MASTERARBEIT / MASTER'S THESIS

Titel der Masterarbeit / Title of the Master's Thesis

„Wiener Geschäftsstraßen im Wandel. Eine vergleichende Untersuchung anhand der Reinprechtsdorferstraße und der Reindorfgasse."

verfasst von / submitted by

Patrick Parthl, BA

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfillment of the requirements for the degree of

Master of Arts (MA)

Wien, 2018 / Vienna 2018

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. Hans-Heinrich Blotevogel
Mitbetreut von / Co-Supervisor:	Mag. Dr. Yvonne Franz

Vorwort

Die Entwicklung innerstädtischer Viertel und deren Geschäftsstraßen ist ein sehr aktuelles Thema, auch die stadtplanerische Debatte reißt nicht ab. Dass sich die Rahmenbedingung für die zentrumsnahen Stadtteile und Geschäftsstraßen infolge des postfordistischen Wandels veränderten, ist heutzutage in der Wissenschaft Konsens. Für die zentrumsnahen Stadtteile und Geschäftsstraßen, die in allen Erdteilen circa ab den 1970er Jahren mit einem Bedeutungsverlust konfrontiert wurden, zeichnet sich aufgrund des Überganges in ein wissensbasiertes Zeitalter eine Urban Renaissance ab. Die vorliegende Masterarbeit thematisiert die Entwicklung der Wiener Geschäftsstraßen seit den 1990er Jahren anhand der Reinprechtsdorferstraße und der Reindorfgasse. Die Themenwahl der Masterarbeit erfolgte einerseits aufgrund der Aktualität: Die Stadt Wien setzt sich zum Ziel, das Wachstum, das mit der Urban Renaissance einhergeht, mit den gründerzeitlichen Stadtteilen zu verbinden. Insbesondere in den letzten Jahren zeichnet sich innerhalb der Stadt Wien ein Zunahme an Aufwertungsmaßnahmen gründerzeitlicher Stadtteile und Geschäftsstraßen ab. Andererseits lässt sich die Themenwahl aufgrund eines persönlichen Interesses begründen, da Wien in den vergangenen Jahren zum bevorzugten Lebensmittelpunkt des Verfassers wurde.

Ein sehr großes Dankeschön geht an folgende Personen, die es mir ermöglichten, diese Masterarbeit zu verfassen. Recht herzlich möchte ich mich bei Univ.- Prof. Hans-Heinrich Blotevogel und Mag. Dr. Yvonne Franz für den Anstoß zur Bearbeitung dieses interessanten Themas, Hilfestellungen und Anregungen bedanken. Ein weiteres Dankeschön geht an zahlreiche InterviewpartnerInnen, die ihr nützliches Wissen bereitwillig mit mir geteilt haben. Des Weiteren möchte ich mich bei StudienkollegInnen für eine sehr schöne Studienzeit bedanken. Insbesondere bei Ursula Donhauser, Anna Lukasser- Weitlaner, Stephan Pillwein, Cornelia Kaufmann, Christoph Kubasa, Thomas Braun, Elisabeth Seidl, Bernadette Czerniak. Ebenso möchte ich mich bei Khodadad Sultani, Helmand Sahel, Noorali Jawari, Suleiman Beleme, Patricia Wiedner, Maria Takacs, Marina Mercier Melody, Gerhard Hosak und Theresia Parthl bedanken, die mich in den letzten zwei Jahren begleitet haben. También gracias a mis amigos peruanos. Außerdem ein Dankeschön an meine Familie.

Zusammenfassung

Im Rahmen dieser Arbeit werden die Auswirkungen der Globalisierung und fortschreitenden ökonomischen Restrukturierungsprozesse seit den 1990er Jahren untersucht, die zu einer Urban Renaissance der beiden gründerzeitlichen Stadtteile und Geschäftsstraßen, die im Zentrum der Untersuchung stehen, führten. Die Basis dieser Arbeit bilden Kartierungen, die einen Überblick über die Ist- Situation der städtebaulichen Struktur der beiden Untersuchungsgebiete und der Geschäftsstraßen gewähren. Anschließend daran wurden mittels einer Befragung stadtpolitischer und stadtnaher AkteurInnen die Rahmenbedingungen untersucht, unter denen sich die Geschäftsstraßen entwickeln. Um einen Einblick in die Auswirkungen der Prozesse der Makroebene auf die lokale Ebene zu erhalten, erfolgte eine Befragung lokaler AkteurInnen in den beiden Untersuchungsgebieten. Insofern ermöglicht die vorliegende Masterarbeit sowohl eine Betrachtung der externen, wie auch internen Einflüsse, die treibende Kräfte in der Stadtentwicklung sind. Die empirische Untersuchung führt zur Erkenntnis, dass trotz einheitlicher Rahmenbedingungen auf der Makroebene, eine divergierende Stadtteilentwicklung vorliegt. Die Grundlage für diese Entwicklung der beiden Stadtteile stellen Differenzen in den zeitlichen und räumlichen Gegebenheiten dar, unter denen sich die Viertel und Geschäftsstraßen entwickeln. Des Weiteren geht aus der Analyse hervor, dass eine integrative Entwicklung, die sowohl eine physische Erneuerung wie auch eine Verbesserung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen umfasst, für die Genese der gründerzeitlichen Stadtteile und Geschäftsstraßen von Vorteil ist. Zu beachten ist aber, dass in den vergangenen Jahren die Kooperation zwischen stadtpolitischen und stadtnahen AkteurInnen infolge parteipolitischer Interessensunterschiede Herausforderungen mit sich brachte.

Abstract

The purpose of this thesis is to investigate the influence of globalization and progressive economic restructuring processes since the 1990s on the urban renaissance of the two Gründerzeit districts and commercial streets. The basis of this research are maps that provide an overview of the current situation of the urban structure of the two studied areas and the commercial streets. Subsequently, by means of an analysis of the city policy and a survey of city-related actors, the framework conditions under which the commercial streets develop were examined. In order to gain an insight into the effects of the macro-level processes on the local level, a survey of local actors was conducted in the two studied areas. In this respect, the present master thesis enables a consideration of both the external and internal factors that influence urban development. The empirical investigation leads to the conclusion that despite a uniform framework at the macro level, the development differs at the district level. The reasons of the difference in development between the two districts are the differences in the temporal and spatial conditions under which the districts and commercial streets develop. Furthermore, the analysis shows that integrative development, involving both physical renewal and an improvement in socioeconomic conditions, is beneficial for the genesis of the Gründerzeit districts and commercial streets. It should be noted, however, that in the recent years, the differences between political parties created challenges in the development of deprived neighbourhoods with regard to the cooperation between city-politicians and city-related actors.

Inhalt

Vorwort ..... **II**

Zusammenfassung ..... **IV**

Abstract ..... **VI**

1. Die Renaissance zweier Wiener Geschäftsstraßen **1**

2. Stadtteilveränderungsprozesse **4**

2.1 Die Ausgangssituation 4
2.2 Suburbanisierung 4
2.3 Urban Renaissance 5
2.4 Der Wandel benachteiligter Stadtteile 6
2.5 Stadtteilentwicklung und Urban Renaissance 9
2.6 Kommerzielle Gentrifizierung 11
2.7 Wien, die postfordistische Stadt 15
2.7.1 Lokale Ökonomie 15
2.7.2 Bevölkerungsveränderung 16
2.7.3 Die sanfte Stadterneuerung 18
2.8 Forschungslücke 20

3. Forschungsdesign und Methodik **22**

3.1 Forschungsfragen 22
3.2 Methoden und vergleichende Fallstudienanalyse 23
3.2.1 Kartierungen 23
3.2.2 Qualitative Leitfaden gestützte Interviews 24
3.2.3 Vergleichende Fallbeispielanalyse 25
3.2.4 Analyseraster 26

4. Fallstudienanalyse **27**

4.1 Die Untersuchungsgebiete 27
4.1.1 Das Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf 27
4.1.1.1 Die Lage des Untersuchungsgebietes 27
4.1.1.2 Die Bevölkerungsentwicklung 28
4.1.1.3 Die Genese des Standortes Reinprechtsdorf 30
4.1.2 Das Untersuchungsgebiet Reindorf 32
4.1.2.1 Die Lage des Untersuchungsgebietes Reindorf 32
4.1.2.2 Die Bevölkerungsentwicklung 33
4.1.2.3 Die Genese des Standortes Reindorf 35
4.2 Kartierungen und Zwischenergebnisse 36
4.2.1 Die Kartierung im Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf 38
4.2.1.1 Die Kartierung der städtebaulichen Situation 38
4.2.1.2 Die Kartierung der Reinprechtsdorferstraße 42
4.2.2 Die Kartierung im Stadtteil Reindorf 48
4.2.2.1 Die Kartierung der städtebaulichen Situation 48
4.2.2.2 Die Kartierung der Reindorfgasse 50

4.2.3 Diskussion der Kartierungsergebnisse 57
4.3 Interviewanalyse und Zwischenergebnisse 59
4.3.1 Wirtschaftsstandortförderung in Wien 60
4.3.2 Fallbeispiel 1: Reinprechtsdorf 63
4.3.2.1 Die Einflussnahme der übergeordneten städtischen Ebene 63
4.3.2.2 Die Rolle der Bezirkspolitik 63
4.3.2.3 Die Rolle städtischer und stadtnaher Institutionen 64
4.3.2.4 Der Einfluss der HauseigentümerInnen 64
4.3.2.5 Die Funktion alternativer Erdgeschossnutzungen.....65
4.3.2.6 Die Rahmenbedingungen des ökonomischen Handelns 65
4.3.2.7 Die Standortbeziehung der UnternehmerInnen 66
4.3.2.8 Die Rolle lokaler Netzwerke 66
4.3.2.9 Diskussion Interviewauswertung Reinprechtsdorf 68
4.3.3 Fallbeispiel 2: Reindorf.....69
4.3.3.1 Die Einflussnahme der übergeordneten städtischen Ebene 69
4.3.3.2 Die Rolle der Bezirkspolitik 70
4.3.3.3 Die Rolle städtischer und stadtnaher Institutionen 70
4.3.3.4 Der Einfluss der HauseigentümerInnen 70
4.3.3.5 Die Funktion alternativer Erdgeschossnutzungen.....71
4.3.3.6 Die Rahmenbedingungen des ökonomischen Handelns 71
4.3.3.7 Die Standortbeziehung der UnternehmerInnen 72
4.3.3.8 Die Rolle lokaler Netzwerke.....73
4.3.3.9 Diskussion Interviewauswertung Reindorf 74
4.4 Der Vergleich der zwei Fallstudien 75
5. Diskussion und Handlungsempfehlungen 90
Literaturverzeichnis 95
Abbildungs- Tabellenverzeichnis 99
Interviewfragebogen 101
Lebenslauf (Auszug) 104

1. Die Renaissance zweier Wiener Geschäftsstraßen

Die vorliegende Masterarbeit widmet sich der Thematik der Entwicklung der Geschäftsstraßen in gründerzeitlichen Stadtteilen Wiens. Das Forschungsinteresse des Autors wurde einerseits durch Lehrveranstaltungen und Exkursionen geweckt, die im Rahmen des Masterstudiums Raumforschung und Raumordnung absolviert wurden. Andererseits ist die Studie WIEN WÄCHST (2014) der MA 23, in der für die kommenden Jahre ein Bevölkerungswachstum der Stadt Wien bis 2034 und eine Nutzungsintensivierung gründerzeitlicher Stadtteile prognostiziert wird, ein Anreiz, dieses Thema detailliert zu bearbeiten. Zusätzlich führten Internetrecherchen zur Erkenntnis, dass unter den Rahmenbedingungen der Urban Renaissance die Stadt Wien und stadtnahe Institutionen eine Aufwertung gründerzeitlicher Stadtteile und eine Wirtschaftsstandortförderung zur Belebung der Geschäftsstraßen vorantreiben. Die Stadt Wien setzt sich zum Ziel, den ökonomischen und gesellschaftlichen Wandel, der repräsentativ für den Übergang in ein wissensintensives Zeitalter steht, für die Aufwertung der gründerzeitlichen Stadtteile und deren Geschäftsstraßen zu nutzen (vgl. MA 18 2014: 44).

Daraus ergibt sich eine wesentliche Frage, und zwar, wie lassen sich die mit der Urban Renaissance einhergehenden Investitionen mit Strukturen, die sich über die vergangenen Jahrzehnte in den zentrumsnahen Stadtteilen etabliert haben, vereinen. Zudem haben Stadtteilrundgänge zur Schlussfolgerung des Autors geführt, dass sich trotz einheitlicher Rahmenbedingungen im 21. Jahrhundert – wie einer zunehmenden Globalisierung, Bevölkerungswachstum und Stadtteilaufwertung/Wirtschaftsstandortförderung – dennoch eine divergierende Stadtteilentwicklung innerhalb der Stadt, die in einer unterschiedlichen Nutzungsstruktur der Geschäftsstraßen offensichtlich wird, abzeichnet. ZUKIN et al. (2016) erörtern in ihrer Publikation *Global Cities – Local Streets – Everyday Diversity from New York to Shanghai,* dass die Prozesse Migration, Stadtteilaufwertung und Bevölkerungswachstum die treibenden Kräfte sind, welche hinter der Restrukturierung benachteiligter Stadtteile stehen. Trotz einheitlicher Rahmenbedingungen auf der Makroebene zeichnet sich auf der lokalen Ebene eine divergierende Entwicklung der Geschäftsstraßen ab.

Damit ein möglichst breites Spektrum an Rahmenbedingungen, die für die Entwicklung der Geschäftsstraßen bestimmend sind, erfasst wird, widmet sich der empirische Teil der Arbeit einem Vergleich der Reinprechtsdorferstraße im fünften Bezirk Margareten mit der Reindorfgasse im fünfzehnten Bezirk Rudolfsheim-Fünfhaus. Zusammengefasst waren folgende drei Aspekte endscheidend für die Auswahl der beiden Untersuchungsgebiete.

1.) Die beiden Stadtteile entwickeln sich unter unterschiedlichen räumlichen Gegebenheiten.

2.) Der zeitliche Aspekt in der Genese der beiden Untersuchungsgebiete ist unterschiedlich.

3.) In beiden Stadträumen liegen zwar Aufwertungsprozesse vor, die aber unterschiedlicher Art sind.

Im Zuge der vorliegenden Masterarbeit wird die Entwicklung der Geschäftsstraße aus zwei unterschiedlichen Perspektiven betrachtet. Einerseits wird Einblick in die stadtpolitischen Rahmenbedingungen gegeben und andererseits werden deren Auswirkungen auf die lokale Ebene überprüft. Somit wird deutlich, welche stadtpolitischen Maßnahmen seitens der Stadt Wien und stadtnaher Institutionen für die Aufwertung der beiden Stadtteile und Geschäftsstraßen vorliegen. Zudem werden im Zuge dieser Masterarbeit die institutionellen Rahmenbedingungen auf der lokalen Ebene und die AkteurInnen, die eine tragende Rolle in der Aufwertung der Geschäftsstraßen haben, erfasst. Das Ziel der Arbeit ist es, Unterschiede und Ähnlichkeiten vergangener und aktueller Stadtteilveränderungsprozesse in den beiden Geschäftsstraßen seit den 1990er Jahren zu analysieren. Im Zuge dessen wird ein Einblick in die Risiken und Potenziale der Entwicklung der beiden Geschäftsstraßen gegeben. Anschließend daran werden für die Stadtpolitik Handlungsempfehlungen für eine zukünftige nachhaltige Entwicklung der Geschäftsstraßen erstellt.

Die vorliegende Arbeit lässt sich in drei Teilabschnitte untergliedern. Im ersten Teil der Arbeit werden die Auswirkung der Prozesse Globalisierung, Urban Renaissance und Stadtteilaufwertung auf benachteiligte Stadtteile dargestellt. Damit soll die Frage geklärt werden, unter welchen Rahmenbedingungen sich benachteiligte Stadtteile im Zeitalter eines zunehmenden globalen Standortwettbewerbes zwischen Städten und einzelnen Stadtteilen entwickeln. Welche Auswirkungen haben stadtpolitische Maßnahmen und Investitionen, die einen Beitrag zum Abbau negativer Stadtteilimages und einer besseren Positionierung im globalen Standortwettbewerb leisten? Anschließend daran erfolgt eine Darstellung der Renaissance der gründerzeitlichen Stadtteile Wiens und der stadtpolitischen Maßnahmen der Stadt Wien und stadtnaher Institutionen zur Wirtschaftsstandortförderung.

Der zweite Teilabschnitt beinhaltet die Empirie. Zu Beginn dieses Teiles erfolgt eine Beschreibung der beiden Untersuchungsgebiete, in denen sich die zu vergleichenden Geschäftsstraßen befinden. In weitere Folge werden die durchgeführten Kartierungen ausgewertet, die einen Einblick in die aktuelle Ist-Situation der beiden Untersuchungsgebiete geben. Anschließend daran erfolgt eine stadtpolitische Einordnung der Aufwertungsprozesse in den beiden Untersuchungsgebieten. In Kombination mit den Interviews können Unterschiede und Ähnlichkeiten vergangener und aktueller Stadtteilveränderungsprozesse, die zur Ist-Situation der beiden Geschäftsstraßen geführt haben, dargestellt werden. Zum Schluss erfolgt eine vergleichende Gegenüberstellung der Erkenntnisse, dadurch wird ein Einblick in die Chancen und Risiken sowie in die Entwicklung der beiden Geschäftsstraßen gewährt.

Im letzten Teilbereich erfolgt eine Diskussion und theoretische Einbettung der wesentlichen Erkenntnisse, die aus der vergleichenden Fallbeispielanalyse hervorgehen. Anschließend daran werden Handlungsempfehlungen für die Stadtpolitik hinsichtlich einer zukünftigen dauerhaften Entwicklung der beiden Geschäftsstraßen gegeben.

2. Stadtteilveränderungsprozesse

Im Zentrum der vorliegenden Arbeit steht die Entwicklung zweier Stadtteile und Geschäftsstraßen, die in den vergangenen Jahrzehnten wie erste Recherchen zeigten, in erster Linie mit Abwertungsprozessen (Filtering Down) und darauffolgenden Aufwertungsprozessen (Filtering - Up) konfrontiert worden sind. Demnach ist es zunächst erforderlich, die Prozesse darzustellen, die einen Einfluss auf die Entwicklung der Städte, Stadtteile und deren Geschäftsstraßen haben.

2.1 Die Ausgangssituation

Als typische Kennzeichen benachteiligter Stadtteile führen VAN KEMPEN et al. (2007: 488) an, dass der überwiegende Teil der Gebäude vom physischen Verfall betroffen ist. Aufgrund der städtebaulichen Missstände und einer Vielzahl weiterer Faktoren sind benachteiligte Stadtteile durch relativ günstige Mietpreise geprägt, weshalb sie eine anziehende Wirkung auf Personen mit niedrigem sozioökonomischen Status haben. Ebenso liegen im öffentlichen Raum Probleme wie Verschmutzung vor. Zudem kann ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einen Beitrag zum Verfall eines Stadtteiles leisten. Wegen der verhältnismäßig niedrigen Mietpreise werden heruntergekommene Stadtteile zumeist als erstes von ZuwanderInnen aufgesucht. Für diese sind die Eintrittsbarrieren am postfordistischen Arbeitsmarkt kaum überwindbar. Unter diesen Voraussetzungen bietet sich die unternehmerische Selbstständigkeit in einem dynamischen postindustriellen Umfeld an (vgl. RATH 2011: 1 f.). Ethnische UnternehmerInnen können somit in benachteiligten Stadtteilen in Zeiten konjunktureller Schwankungen der Ökonomie und steigender Arbeitslosigkeit eine stabilisierende Wirkung haben. Über die vergangenen Jahrzehnte hinweg hat sich durch die ethnischen Bevölkerungsgruppen ein authentischer Charakter, dessen Kennzeichen eine hohe soziale Klassensolidarität ist, in den benachteiligten Stadtteilen entwickelt (ZUKIN et al. 2016: 3).

Wenn aber in benachteiligte Stadtteile nicht rechtzeitig investiert wird, veralten die physischen Strukturen und es entsteht Stadtverfall. Die Stadtteilabwertung wird durch den Wegzug der mobilen und kaufkräftigen Wohnbevölkerung oder des Kapitals eingeleitet. Infolgedessen bleiben einkommensschwächere Haushalte zurück (vgl. FASSMANN 2009: 32). Aufgrund einer erhöhten Mobilitätstrate wird die soziale Kohäsion in den Stadtteilen herausgefordert und soziale Konstrukte verlieren an Bedeutung. In der Folge nimmt die Kriminalität zu, weswegen die Stadtteile für mittlere und höhere Einkommensgruppen weniger attraktiv sind. In benachteiligten Stadtteilen fehlen häufig die sozialen Beziehungen und die Bindung der Wohnbevölkerung an das jeweilige Viertel. Ohne starke soziale Struktur sind Stadtteile stärker für Vandalismus und kriminelle Delikten anfällig. Außerdem bedingt die Zunahme krimineller Aktivitäten und sozioökonomischer Probleme ein benachteiligtes Image, das seitens der Medien verbreitet wird (vgl. ZWIERS et al. 2014: 11).

2.2 Suburbanisierung

Aufgrund einer sinkenden Attraktivität wurden Städte in den industrialisierten Ländern bereits ab dem 19. Jahrhundert mit Prozessen der Suburbanisierung konfrontiert. Infolgedessen wandelten sich die

kompakten urbanen Räume hin zu einem Stadt-Land Kontinuum. In den USA setzte die Standortverschiebung von Haushalten bereits um 1830 ein. Dagegen traten in Europa Tendenzen der Suburbanisierung erst seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts auf. Zunächst war die Wohnstandortveränderung hin zum Stadtrand nur den wohlhabenderen Bevölkerungsgruppen vorbehalten. Im Lauf des 20. Jahrhunderts verbreitete sich aber in der Bevölkerung der Wunsch nach dem Wohnen im Grünen. Da während dieser Zeit der Wohlstand der Bevölkerung stieg, die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel verbesserte wurde und die Bodenpreise niedrig waren, konnten sich mehr Menschen in europäischen Städten den Wunsch vom Eigenheim in suburbanen Bereichen erfüllen (vgl. BORSDORF/BENDER 2010: 145 f.)

Außerdem haben sich die Rahmenbedingungen, insbesondere ab den 1970er Jahren aufgrund des Einsetzens des postfordistischen Wandels, verändert. Der Übergang in ein postfordistisches Zeitalter führte zum Bedeutungsverlust der Städte als Lebens- und Wirtschaftsstandort. Im Zuge der Deindustrialisierung verringerten sich in Städten die Arbeitsplätze im sekundären Sektor in den produzierenden Branchen. Dies resultierte in steigender Arbeitslosigkeit. Dadurch stiegen die Anforderungen an die öffentliche Seite – bei einer gleichzeitigen rückläufigen Entwicklung der Einkommenssteuereinnahmen. (vgl. HALL/BARRETT 2012: 75 ff.).

Die Suburbanisierung wurde im Jahre 1975 von FRIEDRICHS und H.-G. v. ROHR (1975) als die gegenwärtige Phase der Expansion der Städte in ihr jeweiliges Umland in hochindustrialisierten Ländern definiert. Der Prozess umfasst ebenso die Dekonzentration von Bevölkerung (Bevölkerungssuburbanisierung), Produktion (Gewerbe- oder Industriesuburbanisierung) sowie Handel-Dienstleistungen (tertiäre Suburbanisierung) und Infrastruktur (vgl. HEINEBERG 2001:40).

Zu Beginn der 1990er Jahre verweist LICHTENBERGER (1990: 184-187) darauf, dass die zentrumsnahen Stadtteile im Stande sind mehr zu leisten, als nur gelegentliche Arbeiterquartiere. Nach LICHTENBERGER hat die urbane Dichte zentrumsnaher Stadtteilen ein hohes Potenzial die Aspekte Arbeit, Wohnen und Leben zu verbinden. Insbesondere die Zweckentfremdung von leerstehenden Geschäftslokalen zu Lagern, Garagen oder ähnlichem ist zu vermeiden.

2.3 Urban Renaissance

In erster Linie wurden Städte infolge der zuvor angeführten Umstrukturierungen mit einem Bedeutungsverlust als Arbeits- und Lebensraum konfrontiert. Der Übergang in ein wissensintensives Zeitalter hat aber eine Renaissance der Stadt zur Folge. Die neu entstandenen Service- und Dienstleistungsbranchen, die aus der Tertiärisierung der Ökonomie resultierten, kennzeichnet ein stadtaffiner Charakter. Trotz des Aufkommens neuer Informations- und Kommunikationstechnologien zu Beginn der 1990er Jahre übernimmt für wissensintensive Ökonomien die räumliche Nähe, die in den zentrumsnahen Stadtteilen gegeben ist, eine wichtige Rolle. Denn aufgrund dieser Nähe können wissensintensive Tätigkeiten arbeitsteilig optimiert werden (vgl. KRÄTKE 2014: 61). KRÄTKE betont aber: „Altogether the rise of new economic subsectors which are strongly based on knowledge-intensive work and creative performance has led to a resurgence of urban economies in the ‚global

north‘. These new urban growth sectors, however, in total could not compensate for the ongoing loss of traditional ‚regular’ jobs‘ in Fordist industries (due to offshoring etc.) and the decline of ‚regular‘ low rank service sector jobs (due to rationalization and the exploitation of informal immigrant labour).“ (KRÄTKE 2014: 62)

Festzuhalten ist, dass der postfordistische Arbeitsmarkt eine zunehmende Komplexität kennzeichnet, die von den Akteuren Flexibilität erfordert. Das wird in Städten mit großen differenzierten Arbeitsmärkten erleichtert. Die Nutzungsmischung von Arbeit, Freizeit und Wohnen, die in innerstädtischen Bereichen gewährleistet wird, hat eine anziehende Wirkung auf die neue Mittelschicht. Deutlich wird dies in aktuellen Medienberichten, in denen sich vermehrt Artikel und Rankings über Europas coolste Städte oder Schöner Shoppen in der Stadt finden. Das Zeitalter der Urban Renaissance bedeutet eine Trendumkehr zur Suburbanisierung der Ökonomie und der Bevölkerung während des Zeitalters der Deindustrialisierung (vgl. BERTRAM/ALTROCK 2009: 4).

Jene Stadtteile, welche über die vergangenen Jahrzehnte mit *Urban-Blight* Erscheinungen konfrontiert worden sind, gewinnen deshalb im Zeitalter der Urban Renaissance an Interesse für neuerliche Investitionen. Infolgedessen können sich die gebaute physische Umwelt, die demographische Zusammensetzung und die lokale Ökonomie in den benachteiligten Stadtteilen verändern (vgl. ATKINSON 2006: 821). BRIDGE und DOWLING (2001: 93) interpretieren das Leben in zentrumsnahen Stadtteilen in ästhetischen Gebäuden als eine Lebensstilentscheidung, mittels der Akteure der neuen Mittelschicht, die in wissensbasierten Branchen arbeiten, ihre Identität ausdrücken. Auch ZWIERS et al. (2014: 5) beobachten, dass für die Akteure, die im Zuge der Urban Renaissance in die Stadt zurückkehren, die städtebauliche Struktur des Stadtteiles eine wichtige Rolle in der Wohnstandortwahl übernimmt. Somit verliert unter den Rahmenbedingungen einer zunehmenden Globalisierung die lokale Ebene des Stadtteiles nicht an Bedeutung.

2.4 Der Wandel benachteiligter Stadtteile

Die fortlaufenden Transformation der Stadt, ist von politischen, sozio-ökonomischen und ökologischen Veränderungen beeinflusst. „Cities constantly have to reinvent themselves in response to their changing environments, while at the same time preserving their cultural and urban heritage. If they do not adapt to new conditions, they remain stuck in the status quo and risk scummbing to serve challenges like shrinkage or even irrelevance.“ (FRANZ 2015: 9) Einerseits übernehmen in der Stadtteilentwicklung externe Einflüsse, wie ökonomische, politische, sozio-demographische und ökologische Veränderungen eine tragende Rolle, andererseits beeinflussen die Stadtteilentwicklung aber interne Aspekte, wie eine alternde Bevölkerung, eine veränderte Fertilitäts- und Mortalitätsrate oder eine Wandlung des Beschäftigungsstatus der Wohnbevölkerung (vgl. FRANZ 2015: 9-11). Die Prozesse, die eine Stadtteilaufwertung- bzw. Abwertung bedingen können, sind durch einen interaktiven Charakter geprägt, der in Abhängigkeit des jeweiligen Stadtteilkontextes unterschiedliche Ausprägungen hat. Daraus ergibt sich eine wesentliche Frage, und zwar, welche Wirkung externe Einflüsse und interne Entwicklungen auf den Stadtteil haben. Das Zusammenwirkens externer und

interner Einflüsse kann zwischen Ländern, Städten und selbst Stadtteilen unterschiedlich sein. Zudem erklären ZWIERS et al. (2014:4), dass Unterschiede zwischen den Stadtteilen in den weichen Standortfaktoren, wie der räumlichen geografischen Lage, der städtebaulichen Struktur, der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und der Verkehrsanbindung zu einer divergierenden Stadtteilentwicklung innerhalb einer Stadt führen.

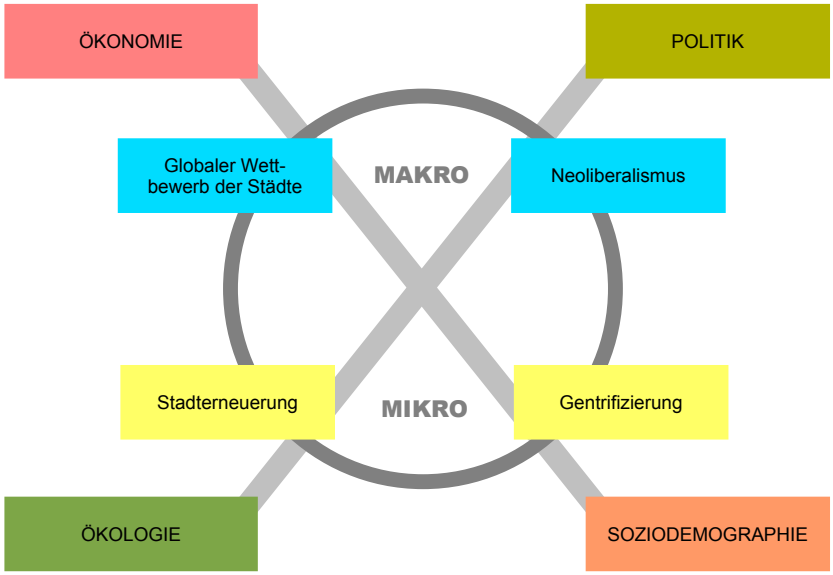

Abbildung 1: The Force field of Urban Rejuvenation and Gentrification Process
(verändert nach FRANZ 2015:10)

Als erste Anzeichen eines Wandels in benachteiligten Stadtteilen gelten Pioniere, die sich auf der Suche nach billigen Wohn- und Arbeitsräume befinden. ZUKIN und BRASLO (2011: 132-137) erklären, dass auf die Pioniere, die kreative- kulturelle Arbeits- und Lebensformen prägen, einerseits die Begegnung mit fremden und neuen Kulturen in benachteiligten Stadtteilen eine anziehende Wirkung hat. Andererseits übernehmen in der Stadtteilwahl der Pioniere architektonisches Besonderheiten im Raum, wie leerstehende Fabriken, Lagerhallen, die ein rauer industrieller Charme kennzeichnet und den authentischen Charakter eines Stadtteiles prägen, eine entscheidende Rolle. Zu Beginn wird der Umbruch eines Stadtteils anhand spontaner und alternativer Kunstformen ersichtlich. Das sozio-kulturelle Kapital der KünstlerInnen und deren *Do-it-yourself-Mentalität* kann ebenfalls eine vitalisierende Wirkung auf lokaler Ebene haben. Anschließend daran eröffnen in den benachteiligten Stadtteilen kulturelle Einrichtungen wie Galerien, Performanceräume, etc. Eine Art kreative Gemeinschaft mit kulturellen, kreativen Aktivitäten kann sich entwickeln.

ZUKIN (2009a : 550) beobachtet, dass anschließend an die ersten Anzeichen eines Wandels in den benachteiligten Stadtteilen der Zuzug der neuen Mittelschicht folgt, die im Zuge der Urban Renaissance benachteiligte Stadtteile entdeckt. Die neu zuziehende Mittelschicht unterscheidet sich

aber in sozioökonomischen, kulturellen und demographischen Aspekten von der langzeitortsansässigen Bevölkerung. „In some neighbourhoods artists, actors, computer software writers, and musicians – the hipperati – are hanging out in sidewalk cafés, eating brunch at 2 P.M., and heading off at midnight to performance spaces in warehouses and music bars. In other areas of the city, editors, professors, lawyers, and writers are wheeling baby strollers, talking on cell phones, and window-shopping in small design shops; these ‚bourgeois bohemians' prefer to lead a comfortable life, especially after they have children, but don't want to live like their parents do – especially not in the suburbs – and don't mind a little dirt on the streets as long as they feel safe." (ZUKIN 2010: 7)

ZUKIN erklärt (2010:7) zudem dass sich die neue Mittelschicht, in ihren Konsumbedürfnissen von der langzeitortsansässigen Wohnbevölkerung unterschiedet. Die Akteure der neuen Mittelschicht konstruieren mit dem Konsum spezifischer Produkte ihre Identität und sie positionieren sich dadurch innerhalb der Gesellschaft. „In other words, the types of commodities bought, such as clothes or foods symbolise lifestyles and senses of self." (BRIDGE/DOWLING 2001: 95) Als Ursache dafür gilt, dass die Akteure zunehmend Beschäftigungen nachgehen, die abstrakte Produkte zum Inhalt haben. Überdies führen neue Informations- und Kommunikationstechnologien zu einer Verringerung von Face-to-Face-Kontakten. Deshalb nimmt der symbolische und ästhetische Aspekt der Produkte für die neue Mittelschicht im Konsum eine wichtige Rolle ein. „The shifts relate to a number of structural changes: the rise of postmodernism – as an art form, a post-industrial mode of production and a concern with identity markers, the growth of service industries, and the coming to maturity of the, baby boom generation', whose demographic weight and generally high expectations of amenities have fostered consumer demand for distinctive, high quality goods."(ZUKIN 1998: 825).

Darüber hinaus stellt für die neue Mittelschicht der Konsum in Restaurants, Bars und Imbissständen eine zentrale Rolle in ihrer Identitätskonstruktion dar. Deshalb kann der Zuzug der neuen Mittelschicht in die Stadtteile, die sich im Umschwung befinden, zur Eröffnung neuer Gastronomien führen. „The consumption of food has been identified as a key marker of new middle class identities. … Also the consumption of particular cuisines, especially in a restaurant setting, has been identified as one of the ways in which a group establishes its difference, or distinction." (BRIDGE/ DOWLING 2001: 99)

Aufgrund der Bevölkerungsveränderung in jenen Stadtteilen kann sich die Angebotsstruktur in den Geschäftsstraßen verändern. Eine Erklärung dafür kann die wachsende unternehmerische Selbstständigkeit der neuen Mittelschicht sein. Diese ist einerseits ein Resultat des postfordistischen Arbeitsmarktes, andererseits sieht die neue Mittelschicht die eigene Persönlichkeit zunehmend als eine Art Projekt. Deshalb tendiert die neue Mittelschicht auch im Berufsleben zur Selbstverwirklichung, was in einer steigenden Zahl an selbstständigen UnternehmerInnen deutlich wird (vgl. NEFF et al. 2005: 318- 321). Außerdem interpretieren ZUKIN et al. (2009: 47) die Eröffnung neuer Unternehmen mit Lebensstil bezogenem Angebot als eine Reaktion darauf, dass die Akteure der neuen Mittelschicht ihre Konsumbedürfnisse in den benachteiligten Stadtteilen nicht abdecken können. Die Entwicklung

hin zu Lebensstilgruppen beeinflusst das Konsumverhalten der neuen Mittelschicht (vgl. ZUKIN 2010: 7).

Infolgedessen entschließen sie sich dazu, selbst ein Unternehmen zu gründen. Die neuen Unternehmen, wozu Boutiquen, Weinbars, Feinkost- und Delikatessenläden etc. gehören, haben demnach vor allem Lebensstil bezogene Produkte im Sortiment. Diese Lebensstil bezogenen Konsumgüter in den Geschäftsstraßen sind meist qualitativ und ästhetisch hochwertig gestaltet; Produktdesign und Marketing haben bei diesen neuen Unternehmen in der Regel eine hohe Bedeutung (vgl. ZUKIN 1998: 835). Das neue unternehmerische Kapital steht repräsentativ für den postindustriellen Wandel. Die neuen Unternehmen eignen sich für die Reaktivierung der leerstehenden Geschäftslokale in den benachteiligten Geschäftsstraßen. „The small, sometimes quirky spaces of New York´s local shopping streets, turned out to be well suited to small scale, artisanal production as well as upscale display of ‚curated' products." (ZUKIN et al. 2016: 3)

2.5 Stadtteilentwicklung und Urban Renaissance

Im Zeitalter der Urban Renaissance sind Städte aufgrund einer zunehmenden Globalisierung in den globalen Wettbewerb eingebettet. Die Attraktivität einer Stadt ist von der Lebensqualität innerhalb einer Stadt abhängig. Somit hat die Lebensqualität einer Stadt einen Einfluss auf die Positionierung der Stadt im globalen Wettbewerb der Städte. Die Lebensqualität in einer Stadt setzt sich aus einer Vielzahl an Attributen zusammen, wozu politische, gesetzliche Rahmenbedingungen, die persönliche Sicherheit, ökonomische, umweltbezogene, soziale und kulturelle Faktoren gehören. „It is claimed that urban rejuvenation strategies and gentrification contribute to the attractiveness of the built environment within a neighbourhood and to a positive city image at both the national and the international level. The Transformation process itself has to consider both the local and the contextual needs as well as globalised interests and decision- making rationales." (FRANZ 2015: 11) Die Attraktivität einer Stadt steht in einer Verbindung zu deren physischer Struktur. Die physische Struktur repräsentiert das visuelle Erscheinungsbild einer Stadt und zugleich den Raum in dem die Bevölkerung lebt. Die Mechanismen des Immobilienmarktes zeigen, dass die Immobilienpreise einerseits von der physischen Struktur und andererseits ortsabhängig sind. „In terms of urban renaissance, place matters even more, as an increasing number of people moves to cities in order to fulfil their expectations of a vibrant urban life. Space is luxury, especially in the dense urban areas of historically grown cities." (FRANZ 2015: 12).

Da das urbane Leben im Zeitalter der Urban Renaissance komplexer wird, gewinnen integrative Stadtplanungsmodelle an Bedeutung. Im Zuge dessen setzt sich die Stadtplanung zusätzlich zu einer physischen Erneuerung die Verbesserung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen in benachteiligten Stadtteilen zum Ziel. Dahinter steckt die Idee, dass die physische Erneuerung in benachteiligten Stadtteilen und die damit einhergehende Aufwertung der sozioökonmoischen Rahmenbedingungen zu einer Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der gesamten Stadt führt. Unter diesen Rahmenbedingungen gewinnt in der Stadtplanung das integrative Modell an Bedeutung,

welches eine Kooperation unterschiedlicher politischer Sektoren, die eine Rolle in der Stadtplanung übernehmen, vorsieht. Die Stadtplanung hat sich in den vergangenen Jahren von einer reinen technischen hin zu einer politischen Disziplin entwickelt. Zu beachten ist, dass die Kooperation politischer Akteure mit unterschiedlichen parteipolitischen Interessen in der Stadtplanung eine Herausforderung darstellt. Außerdem schreiben VAN KEMPEN et al. (2007: 488), dass vergangene politische Entscheidungen einen Einfluss auf den aktuellen Ist- Zustand und die Entwicklung der Stadtteile haben. Ab den 1990er Jahren erfolgte eine zunehmende Verschiebung von Government zu Governance, weswegen in der Stadtplanung die Akteursvielfalt zunimmt. „Policies that affect the neighbourhoods are nowadays often not made by (local) Gouvernment alone, but a mix of many different organisations, individuals, especially inhabitants of an area towards, which the policy is targed.“ (VAN KEMPEN et al. 2007: 488).

In diesem Kontext ist anzuführen, dass im vergangenen Jahrzehnt vermehrt *area based* Ansätze eingesetzt wurden. Die Konzentration auf einen konkreten Stadtteil, erleichtert die sektorenübergreifende Arbeit und die Kooperationen zwischen zwischen öffentlicher, privater und zivilgesellschaftlicher Akteure. Aufgrund der Bündelung an Maßnahmen und Interessen in einem Stadtteil, werden Erfolge schneller sichtbar, wodurch es politischen Akteuren erleichtert wird ihre Arbeit zu demonstrieren. In der Literatur die sich mit Governance- Strukturen in der Stadtteilaufwertung beschäftigt, ist die Fragestellung wie das soziale Kapital der im Stadtteil wohnhaften Bevölkerungsgruppen, das sich in weiterer Folge positiv auf die Stadtteilentwicklung auswirkt, aktiviert werden kann. Dahinter steckt die Philosophie, dass die im Stadtteil wohnhaften Bevölkerungsgruppen sich aufgrund entsprechender Governance-Struktur selbst organisieren und somit die Lebensbedingungen in den benachteiligten Stadtteilen verbessern (vgl. VAN KEMPEN et al. 2007: 489).

VAN BECKHOVEN und VAN KEMPEN (2003: 854) gehen davon aus, dass die benachteiligten Stadtteile eine homogene soziale Struktur prägt. Infolgedessen führt die räumliche Konzentration der Bevölkerungsgruppen mit einem niedrigen sozioökonomischen Status zu negativen Entwicklungen in benachteiligten Stadtteilen. Meist hat die Wohnbevölkerung keine Beziehung zu den benachteiligten Stadtteilen. Aufgrund dessen zeigt die Wohnbevölkerung ein geringes Interesse an der Entwicklung der heruntergekommenen Stadtteile. Als eine Strategie um in den benachteiligten Stadtteilen eine soziale Durchmischung herzustellen, führen ZWIERS et al. (2014:7) die Ausdifferenzierung des Gebäudebestandes an. Das bedeutet, dass veraltete Strukturen durch gehobene Eigentums-Mietwohnungen oder Neubauten ersetzt werden. Anschließend daran erfolgt der Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen, weswegen sich die sozioökonomische Rahmenbedingungen in den Stadtteilen, die sich in einem Umschwung befinden, verändern. Einerseits beinhalten Strategien, die auf einer sozialen Durchmischung basieren, das Risiko, dass die reale Situation unverändert bleibt und sich lediglich die Statistiken des Stadtteiles verbessern. Außerdem besteht die Möglichkeit, dass die Strategie keine Probleme in den Stadtteilen löst, sondern lediglich auf andere Stadtteile verdrängt, welche durch eine geringere gesetzliche Regulierung gekennzeichnet sind. Ebenso geht aus Untersuchungen hervor, dass eine soziale Durchmischung in benachteiligten Stadtteilen keine

Intensivierung der Interaktionen zwischen den sozialen Gruppen bewirken - wenn zu große Differenzen zwischen den sozialen Gruppen vorliegen, dann ist die Bereitschaft äußerst gering. Gelingt es aber im Zuge der Stadtteilaufwertung in benachteiligten Stadtteilen eine nachhaltige soziale Durchmischung herzustellen, dann profitieren sowohl langezeitortsansässige wie auch neuzugezogene Bevölkerungsgruppen davon. Infolgedessen kann sich der Lebensstandard einzelner Individuen aufgrund infrastruktureller Verbesserungen im Stadtteil und einem verbesserten Zuganges zum Arbeitsmarkt erhöhen (vgl. VAN KEMPEN et al. 2007: 487).

2.6 Kommerzielle Gentrifizierung

Im folgenden Kapitel wird überwiegend auf Studien von ZUKIN Bezug genommen, da sie eine der HauptforscherInnen ist, die sich mit den Folgewirkungen der Urban Renaissance auseinandersetzt. Die mit der Urban Renaissance einhergehenden neuerlichen Investitionen in den benachteiligten Stadtteilen können eine Verdrängung langzeitortsansässiger Strukturen zur Folge haben. ZUKIN und ZUKIN et al. (2009), (2010) und (2016), die sich eingehend mit dieser Thematik beschäftigt haben, bezeichnen diesen Prozess als kommerzielle Gentrifizierung. Im Zuge der Urban Renaissance erfolgt in den benachteiligten Stadtteilen aufgrund stadtpolitischer Maßnahmen, die eine Verbesserung der Lebensbedingungen zum Ziel haben, der Zuzug einer statushöheren neuen urbanen Mittelschicht mit veränderten Konsumbedürfnissen. Infolge dieses Zuzuges einer statushöheren neuen Mittelschicht verändert sich parallel oder anschließend daran die Struktur der Geschäftsstraßen, die über Jahrzehnte hinweg ein Investitionsdefizit kennzeichnete. „At the same time, in gentrifying neighbourhoods, traditional, immigrant owned mom- and pop- stores began to be replaced by art galleries, boutiques and cafés: the global ABCs of gentrification.“ (KASINITZ/ZUKIN 2016: 31) „How many shopping streets have been transformed by cafés, bars, and gourmet cheese stores for people who want to consume differently from the mainstream culture?“ (ZUKIN 2010: 19)

Zu Beginn einer kommerziellen Gentrifizierung gehören zu den neuen Erdgeschossnutzungen vor allem ABCs – Kunstgalerien (Art Galleries), Boutiquen und Cafés. In erster Linie wird nach ZUKIN et al. (2009:48) der Prozess einer kommerziellen Gentrifizierung in Form von visuellen Veränderungen offensichtlich, die neu eröffnete Unternehmen in den Geschäftsstraßen bewirken. Die neuen UnternehmerInnen legen großen Wert auf eine stilvolle und individuelle Gestaltung des Geschäftslokales, weswegen sie gegenüber langzeitortsansässigen UnternehmerInnen, die meist nicht über das notwendige Know- How verfügen, hervortreten. Demnach erfolgt zu Beginn einer kommerziellen Gentrifizierung eine visuelle Verdrängung langzeitortsansässiger UnternehmerInnen. Außerdem verändern sich, aufgrund der neuen UnternehmerInnen in den Geschäftsstraßen die sich im Umschwung befinden, die ökonomischen Rahmenbedingungen, wodurch sich der Wettbewerbsdruck für langzeitortsansässige UnternehmerInnen erhöht.

Die neuen UnternehmerInnen verfügen über marktkonformes *Know-how*. Sie setzen neue Technologien zur Unternehmensführung ein und können somit flexibler auf veränderte Marktbedingungen reagieren. Als Beispiel führen ZUKIN et al. (2016: 21) die wachsende Bedeutung

von E-Commerce an. Zudem planen die neuen UnternehmerInnen ihren Internetauftritt professionell und ihre Homepages stehen repräsentativ für die Unternehmensphilosophie und spiegeln die Geschäftsinhalte wider. „Today people enjoy a greater choice of products but require more geographical mobility to consume them. They also rely on more media of social communication to find out where to buy specific goods and services, compare prices, and read reviews.“ (ZUKIN et al. 2016: 5)

„The Lifestyle pages of local media give prominent coverage to the opening of new art galleries, restaurants, and designer clothing boutiques, while occasionally noting he passing of a beloved local store.“ (ZUKIN et al. 2009: 49) ABCs sind demnach die ersten Anzeichen einer kommerziellen Gentrifizierung, die den Konsumbedürfnissen der neuen Mittelschicht entsprechen. Da das luxuriöse Angebot oftmals preishöher ist und nicht den Konsumbedürfnissen der langzeitortsansässigen Bevölkerungsgruppen entspricht, kann das neue unternehmerische Kapital nach BUTLER (2003) und SLATER (2006) eine Exklusion derer zur Folge haben. „But new restaurants and stores please residents who would like better shopping opportunities, whether they are mainstream consumers who prefer Starbucks or self- proclaimed cultural cognoscenti who go out to their way to patronize quirky cafés.“ (ZUKIN et al. 2009: 48) „On the most basic level, the new consumption spaces supply the material needs of more affluent residents and newcomers. But they also supply the less tangible needs for social and cultural capital.“ (ZUKIN et al. 2009: 47)

„New retail entrepreneurs may also be, in a sense, social entrepreneurs. By opening new places of sociability where new residents feel comfortable, they help to create to the emerging geographical community.“ (ZUKIN et al. 2009: 58) Die neu zuziehende Mittelschicht in benachteiligten Stadtteilen nutzt die neuen Lokalitäten, um soziale Netzwerke aufzubauen. Zudem sind die neuen Lokalitäten ein sozialer Treffpunkt der neuen Mittelschicht und sie repräsentieren deren kulturelle Identität (vgl. ZUKIN et al. 2009: 47). Wie die langzeitortsansässigen UnternehmerInnen, so sind auch die ABCs miteinander vernetzt. Im Sinne einer kommerziellen Gentrifizierung nehmen die neuen UnternehmerInnen kaum Elemente bereits bestehender Strukturen in ihr Netzwerk auf. Die Vernetzung der ABCs hat jedoch eine positive Wirkung auf die Rekonstruktion des *Urban Village – es kann* ein luxuriöses *Urban Village* entstehen, welches den Konsumbedürfnissen der neuen Mittelschicht entspricht. „From the manager of the cheese store to the owner of the newest café, everyone describes it as an ‚urban village‘.“ (HAGEMANS et al. 2016: 99)

Die neuen UnternehmerInnen in den benachteiligten Stadtteilen werden seitens politischer Akteure und der Medien als neue Impulsgeber für mehr Diversität in den Geschäftsstraßen interpretiert. Zu beachten ist aber, dass die Stadtteilaufwertung benachteiligter Stadtteile und die Perspektive dass sich die Wohnbevölkerung verändert das Interesse großer Einzelhandelsketten und Filialen an den Stadtteilen, welche sich in einem Umschwung befinden, weckt. Gemeinsam mit ABCs sind große nationale und internationale agierende Einzelhandelsketten wie McDonald´s, Starbucks oder American Apparel beliebte Konsumorte der neuen Mittelschicht. Überdies können sich die großen Einzelhandelsketten die höhere Geschäftslokalmieten leisten (vgl. BENEDIKTSSON et al. 2015: 3).

„A popular cliche describes the local consequences of gentrification in terms of coffee consumption. As wealthy new residents arrive in a community, the story goes, the independently owned diner or delicatessen gives way to the inevitable Starbucks.“ (BENEDIKTSSON et al. 2015: 1)

Die KonsumentInnen entscheiden sich meist für den Konsum in Filialen, weswegen inhabergeführte UnternehmerInnen mit rückläufigen Umsätzen konfrontiert werden und infolgedessen schließen müssen. Die langzeitortsansässigen UnternehmerInnen haben für statusniedrigere Bevölkerungsgruppen in den benachteiligten Stadtteilen eine wichtige Funktion. „Despite owners responsiveness to community identity and racial solidarity, ‚boutiquing' calls attention to displacement of local retail stores and services on which long term, lower class residents rely and to the state's failure to take responsibility for their retention, especially in a time of economic crisis.“ (ZUKIN et al. 2009: 47). Zudem sind langzeitortsansässige UnternehmerInnen meist selbst in den Stadtteilen wohnhaft. Deshalb haben sie eine Beziehung zum Stadtteil und dessen Wohnbevölkerung aufgebaut und üben eine soziale Kontrolle im Stadtteil aus (vgl. ZUKIN et al. 2016: 3). „Long-term residents often feel uncomfortable when the ethnic ownership and the character of local stores changes, creating a different sense of place.“ (ZUKIN et al. 2009: 48).

Im Prozess einer kommerziellen Gentrifizierung hat das Schließen inhabergeführter Unternehmen zur Folge, dass die sozialen Treffpunkte in den Geschäftsstraßen rückläufig sind und soziale Beziehungen zerstört werden. Die Filialen erfüllen meist keine soziale Funktion und leisten somit auch keinen Beitrag zur Ausprägung der Stadtteilidentität. Ferner bedingen die Einzelhandelsfilialen eine Angleichung der Angebotsstruktur der Geschäftsstraßen innerhalb einer Stadt. Durch die Einzelhandelsketten verändert sich der authentische Charakter der Stadtteile und das traditionelle Stadtteilimage erodiert.

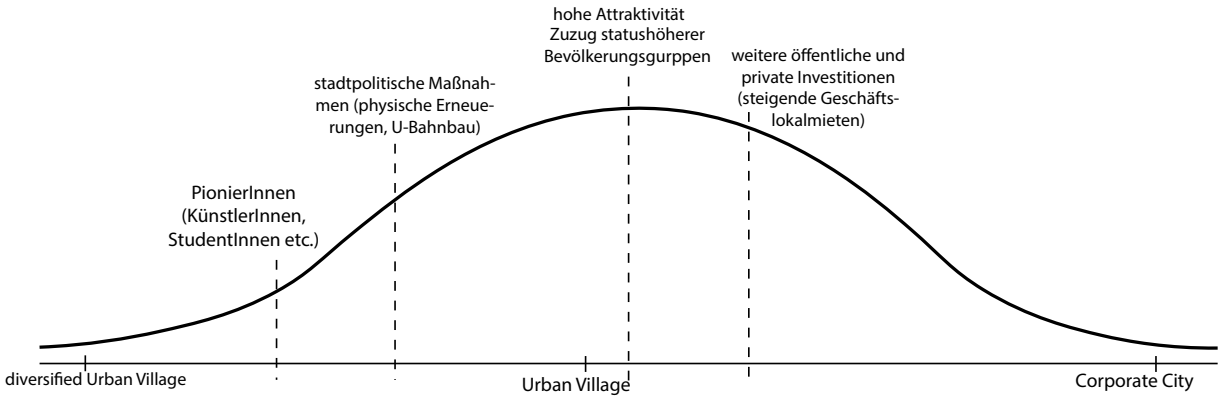

Abbildung 2: From diversified Urban Village to Corporate City
(eigene Darstellung 2018)

ZUKIN (2010) schreibt, dass die Einzelhandelsketten in den Geschäftsstraßen ein kritischer Punkt sind im Wandel vom *Urban Village* hin zu einer *Corporate City.*Trotz der negativen Effekte wie sozialen Veränderungen und des Risikos einer zunehmenden sozioökonomischen Polarisierung,

interpretieren stadtpolitische AkteurInnen und die Medien die ersten visuellen Anzeichen eines Wandels als eine Art Neubeginn der benachteiligten Geschäftsstraßen, weswegen sich deren Image verändert. ZUKIN et al. (2009: 48) verstehen unter einer kommerziellen Gentrifizierung, dass sich aufgrund der neuerlichen Investitionen die Lebensbedingungen für die neuzuziehende Mittelschicht verbessern, aber für die langzeitortsansässigen Bevölkerungsgruppen in den benachteiligten Stadtteilen unverändert bleiben. Aufgrund der ersten visuellen Anzeichen eines Wandels steigt die Attraktivität der Geschäftsstraßen als Unternehmensstandort. Infolgedessen erhöhen sich die Geschäftslokalmieten, die für langzeitortsansässige UnternehmerInnen aufgrund eines verschärften Wettbewerbes und rückläufigen Umsatzzahlen eine Belastung darstellen.

Die Entscheidung, an wen das Geschäftslokal vermietet wird und wie hoch die Geschäftslokalmiete ist, liegt bei den HauseigentümerInnen (vgl. ZUKIN et al. 2016: 15). Die öffentliche Hand kann Maßnahmen setzen, die HauseigentümerInnen für Renovierungen an den Geschäftslokalen motivieren. Im Rahmen einer kommerziellen Gentrifizierung erfolgt anschließend an die Renovierung eine Erhöhung der Geschäftslokalmiete, weswegen eine Vermietung an UnternehmerInnen erfolgt, für die eine höhere Geschäftslokalmiete leistbar ist. „They would not become agents of change without necessary actions by the local state, starting with more dynamic — and more repressive — policing, which drives down crime rates and removes young men perceived to be troublesome from the streets.“ (ZUKIN 2009a: 550)

„‚Boutiquing' is, then, part of a broad dynamic postindustrial change and urban revitalisation that may benefit certain residents while deepening economic and social polarization and place low- and middle income neighbourhoods at risk.“ (ZUKIN et al. 2009: 48) Eines der wirkungsvollsten stadtpolitischen Instrumente ist die Festlegung der Nutzungswidmungen in Stadtteilen. „On the city level, zoning laws have the most direct impact on local shopping streets because they determine which kinds of business can operate legally in specific places or zones.“„Beside zoning laws and development plans, every local state has an arsenal of laws to regulate shopping streets. Building and health inspectors enforce detailed codes for safety and public health, which can impose a heavy financial burden on small shops and restaurants that struggle to comply. Even more important, is law enforcement by the police, because that has a huge effect on crime. Business that serve alcohol, offer gambling facilities, or support the sex industry are usually subject to high to a high degree of special regulation.“ (ZUKIN et al. 2016: 18 f.) Weiters können benachteiligte Stadtteile interessant für neue Investitionen werden, wenn die öffentliche Verkehrsanbindung verbessert wird. So kann ein U-Bahn-Bau in den Stadtteilen, die sich in einem Umschwung befinden, eine positive Wirkung auf die Etablierung als Unternehmensstandort haben (vgl. ebd.).

Wie bereits dargestellt, liegt in der Urban Renaissance ein hohes unternehmerisches Potenzial. ZUKIN et al. (2009: 48 f.) stellt fest, dass das neue Einzelhandelskapital in benachteiligten Stadtteilen nach Phasen jahrzehntelanger Investitionsdefizite einerseits eine belebende Wirkung haben kann. In diesem Fall existieren ABCs, Filialen und inhabergeführte UnternehmerInnen in den Geschäftsstraßen nebeneinander. Andererseits führt eine kommerzielle Gentrifizierung zu einer sozialräumlichen

Polarisierung in den benachteiligten Stadtteilen, da nicht alle Bevölkerungsgruppen über das finanzielle Kapital verfügen, um an einer lebensstilbezogenen Ökonomie zu partizipieren. Im Sinne einer kommerziellen Gentrifizierung verbessert sich durch die Eröffnung neuer UnternehmerInnen die Nahversorgungssitutation in den benachteiligten Stadtteilen nicht. Meist bleibt die Situation für langzeitortsansässige Bevölkerungsgruppen trotz neuerlicher Investitionen unverändert. Infolgedessen stimmt das neue Stadtteilimage, welches durch die Medien verbreitet wird, nur geringfügig mit der realen Situation überein. Deshalb müssen auf der öffentlichen Seite stadtpolitische Instrumente und Strukturen geschaffen werden, die langzeitortsansässige UnternehmerInnen in Stadtteilen, die sich in einem Umschwung befinden, in ihrem Bestehen unterstützen.

2.7 Wien, die postfordistische Stadt

Die gründerzeitlichen Stadtteile sind ab ca. dem 19. Jahrhundert entstanden. Während dieser Zeit wurde die Stadt Wien mit einem schnellen Stadtwachstum konfrontiert. Infolgedessen stand die Schaffung einer hohen Anzahl an Wohnungen in einer möglichst kurzen Bauzeit gegenüber der Qualität im Vordergrund. Aufgrund eines streng reglementierenden Mietrechts aus dem Jahre 1917 erhielt ein Großteil des Gebäudebestandes nach dem 1. Weltkrieg keine Standarderhebung oder Sanierung. Aufgrund fehlender Investitionen nahmen städtebauliche Missstände in den gründerzeitlichen Stadtteilen zu. Die Sanierungsbereitschaft seitens der HauseigentümerInnen sank bis zu einer Liberalisierung des Mietrechtsgesetzes in den 1980er Jahren. Ab diesem Zeitpunkt konnten die HausbesitzerInnen schrittweise zu Renovierungstätigkeiten durch dadurch zu erwartende Mietgewinne motiviert werden. Infolge der langanhaltenden sanierungsbedürftigen Lage der gründerzeitlichen Stadtteile wurden sie mit dem Fortzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen konfrontiert (vgl. HATZ/LIPPL 2009: 150-153).

Die Renovierung und Standarderhebung des gründerzeitlichen Wohnungsbestandes erfolgte schrittweise, weswegen die gründerzeitlichen Stadtteile durch einen billigen Wohnraum geprägt waren, der eine anziehende Wirkung auf ethnische Bevölkerungsgruppen hatte (vgl. FASSMANN/ HATZ 2004: 69). Für die Stadt Wien ist festzuhalten, dass politische Umbrüche, wie der Fall des Eisernen Vorhanges 1989, der EU-Beitritt Österreichs 1994 und die EU-Erweiterungen 2004 zu verstärkten Zuwanderungsströmen in die Bundeshauptstadt führten. Diese politischen Veränderungen haben zu einer Neupositionierung Wiens als Migrationsziel innerhalb Mitteleuropas und des gesamten EU-Raumes geführt. Besonders der 5. Bezirk Margareten, der 10. Bezirk Favoriten, der 12. Bezirk Meidling, der 15. Bezirk Rudolfsheim-Fünfhaus, und der 16. Bezirk Ottakring entwickelten sich innerhalb des Wiener Stadtraumes zu beliebten Wohnstandorten ethnischer Bevölkerungsgruppen (vgl. MA 18 2010: 30-34).

2.7.1 Lokale Ökonomie

Neben einer Nachfrage nach niedrig qualifizierten Arbeitskräften hat die Stadt Wien in den vergangenen Jahrzehnten bei hochqualifizierten Menschen aus dem In- und Ausland an Bedeutung

gewonnen. Der Übergang in ein Wissenszeitalter, der in Wien in den 1990er Jahren begonnen hat, führt zu einer höheren Beschäftigtenzahl in wissensintensiven Technologiebranchen wie auch im Bereich der produktionsnahen Dienstleistungen. Zusätzlich zu den Technologiebereichen entwickelt sich in Wien seit den 2000er Jahren eine UnternehmerInnenszene, deren Schwerpunkt im kulturellen und kreativen Bereichen liegt. Vor allem wissensintensive Ökonomien, wozu auch die Kultur- und Kreativwirtschaft zählen, die sehr kleinteilig strukturiert sind, fragen Standorte nach, die in den gründerzeitlichen Stadtteilen liegen. Die wissensintensiven Ökonomien, die ein zunehmender internationaler ökonomischer Wettbewerb prägt, benötigen Kooperationen und Netzwerke, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Die Gründerzeitstadt verfügt über urbane Qualitäten, welche für innovative Milieus sowie Kooperationen und Netzwerke notwendig sind. Deshalb hat für die UnternehmerInnen wissensintensiver Ökonomien die urbane Dichte der gründerzeitlichen Stadtteile eine anziehende Wirkung (vgl. MA 18 2005: 120f.). Die wissensintensiven Ökonomien fragen auch eine höhere Vielfalt an Standorttypen, wie loftartige Gebäude etc., nach. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Wien in den vergangenen Jahrzehnten im Vergleich zu anderen europäischen Städten nicht so stark mit den Auswirkungen der Deindustrialisierung konfrontiert war. Infolge der historischen Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes, wie dem sozialen Wohnbau, unterliegt der Wohn- und Arbeitsraum der Stadt Wien bisher noch einem eher geringeren Druck im Vergleich zu anderen europäischen Städten (vgl. DEPARTURE 2014: 45).

Der ökonomische und gesellschaftliche Wandel erfordert aber eine neue räumliche Verflechtung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit. Unter diesen Rahmenbedingungen ist in der Stadt Wien seit 2001 eine Renaissance gründerzeitlicher Stadtteile zu beobachten. Seit 2001 haben sie einen Bevölkerungszuwachs von 75.000 Menschen verzeichnen können. Zudem wird im Zeitalter der Wissensgesellschaft deutlich, dass ein zunehmender Bevölkerungsanteil einen höheren Bildungsabschluss anstrebt. Die Nachverdichtung in den dicht bebauten Stadtteilen innerhalb des Gürtels und außerhalb entlang des Westgürtels ist vor allem auf jüngere Bevölkerungsgruppen zurückzuführen (vgl. MA 18 2014: 40).

2.7.2 Bevölkerungsveränderung

Vor 2001 kennzeichnete die dicht bebauten Altbaugebiete ein geringer Anteil an Kindern und Jugendlichen, seit 2001 ist jedoch eine Trendumkehr deutlich, sodass die Bevölkerung in den inneren Bezirken inzwischen eine deutliche Verjüngung prägt (vgl. MA 18 2010: 29). Somit haben sich die inneren Bezirke in den letzten Jahrzehnten zunehmend zu beliebten Wohnstandorten für junge Familien entwickelt. Offensichtlich wird dies darin, dass sich in diesen Bezirken bis 2024 die Zahl der unter 15-Jährigen um etwa 16 % erhöht. Zudem hat Wien als einzige Metropole Österreichs im letzten Jahrzehnt – besonders durch Beschäftigungs- und Bildungsmigration – Bevölkerungszuwächse sowohl aus dem Ausland wie auch aus dem Inland verzeichnen können. Aufgrund dessen wird in der Gruppe der 15- bis 30-Jährigen bis 2024 mit einem Bevölkerungszuwachs von 5 % (+ 19.000) gerechnet. Weiters werden die für die Erwerbstätigkeit relevanten Altersgruppen der 30- bis 45-

Jährigen ein Plus von 9 % und die der 45- bis 59-Jährigen ein Plus von 6 % bis 2024 verzeichnen können (vgl. MA 23 2014: 21 f.).

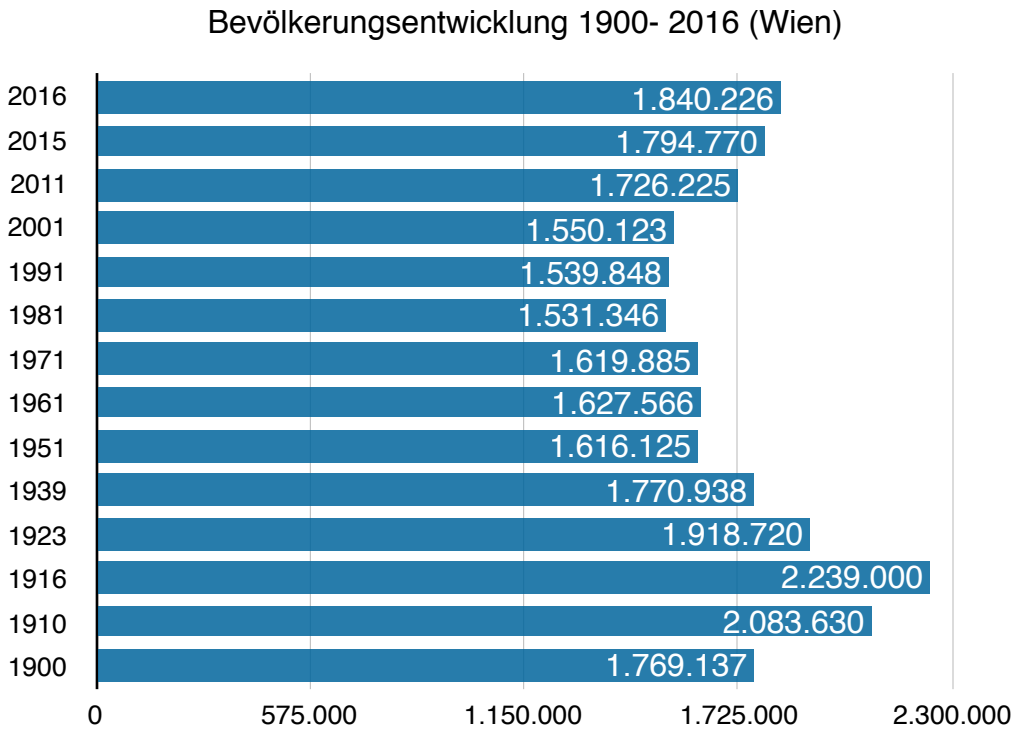

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 1900-2016 (Wien) (eigene Darstellung)
(Datenquelle: https://www.wien.gv.at/statistik/)

Neben des Zuwachses der Bevölkerung durch die jüngeren Altersgruppen ist die Bevölkerungsstruktur durch eine älter werdende Bevölkerung vor allem in weniger dicht bebauten Stadtgebieten gekennzeichnet. Der Bevölkerungszuwachs in den höheren Altersgruppen ergibt sich deshalb, weil mit zunehmendem Alter die Bereitschaft für einen Umzug geringer wird. Deshalb ist für die künftige Entwicklung der Altersstruktur, wenn die aktuellen demographischen Trends weiterhin bestehen bleiben, festzuhalten, dass sich sowohl eine Verjüngung wie auch eine älter werdende Bevölkerung abzeichnen. Die Altersstruktur der Wiener Bevölkerung geht demgemäß mit der vieler anderer europäischer Städte konform und entspricht damit gesellschaftlichen Trends. Ersichtlich wird das in einer Verkleinerung der Haushaltsstrukturen bzw. einem Rückgang klassischer Familienstrukturen und einer erhöhten Anzahl an Singlehaushalten (vgl. MA 23 2014: 92). FASSMANN und HATZ (2004: 81 f.) zeigen in ihrer Untersuchung zur Sozialraumstruktur der Stadt Wien, dass das sozialräumliche Muster zwischen 1991 und 2001 annähernd gleich geblieben ist. Die Zählbezirke, deren Bevölkerung bereits 1991 ein hoher sozioökonomischer Status hatte, waren ebenfalls 2001 durch statushöhere Einkommensgruppen geprägt. Ebenso veränderten sich die Zählbezirke, die 1991 repräsentativ für einen hohen Ausländeranteil und einen hohen Anteil an Wohnung der C- und D-Kategorie standen, im Zehnjahresvergleich nicht wesentlich.

In den inneren gründerzeitlichen Stadtteilgebieten fand der Zuzug statushöhere Bevölkerungsgruppen statt. Deutlich wird dies darin, dass im Jahre 2001 in den inneren Bezirken der Anteil der Hochschulabsolventen doppelt so hoch war, wie in den Stadtteilen außerhalb des Gürtels. Die Bezirke innere Stadt (1), Wieden (4), Josefstadt (8), Alsergrund (9), sowie Währing (18) und Döbling (19) konnten zwischen 1991 und 2001 einen Zuwachs an Bevölkerungsgruppen mit Hochschulabschluss verzeichnen. Die Wohnstandortwahl innerhalb der Stadt wird durch das Merkmal Bildungsabschluss beeinflusst. Durch eine höhere Schulbildung werden einerseits die Wahlmöglichkeiten am Arbeitsmarkt vergrößert und andererseits verbessert sich die Chance einen gut bezahlten Arbeitsplatz zu bekommen (vgl. FASSMANN/HATZ 2004: 68).

Außerdem konzentrieren sich in den Bezirken innerhalb des Gürtels fünften Bezirkes, Margareten, jene Raumtypen, die durch eine Dominanz an Vollerwerbstätigkeit bei differenzierter bis guter Ausbildung geprägt sind (vgl. MA 18 2010: 39). Im Gegensatz dazu liegt in den äußeren Bezirken eine Konzentration der Gastarbeiter aus dem ehemaligen Jugoslawien und der Türkei vor. HATZ (2008: 82) stellt fest, dass trotz einer Verbesserung des Wohnungsbestandes in diesen Stadtteilen kein Ausgleich sozio-ökonomischer Disparitäten zwischen den Stadtvierteln stattgefunden hat. Die äußeren dicht bebauten Stadtteile sind durch einen höheren Anteil an PflichtschulabsolventInnen geprägt. Als Beispiel für Bezirke, in denen eine Wohnbevölkerung mit überwiegend niedrigem Bildungsabschluss vorliegt, gelten Rudolfsheim-Fünfhaus und Brigittenau. Außerhalb folgt ein zweiter Ring, der im Westen und Süden des Gürtels die dicht bebauten Gebiete der Bezirke zehn, Favoriten bis siebzehn, Hernals, den zwanzigsten sowie die peripheren Viertel des zweiten und des fünften Bezirks umfasst. In diesen Gebieten kommt ein hoher Anteil an PflichtschulabgängerInnen, höhere Arbeitslosigkeit und eine Dominanz niedriger beruflicher Qualifikationen vor. Stadträume, die in diese Kategorie fallen, werden meist als benachteiligte Gebiete bezeichnet.

Die angeführten Aspekte zeigen, dass die Entwicklung hin zu einer postfordistischen Stadt in Wien zu Beginn der 1990er Jahre zu ökonomischen und gesellschaftlichen Veränderungen führte. Die Stadt Wien erfuhr einerseits eine Aufwertung als Wirtschafts- und Lebensstandort, andererseits gingen damit aber Arbeitsmarktprobleme einher, da die Zahl der typischen fordistischen Vollbeschäftigungsverhältnisse seit den 1990er Jahren rückläufig ist. Aufgrund der Lage der Bundeshauptstadt an der westeuropäischen Peripherie und der sozialstaatlichen Regulationen finden im Vergleich zu anderen europäischen Städten die ökonomischen Umbrüche jedoch nur entschärft statt. Trotzdem bedingt der ökonomische und gesellschaftliche Wandel eine Neuformierung des städtischen Raumes und eine Verstärkung sozioökonomischer Ungleichheiten zwischen den Stadtteilen. Innerhalb der Stadt wird dies im interaktiven Charakter der beiden Prozesse Stadtteilaufwertung und Stadtteilentleerung offensichtlich (vgl. MA 18 2010: 39).

2.7.3 Die sanfte Stadterneuerung

Im Rahmen der Sanften Stadterneuerung wird versucht Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter Beibehaltung der gewachsenen sozialen Strukturen durchzuführen (vgl. FASSMANN 2009:

173-175). Eines der bedeutendsten Instrumente der *Sanften Stadterneuerung* stellt die Sockelsanierung dar, die als ein PPP-Modell konzipiert ist und sich sowohl aus privaten, wie auch öffentlichen Investitionen zusammensetzt. Im Zuge dessen wird eine schrittweise Modernisierung des Gebäudebestandes unter Aufrechterhaltung bestehender Mietverhältnisse vorgenommen. Für AltmieterInnen besteht keine Sanierungspflicht, somit soll das Risiko einer Verdrängung statusniedriger Bevölkerungsgruppen reduziert werden. Private Investoren können durch die Neuvermietung bestandsfreier Gebäude oder infolge eines Dachausbaus gewonnener neuer Wohneinheiten Gewinne erzielen. Die Dachausbauten bieten zumeist Wohnraum in einer höheren Preisklasse (vgl. HATZ 2004: 78 ff.).

FRANZ (2011: 194 f.) schreibt, dass aufgrund des Bevölkerungswachstums mit dem die Stadt Wien seit 2001 konfrontiert ist, ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Infolgedessen besteht trotz eines streng reglementierenden Mietrechtsgesetzes das Risiko einer Verdrängung langzeitortsansässiger Wohnbevölkerungsgruppen. Insbesondere in den innerstädtischen Bereichen findet ein Anstieg der Miet- und Eigentumspreise statt.

Zur Wiener Kommunalpolitik und Stadtplanung ist festzuhalten, dass sie in der Tradition des Roten Wien der Zwischenkriegszeit immer stark auf Wohnungsbau- und Wohnungsinfrastrukturbau-Politik bezogen war. Gleiches gilt für das seit Mitte der 1970er Jahre wirkende Wiener Modell der sanften Stadterneuerung, dessen Fokus ebenfalls auf Wohnungsverbesserung und Wohnhaussanierung lag. Im Unterschied dazu stand die gewerbliche Erneuerung innerstädtischer Kompetenzzentren im Hintergrund (vgl. MA 18 2004: 6). Eine Verbesserung stellt die Blocksanierung dar, die ein wichtiges Instrument der sanften Stadterneuerung ist. Sie beinhaltet eine liegenschaftsübergreifende gemeinsame Sanierung von mehreren Gebäuden in Verbindung mit städtebaulichen Strukturverbesserungen. Zu Beginn eines Blocksanierungsprogrammes beauftragt der wohnfonds_wien ein ExpertInnenteam mit der Analyse strukturschwacher Gebiete. Nach der Erhebung der Rahmenbedingungen in den Stadtteilen, die für eine Blocksanierung ausgewählt wurden, erfolgt in Kooperation mit den relevanten AkteurInnen die Ausarbeitung eines Blocksanierungsprogrammes. Zusätzlich zu technischen Verbesserungsmaßnahmen der städtebaulichen Struktur kann solch ein Programm ökologische und sozioökonomische Aspekte beinhalten, die zu einer Aufwertung der Lebensbedingungen in den dicht bebauten gründerzeitlichen Stadtteilen beitragen (vgl. BRETTSCHNEIDER 2008: 20-24). BRETTSCHNEIDER (2008: 60) erklärt, dass im Rahmen der Blocksanierung die Stärkung der lokalen Ökonomie ein wichtiger Punkt ist. Infolgedessen haben in den vergangenen Jahren die Betriebe in den gründerzeitlichen Stadtteilen eine Betriebsberatungsförderung in Kooperation zwischen dem wohnfonds_wien und der Wirtschaftskammer Wien (WKW) in Anspruch nehmen können.

Die Gumpendorferstraße ist ein Beispiel für eine Geschäftsstraße, die sich wegen Maßnahmen zur Stadtteilaufwertung und des Zuzuges statushöherer Bevölkerungsgruppen gewandelt hat. Einen Beitrag zur aufstrebenden Entwicklung der Gumpendorferstraße leisteten die institutionellen Rahmenbedingungen auf der lokalen Ebene. Insbesondere in der Nähe zum historischen Stadtzentrum

liegen kulturelle und gastronomische Konsummöglichkeiten vor, die ein Anzeichen einer kommerziellen Gentrifizierung sind. Der westliche Teilbereich der Gumpendorferstraße hingegen ist durch einen hohen Anteil an Möbel-, Innenarchitektur- und Einrichtungsgeschäften geprägt. Diese Erdgeschossnutzungen stehen repräsentativ für die Konsumgewohnheiten der neuen Mittelschicht. Das ortsansässige Geschäftsstraßenmanagement bezeichnet diesen Bereich als Möbelmeile. Die UnternehmerInnen führen als entscheidende Faktoren in der Standortwahl eine zentrale Lage, billige Geschäftslokalmiete, die Sichtbarkeit aufgrund einer hohen Konzentration an Möbelgeschäften, eine kaufkräftige Wohnbevölkerung im angrenzenden Stadtteil und ein persönliches Netzwerk an (vgl. FRANZ 2011: 201-205).

Ähnlich wie FRANZ erklären HATZ und SCHWARZENECKER (2004: 274 ff.) den Wandel der Wiener Geschäftsstraßen anhand der Eröffnung der nationaler Filialen und in späterer Folge großer internationaler Ketten. Die Filialen können sich besser an die veränderten Marktbedingungen anpassen und dadurch erhöht sich die Konkurrenz für traditionelle inhabergeführte Unternehmen. Um gegenüber den Filialen, die über ein Mainstream-Angebot verfügen, konkurrenzfähig zu bleiben, bieten die inhabergeführten Betriebe einen hohen Kundenservice an und haben Nischenprodukte im Angebot, die von den Filialen nicht abgedeckt werden. Da das Angebot unter den Niederlassungen globaler Großunternehmen meist einheitlich ist, hat die Eröffnung der Filialen eine Angebotsanpassung zwischen den Geschäftsstraßen innerhalb einer Stadt, anderen europäischen Großstädten und internationalen Metropolen zur Folge. Als Standort bevorzugen die Filialen Geschäftsstraßen, die Top-Lagen darstellen und die eine hohe Passantenfrequenz verzeichnen. Somit werden diese Zweigstellen hauptsächlich in Geschäftsstraßen höherer Rangstufen eröffnet, weswegen deren Bedeutung als Konsumort weiter steigt. Dadurch erhöht sich die Konkurrenz für Geschäftsstraßen nachgeordneter Bedeutung, die in peripheren Gebieten mit einer geringen Passantenfrequent liegen. Die Filialisierung hat somit zum Resultat, dass sich die historisch gewachsene hierarchische Rangordnung der Geschäftsstraßen innerhalb des Wiener Stadtraumes verändert. Zudem besteht aufgrund dieses Phänomens das Risiko, dass die Individualität traditioneller Geschäftsstraßen verloren geht.

2.8 Forschungslücke

In der Literatur zur Stadtteilentwicklung wurde vielfach diskutiert, dass im Zeitalter der Urban Renaissance trotz einheitlicher Rahmenbedingungen auf der Makroebene, wie einer zunehmenden Globalisierung, fortschreitender ökonomischer Restrukturierungsprozesse, Bevölkerungswachstum und stadtpolitischer Maßnahmen zur Stadtteilaufwertung, auf der lokalen Ebene eine divergierende Stadtteilentwicklung vorliegt. Ebenso wird in der Literatur beschrieben, dass die Urban Renaissance einerseits einen positiven Aufschwung benachteiligter Stadtteile ohne eine Verdrängung langzeitortsansässiger Strukturen zur Folge hat. Andererseits zeigen Studien, dass die Urban Renaissance und die damit einhergehenden neuerlichen Investitionen doch eine Verdrängung der langzeitortsansässigen Strukturen in den benachteiligten Stadtvierteln bzw. eine kommerzielle Gentrifizierung in jenen Geschäftsstraßen, die jahrzehntelang ein Investitionsdefizit kennzeichnete,

zur Folge haben. Die Literatur die für die theoretische Einbettung der Thematik herangezogen wurde, bezieht sich überwiegend auf Studien in nordamerikanische Städten, die einem anderen politischen System als europäische Städte unterliegen. Aus Recherchen geht hervor, dass zur Thematik der kommerziellen Gentrifizierung insbesondere in der Stadt Wien bisher kaum geforscht wurde. Deshalb beschäftigt sich die vorliegende Masterarbeit mit den Auswirkungen der Urban Renaissance auf die Wiener Stadtteile und Geschäftsstraßen. Bewirken die mit der Urban Renaissance einhergehenden neuerlichen Investitionen ebenso eine kommerzielle Gentrifizierung in den Geschäftsstraßen, wie Wissenschaftler in nordamerikanischen Städten beobachten konnten? Oder führt die Urban Renaissance lediglich zu neuen Impulsen in den Wiener Geschäftsstraßen?

3. Forschungsdesign und Methodik

Die forschungsleitenden Fragestellungen ergeben sich aus der theoretischen Einbettung des Themas. Die vorliegende Masterarbeit setzt sich eine Erarbeitung von Lösungswegen anhand zweier Untersuchungsgebiete für eine zukünftige dauerhafte Genese der Stadtteile und Geschäftsstraßen zum Ziel, die im Folgenden auf weitere Fälle Anwendung finden können.

3.1 Forschungsfragen

Inwiefern wirken sich Globalisierung und fortschreitende ökonomische Restrukturierungsprozesse auf Geschäftsstraßen in Stadtteilen aus?

- Wie sind die Reinprechtsdorferstraße und die Reindorfgasse im Spannungsfeld Globalisierung und Lokalisierung einzubetten?

  Wie schon in der Literaturarbeit angesprochen unterliegt die Entwicklung der Stadtteile einerseits dem Einfluss einer zunehmenden Globalisierung und andererseits lokalen Gegebenheiten. Mittels dieser Forschungsfrage soll beleuchtet werden, wie die beiden Prozesse Globalisierung und Lokalisierung in der Entwicklung der beiden Untersuchungsgebiete zusammenwirken. Für die Beantwortung dieser Forschungsfrage werden Studien herangezogen, die sich mit der Entwicklung der Stadt Wien und den beiden Untersuchungsgebieten seit den 1990er Jahren beschäftigen.

- Welche Veränderungsprozesse sind aus dem visuellen Erscheinungsbild der Stadtteile und Geschäftsstraßen ableitbar?

  Für die Beantwortung der zweiten Forschungsfrage werden Kartierungen herangezogen. Im Zuge dessen werden zum einen visuelle Veränderungen, die sich von den langzeitortsansässigen Strukturen im jeweiligen Untersuchungsgebiete unterscheiden, offensichtlich. Zum anderen ermöglicht die vergleichende Gegenüberstellung der Kartierungsergebnisse einen Einblick in die Gemeinsamkeiten und Ähnlichkeiten, die in den visuellen Anzeichen eines Wandels zwischen den beiden Untersuchungsgebieten bestehen.

- Welche Parameter, die auf eine kommerzielle Gentrifizierung hindeuten, lassen sich aus der Entwicklung der Geschäftsstraßen ableiten?

  Die dritte Forschungsfrage erfüllt den Zweck den möglichen Hinweisen auf eine kommerzielle Gentrifizierung in den beiden Geschäftsstraßen nachzugehen. Die Beantwortung dieser Forschungsfragen erfolgt mittels einer Befragung relevanter AkteurInnen.

  Welche Rolle spielen stadtpolitische Maßnahmen im Veränderungsprozess stadtweit und lokal?

Mittels der vierten Forschungsfrage wird auf der einen Seite der Einfluss stadtpolitischer Maßnahmen im stadtweiten Veränderungsprozess untersucht. Auf der anderen Seite wird im Zuge dessen der Frage nach der Rolle stadtpolitischer Maßnahmen im Veränderungsprozess der lokalen Ebene der beiden Untersuchungsgebiete nachgegangen. Um diese Frage zu beantworten wurden qualitative Interviews mit zuständigen AkteurInnen eingesetzt. Des Weiteren wird eine politische Analyse der in den Befragungen gewonnen Erkenntnisse durchgeführt.

- Welche spezifischen institutionellen Rahmenbedingungen liegen in den beiden Geschäftsstraßen vor?

  Ebenso wie für die vorige Forschungsfrage erfolgte die Beantwortung der letzten anhand qualitativer Interviews. Die Forschungsfrage vier setzt sich zum Ziel die Gemeinsamkeiten und Ähnlichkeiten in den institutionellen Rahmenbedingungen der beiden Untersuchungsgebiete aufzudecken. Welche Rolle übernehmen die Institutionen und einzelne AkteurInnen in der Genese der beiden Untersuchungsgebiete und in welchen Wechselwirkungen stehen sie zueinander.

3.2 Methoden und vergleichende Fallstudienanalyse

Um die zuvor dargestellten Forschungsfragen zu beantworten, findet eine Kombination entsprechender qualitativer Methoden Anwendung. Da die Arbeit methodisch qualitativ aufgebaut ist, erhebt sie nicht den Anspruch statistische Resultate zu liefern. Folglich ist zu beachten, dass die Erkenntnisse aus der Analyse in den beiden Untersuchungsgebieten keine uneingeschränkten Schlussfolgerungen für alle Städte, Stadtteile und deren Geschäftsstraßen ableiten lassen. Trotzdem setzt sich die Arbeit aber verallgemeinbare Handlungsempfehlungen für die Stadtteilentwicklung zum Ziel, welche auf Geschäftsstraßen anwendbar sind, die ähnliche Rahmenbedingungen kennzeichnen wie die beiden ausgewählten Untersuchungsgebiete.

3.2.1 Kartierungen

Die Grundlage dieser Arbeit stellt die Wiener Schule der Stadtgeographie dar, die auf der Untersuchung der physisch gebauten Umwelt und der politischen Prozesse, die dazu geführt haben, beruht. Um einen Überblick über die physische Ebene in den beiden Stadtteilen zu erhalten, wird im Rahmen der vorliegenden Arbeit mittels der Kartierungen der baustrukturelle Zustand der beiden Untersuchungsgebiete festgehalten. Nach LICHTENBERGER (1961) können mittels Kartierungen räumliche Kennzeichen erfasst und Hypothesen untermauert werden. Aus der Kartierung der baustrukturellen Merkmale lässt sich ableiten, ob eine erhöhte Anzahl an Neubau-Renovierungstätigkeiten vorliegt, die ein Anzeichen für eine Bevölkerungsveränderung – u. a. ein Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen – in den Stadtteilen sein können.

Zusätzlich zu einer Kartierung des baustrukturellen Zustandes werden in den beiden Geschäftsstraßen die Kennzeichen der Geschäftslokale und aktuell vorliegende Nutzungen kartiert. Die vergleichende

Gegenüberstellung dieser beiden Kartierungen ermöglicht Aussagen darüber, ob Neubau- und Sanierungsmaßnahmen in den Stadtteilen ebenfalls eine Veränderung der Nutzungsstruktur in den beiden Geschäftsstraßen bedingen. In erster Linie dient die Methode der Kartierungen dem Zweck, den aktuellen Ist-Zustand und visuelle Anzeichen eines Wandels in den beiden Stadtteilen und den Geschäftsstraßen zu erfassen. Zudem werden aufgrund der vergleichenden Gegenüberstellung der Analyseergebnisse visuelle Ähnlichkeiten und Unterschiede in den beiden Untersuchungsgebieten offensichtlich. Die so gewonnenen Erkenntnisse stellen den Ausgangspunkt für weitere Analysen im Rahmen der Arbeit dar.

3.2.2 Qualitative Leitfaden gestützte Interviews

Eine weitere Methode zur Beantwortung der Forschungsfragen stellen qualitative offene und Leitfaden gestützte Interviews dar. Die Interviews stellen eine Ergänzung zu den Kartierungen dar und sollen einerseits die AkteurInnen und politischen Prozesse beleuchten, die zu der mittels der Kartierungen erfassten Ist-Situation in den beiden Untersuchungsgebieten führten. Über den Untersuchungszeitraum (2015-2017) wurden mit stadtpolitischen und stadtnahen AkteurInnen offene Interviews durchgeführt, um einen Einblick in stadtpolitische Maßnahmen zur Stadtteilaufwertung gründerzeitlicher Stadtteile und deren Geschäftsstraßen zu erhalten. Anschließend daran erfolgten Leitfaden gestützte Interviews mit den UnternehmerInnen/ ErdgeschossnutzerInnen in beiden Untersuchungsgebieten. Um einen Überblick über die zeitliche Entwicklung der Reinprechtsdorferstraße zu erhalten, wurde die Befragung sowohl mit langzeitortsansässigen (mehr als drei Jahre am Standort) wie auch kurzzeitortsansässiger UnternehmerInnen/ ErdgeschossnutzerInnen (weniger als drei Jahre am Standort) durchgeführt. Die qualitativen Interviews sollten möglichst vollständig transkribiert werden. Anschließend daran erfolgt ihre Auswertung mittels der qualitativen Inhaltsanalyse nach MAYRING. Da die Interviews mit AkteurInnen auf unterschiedlichen Ebenen erfolgten, ermöglichen die geführten Gespräche sowohl die Betrachtung externer, wie auch interner Einflüsse, die eine Rolle in der Stadtteilentwicklung übernehmen.

	Stadt Wien	**Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf**	**Untersuchungsgebiet Reindorf**
stadtpolitische Akteure/ politische Akteure	1	2	1
stadtnahe Institutionen	-	1	1
langzeitortsansässige UnternehmerInnen/ EG	-	4	6
kurzzeitortsansässige UnternehmerInnen/ EG	-	2	2
Total	1	9	10

Tabelle 1: Interviewsample

Im Zuge der Befragung stadtpolitische AkteurInnen wurden im Rahmen der Erhebung Personen befragt, die bei Magistratsabteilung der Stadt Wien tätig sind und sich mit der Entwicklung der

gründerzeitlichen Stadtteile Wiens und Geschäftsstraßen beschäftigen. Anschließend fand ein Interview mit der Bezirksvertretung des fünften Bezirkes, Margareten, statt. Mit der Bezirksvertretung des fünfzehnten Bezirkes, Rudolfsheim-Fünfhaus, kam kein Interviewtermin zustande. Als stadtnahe Institution ist das Geschäftsstraßenmanagement der WKW (Wirtschaftskammer Wien) zu verstehen.

3.2.3 Vergleichende Fallbeispielanalyse

Da sich die vorliegende Arbeit Handlungsempfehlungen für eine zukünftige nachhaltige Entwicklung der gründerzeitlichen Stadtteile und deren Geschäftsstraßen zum Ziel setzt, ist die Analyse eines Einzelfalles, die zu ideographischen Aussagen führt, nicht ausreichend.

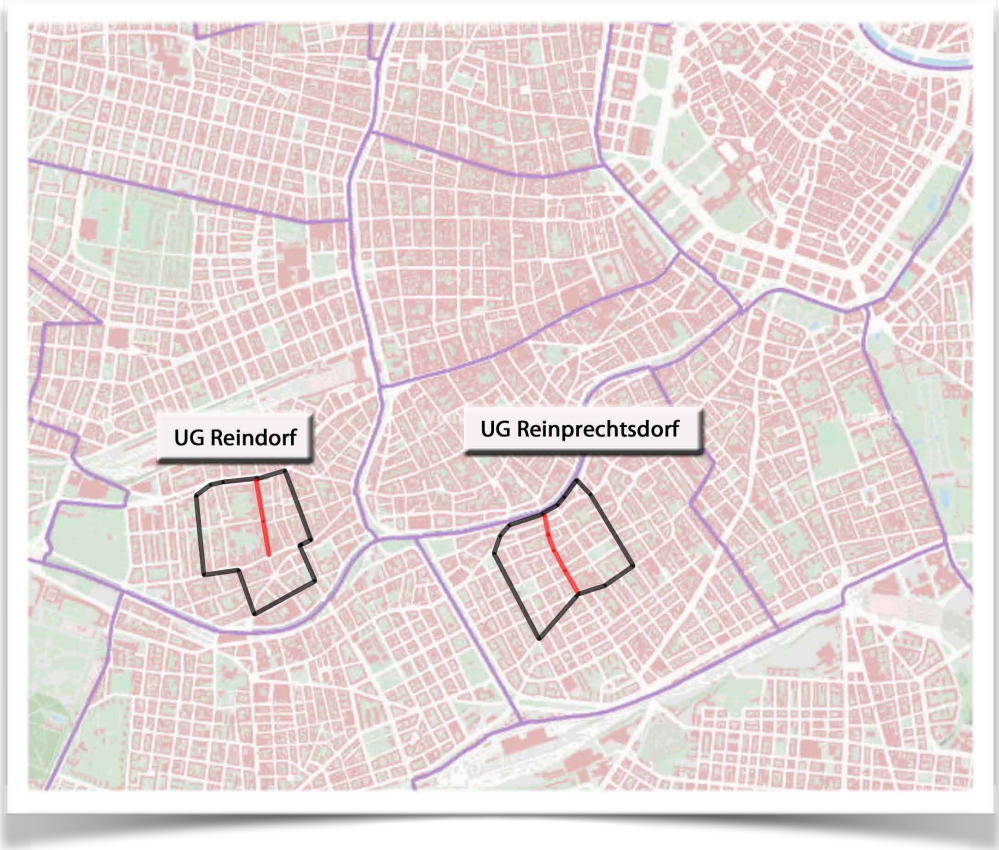

Abbildung 4: Lage der Untersuchungsgebiete im Wiener Stadtraum (eigene Darstellung) (Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

Deshalb erfolgt eine vergleichende Fallstudienanalyse. Dadurch werden einerseits die spezifischen Rahmenbedingungen deutlich, die einen Beitrag zur Entwicklung der Geschäftsstraßen als Einzelfälle geleistet haben. Andererseits ermöglicht der Vergleich der beiden Straßenzüge Aussagen über Unterschiede und Gemeinsamkeiten in deren Genese. Infolgedessen gewährt die vergleichende Analyse Einblick in ein breiteres Spektrum an Rahmenbedingungen, das die Entwicklung der Geschäftsstraßen prägt. Um Handlungsempfehlungen zu , die auf nomothetischen Aussagen beruhen, erfolgt anschließend an die empirische Analyse in den beiden Untersuchungsgebieten eine vergleichende Gegenüberstellung der Analyseerkenntnisse. Zu Beginn muss nun überprüft werden, ob

ausreichend Unterschiede und Gemeinsamkeiten zwischen den beiden Vergleichsgegenständen vorliegen (vgl. ECKARDT 2014: 127 -131).

städtebauliche Struktur	X
räuml. Lage innerh. des Bezirks	X
zentrumsnahe Lage	✓
zeitliche Rahmenbedingungen	X
Verkehrsinfrastruktur	✓
inst. Rahmenbedingungen	X
multikult. Bevölkerungsstruktur	✓
Bev.-Veränderung	✓
Zuzug statushöherer Bevölkerung	X
ehemalige Funktion	X
aktuelle Funktion	X
ehemaliges Image	X
benachteiligtes Image	✓
aktuelles Image (2017)	X
Filtering Down Prozesse	✓
Art der Aufwertung	X

Tabelle 2: Unterschiede und Gemeinsamkeiten der Untersuchungsgebiete

3.2.4 Analyseraster

Um die Entwicklung der beiden Stadtteile und Geschäftsstraßen seit den 1990er Jahren zu erfassen, wird im Rahmen der Analyse (Interviewauswertung, Kartierungen, vergleichende Fallbeispielanalyse) auf folgende Aspekte geachtet, die sich aus der theoretischen Einbettung ableiten lassen.

	Bevölkerung	visuelle Gestalt	Funktions-veränderung	Angebots-änderung	ökonomische Rahmenbed.	stadtpol. Maßnahmen
Literatur						
Kartierungen						
Interviews						

Tabelle 3: Analyseraster

4. Fallstudienanalyse

4.1 Die Untersuchungsgebiete

4.1.1 Das Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf

4.1.1.1 Die Lage des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf liegt innerhalb des Wiener Gürtels im zentral gelegenen 5. Wiener Gemeindebezirk, Margareten. Eine südliche und westliche Bezirksbegrenzung zum 10. Bezirk, Favoriten, und zum 12. Bezirk, Meidling, stellt der Margaretengürtel dar. Nördlich zum 6. Bezirk, Mariahilf, bildet die Rechte Wienzeile eine Grenze. Im Osten grenzt der 5. Bezirk an den zentrumsnahen 4. Bezirk, Wieden. Nördlich zum 6. Bezirk, Mariahilf, bildet die Wienzeile eine Grenze.

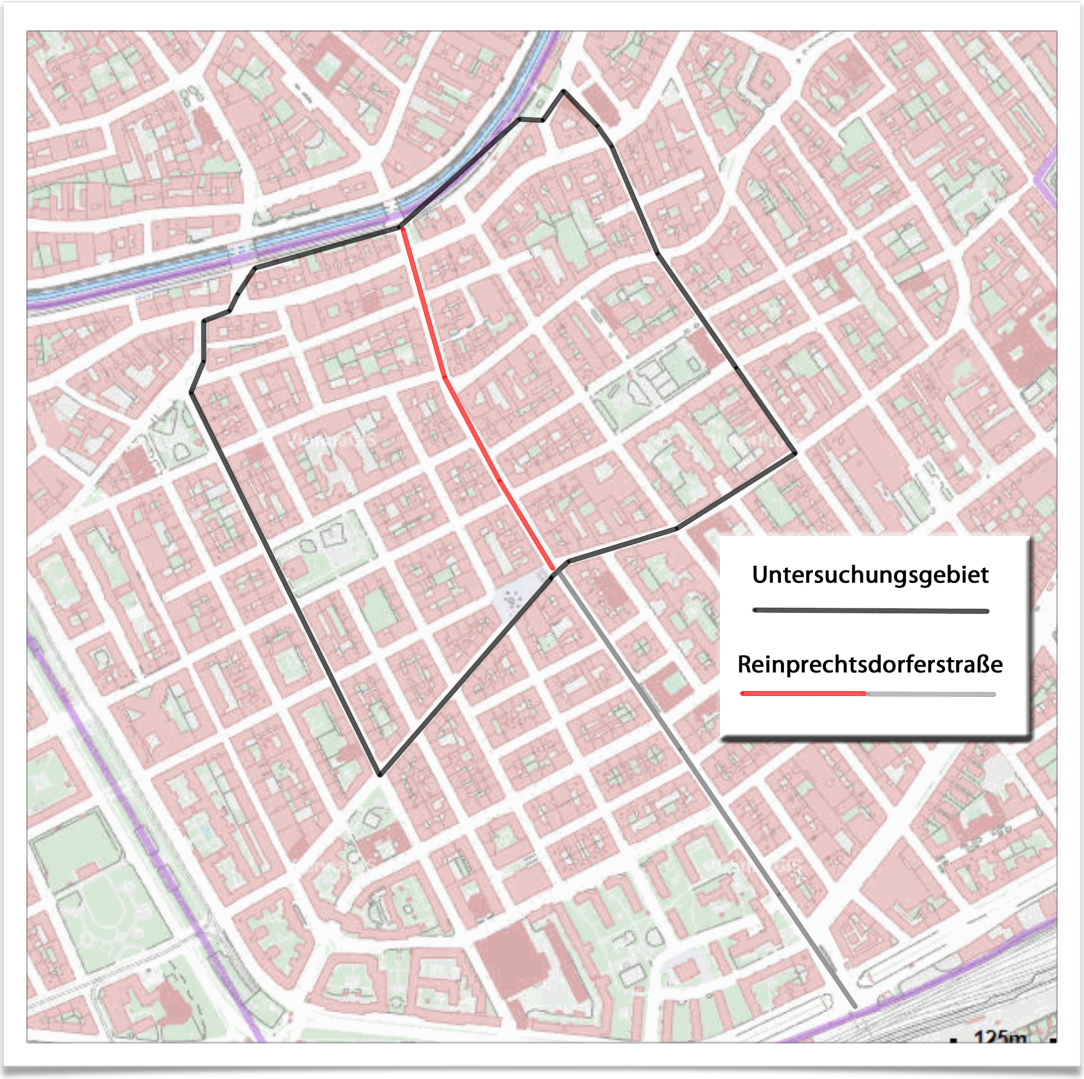

Abbildung 5: Die Lage des Untersuchungsgebietes Reinprechtsdorf (eigene Darstellung) (Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

Im Osten grenzt der 5. Bezirk an den zentrumsnahen 4. Bezirk, Wieden. Die Reinprechtsdorferstraße teilt den 5. Bezirk Margareten in einen westlichen und östlichen Bezirksteil. Obwohl der 5. Bezirk, Margareten, ein typischer gründerzeitlicher Bezirk ist, kommen Gebäude aus der Biedermeierzeit, der Zwischen- und Nachkriegszeit vor. Des Weiteren liegt im östlichen Teil der Reinprechtsdorferstraße eine höhere Anzahl an Gemeindebauten vor. Infolge einer hohen Bebauungsdichte ist das Untersuchungsgebiet bis auf die Wientalterrasse, Siebenbrunnenplatz, Einsiedlerpark und dem Bacherplatz durch eine geringe Anzahl an öffentlichen Freiräumen geprägt. Aufgrund des Fehlens architektonischer Besonderheiten wurde das Untersuchungsgebiet in der Vergangenheit kaum mit einer Raumidentität in Verbindung gebracht. Für die Untersuchung im empirischen Teil der Arbeit erfolgt eine Abgrenzung des Untersuchungsgebietes. Die rechte Wienzeile stellt die nördliche und die Ramperstorffergasse, die östliche Grenze des Untersuchungsgebietes dar. Südlich verläuft das Untersuchungsgebiet entlang der Siebenbrunnengasse. Die westliche Begrenzung bildet die Einsiedlergasse.

Die Reinprechtsdorferstraße stellt eine radiale Ausfallstraße dar und sie verbindet innerstädtische Bereiche mit dem Stadtumland. Nördlich zum 6. Bezirk, Mariahilf, bildet die Reinprechtsdorfersbrücke eine Verbindung. Südlich schließt ab dem Matzleinsdorferplatz an die Reinprechtsdorferstraße die Triesterstraße an, die durch den 10. Bezirk in das südliche Stadtumland und zur Süd-Autobahn führt. Zudem durchqueren die beiden Straßen Schönbrunnerstraße und Arbeitergasse, die ebenso eine Verbindung des Stadtteiles zu zentrumsnäheren gelegenen Stadtteilen darstellen. Aus diesem Grund prägt die Reinprechtsdorferstraße ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Außerdem liegt eine gute öffentliche Verkehrsanbindung vor. Einerseits durch die beiden nördlich gelegenen U-Bahn-Stationen Margaretengürtel und Pilgramgasse vor. Von dort ausgehend ist die Reinprechtsdorferstraße fußläufig oder mittels der Buslinien 12 A und 14 A in wenigen Minuten zu erreichen. Andererseits stellt der südlich gelegene Matzleinsdorferplatz einen Verkehrsknotenpunkt für Schnellbahnen, Straßenbahnen und Buslinien dar.

4.1.1.2 Die Bevölkerungsentwicklung

Wie aus der Abbildung hervorgeht, wird für den 5. Bezirk Margareten und das Untersuchungsgebiet entgegen den Bevölkerungsverlusten seit 2001, ein Bevölkerungswachstum deutlich. Die zukünftige Altersstruktur des 5. Bezirkes kennzeichnet eine Verjüngung ebenso wie ein Anstieg der älteren Bevölkerungsgruppen. Deutlich wird dies durch einen prognostizierten Zuwachs von 32 % der unter 15-Jährigen bis 2034 und durch einen Bevölkerungsanstieg in der Altersgruppe der über 45-Jährigen bis 2034. Für die erwerbsfähige Altersgruppe der 15- bis 44-Jährigen wird hingegen ein Rückgang vorhergesehen (vgl. MA 23 2014: 34). Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung um den Stadtteil Margaretenplatz ist bis 2020 durch eine Stagnation gekennzeichnet. Im Gegensatz dazu ist für die Bezirksteile Siebenbrunnenplatz und Am Hundsturm ein Bevölkerungswachstum von +9 % bis 2020 zu erwarten. Bis 2034 ist für den Stadtteil Siebenbrunnenplatz ein Bevölkerungswachstum von 13% prognostiziert und für am Hundsturm 11% (vgl. MA 18 2007: 52).

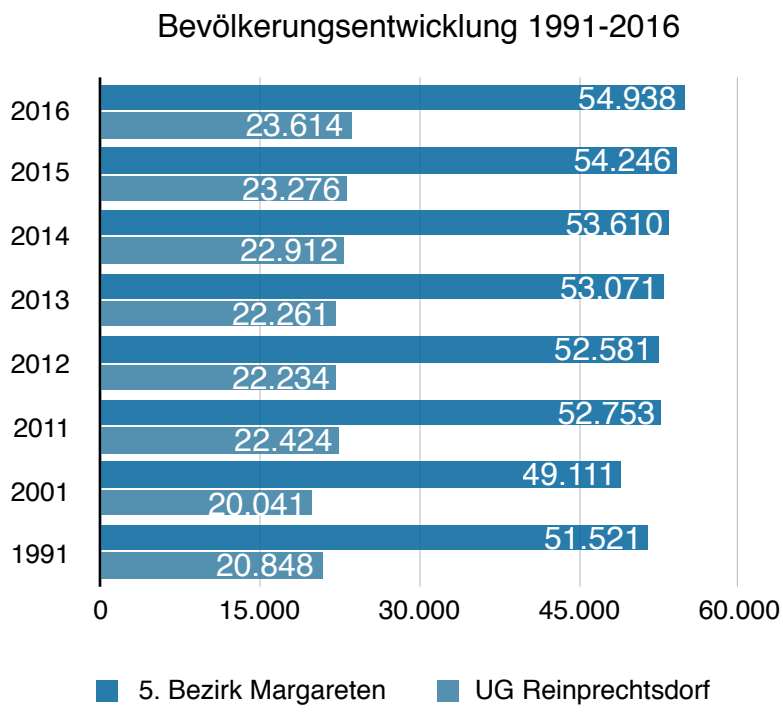

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung im 5. Bezirk 1991- 2016
(eigene Darstellung) (Datenquelle: MA 23)

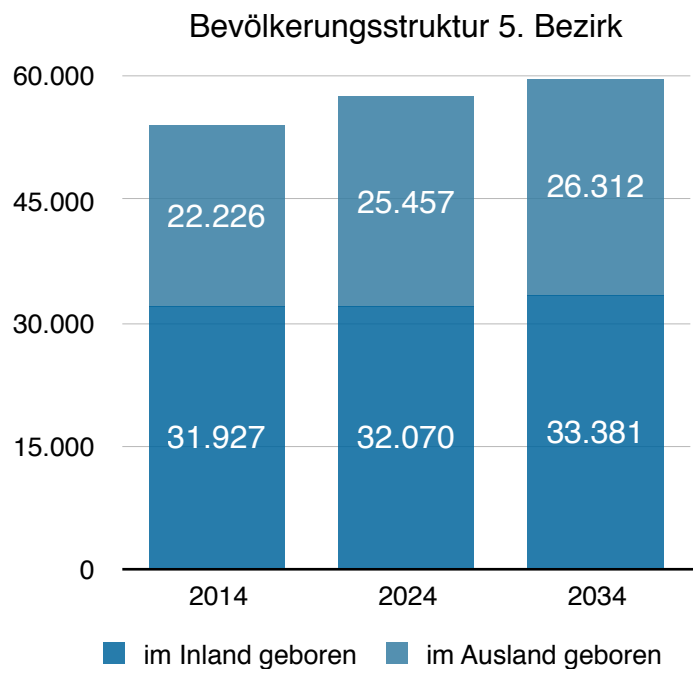

Abbildung 7: Bevölkerungsstruktur im 5. Bezirk
(eigene Darstellung) (Datenquelle: MA 23)

Die Bezirksvertretung des fünften Bezirkes bezieht sich auf eine Studie der MA 23, nach der für die Zukunft einerseits ein Zuzug an Bevölkerungsgruppen, die einen niedrigen Bildungsabschluss und

andererseits einen hohen Bildungsabschluss haben, erfolgt. Durch den Zuzug von AkademikerInnen kann sich der sozioökonomische Status des Stadtteiles Margareten West erhöhen. Auch in der Zukunft wird der Bezirk weiterhin durch eine multikulturelle Bevölkerungsstruktur geprägt sein. Neben einer Zuwanderung aus den Gastarbeiterländern hat in den letzten Jahren bereits eine Zuwanderung aus Deutschland und anderen Nationen im Bezirk stattgefunden. Dadurch wird der Bezirk multikultureller. Ein Beispiel für die Multikulturalität im Quartier stellt bereits eine Schule dar, in der über 40 Sprachen gesprochen werden, und deren SchülerInnen aus dem Einzugsbereich des Bezirkes stammen (vgl. Gebietsbetreuung). Die Betrachtung der Aspekte, die für die Beschreibung des sozioökonomischen Status der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgegeit herangezogen werden, zeigt, dass diese bisher im Bereich des Wien-Durchschnitts liegen. Ebenso wie für den gesamten Wiener Stadtraum zeichnet sich im Untersuchungsgebiet der gesellschaftliche Wandel durch eine Verkleinerung der Haushaltsstrukturen ab. Der Beschäftigtenanteil an der Gesamtbevölkerung im Untersuchungsgebiet liegt bei 41,19 % (9.370 absolut). Mit einem Akademikeranteil von 8,1 % liegt das Untersuchungsgebiet unter dem Wiener Durchschnitt von 11,00 %. Das durchschnittliche monatliche Pro-Kopf-Nettoeinkommen beträgt 1.635 €, das entspricht einem Pro- Kopf-Index von 94 (Wien: 100) (vgl. Datenquelle WKW STANDORTANALYSE 2016).

4.1.1.3 Die Genese des Standortes Reinprechtsdorf

Bis in die 1990er Jahre stellte die Reinprechtsdorferstraße eine Geschäftsstraße mit einer vitalen Branchenstruktur dar, die eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das umliegende Wohngebiet hatte. Zu den typischen Unternehmen gehörten einerseits Filialen, wie Meinl, Gazelle, etc. Andererseits weisen die InterviewpartnerInnen auf inhabergeführte Unternehmen, wie Schuhgeschäfte, Einrichtungsgeschäfte, Bäckereien, Greißler, Fleischer, das Zuckerleck und eine Bibliothek hin. Nach Angaben der InterviewpartnerInnen war bis Mitte der 1990er Jahre das in der Reinprechtsdorferstraße erhältliche Angebot qualitativ hochwertig. Da die inhabergeführten Unternehmen meist schon einige Jahre am Standort ortsansässig waren, stellten diese in der Reinprechtsdorferstraße soziale Treffpunkte dar. Gegen Ende der 1990er Jahre wandelte sich aber die Struktur der Reinprechtsdorferstraße. Investitionsdefizite, städtebauliche Missstände und der gesellschaftliche Wandel, hatten im Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf im Laufe der 1990er Jahre Bevölkerungsverluste zur Folge.

Da der Stadtteil Margareten West aber durch leistbaren Wohnraum geprägt war, wurden die Bevölkerungsverluste teilweise durch den Zuzug von ZuwanderInnen kompensiert, die aufgrund politischer Umbrüche in den 1990er Jahren und der Neupositionierung Wiens innerhalb Europas zuzogen. Infolgedessen, hat sich der Stadtteil Margareten West zu einem beliebten Wohnstandort bei ZuwanderInnen aus Ex- Jugoslawien, der Türkei, den den EU -14 Staaten sowie aus Polen entwickelt. Der Stadtteil Margareten West wurde aufgrund des Fehlens architektonischen Besonderheiten außer den Wohnhausanlagen der Stadt Wien, die einen identitätsstiftenden Charakter haben, mit kaum einer Raumidentität oder als Ort mit einer multikulturell sozialbedürftigen Bevölkerungsprägung in Verbindung gebracht (vgl. MA 18 2010: 35-54).

Aufgrund der Bevölkerungsveränderung, veränderten sich die Marktbedingungen und das erhältliche Angebot in der Reinprechtsdorferstraße. Im Laufe der 1990er Jahre wurden langzeitortsansässige zunehmend von ethnischen UnternehmerInnen ersetzt. Die Globalisierung und die fortschreitenden ökonomischen Restrukturierungsprozesse hatten zum Resultat, dass ab 2000 die Branchenstruktur in der Reinprechtsdorferstraße in erster Linie multikultureller wurde. Zusätzlich zu einer Zunahme an ethnischen UnternehmerInnen, eröffneten im Laufe der 2000er Jahre kontinuierlich Erdgeschossnutzungen die das kleine Glücksspiel zum Angebot hatten. Nach Aussagen der InterviewpartnerInnen verzeichnete die Entwicklung der Reinprechtsdorferstraße im Jahre 2010 einen Tiefpunkt. Zu diesem Zeitpunkt prägte die Reinprechtsdorferstraße eine hohe Fluktuationsrate und eine steigende Anzahl an unerwünschten Erdgeschossnutzungen. Demnach wurde die Reinprechtsdorferstraße in den 2000er Jahre kontinuierlich mit Prozessen konfrontiert, die einen Beitrag zu einem benachteiligten Geschäftsstraßenimage leisteten. Die InterviewpartnerInnen sind der Auffassung, dass infolgedessen die Qualität des erhältlichen Angebotes und die Nahversorgungsfunktion der Reinprechtsdorferstraße abnahm. Zudem sind aufgrund des Schließens langzeitortsansässiger inhabergeführter UnternehmerInnen, die meist eine soziale Funktion hatten, die Möglichkeiten des Zusammentreffens und der sozialen Interaktion in der Reinprechtsdorferstraße weniger geworden. Im Unterschied zu Margareten West, fand im östlich an die Reinprechtsdorferstraße stadteinwärts verlaufenden Stadtteil, bereits um 2001 der Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen statt. Infolgedessen hat dieser Stadtteil eine soziale Aufwertung erfahren können.

Außerdem hat sich der östliche Teil des Untersuchungsgebietes zu einem beliebten Standort bei wissensintensiven UnternehmerInnen u.a. der *Creative Class* entwickelt. Darunter sind *Global Player,* wie ein Musikinstrumentehersteller der zu den drei renommiertesten Lieferanten weltweit gehört. Als weitere Vertreter der *Creative Class* kommen an der Ecke Arbeitergasse, Spengergasse ein Architektüro (Coop und Himmelblau) und ein Kultur und Medienvertrieb (Hoanzl) vor. Ebenso befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Co- Working Space (Sektor 5), unter dessen KundInnen sich Programmierer, Webdesigner, Fotografen, Blogger und andere Internet Dienstleister befinden.[1] Gleiches gilt auch für den Margaretenplatz, der das Zentrum des fünften Bezirkes bildet. In diesem Stadtteil kommen überwiegend Boutiquen, Feinkost, Delikatessenläden, Cafés, Bar und Restaurants, die ein lebensstilbezogenes Angebot haben deutlich. Außerdem betrifft das die Schönbrunnerstraße, Pilgramgasse, Wiedner Hauptstraße, Kettenbrückengasse und die Margaretenstraße. Die Kettenbrückengasse und das angrenzende Gebiet Richtung Naschmarkt heben sich aufgrund einer starken asiatischen Unternehmerprägung im Allgemeinen im Wiener Stadtraum gegenüber anderen Stadtteilen hervor. Die veränderten Erdgeschossnutzungen stehen repräsentativ dafür, dass ab 2001 statushöhere Bevölkerungsgruppen zugezogen sind.

[1] http://www.zeit.de/2017/01/wien-margareten-fuenfter-gemeindebezirk (Zugriff: 17.01.2017)

4.1.2 Das Untersuchungsgebiet Reindorf

4.1.2.1 Die Lage des Untersuchungsgebietes Reindorf

Das Untersuchungsgebiet Reindorf befindet sich im westlich des Stadtzentrums gelegenen 15. Wiener Gemeindebezirk, Rudolfsheim-Fünfhaus. Im Norden grenzt der 15. Bezirk an den 16. Bezirk, Ottakring, im Osten bildet der Gürtel eine Grenze zum 7. Bezirk Neubau und zum 6. Bezirk, Mariahilf. Südlich zum 13. Bezirk, Hietzing, ist der Wienfluss und westlich zum 14. Bezirk, Penzing, ist die Winckelmannstraße eine Grenze. Mit einer Fläche von 3,9 km² gehört der 15. Bezirk, zu den kleinsten Bezirken außerhalb des Gürtels (vgl. MA 23 2014: 54).

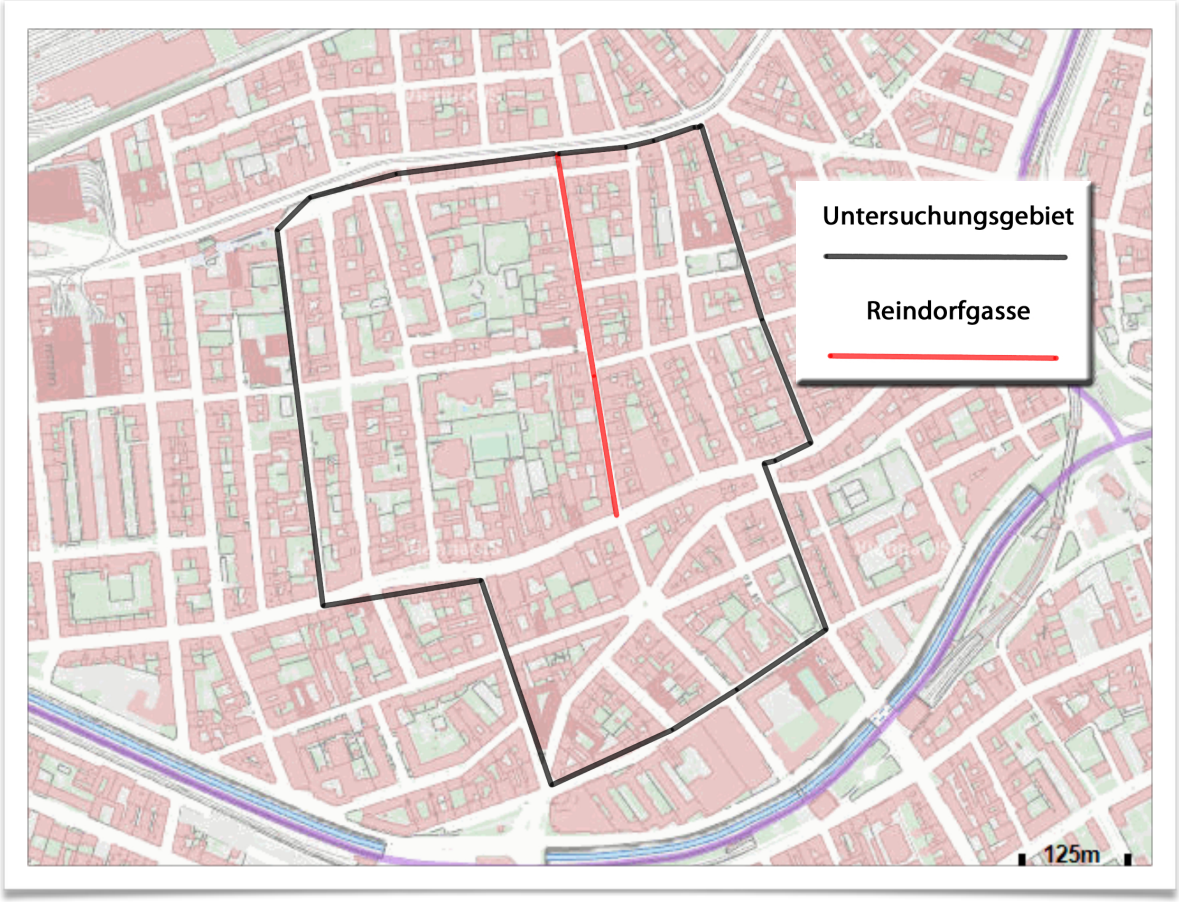

Abbildung 8: Die Lage des Untersuchungsgebietes Reindorf (eigene Darstellung) (Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

Ein typisches Kennzeichen des Bezirks ist die Westbahntrasse, die eine Zweiteilung in einen nördlichen und südlichen Bezirksteil bedingt. Das Untersuchungsgebiet Reindorf befindet sich im vorgründerzeitlichen Gebiet südlich der Westbahn. Eine nördliche Begrenzung des Untersuchungsraumes stellt die Äußere Mariahilferstraße und östlich wird das Untersuchungsgebiet durch die Kranzgasse abgegrenzt. Südlich bildet die Sechshauserstraße eine deutliche Abgrenzung. In der Untersuchung wird aber auch der Sparkassenplatz und das umliegende Gebiet berücksichtigt. Im Westen wird das Untersuchungsgebiet durch die Dreihausgasse begrenzt. Im Allgemeinen ist der

fünfzehnte Bezirk durch eine dichte Bebauung geprägt, deshalb liegen kaum größere Freiräume und Grünflächen vor. Eine Ausnahme stellen die Kleingartenflächen auf der Schmelz und die westliche lockere Bebauung um den Marschplatz dar. Ebenso gibt es im Stadtteil Reindorf eine dichte Abfolge an öffentlichen Freiräumen, wie den Schwendermarkt, den Kirchplatz und den Sparkassenplatz, die zudem durch den Henriettenplatz und Dadlerpark ergänzt werden (vgl. DEPARTURE 2014: 103).

Ein Blick auf die Karte zeigt, dass der Stadtteil Reindorf durch einen geradlinigen Straßenverlauf geprägt ist und sich deshalb gegenüber anderen Bezirksteilen hervorhebt. Im Zuge von Gesprächen konnte festgestellt werden, dass das Untersuchungsgebiet gezielt geplant und angelegt wurde. Im Stadtteil Reindorf liegen überwiegend vorgründerzeitliche Bauten vor, die starke Überformungen aufgrund von Stadterneuerungsmaßnahmen in den letzten Jahrzehnten kennzeichnen (vgl. LA 15 2004: 9). Die Reindorfgasse, die im Zentrum der Untersuchung steht, bildet eine Verbindung zwischen der Äußeren Mariahilferstraße und der Sechshauserstraße. Die Äußere Mariahilferstraße schließt ab dem Westbahnhof an die Innere Mariahilferstraße an und die Sechshauserstraße ab der U-Bahnstation Gumpendorferstraße an die Gumpendorferstraße.

Beide Geschäftsstraßen (Mariahilferstraße, Gumpendorferstraße) durchqueren ab dem Gürtel innerstädtische Bezirke und enden am Ring. Somit stellen sie eine Verbindung zum historischen Stadtzentrum Wiens dar. Die Verkehrsanbindung des gesamten Stadtteiles ist sehr gut – sowohl den Individualverkehr als auch die öffentlichen Verkehrsmittel betreffend. Von der U-Bahnstation Westbahnhof ist der nördliche Teil der Reindorfgasse mit den beiden Straßenbahnlinien 52 und 58 oder fußläufig zu erreichen. Die U-Bahnstation Längenfeldgasse ist nur wenige Minuten vom südlichen Teil der Reindorfgasse entfernt, die U-Bahnstation Gumpendorferstraße befindet sich östlich der Reindorfgasse. Weiters halten die beiden Buslinien 12A und 57A in unmittelbarer Nähe zur Reindorfgasse (Sechshauserstraße und Stiegergasse). In der Reindorfgasse selbst liegt eine Einbahnregelung vor und die direkte Zufahrt von der Äußeren Mariahilferstraße in die Reindorfgasse ist nicht gegeben. Die Reindorfgasse stellt aber eine Verbindung zwischen der Äußeren Mariahilferstraße und Sechshauserstraße dar. Somit hat sie für Fußgänger und Radfahrer eine Durchzugsfunktion.

4.1.2.2 Die Bevölkerungsentwicklung

Auf die Bevölkerungsverluste im Laufe des 20. Jahrhunderts folgte im fünfzehnten Bezirk ab 2001 ein Bevölkerungswachstum. Das Wachstum konzentrierte sich in erster Linie auf die gürtelnahen und südlich gelegenen Bezirksteile, für die bis 2020 ein Bevölkerungswachstum von 20 % angenommen wird. Zu beachten ist aber, dass das prognostizierte Bevölkerungswachstum von 4 % für den gesamten fünfzehnten Bezirk bis 2034 deutlich unter dem Wiendurchschnitt von +15 % liegt (vgl. MA 18 2007: 74). Die Altersstruktur ist durch einen Bevölkerungsrückgang der Altersgruppe der 15- bis 44-Jährigen geprägt. Im Gegensatz dazu wird die Altersgruppe der Hochbetagten aufgrund einer höheren Lebenserwartung bis 2034 einen Zuwachs verzeichnen können. Im fünfzehnten Bezirk sind aber Bevölkerungsverluste durch Abwanderung in andere Bezirke für die kommenden Jahre nicht auszuschließen (vgl. MA 23 2014: 54).

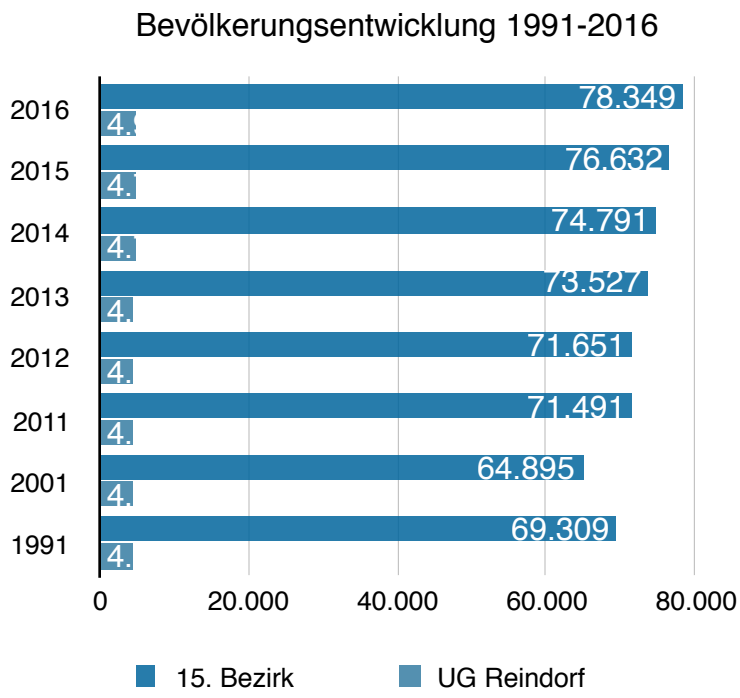

Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung im 15. Bezirk 1991-2016 (eigene Darstellung) (Datenquelle: MA 23)

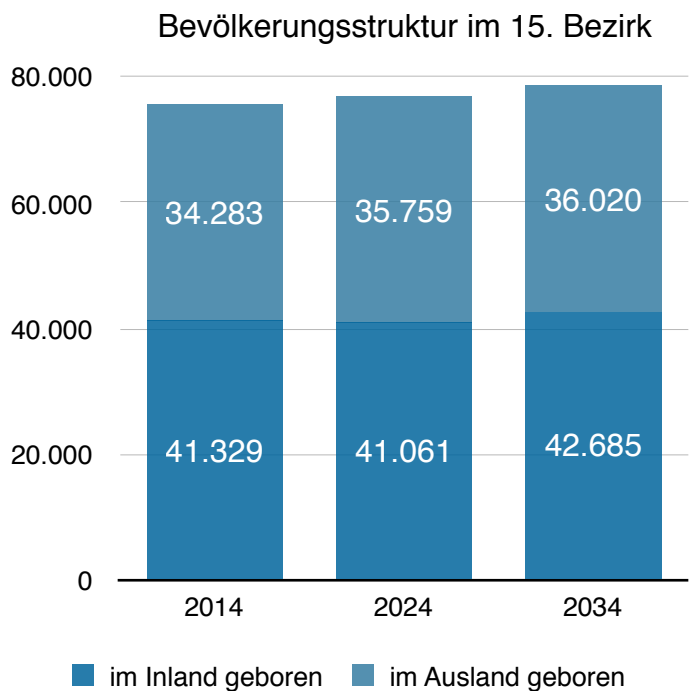

Abbildung 10: Bevölkerungsstruktur im 15. Bezirk (eigene Darstellung) (Datenquelle: MA 23)

Ebenso wie in der Vergangenheit wird der 15. Bezirk auch in der Zukunft weiterhin durch eine multikulturelle Bevölkerungsstruktur geprägt sein. Ebenso erklären die InterviewpartnerInnen, dass bisher keine wesentliche Bevölkerungsveränderung im Stadtteil Reindorf, außer dem Zuzug jüngerer

Altersgruppen, die sich an den Preisen des Immobilienmarktes orientieren, stattfindet. Das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen im Untersuchungsgebiet Reindorf beträgt 1.514 €. Das entspricht einem Pro-Kopf-Index von 87. Der Anteil der Beschäftigten an den erwerbsfähigen Personen liegt bei 45 %. Der Akademikeranteil im Untersuchungsgebiet liegt bei 4,6 % und somit deutlich unter dem Wiener Durchschnitt von 11 %. Zum sozioökonomischen Status im Untersuchungsgebiet ist festzuhalten, dass sich eine Verkleinerung der Haushaltsgröße abzeichnet (so wie im gesamten Wiener Stadtraum) (vgl. Datenquelle WKW STANDORTANALYSE 2016).

4.1.2.3 Die Genese des Standortes Reindorf

Die Reindorfgasse entwickelte sich im Laufe des 20. Jahrhunderts zum *Broadway* von Rudolfsheim. Wegen der Verbindungsfunktion zwischen den Industriegebieten an der Wien und den Wohngebieten auf der Schmelz verzeichnete die Reindorfgasse einen kaufmännischen Aufschwung.

Aufgrund des Fußgängerstromes lag eine Passantenfrequenz vor, wodurch viele Geschäfte entstanden. Dazu gehörten Juweliere, zwei Schuhgeschäfte, Lebensmittelgeschäfte, ein Kino, ein Eisgeschäft, der Zuckerlmohr, einer Möbelgeschäft und eine Tankstelle. Außerdem hatte während dieser Zeit der Schwendermarkt eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Die Reindorfgasse und der Schwendermarkt waren über die Stadtteilgrenzen hinaus, als beliebte Einkaufsziele bekannt. Ab den 1980er Jahren wurde der Stadtteil und die Reindorfgasse aber mit einer rückläufigen Entwicklung konfrontiert. Als Ursachen werden die Absiedelung der Schwerindustrie im Süden Wiens, der Rückgang der Arbeiterströme, eine zunehmende Motorisierung und veränderte Marktbedingungen angeführt. Infolgedessen mussten viele Betriebe in der Reindorfgasse und am Schwendermarkt schließen (vgl. HATZL/LIEBERT 2011:2- 8).

In den 1990er Jahren haben ethnische UnternehmerInnen leerstehende Geschäftslokale in der Reindorfgasse reaktiviert. Da die gründerzeitliche Bausubstanz preisgünstiger Wohnraum prägte, folgte im Laufe der 1990er Jahre der Zuzug von MigrantInnen aus den traditionellen Gastarbeiterländern und später aus anderen Herkunftsländern. Deshalb entwickelte sich der 15. Bezirk zu einem typischen Zuwandererbezirk. Die ethnischen UnternehmerInnen waren aber meist nicht lange ortsansässig und schlossen nach kurzer Zeit wieder. Während dieser Zeit kennzeichnete die Reindorfgasse eine hohe Fluktuations- und Leerstandsrate. Als beständige Erdgeschossnutzung erwiesen sich eine geringe Anzahl an UnternehmerInnen, wie das Gasthaus Quell die sich über einen längeren Zeitraum am Standort Reindorf etablieren konnten. Außerdem erfolgte nach Aussagen der AnrainerInnen ein Umnutzung leerstehende Geschäftslokale zu Bordelle oder zwielichtigen Zwecken wie etwa Menschenhandel. Das stellte vor allem in der Äußeren Mariahilferstraße, der Schweglerstraße und der Reindorfgasse ein Problem dar (vgl. LA 21 2004:32).

Deshalb wurde der 15. Bezirk in der Vergangenheit mit Kriminalität, Prostitution und einem hohem Ausländeranteil in Verbindung gebracht. Zudem wurde das benachteiligte Stadtteilimage aufgrund der medialen Berichterstattung über die Stadtteilgrenzen hinaus verbreitet (vgl. LA 21 2004:32). Trotz des negative Stadtteilimages hatte das Untersuchungsgebiet Reindorf aufgrund seiner städtebaulichen

Strukturen eine anziehende Wirkung auf Akteure die pionierartige Eigenschaften kennzeichnen. Infolgedessen wurden ab 2000 in aufgrund der Belebung leerstehender Geschäftslokale in der Reindorfgasse erste visuelle Anzeichen eines Wandels deutlich. Infolgedessen veränderte sich ab 2005 die Marketingsausrichtung des Geschäftsstraßenvereines, der in den vergangenen 30 Jahren kontinuierlich mittels Maßnahmen auf krisenhaften Entwicklungen der Reindorfgasse reagierte.Ab diesem Zeitpunkt wurden für das Marketing der Reindorfgasse verstärkt die städtebaulichen Strukturen eingesetzt. Aus dieser Zeit stammt der häufig zitierte Marketingslogan *Das Dorf in der Stadt.* Anschließend daran ist die Bekanntheit der Reindorfgasse angestiegen.

Gegen 2008 zeichnete sich nach Auskunft der InterviewpartnerInnen eine ersten Trendwende in der Entwicklung der Reindorfgasse ab. Dennoch prägten die Reindorfgasse um 2010 eine hohe Anzahl ungenutzter Geschäftslokale. Ein weiterer Wendepunkt in der Entwicklung der Reindorfgasse stellte eine Veranstaltung anlässlich des Jahres der Fotografie im Jahre 2010 dar. Im Zuge dessen, hat die im fünfzehnte Bezirk ortsansässige Fotoschule FotoK, achtzehn Orte in der Reindorfgasse mit Fotoinstallationen bespielt. Daraufhin hat die Reindorfgasse in der Kunstszene an Bedeutung gewonnen. Ebenso führte das Verbot des Straßenstriches im Jahre 2011 zu einem Imagewandel des Bezirks Rudolfsheim-Fünfhaus und des Stadtteiles Reindorf. Zudem nahmen ab diesem Zeitpunkt universitäre Studien zu, was einen Einfluss auf die Bekanntheit des Stadtteiles hatte (vgl. DEPARTURE 2014: 105).

4.2 Kartierungen und Zwischenergebnisse

1) Die Stadtteilkartierungen

Im nächsten Abschnitt der Arbeit erfolgt die Darstellung der Kartierungsergebnisse. Zunächst werden die Ergebnisse der Kartierung des städtebaulichen Zustandes, die repräsentativ für die Ist- Situation der beiden Untersuchungsgebiete stehen, dargestellt. Für die Kartierung der städtebaulichen Ist-Situation in den beiden Untersuchungsgebieten wurden vorab Kategorien festgelegt. Um einen Überblick über die Ist-Situation in den beiden Stadtteilen zu erhalten, wurde im Zuge von Stadtteilrundgängen auf die Gebäudehöhe, Bebauungsdichte, Bauperiode, Anzahl der Parkanlagen und öffentlichen Plätze geachtet. Zudem wurde darauf geachtet in welchen Ausmaß in den Untersuchungsgebieten Gemeindebauten existieren, da sie das Image eines Stadtteiles prägen können. Anschließend an die ersten Stadtteilrundgänge wurde die Kartierung des baustrukturellen Zustandes der Gebäude nach folgenden Kategorien durchgeführt:

1a) Renovierungsbedürftiger Zustand

Der Kategorie *renovierungsbedürftig* wurden jene Gebäude zugewiesen, die bisher noch keine Renovierung erhalten haben und der Zustand der Häuserfassade, des Daches (wenn es ersichtlich war), der Fenster oder der Eingangsbereiche des Gebäudes einen benachteiligten Eindruck vermittelten: Meist handelt es sich dabei um Gebäude, deren Zustand die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum negativ beeinflusste.

1b) Durchschnittlicher Zustand

Die Gebäude, die bereits in den vergangenen Jahren keine vollständige aber eine teilweise Renovierung erhalten haben und somit zum Zeitpunkt der Kartierung nicht sanierungsbedürftig waren, wurden der Kategorie *durchschnittlicher* Zustand zugeordnet.

1c) Aktuell durchgeführte Renovierungen

Ebenso wurden im Zuge der Kartierung *aktuell durchgeführte* Renovierungen festgehalten. Die Kategorie *aktuelle durchgeführte* Renovierungen bietet die Möglichkeit Aussagen darüber zu treffen, zu welchem Ausmaß sich der jeweilige Stadtteil in einem Umschwung befindet.

1d) Hochwertige Neubau- und Renovierungsprojekte

Neu errichtete Gebäude mit einer modernen Architektur oder Gebäude, die durch einen aufwändigen Dachgeschossausbau oder Zubauten gekennzeichnet sind und infolgedessen eine visuelle Veränderung im öffentlichen Raum bewirken, sind in den Kartierungen als *hochwertiger Neubau-Renovierungsprojekte* festgehalten. Ebenso erfolgte in dieser Kategorie eine Zuordnung von Gebäuden, welche Plakate, Schilder, oder Transparente mit der Aufschrift Luxusimmobilien*,* hochwertige Neubau- Renovierung*,* Eigentumswohnungen zu kaufen kennzeichnete.

Außerdem dienen die Kartierungen und Stadtteilrundgänge dem Zweck, sanfte und visuelle Veränderungen im öffentlichen Raum wie Street Art, selbst hergestellte Sitzmöbel, Begrünungen oder Bepflanzungen, zu erkennen, da diese eine Form der Stadtteilaneignung und als ein Hinweis auf den Zuzug der neuen Mittelschicht zu interpretieren sind.

2) Die Geschäftsstraßenkartierung

Anschließend an die Erhebung des städtebaulichen Zustandes erfolgte eine Kartierung der Erdgeschossnutzungen in der Reinprechtsdorferstraße und der Reindorfgasse. Im Rahmen der Kartierung erfolgte eine Zuordnung der erfassten UnternehmerInnen in folgende Kategorien:

2a) Visuelle Anzeichen eines Wandels

Im Rahmen der Kartierung wurden Erdgeschossnutzungen als *visuelle Anzeichen eines Wandels* kartiert, die aus dem postfordistischen Wandel, der veränderte Rahmenbedingungen zur Folge hat, resultieren. Wie im Theorieteil erörtert, befinden sich unter den visuellen Anzeichen eines Wandels Unternehmen deren Angebot spezifisch ist und einen höherwertigen bis hin zu einem luxuriösen Eindruck vermittelt. ZUKIN et al. (2016), bezeichnen jene Erdgeschossnutzungen u.a. als ABCs. Das Angebot weist außerdem eine Lebensstilorientierung auf. Darunter ist zu verstehen, dass das Angebot repräsentativ für einen bestimmten Lebensstil steht. Als Beispiel kann angeführt werden, dass AkteurInnen der neuen Mittelschicht auf einen spezifischen Stil im Kontext der Kleidung, Accessoires, Einrichtungsgegenständen, etc. Wert legen. Ebenso befinden sich unter den visuellen Anzeichen eines Wandels Gastronomien mit einem gesundheitsbewussten Angebot (Bio, Vegan, eine Vielzahl an Kaffeevariationen). Die Erdgeschossnutzungen, die ein visuelles Anzeichen eines Wandels sind, unterscheiden sich aufgrund des Einsatzes neuer Technologien, einer veränderten Arbeitsweise,

eines neuen Angebotes und einer veränderten Geschäftslokalgestaltung von herkömmlichen Erdgeschossnutzungen.

2b) Herkömmliche UnternehmerInnen

Unter herkömmlichen UnternehmerInnen sind in dieser Arbeit AkteurInnen zu verstehen, die nach Auskunft der InterviewpartnerInnen langzeitortsansässig (mehr als drei Jahre am Standort) sind und in den vergangenen Jahren das Image der Geschäftsstraße prägten. In diese Kategorie fallen auch ethnische Geschäftstreibende. Ergänzend zu den Kartierungen erfolgten kurze Gespräche mit den UnternehmerInnen um Informationen über deren Zeitdauer der Ortsansässigkeit und Herkunft zu erhalten. Mittels einer zweiten Kartierung erfolgt eine Zuordnung der UnternehmerInnen, nach deren Kernsortiment zu den jeweiligen Branchen.

2c) Leerstände

Als Leerstände wurden Geschäftslokale kartiert, die zum Zeitpunkt der Erhebung ungenutzt waren. Bei den leerstehenden Geschäftslokalen wurde ebenso darauf geachtet, ob Anzeichen auf Vornutzungen oder ethnische Erdgeschossnutzungen vorliegen. Ob die leerstehenden Geschäftslokale tatsächlich zu einer Vermietung zur Verfügung stehen, ist schwer nachzuvollziehen und übersteigt den Rahmen der vorliegenden Arbeit.

2d) Kartierung des erhältlichen Kernsortiments

Um einen tieferen Einblick in die Ist-Situation der beiden Geschäftsstraßen zu erhalten, erfolgt eine Kartierung der Unternehmen nach deren Kernsortiment. Somit wird ein Einblick in die aktuelle Situation der beiden Geschäftsstraßen gewonnen. Zudem ermöglicht die Kartierung eine potenzielle Angebots- bzw. Funktionsänderung der beiden Geschäftsstraßen zu erfassen.

4.2.1 Die Kartierung im Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf

4.2.1.1 Die Kartierung der städtebaulichen Situation

Im Zuge der Erhebungen, wurde deutlich, dass im Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf ebenso wie in der Vergangenheit, eine schlichte gründerzeitliche Bebauung prägend vorliegt. Somit fehlen städtebauliche Besonderheiten, die einen identitätsstiftenden Charakter haben und einen Beitrag zur Stärkung der Stadtteilidentität leisten. Das Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf kennzeichnet einen hohe Bebaungsdichte, weswegen öffentliche Freiräume an denen Urbanität entstehen kann (bis auf den Siebenbrunnenplatz, den Einsiedlerpark oder den Bacherpark) kaum vorkommen. us Interviews geht hervor, dass sich die zuständige Gebietsbetreuung bereits mit Projekten beschäftigt, die eine Verbesserung der Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum im Stadtteil zum Ziel haben. Eine erste Verbesserung, hinsichtlich Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum hat die Neugestaltung der Wientalterrasse bewirkt.

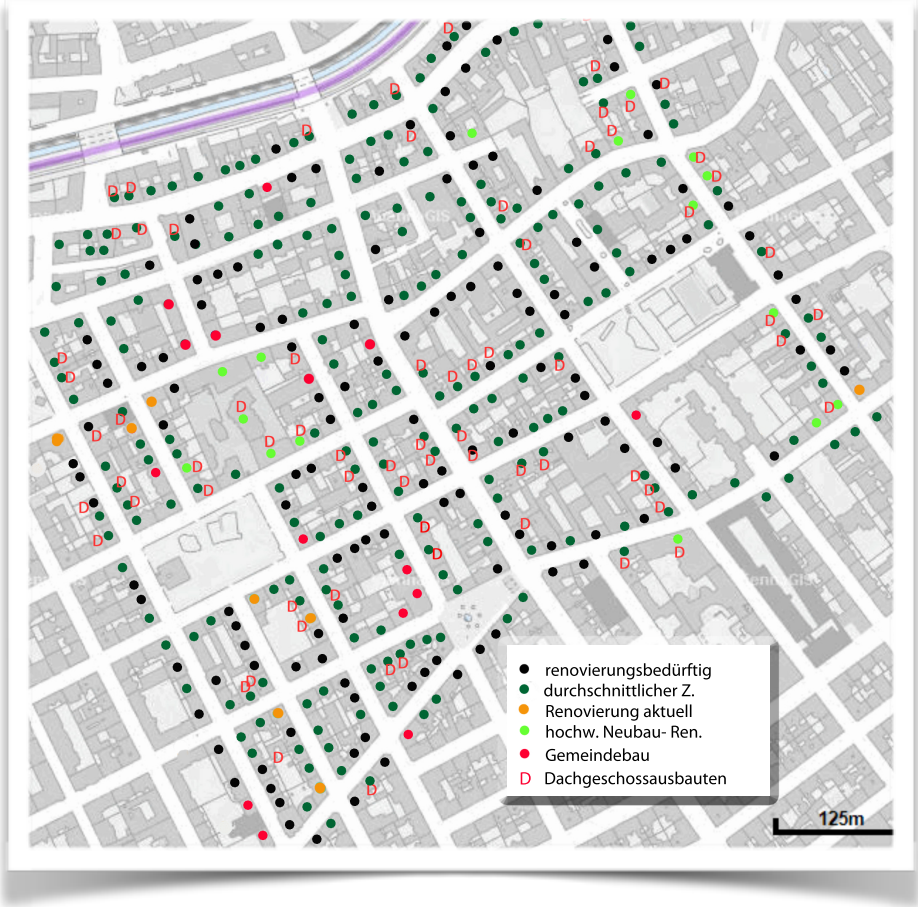

Abbildung 11: Städtebauliche Struktur des Untersuchungsgebietes Reinprechtsdorf
(eigene Darstellung und Erhebung 2015-2017)
(Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

Kategorien der Kartierung	ab-solut	%	%DG
renovierungsbedürftig	138	35	2
durchschnittlicher Z.	230	59	13
Renovierung aktuell	7	2	-
hochw. Neubau- Ren.	16	4	3
SUMME	**391**	**100**	**18**

Tabelle 4: Städtebauliche Struktur des UG Reinprechtsdorf
(Erhebung 2015-2017)

Über den Erhebungszeitraum wurde deutlich, dass die Reinprechtsdorferstraße eine räumliche Barriere darstellt und das Untersuchungsgebiet in ein westliches und ein östliches Gebiet teilt. Die Kartierung zeigt, dass der Anteil der *renovierungsbedürftigen* Gebäude (insgesamt 35 %) im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes höher ist als im östlichen. Insbesondere die Gebäude u.a. auch Gemeindebauten, die im Zeitraum zwischen 1950 und 1970 errichtet wurden, befinden sich in einem *renovierungsbedürftigen* Zustand. Zu beachten ist aber, dass der überwiegende Teil der kartierten Gebäude ein *durchschnittlicher* Zustand (59 %) kennzeichnet, da sie in den vergangenen Jahren bereits eine teilweise Renovierung erhalten haben.

Abbildung 12: Hochwertige Neubau-Renovierungsprojekte (UG Reinprechtsdorf) (Parthl 2016)

Abbildung 13: Hochwertige Neubau-Renovierungsprojekte (UG Reinprechtsdorf) (Parthl 2016)

Die Gebäude vermittelten zum Zeitpunkt der Kartierung den Eindruck, dass kein unmittelbarer Sanierungsbedarf besteht. Ein Vergleich zwischen dem östlichen und westlichen Teil des Untersuchungsgebietes zeigt, dass die Renovierungen in Richtung Pilgramgasse in einem höherem Ausmaß und einem höherem Niveau stattfinden. Im Unterschied zum östlichen, hat der westliche Teil des Untersuchungsgebietes aufgrund einer höheren Anzahl an *aktuell durchgeführten* Renovierungen den Eindruck vermittelt, dass sich der Stadtteil gerade im Umschwung befindet. Mit einem Anteil von 2 % waren *aktuell durchgeführte* Renovierungen zum Zeitpunkt der Erhebung im Untersuchungsgebiet gering vertreten. Die Kartierung zeigt weiters, dass die *aktuell durchgeführten* Renovierungen vor allem in der Nähe des Einsiedlerparks punktuell vorkamen. Wie eine Studie der MA 18 (2010:55) beschreibt, hat sich die Schaffung hochwertigen Wohnraumes auf den Bezirksteil

Margareten West ausgedehnt. Deshalb erfolgte in den letzten Jahren eine schrittweise Angleichung des westlichen an den östlichen Stadtteiles Margareten. Erkennbar wird das in einer steigenden Anzahl an gehoben Miet- und Eigentumswohnungen im Bezirksteil Margareten West. Hierdurch können sich Immobilienpreise erhöhen, was zur Folge hat, dass der Umzugswunsch von ethnischen Bevölkerungsgruppen im fünften Bezirk Margareten wie aus Befragungen hervorgeht, höher ist, als in anderen Bezirken innerhalb des Wiener Stadtraumes (vgl. MA 18 2010: 35).

Abbildung 14: Hochwertige Neubau-Renovierungsprojekte (UG Reinprechtsdorf) (Parthl 2016)

Abbildung 15: Hochwertige Neubau-Renovierungsprojekte (UG Reinprechtsdorf) (Parthl 2016)

Die *hochwertigen Neubau- und Renovierungsprojekte* unterschieden sich von den schlichten gründerzeitlichen Strukturen des Stadtteiles, wodurch sich die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wandelt. Eine deutliche visuelle Veränderung im öffentlichen Raum stellt ein *hochwertiger Neubau* in unmittelbarer Nähe zum Einsiedlerpark dar. Nach Auskunft der ortsansässigen Gebietsbetreuung handelt es sich dabei um 100 Neubauwohnungen, die zu dem höheren Preissegment gehören. Da *hochwertigen Neubau- und Renovierungsprojekte*, die als ein Anzeichen auf den Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen gelten nur gering vertreten (4%) sind und im Raum nicht konzentriert vorkamen, stellen sie für den Stadtteil neue Impulse dar. Der zuständigen GB*5/12 (Gebietsbetreuung) ist der Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen im Stadtteil bekannt. Der Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen erfolgt meist in Neu- Zu- oder Dachgeschossausbauten, deshalb trifft nach Auffassung der GB*5/12 bisher kein offizieller Fall einer Gentrifizierung vor.

4.2.1.2 Die Kartierung der Reinprechtsdorferstraße

Ebenso wie der gesamte Stadtteil, ist für die Reinprechtsdorferstraße eine schlichte Bebauung, die sich größtenteils aus gründerzeitlichen und vereinzelten Gebäuden der Zwischen- und Nachkriegszeit zusammensetzt, typisch.

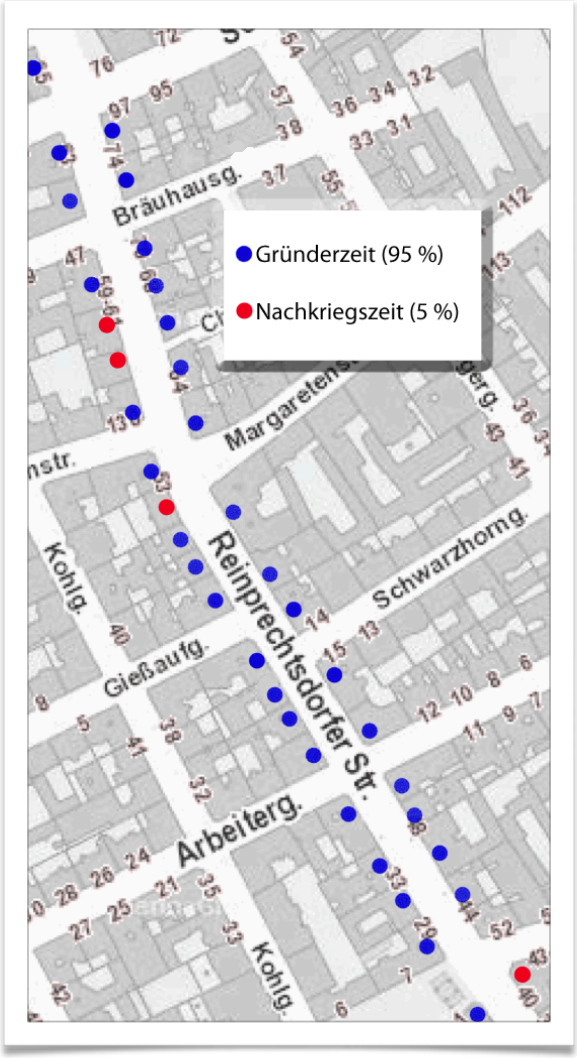

Abbildung 16: Kartierung der Bauperioden (Reinprechtsdorferstraße) (eigene Darstellung und Erhebung 2017 (Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

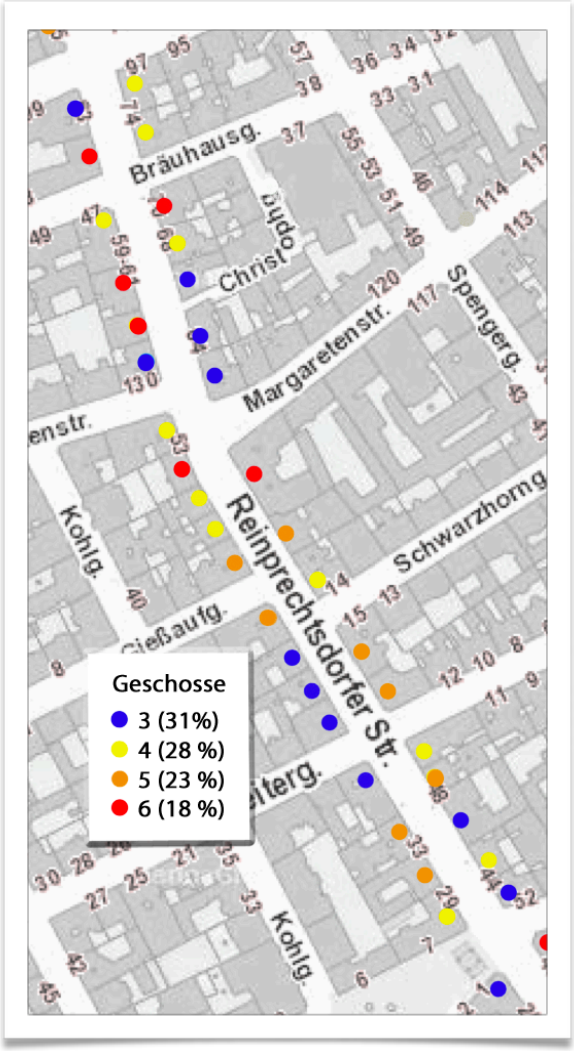

Abbildung 17: Kartierung der Geschossanzahl (Reinprechtsdorferstraße) (eigene Darstellung und Erhebung 2017 (Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

Die Reinprechtsdorferstraße prägt eine Dichte und geradlinige Aneinanderreihung der Gebäude, die überwiegend drei bis vier Stockwerke aufweisen. Gebäude mit fünf oder sechs Stockwerken kommen in einer geringeren Anzahl vor. Aufgrund der geradlinigen Aneinanderreihung der Gebäude, der breiten Fahrbahn und der schmalen Gehsteige, kommen kaum öffentliche Freiräume vor, an denen Bevölkerungsgruppen aufeinandertreffen können und Urbanität entstehen kann. Eine Ausnahme stellt der Siebenbrunnenplatz dar. Über den Erhebungszeitraum wurde der Eindruck vermittelt, dass der Siebenbrunnenplatz eine Art Durchzugsort ist, aber seiner Funktion als Platz und sozialer Treffpunkt

für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen kaum gerecht wird. Im Zuge der Kartierungen wurde deutlich, dass das erhöhte Verkehrsaufkommen in der Reinprechtsdorferstraße eine Verschmutzung der Gebäude zur Folge hat. Des Weiteren beeinträchtigt das erhöhte Verkehrsaufkommen in der Reinprechtsdorferstraße die Aufenthaltsqaulität im Raum.

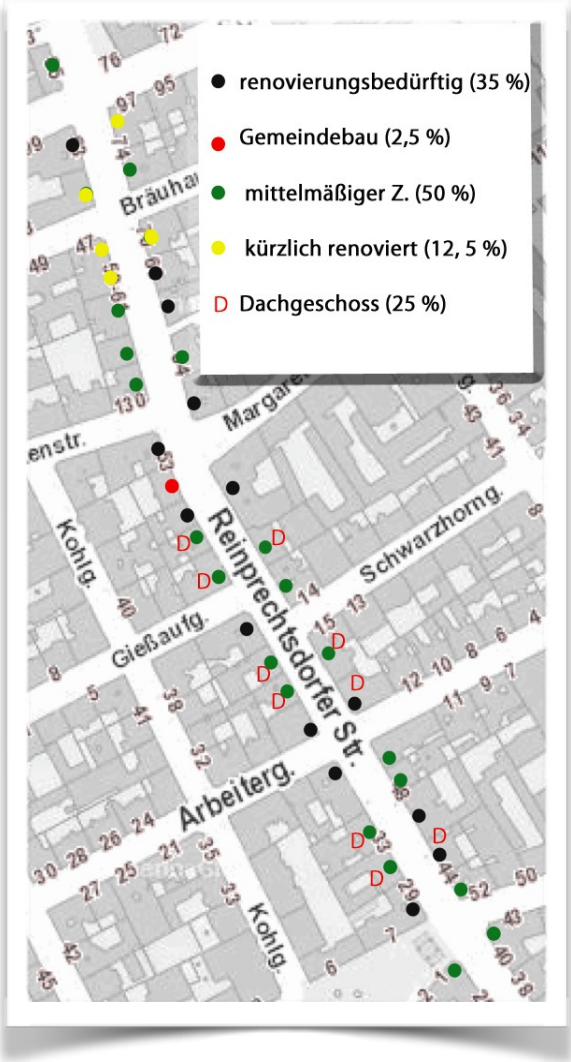

Abbildung 18: Kartierung des städtebaulichen Zustandes (Reinprechtsdorferstraße) (eigene Darstellung und Erhebung 2016) (Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

Abbildung 19: Renovierung am Gebäude und Geschäftslokal (Reinprechtsdorferstraße) (Parthl 2017)

Die Kartierung des städtebaulichen Zustandes zeigt, dass sich circa ein Drittel (35 %), der Gebäude in einem *renovierungsbedürftigen* Zustand befinden. Die Hälfte der Gebäude (50 %) vermitteln einen *durchschnittlicher* Eindruck, da sie in den vergangenen Jahren bereits eine Renovierung erhalten haben. Die Gebäude an denen *kürzlich* Renovierungen (12,5 %) stattfanden, sind in der Reinprechtsdorferstraße am geringsten vertreten und kommen vor allem im nördlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes vor. Im nördlichen Teilbereich der Reinprechtsdorferstraße haben gleich nach der Fertigstellung der Renovierungen an den Geschäftslokalen, nach Auskunft der InterviewpartnerInnen (2017) Unternehmen eröffnet, die dazu bereit waren eine höhere Miete zu zahlen. Im Allgemeinen waren die UnternehmerInnen, die ein *visuelles Anzeichen eines Wandels* sind, vor allem im Abschnitt der Reinprechtsdorferstraße zu kartieren, der an die Rechte Wienzeile grenzt. Eine deutliche visuelle Veränderung stellt eine Nutzungskopplung aus einem Fahrradgeschäft und einem Café/Imbiss dar. Die Nutzungskopplung

verfügt über ein preishöheres spezifisches Angebot. Außerdem war über den Untersuchungszeitraum zu beobachten, dass inhabergeführte Cafés/ Bäckereien, die ein Lebensstil bezogenes Angebot haben, zwei leerstehende Geschäftslokale mit Hinweisen auf ethnische Vornutzungen reaktivierten. Ebenso wurden im Zuge der Erhebungen Cafés/ Bäckereien in filialisierter Form erfasst.

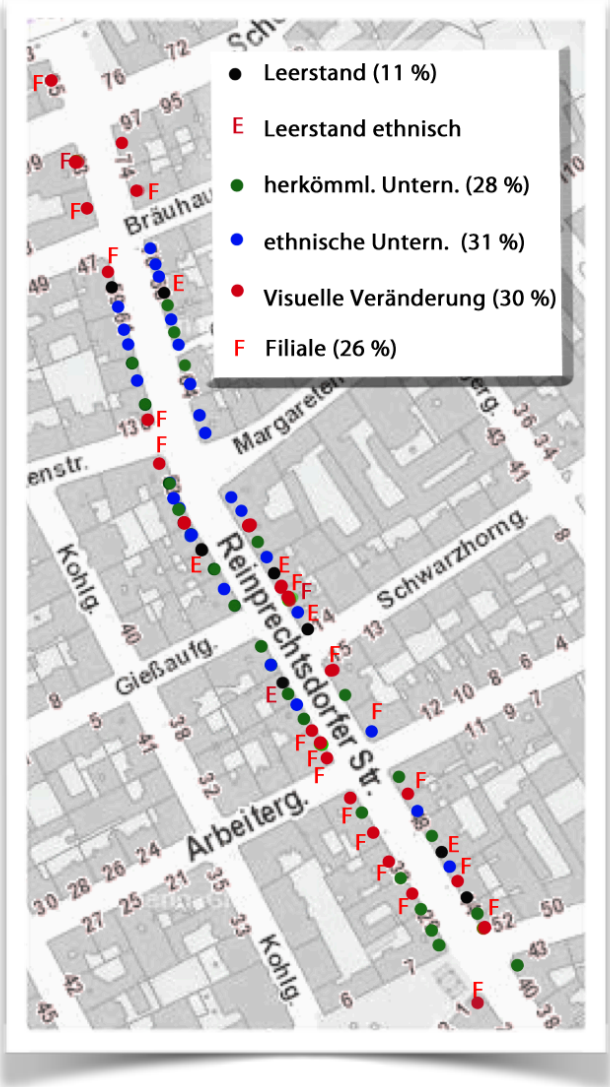

Abbildung 20: Kartierung der visuellen Anzeichen eines Wandels (Reinprechtsdorferstraße) (eigene Darstellung und Erhebung 2017) (Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

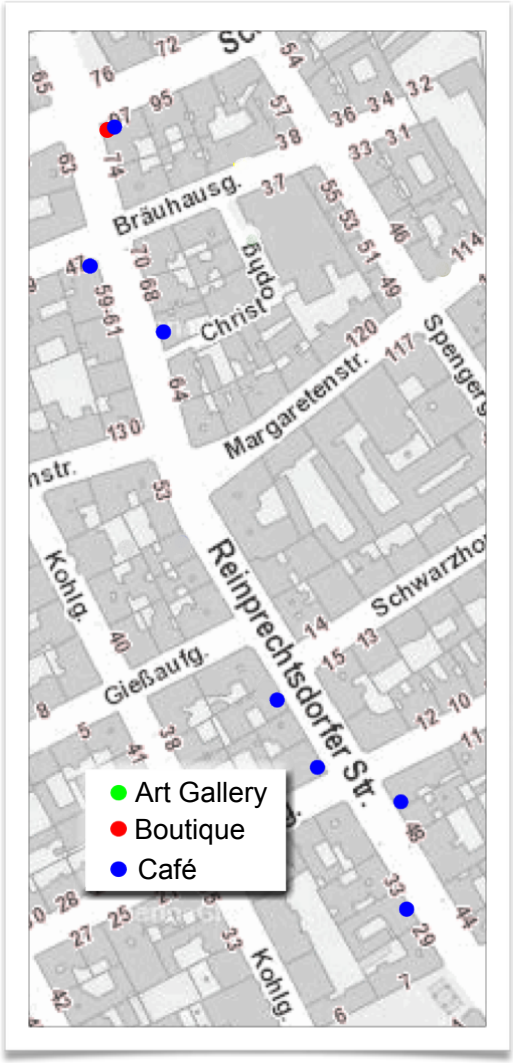

Abbildung 21: Kartierung der ABCs (Reinprechtsdorferstraße) (eigene Darstellung und Erhebung 2017) (Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

Die Analyse führt zur Erkenntnis, dass in der Reinprechtsdorferstraße lediglich Cafés und eine Boutique vorkommen, die den ABCs (Art Gallery, Boutique and Cafés) entsprechen, die ZUKIN et al. (2016), als die globalen Anzeichen einer kommerziellen Gentrifizierung definieren. Kunstgalerien lagen zum Zeitpunkt der Kartierung in der Reinprechtsdorferstraße nicht vor. Zu beachten ist aber,

dass in den ruhigeren Seitengassen, die an die Reinprechtsdorferstraße angrenzen, vereinzelt Ausstellungsräume anzutreffen waren.

Abbildung 22: Café mit Lebensstil bezogenem Angebot (Reinprechtsdorferstraße) (Parthl 2017)

Abbildung 23: Bäckerei mit Lebensstil bezogenem Angebot (Reinprechtsdorferstraße) (Parthl 2017)

Im Allgemeinen verfügen die Cafés/Bäckereien, in der Reinprechtsdorferstraße über eine große Auswahlmöglichkeit an unterschiedlichen Kaffees, Milchsorten, sowie Backwaren, die gesundheitsbewusst und aus biozertifizierten Produkten hergestellt sind. Die Reinprechtsdorferstraße hat sich aufgrund der städtebaulichen Struktur, die repräsentativ für eine typische gründerzeitliche Geschäftsstraße steht und der Lage innerhalb des Wiener Stadtraumes, zu einem beliebten Standort bei Filialen entwickelt, die ebenso ein *visuelles Anzeichen eines Wandels* sind. Im Zuge der Kartierung wurde deutlich, dass Filialen gut frequentierte Lagen in der Nähe von Bushaltestellen wie im Bereich der Arbeitergasse oder Plätzen wie dem Siebenbrunnenplatz bevorzugen. Zudem bieten die Cafés/ Bäckereien teilweise warme Imbisse an.

Im Rahmen der Erhebungen wurde deutlich, dass besonders um die Mittagszeit die Cafés, Bäckereien und Imbissstände von Personen u.a. in Geschäftskleidung aufgesucht werden, die im Einzugsgebiet der Reinprechtsdorferstraße arbeiten. Ebenso wie die Cafés und Bäckereien, sind die Imbissstände mit Speisen aus dem südostasiatischen Bereich gut besucht. Die Gastronomien, die kleine Imbisse anbieten, werden ganztägig von KundInnen unterschiedlicher kultureller Herkunft und Altersklassen aufgesucht. Gemeinsam mit den Lebensmittelfilialen und den Gastronomien stellen in der Reinprechtsdorferstraße einerseits Service- Dienstleistungsanbieter wie Bankfilialen, Optiker oder Hörgerätehersteller neue positive Impulse dar. Andererseits haben in der Reinprechtsdorferstraße aber auch Sport-WettCafés in filialisierter Form eröffnet. Die Sport-WettCafés kommen in der Nähe des Siebenbrunnenplatzes in konzentrierter Form vor, worunter nach Auskunft der InterviewpartnerInnen die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum leidet.

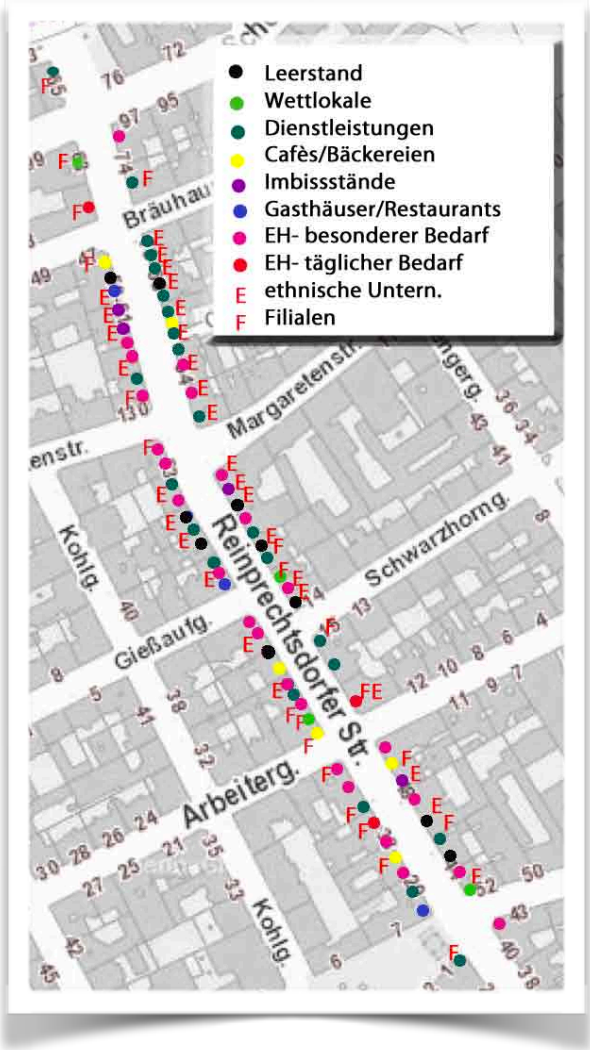

Abbildung 24: Kartierung der Unternehmen nach Kernsortiment (Reinprechtsdorferstraße) (eigene Darstellung und Erhebung 2017) (Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

	absolut	%
EH tägl. Bedarf	**3**	**4**
Supermärkte	2	3
Drogeriemarkt	1	1
EH besonderer Bedarf	**25**	**33**
herkömmliches Angebot	24	31
luxuriöses Angebot	1	1
Dienstleistungen	**26**	**34**
herkömmliche DL	22	29
Wettlokale	4	6
Gastronomien	**13**	**18**
Gasthäuser/ Restaurants	3	4
Imbissstände	4	5
Bars/ Cafès	6	9
Leerstand	**10**	**11**
Insgesamt	**77**	**100**

Tabelle 5: Kategorisierung der Unternehmen nach Kernsortiment (Reinprechtsdorferstraße 2017)

Zum Zeitpunkt der Kartierung (September 2016) waren die *visuellen Anzeichen eines Wandels* (30 %) herkömmliche (28 %) und ethnische (31 %) UnternehmerInnen beinahe gleich hoch in der Reinprechtsdorferstraße vertreten. Trotz erster Anzeichen einer visuellen Veränderung liegen in der Reinprechtsdorferstraße aber dennoch Leerstände (11 %) vor. Über den Erhebungszeitraum waren UnternehmerInnen im Einzelhandel des besonderen Bedarfs und in den Service- und Dienstleistungen in der Reinprechtsdorferstraße am stärksten vertreten. Diese beiden Sparten decken in der Reinprechtsdorferstraße überwiegend ethnische AkteurInnen ab. Vereinzelt liegen im Einzelhandel des besonderen Bedarfs Betriebe vor, die ein boutiquenähnliches Angebot prägt. Dazu gehören insbesondere im Textilbereich GeschäftsinhaberInnen aus Moldawien, Polen und der Türkei. Dagegen verfügen ethnische AnbieterInnen aus dem südostasiatischen Bereich aufgrund einer mangelhaften

Qualität preisgünstigere Produkte. Wie aus den Interviews hervorgeht, stellen die Geschäftstreibenden aus dem südostasiatischen Raum aufgrund des niedrigen Preises eine Konkurrenz für deren Mitbewerber dar. Da das Angebot ethnischer UnternehmerInnen meist homogen ist, erklären die PassantInnen in Gesprächen, dass die Reinprechtsdorferstraße nur mehr in einem geringen Ausmaß eine Nahversorgungsfunktion erfüllt. Dennoch wurde im Rahmen der Analyse deutlich, dass die ethnischen UnternehmerInnen, die durch ein sehr preisgünstiges Angebot gekennzeichnet sind, eine wichtige Funktion für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen im Stadtteil haben. Außerdem wurde im Rahmen der Analyse deutlich, dass ethnische UnternehmerInnen soziale Treffpunkte darstellen.

Abbildung 25: Om Shiva-Laden mit sozialer Funktion (Reinprechtsdorferstraße) (Parthl 2017)

Abbildung 26: Leerstand mit Anzeichen auf ethnische Vornutzungen (Reinprechtsdorferstraße) (Parthl 2017)

Aus Interviews geht hervor, dass ein Dritter Weltladen eine zentrale Anlaufstelle für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen im Stadtteil darstellt und somit ein wichtiger sozialer Treffpunkt ist. Ebenso wurde deutlich, dass aufgrund einer kleinteiligen Struktur und einer hohen Dichte an Geschäftslokalen, die Sichtbarkeit inhabergeführter Unternehmen in der Reinprechtsdorferstraße leidet. Zudem vermitteln die Geschäftslokale der UnternehmerInnen, die ein gemischtes und billiges Angebot prägt, im Gegensatz zu den Filialen, einen chaotischen und benachteiligten Eindruck. Nach Auskunft der PassantInnen (2016-2017), leidet die Aufenthaltsqualität in der Reinprechtsdorferstraße darunter. Außerdem stellen die leerstehenden Geschäftslokale eine Beeinträchtigung für die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum dar. Bei ca. der Hälfte der leerstehenden Geschäftslokale lagen Anzeichen auf ethnische Vornutzungen vor. Zudem sind die Leerstände, aufgrund einer gesetzlichen Novellierung am 01.01.2015, die das Verbot des kleinen Glückspieles zur Folge hatte, entstanden. Während der Erhebungen wurde deutlich, dass die leerstehenden Geschäftslokale meist durch keine Ausschilderung *Zu vermieten* oder einen Aufdruck einer Agentur gekennzeichnet sind, die sich mit der Vermittlung leerstehender Geschäftslokale beschäftigen.

4.2.2 Die Kartierung im Stadtteil Reindorf

4.2.2.1 Die Kartierung der städtebaulichen Situation

Die über den Untersuchungszeitraum (2016 - 2017) durchgeführten Stadtteilrundgänge und Kartierungen führten zur Erkenntnis, dass der Stadtteil Reindorf innerhalb des Wiener Stadtraumes und des fünfzehnten Bezirks, Rudolfsheim-Fünfhaus aufgrund der spezifischen städtebaulichen Strukturen eine Besonderheit darstellt.

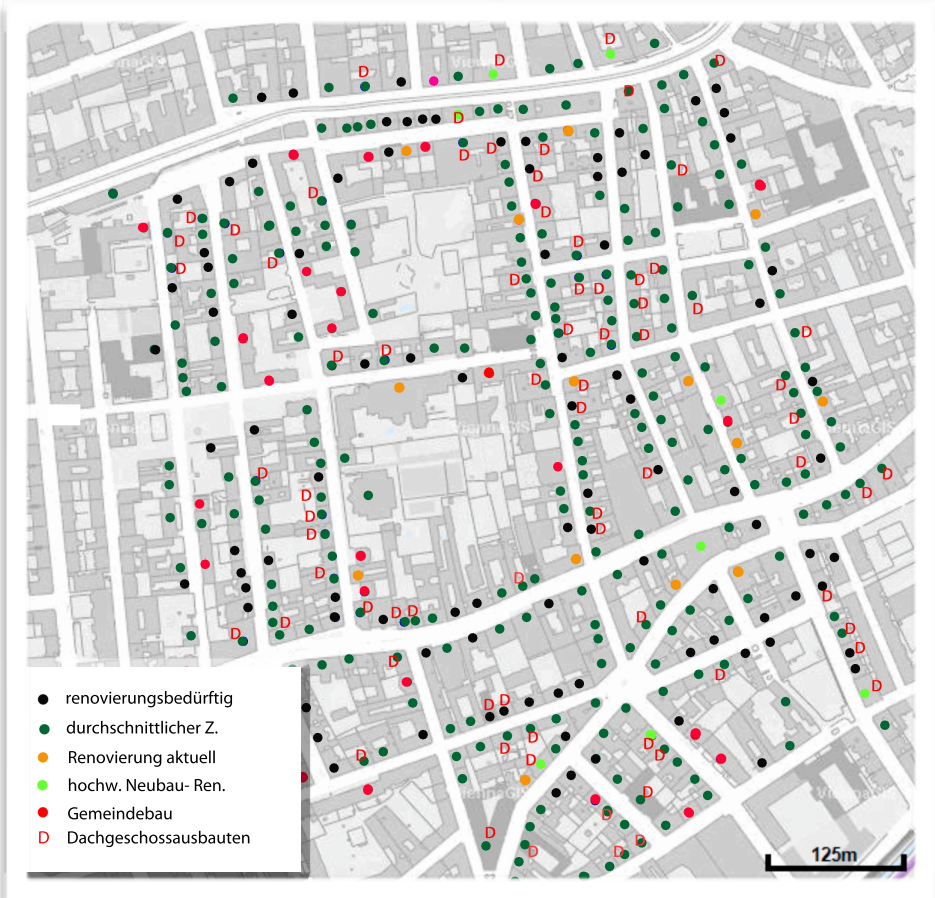

Abbildung 27: Kartierung der städtebaulichen Grundlagen
(Reindorf) (eigene Darstellung und Erhebung 2017)
(Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

Die heterogene Zusammensetzung der Gebäude aus unterschiedlichen Bauperioden, die relativ niedrige Bebauung und geringe Bebauungsdichte, weshalb im Untersuchungsgebiet eine höhere Anzahl an öffentlichen Räumen vorliegt, verleihen dem Stadtteil wie in den Interviews meist angeführt, ein dörfliches Stadtteilimage. Mittels der Kartierung wurden im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes Gebäude erfasst, die aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes einen renovierungsbedürftigen Eindruck vermitteln, worunter die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum leidet.

Kategorien der Kartierung	ab-solut	%	%DG
renovierungsbedürftig	95	25	1
durchschnittlicher Zustand	255	68	15
Renovierung aktuell	15	5	-
hochw. Neubau-Renovierung	8	2	2
SUMME	**373**	**100**	**18**

Tabelle 6: Städtebauliche Struktur des UG Reindorf (Erhebung 2015-2017)

Aus der Kartierung geht hervor, dass die Gebäude die sich in einer *renovierungsbedürftigen* Situation befinden, wozu teilweise Gemeindebauten zählen, meist in den 1950er, 1960er oder 1970er Jahren errichtet wurden. Circa ein Viertel der Gebäude (25 %) befindet sich in einem *renovierungsbedürftigen* Zustand. Im Unterschied zum westlichen, hatten im östlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes Reindorf in Richtung Wienergürtel der überwiegende Anteil der Gebäude in den vergangenen Jahren eine Renovierung erhalten. Im gesamten Untersuchungsgebiet waren die Gebäude die bereits renoviert wurden und deshalb einen *durchschnittlichen* Eindruck (68 %) vermittelten am stärksten vertreten. Über den Untersuchungszeitraum (2015-2017) wurde der Eindruck gewonnen, dass die Renovierungen im Untersuchungsgebiet Reindorf schrittweise stattfinden. Am Ende des Erhebungszeitraumes wurde deutlich, dass auch im westlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes, wie an den Schwendermarkt angrenzend, Renovierungen zunahmen. Der Anteil der Gebäude, die zum Zeitpunkt der Erhebung *aktuell* eine *Renovierung* erhalten haben, war gering vertreten (5 %). Gleiches gilt auch für die *hochwertigen Neubauten- und Renovierungsprojekte* (2 %), die im Untersuchungsraum Reindorf nicht konzentriert, sondern punktuell vorkommen. Die *hochwertigen Neubauten- und Renovierungsprojekte* kamen vor allem in der Nähe belebter Geschäftsstraßen, wie der äußeren Mariahilferstraße, sowie in der Nähe von Parkanlagen und Plätzen, wie im Bereich des Sparkassenplatzes, kartiert werden. Ebenso wurde der Eindruck gewonnen, dass die Renovierungsmaßnahmen sanft stattfinden und bisher historisch gewachsenen städtebauliche Strukturen bewahrt werden konnten. Aus den Gesprächen mit der zuständigen Gebietsbetreuung geht hervor, dass die Anzahl der Objekte, die nicht den Vorstellungen der sanften Stadterneuerung entsprechen, sehr gering ist. In diesen Fällen wurde der Altbestand auf einem gehobenen Niveau ausgebaut oder abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

Dabei handelte es sich nach Auskunft der GB*6/14/15 (Gebietsbetreuung) um bestandsfreie Objekte, somit erfolgt keine Entmietung oder Verdrängung langzeitortsansässiger Bevölkerungsgruppen. Zudem konnten im Zuge der Kartierung im Untersuchungsgebiet Reindorf Formen der Stadtteilaneignung, wie spontane Kunstformen im öffentlichen Raum (Street Art), selbsthergestellte

Sitzmöbel etc. beobachtet werden. Diese Formen der Stadtteilaneignung können als ein Hinweis auf den Zuzug der neuen Mittelschicht in den Stadtteil interpretiert werden, deren Akteure die eigene Identität als eine Art Projekt sehen und nach Selbstverwirklichung streben.

Abbildung 28: Hochwertige Neubau-Renovierungsprojekte (UG Reindorf) (Parthl 2016)

Abbildung 29: Hochwertige Neubau-Renovierungsprojekte (UG Reindorf) (Parthl 2016)

4.2.2.2 Die Kartierung der Reindorfgasse

Die Bebauung der Reindorfgasse stammt aus unterschiedlichen Jahrzehnten und reicht von Biedermeier über Gründerzeit bis hin zu Nachkriegsbauten. Die Reindorfgasse kennzeichnet eine eher niedrige und geschlossene Bebauung. In der Reindorfgasse liegen aufgrund versetzter Häuserfronten vermehrt kleinere öffentliche Freiräume vor, die in den Interviews als intime Rückzugsmöglichkeiten beschrieben wurden. Der mittig gelegene Kirchplatz stellt das Zentrum der Reindorfgasse dar. Die städtebaulichen Strukturen geben einen Hinweis darauf, dass in der Vergangenheit in der Reindorfgasse eine reges gesellschaftliches Leben stattfand. Da in der Reindorfgasse eine Einbahnregelung vorliegt, ist eine beruhigte Stadtteilatmosphäre ein typisches Kennzeichen der Geschäftsstraße. In der Reindorfgasse liegen aufgrund versetzter Häuserfronten vermehrt kleinere öffentliche Freiräume vor, die in den Interviews als intime Rückzugsmöglichkeiten beschrieben wurden. Der mittig gelegene Kirchplatz stellt das Zentrum der Reindorfgasse dar. Die städtebaulichen Strukturen geben einen Hinweis darauf, dass in der Vergangenheit in der Reindorfgasse eine reges gesellschaftliches Leben stattfand. Da in der Reindorfgasse eine Einbahnregelung vorliegt, ist eine beruhigte Stadtteilatmosphäre ein typisches Kennzeichen der Geschäftsstraße.

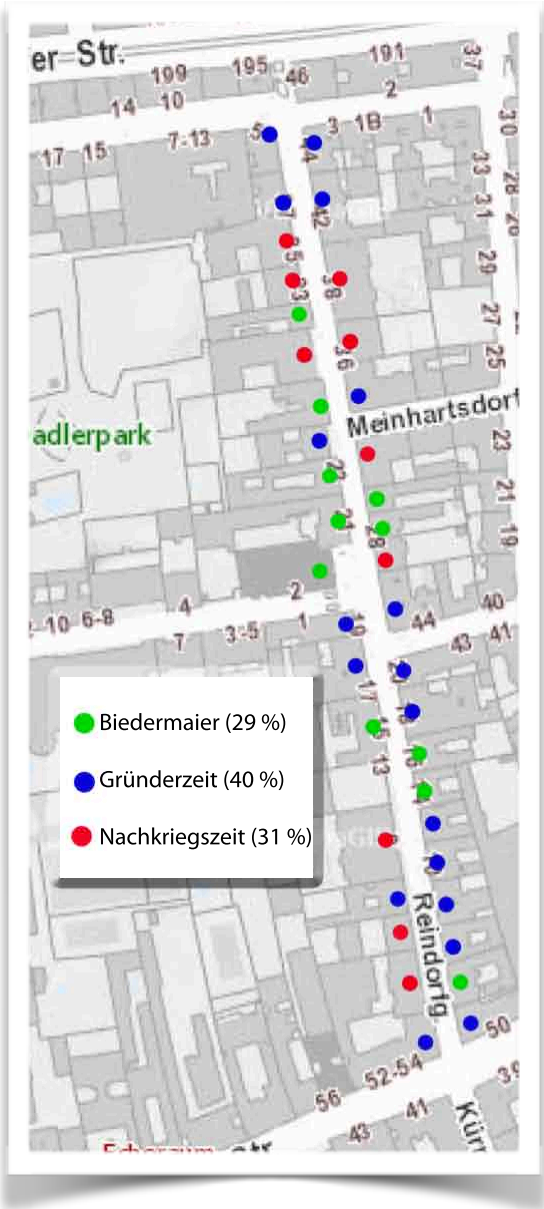

Abbildung 30: Kartierung der Bauperioden (Reindorfgasse) (eigene Darstellung und Erhebung 2017) (Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

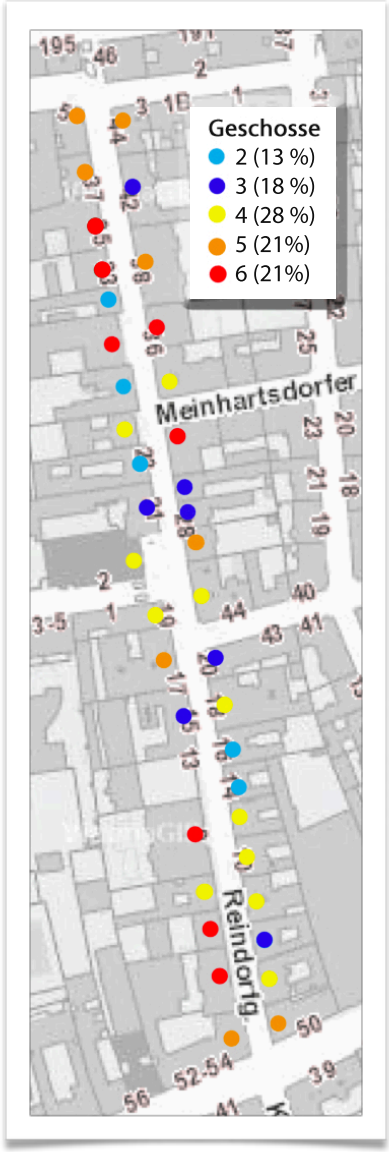

Abbildung 31: Kartierung der Geschossanzahl (Reindorfgasse) (eigene Darstellung und Erhebung 2017) (Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

Aus der Kartierung geht hervor, dass bisher in der Reindorfgasse keine massive Veränderung der städtebaulichen Struktur stattfand. Aus der Kartierung geht hervor, dass bisher in der Reindorfgasse keine massive Veränderung der städtebaulichen Struktur stattfand.

Abbildung 32: Reindorfgasse Blickrichtung
Sechshauserstraße (Parthl 2017)

Abbildung 33: Reindorfgasse- Kirchplatz
(Parthl 2017)

Die Anzeichen auf *kürzlich durchgeführte* Renovierungen (3 %) sind in der Reindorfgasse unterrepräsentiert. Mehr als die Hälfte der Gebäude (69 %), haben bereits in der Vergangenheit eine teilweise bis vollständige Renovierung erhalten. Infolgedessen waren zum Zeitpunkt der Erhebung die Gebäude, die sich in einer *renovierungsbedürftigen* Lage (28 % inkl. Gemeindebau) befanden, gering vertreten.

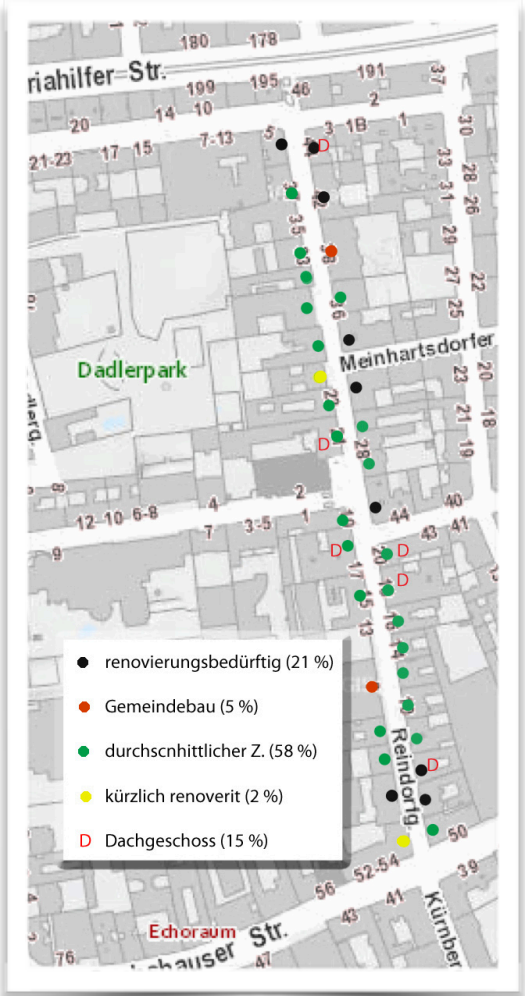

Abbildung 34: Kartierung des städtebauliche Zustandes (Reindorfgasse)(eigene Darstellung und Erhebung 2017) (Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

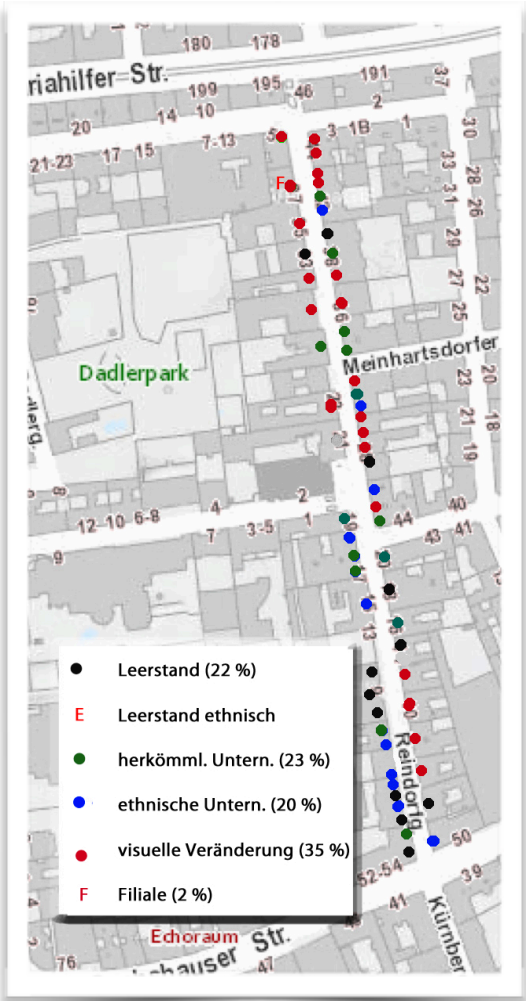

Abbildung 35: Kartierung der visuellen Anzeichen eines Wandels (Reindorfgasse) (eigene Darstellung und Datenerhebung 2017) (Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

Obwohl die städtebauliche Struktur der Reindorfgasse annähernd gleich blieb, zeichnen sich dennoch visuelle Veränderungen in der Reindorfgasse ab. In erster Linie äußert sich der Wandel der Geschäftsstraße in veränderten Erdgeschossnutzungen, wie Büronutzungen, Nutzungskopplungen, Community Funktionen und Pop Up Stores. Die Anzeichen eines Wandels liegen in der Reindorfgasse vor allem im nördlichen Teilbereich der Geschäftsstraße vor, der an die äußere Mariahilferstraße angrenzt, die eine belebte Hauptgeschäftsstraße darstellt und durch ein gute verkehrsinfrastrukturelle Anbindung kennzeichnet ist. Aus Beobachtungen und Gesprächen geht hervor, dass in der Belebung der Reindorfgasse und der Reaktivierung leerstehender Geschäftslokale, Kreativität und Kultur eine

zentrale Rolle übernehmen. In der Reindorfgasse kommen vor allem Kunstgalerien und Boutiquen vor, die den ABCs (Art Galleries, Boutiques and Cafès) entsprechen, die ZUKIN et al. (2016) als globales Anzeichen einer kommerziellen Gentrifizierung definieren.

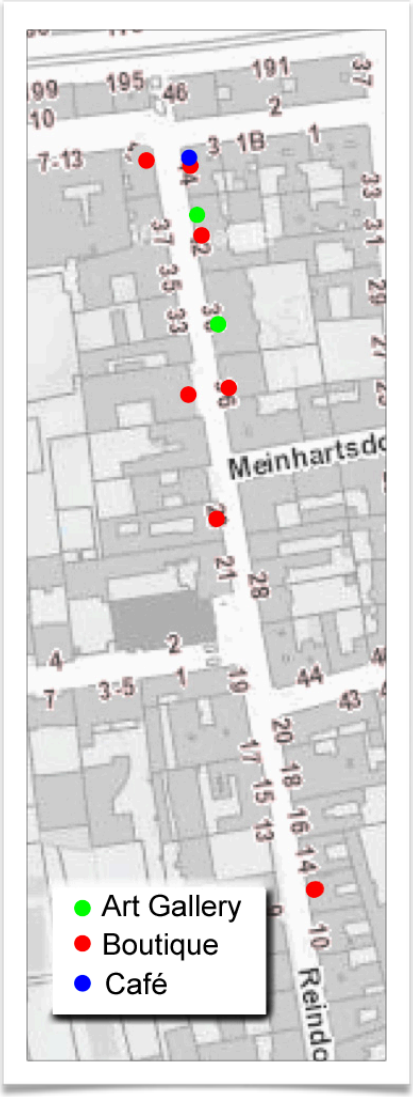

Abbildung 36: Kartierung der ABCs (Reindorf) (eigene Darstellung und Erhebung 2017) (Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

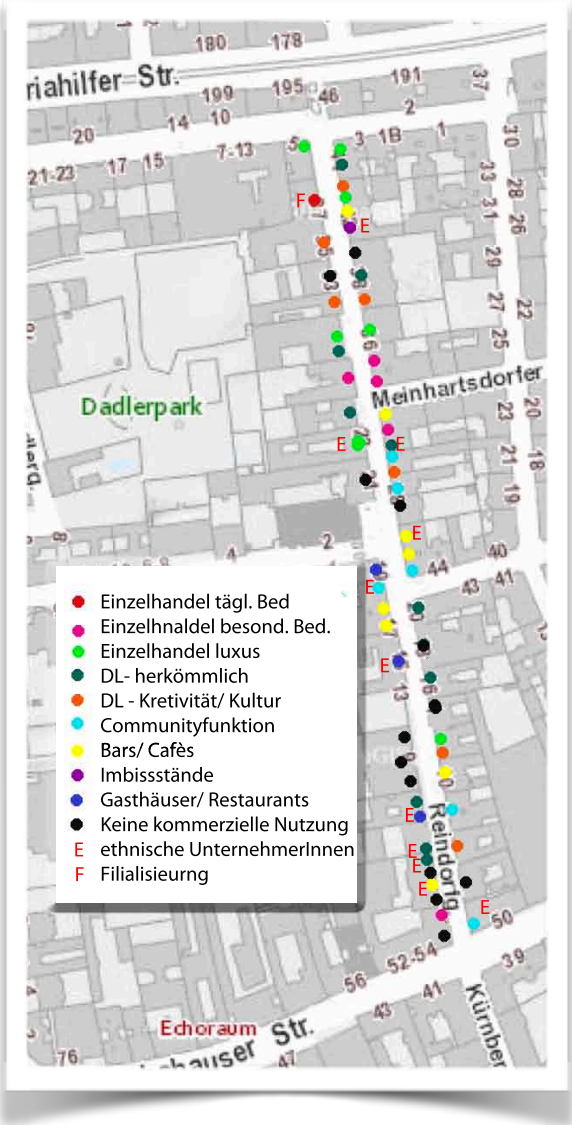

Abbildung 37: Kartierung der UnternehmerInnen nach Kernsortiment (Reindorfgasse) (eigene Darstellung und Erhebung 2017) (Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

Da einige der Geschäftslokale aufgrund der Hanglage des Stadtteiles und großzügiger Schaufenster gute Lichtverhältnisse kennzeichnen, eignet sich die Geschäftsstraße als Standort für wissensintensive UnternehmerInnen. Darunter befinden sich u.a. UnternehmerInnen die einen Bezug zur Kultur- und Kreativwirtschaft haben. Die Erdgeschossnutzungen die repräsentativ für einen Wandel der Reindorfgasse stehen, haben eine sehr spezifische bis luxuriöses Angebot. Des Weiteren ist zu

beachten, dass die UnternehmerInnen einander in ihrem Angebot nicht gleichen. Aufgrund der visuellen Anzeichen eines Wandels liegt in der Reindorfgasse eine heterogene Angebotsvielfalt vor. Insbesondere im Einzelhandel des besonderen Bedarfs zeichnet sich in der Reindorfgasse eine Luxusorientierung in Form von Boutiquen ab. Ebenso wurden Wein- und Bierbars sowie Feinkost- und Delikatessenläden kartiert, deren Kennzeichen ein lebensstilbezogenes Angebot ist.

	absolut	%
EH tägl. Bedarf	**2**	**3**
Supermärkte	1	2
Feinkost-Delikatessenladen	1	2
EH besonderer Bedarf	**11**	**18**
herkömmliches Angebot	5	8
luxuriöses Angebot	6	10
Dienstleistungen	**23**	**37**
herkömmliche DL	9	15
kulturelle- kreative DL	8	12
Community-herkömmlich	2	3
Community - neu	4	7
Gastronomien	**12**	**20**
Gasthäuser/ Restaurants	3	5
Imbissstände	1	2
Bars/ Cafès	6	10
Bars/Cafès (luxus)	2	3
keine kommerz.	**13**	**21**
Insgesamt	**61**	**100**

Tabelle 7: Kategorisierung der UnternehmerInnen nach Kernsortiment (Reindorf 2017)

Abbildung 38: Lebensstil bezogenes Angebot in der Reindorfgasse (Parthl 2016)

Abbildung 39: Lebensstil bezogenes Angebot in der Reindorfgasse (Parthl 2017)

Im Allgemeinen ist das erhältliche Angebot in der Reindorfgasse sehr spezifisch. Die Geschäftslokale sind meist stilsicher eingerichtet und stehen repräsentativ für die Unternehmensphilosophie. Die stilsichere Geschäftslokalgestaltung und die Präsentation der luxuriösen und Lebensstil bezogenen Produkte in den Auslagen, stehen repräsentativ für einen Neubeginn der Reindorfgasse. Gleiches gilt für die Räumlichkeiten der Initiative Einfach 15, der Galerie Improper Walls, des Ausstellungsraumes FotoK und des Vereines für alles Gute (froff), künstlerisch gestaltet sind.

Abbildung 40: Alternative Erdgeschossnutzungen in der Reindorfgasse
(Parthl 2017)

Infolge der Eröffnung neuer Erdgeschossnutzungen verändert sich nach Auskunft der PassantInnen die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Die kulturellen Einrichtungen in der Reindorfgasse, haben Potenzial um eine Community-Funktion für die Wohnbevölkerung im Stadtteil zu übernehmen. Trotz Einladungskultur der Betreiber nimmt die langzeitortsansässige Wohnbevölkerung das kulturelle Angebot in der Reindorfgasse kaum in Anspruch. Die kulturellen Einrichtungen werden in der Reindorfgasse meist von einem sehr spezifischen Publikum aus unterschiedlichen Wiener Stadtbezirken und darüber hinaus aufgesucht. Aus Gesprächen mit den PassantInnen und der ortsansässigen Gebietsbetreuung geht hervor, dass Teile der langzeitortsansässigen Bevölkerungsgruppen dem Wandel der Reindorfgasse aufgrund von Kultur und Kreativität kritisch gegenüberstehen. Trotzdem sieht der überwiegende Teil der Wohnbevölkerung die aktuelle Entwicklung der Reindorfgasse positiv. Zum Zeitpunkt der Kartierung waren die Erdgeschossnutzungen (35 %), welche ein *Anzeichen eines visuellen Wandels* der Reindorfgasse sind, am stärksten vertreten.

In einem geringeren Ausmaß kamen herkömmliche (23 %) und ethnische (20 %) UnternehmerInnen vor. Eine ethnische Unternehmerprägung zeichnet sich vor allem im südlichen Bereich der Reindorfgasse, der an die Sechshauserstraße angrenzt ab. Dabei handelt es sich meist um Gastronomie, die für MigrantInnen wichtige soziale Treffpunkte darstellen, wie aus Beobachtungen hervorgeht. Des Weiteren befinden sich unter den ethnischen UnternehmerInnen klassische Service-

und Dienstleistungsanbieter. Im südlichen Bereich der Reindorfgasse liegen spirituelle Räume vor, die meist von ethnischen Bevölkerungsgruppen aufgesucht werden. Die Kartierung zeigt, dass im Teilbereich der Reindorfgasse der an die Sechshauserstraße angrenzt, eine Konzentration an leerstehenden Geschäftslokalen sichtbar ist. In keinem der leerstehenden Geschäftslokale (22%) konnten Anzeichen auf ethnische Vornutzungen erfasst werden. Mittels der Kartierung wurde deutlich, dass in den vergangenen Jahren bereits vereinzelt ein Umbau leerstehender Geschäftslokale zu Wohnungen, Garagen, Lagern und Müllräumen erfolgte. Wenn dieser Fall zutrifft, dann ist das nach Auskunft der Gebietsbetreuung als Hinweis zu interpretieren, dass sich die Geschäftsstraße in einer rückläufigen Entwicklung befand. Ob die zum Zeitpunkt der Kartierung nicht genutzten Geschäftslokale für eine Vermietung zur Verfügung stehen, lässt sich schwer ermitteln, da einerseits bei manchen Geschäftslokalen die Rollläden heruntergezogen sind, oder diese andererseits als Lager genutzt werden. Lediglich bei einem Schaufenster konnte ein Aufdruck einer Agentur gesichtet werden, die sich mit der Vermittlung leerstehender Geschäftslokale beschäftigt.

4.2.3 Diskussion der Kartierungsergebnisse

Im Zuge der Stadtteilrundgänge und Kartierungen, wurde deutlich dass zwischen den beiden Untersuchungsgebieten Unterschiede hinsichtlich der städtebaulichen Struktur vorliegen. Das Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf verzeichnet eine höhere Gebäudehöhe und Bebauungsdichte als das Untersuchungsgebiet Reindorf. Infolge einer verhältnismäßigen lockeren Bebauung liegt im Stadtteil Reindorf eine höhere Anzahl an öffentlichen Freiräumen als im Stadtteil Reinprechtsdorf vor. Insbesondere in der Reinprechtsdorferstraße fehlen Orte des Verweilens, an denen ein Aufeinandertreffen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen möglich ist. Die Analyse der städtebaulichen Struktur führte zur Erkenntnis, dass die Gebäude, die im Rahmen der Kartierung der Kategorie hochwertiger Neubau- bzw. Renovierungsprojekte zugeordnet wurden, im Untersuchungsraum Reinprechtsdorf geringfügig stärker als im Untersuchungsraum Reindorf vertreten sind. Die hochwertigen Neubau- und Renovierungsprojekte liegen in beiden Untersuchungsgebieten punktuell vor und somit stellen sie neue Impulse dar. Des Weiteren zeigt der Vergleich der Geschäftsstraßenkartierungen, dass die Reinprechtsdorferstraße eine eher homogene Bebauung mit überwiegenden schlichten Gebäuden aus der Gründerzeit, vereinzelt der Zwischen- und Nachkriegszeit, kennzeichnet. Dagegen kommen in der Reindorfgasse Gebäude aus unterschiedlichen Bauperioden vor, die der Geschäftsstraße einen besonderen Charakter verleihen. Einen weiteren Einfluss auf die Stadtteilatmosphäre in der Reindorfgasse hat die verkehrsberuhigte Situation aufgrund einer Einbahnregelung. Dagegen stellt die Reinprechtsdorferstraße eine wichtige Verbindungsachse zwischen dem Stadt-Zentrum und dem Stadt-Umland dar, weswegen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vorliegt, worunter die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum leidet.

Gemeinsamkeiten ✓ / Unterschiede x												
städtebauliche Struktur	hochwertige Neubau-Renov.projekte	öffentlicher Freiraum (Plätze)	Bauperioden d. Gebäude	Geschäftslokale	Problemfelder	Leerstandsrate	Zustand Leerstand	Renovierung d. Geschäftslokale	Visuelle Anzeichen eines Wandels	Funktion vis. Anz. eines Wandels	ABCs	erhältliches Angebot
x	x	x	x	x	✓	✓	x	x	x	✓	x	x

Tabelle 8: Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Kartierungen

Zum Zeitpunkt der Erhebung (Stand: 2017) wurden in beiden Geschäftsstraßen kaum Renovierungen an den Gebäuden und Geschäftslokalen durchgeführt. Zwar nur gering, aber dennoch kamen in der Reinprechtsdorferstraße kürzlich und aktuell durchgeführte Renovierungen in einer höheren Anzahl als in der Reindorfgasse vor. Die Erdgeschossnutzungen, die ein visuelles Anzeichen eines Wandels darstellen, lagen in beiden Geschäftsstraßen (Reinprechtsdorferstraße 30 % / Reindorfgasse 35 %) ungefähr im gleichen Ausmaß vor.

Aufgrund der Eröffnung neuer Unternehmen, worunter sich meist Filialen befinden, entwickelt sich die Reinprechtsdorferstraße aktuell zu einer typischen Geschäftsstraße. Im Gegensatz dazu stellte die Reindorfgasse während der Erhebungen eine Geschäftsstraße des besonderen Bedarfs dar, da das erhältliche Angebot der neuen Geschäftstreibenden sehr spezifisch ist. Aus der vergleichenden Gegenüberstellung der Geschäftsstraßenkartierungen geht außerdem hervor, dass innerhalb einer Stadt in Geschäftsstraßen unterschiedliche Ausformungen der ABCs (Art Galleries, Boutiques and Cafés) vorliegen, die ZUKIN et al. (2016), als globale Anzeichen einer kommerziellen Gentrifizierung definieren. In der Reindorfgasse kommen vor allem Boutiquen und vereinzelt Kunstgalerien bzw. Cafés vor. Dagegen überwiegen in der Reinprechtsdorferstraße Cafés. Lediglich eine Boutique kommt vor, deren Angebot denen ähnelt wie ZUKIN et al. (2016) beschreiben. Bislang (Stand: 2018) haben in der Reinprechtsdorferstraße keine Kunstgalerien eröffnet. Infolge des Wandels der Reindorfgasse durch die neuen Erdgeschossnutzungen hat sich die Nahversorgung für die im Stadtteil wohnhaften Bevölkerungsgruppen kaum verändert. Hingegen zeigen die Untersuchungen, dass die Wohnbevölkerung im Stadtteil Reinprechtsdorf bisher von der Eröffnung neuer Unternehmen profitiert. Da sich unter den visuellen Anzeichen eines Wandels in der Reinprechtsdorferstraße

überwiegend Filialen befinden, besteht aber die Tendenz einer Angebotshomogenisieurng und Angleichung an andere Geschäftsstraßen innerhalb des Wiener Stadtraumes, die sich in den vergangenen Jahren bereits zu einem beliebten Standort für Filialen entwickelten.

Über den Untersuchungszeitraum waren die visuellen Anzeichen eines Wandels in beiden Stadtteilen und Geschäftsstraßen als eine Art Neubeginn der Stadtteile Reinprechtsdorf und Reindorf zu interpretieren. Außerdem treten aufgrund der neuen Impulse die Problemfelder der beiden Stadträume und Geschäftsstraßen weniger hervor. In diesem Kontext ist anzuführen, dass in der Reindorfgasse eine höhere Anzahl an leerstehenden Geschäftslokalen als in der Reinprechtsdorferstraße vorlag. In der Reinprechtsdorferstraße gab es bei der Hälfte der leerstehenden Geschäftslokale Anzeichen auf ethnische Vornutzungen. Die Analyse der Kartierungen lässt die Schlussfolgerung zu, dass in der Reindorfgasse im Gegensatz zur Reinprechtsdorferstraße mehr Ressourcen für eine zukünftige dauerhafte Entwicklung ohne eine Verdrängung langzeitortsansässiger Strukturen vorliegen.

4.3 Interviewanalyse und Zwischenergebnisse

Im folgenden Teil der Arbeit erfolgt zunächst die Darstellung der Ergebnisse der Interviewanalyse. Die Interviews mit den stadtpolitischen und stadtnahen Akteuren wurden grundsätzlich offen geführt. Um den Interviews eine Struktur zu geben wurden vorab Punkte, welche die Befragung beinhaltet festgelegt.

- Rückblickende Entwicklung der Wiener Geschäftsstraßen
- Räumliche und zeitliche Unterschiede in der Entwicklung der Geschäftsstraßen
- Einflussnahme der öffentlichen Hand auf die Entwicklung der Geschäftsstraßen seit den 1990er Jahren
- Verhältnis zwischen stadtpolitischen und stadtnahen AkteurInnen in der Aufwertung der Geschäftsstraßen (Kooperation)
- Wie ist die Aufwertung der Geschäftsstraßen aktuell in der sanften Stadterneuerung verankert?
- Die Rolle stadtpolitischer Maßnahmen in der Entwicklung der Wiener Geschäftsstraßen
- Aktuelle Förderungsmaßnahmen für die Wirtschaftsstandortförderung gründerzeitlicher Stadtteile
- Welche Rolle übernimmt die öffentliche Hand in der Entwicklung der Reinprechtsdorferstraße bzw. der Reindorfgasse?
- Welche Funktion erfüllen die beiden Geschäftsstraßen innerhalb des Wiener Stadtraumes?

Im Rahmen eines Leitfaden gestützten Interviews fand die Befragung der UnternehmerInnen/ ErdgeschossnutzerInnen in den beiden Geschäftsstraßen statt. Der Interviewleitfaden befindet sich im Anhang der vorliegenden Masterarbeit.

4.3.1 Wirtschaftsstandortförderung in Wien

Über mehrere Jahrzehnte hinweg hat die Wirtschaftsstandortförderung in Kooperation zwischen der Stadt Wien und der Interessensvertretung der Wirtschaft und des Handels der Wirtschaftskammer Wien (WKW) stattgefunden. Die Summe der Betriebsberatungsförderung im Rahmen der Blocksanierung war aber seit Mitte der Neunziger Jahre gesunken. Infolgedessen wurde sie seit 2000 von den Betrieben kaum mehr in Anspruch genommen. Aufgrund der systematischen Logik der WKW, worunter eine Zwangsmitgliedschaft aller UnternehmerInnen zu verstehen ist, erfolgte über mehrere Jahrzehnte die Verteilung der Fördermittel nach dem sogenannten Gießkannenprinzip. Das Gießkannenprinzip war gerechtfertigt, solange die Stadt Wien mit nur einem geringen Wachstum der Ökonomie und Bevölkerung konfrontiert wurde. Seit ca. 15 Jahren gibt es aber einen Trend nach oben und gleichzeitig werden die Budgets der Stadt geringer. Aufgrund dessen wurde das Gießkannenprinzip im Jahr 2015 durch das Setzen von Förderschwerpunkten ersetzt. Das bedeutet, dass Förderungen nicht mehr gleichmäßig über den gesamten Wiener Stadtraum verteilt werden, sondern gezielt in strukturschwachen Stadtteilen und definierten Zielgebieten eingesetzt werden.

Einen ersten Fortschritt in der Bündelung politischer Entscheidungen und Initiativen zur Aufwertung strukturschwacher Gebiete bzw. Geschäftsstraßen stellt das im Jahr 2015 eingerichtete zentrale Lenkungsgremium mit dem Namen *Lebendige Straßen und Plätze* dar. Dieses Gremium beschäftigt sich mit der Festlegung von Förderschwerpunktgebieten und schlägt diese anschließend der Politik vor. Weiters setzt es sich mit wirtschaftspolitischen Entscheidungen auseinander, weshalb eine enge Kooperation mit der Wirtschaftsagentur Wien stattfindet. Das Lenkungsgremium setzt sich aus Abteilungen der Stadtplanung-Stadtentwicklung, der Dienststelle der Gebietsbetreuung und weiteren Institutionen der Stadt Wien zusammen. Die WKW (Wirtschaftskammer Wien) mit dem Geschäftsstraßenmanagement stellt eine Vorfeldorganisation dar, die anlassbezogen in Projekte eingebunden wird. Zur Wirtschaftsstandortförderung ist auch festzuhalten, dass viele Sektorpolitiken, Förderungen und Maßnahmen zur Aufwertung der Geschäftsstraßen, wie Wirtschaftsförderung, Kulturpolitik, Städtebau etc., in der Vergangenheit unabhängig voneinander verlaufen sind (vgl. DEPARTURE 2014: 160 f.). Die Wirtschaftsagentur der Stadt Wien unterstützt zur Aufwertung der Geschäftsstraßen das City-Marketing-Projekt Wiener Geschäftsstraßen der WKW. Im Zuge dessen bietet die Wirtschaftsagentur Wien den Geschäftsstraßenvereinen, bei denen es sich um einen freiwilligen Zusammenschluss der UnternehmerInnen handelt, für Aktivitäten, welche einen Beitrag zur Aufwertung der Geschäftsstraße leisten, eine finanzielle Unterstützung an. Die WKW stellt den Geschäftsstraßenvereinen einen Manager bzw. eine Managerin zur Verfügung. Diese Vereine beschließen in Kooperation mit dem Manager bzw. mit der Managerin ein Rahmenprogramm mit Aktivitäten und Zielen, die sie erreichen wollen. Wenn ausreichend Mittel vorhanden sind, können die Vorhaben mit bis zu 50 % seitens der Wirtschaftsagentur Wien gefördert werden. Die Fördergelder sind aber an Bedingungen geknüpft, dazu gehört z.B. eine Mindestinvestitionshöhe des Vereines von 7.500 €. Wenn in den Geschäftsstraßen kein Verein tätig ist – beispielsweise aufgrund mangelnder Bereitschaft seitens der UnternehmerInnen – gibt es das Projekt Geschäftsstraßenverein *light* der

WKW. In diesem Fall wird von der WKW ein Budget für kleinere Werbe- und Verteilaktionen zur Verfügung gestellt. Damit wird das Ziel verfolgt, das Interesse der UnternehmerInnen an einem Zusammenschluss und einer Vereinsbildung zu wecken. Entscheidend für den Erfolg der Geschäftsstraßenvereine sind die Ressourcen auf der lokalen Ebene. Dies hat zur Folge, dass jeder Geschäftsstraßenverein anders – in Abhängigkeit von den lokalen Gegebenheiten – arbeitet.

Die Wirtschaftsagentur Wien fördert UnternehmerInnen aber auch individuell bei der Reaktivierung leerstehender Geschäftslokale, und zwar mit einem maximalen Betrag von 15.000 €. Wenn zwei Erdgeschosseinheiten zusammengelegt werden, erfolgt eine finanzielle Unterstützung bis zu 25.000 €. Außerdem werden nachhaltige Projekte und Investitionen von kleinen Gewerbebetrieben und des Einzelhandels in Wien mit einer maximalen Summe von 5.000 € unterstützt. Ziel dieser Förderung ist die langfristige Sicherung der Konkurrenzfähigkeit und der Nahversorgungsfunktion der Unternehmen. Als Förderkriterium gilt, dass die UnternehmerInnen Maßnahmen für die Aufwertung des Wirtschaftsstandortes Wiens tätigen. Dazu gehören u. a. die Schaffung neuer Arbeitsplätze, Einführung neuer Produkte, Maßnahmen für die Qualitätsgestaltung oder eine marktkonforme Umgestaltung der Geschäftslokale. Zusätzlich bietet die Wirtschaftsagentur Wien Förderungen und Beratungsservices für Unternehmensgründungen. Einerseits werden damit Start-ups der wissensintensiven und dienstleistungsorientierten Ökonomien unterstützt, andererseits aber auch ethnische Ökonomien. Das Start-up-Modul der Wirtschaftsagentur wird aus EFRE-Mitteln kofinanziert.[2]

Zusätzlich ist für die Wirtschaftsstandortförderung seit den 2000er Jahren die Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft von hoher Bedeutung. Hier nimmt die Kreativagentur der Stadt Wien *departure* eine wichtige Funktion ein. Festzuhalten ist, dass *departure* kein Kunstförderer ist, sondern die Integration kulturell/kreativen Schaffens in den heimischen Wirtschaftsmarkt unterstützt. Insbesondere werden die Sichtbarmachung und Schaffung einer nachhaltigen wirtschaftlichen Basis subventioniert. Die Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft Wiens trifft aber auf Herausforderungen, weil sie einerseits innerhalb der Stadtverwaltung auf unterschiedliche Ressorts aufgeteilt ist und sich andererseits auf den Bund erstreckt, der eine unabhängige Politik zur Förderung der Kreativwirtschaft betreibt (vgl. DEPARTURE 2014: 43 f.).

Im Lenkungsgremium *Lebendige Straßen und Plätze,* werden Initiativen und Maßnahmen für die Aufwertung der Förderschwerpunktgebiete beschlossen. Zudem können für diese Gebiete Fördersätze angehoben werden. Im Zeitalter der Urban Renaissance setzt die Stadt Wien mittels stadtpolitischer Maßnahmen in den gründerzeitlichen Stadtteilen Anreize für einen Wandel. Dies zielt besonders auf die Sanierung und Adaptierung des Bestandes wie auch auf Neubauprojekte durch private Investoren ab. Als Beispiel kann der Bau einer U-Bahn-Station in oder in unmittelbarer Nähe zu einer Geschäftsstraße angeführt werden, wodurch sich die Attraktivität der betroffenen Viertel als Unternehmensstandort erhöht. Um die Einbindung der Immobilienwirtschaft in die Aufwertungsprozesse der Geschäftsstraßen zu verbessern, sieht die Stadt Wien Vereinbarungen in

[2] https://wirtschaftsagentur.at (Zugriff: 15.3.2016)

städtebaulichen Verträgen vor. Im Zuge dessen wird eine Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung der Erdgeschosslokale angestrebt.

Überdies prüft die Stadt Wien, inwiefern eine marktkonforme Umgestaltung dieser Erdgeschosszone und eine Änderung der Raumnutzung erleichtert werden können. In diesem Kontext werden Kooperationsmöglichkeiten zwischen HauseigentümerInnen ermittelt, um die Zusammenlegung kleiner Geschäftslokale zu ermöglichen. Weiters ist die Widmung Geschäftsstraße im Flächenwidmungsplan, die bisher auf drei Geschäftsstraßen begrenzt war, ausgeweitet worden. Dadurch wird es Unternehmen ermöglicht, die bisherige Höchstgrenze der Verkaufsfläche von 2 500 m² geringfügig zu überschreiten. Infolgedessen gewinnen die Geschäftsstraßen an Standortattraktivität für Frequenzbringer, wie etwa Einzelhandelsfilialen. Um die Erdgeschosslokale vor einer Fehlnutzung wie dem Bau von Garagen oder Wohnungen zu schützen, liegt die Widmung „Geschäftsviertel“ im Flächenwidmungsplan vor (vgl. MA 18 2014: 83f.)

Die Immobilienwirtschaft reagiert meist sehr rasch darauf, wenn die öffentliche Hand in strukturschwachen Gebieten Maßnahmen für eine Aufwertung setzt. Die Bündelung stadtpolitischer Handlungen auf einen Stadtteil hat eine anziehende Wirkung auf die InvestorInnen. Sie werden auf jene Viertel, die sich in einem Umschwung befinden, etwa aufgrund der medialen Berichterstattung über stadtpolitische Maßnahmen, aufmerksam. In der Folge nehmen weitere Investitionen in diesen Stadtteilen zu. Somit orientieren sich InvestorInnen und HauseigentümerInnen an diesen städtischen Investitionen. Ab 2001 wurden vor allem in den zentrumsnahen gründerzeitlichen Stadtteilen öffentliche Anreize gesetzt. Deshalb sind die Geschäftsstraßen in diesen Gebieten durch ein Angebot geprägt, das über die tägliche Bedarfsabdeckung hinausgeht. Viele UnternehmerInnen sind in kreativen Bereichen tätig und fragen Standorte in Seitenlagen nach. In den zentrumsnahen Bezirken ist die Nachfrage nach leerstehenden Erdgeschosslokalen oft größer als das Angebot. Im Unterschied dazu sind die Geschäftsstraßen außerhalb des Gürtels mit einer rückläufigen Entwicklung konfrontiert. Vor allem im südlichen Westgürtelbereich liegt eine erhöhte Anzahl an leerstehenden Geschäftslokalen vor. Das Angebot in diesen Geschäftsstraßen bildet die Kaufkraft der Bevölkerungsgruppen ab, die im südlichen Westgürtelbereich wohnhaft sind. Zu beachten ist aber, dass diese Straßenzüge ebenfalls Potenzial haben, wenn es gelingt, im Zuge der sanften Stadterneuerung eine soziale Durchmischung in diesen Gebieten herzustellen und die Kaufkraft nachhaltig zu erhöhen. Infolge einer sanften Kaufkraftsteigerung können die Geschäftsstraßen eine Aufwertung erfahren. Zudem beschäftigt sich das Lenkungsgremium *Lebendige Straßen und Plätze* der Stadt Wien mit Kooperationsmöglichkeiten zwischen den HauseigentümerInnen und der Wirtschaft vor Ort. Im Wesentlichen geht es darum, eine Vereinbarung zu treffen, wie ein ausgewogener Mehrwert zwischen öffentlichen und privaten Investitionen im Aufwertungsprozess der Geschäftsstraßen herzustellen ist. Aus dem besagten Projekt *Lebendige Straßen* der Stadt Wien, das ein Vorläufer des Lenkungsgremiums *Lebendig Straßen und Plätze* ist, geht hervor, dass kleine HauseigentümerInnen, die meist selbst in den Geschäftsstraßen wohnhaft sind, eher an einer Aufwertung interessiert sind als große Hausverwaltungen.

4.3.2 Fallbeispiel 1: Reinprechtsdorf

Die Befragung der UnternehmerInnen in der Reinprechtsdorferstraße fand im Zeitraum zwischen Mai 2016 und Februar 2017 statt. Insgesamt wurden über diesen Zeitraum fünf Leitfaden gestützte Interviews mit den UnternehmerInnen durchgeführt. Außerdem erfolgte eine offene Befragung der Bezirksvertretung (SPÖ) des fünften Bezirkes, der zuständigen GB*5/12 (Gebietsbetreuung MA 25) und dem Geschäftsstraßenmanagement *light* der WKW (Wirtschaftskammer Wien ÖVP). Ergänzend wurden während der Erhebungen Gespräche mit PassantInnen durchgeführt.

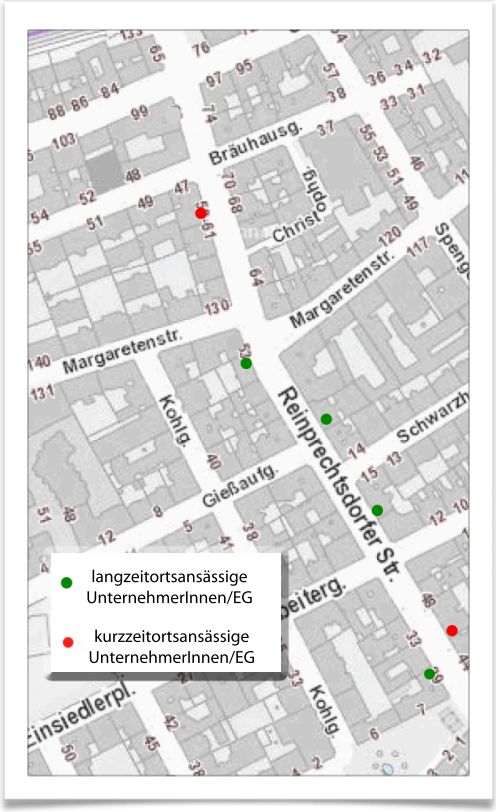

Abbildung 41: Lage der InterviewpartnerInnen in der Reinprechtsdorferstraße (Parthl 2017) (eigene Darstellung und Erhebung 2017) (Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

4.3.2.1 Die Einflussnahme der übergeordneten städtischen Ebene

Ein erster Wandel der Reinprechtsdorferstraße wurde aufgrund einer gesetzlichen Novellierung, die das Verbot des kleinen Glückspieles ab 01.01.2015 zum Resultat hatte, deutlich. Anschließend daran mussten eben jene Unternehmen schließen, die das Kleine Glücksspiel im Angebot hatten. Dennoch kommen in der Reinprechtsdorferstraße Sport- und WettCafés in filialisierter Form vor, denen PassantInnen - wie aus Gesprächen hervorgeht - kritisch gegenüberstehen. Des Weiteren bewirkt der zukünftig geplante U-Bahnbau einen Imagewandel der Reinprechtsdorferstraße. Außerdem ist die Straße 2016 auch im Gespräch als *Schwerpunktgebiet* des *Lenkungsgremiums Lebendige Straßen und Plätze* der Stadt Wien. Im Zuge dessen ist eine Bündelung städtischer Investitionen geplant. Mittels der Konzentration städtischer Investitionen strebt die Stadt Wien einen Imagewandel benachteiligter Stadtteile an, wodurch sich deren Attraktivität für weitere Investitionen erhöht. Bisher (Stand Oktober 2017) wurde die Reinprechtsdorferstraße noch nicht als Schwerpunktgebiet festgelegt und somit erfolgte noch keine Bündelung städtischer Investitionen im Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf.

4.3.2.2 Die Rolle der Bezirkspolitik

Bereits in den 1990er Jahren erfolgte ein Umbau der Reinprechtsdorferstraße unter der Leitung der damaligen Bezirksvertretung (SPÖ). Wegen parteipolitischer Interessenunterschiede zwischen der damaligen Bezirksvertretung (SPÖ) und des Obmannes des Geschäftsstraßenvereines (ÖVP) fand hier keine Kooperation statt. Das Bürgerbeteiligungsverfahren zur Umgestaltung der

Reinprechtsdorferstraße war politikfrei gestaltet und fand von November 2014 bis Oktober 2016 statt. Um objektive Rahmenbedingungen zu gewährleisten, hat die Bezirksvertretung ein externes Unternehmen für die Leitung des Bürgerbeteiligungsverfahren beauftragt.

4.3.2.3 Die Rolle städtischer und stadtnaher Institutionen

Die GB*5/12 (Gebietsbetreuung) und das Geschäftsstraßenmanagement der WKW (Wirtschaftskammer Wien ÖVP) übernehmen im Bürgerbeteiligungsverfahren eine beobachtende Rolle und werden über die Ergebnisse des Verfahrens informiert. Über den Untersuchungszeitraum wurde die Erkenntnis gewonnen, dass im Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf kaum eine Vernetzung lokaler Institutionen vorliegt. Zwischen der GB*5/12 und dem Geschäftsstraßenverein light der WKW findet keine Kooperation statt. Sowohl bei der GB*5/12 als auch beim Geschäftsstraßenmanagement der WKW (ÖVP) waren kaum Informationen über das Bürgerbeteiligungsverfahren und die Entwicklung der Reinprechtsdorferstraße erhältlich.

4.3.2.4 Der Einfluss der HauseigentümerInnen

In der Umsetzung der im Rahmen des Bürgerbeteiligungsverfahren gesammelten Ideen stellen die HauseigentümerInnen eine zentrale Akteursgruppe dar. Die Bezirksvertretung (SPÖ) des fünften Bezirkes, Margareten, steht einer Kombination aus öffentlichen und privaten Investitionen in der Aufwertung der Reinprechtsdorferstraße, wie es im Fall von PPP (public-private-partnership)-Projekten vorkommt, positiv gegenüber. Bisher fehlen aber laut Auskunft der Bezirksvertretung (SPÖ) in der Stadt Wien die Rahmenbedingungen für PPP-Projekte in der Aufwertung der Geschäftsstraßen. Während des Bürgerbeteiligungsverfahrens war das Interesse der HauseigentümerInnen bezüglich PPP-Projekte für eine gemeinsame Entwicklung der genannten Geschäftsstraße gering. Die Bezirksvertretung erklärte, dass die HauseigentümerInnen unter einem ökonomischen Druck stehen. Infolgedessen bevorzugen sie MieterInnen wie Sport- und Wettcafés, die Filialen sind und die Miete pünktlich bezahlen. Zu beachten ist aber, dass diese Erdgeschossnutzungen das Stadtteilimage negativ beeinflussen. Insofern liegt bei den HauseigentümerInnen in der Reinprechtsdorferstraße Aufklärungsbedarf über den Mehrwert alternativer Erdgeschossnutzungen wie Pop-Up stores, Einfach-Mehrfachnutzung oder Zwischennutzung, die u.a. einen Bezug zu Kultur und Kreativität haben, vor. Im Kontext dieser alternativen Nutzungen liegt nach Auskunft der Bezirksvertretung (SPÖ) die Notwendigkeit vor, öffentliche Förderungsmöglichkeiten für eine Reaktivierung leerstehender Geschäftslokale transparenter zu machen. Durch diese geförderte Reaktivierung (max. Fördersumme: 5.000 € / Unternehmen / Jahr) ersparen sich die HauseigentümerInnen die Instandhaltungskosten für lange Zeit leerstehende Geschäftslokale. Somit führt die Wiedereröffnung der Geschäftslokale zu einer *Win-Win*-Situation, sowohl für die HauseigentümerInnen wie auch für die NutzerInnen. Bisher fehlt in der Reinprechtsdorferstraße jedoch eine zentrale Anlaufstelle, die sich mit der Vermittlung leerstehender Geschäftslokale beschäftigt.

4.3.2.5 Die Funktion alternativer Erdgeschossnutzungen

Die Reinprechtsdorferstraße wurde in den Interviews überwiegend als eine Geschäftsstraße mit einer anonymen Stadtteilidentität beschrieben oder als Stadt in der Stadt bezeichnet. In der Schönbrunnerstraße, die mit ähnlichen Problemfeldern wie die Reinprechtsdorferstraße konfrontiert war, bewirkten alternative Erdgeschossnutzungen im Rahmen der beiden Projekte *making it und making it 2* (2004-2005) neue Impulse und einen Imagewandel der Geschäftsstraße. [3] Die InterviewpartnerInnen erklärten, dass neben der Funktion eines Imagewandels andere Nutzungsformen in den Erdgeschossen eine Communityfunktion übernehmen können, die einen Beitrag zur Stärkung der Stadtteilidentität und institutionellen Rahmenbedingungen leisten. Über den Erhebungszeitraum wurde der Eindruck gewonnen, dass das Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf kaum eine Stadtteilidentität und schwache institutionelle Rahmenbedingungen vorliegen.

4.3.2.6 Die Rahmenbedingungen des ökonomischen Handelns

In der aktuellen Entwicklung wird deutlich (zwischen 2013-2018), dass sich die Reinprechtsdorferstraße, ebenso wie auch in der Vergangenheit zu einer typischen Geschäftsstraße entwickelt. Die langzeitortsansässigen inhabergeführten Unternehmen gaben an, dass sie aufgrund der Eröffnung neuer Betriebe, die den veränderten Marktbedingungen entsprechen- wozu überwiegend Filialen von Großunternehmen gehören - mit rückläufigen Umsatzzahlen konfrontiert sind. Die KonsumentInnen entscheiden sich aufgrund günstigerer Angebote und knapper zeitlicher Ressourcen für den Kauf in Filialen. Obwohl nach Auskunft des Geschäftsstraßenmanagements der WKW (Wirtschaftskammer Wien) dort die Qualität der Produkte unter dem ökonomischen Verkaufsdruck leidet. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, setzen die langzeitortsansässigen inhabergeführten Unternehmen neue Technologien im Marketing ein. Diese GeschäftsinhaberInnen erklärten, dass aber im Hinblick auf die Zukunft im Marketingbereich noch Verbesserungsbedarf besteht. Meist fehlen diesbezüglich das notwendige Know - How ebenso wie zeitliche und finanzielle Ressourcen. Eine weitere Barriere für langzeitortsansässige inhabergeführte Betriebe stellen gesetzliche Regulierungen des ökonomischen Handelns dar. In diesem Kontext wurden im Rahmen der Interviews die Grundsätze der Betriebsanlagengenehmigung, gesetzlich vorgeschriebene Öffnungszeiten im Handel, Gebühren bei der Benutzung des Gehsteiges für die Produktpräsentation, Registrierkassenpflicht etc. genannt.

Die InterviewpartnerInnen hoffen in diesem Kontext auf eine Verminderung gesetzlicher Novellierungen und öffentliche Förderungsmaßnahmen bei der Einführung neuer Systeme. Alle Befragten führten an, dass sie bisher keine öffentlichen Unternehmensförderungen oder Beratungsservices in Anspruch genommen haben. Aus den Interviews ging hervor, dass trotz eines hohen Interesses bei den Befragten ein mangelhaftes Wissen über Förderungsmöglichkeiten vorliegt. Insbesondere ethnische UnternehmerInnen stehen dem Standort Reinprechtsdorferstraße kritisch gegenüber und denken über einen Standortwechsel in den zehnten Bezirk, Favoriten, oder den

[3] http://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=375 (Zugriff: 25.02.2016)

sechzehnten Bezirk, Ottakring, nach. Weiters stellte sich bei den Gesprächen heraus, dass bereits für nahezu alle UnternehmerInnen die Geschäftslokalmiete aufgrund rückläufiger Umsätze eine Belastung darstellt. Nach Auskunft der InterviewpartnerInnen haben in den vergangenen Jahren die HauseigentümerInnen die Mieten in der Reinprechtsdorferstraße kontinuierlich erhöht. Um 2000 lagen hier trotz des Images einer Hauptgeschäftsstraße noch leistbare Geschäftslokalmieten vor.

4.3.2.7 Die Standortbeziehung der UnternehmerInnen

Alle InterviewpartnerInnen meinten, dass sie vorab der Standortsuche keine konkreten Vorstellungen hatten. Der überwiegende Teil der befragten UnternehmerInnen ist per Zufall auf die Reinprechtsdorferstraße aufmerksam geworden. Die Gespräche zeigten, dass der Immobilienfindungsprozess meistens mittels einer eigenen Recherche, ohne Immobilienmarkler, öffentliche Hilfestellungen oder weitere Institutionen, die sich mit der Vermittlung von Geschäftslokalen beschäftigen, erfolgte. Es stellte sich heraus, dass die räumliche zentrale Lage der Reinprechtsdorferstraße und eine zu erwartende hohe Passantenfrequenz einen positiven Einfluss auf die Standortentscheidung der UnternehmerInnen hatten. Im Gegensatz dazu übernahm die schlichte gründerzeitliche Bebauung der Straße kein Rolle in der Standortwahl. Aufgrund des Fehlens architektonischer Besonderheiten und dem erhöhten Verkehrsaufkommen haben die GesprächspartnerInnen diese Geschäftsstraße meist als einen anonymen Raum beschrieben und als Stadt in der Stadt bezeichnet. Keiner der InterviewpartnerInnen hat eine persönliche Beziehung oder eine Bindung an das Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf.

4.3.2.8 Die Rolle lokaler Netzwerke

Da im Umbau der Reinprechtsdorferstraße in den 1990er Jahren keine Kooperation zwischen der Bezirksvertretung (SPÖ) und dem Geschäftsstraßenverein (ÖVP) stattfand, nahmen im Laufe der 2000er Jahre die Aktivitäten des Geschäftsstraßenvereines ab. Infolgedessen sank die Bereitschaft der UnternehmerInnen für eine Mitgliedschaft, weshalb sich der Geschäftsstraßenverein auflöste. Nach Auskunft der InterviewpartnerInnen haben in der Vergangenheit bezirkspolitische Maßnahmen zur Erhaltung der Branchenstruktur in der Reinprechtsdorferstraße gefehlt. Deshalb war laut den befragten UnternehmerInnen die Beteiligungsbereitschaft am aktuellen Bürgerbeteiligungsverfahren, das von der Bezirksvertretung organisiert wurde, sehr gering. Über den Erhebungszeitraum wurde der Eindruck gewonnen, dass eine Beziehung und Bindung der GesprächspartnerInnen an den Stadtteil fehlt. Infolgedessen ist deren Interesse an einer gemeinsamen Entwicklung der Reinprechtsdorferstraße gering. Des Weiteren waren während der Erhebungen kaum Vernetzungen unter den UnternehmerInnen zu erkennen. Aktuell liegt in der Reinprechtsdorferstraße eine sanfte Vernetzung der BetriebsleiterInnen durch den Geschäftsstraßenverein *light* der WKW (Wirtschaftskammer Wien) vor. Hier erhalten die UnternehmerInnen vom Geschäftsstraßenmanagement der WKW Werbeartikel, die sie an die KundInnen weitergeben. Damit wird einerseits das Ziel verfolgt, die Kundschaft an die Unternehmen zu binden. Andererseits können erste Erfolge die Geschäftstreibenden für die Gründung eines Geschäftsstraßenvereines motivieren. Die WKW will damit den UnternehmerInnen die Vorteile eines solchen Vereines aufzeigen. Die

InterviewpartnerInnen stehen den Aktivitäten und Fördermitteln des Geschäftsstraßenvereines *light* positiv gegenüber.

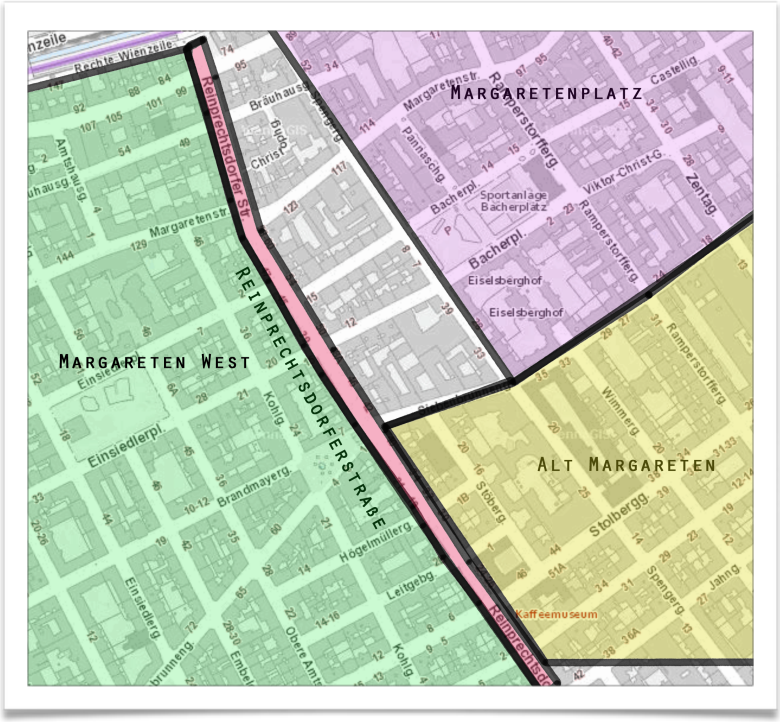

Abbildung 42: Geschäftsstraßenvereine (Parthl 2017)
(eigene Darstellung und Erhebung 2017)
(Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

Die Gespräche zeigen, dass vereinzelt ein Interesse zur Mitgliedschaft in einem Geschäftsstraßenverein vorliegt. Als mögliche Hürde wird aber ein Mitgliedsbeitrag oder ein zu geringer branchenspezifischer Nutzen angeführt. Falls in der Reinprechtsdorferstraße keine Gründung solch eines Vereines zu Stande kommt, besteht die Möglichkeit sich einem im angrenzenden Stadtteil (siehe Abb. 40) anzuschließen. Der Aufbau eines Netzwerkes in Reinprechtsdorf wird aufgrund der städtebaulichen Struktur und des erhöhten Verkehrsaufkommens erschwert. Bisher kamen in der Reinprechtsdorferstraße öffentliche Freiräume, die Möglichkeiten für einen spontanen informellen Austausch bieten, nur in einem geringen Ausmaß vor. Die Ergebnisse des Bürgerbeteiligungsverfahrens zeigen, dass eine Verkehrsberuhigung und der Ausbau des öffentlichen Verkehrs ein wichtiges Anliegen der AnrainerInnen sind. In diesem Kontext wird eine Verbesserung der aktuellen Bushaltestellen-Situation in der Arbeitergasse, eine Verbreiterung der Gehsteige und eine Verbesserung des Radverkehrs angeführt. Außerdem wird seitens der Anrainer der Wunsch nach Verweilmöglichkeiten in der Reinprechtsdorferstraße geäußert. [4]

[4] https://www.meinbezirk.at/margareten/leute/so-wuenscht-sich-margareten-die-reinprechtsdorfer-strasse-neu-d1763070.html?cp=Kurationsbox (Zugriff: 18.9.2016)

4.3.2.9 Diskussion Interviewauswertung Reinprechtsdorf

Der aktuelle aufstrebende Wandel der Reinprechtsdorferstraße, der seit ungefähr fünf Jahren anhält, kennzeichnet ein Top- Down Charakter. Die Bezirksvertretung stellt mit dem Bürgerbeteiligungsverfahren und der Beauftragung eines externen Unternehmens für dessen Organisation, die Strukturen für die Aufwertung der Reinprechtsdorferstraße zur Verfügung.

Filtering-Down					Filtering-Up						AkteurInnen im Aufwertungsprozess							
Städtebauliche Missstände	fehlende Investitionen	Bevölkerungsveränderung	Imageveränderung	Angebotsänderung	Städtebauliche Verbesserungen	zunehmende Investitionen	Bevölkerungsveränderung	Imageänderung	Angebotsänderung	Visuelle Veränderung	Einflussnahme Stadt Wien	lebendige Straßen und Plätze	Einfluss der Bezirksvertretung	Städtische – stadtnahe Institutionen	Hauseigentümer/Innen	Unternehmer/Innen	lokale Anrainer/Innen	Netzwerke
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	X	X	X	X	X

Tabelle 9: Prozesse und AkteurInnen in der Entwicklung der Reinprechtsdorferstraße

Die Interviewanalyse trägt zur Erkenntnis bei, dass städtische und stadtnahe Institutionen, wie die Gebietsbetreuung und das Geschäftsstraßenmanagement im Aufwertungsprozess der Reinprechtsdorferstraße kaum eingebunden sind. Im Untersuchungsraum Reinprechtsdorf haben sich in den vergangenen Jahren (ab 1999) die institutionellen Rahmenbedingungen aufgrund parteipolitischer Interessensunterschiede (Bezirksvertretung SPÖ und Geschäftsstraßenverein Obmann ÖVP) rückläufig entwickelt. Die Untersuchungen zeigen, dass vergangene politische Entscheidungen einen Einfluss auf die Bereitschaft der UnternehmerInnen für eine gemeinsame Entwicklung der Reinprechtsdorferstraße einzutreten haben. Zum Zeitpunkt der Erhebung fehlten in der Reinprechtsdorferstraße Netzwerke und Kooperationen, was sich u.a. auf die ungeeigneten räumlichen Rahmenbedingungen zurückführen lässt. Einen weitere Ursache dafür stellt die Tatsache dar, dass vor allem langzeitortsansässige UnternehmerInnen mit rückläufigen Umsätzen konfrontiert sind und somit nicht über die Ressourcen verfügen, um sich für die Aufwertung der Geschäftsstraße zu engagieren. Außerdem zeigen die Gespräche, dass die HauseigentümerInnen wenig Interesse an einer gemeinsamen Entwicklung der Reinprechtsdorferstraße zeigen und überwiegend daran interessiert sind hohe Gewinne aus der Vermietung der Geschäftslokale zu erzielen. Das Image der Reinprechtsdorferstraße hat sich über die vergangenen fünf Jahre aufgrund stadtpolitischer Maßnahmen auf der Ebene der Stadt und des Bezirkes gewandelt. Auch für die Zukunft stellt die Stadt

Wien mit dem U-Bahnbau begünstigende Rahmenbedingungen für einen Imagewandel und eine aufstrebende Entwicklung des Stadtteiles Reinprechtsdorf zur Verfügung.

4.3.3 Fallbeispiel 2: Reindorf

Über den Erhebungszeitraum (2015-2017) wurden im Untersuchungsgebiet Reindorf insgesamt fünf Leitfaden gestützte Interviews mit den UnternehmerInnen/ ErdgeschossnutzerInnen durchgeführt. Des Weiteren erfolgte ein Gespräch mit der zuständigen GB*6/14/15 (Gebietsbetreuung) und dem Geschäftsstraßenverein. Außerdem fanden während den Erhebungen Gespräche mit PassantInnen statt. Im nächsten Abschnitt werden die wesentlichen Erkenntnisse dargestellt.

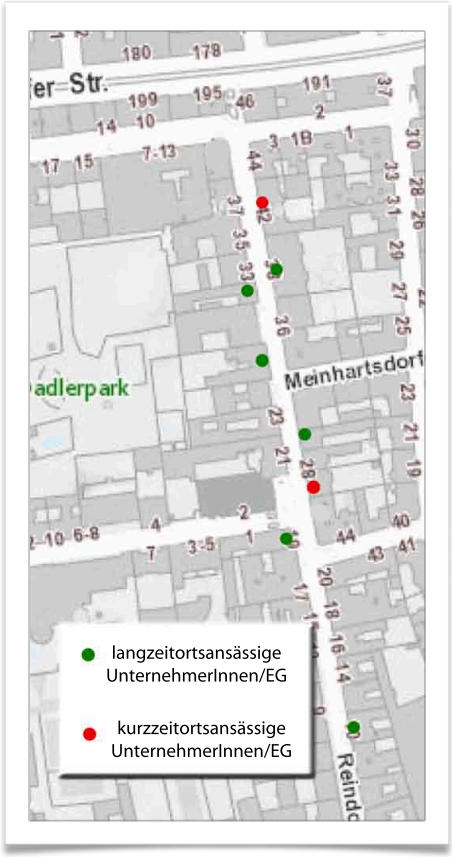

Abbildung 43: Lage der InterviewpartnerInnen in der Reindorfgasse (Parthl 2017) (eigene Darstellung und Erhebung 2017) (Kartengrundlage: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)

4.3.3.1 Die Einflussnahme der übergeordneten städtischen Ebene

Im fünfzehnten Bezirk Rudolfsheim-Fünfhaus, hat die Politik in den vergangenen Jahren mittels stadtpolitischer Maßnahmen die Strukturen für eine aufstrebende Entwicklung zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Kombination aus schlechtem Stadtteilimage, niedrigem Wohnstandard sowie Bauzustand der Gebäude, hohem Ausländeranteil und ökonomischem Niedergang wurde der Teil des 15. Bezirkes, der sich entlang des Westgürtels erstreckt, als städtebauliches Problemgebiet definiert. Zwischen 1995 und 1999 war das an die äußere Mariahilferstraße angrenzende Gebiet im Blickpunkt des EU geförderten Projektes URBAN (vgl. MATZNETTER, GÖRGL & GOLLNER 2009: 97f.). Eine weitere Wende in der Entwicklung des fünfzehnten Bezirkes stellten ab 2001 vermehrte Investitionen wie die Verlängerung der U3, die Renovierung des Westbahnhofes und die Festlegung der Betriebsgebiete entlang des Wienflusses dar. In der Folge hat sich die Zahl der Arbeitsstätten in Rudolfsheim-Fünfhaus erhöht, was wiederum eine Auswirkung auf die sozioökonomische Situation der ortsansässigen Bevölkerung hatte (vgl. LA 15 2004: 26).

Zudem hat sich durch die Verlängerung der U3 und U6 das Erreichbarkeitsgefüge der Geschäftsstraßen im fünfzehnten Bezirk verbessert. Dadurch ist die Bedeutung der Lugner City und des Westbahnhofes, der seit dem Umbau über ein integriertes Einkaufszentrum verfügt, gestiegen. Ebenso hat dadurch die Äußere Mariahilferstraße als überregionale Geschäftsstraße eine Aufwertung

erfahren können. Die Umsätze haben sich in dieser Einkaufsstraße im vergangenen Jahrzehnt infolge der Eröffnung von Fachgeschäften für Sport, Möbel etc. erhöht. Neben solchen Fachgeschäften ist die Äußere Mariahilferstraße ein beliebter Standort bei AkteurInnender ethnischen Ökonomie. Im Unterschied dazu sind kleineren Geschäftsstraßen mit lokaler Bedeutung, die eine wichtige Nahversorgungsfunktion haben, mit rückläufigen Umsatzzahlen konfrontiert worden (vgl. LA 15 2004: 29 f.). Aufgrund des Verbotes der Straßenprostitution im Jahre 2011 hat sich das schlechte Image des fünfzehnten Bezirkes Rudolfsheim-Fünfhaus und des Untersuchungsgebietes Reindorf gewandelt. Anschließend daran wurde der Stadtteil Reindorf als Blocksanierungsgebiet festgelegt. Im Zuge dessen wird gemeinsam mit einer Sanierung des Wohnungs- und Gebäudebestandes, eine Verbesserung der Lebensqualität und Wohnumfeldbedingungen, wie den öffentliche Freiräumen, der lokalen Ökonomie und der Geschäftsstraßen angestrebt.[5] Das Untersuchungsgebiet Reindorf ist auch ein Schwerpunktgebiet des Lenkungsgremiums *Lebendige Straßen und Plätze,* weswegen eine Bündelung städtischer Investitionen vorliegt.

4.3.3.2 Die Rolle der Bezirkspolitik

Die Bezirksvertretung nimmt keinen aktiven Einfluss auf die Entwicklungen im Untersuchungsgebiet Reindorf. Dennoch hat sie die Wichtigkeit der Projekte für die Entwicklung des Stadtteiles erkannt, weshalb eine indirekte Unterstützung vorliegt.

4.3.3.3 Die Rolle städtischer und stadtnaher Institutionen

Die GB*6/14/15 (Gebietsbetreuung MA 25) führte im Jahre 2013 im Stadtteil Reindorf eine Studie durch, die zeigte, dass großes Potenzial und Chancen für strukturelle und bauliche Aufwertungsmaßnahmen vorliegen. In Kooperation zwischen der GB*6/14/15 und dem ortsansässigen Geschäftsstraßenverein erfolgte die Gründung der Initiative *Einfach 15.* Im Zuge dieser Initiative wurde ein Konzept zur Geschäftsgebietsförderung ausgearbeitet, welches die Stadt Wien fördert.

4.3.3.4 Der Einfluss der HauseigentümerInnen

Die Gespräche im Untersuchungszeitraum führten zur Erkenntnis, dass vor allem private HauseigentümerInnen, die teilweise ortsansässig sind, Interesse an einer gemeinsamen Entwicklung des Stadtteiles Reindorf zeigen. Die Renovierung der Geschäftslokale in der Reindorfgasse erfolgt auf einem gemäßigten Niveau. Aus den Interviews ging hervor, das lange Zeit leerstehende Geschäftslokale meist günstiger oder ohne Kaution vermietet werden. Trotzdem profitieren die HauseigentümerInnen von einer Reaktivierung dieser Geschäftsflächen. Ebenso konnte festgestellt werden, dass bisherige Renovierungen der Geschäftslokale teilweise in Absprache zwischen den HauseigentümerInnen und den UnternehmerInnen stattfanden. Das kann besonders für *Start-Ups* eine Hilfestellung sein.

[5] https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/reindorf.html (Zugriff: 17. 06.2016)

4.3.3.5 Die Funktion alternativer Erdgeschossnutzungen

Zu Beginn der Initiative wurden die ersten Anzeichen eines Wandels der Reindorfgasse gezielt für die Motivation der HauseigentümerInnen eingesetzt. Infolge einer überzeichneten medialen Berichterstattung über den Wandlungsprozess des Stadtteiles hat sich sein Image verändert. Anschließend an die mediale Berichterstattung suchten viele HauseigentümerInnen die zuständige GB*6/14/15 bezüglich Informationen über den Stadtteil und Förderungsmöglichkeiten auf. Die Interviewpartner führten an, dass auch in der Gegenwart im Viertel eine Nachfrage seitens *Start-Ups* zu leerstehenden Geschäftslokalen vorliegt. Wenn die Stadt Wien Interesse an der Entwicklung eines kreativen Stadtteiles hat, dann müssen weitere Strukturen dafür zur Verfügung gestellt werden. Insbesondere muss die Vermietung der Geschäftslokale, die im Besitz der Stadt sind, erleichtert werden. Bisher stellt die Vermittlung dieser Geschäftslokale eine Herausforderung dar, weil zuständige Personen mit entsprechenden Informationen nur schwer erreichbar sind. Aufgrund eines zu hohen Zeitaufwandes verlieren die Standortsuchenden meist das Interesse an den leerstehenden Geschäftslokalen. Trotz eines Imagewandels der Reindorfgasse ist bisher noch keine Erhöhung der Mieten der Geschäftslokale bekannt. Als Erklärung dafür führten die InterviewpartnerInnen an, dass in der Reindorfgasse genügend räumliche Ressourcen für eine künftige Entwicklung vorliegen. Deshalb erfolgt dieser Entwicklungsprozess der Reindorfgasse unter einem geringeren Druck und Schritt für Schritt. Einerseits wird dadurch Neuerungen die Möglichkeit geboten sich entwickeln zu können. Andererseits ist zu erwarten, dass eine mögliche künftige rückläufige Entwicklung des Stadtteiles ebenso langsam eintreffen wird.

4.3.3.6 Die Rahmenbedingungen des ökonomischen Handelns

Seit dem Jahr 2000 erlebt die Reindorfgasse eine Renaissance als Geschäftsstraße des besonderen Bedarfs. Leerstehende Geschäftslokale wurden schrittweise von UnternehmerInnen wissensintensiver Branchen reaktiviert. In der Entwicklung der Reindorfgasse übernehmen Kultur und Kreativität eine zentrale Rolle. Wobei zu beachten ist, dass die neuen Unternehmen aus den unterschiedlichsten Bereichen stammen und keine homogene *creative class* wie sie Richard Florida beschreibt bilden. Die Gemeinsamkeit der neuen UnternehmerInnen liegt darin, dass sie ein Resultat des postfordistischen Wandels sind und den Faktor Wissen kreativ in der Arbeitsweise und Unternehmensführung einsetzen. In erster Linie wird dies dahingehend offensichtlich, dass die wissensintensiven Unternehmen der Reindorfgasse in der Unternehmensführung neue Informations- und Kommunikationstechnologien einsetzen. Infolgedessen sind die neuen UnternehmerInnen nicht von der Kaufkraft der Wohnbevölkerung oder einer Passantenfrequenz abhängig. Der Einsatz dieser neuen Technologien ermöglicht den wissensintensiven Betrieben ein flexible Anpassung an veränderte Marktbedingungen. Alle InterviewpartnerInnen erklärten, dass eine Homepage für das Unternehmen vorliegt, die kontinuierlich aktualisiert wird. Diese Internetauftritte repräsentieren die Unternehmensphilosophie, was sich positiv auf das Marketing auswirkt. Eine weitere wichtige Rolle in der Vermarktung der UnternehmerInnen übernimmt der Einsatz von *Social Media,* wie *Facebook, Instagram* etc. Trotz des Einsatzes neuer Technologien übernehmen für wissensintensive Unternehmen - insbesondere für

Start-Ups - informelle Netzwerke eine wichtige Rolle. Eine Barriere für ein effizientes ökonomisches Handeln der Befragten stellen gesetzliche Richtlinien dar, die deren Kreativität beeinflussen. Die InterviewpartnerInnen erklärten, dass in manchen Bereichen wie die Nutzung des öffentlichen Raumes, die Möglichkeit besteht, mittels eines Ansuchens eine Sondergenehmigung zu erhalten. Jedoch ist nach Auskunft der Befragten, das Ansuchen mit einer hohen Bürokratie und Zeitaufwand verbunden.

Im Zusammenhang mit Unternehmensförderung wurde im Rahmen der Interviews erklärt, dass *Start-Ups* in kreativen Bereichen mehr Unterstützung in der Gründungsphase benötigen. Insbesondere administrativ- organisatorische Fragen zur Unternehmensführung sind in den meisten Studienlehrplänen an Kunstuniversitäten nicht enthalten. Die Informationsquellen der WKW (Wirtschaftskammer Wien) werden als unübersichtlich und wenig hilfreich bewertet. Vereinzelt erklärten die Befragten, dass sie eine finanzielle Unterstützung für die Unternehmensgründung von der WKW und dem AMS erhalten haben. Dabei handelt es sich um einen Nachlass für den ersten Mitarbeiter bei den Sozialausgaben. Die Fragen nach spezifischen Förderungen im Bereich Kultur und Kreativität hat lediglich ein Interviewpartner positiv beantwortet, der eine Förderung der AWS (Austria Wirtschaftsservice) und der Kreativagentur *departure* erhalten hat. Alle befragten UnternehmerInnen wissen über Förderungen, infolge eines informellen Austausches mit Kollegen und Bekannten, Bescheid. Die Beantragung wird aber als zu zeitaufwändig eingestuft. Unter den Rahmenbedingungen einer zunehmenden gesetzlichen Regulierung und des verschärften ökonomischen Wettbewerbes entwickelte sich in den vergangenen Jahren der Stadtteil Reindorf zu einem beliebten Standort bei wissensintensiven UnternehmerInnen. Dieses Viertel kennzeichnet aufgrund seiner Lage und der räumlichen Abgeschlossenheit ein pionierartiger Charakter. Infolgedessen bietet der Stadtteil Reindorf den UnternehmerInnen Möglichkeiten zur freien Entfaltung, weshalb er insbesondere auf Start-Ups eine anziehende Wirkung hat. Aufgrund der Eröffnung neuer Unternehmen hat sich das Image der Reindorfgasse gewandelt. Sie entwickelt sich im Moment ebenso wie in der Vergangenheit zu einer Geschäftsstraße des besonderen Bedarfs.

4.3.3.7 Die Standortbeziehung der UnternehmerInnen

Nahezu alle InterviewpartnerInnen erklärten, dass sie vorab der Suche konkrete Vorstellungen vom Standort hatten. Bei allen Befragten beruhte der Immobilienfindungsprozess auf eigenen Recherchen. Ein Großteil der Interviewten ist aufgrund einer persönlichen Beziehung (eigener Wohnstandort) oder informeller Netzwerke wie Familie und Freunde auf Reindorf aufmerksam geworden. In der Standortentscheidung der UnternehmerInnen übernahm die städtebauliche Struktur des Stadtteiles eine zentrale Rolle. Alle InterviewpartnerInnen führten an, dass die physische Struktur, die einen Hinweis auf vergangenes gesellschaftliches Leben im Untersuchungsgebiet gibt, einen positiven Einfluss auf die Standortentscheidung hat. Ebenso gaben die Interviewten die Seitenlage des Stadtteiles Reindorf und dennoch zentrumsnahe Lage als einen entscheidenden Punkt in der Standortwahl an. Die Befragten erklärten, dass aufgrund dessen in diesem Gebiet eine private Atmosphäre vorliegt. Im Rahmen der Interviews wurde erwähnt, dass die großzügigen Schaufenster

Einblick in die Geschäftslokale gewähren, wodurch eine Wechselwirkung zwischen öffentlichem und halböffentlichem Raum entsteht, was die Arbeitsprozesse der AkteurInnen, die in wissensintensiven Bereichen tätig sind, positiv beeinflusst. Gleiches gilt auch für die guten Belichtungsverhältnisse in den Geschäftslokalen, die aufgrund einer Hanglage des Stadtteiles vorliegen.

4.3.3.8 Die Rolle lokaler Netzwerke

In der Reindorfgasse erfolgt eine Vernetzung der UnternehmerInnen bereits seit dreißig Jahren durch einen Geschäftsstraßenverein, der während dieser Zeit Maßnahmen für die Belebung der Straße setzte. In der aktuellen Entwicklung beschäftigt sich die Initiative *Einfach 15* mit der Bündelung von Aufwertungsmaßnahmen und der Vernetzung lokaler AkteurInnen. Die Verbindung von Neuerungen mit langzeitortsansässigen Strukturen ist nach Auskunft der InterviewpartnerInnen ein zentraler Punkt des Konzeptes, das die Initiative *Einfach 15* zur Geschäftsgebietsbelebung erstellte.

Abbildung 44: Die Initiative Einfach 15
(Quelle: GB*6/14/15)

Um Missverständnisse zu verhindern betreibt die GB*6/14/15 im Stadtteil Reindorf Aufklärungsarbeit über aktuelle Geschehnisse. Bisher setzt sich die Initiative *Einfach 15* aus Geschäftsleuten, Kunst- und Kultureinrichtungen, HauseigentümerInnen, Wohnbevölkerung und weiteren Initiativen zusammen, die eine Rolle in der Entwicklung des Stadtteiles übernehmen. Für die Stärkung des Netzwerkes innerhalb des Stadtteiles wird angeführt, dass Veranstaltungen mit Community - Funktion, mehrmals im Jahr stattfinden.

In der Organisation dieser Veranstaltungen übernehmen vor allem die gastronomischen Betriebe und weitere AkteurInnen, die über die vergangene Jahre einen institutionellen Charakter erlangen konnten, eine zentrale Rolle. Auch wenn die InterviewpartnerInnen infolge knapper zeitlicher Ressourcen nicht immer an Treffen teilnehmen können, bieten die städtebaulichen Grundlagen, die räumliche Abgeschlossenheit von Reindorf und die Arbeit einzelner AkteurInnen die Möglichkeit, Informationen zu aktuellen Geschehnissen im Stadtteil auf einer informellen Ebene abzurufen.

4.3.3.9 Diskussion Interviewauswertung Reindorf

Ein typisches Kennzeichen des Aufwertungsprozesses im Untersuchungsraum Reindorf ist ein Bottom-Up Charakter. Die institutionellen Rahmenbedingungen haben sich im Stadtteil Reindorf aufgrund der Aktivitäten des ortsansässigen Geschäftsstraßenvereines über die vergangenen dreißig Jahre hinweg fortlaufend entwickelt.

Filtering-Down					Filtering-Up						AkteurInnen im Aufwertungsprozess							
Städtebauliche Missstände	fehlende Investitionen	Bevölkerungsveränderung	Imageveränderung	Angebotsänderung	Städtebauliche Verbesserungen	zunehmende Investitionen	Bevölkerungsveränderung	Imageänderung	Angebotsänderung	Visuelle Veränderung	Einflussnahme Stadt Wien	lebendige Straßen und Plätze	Einfluss der Bezirksvertretung	Städtische – stadtnahe Institutionen	Hauseigentümer Innen	UnternehmerInnen	lokale AnrainerInnen	Netzwerke
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Tabelle 8: Prozesse und AkteurInnen in der Entwicklung der Reindorfgasse

Die Etablierung der institutionellen Rahmenbedingungen und die Vernetzung der AkteurInnen wird im Stadtteil Reindorf aufgrund der räumlichen Aspekte (Abgeschlossenheit) erleichtert. Ein weiteren positiven Beitrag leistet die Initiative *Einfach 15*, die im Rahmen einer Kooperation der zuständigen Gebietsbetreuung und dem ortsansässigen Geschäftsstraßenverein gegründet wurde. Die Initiative *Einfach 15* setzt sich eine gemeinsame Entwicklung des Stadtteiles zum Ziel. Außerdem ist zu erwähnen, dass die Arbeit einzelner AkteurInnen, die den Stadtteil als PionierInnen entdeckt haben, positiv ist. Über den Untersuchungszeitraum wurde der Eindruck gewonnen, dass die Entwicklung des Untersuchungsraumes im Rahmen der Initiative *Einfach 15* gemeinsam erfolgt. Zudem vollziehen sich die Neuerung im Stadtteil Reindorf über einen längeren Zeitraum hinweg, weswegen die aktuelle aufstrebende Entwicklung einen sanften Eindruck vermittelt. Die Analyse führte zur Schlussfolgerung, dass die integrative Entwicklung, des angrenzenden Stadtteiles und der Reindorfgasse zum Resultat hat, dass Erfolge schneller sichtbar werden. Der Untersuchungsraum Reindorf wurde als

Schwerpunktsgebiet des Lenkungsgremiums *Lebendige Straßen und Plätze* ausgewählt, weswegen eine Bündelung städtischer Investitionen vorliegt. Die Untersuchung zeigt, dass trotz Top-Down Maßnahmen, die lokale Ebene in der Entwicklung des Stadtteiles Reindorf eine entscheidende Rolle hat. Die Stadt Wien und die Bezirkspolitik stellen für die Aufwertung der Reindorfgasse die Strukturen zur Verfügung. Somit übernehmen politische AkteurInnen im Stadtteil Reindorf eine unterstützende Rolle.

4.4 Der Vergleich der zwei Fallstudien

Im folgenden Teil der Arbeit werden die wesentlichen Erkenntnisse aus der Analyse in den beiden Untersuchungsgebieten vergleichend gegenübergestellt. Ferner wird ein Rückbezug auf das Theoriekonzept der vorliegenden Arbeit genommen. Den *roten Faden* für die vergleichende Gegenüberstellung der Analyseergebnisse bilden die untergeordneten Forschungsfragen, die aus der theoretischen Einbettung des Themas abgeleitet wurden. Der Vergleich der beiden Fallstudien erfüllt den Zweck die übergeordnete Forschungsfrage zu beantworten, die wie folgt lautet: ***Inwiefern wirken sich Globalisierung und fortschreitende ökonomische Restrukturierungsprozesse auf Geschäftsstraßen in Stadtteilen aus?***

Wie sind die Reinprechtsdorferstraße und die Reindorfgasse im Spannungsfeld der Lokalisierung und Globalisierung einzubetten?

Filtering Down Prozesse

In erster Linie hatte die Globalisierung und die damit einhergehenden Prozesse einen Bedeutungsverlust der Stadt Wien als Arbeits-, Wohn- und Lebensort zur Folge. Die Analyse zeigte, dass die gründerzeitliche Bausubstanz der beiden Untersuchungsgebiete eine sanierungsbedürftige Lage kennzeichnete, weswegen langzeitortsansässige u.a. statushöhere Bevölkerungsgruppen aus den beiden Stadtteilen fortzogen. Verstärkt wurde dies durch den gesellschaftlichen Wandel, wodurch das Leben am Stadt-Rand an Bedeutung gewann. Aufgrund einer rückläufigen Entwicklung der Bevölkerung in den beiden Untersuchungsgebieten verloren sowohl die Reinprechtsdorferstraße wie auch die Reindorfgasse ihre Funktion als typische Geschäftsstraßen. Einen weiteren Beitrag dazu leisteten Umstrukturierungen im Einzelhandel, die Eröffnungen von Filialen im Wiener Stadtraum zur bedingten. Ebenso haben sich die Konsumbedingungen verändert, nicht zuletzt aufgrund einer erhöhten geistigen und geographischen Mobilität der KonsumentInnen. Infolgedessen verringerte sich die Bindung der Wohnbevölkerung an die Stadtteile und deren Geschäftsstraßen. Die angeführten Prozesse hatten zum Resultat, dass die beiden Untersuchungsgebiete mit *Urban-Blight* Erscheinungen konfrontiert waren. Zu beachten ist, dass im Untersuchungsraum Reindorf die rückläufige Entwicklung bereits gegen Ende der 1980er Jahre einsetzte, während in Reinprechtsdorf Filtering Down-Prozesse erst ab Mitte der 1990er Jahre abzeichneten. Die zunehmende Globalisierung und die politischen Umbrüche im Laufe der 1990er Jahre verursachten aber eine Renaissance der Stadt Wien. In erster Linie erlebten die gründerzeitlichen Stadtteile Wiens, die leistbarer Wohraum kennzeichnete, infolge politischer Umbrüche und dem damit einhergehenden Zuzug von MigrantInnen nach

Österreich einen Aufschwung. Dadurch haben sich die beiden Untersuchungsgebiete zu Stadtvierteln mit einer multikulturellen Bevölkerungsstruktur entwickelt. Außerdem hat sich aufgrund der Bevölkerungsveränderung in den beiden Untersuchungsräumen die Branchenstruktur der Geschäftsstraßen verändert.

Filtering Up Prozesse

Eine weitere Wende in der Entwicklung der gründerzeitlichen Stadtteile Wiens zeichnet sich seit ca. 2000 wegen des Wandels zu einem wissensbasierten Zeitalter ab. Zu beachten ist aber, dass die Stadt Wien und deren Stadtteile nicht im gleichen Ausmaß wie während der Gründerzeit mit einem Bevölkerungswachstum konfrontiert sind. Der Übergang in ein wissenszentriertes Zeitalter hat einen ökonomischen und gesellschaftlichen Wandel zum Resultat, der nach einer Studie der MA 18 (2014: 40) neue räumliche Verflechtungen von Arbeit, Wohnen und Freizeit erfordert. Die gründerzeitlichen Viertel der Bundeshauptstadt, die ein urbaner Charakter prägt, werden diesen Anforderungen gerecht. FASSMANN und HATZ (2004: 68) stellen fest, dass sich das Wachstum, welches mit der Urban Renaissance einhergeht, differenziert auf den Stadtraum auswirkt. Der Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen erfolgte vor allem in den Bezirken innerhalb des Wiener Gürtels. Unter den Rahmenbedingungen des Wachstums hat sich die Urban Renaissance in einer späteren Phase aber auch auf weitere Stadtteile, die sich in der Nähe des Stadtzentrums befinden - wie die beiden Untersuchungsgebiete - ausgeweitet.

Divergierende Stadtteilentwicklung

Die räumlich zentrumsnahe Lage, die gute verkehrsinfrastrukturelle Anbindung, die städtebauliche Struktur, ein benachteiligtes Stadtteilimage, wie es in der Vergangenheit in den beiden Gebieten vorlag, und eine gegenwärtige multikulturelle Bevölkerungsstruktur haben eine anziehende Wirkung auf Bevölkerungsgruppen, die im Zuge der Urban Renaissance in die Stadt zurückkehren. ZUKIN und BRASLO (2011: 132-137) erklären, dass sich im Zeitalter des urbanen Aufwertungsprozesses Stadtteile mit einer außergewöhnlichen städtebaulichen Struktur, die einen Hinweis auf vergangenes gesellschaftliches Leben geben, besonderer Beliebtheit bei der neuen Mittelschicht, die im Zuge der Urban Renaissance in benachteiligte Stadtteile zurückkehren, erfreuen. Aufgrund Abweichungen zwischen den beiden Untersuchungsgebieten in deren städtebaulichen Struktur, haben die Prozesse, die mit der Urban Renaissance einhergehen, unterschiedliche Ausprägung. Weiters sind die beiden Stadtteile zu unterschiedlichen Zeitpunkten und Zeiträumen mit Stadtentwicklungsprozessen konfrontiert worden, weswegen der Wandel in unterschiedlichen Formen deutlich wird. ZWIERS et al. (2014: 4) führen aus, dass zwischen den Vierteln Unterschiede im Zusammenwirken externer und interner Einflüsse vorliegen können, weshalb eine divergierende Stadtteilentwicklung vorliegt. Über den Erhebungszeitraum wurde der Eindruck gewonnen, dass gegenüber den einheitlichen Rahmenbedingungen die lokalen Einflüsse in der Entwicklung der beiden Stadtteile die entscheidendere Rolle übernehmen.

Welche visuellen Anzeichen eines Wandels liegen vor?

Infolge des Wachstums der Ökonomie und Bevölkerung im Rahmen der Urban Renaissance nehmen nach ATKINSON (2006: 821) in den Stadtteilen, die über die vergangenen Jahre ein Investitionsdefizit kennzeichnete, Investitionen zu, womit einer Veränderung der physischen Struktur, der demographischen Zusammensetzung und der lokalen Ökonomie einhergeht.

Der Vergleich der Kartierungen des baustrukturellen Zustandes zeigt, dass in beiden Untersuchungsgebieten die Gebäude, die ein visuelles Anzeichen auf den Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen darstellen, ungefähr im gleichen Ausmaß vorkommen. Die Stadtteilrundgänge führten zur Erkenntnis, dass im Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf *die visuellen Anzeichen eines Wandels* im öffentlichen Raum deutlicher hervortreten, als in Reindorf. Dieser Untersuchungsraum hat gegenüber dem Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf den Eindruck vermittelt, dass der Umschwung auf einem sanfteren Niveau stattfindet und im Einklang mit den historisch gewachsenen Strukturen des Stadtteiles. Im Gegensatz zur städtebaulichen Struktur der Untersuchungsgebiete führten die Kartierungen zur Erkenntnis, dass Unterschiede in den Anzeichen eines Wandels zwischen den beiden Geschäftsstraßen vorliegen. Wenn auch nur gering, aber dennoch fanden in der Reinprechtsdorferstraße in einer höheren Anzahl Renovierungen an den Gebäuden und den Geschäftslokalen statt. Da die Struktur der Reinprechtsdorferstraße und deren Lage innerhalb des Wiener Stadtraumes repräsentativ für eine typische Geschäftsstraße stehen, befinden sich unter den visuellen Anzeichen eines Wandels UnternehmerInnen deren Angebot dem klassischen Verständnis einer Geschäftsstraße des Zeitalters der Urban Renaissance entspricht. Das bedeutet, dass bis auf wenige Ausnahmen zu den neu eröffneten Erdgeschossnutzungen überwiegend Filialen gehören. Diese stellen infolge auffälliger Geschäftslokal-, Portalgestaltungen, Beleuchtungen und Beschriftungen neue visuelle Impulse dar. Zudem haben gegen Ende des Untersuchungszeitraumes in der Reinprechtsdorferstraße vereinzelt inhabergeführte Unternehmen, die Wert auf eine individuelle Geschäftslokalgestaltung legen, eröffnet. In beiden Geschäftsstraßen befindet sich unter den Anzeichen eines Wandels eine Nutzungskopplung aus einer Boutique, Fahrradgeschäft und einem Café.

Die aktuelle Entwicklung der Reindorfgasse wird vor allem darin offensichtlich, dass hier eine höhere Anzahl an alternativen Erdgeschossnutzungen, wie die Büroräume der Initiative *Einfach 15,* oder des *Vereines für alles Gute (froff),* die eine Communityfunktion haben, vorliegt. Ebenso liegen in diesem Untersuchungsgebiet als visuelle Anzeichen eines Wandels Kunstgalerien, Ausstellungs- und Performanceräume vor. Zudem konnten im öffentlichen Raum spontane Kunstformen gesichtet werden, die eine Form der Stadtteilaneignung sind. Zudem befinden sich unter den visuellen Anzeichen eines Wandels in der Reindorfgasse UnternehmerInnen wissensintensiver Branchen, die im Architektur-, Multimedia-, Design-, Bereich etc. tätig sind. Außerdem haben in den vergangenen Jahren in dieser Geschäftsstraße in einem höherem Ausmaß Erdgeschossnutzungen wie Boutiquen, Weinbars, Feinkost- und Delikatessenläden, die ein Lebensstil bezogenes Angebot kennzeichnet, eröffnet. Die Kartierungen in der Reindorfgasse führen zur Erkenntnis, dass bei den

Erdgeschossnutzungen, die ein Anzeichen eines Wandels sind, großer Wert auf eine individuelle Gestaltung der Geschäftslokale gelegt wird. Als positiv zu bewerten ist, dass sich die Aufenthaltsqualität in der Reindorfgasse infolge der Reaktivierung leerstehender Geschäftslokale durch UnternehmerInnen wissensintensiver Branchen und u.a. VertreterInnen der Kultur- und Kreativwirtschaft, erhöht hat. Im Untersuchungsgebiet Reindorf haben im Unterschied zu Reinprechtsdorf überwiegend neue Erdgeschossläden eröffnet, die einen Beitrag zur Ausprägung einer spezifischen Stadtteilidentität leisten. Insbesondere die beiden Aspekte Kultur und Kreativität spiegeln sich im visuellen Wandel der Reindorfgasse wider. Wie ZUKIN und BRASLO (2011: 132-137) erklären, haben ebenfalls die städtebaulichen Strukturen des Stadtteiles Reindorf, die einen Hinweis auf vergangenes gesellschaftliches Leben geben, eine anziehende Wirkung auf Pioniere. Die vergleichende Gegenüberstellung zeigt, dass aufgrund Abweichungen in der physischen Struktur der beiden Untersuchungsgebiete unterschiedliche visuelle Anzeichen eines Wandels vorliegen.

Welche Parameter, die auf eine kommerzielle Gentrifizierung hindeuten, lassen sich aus der Entwicklung der Reindorfgasse und der Reinprechtsdorferstraße ableiten?

Die zuvor dargestellten *visuellen Anzeichen eines Wandels* interpretieren ZUKIN et al. (2009) als ein Resultat der Urban Renaissance. Die neuerlichen Investitionen in heruntergekommenen Stadtteilen und der Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen mit veränderten Konsumbedürfnissen haben eine Entwicklung der Angebotsstruktur in den Geschäftsstraßen zur Folge.

Die Rolle der räumlichen Lage

Die Untersuchungen führten zur Erkenntnis, dass in Reinprechtsdorf der Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen in einem höheren Ausmaß als in Reindorf stattfindet. Der fünfte Bezirk Margareten erlebt in den zentrumsnahen Stadtteilen, um den Margaretenplatz, den Naschmarkt und an den 4. Bezirk, Wieden angrenzend eine aufstrebende Entwicklung. Da im Zeitalter der Urban Renaissance ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, weitet sich die Schaffung hochwertigeren Wohnraumes auf weitere peripherer gelegene Stadtteile innerhalb des 5. Bezirkes aus. Demnach ist zu erwarten, dass die Entwicklung des Viertels Margareten West, den bereits aufgewerteten Gebieten dieses Bezirkes folgt. Außerdem zeigt eine Studie der Stadt Wien (2010), dass der Umzugswunsch ethnischer Bevölkerungsgruppen in Margareten höher ist als in anderen Untersuchungsgebieten innerhalb Wiens. Die HauseigentümerInnen im Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf gehen davon aus, dass die UnternehmerInnen aufgrund des Zuzuges statushöherer Bevölkerungsgruppen höhere Umsatzzahlen verzeichnen. Dementsprechend steigen ihre Erwartungen an die Gewinne, die sie aus der Vermietung der Geschäftslokale erzielen können.

Die befragten inhabergeführten Unternehmen in der Reinprechtsdorferstraße erklärten, dass in den vergangenen Jahren eine schrittweise Erhöhung der Geschäftslokalmieten bei gleichzeitig rückläufigen Umsatzzahlen erfolgte. Deshalb zieht die Hälfte dieser UnternehmerInnen einen Standortwechsel in Erwägung. Zwei ethnische Geschäftstreibende haben deren Standorte bereits in den 10. Bezirk, Favoriten und den 16. Bezirk, Ottakring verlegt. Dagegen sind bisher im Untersuchungsgebiet Reindorf keine Fälle einer Erhöhung der Lokalmieten bekannt. Eine Ursache für

die unterschiedliche Entwicklung dieser Mietbeträge sehen die InterviewpartnerInnen darin, dass die Nachfrage nach leerstehenden Geschäftslokalen in den Stadtteilen innerhalb des Gürtels höher als außerhalb ist. Die Beobachtungen zeigten, dass in der Reinprechtsdorferstraße leerstehende Geschäftslokale im Unterschied zur Reindorfgasse meist nach kurzer Zeit wieder reaktiviert wurden. Zum Zeitpunkt der Erhebung war diese Straße in einem höheren Ausmaß mit der Leerstandsproblematik konfrontiert als die Reinprechtsdorferstraße. Einen Hinweis auf einen höheren Leerstand in der Vergangenheit geben in der Reindorfgasse Geschäftslokale, die infolge eines Umbaus zweckentfremdet wurden.

Der zeitliche Entwicklungskontext

Aus der Untersuchung geht weiters hervor, dass die leerstehenden Geschäftsflächen im Untersuchungsgebiet Reindorf ab 2000 schrittweise reaktiviert wurden. Dagegen zeichnet sich für die Reinprechtsdorferstraße erst seit 2014 eine aufstrebende Entwicklung ab. Die vergleichende Gegenüberstellung der Kartierungen zeigt, dass der Anteil leerstehender Geschäftslokale in der Reindorfgasse (22 %) höher als in der Reinprechtsdorferstraße (11 %) ist. Insofern liegen in erstgenannter Geschäftsstraße im Unterschied zur zweitgenannten ausreichend Ressourcen für eine zukünftige Entwicklung ohne eine Verdrängung vor. Im Untersuchungszeitraum ging die Erkenntnis hervor, dass sich die Reinprechtsdorferstraße dynamischer als die Reindorfgasse entwickelte, weswegen die Tendenz einer kommerziellen Gentrifizierung im Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf höher als in Reindorf ist.

1. Treibende Kräfte: HauseigentümerInnen

Einen weiteren Hinweis dafür bietet die Art der Renovierung der Geschäftslokale in der Reinprechtsdorferstraße. Vereinzelt wurden hier leerstehende Geschäftslokale, die Hinweise auf ethnische Vornutzungen kennzeichnete, auf einem hohen Niveau renoviert. Nach der Fertigstellung haben in den Geschäftslokalen Filialen eröffnet, die sich eine höhere Geschäftslokalmiete leisten können. Außerdem zeigten Interviews auch, dass die HauseigentümerInnen in der Reinprechtsdorferstraße solche Filial-Geschäftsformen als MieterInnen bevorzugen. Hingegen erfolgten in der Reindorfgasse die Renovierungen an den Geschäftslokalen überwiegend in sanfter Form und nach Auskunft der InterviewpartnerInnen nach Absprache mit den GrundeigentümerInnen. Während der Renovierungszeit wurden im Gebiet der Reindorfgasse leerstehende Geschäftslokale ohne Kaution und mietfrei zur Verfügung gestellt. Da die HauseigentümerInnen über die Art der PächterInnen und die Höhe der Miete des Geschäftslokales bestimmen, können sie nach ZUKIN et al. (2016:15) somit in den Geschäftsstraßen die Rahmenbedingungen für eine kommerzielle Gentrifizierung herstellen.

2. Treibende Kräfte: stadtpolitische AkteurInnen und Maßnahmen

Die neuen Erdgeschossnutzungen sind *visuelle Anzeichen eines Wandels.* Ohne öffentliche Anreize in den benachteiligten Stadtteilen würden die neuen UnternehmerInnen jedoch keine AkteurInnen dieser Veränderung sein. ZUKIN (2009a: 550) betont, dass stadtpolitische Handelnde auf unterschiedlichen

Ebenen die Rahmenbedingungen für eine kommerzielle Gentrifizierung bereitstellen. Die öffentliche Hand hat eine ganze Bandbreite an gesetzlichen Regulierungsmaßnahmen und Instrumenten, die Anreiz für eine kommerzielle Gentrifizierung sein können.

Den Startpunkt für den Wandel der beiden Untersuchungsgebiete stellten u.a. gesetzliche Novellierungen wie das Verbot des kleinen Glückspieles (2015) im Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf und das Verbot der Straßenprostitution (2011) in Reindorf dar. Zudem zeigten die Interviews, dass gesetzliche Regulierungen, die das ökonomische Handeln betreffen, wie z.B. die Betriebsanlagengenehmigung, Registrier- und Scankassenpflicht, geregelte Öffnungszeiten oder die Nutzung des öffentlichen Raumes gegen eine Gebühr für alle InterviewpartnerInnen das Bestehen erschweren. ZUKIN et al. (2016:19) fügen weiters hinzu, dass eine Verbesserung der verkehrsinfrastrukturellen Anbindung ein verstärkende Wirkung auf den Prozess einer kommerziellen Gentrifizierung hat. Die Analyse zeigt, dass bereits im Lauf der 2000er Jahre eine Verbesserung und Erweiterung der Verkehrsinfrastruktur im fünfzehnten Bezirk Rudolfsheim-Fünfhaus einen Beitrag zur Aufwertung des Unternehmensstandorts geleistet haben. Insofern ist auch für das Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorferstraße zu erwarten, dass sich dessen Bedeutung aufgrund des zukünftig geplanten Baus der U2-Station Reinprechtsdorf erhöht.

1. Anzeichen einer kommerziellen Gentrifizierung: Zwischen visueller Verdrängung und visueller Aufwertung

Zum Zeitpunkt der Erhebung bewirkten in beiden Untersuchungsgebieten die neuen UnternehmerInnen eine visuelle Veränderung. Sie traten aufgrund der Gestaltung des Geschäftslokales gegenüber Langzeitortsansässiger hervor. Die Interviews lassen schlussfolgern, dass die langzeitortsansässigen UnternehmerInnen meist nicht über das notwenige Know-How und die finanziellen Ressourcen für eine marktkonforme Gestaltung der Geschäftslokale verfügen. Insofern haben die neu eröffneten Betriebe wie ZUKIN et al. (2009: 48) darstellt, einerseits eine visuelle Verdrängung langzeitortsansässiger UnternehmerInnen zur Folge. Anderseits reaktivieren sie aber leerstehende Geschäftslokale, weswegen die Problemfelder der Geschäftsstraßen weniger deutlich sind, wovon wiederum die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum profitiert. In der Reindorfgasse liegen *visuelle Anzeichen eines Wandels* vor, die einen Beitrag zur Ausprägung einer spezifischen Stadtteilidentität leisten. Im Gegensatz dazu verursachen in der Reinprechtsdorferstraße die erkennbaren Entwicklungsfaktoren, die überwiegend Filialen sind, eine visuelle Angleichung an andere Geschäftsstraßen innerhalb des Wiener Stadtraumes, in denen ebenfalls Zweigstellen großer Unternehmen vorkommen.

2. Anzeichen einer kommerziellen Gentrifizierung: Veränderung der ökonomischen Rahmenbedingungen

Des Weiteren verändern sich nach ZUKIN et al. (2016: 21) im Prozess einer kommerziellen Gentrifizierung die ökonomischen Rahmenbedingungen in den Geschäftsstraßen. Aufgrund der Eröffnung der Filialen in der Reinprechtsdorferstraße und anderen Geschäftsstraßen innerhalb des Wiener Stadtraumes werden insbesondere die langzeitortsansässigen inhabergeführten Unternehmen

mit rückläufigen Umsatzzahlen konfrontiert. Aus der Analyse geht hervor, dass in beiden Geschäftsstraßen diese Unternehmerschicht aufgrund des fehlenden Know-Hows sowie knapper zeitlicher und finanzieller Ressourcen kaum Marketing betreibt. Für das Fortbestehen der neuen UnternehmerInnen in der Reindorfgasse übernimmt das Marketing, das auf neuen Technologien wie social media basiert, eine zentrale Rolle. Infolgedessen sind sie nicht von der Kaufkraft der im Stadtteil wohnhaften Bevölkerungsgruppen oder einer Passantenfrequenz in der Geschäftsstraße abhängig.

Einen weiteren Hinweis auf eine Veränderung der ökonomischen Rahmenbedingungen im Zuge einer kommerziellen Gentrifizierung gibt ein Wandel des erhältlichen Angebotes in den Geschäftsstraßen. „On the most basic level, the new consumption spaces supply the material needs of more affluent residents and newcomers. But they also supply the less tangible needs for social and cultural capital.“ (ZUKIN et al. 2009: 47) So hat sich die Reindorfgasse in den vergangenen Jahren zu einer Geschäftsstraße des spezifischen, lebensstilorientierten, luxuriösen Bedarfs, das den Konsumbedürfnissen einer zuziehenden neuen Mittelschicht entspricht, entwickelt.

Eine Besonderheit stellen in der Reindorfgasse kulturelle Konsummöglichkeiten, wie Galerien, Performance- und Ausstellungsräume oder Erdgeschossnutzungen mit einer Communityfunktion dar. Ein negativer Aspekt ist die Tatsache, dass sich die Nahversorgung für die Wohnbevölkerung durch die Eröffnung neuer Unternehmen in der Reindorfgasse kaum verbessert hat. Die in dieser Hinsicht unveränderte Situation für die langzeitortsansässige Bevölkerung, trotz eines Wandels des Stadtteiles, ist in der Literatur als ein Hinweis auf eine kommerzielle Gentrifizierung zu finden. Diesbezüglich ist zu erwähnen, dass sich in unmittelbarere Nähe zum Stadtteil Reindorf die äußere Mariahilferstraße und die Sechshausersstraße befindet, die typische Geschäftsstraßen darstellen.

Dagegen ist der Wandel in der Reinprechtsdorferstraße in erster Linie als positiv zu bewerten, weil sich aufgrund der Eröffnung neuer Unternehmen die Nahversorgung für die im Stadtteil wohnhaften Bevölkerungsgruppen erhöht. Bis auf wenige Ausnahmen gehören zu den neuen Erdgeschossnutzungen überwiegend Filialen. Des Weiteren sind in der Reinprechtsdorferstraße Cafés, Bäckereien, Imbissstände - sowohl filialisiert wie auch inhabergeführt - gegenüber anderen Nutzungsformen im Erdgeschoss überrepräsentiert. Im Angebot der Cafés, Bäckereien und Imbissstände wird eine Lebensstilorientierung in Form von einer hohen Angebotsvielfalt an gesundheitsbewussten Produkten abgebildet. Ebenso kommen BRDIGE und DOWLING (2001: 100) zur Schlussfolgerung, dass in den Stadtteilen, die sich in einem Umschwung befinden, Cafés zu den am stärksten vertretenen Gastronomien gehören.

Für die Reinprechtsdorferstraße liegt einerseits die Gefahr einer Angebotshomogenisierung und andererseits die Angleichung an andere typische Geschäftsstraßen innerhalb des Wiener Stadtraumes vor. In diesem Kontext ist zu erwähnen, dass sich im angrenzenden Stadtteil wissensintensive UnternehmerInnen befinden, die im Zuge von Projekten einen Beitrag zur Ausprägung einer spezifischen Stadtteilidentität leisten könnten. Zudem besteht die Möglichkeit leerstehende Geschäftslokale für Kunstprojekte zu verwenden.

3. Anzeichen einer kommerzielle Gentrifizierung: Veränderung der sozialen Rahmenbedingungen

Die neu eröffneten Erdgeschossnutzungen in den Geschäftsstraßen sind im Sinne einer kommerziellen Gentrifizierung ein sozialer Treffpunkt für die neue Mittelschicht. „New retail entrepreneurs may also be, in a sense, social entrepreneurs. By opening new places of sociability where new residents feel comfortable, the help to create to the emerging geographical community.“ (ZUKIN et al. 2009: 58)

Die Untersuchungen führten zur Erkenntnis, dass im Untersuchungsgebiet Reindorf langzeitortsansässige Bevölkerungsgruppen die neuen Erdgeschossnutzungen kaum in Anspruch nehmen. Außerdem stehen sie dem Wandel des Stadtteiles teilweise kritisch gegenüber. Im Unterschied dazu zeigen die Erhebungen, dass der überwiegende Teil der AnrainerInnen die aktuelle Entwicklung der Reinprechtsdorferstraße positiv sieht. Aus Beobachtungen geht hervor, dass die Filialen in dieser Geschäftsstraße soziale Treffpunkte darstellen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass zwischen den MitarbeiterInnen in den Filialläden und den KundInnen soziale Beziehungen entstehen. Somit muss die Eröffnung der Filialen wie ZUKIN et al. (2009: 48 f.) darstellt, keinen Verlust sozialer Beziehungen im Stadtteil zur Folge haben. Da die neuen Unternehmen in der Reinprechtsdorferstraße von unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen aufgesucht werden, ist bisher eine sozialräumliche Polarisierung zu verneinen. Gleiches trifft auch für das Untersuchungsgebiet Reindorf zu, obwohl sich für die langzeitortsansässigen Bevölkerungsgruppen die Situation infolge des Wandels kaum verändert hat.

Eine unterstützende Wirkung auf die nachbarschaftlichen Strukturen im Stadtteil Reindorf haben die gemeinschaftlichen Aktivitäten im Zuge der Initiative *Einfach 15.* Somit ist bisher in diesem Viertel durch die Eröffnung der ABCs noch kein luxuriöses *Urban Village* entstanden, wie es sich entwickeln kann, wenn die neuen AkteurInnen ein Netzwerk aufbauen, das aber keine Elemente aus bereits bestehenden Strukturen aufnimmt. „‘Everyone knows each other. When we opened, the other owners brought us flowers, and cakes, and wished us good luck‘.“ (HAGEMANS et al. 2016: 99).

Welche Rolle spielen stadtpolitische Maßnahmen im Veränderungsprozess stadtweit und lokal?

Wie FRANZ (2015: 9-11) erklärt, stehen im Zeitalter der Urban Renaissance Städte mit einer hohen Lebensqualität in einem Wettbewerb mit anderen attraktiven Städten, die ebenfalls damit punkten können. Insofern setzt die öffentliche Hand in den gründerzeitlichen Stadtteilen Wiens stadtpolitische Maßnahmen, die eine Verbesserung der Lebensqualität und einen Imagewandel zum Resultat haben. Somit wird das Ziel verfolgt, jene Viertel mit einem negativen Stadtteilimage zu reduzieren. Dadurch verbessert sich das Ansehen der gesamten Stadt Wien, weswegen sie eine bessere Positionierung im globalen Standortwettbewerb der Städte erzielt. Aufgrund der medialen Berichterstattung über diese stadtpolitischen Maßnahmen erhöht sich die Attraktivität der Stadtteile, die sich in einem Umschwung befinden für weitere Investitionen. Kritisch zu betrachten ist aber, dass dadurch und darauf folgende weitere Investitionen eine Abwertung anderer Stadtgebiete verursacht wird, die nicht gerade ein Zielgebiet der Stadt Wien sind. Somit wird deutlich, wie ZWIERS et al. (2014: 4) erklären, dass die beiden Prozesse Stadtteilaufwertung und Stadtteilabwertung, nicht exklusiv sind. Im Erhebungszeitraum konnte beobachtet werden, dass zu Beginn des Wandels die Bekanntheit der

beiden Untersuchungsgebiete aufgrund der medialen Berichterstattung stieg, diese aber vor allem mit einem negativen Image behaftet waren. Während dieser Zeit veröffentlichten die Medien Berichte über die beiden untersuchten Stadträume, wie *Reinprechtsdorferstraße zwischen Hoffnung und Zynismus*[6] oder *Vom Schmuddeleck zur Kreativszene* [7].

Auf der lokalen Ebene stellen stadtpolitische Maßnahmen eine Art Startpunkt für den Wandel dar. In den beiden Untersuchungsgebieten sind stadtweite gesetzliche Novellierungen als eine Art offizieller Beginn für eine aufstrebende Entwicklung festzuhalten. In Reindorf handelte es sich dabei, wie bereits erwähnt, um das Verbot der Straßenprostitution (2011) und in Reinprechtsdorf um das Verbot des kleinen Glückspieles (2015). Zu beachten ist aber, dass die gesetzlichen Novellierungen die Probleme nicht vollständig gelöst haben. VAN BECKHOVEN und VAN KEMPEN (2003: 854) schreiben, dass stadtpolitische Maßnahmen das Risiko in sich bergen, dass sie Probleme nicht lösen, sondern lediglich auf andere Stadtteile und Bereiche verdrängen, in denen eine geringere gesetzliche Regulierung vorliegt. Einerseits haben in der Reinprechtsdorferstraße aufgrund des Verbotes des kleinen Glückspieles unerwünschte Erdgeschossnutzungen geschlossen. Andererseits kommen aber Sport- und Wettcafés in filialisierter Form vor, die einen Einfluss auf die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum haben und somit das Stadtteilimage prägen. Ähnlich wie in Reinprechtsdorf hatte das Verbot der Straßenprostitution in Reindorf eine Verdrängung unerwünschter Aktivitäten aus dem Stadtteil in andere Gebiete zum Resultat. Zu beachten ist aber auch, dass stadtpolitische Maßnahmen das Fortbestehen der Unternehmen in den beiden Untersuchungsgebieten beeinflussen. In beiden Geschäftsstraßen erklärten die InterviewpartnerInnen, dass die zunehmende gesetzliche Regulierung eine Barriere für ein effizientes ökonomisches Handeln darstellt. In der Reinprechtsdorferstraße hat ein Großteil der befragten UnternehmerInnen kaum oder falsche Informationen über öffentliche Förderungsmaßnahmen. Die Befragten in der Reindorfgasse wissen über Förderungsmöglichkeiten Bescheid, jedoch bewerten sie die Beantragung dieser Förderungen als zu unübersichtlich und zeitaufwändig.

Über den Erhebungszeitraum wurde der Eindruck gewonnen, dass das ehemalige Stadtteilimage der beiden untersuchten Straßen eine Renaissance erfährt. Dies bedeutet, dass zum einem die Reinprechtsdorferstraße mit einem Image einer typischen Geschäftsstraße behaftet ist, deren Kennzeichen eine vitale Branchenstruktur darstellt. Zum anderem verzeichnet das Image der Reindorfgasse als Geschäftsstraße des spezifischen Bedarfs aus vergangenen Zeiten eine Wiederbelebung. Vor allem stadtpolitische AkteurInnen setzen das ehemalige Stadtteilimage als eine Art Marketingstrategie ein, die als Ziel eine Attraktivitätssteigerung der beiden Viertel bzw. Geschäftsstraßen hat. Infolgedessen wandelt sich das Image der beiden Geschäftsstraßen. Im Fall der Reinprechtsdorferstraße erhöht sich das Risiko einer Verdrängung langzeitortsansässiger Strukturen. Ebenso hat sich das Ansehen der Reindorfgasse verändert. Die InterviewpartnerInnen erklärten aber,

[6] https://derstandard.at/2000011519492/Reinprechtsdorfer-Strasse-zwischen-Hoffnung-und-Zynismus (Zugriff: 13.02.2016)

[7] http://mobil.derstandard.at/2000012854469-3831/Reindorfgasse-Vom-Schmuddeleck-zur-Kreativszene(Zugriff: 24.04.2016)

dass die mediale Berichterstattung über den Wandel der Reindorfgasse überzeichnet ist. Bisher hat sich die reale Situation kaum verändert. Lediglich die NutzerInnen der Geschäftslokale, die eine Beziehung zum Stadtteil haben und sich für dessen Entwicklung interessieren, haben sich verändert.

Einerseits zeigt das Fallbeispiel Reindorf, dass die neuen Investitionen positive Impulse ohne eine Verdrängung bringen können. Andererseits bergen aber die neuerlichen Investitionen, wie es in Reinprechtsdorf offensichtlich wird, das Risiko einer Verdrängung langzeitortsansässiger Strukturen in sich. Diesbezüglich ist anzuführen, dass in der Stadt Wien aufgrund der sanften Stadterneuerung, die als eine Art PPP-Projekt konzipiert ist, die Prozesse, die mit einer Gentrifizierung einhergehen, gegenüber anderen Städten in einer geringeren Anzahl und in abgeschwächter Form vorkommen. Bisher fehlen aber noch konkrete Instrumente, die langzeitortsansässige Strukturen in den Geschäftsstraßen gründerzeitlicher Stadtteile schützen. Im STEP 2025 (MA 18 2014: 23) ist festgehalten, dass für die Stadt Wien die Berücksichtigung der Interessen unterschiedlicher AkteurInnen und vor allem der im Stadtteil wohnhaften Bevölkerungsgruppen eine zentrale Rolle übernimmt, weswegen in den vergangenen Jahren eine Zunahme an offenen Bürgerbeteiligungsverfahren in der Aufwertung der Geschäftsstraßen deutlich wurde. VAN KEMPEN et al. (2007: 488) erklären, dass in der Literatur vielfach diskutiert ist, welche Strukturen benötigt werden, die das soziale Kapital der lokalen AkteurInnen aktivieren. Stadtpolitische Maßnahmen können auf der lokalen Ebene die Funktion des offensichtlich machens lokaler Ressourcen und Handelnder übernehmen. Wenn es gelingt, trotz der Stadtteilaufwertung die soziale Durchmischung in den gründerzeitlichen Stadtteilen zu erhalten, dann wird Wien auch weiterhin ein attraktiver Standort für internationales Investmentkapital sein. Insbesondere das Lenkungsgremium *Lebendige Straßen und Plätze* der Stadt Wien beschäftigt sich damit, wie ein ausgewogener Mehrwert zwischen öffentlichen und privaten Investitionen in der Aufwertung benachteiligter Geschäftsstraßen hergestellt werden kann (vgl. MA 18 2014: 23).

Welche spezifischen institutionellen Rahmenbedingungen liegen vor ?

Der Vergleich der beiden Untersuchungsgebiete zeigt, dass auf der lokalen Ebene der Stadtteile Abweichungen in den institutionellen Rahmenbedingungen vorliegen und somit unterschiedliche Prozesstypen der Stadtteilaufwertung vorherrschen.

Top-Down vs. Bottom-Up

Einerseits kennzeichnet den Aufwertungsprozess beider Stadträume ein Bottom-Up-Charakter. Andererseits wird er in der Reinprechtsdorferstraße auch durch einen Top-Down-Ansatz geprägt. In erster Linie wurden die divergierenden Aufwertungsprozesse aufgrund der unterschiedlichen Einflussnahme der Bezirkspolitik deutlich. Für die Entwicklung der Reinprechtsdorferstraße stellt die Bezirksvertretung aktiv die strukturellen Rahmenbedingungen zur Verfügung. Dagegen übernimmt im Umschwung der Reindorfgasse die Bezirksvertretung eine unterstützende Rolle. Hier haben die starken institutionellen Rahmenbedingungen auf der lokalen Ebene, die sich über die vergangenen 30 Jahren u.a. aufgrund der Aktivitäten des ortsansässigen Geschäftsstraßenvereines entwickelt haben, eine wichtige Stellung inne. Im Gegensatz dazu hat sich die institutionelle Situation im

Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf seit dem Umbau in den 1990er Jahren aufgrund parteipolitischer Interessensunterschiede zwischen der damaligen Bezirksvorstehung (SPÖ) und dem Obmann des Geschäftsstraßenvereines (ÖVP) rückläufig entwickelt.

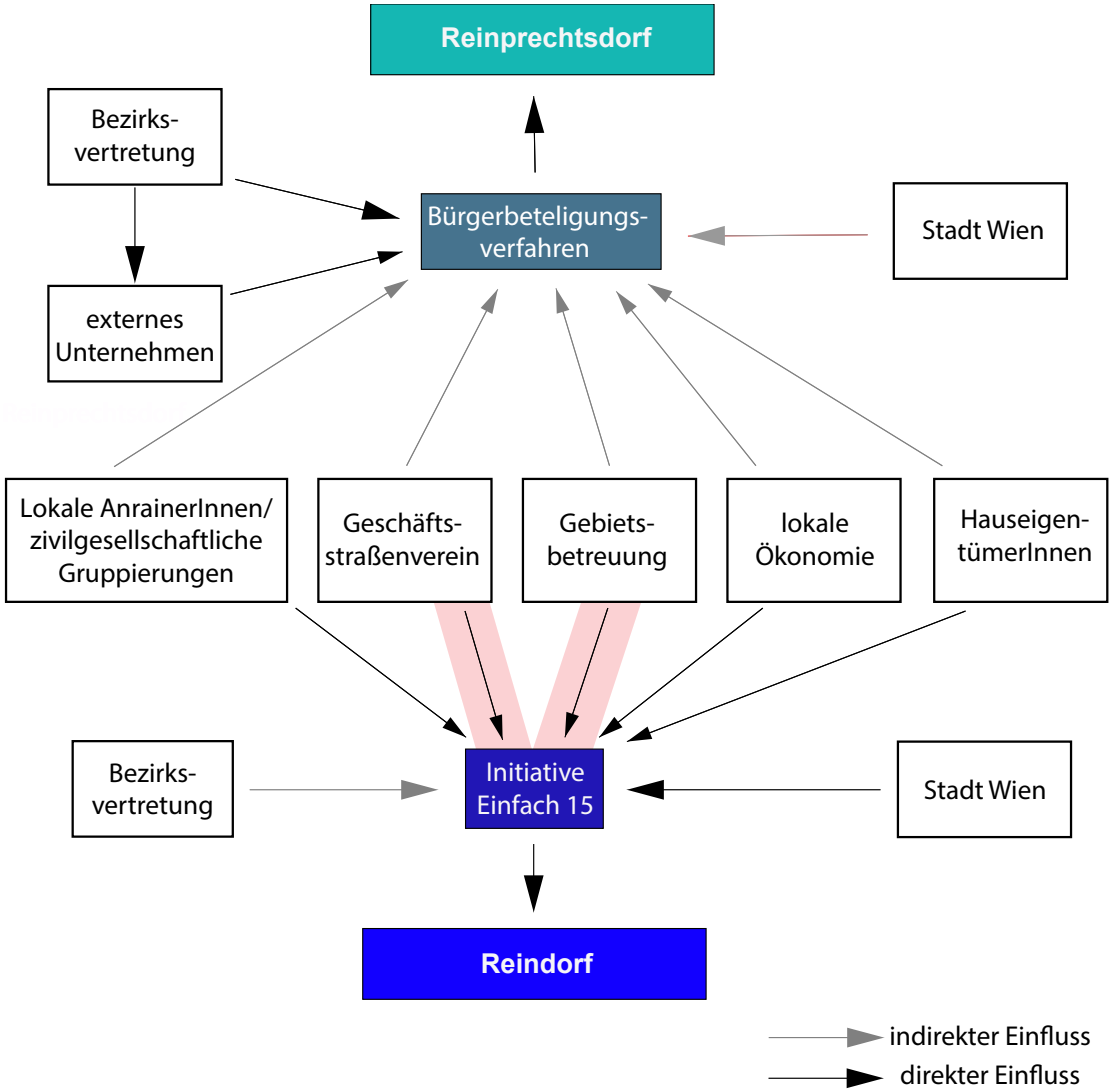

Abbildung 45: Die institutionellen Rahmenbedingungen im Vergleich (eigene Darstellung 2018)

Die Kooperation politischer AkteurInnen mit unterschiedlichen politischen Interessen bringt in der Stadtplanung Probleme mit sich (vgl. VAN KEMPEN et al. 2007: 488). Außerdem erklären VAN KEMPEN et al. (ebd.), dass vergangene politische Entscheidungen einen Einfluss auf aktuelle Entwicklungen haben. Die Interviews zeigten, dass im Bürgerbeteiligungsverfahren zur aktuellen Umgestaltung der Reinprechtsdorferstraße sowohl die GB*5/12 wie auch der Geschäftsstraßenverein light eine beobachtende Rolle übernehmen. Des Weiteren verfügen die beiden Institutionen kaum über

Informationen, da die Bezirksvertretung für die Leitung des Bürgerbeteiligungsverfahren, das externe Unternehmen *Traffix* beauftragt hat. Im Unterschied dazu nehmen in der Aufwertung des Untersuchungsgebietes Reindorf der Geschäftsstraßenverein und die Gebietsbetreuung, die jeweils eine zentrale Anlaufstelle für lokale AkteurInnen darstellen, eine wichtige Stellung ein. Außerdem wurde in Kooperation zwischen dem ortsansässigen Geschäftsstraßenverein und der GB*14/15/6 die Initiative *Einfach 15* gegründet. Die vergleichende Gegenüberstellung führt zur Erkenntnis, dass zum einen ein externes Unternehmen objektive Rahmenbedingungen in der Aufwertung einer Geschäftsstraße gewährleisten kann. Zum anderen besteht dadurch aber das Risiko, dass wichtige lokale Informationen in den Aufschwung des Stadtteiles nicht einfließen können, da darüber lediglich die Gebietsbetreuung und der Geschäftsstraßenverein verfügen. Bisher denkt die Stadt Wien noch zu wenig in Milieus, weshalb häufig soziale Netzwerke einzelner Zuwanderungsgruppen und ethnischer Ökonomien sowie kreative Nutzungen unentdeckt bleiben. Es wird in Zukunft noch stärker darum gehen, die nachbarschaftlichen Strukturen in den gründerzeitlichen Stadtteilen zu stärken. Dadurch kann ein Bottom-up-Potenzial entstehen, welches sich positiv auf die Entwicklung der Geschäftsstraßen und infolgedessen auf die Raumidentität auswirkt (vgl. DEPARTURE 2014: 21 f.).

Integrative Stadtteilentwicklung: Ein Erfolgsmodell für die Stadtplanung?

Der Stadtteil Reindorf kann als ein Paradebeispiel für eine integrative Stadtteilentwicklung gelten, die sich nach VAN KEMPEN (2007: 488) gemeinsam mit einer physischen Erneuerung, die Verbesserung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Viertel zum Ziel setzt. Im Zuge der Blocksanierung und im Rahmen der Initiative *Einfach 15* erfolgt die Entwicklung der Reindorfgasse gemeinsam mit dem angrenzenden Stadtteil. Außerdem hat diese Initiative ein Konzept zur Geschäftsgebietsförderung ausgearbeitet, welches die Stadt Wien unterstützt. Demnach liegt im Untersuchungsgebiet Reindorf im Unterschied zu Reinprechtsdorf eine Bündelung städtischer Investitionen vor. Aufgrund dieser Bündelung der Finanzmittel und der Schaffung von Synergien und Kooperationen im Viertel Reindorf werden die Erfolge der Stadtteilaufwertung schneller sichtbar. Die Erhebungen führten zur Erkenntnis, dass das Interesse und die Bereitschaft zur Mitgestaltung der lokalen AkteurInnen in Reindorf höher ist als in Reinprechtsdorf, da die Entwicklung des Stadtteiles hier integrativ erfolgt. Insofern ist eine integrative Entwicklung, wie es im Zuge der Blocksanierung im Stadtteil Reindorf der Fall ist, empfehlenswert. Da die Entwicklung des Quartiers Reindorf ein integrativer und kooperativer Charakter kennzeichnet, wird die Gefahr einer sozialräumlichen Polarisierung im Stadtteil reduziert.

Lokale Institutionen als zentrale Anlaufstellen

Gleiches gilt auch für die Initiative *Einfach 15*, die in Kooperation zwischen der GB* 14/15/6 und dem Geschäftsstraßenverein, gegründet wurde. Das Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf hat den Eindruck vermittelt, dass bisher im Stadtteil Reinprechtsdorf Kooperationen und Netzwerke fehlen, insofern verlaufen Maßnahmen zur Aufwertung der Geschäftsstraße getrennt voneinander. Infolge einer Bündelung von Akteuren und Maßnahmen wie im Stadtteil Reindorf würden aber die Erfolge schneller sichtbar werden. Anhand der Reindorfgasse wird deutlich, dass für eine zukünftige

dauerhafte Entwicklung der Geschäftsstraßen ein integratives Konzept notwendig ist. Die Analyse führte zur Erkenntnis, dass institutionelle Rahmenbedingungen einerseits zeitliche und andererseits räumliche Ressourcen benötigen um sich zu entwickeln. Außerdem nehmen in der Stärkung der institutionellen Rahmenbedingungen, wie es im Untersuchungsraum Reindorf deutlich wird, neben den formellen die informellen Strukturen, die Vernetzung der AkteurInnen und deren Beziehung zum Stadtteil eine entscheidende Rolle. In der Zukunft wird es für die Belebung der Geschäftsstraßen wichtig sein, das lokale Entwicklungspotenzial zu stärken. Diesbezüglich muss sich die Planung aber noch mehr von der reinen Top-Down-Steuerung und einer zu starken Institutionalisierung loslösen, weil dadurch vielversprechenden Initiativen auf der lokalen Ebene die Möglichkeiten für Eigenentwicklung und Selbstorganisation genommen werden (vgl. DEPARTURE 2014: 161 f.).

In diesem Kontext ist zu erwähnen, dass die unterschiedliche Haltung der HauseigentümerInnen einen wesentlichen Einfluss auf die divergierende Entwicklung der beiden Stadtgebiete hat. Im Untersuchungsgebiet Reindorf sind sie teilweise selbst ortsansässig, weswegen sie sich interessiert an einer nachhaltigen Entwicklung zeigen. Dagegen haben die HauseigentümerInnen in Reinprechtsdorf nach Auskunft der InterviewpartnerInnen, kaum ein Interesse an einer gemeinsamen Entwicklung des Stadtteiles. Hier muss die Arbeit der für Reindorf zuständigen GB*6/14/15 angeführt werden. Sie klärt die GrundeigentümerInnen über Möglichkeiten einer geförderten Reaktivierung der Geschäftslokale auf, was eine motivierende Wirkung hat. Zudem besitzt sie eine Vermittlungsfunktion zwischen Standortsuchenden und HauseigentümerInnen. Im Gegensatz dazu fehlt bisher im Stadtgebiet Reinprechtsdorf eine Institution, die diese Arbeit übernimmt. Des Weiteren ist zu beachten, dass in der Entwicklung der institutionellen Rahmenbedingungen die städtebauliche Struktur der Stadtteile eine entscheidende Rolle übernimmt.

Die räumlichen Qualitäten: Die Grundlage für die institutionellen Rahmenbedingungen

Die räumliche Abgeschlossenheit des Untersuchungsgebietes Reindorf und seine spezifische Physis, die das dörfliche Image des Viertels prägen, haben zur Folge, dass der überwiegende Teil der Befragten eine Beziehung zum Stadtteil hat und sich an dessen Zukunft interessiert zeigt. Insofern erleichtern hier die städtebaulichen Strukturen die Entwicklung der institutionellen Rahmenbedingungen. Im Gegensatz dazu fehlen in Reinprechtsdorf architektonische Besonderheiten und in Kombination mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen wurde dieses Untersuchungsgebiet mit keiner oder anonymen Raumidentität mit einer Stadt in der Stadt in Verbindung gebracht. Infolgedessen haben die Befragten keine Beziehung zum Stadtteil, weswegen deren Interesse an Entwicklungen sehr gering ist.

Ergebnisse der vergleichende Fallstudienanalyse

Wie bereits zu Beginn erklärt, soll mittels der vergleichenden Fallstudienanalyse ein Einblick gewährt werden, welche Aspekte einen Einfluss auf die Entwicklung der beiden Stadträume haben. Die Analyse führte zur Erkenntnis, dass in den beiden Fallbeispielen der räumliche und zeitliche Entwicklungskontext entscheidende Aspekte für die divergierende Entwicklung darstellen. Über den Untersuchungszeitraum wurde die Erkenntnis gewonnen, dass die aktuelle Ist-Situation der beiden Untersuchungsgebiete aus dem Zusammenwirken der Umstrukturierungen auf der Makroebene und den jeweiligen lokalen Gegebenheiten in den Stadtquartieren resultiert. Das hat zur Folge, dass in den beiden Stadtteilen und Geschäftsstraßen unterschiedliche visuelle Anzeichen eines Wandels vorliegen.

	ABC	Bev.-veränd.	öffentl. Hand
Reinprechtsdorferstraße	Ja	Ja	Top-Down
Reindorfgasse	Ja	Nein	Bottom-Up

Tabelle 11: Zentrale Erkenntnisse der vergleichenden Fallstudienanalyse

ABCs - globale Anzeichen einer kommerziellen Gentrifizierung

Folgend ist die Frage zu klären, ob für die beiden Geschäftsstraßen, die im Zentrum der Untersuchung stehen, aufgrund der visuellen Anzeichen eines Wandels tatsächlich das Risiko einer kommerziellen Gentrifizierung besteht. ZUKIN et al. (2016) bezeichnen ABCs (Art Galleries, Boutiques and Cafés) als die globalen Anzeichen einer kommerziellen Gentrifizierung. Die Kartierung führte zur Erkenntnis, dass in beiden Geschäftsstraßen Erdgeschossnutzungen vorkommen, die den ABCs ähnlich sind. Aus der Analyse geht hervor, dass innerhalb einer Stadt unterschiedliche Ausprägungen der ABCs auftreten. In der Reindorfgasse kommen vermehrt Kunstgalerien und Boutiquen vor. Im Gegensatz dazu wurden in der Reinprechtsdorferstraße fast ausschließlich Cafés kartiert. Somit geht zeigt die Untersuchung dass, innerhalb einer Stadt abhängig vom lokalen Entwicklungskontext einer Geschäftsstraße unterschiedliche Anzeichen einer kommerziellen Gentrifizierung vorkommen. Über den Erhebungszeitraum wurde die Erkenntnis gewonnen, dass die bisherige aufstrebende Entwicklung der beiden Geschäftsstraßen als positiv zu bewerten ist. Zwar haben sich in den beiden Untersuchungsräumen infolge der bisherigen aufstrebenden Entwicklung die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die ökonomischen Rahmenbedingungen verändert, aber eine kommerzielle Gentrifizierung so wie sie ZUKIN et al. (2016), in nordamerikanischen Städten beobachten konnten, trifft, wie aus dem Untersuchungszeitraum hervorgeht, in der Stadt Wien nicht zu.

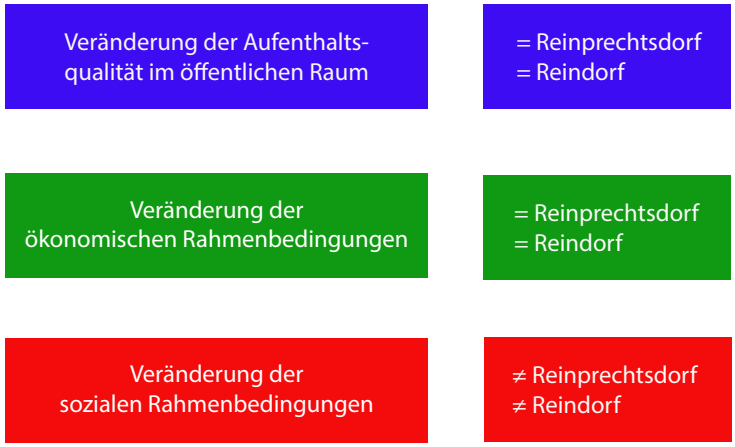

Abbildung 46: Kommerzielle Gentrifizierung oder Aufwertung der beiden Untersuchungsgebiete (Reinprechtsdorf und Reindorf)? (eigene Darstellung 2018)

Für die Zukunft liegt in der Reinprechtsdorferstraße ein höheres Risiko einer kommerziellen Gentrifizierung als in der Reindorfgasse vor. Insbesondere die Lage innerhalb des Gürtels und die Haltung der HauseigentümerInnen zur Entwicklung der Reinprechtsdorferstraße haben ein höheres Risiko einer kommerziellen Gentrifizierung zur Folge. Im Fallbeispiel der Reindorfgasse ist die Gefahr einer kommerziellen Gentrifizierung geringer. Eine Erklärung dafür stellt die geringere zeitliche Entwicklungsdynamik der Reindorfgasse gegenüber der Reinprechtsdorferstraße dar. Aufgrund dessen erfolgen Neuerungen im Untersuchungsgebiet Reindorf eher im Einklang mit bereits bestehenden Strukturen, als im Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf. Einen weiteren Beitrag zur divergierenden Entwicklung leisten die unterschiedlichen Prozesstypen der Stadtteilaufwertung in den beiden Untersuchungsräumen. Die Aufwertung des Stadtteiles Reindorf kennzeichnete in den vergangenen Jahren ein Bottom-Up Charakter, der in einem späteren Stadium auf einem direkten Weg von der Stadt Wien unterstützt wurde. Dagegen wurden im Untersuchungsgebiet Reinprechtsdorf aufstrebende Entwicklungen von der Bezirksvertretung, also Top-Down ins Leben gerufen. Bisher findet im Untersuchungsraum Reinprechtsdorf aber noch keine Bündelung städtischer Investitionen wie für das Untersuchungsgebiet Reindorf statt. Die Bündelung stadtpolitischer Maßnahmen und die Schaffung von Synergien und Kooperationen, wie im Fallbeispiel Reindorf, ist positiv zu bewerten, weil dadurch Fortschritte schnell offensichtlich sind. Ferner geht aus den Erhebungen hervor, dass für die Aufwertung der Stadtteile und Geschäftsstraßen innerhalb der Stadt Wien fragmentierte stadtpolitische Leitbilder vorliegen, welche unterschiedliche Entwicklungen zum Resultat haben.

5. Diskussion und Handlungsempfehlungen

Die empirische Analyse führte zur Erkenntnis, dass die Entwicklung der Stadtteile im Spannungsfeld zwischen einer zunehmenden Globalisierung und Lokalisierung eingebettet ist. In erster Linie hatte der postfordistische Wandel und die damit einhergehende Umstrukturierungen einen Bedeutungsverlust der Stadt zur Folge. Der darauffolgende Übergang in ein wissenszentriertes Zeitalter führte wie KRÄTKE (2014:61) erörtert zu einer Urban Renaissance. Die Urban Renaissance wird in der Literatur (siehe ZUKIN et al. (2016), BRIDGE u. DOWLING (2001), VAN KEMPEN (2007), ZWIERS et al. 2014)), vereinfacht dargestellt mit einer Rückkehr der Ökonomie, Bevölkerung und Investitionen in zentrumsnahe Viertel in Verbindung gebracht. Ebenso erfährt die Stadt Wien circa seit 2001 aufgrund des Überganges in ein wissenszentriertes Zeitalter eine Renaissance. Zu beachten ist aber, dass jenes Wachstum, das mit der Urban Renaissance einhergeht, nicht das Ausmaß der Gründerzeit erreicht.

Stadtentwicklung im Spannungsfeld zwischen Globalisierung und Lokalisierung

Des Weiteren wurde im Theorieteil erörtert, dass trotz einheitlicher Rahmenbedingungen auf der Makroebene innerhalb einer Stadt eine unterschiedliche Stadtteilentwicklung aufgrund von Abweichungen im Zusammenwirken externer und interner Einflüsse vorliegt (vgl. ZWIERS et al. 2014:4). Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, dass die geografische räumliche Lage, die städtebaulichen Grundstrukturen und die zeitlichen Rahmenbedingungen die Basis für eine divergierende Entwicklung der Stadtviertel bilden. Dies bedeutet, dass bestimmte Wirtschaftsstrukturen entsprechende räumliche und zeitliche Strukturen benötigen, um sich in den Geschäftsstraßen zu etablieren. Da wie FRANZ (2015:11) schreibt, vor allem Städte mit einer hohen Lebensqualität eine gute Positionierung im globalen Standortwettbewerb der Städte erzielen können, setzt die öffentliche Hand in benachteiligten Stadtteilen stadtpolitische Maßnahmen, die eine Verbesserung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen zum Ziel haben. Insofern fungiert die öffentliche Seite einerseits als eine Art Impulsgeber, die für die Stadtentwicklung die Strukturen zur Verfügung stellt. In Kombination mit einer medialen Berichterstattung haben die Impulse zur Folge, dass sich das Image heruntergekommener Viertel verändert. Daraufhin fließen weitere private Investitionen in die Stadtviertel, die sich in einem Umschwung befinden.

Die Stadtpolitik als Vermittler

In diesem Kontext ist anzuführen, dass es als positiv zu bewerten ist, wenn die Stadtpolitik für ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen öffentlichen und privaten Investitionen in der Stadtteilentwicklung sorgt. Außerdem nimmt in der Stadtplanung nach VAN KEMPEN et al. (2007:488) aufgrund der Verlagerung von Government zu Governance das Akteursspektrum in der Stadtteilentwicklung an Vielfalt zu. Insofern ist es notwendig, dass stadtpolitische Akteure eine mediative Rolle übernehmen und zwischen den unterschiedlichen AkteurInnen vermitteln. Über den Untersuchungszeitraum wurde die Erkenntnis gewonnen, dass insbesondere die integrative Stadtteilentwicklung, für die eine Kooperation von stadtpolitischen AkteurInnen notwendig ist, die auf

unterschiedliche Ressorts aufgeteilt sind, Herausforderungen mit sich bringt, aber dennoch als positiv zu bewerten ist. Zu beachten ist aber, dass wie zuvor erklärt, trotz einheitlicher Rahmenbedingungen auf der Makroebene, der lokale Entwicklungskontext der Stadträume einen entscheidenden Einfluss auf deren Genese hat. Insofern ist für die Stadtteilentwicklung die Berücksichtigung lokaler Institutionen und AkteurInnen von größter Wichtigkeit, da sie über die lokalen Gegebenheiten Bescheid wissen.

Stadt Wien: Kommerzielle Gentrifizierung?

Im Zentrum der vorliegenden Arbeit steht die Untersuchung der Auswirkung der Urban Renaissance auf Geschäftsstraßen. Eine der HauptforscherInnen, die sich mit dieser Thematik beschäftig, ist ZUKIN. In Studien, die sich mit nordamerikanischen Städten beschäftigen, (siehe ZUKIN (2009) ZUKIN et al. (2016), BENEDIKTSSON et al. 2015)) ist vielfach diskutiert, dass die Urban Renaissance und die damit einhergehenden neuerlichen Investitionen eine Verdrängung langezeitortsansässiger Strukturen in den Geschäftsstraßen zur Folge hat. Die durchgeführten Recherchen und Erhebungen im Rahmen der Masterarbeit führten zur Erkenntnis, dass in der Stadt Wien der Fall einer kommerziellen Gentrifizierung nicht zutrifft. Die neuen Erdgeschossnutzungen resultieren aus dem Übergang zu einer wissensbasierten Gesellschaft und stellen eine positive Möglichkeit für die Auffüllung der Lücken, die der postfordistische Wandel zur Folge hatte, dar. Die Grundlage für die Abweichungen zwischen den nordamerikanischen und europäischen Städten in den Auswirkungen der Urban Renaissance auf die Geschäftsstraßen, stellen die Unterschiede im politischen System dar. Für die Geschäftsstraßen der Stadt Wien, die ähnliche Rahmenbedingungen kennzeichnen, wie die beiden Fallbeispiele, ist festzuhalten, dass der Fall einer kommerziellen Gentrifizierung bisher nicht zutrifft. Die neuen Investitionen stellen in den Stadtteilen die sich in einem Umschwung befinden, bisher lediglich neue Impulse dar.

Außerdem ist anzuführen, dass im Zeitalter der Urban Renaissance die Wichtigkeit der Geschäftsstraßen für den Stadtteil und die gesamte Stadt nicht zu unterschätzen ist. Trotz eines zunehmenden technologischen Wandels (E-Commerce) verlieren Geschäftsstraße nicht an Bedeutung. Gerade unter den Rahmenbedingungen eines fortschreitenden gesellschaftlichen und technologischen Wandels, die mit einer Individualisierung und Vereinsamung in Verbindung stehen, übernehmen Geschäftsstraßen eine wichtige soziale Funktion. Des Weiteren kehren im Zeitalter der Urban Renaissance unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in die Stadt zurück, die in den Geschäftsstraßen aufeinandertreffen. Insofern sind in den Geschäftsstraßen Erdgeschossnutzungen (Communityfunktionen) notwendig, die den sozialen Austausch unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen ermöglichen, denn nur so können Barrieren abgebaut werden. Dadurch wird das Risiko einer sozialräumlichen Polarisierung verringert.

Handlungsempfehlungen: Der Wandel Wiener Geschäftsstraßen

Über den Untersuchungszeitraum wurde die Erkenntnis gewonnen, dass bisher für die Entwicklung der Stadtteile und insbesondere der Geschäftsstraßen konkrete Handlungsempfehlungen fehlten.

Deshalb setzt sich die vorliegende Masterarbeit zum Ziel Handlungsempfehlungen für die Stadtpolitik zu konzipieren, deren Basis die wesentlichen Erkenntnisse aus der vergleichenden Fallbeispielanalyse darstellen.

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes

Für eine zukünftige nachhaltige Stadtentwicklung ist die Berücksichtigung zeitlicher und räumlicher Aspekte empfehlenswert. Damit sich die institutionellen Rahmenbedingungen entwickeln können, sind entsprechende räumliche- städtebauliche Strukturen notwendig. Eine wichtige Rolle übernimmt in diesem Kontext die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Wenn in den gründerzeitlichen Stadtteilen eine hohe Aufenthaltsqualität vorliegt, dann stärkt dies die Beziehung der lokalen AkteurInnen zum Stadtteil. Das kann eine motivierende Wirkung auf deren soziales Kapital haben, was sich in weiterer Folge positiv auf die Entwicklung des Stadtviertel auswirkt. Diesbezüglich gilt es für die Stadtpolitik eine Erleichterung der Nutzung des öffentlichen Raumes anzustreben. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes sollte, wie es bereits teilweise stattfindet, unter der Einbeziehung der Wohnbevölkerung im Stadtteil erfolgen. Aus Beobachtungen im Wiener Stadtraum geht hervor, dass sich in den vergangenen Jahren insbesondere Grätzeloasen, die Begrünung von öffentlichen Freiräumen und spontane Kunstformen im öffentlichen Raum, wie Street Art einen positiven Beitrag zur Aufenthaltsqualität leisten.

Die Bedeutung und Funktion der Geschäftsstraßen

Die Erhebungen führten zur Erkenntnis, dass leerstehende Geschäftslokale, die meist einen verwahrlosten Eindruck vermitteln, die Stadtteilatmosphäre und somit die Stadtteilidentität beeinflussen. Eine Möglichkeit um leerstehende Geschäftslokale zu reduzieren sind alternative Erdgeschossnutzungen, wie Zwischennutzungen, Pop- Up stores etc. Die Zusammenlegung von besonders kleinen zu größeren Geschäftslokalen ermöglicht alternativen Erdgeschossnutzungen wie Nutzungskopplungen. Des Weiteren bevorzugen UnternehmerInnen wissensintensiver Branchen großräumige und lichtdurchflutete Geschäftslokale. Zu beachten ist aber, dass langzeitortsansässige Wohnbevölkerungsgruppen dem Wandel von Stadtteilen und Geschäftsstraßen durch Kultur und Kreativität nicht immer positiv gegenüberstehen. Dennoch können alternative Erdgeschossnutzungen unter bestimmten Gegebenheiten eine Community- Funktion entwicklen. Zudem haben sie einen positiven Einfluss auf das Stadtteilimage. Gerade im Zeitalter der Urban Renaissance, in der unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in die Stadt zurückkehren, ist die Bedeutung der Geschäftsstraßen als sozialer Treffpunkt hervorzuheben. Der aktuelle gesellschaftliche und technologische Wandel hat in der Gegenwart die Tendenz einer Individualisierung und Vereinsamung der Gesellschaft zum Resultat. Unter diesen Rahmenbedingungen steigt die Bedeutung der Geschäftsstraßen als Ort für soziale Interaktion. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, sind in Geschäftsstraßen Erdgeschossnutzungen notwendig, die eine Community-Funktion haben. Beobachtungen im Wiener Stadtraum zeigen, dass leerstehende Geschäftslokale für Veranstaltungen, wie Flohmärkte, Weihnachtsmärkte etc. genutzt werden. Ein Umbau leerstehender Geschäftslokale zu

semi-öffentlichen Räumen wie Garagen, Lagern, Müllräumen ist abzulehnen. Insbesondere HauseigentümerInnen müssen in der Zukunft vom Mehrwert alternativer Erdgeschossnutzungen überzeugt werden. Eine motivierende Wirkung können klare transparenter Rahmenbedingungen über die Möglichkeiten zu einer geförderten Reaktivierung leerstehender Geschäftslokale leisten. Auf der lokalen Ebene des Stadtteiles und der Geschäftsstraßen ist in der Stadt Wien ein Leerstandsmanagement notwendig, welches sich mit der Vermittlung leerstehender Geschäftslokale beschäftigt und eine Schnittstelle zwischen Raumsuchenden und HauseigentümerInnen darstellt.

Anforderungen an die Wirtschaftsstanortförderung

Im Zeitalter der Urban Renaissance muss die Stadtpolitik (FRANZ 2015:12) einerseits den Anforderungen des globalen Standortwettbewerbes der Städte gerecht werden, andererseits aber auch den Bedürfnissen der lokalen AkteurInnen in den Stadtteilen. Die Stadt Wien benötigt konkrete Strukturen, die langzeitortsansässige UnternehmerInnen u.a. ethnische unterstützen. Zum einem entsprechen sie der Kaufkraft der Wohnbevölkerung in den Stadtteilen. Zum anderem übernehmen sie ein wichtige soziale Funktion, wie die Gespräche und Beobachtungen zeigen. Da sowohl langzeitortsansässige wie auch neue UnternehmerInnen wissensintensiver Branchen nicht ausreichend über Unternehmensförderungen Bescheid wissen, das Informationsmaterial der WKW (Wirtschaftskammer Wien) als zu unübersichtlich beschrieben wird und meist Fragen im administrativen Bereich ungeklärt blieben, sind transparente Strukturen für UnternehmerInnen dringend anzuraten. Des Weiteren stellt die zunehmende gesetzliche Regulierung des ökonomischen Handels eine hemmende Wirkung für inhabergeführte Unternehmen und somit für die Entwicklung der Geschäftsstraßen dar. Insbesondere bei der Umsetzung der Richtlinien, mit denen ein Kostenaufwand einhergeht, sind staatliche Unterstützungsmaßnahmen notwendig.

Stadtpolitische Maßnahmen

Strikte gesetzliche Novellierungen, die unerwünschte Aktivitäten aus den Stadtteilen verdrängen, sind nicht empfehlenswert, weil sie die Probleme nicht unmittelbar lösen, sondern lediglich auf andere Bereiche verdrängen. In diesem Belangen muss die Frage gestellt werden, wie lassen sich Erdgeschossnutzungen, die zu einem benachteiligten Image beitragen, in den Aufwertungsprozess mit einbinden.

Das ehemalige Stadtteilimage als Instrument des Stadtteilmarketings

Für das Stadtteilmarketing ist der Einsatz des ehemaligen Stadtteilimages als eine Art Instrument zu empfehlen. Einerseits wird infolgedessen das Interesse langzeitortsansässiger Bevölkerungsgruppen an der Aufwertung des Stadtteiles geweckt, da sie meist eine Beziehung zu einem vergangene Image haben. Andererseits weckt dies aber auch die Motivation neuzuziehender Bevölkerungsgruppen, die das vergangene Stadtteilimage als charmant empfinden.

Die Rolle stadtpolitischer AkteurInnen

In der Aufwertung der Stadträume und Geschäftsstraßen ist ein Mittelmaß aus einem Top- Down Einfluss und Bottom- Up Charakter empfehlenswert. Das bedeutet, dass stadtpolitische AkteurInnen die strukturellen Rahmenbedingungen, die eine aktivierende Wirkung auf die AnrainerInnen haben, zur Verfügung stellen. Der Top- Down Einfluss darf aber nicht zu weit gehen. Das bedeutet, dass Bürgerbeteiligungsverfahren und ähnliches in einem politikfreiem Raum stattfinden müssen. Die vergleichende Fallbeispielanalyse führte zur Erkenntnis, dass ebenso wie die öffentliche Hand, die institutionellen Rahmenbedingungen auf der lokalen Ebene eine entscheidende Rolle übernehmen. Die institutionellen Rahmenbedingungen benötigen aber sowohl räumliche, wie auch zeitliche Ressourcen, um sich entwickeln zu können.

Eine integrative und kooperative Stadtentwicklung

Für die Stadtentwicklung ist zu empfehlen, dass eine integrative Stadtentwicklung für eine zukünftige nachhaltige Genese der gründerzeitlichen Stadtteile Wiens und deren Geschäftsstraßen weiterhin voranzutreiben ist. Das bedeutet, dass im Zuge der Stadtteilaufwertung nicht nur eine physische Erneuerung, sondern eine Verbesserung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen anzustreben ist. Gleichzeitig sind aber auf der lokalen Ebene Institutionen wie die Gebietsbetreuung oder der Geschäftsstraßenverein notwendig, die darauf achten, dass Neuerungen in Einklang mit den bereits bestehenden Strukturen erfolgen. Diesbezüglich werden in den Stadtteilen niederschwellige Institutionen benötigt, die für alle im Stadtteil wirkenden Bevölkerungsgruppen zentrale Anlaufstellen darstellen. Als mögliche Institutionen bietet sich die Gebietsbetreuung (MA 25) und das Geschäftsstraßenmanagement der Wirtschaftskammer Wien (ÖVP) an. Eine optimale Lösung stellt eine Kooperation zwischen den beiden Institutionen dar, da diese sowohl physische wie auch sozioökonomische Anforderungen abdecken. Auch wenn sich in den vergangenen Jahren bereits Bemühungen hinsichtlich einer integrativen Stadtentwicklung abzeichneten, ist anzumerken, dass einzelne Sektoren getrennt voneinander verlaufen. Des Weiteren geht aus der Analyse hervor, dass in der Stadt Wien das Bewusstsein geschärft werden sollte, dass parteipolitische Interessen stadtpolitischen unterzuordnen und Kooperationen zwischen unterschiedlichen Institutionen und AkteurInnen auszubauen sind.

Literaturverzeichnis

- ATKINSON R. (2006): Padding the Bunker: Strategies of Middle- class Disaffiliation and Colonisation in the City. Urban Studies, Vol. 43, No. 4, 819-832, April 2006.
- BENEDIKTSSON O., LAMBERTA B. LARSEN E. (2015): Taming a “chaotic concept”: gentrification and segmented consumption in Brooklyn, 2002-2012. Urban Geography 2016, Vol. 37, No.4, 590-610 http://dx.doi.org/10.1080/02723638.2015.109611
- BETRAM G., ALTROCK U. (2009): Renaissance der Stadt eine veränderte Mobilität zu mehr Lebensqualität im städtischen Raum. http://library.fes.de/pdf-files/wiso/06071.pdf.
- BEZIRKSMUSEUM MARGARETEN. https://www.wien.gv.at/bezirke/margareten/ (Zugriff: 28.05.2016).
- BORSDORF A., BENDER O. (2010): Allgemeine Siedlungsgeographie.- Wien u.a.
- BUTLER T. (2003): Living in a bubble: Gentrification and its ‚Others‘ in North London. Urban Studies, vol. 40, issue 12, pp. 2469-2486
- BRIDGE G., DOWLING R. (2001): Microgeographies of Retailing and Gentrification. Australian Geographer, Vol. 32, No. 1, 2001. http://dx.doi.org/10.1080/0004918002003625
- CREATIVE INDUSTRIES STYRIA. http://www.cis.at/de/archiv/die-departure-forderprogramme (Zugriff: 07.08.2016).
- DEPARTURE (2014): Räume kreativer Nutzungen. Potenziale für Wien. Verlag für moderne Kunst.
- FASSMANN H. (2009): Stadtgeographie I.
- FRANZ Y. (2015): Gentrification in Neighbourhood Development. Case Studies from New York City, Berlin and Vienna. V&R. Vienna University Press.Wien.
- GEBIETSBETREUUNG- STADTERNEUERUNG. http://www.gbstern.at/stadterneuerung (Zugriff: 21.07.2016).
- GEBIETSBETREUUNG- STADTERNEUERUNG. http://www.gbstern.at/projekte-und-aktivitaeten/stadtwohnen/initiative-reindorf/ (Zugriff: 20.10.2016)
- HAGEMANS I., HENDRIKS A., RATH J., ZUKIN S. (2016): From Greengrocers to Cafés, Producing Social Diversity in Amsterdam. S. 90-120 In: ZUKIN S., KASINITZ P. CHEN. X (Hrsg.) (2016): Global Cities, Local Streets. Everyday Diversity form New York to Shanghai. New York Routledge 2015.
- HATZL H., LIEBERT E. (2011): Reindorfgasse, das Zentrum im 15.! 35 Jahre Verein IG Kaufleute! In: Festschrift 600 Jahre Reindorf 1411 bis 2011.
- HALL T., BARRETT H. (2012.) (Hrsg.): Urban Geography. Routledge 2012 New York.
- HEINEBERG H. (2001): Allgemeine Geographie: Stadtgeographie.
- HENTSCHEL und BLOCKLAND ZUKIN S., KASINITZ P. CHEN. X (2016) (Hrsg.): Global Cities, Local Streets. Everyday Diversity form New York to Shanghai. New York Routledge 2015.

- KASINITZ P., ZUKIN S. (2016): From „Ghetto“ to Global: Two Neighbourhood Shopping Streets in New York City. S. 29-59. In: ZUKIN S., KASINITZ P. CHEN. X (2016) (Hrsg.): Global Cities, Local Streets. Everyday Diversity form New York to Shanghai. New York Routledge 2015.

- KONTROLLAMT DER STADT WIEN (2008) (Hrsg.): MA 25, Prüfung der Gruppe Gebietsbetreuung: http://www.stadtrechnungshof.wien.at/berichte/2008/lang/04-15-KA-III-25-1-9.pdf

- KRÄTKE S. (2015): New Economies, New Spaces. S.57-74. In: PADDISON R., HUTTON T. (Hrsg.) (2015): Cities and Economic Change. Restructuring and Dislocation in the global Metropolis. SAGE.

- KREATIVE RÄUME WIEN. https://www.kreativeraeumewien.at/ (Zugriff: 17.08.2016)

- LICHTENBERGER E. (1990): Stadtverfall und Stadterneuerung. In: Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung. Band 10. Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften. Wien.

- LOKALE AGENDA 15 (2004) (Hrsg.): Bezirksanalyse Fünfhaus Rudolfsheim.

- MA (18) (2007) (Hrsg.): Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035. https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008005.pdf

- MA (18) (2010) (Hrsg.): Soziale Veränderungsprozesse im Stadtraum. Wiener Sozialraumanalyse mit Vertiefung in acht ausgewählten Stadtvierteln. https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008107.pdf

- MA 18 (2005) (Hrsg.): Stadtentwicklungsplan Wien 2005. https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step05/

- MA 18 (2014) (Hrsg.): Stadtentwicklungsplan Wien 2025. https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008379a.pdf
- MA 23 (2014) (Hrsg.): WIEN WÄCHST: https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wien-waechst.pdf

- NEFF G. WISSINGER E. ZUKIN S. (2005): Entrepreneurial Labor among Cultural Producers: „Cool” Jobs in “Hot” Industries. In: Social Semiotics Volume 15 Number 3, December 2005.

- NEIL M. (2013): Consumption You Are What You buy. 466-493. In: NEIL M. Coe, Philip F. Kelly, Henry W. C. Yeung (Hrsg.) (2013): ECONOMIC Geography. A Contemporary Introduction 2nd Edition.

- RATH J. Eurofound (2011): Promoting ethnic enterpreneurship in european cities, Publication Office of the European Union, Luxembourg.

- SLATER T. (2006): The eviction of cirtical perspecitives from gentrification research. International Journal of Urban Regional Research, vol. 30, issue 4, pp. 737-757.

- STADT WIEN. Fußgängerzone Meidlinger Hauptstraße- Neugestaltung: https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/architektur/oeffentlicher-raum/strassen-plaetze/fuzo-meidlingerhauptstrasse.html (Zugriff: 12.08.2016).

- STADT WIEN. Lebendige Straßen – Neue Impulse für strukturschwache Straße: https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/lebendigestrassen/ (Zugriff: 20.08.2016).

- STADT WIEN. Reinprechtsdorfer Straße- sucht ihren Weg: https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/reinprechtsdorfer-strasse/ (Zugriff: 04.11.2016)

- VAN KEMPEN R., WASSENBERG F., VAN MEER A. (2007): Upgrading the Physical Evironment in Dprived Urabn Areas: Lessons from Integrated Policies. Informationen zur Raumentwicklung Heft 7/8.2007. http://www.bbsr.bund.de/BBSR/EN/Publications/IzR/2007/7_8KempenWasserbergMeer.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Zugriff: 5.12.2016)

- VAN BECKHOVEN E., VAN KEMPEN R. (2003): Social Effects of Urban Restructuring: A Case Study in Amsterdam and Utrecht, The Netherlands. https://www.researchgate.net/publication/46668497_Social_Effects_of_Urban_Restructuring_A_Case_Study_in_Amsterdam_and_Utrecht_The_Netherlands (Zugriff: 17.12.2016)

- WOHNFONDS WIEN. Städtebauliche Strukturverbesserung. http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Sanierung/erstinfo_blocksanierung.pdf (Zugriff: 06.08.2016)
- WIRTSCHAFTSAGENTUR WIEN. Förderung Nahversorgung: https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/programme/nahversorgung-2/(Zugriff: 15.07.2016)

- WKW Standortanalyse 5.15

- ZUKIN S. (1998): Urban Lifestyles: Diversity and Standardisation in Spaces of Consumption. Urban Studies, Vol. 35, Nos. 5-6. 825-839.

- ZUKIN S. (2009a): Changing Landscapes of Power: Opulence and the Urge for Authenticity. International Journal of Urabn an Regional Research. S. 543-553. http://www.urbanlab.org/articles/Zukin%20landscape%20of%20power.pdf

- ZUKIN S., TRUJILLO V., FRASE P., JACKSON D., RECUBER T., WALKER A., (2009): New Retail Capital and Neighbourhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City. Journal of City and Community 8:1 March 2009.

- ZUKIN S. (2010): Naked City Death and Life of Authentic Urban Places. Oxford Uiversity Press 2010.

- ZUKIN S., BRASLOW L. (2011): The life cycle of New York's creative districts: Reflections on the unanticipated consequences of unplanned cultural zones. City Culture and Society 2 (2011) 131- 140 www.elsevier.com/locate/ccs

- ZUKIN S., KASINITZ P., CHEN X. (2016)(Hrsg.): Global Cities, Local Streets. Everyday Diversity from New York to Shanghai.

- ZWIERS M., BOLT G., VAN HAM M., VAN KEMPEN R. (2014): Neighbourhood Decline and the Economic Crisis. https://www.econstor.eu/bitstream/10419/107528/1/dp8749.pdf (Zugriff: 05.12.2017).

Online Quellen:

- https://www.wien.gv.at/stadtplan/

- https://derstandard.at/2000011519492/Reinprechtsdorfer-Strasse-zwischen-Hoffnung-und-Zynismus (Zugriff: 13.02.2016)

- http://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=375 (Zugriff: 25.02.2016)

- https://wirtschaftsagentur.at (Zugriff: 15.3.2016)

- http://mobil.derstandard.at/2000012854469-3831/Reindorfgasse-Vom-Schmuddeleck-zur-Kreativszene(Zugriff: 24.04.2016)

- https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/reindorf.html (Zugriff: 17. 06.2016)
- https://www.meinbezirk.at/margareten/leute/so-wuenscht-sich-margareten-die-reinprechtsdorfer-strasse-neu-d1763070.html?cp=Kurationsbox (Zugriff: 18.9.2016)
- http://www.zeit.de/2017/01/wien-margareten-fuenfter-gemeindebezirk (Zugriff: 17.01.2017)

Abbildungs- Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: The Force field of Urban Rejuvenation and Gentrification Process (verändert nach FRANZ 2014:10) 7

Abbildung 2: From diversified Urban Village to Corporate City (eigene Darstellung 2018) 13

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 1900-2016 (Wien) 17

Abbildung 4: Lage der Untersuchungsgebiete im Wiener Stadtraum....25

Abbildung 5: Die Lage des Untersuchungsgebietes Reinprechtsdorf 27

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung im 5. Bezirk 1991-2016 29

Abbildung 7: Bevölkerungsstruktur im 5. Bezirk 29

Abbildung 8: Die Lage des Untersuchungsgebietes Reindorf....32

Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung im 15. Bezirk 1991-2016 34

Abbildung 10: Bevölkerungsstruktur im 15. Bezirk....34

Abbildung 11: Städtebauliche Struktur des Untersuchungsgebietes Reinprechtsdorf (2015-2017)....39

Abbildung 12: Hochwertige Neubau- Renovierungsprojekte (UG Reinprechtsdorf) (Parthl 2016)....40

Abbildung 13: Hochwertige Neubau- Renovierungsprojekte (UG Reinprechtsdorf) (Parthl 2016)....40

Abbildung 14: Hochwertige Neubau- Renovierungsprojekte (UG Reinprechtsdorf) (Parthl 2016)....41

Abbildung 15: Hochwertige Neubau- Renovierungsprojekte (UG Reinprechtsdorf) (Parthl 2016)....41

Abbildung 16: Kartierung der Bauperioden (Reinprechtsdorferstraße) (eigene Darstellung und Erhebung 2017) 42

Abbildung 17: Kartierung der Geschossanzahl (Reinprechtsdorferstraße) (eigen Darstellung und Erhebung)....42

Abbildung 18: Kartierung des städtebaulichen Zustandes (Reinprechtsdorferstraße) (eigene Darstellung und Erhebung 2016) 43

Abbildung 19: Renovierung am Gebäude und Geschäftslokal (Reinprechtsdorferstraße) (Parthl 2017) 43

Abbildung 20: Kartierung der visuellen Anzeichen eines Wandel (Reinprechtsdorferstraße) (eigene Darstellung und Erhebung 2017) 44

Abbildung 21: Kartierung der ABCs (Reinprechtsdorferstraße) (eigene Darstellung und Erhebung 2017) 44

Abbildung 22: Cafè mit Lebensstil bezogenem Angebot (Reinprechtsdorferstraße) (Parthl 2017) 45

Abbildung 23: Bäckerei mit Lebensstil bezogenem Angebot 45

Abbildung 24: Kartierung der UnternehmerInnen nach Kernsortiment (Reinprechtsdorferstraße) (eigene Darstellung und Erhebung)....46

Abbildung 25: Om Shiva-Laden mit sozialer Funktion (Reinprechtsdorferstraße) (Parthl 2017) 47

Abbildung 26: Leerstand mit Anzeichen auf ethnische Vornutzungen(Reinprechtsdorferstraße) (Parthl 2017)....47

Abbildung 27: Kartierung der städtebaulichen Grundlagen (Reindorfgasse) (eigene Darstellung und Erhebung 2017) 48
Abbildung 28: Hochwertige Neubau- Renovierungsprojekte (UG Reindorf)(Parthl 2016) 50
Abbildung 29: Hochwertige Neubau- Renovierungsprojekte (UG Reindorf)(Parthl 2016) 50
Abbildung 30: Kartierung der Bauperioden (Reindorfgasse) (eigene Darstellung und Erhebung 2017) 51
Abbildung 31: Kartierung der Geschossanzahl (Reindorfgasse) (eigene Darstellung und Erhebung 2017) 51
Abbildung 32: Reindorfgasse Blickrichtung Sechshauserstraße (Parthl 2017) 52
Abbildung 33: Reindorfgasse- Kirchplatz (Parthl 2017) 52
Abbildung 34: Kartierung des städtebaulichen Zustandes (Reindorfgasse) (eigene Darstellung und Erhebung 2017) 53
Abbildung 35: Kartierung der visuellen Anzeichen eines Wandels (Reindorfgasse) (eigene Darstellung und Erhebung 2017) 53
Abbildung 36: Kartierung der ABCs (Reindorfgasse) (eigene Darstellung und Erhebung) 54
Abbildung 37: Kartierung der UnternehmerInnen nach Kernsortiment 54
Abbildung 38: Lebensstil bezogenes Angebot in der Reindorfgasse (Parthl 2017) 55
Abbildung 39: Lebensstil bezogenes Angebot (Parthl 2017) 55
Abbildung 40: Alternative Erdgeschossnutzungen in der Reindorfgasse (Parthl 2017) 56
Abbildung 41: Lage der InterviewpartnerInnen in der Reinprechtsdorferstraße (eigene Darstellung) (Parthl 2017) 63
Abbildung 42: Geschäftsstraßenvereine (Parthl 2017) 67
Abbildung 43: Lage der InterviewpartnerInnen in der Reindorfgasse (eigene Darstellung) (Parthl 2017) 69
Abbildung 44: Die Initiative Einfach 15 73
Abbildung 45: Die institutionellen Rahmenbedingungen im Vergleich 85
Abbildung 46: Kommerzielle Gentrifizierung oder Aufwertung der beiden Untersuchungsgebiete (Reinprechtsdorf und Reindorf)? 89

Tabelle 1: Interviewsample 24
Tabelle 2: Unterschiede und Gemeinsamkeiten der Untersuchungsgebiete 26
Tabelle 3: Analyseraster 26
Tabelle 4: Städtebauliche Struktur des UG Reinprechtsdorf 39
Tabelle 5: Kategorisierung der UnternehmerInnen nach Kernsortiment 46
Tabelle 6: Städtebauliche Struktur des UG Reindorf 49
Tabelle 7: Kategorisierung der UnternehmerInnen nach Kernsortiment 55
Tabelle 8: Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Kartierung 58
Tabelle 9: Prozesse und AkteurInnen in der Entwicklung der Reinprechtsdorferstraße 68
Tabelle 10: Prozesse und AkteurInnen in der Entwicklung der Reindorfgasse 74
Tabelle 11: Zentrale Erkenntnisse der vergleichenden Fallstudienanalyse 88

Interviewfragebogen

Datum: *Zeitpunkt:* *Ort:*

1. Einleitung

1.1 Darf dieses Interview für Auswertungszwecke anonymisiert aufgenommen werden?

2. Einstiegsfrage

2.1 Seit wann besitzen Sie dieses Lokal/Geschäft/Galerie?

3. Produkte/ Services/ Unternehmenspraxis

3.1 Was verkaufen Sie?/ Welche Services bieten Sie an?

3.2. Welche KundInnen wollen Sie mit ihren Produkten/Services/ Lokal erreichen?

3.3 Wie verkaufen bewerben und präsentieren Sie ihre Produkte/ Services? Verwenden Sie dafür spezielle Hilfsmittel?

3.4 Wie legen Sie die Preise Ihrer Produkte bzw. Services fest? Verwenden Sie dafür spezielle Hilfsmittel? Woher bekommen Sie Informationen?

3.5 Wie bewerten und schätzen Sie Produkte/ Services und die Qualität ihrer produkte/ Services?

3.6 Welche Hilfsmittel setzen Sie zur Unternehmensführung ein?

3.7 Wie hat sich die Unternehmensführung in den vergangenen Jahren entwickelt?

3.8 Woher bekommen Sie Ideen, wie Sie ihr Unternehmen führen können?

3.9 Welche Technologien setzen Sie in der Unternehemensführung ein?

3.10 Welche Gründe hat es zur Unternehmensgründung gegeben? Warum haben Sie sich für die Branche entschieden?

3.11 Welche Erwartungen/ Hoffnungen haben Sie hinsichtlich des Gewinnes Ihres Unternehmens?

3.12 Welche Unterstützungsmaßnahmen für die Unternehmensführung bekommen Sie? (Wirtschaftsagentur Wien- WKW)

4. Gewerbe- Immobilien/ Standort

4.1 Warum haben sie sich für den 5./ 15. Bezirk als Standort entschieden? Welche Hilfsmittel waren dafür für sie entscheidend?

4.1. Wie sind Sie auf die Kauf- Mietmöglichkeit aufmerksam geworden?

4.2. Seit wann sind Sie am Standort?

4.3 Ist Ihnen zum Zeitpunkt der Standortentscheidung eine hohe Anzahl an leerstehenden Geschäftslokalen in der Geschäftsstraßen aufgefallen?

4.4 Als Sie nach Gewerbeimmobilien suchten? Wie verglichen Sie die verschiedenen Optionen?

4.5 Welche Informationen hatten Sie beim Kauf- Miete der Immobilie?

4.6 Wie sind Sie mit dem Vermieter zur Preisvereinbarung gekommen?

4.7 Welche Art von HauseigentümerInnen besitzt das Geschäftslokal?

4.8 Ist der Hauseigentümer selbst in der Geschäftsstraße wohnhaft?

4.9 Inwieweit sind die HauseigentümerInnen daran interessiert was in dem Geschäftslokal passiert?

4.7 Wissen Sie was vor Ihnen in dem Geschäftslokal war?

4.7 Dachten Sie bei der Auswahl des Standortes an die BewohnerInnen dieser Nachbarschaft? Wie wichtig snd Ihnen KundInnen aus der Nachbarschaft ?

4.8 Wie stehen Sie im Verhältnis zur Nachbarschaft im generellen und im speziellen mit den BewohnerInnen oder anderen UnternehmerInnen?

5. Nachbarschaft

5.1. Wie würden Sie die Reinprechtsdorferstraße/Reindorfgasse und die Nachbarschaft beschreiben?

5.2. Wie hat sich die Reinprechtsdorferstraße/ Reindorfgasse in den vergangenen Jahrzehnten entwickelt?

5.3 Welche Erwartungen haben Sie an die Reinprechtsdorferstraße in der Zukunft? Welche Chancen und Risiken liegen vor?

5.4 Wie schätzen Sie die momentane Situation der Reinprechtsdorferstraße/ Reindorfgasse ein?

5.5 Welche Funktion Position übernimmt die Reinprechtsdorferstraße/ Reindorfgasse innerhalb des 5./15. Bezirk?

5.6 Welche Bevölkerungsgruppen kommen ihrer Meinung nach in der Nachbarschaft vermehrt vor?

5.7 Stammen ihre Kunden zum Teil aus der unmittelbaren Umgebung ihres Geschäftes ?

5.8 Merken Sie eine Veränderung in der Zusammensetzung des Kundenstammes?

5.9 Unterscheiden sich ihre KundInnen in der Zusammensetzung von den BewohnerInnen der Wohnnachbarschaft?

5.10 Konnten Sie in den vergangenen Jahren eine Bevölkerungsveränderung im Stadtteil bemerken?

5.11 Fühlen Sie sich einer Personengruppe in der Nachbarschaft zugehörig? Können Sie genauer erklären warum Sie sich die Gruppe zugehörig fühlen.

6. Kooperationen

6.1 Gibt es Kooperationen/ Vernetzungen zwischen UnternehmerInnen in der Nachbarschaft?

6.2 Wie sehen diese Kooperationen/ Vernetzungen in der Praxis aus?

6.3. Engagieren Sie sich aktiv in kollektiven Markenbildungsprozessen?

6.4 Wie kommen Sie mit anderen UnternehmerInnen in Kontakt und wie treffen Sie diese?

6.5 Gibt es UnternehmerInnen die sich besonders für den Aufbau eines Netzwerkes und die Entwicklung der Geschäftsstraße interessieren?

6.6 Haben Sie Interesse an Vernetzungen?

6.7 Nehmen Sie an Vernetzungen teil? Engagieren sie sich für die Entwicklung der Geschäftsstraße?

7. Beziehung zu städtischen und stadtnahen Institutionen/ AkteurInnen

7.1 Stehen Sie im Kontakt zu städtischen oder stadtnahen Institutionen/ AkteurInnen?

7.2. Wenn ja, warum? Welche Funktion erfüllt der Kontakt?

7.3Haben Sie schon einmal Unterstützung von einer städtischen oder stadtnahen Institution bekommen?

7.4 Wie gestaltet sich die Beziehung?

7.5 Haben Sie Kontakt zur Bezirksvertretung? Wenn ja warum?

Lebenslauf (Auszug)

Angaben zur Person

Name:	Patrick Parthl, BA
Geburtsdatum:	23.02.1990
Geburtsort:	Linz

Ausbildung

2015	Institut für Erwachsenenbildung (EWI): „DaF- DaZ Trainerausbildung“
seit 10/2014	Universität Wien, Institut für Geographie und Regionalforschung, Masterstudium „Raumforschung und Raumordnung“, Titel der Masterarbeit: Wiener Geschäftsstraßen im Wandel. Eine vergleichende Untersuchung anhand der Reinprechtsdorferstraße und der Reindorfgasse.
3/2009 - 7/2013	Universität Wien, Institut für Geographie und Regionalforschung, Bachelorstudium „Geographie“, Abschluss: Bachelor of Arts
10/2008- 3/2009	Universität Wien, Kultur- und Sozialantrhopologie

Berufserfahrung

2018	Buchverlag Calamus: Mitarbeit im Marketing
2018	Bildungsinstitut Germanica: Trainer (Deutsch/ Gesellschaft) im Rahmen des Pflichtschulabschlusskurses
2017	Bildungsinstitut Germanica: Trainer im Rahmen der Projekte Basisbildung und Bildung für Flüchtlinge
2016	Bildungsinstitut Germanica: Deutschtrainer (ÖSD- ÖIF Kurse)
2014-2015	Kundenservice: BOSCH
6/2013-10/2013	Aufwind Peru: Projektaufenthalt zur Förderung des Englischunterrichtes an der Schule „Colegio San Cristobal“
7/2012-9/2012	Praktikum im Naturpark Zibitzkogel-Grebenzen

Ich versichere:

- dass ich die Masterarbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfe bedient habe.
- dass alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus veröffentlichten und nicht veröffentlichten Publikationen entnommen sind, als solche kenntlich gemacht sind.
- dass ich dieses Masterarbeitsthema bisher weder im In- noch im Ausland (einer Beurteilerin/ einem Beurteiler zur Begutachtung) in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.
- dass diese Arbeit mit der vom Begutachter beurteilten Arbeit übereinstimmt.

Datum Unterschrift