
Ökologische Quartierserneuerung

Betül Bretschneider

Ökologische Quartierserneuerung

Transformation der Erdgeschosszone
und Stadträume

Betül Bretschneider
Wien, Österreich

Diese Publikation zur Habilitation wurde durch die Forschungsförderungsgesellschaft (FFG) des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (bmvit) gefördert.



ISBN 978-3-658-02681-3
DOI 10.1007/978-3-658-02682-0

ISBN 978-3-658-02682-0 (eBook)

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Springer VS

© Springer Fachmedien Wiesbaden 2014

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer VS ist eine Marke von Springer DE. Springer DE ist Teil der Fachverlagsgruppe Springer Science+Business Media.
www.springer-vs.de

Inhalt

Quartierserneuerung und Erdgeschosszone.....	11
Leerstand und Unternutzung der Erdgeschoszone.....	13
<i>Lage der Erdgeschosszone in der historischen Stadt.....</i>	<i>17</i>
Neu-Erfindung der Erdgeschosszone samt ihren offenen Räumen.....	18
Angewendete Methodik für die Untersuchungen.....	20
<i>Analyse und Fragestellung: Bestandsaufnahme der Indikatoren für eine Erdgeschosszone-Neu.....</i>	<i>21</i>
<i>Fallstudien in Wien und in anderen vergleichbaren Städten Europas.....</i>	<i>22</i>
<i>Erarbeitung von auf den Block zugeschnittenen Verkehrs- und Freiraumlsungen</i>	<i>23</i>
Beitrag der Arbeit zur nachhaltigen Quartierserneuerung	25
Stadterneuerung und Blocksanierung in Wien.....	29
Grnderzeitliche Bebauungsstrukturen und ihre offenen Räume.....	32
Blocksanierung für eine nachhaltige Stadterneuerung.....	35
<i>Auswahl eines Blocksanierungsgebiets als Pilotgebiet</i>	<i>40</i>
<i>Blocksanierungsgebiet Ilgplatz im Wiener Stuwerviertel.....</i>	<i>43</i>
Quartierserneuerung in Deutschland.....	49
Quartierserneuerung im Berliner Samariterviertel.....	49
<i>Leitsätze zur Stadterneuerung Berlins.....</i>	<i>52</i>
<i>Folgen der Schwerpunktverlagerung bei Sanierungsvorhaben</i>	<i>53</i>
<i>Abläufe des Sanierungsprogramms im Samariterviertel</i>	<i>58</i>
<i>Fünf Jahre danach: Rückblick und Bilanz der Sanierung.....</i>	<i>61</i>
Stdttebauliche Maßnahmen der Quartierserneuerung in Leipzig.....	62
Zwischennutzungsprogramme in Leipzig.....	65
<i>Spinnerei: Stadtkultur als Standortentwickler?</i>	<i>68</i>
<i>Das Projekt 'Gründerzeit Erleben!'.....</i>	<i>70</i>
Vergleichende Zusammenfassung der Stadt- und Quartierserneuerung.....	73

Gewerbe in der Erdgeschosszone.....	75
Wirkung der Klein(st)betriebe auf die Stadtökonomie	76
<i>Flächenbedarf des Einzelhandels.....</i>	<i>80</i>
Gründe zur Schließung oder Absiedlung von Klein(st)betrieben.....	82
Gründe für die Nicht-Vermietung der Erdgeschossräume	83
Förderungen für die Betriebe in der Erdgeschosszone	85
<i>Förderungen im Rahmen der Stadterneuerung</i>	<i>87</i>
<i>Aktuelle Betriebsförderungen</i>	<i>89</i>
Genehmigungspflicht für die Betriebe.....	93
Die aktive Rolle der ethnischen Wirtschaft	94
Gewerbe im Stuwerviertel	96
<i>Service Center Geschäftslokale und Nachfolgerbörse Wien</i>	<i>97</i>
<i>Strukturen des Stuwerviertels als Betriebsstandort</i>	<i>98</i>
Begrünung in Stadterneuerung und Quartiersentwicklung	101
Begrünung gründerzeitlicher Blöcke in Wien.....	102
Mikroklimatische Einflüsse urbaner Grünflächen.....	103
Ein Instrument zur Absicherung der Grünflächen in Berlin:	
Biotopflächenfaktor.....	106
<i>Absicherung der Umsetzung des Biotopflächenfaktors (BFF)</i>	<i>110</i>
<i>Sanierungsgebiet Samariterviertel und Landschaftspläne.....</i>	<i>113</i>
<i>Vorgärten in den innerstädtischen Straßen</i>	<i>114</i>
Die Rolle des Verkehrs in der Quartierserneuerung.....	119
Internationalisierung der Strategien für eine nachhaltige Urbanität.....	120
Wiener Stadterneuerung und Verkehr.....	121
Wiener Stadtverkehr in Zahlen.....	124
<i>Analyse der VerkehrsteilnehmerInnen.....</i>	<i>127</i>
Verkehrsbezogene Ziele der Wiener Stadtplanung.....	129
Urbaner Verkehr in den gründerzeitlichen Stadtteilen	
<i>Wachsender Stadtverkehr durch Tourismus.....</i>	<i>132</i>
<i>Wachsender Parkplatzbedarf als Herausforderung.....</i>	<i>134</i>
Praxisbeispiele zu Verkehrsmaßnahmen in Deutschland.....	135
Praxisbeispiele zu Verkehrsmaßnahmen in der Schweiz.....	137
<i>Was unterscheidet die Begegnungszone von der Wohnstraße?.....</i>	<i>138</i>
<i>Internationale Ausweitung der Begegnungszonen</i>	<i>143</i>
Ein transnationales EU-Projekt: Shared Space.....	143

Verkehrssituation im Stuwerviertel in Wien.....	146
<i>Straßenstruktur eines gründerzeitlichen Viertels</i>	<i>146</i>
<i>Fremdverkehr aus den angrenzenden Nachbarschaften des Stuwerviertels....</i>	<i>148</i>
Mini-Garagen im Erdgeschoss	150
<i>Erdgeschossgaragen aus der Investorensicht</i>	<i>152</i>
<i>Negative Auswirkungen von Erdgeschossgaragen.....</i>	<i>153</i>
<i>Rechtlicher Rahmen von Erdgeschossgaragen.....</i>	<i>154</i>
Dezentralisierung und Kohärenz der (getrennten) Zuständigkeiten.....	158
<i>Reduzierung der Pkw-Stellplätze</i>	<i>160</i>
<i>Verursacherprinzip für Kosten der öffentlichen Stellplätze</i>	<i>160</i>
<i>Prioritäten für Radwege und Fußwege</i>	<i>161</i>
<i>Mini-Garagen zu Gunsten des Straßenraumes?</i>	<i>161</i>
Gestaltung von Straßenräumen zur Verkehrsreduktion.....	164
Ergebnisse der Untersuchungen	167
Gründe für die Unternutzung der Erdgeschossräume.....	167
<i>Die Rolle der Immobilienwirtschaft bei Leerstand in der Erdgeschosszone....</i>	<i>169</i>
<i>Eine Koordinationsstelle für Synergie-Effekt.....</i>	<i>171</i>
<i>Lokale Präsenz und aktive Kommunikation.....</i>	<i>172</i>
<i>Weniger Abgaben und Auflagen für GründerInnen in der Erdgeschoßzone....</i>	<i>174</i>
<i>Dämpfung von Mietpreisen durch Beratung.....</i>	<i>175</i>
<i>Umfeld als Standortfaktor von Erdgeschossräumen.....</i>	<i>176</i>
<i>Erdgeschossräume als Schwerpunkt der Stadterneuerung.....</i>	<i>176</i>
<i>Bebauungspläne zur Sicherung der Sanierungsziele</i>	<i>177</i>
<i>Zielfokussierung für eine nachhaltige Erdgeschossentwicklung</i>	<i>179</i>
<i>Rechtliche Absicherung der Stadterneuerungsziele</i>	<i>179</i>
<i>Entdichtung versus Verdichtung in der Stadterneuerung</i>	<i>179</i>
<i>Berücksichtigung der gesamt-städtebaulichen Blockstruktur</i>	<i>181</i>
<i>Anzustrebende Nutzungsoffenheit der Erdgeschosszone.....</i>	<i>182</i>
<i>Parterre und Souterrain neu geplant</i>	<i>183</i>
<i>Neue Nutzungsformen in alten Erdgeschossen.....</i>	<i>187</i>
Visionen für Erdgeschoss-Neu.....	189
Begrünung des Straßenraumes im Rahmen der Blocksanierung	191
Stuwerstraße als ‚Vorgarten‘-Straße.....	192
Straße als grüner Hof: Wohnen am Park	197
Ausblick.....	203
Literaturauswahl.....	209

Vorwort

Die mitteleuropäische Stadt ist geprägt von der historischen Bausubstanz, die in der Zeit des Wirtschaftsbooms während der Industrialisierung entstand. Die Bauten dieser ‚Gründerzeit‘ sind in der zweiten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts fast flächendeckend erneuert worden. Die Gründerzeitviertel zogen zunehmend mehr transnationale Immobilieninvestoren an, einerseits wegen ihrer räumlichen und architektonischen Qualitäten, andererseits wegen ihrer zentralen wohlversorgten Lage.

Großstädte wachsen auf Kosten der kleineren Städte und Orte ihrer Regionen. Die Verdichtung der Stadt im Kerngebiet und die Zersiedelung an der Peripherie lässt immer öfter fragen, ob die Städte noch planbar sind oder bleiben.

Die öffentlichen Räume und Grünflächen, jene Schauplätze des Alltags stehen zunehmend unter Druck, weil die Automobilisierung immer mehr Fläche in Straßenräumen fordert, die von in Nutzungsvielfalt buntgemischten Erdgeschoßräumen umgeben sind oder waren.

Wien als wachsende Stadt ist von dem Phänomen leer stehender Bauten augenscheinlich nur in Sockelzone auf Augenhöhe, auf der Erdgeschossenebene betroffen.

Die Städte gehen mit der Erdgeschosszone unterschiedlich um. In diesem Buch werden die städtebaulichen Programme zur Stadt- und Quartierserneuerung für eine Wiedergewinnung der Erdgeschossräume, des Straßenraumes und der offenen Flächen in und um die Blockstrukturen untersucht. Die wirksamsten Faktoren wie die Gründe für voranschreitenden Leerstand, die schwierige Lage der klassischen Erdgeschossbetriebe, die konternden Interessen der Immobilienwirtschaft, der Umgang mit dem Verkehr, die Förderungsstrukturen sowie die Gesetzgebung, wurden analysiert.

Die vergleichbaren städtischen Programme für Stadterneuerung, Verkehrsberuhigung und Begrünung unter anderem in Berlin, Leipzig und Basel sind Teile dieser Arbeit. Des weiteren machen Überlegungen zu einer zukunftsfähigen Umstrukturierung der Erdgeschosszone die Inhalte der nach diesen Schwerpunkten aufgebauten Abschnitte aus.

Der Inhalt des Buches basiert auf einer durch die Österreichische Forschungsförderungsgesellschaft (FFG) geförderten Studie zur ‚Optimierung

des Blocksanierungsprogramms zur nachhaltigen Entwicklung der Erdgeschosszone und der (halb-)öffentlichen Räume' (2008). Die weiteren Untersuchungen in den Folgejahren ermöglichten eine Erweiterung, Evaluierung und Aktualisierung der damaligen Studie. Obwohl inzwischen einige Inhalte dieses Buches in der Agenda der Stadtpolitik zu finden sind, gibt es noch einen hohen Bedarf an einem vielschichtigen Umgang mit der komplexen Quartierserneuerung - vor allem auf der Ebene des Erdgeschosses.