



Das Parkdeck Seepark in der Seestadt Aspern bietet im Erdgeschoß Räume für nichtkommerzielle Zwecke.



C. FREIMÜLLER SOLLINGER

Ebenerdiges Problemfeld

Erdgeschoßzonen. Sie sind wichtige Bestandteile von Gebäuden, aber auch des Stadtbilds. Maßnahmen gegen Leerstände laufen, denn bei neuen Projekten soll es erst gar nicht so weit kommen. **Von Claudia Aigner**

Denken Immobilienexperten an Problemzonen, so haben sie meist nicht Hüftgold und Bauchansätze vor Augen. Nein, es sind Erdgeschoßflächen, die ihnen in den Sinn kommen. Denn wer kennt sie nicht, die Straßenzüge, in denen lediglich ominöse Wettbüros, triste Brautmodengeschäfte & Co die Leerstände durchbrechen. Angie Schmied, Geschäftsführerin von Nest, der vor vier Jahren gegründeten Agentur für Leerstandsmanagement, erläutert die Problematik: „Gewerbe und Handel erfahren derzeit einen gesellschaftlichen Wandel. Die Produktion wurde und wird aus der Stadt verdrängt und der Onlinehandel stellt eine starke Konkurrenz für kleine Verkaufsläden dar. Zudem steigen in Wien als wachsender Metropole mit einem hohen Druck auf Raum stetig die Mietpreise an, die für Einzel- und Kleinunternehmer nicht mehr leistbar sind. Hohe Personalkosten stehen geringen Erträgen gegenüber. Wenn auch privat etwas verdient werden soll, darf der Raum nicht zu viel kosten.“

Um Abhilfe zu schaffen, erstellt Nest Nutzungskonzepte für leerstehende Flächen aller Art und orientiert sich dabei an den räumlichen, behördlichen sowie technischen Möglichkeiten. Das betrifft sowohl Umnutzungen von Räumen mit ob-

solet gewordenen Nutzungen als auch Neubespiegelung von Leerständen. Zudem tritt die Agentur bei großen Flächen oder Immobilien als Bestandsnehmerin auf und vermittelt Teile an Einzel- sowie Kleinunternehmer oder andere Initiativen beziehungsweise Privatpersonen im Rahmen eines Gesamtnutzungskonzepts weiter. So werden entweder Cluster oder Nutzungsmixe geschaffen und organisiert. Im Falle eines Betriebs durch externe Personen oder Gruppen bietet Nest Coachings, Workshops und Open Calls an. Ein weiteres Betätigungsfeld liegt in Stadtentwicklungsgebieten, für die Erdgeschoßzonen-Studien erstellt und Besiedlungsprozesse begleitet werden.

Entflechtung der Nutzungsbereiche

Auch Jürgen Bruckner, Geschäftsführer von Krocon, will mit seinem neuen Geschäftsfeld Krocon Mixed Use Erdgeschoßzonen erblühen lassen. Konkret bietet er Dienstleistungen rund um potenzielle Einzelhandelsflächen in Wohn- und Büroobjekten. Bruckner betont, worauf bei Neuentwicklungen zu achten ist: „Erdgeschoße müssen von vorneherein so gestaltet sein, dass sich die unterschiedlichen Nutzungen nicht in die Quere kommen, sondern sich sogar möglichst ergänzen.“

Wenn etwas bei der Planung falsch gemacht wird, lässt sich das im Nachhinein meist nicht oder nur mit großem Aufwand beheben.“ (siehe Interview).

Schließlich sollen die Fehler der Vergangenheit in neuen Stadtquartieren keine Wiederholung erfahren. Dieses hehre Ziel verfolgen die verantwortlichen Stadtvertreter beispielsweise beim Projekt „An der Schanze“ auf einem Areal im Südosten von Floridsdorf, wo Wohnraum für rund 3.300 Wiener entsteht. Wie sollen dort lebendige Erdgeschoßzonen geschaffen werden? „Dabei kommt es nicht nur auf eine geeignete Mischung von Nutzungen, sondern sehr stark auch auf die Zusammensetzung der Akteure an. Die Schwierigkeiten bei der Umsetzung derartiger Zielsetzungen sind bekannt, die Notwendigkeit für neue Lösungen und Herangehensweisen ist evident. Bei der Ausschreibung für das Quartier ‚An der Schanze‘ wird daher der Entwicklung von Konzepten für die Entwicklung einer urbanen Sockelzone besondere Bedeutung beigemessen. Diese Konzepte werden nicht vorgegeben, sondern im Rahmen des Bau-trägerwettbewerbs abgefragt bzw. eingefordert und sollen nach intensiver Abstimmung in der dialogorientierten zweiten Verfahrensstufe im Zuge der baulichen Realisierung dann



C_LUKAS_BÖCKLE

C_WWW.NEST.AGENCY

Angie Schmied, Geschäftsführerin der Leerstandsagentur Nest, erläutert die Problematik: „Die Produktion wurde und wird aus der Stadt verdrängt und der Onlinehandel stellt eine starke Konkurrenz für kleine Verkaufsläden dar.“

auch zur Anwendung kommen“, heißt es dazu auf Nachfrage aus der Stadt Wien. Man darf gespannt sein, was das in der Praxis bedeutet. Nach der Fertigstellung im Jahr 2023 wird Klarheit einkehren.

Oben parken, unten alles Mögliche

Das Parkdeck Seepark in der Seestadt Aspern im 22. Wiener Gemeindebezirk wurde bereits fertiggestellt – und mit ihm im vergangenen Juni dessen Sockelzone. Errichtet von der Strabag realisierte die Entwicklungsgesellschaft Wien 3240 AG mit dem Objekt ihre neue Freiraumstrategie. Denn im Erdgeschoß stehen mehrere Impulsräume für Kunst, Kultur sowie Nachbarschaftsaktivitäten zur Verfügung. In einem lädt beispielsweise das seeLab in ein Forschungs- und Entwicklungslabor für Medienkunst. „Damit gehen wir einen innovativen Weg. Wir verbinden Funktionen, um Mehrwert für alle zu schaffen. Dabei denken wir Freiraum weiter, als in der Stadtplanung üblich. Die Erdgeschoßzonen sind für uns ein wichtiger Bestandteil dieses erlebbareren öffentlichen Raums“, betont Wien 3240-Vorstand Alexander Kopecek. Heutzutage braucht es kreative Zugänge wie diesen, um Erdgeschoßen und damit Straßenzügen oder ganzen Stadtteilen Leben einzuhauchen. ◇



Den größten Anteil der Raumsuchenden bei Nest nehmen mit knapp mehr als die Hälfte aller Anfragenden Vertreter der Kreativwirtschaft ein.

„ES WURDEN TEURE FEHLER BEGANGEN“

Mit dem Geschäftsfeld Krocon Mixed Use biete Krocon seit Kurzem Dienstleistungen rund um potenzielle Einzelhandelsflächen in Erdgeschoßzonen von Wohn- und Büroobjekten, berichtet Geschäftsführer Jürgen Bruckner.

SOLID: Was bewog Sie, dieses Geschäftsfeld aus der Taufe zu heben?

Jürgen Bruckner: Ganz einfach: Wir sehen hier einen beachtlichen und wachsenden Bedarf. In Österreich kommen derzeit kaum noch zusätzliche Einzelhandelsflächen in spezifischen Einzelhandelsobjekten auf den Markt. Hingegen entstehen in zahlreichen gemischt genutzten Objekten mit Schwerpunkt Wohnen oder Büro beachtlich viele Flächen, die grundsätzlich für Einzelhandelsnutzung gut geeignet wären, bei denen diese Möglichkeiten aber nicht oder schlecht genutzt werden. Genau dieses Geschäftsfeld wollen wir mit Krocon Mixed Use erschließen.

Warum gelten eigentlich Erdgeschoße als „Problemzonen“?

Bruckner: Zum kleineren Teil, weil es an manchen Standorten tatsächlich kaum wirtschaftlich attraktive Nutzungsmöglichkeiten gibt. Zum größeren Teil aber, weil gerade in gemischt genutzten Objekten, in denen Einzelhandel nur eine Nebenrolle spielt, doch auch letztlich teure Fehler begangen werden. Das beginnt bei der baulichen Planung, geht weiter bei der Verwertung und endet bei Vertragsgestaltung und Hausverwaltung. Das erfordert spezifisches Einzelhandels-Know-how, und das ist bei Wohnbau- und Büroentwicklern nicht immer ausreichend vorhanden.

Welche Dienstleistungen bieten Sie mit Krocon Mixed Use konkret an?

Bruckner: Alles, was dazu beitragen kann, die an einem Standort bestehenden Möglichkeiten im Bereich Einzelhandel optimal zu nutzen. Beratung bei der baulichen Planung, Erarbeitung eines opti-

Jürgen Bruckner, Geschäftsführer von Krocon



C_KROCON

mierten Mietermix, Vermietung, Vertragsgestaltung, Unterstützung der Hausverwaltung bei allen einzelhandelsspezifischen Aspekten und, soweit es Bedarf gibt, auch Suche von Investoren, die sich an den Einzelhandelsbereichen eines Objekts beteiligen oder diese übernehmen. In vielen Fällen sind wir aber auch interessiert, selbst als Investor zu agieren.

Was muss bereits bei der Entwicklung einer Erdgeschoßzone berücksichtigt werden?

Bruckner: Es gibt natürlich unzählige objektspezifische Details zu berücksichtigen, aber ein Aspekt ist praktisch immer zu beachten und gerade hier werden viele Planungsfehler gemacht: Die Entflechtung der verschiedenen Nutzungsbereiche. Erdgeschoße müssen von vorneherein so gestaltet sein, dass sich die unterschiedlichen Nutzungen nicht in die Quere kommen, sondern sich sogar möglichst ergänzen. Wenn etwas bei der Planung falsch gemacht wird, lässt sich das im Nachhinein meist nicht oder nur mit großem Aufwand beheben.

Worauf wiederum muss man beim Betrieb achten?

Bruckner: Die Hausverwaltung müsste eigentlich ähnlich großes Retail-Know-how haben wie das Centermanagement eines Einkaufszentrums. Das ist natürlich ein wenig viel verlangt. Aber genau aus dem mangelnden Verständnis für den Einzelhandel resultieren die Probleme, die wir in der Praxis immer wieder beobachten. Dafür gibt es Krocon Mixed Use, um dieses fehlende Know-how zu ergänzen.

Gibt es Förderungen für die Attraktivierung von Erdgeschoßzonen?

Bruckner: In Randbereichen ja, aber auch da handelt es sich primär um Unterstützung zum Beispiel seitens der Wirtschaftskammer bei der Vermietung. In dem Geschäftsfeld, in dem wir tätig sind, spielen Förderungen keine Rolle.