



FORUM

02
FEB.09

DIE ÖSTERREICHISCHE FACHZEITSCHRIFT FÜR BAUKULTUR | P. b. b. Verlagspostamt 1050 Wien Zul. Nr. GZ 02Z030751 M | 2,80 € | # 357 | 9. Februar 2009

Leerstand auf dem Vormarsch



asdfasdf

Die Sitze sind durchgesehen, die Lüftung funktionslos, das Dach undicht: Der Plenarsaal des österreichischen Nationalrats ist eine Zumutung für alle, die dort arbeiten müssen. Ein Wettbewerb für seine Sanierung wurde letztes Jahr entschieden. Als Symbol des Wiederaufbaus teilweise denkmalgeschützt soll der Saal nach den Plänen des Architekten Andreas Heidl seine erdige Schwere verlieren und zu einem Raum werden, in dem „das Wort im Mittelpunkt“ steht. Weiß lasierte Holzverkleidungen, hellbraune Ledersitze und ein transparentes Glasdach lassen eine vergeistigte Atmosphäre erwarten. Bis der österreichische Parlamentarismus derart abhebt, wird es freilich noch ein wenig dauern. Angesichts der Krise ist der Umbau bis auf weiteres gestoppt. Die Gründe dafür sind unklar. Hat Hans Dichand angedeutet, dass ihm der alte Saal besser gefällt? Oder hat die FPÖ, die nach Bekanntgabe des Baustopps laut applaudierte, schon vorher im Stillen gedroht, den Umbau als Verschwendung zu brandmarken? Dass es manchen in Österreich nicht dumpf und muffig genug sein kann, ist nichts Neues. Warum man diesen Kräften im Fall des Plenarsaals so bereitwillig nachgegeben hat, bleibt freilich ein Rätsel. Die beste Antwort wäre, den neuen Saal zu bauen. Und zwar sofort.

Kommentar von Christian Kühn

WIENS ENTWICKLUNG LEER STEHENDER ERDGESCHOSSZONEN

In Wien verbreitete sich der Leerstand bislang nur auf dem Niveau der Erdgeschoßzone. Das scheint auf den ersten Augenblick nicht so dramatisch wie jene gänzlich leer stehenden Häuserzeilen in einigen anderen europäischen Städten. Aber in Anbetracht der zahlreichen nicht genutzten Erdgeschoßebenen auf Straßenniveau kann schon jetzt gesagt werden, dass diese Entwicklung lang nicht so harmlos verläuft, wie es scheint.

von Betül Bretschneider

Die Beschaffenheit und Nutzbarkeit sowohl öffentlicher Räume als auch mit ihnen verbundener Erdgeschoßbereiche bestimmen Lebensqualität und Imagewert einer Stadt. Die Erdgeschoßzone und ihre räumlichen Strukturen mit angrenzenden Flächen wie Höfen, Straßen, Plätzen und Grünräumen prägen das Stadtbild und die Gesichter der Straßenzüge. Ihre Verwahrlosung löst zweifellos eine Abwertung des Umfeldes aus.

In der gründerzeitlichen Bebauung Wiens waren die klassischen Nutzer der Erdgeschoßzone straßenseitig die Nahversorgergeschäfte und Wohnungen, im Hoftrakt die Gewerbebetriebe. Heute verlieren die Erdgeschoßräume zunehmend Nutzer und Nutzbarkeit in vielen Gebieten der Stadt; u.a. wegen der Emissionsprobleme des Stadtverkehrs, der Beschaffenheit des Straßenraums und der damit verbundenen Verödung der Straßenräume.

Die fehlende Auslastung vorhandener Bauflächen im Erdgeschoß beziehungsweise im Souterrain bedeutet eine Ressourcenverschwendung. Außerdem schwächt der Leerstand den

Identitätsbezug der Bewohner zu ihrem Viertel. Dieses Phänomen ist in vielen Städten zu beobachten, die aber, trotz aller Ähnlichkeiten ihrer Stadtstrukturen auch bedeutende Differenzen bezüglich der Beschaffenheit von Straßenräumen zeigen – wie Höhe, Breite und Gestaltung der Zwischenblockräume, der Intensität des (ruhenden) Verkehrs, der rechtlichen Regulierungen für Nutzungsmöglichkeiten, der Mietpreise und Eigentumsverhältnisse.

Der zunehmende Leerstand des Erdgeschoßes durch den Abzug der Klein(st)unternehmen oder ihre Umfunktionierung zu kleinen Garagen löst nicht nur in den Problemzonen der Stadt eine Abwärtsspirale aus. Die symbiotische Beziehung zwischen den Erdgeschoßnutzungen, dem Straßenraum, der Nahversorgung und den Bewohnerstrukturen ist sehr eng geknüpft.

ABWANDERUNG DER STÄDTER

Die Knappheit der verfügbaren öffentlichen Räume und Grünräume löst eine Abwanderung aus, weil die Bewohner sich mehr

Fortsetzung auf Seite 2

proform

auer

heroal

steinbacher

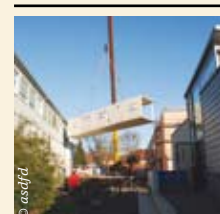
FORUM
02/2009

adf



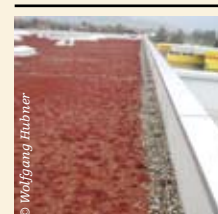
asdfd
PLANEN Bericht auf
Seite 9

asdfd



adfds
BAUEN Bericht auf
Seite 17

asdf



asdfs
THEMA Bericht auf
Seite 25

Leerstand auf dem Vormarsch

Fortsetzung von Seite 1



Straßenbild in Wien. Fotos: Betül Brettschneider

freie grüne Räume und eine immissionsarme Umwelt wünschen. In der Folge kommt es zu mehr Bodenflächenverbrauch, erhöhtem Infrastrukturbedarf für die Erschließung und Versorgung bis zu sozialen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, öffentlichem Verkehr und vermehrter Verkehrsbelastung. Die Abwanderung zum Stadtrand und in die wachsenden Zwischenstädte belastet letztlich die Stadthaushalte, weil die Infrastrukturkosten steigen. Die Belastung durch und von Verkehrsflächen wird größer; dadurch nehmen die Emissionen des motorisierten Verkehrs zu und weitere Abwanderung wird in Gang gesetzt: Ein wahrer Zirkulus Vitiosus.

KLEIN(ST)GEWERBE- UND GESCHÄFTE-STERBEN

Die Nahversorgerbetriebe (wie Kleinstbetriebe und -gewerbe, Handwerker oder Dienstleistungsbetriebe für den Alltagsbedarf) leben von Laufkunden und Stammkunden direkt aus dem Quartier. Ihre Anwesenheit belebt den Straßenraum und reduziert den motorisierten Verkehr. Die lokale Wirtschaft wird gesichert; mehr Arbeitsplätze und Steuereinnahmen durch mehr Umsätze werden geschaffen. Der Anteil der Klein(st)unternehmen beträgt europaweit über 90 Prozent: Wien und andere österreichische Städte sind hier keine Ausnahme. Diese kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen kommen immer mehr unter Druck; immer mehr Geschäfte und sonstige im Erdgeschoß angesiedelte Betriebe müssen schließen.

DURCH VERKEHR STIGMATISIERT

Mehr als die Hälfte der Wiener Bevölkerung gibt an, unter ständigem Lärm zu leiden. Staubentwicklung ist das andere Problem. Die längeren Wege zwischen Arbeit, Wohnung und Zweitwohnung verursachen immer mehr Verkehr und dieser ist nicht nur an den gestiegenen klimawirksamen Emissionen überproportional beteiligt, sondern auch an der negativen Entwicklung der Straßenräume. Die konfliktreiche Aufgabe der Verkehrsplanung verlangt innovative Lösungen für die einander widersprechenden Ziele und Trends der Wirtschafts- und Umweltpolitik, welche auch im Maßstab eines Blocks oder einer Bauinsel angewendet werden könnten.



Sanierungsgebiete in Friedrichshain und Berlin Mitte (Berlin).

MINI-GARAGEN STATT GESCHÄFTE

Die zusätzlichen Geschoßflächen der Dachausbauten und damit der Bedarf der neuen Nutzer an Garagenplätzen, sowie die Vorschriften der Stadt zur Schaffung von PKW-Stellplätzen einerseits und das Streben nach besseren Mieteinnahmen, Förderungen und Vermarktungsmöglichkeiten andererseits, tragen ein Wesentliches zum Umbau der Erdgeschoßflächen in Mini-Garagen bei.

Ab zwei geforderten Pkw-Stellplätzen dürfen die EG-Räume zu geschlossenen Garagen umgebaut werden. Die abweisenden Garagentore der Pkw-Abstellflächen im Erdgeschoßbereich, die häufig zu neuen Dachgeschoßwohnungen gehören, vermehren sich in den letzten Jahren und transformieren die Straßenfassaden auf dem Straßenniveau zunehmend zu abweisenden Sockelzonen. Die Löcher der Garagenein- und -ausfahrten finden sich nicht nur an den neuen sondern auch an den historischen Fassaden der Bebauung.

Bauträger und Hausverwaltungen halten heute die Gewerbeflächen im Erdgeschoß für nicht verwertbar. Die EG-Räume der neuen Wohnbauten werden diversen Abstellflächen und Servicräumen zugeteilt. Dadurch entsteht ein Gebäude, welches von seinem umgebenden Straßenraum abgeschnitten ist und extrem introvertiert wirkt. Obwohl die Mitarbeiter der Stadterneuerung, Stadtplanung und Stadtgestaltung sich gegen diese Entwicklung äußern, fehlen offensichtlich die rechtlichen Instrumentarien, um ihr entgegen zu wirken. Die Entscheidungsmacht liegt auch in diesem Fall bei der Politik.

Die historischen Haustore beziehungsweise Hauseingänge der Blockrandbebauungen bildeten Sichtkorridore zu den innenliegenden (grünen) Höfen und erweitern so die Straßenräume räumlich und optisch. Nach dem Abzug der Hofgewerbebetriebe

in den letzten Jahrzehnten (wegen Hofentkernungen, Standortverlagerungen oder Betriebsschließungen) bleiben die Haustore der gründerzeitlichen Blöcke durchgehend geschlossen.

WAS SIND DIE KONSEQUENZEN?

Zusammengefasst: Die – bislang multifunktionale – historische Bebauung Wiens verschließt sich auf der Ebene der Nutzungsmixer-Erdgeschoßzone und der Privatverkehr beeinflusst die Nutzbarkeit der Straßenräume in vieler Hinsicht negativ.

Die Straßenniveau angesiedelten Betriebe befinden sich in einem Teufelskreis: Einerseits können diese immer schwerer weiter existieren, weil die Vitalität der Straßen zusammen mit der Laufkundenfrequenz sinkt, andererseits sinkt auch die Belebtheit dieser Zone weiterhin, weil ebendiese Betriebe schließen. Die genannten Problembereiche der heutigen Stadtentwicklung wirken zunehmend aufeinander verstärkend und fordern wie in vielen Städten Europas auch in Wien die Stadtverwaltung heraus.

Der fehlende Lichteinfall in der dicht bebauten Stadt Wien, die wachsenden Verkehrsemissionen wie Lärm und Abgase und der explodierende Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs verschlechtern die Raumqualität im Erdgeschoß gründlich. Die Nutzung dieser Flächen als Wohnung oder Büro wird zum Teil wegen der genannten ungünstigen physischen Konditionen, zum Teil auch durch die relevanten Baugesetze verhindert oder beschränkt.

Die Geschäftsflächen im Erdgeschoßbereich sind außerhalb der bestimmten Achsen der Einkaufsstraßen, der Umgebung von Marktplätzen, der Fußgängerzonen und attraktiven verkehrsberuhigten Plätze der Stadt immer weniger gefragt.

- Durch Geschäftssterben und Gewerbesterben bleiben zunehmend mehr Stadtteile unterversorgt.
- Durch den Leerstand in der EG-Zone kommt keine Interaktion zwischen Innen und Außen, zwischen den geschlossenen und freien Räumen des Straßenraumes zustande.
- Ohne funktionierende Erdgeschoßzone verschwinden die Übergänge zwischen Privatem und Öffentlichem, weil die Erdgeschoßzone halböffentliche Räume enthielt.

Die Gesichter der Bauten sind in erster Linie die Fassaden in



Hofbegrünung in Wien 15. und Platzgestaltung am Meiselmarkt.

diesem Bereich; deren Öffnungen werden zugemauert oder zugleibt. Die vermehrt leer bleibenden Geschäftlokale zu ebener Erde prägen das Stadtbild immer stärker. Die ungenutzten Erdgeschoße der gründerzeitlichen Blockrandbebauung dominieren den Straßenraum und verändern letztlich die typologischen Eigenschaften des Stadtgefüges.

STÄDTEBAULICHE SANIERUNG OHNE ERDGESCHOSSZONE?

Die Sanierungsbehörden befassen sich im Rahmen einer Sanierungsinitiative primär mit den Wohnungen des gründerzeitlichen Bestandes. Die Erdgeschoßbereiche und offenen Räume der Blöcke stehen als sekundäre Ziele weniger im Vordergrund. Inzwischen nimmt die Bedeutung der öffentlichen Räume zu, während ihre Funktionalität abnimmt. Die Aufgabe der Stadt-sanierung betrifft nunmehr weit mehr als die Gebäudesanierung.

In den letzten Jahren sind mehrere Projekte zur Belebung des Erdgeschoßes einiger Straßenzüge initiiert worden. Eine flächendeckende Verbesserung des augenscheinlichen Leerstands der im Erdgeschoß liegenden Räume historischer Bausubstanz ist allerdings kaum in Sicht. Was muss geschehen, um das Ziel einer längerfristigen Verbesserung der Erdgeschoßzone samt Straßenräumen und Höfen zu erreichen?

Die komplexe Aufgabe der nachhaltigen Stadterneuerung bedarf eines bereichsübergreifenden und kooperativen Beteiligungsverfahrens aller Akteure. Die synergetische Bündelung von Kapazitäten und Ressourcen aller beteiligten Ämter für Planung und Kontrolle, Wirtschafts- und Sanierungsförderung sowie Verkehrsplanung ist hier unumgänglich. Eine entsprechende Bewusstseinsentwicklung ist neben einer offensiven,

KOMMENTARE

90. JAHRESTAG DES BAUHAUS

Bauhaus: Das Schlüsselwort der Moderne mit unverwüster Faszination. Es ist überflüssig, daran zu erinnern, dass das Bauhaus eine exzellente Schule und für die Künste, die Architektur, das Design und das Handwerk ein sehr innovatives didaktisches Modell darstellte. Ebendort wurde zum ersten Mal der „Vorkurs“ erprobt, jener einleitende Lehrgang, der in die theoretischen Grundlagen des Bauens einführte. In seinem programmatischen Manifest spricht man daher von der „neuen Kunst des Bauens“, mit dem Ziel, alle künstlerischen Disziplinen zu vereinen. Eine weitere Besonderheit: kein Geschichtsunterricht, so dass alles erschaffen wird, als wäre es das erste Mal. In Weimar von Walter Gropius 1919 gegründet und 1925 nach Dessau übersiedelt, löste sich das Bauhaus nach vierzehn Jahren mit der Machtergreifung des Nationalsozialismus 1933 auf, der vor allem den Internationalismus der Schule bekämpfte. Zahlreich waren die Künstler und Architekten, die an ihr unterrichteten. Man denke nur an Paul Klee, Vasilij Kandinsky, Oskar Schlemmer, Lyonel Feininger oder Marcel Breuer. Und an Mies van der Rohe, der das Bauhaus von 1930 bis zu seiner Schließung 1933 leitete.

2009 werden viele Ausstellungen den 90. Jahrestag zelebrieren. So etwa die internationale Wanderausstellung mit dem Titel „Bauhaus zwanzig-21“, die im Frankfurter Architekturmuseum startet (6. März bis 26. April). Oder „Modell Bauhaus“ im Martin Gropius Bau Berlin (22. Juli bis 4. Oktober), die anschließend in das Moma nach New York gehen wird. www.bauhaus2009.de

Franco Veremondi

ASDFDSF

adsfad

adsf

FORUM Impressum

mit Mitteilungen von
Architekturstiftung Österreich



Erscheinungsweise: 21 x jährlich, 42. Jahrgang, **Herausgeber, Medieninhaber und Verleger:** Österreichischer Wirtschaftsverband GmbH, 1051 Wien, Wiedner Hauptstraße 120-124, Tel: (01) 546 64-0, Fax: (01) 546 64-347, Internet: www.wirtschaftsverlag.at, **Geschäftsführung:** Thomas Zembacher, **Ressortleitung Verlagsbereich Bau:** Mag. arch. Ing. Konrad E. O. Fischer, DW 320, **Verkaufsleitung Verlagsbereich Bau:** Franz-Michael Seidl, DW 220, E-Mail: c.wurz@wirtschaftsverlag.at, **Chefredakteur:** Mag. arch. Ing. Konrad E. O. Fischer, DW 320, E-Mail: k.fischer@wirtschaftsverlag.at, **Chefin vom Dienst:** Dr. Christine Müller, DW 327, E-Mail: c.mueller@wirtschaftsverlag.at, **Fachredaktion:** Dipl.-Ing. Brigitte Amort, DW 321, E-Mail: b.amort@wirtschaftsverlag.at, Mag. Gudrun Hausegger, DW 326, E-Mail: g.hausegger@wirtschaftsverlag.at, Dr. Gisela Gary, DW 325, E-Mail: g.gary@wirtschaftsverlag.at, Dipl.-Ing. Tom Cervinka, DW 322, E-Mail: t.cervinka@wirtschaftsverlag.at, **Konsulenten der Redaktion:** Dipl.-Ing. Walter M. Chramosta, Dipl.-Ing. Volker Dienst, Dr. Dipl.-Ing. Christian Kühn, **Grafik:** Simon Jappel, DW 163, E-Mail: s.jappel@wirtschaftsverlag.at, **Anzeigenberatung:** Thomas Wagner, DW 222, E-Mail: t.wagner@wirtschaftsverlag.at, Silvia Neuhuber, DW 223, E-Mail: s.neuhuber@wirtschaftsverlag.at, **Anzeigenservice:** Andrea Fischer, DW 421, Fax: DW 347, E-Mail: architektur@wirtschaftsverlag.at, **Anzeigenrepräsentanz OÖ:** Gerhard Weberberger, 4030 Linz, Saporoschjestr. 3/3, Tel: (07 32) 31 50 29-0, Fax: (07 32) 31 50 29-46, Handy: (06 76) 518 55 75, E-Mail: linz@wirtschaftsverlag.at, **Anzeigenrepräsentanz für Deutschland:** Verlagsbüro Siegfried Pachinger GmbH, Wertherstraße 17, D-33615 Bielefeld, Tel: (+ 49 521) 977 998-0, Fax: (+ 49 521) 977 998-90, E-Mail: info@verlagsbuero-pachinger.de, **Anzeigenrepräsentanz für Italien:** Firma Cesare Casiraghi, Oliver Casiraghi, Viale Varese 39, I-22100 Como, Tel: (+ 39 031) 26 14 07, Fax: (+ 39 031) 26 13 80, E-Mail: oliver@casiraghi.info, **Anzeigentarif:** Nr. 24, gültig ab 1. Jänner 2008, **Herstellung:** Holzhausen Druck & Medien GmbH, 1140 Wien, Holzhausenplatz 1, **Aboservice:** Tel: (01) 740 40-78 12, Fax: (01) 740 40-78 13, E-Mail: aboservice@wirtschaftsverlag.at, **Einzelpreis (Inland):** 2,80 Euro, **Jahresbezugspreis (Inland):** 60 Euro, **für Studenten (Inland):** 35 Euro, **Ausland:** Preise zuzüglich Postspesen; Abonnements, die nicht einen Monat vor Ablauf des Bezugsjahres storniert werden, laufen weiter. **Bankverbindungen:** Insetrate: Erste Bank Kto. 30001032822, BLZ: 20111, IBAN: AT192011130001032822, BIC: GIBAATWW, **Abos:** Bank Austria Kto. 09523298900, BLZ: 12000, IBAN: AT171200009523298900, BIC: BKAUATWW, Nachdruck nur mit Genehmigung des Verlages. Für namentlich gezeichnete Beiträge ist der Autor verantwortlich. **DVR: 0368491**