

24.02.2022

RUNDER TISCH

# MEHRWERT MISCHNUTZUNG

In der Diskussionsrunde werden die Entwicklungsmöglichkeiten gemischt genutzter Stadtquartiere diskutiert und Handlungsoptionen unter den Rahmenbedingungen der gemeinnützigen Projektentwicklung aufgezeigt.

**Vortragende:**

Dr. Bernd Fiebländ, Mag. Monika Hopfenacker, Mag. Mario Peller,  
Dl Katharina Kottmaler-Charfert, Dr. Andreas Sommer und weitere



egw



Logo of the European Union, featuring a blue circle with twelve gold stars.



MEHRWERT MISCHNUTZUNG – Dr. Rießland

RAHMEN SETZEN– Dr. Sommer

FLÄCHEN MANAGEN– Mag. Pailer

FLEXIBEL BLEIBEN- DI Kothmiller-Chorherr

ZUSAMMEN BRINGEN – Mag. Hohenecker

# MEHRWERT MISCHNUTZUNG – Dr. Rießland

Der Mehrwert der Nutzungsmischung – vom Wohnbau zum Städtebau



ÖSTERREICHISCHER  
VERBAND  
GEMEINNÜTZIGER  
BAUVEREINIGUNGEN  
REVISIONSVERBAND

# Mehrwert Mischnutzung

**Dr. Bernd Rießland**

Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen –  
Revisionsverband (GBV)

Verbandsobmann

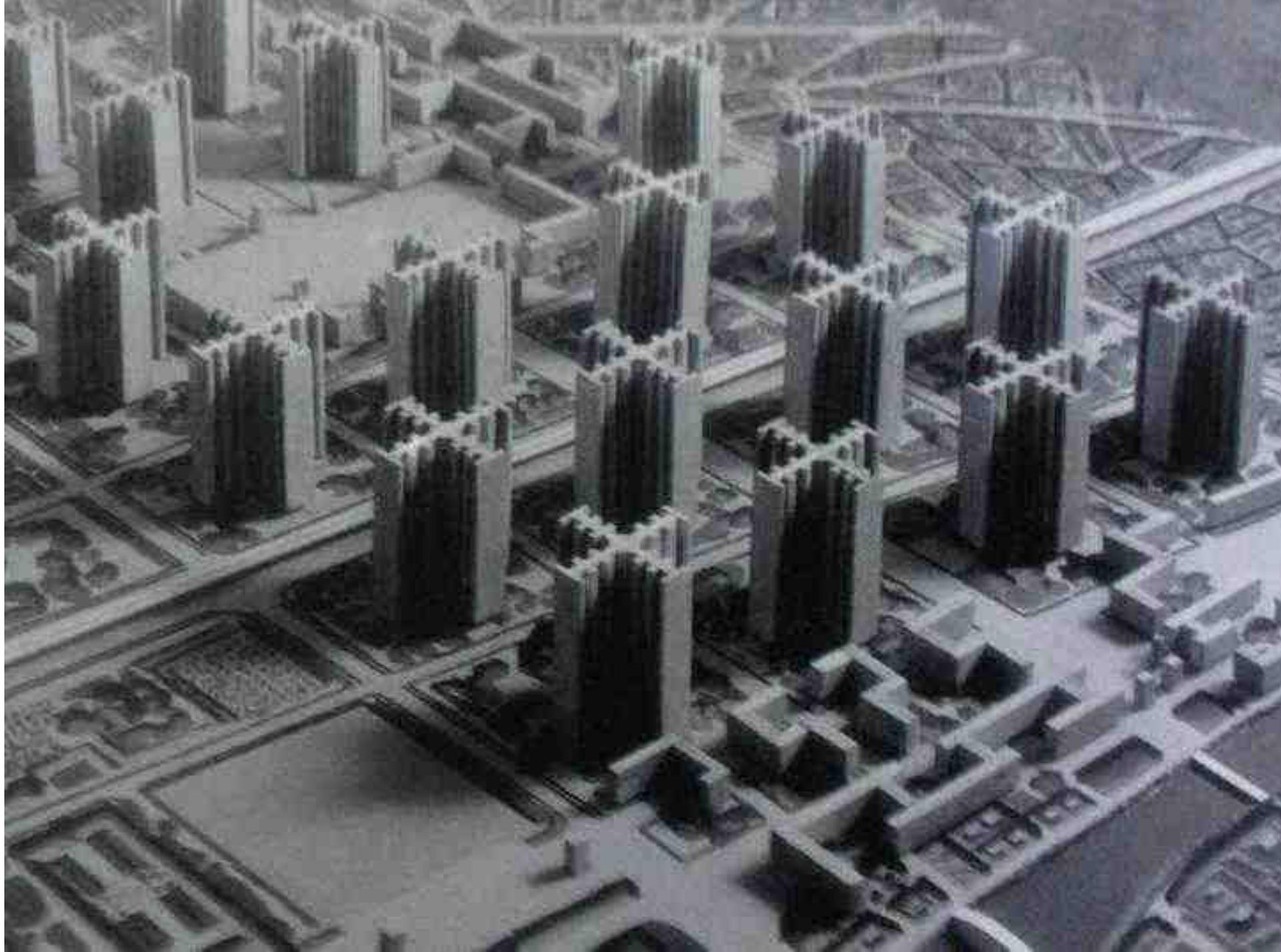
# Mehrwert Mischnutzung



- Ein kurzer Blick in die Geschichte der Stadtplanung im 20. Jhdt
  - Charta von Athen 1933 beschlossen – zur Sicherung eines menschengerechten Wohnens
  - 1943 in Paris erstmals von Le Corbusier veröffentlicht - 1962 erstmals in deutscher Sprache veröffentlicht
  - Wesentliche Botschaften: Funktionstrennung und autogerechte Entwicklung
- Als extremes Beispiel:
  - Modell des Plan Voisin für Paris von Le Corbusier von 1925

# Le Corbusier: Modell Plan Voisin (Paris)

SiefkinDR - Eigenes  
Werk, CC BY-SA 4.0





# Wie steht die Wohnwirtschaft und hier insbesondere die gemeinnützige Wohnwirtschaft dazu

- Der rasche Aufbau der GBV fällt genau in die Zeit dieser Entwicklungshaltung
- Das WGG hat in seinen Grundsätzen – Geschäftskreis - sehr offen gedacht
- Unsere Geschäftspolitik hat sich im Schwerpunkt aber immer auf das Wohnen konzentriert
- Wohnprojekte die im wesentlichen Wohnen und maximal die unmittelbar verwandten Funktionen: Nahversorgung, soziale Infrastruktur abdecken
- Damit haben wir die seitens der Stadtplanung und Wohnungspolitik an uns gestellten Anforderungen erfüllt

# Wir können neue Wege der Siedlungsentwicklung mitgestalten



- Durch die heutigen Produktionsweisen ist Funktionstrennung nicht mehr zeitgemäß und auch nicht mehr erforderlich
- Die „autogerechte Stadt“ transformiert sich zur nachhaltigen Stadt
- Wohnungspolitik erweitert sich zur Siedlungs- und Stadtpolitik = Mischnutzung
- Gemischte Quartiere gelten als lebenswert
- Wohnen macht 70% bis 80% des Flächenbedarfs eines ökonomisch und sozial funktionierenden Siedlungsraumes
- Gemischte Strukturen werden als attraktiv und damit als wertvoll/werthaltig eingestuft

# Was sind Beiträge der GBV zu dieser Entwicklung und welche Anforderungen ergeben sich daraus



- Wir stehen für kooperative Problemlösung: Gemischte Strukturen verlangen ein Denken und Handeln in Kooperationen und nicht in Konkurrenz
- Die Vernetzung von Zielen der Gemeinschaft (unserer Bewohner) und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anderer Nutzungen müssen wir mitgestalten
- Es geht dabei auch um die Bewältigung neuer Risiken
- Unsere Aufgabenstellungen werden vielfältiger und damit interessanter, aber durch die höhere Komplexität auch schwieriger
- Im Geist unseres Gründungsauftrages geht es um Herausforderungen im Dienste an der Gemeinschaft/Gesellschaft

# RAHMEN SETZEN– Dr. Sommer

Rahmenbedingungen für Mischnutzung durch das WGG

# WGG-rechtliche Rahmenbedingungen

**Workshop: „Impulse für urbane Mischung“**

*Andreas SOMMER*

Ziel:  
städtebauliche  
MISCHNUTZUNG

**Objekt-Ankauf (4)**  
und Einpendeln in das WGG  
gem. § 20a WGG

**Mischung der Bau- + Rechtsformen (1)**  
**Bebauungsdichte sowie EH, Miete und (nachträgliches) WE**  
a) grundsätzlich **keine Vorgaben**  
b) Regelungen gem. § 15b WGG ff betr. **nachträgliches WE** sowie zur Bewirtschaftung von „**Mischobjekten**“, z.B. § 14d Abs. 1a WGG

**Nachverdichtung + Reconstructing (5)**  
a) gem. § 23 Abs. 4e WGG (§ 13 Abs. 7 WGG) +  
b) gem. § 23 Abs. 4d WGG

**Generationenausgleich (8)**  
Vermögensbindung und moderate Erträge bei bereits Wohnversorgten zugunsten Reinvestitionen für zukünftige Wohnungsnachfrager (§ 1 Abs. 3 WGG)

**„Gemischte“ Errichter (3)**  
(GBV + Nicht-GBV), jedenfalls gem.  
§ 20 Abs. 1 Z 2 WGG „spielbar“

**Mischung der Funktionen (2)**  
**Wohnen, Arbeiten/gewerbliche Nutzung und Freizeit**  
a) Gebot gem. § 7 Abs. 3 erster Satz WGG: **Überwiegen Hauptgeschäfte**  
b) „Drittelregelung“ **Geschäftsflächen** gem. § 7 Abs. 3 Z 2 WGG  
c) **Gemeinschaftseinrichtungen** gem. § 7 Abs. 3 Z 4 WGG  
nebegeschäftlich nur, wenn überwiegend zugunsten GBV-  
Wohnbevölkerung  
d) Maßnahmen **zur sozialen Infrastruktur**  
gem. § 7 Abs. 4d WGG

**„Mitbestimmung“ (6)**  
**Sanierungs-Mieter-Antragsrechte + Sanierungsvereinbarungen**  
a) Durchsetzungs- und Antragsrechte gem. § 14c WGG  
b) Vereinbarungsmöglichkeiten gem. § 14 Abs. 2b WGG

**Soziale + „ethnische“ Mischung (7)**  
grundsätzlich keine Beschränkung und „objektive“  
**Vergabekriterien** gem. § 8 Abs. 3 WGG mit Bevorzugungs-Möglichkeiten  
(z.B. Gewaltopfer), jedoch unternehmensbezogen „**überwiegend**“ für  
Inländer und Gleichgestellte

# WGG-rechtliche Rahmenbedingungen

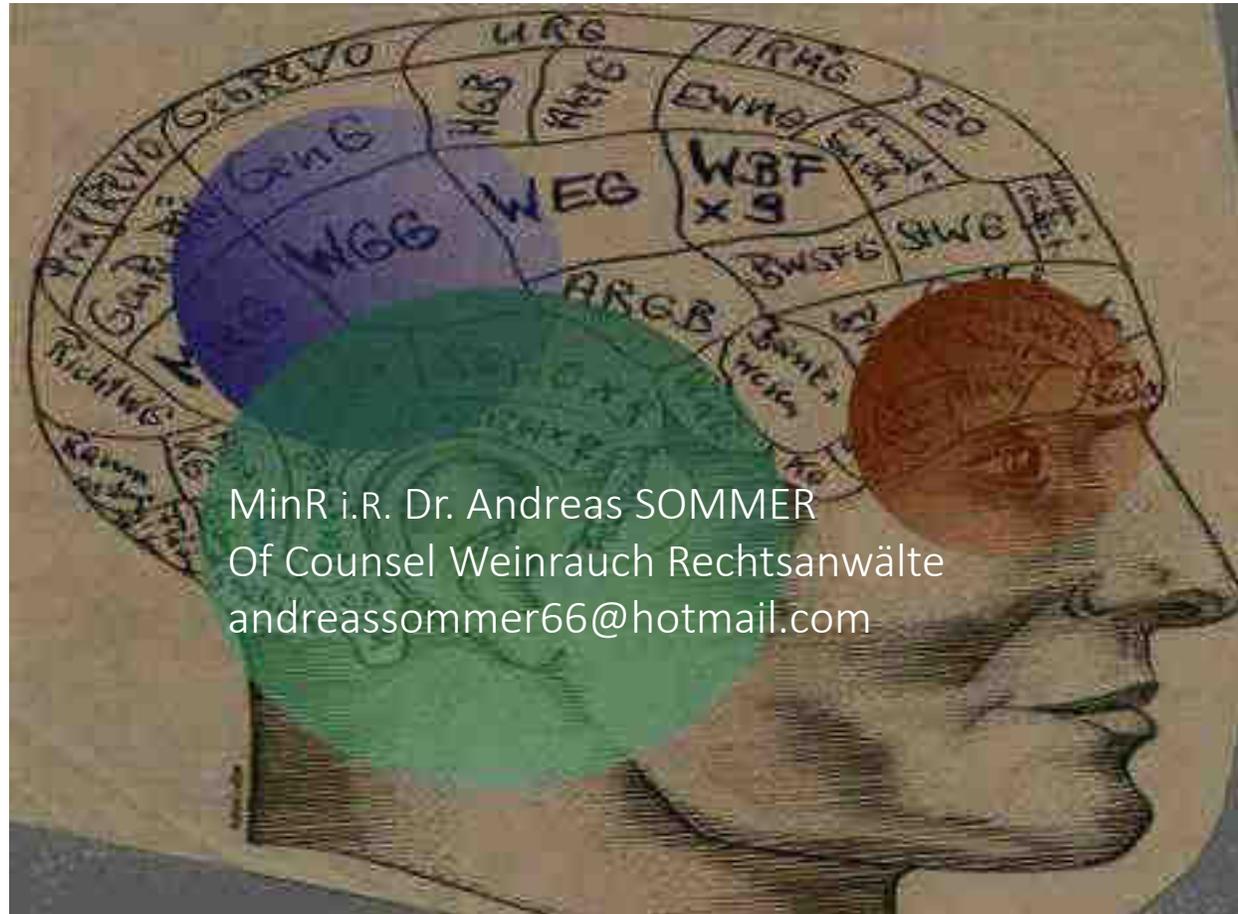
Sowohl von den Bau- und Rechtsformen, sprich der Bebauungsdichte und Architektur sowie der rechtlichen Organisation der Baulichkeiten und Wohnungen in Miete oder Eigentum (und deren Mischformen), als auch der möglichen Funktionsmischungen in Wohnen, Arbeiten/gewerbliche Nutzung und Freizeit hindern die rechtlichen Rahmenbedingungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) jedenfalls nicht, eine städtebauliche Mischnutzung zu realisieren. **(1 + 2)**

All das ist grundsätzlich auch in allfälliger Kooperation mit nicht gemeinnützigen Bauträgern und Partnern erreichbar, wie auch grundsätzlich sowohl in Form eines Neubaus „auf der grünen Wiese“ als auch mittels Ankauf von Altobjekten, wobei im Fall umfassender Sanierungen auch ein „Einpendeln“ der Wohnungen in das wohnzivilrechtliche Regime des WGG erfolgen kann. **(3 + 4)**

Anstelle Boden versiegelnder Neubauten ist (nur) für GBV darüber hinaus zwingend vorgesehen, Nachverdichtungs- und Reconstructing-Möglichkeiten auf ihren bebauten Liegenschaften zu prüfen und gegebenenfalls auch umzusetzen. Wie bei Sanierungen im Allgemeinen, mit umfangreichen Mieter-Mitbestimmungsrechten begleitet. **(5 + 6)**

Entsprechend der verfassungsrechtlichen Grundlage der Wohnungsgemeinnützigkeit in Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG: „Volkswohnungswesen“ jeweils zugunsten breiter Bevölkerungsschichten, mit dem Ziel eines leistbaren Wohnens abseits reiner Marktkonditionen für bestehende und zukünftige Wohnungsnutzer (Generationenausgleich). **(7 + 8)**

# WGG-rechtliche Rahmenbedingungen



# FLÄCHEN MANAGEN– Mag. Pailer

Quartiersbezogenes und bauplatzübergreifendes Flächenmanagement



# NORDBAHN- VIERTEL

Ankommen und losleben.

# Nordbahnviertel Service GmbH - Quartiersbezogenes und bauplatzübergreifendes Flächenmanagement

Februar 2022

## Nachhaltiger Erfolg für einen smarten Vorzeige-Standort



### Wir denken Standorte ganzheitlich.

Expertise in Immobilien-Development, Marketing und Kommunikation sowie Betrieb und Servicierung von Standorten.

Nur die Kombination der Kernservices Erdgeschoß-Zonen Management und Quartiers-management sichert die maximale Attraktivität und nachhaltige Belebung des Standorts.

Die Nordbahnviertel Service GmbH agiert als verlängerter Arm von Bauträgern und Kommunen und sorgt für nachhaltige Belebung am Standort.

Entwicklung und Umsetzung  
baufeldübergreifender, zentraler  
Lösungen mit Ausgleichsfunktion für  
die Bauträger – aus einer Hand

## Standortmarketing und -kommunikation

- partizipativer Markenentwicklungs-prozess
- Strategie, Positionierung und Standortmarke für einen unverwechselbaren Standort
- CD/CI
- Design von Website, Printmaterial, Giveaways etc.
- Laufende Kommunikationsmaß-nahmen über alle Kanäle



## Standortanalyse, Konzeption, Programmierung

- Analyse des Standorts hinsichtlich geeigneter Nutzungen in der Erdgeschoß- und Sockelzone
- Entwicklung eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes mit dem Ziel einer lebendigen Erdgeschoß-Zone
- Planung von Handels-/Gewerbezon
- Detailprogrammierung auf Shop-Ebene



## Nutzungsmix

- Schaffen eines diversifizierten, für den Standort optimalen Nutzungsmix
- Identifikation von geeigneten
  - Nahversorgern
  - Frequenzbringern
  - Attraktoren
  - Qualitätsbringern
  - Identitätsstiftern



## Mietermanagement

- Abnahme sämtlicher Gewerbeflächen im Erdgeschoß oder der gesamten Sockelzone als Generalmieter/-käufer
- Schaffen von baufeldübergreifenden, zentralen Lösungen mit (wirtschaftlicher) Ausgleichsfunktion für die beteiligten Bauträger und Eigentümer
- Durchführung sämtlicher Verwertungsaktivitäten
- Abwicklung sämtlicher Vertragsangelegenheiten mit den Gewebetreibenden



# Technische Planung und Baumanagement

- Technische Schnittstelle zwischen Bauträgern, Generalunternehmern, ausführenden Professionisten etc. und Gewerbetreibenden
- Gemeinsame Planung der Gewerbelokale sowie gebäudeweiter Gewerke und Anlagen – von der Einreichplanung bis zur Fertigstellung
- Unterstützung der Gewerbetreibenden bei Planung und Ausbau des Gewerbelokals



## Vernetzung, Belebung, Partizipation

- Vernetzung von Bewohnern, Angestellten und Gewerbetreibenden am Standort
- Aufbau einer aktiven Community - online und offline
- Belebung des Standorts durch Events, Nachbarschaftstreffen, Grätzl-initiativen etc.
- Entwicklung und Angebot von Nachbarschaftsservices (Führungen, Workshops, Handwerkerservice etc.)
- Unterstützung bei partizipativen Prozessen



## Proaktive Unterstützung der Gewerbetreibenden

- Vernetzung der Gewerbetreibenden mit allen relevanten Zielgruppen am Standort und im Einzugsgebiet
- Unterstützung bei Marketing, Sales und Kommunikation
- Entwicklung frequenz- und umsatzsteigernder Maßnahmen



# Herausforderungen und Lösungen für baufeldübergreifendes Flächenmanagement

## Herausforderungen und Lösungen

- Gesamtheitlicher Ansatz  
→ von Markenentwicklung bis Betrieb
- Gesamtstandortlicher Ansatz und zentrales Flächenmanagement  
→ ermöglicht FLEXIBILITÄT
- Langfristiger Ansatz  
→ Betreiber/“Kümmerer“ Vorort sorgt für Qualität
- Von Beginn an dabei  
→ Mitgestaltung von Architektur, Außenraum etc. mit Fokus auf EG-Konzept
- Synergien aus Quartiersmanagement und Erdgeschoß-Zonen Management nützen  
→ unterstützt Gewerbetreibende
- (wirtschaftliche) Ausgleichsfunktion für Bauträger/Eigentümer schaffen  
→ mindert bauplatzbezogene „Partikularinteressen“



**Nordbahnviertel NBV Service GmbH**

[www.nordbahnviertel.wien](http://www.nordbahnviertel.wien)

Mag. Mario Pailer

M +43 676 468 90 42

[mario.pailer@nordbahnviertel.wien](mailto:mario.pailer@nordbahnviertel.wien)

Die in dieser Präsentation enthaltenen Ideen, Bilder, Konzepte und Entwürfe sind ausschließliches geistiges Eigentum der Nordbahnviertel NBV Service GmbH. Sämtliche Rechte in Bezug auf Vervielfältigung, Reproduktion, Überarbeitung, Nutzung, Veröffentlichung oder Weitergabe, stehen ausschließlich den Unternehmen der Nordbahnviertel NBV Service GmbH zu. Jede, auch nur auszugsweise Verwendung oder Publikation von Inhalten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Unternehmen der Nordbahnviertel NBV Service GmbH. Produkt- und Firmennamen, registrierte Marken oder geschützte Warenzeichen Dritter sind hier nur zur Verdeutlichung und zum Vorteil der jeweiligen Rechteinhaber verwendet, ohne die Absicht deren Schutzrechte zu verletzen oder in diese Rechte einzugreifen.

# FLEXIBEL BLEIBEN- DI Kothmiller-Chorherr

Flexible und nutzungsoffene Raumlösungen: Wunsch und Wirklichkeit

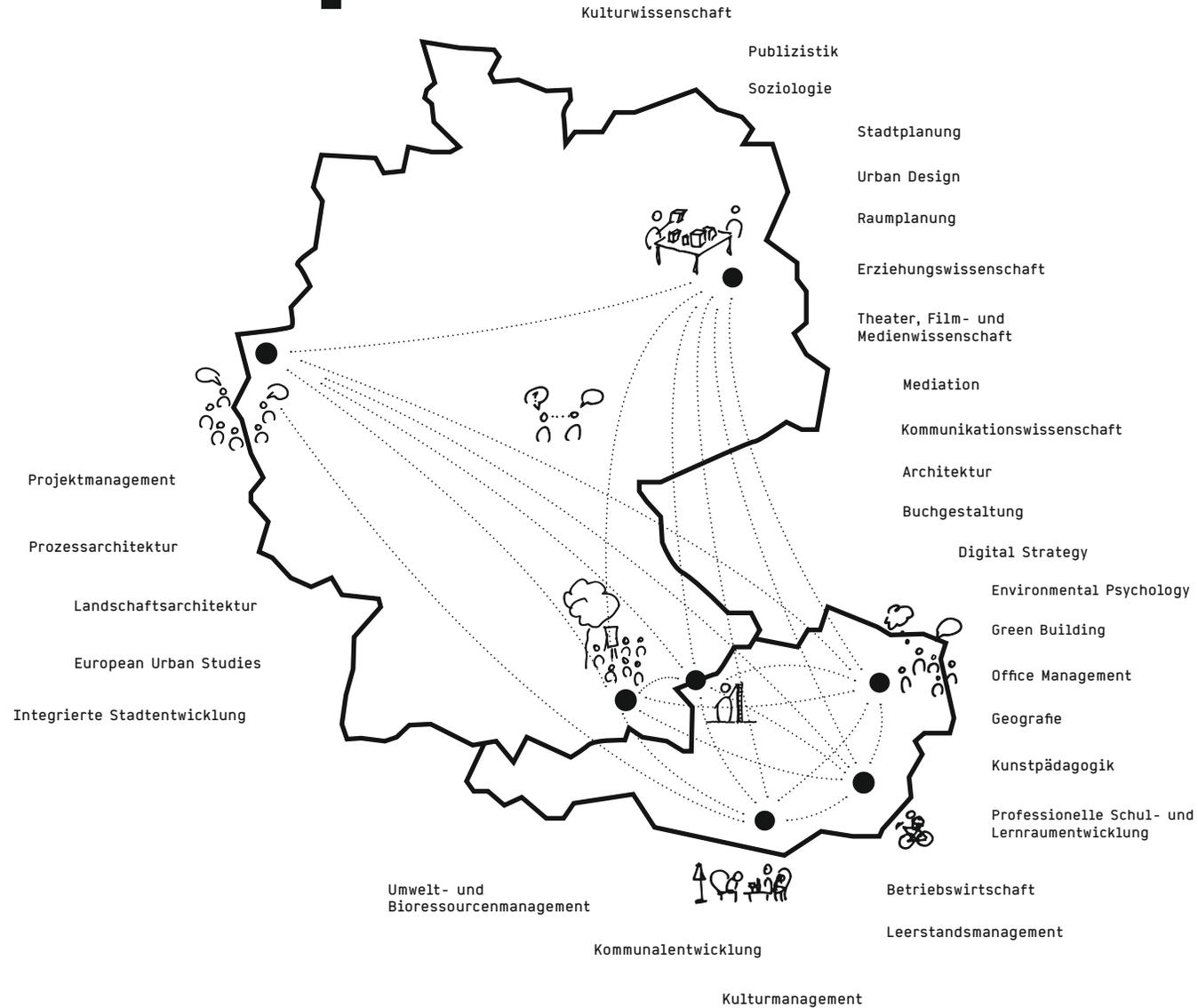
nonconform  
Katharina Kothmiller

A white plate is centered on a grey background. On the plate, there is a yellow speech bubble sticker with a black outline. Inside the speech bubble, the text "Partizipation ist kein Kindergeburtstag!" is written in black. To the right of the speech bubble is a cinnamon roll. The plate and the surrounding grey background are scattered with small, colorful confetti in shades of pink, orange, yellow, and green.

Partizipation  
ist kein Kinder-  
geburtstag!

**miteinander weiter denken**

# interdisziplinär





# Wie wir gemeinsam Zukunftsräume für Land und Stadt entwickeln können



**Zukunft ?**

**100 Jahre**



1922

47924

**1922**







Der Standort der  
*Wirtschaftsuniversität Wien* von 1982  
bis Anfang September 2013





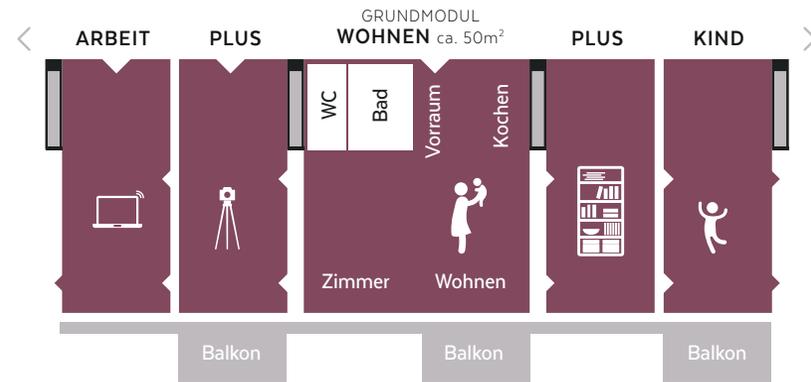
**nutzungssoffen**

**nutzungssoffen**

**≠**

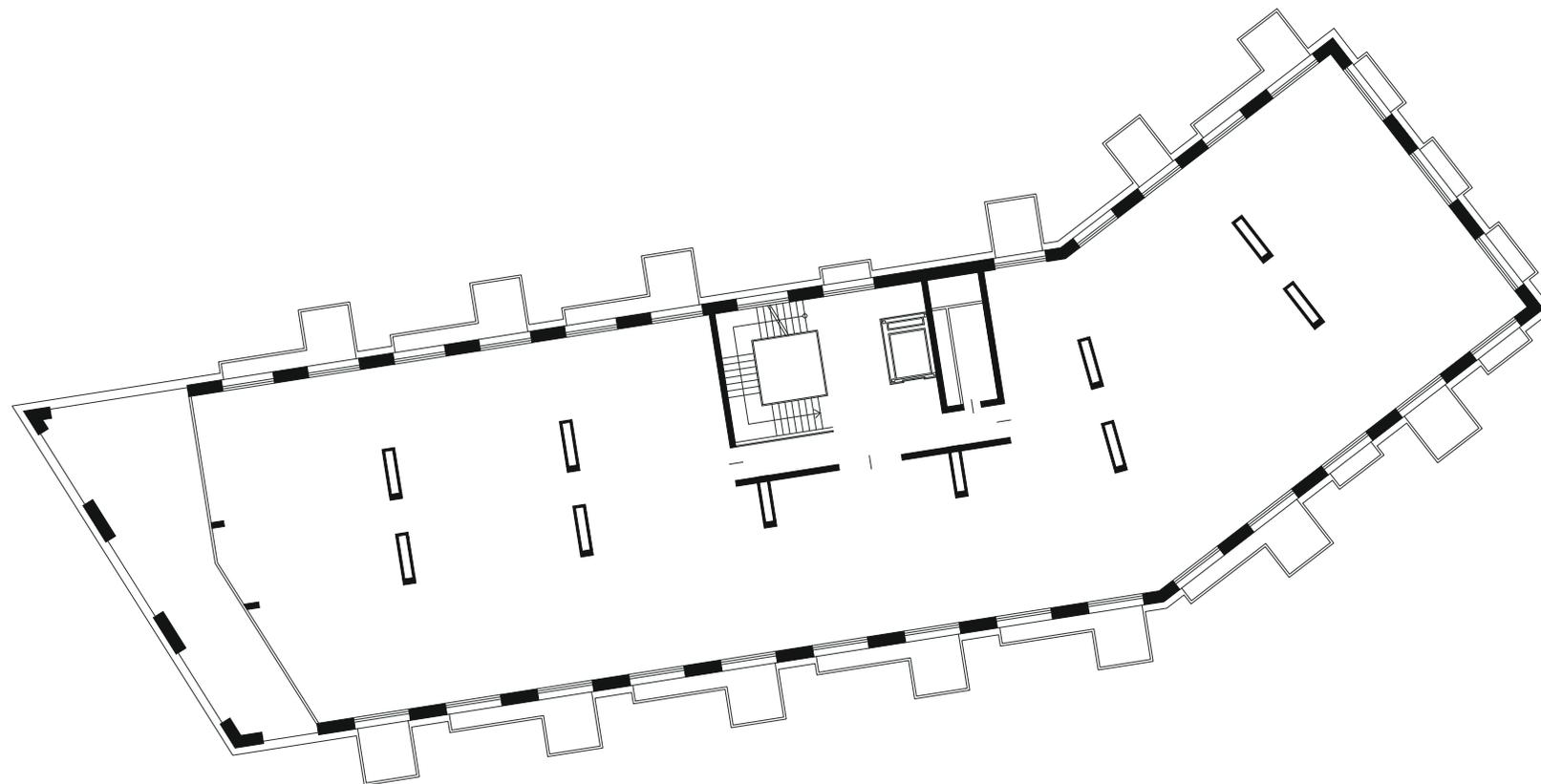
**nutzungsgemischt**

# Variabilität durch nutzungsoffene Gebäudestrukturen

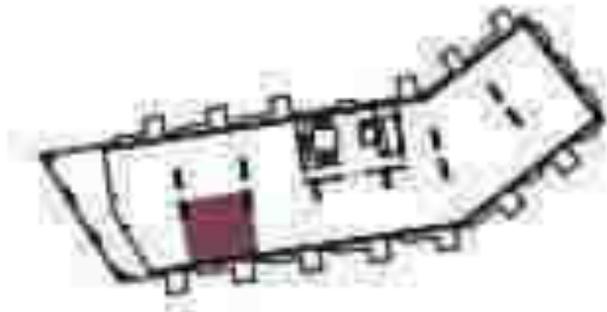


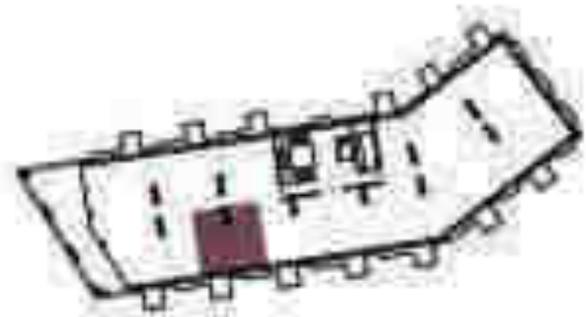


# Gebäudestruktur



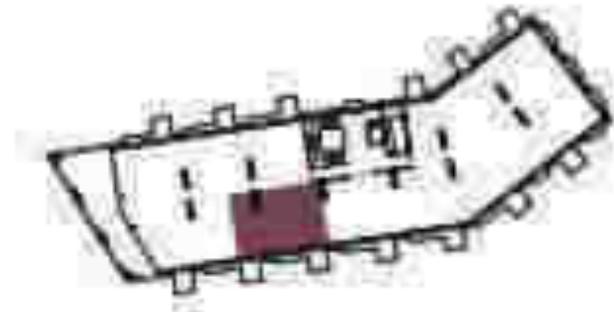
# Grundmodul 50





2 Zimmer

# Grundmodul 50+25



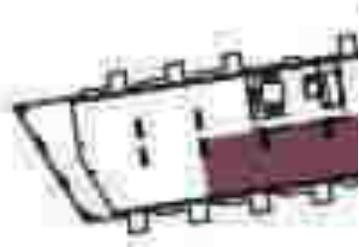
65 / 35



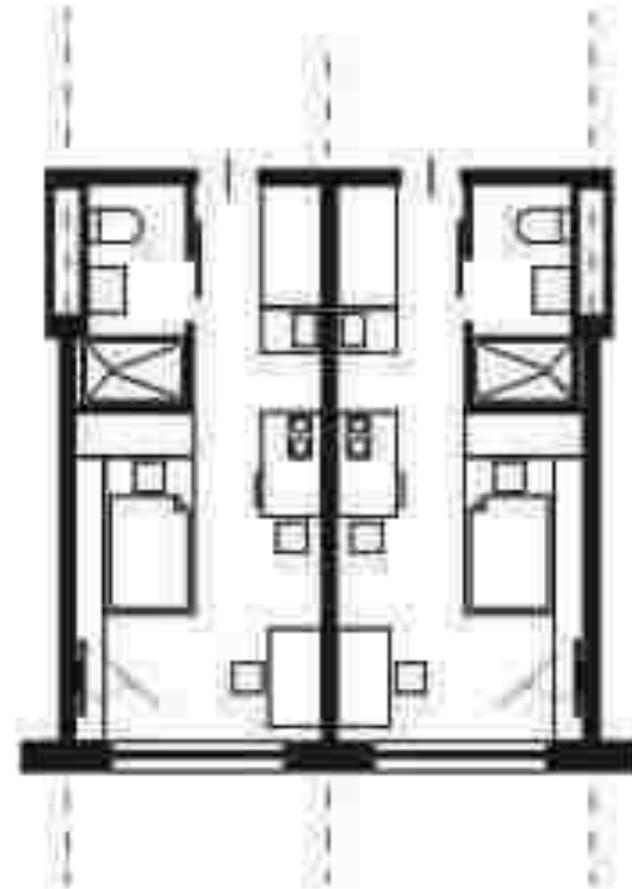
2-Zimmer, 48m<sup>2</sup>

2½-Zimmer, 60m<sup>2</sup>

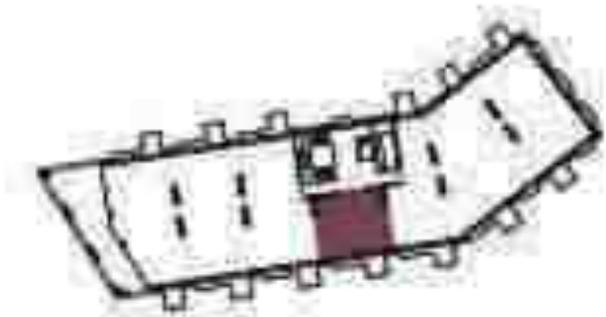
Kleinstwohnung, 32m<sup>2</sup>



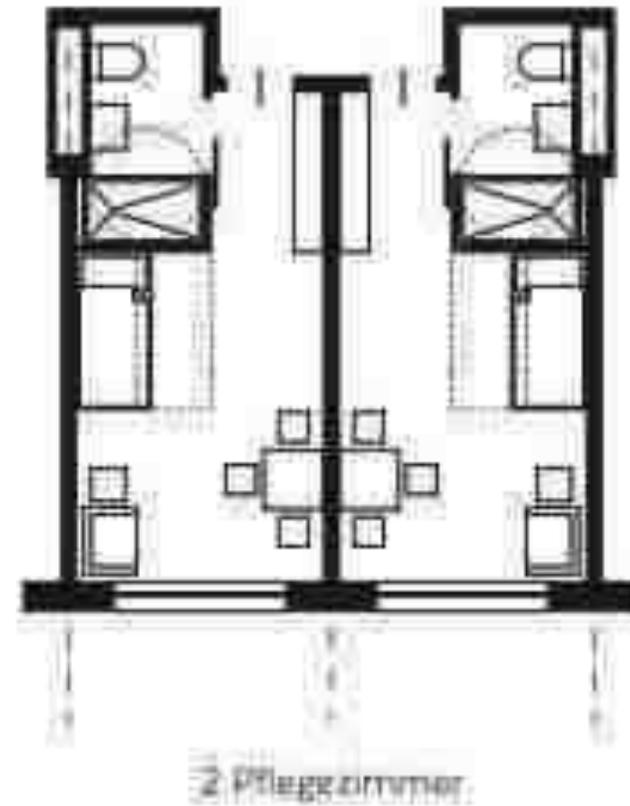
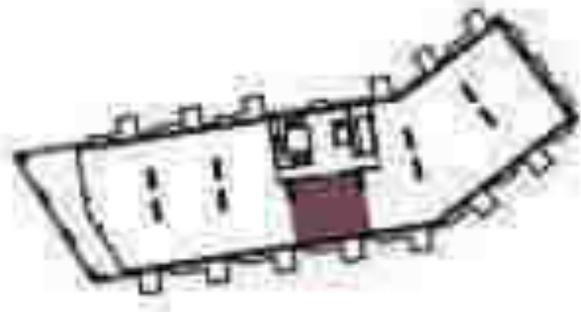
# Temp. Wohnen 2x25

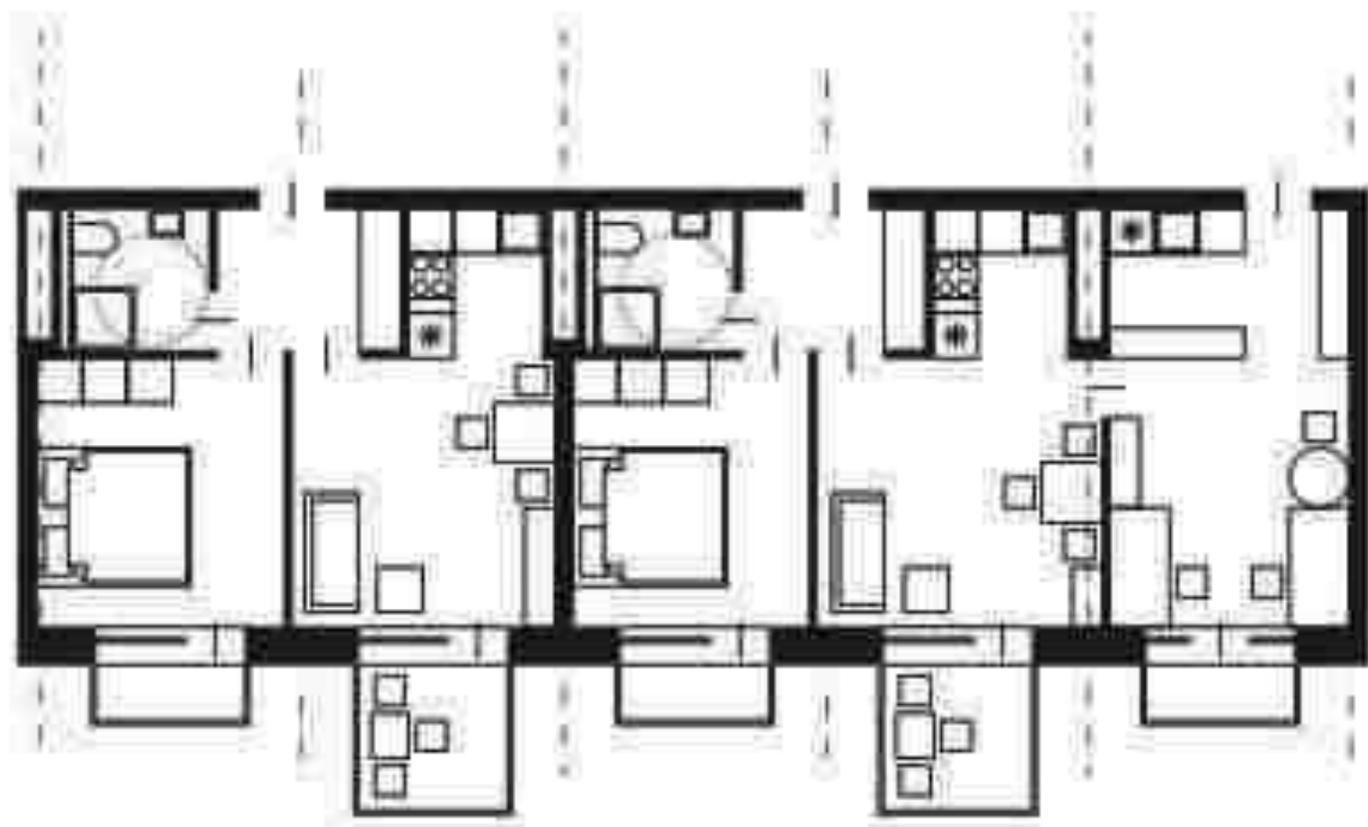
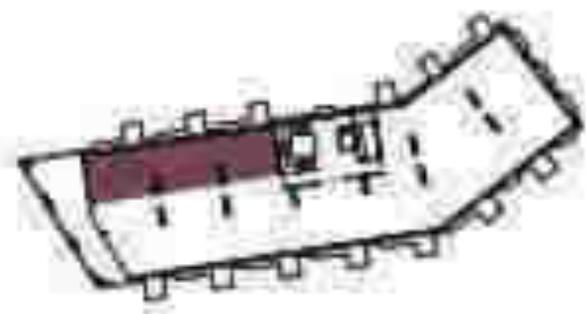


25 Studentenzimmer



# Pflege 2x25



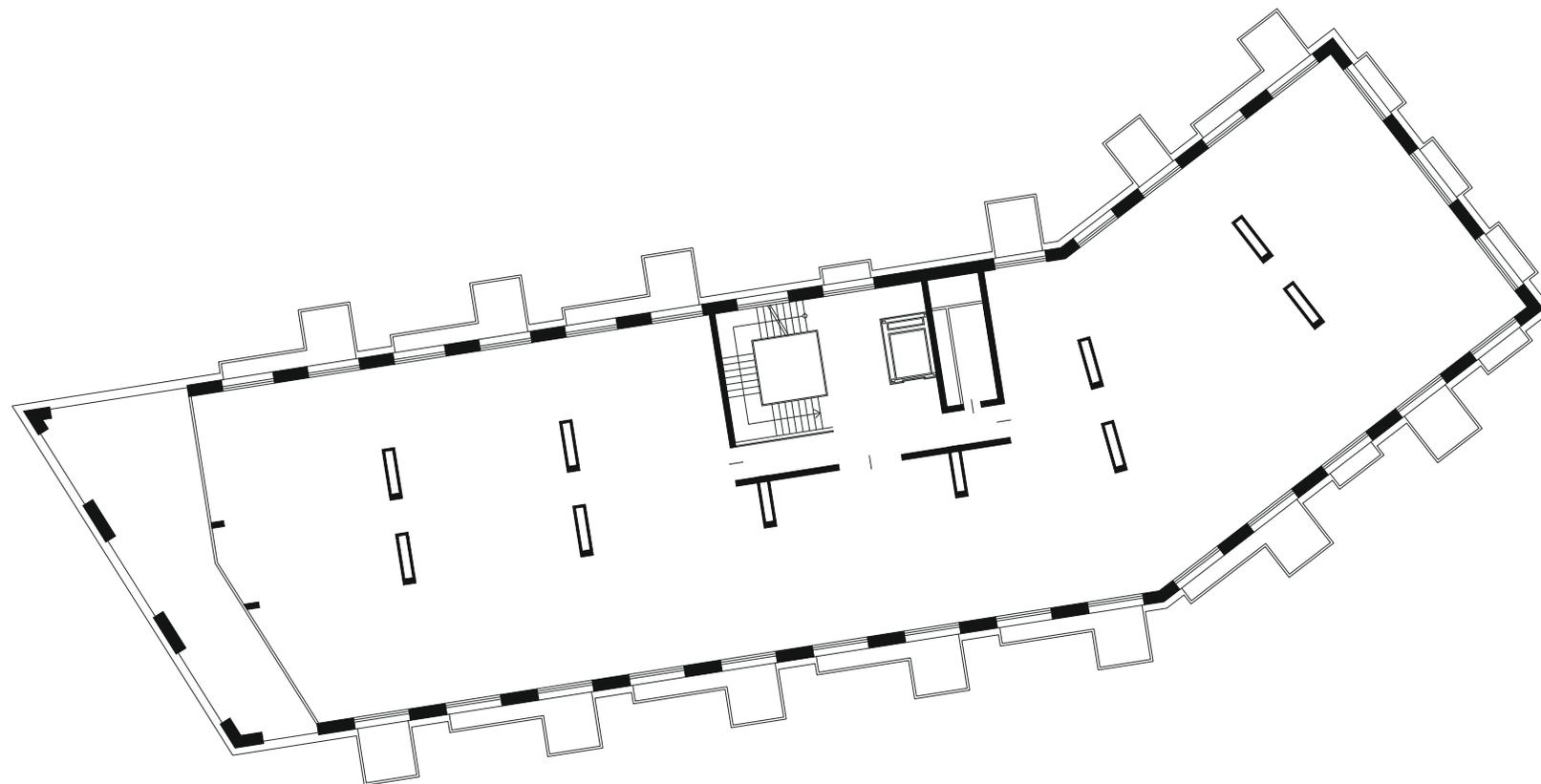


Kleinstwohnung

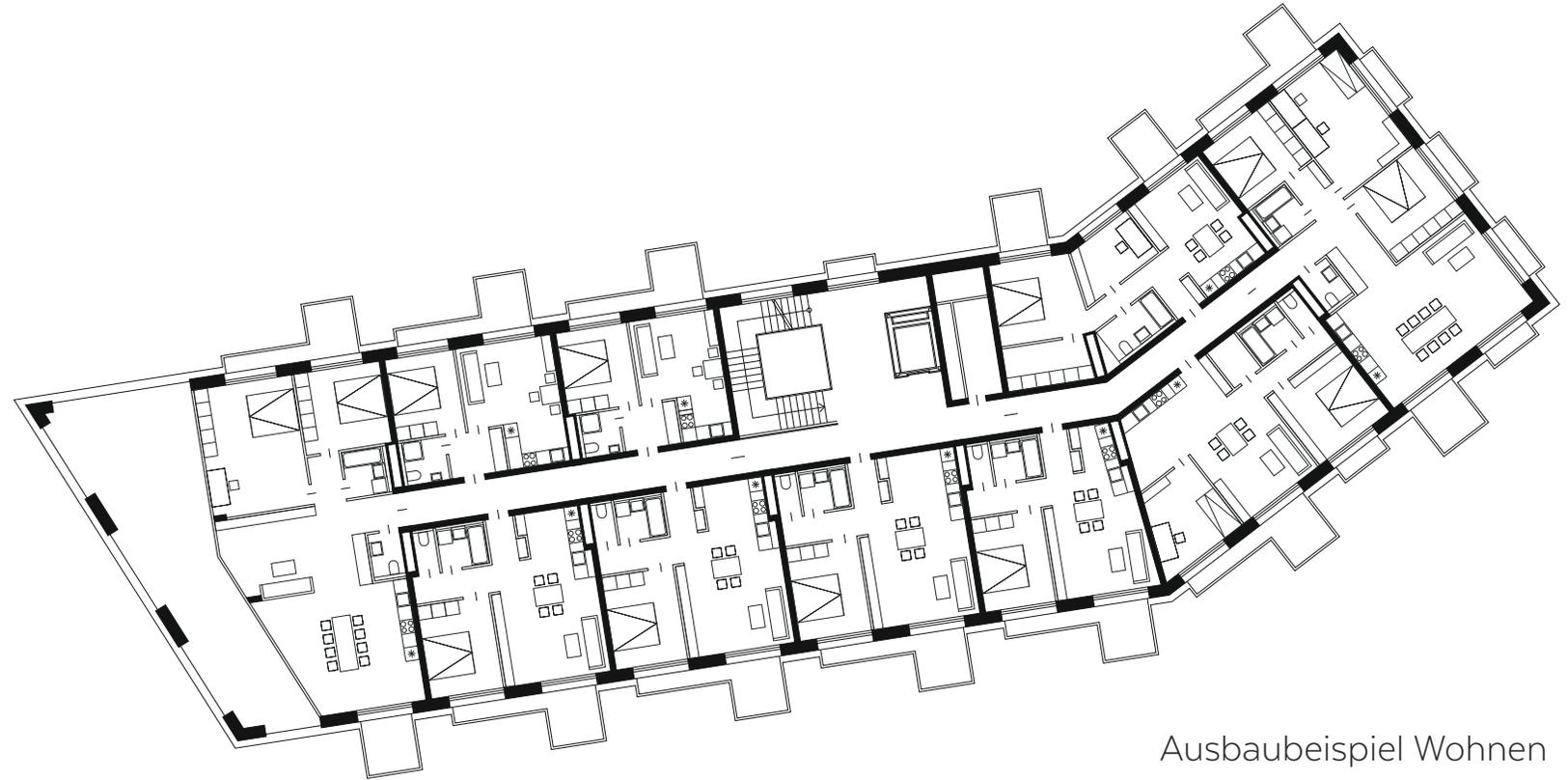
Kleinstwohnung

Arbeitsraum

# Gebäudestruktur

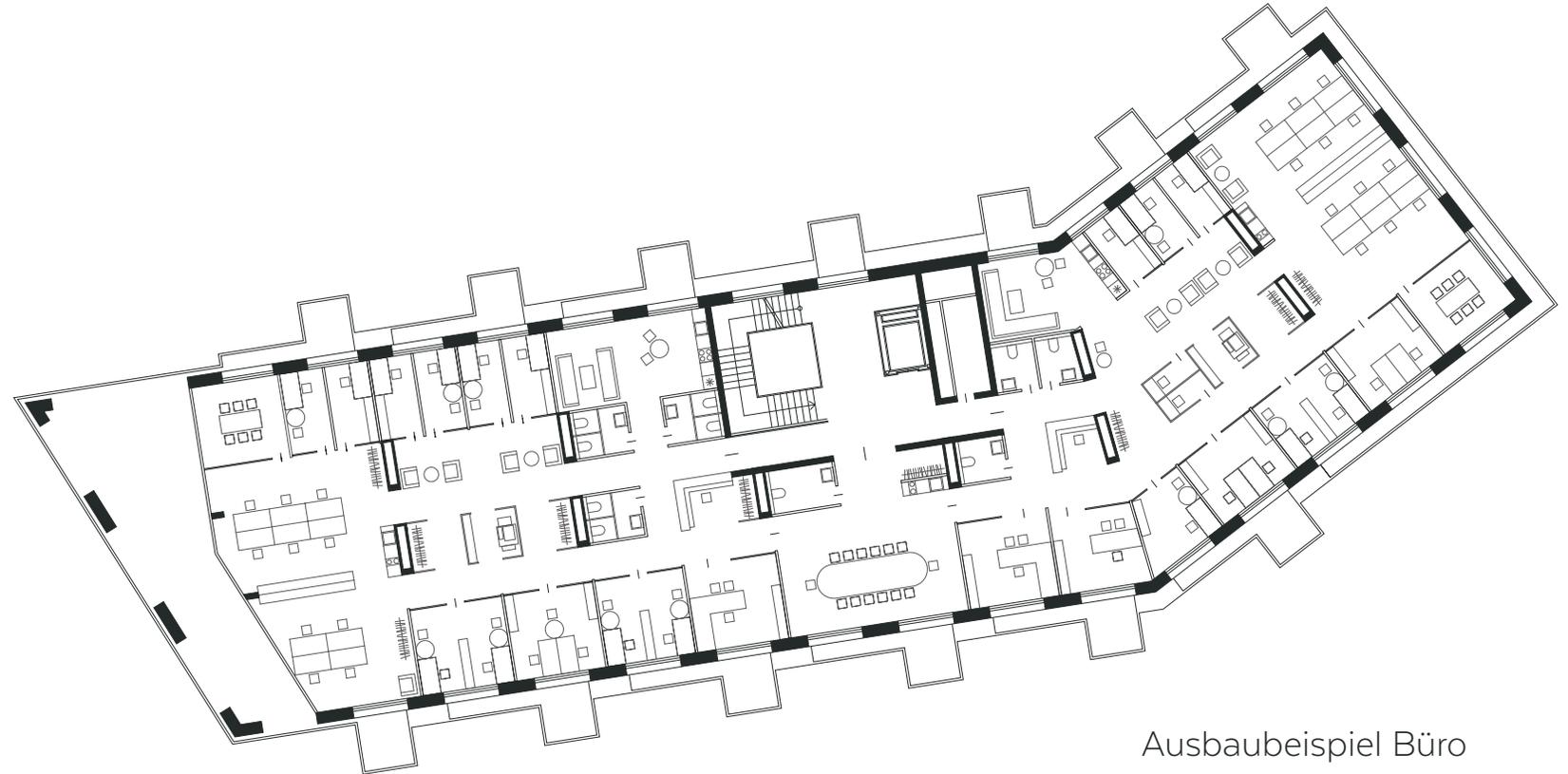


# Wohnen



Ausbaubeispiel Wohnen

# Arbeiten



Ausbaubeispiel Büro





## Nutzungsmischung

Nachhaltigkeit und / durch Mischung



Nachhaltigkeit, Nutzungsdifferenzierung und eine neue Mischung von Wohnen und Arbeiten sind die Charakteristika eines neuartigen, ausdifferenzierten, langfristig tragfähigen Gebäudebaus in zwei Horizonten. Ein bis zu 3-geschossiger Stock für

- Urbane Produktion | Gewerbe im Sinne der Industrie 4.0
- Light Industrial
- City Logistik
- Forschung und wissenschaftliche Dienstleistung
- für kleine und mittlere Unternehmen
- lokale Ökonomie
- Crossworker der Kreativwirtschaft, organisiert in Shared Spaces und anderen Formen des Co-Working.

Darüber liegen mehrere Geschosse für Wohnen und Arbeiten, mit besonderer Variabilität und einer Vielzahl an Systemmodulen, die in unterschiedlichen Konstellationen kombiniert und auch nachträglich adaptiert werden können.

Optimale Anlieferungsbedingungen durch die Lage und Verkehrsanbindung, die Flexibilität der Raumgestaltung nach Bedarf, Grundflächen bereits ab 80 m<sup>2</sup> bis zu 1.000 m<sup>2</sup>, unterschiedliche Raumhöhen von 2 m bis 3,5 m und ein verstellbares Verstellungsmaß mit Containermanagement bieten optimale Bedingungen für wirtschaftliche Formen der gewerblichen und produktiven Nutzung ab





**Erst die Füllung  
macht einen Donut  
zum Krapfen!**



Foto © Roland Gru

images and content © by nonconform | nonconform.at

# Neue und innovative Marmeladerezepte müssen her!

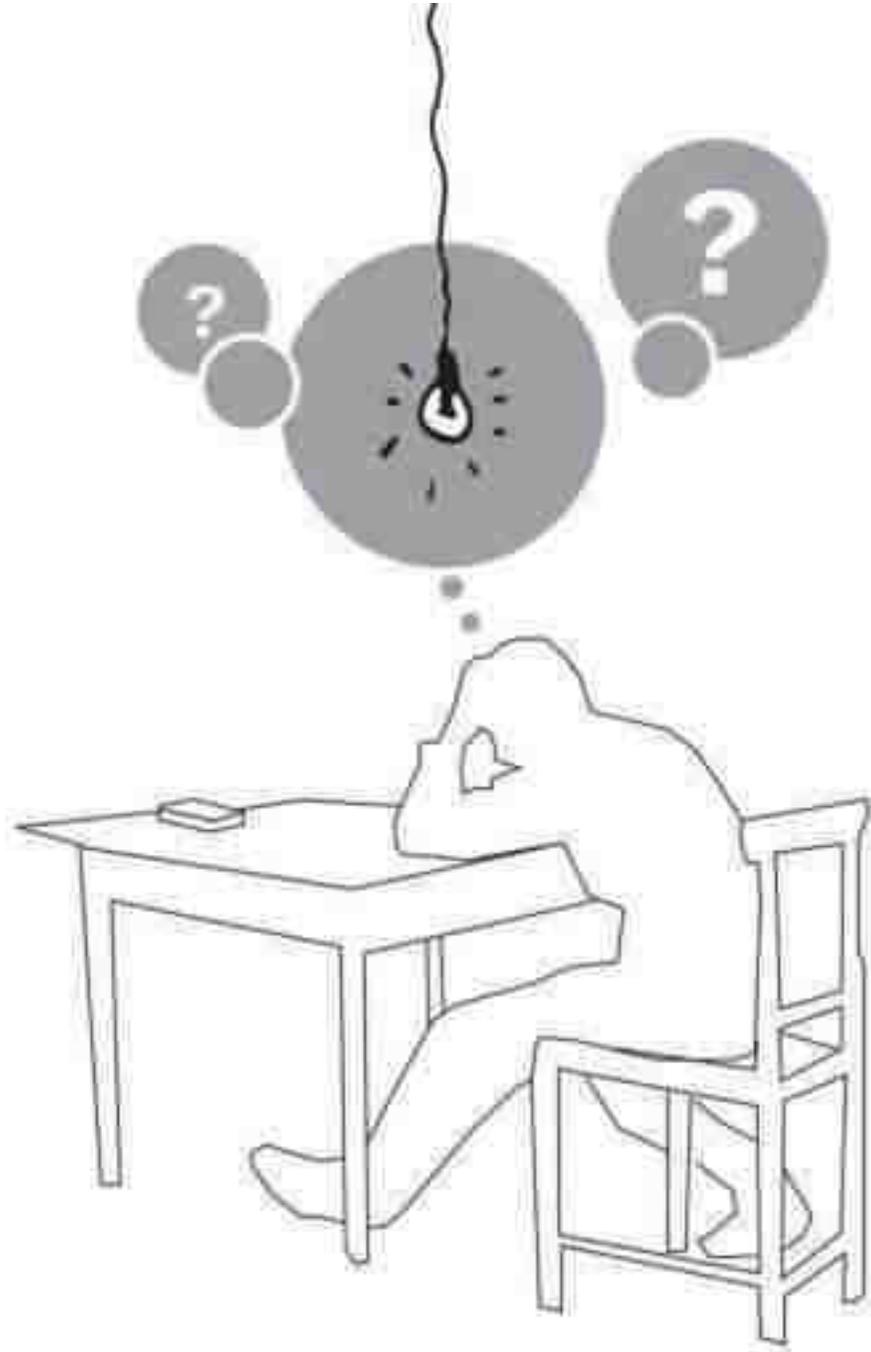


**Denn jeder Ort, jedes  
Quartier und jedes Haus  
braucht seine eigene  
Marmeladenrezeptur, die gilt  
es zu finden!**

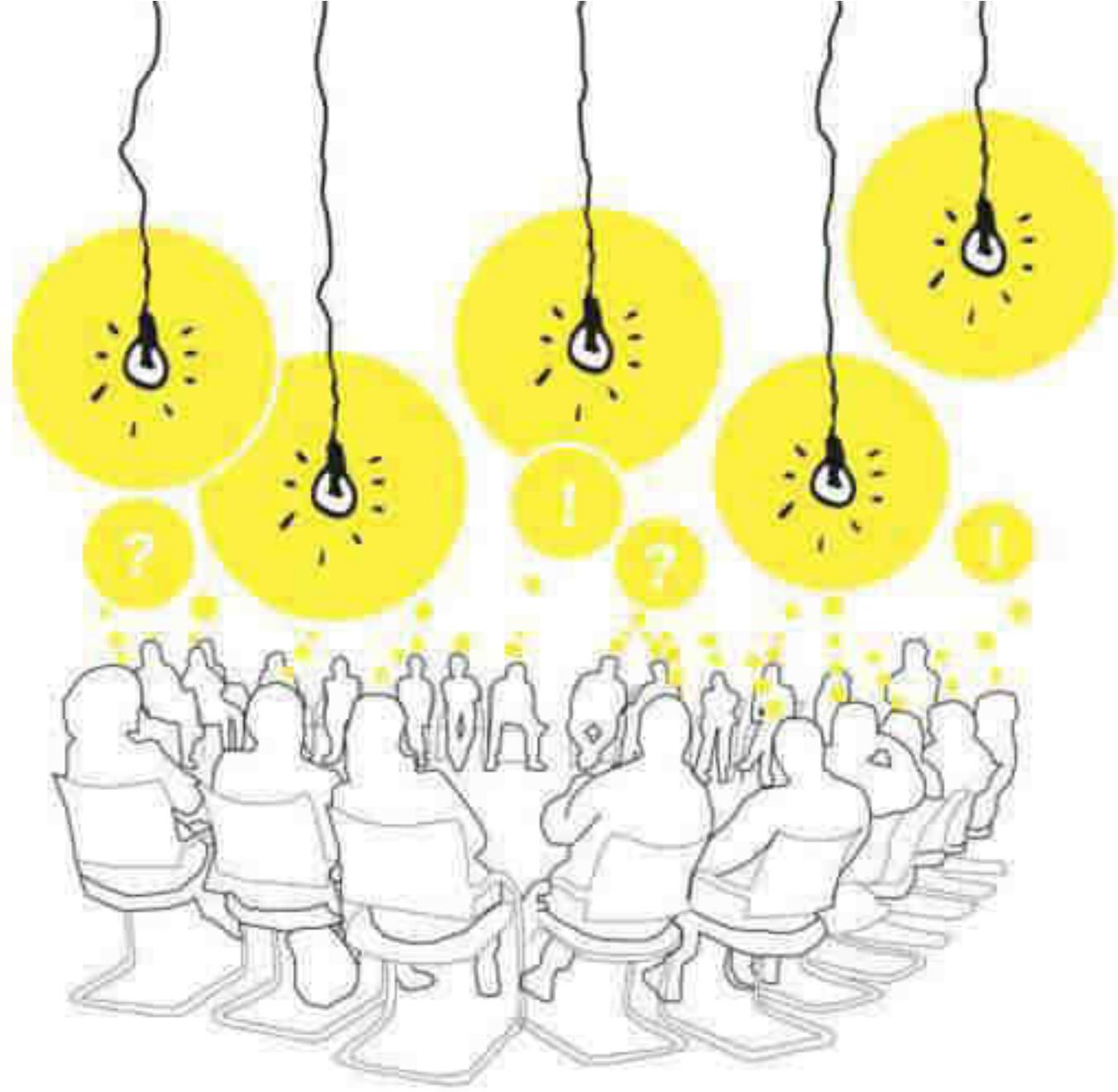


Quelle: <http://bilder.augsburger-allergemeine.de/img/migration/crop/7936661/2467216912-ctopTeaser/Wie-die-Marmelade-in-den-Krapfen-kommt.jpg>

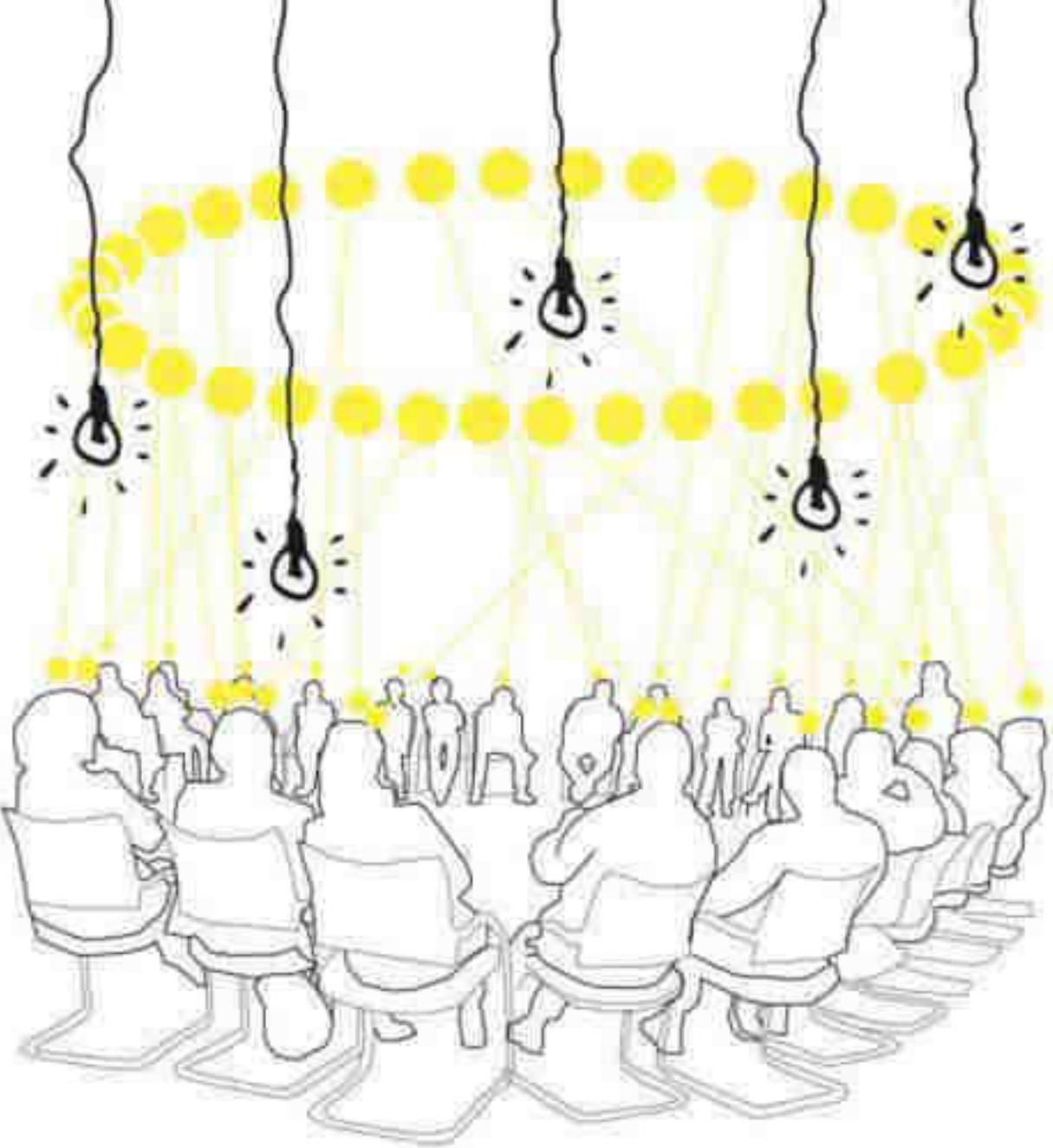
**nonconform**



**nonconform**

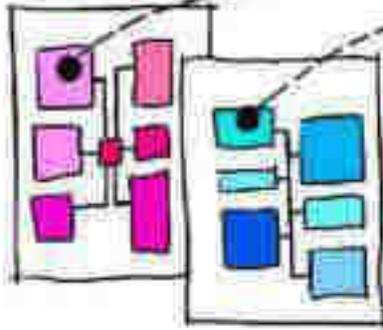


**nonconform**



"klassisch"

Lösungen aufbereiten



Auf den Liegenschaften  
Gebäude für die Raum-  
programme maßschneidern

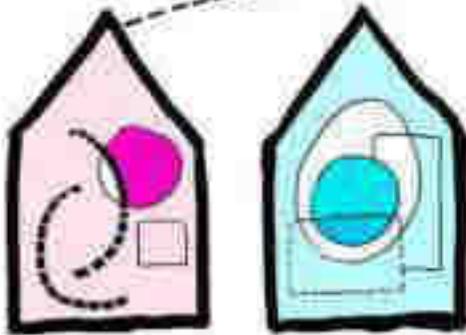
Heute: Mit aktuellem Wissensstand  
Raumprogramme entwickeln.



morgen bis 20XX...

aktuell

Räume die Transformationsprozesse möglich machen



Heute: Nutzungsoffene Gebäude  
entwickeln, die die Liegenschaften  
optimal ausnutzen.



morgen

übermorgen

20XX ...

**Neue Gebäude für  
Wohnen & Arbeiten  
mit Kindern und was  
immer da kommen  
möge.**



**nonconform**

**Wir gestalten Veränderung.**

# ZUSAMMEN BRINGEN – Mag. Hohenecker

Zusammenbringen von Angebot und Nachfrage: Von Einzelhandel über Kleingewerbe bis CoWorkingSpace



# MEHRWERT MISCHNUTZUNG

## Zusammenbringen von Angebot und Nachfrage

by RegioPlan Consulting

2

## Zusammenbringen von Angebot und Nachfrage

---

Trends bei Erdgeschoßzonen und Handel  
Standortanforderungen  
Handlungsansätze

*“I believe the successful city is like a fabulous party.  
People stay because they are having a great time”*

*(Amanda Burden, City Planning Commissioner New York 2002-2013)*

# Bewegungen und Trends beeinflussen die EG-Zonen

- ▷ Aufgrund der sich verändernden Werthaltungen und dem technologischen Wandel ändert sich das Konsumverhalten. Der Handel kann durch eine Anpassung an die Bedürfnisse darauf reagieren, jedoch sind folgende Trends unaufhaltbar:



# Wofür eignet sich die Fläche/Leerstand?

---

## Check:

1. Technische Voraussetzungen (Größe, Auslagenflächen, Höhe, Zuschnitt,...)
2. Wirtschaftliche Voraussetzungen: Miete, Nebenkosten, Umbau,...
3. Standortumfeld (harte Faktoren): Parkplätze, Sichtbarkeit, Anlieferung,...
4. Standortumfeld (weiche Faktoren): Geschäfte/Einrichtungen in der Nachbarschaft, Anzahl und Art der Frequenz, emotionale Qualität,...
5. Vorauswahl potenziell geeigneter Unternehmen/Betriebstypen (nicht Branchen): Basisprodukte, Markenprodukte, emotionale Ego-Produkte
6. Abgleich der Standortanforderungen der Unternehmen/Betriebstypen mit derzeitigen/künftigen Standorteigenschaften (Frequenz, Kaufkraft, Einzugsgebiet, Touristen,...)
7. Berechnung der Umsatzerwartungen (€/m<sup>2</sup>) für diese Unternehmen/Betriebstypen (Potenzialanalyse: Wohnbevölkerung, Arbeitsbevölkerung, Touristen, sonstige Tagesbevölkerung); stop/go
8. Kontaktierung der Unternehmen (mit relevantem Exposé)

# Standortanforderungen Handel

---

## Basisprodukte/-Leistungen

(brauchen, rational, Grundnutzen)



**Anforderungen:** einfach, schnell, nahe, bequem

**Standorte:** Wohn-/Arbeitsumfeld, Retailpark, Stand Alone

**Beispiel:** Penny, Dänisches Bettenlager, Action, Bipa

## Markenprodukte/Community Produkte

(wollen, emotional, Grundnutzen + Zusatznutzen)



**Anforderungen:** leicht emotionales Standortumfeld

**Standorte:** Innenstadt, Einkaufsstraße, Shopping Mall, Factory Outlet Center

**Beispiel:** Nike, Zara, Sacher, Harrods London

## Emotionale Ego-Produkte

(ungeplant wollen, emotional, kaum Grundnutzen)



**Anforderungen:** sehr emotionales Standortumfeld

**Standorte:** Sehenswürdigkeit, historische Innenstadt, Urlaub, Event

**Beispiel:** Antiquitäten, Galerie, Handwerk, Fanshop

# 10 Lösungsstrategien

---

1. Bestandsaufnahme
2. Kennen Sie Ihre Zielgruppe
3. Definieren Sie die Funktion
4. Handel ist nicht die einzige Nutzung
5. Flexibilität
6. Verdichtung nach Innen
7. Frequenz durch Veranstaltungen
8. Dynamik
9. Plätze und Atmosphäre schaffen
10. Zusammenarbeit aller



# Schön, wenn Sie sich melden!

ÖSTERREICH: Theobaldgasse 8  
1060 Wien  
+43 1 5860453  
office@regioplan.eu

[www.regioplan.eu](http://www.regioplan.eu)



**DI ROMINA JENEI**  
CEO

+43 1 586 04 53 - 21  
r.jenei@regioplan.eu



**MONIKA HOHENECKER**  
Senior Expert Cities & Municipalities

+43 1 586 04 53 - 22  
m.hohenecker@regioplan.eu



24.02.2022

RUNDER TISCH

# MEHRWERT MISCHNUTZUNG

In der Diskussionsrunde werden die Entwicklungsmöglichkeiten gemischt genutzter Stadtquartiere diskutiert und Handlungsoptionen unter den Rahmenbedingungen der gemeinnützigen Projektentwicklung aufgezeigt.

**Vortragende:**

Dr. Bernd Fiebländ, Mag. Monika Hohenegger, Mag. Mario Peller,  
Dl. Katharina Kottmaler-Charfner, Dr. Andreas Sommer und weitere



egw



Stadtbauamt  
Bauhilfsleistungen  
Bauhilfsleistungen  
Bauhilfsleistungen