

Wenn das Erdgeschoß parterre ist

Viele Geschäftslokale stehen leer. Mit dem Wegbrechen der Handelsstrukturen krankt auch das öffentliche Leben in der Stadt. Ein Weihnachtswunsch am letzten großen Einkaufssamstag.

Wojciech Czaja

Wir schließen!“ „Alles muss raus!“ „Attraktives Geschäftslokal zu vermieten!“ Auch wenn an den letzten Einkaufssamstagen vor Weihnachten die Menschen wie ausgehungerte Heuschrecken über die Innenstadt herfallen und ob ihrer mächtigen Zahl temporäre Verkehrssperren erzwingen, ändert das nichts an den aktuellen Entwicklungen innerhalb der Einzelhandelslandschaft: Selbst in zentral gelegenen Wiener Einkaufsstrassen wie Favoritenstraße, Landstraßer Hauptstraße und – angeblich „too big to fail“, wie die Immobilienwirtschaft immer wieder betont – Mariahilfer Straße hat der Leerstand massiv zugenommen.

„Viele Geschäftslokale stehen leer, die Schriftzüge sind demonstriert, die Auslagen großflächig verklebt“, sagt Angelika Psenner, Professorin für Stadtstrukturforschung an der TU Wien, „und das macht was mit uns allen. Mit der Erblindung der Schaufenster, mit dem Verschwinden der Kommunikation zwischen innen und außen und mit dem Wegbrechen der sozialen Interaktion geht eine wesentliche Qualität des öffentlichen Raums und des Stadtparterres verloren.“

Dramatische Situation

Experten gehen davon aus, dass eine gesunde Leerstandsquote im Erdgeschoß, die eine gewisse Dynamik in den Gewerbestrukturen zulässt, um die drei Prozent beträgt. Alles unter fünf Prozent liegt immer noch im grünen Bereich. In manchen großen, wohletablierten Einkaufsstrassen in den Wiener Innenbezirken jedoch beträgt der Leerstand aktuell 5,8 bis 6,2 Prozent, wie Roman Schwarzenecker, Prokurist im Beratungsunternehmen Standort + Markt, erklärt. Und da sind Ladenumbauten und Geisterbaustellen wie etwa das 20.000 Quadratmeter große Lamarr der insolventen Signa Holding noch gar nicht miteinberechnet.

Noch dramatischer ist die Situation im ländlichen Raum, in den kleinen Gemeinden und Bezirkshauptstädten, die Leerstände jenseits



Collage: Lao Moyano

der 15 Prozent aufweisen und die den Kampf gegen Fachmarktzentrum, Shoppingcenter und Onlinehandel längst verloren haben. Viele bereits konvertierte Geschäftsflächen wie etwa die ehemalige C&A-Filiale in Wiener Neustadt, die – durchaus klug und nachahmenswert – 2017 in ein Ärzte- und Rehabilitationszentrum umfunktioniert wurde, scheinen in der Statistik der verlustig gewordenen Gewerbeflächen gar nicht mehr auf.

Ursachen und Wirkungen

Fragt sich nur: Was tun mit all den leeren Lokalen? Mit dieser großen Frage hat sich kürzlich eine Veranstaltungsreihe an der alten WU beschäftigt, die unter anderem von der Österreichischen Gesellschaft für Architektur (ÖGFA), der IG Architektur, der IG Kultur Wien und der Allianz für Substanz organisiert wurde. Diskutiert und debattiert wurde über Ursachen und Wirkungen, über Fehlentwicklungen und rechtliche Versäumnisse, aber auch über Luftschlösser und Best-Practice-Beispiele.

„Wir können, sobald das klassische Erdgeschoß ausstirbt, nicht überall Garageneinfahrten, Self-

Storage-Räume und Automatenshops einbauen“, sagt Philipp Buxbaum, Smartvoll Architekten. „Und auch der Bedarf an Pop-up-Stores und Coworking-Spaces ist enden wollend. Ich gehe davon aus, dass wir in Zukunft mit neuen, innovativen EG-Nutzungen zu tun haben werden, die wir uns heute noch nicht einmal ausmalen können.“ Umso wichtiger sei es, so Buxbaum, so offene, flexible Strukturen zu schaffen, dass sie später mit allen möglichen Funktionen bespielt werden können.

Beispielsweise mit Ateliers, Galerien, Wohnungen, Vintageläden, Repaircafés, Suppenküchen, Konfektmanufakturen, Knopfgeschäften, Metallwarenhandlungen, öffentlichen Service-Einrichtungen oder etwa Ausweichquartieren für Schulen, Kindergärten und Volkshochschulen. Oder mit Ärzten, Zahnärzten und orthopädischen Studios, die vor 20 Jahren schon das Erdgeschoß erobert haben und die auch heute noch nach barrierefreien Geschäftslokalen in guten B-Lagen Ausschau halten. Oder aber auch mit Mikrogewerbebetrieben, die auf nur wenigen Quadratmetern intelligente Mikrokonzeppte realisieren.

„Und genau das ist die Krux an der Sache“, sagt Uli Fries, Geschäftsführer von Kreative Räume Wien. „Denn die Umnutzung von Erdgeschoßlokalen in Bestandsgebäuden ist leider stark überreglementiert. Die bau- und gewerberechtlichen Anforderungen sind so dermaßen hoch, dass sich junge Gewerbetreibende einen solchen Ausbau kaum leisten können. Damit werden viele Player vom Markt aktiv ausgeschlossen. Und das ist schade – nicht nur für die individuelle Biografie, sondern auch für das Kollektiv Stadt.“



Kreative Räume Wien fungiert als Schnittstelle zwischen Hauseigentümern, Vermieterinnen und Raumsuchenden. Rund 400 bis 500 Anfragen pro Jahr werden jährlich verzeichnet, immer öfter auch Raumfragen von Schulen, Sozialträgern und Kultur- und Bildungs-

einrichtungen, doch nur ein Teil davon kann erfolgreich vernetzt werden. „Leider haben viele Eigentümer unrealistische Erwartungen, was die Mieteinnahmen betrifft. Mit dem zunehmenden Wegbrechen des Handels werden sie die Mieten nach unten korrigieren müssen – und einsehen, dass das EG nicht mehr die Cashcow ist, um den Wert der Immobilie zu steigern, so wie früher, sondern ein gutes Werkzeug, um die Lebensqualität eines ganzen Quartiers anzuheben.“

Kultur der Ermöglichung

Was es stattdessen brauche, so Stadtstrukturforscherin Psenner, sei eine Kultur der Ermöglichung, „denn wir leben in einer Großstadt, ohne mit allzu vielen Nachteilen einer solchen Metropole konfrontiert zu sein. Kaum ist es im Parterre um ein Dezibel zu laut, kaum gibt es irgendwo mal Speisegerüche, fühlen wir uns in unserem Sein und Wohnen gestört und greifen sofort zum Telefon. Wenn wir eine lebendige Stadt wollen, werden wir unsere Ansprüche und unser Mindset dringend überdenken müssen.“

In der Seestadt Aspern gibt es ein quartiersübergreifendes Erdgeschoßmanagement, das die Bauträger entlastet und die Programmierung und Vermietung in professionelle Hände auslagert. In einigen Städten wie etwa Götztis, Hohenems oder Klagenfurt sind bereits Kümmerer und Kuratorinnen im Einsatz, die sich um den richtigen Gewerbemix kümmern. Und im Quartier Latin in Paris und in der Amsterdamer Innenstadt springt sogar die Stadt in die Bresche und übernimmt die Anmietung von Lokalen, um wieder kleinteiliges Gewerbe ins Zentrum zurückzuholen.

Der freie Markt wird's schon richten? Nein, das ist ein Wunschdenken. Jetzt liegt der Ball bei der Gesetzgebung und Stadtverwaltung. Und bei denen, die ihre Erdgeschoße strategisch leer stehen lassen und die Stadt damit dem Verfall preisgeben.



Patrick Budgen (41) ist Fernsehmoderator und -redakteur sowie Krimiautor (zuletzt „Die Teigtascherl-Intrige“)

Der Vater ist Engländer, aber: „Ich halte meinen Eltern regelmäßig vor, dass ich nicht zweisprachig aufgewachsen bin. Ich kann genauso gut oder schlecht Englisch wie alle anderen, die hier in Wien zur Schule gegangen sind“, sagt er im schönsten Wienerisch. Er wurde folglich auch nicht mit englischer Literatur gefüttert, einzig *Paddington* war Teil seiner literarischen Früh-erziehung. „Die Verfilmung kann da nicht mithalten“, spricht der Experte: „Wenn man als Kind so viele eigene, lebendige Bilder im Kopf hat, kann man sich das gar nicht anschauen.“

Die *Geschichten vom Franz* hingegen liebte er. „Im Laufe meiner journalistischen Karriere interviewte ich unglaub-

lich viele Prominente, holte mir dabei aber nie ein Fan-Autogramm. Nur zur *Fernsehgeschichte vom Franz* mit und ließ sie von ihr unterschreiben, das war ein Jahr vor ihrem Tod. Ich halte es sehr in Ehren.“ Die Franz-Bücher haben seine Lebenswelt als Sechsjähriger abgebildet, „es ging um die Schule, um Ferien, um Freunde, um Streitereien. Sie konnte sich da wirklich gut hineinversetzen.“

Obwohl er immer zum Fernsehen wollte (wofür er jetzt immer um 4.30 Uhr aufstehen muss!), lehrte ihn Anneliese Rohrer auf der FH auch, große Reportagen zu schreiben, was wiederum seinen Blick als Leser schärfte. „Kiss – keep it short and simple! Die blumigsten

Formulierungen sind nicht immer die besten!“ Das weiß auch Martin Suter, „mein absoluter Lieblingsautor. Ich bin begeistert von ihm und den Welten, in die er mich eintauchen lässt, jedes Buch ist anders. Die Bücher haben auch immer eine gute Länge und spannende Wendungen, was ich sehr wichtig finde.“ In *Der Koch* gibt es obendrein ein paar Rezepte, die ihn für sein eigenes Buch *Die Teigtascherl-Intrige* inspirierten, in dem auch er die Leser mit einem Rezept verwöhnt. Fallen ihm auf die Schnelle ein paar einschlägige Titel für weitere Krimis ein? „Eismarillen-Dilemma, Topfengolatschen-Debakel ...“ Die Titel mögen ähnlich klingen, aber auch für ihn gilt natürlich: Jedes Buch ist anders!