangen und wichtige Akteur:innen zu diesem Thema vorgestellt.

Die Literaturlauswahl zum Thema Leerstand im gründerzeitlichen Erdgeschoss befasst sich überwiegend mit dem deutschsprachigen Raum.

Die Publikation „Perspektive Erdgeschoss“ wurde 2011 als Sonderedition der Reihe Werkstattberichte veröffentlicht. Die MAGISTRATSABTEILUNG 18 hat in Zusammenarbeit mit der TU Wien, dem Fachbereich Örtliche Raumplanung, eine Diskussionsgrundlage für eine internationale Konferenz im Herbst 2011 zusammengestellt. Ziel war es mittels kurzer Beiträge die Herausforderungen und Potenziale der zukünftigen Entwicklung der Erdgeschosszone Wiens darzustellen. Dabei kamen eine Vielzahl an Expert:innen zu Wort wie beispielsweise Robert Temel, Rudolf Scheuven, Theresa Schütz, Katharina Conrad sowie Angelika Psenner, die auf den Schutz des Wiener Gründerzeit-Parterres eingeht (vgl. MA18 2012).

Die Studie mit dem Titel „Ökologische Quartierserneuerung“ von BETÜL BRETSCHNEIDER beschäftigt sich mit der Erdgeschosszone der gründerzeitlichen Stadt und deren Reaktivierung. Die Studie bietet einen Überblick über die Stadterneuerung und Blocksanierung in Wien, zeigt Ursachen und Problemfelder der leeren Erdgeschosszonen auf. Infolgedessen werden Maßnahmen für eine nachhaltigen Umstrukturierung von Quartieren, sowie neue Planungswege beleuchtet (vgl. BRETSCHNEIDER 2014).

Die Studie „Perspektive Leerstand“ Teil 3 baut auf den Ergebnissen der Teile 1 und 2 zum Thema Leerstand in Wien auf. Damit beauftragt wurde die MAGISTRATSABTEILUNG 18 der

Stadt Wien. Der dritte Teil der Studienreihe analysierte internationale Beispiele im Umgang mit Leerstand. Gleichzeitig wurden Expert:inneninterviews zur Bedeutung von Leerstand und den Herausforderungen im Umgang mit Leerstand durchgeführt. Ebenso wurden die internationalen Beispiele und deren Anwendbarkeit mit Wien in Beziehung gebracht (vgl. MA18 2013).

Der „Masterplan Gründerzeit“ ist eine Erweiterung des Stadtentwicklungsplans 2025 und wurde von der MAGISTRATSABTEILUNG 21 herausgegeben. Er beinhaltet Handlungsempfehlungen bezüglich der bestehenden Stadt, mit Augenmerk auf die gründerzeitliche Bebauung. Er bietet ein Leitbild für bauliche und qualitative Veränderungen. Die einzelnen Elemente des Masterplans stellen Interviews mit Expert:innen, Analysen vorhandener Studien sowie Durchführungen von Workshops und rechtliche Abstimmungen mit Expert:innen dar. Somit kann auf Vorschläge für mögliche Justierungen und Weiterentwicklungen der Bauordnung eingegangen werden. Abschließend gab es noch einen Workshop, um Umsetzungsmöglichkeiten der Ziele und Maßnahmen zu definieren. Es sollen Anreize und Impulse für die Weiterentwicklung gegeben werden. Wichtig dabei ist, die Qualitäten, wie beispielsweise urbaner Charakter, Nutzungsdurchmischung und Flexibilität, der gründerzeitlichen Bebauung zu erhalten und auszubauen (vgl. MA21 2018).

Die Studie „Das Wiener Gründerzeit-Parterre“ von ANGELIKA PSENNER wurde im Jahr 2012 veröffentlicht. Sie bietet eine Übersicht über die Gründerzeitliche Baustruktur und ihre Vor- und Nachteile. In diesem Zusammenhang wurde eine differenzierte 3D-Darstellung ausgewählter Straßenzüge gemacht. Diese zeigt historisch räumliche Zusammenhänge des Erdgeschosses mit dem Straßen- und Innenhofraum (vgl. PSENNER 2012a).

## 2.1. Begriffsdefinitionen

### Leerstand

Der Begriff Leerstand beschreibt einen Zustand einer Immobilie, welche nicht genutzt wird. Diese steht leer, jedoch besteht die Möglichkeit den ungenutzten Raum zu verwenden (vgl. GRUNINGER-HERMANN 2017).

## Erdgeschosszone

Unter dem Begriff Erdgeschosszone versteht man jenen Bereich eines Gebäudes, welcher ebenerdig zur Straße liegt. Er verbindet die Räumlichkeiten des Gebäudes mit der Straße und dem öffentlichen Raum davor. Unterschiedliche Nutzungen, wie Garagen Ein- und Ausfahrten, Geschäftslokale oder Wohnungen können in der Erdgeschosszone vertreten sein (vgl. ZOLLER 2014, S. 10).

## StadtParterre

Als StadtParterre bezeichnet Angelika PSENNER nicht nur die Erdgeschosszone, sondern den gesamten Parterrebereich. Dieser umfasst die Straße, das Gebäude und den Innenhof. Werden diese Bereiche als eines behandelt, können Beziehungen zwischen den unterschiedlichen Räumen erkannt, analysiert und dargestellt werden (vgl. PSENNER 2017, S. 70).

## Öffentlicher Raum

Als öffentlicher Raum werden jene Orte bezeichnet, welche für jeden Menschen frei zugänglich sind. Sie befinden sich außerhalb von Gebäuden. Dazu zählen Straßen, Parks, Plätze, Freiräume, Grünflächen, Wege oder Gehsteige. Sie bilden eine Abgrenzung zum privaten Raum. Hier können sich Menschen im alltäglichen Leben begegnen (vgl. DIEBÄCKER 2019, S. 142).

## 2.2. Veränderungen der Erdgeschosszone

Die Struktur der Stadt hat sich in den vergangenen Jahrzehnten maßgeblich verändert. Aufgrund der nicht vorhandenen Verkehrsmittel der historischen Stadt, war die Bevölkerung auf eine dichte und durchmischte Stadt, in der Wohnen, Arbeiten, Handel und Freizeit eng beieinander lagen, mit einem hohen Angebot unterschiedlichster Dienstleistungen angewiesen. Die Stadt zu beleben und für frequentierte Straßen zu sorgen, waren keine Themen die verfolgt oder behandelt werden mussten, sie fanden selbstverständlich statt. Erst durch die Industrialisierung und dem Ausbau der Verkehrssysteme kam es zur Trennung der unterschiedlichen Lebensbereiche. In der Stadt wurde gewohnt, die Arbeit verlagerte sich an den Stadtrand und auch der Einzelhandel verlagerte sich an die Randlagen (vgl. RIESSLAND 2012, S. 194).

## Kurzer Abriss der Straßennutzungsrechte 19. Jahrhundert bis Heute

### *Beginn 19. Jahrhundert*

Die Straßennutzungsrechte in Wien gehen bis Anfang des 19. Jahrhunderts zurück. Damals wurden Schriften bezüglich Sinn, Zweck und Ausgestaltung von Straßen erstellt. Wichtige Punkte waren neben dem Bau nach kriegstechnisch günstigen Gegebenheiten auch die Hygiene und Präsentation der Straße. Zudem wurde Wert daraufgelegt, dass Straßen und Plätze für Passanten gestalterisch attraktiv hergerichtet werden (vgl. PSENNER 2013, 140-149).

Ende des 19. Jahrhunderts wurden erste gesetzliche Regelungen bezüglich Straßen und Eisenbahnen festgesetzt beziehungsweise erstellt. Das Gesetz wurde 1875 festgelegt. Es bezog alles was sich auf den Straßen fortbewegte, mit ein und sah sie als gleichwertig an. Das Abstellen eines Fahrzeuges welcher Bauart oder Materials auch immer, war aus Gründen der Sicherheit untersagt und wurde bestraft. Zudem wurde festgeschrieben, dass, die Fahrgeschwindigkeit so zu wählen ist, dass keine Passanten oder andere Verkehrsteilnehmer durch auf der Straße liegenden Schmutz bespritzt werden. All dies macht deutlich, welche hohe Bedeutung der Schutz der Passanten auf den Straßen hatte. Mit den technischen Fortschritten der Automobilindustrie in den folgenden Jahrzehnten änderte sich diese Einstellung und der fließende Fahrzeug Verkehr wurde in den Fokus gerückt (vgl. PSENNER 2013, 140-149).

### *Zeit des Nationalsozialismus*

Mit der Einführung der Straßenverkehrsordnung im Jahr 1938 wurde das Ziel verfolgt die Automobilindustrie dem Volk zugänglicher zu machen und die Ausbreitung von Kraftfahrzeugen für die Bevölkerung voranzutreiben. Der "*Massenverkehr*" oder die "*Volksmotorisierung*" wurden gefördert, denn diese schafften Arbeitsplätze und treiben die Wirtschaft an. Die Folge war das Unterordnen der Passanten dem motorisierten Verkehr. Fußgänger haben achtzugeben, dass sie den fließenden Verkehr nicht behindern oder stören. Parken war nun zu jeder Tageszeit erlaubt, zudem wurde 1939 die Stellplatzpflicht verordnet. Diese schreibt beim Bau von Neubauten die Schaffung von Stellplätzen vor und ist heute noch gültig. Laut Hermann Gülde, einem Dresdner Rechtsanwalt aus der Nationalsozialistischen Zeit, verstoße das "*Stehenbleiben an Straßenecken*" allerdings gegen die

Verkehrsregeln. Zudem hätten Passanten kein Recht sich zu beklagen, wenn sie von vorbeifahrenden Kraftfahrzeugen angespritzt werden (vgl. PSENNER 2013, 140-149).

Die Folgen der "*Volksmotorisierung*" waren steigende Unfallzahlen sowie Verkehrsschadenskosten. Eine Nachkriegsregelung appellierte an die Verkehrsteilnehmer mehr Rücksicht im Straßenverkehr auf Andere zu nehmen, jedoch dienten diese Vorsichtsmaßnahmen in erster Linie dem flüssigen Ablauf des Straßenverkehrs (vgl. PSENNER 2013, 140-149).

### *Nachkriegszeit bis Heute*

In der Nachkriegsmoderne legte man mehr Wert auf den Automobilverkehr. Fußgeher:innen und Radfahrer:innen rückten in den Hintergrund. Bei der Gestaltung der Straßenräume wurde kein Wert auf die Attraktivität und Aufenthaltsqualität gelegt. Um den parkenden Autos mehr Platz zu bieten, wurden Gehsteige eng bemessen. Folglich wurden somit die Nutzungsmöglichkeiten der Sockelzone stark begrenzt (vgl. BRETSCHNEIDER 2014, S. 120). Durch das hohe Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs sei es zu einer Abwendung des Wohnraums von der Straßenseite in die Hinterhöfe gekommen. Das führte letztlich dazu, dass der Straßenraum von den Wohnungen aus nicht mehr sichtbar ist und zu einer Unsicherheit auf der Straße führe (vgl. TEMEL 2012, S. 193).

Die in Österreich aktuell gültige Straßenverkehrsordnung, bezogen auf die generellen Benutzungsbestimmungen, basiert auf den Grundsätzen aus einer Zeit in der das Recht und der Schutz einzelner Personen, dem des "*Gesamtvolks*" und dem "*Massenverkehr*" hintenangestellt wurden. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen der heutigen Zeit kommt es zu Raumnutzungskonflikten zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer:innen die häufig auf den Straßen im täglichen Verkehr ausgefochten werden. Das führte dazu, dass auch die Stadt Wien zusammen mit ihren Verkehrspartnern eine Initiative zur Sensibilisierung im Straßenverkehr startete. Gerade aus ökonomischer Sicht wird in aktuellen Diskursen das Thema der CO<sub>2</sub>- Reduktion in Verbindung mit dem aktuellen KFZ-Verkehr immer wichtiger. Experten wie Dietmar Steiner oder Hermann Knoflacher bieten längst Vorschläge für eine Reduzierung des Automobilverkehrs in der Stadt. Ein Beispiel dazu sind gleiche Zugangsdistancen zu öffentlichen Haltestellen wie zu Parkplätzen. Parken soll aus dem Straßenraum entfernt werden. Dafür sollen andere Modelle wie

Smart City, sanfte Mobilität, E-Mobilität, Shared Space oder Straße fair-teilen forciert werden (vgl. PSENNER 2013, S. 149–152).

Im Juni 2021 wurde die Ausweitung der Kurzparkzone und des Parkpickerls auf ganz Wien beschlossen. Die neue Regelung tritt ab 1. März 2022 in Kraft (vgl. STADT WIEN 2021, Online). Die Stadt Wien sieht die Einführung des Parkpickerls als „eine aktive Klimaschutzmaßnahme“. Zudem erhöht sie die Lebensqualität in den Grätzeln. Studien zufolge bewirkt die Einführung des Parkpickerls in den westlichen Bezirken Wiens im Jahr 2012, dass 8.000 PKW-Fahrten weniger pro Werktag gemacht wurden. Diese wirken sich positiv auf die CO<sub>2</sub> Belastung aus und sorgen zudem für mehr Ruhe und saubere Luft. Ebenso wirkt sich die Einführung des Parkpickerls positiv auf die öffentlichen Verkehrsmittel aus. Es gibt weniger Falschparker, die den öffentlichen Verkehr blockieren und die Zahl der Nutzer von öffentlichen Verkehrsmitteln ist in den Jahren 1993 bis 2019 um neun Prozent gestiegen. Die Zahl der Personen, welche sich für das Auto als Verkehrsmittel entschieden haben ist um dreizehn Prozent zurückgegangen (vgl. STADT WIEN o.J. a, Online). Dennoch wird der Politik häufig vorgeworfen, nicht die nötige Entschlossenheit und mit zu wenig Nachdruck das Privatauto Schritt für Schritt durch alternative und nachhaltige Mobilitätskonzepte zu ersetzen (vgl. PSENNER 2013, S. 149–152).

Vergleicht man nun die Wertschätzung des öffentlichen Raumes von heute mit der aus der Zeit des Nationalsozialismus, dann ist der Wandel deutlich zu erkennen. Wurde damals viel Wert auf die "*Volksmotorisierung*" gelegt und darauf, dass jeder einen PKW besitzt, so ist das heute nicht mehr der Fall wie es im Fachkonzept "Städtisches Leben" herauszulesen ist. Heute wird viel Wert daraufgelegt, Zentren gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln aber auch zu Fuß oder per Rad zu erreichen. Die Straßen sollen gestaltet werden, dass sie für diese Gruppe der Verkehrsteilnehmer ansprechend sind. Ein wichtiges Instrument dabei sind Angebote wie Mobilitätsstationen oder Sharing-Konzepte. Durch diesen Wandel im Mobilitätsverhalten soll es zu einer Reduktion des Autobedarfs und somit auch zu einem reduzierten Parkplatzbedarfs kommen. Dies ermögliche neue Möglichkeiten den öffentlichen Raum attraktiver zu gestalten und lehnt sich an die Zeit des 19. Jahrhunderts an, als das Leben auf der Straße stattfand (vgl. MA 18 2019).

War der frühere Trend jener ins Stadt-Umland zu ziehen, änderte sich dies mit der De-Industrialisierung. Die Stadt erlangte ihre Attraktivität als Lebensraum zurück. Dies ist auf einige Umstände zurückzuführen, wie etwa veränderte Lebensstile. So gibt es neben

der "traditionellen" Familie nun Patchwork Familien und vermehrt Single Haushalte in allen Altersgruppen. Vorteile, die die Stadt bietet, die es im Umland weniger gibt, sind kulturelle Angebote. Die Nachfrage steigt und kann in den Städten erfüllt werden. Die heutige Bevölkerung setzt immer mehr auf alternative Mobilitätsformen, welche aus dem städtischen Umland schwer umgesetzt werden können. Zudem werden Arbeitsorte und -zeiten flexibler. Diesen Wandel beschreibt man als urbane Renaissance, die Wiederentdeckung der Städte (vgl. GLASER ET AL. 2013, S. 42–43). Ein weiterer Punkt, welcher in Zukunft zu berücksichtigen ist, ist, dass die Zahl an älteren Menschen in den kommenden Jahren zunehmen wird. Laut TEMEL ist es wichtig die Stadt für diese Bevölkerungsgruppe besser nutzbar zu machen indem man wieder mehr Wert auf die Nutzungsmischung legt (vgl. TEMEL 2012, S. 192).

Des Weiteren bedarf es nicht zwingend einer Einkaufsstraße um eine unbelebte Erdgeschosszone zu reaktivieren. Auch andere Nutzungen wie soziale Einrichtungen, Kindergärten, Kleinbüros, Werkstätten oder Seminarräume können zu einer Belebung und Aufwertung in Erdgeschosszonen führen (vgl. GLASER ET AL. 2013, S. 87–88).

Um die Vitalität des öffentlichen Raums zu sichern, zeichneten sich in den letzten Jahren Entwicklungstendenzen ab. Diese sind auf Bereiche wie der Mischnutzungen, kurze Wege, verkehrsberuhigende Maßnahmen sowie auf den Fußgänger:innen- und Radverkehr ausgerichtet. All diese Themenbereiche lassen sich unter dem Begriff „New Urbanism“ zusammenfassen. Dieser ist in den 1980er und 1990er Jahren in den USA im Zuge einer Non-Profit Organisation „Congress for the New Urbanism“ (CNU) entstanden (vgl. CNU, Online). Auch in Europa hat sich 2003 eine Initiative das „Council for European Urbanism“ (CEU) gebildet. Diese orientiert sich an dem US-amerikanischen CNU (vgl. BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR, Online). Ziel dieser Initiativen ist eine nachhaltige Stadtentwicklung. Es sollen städtische Raumstrukturen, die gut vernetzt sind und sich durch Kompaktheit und Dichte auszeichnen, wieder in den Fokus treten. Ein weiteres wichtiges Thema ist der Verkehr. Hier wird gefordert, dass Straßennetzwerke miteinander verbunden sind und kompakte Stadtmuster bilden. Besonders bemerkenswert ist, dass beide Initiativen eine gemischte Nutzung vorschreiben. Dies steht im Gegensatz zur Trennung der Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Stadt, usw.), die in der Planung des früheren 20. Jahrhunderts üblich war (vgl. MEHAFFY und HAAS 2020, S. 445). Bezüglich der Straßensituation, setzten die beiden Initiativen darauf Städte so zu planen, dass die Straßen multimodal genutzt werden und für

Fußgeher:innen, Radfahrer:innen, Autos und Transitverkehr konzipiert sind (vgl. MEHAFFY und HAAS 2020, S. 445). Straßenräume sollen für alle Verkehrsteilnehmer:innen sicher, inklusiv, zugänglich, grün und qualitativ hochwertig sein. Zudem spielen die Gebäude selbst eine ebenso wichtige Rolle. Sie sind eine wichtige Verbindung zwischen privaten und öffentlichen Räumen, welche gemeinsam genutzt werden sollen. Zudem sollen sie formelle als auch informelle lokale Märkte und Handel sowie gemeinnützige Gemeinschaftsinitiativen unterstützen, die Menschen in den öffentlichen Raum bringen und die Begehbarkeit und das Radfahren mit dem Ziel der Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden fördern (vgl. MEHAFFY und HAAS 2020, S. 445).

### 2.3. Hintergründe für Leerstand in Erdgeschosszonen

Im Folgenden werden jene Aspekte zusammengefasst, welche Ursachen für unbelebte und leerstehende Erdgeschosszonen darstellen.

Die Entwicklung der Fachmarktzentren und Einkaufszentren begann in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Am Rande der Stadt beziehungsweise im Stadtumland in wenig dicht bewohnten, jedoch günstig an Autobahnabfahrten gelegen Gebieten entstanden eine hohe Anzahl an Fachmarkt- und Shoppingzentren. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln waren diese Zentren kaum erreichbar, somit mussten neben den großen Flächen für die Shops auch riesige Parkplatzflächen geschaffen und versiegelt werden. In Folge kam es zu einer Schwächung städtischer Stadtzentren und deren Geschäftsschließungen. Die in der Peripherie gelegenen Ortschaften kämpften mit erhöhtem Verkehrsaufkommen sowie ansteigendem Bodenverbrauch und Flächenversiegelungen. Gleichzeitig gibt es in Wien ebenso einen hohen Anteil an gewidmeten Flächen für den großflächigen Einzelhandel. Jedoch liegt es bei den Eigentümer:innen ob, wann und was mit diesen geschieht. Damit es nicht zu weiteren unbenutzten Flächen kommt, soll in Zukunft verstärkt auf die Regulierung von Einkaufszentren gesetzt werden (vgl. MA 18 2019, S. 77).

Im Fachkonzept "Mittelpunkte des städtischen Lebens" wurde darauf hingewiesen, bei der Neuwidmung von Bauflächen für Einkaufszentren darauf zu achten, dass diese gut in die dicht bebauten Stadtquartiere integriert werden und mit dem Umweltverbund gut erschlossen sind. Ziel sollte es sein diesen Aspekt in die Wiener Bauordnung unter § 1 zu verankern. Besteht das Interesse der Eigentümer:innen ihre Einkaufszentren aus dem peripheren Stadtgebiet in die Städte zu verlagern oder gar aufzugeben bietet die Stadt Wien

an bei diesem Prozess beispielsweise bei der Umsiedlung an alternative Standorte zu unterstützen (vgl. MA 18 2019, S. 77–78).

Die Schließung von Geschäftslokalen in den Städten ist mitunter eine Folge des Ausbaus von Fachmarktzentren und Shopping Malls in den Randlagen der Stadt. Durch die Konzentration vieler unterschiedlicher Branchen an einem Standort, kommt es dazu, dass Geschäftslokale in Fachmarktzentren, welche frequenter sind, abwandern und es in den Städten zu einem Geschäftsterben kommt.

*Welche Rolle spielen die Eigentümer:innen und Immobilienfirmen?*

Neben dem häufigen Problem der unterschiedlichen Interessen in einem Wohngebäude aufgrund der hohen Anzahl an Eigentümer:innen, stellen ebenso große Immobilieneigentümer:innen und Hausverwaltungen ein Problem dar. Für diese sind die verlorenen Mieteinnahmen durch leerstehende Erdgeschosslokale nicht von Bedeutung, da diese vor allem durch die Mieteinnahmen der übrigen Wohneinheiten kompensiert werden (vgl. MA18 2012, S. 41). Laut Bretschneider nennt der Referatsleiter des "Wiener Einkaufsstraßen-Managements" folgende Gründe warum Eigentümer:innen oftmals ihre Erdgeschosslokale nicht vermieten wollen. Vermieter:innen sind häufig der Meinung, dass höhere Mietpreise zur Einmietung von finanzstarken Betrieben führen. Sie hoffen so auf zuverlässige und langfristige Mieter:innen. Werden Geschäftslokale über Immobilienmakler:innen oder Hausverwaltungen vermittelt ist das Interesse einer raschen Vermittlung geringer. Oftmals werden aufgrund von geringer Recherche die Marktlage und Mietpreise falsch eingeschätzt (vgl. BRETSCHNEIDER 2014, S. 83–84). Dazu kommt, dass einige vermeintliche Leerstände vom Eigentümer selbst als Lagerräume genutzt werden oder sie stehen aufgrund von Erbstreitigkeiten nicht zur Verfügung. Des Weiteren gehen die Vorstellungen der Eigentümer:innen und die der Mieter:innen weit auseinander oder Eigentümer:innen sehen keinen finanziellen Ertrag in der Vermietung ihrer Ladenlokale. Ebenso fürchten sie aufwändige Genehmigungsverfahren und sind häufig aufgrund fehlender Rücklagen mit den hohen Sanierungskosten überfordert (vgl. MA18 2012, S. 16). Das Bewusstsein der Eigentümer:innen bezüglich des Städtischen Raumes und dem gesellschaftspolitischen Themen ist oftmals nicht so ausgeprägt wie bei anderen Akteur:innen der Leerstandthematik. Jedoch haben sie aber viel Einfluss und Kontrolle, da sie allein die Entscheidung treffen an wen und zu welchen Konditionen sie ihre Objekte vermieten. Lassen sie ihre leerstehenden Geschäftslokale frei, bekommen sie die Betriebskosten über

die Steuer abgesetzt. Dies führt dazu, dass sie keinen Druck haben ihr Lokal zu vermieten, da somit auch keine Kosten entstehen (vgl. MA18 2013, S. 36).

Ein weiteres Thema, welches zur Verödung des Stadtparterres führt, ist die Stellplatzverpflichtung. Kommt es zu Wohnungssanierungen oder Dachgeschossausbauten so muss aufgrund der Stellplatzverpflichtung für weitere Stellplätze gesorgt werden. Dies erfolgt meist zum Leidwesen der Erdgeschosslokale. Der Umbau von Erdgeschossgeschäften zu Garagen führt zu einem unattraktiven Stadtparterre, die Aufenthaltsqualität sinkt und somit kommt es zu einem unbelebten öffentlichen Raum (vgl. MA18 2012, S. 41). Der Umbau dieser Erdgeschosslokale zu Mini-Garagen hat zudem einen weiteren negativen Nebeneffekt. Die Größe der Garagen eignet sich oft nur für ein bis drei PKWs, in Zukunft dürften die immer größer werden PKWs nicht mehr in die einst für Normgrößen gebauten Garagen passen. Die Folge sind zu kleine Garagen für die Anzahl an Autos. Auch die Nutzungsflexibilität leidet darunter, falls es in Zukunft zu einer Umnutzung kommen sollte, da wieder neuerliche Umbauten notwendig werden würden (vgl. BRETSCHNEIDER 2014, S. 149).

## 2.4. Folgen des Leerstands und deren Chancen für die Erdgeschosszone

Nachdem nun einige Hintergründe für leerstehende Erdgeschosslokale dargestellt wurden, stellt sich nun die Frage, was diese für Folgen haben, wie man diesem Prozess entgegenwirken kann und wie Leerstand auch als Chance gesehen werden kann.

Aufgrund der Leerstände kommt es im öffentlichen Raum zu einer Trennung der Erdgeschosszone und des öffentlichen Raumes. Zu enge Gehwege, mangelnde Belichtungsverhältnisse und unvorteilhafte Grundstückszuschnitte erschweren zudem eine Wohnnutzung in solch Quartieren (vgl. PSENNER 2012b). Mit Fokus auf verkehrsberuhigte Straßen oder auch Erdgeschosse mit Innenhofzugang, ist es wichtig das Erdgeschoss neu zu denken und der Nutzungsart Wohnen, dort wo es geeignet scheint, eine Chance zu geben. Aufgrund der Menge an unterschiedlichen Eigentümer:innen beziehungsweise Mieter:innen ist eine gemeinsame Nutzung des Innenhofs nicht umsetzbar und so geht eine wunderbare Ressource verloren. Eine Möglichkeit diese ungenutzten Räume zu attraktivieren ist es den Wohnungen im Erdgeschoss, Bereiche des Innenhofes zuzuschreiben (vgl. MA18 2012, S. 115). Jedoch wird durch diese Privatisierung, den Mieter:innen ein attraktiver öffentlicher Raum genommen. Es wäre erstrebenswert einen Weg zu finden bei dem der Innenhof, trotz der unterschiedlichen Eigentümer:innen oder Mieter:innen genutzt

werden kann (vgl. MA21 2018, S. 45). Das führt zu einer Attraktivierung des Innenhofs und stellt einen Mehrwert für das gesamte Wohnhaus dar. Bei der Umnutzung von Erdgeschossbereichen zu Wohnräumen ist vor allem an die Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personen zu denken. Ebenso bietet das Erdgeschoss Raum für alternative Lebens- und Wohnvorstellungen (vgl. MA18 2012, S. 115).

Im Masterplan Gründerzeit wird die Empfehlung abgegeben die Widmungskategorie "GV - Geschäftsviertel" in eine Verordnung als Bebauungsbestimmung umzuwandeln. Ziel ist es die Nutzung "Wohnen" im Erdgeschoss von GV Widmungen möglich zu machen. Im Moment ist das nicht Möglich und führt dazu, dass Gebäude, in denen keine alternative Nutzung des Erdgeschosses umsetzbar ist, leer bleiben oder vor allem Neubauobjekten zu Abstellflächen wie Müllraum, Fahrradraum oder Stellplätzen verkommen. Durch die Änderung kann aus solch leeren Erdgeschossflächen Wohnraum entstehen. Zudem kommt es so zu einer langfristig, nutzungsdurchmischten Erdgeschosszone die flexibel gestaltet werden und sich auf zukünftige Veränderungen und Gegebenheiten anpassen kann (vgl. MA21 2018, S. 98).

Für Neuunternehmer bietet das Erdgeschoss oftmals ansprechende Mietkonditionen. Betrachtet man das Erdgeschoss in Verbindung mit dem öffentlichen Raum, so kommt es durch unterschiedliche Nutzungen wie Geschäftslokale, Dienstleistungsnutzungen oder soziokulturelle Nutzungen zu einer Verbindung zwischen öffentlichen Raum und der Erdgeschosszone. Die Nutzung der Erdgeschosse führt zu einer automatischen Instandhaltung und attraktiviert im Folgeschluss das gesamte Wohngebäude. Dadurch erhöht sich auch die Vermietbarkeit der oberen Geschosse. Ebenso sind Zwischennutzungen von großer Bedeutung für die Stadt da sie zu Aufwertungs- und Erneuerungsprozessen in den Quartieren und Straßenzügen sorgen können (vgl. MA18 2012, S. 115).

Ein Instrument, um einen Überblick über den Leerstand zu erhalten und über die Weiterentwicklung und Chancen der Erdgeschosszone zu sprechen, kann eine Datenbank der Leerstände in Wien sein. Schon 2013 wird im Werkstattbericht "Perspektive Leerstand" über die fehlenden beziehungsweise nicht ausreichenden Datenbanken bezüglich des Leerstands in Wien beklagt. Es gibt Erhebungen der Gebietsbetreuungen jedoch nicht flächendeckend für ganz Wien, sondern nur für einzelne Grätzl. Die Daten sind außerdem nicht für die Öffentlichkeit zugänglich (vgl. MA18 2013, S. 37). In diesem Bericht wurden einige Städte aus Europa herausgesucht und mit Wien verglichen. In Amsterdam sind die

Eigentümer:innen verpflichtet ihren Leerstand zu melden. Diese Daten werden in einem Register gesammelt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Wohnungen dürfen nicht länger als ein Jahr leer stehen und müssen innerhalb von sechs Monaten gemeldet werden (vgl. MA18 2013, S. 51). Auch in Basel werden leerstehende Wohnungen regelmäßig erhoben und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht (vgl. MA18 2013, S. 58). Eigentümer:innen in Kopenhagen sind verpflichtet ihre Wohnungen, wenn sie länger als sechs Wochen leer stehen, bei der Behörde zu melden. Anders als in Basel oder Amsterdam werden die Daten nicht veröffentlicht. Zudem gibt es keine Datenbank, die die Erhebungen des Leerstandes von Industrie oder Gewerbe sammelt (vgl. MA18 2013, S. 78). Die Meldepflicht und anschließende Veröffentlichung der Daten für leerstehende Objekte ist wichtig um auf die mögliche Problematik hinzuweisen und einen möglichst breiten Diskurs zu ermöglichen (vgl. MA18 2013, S. 83).

#### 2.4.1. Akteur:innen und ihre Instrumente zur Erdgeschossaktivierung

Als wichtige Akteur:innen für die Wirtschaft in Wien, in Bezug auf die Leerstandsproblematik, sind die Wirtschaftsagentur Wien und die Wirtschaftskammer Wien zu nennen. Sie haben das Thema der Leerstandsproblematik in speziellen Förderinstrumenten aufgenommen (vgl. RIESSLAND ET AL. 2012, S. 40–41). Weitere wichtige Akteur:innen stellen Plattformen oder lokale Vereine dar. Zudem spielen die Bewohner:innen, Geschäftsleute, Eigentümer:innen und die Immobilienbranche eine wichtige Rolle. Im Folgenden werden einige Akteur:innen näher vorgestellt und ihre Tätigkeiten beschrieben.

##### Wirtschaftsagentur Wien

Aktuell bietet die Wirtschaftsagentur Wien ein Förderprogramm "Geschäftsbelebung Jetzt!" für kleine und mittlere Unternehmen und ebenso für Unternehmen in Gründung an. Die Förderung bezieht sich auf Räumlichkeiten im Erdgeschoss, welche neu bezogen oder für Zwischennutzungen angemietet werden. Dabei werden die Renovierungs- beziehungsweise Herstellungskosten, welche funktionell in Zusammenhang mit den Räumlichkeiten stehen, bei einer maximalen Fördersumme von 25.000 Euro pro Projektstandort bis zu 50 Prozent gefördert (WIRTSCHAFTSAGENTUR WIEN 2021, Online). Laut MARKUS RACK von der Wirtschaftsagentur Wien wird die Förderung gut angenommen. Vor allem nach der Attraktivierung und dem Relaunch im März 2021 (vgl. RACK 2021, S. 1). Das Ziel der Wirtschaftsagentur Wien ist es, das Erdgeschoss zu beleben und somit die Attraktivität

des öffentlichen Raums im Grätzl zu steigern beziehungsweise wiederherzustellen (vgl. RIESSLAND ET AL. 2012, S. 40–41). Neben den Förderungen bietet die Wirtschaftsagentur Wien auch Beratungen für Gründer:innen und Unternehmen im Bereich der Betriebsanlagengenehmigung an. (vgl. RACK 2021, S. 1).

### Wirtschaftskammer Wien

Innerhalb der Wirtschaftskammer Wien befasst sich die Abteilung der Stadtplanung und Verkehrspolitik mit der Nutzung des Straßenraums aus privatunternehmerischer Sicht und setzt sich für die geschäftlichen Belange der Unternehmer:innen ein (vgl. MA18 2012, S. 74). Dabei werden unterschiedliche Netzwerke und Kooperationen wie beispielsweise die "Wiener Einkaufsstraßen", "Freie Lokale" oder "POOL Kooperationservice" angeboten (vgl. MA18 2012, S. 71). Die „Wiener Einkaufsstraßen“ setzen sich aus einzelnen Einkaufsstraßenvereinen zusammen. Deren Mitglieder:innen bestehen aus den einzelnen Unternehmen der jeweiligen Einkaufsstraßen. Die Wirtschaftskammer unterstützt die Geschäftstreibenden mit unterschiedlichen Serviceangeboten im Bereich des Marketings, der Organisation von Förderungen und einer Veranstaltungsunterstützung (vgl. Wirtschaftskammer Wien 2021, Online).

Das Freie Lokale-Service der Wirtschaftskammer Wien ist seit über 20 Jahren als Serviceplattform für alle Fragen zu freien Gewerberäumen und Standortinformationen aktiv. Ziel ist es Standortsuchende mit aktiven Geschäftsstraßen zu vernetzen (vgl. MA18 2012, S. 75). Unter [www.freielokale.at](http://www.freielokale.at) ist es Unternehmer:innen möglich Vorabinformationen bezüglich verfügbarer Gewerbestandorte zu erlangen. Ein weiterer Aufgabenbereich ist die Standortanalyse, welche Unternehmen kostenlos in Anspruch nehmen können. Die erhaltenen Zahlen und Daten zu Besucher:innenzahlen, Kaufkraft, Branchenportfolio oder Soziodemografie bieten erste Eindrücke. Das Hauptanliegen der Wirtschaftskammer Wien bei diesem Service ist es, eine auf den Standort und die Geschäftsidee abgestimmte, langfristige Vermittlung des Geschäftslokals zu erlangen. Zudem soll auf den Leerstand in der Erdgeschosszone aufmerksam gemacht werden. Pro Jahr werden so 1500-2000 neue Suchende von der Wirtschaftskammer bei ihrer Suche unterstützt. Im Leerflächenmanagement System werden jene freien Geschäftslokale erhoben, die von Immobilienfirmen zugeschickt werden, zudem erhebt das Team des Standortservices auch selbst Daten und fragt bei den Eigentümer:innen nach, ob ihre augenscheinlich leeren Lokale zu vermieten

wären. Auf der Website der Freien Lokale seien nur jene Lokale zu sehen die auch zur Verfügung stehen. Wird ein Lokal nun vermittelt wird es von der Website genommen, bleibt aber in der Datenbank. So könne man für jedes Grätzl oder Bezirk auf die Adresse genau nachsehen, wie sich die Situation dieses Standortes verändert hat (vgl. SPENDIER 2021, S. 2).

Des Weiteren gibt es von der Wirtschaftskammer Wien eine Plakat-Aktion. Hierfür meldet sich der/die Immobilienmakler:in oder die Hausverwaltung bei der Wirtschaftskammer Wien und bittet um das Affichieren des leerstehenden Geschäftslokals. Das Team von Frau Spendier kümmert sich darum, dass das Lokal mit den Kontaktinformationen zur Immobilienfirma und mit auffälligen Folien beklebt wird. Die Erfahrungen von Frau Spendier zeigen, dass leerstehende Lokale, welche von der Wirtschaftskammer Wien affichiert werden, eine kürzere Leerstandszeit aufweisen als andere Geschäftslokale. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Passanten oder Standortsuchende beim Vorbeigehen sofort sehen, dass es sich um ein leerstehendes Geschäftslokal handelt (vgl. SPENDIER 2021, S. 2).

## Kreative Räume Wien



Abbildung 1: Rolle der Kreativen Räume Wien (Helene Lippert 2021)

Schon 2013 wurde im Werkstattbericht "Perspektive Leerstand" der Magistratsabteilung 18 erwähnt, dass es einer lokalen Stelle, die als Vernetzer zwischen Nutzer:innen, Eigentümer:innen und der Stadt Wien agiert, bedarf. Ziel dieser Stelle sollte es sein, Perspektiven und Bedürfnisse der gesamten Stadt aber auch auf kleiner Ebene in den Stadtteilen, Quartieren oder Grätzln aufzugreifen und darauf einzugehen. So werden auf der einen Seite mit der bei der Stadt verantwortlichen Stelle Strategie

erarbeitet und auf der anderen Seite mit den Akteur:innen vor Ort

zusammengearbeitet werden (vgl. MA18 2013, S. 15). Schon in der rot-grünen Legislaturperiode 2010 bis 2015 wurde über eine Zwischennutzungsagentur gesprochen (vgl. MA18 2013, S. 18).

Daraus entstand 2016 das Büro für Leerstandsaktivierung, welches von drei Stadtratsbüros, Kultur und Wissenschaft, Finanzen, Wirtschaft, Arbeit, Internationales und Wiener Stadtwerke sowie Innovation, Stadtplanung und Mobilität beauftragt wurde. Abbildung 1 zeigt die Rolle der Kreativen Räume. Sie dienen als Drehscheibe zwischen der Stadt Wien (Magistrate, Gebietsbetreuungen, Stadträt:innen), den Nutzer:innen (Raumunternehmen, Kunst und Kultur, Soziales und Bildung, Kreativwirtschaft) und den Eigentümer:innen (private und öffentliche, Immobilienwirtschaft, Unternehmen). Ihre Aufgaben liegen in der Beratung, Vernetzung, Unterstützung und Sichtbarmachung. Sie sind nicht nur um Leerstandsaktivierungen bemüht, sondern auch um Leerstandsvermeidung sowie Zwischennutzungen. Zum einen melden sich Raumsuchende und erhalten Beratungen bezüglich ihrer Konzepte oder Ideen zum anderen werden sie bei der Suche nach freien leistbaren Räumen unterstützt. Eher seltener kommen Eigentümer:innen bei der Suche nach Nutzer:innen auf sie zu. Ein weiterer Aufgabenbereich ist die Öffentlichkeitsarbeit. Hierbei werden soziale Netzwerke genutzt, die eigene Homepage sowie Veranstaltungen organisiert (vgl. FRIES 2021).

### Wohnfonds Wien

Der Wohnfonds Wien beschäftigt sich mit Sanierungen von Wohnhäusern im speziellen der Sockel- und Totalsanierung. Betreffend der Erdgeschosszone sind sie für die Blocksanierungen verantwortlich. Im geförderten Wohnungsbau in Wien übernehmen sie Projektentwicklungen (vgl. MA18 2012, S. 70).

Das Blocksanierungsprogramm ist ein Sanierungskonzept, welches über mehrere Liegenschaften erfolgt und eine gemeinsame Sanierung mehrerer Gebäude erzielt. So werden nicht nur einzelne Wohnhäuser beziehungsweise Gebäude saniert, sondern gesamte Baublöcke. Ziel ist es mittels "Public-Privat-Partnership" Modellen den Privateigentümern mehr Mitsprache und Handlungspotenzial zu geben. Das Beteiligungsverfahren von Hauseigentümer:innen und Mieter:innen soll gesteigert werden. Indem Hinterhof- und Nebengebäude abgerissen werden und Dachgeschosse ausgebaut oder Gebäude aufgestockt werden sollen. Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse verbessert werden. Ein wichtiger

Punkt stellen Maßnahmen bezüglich Entsiegelung, Grünflächen- und Hofgestaltung dar (vgl. BRETSCHNEIDER 2014, S. 35).

### Gebietsbetreuungen

Weitere Akteur:innen sind die Gebietsbetreuungen in Wien. Sie sind Anlaufstelle für die Bewohner im Grätzl und zielen auf eine Verbesserung des Wohnumfeldes sowie der Gebäudesanierung ab. Aufgrund der aufkommenden Probleme mit dem Anstieg an leerstehenden Erdgeschosslokalen haben sie ihren Tätigkeitsbereich um die Erdgeschosszone erweitert. Die Magistratsabteilung 18 brachte mit der "Projektkoordination Mehrfach- und Zwischennutzung" einen wichtigen Input in die Debatte der Leerstandaktivierung (vgl. RIESSLAND ET AL. 2012, S. 40–41). Zu den Aufgaben der Gebietsbetreuung zählen beispielsweise punktuelle Erhebungen in ihren Zuständigen Grätzln. Sie sind als informelle Wissensplattform unterwegs und stehen in engen Kontakt mit anderen Akteur:innen wie der Wirtschaftskammer Wien (vgl. DAVIT-GSTEU 2021, S. 4).

### Lokale Akteur:innen

Betrachtet man die Akteur:innen auf lokaler sind soziokulturelle Projekte und Initiativen zu nennen ebenso wie die Bevölkerung selbst. Sie spielen eine immer größere Rolle bei der Belebung und Attraktivierung der Erdgeschosszone (vgl. RIESSLAND ET AL. 2012, S. 40–41).

Ein Beispiel für einen lokalen Verein stellt der Einkaufsstraßenverein „Lebensviertel Stuwerviertel“ dar. Dieser wird von der Wirtschaftskammer Wien und der Wirtschaftsagentur Wien gefördert und finanziert sich neben den Förderungen aus den Mitgliedsbeiträgen. Mitglieder sind Unternehmer aus dem Grätzl wie beispielsweise Betreiber eines Marktstandes am Vorgartenmarkt, Installateure, alteingesessene kleine Geschäftsinhaber:innen aber auch neue junge Unternehmer:innen. Der Unterschied zu anderen herkömmlichen Einkaufsstraßenvereinen wie der Taborstraße oder Mariahilfer Straße ist, dass der Verein keine Einkaufsstraße in diesem Sinne hat, sondern das unterschiedliche Unternehmer:innen aus dem gesamten Viertel zum Verein gehören. Gründe für einen Beitritt sind nicht nur die Förderungen der Wirtschaftskammer oder Wirtschaftsagentur für spezielle Aktivitäten und die Sichtbarmachung auf der Website der Wiener

Einkaufsstraßen, sondern auch die Vorteile des Netzwerkes und der Unterstützung innerhalb des Vereins (vgl. ROSENBERGER 2021, S. 1).

Als weitere:r lokale:r Akteur:inn ist die Plattform „Im Grätzl“ zu nennen. Diese bietet Einzel- und Kleinstunternehmen aus der Kulturbranche, Vereinen und auch anderen Bereichen die Möglichkeit online sichtbar zu werden. Zudem bietet die Plattform Raumsuchenden und Raumbietenden die Möglichkeit sich zu vernetzen. Personen, die auf der Suche nach einem Raum für ihre Tätigkeit sind, können dies auf der Homepage kundtun. Ebenso können Eigentümer:innen den zur Verfügung stehenden freien Raum online stellen. Des Weiteren können sich mehrere Raumsuchende zusammenschließen und gemeinsam einen Raum teilen. Nicht jeder benötigt für acht Stunden am Tag, fünf Tage die Woche einen Raum. Neben der räumlichen Kooperation entstehen so auch soziale Kooperationen. Diese sind wichtig für die Belebung des Stadtteils (vgl. MIESCHENDAHL 2021, S. 1–2).

## 2.5. Das Stadtparterre der Wiener Gründerzeit

Die gründerzeitliche Bebauung Wiens fand in den Jahren 1848 bis 1918 statt. Finanziert wurde diese durch private Investoren unter Einhaltung der damaligen Bauordnung (vgl. MA21 2018, S. 32). Das Wiener Gründerzeithaus wurde damals schon durch unterschiedliche Nutzungen genutzt. Es gab keine Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten. Die Bewohner:innen dieser Häuser mussten ihren gesamten Tagesablauf in den Wohnräumen unterbringen. Kochen, Essen, Schlafen und Arbeiten alles fand in einem Raum statt und war für alle Bewohner gleichermaßen zugänglich. Im 19. Jahrhundert war es noch üblich, dass Lehrlinge und auch Arbeiter im Haus des Unternehmers oder ihres Meisters wohnten. Neben der Nutzungsdurchmischung herrschte auch eine große Vielfalt an sozialen Schichten. So lebten Bürgerliche, Akademiker, Geschäftsleute, Gesellen, Gehilfen, etc. in einem Wohnhaus (vgl. PSENNER 2012a, S. 6–8).

Die Stadtstruktur gründerzeitlicher Stadtgebiete zeichnet sich durch ihre rasterförmige Anordnung der Straßen und rechteckigen Baublöcke aus. Unterbrochen werden diese Strukturen nur durch kleine Plätze, Vor- sowie Rücksprünge von Gebäuden oder kleineren Parks. Die Gebäudehöhen nehmen von der Innenstadt zu den Randlagen der Stadt ab (vgl. MA21 2018, S. 31).

Es kommt häufig dazu, dass Gebäude aus der Gründerzeit abgebrochen werden und durch Neubauten ersetzt werden. Dabei geht es darum, das meiste an Nutzfläche herauszuholen und nicht die Qualitäten des bestehenden auszuschöpfen, um für lebendigere Erdgeschosses und soziale Durchmischung zu sorgen (vgl. MA21 2018, S. 17–18). Die hohe Nutzungsmischung charakterisiert diese Quartiere. Somit werden unterschiedlichste Bereiche des täglichen Lebens vereint. Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Lernen und Konsumieren - all diese Bereiche sind in Gründerzeit Quartieren zu vereinen. Die Funktion der Offenheit und Vielfalt für alle Bevölkerungsgruppen sollen erhalten und weiterentwickelt werden (vgl. GLASER ET AL. 2013, S. 30).

Um gründerzeitliche Quartiere lebendig zu halten und die alltäglichen Bedürfnisse zu stillen, bedarf es einer hohen Bevölkerungsdichte. Diese generiert die Nachfrage an Lebensmittelgeschäften, Schulen, Restaurants, Ärzten und kulturellen Einrichtungen in fußläufigen Distanzen (vgl. GLASER ET AL. 2013, S. 31). In der damaligen Zeit wurden die Erdgeschossflächen der straßenhingerichteten Gründerzeithäuser von Nahversorgergeschäften und Wohnungen genutzt. In den Hintertrakten beziehungsweise Innenhöfen befanden sich die Gewerbebetriebe. Aufgrund des vermehrt aufkommenden Straßenverkehrs, der damit verbundenen Verkehrsemissionsbelastung und der daraus folgenden sinkenden Attraktivität des Straßenraumes sei die Nachfrage und Nutzung der Erdgeschosszonen zurückgegangen (vgl. BRETSCHNEIDER 2009, S. 1). Ein wesentliches Merkmal gründerzeitlicher Stadtquartiere sind die klare Trennung von Vorne und Hinten eines Blocks. Vorne ist jene Seite, welche zum öffentlichen Raum zeigt. Dieser soll klar und nach Regeln strukturiert sein. Hinten oder innerhalb eines Blocks sei Abwechslung erwünscht, wie beispielsweise durch Hinterhäuser oder Seitenflügel (vgl. GLASER ET AL. 2013, S. 90).

Ca. 31 Prozent der Häuser aus der Gründerzeit sind Wohnungen. Um diesen Bestand zu erhalten und zu sanieren oder um den Standard der Wohnungen zu heben, bedarf es der "Sanften Stadterneuerung". Hauseigentümer:innen wird mit Hilfe eines Public-Private-Partnership-Modells der Anreiz geboten ihr Wohnhaus zu sanieren. Dieses Modell beruht auf den Wohnhaussanierungsgesetzen aus den Jahren 1984 und 1989 (vgl. HATZ 2019, S. 55). Im Zuge der "Sanften Stadterneuerung" ist es zu einem Anstieg an Umbauten von Erdgeschosslokalen zu Garagen gekommen. Diese schränken, langfristig gesehen, die Gebäude in ihrer flexiblen Nutzung ein (vgl. MA21 2018, S. 76).

### 2.5.1. Charakteristika

Was zeichnet gründerzeitliche Quartiere aus und woran erkennt man sie? Im Folgenden werden die Charakteristika der Gründerzeitbauten aufgezeigt. Die unterschiedlichen Gebiets-, Straßen und Bautypen werden dargestellt.

#### Gebietstypen

Gebäude der „Wiener Gründerzeit“ gibt es in unterschiedlichen Ausprägungen. Die prachtvollen Bauten der Ringstraße, bürgerliche Zinshäuser der Inneren Stadt, Arbeiterzinhäuser oder die Cottageviertel des 18. und 19. Wiener Gemeindebezirks (vgl. Ma21 2018, S. 18). Die folgende Karte zeigt drei unterschiedliche Gebietstypen in Wien.

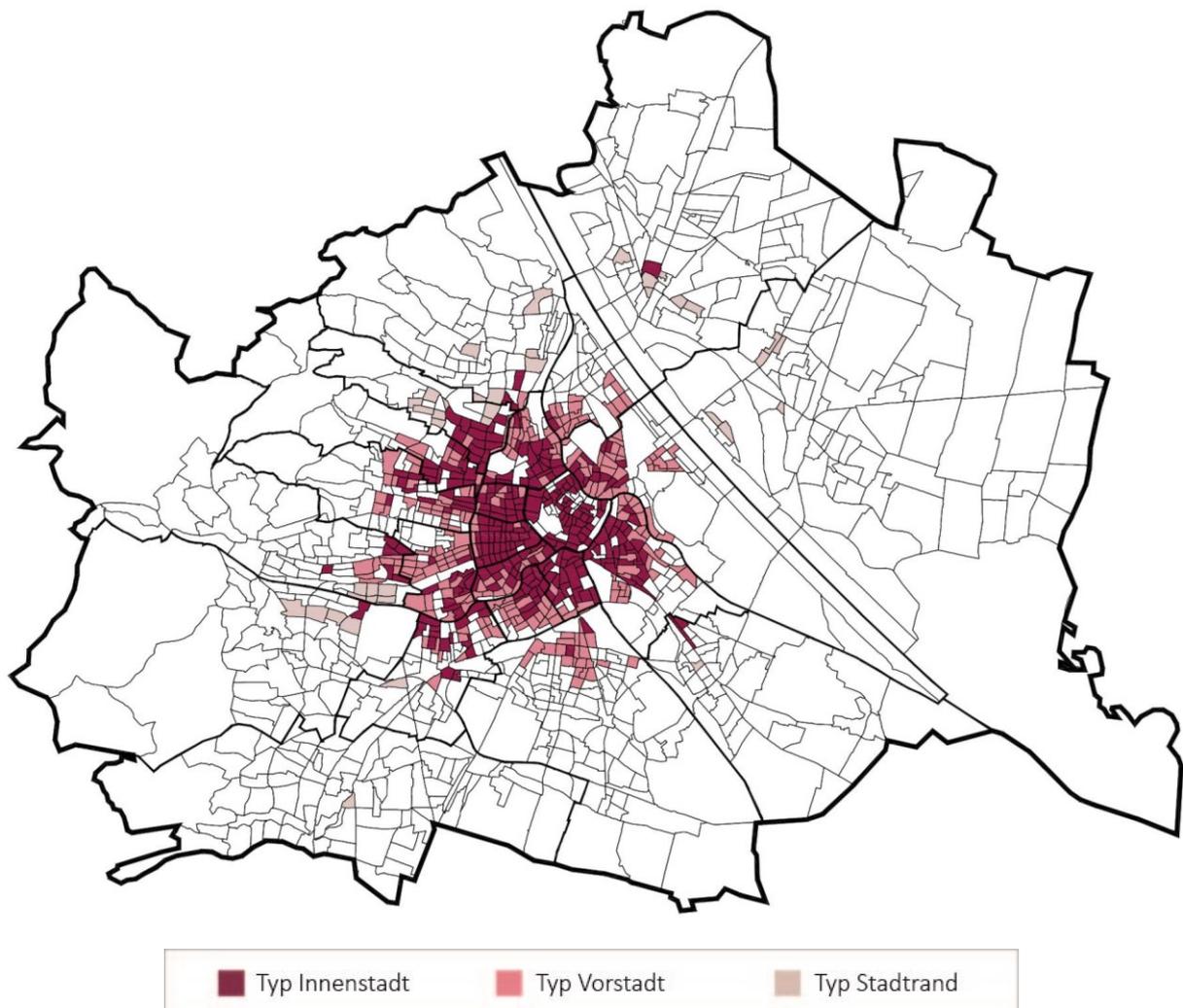


Abbildung 2: Wien 2017 Gebietstypen der "Wiener Gründerzeit": Innenstadt, Vorstadt, Stadtrand (MA21 2018, S. 18).

Der Typ "Innenstadt" zeigt eine hohe bauliche und niedrige Bevölkerungsdichte. Hierzu zählen vor allem die Wiener Gemeindebezirke 1, 3,4,5,6,7,8,9 und kleine Teile nahe der Innenstadt des 2., 17. und 18. Bezirks. Bei diesem Typ wurde das Maximum des Bauzonenplans rausgeholt. Die Baublöcke sind großzügig gestaltet und auch im Innenhof sind die Bauten drei- bis fünfgeschossig. Es handelt sich hierbei überwiegend um bürgerliche Zinshäuser, welche vielfach wohnfremde Nutzungen aufweisen (vgl. MA21 2018, S. 36).

Der Typ "Vorstadt" zeichnet sich durch eine hohe bauliche sowie eine hohe Bevölkerungsdichte aus. Teile der Wiener Gemeindebezirke 2, 3, 10, 12, 15, 16, 17 und 20 können diesem Typ zugeordnet werden. Das Stuwerviertel, welches im 2. Wiener Gemeindebezirk liegt fällt ebenso in diese Kategorien. Bei diesem Gebäudetyp wurde der Bauzonenplan aus dem Jahr 1893 nicht ausgereizt und es besteht noch Ausbaupotenzial. Die Geschosshöhen liegen meist bei drei bis vier. Bei den Gebäuden handelt es sich überwiegend um Arbeiterzinshäuser. Ursprünglich waren diese mit überwiegend kleinen Wohnungen und den Toiletten sowie fließendem Wasser am Gang ausgestattet. Die Baublöcke sind größtenteils kleiner und dicht verbaut (vgl. MA21 2018, S. 36).

Der Typ "Stadtrand" weist eine niedrige bauliche sowie niedrige Bevölkerungsdichte auf. Dieser Typ der Wiener Gründerzeit tritt sehr vereinzelt in den Bezirken 13,14,18,19 und 21 auf. Hierbei handelt es sich um sogenannte Cottageviertel mit Stadtvillen (vgl. MA21 2018, S. 36).

### Baublocktypen

In Wien können die Baublöcke vier Grundtypen zugeordnet werden. Die Zuordnung basiert auf ihrer Größe. Diese Kennzahl gibt Aufschluss über die Dichte sowie den Anteil an Hof-, Straßen- und Erdgeschossflächen. Es können somit Aussagen über die Urbanität und dessen Potenzial getroffen werden.

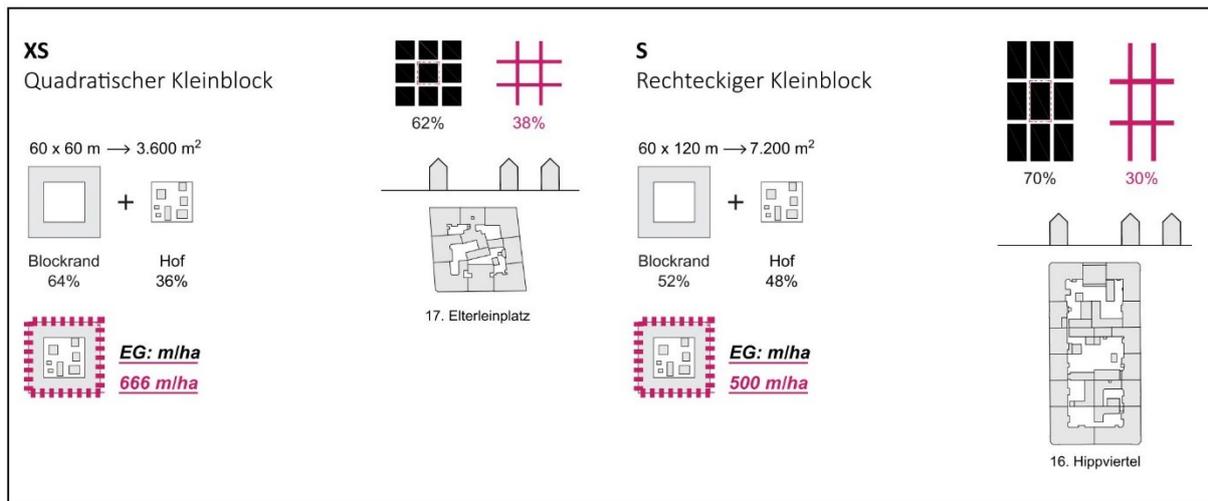


Abbildung 3: Baublocktypen XS und S (MA21 2018, S. 38).

Der Blocktyp XS kommt überwiegend in der Vorstadt vor. Es handelt sich dabei um Kleinblöcke mit einer Länge von 60 x 60 Metern und Geschosshöhen von vier Geschossen. Dabei ergibt sich eine durchschnittliche Geschossflächendichte von 2,5. Die Innenhöfe sind meist dicht verbaut, jedoch weisen manche Baublöcke begrünte Innenhöfe auf.

Blocktypen S sind meist rechteckig angeordnet, haben eine Seitenlänge von 60 x 120 Metern, befinden sich überwiegend im Bereich des Westgürtels kommen aber auch vereinzelt in den Bezirken des 2., 10. oder 12. Bezirks vor. Die Innenhöfe werden häufig noch von Betrieben genutzt. Diese sind in ein- bis zweigeschossigen Gebäuden untergebracht. Im Stuwerviertel findet sich dieser Baublocktyp wieder (vgl. MA21 2018, S. 38).

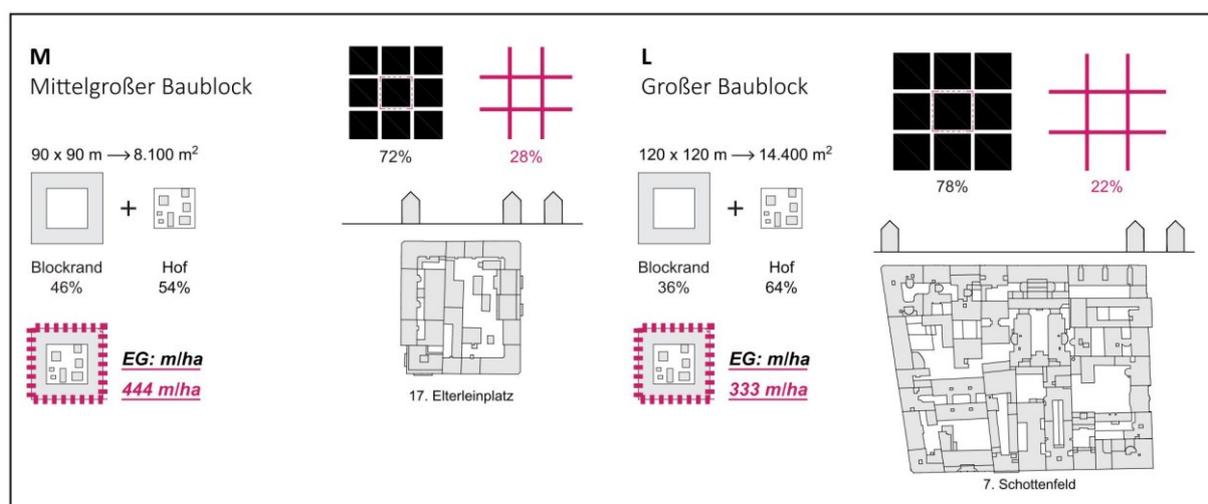


Abbildung 4: Baublocktypen M und L (MA21 2018, S. 39).

Der Baublocktyp M umfasst Seitenlängen von über 90 Metern und Geschosshöhen von vier oder auch fünf Geschossen. Aufgrund seiner Größe besteht ein hohes bauliches Potenzial

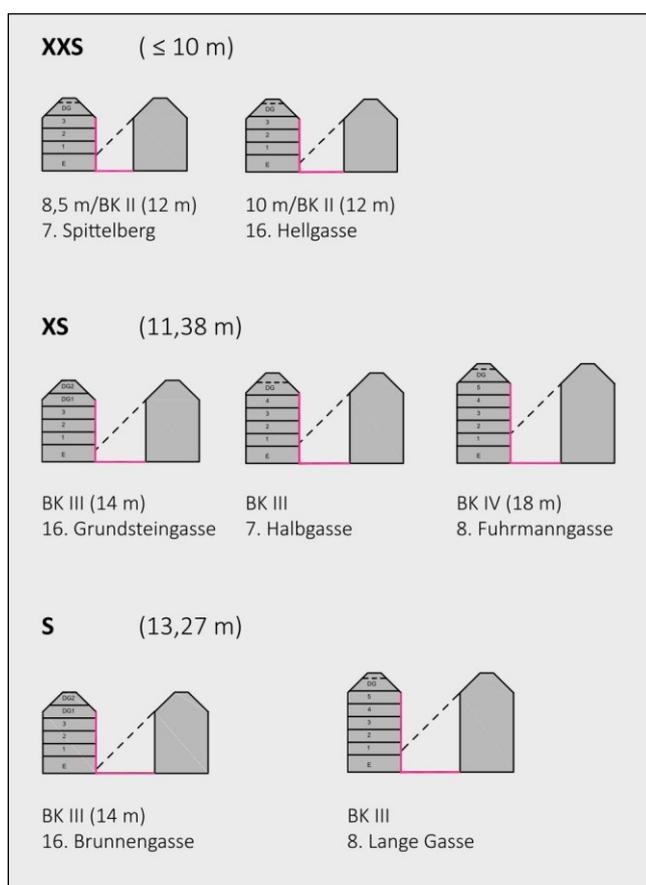
in den Innenhöfen. Gebaut wurden diese Typen innerhalb- und außerhalb des Gürtels (vgl. MA21 2018, S. 39).

Der letzte Typ L weist Seitenlängen von über 120 Metern auf und befindet sich primär innerhalb des Gürtels. Die Bevölkerungsdichte ist in diesen Baublöcken sehr hoch. Der Straßen- und Erdgeschossraumanteil fällt gering aus. Aufgrund dieser Faktoren werden urbane und aktive Stadträume ermöglicht (vgl. MA21 2018, S. 39).

Umso kleiner die Baublöcke sind umso höher der Straßenraumanteil. Große Baublöcke, mit einem geringen Erdgeschoss- und Straßenraumanteil und zeitgleich einer hohen Bewohner:innendichte fördern eine aktive Erdgeschossnutzung (vgl. MA21 2018, S. 39).

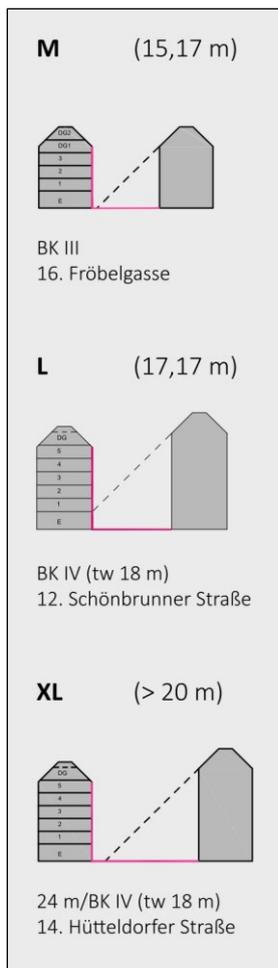
### Straßentypologien

Die Straßen in gründerzeitlichen Gebieten können in sechs Typen gegliedert werden. Über diese Typen können Rückschlüsse bezüglich der Belichtungssituation im Erdgeschoss gezogen werden.



Der Typ XXS kommt selten vor. Es handelt sich hierbei um Breiten unter 10 Metern. Solche Straßen finden sich zum Teil im 7. Wiener Gemeindebezirk und sorgen dort für eine Steigerung der Aufenthaltsqualität aufgrund der Nutzung der Straße für Weihnachtsmärkte oder Schanigärten. Ein Negativbeispiel wäre im 16. Wiener Gemeindebezirk zu nennen. In der Hellgasse sorgt die enge Straße mit beidseitiger Parkfläche für sehr enge Gehsteige. Die Folge sind kaum nutzbare Erdgeschosszonen. (MA21 2018, S. 40).

Abbildung 5: Straßentypologien XXS, XS und S (MA21 2018, S. 40).



Die Typen XS und S kommen häufiger vor. Hierbei handelt es sich um Straßen mit 11,38 Metern beziehungsweise 13,27 Metern Breite diese werden meist als Einbahnstraßen geführt.

Straßen mit 15 Metern Breite werden dem Typ M zugeordnet. Diese kommen sehr häufig vor. Da die Gebäudehöhe innerhalb des Gürtels das Maximum des Bauzonenplans erfüllen, ist innerhalb des Gürtels die Belichtungssituation negativer als außerhalb des Gürtels zu bewerten.

Der Straßentyp L kommt häufig in Wien vor und beinhaltet Straßen mit Breiten von 17 bis 19 Metern. Diese sind meist Haupteerschließungsstraßen mit beidseitigen Parkstreifen sowie Gegenverkehr. Der letzte Straßentyp XL kommt selten vor. Dabei handelt es sich um großspurige Erschließungsstraßen (vgl. MA21 2018, S. 40–41).

Abbildung 6: Straßentypologien M, L und XL (MA21 2018, S. 40).

## Mobilität

Eine zentrale Lage, optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und gute Nahversorgung sind Indikatoren gründerzeitlich geprägter Gebiete. Diese Vorteile fördern den Verzicht eines privaten PKWs (vgl. MA21 2018, S. 76).

Um die Lebendigkeit im öffentlichen Bereich der Erdgeschosszone zu steigern, bedarf es breiterer Gehsteige. Gehsteigbreiten von mindestens 4 Metern fördern urbanes Stadtleben. Ein Beispiel dafür ist die Gastronomie mit ihren Schanigärten. Neben den Dingen, die auf den Gehwegen notwendig sind (zum Beispiel: Mistkübel, Beleuchtung oder Werbeflächen), bedarf es einer Neuorientierung der Straßen, um den Aufenthalt im öffentlichen Raum zu fördern. Der Fokus muss von dem motorisierten Verkehr zum Fuß- und Radverkehr sowie zum Verweilen im öffentlichen Raum gelegt werden (vgl. MA21 2018, S. 62).

Das Wiener Garagengesetz stellt die Rechtsgrundlage für die Stellplatzverpflichtung dar. Diese schreibt vor, dass je 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Stellplatz zu Verfügung gestellt

werden muss. Dies trifft bei Neu- und Zubauten sowie Änderungen der Raumwidmung oder Raumteilung zu. In Gründerzeitobjekten führe dies nun zu negativen Auswirkungen, da durch Sanierungen, Aufstockungen oder Dachausbauten, die neue Stellplatzverpflichtung zu tragen kommt und Eigentümer:innen verpflichtet sind entweder einen Stellplatz zu Verfügung zu stellen oder eine Ausgleichsabgabe zahlen müssen (vgl. MA21 2018, S. 77).

Alternative Mobilitätskonzepte seien ein denkbare Instrument, um eine Reduktion der Stellplätze herbeizuführen. In Neubaugebieten werden solch Mobilitätskonzepte in Form von städtebaulichen Verträgen mit den betreffenden Akteuren bereits angewandt. Dabei geht es um unterschiedliche Sharing-Angebote wie E-Car, E-Bike oder Lastenrad, welche der Hausgemeinschaft zur Verfügung stehen sollen. In bestehenden Quartieren gäbe es die Möglichkeit bestehende Parkplätze auf den Straßen für E-Autos oder E-Sharing-Parkplätze um zu gestalten (vgl. MA21 2018, S. 78).

## 2.5.2. Sanierungszielgebiete

GLASER ET AL. ratet in seinen Handlungsempfehlungen die Zielgebiete der Sanierungsförderung zu ergänzen und die Innenentwicklung als wichtigen Faktor miteinzubeziehen. Es geht um Gebiete welche über viele Baulücken, ungenutzte Betriebsflächen, Brachflächen und viel Raumpotenzial verfügen. Diese haben starkes Wachstumspotenzial und sollen gefördert werden (vgl. GLASER ET AL. 2013, S. 119). Auch Baulückenförderungen sollen berücksichtigt werden. Ziel ist es den Druck von Stadterweiterungsgebieten aufgrund von neu Aufschließungen zu senken. Der Fokus liegt auf der Bebauung von Baulücken, denn diese haben den Vorteil, dass sie neuen Wohnraum schaffen und ökologisch Wertvolle Flächen geschont werden (vgl. GLASER ET AL. 2013, S. 119).

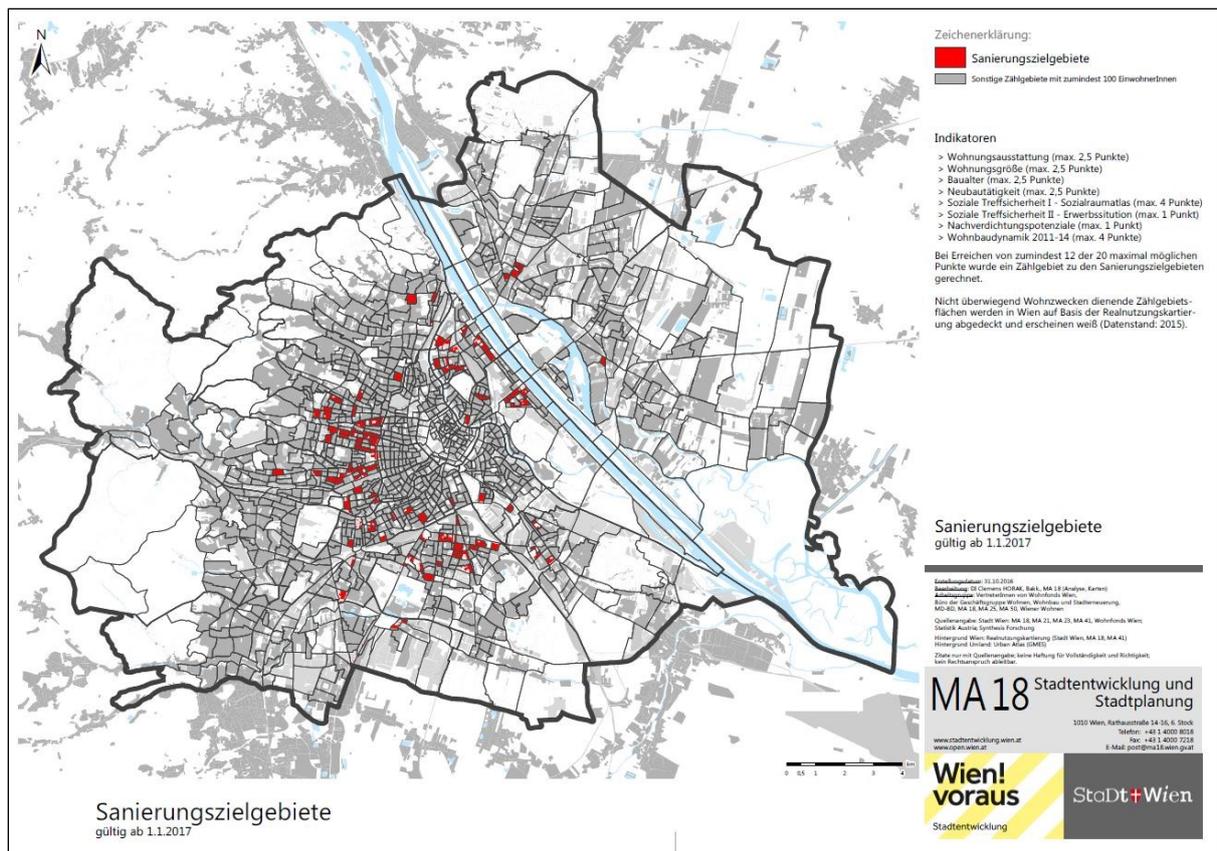


Abbildung 7: Sanierungszielgebiete der Stadt Wien 2017 (Stadt Wien: MA 18, MA 21, MA 29, MA 41, Wohnfonds Wien, Statistik Austria, Synthesis Forschung 2016)

Die Karte (Abbildung 7) zeigt jene Gebiete in Wien die als Sanierungszielgebiet ausgewiesen wurden. Es gibt acht Indikatoren von denen mindestens zwölf Punkte von maximal 20 zu erreichen waren. Es wurden Wohnungsausstattung, Wohnungsgröße, Baualter, Neubautätigkeit, Sozialraumatlas, Erwerbssituation, Nachverdichtungspotenziale und die Wohnbaudynamik von 2011 bis 2014 bewertet. Die betroffenen Gebiete werden in der Karte rot dargestellt.

Die neuen Sanierungszielgebiete sind detaillierter auf einzelne Häuserblöcke und kleinere Viertel konzentriert. Jene Projekte, die sich in diesen Zielgebieten befinden werden bei Förderungen vorgereiht und können schneller realisiert werden. Das hieße aber nicht, dass Sanierungsvorhaben von Eigentümer:innen, deren Liegenschaften nicht zum Sanierungszielgebiet erklärt wurden nicht auch gefördert würden. Nach Beratung mit dem Team, welches für die Sanierungsförderungen zuständig ist, kann eine Förderung erfolgen. Diese Leistungen der Stadt Wien wurden von den Vereinten Nationen mit einem Preis der "Scroll of Honour" ausgezeichnet (vgl. PRESSE- UND INFORMATIONSDIENST DER STADT WIEN 2017).

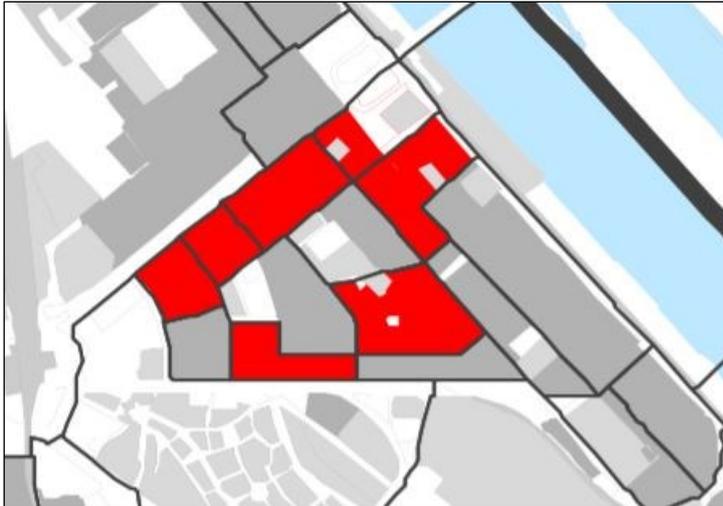


Abbildung 8: Sanierungszielgebiete im Stuwerviertel 2017 (Stadt Wien: MA 18, MA 21, MA 29, MA 41, Wohnfonds Wien, Statistik Austria, Synthesis Forschung 2016, eigene Bearbeitung)

Im Untersuchungsgebiet (Abbildung 8), dem Stuwerviertel, wurden einige Baublöcke zum Sanierungszielgebiet erklärt.

Es gibt unterschiedliche Sanierungsarten die vom Wohnfonds\_Wien finanziert werden. Dabei handelt es sich beispielsweise um Sockelsanierungen, Dachgeschossaus- und/oder -zubauen, Totalsanierungen, Ther-

misch-Energetische Wohnhaussanierungen, Erhaltungsarbeiten, Lifteinbauten, Errichtung von Zentralheizungsanlagen und Sanierungsmaßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts. Dazu zählt etwa die Errichtung von Gemeinschaftsräumen, ein außenliegender Sonnenschutz, Begrünung sowie Entsiegelungsmaßnahmen. Die Art und Höhe der Finanzierung hängt vom Bestandsobjekt, dem Umfang der Bauarbeiten und der Art der Sanierung ab (vgl. WOHNFONDS\_WIEN 2021).

Die Immobilienbranche konzentriert sich bei der Entwicklung und Sanierung von Wohnraum stark auf die Erwartungen der statushöheren, einkommensstärkeren Mittelschicht. Doch nach Glaser et al. (2013) sollte gezielter auf unterschiedliche Standards innerhalb einer Liegenschaft abgesehen werden. Nicht jede Wohnung benötigt einen Parkettboden oder eine Freifläche. Es sollte ein größeres Angebot an Wohnungen unterschiedlicher Preisklassen geben. Ebenso ist es wichtig Wohnraum für unterschiedliche Lebenskonstellationen anzubieten. Beispiele hierfür sind Wohnen und Arbeiten, Erdgeschosswohnungen oder temporäres Wohnen. Jeder hat andere Bedürfnisse oder lebt in anderen Umständen. Um einer sozialen Durchmischung mehr Raum zu geben sollte dies mehr berücksichtigt werden (vgl. GLASER ET AL. 2013, S. 94).

Die soziale Durchmischung ist in gründerzeitlichen Stadtquartieren aufgrund der Bestandsmieter:innen mit langen Mietverträgen und dem strengeren Kündigungsschutz oft gegeben. Diese gilt es jedoch zu erhalten. Daher sollten neue Strategien für die Zielgruppe der Zuziehenden entwickelt werden. Dazu zählen der geförderte Neubau in Gründerzeitquartieren sowie das Reduzieren befristeter Mietverträge (vgl. GLASER ET AL. 2013, S. 95).

### 2.5.3. Schwächen der Gründerzeitbebauung

Wie schon im Kapitel 2.5.1 beschrieben, gibt es unterschiedliche Straßentypen. Die meisten Straßen in gründerzeitlichen Quartieren sind jedoch eher schmal mit einer Breite von durchschnittlich 16 Metern. Setzt man diese in Relation mit den durchschnittlichen Gebäudehöhen von ca. 25 Metern ergeben sich schlechte Belichtungsverhältnisse. In Anbetracht der Wohnungen, welche zu den Hinterhöfen ausgerichtet sind, ist die Situation oftmals nicht besser, sondern sogar etwas schlechter. Licht- und Luftschächte sind häufig minimal bemessen (vgl. PSENNER 2012a, S. 6). Ebenso zählt die kleinteilige Parzellierung zu den Schwächen der gründerzeitlichen Bebauung. Die Parzellenbreiten liegen meist zwischen 15-20 Metern. Hinsichtlich der sozialen Versorgung der Bewohner stößt man in Gründerzeitgebieten an seine Grenzen (vgl. MA21 2018, S. 31–32).

In gründerzeitlichen Bauten fallen die Erdgeschosslokale häufig zu klein aus. Aus diesem Grund wäre es erforderlich mehrere kleine Lokale zu einem großen Zusammenzulegen. Dies wird jedoch durch die hohe Anzahl an unterschiedlichen Eigentümer:innen in einem Wohnhaus sowie baulicher Einschränkungen erschwert. Des Weiteren ist eine hohe Anzahl an Geschäftslokalen sanierungsbedürftig. Allerdings besitzen die Eigentümer:innen oft nicht genug Eigenmittel, um die Sanierungen zu finanzieren. Zudem fürchten sie, nach der Sanierung, keine zahlungskräftigen Mieter:innen zu finden (vgl. MA18 2012, S. 41).

Durch den hohen Versiegelungsgrad und die mangelhaften Grün- und Freiräume in Quartieren der Gründerzeit bilden sich Hitzeinseln. Diese können durch Bepflanzungen von Fassaden oder das Setzen von Bäumen auf Parklets entgegengewirkt werden. Die Fassadenbegrünung hätte zudem noch weitere Vorteile für das Klima. Sie binden den Staub und befeuchten und kühlen die Luft. Durch die Kühlung im Sommer und die Warmhaltung im Winter der Fassaden würden Betriebskosten gesenkt werden (vgl. MA21 2018, S. 62–63). Die Dominanz des Autos im Straßenraum ist deutlich erkennbar (vgl. MA21 2018, S. 31–32). Der Straßenraum wird in Gründerzeitquartieren überwiegend dem Auto gewidmet, die Innenhöfe sind selten fürs Verweilen gestaltet. Jedoch bestehen auch hier Möglichkeiten diese als Chance zu sehen (vgl. MA21 2018, S. 34). Straßenräume sollen umgestaltet werden, wenn diese unattraktiv und nur der Funktion des Befahrens dienen. Die Steigerung der Aufenthaltsqualität hätte zur Folge dass Rad- und Fußverkehr gesteigert werden

(vgl. GLASER ET AL. 2013, S. 32). Ein weiterer Nachteil Gründerzeitbauten bezüglich der Freiräume sind fehlende Balkone, Loggien, Terrassen oder Gärten (vgl. MA21 2018, S. 34).

Silvia Spendier nannte als weitere Schwächen die oftmals schmalen Eingänge, welche für Barrierefreiheit vergrößert werden müssten. In Gründerzeitquartieren sei das Hochparterre keine Seltenheit. Auch hier wären größere Umbauarbeiten notwendig, um für Barrierefreiheit zu sorgen (vgl. SPENDIER 2021, S. 4).

Der Anteil an unterschiedlichen Eigentümer:innen in Gründerzeitquartieren sei hoch, zudem bestehe aufgrund von Parifizierungen in einzelnen Wohnhäusern eine komplexe Eigentümergemeinschaft, welche ein anhaltendes und zukunftsorientiertes Handeln erschweren (vgl. MA18 2012, S. 16).

#### 2.5.4. Stärken der Gründerzeitbebauung

Für den Immobilienmarkt stellen Gebäude aus der Gründerzeit aufgrund ihrer Ausstattung, Raumhöhe und Fassade einen Image-Wert dar. Zudem bieten sie ein einfaches und flexibles Raummodell (vgl. PSENNER 2012a, S. 6). Aufgrund der Offenheit zum Straßenraum und der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wirken sich belebte Erdgeschosszonen positiv auf den öffentlichen Raum aus (vgl. MA18 2012, S. 18). Ebenso bietet das Erdgeschoss in Gründerzeitquartieren aufgrund der Raumhöhen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem gängigen Erdgeschosslokal gibt es eine weitere Art der Erdgeschossnutzung. Das Souterrain bietet neben der Wohnnutzung auch Raum für Nutzungen unterschiedlichster Art (vgl. MA21 2018, S. 60). Die kleinen Erdgeschosslokale in den Gründerzeitbauten bieten Potenzial für Büro- oder Praxisräume, Vereine, Werkstätten oder Ateliers. Wichtig für den Straßenraum ist nicht von wem oder wie die Erdgeschosszone genutzt wird, sondern wie sie nach außen präsentiert wird. Wie sind die Fenster zur Straße hin gestaltet. Werden Fenster mit Spiegelfolien beklebt, so ist dies nicht von Vorteil für die Attraktivität der Straße. Es sollte überlegt werden, wie bei Lagerräumen die Fensterbereiche attraktiver gestaltet oder genutzt werden könnte (vgl. MA18 2012, S. 155).

Hinterhoftrakte waren keine Seltenheit in gründerzeitlichen Blockrandbebauungen und dienten als Werkstätten. Heutzutage sind sie von der Öffentlichkeit abgeschnitten. Dabei könnten sie durch eine Anbindung mit Erdgeschosswohnungen wieder genutzt und reaktiviert werden. Ein Beispiel dafür sind Lebensmodelle in denen Arbeiten und Wohnen in

engen Kontext stehen. Es ergibt sich die Möglichkeit, die Bereiche, welche der Öffentlichkeit zugewandt sind zum Arbeiten und die Bereiche im Hinterhoftrakt zum Wohnen zu nutzen (vgl. MA18 2012, S. 116).

Laut Bretschneider bietet die gründerzeitliche Bebauung aufgrund ihrer innerstädtischen Lage Vorteile in Bezug auf die hohe Dichte an Nahversorger und der attraktiven Verkehrsanbindungen. Zudem haben die Innenhöfe hohes Potenzial zur Umgestaltung in attraktive Grünflächen.

Die Wiederbelebung der Sockelzone in der gründerzeitlichen Bebauung führt zu lebendigen Straßenräumen innerhalb der Baublöcke. Die Nutzungsmischung und Versorgung im Nahbereich wären somit wieder gegeben. Infolgedessen käme es zur Attraktivierung der Straßenräume. Dies fördere den Fußgeher:innenverkehr und reduziert gleichzeitig den Automobilverkehr. Arbeitsplätze am Wohnstandort werden geschaffen und verkürzen Arbeitswege. Bewohner:innen verweilen in ihren Grätzeln und führen so zu einer Belebung und Reaktivierung ihres Lebensumfeldes (vgl. BRETSCHNEIDER 2014, 33, 85–86).

### 3. Das Stuwerviertel und sein Stadtparterre

In diesem Kapitel werden die gewonnenen Erkenntnisse mit dem Untersuchungsgebiet in Verbindung gebracht. Kapitel 3 soll bezüglich geographischer Lage, geschichtlichem Hintergrund und Sozialstruktur einen Überblick über das Untersuchungsgebiet geben.

Das Stuwerviertel liegt im 2. Wiener Gemeindebezirk und wird im Süden durch die Ausstellungsstraße, im Nord-Osten durch die Vorgartenstraße und im Nord-Westen durch die Lassallestraße begrenzt. Während der Recherche Arbeiten bezüglich des Viertels gab es unterschiedliche Abgrenzungen. In manchen Publikationen wird der im Nord-Osten befindliche Handelskai als Grenze herangezogen. In dieser Arbeit bildet die Vorgartenstraße im Nord-Osten die Grenze, da die zwei Straßenzüge bis zum Handelskai einen hohen Anteil an Neubauten aufweisen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zwei Stadtentwicklungsgebiete, im Nord-Westen liegt das Nordbahnhofviertel und im Süd-Westen das Stadtentwicklungsgebiet Viertel zwei mit dem 2013 neu eröffneten Campus der Wirtschaftsuniversität Wien. Als Naturraum in unmittelbarer Umgebung sind die Donau, sowie der Wiener Prater zu nennen. Die Gebäude im Viertel stammen überwiegend aus der Gründerzeit, vereinzelt gibt es Gebäude aus der Zeit nach 1918. Dabei handelt es sich meist um Gemeindebauten. Charakteristisch für dieses Gebiet sind die dichte Bebauung und die großen Baublöcke.



Abbildung 9: Untersuchungsgebiet Stuwerviertel, Google 2021, eigene Bearbeitung

Mit Hilfe des Orthofotos in Abbildung 9 fällt auf den ersten Blick auf, dass jede Straße von Baumalleen geziert wird. Der Max-Winter-Platz in der Mitte des Viertels, sowie der Venediger Au Park im Westen des Untersuchungsgebietes versorgen das Grätzl mit Grünflächen. Ebenfalls im Orthofoto zu erkennen sind die breiten Straßen, die dem in Kapitel

2.5.1 beschriebenen Straßentyp L zugeordnet werden können. In der Mitte des nördlichen Teils des Viertels befindet sich ein Marktplatz, der Vorgartenmarkt. Dieser wurde in den Erhebungen nicht mit erhoben, da es sich bei den Marktständen um keine Erdgeschosslokalen in Gründerzeitbauten handelt, sondern um freistehende Marktstände.

Aus Sicht der Verkehrsinfrastruktur, ist das Stuwerviertel vorteilhaft an den öffentlichen Verkehr angebunden. Es befinden sich zwei U-Bahn-Stationen verschiedener Linien in unmittelbarer Nähe. Eine liegt in der Lassallestraße und die Andere in der Ausstellungsstraße. Drei unterschiedliche Buslinien führen durch das Viertel. Zudem befindet sich der Verkehrsknotenpunkt Praterstern nur wenige Gehminuten entfernt. Dort sind Bus, Straßenbahn, U-Bahn oder Schnellbahn in Richtung Stadt oder ins Wiener Umland.

### 3.1. Historischer Abriss des Viertels

Das Viertel verdankt Johann Georg Stuwert und seiner Familie seinen Namen. Bis 1873 zur Weltausstellung in Wien wurden regelmäßig Feuerwerke am Ilgplatz veranstaltet (vgl. OEZELT 2020). Nach der Donauregulierung zog sich das Wasser aus dem Stuwerviertel zurück und es konnte mit der Bebauung des Gebiets begonnen werden. 1875 bis 1918 wurden die Straßenzüge im Viertel gebaut. In der Venediger Au im Westen des Viertels, wo heute der Namensgleiche Park liegt, wurden Kanäle nach dem Vorbild Venedigs angelegt. Diese blieben bis zum ersten Weltkrieg erhalten (vgl. MATHIS 2017). Von 1897 bis 1961 befand sich am heutigen Standort des Vorgartenmarktes ein Reservegarten der Stadt Wien. Dieser wurde im Jahr 1961 nach Hirschstetten in den 22. Wiener Gemeindebezirk verlegt.

Anschließend begannen die Arbeiten für den Marktplatz am Vorgartenmarkt (vgl. MA8 und MA9 2020). Dieser hatte einige Jahre mit Leerstand zu kämpfen, Corona Davit-Gsteu hat es sich zur Aufgabe gemacht diesen wieder attraktiver zu gestalten und zu beleben. Um herauszufinden was erwünscht wird, wurden zu Beginn Befragungen unter den Bewohner:innen im Grätzl durchgeführt. In Zusammenarbeit mit Silvia Spendier wurde eine Standortanalyse durchgeführt. Wurde am Markt ein Stand frei, wurden gezielt Kaufleute angesprochen, ob sie nicht in den Markt übersiedeln wollten. Bei einigen hätte dies funktioniert, andere wurden ein paar Jahre genutzt und mussten dann wieder schließen. Die Gebietsbetreuung selbst hatte über sechs Jahre einen Kunststand, die "Agora Marktbiennale". Der Stand wurde monatlich an Kreative, Student:innen, etc. vermietet. Ziel war es,

etwas Neues in den Markt zu bekommen und die anderen Marktbetreiber:innen zu integrieren. Dies führte zu einer Wiederbelebung und Attraktivierung des Marktes (vgl. DAVIT-GSTEU 2021, S. 2).

1982 wurde die U1 Station in der Lassallestraße eröffnet, 2008 kam die U2 Station in der Ausstellungsstraße hinzu (vgl. WIENER LINIEN 2018, STADT WIEN o.J. b). Der Ilgplatz wurde vor einigen Jahren umgestaltet. Heute befinden sich ein Radgeschäft, welches auch E-Bikes und Lastenfahrräder verkauft, ein Clown-Museum und ein Paar Cafés wie die „Mokkathek“ oder das „Dezentral“ am Platz. Das Viertel hatte aufgrund der Straßenprostitution lange ein negatives Image. Im Jahr 2011 trat das neue Prostitutionsgesetz in Kraft. Straßenprostitution und Wohngebiet wurden getrennt. Prostituierte durften nur noch an dafür ausgewiesenen Bereichen ihre Arbeit verrichten (vgl. OEZELT 2020).

### 3.2. Sozialstruktur

Das Folgende Kapitel beschäftigt sich mit der Bevölkerungsstruktur des Untersuchungsgebietes. Es wird mit den Bevölkerungsstrukturen des 2. Wiener Gemeindebezirks und Wien verglichen. Die Daten wurden von der MA 23 zur Verfügung gestellt und decken den Zeitraum von 2011 bis 2018 ab. Die Daten für das Stuwerviertel beruhen auf Zählgebiets-ebene. Diese Auswertung soll das Gesamtbild des Viertels abrunden.

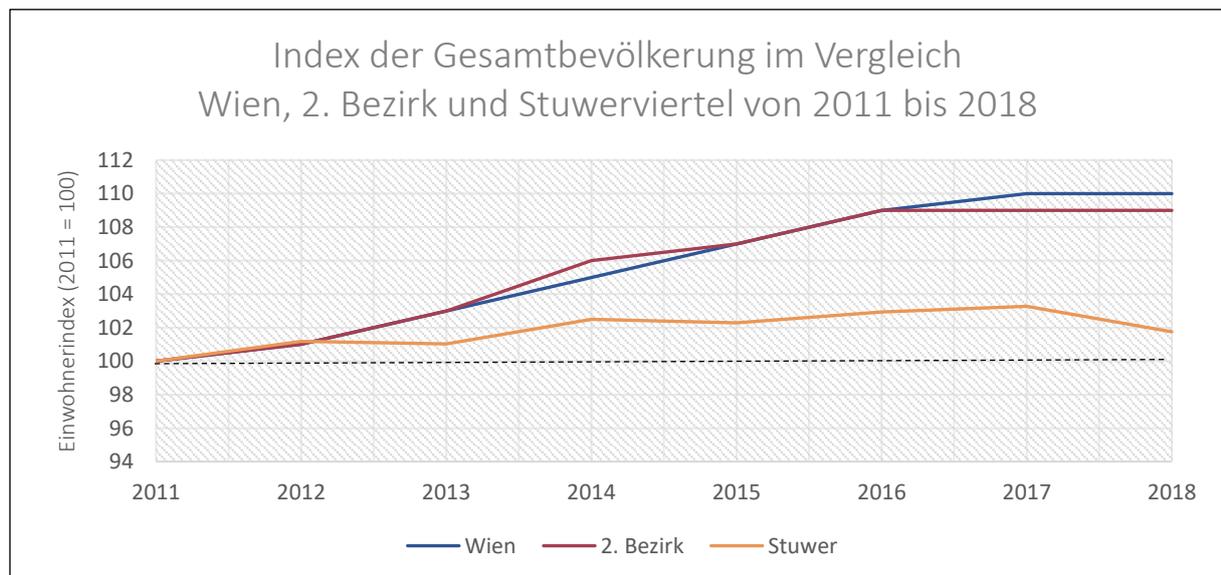


Abbildung 10: Index der Gesamtbevölkerung von 2011 bis 2018 im Vergleich Wien, der 2. Bezirk und das Stuwerviertel, Datengrundlage MA23, eigene Darstellung

Bei Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung (Abbildung 10) sind erste Unterschiede des Stuwerviertels im Vergleich zu Wien und dem 2. Bezirk zu erkennen. Während die Bevölkerung in Wien und der Leopoldstadt stetig zunimmt, ist die Zunahme im

Stuwerviertel sehr gering. Einzig in den Jahren 2013 und 2016 nimmt sie verhalten zu. Dies könnte auf die Öffnung der Wirtschaftsuniversität im Jahr 2013 und die Zuwanderung im Jahr 2015/2016 zurückzuführen sein.

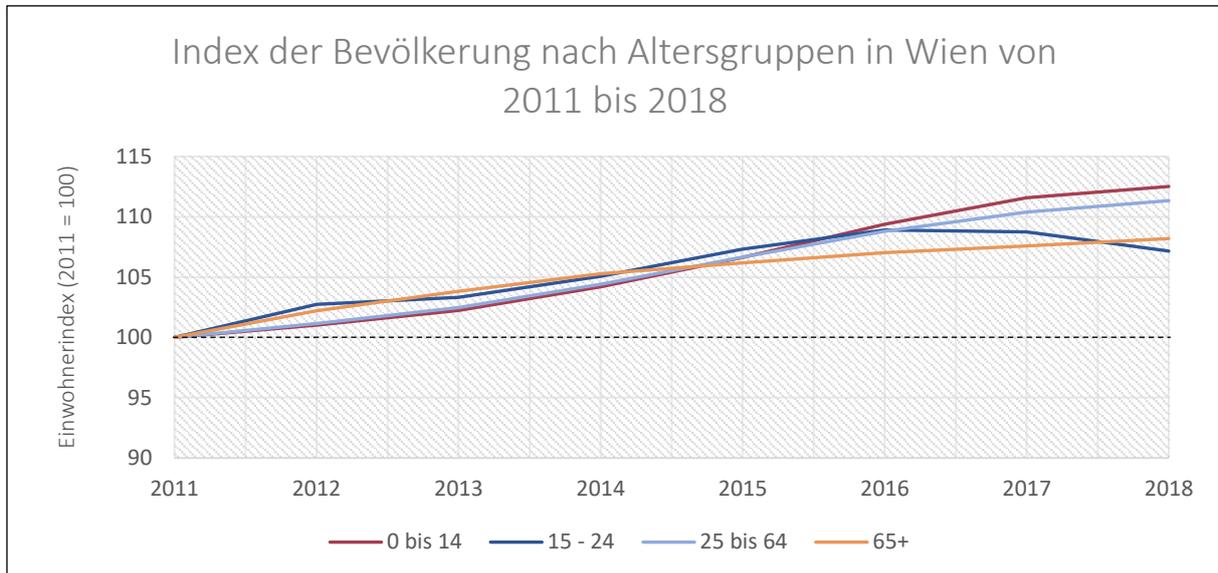


Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung in Wien von 2011 bis 2018 nach Altersgruppen, Datengrundlage MA 23, eigene Darstellung

Die Entwicklung der Bevölkerung nach dem Alter zeigt für Wien (Abbildung 11) sowie für den 2. Wiener Gemeindebezirk (Abbildung 12) ein ähnliches Bild. Im Allgemeinen nimmt die Bevölkerung zu. Die Gruppe der 65+ Jährigen im 2. Bezirk zeigt sich in diesem Vergleich, im Gegensatz zu den anderen Altersgruppen als Ausreißer.

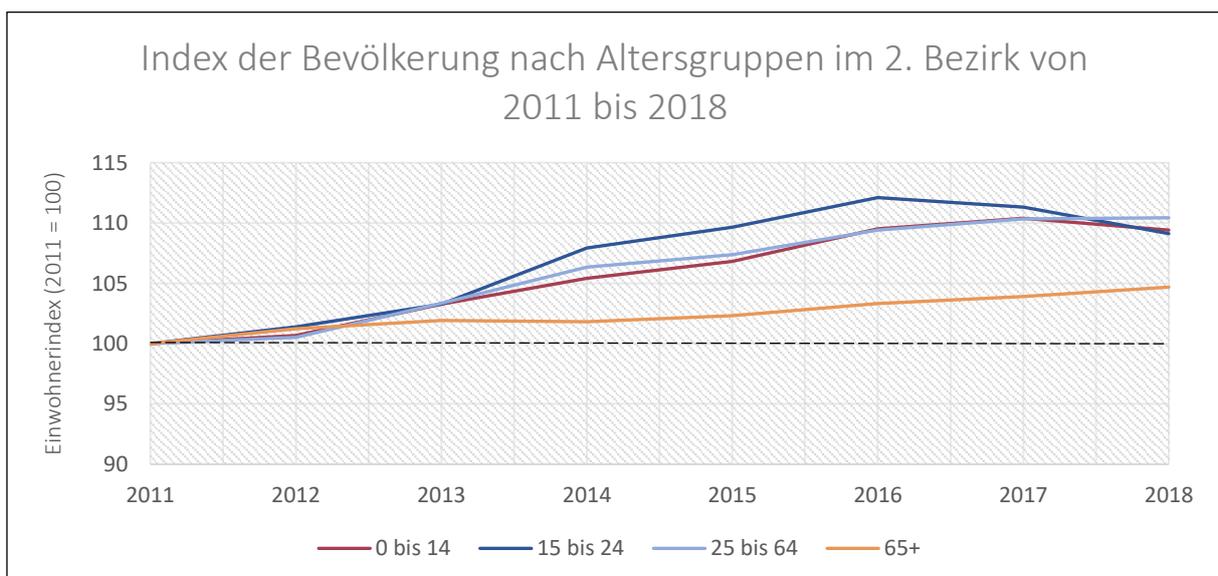


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung im 2. Bezirk von 2011 bis 2018 nach Altersgruppen, Datengrundlage MA 23, eigene Darstellung

Im Stuwerviertel (Abbildung 13) hingegen zeigt sich ein ganz anderes Bild. Hier sind die vier Altersgruppen recht heterogen in der Entwicklung. Die Gruppe der 15- bis 24-Jährigen zeigt das größte Wachstum von 2011 bis 2016. Dann nimmt das Wachstum ab. Der starke Anstieg vor allem ab dem Jahr 2013 könnte auf die Öffnung der Wirtschaftsuniversität und die Flüchtlingskrise 2015 zurückzuführen sein. Der Rückgang ab 2016 wäre auf die Entscheidungen bezüglich der Aufenthaltsgenehmigungen für Flüchtlinge sowie mögliche Bezirkswechsel zurückzuführen. Die Gruppe der 0- bis 14-Jährigen zeigt ebenso ein sehr differenziertes Wachstum im Gegensatz zu den anderen Altersgruppen. Diese Bevölkerungsgruppe zeigt ab 2011 einen kontinuierlichen und den größten Bevölkerungsrückgang. Einzig im Jahr 2015 kommt es zu einem leichten Anstieg gefolgt von einem Rückgang, der ebenfalls auf die Flüchtlingskrise 2015 zurückzuführen wäre. Die Gruppen der 25- bis 64-Jährigen und jene der 65+ Jährigen zeigen im Vergleich ein geringes Wachstum.

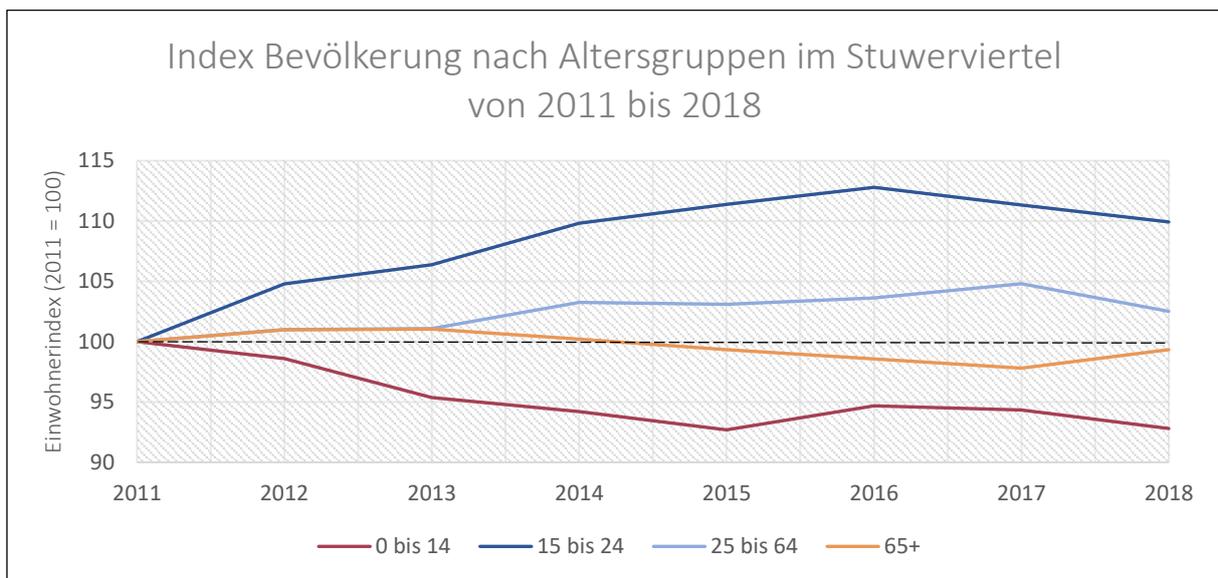


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung im Stuwerviertel von 2011 bis 2018 nach Altersgruppen, Datengrundlage MA 23, eigene Darstellung

Abbildung 14 stellt den Anteil der Bevölkerung nach Altersgruppen im Vergleich Wien, mit dem 2. Bezirk und dem Stuwerviertel im Jahr 2018 dar. Bei der Gruppe der 15- bis 24-Jährigen liegt das Stuwerviertel vor Wien und dem 2. Bezirk und somit über dem Durchschnitt. Auch bei der Gruppe der 25- bis 64-Jährigen liegt das Stuwerviertel vorne.

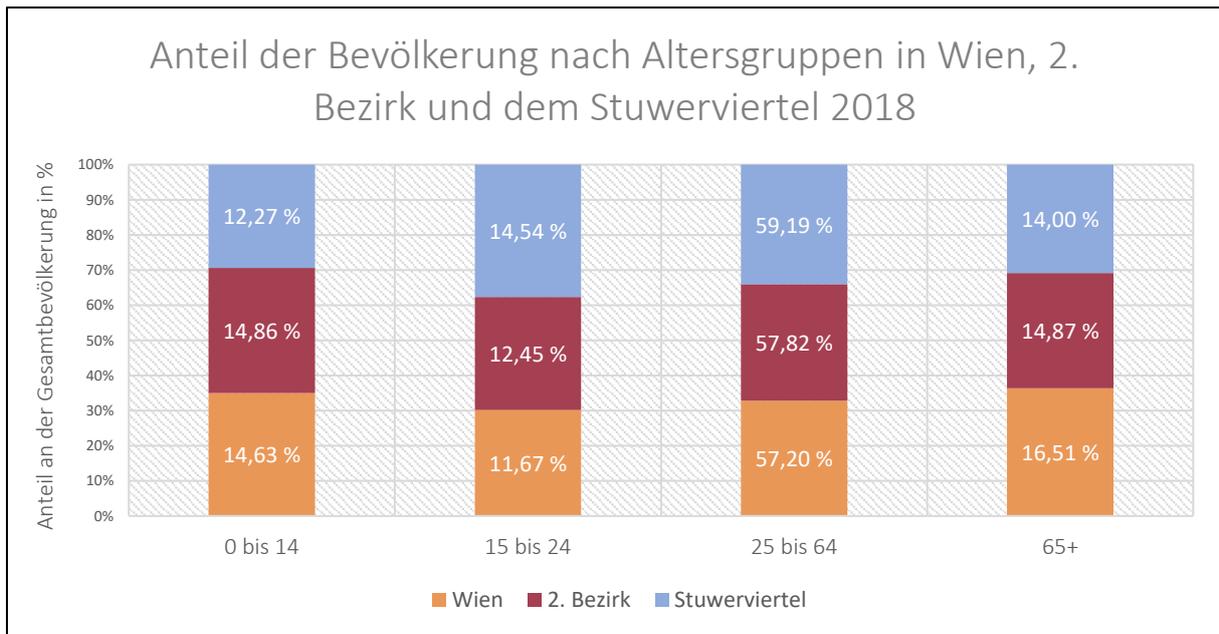


Abbildung 14: Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung im jeweiligen Untersuchungsgebiet im Jahr 2018, Datengrundlage MA 23, eigene Darstellung

Die Gruppe der 0- bis 14-Jährigen sowie die der 65+-Jährigen liegt unter dem Durchschnitt von Wien und dem 2. Bezirk. Somit ist nicht nur das Wachstum dieser Gruppen gering beziehungsweise rückgängig (Abbildung 13), sondern auch der Anteil der Gesamtbevölkerung im Stuwerviertel der Altersgruppen 0- bis 14-Jährigen sowie der 65+-Jährigen geringer als in Wien und dem 2. Bezirk.

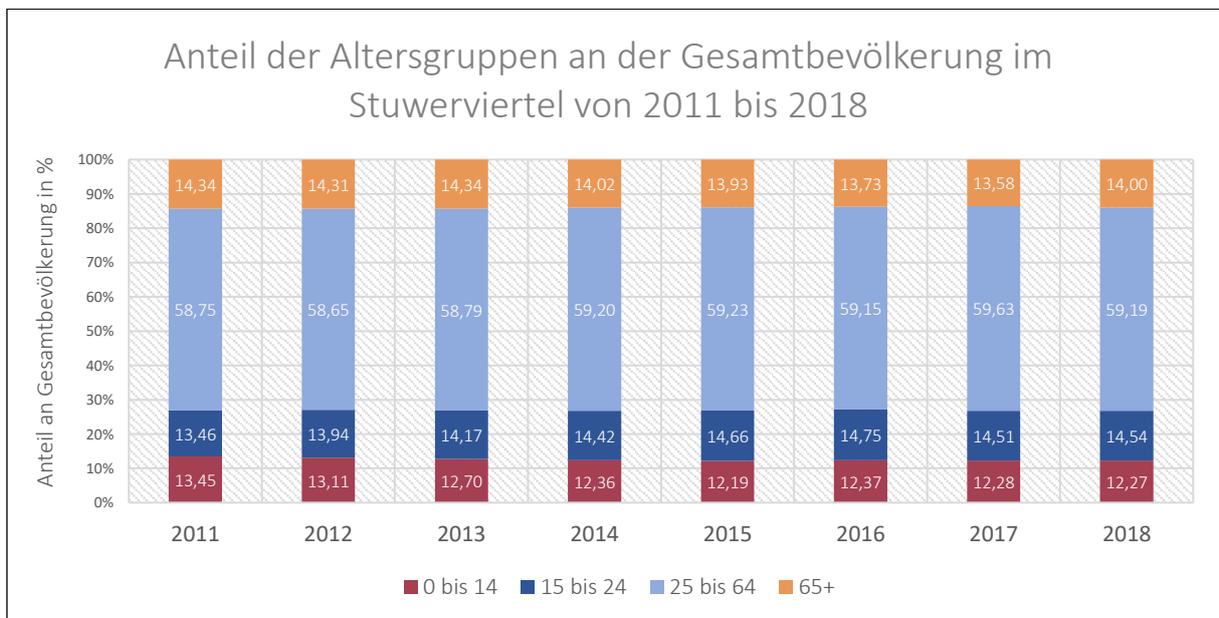


Abbildung 15: Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung im Stuwerviertel von 2011 bis 2018, Datengrundlage MA 23, eigene Darstellung

In Bezug auf den Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung im Stuwerviertel in den Jahren 2011 bis 2018 (Abbildung 15), machte die Gruppe der 65+ Jährigen immer mehr als die Hälfte der Bevölkerung aus. In dieser Gruppe gab es auch kaum Veränderungen. Die Gruppe der 0- bis 14- Jährigen machten 2011 denselben Anteil aus, wie die der 15- bis 24-Jährigen, sieht man sich die Zahlen für das Jahr 2018 an, ist ein Rückgang der 0- bis 14- Jährigen und eine Zunahme der 15- bis 24- Jährigen zu erkennen. Bei diesen beiden Gruppen mit den geringsten Anteilen an der Gesamtbevölkerung, gab es die größten Bevölkerungswachstumsveränderungen, wie in Abbildung 13 zu sehen ist. Die Gruppe der 65+ Jährigen hingegen bleibt über die Jahre 2011 bis 2018 recht konstant.

Abbildung 16 zeigt den Erwerbsstatus im Jahr 2018. Verglichen werden Wien, der 2. Bezirk und das Stuwerviertel. Die drei Gebiete zeigen ähnliche Ergebnisse. Den höchsten Anteil machen die Erwerbstätigen aus. Hierbei liegt das Stuwerviertel mit nur 4 Prozentpunkten hinter Wien. Die Gruppe der Arbeitslosen ist im Stuwerviertel mit 10,44 Prozent 1,49 Prozentpunkte höher als die der Arbeitslosen in Wien. Der Erwerbsstatus des 2. Bezirkes ist dem des Gesamtschnitts in Wien fast ident.

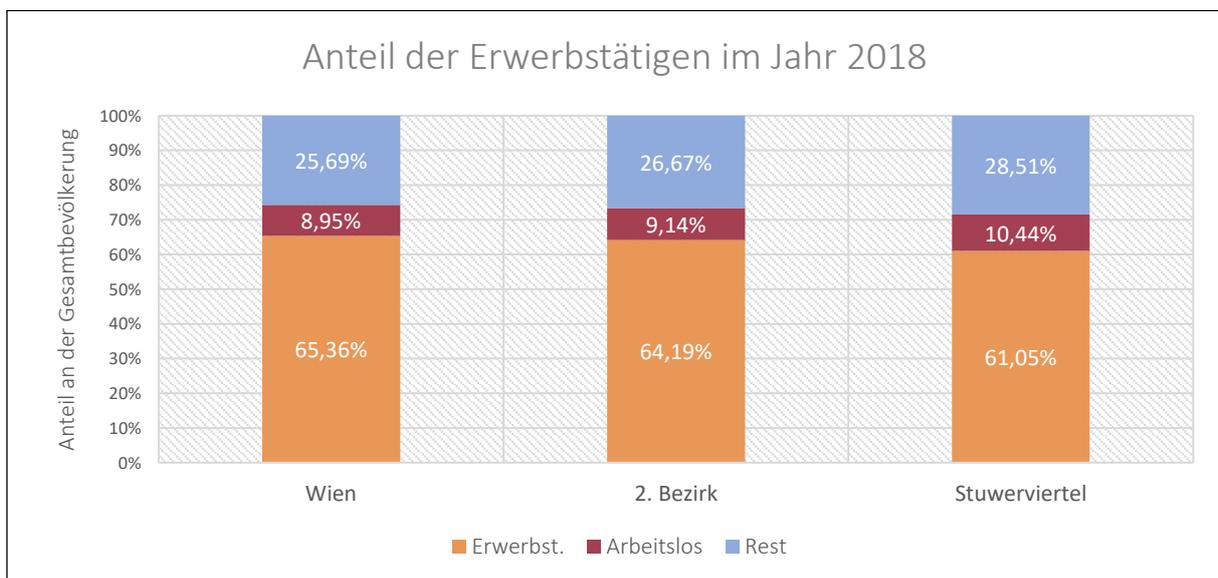


Abbildung 16: Ein Vergleich des Anteils an der Gesamtbevölkerung im jeweiligen Gebiet des Erwerbsstatus im Jahr 2018 der Bundeshauptstadt Wien, mit dem 2. Wiener Gemeindebezirk und dem Untersuchungsgebiet Stuwerviertel, Datengrundlage MA 23, eigene Darstellung

Bezogen auf die höchste abgeschlossene Ausbildung der Bevölkerung im Stuwerviertel, zeigt Abbildung 17, dass jene Bevölkerungsgruppe mit Universitätsabschluss das stärkste Wachstum hat. Die Gruppe jener Bevölkerung mit Pflichtschulabschluss hingegen stagniert bis 2015 und verzeichnet dann den höchsten Rückgang.

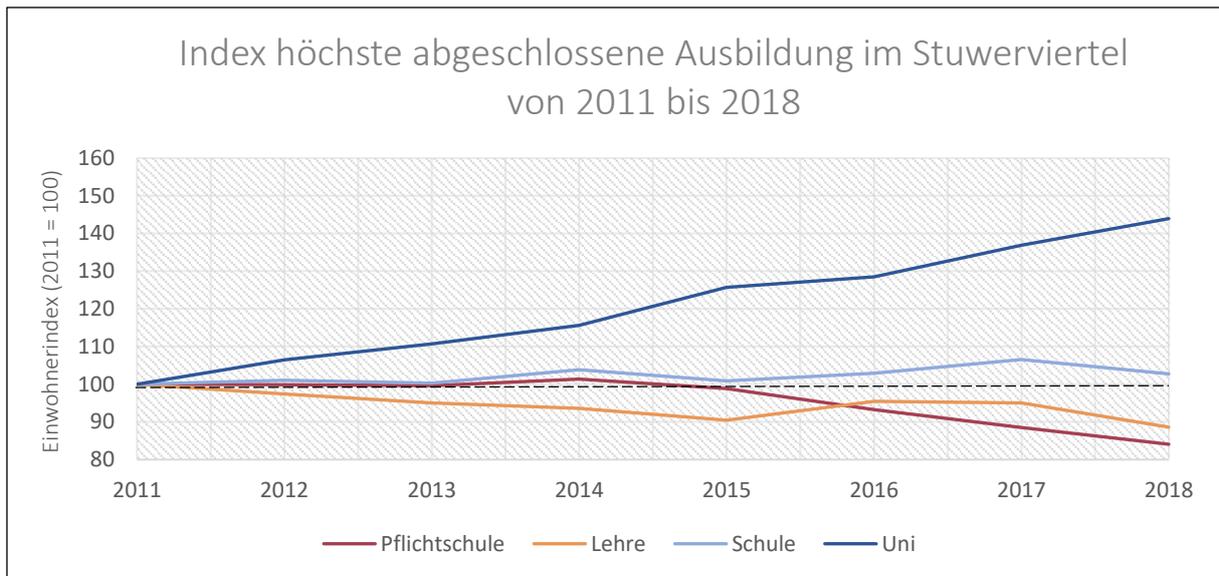


Abbildung 17: Zeigt den Index für die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2011 bis 2018, gruppiert nach der höchsten abgeschlossenen Ausbildung im Stuwerviertel, Datengrundlage MA 23, eigene Darstellung

Knapp die Hälfte der Bevölkerung im Stuwerviertel wurde in Österreich geboren, die andere Hälfte der Bevölkerung wurde im Ausland geboren. Davon kommen knapp 30 Prozent aus Drittstaaten, etwas weniger als 20 Prozent aus der EU und der Rest der Bevölkerung mit nicht einmal einem Prozent kommt aus dem europäischen Wirtschaftsraum, der Schweiz oder aus assoziierten Kleinstaaten.

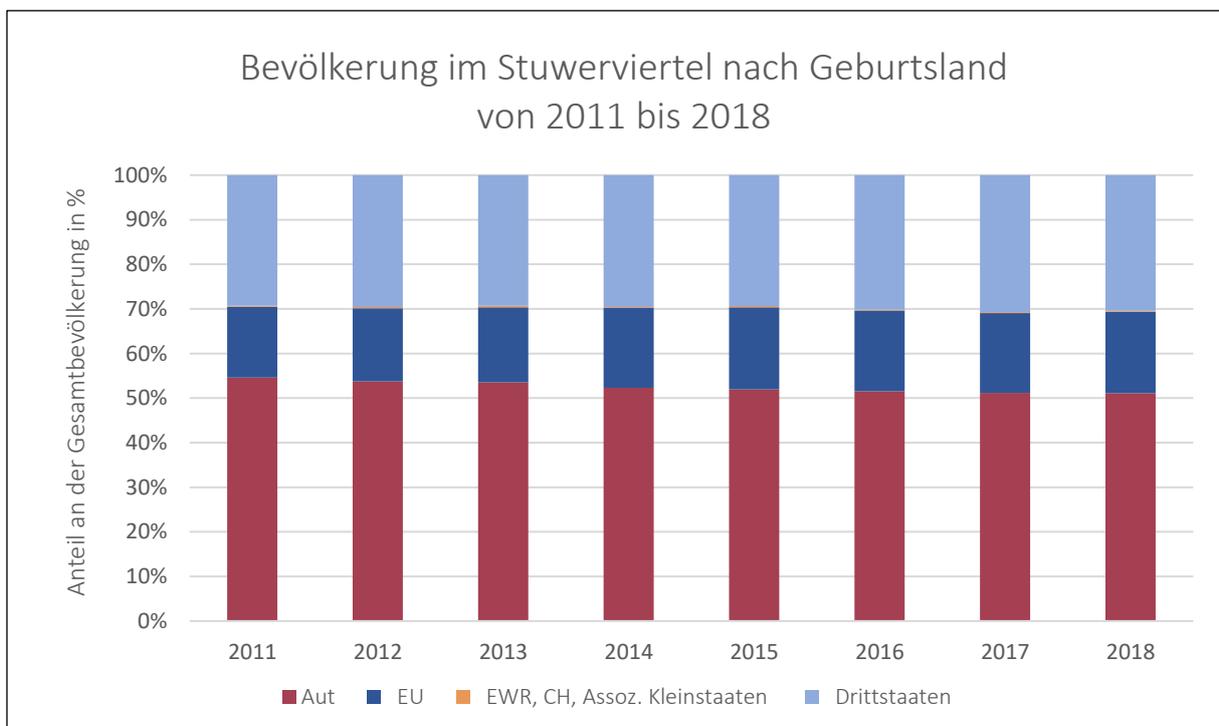


Abbildung 18: Zeigt den Anteil der Bevölkerung im Stuwerviertel in den Jahren 2011 bis 2018 nach ihrem Geburtsland in Prozent, Datengrundlage MA 23, eigene Darstellung

In Bezug auf das Wachstum der einzelnen Gruppen, zeigt die Gruppe jener Bevölkerung, welche im europäischen Wirtschaftsraum, der Schweiz oder in assoziierten Kleinstaaten geboren wurde, den höchsten Anstieg mit anschließendem Rückgang. Die Gruppe der in der EU geborenen Bevölkerung zeigt ein kontinuierliches Wachstum seit dem Jahr 2013. Dies könnte auf die Eröffnung der Wirtschaftsuniversität zurückzuführen sein. Jene Bevölkerung, die in Österreich geboren ist und die Hälfte der Bevölkerung im Stuwerviertel ausmacht, zeigt in der Bevölkerungsentwicklung einen Rückgang.

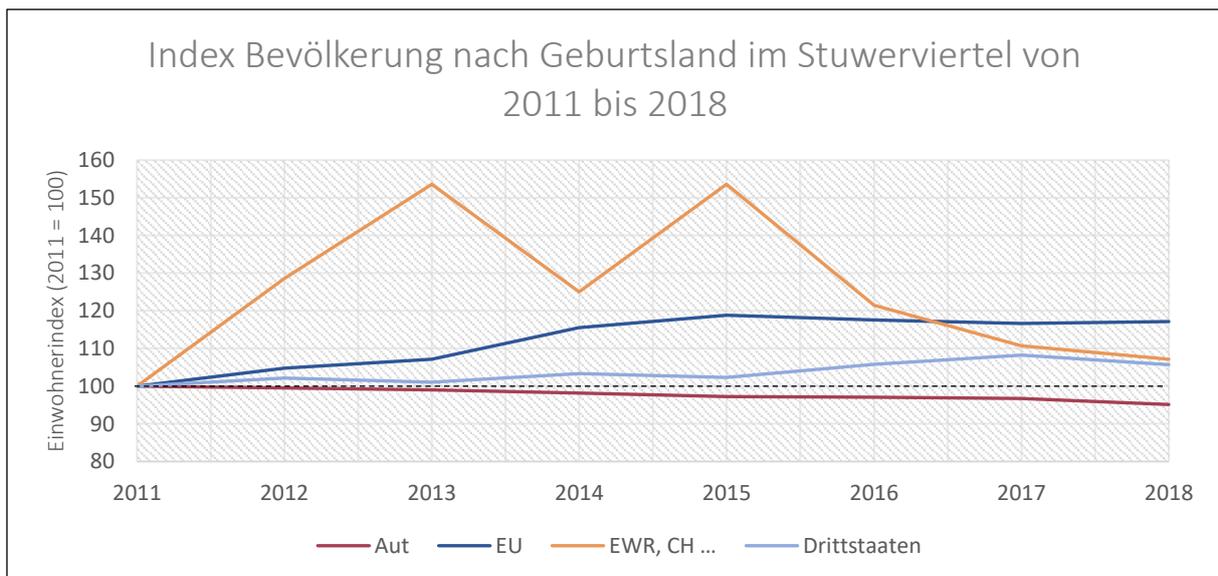


Abbildung 19: Zeigt den Index der Bevölkerung im Stuwerviertel von 2011 bis 2018, nach dem Geburtsland, Datengrundlage MA 23, eigene Darstellung

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass das Bevölkerungswachstum im Stuwerviertel ausgehend vom Jahr 2011 langsamer als in Wien und dem 2. Bezirk steigt. Die Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen zeigt ebenfalls ein differenziertes Bild im Vergleich zum 2. Bezirk und Wien. Einzig die Erwerbstätigen im Stuwerviertel zeigen nahezu ein identes Bild. Bei genauerer Betrachtung des Stuwerviertels, deutet der Index der höchsten abgeschlossenen Ausbildung und die des Bevölkerungswachstums nach dem Geburtsland darauf hin, dass die Eröffnung der Wirtschaftsuniversität durchaus Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung im Viertel hat.

### 3.3. Gebäudestruktur

Abbildung 20 zeigt die Bauperioden der Gebäude im Untersuchungsgebiet. Die Mehrheit der Gebäude wurde in den Jahren zwischen 1848 bis 1918 also in der Gründerzeit erbaut. Diese befinden sich vor allem im südlichen und westlichen Teil des Viertels. Die restlichen Gebäude wurden in den Bauperioden 1919 bis 1945 oder nach 1945 erbaut. Diese machen jedoch (wie in der Karte ersichtlich) den geringeren Anteil aus.

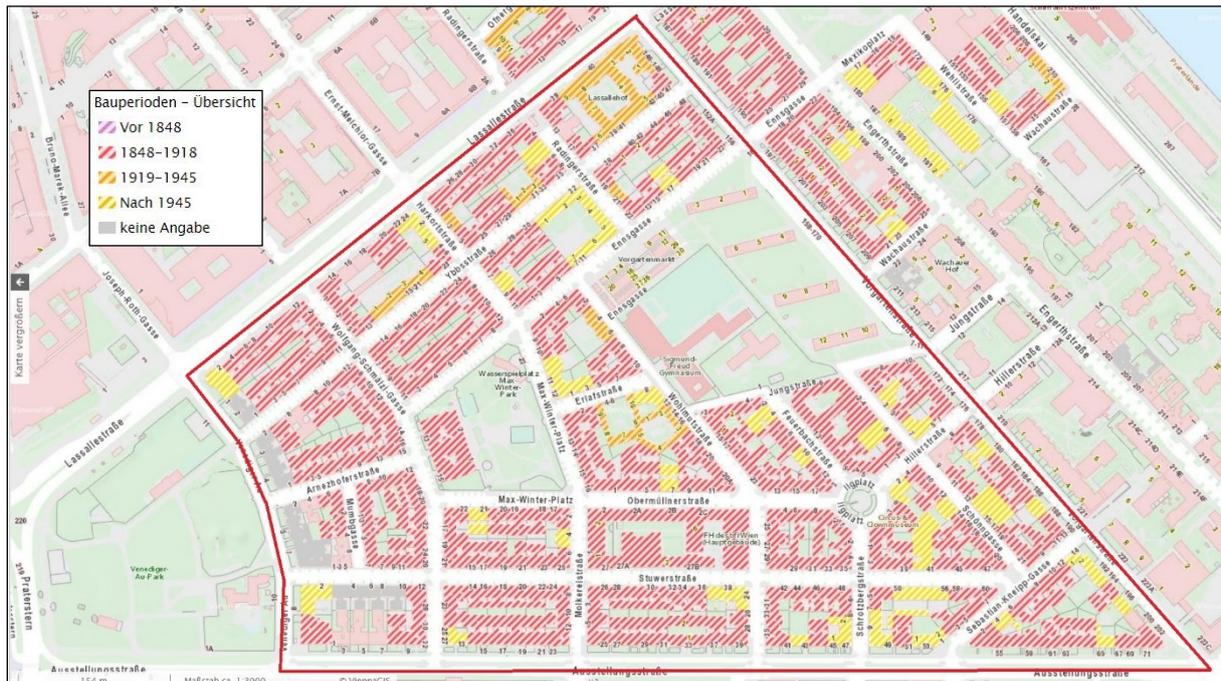


Abbildung 20: Das Stuwerviertel nach Bauperioden gefärbt, Datengrundlage Stadt Wien, eigene Bearbeitung

Im Masterplan Gründerzeit der MA 21 wird auf die Charakteristika der Gründerzeitbebauung eingegangen. Im Folgenden wird das Stuwerviertel diesen Charakteristika zugeordnet.

Die für die Gründerzeit charakteristische rasterförmige Anordnung der Straßen und rechteckigen Baublöcke sind auch im Stuwerviertel deutlich zu erkennen (siehe Abbildung 20). Unterbrochen werden diese Strukturen nur durch kleine Plätze wie dem Ilgplatz, Vor- oder Rücksprünge von Gebäuden oder kleineren Parks wie dem Max-Winter-Park.

Das Stuwerviertel lässt sich dem Gebietstyp „Vorstadt“ zuordnen. Dieser Typ zeichnet sich durch eine hohe bauliche Dichte sowie eine hohe Bevölkerungsdichte aus. Die Häuser im Viertel sind einfache Arbeiterzinshäuser und verfügen überwiegend über fünf Geschosse. Bezogen auf die Baublöcke sind jene im Stuwerviertel dem Blocktyp S

zuzuordnen. Sie weisen eine Länge von 60 Metern und eine Breite von 120 Metern auf. Die Straßen im Untersuchungsgebiet können, dem im Masterplan Gründerzeit beschriebenen Straßentyp L, zugeordnet werden. Hierbei handelt es sich um Straßen mit Breiten von 17 bis 19 Metern. Das großzügige Platzangebot der Straßenräume ist in Abbildung 21 zu sehen. Auf der linken und rechten Seite befindet sich jeweils ein Gehweg und ein Parkstreifen. Zusätzlich zieren auf beiden Seiten Bäume die Straße und in der Mitte führt die Fahrspur beide Richtungen.



Abbildung 21: Blick in Richtung Stuverstraße, eigene Aufnahme 2021

### 3.4. Begehungen und Erhebungen im Untersuchungsgebiet



Abbildung 22: Baumallee Max-Winter-Platz, eigene Aufnahme 2021

Für Analysen des Untersuchungsgebietes wurden Begehungen und Erhebungen des Stuwerviertels und seiner Erdgeschosszone durchgeführt. Beim Betreten des Gebietes sind

die breiten Straßen und Baumallen sehr auffallend. Diese sorgen im Sommer für ein angenehmes Klima in der dicht bebauten Stadt.



Abbildung 23: Straßensperre Obermüllerstraße, eigene Aufnahme 2021

Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es an neun Stellen Straßensperren (Abbildung 23). Diese wurden 2011 errichtet, um der Straßenprostitution im Viertel entgegenzuwirken und das Kreisen, mit dem Auto, durchs Viertel der Freier:innen zu unterbinden.

Laut Corona Davit-Gsteu werden auf Wunsch des Bezirks in regelmäßigen Abständen von der Gebietsbetreuung Befragungen, unter den von den Straßensperren betroffenen Bewohner:innen, durchgeführt. Die große Mehrheit der Anrainer:innen spricht sich auch Jahre nach der Einführung noch für die Straßensperren aus. Einzig vereinzelte Geschäftsleute sehen die Straßensperren als negativ für ihr Geschäft (vgl. DAVIT-GSTEU 2021, S. 5).

Im Untersuchungsgebiet gibt es sanierte und unsanierte Objekte, Gebäude deren Dach ausgebaut oder aufgestockt wurden und Häuser, die sich aktuell in Sanierung befinden.

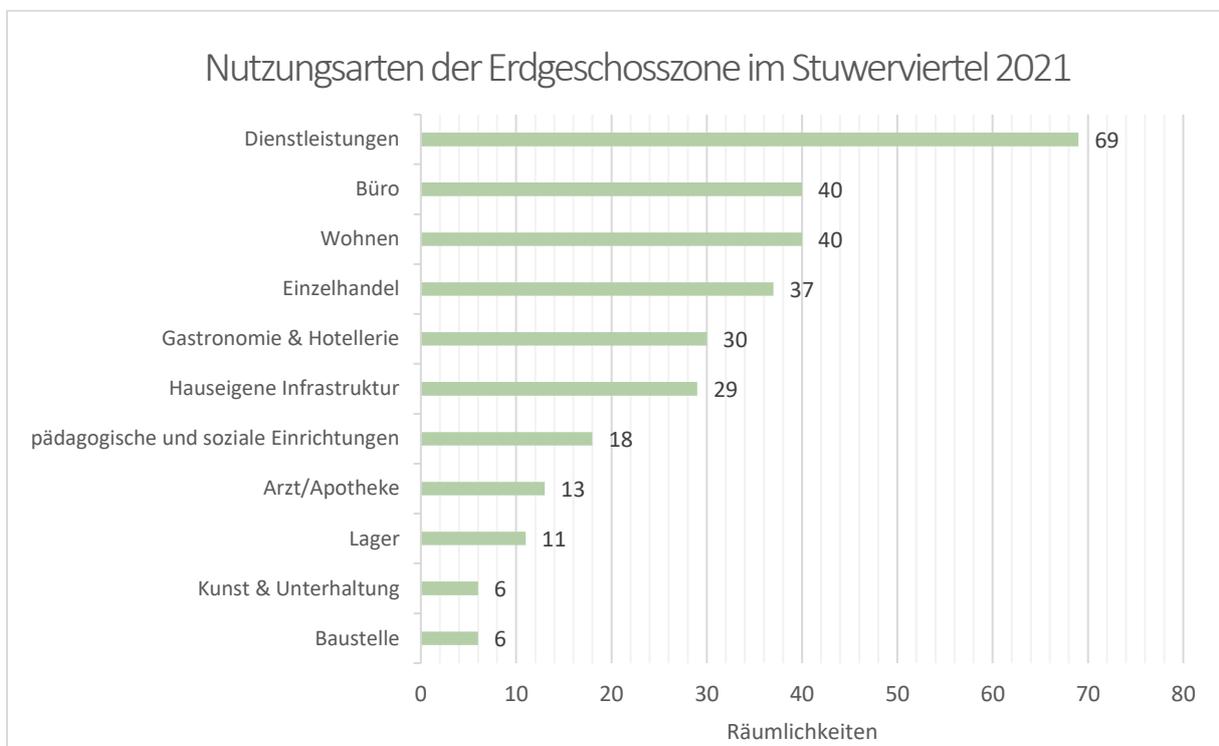


Abbildung 24: Nutzungsarten der Erdgeschosszone im Stuwerviertel 2021, eigene Erhebung

Bei Betrachtung der Erdgeschosszone, sind folgende Punkte auffallend. Nahezu jedes Gebäude verfügt über Erdgeschosslokale. Überwiegend liegen diese ebenerdig, einige

wenige befinden sich im Souterrain. Verfügt ein Gebäude über ein Hochparterre, so werden diese Räume größtenteils als Wohnraum genutzt. In seltenen Fällen befinden sich Wohnungen im Erdgeschoss.

Die Erdgeschosslokale wurden nach unterschiedlichen Kriterien erhoben. Die erste Grafik (Abbildung 24) zeigt jene Nutzungen, welche sich in der Sockelzone befinden. Insgesamt wurden 299 genutzte Erdgeschosslokale ermittelt und je einer der elf Kategorien zugeordnet. In 69 der 299 Lokale befinden sich Dienstleister, wie Frisör:innen, Installateur:innen, KFZ-Mechaniker:innen, Elektriker:innen oder Schneider:innen. Eine weitere Kategorie sind Büros, davon wurden 40 im Untersuchungsgebiet erhoben. Die Büros sind zum Teil Co-Working Spaces, Architekturbüros, Grafikbüros, Immobilienbüros, Versicherungsbüros, u.v.m. In 40 Gebäuden konnten im Erdgeschoss Wohnnutzungen ermittelt werden. Es befinden sich 37 Einzelhändler im Gebiet. Dazu zählen größere Filialisten wie zwei Billa Filialen und eine Penny Filiale. Neben diesen größeren Einzelhändlern konnten auch kleinere ermittelt werden, wie beispielsweise Trafiken, ein Stoffgeschäft, ein Buchhändler, Handyshops, ein Keramikgeschäft oder ein Radgeschäft.

In 30 Erdgeschosslokalen befinden sich Lokale aus dem Bereich der Gastronomie, wie beispielsweise das „Stwuer“, die „Mokkathek“. Auch kleinere Imbisse sowie eine Konditorei oder auch Pizzerias und die Hotellerie sind vertreten. Ein Beispiel dafür ist das „Praterloft“. Dabei handelt es sich um ein ehemaliges Bordell, das in zwei Apartments umgebaut wurde. Insgesamt gibt es 18 pädagogische und soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Tagestreffs, Pfandfindergruppen oder eine Fachhochschule. In der Erdgeschosszone wurden dreizehn Ärzt:innen und Apotheken erhoben. Es gibt Ärzt:innen unterschiedlicher Fachbereiche wie Allgemeinmedizin, Orthopädie oder Zahnheilkunde. Elf der Erdgeschossseinheiten wurden als Lagerräume ermittelt, dabei wurden jene als Lageräumlichkeiten gezählt, die einsehbar oder offen standen und eindeutig als Lagerraum für Handwerker dienen. Des Weiteren befinden sich eine Theatergruppe, Ateliers, ein Museum, sechs Baustellen und drei Müllräume in der Erdgeschosszone des Viertels.

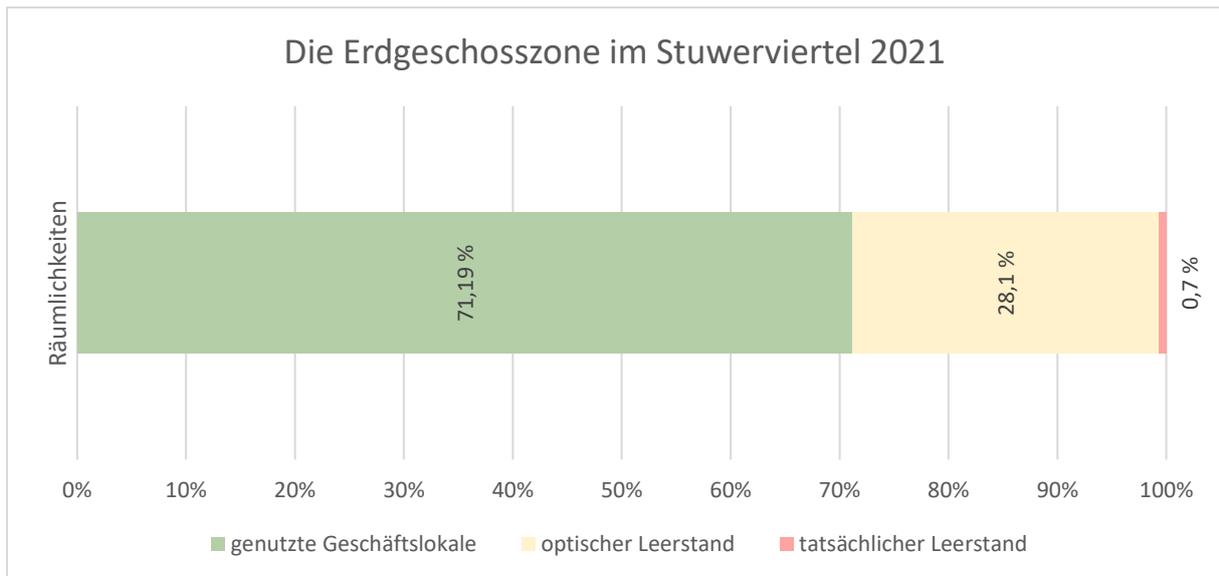


Abbildung 25: Diagramm der Erdgeschosszone im Stuwerviertel 2021, eigene Erhebung

Die zweite Erhebung konzentrierte sich auf den optischen Leerstand und den tatsächlichen Leerstand im Gebiet. Die Grafik (Abbildung 25) zeigt, dass 71,19 Prozent der Erdgeschosszone genutzt wird und den in Abbildung 24 abgebildeten Kategorien zugewiesen werden konnten. 0,7 Prozent der Erdgeschosszone sind tatsächlich leerstehend. Dabei handelt es sich um drei Erdgeschosslokale, welche von Immobilienfirmen zur Vermietung ausgeschrieben sind und dies auch in der Auslage kommuniziert wird, ein Beispiel dafür zeigt Abbildung 26. 28,1 Prozent der Erdgeschosslokale konnten nicht eindeutig einer der Nutzungskategorie oder als zur Vermietung zur Verfügung stehendes Erdgeschossobjekt kategorisiert werden. Bei diesen Lokalen handelt es sich um Objekte, die einen rein optisch betrachtet leerstehenden Eindruck machen. Sie hatten verspiegelte/ verhängte/ vergitterte Fenster, verstaubte/leere Auslagen waren in einem desolaten Zustand (Abbildung 27), oder die Räumlichkeiten standen komplett leer. Ebenso könnten es sich bei einigen dieser Räumlichkeiten um Lager- oder Kellerräume handeln. Lager und Keller welche eindeutig als diese identifiziert werden konnten wurden im Diagramm der Nutzungsarten kategorisiert.



Abbildung 27: Beispiele für optische Leerstände im Stuwerviertel, eigene Aufnahmen 2021



Abbildung 26: Beispiel für tatsächlichen Leerstand, eigene Aufnahme 2021

Die folgende Karte (Abbildung 28) zeigt auf Gebäudeebene wie die genutzten Geschäftslokale (grün), der optische Leerstand (gelb) und der tatsächliche Leerstand (rot) im Stuwerviertel räumlich verteilt sind. Der Vorgartenmarkt sowie die Gebietsbetreuung am Max-Winter-Platz (grau) wurden bei der Erhebung nicht berücksichtigt, da es sich bei diesen Räumlichkeiten nicht um Erdgeschosslokale in einem mehrgeschossigen Gebäude handelt. Die drei tatsächlich leerstehenden Erdgeschosslokale sind auf zwei Baublöcke aufgeteilt. Ein Lokal befindet sich im Norden des Viertels, in der Vorgartenstraße. Die zwei anderen befinden sich südlich im Stuwerviertel. Eines in der Stuwierstraße und eines in der Obermüllnerstraße. Die optischen Leerstände (gelb) sind auf das gesamte Gebiet verteilt, jedoch lässt sich eine Häufung im Westen des Untersuchungsgebietes erkennen. Hier sticht der Baublock Max-Winter-Platz Ecke Wolfgang-Schmälzl-Straße, Ybbsstraße und Harkortstraße heraus. In der Arnezhofstraße sowie der Ybbsstraße im Westen befinden sich einige optische Leerstände (gelb) nebeneinander. Dabei handelt es sich überwiegend um Räumlichkeiten im Souterrain, diese konnten nicht eindeutig als Keller oder Lager identifiziert werden. Im gesamten Gebiet wurden 37 Garagen erhoben, diese wurden in der Karte mit grauen Pfeilen eingezeichnet. Die meisten Garagen wurden im Süd-Osten des Gebietes erhoben.

# Die Erdgeschosszone im Stuwerviertel 2021



Abbildung 28: Zeigt eine Karte der Erdgeschosszone im Stuwerviertel 2021, dargestellt werden genutzte Geschäftsflächen, optische Leerstände und tatsächliche Leerstände, Kartengrundlage Stadt Wien, eigene Bearbeitung 2021

## 4. Diskussion der Ergebnisse

Im Folgenden Abschnitt werden die Ergebnisse der Expert:innen Interviews dargestellt. Auf Basis der zuvor erfolgten Analyse wird auf die Beantwortung der Forschungsfragen und die daraus resultierenden Erkenntnisse sowie deren Bewertung eingegangen. Anschließend werden potenzielle Handlungsempfehlungen formuliert und um nationale sowie internationale Best-Practice-Beispiele ergänzt.

### 4.1. Ergebnisse der Expert:innen Interviews

Insgesamt wurden sieben Interviews durchgeführt. Im Folgenden werden die Expert:innen kurz vorgestellt und anschließend die Gegenüberstellung der wesentlichen Aussagen der Interviews dargestellt. Die Kategorien für die Inhaltsanalyse der Interviews wurden auf Basis des Interviewleitfadens gebildet. Dieser ist dem Anhang beigefügt. Daraus ergaben sich sieben Kategorien, innerhalb dieser wurden die wesentlichen Aussagen der einzelnen Interviews gegenübergestellt.

Befragt wurden folgende Personen:

Mirjam Mieschendahl ist Gründerin der Plattform "Im Grätzl", welche 2016 mit dem Ziel der Stadtteilbelebung ins Leben gerufen wurde (vgl. MIESCHENDAHL 2021).

Alexander Nikolai ist seit Dezember 2020 neuer Bezirksvorsteher des 2. Wiener Gemeindebezirks (vgl. NIKOLAI 2021).

Patrick Rosenberger ist Mitglied des Vereins "Lebensviertel Stuwerviertel", Hauptberuflich Architekt und betreibt gemeinsam mit seiner Frau das "Praterloft" sowie zwei Apartments im Stuwerviertel in der Erdgeschosszone (vgl. ROSENBERGER 2021).

Silvia Spendier ist Leiterin des Standortservice der Wirtschaftskammer Wien (vgl. SPENDIER 2021).

Uli Fries ist Geschäftsführer der Kreativen Räume Wien (vgl. FRIES 2021).

Corona Davit-Gsteu ist Mitarbeiterin der Gebietsbetreuung und Stadterneuerung mit dem Schwerpunkt des Stadtteilmanagements am Max-Winter Platz (vgl. DAVIT-GSTEU 2021).

Markus Rack arbeitet bei der Wirtschaftsagentur Wien, im Team Standort und Struktur der Förderabteilung (vgl. RACK 2021).

### Ursachen für Leerstand im Stadtparterre

Laut Silvia Spendier spielt die Barrierefreiheit eine wichtige Rolle für Geschäftslokale und diese ist bei Erdgeschosslokalen in Gründerzeitgebäuden aufgrund des Hochparterres oder schmaler Eingänge oftmals nicht gegeben. Führen Stufen ins Geschäftslokal, stellt dieser Umstand für Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, oft ein Hindernis dar. Um ein Objekt barrierefrei zu gestalten, muss vor Inbetriebnahme das Objekt umgebaut werden. Diese Umgestaltung ist meist mit hohen Kosten verbunden, die vor Eröffnung des Geschäftslokals geleistet werden müssen. Betrachtet man den öffentlichen Raum spielen Sauberkeit und Sicherheit eine große Bedeutung (vgl. SPENDIER 2021, S. 4–5). Auch Uli Fries nennt die kleinteiligen Strukturen der Erdgeschosslokale, deren schlechte Zustände der Räumlichkeiten und die damit in Verbindungstehenden hohen Kosten für Instandsetzungen als Ursachen (vgl. FRIES 2021, S. 4). Ebenso deutet Rack den Zustand der Objekte in Verbindung mit hohen Renovierungskosten als eine Ursache für Leerstand im gründerzeitlichen Erdgeschoss. Zudem sind die Eigentümer:innenstruktur und der Wille ihre Lokale zu vermieten ein Hindernis (vgl. RACK 2021, S. 2).

Für Corona Davit-Gsteu zählen die zu hohen Mieten und die Barrierefreiheit ebenfalls zu den Gründen für leerstehende Geschäftslokale. Zudem nennt sie den zu hohen Zeitaufwand für Eigentümer:innen Lokale temporär zu vermieten. Der Zustand der Erdgeschosslokale ist oft in keinem guten. So müssen vor Inbetriebnahme hohe Kosten zu Lasten der Mieter:innen aufgewendet werden, um die Räumlichkeiten zu sanieren. Werden die Objekte von den Eigentümer:innen selbst renoviert, werden bei der Vermietung oftmals hohe Mieten verlangt (vgl. DAVIT-GSTEU 2021, 1, 5).

Jedoch werden auch die neuen Dachausbauten im Viertel genannt, welche meist leer stehen und als Spekulationsobjekte dienen. Die Eigentümer:innen leben meist im Ausland und sind, wenn überhaupt, nur wenige Tage oder Wochen im Jahr, in der Liegenschaft. Da niemand da ist um sich um die Liegenschaft zu kümmern, hat Rosenberger als Architekt die Erfahrung gemacht, dass leerstehende Wohnungen beziehungsweise Objekte kaputt gehen. Sollte beispielsweise Wasser tropfen, so dauert es wesentlich länger und könnte mehr Schaden anrichten, als bei einer täglichen Anwesenheit. In Folge schadet dies dem

gesamten Haus. Als Ursache für Leerstände werden außerdem die Eigentumsverhältnisse genannt. Eine Gemeinwohlverpflichtung dient als Werkzeug um dem entgegenzuwirken. Eigentümer:innen sollen verpflichtet werden sich um ihr Erdgeschosslokal zu kümmern. Dafür bekommen sie Förderungen (vgl. ROSENBERGER 2021, S. 2). Mirjam Mieschendaahl nennt undurchsichtige Besitzverhältnisse und unbekannte Besitzer:innen außerhalb Wiens, sowie fehlendes Interesse seitens der Eigentümer:innen und die oftmals zu hohen Mietpreisvorstellungen der Besitzer:innen (vgl. MIESCHENDAHL 2021, S. 4–5). Einen weiteren Grund für Leerstände sieht Bezirksvorsteher Alexander Nikolai bei der Suche der Nachfolge für ein Geschäftslokal. Geschäftsinhaber:innen fällt es in heutigen Zeiten oftmals schwer Nachfolger für ihr Geschäft zu finden. Des Weiteren spielt auch die finanzielle Seite eine Rolle (vgl. NIKOLAI 2021, S. 1).

### Instrumente, um dem Leerstand entgegenzuwirken

Um dem Leerstand entgegenzuwirken ist laut Corona Davit-Gsteu die Idee einer Leerstandsabgabe möglicherweise zielführend. Noch besser wäre eine motivierende Haltung um mehr Eigentümer:innen zusammen zu bringen und mit ihnen gemeinsam Konzepte zu erarbeiten sowie ihr Bewusstsein für den öffentlichen Raum zu stärken. Zudem sollten Förderungen anpasst und einfacher gestaltet werden (vgl. DAVIT-GSTEU 2021, S. 1). Auch Rosenberger sieht die Einführung einer Leerstandsabgabe von Vorteil und als nützliches Instrument um dem Leerstand entgegenzuwirken. Bezüglich der Attraktivierung der Erdgeschosszone sollte man zu Beginn eine Standortanalyse durchführen, um zu untersuchen was im Viertel gebraucht wird. Laut Rosenberger braucht es nicht immer ein Geschäft, um die Erdgeschosszone zu beleben. Auch soziale Branchen oder ein Mix würden mit dem richtigen Konzept gut funktionieren (vgl. ROSENBERGER 2021, S. 5).

Uli Fries ist der Meinung eine Leerstandsabgabe wird nicht funktionieren. Dafür ist das Eigentumsgesetz in Österreich zu unangreifbar. Eine Meldepflicht von Leerständen hingegen ist ein denkbare Instrument, um dem Leerstand entgegenzuwirken beziehungsweise die gewonnenen Daten sind wichtig für öffentliche Diskurse (vgl. FRIES 2021, S. 6).

Für die Aufwertung benötigt Bezirksvorsteher Nikolai Werkzeuge wie Förderungen, Freimachungen oder schnellere Abläufe der Baubescheide. Mit diesen Arbeitsmitteln sowie Gesprächen auf Augenhöhe geht er auch auf die Eigentümer:innen zu. Es ist wichtig bei ihnen ein Bewusstsein zu schaffen, mehr aus ihren Erdgeschosslokalen als nur

Lagerräume zu machen (vgl. NIKOLAI 2021, S. 3). Bezüglich Förderungen sollte die Stadt nachjustieren. Diese sollten niederschwelliger gestaltet werden, um mehr Gewerbetreibende zu erreichen. Dabei nennt Mieschendahl Beispiele aus Paris oder Deutschland. Dort werden Gewerbeflächen von der Stadt angemietet und an lokale Akteur:innen günstiger weitervermietet (vgl. MIESCHENDAHL 2021, S. 7). Um Leerstehende Geschäftsflächen für Einzel- und Kleinstunternehmen wieder attraktiv zu machen, müssten die hohe finanzielle Belastung zu Beginn aufgrund der hohen Kauttionen von oftmals drei Monatsmieten gesenkt werden und flexiblere Mietmodelle angeboten werden. Die Mietverträge sollten für kürzere Zeiträume abgeschlossen werden können, denn viele Mieter:innen wissen noch nicht, ob ihr Konzept funktioniert (vgl. MIESCHENDAHL 2021, S. 5).

Silvia Spendier nennt als Instrumente um dem Leerstand im Erdgeschoss entgegenzuwirken, das Freie Lokale Service, die Plakataktion und das Kooperationservice der Wirtschaftskammer Wien, die Kreativen Räume Wien und die Plattform Im Grätzl. Auch Business Improvement Districts, wie es sie schon in einigen Städten in Deutschland gibt, sind ein wertvolles Instrument, um der Attraktivierung im öffentlichen Raum entgegenzuwirken. Nach Anpassungen ist es denkbar diese auch auf kleinerem Raum wie in Grätzln anzuwenden (vgl. SPENDIER 2021, S. 6–7). Die Wirtschaftsagentur hat nur begrenzte Werkzeuge. Vor allem aber in den Bereichen der Förderung und Beratung können sie Unterstützung anbieten und stehen in enger Zusammenarbeit mit der Wirtschaftskammer Wien und den Kreativen Räumen Wien (vgl. RACK 2021, S. 2).

### Wichtige Akteure

Mirjam Mieschendahl schlägt vor, dass die vielen unterschiedlichen Akteur:innen, welche für die Attraktivierung von Straßenzügen wichtig sind, sich wie bei einem Baugruppenprojekt in Arbeitsgruppen aufteilen und innerhalb dieser gemeinsame Themen und Projekte für das Viertel erarbeiten und planen (vgl. MIESCHENDAHL 2021, S. 6). Auch Rosenberger sieht eine gemeinsame Vorgehensweise der Vereine sowie Nachbarschaftsinitiativen, der Gebietsbetreuung und des Bezirkes von Vorteil. Jedoch spüre man wenig Initiative seitens der Stadt. Das Angebot sollte hinsichtlich mehr Vergünstigungen und Erleichterungen verbessert werden (vgl. ROSENBERGER 2021, S. 5).

Als wichtigen Akteur:in nennt Nikolai die Gebietsbetreuungen in den Grätzln, die als Verbindungsglied zwischen Bewohner:innen, Eigentümer:innen und Nutzer:innen fungieren.

Als Bezirksvorsteher ist man dahinter alle Akteur:innen, wie Magistratsabteilungen, Vereine, Verantwortliche der Stadtentwicklung oder der Stadtregierung aber auch einzelne Stadträt:innen zusammen zu bringen (vgl. NIKOLAI 2021, S. 2).

Neben den öffentlichen Akteur:innen nennt Silvia Spendier die Unternehmer:innen als wichtige Akteur:innen, diese seien nicht nur für ihr Schaufenster zuständig, sondern gestalten dadurch auch das Grätzl mit. Des Weiteren spielen die Bewohner:innen aufgrund ihres Einkaufsverhalten eine große Rolle s. Nutzen diese das lokale Angebot, so ist dies gut für das gesamte Grätzl. Ebenso seien die Eigentümer:innen, die Stadt, Gebietsbetreuungen und andere Initiativen von Bedeutung (vgl. SPENDIER 2021, S. 5–6). Fries nennt Nutzer:innen mit dem Interesse etwas positives für ihr Grätzl zu bewirken, Eigentümer:innen, Nachbar:innenschaft, Schnittstellenakteur:innen wie Gebietsbetreuungen und Förderstellen der Stadt als wichtige Akteur:innen. Dabei ist die Zusammenarbeit dieser Akteure wichtig, um das bestmögliche aus dem Grätzl herauszuholen (vgl. FRIES 2021, S. 7). Auch Davit-Gsteu sieht die Gebietsbetreuung, Kaufleute und ihre Vereine, Interessensgemeinschaften, Bürger:inneninitiativen, Leerstandsagenturen, Eigentümer:innen und Bewohner:innen als essentielle Akteur:innen (vgl. DAVIT-GSTEU 2021, S. 2). Rack, von der Wirtschaftsagentur Wien nennt Eigentümer:innen, Stadtverwaltung, Gebietsbetreuung, Wohnbau und private Initiativen im Grätzl als Akteuer:innen. Wichtig ist es, dass es eine zentrale Stelle gibt, die dies moderiert und koordiniert umso ein attraktives Angebot mit Mehrwert zu schaffen (vgl. RACK 2021, S. 4).

### Lebendigkeit im öffentlichen Raum

Laut Fries stehen der öffentliche Raum und die Erdgeschosszone in enger Verbindung. Wertet man den Straßenraum auf, so hat dies auch positive Auswirkungen auf die Erdgeschosszone und umgekehrt (vgl. FRIES 2021, S. 4). Der Straßenraum ist wichtig für den Lebensraum eines Grätzls. Er sollte somit bei der Belebung eine Rolle spielen. Die dafür verantwortlichen Stellen sollen zusammenzuarbeiten und miteinander kommunizieren (vgl. FRIES 2021, S. 7). Auch für Silvia Spendier spielt die Lebendigkeit eine wichtige Rolle. Denn eine lebendige Erdgeschosszone wirkt sich positiv auf die gesamte Gegend aus und macht sie als Wohngegend beliebter. Dies wertet auch das Image eines Grätzls auf (vgl. SPENDIER 2021, S. 5).

Bezüglich der Lebendigkeit des öffentlichen Raums und deren Belebung durch unterschiedliche Akteur:innen, ist es laut Nikolai wichtig Neues zuzulassen und zu versuchen (vgl. NIKOLAI 2021, S. 2).

Mieschendahl ist der Meinung, dass leerer, ungenutzter Raum eine gewisse Verödung und nicht Lebendigkeit vermittelt. Vor allem, wenn es sich um langanhaltende Leerstände handle (vgl. MIESCHENDAHL 2021, S. 5). Auch Rack sieht die Aufenthaltsqualität als wichtiges Element für die Lebendigkeit im Viertel (vgl. RACK 2021, S. 2). Für Davit-Gsteu braucht der öffentliche Raum mehr Aufmerksamkeit. Dieser fließt mit der Erdgeschosszone zusammen und steht mit ihr in Verbindung (vgl. DAVIT-GSTEU 2021, S. 1–2).

Bezogen auf das Stuwerviertel sieht Rosenberger es nicht als das Lebendigste. Es gibt viel Leerstand, doch das ist kein Hindernis für Menschen die wirklich hier herwollen. Dennoch wirken sich die leerstehenden Erdgeschosslokale nicht positiv auf das Stadtbild aus. Dies zu ändern ist schwierig, denn die Eigentümer:innen sind nicht greifbar (vgl. ROSENBERGER 2021, S. 4).

### Mögliche alternative Nutzungen für leere Erdgeschosslokale

In Zukunft sollte versucht werden jene Unternehmen, welche sich in den Obergeschossen eines Hauses befinden, in Erdgeschosszonen zu verlagern. Dies bietet vor allem für die Gesundheitsbranche Vorteile in Bezug auf die Barrierefreiheit. Zudem seien Co-Working Spaces oder Meetingräume eine gute Alternative zur Belebung der Erdgeschosszone (vgl. SPENDIER 2021, S. 8). Für Nikolai bilden Zwischennutzungen eine mögliche und zielführende Alternative. Diese können unterschiedlichster Art sein. Aus dem kreativen und künstlerischen Bereich oder auch kleine Firmen, die sich ausprobieren möchten und wissen möchten, ob ihr Konzept in diesem Grätzl funktioniert (vgl. NIKOLAI 2021, S. 1).

Um Erdgeschosslokale sinnvoll zu nutzen, muss man laut Mieschendahl bei den Menschen anfangen und sich ansehen wer einen Raum sucht und was für diesen benötigt wird, um ihr Konzept bestmöglich umzusetzen. Es ist nicht von Vorteil Räume im Vorhinein zu renovieren, ohne zu wissen wer Raum sucht und was diese Person dann benötigen wird. Ihrer Erfahrung nach suchen gerade viele im Bereich persönlicher Dienstleistungen wie Yoga, Shiatsu oder auch Coaching nach Raum (vgl. MIESCHENDAHL 2021, S. 6). Uli Fries nennt hier Zwischennutzungen in Kooperation mit Zwischennutzungsvereinen als Alternative zum Einzelhandel in Geschäftslokalen. Denn der Einzelhandel alleine ist nicht die

Zukunft. Man müsse mehr Wert auf Kunst und Kultur, Sozialprojekte oder Gastronomie legen (vgl. FRIES 2021, S. 4). Laut Davit-Gsteu sind Ateliers, Architekturbüros, Gastronomie, Studios, Arztpraxen, Therapeutische-Räumlichkeiten mögliche Alternativen. Es gab auch schon Projekte von Student:innen der TU Wien im Stuwerviertel, um Leerstände mit Arztpraxen und Therapieräumlichkeiten zu besetzen. Diese sollten sich untereinander vernetzen und empfehlen. Apartments sind besser als nichts, würden für die Belegung der Erdgeschosszone aber nicht viele Vorteile bringen, da diese nach außen hin geschlossen sind und nur privat zur Verfügung stehen (vgl. DAVIT-GSTEU 2021, S. 3).

Rack sieht ebenfalls Zwischennutzungen als sinnvolles Instrument. Vor allem im kreativen Bereich suchen Viele nach günstigen Räumlichkeiten. Ebenso ist es nicht immer notwendig Einzelhändler in den Erdgeschosslokalen anzusiedeln. Denkbar sind auch Architekturbüros oder Dienstleister sowie private Initiativen (vgl. RACK 2021, S. 3).

### Veränderungen der Erdgeschosszone und Geschäftslokale

Laut Spendier spiegelt sich die Finanzkrise 2008/2009 in den Zahlen der Leerstände wider, diese haben sich aber rasch stabilisiert und sind in den letzten fünf bis sechs Jahren in Wien stagniert. Die Nachfrage der Standortsuchenden ist jedoch zurückgegangen, da sich die Gründer:innen umorientieren und versuchen in Branchen zu agieren in denen sie nicht auf ein Objekt im Erdgeschoss angewiesen ist. Die Kosten würden dadurch minimiert werden. Was sich ebenfalls verändert, ist die Nachfrage nach großflächigen Geschäftslokalen. Die ist auch bei größeren Marken und Filialisten zu sehen. Sie wollen raus aus den großen Einkaufszentren und Geschäftslokalen, und somit in kleinere und persönlichere Objekte (vgl. SPENDIER 2021, S. 7). Zudem lässt, laut Fries, der Einzelhandel aufgrund des Onlinehandels nach und nimmt an Bedeutung ab. Gefragter sind kleine Läden, Spezialisten wie Bioläden oder Unverpacktläden (vgl. FRIES 2021, S. 5).

Rack glaubt, dass der Trend in den letzten Jahren verstärkt Richtung Neues und Junges geht. Queereinsteiger:innen und Popuptores sind sehr gefragt und kommen häufiger zu Beratungen. Er sieht auch, dass die alteingesessenen Geschäfte meist aus der Handwerksbranche Probleme mit ihren Nachfolger:innen haben (vgl. RACK 2021, S. 3).

Bezogen auf positive Veränderungen im Stuwerviertel nennt Rack die Eröffnung der Wirtschaftsuniversität Wien vor knapp acht Jahren und den damit verbundenen U-Bahnausbau. Ebenso das neue Prostitutionsgesetz, welches 2011 erlassen wurde und in

Verbindung mit den Straßensperren im Viertel für eine Verkehrsberuhigung sorgte (vgl. ROSENBERGER 2021, S. 2). Alexander Nikolai sieht das ebenso. Das Stuwerviertel hat sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt. Dies ist auf verschiedene Aspekte zurückzuführen. Zum einen der Zuzug der Wirtschaftsuniversität, die Nähe zum Prater, der Eröffnung des neuen Stadtentwicklungsgebietes dem Nordbahnhofviertel und den dort neu geschaffenen Arbeits- und Büroflächen. Zum anderen die regen Sanierungstätigkeiten von einzelnen Wohnungen bis hin zu ganzen Häusern im Viertel selbst. Dies alles fördert den Zuzug neuer Geschäftslokale wie beispielsweise dem Radservice am Ilgplatz (vgl. NIKOLAI 2021, S. 1). Für Mieschendaahl ist das Stuwerviertel ein sehr persönlicher Ort. Man trifft sich, die Leute kennen sich und die eigene Kreativität kann ausgelebt werden. Bezüglich der Entwicklung des Stuwerviertels merkt sie beispielsweise Veränderungen aufgrund der Dachausbauten und den damit verbundenen Einzug neuer Mieter:innenschichten. Bei Betrachtung der Geschäftslokale und der Erdgeschosszone können hier positive Veränderungen wahrgenommen werden. Erdgeschosslokale würden mehr bespielt werden. Negativ aufgefallen sind die vielen Garagen und Lager in den Erdgeschosszonen (vgl. MIESCHENDAHL 2021, S. 3). Corona Davit-Gsteu lebt seit 1992 im Viertel und sieht mehr eine soziale als baulich Entwicklung. Natürlich sind einige Häuser saniert worden und auch die Dachausbauten sind nicht zu übersehen, dennoch hat das Viertel sich im sozialen und nachbarschaftlichen Bereich mehr entwickelt. Für die Nachbarschaft gibt es viele Angebote im Grätzlzentrum der Gebietsbetreuung. Auch der Leerstand war früher deutlicher und mehr als heute. In den letzten Jahren haben sich mehr junge und moderne Gastronomielokale sowie Geschäfte angesiedelt (vgl. DAVIT-GSTEU 2021, S. 4).

### Visionen für die Zukunft der Erdgeschosszone

Silvia Spendier ist der Meinung, dass handwerkliche Branchen wieder mehr Raum bekommen und gefördert werden sollten. Zudem ist ein gemeinschaftliches Miteinander unter den Akteur:innen von wesentlicher Bedeutung (vgl. SPENDIER 2021, S. 9). Alexander Nikolai wünscht sich für die Erdgeschosszone, dass die Mieten der Geschäftslokale vor allem für Zwischennutzungsprojekte niedriger werden. Des Weiteren wäre eine Gruppe von Personen von Vorteil, die für die Erdgeschosszone im Viertel zuständig sind. Diese soll auf Nutzungsdurchmischung und die Bedürfnisse der Bewohner:innen eingehen (vgl. NIKOLAI 2021, S. 3).

Mirjam Mieschendahl wünscht sich für die Erdgeschosszone mehr Nutzungsmischung und Offenheit gegenüber nicht kommerzieller Nutzungen. Es braucht eine nutzerzentrierte Herangehensweise. Man soll mehr darauf achten was die Nutzer:innen der Räumlichkeiten brauchen (vgl. MIESCHENDAHL 2021, S. 7). Fries sieht die Zukunft der Erdgeschosszone ebenfalls mit viel Nutzungsmischung. Das kann nur geschehen, wenn auf der einen Seite die Förderungen für Kreativunternehmen besser angepasst werden und auf der anderen Seite ein Umdenken der Eigentümer:innen stattfindet. Es muss mehr leistbare Räume geben. Die Eigentümer:innen müssen den Mehrwert eines genutzten, wenn auch vielleicht mit weniger Gewinn erbringenden Raum, schätzen lernen (vgl. FRIES 2021, S. 8).

Für Corona Davit-Gsteu ist es wichtig den öffentlichen Raum und die Erdgeschosszone nicht als zwei separate Elemente zu sehen, sondern als Ganzes. Dies sollte auch auf raumplanerischer und gestalterischer Ebene umgesetzt werden. Konzepte sollen gemeinsam mit Mieter:innen, Eigentümer:innen und Geschäftstreibenden ausgearbeitet werden. So soll auch das Bewusstsein der Bevölkerung das Ganze zu sehen geschärft (vgl. DAVIT-GSTEU 2021, S. 6). Für Markus Rack soll das gründerzeitliche Erdgeschoss eine große Vielfalt an Einzelhändler:innen beherbergen. Es sollen soziale sowie ökonomische Interaktion stattfinden, es müssen die Aufenthaltsqualität attraktiviert und für Nutzer:innen leistbarer werden (vgl. RACK 2021, S. 4).

## 4.2. Ergebnisse der Forschungsfragen

Verantwortliche Ursachen für leerstehende Erdgeschosszonen können unterschiedlichster Art sein. Die ersten Ursachen sind schon in der Geschichte zu erkennen. Ebenso, haben Eigentümer:innen viel Einfluss auf die Entwicklung der Erdgeschosszone. Aber auch die Bausubstanz der Gebäude spielt eine Rolle.

Historisch betrachtet, stellt die Einführung der Straßenverkehrsordnung im Jahr 1938 eine Grundlage für das Problem dar, welches vor langer Zeit begann und deren Auswirkungen bis in die letzten Jahre zu sehen sind. Damals lag das Ziel Kraftfahrzeuge der breiten Masse zugänglich zu machen im Fokus. Zudem wurde wenig Wert auf die Gestaltung der Straßenräume gelegt. Dies führte dazu, dass die Attraktivität und Aufenthaltsqualität in den Straßen nicht gegeben war. Ein weiterer wichtiger Faktor ist die Stellplatzverpflichtung in Wien. Diese greift, wenn Wohngebäude saniert, aufgestockt, ausgebaut oder

neu errichtet werden. Bei Gründerzeitbauten erfolgen häufig Umbauarbeiten von Erdgeschosslokalen zu Garagen, folglich sinkt die Attraktivität des Stadtparterre sowie die Aufenthaltsqualität und es entsteht ein unbelebter öffentlicher Raum. Die Industrialisierung hatte ebenfalls einen Einfluss auf die steigenden Leerstände in der Erdgeschosszone. Die Trennung der Bereiche Wohnen, Arbeiten und Einzelhandel sowie dem erhöhten Verkehrsaufkommen sorgten dafür, dass in Stadtrandlagen vermehrt Fachmarktzentren erbaut wurden. Die Folge waren geschwächte städtische Zentren, denn immer mehr Unternehmen übersiedelten ins Stadtumland.

Das Interesse der Eigentümer:innen an ihrem Objekt und dessen Umgebung haben starken Einfluss auf die Situation in der Erdgeschosszone. Dieses Bewusstsein ist jedoch nicht immer ausgeprägt. Die Zusammenarbeit mit Akteur:innen aus den betreffenden Bereichen wird ebenso durch eine hohe Anzahl an Eigentümer:innen, undurchsichtige Besitzverhältnisse oder große Immobilieneigentümer:innen und Hausverwaltungen (mit Sitz im Ausland) erschwert. Ein weiterer Aspekt wird durch zu hohe Mietpreisvorstellungen seitens der Eigentümer:innen gegeben. Vermeintliche Leerstände werden des Öfteren vom Eigentümer selbst als Lagerräume genutzt. Dadurch geht potenzieller Raum verloren und es kommt zur Verödung des öffentlichen Raums.

In Bezug auf die Bausubstanz von Gründerzeitbauten, spielen die Barrierefreiheit und der Zustand der Objekte eine wichtige Rolle. Änderungen und Umbauarbeiten führen zu einem erhöhten finanziellen Aufwand. Vor allem Mieter:innen sind davon betroffen, die Folgen sind länger leerstehende Objekte.

Für Maßnahmen, die diesen Problemen entgegenwirken, gibt es unterschiedlichste Ansätze. Bezogen auf das hohe Verkehrsaufkommen findet bereits seit einigen Jahren ein Umdenken in der Bevölkerung sowie der Stadt Wien statt. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes sowie dem stetig wachsenden Angebot an Sharing-Angeboten zeigen dies deutlich. Zudem wird mehr Wert auf den Ausbau und die Gestaltung der Rad- und Fußwege gelegt, um so den öffentlichen Raum und alternative Verkehrsangebote attraktiver zu machen. Ziel ist eine Reduzierung der PKWs, um so die gewonnenen Parkflächen für neue Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Auch für Fachmarktzentren im Stadtumland gibt es unterschiedliche Möglichkeiten, wie in Zukunft mit der bestehenden Problematik umgegangen werden kann. Neuwidmungen von Bauflächen für Einkaufszentren sollen nur unter Rücksichtnahme auf die Integration in dicht bebaute Stadtquartiere und den Umweltverbund erfolgen. Zudem gibt es seitens

der Stadt Unterstützungen für Eigentümer:innen von Einkaufszentren, wenn diese ihr Objekt in peripheren Randlagen aufgeben, oder in die Stadt umsiedeln möchten.

Leerstandmelder, wie es sie in anderen europäischen Städten wie Amsterdam, Basel oder Kopenhagen gibt wären, ein wichtiges Instrument, um den Leerstand zu dokumentieren und in weiterer Folge entgegenzuwirken. In Wien wurde häufiger über diese Maßnahme debattiert, jedoch kam es bis heute zu keiner Einigung. Vorteile eines Leerstandsmelders sind vor allem die flächendeckende Erhebung des Leerstands. Die erhobenen Daten wären wichtig für weitere Diskurse in der Leerstandsbekämpfung.

Die wichtigsten Akteur:innen in der Leerstandsthematik verfügen über unterschiedliche Instrumente, um dem Leerstand entgegenzuwirken. Es gibt spezielle Förderangebote, Beratungsstellen, Unterstützungen, Sanierungsförderungen, Leerstandsaktivierungsstellen, Plattformen und Vereine die wichtige Werkzeuge besitzen, um die Situation der leerstehenden Geschäftslokale zu verbessern.

Bezugnehmend auf die Frage, wie sich bauliche Transformationsprozesse im Gründerzeitparterre auf die Lebendigkeit und Attraktivität im öffentlichen Raum auswirken, lassen sich folgende Erkenntnisse darstellen.

Die Lebendigkeit und Attraktivität im öffentlichen Raum sind essenziell für die Aufenthaltsqualität im Straßenraum. Genutzte und belebte Erdgeschosslokale haben eine positive Wirkung auf den öffentlichen Raum. Die Wiener Sanierungszielgebiete zeigen auf, wo in Wien der Bedarf am größten ist, gründerzeitliche Bauten zu sanieren. Durch die Attraktivierung der Gebäude kommt es auch zu einer Aufwertung der angrenzenden öffentlichen Räume. Jedoch bringen die Sanierungen der Gebäude auch negative Seiten mit sich. Ein Beispiel dafür ist die schon erwähnte Stellplatzverpflichtung und den damit verbundenen Umbauten von Erdgeschosslokalen zu Garagen. Wichtig ist es, neben dem Sanieren von Wohnbauten, auch dem öffentlichen Raum selbst mehr Aufmerksamkeit zu schenken. Alternative Mobilitätskonzepte, der Ausbau des öffentlichen Verkehrs und die damit verbundenen Reduzierung des motorisierten Verkehrs helfen, diesen in der Umgestaltung mit einzubeziehen. Lassen sich die Straßenräume zu Gunsten des nicht motorisierten Verkehrs umgestalten so fördern diese die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Breitere Gehsteige von mindestens vier Metern begünstigen ein urbanes Stadtleben. Um den Aufenthalt im öffentlichen Raum zu fördern, bedarf es einer Neuorientierung der Straßen. Gründerzeitviertel haben oftmals mit einem hohen Versiegelungsgrad, mangelhaften

Grün- und Freiräumen und daraus resultierenden Hitzeinseln zu kämpfen. Durch Bepflanzungen von Fassaden oder das Setzen von Bäumen auf Parklets kann dem entgegen gewirkt werden. Die Fassadenbegrünung hat zudem noch weitere Vorteile für das Klima.

Die letzte Frage, mit der sich diese Forschungsarbeit beschäftigt ist, welche Schwierigkeiten es bei der Belebung der Erdgeschosszone im Stuwerviertel gibt und welche Lösungsansätze dem entgegenwirken?

Das Stuwerviertel ist ein gründerzeitlich geprägtes Grätzl im 2. Wiener Gemeindebezirk. Bei der ersten Begehung machte das Viertel einen eher verschlafenen Eindruck. Jedoch konnte das Stuwerviertel nach weiteren Begehungen und durchgeführten Interviews eine andere Seite zeigen. Die Eröffnung der Wirtschaftsuniversität und der neuen Stadtentwicklungsgebiete sowie das neue Prostitutionsgesetz und die im Zuge dessen aufgestellten Straßensperren sorgten für einen Antrieb. Der Entwicklungsprozess im Stuwerviertel ist ein langsamer. Ersichtlich ist dieser eher im sozialen Bereich als in der Bebauung. Die neue Wirtschaftsuniversität brachte neue und vor allem jüngere Bevölkerungsschichten ins Grätzl. Folglich änderte sich auch der Branchenmix im Viertel. Neue Geschäftslokale wie das Radgeschäft „Heavy Pedals“ oder neue Gastronomie Angebote wie das „Stuwer“ oder das „Brösel“ sorgen für frischen Wind im Grätzl.

Die Erhebungen des vermeintlichen Leerstands im Grätzl zeigten, dass tatsächlich nur drei Lokale im Erdgeschoss leer sind. Über 70 Prozent der Erdgeschosslokale werden genutzt. Bei den übrigen Lokalen handelt es sich um optische Leerstände. Diese konnten nicht klar als tatsächlicher Leerstand erhoben werden. Das Problem des optischen Leerstandes ist die Wirkung auf den öffentlichen Raum. Ungenutzte Lokale, verschmutzte Auslagen oder verspiegelte Fenster führen zu einem unbelebten Raum. Diese können Mittels unterschiedlicher Methoden attraktiviert werden.

Zwischennutzungsprojekte sowie eine Gruppe von Personen, die ausschließlich für die Erdgeschosszone, deren Branchenmix sowie Belebung zuständig sind, sind nur einige Maßnahmen, die der weiteren Belebung des Grätzls helfen würden.

### 4.3. Handlungsempfehlungen und Best-Practice-Beispiele

Ausgehend von den erfolgten Analysen und den daraus resultierenden Ergebnissen, ergeben sich für das Stuwerviertel folgende Handlungsempfehlungen, um dem optischen

Leerstand im Grätzl entgegenzuwirken. Die formulierten Empfehlungen werden mit nationalen sowie internationalen Best-Practice-Beispielen ergänzt.

Das Reindorfviertel weist einige Gemeinsamkeiten mit dem Stuwerviertel auf. Die Reindorf-gasse liegt im Süden des 15. Wiener Gemeindebezirks. Einst in den 1930er Jahren ein lebendiges Viertel mit kleinen Geschäftslokalen, Gastronomie und Handwerksbetrieben, verlor es mit Zunahme der Motorisierung und dem Bau neuer Einkaufszentren in den 1970er und 1980er Jahren an Attraktivität. Es kam zum Geschäftsterben. In den 1970er Jahren kam es dann zu einem vermehrten Zuzug an Migrant:innen und ehemaligen Gastarbeiter:innen. Zudem nahm der Drogenkonsum und die Straßenprostitution im Grätzl zu und sorgte so für ein negatives Image des Viertels. 2010 kam es zum neuen Prostitutionsgesetz und der Straßenstrich im Grätzl verschwand. 2014 wurde das Viertel zum Blocksanierungsgebiet erklärt und das lokale Netzwerk 15 erhielt von der Wirtschaftsagentur Wien eine Geschäftsgebietsförderung (vgl. KADI und VERLIC 2019, S. 105). 2021 wurde aus der Initiative ein Verein gegründet, dieser hat das Ziel die Entwicklung des Stadtteils zu fördern, leere Geschäftslokale zu reaktivieren, neue Nutzer:innen anzusiedeln und eine Kooperationsplattform für das Grätzl zu schaffen (vgl. einfach 15 2021).

Unter Zusammenarbeit der Gebietsbetreuung für den 6., 14. und 15. Wiener Gemeindebezirk, den Hauseigentümer:innen, Bewohner:innen, lokalen Wirtschaftstreibenden und dem Bezirk konnte das Viertel seine Potenziale und Chancen für eine Aufwertung nutzen. Es wurden seitens der Gebietsbetreuung Befragungen im Grätzl durchgeführt. Diese Informationen konnten in den Sanierungsprozess miteingebracht werden. Durch die Sanierungsoffensive kam es zu einem Zuzug neuer und auch kreativer Akteur:innen und Unternehmer:innen (vgl. GEBIETSBETREUUNG STADTERNEUERUNG o.J.). Dieses Zusammenspiel unterschiedlicher Akteur:innen brachte neues Leben und eine positive Entwicklung sowie Belebung des Grätzls.

Diese Verbundenheit ist im Stuwerviertel noch nicht so deutlich zu sehen. Die einzelnen Akteur:innen, wie die Gebietsbetreuung, der Verein „Lebensviertel Stuwerviertel“ oder der Bezirk engagieren sich für ihr Grätzl, jedoch fehlt die Zusammenarbeit unter ihnen. Hier wäre eine Arbeitsgruppe denkbar, die nur für die Belebung, Aktivierung und den Branchenmix in der Erdgeschosszone zuständig ist. Ähnlich ist dies im Nordbahnhofviertel umgesetzt.

Die Zusammenarbeit von privaten Eigentümer:innen und öffentlichen Akteuren wäre ein Instrument um die Eigentümer:innen bei der Aktivierung ihrer freien Objekte zu unterstützen und ihnen die Möglichkeit zu bieten sich bei der Gestaltung des angrenzenden öffentlichen Raums zu beteiligen sowie ein Mitspracherecht zu erhalten. Diese Maßnahme zeigt sich bei den Business Improvement Districts, kurz BID. Zu BIDs zählen klar definierte Gebiete, in dem Eigentümer:innen oder Geschäftsinhaber:innen für einen begrenzten Zeitraum verpflichtet sind, eine definierte Abgabe zu zahlen. Diese wird von einer privaten Organisation verwaltet, um damit Projekte betreffend der Attraktivierung und Gestaltung des öffentlichen Raums zu finanzieren. Partizipation ist ein wichtiger Grundpfeiler dieses Gesetztes. Die Eigentümer:innen haben Mitspracherecht bei der Gestaltung, es kommt zu einer engen Zusammenarbeit zwischen Eigentümer:innen, Geschäftsinhaber:innen, Beratungsunternehmen und/oder Stadtentwicklungsbehörden, etc. Hamburg war das erste von sechs Bundesländern, welches dieses Gesetz verabschiedet hat (vgl. PÜTZ ET AL. 2013, S. 83). Bezogen auf das Stuwerviertel müsste dieses Instrument angepasst werden, um auch in einem kleinen Rahmen erfolgreich zu sein.

Ein weiteres Beispiel wie die Stadt und private Eigentümer:innen sowie Mieter:innen zusammenarbeiten können, zeigt sich in Paris. Hier lässt sich die Stadtentwicklungsgesellschaft „Semaest“ in Paris als Best Practice Beispiel erwähnen. Seit 30 Jahren ist sie ein wirkvolles Instrument der Stadt, um dem Leerstand und der Verödung in den Vierteln entgegenzuwirken. „Semaest“ hat ein von der Stadt übertragenes Vorkaufsrecht. Sie kaufen leerstehende Geschäftslokale, renovieren sie und bieten sie über ein Portal im Internet zur Miete an. Die Mietpreise liegen unter denen des privaten Immobilienmarktes. Die Mietverträge haben eine Laufzeit von drei, sechs oder neun Jahren und ist alle drei Jahre kündbar. Ausgewählt werden die Mieter:innen nach ihrem Warenangebot und welches im Viertel am ehesten dazu passt. Finanziert wird das Programm über die Stadt Paris. Diese gibt der Gesellschaft Kredite, welche nach Ablauf der Laufzeit zurückgezahlt werden müssen. Die Kredite werden aus den Mieten und den Verkäufen der renovierten Geschäftslokale finanziert.

Mit dem Programm „Testeur“ bietet die Gesellschaft ein Programm für Unternehmer:innen die nicht wissen, ob ihre Geschäftsidee tragfähig ist. Hierfür bietet „Semaest“ ein Ladengeschäft im 10. Und 11. Bezirk von Paris. Dort haben die Unternehmer:innen die Möglichkeit sich für vier Wochen bis zu vier Monaten einzumieten und ihre Geschäftsidee unter realen Bedingungen auszuprobieren.

Dieses Programm ist ein gutes Beispiel für eine erfolgreiche Zusammenarbeit von privater Gesellschaft und Stadt (vgl. KABISCH 2020, S. 51–55).

Bei der Begehung des Stuwerviertels und der Erhebung der Erdgeschossnutzung sind einige Objekte aufgefallen, die als Lagerräume genutzt werden. Zudem gibt es einiges an optischen Leerständen, die nicht klar definiert werden konnten. Die Fenster oder Auslagen dieser Räumlichkeiten machen nach Außen kein schönes Bild, zum Teil sind die Fensterscheiben verspiegelt oder abgeklebt.

Hierbei könnte das Projekt „Urban Art Spots“ den tristen Auslagen Abhilfe schaffen. Das Ziel von „Urban Art Spots“ ist es, Auslagen, Hausfassaden oder Plakatwände mit Kunstwerken junger Künstler:innen zu bekleben. Dies bietet zum einen den Künstler:innen die Möglichkeit ihre Kunstwerke in der Öffentlichkeit „auszustellen“ und attraktiviert gleichzeitig den umliegenden öffentlichen Raum (vgl. URBAN ART SPOTS o.J.). Im Moment arbeitet das Projekt mit der Lagerraumvermietung „Storebox“ zusammen. Es wäre denkbar diese Art der Bespielung von Auslagen auch auf einzelne Hauseigentümer:innen und ihre Objekte anzuwenden.

Das „Packhaus“ ist eines von wenigen Zwischennutzungsprojekten in Wien. Der Vorteil für Eigentümer:innen an Zwischennutzungsprojekten ist, dass ihre Immobilien bespielt und erhalten werden. Sie decken die laufenden Betriebskosten. Handelt es sich dabei beispielsweise um große alte Bürogebäude, ersparen sich die Eigentümer:innen die Kosten für Security Firmen und tragen gleichzeitig für eine Lebendigkeit im Viertel bei. Wenn Eigentümer:innen ihre Immobilie für Projekte mit gesellschaftlicher Verantwortung zur Verfügung stellen, ist dies zusätzlich für das Image der Eigentümer:innen von Vorteil. In Bezug auf die Zusammenarbeit mit Zwischennutzungsprojekten ist die Immobilienbranche in Österreich im Vergleich zur internationalen Immobilienbranche unverständlicherweise zurückhaltend (vgl. KADI und VERLIC 2019, S. 117).

Zwischennutzungsprojekte sind ein denkbare Instrument, um die augenscheinlich ungenutzten Räumlichkeiten im Stuwerviertel zu nutzen und so eine Attraktivierung und Belebung im Viertel zu schaffen. Hier müsste man auf die Hauseigentümer:innen zugehen, mehr Bewusstsein für diesen Themenkomplex schaffen und ihnen die Vorteile für ihr Eigentum und auch das Grätzl aufzeigen.

## 5. Conclusio

Die Erdgeschosszone, dessen Belebung und Attraktivierung in Verbindung mit dem öffentlichen Raum sind stets aktuelle Themen politischer sowie medialer Debatten. Besonderes Augenmerk wird dabei auf den Leerstand im Erdgeschoss gelegt.

Die Entwicklung der Erdgeschosszone geht bis ins 19. Jahrhundert zurück. Damals fand das Leben auf den Straßen statt. Mit der Weiterentwicklung der Technik sowie der damit verbundenen Lebensänderung der Menschen, änderte sich auch das Leben auf der Straße. Es wich dem motorisierten Individualverkehr. Dies wurde durch die damalige Politik in den 1930er Jahren unterstützt. Heute findet bei der Bevölkerung aber auch in der Politik wieder ein Umdenken statt. Alternative mobilitätsformen und klimaneutrale Ansätze stehen im Fokus. Somit wird auch dem öffentlichen Raum und der Erdgeschosszone wieder mehr Aufmerksamkeit geschenkt. Gründe für leerstehende Erdgeschosslokale sind unterschiedlichen Bereichen zuzuschreiben. Neben der historischen Entwicklung muss auch die Seite der Stadt, Eigentümer:innen und wirtschaftlicher Akteur:innen betrachtet werden.

Die Auswirkungen des Leerstands in Erdgeschosszonen haben großen Einfluss auf den öffentlichen Raum. Dieser muss mit dem Erdgeschoss gemeinsam gedacht werden, um zu einer Belebung und Attraktivierung der Erdgeschosszone zu gelangen. Um Leerstand zu vermeiden, gibt es verschiedene Lösungsansätze. Es wurden einige Beispiele aus nationalen oder internationalen Best-Practice-Beispielen genannt. Die Stadt und deren unterschiedliche Einrichtungen verfügt über Förderprogramme. Aus internationalen Städten sind Konzepte wie Leerstandsmelder, Business Improvement Districts oder Zwischennutzungsprojekte zu nennen. Wichtig ist die Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteur:innen, vor allem sollten Eigentümer:innen und Geschäftstreibende mehr miteinbezogen werden.

Bei Betrachtung der Erdgeschosszone speziell in gründerzeitlichen Vierteln, sind weitere Stärken und Schwächen zu nennen. Hier spielt die Bausubstanz eine wichtige Rolle. Der Zustand leerstehender Objekte und notwendige Umbauarbeiten sind oft ein Kriterium für längeren Leerstand. Auf der anderen Seite spielt der Charm gründerzeitlicher Geschäftslokale eine wichtige Rolle bei der Standortwahl. Die Räumlichkeiten bieten eine hohe Nutzungsvielfalt und stehen somit unterschiedlichsten Geschäftsmodellen, Branchen und Nutzer:innen zur Verfügung.

Im untersuchten Fallbeispiel, dem Stuwerviertel wurde der erste Eindruck, eines eher ruhigen Viertels mit viel Leerstand im Erdgeschoss, nach den Begehungen und Interviews mit lokalen Akteur:innen und Expert:innen widerlegt. Der tatsächliche Leerstand im Viertel beträgt 0,7 Prozent der gesamten erhobenen Erdgeschosslokale. Das Viertel hat eher mit dem optischen Leerstand zu kämpfen. Hier muss in Zukunft darauf geachtet werden Lösungsansätze zur Bekämpfung des optischen Leerstandes zu finden und diese anzuwenden. Dafür ist die Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteur:innen von großer Bedeutung. Eine Gruppe von Personen die sich um die Nutzungsmischung, die Attraktivierung und Belebung der Erdgeschosszone kümmern, wäre nur ein möglicher Ansatzpunkt.

# Literaturverzeichnis

## 5.1. Literatur

BRETSCHNEIDER, B. (2009): Leerstand auf dem Vormarsch. Wiens Entwicklung leerstehender Erdgeschosszonen. In: *Forum* (357), S. 1–2.

BRETSCHNEIDER, B. (2014): *Ökologische Quartierserneuerung*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.

DIEBÄCKER, M. (2019): Gentrifizierung und öffentliche Räume. Über das Zusammenspiel von Aufwertung, Sicherheit und Ordnung an urbanen Plätzen. In: KADI, J. UND VERLIC, M. [HRSG.]: *Gentrifizierung in Wien. Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis*. Wien (Stadtunkte, 27), S. 141–151.

GLASER, D.; MÖRKL, V.; SMETANA, K.; BRAND, F. (2013): *Wien wächst auch nach Innen. Wachstumspotenziale gründerzeitlicher Stadtquartiere*. Wien.

GRUNINGER-HERMANN, C. (2017): *Verödung der Innenstädte? - Auswirkungen zunehmender Online-Käufe auf Innenstädte und Handlungsmöglichkeiten*. Lörrach.

HATZ, G. (2019): Gentrifizierung durch das Programm der "Sanften Stadterneuerung". In: KADI, J. UND VERLIC, M. [HRSG.]: *Gentrifizierung in Wien. Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis*. Wien (Stadtunkte, 27), S. 55–69.

KABISCH, W. (2020): Öffentlich-private Quartierswiederbelebung. In: *Stadt Bauwelt 2020* (228/26), S. 51–55.

KADI, J.; VERLIC, M. [Hrsg.] (2019): *Gentrifizierung in Wien. Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis*. Wien (Stadtunkte, 27).

LOOSEN, W. (2016): Das Leitfadeninterview - eine unterschätzte Methode. In: AVERBECK-LIETZ, S. UND MEYEN, M. [HRSG.]: *Handbuch nicht standardisierte Methoden in der Kommunikationswissenschaft*. Wiesbaden, S. 139–155.

MAGISTRATSABTEILUNG 18 (MA 18) [Hrsg.] (2019): *STEP 2025 Fachkonzept - Mittelpunkte des städtischen Lebens*. Unter Mitarbeit von CONRAD, K., Wien (Werkstattbericht, 185).

MAGISTRATSABTEILUNG 18 (MA18) [Hrsg.] (2012): *Perspektive Erdgeschoß*. Unter Mitarbeit von HLAVA, P., RIEßLAND, M., SCHEUVENS, R. UND SCHÜTZ, T. MAGISTRATSABTEILUNG 18 (MA 18), Wien: Magistratsabt. 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung (Werkstattbericht, 121).

MAGISTRATSABTEILUNG 18 (MA18) [Hrsg.] (2013): Perspektive Leerstand. Zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Good-practice-Analyse. Unter Mitarbeit von KLEEDORFER, J., SCHRACK, G., RIEßLAND, M., HERTZSCH, W., VERLIC, M. UND DANGSCHAT, J. S, Wien (Werkstattbericht, 139).

MAGISTRATSABTEILUNG 21 (MA21) [Hrsg.] (2018): Masterplan Gründerzeit. Handlungsempfehlungen zur qualitätsorientierten Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt., Wien (Werkstattbericht, 180).

MATHIS, D. (2017): Stuwerviertel: Vermischung der Gegensätze. In: *Die Presse* 2017, 23.06.2017.

MAYRING, P.[Hrsg.] (2016): Einführung in die qualitative Sozialforschung. Eine Anleitung zu qualitativen Denken., Weinheim, Basel: Beltz (Pädagogik).

MEHAFFY, M. W.; HAAS, T. (2020): New Urbanism in the New Urban Agenda: Threads of an Unfinished Reformation. In: *UP* 5 (4), S. 441–452.

OEZELT, N. (2020): Leopoldstadt: Das explosive und verruchte Stuwerviertel. In: *Kurier* 2020, 12.09.2020, S. 2–9.

PRESSE- UND INFORMATIONSDIENST DER STADT WIEN: Wohnbaustadtrat Michael Ludwig: Die neuen Wiener Sanierungszielgebiete.

PSENNER, A. (2012a): Das Wiener Gründerzeit-Parterre. Eine analytische Bestandsaufnahme. In: *Städtebau TU Wien*.

PSENNER, A. (2012b): Wie wollen wir das Wiener Gründerzeit-Parterre nützen? In: MAGISTRATSABTEILUNG 18 (MA18) [HRSG.]: Perspektive Erdgeschoß. Unter Mitarbeit von Pia Hlava, Martina Rießland, Rudolf Scheuven und Theresa Schütz. Sondered. Wien: Magistratsabt. 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung (Werkstattbericht, 121), S. 18–27.

PSENNER, A. (2013): Wem gehört die Straße? Genealogie der Nutzerrechte in Wiens Straßen. In: *SWS-Rundschau* 2013 (2/52), S. 131–159.

PÜTZ, R.; STEIN, C.; MICHEL, B.; GLASZE, G.; (KEINE ANGABE) (2013): Business Improvement Districts in Deutschland – Kontextualisierung einer „mobile policy“. In: *Geographische Zeitschrift* 101 (2), S. 82–100.

REDL, B. (2016): Das Kreuz mit dem Erdgeschoß. In: *Der Standard*, zuletzt geprüft am 21.05.21.

RIESSLAND, B. (2012): Gedanken zur zukünftigen Entwicklung von Erdgeschosszonen. In: MAGISTRATSABTEILUNG 18 (MA18) [HRSG.]: Perspektive Erdgeschoß. Unter Mitarbeit von Pia Hlava, Martina Rießland, Rudolf Scheuvs und Theresa Schütz. Sondered. Wien: Magistratsabt. 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung (Werkstattbericht, 121), S. 194–196.

RIESSLAND, M.; HLAVA, P.; CONRAD, K. (2012): Perspektive und Rolle der Stadtplanung. In: MAGISTRATSABTEILUNG 18 (MA18) [HRSG.]: Perspektive Erdgeschoß. Unter Mitarbeit von Pia Hlava, Martina Rießland, Rudolf Scheuvs und Theresa Schütz. Sondered. Wien: Magistratsabt. 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung (Werkstattbericht, 121), S. 40–41.

TEMEL, R. (2012): Lob der Erdgeschosszone. In: MAGISTRATSABTEILUNG 18 (MA18) [HRSG.]: Perspektive Erdgeschoß. Unter Mitarbeit von Pia Hlava, Martina Rießland, Rudolf Scheuvs und Theresa Schütz. Sondered. Wien: Magistratsabt. 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung (Werkstattbericht, 121), S. 192–193.

WOHNFONDS\_WIEN (2021): Finanzierungsarten LT. Sanierungsverordnung 2008.

WOJCIECH, C. (2021): Unbelebte Erdgeschoße. Eine Abhilfe wäre Einführung einer Leerstandsabgabe. In: *Der Standard* 2021.

ZOLLER, D. (2014): Herausforderung Erdgeschoss. Ground Floor Interface. Berlin.

## 5.2. Interviews

DAVIT-GSTEU, C. (2021) mündliches Interview am 08.07.2021.

FRIES, U. (2021) mündliches Interview am 28.06.2021.

MIESCHENDAHL, M. (2021) mündliches Interview am 09.02.2021.

NIKOLAI, A. (2021) mündliches Interview am 23.02.2021.

RACK, M. (2021) mündliches Interview am 22.06.2021.

ROSENBERGER, P. (2021) mündliches Interview am 20.02.2021.

SPENDIER, S. (2021) mündliches Interview am 09.06.2021.

## Internetquellen

BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR (o.J.): Akteure der Baukultur. Online: [www.bundesstiftung-baukultur.de/netzwerkeintrag/council-european-urbanism-deutschland-ev-ceud](http://www.bundesstiftung-baukultur.de/netzwerkeintrag/council-european-urbanism-deutschland-ev-ceud) (03.07.2021).

CNU – CONGRESS FOR THE NEW URBANISM (o.J.): [www.cnu.org](http://www.cnu.org) (03.07.2021).

EINFACH 15 (2021): [www.einfach15.wien/die-initiative-einfach15/](http://www.einfach15.wien/die-initiative-einfach15/) (15.07.2021).

GEBIETSBETREUUNG STADTERNEUERUNG (o.J.): [www.gbstern.at/themen-projekte/sanfte-stadterneuerung/sanierungsoffensive-rustendorfreindorf/](http://www.gbstern.at/themen-projekte/sanfte-stadterneuerung/sanierungsoffensive-rustendorfreindorf/) (15.07.2021).

MAGISTRATSABTEILUNG 8 (MA8); MAGISTRATSABTEILUNG 9 (MA9) (2020): Blumengärten Hirschstetten. Online: [www.geschichtewiki.wien.gv.at/Blumeng%C3%A4rten\\_Hirschstetten](http://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Blumeng%C3%A4rten_Hirschstetten) (14.07.2021).

STADT WIEN (o.J. a): Parkraumbewirtschaftung bringt Lebensqualität für alle und mehr freie Parkplätze für die Wienerinnen und Wiener. Online: [www.wien.gv.at/presse/hintergrund/parkpickerl](http://www.wien.gv.at/presse/hintergrund/parkpickerl) (20.06.2021).

STADT WIEN (o.J. b): [www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/verkehrsplanung/ubahn/planungsergebnis/u2nord/stadion/index.html](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/verkehrsplanung/ubahn/planungsergebnis/u2nord/stadion/index.html) (14.07.2021).

STADT WIEN - VERKEHRSORGANISATION UND TECHNISCHE VERKEHRSANGELEGENHEITEN (2021): Ab März 2022: Kurzparkzonen und Parkpickerl in ganz Wien. Online: [www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/parkpickerl-stadtweit.html](http://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/parkpickerl-stadtweit.html) (20.06.2021).

URBAN ART SPOTS (o.J.): [urbanartspots.com/about-urban-art-spots](http://urbanartspots.com/about-urban-art-spots) (15.07.2021).

WIENER LINIEN (2018): [blog.wienerlinien.at/die-geschichte-der-u1/](http://blog.wienerlinien.at/die-geschichte-der-u1/) (14.07.2021).

WIRTSCHAFTSAGENTUR WIEN (2021): Geschäftsbelebung Jetzt! Online: [wirtschaftsagentur.at/foerderungen/aktuelle-programme/geschaeftsbelebung-jetzt-149/](http://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/aktuelle-programme/geschaeftsbelebung-jetzt-149/) (08.06.2021).

WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN (2021): Wir über uns. Online: [www.einkaufsstrassen.at/infoskontakt/wir-ueber-uns/](http://www.einkaufsstrassen.at/infoskontakt/wir-ueber-uns/) (08.06.2021).

WOHNFONDS\_WIEN (2017): Sanierungszielgebiete. Online: [www.wohnfonds.wien.at/sanierungszielgebiete](http://www.wohnfonds.wien.at/sanierungszielgebiete) (01.07.2021).

## Abbildungen

Abbildung 1: Rolle der Kreativen Räume Wien (Helene Lippert 2021) .....	19
Abbildung 2: Wien 2017 Gebietstypen der "Wiener Gründerzeit": Innenstadt, Vorstadt, Stadtrand (MA21 2018, S. 18). .....	24
Abbildung 3: Baublocktypen XS und S (MA21 2018, S. 38). .....	26
Abbildung 4: Baublocktypen M und L (MA21 2018, S. 39). .....	26
Abbildung 5: Straßentypologien XXS, XS und S (MA21 2018, S. 40). .....	27
Abbildung 6: Straßentypologien M, L und XL (MA21 2018, S. 40). .....	28
Abbildung 7: Sanierungszielgebiete der Stadt Wien 2017 (Stadt Wien: MA 18, MA 21, MA 29, MA 41, Wohnfonds Wien, Statistik Austria, Synthesis Forschung 2016).....	30
Abbildung 8: Sanierungszielgebiete im Stuwerviertel 2017 (Stadt Wien: MA 18, MA 21, MA 29, MA 41, Wohnfonds Wien, Statistik Austria, Synthesis Forschung 2016, eigene Bearbeitung).....	31
Abbildung 9: Untersuchungsgebiet Stuwerviertel, Google 2021, eigene Bearbeitung .....	35
Abbildung 10: Index der Gesamtbevölkerung von 2011 bis 2018 im Vergleich Wien, der 2. Bezirk und das Stuwerviertel, Datengrundlage MA23, eigene Darstellung.....	37
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung in Wien von 2011 bis 2018 nach Altersgruppen, Datengrundlage MA 23, eigene Darstellung.....	38
Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung im 2. Bezirk von 2011 bis 2018 nach Altersgruppen, Datengrundlage MA 23, eigene Darstellung .....	38
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung im Stuwerviertel von 2011 bis 2018 nach Altersgruppen, Datengrundlage MA 23, eigene Darstellung .....	39
Abbildung 14: Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung im jeweiligen Untersuchungsgebiet im Jahr 2018, Datengrundlage MA 23, eigene Darstellung.....	40
Abbildung 15: Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung im Stuwerviertel von 2011 bis 2018, Datengrundlage MA 23, eigene Darstellung .....	40
Abbildung 16: Ein Vergleich des Anteils an der Gesamtbevölkerung im jeweiligen Gebiet des Erwerbsstatus im Jahr 2018 der Bundeshauptstadt Wien, mit dem 2. Wiener Gemeindebezirk und dem Untersuchungsgebiet Stuwerviertel, Datengrundlage MA 23, eigene Darstellung .....	41
Abbildung 17: Zeigt den Index für die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2011 bis 2018, gruppiert nach der höchsten abgeschlossenen Ausbildung im Stuwerviertel, Datengrundlage MA 23, eigene Darstellung.....	42

Abbildung 18: Zeigt den Anteil der Bevölkerung im Stuwerviertel in den Jahren 2011 bis 2018 nach ihrem Geburtsland in Prozent, Datengrundlage MA 23, eigene Darstellung..	42
Abbildung 19: Zeigt den Index der Bevölkerung im Stuwerviertel von 2011 bis 2018, nach dem Geburtsland, Datengrundlage MA 23, eigene Darstellung.....	43
Abbildung 20: Das Stuwerviertel nach Bauperioden gefärbt, Datengrundlage Stadt Wien, eigene Bearbeitung.....	44
Abbildung 21: Blick in Richtung StuwerstraÙe, eigene Aufnahme 2021.....	45
Abbildung 22: Baumallee Max-Winter-Platz, eigene Aufnahme 2021 .....	45
Abbildung 23: StraÙensperre ObermüllnerstraÙe, eigene Aufnahme 2021 .....	46
Abbildung 24: Nutzungsarten der Erdgeschosszone im Stuwerviertel 2021, eigene Erhebung.....	46
Abbildung 25: Diagramm der Erdgeschosszone im Stuwerviertel 2021, eigene Erhebung .....	48
Abbildung 27: Beispiel für tatsächlichen Leerstand, eigene Aufnahme 2021 .....	49
Abbildung 26: Beispiele für optische Leerstände im Stuwerviertel, eigene Aufnahmen 2021.....	49
Abbildung 28: Zeigt eine Karte der Erdgeschosszone im Stuwerviertel 2021, dargestellt werden genutzte Geschäftsflächen, optische Leerstände und tatsächliche Leerstände, Kartengrundlage Stadt Wien, eigene Bearbeitung 2021.....	51

## Anhang

## Interviews

Ort: GB\* am Max-Winter-Platz 2, 1020 Wien  
Datum: 08.07.2021  
Uhrzeit: 15:10 – 17:15  
Interviewerin (I): Stephanie Rafenstein  
Befragte (B): **Corona Davit-Gsteu**

*Mit Fokus auf das inhaltsbezogene Forschungsinteresse sowie im Sinne einer besseren Verständlichkeit wurde bei der Transkription auf eine gesonderte Ausweisung inhaltsunabhängiger Aspekte, wie Länge der Pausen, Tonfall, Tonstärke, nonverbale Aspekte der Kommunikation, Interaktionen, Wortwiederholungen etc., verzichtet.*

## Transkript:

*(Vorstellung der Interviewerin sowie des Forschungsgegenstandes)*

**I:** Welche Faktoren für Leerstand im gründerzeitlichen Erdgeschoss sind deiner Meinung nach ursächlich?

**B:** Die Miethöhen sind zu hoch, teilweise sind es Lagerräume oder Magazine. Wir haben immer wieder Erhebungen gemacht und da haben wir festgestellt, dass die Räumlichkeiten nicht leer sind, sondern vergeben und als Lager genutzt werden. Oft sind die Lokale nicht barrierefrei, es geht z.B. hinunter in den Keller und oftmals ohne Anbindung. 2003 hatten wir das Projekt „Kuwimex“ da haben wir für ein Monat ein kostenfreies Lokal gesucht, um es zu bespielen. Am Mexicoplatz war damals jedes zweite Lokal leer, aber wir haben keines gefunden, das uns kostenfrei zur Verfügung gestellt werden würde. Es war den Eigentümer:innen zu aufwendig und es bestand scheinbar auch keine Notwendigkeit ihr Lokal zu vermieten. Dasselbe Problem hatten Studenten mit einem Projekt in der Lassestraße. Die Eigentümer:innen haben nur Ausreden gesucht, um nicht zu vermieten, obwohl alles leer stand. Wenn sie mit dem Haus nicht genug Gewinn machen, können sie es abschreiben und wenn sie dazwischen jemanden haben, der nur temporär etwas sucht und das für sie Aufwand bedeutet, dann rentiert sich das für sie nicht. Ich glaube, solange man sie nicht zwingt „Strafen“ zu zahlen oder Leerstandsabgaben einführt, wird das in Zukunft schwierig werden. Schöner wäre eine motivierende, positive Haltung, bei der man mehr Eigentümer:innen zusammenbringt und vorschlägt etwas gemeinsam zu machen. Man muss hier sehr stark mit Bewusstseinsstärkung arbeiten.

**I:** Leerstand im Erdgeschoss wirkt sich auf die Lebendigkeit des öffentlichen Raums aus. Inwieweit spielt daher die Belebung des Gründerzeitparterres eine wichtige Rolle in der Stadtplanung? Welche Akteure siehst du hierbei von besonderer Bedeutung?

**B:** Ich denke die Gebietsbetreuung hat hier eine Rolle, die Kaufleute mit ihren Vereinen, Obmann, Obfrau mit ihren Interessensgemeinschaften, Bürgerinitiativen, die sich um Verbesserungen bemühen, die Leerstandsagentur. Wichtig ist, dass es Leute sind, die Angebot und Nachfrage vernetzen können. Der öffentliche Raum und die Erdgeschosszone fließen meiner Meinung nach zusammen und man muss dem öffentlichen Raum mehr Aufmerksamkeit schenken und wenn das Bewusstsein der Eigentümer:innen da wäre, dass die Erdgeschosszone zum Stadtbild dazugehört und es nicht zur Attraktivität des Stadtbildes beiträgt, wenn Auslagen zugeklebt sind. Auch die Bewohner:innen sind hier gefragt, die Vorgärten in der Vorgartenstraße, die mit zwei Meter hohen Schilfmatten abgeschirmt werden, tragen auch nicht zur Belebung des öffentlichen Raums bei, sondern verschmälern ihn optisch, auch wenn Vorgärten begrünt sind, wenn das sichtbar wäre für Passanten wäre es einsehbar und auch wenn es privater Raum ist, macht er schon etwas mit der Wirkung im öffentlichen Straßenraum, wenn es nicht verhängt ist. Das macht viel für das Straßenbild ändert Gefühl sehr stark. Auch wenn das in Eigentum ist oder vermietet wird dann liegt es daran Bewusstsein zu schaffen, dass es ihres ist, aber wenn es zugehängt wird, ist es für das Straßenbild schlecht. Auf uns kommen auch Leute zu, die ein Geschäft z.B. einen Bioladen aufmachen wollen und fragen nach geeigneten Standorten und wir versuchen sie weiterzuvermitteln und geben das an die Eigentümer:innen oder Bauträger weiter, haben aber gemerkt, wie schwer das oftmals eigentlich ist. Auch wenn wir das weitergeben, ist die Frage, ob wir gehört werden und ob die auch wollen, dass da z.B. der Bioladen rein kommt. Wenn wir dann argumentieren, dass wir aufgrund von Befragungen der Anrainer:innen wissen was hier gebraucht wird und man aber nicht gehört wird, ist das sehr Kräfte raubend. Am Vorgartenmarkt habe ich viel Zeit und Energie investiert, wir haben Befragungen gemacht was hier gewünscht ist, was die Leute brauchen und auch die Standler befragt was fehlt. Dem Marktamt war egal was da hin kommt und meinte die GB solle sich um den Marktmix kümmern. Das Marktamt ist nur für das Bauliche zuständig und fühlt sich nicht für den Marktmix zuständig. Das haben dann wir übernommen und ich habe geschaut was gebraucht wird und mich aktiv auf die Suche nach einem Fleischer oder Bäcker gemacht. Ich habe mich mit Silvia Spendier von der WKW zusammengesetzt und Standortanalysen gemacht. Da war, dass dann so, dass es zu früh war für die Bäcker,

die wollten schon hohe Frequenzen. Wenn am Markt ein Lokal frei geworden ist, habe ich z.B. gezielt „Rita bringt´s“ angesprochen und gefragt, ob sie sich vorstellen, kann auf den Vorgartenmarkt zu ziehen und auch sie hat es ein paar Jahre gemacht aber leider nicht geschafft und musste vor drei Jahren wieder schließen. Wenn man jetzt in den Markt schaut, ist jedes Standl belegt, aber trotzdem ist es so, dass es nicht alle schaffen. Es hat alles leider sehr lange gedauert, vor zehn bis fünfzehn Jahren wollte niemand einen Stand am Markt besetzen, jetzt ist alles voll. Bei manchen hat es funktioniert und bei anderen nicht. Der Markt ist ein Mietmarkt und gehört der Stadt Wien. Das Potenzial ist eben da, dass man noch Einfluss hat, was in die Standln hineinkommt. Das war unsere Rolle, darauf zu schauen, dass die Standln voll werden und sie dann aber auch zu betreuen über einen gewissen Zeitraum. Über 6 Jahre haben wir einen „Kunststand“, die „Agora Marktbienale“ gehabt, von 2009 bis 2015. Das hat ganz viel geleistet. Wir haben monatlich den Marktstand an Kreative, Studenten, etc. jeweils für einen Monat vergeben, aber mit dem Auftrag, auch die anderen Marktbetreiber:innen zu integrieren und sich mit ihnen in Verbindung zu setzen. Dadurch hat sich der Markt gefüllt, weil plötzlich etwas los war und sich das herumgesprochen hat. Das hat gezeigt was alles möglich ist. Die Gruppen sollten auch die Ware, Lebensmittel für ihre Veranstaltungen etc. am Markt kaufen bei den anderen Standln, nur dann haben sie das Geld auch über eine Förderung zurückverrechnet bekommen. Das war wichtig, um das anzuregen und es sind Beziehungen entstanden, die es bis heute noch gibt. Wenn man wo Platz findet, um sich auszubreiten und schöne Dinge zu erleben, an die man sich noch lange erinnert, dann wird das ein Lebensraum und nicht nur ein Platz.

**I:** Weist das Wiener Gründerzeitparterre auch spezifische Stärken auf, welche als Chance für eine zukünftig positive Entwicklung gesehen werden können?

**B:** Es gibt hohe Räume, die sicher von Vorteil sind, die Möglichkeit der Anbindung an den öffentlichen Raum, dass man etwas verändern kann. Die Möglichkeit der Nachnutzung und Zwischennutzung.

**I:** Welche Instrumente gibt es, um Erdgeschoss-Leerstand entgegenzuwirken? Welche Möglichkeiten hat hierbei die Stadt bzw. das Magistrat? Wobei sind hier Grenzen gesetzt?

**B:** Bestehende Förderungen sollten angepasst werden, es gibt Förderungen da habe ich den Eindruck die meisten Fallen da gerade nicht hinein, es ist zu hochschwierig, Förderungen sollten einfacher abzuwickeln sein und nicht so bürokratisiert. Es ist super, dass es die Förderungen gibt, aber sie sollten nicht so hohe Anforderungen bzw. komplizierte

Einreichungen haben. Es wäre notwendig eine Leerstandsmeldepflicht einzuführen, um zu wissen wieviel Leerstand gibt es und wo. Eine Leerstandsabgabe wäre auch sinnvoll, aber mit hohen Strafen, sodass sie sich wirklich drum kümmern und nicht nur die kleine Strafe zahlen und es weiterhin leer stehen lassen.

**I:** Welche weiteren Möglichkeiten siehst du für eine sinnvolle Nutzung leerstehender Geschäftslokale?

**B:** Ateliers, Architekturbüros, Studios, Arztpraxen, Therapeutische Räumlichkeiten. Es gab z.B. ein Projekt von TU Studenten, die hatten die Idee im Stuwerviertel überall da wo zusammenhängende Leerstände sind die Therapieräumlichkeiten einzusetzen und dass sich die dann gegenseitig empfehlen. Der Orthopäde empfiehlt dann beispielsweise die Therapiepraxis im Viertel. Man könnte so die Leerstände für Themenviertel nutzen. Was immer gut geht, ist Gastronomie. Wir haben hier einige gute Lokale für die unterschiedlichsten Geschmäcker. Wovon ich nicht so der Fan bin, sind Airbnbs, Apartments oder so Grätzlhotels, hier müssten die Konzepte überarbeitet werden, sodass das Grätzl mehr eingebunden wird. Denn wenn man aus dem Erdgeschosslokal nur ein Apartment macht, ist es wieder ein eher ungenutzter Raum für das Viertel. Es ist natürlich besser, wenn überhaupt etwas drinnen ist, als wenn es leer stehen würde.

**I:** Was waren in den vergangenen Jahren deine Aufgaben und wo warst du erfolgreich?

**B:** Die Wiederbelebung des Vorgartenmarktes, der im Moment keinen Leerstand hat. Im Stuwerviertel im speziellen Vernetzung von Nutzer:innen und Hausverwaltungen/Eigentümer:innen, es ist immer wieder etwas entstanden.

**I:** Welche konkreten Aufgaben hat die Gebietsbetreuung in Bezug auf diese Thematik des Erdgeschoss-Leerstands, wo kann gezielt eingegriffen werden?

**B:** Interne punktuelle Erhebungen, Angebot und Nachfrage zusammenbringen, Nordbahnviertel GesmbH. Wir erheben dann, wenn wir Bedarf haben, z.B. um zu sehen was gibt es schon und was wird noch gebraucht. Als das Nordbahnviertel eröffnet wurde, haben wir eine Karte erstellt mit Einzelhandel, Gastronomie, soziale Einrichtung und Kultur, um den Bewohnern vom Nordbahnviertel, aber auch Stuwerviertel zu zeigen, was gibt es in den jeweiligen Vierteln, um eine Verbindung zu den Grätzeln zu schaffen. Wir sind auch als informelle Wissensplattform da und unterwegs. Wir haben auch Kontakt mit der Wirtschaftskammer Wien für Standortanalysen. Die Nordbahnviertel GesmbH das sind Leute die von den unterschiedlichen Bauträgern im Nordbahnviertel beauftragt wurden für die Erdgeschosszone zu arbeiten und die zu bearbeiten. Wir haben am Anfang als das

Nordbahnviertel los ging und es auch unser Auftrag war dort mitzuarbeiten, haben wir die Erdgeschosszone genau unter die Lupe genommen und auch Befragungen unter den Bewohner:innen gemacht und diese Informationen an die Bauträger weitergegeben. Wir haben das immer thematisiert, dass es wichtig ist, was die Leute wollen. Wir sind dann draufgekommen, dass das aber von den Bauträgern nicht so gehört wurde. Aber die Nordbahnhof GesmbH hat das dann übernommen und kümmert sich nun darum. Wir kooperieren mit ihnen und organisieren Feste zusammen oder Leiten Interessierte weiter.

**I:** Worin siehst du die größten Herausforderungen für das Stadtparterre in Zukunft?

**B:** Onlineshopping, Miethöhen, Bewusstsein schaffen für lokale Geschäfte. Arbeiten, Wohnen, Einkaufen, alles in einem Grätzel und der Bevölkerung zu vermitteln, was das für eine Qualität ist. Wie wichtig es ist lokal zu kaufen und nicht online. Unsere Aufgabe sehe ich hier im Vernetzten und das wir den Bewohnern vermitteln, wie wichtig das ist und was das an Qualität für sie bedeutet. Auch bei den Kaufleuten das Bewusstsein schaffen, kundenorientierter zu arbeiten.

**I:** Wie würdest du die Entwicklung des Stuwerviertels in den letzten Jahren beschreiben? (Bewohner:innen, Geschäftslokale)

**B:** Es hat alles sehr lange gedauert, ich bin 1992 hergezogen und habe mir schon damals erwartet, dass es mal ein Viertel werden wird, das boomt, aber dass es so lange dauert, damit hätte ich nie gerechnet, aber ich bin sehr froh. Ich habe mich in das Viertel verliebt, wie es 1992 war, baulich hat sich nicht so viel getan außer den Dachausbauten, aber sonst hat sich schon einiges getan. Im Grätzlzentrum der Gebietsbetreuung kann man Salsa tanzen, es gibt einen Trommelworkshop, Musiksessions, Yoga, Bewegung für Senioren, einen Chor, Theater Workshops, man kann Räume nutzen, Leute treffen sich es gibt Feste, etc. das ist halt baulich so nicht sichtbar. Auch die Entwicklung des Vorgartenmarktes war ein auf und ab und im Moment ist er wieder top. Die Inn-Gasthäuser, das Heavy Pedals, das sind so Zeichen dafür, dass das Viertel jetzt aufgewertet ist, das Sehen nicht alle im Grätzel als positive Entwicklung, aber viele schon.

**I:** Welchen Effekt hat die hohe Leerstandsquote auf das Viertel bzw. die Bewohner:innen? Welche Funktionen kann das Viertel nicht oder nur schlecht erfüllen? (z.B. hinsichtlich Sicherheitsgefühl oder Wohlfühlfaktor)

**B:** Ich glaube, dass die Leerstandsquote im Viertel nicht so hoch ist. Vieles wird als Lager oder für eigene Zwecke genutzt. Hier wird nicht dran gedacht, dass es nach außen nicht schön aussieht, wenn die Auslagen dreckig oder ungenutzt sind. Wenn die

Eigentümer:innen die Mieter über die Mietverträge zwingen würde, dass sie das so gestalten, dass auch die Auslagen genutzt werden und man sieht, dass da etwas passiert. Die Mieter:innen denken meiner Meinung nach auch nicht daran, dass das gut wäre für das Stadtbild und die Umgebung und somit auch für sie selbst. Früher gab es viel mehr Leerstand und jetzt bin ich zufrieden, wie es ist.

**I:** Welche Ursachen siehst du für die hohe Anzahl an leerstehenden EG-Lokalen verantwortlich?

**B:** Miethöhen, Sanierungskosten, Eigeninvestment vs. Miethöhe. Es gibt Lokale, da müsste man viel investieren und da überlegen die potenziellen Mieter, ob sie das selbst sanieren und dafür die Miete geringer ist, nur da steigen nicht immer die Eigentümer:innen drauf ein. Meiner Meinung nach ist es besser es selbst zu renovieren, vorausgesetzt die Miete ist dann geringer. Wenn die Eigentümer:innen es selbst renovieren, sind die Mieten dann um einiges höher.

**I:** Im Stuwerviertel wurden einige Baublöcke zum Sanierungszielgebiet erklärt. Wie gut wurde dies von den Hauseigentümern angenommen?

**B:** Ich weiß nicht wie viele Eigentümer:innen diese in Anspruch genommen haben, denn die Förderung hat so viele Auflagen, dass ich dort im Viertel nur Fälle kenne, wo die Eigentümer:innen privat saniert haben.

**I:** Welche Akteure sind für die Attraktivierung von Straßenzügen wichtig? Wäre hier eine gemeinsame Vorgehensweise im Stuwerviertel möglich?

**B:** Der öffentliche Raum, Gartl'n ums Eck die Gestaltung von Baumscheiben, da können sich Bewohner:innen melden und bekommen eine Baumscheibe, die sie dann verschönern können. Teil unserer Arbeit ist es auch Schulvorplätze zu gestalten, Gehsteigvorzuehungen, die Lokale im Viertel haben durch unsere Umgestaltung profitiert, weil wir die Gehsteige vorgezogen haben, um die Verkehrsdynamik zu entschärfen und so sind Plätze für Schanigärten entstanden wie beispielsweise beim „Stuwer“ oder „Brösl“. Grätzloasen sind auch ein gutes Beispiel, das sind Orte, die von uns auch initiiert sind. Hier gibt es zum Beispiel die „Lenker Bande“, die ein Fahrradselbstreparaturshop haben und da sind sie dann jeden Mittwochnachmittag bis Abend und zeigen, wie man sein Fahrrad selbst reparieren kann, da kann man auch Mitglied werden.

**I:** Haben die 2011 errichteten Straßensperren (mittels Betonelemente) im Stuwerviertel den gewünschten Effekt der Verkehrsberuhigung erzielt? Welche Nebeneffekte sind durch diese Maßnahme entstanden?

**B:** Ja! Sie haben für eine Verkehrsberuhigung gesorgt und die Mehrheit der Bewohner:innen sind auch dafür, dass die Sperren bleiben. Da werden regelmäßig Befragungen unter den Bewohner:innen gemacht und die zeigen, dass die Sperren gewünscht sind. Einzig die Kaufleute sind nicht so begeistert davon, weil sie der Meinung sind, ihre Kunden müssen dann recht viel herumfahren. Aber die meisten Kunden kommen mit den Öffis und für die ist das dann auch kein Problem. Auch vom Bezirk war das immer gewünscht, dass regelmäßig Evaluierungen durchgeführt werden, um bei etwaigen Änderungen auch darauf zu reagieren.

**I:** Inwieweit unterscheidet sich das Stuwerviertel, speziell im Bereich des Stadtparterres, von anderen gründerzeitlichen Vierteln in Wien? Gibt es deiner Meinung nach vergleichbare Quartiere in Wien?

**B:** Der 15. Bezirk wäre der einzige, der mir einfallen würde. Da gibt es auch so Vorgärten und da wirkt der private Raum noch wie öffentlicher Raum.

**I:** Was wäre deine Vision für das gründerzeitliche Erdgeschoss in Wien?

**B:** Man sollte den öffentlichen Raum und die Erdgeschosszone nicht als zwei Dinge sehen, sondern das eine soll ins andere überfließen. Das sollte auch raumplanerisch und gestalterisch umgesetzt werden und sich Konzepte überlegen, etc. Ich glaube, da gibt es viele Ideen dazu. Die Bewohner:innen oder Mieter:innen der Erdgeschosslokale und des Grätzls sollten mehr bei der Gestaltung miteinbezogen werden. Das sollte man immer wieder mit Workshops in ganz Wien machen. Das man das Bewusstsein schafft wie wichtig der Übergang von Innen und Außen für das Stadtbild ist. Auch Aufenthaltsmöglichkeiten im nicht kommerzielle Bereiche sollten geschaffen werden.

*(Ende des Interviews)*

Ort: Zoom Videocall  
Uhrzeit: 15:00 – 16:08  
Datum: 28.06.2021  
Interviewerin (I): Stephanie Rafenstein  
Befragter (B): **Uli Fries**

*Mit Fokus auf das inhaltsbezogene Forschungsinteresse sowie im Sinne einer besseren Verständlichkeit wurde bei der Transkription auf eine gesonderte Ausweisung inhaltsunabhängiger Aspekte, wie Länge der Pausen, Tonfall, Tonstärke, nonverbale Aspekte der Kommunikation, Interaktionen, Wortwiederholungen etc., verzichtet.*

## Transkript:

(Vorstellung der Interviewerin sowie des Forschungsgegenstandes)

**I:** Zu Beginn würde ich dich bitten, dass du dich kurz vorstellst und deine Funktion bei “Kreative Räume Wien” beschreibst.

**B:** Mein Name ist Uli Fries, ich bin Geschäftsführer der „Kreativen Räume Wien“. Wir haben verschiedene Bereiche bei unserer Arbeit. Geschäftsführung heißt im Prinzip den Laden zusammenzuhalten, aber ich mache auch Beratungen von Raumsuchenden und die Kommunikation mit vielen Stakeholdern. Dann gibt es noch eine Mitarbeiterin, die für die Öffentlichkeitsarbeit zuständig ist und die Gesellschafter:innen, die punktuell hinzugezogen werden.

**I:** Welche Intention stand dahinter “Kreative Räume Wien” ins Leben zu rufen?

**B:** Die „Kreativen Räume Wien“ gibt es seit 2016. 2010 ist die Idee in der damaligen Koalition eines Akteurs als Schnittstelle in dem Bereich als Ansprechpartner für Raumsuchende und Immobilieneigentümer:innen für die Stadtverwaltung selbst, um mehr solche Projekte zu ermöglichen und Wissenstransfer zu leisten, aufgekommen. 2015 wurde es wieder aufgegriffen, dass man sowas einrichten möchte und dann wurde das ausgeschrieben. Dazwischen gab es noch die Studie „Räume Kreativer Nutzungen“. Da wurde der Wert kreativer Nutzungen für die Stadtentwicklung hervorgehoben und ein wenig die Situation in Wien dargestellt und da hat man es als sinnvoll erachtet, dass ein Akteur da sein sollte, der sich um solche Dinge dezidiert kümmert. Gleichzeitig war es so, dass es die dreiteilige Studie „Perspektive Leerstand“ gab und diese ist auch als Werkstattbericht herausgekommen. Neben diesen Faktoren gab es gleichzeitig schon lange Projekte bei der Stadt Wien verankert. Das Projekt „Einfach Mehrfach“, das gab es ab 1998, Jutta Kleedorfer spielte hier eine große Rolle und war sehr aktiv. Die haben in die Richtung Mehrfachnutzung versucht Flächen zu öffnen, wie beispielsweise Schulhöfe, deren Flächen außerhalb der Schulzeit nicht genutzt werden, diese für die Öffentlichkeit zu öffnen und

zugänglich zu machen. Man ist schnell auch zu kultureller Zwischennutzung übergegangen. Jutta Kleedorfer war hier Schnittstelle für diese Frage und gleichzeitig war es sehr stark an ihre Person gebunden. Es waren keine großartigen Strukturen aufgebaut und absehbar, dass sie in Pension gehen wird und das hat dann eine Rolle gespielt, dass man eine eigene Stelle braucht, die sich damit befasst. Wir sind eine unabhängige GmbH, die gegründet wurde, nachdem die Konsortialpartner, denen die GmbH gehört, sich erfolgreich bei der Ausschreibung beworben haben. Die Aufträge sind für 3 Jahre vergeben und werden dann neu ausgeschrieben und man muss sich wieder neu bewerben. Wir sind nicht nur für Zwischennutzung zuständig, wir haben auch das Thema der Leerstandsaktivierung und Leerstandsvermeidung. Wir sind Anlaufstelle für dieses ganze Themenfeld, d.h. jeden Tag melden sich 1-3 Leute aus Kunst & Kultur, Sozialprojekte, Bildungsprojekte, Stadtteilarbeit, die auf der Suche nach leistbaren Flächen sind. Das können verschiedene Nutzungen aus Kunst und Kultur sein. Es können aber auch kurze Themen sein, wie Veranstaltungen, bis hin zu jahrelangen Nutzungen, von kleinen bis großen Flächen. Wir sind beratend tätig, dass wir Raumsuchenden erklären welche Möglichkeiten es gibt, um an leistbaren Raum zu kommen und gleichzeitig vernetzten wir sie sinnvoll mit Projekten, die es gibt. Es gibt auch immer wieder größerer Projekte die Flächen übernehmen und die unterstützen wir und vernetzten sie sinnvoll, wenn wir z.B. mitbekommen, die suchen wieder Raum, dass könnte zu dem Projekt passen, dann geben wir ihnen bescheid. Umgekehrt auch, dass kommt nicht so oft vor, aber Liegenschaftseigentümer:innen melden sich bei uns und sagen sie haben einen Leerstand und suchen jemanden, der da rein möchte. Die unterstützen wir auch dabei jemanden zu finden die das übernehmen, das ist Mal formeller, Mal informeller. Es gibt große Projekte, die der öffentlichen Hand gehören, dass man durch die Öffentlichkeit bekannt macht, weil es um öffentliche Gebäude geht. Wenn es ein kleines Geschäftslokal ist, kann das unspektakulär laufen, indem die Eigentümer:innen sagen, sie hätten gerne irgendwelche Künstler:innen drinnen und dann schauen wir nach, wer sich in letzter Zeit gemeldet hat und kontaktieren sie. Das ist das „Match-Making“, das spielt eine Rolle und wir versuchen allgemein Bewusstsein für das Thema im Sinne unserer Öffentlichkeitsarbeit zu schaffen. Wir haben diverse Social-Media-Kanäle, sowie eine eigene Website und sind immer wieder mit den Medien in Kontakt und nach Innen in die Stadtverwaltung haben wir Ansprechpartner, die immer wieder mal fragen. Zuletzt hatten wir ein Symposium, mit dem Ziel, Stakeholder zu vernetzten und ein Bewusstsein für das Thema zu schaffen und wir denken letztlich immer aus der Perspektive

des Raumbedarfs und weniger, dass man sagt: „Oje, es ist so viel Leerstand, dass die Eigentümer:innen Hunger leiden!“, sondern es geht darum, dass das für viele Akteur:innen in der Stadt schwieriger ist Flächen zu finden zu Preisen, die sie sich leisten können. Das ist der Hauptgrund, aus dem wir versuchen sie zu unterstützen. Was die Stadt betrifft, ist es immer schwierig von der „Stadt“ zu reden, weil sie aus verschiedenen Akteur:innen besteht. Magistrate und Geschäftsgruppen haben unterschiedliche Interessen und sind als separate Akteure zu betrachten. Wir werden von drei Stadtratsbüros finanziert, den Geschäftsgruppen Finanzen, Kultur und Stadtplanung, sie begleiten auch unsere Arbeit. Es ist ein relativ komplexes Gebilde, die sich auch mal einig werden müssen, was sie wollen. Es ist weniger die Stadt als einfach diese drei Bereiche.

**I:** Welche Möglichkeiten bieten “Kreative Räume Wien” in Ihrer Rolle als Vernetzer zwischen der Stadt Wien, den Eigentümer:innen und Nutzer:innen?

**B:** Die Nutzer:innen melden sich größtenteils von selbst, wir schauen auch bei der Öffentlichkeitsarbeit darauf, dass es die Möglichkeit gibt sich bei uns zu melden oder dass man auch mit anderen Schnittstellen, wie den Gebietsbetreuungen im Austausch ist. So werden auch Nutzer:innen zu uns weitergeleitet oder wir leiten sie auch an die anderen Stellen weiter. Bei der Stadt Wien ist es relativ komplex und da haben wir unsere Ansprechpartner und schicken die Leute gleich zu der richtigen Stelle. Wenn wir dort jemand haben, den wir kennen, können wir sie gleich explizit an sie verweisen. Bei Eigentümer:innen kommt es schon vor, dass sie sich bei uns melden. Ein Weg, um zu ihnen Kontakt aufzunehmen, den wir auch viel in Bezug zur EG-Zone gehen, ist, dass wenn Leute auf der Suche nach leistbaren Flächen sind, gibt es die Möglichkeit, dass sie mal in ihrem bevorzugten Grätzl oder Straßenzug schauen, ob es einen Leerstand gibt, sich die Adresse notieren und wir dann im Grundbuch den/die Eigentümer:in ausfindig machen. Wir coachen dann die Raumsuchenden, wie sie sich melden sollen. Dass sie beispielsweise ein Konzept erstellen, was sie mit dem Raum vorhaben und das man sagt, es gibt gewisse Argumente, die man bringen kann für Zwischennutzungen die auch aus Perspektive eines/einer Eigentümer:in Sinn machen könnte. Wir unterstützen bei der Kontaktherstellung, die Erfolgsquote ist zwar relativ gering, aber es lohnt sich und funktioniert schon. Wenn es vorübergehend ist, dann funktioniert es auch schon das soziale Einrichtungen Raum finden und die Eigentümer:innen dann für beispielsweise ein Jahr keine Miete oder nur die Betriebskosten verlangen, aber sie würden unter diesen Bedingungen keiner dauerhaften Nutzung zustimmen. Wenn es um längere Nutzungen geht, sind die wirtschaftlichen Faktoren

wichtiger und es kommt sehr darauf an, was es für Projekte sind. Dabei muss eine gewisse Professionalität und ein vertrauensvolles Auftreten an den Tag gelegt werden, weil Eigentümer:innen zum Teil auch Angst haben, dass sie die Nutzer:innen nicht mehr loswerden.

**I:** Welche konkreten Aufgaben haben die Kreativen Räume Wien in Bezug auf diese Thematik des Erdgeschoss-Leerstands, wo kann gezielt eingegriffen werden und wie sieht die Zusammenarbeit mit der Stadt Wien aus?

**B:** Gezielt Eingreifen können wir wenig, wir haben keine harten Instrumente, weil es in erster Linie private Eigentümer:innen sind und man da schwer eingreifen kann. Das Eigentumsrecht in Österreich ist hoch angesiedelt und wenn sie es leer stehen lassen wollen oder sagen sie geben es unter dem Preis nicht her, dann gibt es keine Möglichkeit dagegen anzugreifen. Es gibt keine Meldepflicht von Leerstand oder Abgaben, direkt eingreifen ist schwierig. Wir haben weiche Instrumente mit Beratung, Öffentlichkeitsarbeit mit Wissenstransfer, aber wir haben auch nicht die Möglichkeit, Geld zu geben. Wir greifen indirekt ein. Was es aktuell gibt, nicht von uns, aber wir weisen immer wieder gerne daraufhin, ist die Förderung „Geschäftsbelebung Jetzt!“ von der Wirtschaftsagentur. Das ist ein handfesteres Instrument, um solche Prozesse zu unterstützen.

**I:** Wie beurteilst du die aktuelle Situation der Erdgeschosszone in Wien? Besteht ein Bedarf an Verbesserungen und wie könnten diese aussehen?

**B:** Prinzipiell war es ursprünglich so, dass in Wien kein riesiges Leerstandsproblem bestanden hat, natürlich gibt es diese sekundären Einkaufsstraßen wie Thalia Straße, Hernals Hauptstraße oder Gumpendorferstraße, wo die Leerstandsproblematik sichtbar war. Da hat es sich gezeigt, dass sie sich schwertun, mit den Haupteinkaufsstraßen und den Einkaufszentren, die im Laufe der Jahrzehnte dazugekommen sind, zu konkurrieren und Wien hat relativ viel Geschäftslokale in kleineren Einkaufsstraßen, das ist auch eine Qualität von Wien. In der Corona Zeit hat die Leerstandsproblematik im 1. Bezirk am stärksten zugenommen, weil dort der Tourismus fehlt und gleichzeitig die Mieten viel höher sind und diese Standorte dann eher aufgegeben werden. Wie sich die Situation nach Corona darstellt, ist schwer zu sagen. Die EG-Zone hat schon Einfluss auf den öffentlichen Raum und strahlt in den Straßenraum raus und das gilt umgekehrt auch, dass man sagt, man versucht den Straßenraum aufzuwerten in der Hoffnung, dass das auch die Lokale attraktiver macht und diese bezogen werden. Das gibt es schon auch in Wien, dass Straßen verkehrsberuhigt oder Kühlbrunnen aufstellt werden und so mehr Aufenthaltsqualität für den Stadtraum geschaffen wird. Das ist eine Möglichkeit einen Straßenzug

aufzuwerten und zu hoffen, dass man die Erdgeschosslokale mitnimmt. Das und auch Zwischennutzungen können Sinn machen, in Kooperation mit Zwischennutzungsvereinen, dass darüber auch Mieter:innen gefunden werden. In Wien wird auch oft als Problem genannt, dass viele Geschäftslokale wahnsinnig klein sind und für zeitgemäßes Shopping Erlebnis nicht den Platz bieten und dann konnte man Lokale zusammenlegen und den Raum vergrößern, aber das liegt auch in der Hand der Eigentümer:innen. Wir sind der Meinung, dass der Einzelhandel allein nicht die Zukunft sein wird, sondern auch die Gastronomie, Kunst und Kultur und Sozialprojekte eine große Rolle spielen werden.

**I:** Welche Faktoren für Leerstand im gründerzeitlichen Erdgeschoss sind deiner Meinung nach ursächlich?

**B:** In der Bestandsstadt ist es häufig so, dass die Strukturen der einzelnen Häuser sehr kleinteilig sind, es gibt mehrere Eigentümer:innen und hier ist es umso schwerer konkret einzugreifen. Die Größe der Lokale ist teilweise auch ein Faktor etwas Zeitgemäßes umzusetzen. Viele von den alten Lokalen, in denen schon länger nichts mehr drinnen war, sind oft in einem schlechten Zustand und da müssen ein paar 10.000 Euro investiert werden, damit sie dauerhaft nutzbar sind und da greift dann diese bereits erwähnte Förderung „Geschäftsbelebungs Jetzt!“

**I:** Weist das Wiener Gründerzeitparterre auch spezifische Stärken auf, welche als Chance für eine zukünftig positive Entwicklung bieten?

**B:** Ja, bei den meisten Geschäftslokalen in Wien gibt es hohe Decken und die haben dadurch eine hohe Flexibilität und der Charme vom Altbau ist sowieso unbestritten. In Wien ist diese kompakte Bauweise auch von Vorteil und es ist schnell ein Gewusel beisammen und folglich schnell lebendig, als wie beispielsweise in Neubaugebieten wo alles etwas entzerrter ist.

**I:** Welche weiteren Möglichkeiten siehst du für eine sinnvolle Nutzung leerstehender Geschäftslokale?

**B:** Wir sind der Auffassung, dass nicht allein der Einzelhandel auf Dauer die Lösung sein wird, sondern auch die Gastronomie. Da passiert auch schon viel und eben auch Richtung Kunst, Kultur und Sozialprojekte, das ist auch breit gefächert, da geht es von Kunstproduktion z.B. Ateliers, aber auch Kreativräume, wo es die Möglichkeit gibt, Kunst zu zeigen oder darzustellen, wie Ausstellungsräume oder Räume für Performances. Da gibt es einen riesigen Bedarf in der Stadt. Wir werden die ganze Zeit kontaktiert von Leuten, die auf der Suche nach Räumlichkeiten sind, wo sie was Arbeiten, Zeigen oder Performen können,

weil da Defizite da sind. Dieses Thema ist jenes, dass wir in der EG-Zone sehen und ein weiteres Thema ist, das der produktiven Stadt, dass man das produzierende Gewerbe nicht mehr versucht zu verdrängen, sondern im Gegenteil als Nutzungsmischung in der Stadt begreift und zulässt. Früher gab es die Hinterhofindustrie und es gibt auch heute noch Startups, die solche Sachen machen und da wird verstärkt versucht, dass sie in der Stadt bleiben und nicht in den Stadtrand verdrängt werden. Alles was die Leute lokal brauchen, wie z.B. Bildungsangebote, Büroflächen, Architekturbüros. Diese Nutzungen sehen wir in der Erdgeschosszone.

**I:** Inwiefern ist eine Veränderung des Geschäfttreibens/Leerstandes in den letzten Jahren erkennbar?

**B:** Der Einzelhandel hat Probleme und die größte Veränderung ist, dass dieser aufgrund von Online-Handel nachlässt. Es gibt schon auch eine Gegenbewegung wie Biomärkte oder Unverpacktläden, aber insgesamt auf die Gesamtfläche gerechnet, nimmt der Einzelhandel an Bedeutung ab. Von daher werden Raumressourcen frei und da ist es positiv, wenn sich dann Dinge entwickeln, die mit dem Viertel mehr zu tun haben. Problematisch ist es dann, wenn die Eigentümer:innen gewohnt sind Mieten von 25-30 Euro pro Quadratmeter zu verlangen und die Mieter verlieren und dann aber sagen, sie geben es unter dem Preis nicht her. Es passiert sogar teilweise, dass sie sagen, es stört sie nicht, dass es dann leer steht. Das Problem ist, dann steht es ein paar Monate bis Jahre leer und da drängt sich die Frage auf, wie viele sich für andere Konzepte offen zeigen und wie sich die Wirtschaft entwickelt.

**I:** Gibt es Möglichkeiten wie man die Auslagen von Lagerräumen, die von außen unattraktiv oder Leer wirken anders nutzt. Beispielsweise wird das Lager an Arbeiter vermietet und die Auslagen an Kreative zu Ausstellungszwecken?

**B:** Sowas gibt es zum Teil schon. Die Lagerthematik spielt keine untergeordnete Rolle, sondern das gibt es relativ oft. Es kommt häufig vor, wenn wir Kontakt zu Eigentümer:innen herstellen, dass sie uns dann sagen, dass sie den Raum als Lager verwenden. Es sieht von außen so aus, als wäre es leer oder nicht wirklich genutzt und dann kommt raus, es ist ein Lager. Die Thematik ist z.B. schon bei Wiener Wohnen angekommen, sie haben ca. 5.500 Geschäftslokale in Wien die vielfach auch als Lager genutzt wurden und achten inzwischen drauf. Was wollen die Leute wirklich dort machen, denn sie wollen auch Geschäftslokale haben, die einen Mehrwert für das Grätzl bringen. Ansonsten ist es relativ schwierig da direkt einzugreifen. Eine Möglichkeit wäre, was es in Wien auch nicht gibt

und da bin ich auch nicht so der Fan davon, so wie z.B. in Hamburg, die Business Improvement Districts. Da bilden sich freiwillige Zusammenschlüsse von Gewerbetreibenden in Einkaufsstraßen, die dann Vorgaben machen, an die sich alle zu halten haben. Es werden relativ hohe Abgaben gezahlt und es muss eine bestimmte Anzahl, 75 oder 80 Prozent, dafür stimmen, um mit diesen Abgaben dann Aufwertungen des Straßenraums zu finanzieren. Das Problem dabei ist, dass da riesige Exklusions-Effekte entstehen, es werden dann häufig elitäre Luxusstraßen. Aber es gibt ein Projekt „Urban Art Spots“, die mit Künstler:innen und mit Store Box zusammenarbeiten. Dadurch bekommt die Auslage eine etwas sinnvollere Nutzung. Die Auslagen werden mit Plakaten bzw. Folien beklebt, die von den Künstler:innen gestaltet werden und man hat dann auch die Möglichkeit, die Werke zu erstellen. Die bekommen auch Kulturförderungen dafür und das sind anerkannte Künstler:innen. Store Box mietet in ganz Wien Lagerlokale an und vermietet diese dann an Privatpersonen. Hier sind die Eigentümer:innen gefragt, Verantwortung für ihr Eigentum zu übernehmen und positive Prozesse zu leiten.

**I:** Welche Maßnahmen sollte die Stadt Wien einerseits auf gesetzlicher Ebene sowie andererseits in Bezug auf Initiativen & Förderungen bei Sanierung und Vermarktung - noch tätigen?

**B:** Auf gesetzlicher Ebene wird immer wieder bezüglich einer Meldepflicht bei Leerstand diskutiert und auch die Frage nach einer Leerstandabgabe. Die Meldepflicht wäre eventuell denkbar, die Abgabe ist schwierig, da das Eigentumsrecht verfassungsmäßig ohne Einschränkung festgeschrieben ist, dass solange man keine Emissionen, sei es Schall, Geruch, Chemikalien, die ins Eigentumsrecht der Nachbarliegenschaften eingreifen, gibt, ist es ganz schwer einzuschränken. Eine Abgabe wäre eine Strafzahlung darauf, dass man sagt, es wird nicht vermietet oder genutzt. Wenn jemanden was gehört, kann die Person damit machen was sie will. Es ist schwierig zu argumentieren, dass sie verpflichtet sind, dass zu nutzen oder zu vermieten. Zweitens wäre die Frage, wer das Überprüfen soll. Natürlich könnte man das Abschreckungsmäßig einführen, aber es würde erstens von Gerichten kassiert werden, da klagen drei und dann war es das. Gleichzeitig aber, wenn es eingeführt werden würde, würden sie eine Couch reinstellen und sagen, das wird ja genutzt. Es ist schwierig, das durchzusetzen. Wenn es nur um die Meldepflicht geht, also darum Informationen zu beschaffen, dann wird es weniger Gegenwehr geben und wäre auch sinnvoll, weil man ja gar nicht wirklich weiß, was es gibt und das wäre auch um das Thema wissenschaftlich zu bearbeiten und um ein Monitoring zu betreiben, um Zahlen zu haben. Das

wäre leichter umzusetzen, es würde auch nicht jeder machen, aber man wüsste mehr als heute und hätte einen Ansatzpunkt. Was die Förderungen betrifft, ist es gleichzeitig allgemein so und das ist schon ein grundlegendes Problem in Wien, dass alles was mit Kulturförderung zu tun hat, ist zum Großteil Projektförderung. Das heißt, man bekommt in der Regel immer nur für ein Projekt eine Förderung, außer man ist eine Institution, die sich seit fünf, acht eher zehn Jahren als zuverlässiger Fördernehmer bewiesen hat, dann kann man irgendwann beantragen, dass es umgestellt wird auf eine Jahresförderung. Da bekommt man eine fixe Summe pro Jahr, mit der man operieren kann und man hat damit eine Planungssicherheit. Es ist generell schwierig, wenn man nicht weiß, was ist in einem halben Jahr ist, weil man nicht weiß, ob man das nächste Projekt gefördert bekommt. Dadurch ist es für Kulturarbeiter:innen umso schwieriger dauerhafte Strukturen aufzubauen, wo Raum mit hineingehört. Raum ist etwas, das Sinn macht, wenn etwas dauerhaft genutzt wird und das ist etwas was aus dem Kulturbereich sehr gewünscht wäre. Es gibt keine expliziten Raumförderungen, es gibt Projektförderungen und Jahresförderungen für kulturelle Institutionen, die sich bewährt haben, aber dass man sagt, man reich eine Förderung für Miete ein, das gibt es nicht. Was es auch gibt, aber nicht in Wien, sondern z.B. in Bremen, wenn jemand Leerstände übernimmt und dann untervermietet, das wird auch als Raumunternehmen bzw. Raumunternehmerische Tätigkeit bezeichnet. Das heißt, ich übernehme ein großes leeres Gebäude, kümmere mich darum und mache ein Projekt draus und untervermietete die Flächen an Künstler:innen. In Wien ist das so, dass das private Akteur:innen machen, wie z.B. Paradox die das Packhaus machen oder Nest früher und in anderen Städten tritt die Stadt selbst aktiver auf und übernimmt selbst diese Rolle. In Hamburg z.B. die Kreativgesellschaft, die mieten selbst Räume an, die sie dann zu leistbaren Konditionen weitervermieten. Dazu gab es in Bremen eine Initiative, wo die Stadt ein paar Geschäftslokale angemietet hat und dann Ideenwettbewerbe ausschreibt, wo man sich mit Konzepten darum bewerben kann und die Lokale für ein halbes Jahr gratis zu bekommen. Da spielt die Stadt eine sehr aktive Rolle. Bei uns ist das nicht gewünscht, dass wir sowas machen, wir sollen nicht selbst Flächen anmieten und sind eher vernetzend, beratend und in der Öffentlichkeitsarbeit tätig. Es kommt immer wieder vor, bei der EG-Zone allerdings weniger, aber auch bei öffentlichen Liegenschaften, dass wir gefragt werden, ob wir das nicht machen können, weil die auf der Suche nach vertrauenswürdigen Partnern sind und wenn dann von der Stadt direkt etwas finanziert ist, dann denken die sich: Ok denen würden wir es schon geben, so Künstler:innen brauchen wir

nicht unbedingt, aber das ist tatsächlich bislang nicht gewünscht und man kann es auf die Erdgeschosszone schon auch übertragen, dass man da direkt aktiver wird.

**I:** Welche Akteur:innen sind für die Attraktivierung von Straßenzügen wichtig? Wäre hier eine gemeinsame Vorgehensweise im Stuwerviertel möglich?

**B:** Im Prinzip gibt es Nutzungen, die eine höhere Qualität haben als andere, wenn z.B. nur Gips oder Beton gelagert wird, hat das weniger positive Auswirkungen, als wenn da vielleicht niederschwellig öffentlich zugängliche Kunst und Kulturstätten entstehen. Das heißt, letzten Endes ist es sehr wichtig Nutzer:innen zu finden, die auch was machen wollen, die eine Nutzung realisieren, die einen Mehrwert hat für das Grätzl. Gleichzeitig sind sämtliche Stakeholder von Bedeutung, denn man muss alle Seiten bedenken, weil die Eigentümer:innen müssen damit finanziell ein Auskommen finden, sodass es für sie passt. Vertrauensbildende Maßnahmen sind wichtig, dass sie keine Angst haben müssen, dass sie nicht mehr aus den Lokalen gehen, je nachdem welche Nutzung das ist. Genauso muss man die Nachbar:innenschaft bezüglich Lärm und Nutzungszeiten bedenken. Schnittstellenakteure wie wir oder die Förderstellen der Stadt, all diese Akteur:innen müssen zusammenarbeiten, um die Chance zu maximieren, dass eine Entwicklung in die richtige Richtung geht. Es kann aber auch der Straßenraum selbst eine Rolle spielen, dass man in den öffentlichen Raum investiert und das ist in Wien nicht die Regel. Da sind verschiedene Stellen in solchen Dingen involviert und da muss man schauen, dass die zusammenarbeiten und miteinander kommunizieren.

**I:** Was wäre deine Vision für das gründerzeitliche Erdgeschoss in Wien und im speziellen im Stuwerviertel?

**B:** Ich traure nicht jedem Einzelhandel, der zusperrt, nach. Ich würde mir mehr wünschen, dass Möglichkeiten gefunden werden, mehr andere Nutzungen unterzubringen, da ist der Knackpunkt oft auf finanzieller Seite. Entweder muss es stärker gefördert werden, dass solche Akteure sich diese Räume leisten können oder wenn es bei einer Krise der EG-Zone bleibt, muss die Bereitschaft der Eigentümer:innen steigen, auch Nutzungen die Mehrwert haben für solche Viertel in ihre lokale reinzulassen, auch wenn sie dadurch ein bisschen weniger verdienen würden. Das wäre die Hoffnung, dass es sich in diese Richtung bewegt.

(Ende des Interviews)

Ort: Online via Skype  
Datum: 09.02.2021  
Uhrzeit: 10:45 - 11:27  
Interviewerin (I): Stephanie Rafenstein  
Befragte (B): **Mirjam Mieschendahl**

*Mit Fokus auf das inhaltsbezogene Forschungsinteresse sowie im Sinne einer besseren Verständlichkeit wurde bei der Transkription auf eine gesonderte Ausweisung inhaltsunabhängiger Aspekte, wie Länge der Pausen, Tonfall, Tonstärke, nonverbale Aspekte der Kommunikation, Interaktionen, Wortwiederholungen etc., verzichtet.*

## Transkript:

*(Vorstellung der Interviewerin sowie des Forschungsgegenstandes)*

**I:** Zu Beginn würde ich Dich bitten, dass du dich kurz vorstellst und deine Funktion bei "Im Grätzl" beschreibst.

**B:** Ich bin Mirjam Mieschendahl Gründerin von "Im Grätzl.at". "Im Grätzl.at" ist eine Plattform, die wir 2016 ausgerollt haben, und zwar mit dem Ziel, zur Stadtteilbelebung beizutragen. Am Anfang war die Plattform noch sehr rudimentär, das heißt, wir haben uns eine Gruppe ausgesucht, von der wir glauben, dass sie ganz wichtig ist zur Stadtteilbelebung. Das sind die Einzel- und Kleinstunternehmen, das sind Kulturschaffende, das sind Vereine. Wir glauben, dass man die eigentlich stärken sollte. Was wir eben im ersten Schritt gemacht haben, ist, dass wir ihnen digitale Sichtbarkeit über eine Art virtuelles Schaufenster zur Verfügung gestellt haben. Wir haben ihnen auch Eventfunktionen auf der Plattform zur Verfügung gestellt, einfach damit man sieht was eigentlich ums Eck alles organisiert und gemacht wird, denn es gibt im Grunde keine Kanäle wo man das so einfach kundtun und sehen kann. ich habe dann aber 500 bis 600 Interviews geführt mit Selbstständigen in Wien und hab sie gefragt: Was sind die Hürden, was sind die Erfolgsfaktoren? Und ganz viele haben eben gesagt, die eben im Homeoffice tätig waren, dass sie es als für ihre Tätigkeit sehr schlecht oder als Hemmnis empfinden, dass sie keine Gewerbeflächen bespielen können, weil diese für sie nicht leistbar sind. Die mit anderen Gewerbeflächen bespielen, denen ging es finanziell besser, aber auch emotional. Das war, so ganz stark verkürzt gesagt, eine der für uns ganz wichtigen Informationen und ich wusste vorher nicht, dass Gewerbeflächen so ein großes Thema sind. Und ich wusste auch nicht, dass das auch sehr viel an dieser Leistbarkeit scheitert. Ich habe mich dann in die Zahlen vertieft, es gibt ja Studien, da ist so die ökonomische Situation dieser Einzel- und Kleinstunternehmen aber auch der Vereine und da wird sehr schnell klar, wenn man sich das so anschaut,

dass die ganz oft prekär sind und sich eben normale Mieten – und vor allen Dingen Gewerbeflächen sind größer – nicht leisten können. Da haben wir einen Weg gesucht, wie wir auf der Plattform was schaffen können, eben auch im Grätzl und da vielleicht eine Lösung irgendwie zu finden. Die Lösung ist auch nicht eine Sache, die wir erfunden haben. Das gibts schon viel länger. Die Lösung ist, dass wir auf der Plattform Raumsuchende und Raumhabende zusammenführen, also wie bei einer WG-Suche oder Partnersuche, halt nur nicht für Wohnungen, sondern eben in dem Fall für Gewerbeflächen. Findet man Raumpartner auf der Plattform, kann man sich die Gewerbefläche miteinander teilen und damit auch die Kosten teilen und damit entsteht leistbarer Raum. Die Idee war auch, es hat das Ganze nicht nur mit Bespielung von Erdgeschossflächen zu tun, das ist nicht nur die räumliche Komponente, die da eine Rolle gespielt hat. Uns war es ganz wichtig, die Menschen in Kooperation miteinander zu bringen, weil wir dadurch glauben, dass viel mehr entsteht für die handelnden Personen als wenn sie da alleine als Einzelkämpfer unterwegs sind und wir glauben eben auch, dass das die Zukunft ist, des Wirtschaftens, dass man viel mehr in Kooperation und ins Miteinander geht und, dass das aber auch gut ist für einen Stadtteil, wenn da so soziale Knotenpunkte sind, Netzwerke, und es belebt noch ganz andere Sachen als nur deren kleinste Einheit. Die Idee ist immer so, also wir nennen es immer so die kooperativen Zellen kooperativen Hubs und damit aber auch so vielleicht einen ganz anderen Umgang miteinander mehr Vernetzung auch herbeiführen. Wir sehen da viel, das war so wie wir zu diesem Thema Erdgeschossflächen und auch Gewerbeflächen gekommen sind und dann haben wir sukzessive die letzten Jahre immer mehr Bereiche, auch im Grätzl, dazu gestellt. Es gibt Bereiche, wo Arbeitsgeräte geteilt werden können. Wir machen aber auch so eine Art Weiterbildungsformate, bei Corona gab es „Selbstständig für Selbstständige“, wo wir so gucken, wo sind die Potenziale in der Gemeinschaft, wie können wir die nutzen, damit alle gut durch diese Krise kommen und so entwickelt sich ein Grätzl irgendwie. Wir haben jetzt 7000 Einzel- und Kleinstunternehmen, Vereine und Kulturschaffende. Es wächst – und angefangen hat alles im Stuwerviertel.

**I:** Das heißt, die Plattform wird gut angenommen?

**B:** Ja.

**I:** Wie finanziert sich die Plattform?

**B:** Wir haben alle Zweit- und Drittjobs. Wir stecken alles Geld, das wir beispielsweise über Förderungen bekommen, dass wir über andere Aufträge bekommen, in die Plattformentwicklung und versuchen so, unsere eigene, wie soll ich sagen... Wir können auch nicht nur

von Luft und Liebe leben, wir haben alle Jobs noch nebenher und wir finanzieren uns so. Wir sind kein Start Up, wir verfolgen gemeinwohlorientierte Ziele und dazu kommt noch, unsere Zielgruppe sind nicht die etablierten Unternehmensberater, denen es sowieso gut geht, die sehr gut verdienen. Wir wollen eher diejenigen unterstützen mit unseren Services, die eher prekär sind. Das heißt auch bei uns sind 80% der NutzerInnen Frauen, weil diese sehr häufig davon betroffen sind, gerade auch selbstständig tätige Frauen verdienen nicht sehr viel. Wenn sie 1000 Euro Einnahmen im Monat haben ist das der Durchschnitt und in Kombination, dass wir eine gemeinwohlorientierte Plattform sind oder diese Ziele verfolgen, plus die Gruppe, die wir unterstützen möchten mit unseren Services, ist ganz klar, dass wir darüber kein Geld darüber verdienen werden. Es ist also ein teures Hobby.

**I:** Welche Funktionen erfüllt das Stuwerviertel?

**B:** Für wen, die Bewohner oder die anderen?

**I:** Bewohner und allgemein.

**B:** Da tu ich mir schwer. Ich kann dir nur erzählen wie das Stuwerviertel wahrgenommen wird von außen, bei einer bestimmten Zielgruppe, die noch das alte Bild im Kopf hat. Eben das Bild als Straßenprostitution als eher verkommenes Viertel wahrgenommen wurde. Wenn ich in Gesprächen erzählt habe, ich bin da frisch und ganz unbedarft bin ich ins Stuwerviertel gezogen, ich wusste gar nicht welche Geschichte es gibt und ich habe erzählt, anderen, wo ich hingezogen bin, waren viele so: Was echt dahin?! Ich habe erst in dem Moment gecheckt, dass das einen gewissen Ruf hat. In den letzten Jahren habe ich natürlich etwas ganz Anderes wahrgenommen. Das Stuwerviertel hat einen gewissen Hipness-Faktor bekommen und ist ein Anlaufpunkt für ganz neue Teile der Bevölkerung, der Wiener, geworden. Ich treffe mittlerweile; also mir kommt es manchmal vor wie am Naschmarkt früher, wo man einfach auf dem Vorgartenmarkt Menschen trifft, mit denen man vorher noch in irgendwelchen Meetings zusammengesessen ist, irgendwelche Kreative aber die fahren extra zum Vorgartenmarkt, um sich dort zu treffen. Das hat sich voll verändert finde ich und es ist glaub ich Funktion, wenn du das sagst, ist jetzt schon Ausgehört ein bisschen ein Viertel, wo man sich trifft. Vor allem die Gastronomie schafft diese Anziehung, denn es gibt jetzt nicht ein, ich sag mal, die Piaristen Kirche davor dieser Platz, der ist so ein Verweilort im 8. und so einen Platz gibt es jetzt im Stuwerviertel nicht würde ich sagen also mittendrin, dass man sagt „boah der Platz hat so einen italienischen Flair da sitze ich einfach gerne stundenlang“. Das finde ich jetzt nicht, dass das irgendwo im Stuwerviertel versteckt ist. Also deswegen nicht, aber die Menschen werden angezogen

durch das neue gastronomische Angebot, dass da Einzug gehalten hat. Für die Bevölkerung kann ich es nicht mehr so genau sagen welche Funktion es mittlerweile hat. Bevor ich „Im Grätzl“ gegründet habe, bin ich eben auch zur Gebietsbetreuung. Ich bin frisch ins Stuwerviertel gezogen, bin in die Gebietsbetreuung gegangen und habe gefragt was kann ich tun. Im Zuge dessen bin ich so eine, man nannte das Grätzlbeauftragte, geworden im Stuwerviertel, das war eine erfundene Funktion, die es sonst nirgendwo gab und wenn ich irgendwo erzählt habe – nein Grätzldelegierte hieß es – dass ich Grätzldelegierte bin, haben immer alle gesagt „Echt? Was ist das denn?“. Aber im Zuge dessen habe ich schon mit den Menschen sehr viel zu tun gehabt im Stuwerviertel und damals war das Gefühl noch, dass das Viertel vor die Hunde geht und irgendwie es war eigentlich der Anstoß, auch warum wir die Plattform gegründet haben, denn ich habe da gemerkt, es gibt so viele die sehen gar nicht die tollen Menschen die jetzt schon im Stuwerviertel sind, sondern sie haben alle das Gefühl das Viertel geht zu Grunde. Deswegen habe ich „Im Grätzl“ gegründet, weil ich dachte man muss das sichtbar machen, was es im Stadtteil alles Tolles gibt und so war eigentlich die Grundidee. Das ist alles im Stuwerviertel durch diese Haltung aber in anderen Szenen, Umfeldern im Stuwerviertel, ich habe dann ganz viele Kontakte geknüpft aber auch viel mit eher jüngeren und kreativen Menschen und da wird das Stuwerviertel als Ort wahrgenommen, wo man sich kennt, wo man aber auch seine Kreativität ausleben kann. Wo coole Menschen auch sind, aber auch so eine gewisse Wurschtigkeit, also es ist kein Viertel wo man sich gestylt in einer Form nur bewegen kann und es ist sehr persönlich.

**I:** Wie würdest du die Entwicklung des Stuwerviertels in den letzten Jahren beschreiben, seitdem du es kennst?

**B:** Man muss nur auf den Dächern des Stuwerviertels schauen, unten ist pfui und oben ist irgendwie Glaspaläste und es wurde viel saniert und es sind ganz neue Mieterschichten drin, die ins Stuwerviertel eingezogen sind. Das merkt man. Ich habe es gemerkt, weil ich in einem Haus in der Ausstellungsstraße gewohnt habe. Wir wären gerne im Stuwerviertel geblieben und wir haben uns die Miete nicht mehr leisten können und mussten jetzt wegziehen. Ich weiß nicht, ob das so positiv ist, aber das ist der normale Lauf der Dinge. Ich glaube auch, das es in Wien nicht ganz so schlimm ist wie in München, aber es ist schade, wenn die Menschen nicht mehr in ihrem Viertel bleiben können, weil diese Spirale sich da so dreht. Aber es sind keine spezifischen Stuwerviertel Probleme. Man muss

einfach sagen, das Stuwerviertel liegt einfach so perfekt; das ist eine Illusion, dass die Leute da nicht wohnen wollen.

**I:** Gibt es auch Veränderungen bezüglich der Geschäftslokale und der Erdgeschosszonen, weil wenn man jetzt durchgeht, sieht man sehr viel Leerstand?

**B:** Es gab 2014 eine Erhebung im Stuwerviertel, das hat auch damals die Gebietsbetreuung gemacht, da waren 65% vom angenommenem Leerstand gar kein Leerstand, sondern Lager oder so. Was ich verwunderlich finde ist, was mir aufgefallen ist, dass Erdgeschosslokale total schick renoviert worden sind und niemals jemand eingezogen ist. Ich habe immer gewartet was kommt da für ein tolles Zeug rein, was passiert da und es passierte einfach zwei Jahre nichts und ich kann jetzt nicht sagen, so ein paar Leerstände, die es früher gab, gibt es jetzt nichtmehr, aber es sind zum Beispiel in der einen Straße Galerien eingezogen das waren davor Leerstände sehr lange. Ich habe schon das Gefühl, dass es ein bisschen mehr bespielt wird, es verändert sich unheimlich langsam. Man müsste sich das in Zehnjahresschritten anschauen. Was mir auch aufgefallen ist, ist, dass die Leerstände oder die Erdgeschosslokale oft als Garagen umgebaut werden und, dass es eine Vielzahl an Leerständen gibt, die schon immer leer stehen vom Gefühl her.

**I:** Als ich durchgegangen bin im November, ich meine es ist jetzt auch Corona, es ist schwer einzuschätzen, ist es immer so oder nur jetzt gerade so, dass es ruhiger ist, also es sind weniger Menschen zu sehen, ich weiß halt nicht, ob das schon immer so war.

**B:** Den vorderen Teil zwischen Venediger Au und Max-Winter-Platz habe ich auch als immer sehr ruhig empfunden das wurde ein bisschen aufgelockert durch die Gastronomie in der Stuwierstraße. Und in einer anderen es gab da so zwei, oder gibt immer noch zwei, Lokale da ist im Sommer ein bisschen mehr los und wo es dann lebendiger wird, ist tatsächlich dann oben an der WU und dann den Übergang ins Stuwerviertel. Das ist dann so in Richtung Vorgartenmarkt und da ist es dann schon auch grad im Sommer sehr viel lebendiger gewesen, wenn ich es so mit dem 4. Bezirk vergleiche und dort die Schleifmühlgasse und was da für ein Leben tobt oder manchmal getobt ist, ich weiß nicht ob es immer noch tobt, ist im Stuwerviertel nicht so. Es gibt zum Beispiel, und ich finde das ist so ein totales Kennzeichen, es gibt kein Kaffeehaus im Stuwerviertel, kein klassisches. Das finde ich voll interessant. Es gibt keines, wo wir hingehen und ich gehe viel in Kaffeehäuser. Es gibt eine Konditorei aber nicht so ein klassisches Kaffeehaus.

**I:** Inwiefern wirkt sich der Leerstand im öffentlichen Raum im Stuwerviertel aus, zum Beispiel in Bezug auf Lebendigkeit im Straßenraum?

**B:** Es ist wirklich, das glaub ich, so, dass der Leerstand im Stuwerviertel noch viel ärger war und es bessert sich ein bisschen aber es ist wie überall Leerstand vermittelt immer das Gefühl von einer gewissen Verödung, nicht Lebendigkeit, und das tuts meines Erachtens im Stuwerviertel wenn man diese sehr langanhaltenden Leerstände das tun die noch umso mehr weil es dann so verrottet also es gibt Leerstände im Stuwerviertel, da sieht man das war mal ein Schuhgeschäft und das ist wahrscheinlich seit 15 Jahren leer. Die Regale sind noch da aber es macht einen bisschen traurig, also mich immer. Das ist ungenutzter Raum, obwohl Raum gebraucht wird und das ist einfach, naja, ich finde es generell das Viertel wo man so offensichtlich diesen Leerstand, wo es einem einfach auffällt, wirkt immer so ein bisschen trostlos.

**I:** Welche Ursachen siehst du für die hohe Anzahl an Leerständen und EG lokalen verantwortlich?

**B:** Das war immer so eine Diskussion mit der Gebietsbetreuung, da gab es eine Mitarbeiterin, weil das auch mal das Zielgebiet der Stadt Entwicklung war und da ging es um das Thema Leerstand und die haben wirklich versucht herauszufinden was sind denn die Gründe für den vielen Leerstand. Herausgekommen sind folgende Faktoren: Viele dieser Häuser gehören nicht einem Besitzer, sondern einem Fond. Man kann nicht mal identifizieren wer die Ansprechpartner sind und ihnen ist es oftmals egal. Angenommen, die Erben sitzen irgendwo in London, denen ist egal ob das jetzt ein Leerstand ist aber das Schwierige ist eher, dass man sie noch nicht mal greifen kann und diese undurchsichtigen Besitzverhältnisse und Besitzer, die nicht vor Ort sind und diejenigen die nicht drauf angewiesen sind ihr Geschäftslokal zu vermieten, sondern vielleicht sogar lieber warten dass vielleicht die Gentrifizierung im Stuwerviertel weiter voranschreitet damit auch die ganzen Werte steigen von den Häusern und sie hoffen, dass sie das Erdgeschosslokal zu bombastischen Preisen vermieten können. Also all das spielt da mit rein. Mein persönlicher Eindruck ist, dass da auch kein Interesse ist. Das Leerstandsthema ist für uns wichtig, für die Bewohner, aber für die Besitzer nicht so sehr und da es auch nicht nachverfolgt wird, es ist ja nicht nur im Stuwerviertel dieser Leerstand zu verfolgen, da es keine Leerstandabgabe in Wien gibt, die es vielleicht in anderen Städten gibt, ist es dann auch egal ob es dann leer steht oder nicht. Ich glaube es hat was mit diesen undurchsichtigen Besitzverhältnissen zutun, dass man an die Besitzer nicht rankommt und dass es ihnen egal ist ob das Leerstand ist oder nicht. Noch ein weiterer Grund ist, ich habe oft geguckt, auch im Stuwerviertel, Immobilienseiten. Wenn ein Geschäftslokal leer steht, habe ich geguckt,

ist das vermietet, ist das auf irgendeinem Portal und dann habe ich echt gesehen, dieses Geschäftslokal ist, sagen wir mal 100 qm groß, dann musst du aber noch Maklerprovision zahlen, dann musst du noch das Ding renovieren, eine horrenden Mierte zahlen und dann habe ich mir immer gedacht: Wer soll denn das machen?! Es werden jetzt keine Juweliere ins Stuwerviertel ziehen. Das ist aber für Andere gar nicht leistbar und das ist natürlich, wenn sowas ist, dass da einfach die Preise zu hoch sind für eine bestimmte Zielgruppe, dann wird es auch nicht vermietet werden.

**I:** Wie können leerstehende Geschäftsflächen wieder attraktiv gemacht werden bzw. welche Voraussetzungen müssen bestehen?

**B:** Das kommt immer wieder auf die Zielgruppe, an die man ansprechen möchte. Ich bin eher Spezialistin für Einzel- und Kleinstunternehmen und die kulturschaffenden Vereine und für die müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein: Die größte Hürde ist das Finanzielle und es ist noch nicht mal so, wenn man sagen würde, ok, ihr müsst ein bisschen renovieren und da was reinstecken, über Eigenleistung bekommen sie das hin aber wenn dann kommt, ihr müsst drei Monatsmieten Kaution zahlen, dann ist das so eine große Hürde, die kommen nicht dahin, dieses Lokal zu aktivieren. Was auch eine Hürde ist, dass viele nicht so lange Mietverträge abschließen können. Viele wissen nicht, ob ihr Ding funktionieren wird oder nicht. Das ist voll irre, wenn da irre lange Kündigungsfristen gelten oder wenn sie sich verpflichten müssen für drei Jahre, das zu nehmen und es ist kompliziert aus diesen Verträgen herauszukommen. Da fehlt es an den flexibleren Mietmodellen, die jetzt aber nicht bedeuten sollen, dass diese Mieter:innen keinen Schutz mehr haben. Da muss man drüber nachdenken, dass es jetzt nicht nur so total flexible Mietverträge gibt im Sinne von, die können wir dann aber auch innerhalb von einem Monat wieder rauskickern. Das sind so die zwei Hürden: Hohe finanzielle Belastung am Anfang, dann ist das für die lokalen Akteurinnen ganz schwierig zu aktivieren und diese Mietverträge, dass die so starr sind.

**I:** Wie können leerstehende Erdgeschoss-Geschäftslokale sinnvoll genutzt werden und welche lassen sich deiner Erfahrung nach gut umsetzen oder kommen gut an?

**B:** Welche gut ankommen, das geht eher zurück auf die Frage, in welchen Bereichen wird viel gegründet. Da gibts Statistiken von der Wirtschaftskammer, da sieht man genau in welchen Bereichen machen sich die Menschen am meisten selbstständig und das ist tatsächlich in diesen persönlichen Dienstleistungen alles was mit so Yoga, Shiatsu aber auch Coaching, alles was in diesen Bereich fällt. Diese Räumlichkeiten sind besonders

nachgefragt und besonders dort. Jetzt muss man sich vorstellen, dass so ein Coach oder Yogalehrerin ja nicht einen Raum rund um die Uhr braucht. Die hat ihre Klasse eben zwei Mal oder drei Mal in der Woche und die freut sich über ein Angebot, wo sie genau über diesen Zeitraum einen Raum nutzen kann. Die will sich aber jetzt nicht mit Gewerbeflächen rumschlagen. Coaches trifft es genauso, die brauchen vielleicht für den Nachmittag oder drei Nachmittage oder Vormittage einen Raum und wenn man für diese Bedürfnisse einen Raum schafft, haben wir gemerkt, funktioniert das sehr gut. Was aber passiert ist oder wo sehr der Fokus draufgesetzt wird, ist gar nicht so sehr die Branche wo am meisten gegründet wird, sondern alle wollen die Kreativen haben. Wenn ich in solchen Meetings Konferenz sitze, reden alle immer von der Goldschmiedin. Die in ihrem Ding sitzt und total für Belebung sorgt es sind aber nur die wenigsten die in diesem Kreativen Bereich tätig sind. Was ich als Erfahrung gemacht habe ist, man guckt sich an, ok, wo gibt es am meisten, in welcher Branche sind am meisten selbstständig, was haben die für ein Raumbedürfnis, was brauchen die und, dass man sich dann überlegt, ok was könnten wir denen für ein Raumangebot machen. Eher von den Menschen heraus überlegt was haben die für Bedürfnisse als sich den Raum wie soll ich sagen zuerst bei den Menschen anfangen, wie das Raumangebot aussehen muss. Anstatt andersrum oftmals wird so ein Raum geschaffen, ok, da sollen die und die rein und das geht manchmal schief, weil das an den Bedürfnissen vorbei ist.

**I:** Welche Beteiligten sind für die Attraktivierung von Straßenzügen wichtig? Wäre hier eine gemeinsame Vorgehensweise im Stuwerviertel möglich?

**B:** Wir haben es probiert. Ich habe jetzt mit Kolleginnen für die IBA Wien genau zu diesem Thema ein Arbeitspapier verfasst: "Mehr Miteinander für lebendige Quartiere wagen". Das ist voll meine Meinung, dass man Stadtteile als Ganzes sieht und nicht einzelne Straßen, sondern den Stadtteil als Ganzes betrachtet. Da ist aber noch ein bisschen Arbeit von Nöten, wir haben es probiert im Stuwerviertel. Es gibt aber unterschiedlichste Gruppierungen, wo Kooperationen noch mehr gelernt, gelebt werden. Es ist gar nicht so einfach, alle an einen Tisch zu bekommen. Manchmal Vertüdeln sich dann doch alle in ihren Einzelzielen. Ich persönlich glaube, dass für so ein Viertel, einen Stadtteil wirklich eine Lebendigkeit reinzubekommen ist möglichst viele unterschiedliche Akteurinnen zusammen tun dann vielleicht sich in Arbeitsgruppen aufteilen, in diesen Arbeitsgruppen Aktionen gemeinsam planen oder halt diese Themen, die man da hat auf dem Tisch von mir aus auch Leerstandaktivierung. Wir haben ganz viele Interviews zu dem Thema auch letztes

Jahr geführt, wir stellen uns das ein bisschen wie so Baugruppen vor, die sich auch organisieren müssen und so ein Megaprojekt auf den Boden bringen so könnte man sich auch einen Stadtteil organisieren.

**I:** Welche Maßnahmen sollte einerseits der Gesetzgeber, andererseits die Stadt Wien - Stichwort Initiativen & Förderungen bei Sanierung und Vermarktung - noch tätigen?

**B:** Bei Leerständen jetzt gezielt?

**I:** Genau.

**B:** Bei den Förderungen gibts im Moment ein Problem. Es gibt eine Leerstandsaktivierungs-Förderung, da müssen aber im Moment so viele Faktoren immer zusammenkommen. Das Ding muss glaub ich ein Jahr leer stehen. Ich weiß es nur aus Rückmeldungen von ganz vielen, die gerne eine Förderung in Anspruch genommen hätten, um Leerstand zu aktivieren und die sind dann aber rausgefallen. Das sind so Sachen wie, welche Kosten können in so einer Förderung angerechnet werden und da gibt es glaub ich so Mindestkosten. Aber viele renovieren selbst und da fallen da gar keine so großen Kosten an und die Arbeitszeit wird dann nicht gefördert, die sie reingesteckt haben. Dass man sich diese Förderung nochmal anguckt und niederschwelliger gestaltet, das wäre super. Und dann gibt es in Paris oder anderen Städten, auch in Deutschland, ganz andere Förderansätze, und zwar, dass die Stadt tatsächlich Gewerbeflächen anmietet und zu einem sehr günstigen Preis dann auch vermietet, an eben lokale Akteurinnen, um es leistbar zu halten und das funktioniert, wenn die Medienberichte stimmen, in Paris wirklich super. Ich habe da sehr, sehr positive Berichte gelesen und das ist eine viel tiefgreifendere Förderung, wäre aber genial.

**I:** Was wünschst Du dir für die Erdgeschosszone im Allgemeinen und vielleicht auch für das Stuwerviertel?

**B:** Ich wünsche mir im Allgemeinen, dass Erdgeschosszonen anders verstanden werden. Das ist mir extrem aufgefallen, dass noch sehr viele denken, da müssten Geschäfte rein und da wünsche ich mir, dass es da eine andere Öffnung im Kopf gibt zu ganz anderen Nutzungen. Und was ich mir auch wünsche ist, dass man viel mehr schaut welche Menschen benötigen Raum und was brauchen die für Nutzungen und sich daran orientiert, also eine nutzerzentrierte Herangehensweise an das Thema. Und dafür dann diese Erdgeschossflächen öffnet. Ich glaube, dass Erdgeschossflächen bespielt werden müssen. Am schlimmsten finde ich diese Lager, die da entstehen oder diese Garagen, das finde ich tot. Fürs Stuwerviertel wünsche ich mir, dass diese Lager, dass da viele Leerstände, in der

nächsten Zeit aktiviert werden, und zwar in der Durchmischung, die das Stuwerviertel so charmant macht, dass das jetzt kein „Hippness-Ding“ wird, sondern das da ganz vielfältige NutzerInnen und Nutzungen reinkommen.

(Ende des Interviews)

Ort: Bezirksamt Leopoldstadt, Karmelitergasse 9  
Uhrzeit: 13:30 - 13:45  
Datum: 23.02.2021  
Interviewerin (I): Stephanie Rafenstein  
Befragter (B): **Alexander Nikolai**

*Mit Fokus auf das inhaltsbezogene Forschungsinteresse sowie im Sinne einer besseren Verständlichkeit wurde bei der Transkription auf eine gesonderte Ausweisung inhaltsunabhängiger Aspekte, wie Länge der Pausen, Tonfall, Tonstärke, nonverbale Aspekte der Kommunikation, Interaktionen, Wortwiederholungen etc., verzichtet.*

Transkript:  
(Vorstellung der Interviewerin sowie des Forschungsgegenstandes)

**I:** Wie würden Sie die Entwicklung des Stuwerviertels in den letzten Jahren beschreiben?

**B:** Also die Entwicklung des Stuwerviertels hat sich in den letzten Jahren sehr gehoben, da muss man auch dazu nehmen, dass die Wirtschaftsuniversität zugezogen ist im Umkreis, den Prater in unmittelbarer Nähe und auch die Arbeits- und Büroflächen, auf der drüberen Seite, wenn ich über die Lassalleestraße gehe ins Nordbahnhofgebiet. Das ist genau so ein Zwickel, der da drinnen ist, zur Venediger Au und ich finde, dass sich die Aufwertung in den letzten Jahren derartig gegeben hat, dass auch Wohnungen mehr saniert, Häuser mehr saniert worden sind, aber natürlich auch trotzdem der Bestand derjenigen leerstehenden Räumlichkeiten mit/ohne Zwischennutzung und viele andere Sachen wie jetzt ein Radservice, das am Ilgplatz dazugekommen ist, eine kleine Pizzeria, kleine Sandwich Läden. Ich glaube, dass man das schon sehr aufgewertet hat in den letzten Jahren und ich glaube, das ist dafür, dass wir die bunte und vielfältige Leopoldstadt sind, wichtig. Dass sich da was etabliert, was Junges, was Anderes, was vorher noch nicht da war. Das ist der Flair dessen, dass das Stuwerviertel anders ist als andere Grätzl.

**I:** Welche Ursachen sehen Sie für die hohe Anzahl an leerstehenden Erdgeschoss-Lokalen verantwortlich?

**B:** Das ist unterschiedlich. Es kommt drauf an, wer die Eigentümer:innen der Häuser waren beziehungsweise, was dort passiert mit der Familie, die da einmal ein Geschäft gehabt hat oder Lagerräume gehabt hat und sich nicht mehr gekümmert hat oder die Familie nicht übernommen hat. Ich glaube aber, dass das unterschiedlich ist, auch leistbar muss es sein. Es ist wichtig solche Sachen zu fördern, als Bezirk Gesprächsstellen anzubieten, Zwischennutzungen zu haben für die Leerstände, mit künstlerischen Aktivitäten oder auch Feiern eine Zwischennutzung reinzubringen. Vielleicht attraktiviert das dann auch oder gibt den anderen ein bisschen einen Kick, dass sie vielleicht auch was tun wollen.

Das hat sich so entwickelt in den letzten Jahren oder Jahrzehnten, dass die Familienbetriebe oder diejenigen Eigentümer:innen dann nicht mehr geschaut haben, ob das ein Geschäft wird; vielleicht ein Lagerraum, damit sie eine Einnahme haben und sich nicht mehr so darum kümmern müssen. Das hat sich leider nicht bei allem zum Besten gestellt, aber es gibt ja auch Zwischennutzungen, das freut mich schon. Vielleicht gibt es dann einen Ankick für andere Sachen. Wir stehen dahinter und schauen, auch wenn wir Informationen bekommen, dass jemand sucht, dann verbinden wir sie mit denen vor Ort.

**I:** Wie können leerstehende Geschäftslokale sinnvoll genutzt werden? Welche lassen sich Ihrer Erfahrung nach besonders gut umsetzen bzw. kommen gut an?

**B:** Die Potenziale insbesondere sind so, dass sich in viele dieser Leerstände, Vereine anmieten die temporär drinnen sind. Die sagen, sie bleiben mal ein halbes Jahr da, ich teste das mal aus oder auch Kleinunternehmer, die einfach mal schauen wie geht das da, ist das überhaupt das Viertel, wo das so gebraucht wird. Man hat das gemerkt beim Fahrrad-Reparaturservice, wo es eh schon größere auf der Hauptstraße gegeben hat, dass man sich dann in das Viertel rein bewegt und diese Aufwertung dort stattfindet. Die Zwischennutzung ist eines der Werkzeuge, dass wir auch vermitteln. Unter anderem nicht nur von der Bezirksvorstehung, sondern auch den Vereinen oder der Gebietsbetreuung. Die sind untereinander sehr gut vernetzt. Es ist ganz wichtig, dass man mit den Eigentümern darüber redet, dass eine Zwischennutzung nichts ist, um jemandem etwas wegzunehmen, sondern eine Aufwertung für das Haus wäre, vielleicht bleibt sie dann auch länger.

**I:** Leerstand im Erdgeschoss wirkt sich auf die Lebendigkeit des öffentlichen Raums aus. Inwieweit spielt daher die Belebung des Gründerzeitparterres eine wichtige Rolle in der Stadtplanung? Welche Akteure sehen Sie hierbei von besonderer Bedeutung?

**B:** Ich glaube, dass man Neues versuchen muss und vieles zulassen muss. Das muss auch gut abgesprochen sein mit vielen Akteuren, die in diesem Viertel drinnen sind, und ich glaube, dass das ganz wichtig ist, da diese alten Häuser in unterschiedlichem Eigentum sind. Es gibt ja oft nicht nur eine:n Eigentümer:in, vielleicht gibt es mehrere Eigentümer:innen die dann das Problem haben. Wenn ich zehn unterschiedliche Eigentümer:innen des Hauses habe, muss ich von zehn das Einverständnis holen, dass da unten etwas passieren kann. Da braucht es ein Verbindungsglied. Verbindungsglieder sind Menschen, die sich darum kümmern, dass solche Leerstände belebt werden. Es gibt Vereine, die sich darum kümmern, dass untereinander geredet wird und vernetzt wird aber da haben wir das Instrument nicht bei der Bezirksvorstehung, sondern bei der Gebietsbetreuung, die ja

eingesetzt ist und ein wichtiges Verbindungsglied ist. Sie ist diejenige, die dann auch schaut, ob es einen Mehrwert für das gesamte Grätzl gibt. Wichtig ist viel zu reden und dort neue Projekte zuzulassen. Da bin ich wieder bei dem Punkt, was ich vorher gesagt habe, die Zwischennutzung. Die Zwischennutzung hört sich so in einem Wort alleinstehend an, aber sie ist so unterschiedlich vom Künstlerischen, vom Akteur, von einer kleinen Firma, die das mal probiert dort und ich glaube, dass die unterschiedlichen Menschen, die zugezogen sind, sehr unterschiedlich sind. Es sind viele sehr junge Menschen dazu gezogen und da muss man auch zur Kenntnis nehmen, dass da was Anderes, was Neues passieren muss. Was Offenes, mit Schanigarten oder auch dementsprechend mit Vereinen, die neu dazu kommen, mit neuen Ideen. Das muss man zulassen. Ich bin ein Befürworter, dass Zwischennutzungen stattfinden, für ein neues Leben im neuen Viertel.

**I:** Im Stuwerviertel wurden einige Baublöcke zum Sanierungszielgebiet erklärt. Wie gut wurde dies von den Hauseigentümer:innen angenommen?

**B:** Das ist unterschiedlich. Ich glaube, das hat auch mit den Finanzierungen zu tun und den Maßnahmen die zu setzen sind. Es nehmen schon sehr viele an, bei manchen Häusern dauert es auch. Wenn man nur eine:n Eigentümer:in hat, ist es leichter. Mit mehreren Eigentümer:innen wird es eine Diskussion unter sich. Will man wieder so viel Geld reinstecken, wen muss ich aller anschreiben, wer muss aller dabei sein, wer hortet das, wer verwaltet den Ablauf? Aber ich glaube, dass es mehr angenommen wird, weil es eine Gesichtswahrung ist. Ich vertrete mein Haus, aber ich möchte es nach außen vertreten, nicht nach innen. Es gibt Häuser, die innen komplett super alles ausgebaut sind, alles renoviert, die Stiegenhäuser nur so im Hapertatsch und die Außenfassade alt geblieben ist, weil sie einfach nicht zurechtkommen mit der Förderung beziehungsweise mit der Finanzierung und das ein, zwei Jahre verschleppt wird und dann nachgeholt wird. Aber ich glaube, dass es wichtig ist, aufzuklären und da gibt es mehrere Sachen: Homepage der Stadt Wien, Förderungen von der Stadtregierung aber auch Informationen von der Bezirksvertretung, aus den Gebietsbetreuungen und den Vereinsteilungen. Und ich glaube es funktioniert. Es dauert, man muss immer wieder reden und wiederholen, aber ich glaube, dass es schon angenommen wird.

**I:** Wo sehen Sie im Rahmen Ihres Wirkungsbereichs besondere Herausforderungen in Bezug auf die Erdgeschoßzone, wo können Sie als Bezirksvorsteher aktiv eingreifen und wie werden Sie damit in Zukunft umgehen?

**B:** Ich bin die Stimme der Bevölkerung, und ich muss das wahrnehmen, dass ich alle Akteur:innen zusammenbringe, ob es von der Magistratsabteilung ist, ob sie von den Vereinen sind, ob das von der Stadtentwicklung ist, von der Stadtregierung aber auch von den einzelnen Stadträt:innen. Da habe ich mein Pouvoir schon, dass ich als Bezirksvorsteher sage, ich möchte, dass mein Viertel aufgewertet wird. Ich brauche aber dazu ein Werkzeug. Werkzeug heißt Förderungen, Freimachungen, schnellere Abläufe der Baubehörde und vieles mehr und da bin ich dabei und da bin ich auch dafür zu haben, dass das wirklich relativ rasch abgehandelt wird. Dass denen, die es endlich machen wollen nichts im Wege steht und keine Steine im Weg liegen, da versuche ich zu helfen und Steine wegzuräumen. Deswegen bin ich als Bezirksvorsteher da. Und das funktioniert, wir haben das gut auf die Reihe bekommen, mit vielen StadträtInnen schon Gespräche gehabt und ich glaube, dass die Stadt sich auch neu aufstellt, weil es im Interesse der Stadt Wien liegt. Wenn ein Fördergeld da ist, muss man auch schauen, dass das relativ flott über die Bühne geht.

**I:** Einer der Gründe, warum Eigentümer:innen das EG leer stehen lassen ist, dass sie oftmals nicht auf die Mieteinnahmen angewiesen sind. Wie kann hier eine Zusammenarbeit funktionieren?

**B:** Mit den Eigentümer:innen ist es so, dass wir teilweise in Verbindung sind, eben durch persönliche Verbindung aber durch Bezirksmandatare oder durch Wohnbevölkerung, weil man sich einfach nach Jahrzehnten kennt und wenn ich sie nicht kenne, dann habe ich keinen Genierer, dass ich sie mir raussuche und anrufe. Aber zum Beispiel, so wie gesagt, vorher schon mit Vereinen oder mit der Gebietsbetreuung und mit denjenigen Kontakten aufnehmen. Es gibt Zwischenmöglichkeiten. Was mir nicht so gefällt ist nur Lagermöglichkeiten. Eigenbedarf sage ich auch dazu, das ist auch so eine gefinkelte Sache. Ich glaube, Leerstände sind absolut zu drehen und ich muss ganz ehrlich sagen, man kann sie nur durch Förderungen, Aufforderungen, und Gespräche dazu bringen, auch wenn sie die Einnahmen vielleicht nicht brauchen. Für das Stadtbild und das Grätzl, für den Blick im Grätzl, wenn man sich bewegt, bedeutet es einfach eine enorme Aufwertung, wenn man ein bisschen was tut und einmal anfängt damit und nicht nur Lagerstätten daraus macht, das ist zu schade für ein Geschäftslokal. Bringt auch dem Viertel absolut nichts nur Lagerstätten zu haben.

**I:** Was könnte man machen, um Hauseigentümer:innen einen Anreiz zu geben?

**B:** Miteinander und persönlich Reden und auf Augenhöhe reden. Nicht nur der sein, der sagt: „Du musst!“ Das funktioniert so nicht bei uns im Viertel und im Allgemeinen funktioniert nur eines: offen, ehrlich und auf Augenhöhe zu reden und ihnen auch die Aufklärung zu geben, was passiert, wenn du anfängst das zu machen oder wo brauchst du Unterstützung und das Verbindungsglied sind wir oder auch die Bezirksmandatäre aber auch Vereine und die Gebietsbetreuung. Das sind Profis und das ist wichtig, dass wir die haben.

**I:** Was wünschen Sie sich für die EG-Zone im Allgemeinen und vielleicht auch für das Stuwerviertel?

**B:** Allgemein wünsche ich mir, dass die Erdgeschosszonen relativ rasch auch zur Verfügung stehen, für Zwischennutzungen billiger zur Verfügung stehen als es den Mietpreisen im Erdgeschoss entspricht. Ich glaube aber, dass Erdgeschosszonen allgemein anders diskutiert werden müssen, ich sehe das im Nordbahnhofviertel, wo es funktioniert, wenn eine Gruppe dafür zuständig ist, Erdgeschosszonen unterschiedlich zu gestalten, Cafés, Palatschinken/Crepegeschichten aber auch die Post reinzubringen, einen Bioladen reinzubringen, dass wirklich die vielfältige Mischung dort auch funktioniert, weil das koordiniert ist. Das wünsche ich mir allgemein nicht nur für Wien, sondern auch für das Stuwerviertel, dass man dort wieder den Mut hat Geschäftslokale, Leerstände auch anderen zur Verfügung zu stellen, weil es belebt ja nicht nur das Haus, sondern es belebt auch das Viertel. Ich glaube das macht schon ein freundlicheres Gesicht, wenn man durchs Viertel geht als Anrainer, als Tourist aber auch als Pendler oder einfach nur Flanieren. Zu sehen, da tut sich doch was, auch wenn es nur künstlerische Aspekte sind oder ein Verein drinnen sitzt oder vielleicht ein Startup. Die Startups gehören gefördert und dann kann ich mir auch vorstellen, dass in gewissen Gebieten und Grätzeln wie im Stuwerviertel einige Sachen wirklich gut ankommen werden könnten. Jungfamilien, Studenten und Singles gibt es ja im Stuwerviertel genug und die sozialen Schichten sind auch unterschiedlich. Da muss man viele Aspekte mitnehmen und Erdgeschosszonen gehören gefördert, gehören ausgestattet und es gehört viel geredet, dass das zur Verfügung gestellt wird in erschwinglichen Möglichkeiten. Es kann ja auch temporär sein.

(Ende des Interviews)

Ort: telefonisch  
Uhrzeit: 14:00 – 14:35  
Datum: 22.06.2021  
Interviewerin (I): Stephanie Rafenstein  
Befragter (B): **Markus Rack**

*Mit Fokus auf das inhaltsbezogene Forschungsinteresse sowie im Sinne einer besseren Verständlichkeit wurde bei der Transkription auf eine gesonderte Ausweisung inhaltsunabhängiger Aspekte, wie Länge der Pausen, Tonfall, Tonstärke, nonverbale Aspekte der Kommunikation, Interaktionen, Wortwiederholungen etc., verzichtet.*

Transkript:

(Vorstellung der Interviewerin sowie des Forschungsgegenstandes)

**I:** Zu Beginn würde ich Sie bitten, dass Sie sich kurz vorstellen und Ihre Funktion bei der Wirtschaftsagentur Wien beschreiben.

**B:** Mein Name ist Markus Rack, ich arbeite seit ca. 10 Jahren in der Wirtschaftsagentur Wien. Ich bin seit Anfang 2018 in der Förderabteilung der Wirtschaftsagentur im Team Standort und Struktur. Meine Aufgabe ist es Förderungen, vor allem im Bereich Nahversorgung und Fachgüter, abzuwickeln, da geht es um die Anschaffung von Maschinen in Produktionsunternehmen. Parallel zu den Förderungen arbeite ich in einem Grätzlprojekt, dass wir seit einigen Monaten am Laufen haben, mit. Davor war ich, gemeinsam mit der Wirtschaftskammer Wien und der Post, auch in einem E-Commerce Projekt, bei dem wir, im Rahmen von Shöpping, versucht haben, das den Händlern näher zu bringen und sie dafür zu gewinnen.

**I:** Welche konkreten Aufgaben hat die Wirtschaftsagentur Wien in Bezug auf die Thematik des EG-Leerstands, wo kann gezielt eingegriffen werden?

**B:** Die Wirtschaftsagentur unterstützt Wiener Unternehmen. Die Förderprogramme zielen von großen Unternehmen zu kleinen Unternehmen ab, Familienunternehmen, langjährige Unternehmen bis hin zum EPU. Dadurch, dass in den letzten Jahren das Thema E-Commerce immer mehr an Bedeutung gewonnen hat und gleichzeitig auch die Leerstandsproblematik größer geworden ist, ist das Thema Leerstand in der Wirtschaftsagentur stärker aufgekommen. Es gibt konkret die Förderung zur Geschäftsbelebung und Wiederbelebung des Leerstands. Die Förderung „Geschäftsbelebung Jetzt!“ gab es schon vorher, im März gab es einen Relaunch, nachdem kleine Änderungen vorgenommen wurden. Da geht es konkret um leerstehende Geschäftslokale im Erdgeschoss und die Förderung der Renovierung. Diese kann am gezieltesten beim Thema Leerstand eingreifen. Das Thema Beratung ist auch für Gründer oder bestehende Unternehmen im Bereich

Betriebsanlagengenehmigung, da unterstützen und beraten wir. Auf der einen Seite haben wir die Förderschiene und auf der anderen Seite die Beratungsschiene.

**I:** Wie gut wird die Förderung „Geschäftsbelebung Jetzt!“ angenommen?

**B:** Grundsätzlich wird es sehr gut angenommen. Das Angebot wurde attraktiver, da die Frist von einem Jahr, die das Lokal leer stehen musste, entfallen ist. Es gab schon etliche Beratungen und Einreichungen und wurde es schon viel gefördert.

**I:** Welche Instrumente oder Strategien gibt es, um Erdgeschoss-Leerstand entgegenzuwirken? Welche Möglichkeiten hat hierbei die Wirtschaftsagentur? Wobei sind hier Grenzen gesetzt?

**B:** Wir von unserer Seite bieten Förderungen und Beratungen, konkretere Instrumente haben wir aber nicht. Man versucht über Kooperationen unser Angebot hinauszutragen z.B. wir arbeiten viel mit der Wirtschaftskammer zusammen oder mit den „Kreative Räume Wien“. Mit denen gibt es auch Verbindungen, da geht es mehr um die kreative Zielgruppe und die Vernetzung. Grenzen sind uns bei der Eigentümer:innenaktivierung gesetzt, dadurch dass wir ein städtisches Unternehmen sind. Das man sagt, wir fördern nicht nur die Unternehmen, sondern auch die Eigentümer:innen bei der Reaktivierung, das könnte eine Grenze sein.

**I:** Welche Faktoren für Leerstand im gründerzeitlichen Erdgeschoss sind Ihrer Meinung nach ursächlich?

**B:** Ich glaube, dass auf der einen Seite der Zustand des Objekts und auf der anderen Seite die Eigentümer:innenstruktur bzw. der Wille es zu vermieten. Wie die aktuelle Verwendung aussieht, wie lange es schon ein Leerstand ist, ob es als Lager verwendet wird, dann ist es komplett weg. Es gibt Geschäftsmodelle, die vorsehen, dass in den Leerstand Lager Räume reinkommen oder wenn ein Haus mit Eigentumswohnungen, die ehemaligen Geschäftslokale als Lager verwendet. Ich glaube auch der Standort ist auch eine Frage, ob die Gegend belebt ist, ob es attraktiv ist und wahrscheinlich auch die Kosten, wie Ablösen, Miete oder Renovierungskosten bzw. Ausstattung, wenn vorher ein klassischer Einzelhändler drinnen war, und dann kommt etwas Gewerbliches rein wird das schwieriger und man muss viel Geld in die Hand nehmen.

**I:** Leerstand im Erdgeschoss wirkt sich auf die Lebendigkeit des öffentlichen Raums aus. Inwieweit spielt daher die Belebung des Gründerzeitparterres eine wichtige Rolle in der Stadtplanung? Welche Akteure sehen Sie hierbei von besonderer Bedeutung?

**B:** Auf städtischer Ebene passiert sehr viel, wie z.B. die Grätzloasen, das wird ganz gut angenommen. Es ist so eine Schnittstelle von öffentlicher Hand und Vereinen, denen fehlt auch das Geld und dann wird versucht durch die Stadt hier zu unterstützen. Andere Akteure wären z.B. die Gebietsbetreuung, aber die Stadt ist da auch ein wichtiger Player und versucht die Leute wie Eigentümer:innen, Anrainer:innen und Geschäftsleute mit ins Boot zu holen und wenn das Gebiet attraktiviert ist, haben alle was davon. Wenn die Aufenthaltsqualität gesteigert wird, hat man als Bürger mehr Anreize dorthin zu gehen. Das ist ein Henne-Ei-Prinzip, man kann den Leerstand versuchen zu aktivieren, wenn aber die Gegend oder die Umgebung nicht so attraktiv ist, wird schwer jemand dorthin finden, weil sich das Einkaufsverhalten geändert hat. Vor 20-30 Jahren ist man mit dem Einkaufszettel zu diesem und jenen Geschäft gegangen und heute ist es fast schon ein Event, das passiert oft nebenbei, schaut nur oder kauft online ein, es ist nicht mehr linear.

**I:** Weist das Wiener Gründerzeitparterre auch spezifische Stärken auf, welche als Chance für eine zukünftig positive Entwicklung gesehen werden können?

**B:** Wenn dann ist eher ein bisschen ein Charme dahinter, wenn so ein Gebäude nicht nur ein architektonisch durchdesignter Betonklotz ist, sondern einen architektonischen Charme ausstrahlt. Zumindest geht es mir so, dass ich in ein Geschäftslokal lieber rein gehe, wenn das ganze Ambiente stimmt, z.B. waren wir im Rahmen von Shöpping in etlichen Geschäftslokalen drinnen und da ist es ein Unterschied, wenn man in einen Neubau reinght oder in ein Geschäft, wo der Besitzer in 2. oder 3. Familiengeneration ist, da hat es ein Ambiente oder Flair und da ist das Gründerzeitparterre etwas Besonderes.

**I:** Inwiefern ist eine Veränderung des Geschäfttreibens/Leerstandes in den letzten Jahren erkennbar?

**B:** Ich glaube, dass in den letzten Jahren ein verstärkter Trend zu beobachten ist, mit besonderen Konzepten oder für Quereinsteiger z.B. Popup. Ich war vorher in der Start-Up Abteilung und da haben wir immer wieder Leute beraten oder bei Workshops dabei gehabt die haben vorher etwas anderes gemacht und wollen jetzt etwas Eigenes produzieren, herstellen und das dann verkaufen. Die Nachfolger:innen Problematik steigt jetzt, dass alteingesessene Einzelhändler:innen Nachfolger:innen für ihr Handwerk oder Unternehmen finden, da die Kinder vielleicht studiert haben oder ähnliches und eine andere Richtung einschlagen und so keine Nachfolger:innen für das Geschäft zu finden sind.

**I:** Welche weiteren Möglichkeiten sehen Sie für eine sinnvolle Nutzung leerstehender Geschäftslokale?

**B:** Die Zwischennutzung ist ein sinnvolles Instrument. Im kreativen Bereich gibt es viele, die günstigen Raum suchen und da ist es eine Frage des Angebots. Es muss kein Einzelhändler oder Geschäftslokal im Erdgeschoss sein, es könnten auch Architekturbüros drinnen sein, die in der Auslage ihre Modelle stehen haben, die sie geplant haben, also im allgemeinen Dienstleister oder private Initiativen, die Raum suchen.

**I:** Worin sehen Sie die größten Herausforderungen für das Stadtparterre in Zukunft?

**B:** Renovierung, Attraktivierung des Geschäftslokals bzw. das richtige Angebot, Konzept oder Geschäftsmodell für den jeweiligen Standort zu finden, es funktioniert nicht alles überall, aber diese Problematik hat es auch schon früher gegeben. Und auch das attraktiv halten, aber ich glaube das ist eine große Herausforderung.

**I:** Welche Akteure sind für die Attraktivierung von Straßenzügen wichtig? Wäre hier eine gemeinsame Vorgehensweise im Stuwerviertel möglich?

**B:** Grundsätzlich die Eigentümer:innen, Stadtverwaltung, Gebietsbetreuung, der Wohnbau und private Initiativen die im Grätzl aktiv sind. Wichtig ist, dass das jemand moderiert und koordiniert und versucht ein attraktives Angebot mit Mehrwert für die Einzelnen zu schnüren. Ich denke, dass eine gemeinsame Vorgehensweise grundsätzlich möglich wäre, aber man braucht immer eine koordinierende Stelle, die sie vorantreibt und einen Plan und ein Ziel verfolgt. Es gab früher die „Ziel 2“ Gebiete, unter anderem auch in Wien, da war die Wirtschaftsagentur auch dabei Anfang der 2000er Jahre. Dabei ging es darum Unternehmen zu fördern und auch um Leerstandsbekämpfung und da gab es auch ein Büro in Wien, die haben Maßnahmenpakete geschnürt, waren mit Unternehmen in Kontakt und haben Förderungen hinausgetragen. Das war eine EU Kofinanzierung.

**I:** Inwieweit unterscheidet sich das Stuwerviertel, speziell im Bereich des Stadtparterres, von anderen gründerzeitlichen Vierteln in Wien? Gibt es Ihrer Meinung nach vergleichbare Quartiere in Wien?

**B:** Das Reindorfviertel im 15. Bezirk ist dem Stuwerviertel möglicherweise ähnlich aufgrund der Rotlichtvergangenheit, vielleicht kann man da Parallelen ziehen und wie sich das dort entwickelt. Das ist auch ein Quartier das nah an einem Bahnhof ist, war vielleicht auch ähnlich von den Bewohner:innen her. Vielleicht können da einige Ähnlichkeiten gefunden werden.

**I:** Was wäre Ihre Vision für das gründerzeitliche Erdgeschoss in Wien?

**B:** Das sollte ein Ort sein, an dem soziale und ökonomische Interaktion stattfindet. Es sollte eine gewisse Vielfalt von Einzelhändler:innen herrschen, dass eine Attraktivität und

Aufenthalts Qualität vorhanden sind und das ökonomisch bezieht sich auch auf die Leistung, dass der Inhaber auch davon leben kann.

(Ende des Interviews)

Ort: Ilgplatz, 1020 Wien  
Uhrzeit: 11:00-12:20  
Datum: 20.02.2021  
Interviewerin (I): Stephanie Rafenstein  
Befragter (B): **Patrick Rosenberger**

*Mit Fokus auf das inhaltsbezogene Forschungsinteresse sowie im Sinne einer besseren Verständlichkeit wurde bei der Transkription auf eine gesonderte Ausweisung inhaltsunabhängiger Aspekte, wie Länge der Pausen, Tonfall, Tonstärke, nonverbale Aspekte der Kommunikation, Interaktionen, Wortwiederholungen etc., verzichtet.*

### Transkript:

*(Vorstellung der Interviewerin sowie des Forschungsgegenstandes)*

**I:** Zu Beginn wollte ich fragen, „Lebensviertel Stuwerviertel“ ist das ein Verein? Auf der Homepage konnte ich nicht wirklich herauslesen, ob es einer ist. Ich habe die Position des Obmanns gelesen, aber nichts genaueres.

**B:** Das ist toll, denn du sprichst genau das an, wir machen eine neue Homepage, weil niemand genau weiß, was das Lebensviertel Stuwerviertel ist. Vom Setting her ist das Lebensviertel Stuwerviertel ein Einkaufsstraßenverein. Ein Einkaufsstraßenverein wird von der Wirtschaftskammer und der Wirtschaftsagentur Wien gefördert. Die Idee dahinter ist, wenn du so einen Verein machst, bekommst du Geld von der Stadt und der Wirtschaftskammer mit dem du dann das Grätzel belebst. Schwerpunkt sind Unternehmer, es sind reine Unternehmervereine, keine Nachbarschaftsvereine oder irgendwelche Interessenszusammenschlüsse. Es ist per Definition ein Einkaufsstraßenverein. Ich und die Susi, wir sind jetzt dabei, weil das Praterloft ist ja ein kleines Unternehmen. Es gibt ja in der Stadt 70 Einkaufsstraßenvereine und Einkaufsstraßengebiete, Karmelittermarkt, Taborstraße, Mariahilfer Straße, Josefstadt. Was im Stuwerviertel schwierig aber umso spannender ist, finde ich, weil wir kein klassischer Einkaufsstraßenverein sind, wenn du zur Taborstraße zum Beispiel gehst, da sind 60 Mitglieder und das ist einfach ein Geschäft neben dem anderen und sind alle automatisch dabei. Wir sind aber völlig anders aufgestellt, es gibt viel mehr Durchmischung, wir haben jetzt keine klassische Einkaufsstraße im Grätzel, sondern wir haben den Markt, wir haben alteingesessene kleine Geschäfte, einen Installateur, wir haben eine Tankstelle, die ur alt ist. Jetzt kommen die neuen, dadurch dass sich der Bezirk ja auch ändert, gibt es viel Junge, die irgendwie spüren, ich will ins Stuwerviertel, da bin ich in einer guten Phase dabei. Da gibt's die Leute, die das Geld ein bissi, ich würde sagen die obere Mittelschicht, wo wir unterwegs sind, die kommen dazu.

Nur macht es das für diesen Verein viel komplizierter diese Diversität unter ein Dach zu kriegen. Es ist ein Wiener Einkaufsstraßenverein vom Setting.

**I:** Das viele junge Unternehmer dazugekommen sind, habt ihr das so wahrgenommen, dass sie mit der Öffnung der WU hergekommen sind.

**B:** Ja, die WU war schon ein Wendepunkt. Ich bin hergezogen, das ist jetzt doch schon wieder 10 Jahre her, als die WU gekommen ist und sie haben im Zuge der WU die U-Bahn her gebaut. Aus meiner Sicht ist eine U-Bahn auch etwas das Unternehmensstrukturen verändert, denn es ist etwas anderes, wenn du ein Geschäft hast oder Büro, dass an der U-Bahn liegt wo man sagt, du bist an der U2, das war dann im Zuge der WU. Und etwas, was ganz wichtig in der Veränderung war, sie haben natürlich das Rotlicht ganz massiv runtergedreht, wegen diesem internationalen Image. Ich war extrem irritiert, Ich habe durchs Praterloft viele Gäste kennengelernt aus dem angelsächsischen Raum, Amerika oder asiatische Räume, da geht Rotlicht überhaupt nicht. Viele amerikanische Gäste würden nicht kommen, wenn du schreibst das Praterloft war ein ehemaliges Puff. Wir haben das Glück, wir haben eine Kooperation mit dem WU Campus, die vermitteln uns, was sehr toll ist. Am Anfang waren wir ganz stolz, uns hat das gefallen, dass das ein Rotlicht war, du kaufst ein Puff, baust es um wie in Hamburg oder so. Die haben uns dann aber gesagt, unbedingt diese Geschichte umschreiben, denn ihr werdet keine Gäste kriegen aus bestimmten Regionen. Das war auch interessant. Es hat auch einen Straßenstrich gegeben auf der Ausstellungsstraße, einen illegalen. Die Perspektivstraße, wo das Goldene Museum ist, war auch noch eine offizielle Zone und das haben sie dann alles gesperrt. Es gibt zwar noch die richtigen Laufhäuser, die offiziell sind mit Gewerbe, die sind vor allem Ausstellungsstraße und Wohlmutstraße, Max-Winter-Platz. Allgemein verändert der Wohnungsmarkt auch viel, zum einen die WU, die einiges verändert hat, raumplanungs- und städtebaulich und andererseits, wie in allen Viertel sind es die hohen Preise, das verändert ja auch. Es ist einfach irrsinnig teuer geworden, man hört das ja oft, dass die die hier aufgewachsen sind, dann vielleicht gehen und dann kommen Leute die ein bisschen mehr Geld haben. Da kenne ich mich aber zu wenig aus, man sagt es nur vom Karmeliterviertel. Es gibt diese elende Spekulation mit Wohnraum, wenn man am Karmelitermarkt drüben steht, sieht man rundherum die edlen Dachgeschossausbauten und das weiß man eh und die sind leer. Die haben irgendwelche Investoren als Spekulationsobjekt oder sind vier Mal im Jahr da, das ist schon ein Thema auch. Ich glaube echt das ist schwierig herauszufinden, weil die Eigentümer:innen ganz im Hintergrund sind und du siehst ja nur die Hausverwaltung

stehen und vielleicht wollen die Eigentümer:innen nicht, dass das publik ist. Was mich eben so fasziniert ist das viele das nicht hergeben wollen aus finanziellen Gründen, die haben aber anscheinend genug Ressourcen. Als Architekt kann ich sagen, eine leerstehende Wohnung geht kaputt, das sagt ja jeder, wenn du jemanden drinnen hast, wenn es jetzt nicht das Gegenteil ist, dass jemand überhaupt nicht drauf schaut, aber im normalen Fall tut das dem Haus gut. Es ist immer jemand da es wird nie so sein das, wenn z.B. Wasser tropft, dann tropft, dass mal 3 Monate, bis das jemand merkt. Ist gescheiter fürs Lokal, wenn jemand drinnen ist.

**I:** Welche Möglichkeiten bietet der Verein z.B. in der Vernetzung der Akteure, Gewerbetreibende, Bewohner?

**B:** Viele! Da gibt es mehrere Ebenen, bei dem Verein dieser Art gibt es die unternehmerische Ebene, wo man sagt: „Du was kriege ich dafür, wenn ich in diesen Verein gehe?“ Die Vereine finanzieren sich aus zwei Quellen, das sind die Mitgliedsbeiträge, die bestimmt der Verein selbst, dafür muss man ein gutes Gefühl haben, dass man eine gute Staffelung hat, dass man Geld reinbekommt aber nicht zu teuer ist, sodass kleine Geschäfte nicht dazu wollen. Die andere Einnahmequelle ist die Förderungen und dann stellt sich immer die Frage, wenn man mit anderen Geschäften redet: „Wieso soll ich in diesen Verein gehen?“. Ist auch eine legitime Frage. Da ist zuerst die unternehmerische Frage und die bietet dir als Mitglied diese Förderungsschiene. Wenn du z.B. ein Geschäft hast und möchtest, einen Tag der offenen Türe machen und brauchst Drucksorten oder hättest gern ein Catering, dann kannst du Förderungen dafür lukrieren. Das sind 50% der Stadt Wien und das ist das was man anbieten kann. Leider muss man dazu sagen, wer macht denn schon solche Aktionen. Aber das wäre einer der Hauptgründe, warum du dabei bist, du wirst präsentiert auf der Wiener Einkaufsstraßen Seite von der Wirtschaftskammer eine Unterhomepage. Du wirst dort präsentiert von der Stadt Wien also der Wirtschaftskammer gibt es ein Medienpaket da gibt es günstige Werbemöglichkeiten. Im 1. Bezirk gibt es ja Vereine, die haben ur viel Geld, da kannst du dann sagen ich bekomme eine günstige Werbung auf der Tram, das sind die unternehmerischen Vorteile, die du hast, wenn du hier Mitglied bist. Hier im Stuwerviertel ist es ein bisschen so, wir holen uns schon die Förderungen aber die andere Ebene neben der unternehmerischen ist das Netzwerk. In so einem Verein ist die Struktur es gibt alteingesessene Mitglieder zum Beispiel ein altgedienter Installateur von dem erwarten wir nicht das er jetzt aktiv wird im Grätzel und sagt: „Ich spaziere herum mach Werbung habe super Ideen gehe zum Bezirk und schlag vor ich baue den

Brunnen um.“ Das macht so einer nicht und das ist auch voll ok. Wir die jetzt eher die neu dazugekommen sind, sind eher die Aktiven das ist so ein Pioniergeist, wie wenn du neu wohin kommst und die Ebene ist mir wesentlich wichtiger, dass Netzwerken und gemeinsam am Viertel etwas zu verändern. Fürs Praterloft haben wir jetzt nicht so viel davon, aus der wirtschaftlichen Sicht mit Förderungen und so, da fällt uns wenig ein. Ich kenne jetzt viele Leute da und es ist auch indirekt die Unterstützung, natürlich gehe ich zu dem Fotografen, den ich auch privat kenne und solche Dinge. Wichtig ist, dass du Energie einbringst du musst was tun und kannst nicht davon ausgehen, dass du eins zu eins das zurück bekommst das wird übersetzt in andere Werte, das ist bei uns schwieriger, weil wir so divers sind und so unterschiedlich. Das sind die zwei Gründe, wieso man dazu geht, du bekommst Unterstützungen und Förderungen, wenn du Ideen hast und du bekommst das Netzwerk, das wird sehr geschätzt. Da gibt es das Stuwert, das recht neu ist und da spürt man auch, der ist neu im Bezirk, der will auch was verändern und der wird jetzt der neue Obmann vom Verein, aber das sind genau die Leute, die da herkommen die sagen: „Ich will mehr als nur mein Geschäft das gut rennt, sondern ich habe auch ein gewisses naturgegebenes Interesse das der Ort wo man lebt man auch Teil davon ist.“ Jetzt kommt eben bisschen Struktur und frischer Wind hinein. Wir haben gute Leute, es ist wichtig in so einem Verein, dass du ein paar Leute hast die was tun und die müssen das gerne tun, das ist das Um und Auf. Wir haben, dass jetzt so strukturiert, wir machen das ja Ehrenamtlich, es gibt so den klassischen Vorstand, den man braucht für einen Verein – Obmann, Schriftführer, Schriftführer Stellvertreter, Kassier sind die vier Dinge, die du haben musst, der Rest ist frei. Wir haben die Annemarie Geiger die ist toll die macht Führungen, die ist ein Austrian Guide und ist gleichzeitig unsere Grätzelspionin weil sie viel Unterwegs ist, sie macht Fotos und kleine Stories und so haben wir das strukturiert wir vergeben diese Aufgaben. Leute, die es gerne machen und es gut mit ihrem Alltag verbinden können, die zahlen dann auch weniger Mitgliedsbeitrag. Am Vorgartenmarkt haben wir viele Mitglieder und einer ist jetzt unser „Marktschreier“ und der schaut ob am Markt irgendwelche Leute Ideen haben oder einen Wunsch. So sollte das aufgebaut sein, das funktioniert auf Dauer nicht, dass es nur drei Leute machen und so wird das schön kanalisiert und aufgeteilt. Wir haben einen Fotografen, der soll dann die Fotos machen und dann haben wir vorne so einen Grafik Cluster und Kommunikationswissenschaften, die machen uns dann, wenn sie dabei sind, die Grafischen Sachen. Das ist so die Idee das man das aufteilt und dann funktioniert es nämlich auch. Die Gefahr ist groß das den dreien die anfangs Energie hatten,

dann geht ihnen irgendwann die Luft aus, wenn man merkt es kommt von den anderen nichts. Wir bekommen jetzt eine neue Homepage und wenn irgendwelche Flyer sind sollte man sofort sehen: „Hey das is doch vom Lebensviertel Stuwerviertel.“ Wir haben auch Facebook und Instagram und im Sommer planen wir ein großes Fest am Mexikoplatz, wir glauben, dass eben auch viel über die Socialmedia Kanäle rennt.

**I:** Welche Funktionen erfüllt das Stuwerviertel?

**B:** Es ist ein gemischtes Viertel, aus Wohnviertel, Geschäftsviertel, Vergnügungsviertel und Tourismusviertel. Auch durch den Prater und mit der WU sind unglaublich viele Apartmenthäuser gebaut worden und jetzt kommen eben auch die coolen Hippster Sachen. Von der Klientel verändert es sich einfach aber ansonsten völlig gemischte Nutzung. Die andere Sache ist, wie du dich anpassen musst in einem Viertel, damit du überlebst. Da vorne war ein Haushaltswarentandler und er hat dann zugesperrt, denn alle fahren zum OBI. Wir haben jetzt super Sachen, die es Früher nicht gegeben hat, wir haben jetzt einen Ukulelebauer, einen Jungen, oder wir haben eine junge Migränebegleiterin und die kommen halt auch in so Viertel, aber sonst ist es schon ein Wohnviertel neben diesen ganzen anderen Sachen.

**I:** Inwiefern wirkt sich der Leerstand im öffentlichen Raum im Stuwerviertel aus, zum Beispiel in Bezug auf Lebendigkeit im Straßenraum?

**B:** Also lebendig ist das Stuwerviertel nicht. Es hat so einen Spirit, ich finde es immer eine super Geschichte, dass Leute sagen sie wollen ins Stuwerviertel, obwohl sie noch nie da waren. Es gibt wirklich Leute, die sagen: „Ah du wohnst im Stuwerviertel, wow.“ Ich frag dann, ob sie schon mal da waren und sie sagen dann: „Nein“. Woher dann? Aus Zeitungen, Kritiken was halt im Falter drinnen steht und da kommt das gut rüber. Aber in dem Sinn gibt es sehr viel Leerstand und es ist natürlich negativ, es wirkt sich nicht gut aus. Auf der anderen Seite glaube ich es ist nicht hinderlich für Leute, die herwollen. Aber die Eigentümer:innen sind nicht greifbar du kommst einfach nicht ran. Die Leute, die es nicht hergeben müssen, aus finanziellen Gründen, und dann viel verlangen. Klar, wenn ich es nicht hergeben muss, dann wart ich, bis einer kommt der das Zahlt. Aber es ist schwer regulierbar auf Stadt Ebene. Auf Bauordnungsebene gibt es schon gute Sachen wie, dass du gemeinnützig Bauen musst, aber es gibt keine Leerstandsabgaben, das wäre sicher eine Idee.

**I:** Welche Ursachen siehst du für die hohe Anzahl an Leerständen und EG lokalen verantwortlich?

**B:** Eigentumsverhältnisse. Es gibt keine Gemeinwohlverpflichtung, gut wäre, wenn man als Eigentümer:in verpflichtet wäre, dass er eine Förderung bekommt und dafür schaut er, dass sein Erdgeschoss nicht leer steht.

**I:** Wie können leerstehende Geschäftsflächen wieder attraktiv gemacht werden bzw. welche Voraussetzungen müssen bestehen?

**B:** Ich glaube man müsste eine Standortanalyse machen, wenn du schlau bist, machst du nicht neben der zehnten Pizzeria die elfte, sondern einen Chinesen. Du musst schauen, was braucht das Viertel, dich umhören. Im Stuwerviertel gibt es keine einzige Bäckerei. Man muss wissen was man rein tut. Wie das Radgeschäft, der weiß das viele junge Familien kommen und natürlich gehe ich zu ihm mein Elektrorad kaufen, weil ich weiß, dass muss repariert werden. Da ist es doch super, wenn der ums Eck ist. Deswegen hat der das gescheit ausgesucht. Wir haben auch Glück, dass die WU neben unserem Praterloft ist. Wir haben immer wieder Studenten oder Lehrende und die sagen, dass ist super neben der U-Bahn.

**I:** Wie können leerstehende Erdgeschosslokale sinnvoll genutzt werden und welche lassen sich deiner Erfahrung nach gut umsetzen oder kommen gut an?

**B:** Soziale Dinge sind interessant, wenn man da ein gutes Konzept hat, es müssen nicht immer Geschäfte sein. Für den Winter eine Kinderstube rein machen, zum Beispiel, im Sommer macht man eine Eisdiele und finanziert das Ganze und im Winter hat man eine soziale Einrichtung für Kinder. Das ist ähnlich auch mit Standortanalyse. Wien hat grundsätzlich ausgewogene Bezirke, obwohl es Unterschiede gibt, ist es recht harmonisch. Ich arbeite jetzt im 13. Bezirk und das ist ein bürgerlicheres Viertel, da mach ich dann nix hippestes hin, sondern einen gemütlichen Buchladen mit guten, teuren Kaffee.

**I:** Welche Beteiligten sind für die Attraktivierung von Straßenzügen wichtig? Wäre hier eine gemeinsame Vorgehensweise im Stuwerviertel möglich?

**B:** Unser Verein zum Beispiel und parallel dazu Nachbarschaftsinitiativen. Da gibt es den Erich, die wollen gar nicht so sein wie wir als Einkaufsstraßenverein, die sehen sich eher so freiorganisiert, bisschen links und alternativ. Die machen mit reiner Manpower in kürzester Zeit, zum Beispiel hier am Ilgplatz ein Fest. Je mehr Leute sich kennen in einem Grätzl, das bewirkt Veränderung und wenn es dann noch offizielle Strukturen gibt, der Verein kann es nicht sein, das ist zu wackelig, dann ist es wirklich die Gebietsbetreuung und der Bezirk sollte was tun. Aber es kommt wirklich wenig von der Stadt, die haben einen Katalog, aber die haben wenig gute Ideen, die von ihnen kommen.

**I:** Welche Maßnahmen sollte einerseits der Gesetzgeber, andererseits die Stadt Wien - Stichwort Initiativen & Förderungen bei Sanierung und Vermarktung - noch tätigen?

**B:** Besseres Angebot, Vergünstigungen, Erleichterungen solche Dinge. Es ist echt kompliziert, wir haben mal gefragt, ob wir am Vorgartenmarkt einen Orientierungsplan vom Grätzel bekommen könnten und das ist irrsinnig kompliziert sowas zu bekommen. Man spürt wenig Initiative seitens der Stadt.

**I:** Was wünschst Du dir für die Erdgeschosszone im Allgemeinen und vielleicht auch für das Stuwerviertel?

**B:** Gute Mischung, dass es nicht kippt, dass es mit dem Viertel zu tun hat, es muss reinpassen. Ich wünsch mir Sachen aus dem Bezirk für den Bezirk, dass es einfacher für Leute ist, die hier wohnen, dass es wichtig ist das es eine lokale Szene ist. Was unter geht in Wien ist Kunst und Kultur fürs Grätzel. Es muss halt gut überlegt sein was man macht.

(Ende des Interviews)

Ort: telefonisch  
Uhrzeit: 10:00 – 10:48  
Datum: 09.06.2021  
Interviewerin (I): Stephanie Rafenstein  
Befragte (B): **Silvia Spendier**

*Mit Fokus auf das inhaltsbezogene Forschungsinteresse sowie im Sinne einer besseren Verständlichkeit wurde bei der Transkription auf eine gesonderte Ausweisung inhaltsunabhängiger Aspekte, wie Länge der Pausen, Tonfall, Tonstärke, nonverbale Aspekte der Kommunikation, Interaktionen, Wortwiederholungen etc., verzichtet.*

### Transkript:

(Vorstellung der Interviewerin sowie des Forschungsgegenstandes)

**I:** Zu Beginn würde ich Sie bitten, dass Sie sich kurz vorstellen und Ihre Funktion bei der Wirtschaftskammer Wien beschreiben.

**B:** Mein Name ist Silvia Spendier, ich bin Leiterin des Standortservice der Wirtschaftskammer Wien. Zum Standortservice zählen wir das Freie Lokale Service. Dann gibt es bei uns ein Team zum Betriebsanlagenservice, das heißt, hier bieten wir rechtliche und technische Beratung was das Thema Betriebsanlagengenehmigung betrifft. Gewisse Geschäftsideen brauchen eine behördliche Genehmigung, dass sie den Betrieb oder das Unternehmen überhaupt betreiben dürfen, dann wenn mit Gefahr von dem Standort oder für den Menschen zu rechnen ist, beziehungsweise mit Geruchs- und Lärmbelästigung, kennt man vor allem von der Gastronomie, wenn es um die Lüftung geht, und da unterstützen wir. Dann gibt es noch den Bereich Verkehrsservice. Hier gibt es einen Juristen, der auf die verschiedensten Fragen Hilfestellungen bietet. Da geht es um den öffentlichen Raum oder LKW-Fahrverbote.

**I:** Welche konkreten Aufgaben hat das Standortservice der WKW in Bezug auf diese Thematik des EG-Leerstands, wo kann gezielt eingegriffen werden?

**B:** Wie vorhin angesprochen zum Standortservice zählt auch das Freie Lokale Service der Wirtschaftskammer Wien und hier arbeiten wir mit der Thematik des Leerstandes in der Erdgeschosszone. Vielleicht eine kleine Vorgeschichte zum Freie Lokale Service, die Wirtschaftskammer Wien hat sich schon vor über 20 Jahren diesem Thema der Erdgeschosszone angenommen bez. der Leerstände. Ausschlaggebend war damals, dass sehr viele Einkaufszentren auf der grünen Wiese gebaut worden sind und so innerstädtische Betriebe abgesiedelt sind. Was machen wir da genau? Auf der einen Seite unterstützen wir Standortsuchende bei der Suche nach einem freien Geschäftslokal in Wien. Es ist egal ob das Gründer:innen, Filialist:innen oder Unternehmer:innen sind, die vielleicht eine

Standorterweiterung oder -verlegung machen wollen, als auch andere Interessierte die jetzt zum Beispiel ein Erdgeschosslokal anmieten möchten. Es muss nicht unbedingt sein, dass jemand einen Betrieb eröffnet, es kann auch sein das ein Verein etwas sucht oder ein Arzt, wer auch immer. Hier bieten wir eben eine Standortberatung an, das heißt, wir sprechen auch persönlich mit Interessierten, wenn das gewünscht ist und können so die verschiedenen Standortmöglichkeiten besprechen, Suchprofile definieren und wichtige Informationen zur Standortsuche mitgeben. Wir bieten auf [www.freielokale.at](http://www.freielokale.at) eine Immobilienplattform an, wo ausschließlich freie Lokale inseriert werden, und wir bieten Standortanalysen für jede Adresse innerhalb Wiens an. Die Standortanalyse ist dazu da, dass man sich bei der Entscheidungsunterstützung wichtige Zahlen, Daten, Fakten anschauen kann. Man kann diese Analysen und Standorte leichter miteinander vergleichen und auch für den Bussinessplan werden solche Informationen sehr oft benötigt. Eine Standortanalyse beinhaltet Informationen wie die Soziodemographie der Wohnbevölkerung, Branchenmix der Umgebung, Mitbewerber vor Ort, Passantenfrequenz und vieles Mehr. Auf der anderen Seite bieten wir verschiedene Unterstützungsmöglichkeiten für die Immobilienwirtschaft an. Auf der Plattform [www.freielokale.at](http://www.freielokale.at) können kostenfrei Lokale inseriert werden. Wir bieten ebenso eine Plakataktion für freie Geschäftslokale an, heißt, wir möchten da auch ganz gezielt auf den Leerstand aufmerksam machen und mehr Transparenz schaffen. Wie funktioniert das? Die Immobilienmakler:inn/Hausverwalter:inn kann sich bei uns zu dieser Aktion anmelden, nennt uns die zu beklebenden Lokale und wir übernehmen dann das Affichieren von außen mit auffälligen Folien und mit dem Kontakt zum Immobilienvermittler:inn. Geht jemand am Geschäftslokal vorbei, weiß man gleich, ob dieses zu mieten und wer die zuständige Ansprechperson ist. Diese Aktion betreiben wir bereits seit 2006. Wir merken, wenn das Geschäftslokal affichiert wird, dass die Leerstandszeit tatsächlich kürzer ist als wie bei anderen Geschäftslokalen. Das können wir sehr gut erkennen. Ziel vom ganzen Freie Lokale Service ist es, dass wir auf den Leerstand aufmerksam machen, dass wir gezielt Betriebe, Unternehmer:innen, Gründer:innen unterstützen sich anzusiedeln, aber immer dem Standort und der Geschäftsidee entsprechend. Unser Ziel ist es, dass jemand langfristig seinen Betrieb eröffnet. Es soll nicht nur eine Standortentscheidung aufgrund des Mietpreises getroffen werden, sondern dass man sich wirklich den Standort komplett ansieht. Eine Standortentscheidung ist schwer rückgängig zu machen und meist mit hohen Kosten verbunden. Unser Ziel ist die langfristige Betriebsansiedlung in den Wiener Einkaufsstraßen und Grätzln.

**I:** Wie gut wird das angenommen?

**B:** Früher oder später landet jeder Standortsuchender, der ein Geschäftslokal sucht, bei uns. Wir betreuen im Jahr ca. 1500-2000 neue Standortsuchende, die erstmalig bei uns aufschlagen. Natürlich ist es so, dass viele Standortsuchende länger suchen. Man kann sich vorstellen, wenn jemand 2019 gesagt hat, er möchte selbstständig werden und sucht ein Geschäftslokal, dann kann es natürlich sein, dass wenn er noch nichts Passendes gefunden hat, jetzt noch sucht. Es gibt pro Jahr etwa 1500-2000 neue Suchende und das ist eine ziemlich beachtliche Zahl.

**I:** Wie funktioniert die Freie Lokale Datenbank?

**B:** Die Freie Lokale Datenbank ist ein Leerflächenmanagementsystem. Wir selbst sind auch laufend draußen unterwegs, also mein Team und ich wir erheben die augenscheinlich freien Lokale. Es ist wichtig, dass man zwischen augenscheinlichem und tatsächlichem Leerstand unterscheidet. Ein augenscheinlich freies Geschäftslokal muss nicht zwingend am Markt verfügbar und somit zu mieten sein. Objekte, die nach außen hin leerstehend aussehen, z.B. weil die Schaufenster leer und schmutzig sind, müssen recherchiert werden. Das heißt wir versuchen herauszufinden, was mit diesen Objekten tatsächlich passiert und ob sie verfügbar sind. In ca. 70% der Fälle sind Geschäftslokale nicht zu mieten oder zu kaufen, weil z.B. ein Umbau/Sanierung ansteht, es gibt Rechtsstreitigkeiten oder es gibt ein aufrechtes Mietverhältnis und wird z.B. als Lager genutzt. Ebenso kann es möglich sein, dass das Objekt vermietet ist, der/die neue Mieter:in kommt aber aufgrund von anderen Herausforderungen noch nicht dazu, das Geschäft zu eröffnen. Daher ist es für uns ganz wichtig, dass man das wirklich recherchiert und man nicht pauschal sagt, im Stuwerviertel zum Beispiel gibt es so viel Leerstand. Uns, als Wirtschaftskammer, ist nämlich auch wichtig, dass wir Transparenz schaffen, denn wenn medial über so etwas berichtet wird, dann schadet das dem Standort. Wenn wir solche Informationen erheben, dann pflegen wir das in die Datenbank, Leerflächenmanagementsystem ein. Das heißt im Leerflächenmanagementsystem können wir sehr gut abfragen, wie haben sich die einzelnen Einkaufsstraßen, Bezirke oder Grätzl vom Leerstand her verändert. Wir können dann auch sehen wo oder wie ist Angebot und Nachfrage verteilt, was sucht ein Interessent, das heißt, von der Fläche her und wie ist die Durchschnittsfläche bei den gemeldeten Objekten in der Datenbank. Da kann man sehr gut sehen, wo man eben reagieren muss, z.B. die Immobilienwirtschaft wie ist Angebot/Nachfrage. Die Objekte die tatsächlich zu Mieten oder Kaufen sind, werden dann auf [www.freielokale.at](http://www.freielokale.at) dargestellt. Der ganz große

Unterschied zu anderen Immobilienplattformen ist, dass wir persönliche Beratungen anbieten und dass bei uns jedes Objekt nur einmal inseriert werden darf. Das heißt, da steckt sehr viel Arbeit dahinter. Wir brauchen im Vorfeld immer die genaue Adresse unabhängig, ob wir sie im Internet darstellen oder nicht, damit wir diese Objekte nicht doppelt anlegen und auch diese Historie/Veränderung korrekt darstellen können. Wenn ein Objekt vergeben ist, dann wird es von der Plattform genommen, aber es bleibt im Leerflächenmanagementsystem. Wenn es z.B. in ein paar Monaten bei einer Erhebung vielleicht wieder leerstehend aussieht, dann würden wir in der Datenbank den Status wieder ändern und recherchieren was damit passiert und wenn es dann vielleicht in drei Jahren wieder verfügbar ist, können wir es wieder online inserieren. Wir haben objektgenau eine Historie und sehen wirklich wie sich diese Immobilie verändert. Um auf die Frage zurückzukommen, wie kommen wir zu diesen Inseraten oder zu diesen Informationen was tatsächlich frei ist. Natürlich haben wir, als das Freie Lokale Service vor 20 Jahren aufgebaut worden ist, sehr viel mit der Immobilienwirtschaft gesprochen. Die Herausforderung war damals, dass man die Informationen zu den freien Lokalen erhält. Mittlerweile kennt uns die Immobilienwirtschaft recht gut und wir erhalten die Exposees zu freien Objekten direkt, damit wir sie inserieren können. Wir arbeiten ebenso mit Datenübertragungsschnittstellen, das heißt, wenn der Immobilienmakler seine Objekte in seine Software ein gibt, dann kann er quasi per Knopfdruck an uns übertragen. Und, wie erwähnt, sind wir selbst vor Ort und erheben und fragen direkt nach, wenn wir eine Hausverwaltung oder Makler:in ausfindig machen, ob das Objekt verfügbar ist und ob wir es online stellen sollen. Wie ebenso erwähnt, ist es ein sehr großer Aufwand: die Recherchetätigkeit, die Nachfrage nach den genauen Adressen für das Leerflächenmanagementsystem uvm. Das ist unter anderem ein großer Unterschied zu anderen Immobilienplattformen, die die Inserate ohne Adressangabe übernehmen. Uns ist es wichtig, dass Standorte und die damit verbundenen Leerstände so abgebildet werden, wie sie auch tatsächlich sind.

**I:** Was waren in den vergangenen Jahren Ihre Aufgaben und wo waren Sie erfolgreich?

**B:** Die Aufgaben sind bei uns gezielte Unterstützung bei der Betriebsansiedlung, da betreuen wir ca. 1500 – 2000 Standortsuchende pro Jahr, das ist natürlich ganz unterschiedlich, ob sich die ansiedeln oder nicht, weil es da auf das Immobilienangebot ankommt. Dann ist ein Ziel das Monitoring der Erdgeschosszone, wir sind immer noch österreichweit die einzigen, die so ein Leerflächenmanagement System aufgebaut haben und das schon seit vielen Jahren. Unsere Plakatkampagne wird sehr gut angenommen. Damit

versuchen wir die Leerstandszeit von Geschäftslokalen zu verkürzen. Bezüglich wo waren wir erfolgreich, ist es immer schön zu sehen, wenn die Standortsuchenden ihre Unternehmen eröffnen und gründen und dort dann natürlich langfristig den Standort betreiben können. Das Betriebsanlagenservice funktioniert sehr gut, unsere Techniker gehen vor Ort hin und schauen sich gemeinsam mit dem/der Interessierten die Immobilie an und die können vor Ort sagen, ob die Immobilie für diese Branche geeignet ist oder was baulich verändert werden müsste, damit man dort den Standort betreiben kann, das kann natürlich sehr tief ins Geld gehen, wenn man da etwas umbauen oder nachträglich einbauen muss.

**I:** Welche Faktoren für Leerstand im gründerzeitlichen Erdgeschoss sind Ihrer Meinung nach ursächlich?

**B:** Das kann viele Gründe haben, aber die Gründerzeithäuser haben oftmals kein direktes Erdgeschoss, sondern dieses Hochparterre, wie ist denn ihre Definition von gründerzeitlichen Erdgeschoss, nur das wir da vom selben reden?

**I:** Im Stuwerviertel gibt es sehr viel ebenerdiges Erdgeschoss, aber auch einige Gebäude mit Hochparterre.

**B:** Das beim Hochparterre, das der Eingang nicht auf Straßenebene ist, ist für klassische Unternehmen nicht geeignet, wenn der Konsument vorbeigeht und nicht reinschauen kann, ist das für einen Handelsbetrieb uninteressant. Wenn da jemand über Stufen rauf muss - natürlich großes Thema der Barrierefreiheit, dass man da viel Geld in die Hand nehmen muss, um einen barrierefreien Eingang zu schaffen und eben die nicht Sichtbarkeit von Branchen, die aber gesehen werden wollen, ist ein großes Problem. Bei gründerzeitlichen Erdgeschosszonen, die ein Erdgeschoss haben, ist natürlich auch oft das Thema der Barrierefreiheit da, weil viele Portale oder Eingänge in der Vergangenheit zu schmal gebaut worden sind, das heißt, die Eingangstüren sind einfach zu schmal und würden die Erfordernisse von der Barrierefreiheit nicht erfüllen und da müsste man auch wieder sehr viel Geld in die Hand nehmen. Ansonsten würde ich sagen, wenn es ein Gründerzeithaus mit einer Erdgeschosszone ist, kann man es mit einem Neubau gut vergleichen. Ich schätze, dass es in einem Gründerzeithaus einfach schwierig für gewisse Branchen ist, vor allem für die Gastronomie, da etwas zu eröffnen, weil genau diese Branchen, wo man eine Betriebsanlagengenehmigung braucht, in einem Gründerzeithaus es oftmals sehr schwierig ist im Nachhinein Lüftungen und Co einzubauen, das ist bei diesen Immobilien viel schwieriger als bei Neubauten. Und bei Gründerzeithäusern gibt es auch die Angst der

Unternehmen, wenn es eventuell zu einem Dachgeschossausbau kommt. Oft kann es dann passieren, dass z.B. die Lüftung des Unternehmens durch einen Dachgeschossausbau neu gemacht werden muss. Die Kosten dafür muss das Unternehmen selbst tragen, ob es will oder nicht. Oder wenn nachträglich ein Lift für die Bewohner:innen des Hauses eingebaut wird. Auch in solchen Fällen kann es sein, dass das Unternehmen dann gar nicht mehr betrieben werden kann oder Fluchtwege oder ähnliches überdacht werden müssen. Der bauliche Zustand ist bei Gründerzeithäusern auch oft ein Thema. Aber prinzipiell, wenn der Zustand gut ist und es schön hergerichtet ist, gibt es natürlich eine große Nachfrage nach Gründerzeithäusern mit Erdgeschoss. Natürlich kommt es auch auf die Lage an, wenn das in einer Seitenlage oder Randlage ist, ist es schwieriger zu vermieten als wie in einer gut frequentierten Lage.

**I:** Da wären aber dann wieder die Mietkosten höher, wenn es in einer besseren Lage ist.

**B:** Genau, in einer gut frequentierten Lage sind dann die Mietkosten wieder höher.

**I:** Leerstand im Erdgeschoss wirkt sich auf die Lebendigkeit des öffentlichen Raums aus. Inwieweit spielt daher die Belebung des Gründerzeitparterres eine wichtige Rolle in der Stadtplanung? Welche Akteure sehen Sie hierbei von besonderer Bedeutung?

**B:** Das ist natürlich sehr wichtig. Die Gründerzeitviertel müssen genauso wie die neugebauten Vierteln auch immer beobachtet und bespielt werden. Meines Erachtens macht es früher oder später keinen Unterschied, ob sich die Immobilie in einem Gründerzeithaus, wie im Stuwerviertel oder sich in einem Neubau wie im Nordbahnviertel befindet. Die Herausforderungen sind ungefähr dieselben. Wie kriegen wir den Leerstand besetzt? Oder wie bekommen wir neue Unternehmen ins Grätzl? Und die Lebendigkeit spielt da eine große Rolle, denn natürlich je lebendiger die Erdgeschosszone desto beliebter auch als Wohngegend oder wenn so spezielle Unternehmen in Rand- und Nebenlagen funktionieren, dann wertet das auch das Image vom ganzen Grätzl auf.

**I:** Was glauben Sie welche Akteure da von großer oder besonderer Bedeutung sind?

**B:** Ich glaube die Mischung macht es immer aus, ganz wichtig sind die Unternehmen vor Ort. Ich sag mal, die sind nicht nur die Schaufenstergestalter ihres eigenen Lokals, sondern die gestalten auch das Schaufenster vom Grätzl, wodurch dann dieses Image entsteht, zu jedem Grätzl. Also in erster Linie sind es die Unternehmen selbst und in zweiter Linie sind es aber auch die Bewohner:innen die auch im Grätzl gewisse Sachen erledigen sollten, denn nur dadurch kann das Grätzl stabil bleiben, sag ich einmal. Touristen in den 1A Lagen spielen auch eine Rolle, aber die sind es nur indirekt, da sie hier ihr Geld ausgeben.

Immobilienbesitzer spielen eine große Rolle und sollten meines Erachtens in Zukunft eine noch viel größere Rolle spielen, die sind derzeit noch ein bisschen im Hintergrund und natürlich andere Initiativen, es gibt ja Einkaufsstraßenvereine, es gibt verschiedenste Grätzlinitiativen. Ich sage immer die Mischung macht es aus und wer was macht. Gestalter sind die Unternehmer vor Ort, das kann man nicht abstreiten und die Stadt darf man natürlich nicht vergessen.

**I:** Weist das Wiener Gründerzeitparterre auch spezifische Stärken auf, welche als Chance für eine zukünftig positive Entwicklung bieten?

**B:** Natürlich fürs Stadtbild und für Wien sind die Gründerzeithäuser unumgänglich, das macht den Charme aus. Aus Immobiliensicht die Raumhöhen, wobei bei der Planung bei neuen Immobilien wird die Raumhöhe meist auch mitberücksichtigt, die gesetzlich für gewisse Sachen vorgegeben ist.

**I:** Welche Instrumente gibt es, um Erdgeschoss-Leerstand entgegenzuwirken? Welche Möglichkeiten hat hierbei die Stadt bzw. das Magistrat? Wobei sind hier Grenzen gesetzt?

**B:** Wir arbeiten mit den verschiedensten Einrichtungen der Stadt zusammen. Was das Leerflächenmonitoring und das Leerflächenmanagement System betrifft, so hat das wirklich nur die Wirtschaftskammer in diesem Detailgrad. Einerseits gibt es ganz klar das Freie Lokale Service der Wirtschaftskammer Wien, um eben dem Erdgeschossleerstand entgegenzuwirken. Es gibt auch noch andere Institutionen oder Einrichtungen wie die Kreativen Räume der Stadt Wien, die beraten vor allem dann, wenn es um die Leerstandaktivierung geht oder um die temporäre Miete, wenn z.B. jemand sagt, er/sie möchte eine Fläche nutzen bis der Umbau stattfindet. Das ist auch eine andere Nutzung als wir servieren. Ein gutes Tool ist ebenso die Raumpartnerschaft. Er/Sie möchte ein Geschäftslokal mieten und möchte am Anfang die Kosten noch so gering wie möglich halten. Es wird ein Raumpartner gesucht, mit dem man die Fläche, das Geschäftslokal gemeinsam nutzen kann. Dazu gibt es auch verschiedene Einrichtungen. Über die Wirtschaftskammer gibt es das Kooperationservice, wo Unternehmer:innen nach Kooperationspartner:innen suchen können oder selbst eine Suchanfrage schalten können. Ein anderes Unternehmen bietet ebenso eine Plattform dafür an, zu finden auf [www.imgraetzl.at](http://www.imgraetzl.at). Dann versuchen wir mit unserer Plakataktion auf den Leerstand aufmerksam zu machen. Eine wichtige Rolle spielt der öffentliche Raum, um den Standort attraktiv zu machen. Das Geschäftslokal kann noch so toll und günstig sein, wenn der öffentliche Raum nicht dazu passt, wird die Nachfrage eher gering sein. Ebenso sind Sauberkeit und Beleuchtung wichtige

Themen im öffentlichen Raum. Ein wirklich wichtiges Instrument, was es in Wien derzeit noch nicht in dieser Form gibt, sind die Business Improvement Districts, kurz BID. In Deutschland wird das schon seit vielen Jahren umgesetzt. In Wien gab es ähnliche Projekte für die Rotenturmstraße und die Herrengasse. BID's sind so aufgestellt, dass Eigentümer von einem klar definierten Gebiet, sich bereit erklären über einen gewissen Zeitraum z.B. von fünf Jahren eine fixe Abgabe zu bezahlen. Die Eigentümer:innen entscheiden dann selbst, was damit umgesetzt wird, ob jetzt die Straße umgebaut wird, ob eine neue Beleuchtung gemacht wird, ob es eine Begrünung gibt. Das erste BID in Hamburg war der neue Wall. Ein BID hat weitere sehr große Nebeneffekte. Eigentümer:innen sind dann meist bereit ihre Immobilien zu sanieren, das heißt das ganze Gebiet wird attraktiver und somit steigt dann auch wieder die Nachfrage für Geschäftslokale in diesen Standorten. Das ist ein Tool, wo man sagt, dass man langfristig Standorte halten möchte, zukunftsfit machen möchte. Meines Erachtens ist das für gewisse Lagen ein Tool, das unumgänglich ist, das früher oder später auch in Wien ankommen sollte. Ob es genau in dieser Form ist, wie in Deutschland muss noch diskutiert werden, aber es ist ein sehr starkes Tool das weltweit schon angewendet wird.

**I:** Ist das dann eher für Geschäftsstraßen anwendbar als für kleinere Quartiere?

**B:** Das BID ist für größere Straßen oder Gebiete geeignet wo eine höhere Frequenz ist, heißt aber nicht, dass es in einer anderen Form für ein Grätzl, wie das Stuwerviertel, nicht anwendbar wäre. Das müsste man sich genauer anschauen.

**I:** Inwiefern ist eine Veränderung des Geschäfttreibens/Leerstandes in den letzten Jahren erkennbar?

**B:** Die letzte Finanzkrise war 2008/2009, da haben wir einen sehr hohen Leerstand gehabt. Das hat sich aber in recht kurzer Zeit wieder zurückgebildet und ich sage mal, in den letzten fünf bis sechs Jahren haben wir einen kontinuierlich gleichbleibenden Leerstand Wien weit gesehen. Natürlich kann es von Grätzl zu Grätzl unterschiedlich sein, aber Wien weit gesehen haben wir im Vergleich zu anderen Großstädten einen gesunden Leerstand. Was aber schon zu erkennen ist, ist dass die Nachfrage von Seiten der Standortsuchenden zurückgegangen ist. Das heißt, wir erkennen einen Trend, vor allem bei den Gründern, dass es einfacher ist, in einer Branche zu gründen, wo man kein Geschäftslokal braucht, sondern nur einen Laptop. Wenn man in ein Geschäftslokal einzieht, egal ob Gründerzeithaus oder Neubau, hat man einfach viel höhere Kosten. Bei einem Gastronomieobjekt muss man schon mit ca. 50.000 bis 100.000 Euro rechnen, um es Instand zu setzen oder

ähnliches. Da erkennen wir das generell die Nachfrage in der Erdgeschosszone zurück geht. Was Corona jetzt zusätzlich bringen wird, können wir alle noch nicht sagen. Die Nachfrage nach größeren Flächen hat sich vor Corona bereits verändert. Filialisten sowie andere Unternehmen suchen vermehrt kleinere Flächen. Also derzeit ist es so, dass ein Standortsuchender ein Geschäftslokal zwischen 40 und 150 Quadratmeter sucht. Vor zehn Jahren war das noch ganz anders, da hat man im Schnitt um die 400 Quadratmeter gesucht.

**I:** Das ist sehr interessant, dass das jetzt so zurück geht und wieder mehr kleine Standorte gesucht werden.

**B:** Genau, das ist jetzt der Trend, wieder mehr ins persönliche. Auch viele Marken wollen wieder raus aus dem Einkaufszentrum und einen eigenen Store aufmachen, Bosch macht das jetzt mit den Bohrern und so, es kommt jetzt immer wieder mehr, dass die Marken sagen, sie möchten auch wieder so eine Stand-Alone Geschichte machen.

**I:** Welche weiteren Möglichkeiten sehen Sie für eine sinnvolle Nutzung leerstehender Geschäftslokale?

**B:** Es kommt immer drauf an, von welchem Standort wir sprechen. Ich sage, in Anbetracht der Tatsache, dass gewisse Lagen für Handelsbetriebe nicht verfügbar sind, ich sag ein Beispiel - ein H&M wird nicht ins Stuwerviertel gehen, weil er da eine viel zu niedrige Frequenz hat, deshalb ist es so wichtig, dass man künftig Anreize für die Unternehmen aus den Obergeschossen schafft. Es gibt ja immer noch viele Unternehmen, wie Masseure, Änderungsschneidereien teilweise noch Frisöre, in den oberen Geschossen. Daher ist es wichtig, dass man Anreize schafft, damit diese Branchen ins Erdgeschoss ziehen – vor allem in Rand- und Nebenlagen. Für Ärzte, die derzeit hauptsächlich die Ordination im Obergeschoss haben, ist das Erdgeschoss ein interessanter Standort. Wir haben über 50.000 EPU's in Wien, die viel von zu Hause aus arbeiten. Für diese Gruppe sollte es verteilt flexible Arbeitsplätze im Erdgeschoss geben, sowie Meetingräume. Anreize schaffen - wie können wir bestehende Unternehmen oder unternehmensähnliche Strukturen, die es in den Obergeschossen schon gibt, ins Erdgeschoss bekommen und wie kann man Mischnutzungen umsetzen.

**I:** Worin sehen Sie die größten Herausforderungen für das Stadtparterre in Zukunft?

**B:** Eben solche Nutzungsmöglichkeiten zu finden, das wird jetzt die größte Herausforderung sein.

**I:** Sicher auch mit Hinblick auf Corona, wird sich da jetzt einiges ändern und da muss man drauf eingehen.

**B:** Ja, genau.

**I:** Welche Akteure sind für die Attraktivierung von Straßenzügen wichtig? Wäre hier eine gemeinsame Vorgehensweise im Stuwerviertel möglich?

**B:** Im Stuwerviertel passiert bereits sehr viel. Es gibt jetzt einen neuen Obmann des Einkaufsstraßenvereins im Stuwerviertel, der auch schon verschiedenste Aktivitäten geplant hat fürs Stuwerviertel. Gebietsbetreuungen und Co sind da auch immer ganz wichtig wo zusammengearbeitet wird. Und was den öffentlichen Raum betrifft, so ist ganz klar die Stadt Wien gefragt.

**I:** Inwieweit unterscheidet sich das Stuwerviertel, speziell im Bereich des Stadtparterres, von anderen gründerzeitlichen Vierteln in Wien? Gibt es Ihrer Meinung nach vergleichbare Quartiere in Wien?

**B:** Das Stuwerviertel hat aufgrund seiner Vergangenheit einen Stempel drauf, der jetzt viele Jahre gebraucht hat, bis man das aus den Köpfen der Menschen weggebracht hat. Im Vergleich zu anderen Gründerzeitvierteln, wie z.B. dem Hernalser Spitz, zeichnet sich das Stuwerviertel vor allem aufgrund seiner Lage aus. Es ist ein bisschen Abseits, aber dennoch zentral und mit den Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Es ist ein bisschen wie das Dorf in der Stadt, hat sehr viel Naherholung, der Grüne Prater ist in der Nähe, die Donauinsel ist in der Nähe. Es hat sich sehr viel getan, weil auch sehr viel gebaut worden ist, es sind sehr viele Menschen hinzugezogen. Wenn wir jetzt im 17. bleiben, ich glaube der Unterschied im Stuwerviertel ist, dass man im Stuwerviertel auch noch Gewerbe hat, eine Werkstatt, den Elektriker, den Tischler. Das ist auch eine Seltenheit, weil es für diese Branchen in der Stadt immer schwieriger wird. Im Stuwerviertel haben viele Gewerbebetriebe ihre Lager in den Erdgeschosslokalen. Der Eindruck täuscht daher oftmals, was den Leerstand betrifft. Das weiß ich, weil wir gerade erst letztes Jahr wieder eine Erhebung gemacht haben.

**I:** Ich bin jetzt auch schon öfter durch das Viertel gegangen und hab jedes Lokal erhoben und es ist bei vielen nicht erkennbar, ob es ein Lager, ein Büro oder wirklich ein Leerstand ist.

**B:** Da müssen Sie mal um 7 in der Früh durchgehen, ich kenne es ja sehr gut, weil ich wohne im Stuwerviertel und da sind sehr viele dieser Objekte offen, weil die Arbeiter Materialien aus dem Lager holen, bevor sie zu den Kunden fahren.

**I:** Das ist interessant, denn ich bin um 9 herum durchgegangen.

**B:** Da ist es schon zu spät, da sind die Arbeiter schon bei den Kunden. Es sind sehr viele, vor allem auf der Stuwertstraße, ist das meiste Lagerfläche.

**I:** Was wäre Ihre Vision für das gründerzeitliche Erdgeschoss in Wien und vor allem für das Stuwerviertel?

**B:** Ich glaube, dass das Gründerzeithaus mit den anderen Immobilien zu einem verschmilzt, dass das Nachbarschaftliche unter diesen Immobilien funktioniert. Was mir wichtig wäre oder der Wirtschaftskammer, dass gewisse Branchen bleiben dürfen oder wieder mehr kommen, vor allem die handwerklichen Branchen, die ja aufgrund von Auflagen was in Gründerzeithäusern erschwert wird, andere Standorte gesucht haben das auch wieder Handwerkliche Branchen in diesen Grätzln niederlassen, dass es ein gemeinschaftliches Miteinander ist mit allen Akteuren. Und das, auch wenn es ein Grätzl ist, dass keine hochfrequentierte Einkaufsstraße ist, es weiterhin das Angebot so bleibt oder besser wird als es jetzt ist. Wien ist die Stadt der kurzen Wege und soll das auch bleiben.

(Ende des Interviews)