



Ressourcengemeinschaft in Wien Alsergrund. Foto: Mara Haas.

## Ressourcen teilen im Erdgeschoss

Chancen und Barrieren für eine zukunftsfähige und  
suffiziente Stadtentwicklung

### Ground Floor Resource Communities

Opportunities and Barriers for Sustainable and Sufficient Urban Development

**Mara Haas, Christian Peer, Dragana Damjanovic, Charlotte Damböck**

Keywords: Urbane Transformation; Bestandsentwicklung; Suffizienz; Leerstand;  
Erdgeschoss

Urban transformation; redevelopment; sufficiency; vacancy; ground floor

## Abstract

Der Umbau von Städten ist angesichts des hohen Energie- und Materialverbrauchs im Bauwesen eine zentrale Aufgabe der urbanen Nachhaltigkeitstransformation. Neben baulich-technischen Lösungen braucht es suffiziente Praktiken für die zukunftsfähige Bestandsstadt. Ressourcengemeinschaften im Erdgeschoss gelten als vielversprechendes Konzept, indem sie ein solidarisches Teilen von Räumen, Gütern und Wissen fördern. Dieser Beitrag beleuchtet kritisch deren Potenziale in der Transformation der Erdgeschosszone für Kleinstunternehmen, gemeinnützige Vereine und Bewohnende. In dem Forschungsprojekt *Stadtkern\_PLUS* wurden diese in einem strukturell benachteiligtem Stadtteil in Wien identifiziert und pilotartig aktiviert. Es zeigen sich vielfältige Hürden in der Raumaktivierung und im Betrieb von Ressourcengemeinschaften im Erdgeschoss, sowie Bedarf an alternativen Planungsansätzen, Nutzungs- und Organisationsmodellen, um ein gemeinwohlorientiertes Ressourcenteilen zu realisieren.

In view of the high consumption of energy and materials in the construction sector, the redevelopment of cities is a central task of urban sustainability transformation. In addition to constructional and technical solutions, sufficient practices are needed for future-proof existing cities. Resource communities in the ground floor are a promising concept that promotes the solidary sharing of spaces, goods and knowledge. This article takes a critical look at their potential in the transformation of the ground floor zone for small enterprises, non-profit organizations and residents. In the *Stadtkern\_PLUS* research project, these were identified and piloted in a structurally disadvantaged district in Vienna. There are a variety of barriers in the activation and operation of resource communities on the ground floor, as well as the need for alternative planning approaches, utilization and organizational models in order to realize resource sharing for the common good.

**Mara Haas**, Projektassistentin am future.lab der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien.

**Christian Peer**, Senior Scientist am future.lab Research Center der TU Wien.

**Dragana Damjanovic**, Universitätsprofessorin für Öffentliches Recht an der TU Wien und Leiterin des Forschungsbereichs Rechtswissenschaften des Instituts für Raumplanung.

**Charlotte Damböck**, Universitätsassistentin am Forschungsbereich Rechtswissenschaften an der TU Wien.

## Raum teilen – Stadt suffizient entwickeln

Der Umbau von Stadt stellt angesichts des hohen Material-Verbrauchs und CO<sub>2</sub>-Ausstoßes des Gebäudesektors eine wichtige Aufgabe der sozial-ökologischen Transformation dar (IPCC 2023; UNEP 2024). Übergeordnetes Ziel ist die Bestandsentwicklung vor Neubau im Sinne eines wertschätzenden und bedürfnisorientierten Umgangs mit vorhandenen baulichen Strukturen (Zimmermann et al. 2023). Im Stadtplanungsdiskurs findet daher eine zunehmende Auseinandersetzung mit der Transformation des Bestands statt (u. a. Bahner et al. 2020; BDA o. J.; ÖGFA 2023; TU Wien 2023; Countdown 2030 2024).

Viele Strategien und Lösungsansätze im Kontext der Bestandstransformation beziehen sich auf die Nachhaltigkeitsprinzipien *Konsistenz* und *Effizienz* (Drebes 2020; Böcker et al. 2021; Deutscher Städtetag 2021), also primär auf technologiefokussierte Ansätze, wie energetische Gebäudesanierungen, die Wiederaufbereitung und -verwendung von Materialien, oder die Herstellung recyclingfähiger Baustoffe.

Neben effizienten und konsistenten Lösungen braucht es auch suffiziente Praktiken, um Ressourcen zu schonen und die Bestandsstadt zukunftsfähig zu machen.

Stadt umbauen bedeutet insofern auch eine suffizienzorientierte Stadtentwicklung zu stärken, das heißt neue Nutzungsformen, Organisationsweisen und andere soziale Praktiken zu entwickeln, die eine angemessene Nutzung von Ressourcen – zwischen Bedürfnisbefriedigung und ökologischen Belastungsgrenzen (Bärnthaler und Gough 2023) – ermöglichen (Haas 2024a; 2024b).

Eine suffizienzorientierte Stadtentwicklung basiert unter anderem auf den Prinzipien *Reduktion* (z.B. verringerte Wohnfläche pro Kopf), *Substitution* (z.B. Sharing-Praktiken und gemeinschaftliche Raumnutzung) und *Anpassung* (z.B. Mehrfachnutzung und flexible Raumgestaltung) (Zimmermann et al. 2023). Praktiken des Raumteilens werden als ein Weg zur Suffizienz im Kontext der Bestandstransformation betrachtet, da die gemeinschaftliche und intensiviertere Raumnutzung potenziell den Neubaubedarf verringert und zudem das solidarische Teilen weiterer materieller und immaterieller Ressourcen unterstützt. Das gilt in erster Linie für solidarische und nicht-gewinnorientierte Formen des Raumteilens – die im Folgenden als *Ressourcengemeinschaften* bezeichnet werden. Kommerzielle und profitorientierte Formen des Raumteilens können hingegen unerwünschte Entwicklungen nach sich ziehen (Hackfort et al. 2019; Vzbv 2015: 12).

Ressourcengemeinschaften können prinzipiell in unterschiedlichen Bereichen der Stadtentwicklung auftreten (z.B. gemeinschaftliche Wohnformen, Energiegemeinschaften, Car- und Bike-Sharing, FoodCoops). Dieser Beitrag fokussiert auf *raumbezogene* Ressourcengemeinschaften, in denen das Teilen von Raum in der städtischen Erdgeschosszone im Vordergrund steht. Das Erdgeschoss gewinnt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zunehmend an Bedeutung – insbesondere hinsichtlich der Orientierung am Gemeinwohl, das in europäischen und nationalen Leitbildern (u.a. BBSR 2020b; ÖROK 2021) verankert ist. Im Gemeinwohl stehen das „Wohl aller Mitglieder in einer Gesellschaft“

(Dudenredaktion o. J.) und die Werte „Solidarität, Gemeinschaft, Selbstwirksamkeit und Teilhabe“ (BBSR 2020a: 70) im Vordergrund. Das gesellschaftliche Gemein- oder Gesamtinteresse wird über das Individual- oder Gruppeninteresse gestellt (bpb o. J.).

Der Artikel geht der Frage nach, weshalb trotz vorhandener Raumbedürfnisse in der Erdgeschosszone in manchen Stadtteilen relativ hohe Leerstandsquoten bestehen, inwiefern gemeinwohlorientierte Ressourcengemeinschaften diese Diskrepanz überwinden können und was es bräuchte – in struktureller und planungskultureller Hinsicht –, um deren Potenzial nutzbar zu machen.

Dazu werden im Folgenden die stadtplanerischen Ansprüche an die städtische Erdgeschosszone mit dem tatsächlichen Zustand in der Bestandsstadt verglichen und die wichtigsten strukturellen Rahmenbedingungen für deren Nutzung beziehungsweise Entwicklung dargestellt. Auf dieser Grundlage werden Potenziale von Ressourcengemeinschaften im Erdgeschoss zur suffizienzorientierten Bestandstransformation erörtert und aufgezeigt, warum diese bislang unzureichend genutzt werden. Abschließend wird die mögliche Rolle der Stadtplanung zur Unterstützung solcher Ressourcengemeinschaften und eine dafür nötige veränderte Planungskultur diskutiert.

Diesem Forschungsinteresse liegt aus einer interdisziplinären Perspektive der kritischen Stadtforschung und Rechtswissenschaft ein analytischer Zugang zu Planungskultur zugrunde. Im Fokus steht dabei die Analyse von Planungspraktiken, Strukturen und Prozessen vor dem Hintergrund eines relationalen Raumverständnisses (Reimer 2016) und der Wandel städtischer Governance (Healey 2006; 2013). Es sollen Zusammenhänge zwischen zivilgesellschaftlichen, privatwirtschaftlichen und öffentlichen Interessen beleuchtet werden, wobei die Frage nach dem Zusammenspiel zwischen rechtlich-instrumentellen Rahmenbedingungen und gelebter institutioneller Praxis und den dahinterliegenden Werten, Denkmustern und Rollen der Akteure bearbeitet wird. Insbesondere die daraus resultierenden Mechanismen beziehungsweise Handlungslogiken und Wirkungen sind dabei von Interesse.

Der Artikel beruht zu weiten Teilen auf bisherigen Ergebnissen des inter- und transdisziplinären Forschungsprojekts *Stadtkern\_PLUS: Nachhaltige und sozial innovative Quartiersentwicklung im nutzungsgemischten Stadtkern (SKP)*. Das Projekt wird von März 2022 bis April 2025 vom österreichischen Klima- und Energiefonds (2024) gefördert. Das Projektkonsortium setzt sich aus dem future.lab (Projektleitung) und Forschungsbereich Rechtswissenschaften der TU Wien, der Stadt Wien (Technische Stadterneuerung), morgenjungs GmbH und der Volkshilfe Wien zusammen. Dessen Ziel ist es, im Kontext des Wiener Stadterneuerungsprogramms WieNeu+ (Stadt Wien o. J.a) pilotartige Ressourcengemeinschaften in einem Altbaugelände co-kreativ umzusetzen beziehungsweise bestehende zu unterstützen und somit den Leerstand in der Erdgeschosszone zu bekämpfen und Transformationswissen über nachhaltige Stadtentwicklung und Planungskulturen zu erarbeiten. Aktuelle Erkenntnisse aus verwandten Forschungsprojekten im deutschsprachigen Raum (u. a. Nationale Stadtentwicklungspolitik 2024; Peer und Forlati 2023; Leibniz Universität Hannover o. J.) dienen dabei als wichtige Inspiration. Da diese teilweise auf Neubaugebiete fokussieren, sind deren Erkenntnisse nur bedingt mit SKP vergleichbar.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich in erster Linie auf die Stadt Wien und das SKP-Untersuchungsgebiet in Teilen des zweiten und 20. Bezirks (= WieNeu+ Programmgebiet Grätzl 20 + 2; Stadt Wien o.J.b). Die Erkenntnisse beruhen auf rechts- und sozialwissenschaftlichen Methoden. Strukturelle Rahmenbedingungen der Erdgeschosszone in der Bestandsstadt – insbesondere durch das Recht erzeugte Ausgangsbedingungen für Vermieter:innen und Mieter:innen, sowie Organisationsaufwendungen des Raumteilens – werden durch eine rechtsdogmatische Analyse der relevanten Gesetze erhoben. Sozialwissenschaftlich wurde qualitativ und quantitativ gearbeitet: Eine Online-Umfrage im Zeitraum Juni bis September 2022 mit circa 600 Teilnehmenden erhob Raumbedürfnisse für Nicht-Wohnnutzungen in Wien sowie Rahmenbedingungen für die Raumaktivierung, insbesondere hinsichtlich der Leistbarkeit (Peer et al. 2023). Die Umfrage wurde durch eine Straßenbefragung von Bewohner:innen im Untersuchungsgebiet ergänzt sowie durch leitfadengestützte Expert:innen-Interviews mit Stakeholdern der Stadtentwicklung. In einer begleitenden Projekt-Evaluierung wurden Erfahrungen des Projektkonsortiums in der Implementierung von Pilotvorhaben reflektiert und dokumentiert. In Verbindung mit den theoretischen Grundlagen, die mittels einer Literaturrecherche erarbeitet wurden, wurden die Schlussfolgerungen abgeleitet.

## **Erdgeschosszone zwischen Anspruch und Realität**

An die städtische Erdgeschosszone werden aus stadtplanerischer Perspektive vielfältige Ansprüche gestellt, zumal sie für die Attraktivität städtischer Räume eine entscheidende Rolle spielt. Obwohl dieser Raum nur einen Bruchteil des Gebäudes ausmacht, wird er im Alltag am meisten frequentiert und vielfältigsten genutzt (Karssenberg et al. 2016). Als Ort „an dem sich Gebäude und Stadt treffen“ (Gehl et al. 2006: 29) ist die Erdgeschosszone eng mit dem (teil-)öffentlichen Raum verbunden. Eine fehlende Auslastung oder Verwahrlosung kann zur Abwertung eines Stadtteils beitragen, den Identitätsbezug und das Sicherheitsgefühl schwächen (Bretschneider 2008).

Das Erdgeschoss fungiert außerdem als immobilienwirtschaftlich bedeutender Standortfaktor (Fugmann et al. 2017: 19) und fördert die lokale Beschäftigungssituation (Scheuven und Schütz 2011: 109). Zudem erfüllen Erdgeschosslokale wichtige Versorgungsfunktionen (Kalandides et al. 2016: 8) und sind wesentlich für die Alltagsökonomien (Frey et al. 2018). Im Bereich der erweiterten Nahversorgung können sie wichtige soziale Treffpunkte sein, die für die menschliche Entfaltung von zentraler Bedeutung sind (Bärnthaler 2022) und diversen Nutzer:innen Möglichkeiten zum Aufenthalt, zu Begegnungen und für gemeinsame Aktivitäten bieten (Fugmann et al. 2017: 18).

Schließlich spielt die Erdgeschosszone eine wesentliche Rolle für den sozial-ökologischen Umbau der Stadt, indem sie Raum für suffizienzorientierte Praktiken – unter anderem das solidarische (Raum-)Teilen – außerhalb des Wohnraums bietet.

Diese Räume bieten Potenzial zur Auslagerung von Funktionen des privaten Wohnraums (z. B. Arbeiten, Kinderbetreuung, Sport und Bewegung) und somit zur Reduktion des individuellen Wohnflächenbedarfs. Außerdem stärkt ein belebtes undutzungsgemischtes Erdgeschoss die Stadt der kurzen Wege, was potenziell ein ressourcenschonendes Mobilitätsverhalten ermöglicht.

Diese stadtplanerischen Ansprüche spiegeln sich zum Teil auf strategischer Ebene der Stadt Wien wider: Eine belebte Erdgeschosszone trage zur Stärkung „des nachbarschaftlichen Zusammenlebens und der Teilhabe“ bei (Magistrat der Stadt Wien 2019: 111) sowie zur Entwicklung von städtischen Zentren. Einrichtungen der erweiterten Nahversorgung sowie flexibel und vielfältig nutzbare Räume für die direkte Nachbarschaft sind dabei bedeutend. In der Neu-Kombination von etablierten Nutzungen und Erweiterung kommerzieller Nutzungen – etwa durch Angebote im Bereich Handwerk und Reparatur sowie Verleih- und Tausch-Initiativen – wird großes Potenzial gesehen (Stadt Wien – Stadtentwicklung und Stadtplanung 2020: 63–66.).

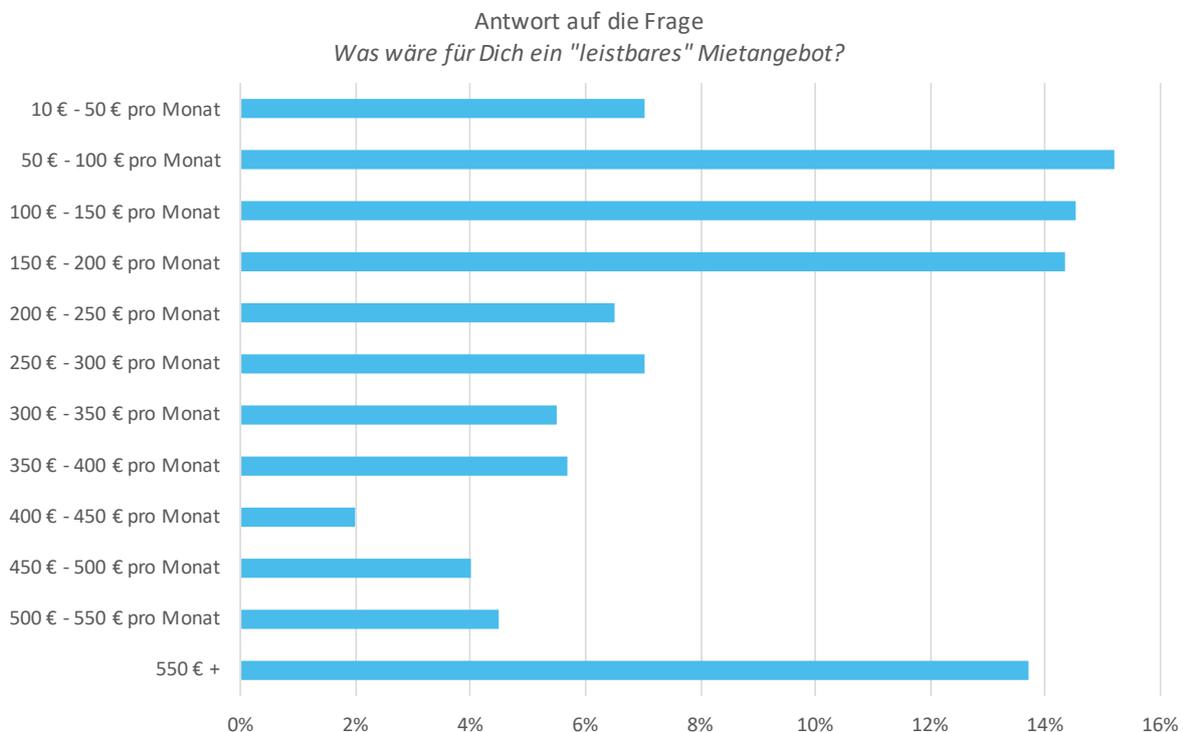
Allerdings gelingt es nur selten, all diese Funktionen zu erfüllen (u. a. Bretschneider 2014; Psenner 2023), was unter anderem darauf zurückzuführen ist, dass die Erdgeschosszone in der Wiener Stadtplanungspraxis eine eher untergeordnete Rolle spielt, etwa im Vergleich zum Wohnbau (Temel et al. 2021). Neben einseitigen, wenig diversen Nutzungen der Erdgeschosszone sind insbesondere die unterschiedlichen Formen von Leerstand aus stadtplanerischer Sicht als problematisch anzusehen.

Die durchschnittliche Leerstandsquote in Wien liegt laut Erhebungen der Wirtschaftskammer Wien (2023) bei etwa sieben bis acht Prozent, was auf eine natürliche Fluktuation von Geschäftslokalen – und somit kein strukturelles Problem – hinweist. Einzelne Quartiere beziehungsweise Einkaufsstraßen sind allerdings von Leerstandsquoten von bis zu 30 Prozent (in Bezug auf die Anzahl an Geschäftslokalen) betroffen (Wirtschaftskammer Wien 2023; Wirtschaftsagentur Wien 2023; Frey et al. 2018: 52; 67). Im SKP-Untersuchungsgebiet wurden rund 15 Prozent Leerstand im Erdgeschoss erhoben (Stadt Wien – Technische Stadterneuerung 2022). Hierbei wurden nicht nur marktaktive, sondern auch nicht-marktaktive und subjektive Leerstände berücksichtigt (siehe Abbildung 1), die aufgrund der scheinbaren Nichtnutzung als leerstehend wahrgenommen werden, sich allerdings in einem aufrechten Mietverhältnis befinden. Auch solche untergenutzten Erdgeschosslokale werden im Rahmen von SKP als Leerstand betrachtet.



**Abbildung 1:** Leerstehende Erdgeschosslokale in Wien Leopoldstadt (links) und Brigittenau (rechts).  
Fotos: Elena Freisleben (links) und Mara Haas (rechts).

Neben Immobilienspekulation, Erbstreitigkeiten sowie fehlenden Kompetenzen der Eigentümer:innen zeigt unsere Empirie eine weitere wichtige Ursache für Leerstand: Das Angebot entspricht nicht der Nachfrage. Einerseits besteht in Wien Bedarf an Erdgeschosslokalen, wie unter anderem der deutliche Zuwachs an Standortsuchenden (2023 gab es 26 Prozent mehr Standortsuchende als im Vorjahr) zeigt (APA-OTS 2024). Dass es gleichzeitig – zumindest in einzelnen Stadtteilen – hohe Leerstandsquoten gibt, verdeutlicht, dass die Räume für viele schlicht nicht leistbar sind. Die Mietkosten für Geschäftslokale in Wien sind in letzten Jahren erheblich gestiegen – von 16,5 Euro pro Quadratmeter in 2014 auf 19,38 Euro in 2020 (Wirtschaftskammer Österreich 2020: 5, 42). Eigentümer:innen haben oft unrealistische Preisvorstellungen, die sogar für unsanierte Räumlichkeiten über dem marktkonformen Niveau liegen. Raumsuchende können die Mietkosten bei Neugründungen, Neuübernahmen oder nach umfassenden Haussanierungen im Vergleich zu ihrem Umsatzpotenzial nicht mehr tragen. Benachteiligt sind dadurch insbesondere Klein- und Kleinstbetriebe, sowie auch nicht-gewinnorientierte Organisationen und Institutionen des öffentlichen und dritten Sektors – eine Akteursgruppe, die für alternative Praktiken des Raumteilens wichtig erscheinen. Die fehlende Leistbarkeit wird in der Online-Umfrage bestätigt: etwas mehr als die Hälfte der Befragten kann beziehungsweise will nicht mehr als 200 Euro pro Monat für eine Raumnutzung ausgeben – wohingegen die Mehrzahl der am Markt angebotenen Raumangebote (inkl. geteilte Nutzungen) bei 250 Euro startet (Peer et al. 2023: 8f.; siehe Abbildung 2). Von den in den Straßenbefragungen teilnehmenden Bewohner:innen geben nur etwa 10 Prozent an, dass sie bereit wären mehr als 100 Euro pro Monat für eine Raumnutzung zu zahlen.



**Abbildung 2:** Ergebnisse der Raumbedarfsanalyse in Wien. Quelle: future.lab 2023. Die Umfrageteilnehmer:innen sind größtenteils zwischen 25 und 65 Jahren alt; 56 Prozent sind Selbstständige, gefolgt von angestellten Erwerbstätigen (21 Prozent) und Vereinen oder Initiativen (neun Prozent). Mehr als zwei Drittel (73 Prozent) gaben an, weiblich zu sein (Peer et al. 2023).

Eine damit einhergehende Diskrepanz besteht hinsichtlich baulich-räumlicher Aspekte. Der aufgrund steigender Miet- und Energiepreise zunehmende Bedarf an kleineren Flächen entspricht nicht dem Angebot: 2023 liegt die durchschnittlich nachgefragte Raumgröße bei 57–156 Quadratmeter, verfügbare Gewerbelokale sind durchschnittlich 262 Quadratmeter groß (Wirtschaftskammer Wien 2024: 35). Expert:innen-Interviews aus SKP zeigen außerdem, dass der bauliche Zustand sowie die Ausstattung von Erdgeschosslokalen oftmals nicht den Mindestanforderungen entsprechen – wie eine Heizung, Sanitäranlagen und natürliches Licht.

Geht man davon aus, dass auf funktionierenden Märkten die Nachfrage das Angebot und umgekehrt bestimmt (Mankiw 2009), das heißt die Preise für Geschäftslokale eigentlich sinken müssten, wenn sie ansonsten nicht vermietet werden können, muss – zumindest in bestimmten Stadtteilen Wiens – von einem Versagen am Mietmarkt für Erdgeschosslokale ausgegangen werden.

## **Öffentliche Steuerung in der Erdgeschosszone**

Der empirische Befund zu Leerstand in der Erdgeschosszone in Wien trotz vorliegenden Raumbedürfnissen zeigt, dass der Markt über Selbstregulation, das heißt die Akteursgruppe der Eigentümer:innen, kein entsprechendes Angebot schaffen kann. Daher soll nachfolgend aufgezeigt werden, inwiefern die Nutzung und Entwicklung der Erdgeschosszone staatlicherseits und insbesondere durch die Stadt Wien gesteuert wird.

Während im Rahmen von neuen Stadtteilentwicklungen in Wien, wie der Seestadt Aspern oder des Nordbahnviertels, eigens gegründete Unternehmen das Erdgeschosszonen-Management übernehmen und sich (mehr oder weniger erfolgreich) um eine Nutzungsmischung bemühen (Aspern Shopping o. J.; di\*mann – Ingenieurbüro für Raumplanung 2024), gibt es für die Nutzung der Erdgeschosszone in der Bestandstadt kein eigenes Instrumentarium der Steuerung. Allerdings haben unterschiedlichste Rechtsgebiete Einfluss darauf (Kanonier 2014).

Das Erdgeschoss wird durch die Wiener Bauordnung (BauO) definiert als das „unterste Hauptgeschoß“, dessen „Fußbodenfläche mindestens zur Hälfte [...] [seines] Umfangs über dem anschließenden Gelände liegt und [...] [der] mit keinem Raumteil innerhalb des zulässigen Dachumrisses [liegt].“ (§87 Abs. 8 Wr BauO). Die BauO trifft auch Regelungen über die Raumhöhe des Erdgeschosses, die dem Verwendungszweck entsprechen soll (§107 Wr BauO). Darüber hinaus verlangt die Arbeitsstättenverordnung eine Raumhöhe von in der Regel drei Meter für Arbeitsräume (§23 AStV). Der Bebauungsplan kann auch eine größere Mindestraumhöhe festlegen, um sicherzustellen, dass zum Beispiel Kindergärten und Schulen einziehen können und so die soziale Nachhaltigkeit im Gebiet gewährleistet wird (§5 Abs. 4 lit x Wr BauO; Kirchmayer 2015). Im denkmalgeschützten Bestand bleibt die Herausforderung von zu niedrigen Raumhöhen aufgrund des erhöhten Schutzes auch nach Sanierungen bestehen und die Erdgeschosszone für unterschiedliche Nutzungen versperrt (Bundesdenkmalamt 2015: 261).

Planungsrechtlich ist die Widmung des Gebäudes, in dem sich das Erdgeschosslokal befindet, relevant. In einem „Geschäftsviertel“ ist grundsätzlich das Wohnen im Erdgeschoss nicht erlaubt (§6 Abs. 10 Wr BauO). In einem „Wohngebiet“ (§6 Abs. 6 Wr BauO) oder einer „Wohnzone“ (§7a Wr BauO) sind religiöse, kulturelle und soziale Nutzungen sowie Räume der öffentlichen Verwaltung jedenfalls zulässig, Büro- und Geschäftsräume jedoch nur, wenn die Immissionen keine Belästigungen oder Gefahren für den Wohnzweck der Nachbarschaft herbeiführen könnten (§6 Abs. 6 Wr BauO). Eine ähnliche, wenn auch etwas gelockerte Regelung gilt für „gemischte Baugebiete“ (Kirchmayer und Klugsberger 2024: 100f.). In „Schutzzonen“, die das besonders erhaltungswürdige Stadtbild schützen sollen (§7 Wr BauO), sind an den zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Gebäudefronten jedenfalls Verkaufsräume, Gaststätten und ähnliches zulässig, auch bei gleichzeitiger Widmung als „Wohngebiet“ (§106 Abs. 4 Wr BauO). Die Nutzung der Erdgeschosszone wird zudem durch das Gewerbe- und Veranstaltungsrecht eingeschränkt, da für gewerbmäßige Tätigkeiten und die Durchführung einer Veranstaltung besondere Genehmigungen erforderlich sind.

Mietrechtliche Vorschriften sind sehr differenziert geregelt. So findet das Mietrechtsgesetz (MRG) zum Beispiel keine Anwendung auf Erdgeschosslokale, die weder als Wohn- noch Geschäftsraum genutzt werden. „Geschäftsräume“ zeichnen sich durch Nutzungen aus, die über die Privatsphäre hinaus gehen, also auch Vereinstätigkeiten (Illedits-Lohr 2022: 55). Während für Erdgeschosslokale in nach 1953, ohne öffentliche Mittel errichteten Gebäuden keine Mietzinsregelungen gelten, darf für Erdgeschosslokale in vor 1953 bewilligten Gebäuden nur ein „angemessener Mietzins“ (§16 Abs. 1 Z 1 MRG) verlangt werden. In Gebäuden, die von einer Gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet oder in größerem Umfang saniert wurden, muss der Mietzins dem Kostendeckungsprinzip entsprechen (§20 WGG). Im kommunalen Wohnbau bestimmt die Stadt Wien als Eigentümerin den Mietzins. Aufgrund beihilferechtlicher Vorgaben darf sie allerdings an Unternehmen nicht unter dem Marktpreis vermieten, weil ansonsten Wettbewerbsverzerrung vorliegen kann.

All diese Vorschriften legen zwar gewisse Rahmenbedingungen für die Erdgeschossnutzung fest, steuern diese allerdings nicht in eine bestimmte Richtung.

Leerstandsabgaben – die als negative finanzielle Anreize gegen Leerstand wirken und zu einer Vermietung, allenfalls zu günstigeren Preisen führen könnten – sind in Wien nicht vorgesehen. Steuerrechtliche Regelungen dürften Leerstand sogar begünstigen: sind Mieter:innen nicht umsatzsteuerpflichtig, wie zum Beispiel kleine Unternehmen oder Gemeinnützige, schrecken vor allem große Bauträger vor einer Vermietung zurück. Unterschreiten sie die 95 Prozent-Schwelle, zu der sie an umsatzsteuerpflichtige Mieter:innen vermieten müssen, um selbst vorsteuerabzugsberechtigt zu sein, verlieren sie diese Berechtigung und müssen unter Umständen bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge an das Finanzamt zurückzahlen (§6 Abs. 1 Z. 16 UStG; UStR 899a).

Die Stadt Wien nutzt allerdings vielfach weiche Instrumente, um die gewünschte Erdgeschossnutzung zu erzielen. Zu nennen sind etwa die Förderung für Geschäftsbelebung der Wirtschaftsagentur Wien (o. J.; ein Fonds der Stadt Wien), oder Beratungsleistungen der Kreative Räume Wien (2023), die im Auftrag der Stadt Wien Zwischennutzungen sowie längerfristige Erschließungen von Leerständen, vor allem für Nutzer:innen aus Kunst, Kultur, Bildung und Zivilgesellschaft, begleitet und unterstützt. Auch die von der Stadt Wien beauftragten Gebietsbetreuungen, denen grundsätzlich das Stadtteilmanagement obliegt und die zu „Fragen des Wohnens, Wohnumfelds und der Nachbarschaft“ (Gebietsbetreuung Stadterneuerung o. J.) beraten, können Erdgeschossnutzungen beeinflussen. Für das SKP-Untersuchungsgebiet sind zudem spezifische Förderungen des Stadterneuerungsprogramms „WieNeu+“ relevant (WieNeu+ o. J.).

## Ressourcengemeinschaften als Potenzial

Vor dem Hintergrund des aktuellen Zustands der Erdgeschosszone in Wien und den strukturellen Rahmenbedingungen zu deren Nutzung wurde untersucht, welchen Beitrag gemeinwohlorientierte Ressourcengemeinschaften für die Entwicklung der Erdgeschosszone im Kontext der suffizienzorientierten Bestandstransformation leisten können und was es braucht, um dieses Potential nutzbar zu machen.

Ressourcengemeinschaften im Erdgeschoss gehen über das Teilen von Räumen hinaus; auch Verbrauchs- und Gebrauchsgüter (Materialien, Werkzeuge, Büro-Infrastruktur) werden gemeinschaftlich genutzt, Wissen ausgetauscht und Zeit gemeinsam verbracht. Dieses breite Ressourcenverständnis erweitert die im Diskurs zu Bestandstransformation vorherrschende Fokussierung auf Materialien und Energie. Ressourcen verstehen wir grundsätzlich als nötige Mittel, um ein bestimmtes Ziel zu erreichen. Neben materiellen Ressourcen wie Rohstoffen sind damit auch immaterielle Ressourcen gemeint – etwa menschliche (u. a. Wissen, Kompetenzen, Arbeitskraft), finanzielle, technologische (u. a. Patente, Software, Daten), physiologische (Gesundheit), soziale (z. B. Beziehungsnetze), kulturelle (z. B. Bildung) und strukturelle Ressourcen (z. B. gesellschaftliches Umfeld) (u. a. Bourdieu 1982; Häußermann et al. 1991). Nur ein solch erweitertes Verständnis kann den vielschichtigen Ausprägungen und transformativen Potenzialen von gemeinwohlorientierten Praktiken des (Raum-)Teilens gerecht werden.

Ressourcengemeinschaften im Erdgeschoss werden unter einem hohen Anteil an Selbstorganisation, Selbstverwaltung und Teilhabe der Nutzenden betrieben und sind nicht auf Gewinn, sondern Selbstzweck und Erhalt ausgerichtet. Das Ziel besteht darin, Raum möglichst leistbar, niederschwellig und flexibel zur Verfügung zu stellen.

Sie können somit als eine Variante oder spezifische Weiterentwicklung des *Urban Commons* verstanden werden: Wird ein Erdgeschosslokal von einer gemeinwohlorientierten Ressourcengemeinschaft verwaltet und befindet sich somit nicht mehr im Besitz einer

oder eines Einzelnen beziehungsweise einer größeren Trägerschaft, wird es zu einem kollektivem Gut, das heißt zu einem Gemeingut beziehungsweise *Commons*, das „allen und gleichzeitig niemanden“ gehört (Holzinger 2024: 59). *Commoning* wiederum beschreibt dahinterstehende Praktiken der gemeinschaftlichen Nutzung und Verwaltung, die mit einer geteilten Verantwortung gegenüber dem Erhalt und der Pflege der jeweiligen Ressourcen einhergeht. Die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Commons sind in der Regel auf die Mitglieder der jeweiligen Gemeinschaft beschränkt (u. a. Helfrich und Heinrich-Böll-Stiftung 2014; Ostrom 1990; 2010).

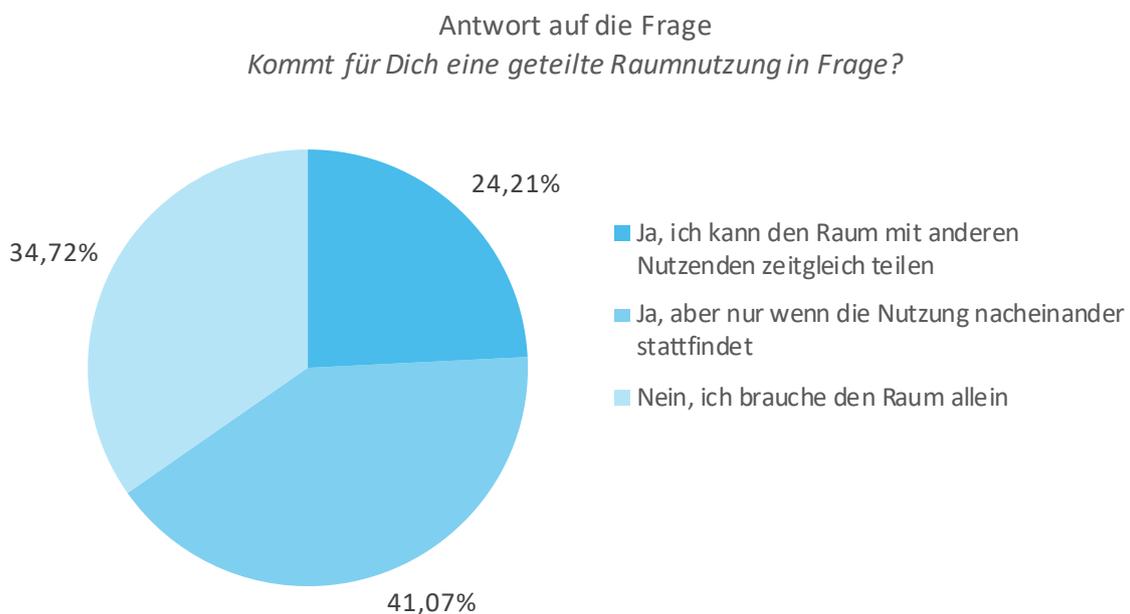
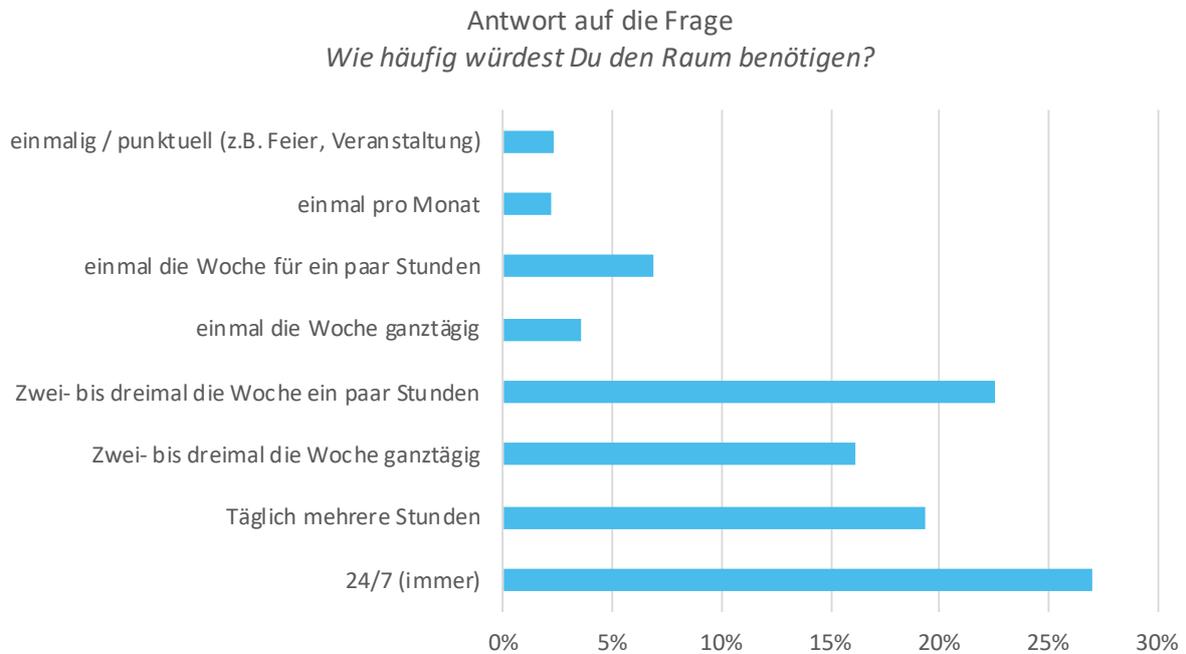
Auf Basis dieser theoretischen Bezüge wurden im Rahmen von SKP folgende Qualitäten von Ressourcengemeinschaften im Erdgeschoss identifiziert:

- *Geteilte und flexible Raumnutzung*: Räumlichkeiten im Erdgeschoss werden gleichzeitig oder zeitlich gestaffelt von mehreren Personen(gruppen) genutzt.
- *Leistbares Raumangebot jenseits von marktüblichen Preisen*: Durch die geteilte Raumnutzung werden laufende Kosten (Miete, Energie, etc.) für das Individuum gesenkt. Gemeinwohlorientierte Finanzierungs- und Betreibermodelle sind nicht auf Gewinn, sondern Selbstzweck und Erhalt ausgerichtet.
- *Zugänglichkeit und Teilhabe*: Das leistbare Raumangebot erhöht die Teilhabemöglichkeiten von am Markt benachteiligten Nutzer:innen – insbesondere Klein- und Einzelunternehmen, nicht-gewinnorientierte Initiativen im Bereich Kunst, Kultur, Soziales und Bildung.
- *Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten*: Als Ergänzung zu geschäftlichen Tätigkeiten im Erdgeschoss wird Raum für kreatives Arbeiten, Handwerk, Reparatur, Kultur, Soziales und Bildung, Spielen, Sport und Bewegung geschaffen.
- *Community Building und Vernetzung*: Die niederschweligen Treffpunkte tragen zur Nachbarschaftsbelebung bei und stärken die Interaktion zwischen Nutzenden, sowie zwischen Raumhabenden und Raumsuchenden.
- *Selbstverwaltung und Selbstorganisation*: Nutzende der Räume können etwa organisatorische und koordinative Aufgaben übernehmen.

Konkrete Formen von Ressourcengemeinschaften in Wien sind etwa nicht-gewinnorientierte Co-Working-Spaces, Offene Werkstätten und Gemeinschaftsateliers, sowie auch hybride Raumangebote in Form von multifunktionalen Nachbarschaftsräumen. Eine Sonderform stellen Angebote von (teil-)öffentlichen Trägerschaften, wie Gemeinschaftsräume im geförderten Wohnbau, dar. Diese Beispiele weisen vielfältige Potenziale hinsichtlich einer suffizienzorientierten Stadtentwicklung auf – die allerdings unzureichend genutzt werden.

Denn Erhebungen in ausgewählten Stadtteilen zeigen, dass der Anteil an Ressourcengemeinschaften an den gesamten Erdgeschossnutzungen im Vergleich zu kommerziellen Angeboten (Einzelhandel und Gastronomie) sowie in Relation zu der Anzahl an Leerstand sehr gering ist.

Auf eine mangelnde Bereitschaft, Räume auch mit anderen Nutzenden zu teilen, kann dieser Umstand nicht zurückgeführt werden. Denn für viele Raumsuchende ist insbesondere eine zeitlich gestaffelte Nutzung attraktiv; für bestimmte Nutzungen, wie Werkstätten und Ateliers, kommt aber auch eine gleichzeitige Raumnutzung in Frage. Die meisten möchten den Raum temporär – meist zwei- bis dreimal die Woche, stundenweise oder ganztägig – nutzen, manche auch nur einmal pro Woche oder Monat (Peer et al. 2023; siehe Abbildung 3).



**Abbildung 3:** Ergebnisse der Raumbedarfsanalyse im Rahmen des Forschungsprojekts Stadtkern\_PLUS.  
Quelle: future.lab 2023.

Grundsätzlich stehen passende rechtliche Strukturen zur Verfügung, um sich in einer Ressourcengemeinschaft zu organisieren: Der Verein stellt eine relativ flexible (und daher für kleinere Gruppen leichter zugängliche) Organisationsform dar. Die Genossenschaft hingegen ermöglicht ihren Mitgliedern eine echte Teilhabe an der zu teilenden Ressource, was für Ressourcengemeinschaften von Relevanz sein kann (Dellinger 2014: 23). Wie Erfahrungen im Forschungsprojekt zeigen, ist der Organisationsaufwand hinter dem Raunteilen aber insgesamt groß: unter anderem sind Vereinsstatuten oder ein Genossenschaftsvertrag aufzusetzen, die Bedingungen für die temporäre Nutzung festzuschreiben, sowie der Zugang zu den Räumen und das Facility Management zu organisieren. Zudem kann auch die Einholung mehrerer Genehmigungen (nach GewerbeR, VeranstaltungsR etc.) erforderlich sein. Vor diesem Organisationsaufwand schrecken viele zurück. Daher geht die grundsätzliche Bereitschaft, sich Räume zu teilen, nicht automatisch damit einher, sich auch in den Betrieb von Ressourcengemeinschaften einbringen zu wollen beziehungsweise zu können. Oftmals fehlen für koordinative und organisatorische Aufgaben die personellen Kompetenzen und/oder zeitlichen Kapazitäten.

Auch der finanzielle Aufwand im Zusammenhang mit der Gründung von Ressourcengemeinschaften ist nicht zu unterschätzen, vor allem wenn bei der Raumaktivierung Instandsetzungs-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen anfallen. Bestehende öffentliche Förderungen zur Belebung der Erdgeschosszone (u. a. der Wirtschaftsagentur Wien, von Magistratsabteilungen und Bezirken) sind nur in Ausnahmefällen auf die Nutzung durch gemeinnützige Organisationen ausgerichtet, und stehen in erster Linie unternehmerischen, gewinnorientierten Tätigkeiten bereit, zum Teil mit Fokus auf Nahversorgung, Handel und Gastronomie. Für die Instandsetzung von Räumen steht zudem meist nur eine Förderquote von 50 Prozent zur Verfügung, was für viele nicht-gewinnorientierte Organisationen kaum leistbar ist.

Die Heterogenität der (potenziellen) Nutzenden von Ressourcengemeinschaften im Erdgeschoss (u. a. Klein- und Einzelunternehmer:innen, sowie Privatpersonen und Initiativen) ist einerseits Chance für mehr Inklusion und soziale Gerechtigkeit. Andererseits können Bedarfe einer solch hybriden Zielgruppe schwer erhoben werden und werden in der Stadtentwicklung somit tendenziell weniger beachtet. Während die Interessen privatwirtschaftlicher Akteure durch Verbände wie die Wirtschaftskammer vertreten sind, steht hinter marginalisierten Randgruppen wie gemeinnützigen Vereinen oder sozialen Initiativen keine starke Lobby. Bestehende (teil-)öffentliche Beratungs- und Unterstützungsangebote, etwa der Kreativen Räume Wien, Gebietsbetreuungen oder IG Kultur (IG Kultur Wien o. J.) können die Raumsuche, -aktivierung, Vereinsgründung et cetera erleichtern. Allerdings sind die dahinterstehenden Akteure in Bezug auf deren verfügbare Ressourcen gegenüber wirtschaftlichen Interessensvertretungen stark unterrepräsentiert und deren Angebote somit nicht in dem erforderlichen Ausmaß bekannt beziehungsweise verfügbar.

Weitere strukturelle Nachteile bei der Nutzung der Erdgeschosszone für Ressourcengemeinschaften im Vergleich zu gewinnorientierten Wirtschaftstreibenden ergeben sich daraus, dass Eigentümer:innen aufgrund steuerrechtlicher Rahmenbedingungen ungern an gemeinnützige Organisationen vermieten. Außerdem sehen sie ein erhöhtes Risiko hinsichtlich Haftungsfragen und einer geringen Zahlungsfähigkeit von gemeinnützigen

Mieter:innen. Es bestehen oftmals Bedenken, dass eine geteilte Raumnutzung mit einer hohen Anzahl an unterschiedlichen Nutzer:innen zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen könnte (v. a. in Bezug auf Lärmbelästigung).

Ohne entsprechende Anreize oder Steuerung durch die öffentliche Hand werden Eigentümer:innen von Erdgeschosslokalen die Nutzung der Erdgeschosszone durch Ressourcengemeinschaften insofern nicht vorantreiben.

## Lösungsansätze für die Stadtplanung

Abschließend stellt sich angesichts der vielfältigen Hürden die Frage, wie gemeinwohlorientierte Ressourcengemeinschaften im Erdgeschoss gestärkt werden können. Welche Lösungsansätze auf instrumenteller, (planungs-)rechtlicher und institutioneller Ebene können bestehende Hürden überwinden? Inwiefern bedarf es einer veränderten Planungskultur?

Es zeigt sich, dass die verschärfte steuerrechtliche Handhabung der Möglichkeit, in die Umsatzsteuerpflicht zu optieren, überaus nachteilige Auswirkungen auf die Vermietungsbereitschaft an kleine Unternehmen und Gemeinnützige hat. Rechtspolitisch ist hier die Ausnahme von Gemeinnützigen von der erwähnten 95 Prozent-Schwelle wünschenswert, um sie nicht gegenüber gewinnorientierten Unternehmen zu benachteiligen. Zudem wäre eine Leerstandsabgabe für Geschäftsräumlichkeiten in Wien anzudenken, um auch negative Anreize im Steuerrecht zu schaffen. Kompetenzrechtlich ist dafür das Land Wien wohl schon vor der breit diskutierten Novellierung des Art. 11 Abs. 1 Z 3 BundesverfassungsgG in der Lage gewesen (Muzak 2020: Rz 31).

In instrumenteller Hinsicht bedarf es einer besseren Ausrichtung des Förderungs- und Beratungsangebots auf die Bedürfnisse von gemeinwohlorientierten Organisationen bei der Raumaktivierung und -nutzung. Mit der schwachen Interessensvertretung von den genannten Gruppen geht ein mangelhaftes (empirisches) Wissen über deren Bedürfnisse einher (was im Rahmen von SKP versucht wurde zu erhöhen), sowie ein fehlendes Bewusstsein über (potenziell) positive Wirkungen von gemeinwohlorientierten Ressourcengemeinschaften auf das Quartier beziehungsweise die jeweilige Immobilie. Somit sollte sich die öffentliche Hand stärker um bewusstseinsbildende Maßnahmen bemühen, um das Image von Ressourcengemeinschaften zu verbessern.

Neben einer solchen Unterstützung von Ressourcengemeinschaften könnte sich die Stadt auch selbst als Akteurin stärker einbringen. So könnte sie etwa Plattformen unterstützen oder selbst anbieten, die der provisionsfreien Vermittlung von leerstehenden und untergenutzten Erdgeschosslokalen dienen und/oder das Teilen von mehreren Räumen (bspw. durch ein Online-Buchungssystem) vereinfachen, sowie nötige Unterlagen (bspw. Musterverträge) bereitstellen (Arnold 2019). Dadurch kann der administrative und organisatorische Aufwand für die Initiator:innen und Betreiber:innen von Ressourcenge-

meinschaften erleichtert und somit die Gefahr von deren Überforderung und Überlastung reduziert werden.

Die öffentliche Hand könnte auch verstärkt mit dieser Akteursgruppe zusammenarbeiten – etwa in Form von Commons-Public Partnerships (CPP). Im Gegensatz zu Public-Private-Partnerships – in denen sich staatliche Akteure und privaten Unternehmen vor allem aus ökonomischen Überlegungen zusammenschließen – bezeichnen CPP das gemeinsame Vorgehen von staatlichen Institutionen und Kooperativen. Letztere bilden sich aus der Zivilgesellschaft und sind auf Gemeinwohl und gemeinschaftsorientierte Ziele sowie die Praxis des Commoning ausgerichtet (Jerchel und Pape 2022). Diese Art der Zusammenarbeit kann unterschiedliche Formen annehmen, etwa als eigene rechtliche Organisationsform (zum Beispiel als Verein) oder als Kooperation, die lediglich mittels eines Vertrags geregelt wird. Dabei kann die öffentliche Hand bestimmte Ressourcen, wie beispielsweise Räume, für die Kooperative zur Verfügung stellen.

In der Reflexion über eine Querschnittsmaterie wie Ressourcengemeinschaften in der Erdgeschosszone ergeben sich Hinweise auf eine neu zu bestimmende Rolle von Planung. Es besteht Forschungsbedarf dahingehend, Handlungsspielräume der formalen Planung (wie Bauordnung) und informellen Planung (wie Förderungen und Beratungsangebote) verschränkt zu analysieren, sowie Handlungspotenziale an Schnittstellen zu anderen Kompetenzbereichen oder -ebenen, insbesondere auch der Zivilgesellschaft, in den Blick zu nehmen. Das Thema der Ressourcengemeinschaften in der Erdgeschosszone zeigt, dass die Planung eine immer stärkere und vielschichtigere Verschränkung mit einer sich herauszubildenden städtischen Kultur der Nachhaltigkeit bedarf, um einen wirksamen Beitrag zur Transformation leisten zu können.

## Literatur

Arnold, Gregor (2019): Zwischen symbolischer und physisch-materieller Aneignung ungenutzter Raumpotentiale. In: pnd | online 1/2019, ISSN 1868–5196.

APA-OTS (Originaltext-Service GmbH) (2024): WK Wien: Zuwachs bei Standorten-Suchenden in der Wiener Erdgeschosszone. [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20240219\\_OTS0040/wk-wien-zuwachs-bei-standorten-suchenden-in-der-wiener-erdgeschosszone](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20240219_OTS0040/wk-wien-zuwachs-bei-standorten-suchenden-in-der-wiener-erdgeschosszone), Zugriff am 03.09.2024.

aspersn Seestadt Einkaufsstraßen GmbH (o. J.): Über aspersn shopping! <https://www.aspersn-shopping.at/de/>, Zugriff am 12.09.2024.

Bahner, Olaf; Böttger, Matthias und Holzberg, Laura (Hg.) (2020): Sorge um den Bestand: Zehn Strategien für die Architektur. jovis Verlag.

- Bärnthaler, Richard (2022): Lebensweisen und Infrastrukturen des Alltäglichen Lebens: Transformative Innovationen für eine Zukunftsfähige Alltagsökonomie in Wien am Beispiel Atzgersdorf. In: Social-ecological Research in Economics (SRE) Discussion Paper 03/2022.
- Bärnthaler, Richard und Gough, Ian (2023): Provisioning for sufficiency: envisaging production corridors. In: Sustainability: Science, Practice and Policy 19(1). DOI: [10.1080/15487733.2023.2218690](https://doi.org/10.1080/15487733.2023.2218690).
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hg.) (2020a): Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Bonn: BBSR/BBR. <https://www.zukunftsstadt-uhl.de/sites/default/files/unit/files/glossar-zur-gemeinwohlorientierten-stadtentwicklung.pdf>, Zugriff am 12.09.2024.
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hg.) (2020b): Neue Leipzig Charta – Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/neue-leipzig-charta-pocket-dl.pdf;jsessionid=653E8B9BDCFDB4FF6398FC8EA7608830.live11294?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/neue-leipzig-charta-pocket-dl.pdf;jsessionid=653E8B9BDCFDB4FF6398FC8EA7608830.live11294?__blob=publicationFile&v=3), Zugriff am 12.09.2024.
- BDA (Bund Deutscher Architektinnen und Architekten) (o. J.): Sorge um den Bestand. <https://www.bda-bund.de/sorgeumdenbestand/>, Zugriff am 26.08.2024.
- Böcker, Maïke; Brüggemann, Henning; Christ, Michaela; Knak, Alexandra; Lage, Jonas und Sommer; Bernd (2021): Wie wird weniger genug? Suffizienz als Strategie für eine nachhaltige Stadtentwicklung. München: oekom. DOI: [10.14512/9783962388041](https://doi.org/10.14512/9783962388041).
- Bourdieu, Pierre (1982): Die feinen Unterschiede. Suhrkamp Verlag.
- Bretschneider, Betül (2008): win wi[e]n: blockentwicklung Erdgeschosszone – Optimierung des Blocksanierungsprogramms zur nachhaltigen Entwicklung der Erdgeschosszone und der (halb-) öffentlichen Räume. Wien: BMVIT - Projektbericht im Rahmen des Impulsprogramms Nachhaltig Wirtschaften.
- Bretschneider, Betül (2014): Ökologische Quartierserneuerung – Transformation der Erdgeschosszone und Stadträume. Wiesbaden: Springer VS.
- Bundesdenkmalamt (2015): Standards der Baudenkmalpflege. Wien: Bundesdenkmalamt.
- bpb (Bundeszentrale für politische Bildung) (o. J.): Gemeinwohl. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/politiklexikon/17540/gemeinwohl/>, Zugriff am 29.07.2024.
- Countdown 2030 (2024): Diskurs. <https://countdown2030.ch/de/diskurs>, Zugriff am 03.09.2024.
- Dellinger, Markus (2014): §1 GenG. In: Dellinger, Markus (Hg.): Genossenschaftsgesetz samt Nebengesetzen. Kommentar. Wien: Lexis Nexis, 17–56.
- Deutscher Städtetag (Hg.) (2021): Nachhaltiges und suffizientes Bauen in den Städten. Deutscher Städtetag. <https://www.staedtetag.de/files/dst/docs/Publikationen/Weitere-Publikationen/2021/handreichung-nachhaltiges-suffizientes-bauen.pdf>, Zugriff am 12.09.2024.
- Drebes, Christoph (2020): Suffizienz und Interaktion. Energetische Suffizienzpotenziale medialer Interaktion von Wohngebäuden im Kontext veränderter Ansprüche kontemporärer Nutzungsformen. Dissertation an der TU Darmstadt. [https://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/17849/7/Suffizienz%2BInteraktion\\_Dissertation\\_CDrebes.pdf](https://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/17849/7/Suffizienz%2BInteraktion_Dissertation_CDrebes.pdf), Zugriff am 12.09.2024.

- Dudenredaktion (o. J.): Gemeinwohl. <https://www.duden.de/rechtschreibung/Gemeinwohl>, Zugriff am 29.07.2024.
- di\*mann – Ingenieurbüro für Raumplanung (2024): Über uns: Herzlich Willkommen im Nordbahnhofviertel. <https://www.nordbahnhofviertel.wien>, Zugriff am 19.02.2025.
- Frey, Iris; Kamtner, Verena; Kroismayr, Sigrid; Novy, Andreas und Plank, Leonhard (2018): Alltagsökonomie in Wien: Ein Pilotprojekt in Währing und Favoriten. In: MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien (Hg.): Alltagsökonomie in Wien – ein neuer Zugang zu Ökonomie und Stadt. Werkstattbericht 183. <https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/content/pageview/3935538>, Zugriff am 30.08.2024.
- Fugmann, Friederike; Karow-Kluge, Daniela; Selle, Klaus und Kuder, Thomas (2017): Öffentliche Räume in stadtgesellschaftlich vielfältigen Quartieren: Nutzung, Wahrnehmung und Bedeutung. Aachen: Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung, im Auftrag von Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
- Gebietsbetreuung Stadterneuerung (o. J.): Was wir tun. <https://www.gbstern.at/was-wir-tun/ueberblick/>, Zugriff am 29.07.2024.
- Gehl, Jan; Kaefer, Lotte and Reigstad, Solvejg (2006): Close encounters with buildings. In: Urban Design International 11, 29–47. DOI: [10.1057/palgrave.udi.9000162](https://doi.org/10.1057/palgrave.udi.9000162).
- Haas, Mara (2024a): Das transformative Potenzial suffizienzorientierter Stadtentwicklung als Beitrag zur Postwachstumsstadt in Wien. In: Finger, Anne; Badelt, Ole; Dahmen, Kathleen; Heilen, Lydia; Mai, Nora; Seegers, Ronja; Seewald, Eva; Śnieg, Filip und Wiemer, Leonie (Hg.): Transformationsprozesse in Stadt und Land – Erkenntnisse, Strategien und Zukunftsperspektiven. Hannover, 39–52. = Forschungsberichte der ARL 23. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-11713>, Zugriff am 12.09.2024.
- Haas, Mara (2024b): Ressourcenschonend leben. Beiträge der Wiener Stadterneuerung zu suffizienten Praktiken. Nachlese zum Offenen Werkstattgespräch im Juni 2023. Wien: Technische Universität Wien. DOI: [10.34726/6379](https://doi.org/10.34726/6379).
- Healey, Patsy (2006): Transforming governance: Challenges of institutional adaptation and a new politics of space. In: European Planning Studies, 14 (3), 299–320. DOI: [10.1080/09654310500420792](https://doi.org/10.1080/09654310500420792).
- Healey, Patsy (2013): Circuits of Knowledge and Techniques: The Transnational Flow of Planning Ideas and Practices. In: International Journal of Urban and Regional Research, 37 (5), 1510–1526. DOI: [10.1111/1468-2427.12044](https://doi.org/10.1111/1468-2427.12044).
- Helfrich, Silke und Heinrich-Böll-Stiftung (Hg.) (2014): Commons - Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat. Bielefeld: transkript Verlag.
- IG Kultur Wien (o. J.): Kulturinfoservice der IG Kultur Wien. <https://igkulturwien.net/kis>, Zugriff am 03.09.2024.
- Illedits-Lohr, Karin (2022): §1. In: Illedits, Alexander (Hg.): Wohnrecht Taschenkommentar. Wien: Lexis Nexis, 49–63.
- IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) (2023): AR6 Synthesis Report: Headline Statements. <https://www.ipcc.ch/report/ar6/syr/resources/spm-headline-statements/>, Zugriff am 03.09.2024.

- Hackfort, Sarah; Zwiars, Jakob und Hirschnitz-Garbers, Martin (2019): Die Zukunft im Blick: Sozio-ökonomische und sozio-kulturelle Trends der Ressourcenschonung. Umweltbundesamt Dessau-Roßlau. <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/die-zukunft-im-blick-sozio-oekonomische-sozio>, Zugriff am 29.07.2024.
- Jerchel, Paul und Pape, Judith (2022): Commons-Public Partnerships: Neue Kooperationsformen für die sozialökologische Transformation. [https://publications.rifs-potsdam.de/rest/items/item\\_6002376\\_5/component/file\\_6002391/content](https://publications.rifs-potsdam.de/rest/items/item_6002376_5/component/file_6002391/content), Zugriff am 29.07.2024.
- Kalandides, Ares; Kather, Markus und Köper, Paul (2016): Gute Geschäfte – Was kommt nach dem Einzelhandel? Gelsenkirchen: Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020.
- Kanonier, Arthur (2014): Umgang mit Erdgeschosslagen in Wien aus planungsrechtlicher Sicht. In: Baurechtliche Blätter, 17 (1), 1–16.
- Karsenberg, Hans; Laven, Jaroen; Glaser, Meridith und van t’Hoff, Mattijs (2016): The city at eye level: Second and extended version. Delft: Eburon Academic Publishers.
- Kirchmayer, Wolfgang (2015): Die Bauordnungsnovelle 2014 und weitere Neuerungen im Wiener Baurecht. In: Baurechtliche Blätter, 15 (1), 1–15.
- Kirchmayer, Wolfgang und Klugsberger, Cornelia (2024): Wiener Baurecht. Wien: Verlag Österreich.
- Klima- und Energiefonds (2024): Nachhaltige und sozial innovative Quartiersentwicklung im nutzungsgemischten Stadtkern. <https://smartcities.at/projects/stadtkern-plus/>, Zugriff am 30.08.2024.
- Kreative Räume Wien (2023): Auf der Suche nach einem Raum? <https://www.kreativeraumewien.at/raumsuche/>, Zugriff am 03.09.2024.
- Magistrat der Stadt Wien (Hg.) (2019). Smart City Wien Rahmenstrategie 2019-2050: Die Wiener Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. <https://smartcity.wien.gv.at/wp-content/uploads/sites/3/2019/10/Smart-City-Wien-Rahmenstrategie-2019-2050.pdf>, Zugriff am 29.07.2024.
- Mankiw, Nicholas Gregory (2009): Macroeconomics. New York: Worth Publ.
- Muzak, Georg (2020): Bundes-Verfassungsrecht. Wien: Manz.
- ÖGFA (Österreichische Gesellschaft für Architektur) (2023): 2023: Stop Building Now! Alles wird Umbau. <https://oegfa.at/programm/jahresschwerpunkt/2023-stop-building-now>, Zugriff am 26.08.2024.
- ÖROK (Beschluss der Österreichischen Raumordnungskonferenz) (2021): Österreichisches Raumentwicklungskonzept ÖREK 2030 – Raum für Wandel. [https://www.oerek2030.at/fileadmin/user\\_upload/Dokumente\\_Cover/OEREK-2030.pdf](https://www.oerek2030.at/fileadmin/user_upload/Dokumente_Cover/OEREK-2030.pdf), Zugriff am 12.09.2024.
- Ostrom, Elinor (2010): Beyond Markets and States: Polycentric Governance of Complex Economic Systems. In: The American Economic Review, 100(3), 641–672.
- Ostrom, Elinor (1990): Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action. Cambridge University Press.

- Peer, Christian; Freisleben, Elena und Mieschendahl, Mirjam (2023): Raumbedürfnisse im Nutzungsgemischten Stadtkern – Ergebnisbericht zur Umfrage „Dein Raumbedarf in Wien?“. future.lab TU Wien. DOI: [10.34726/7405](https://doi.org/10.34726/7405).
- Peer, Christian und Forlati, Silvia (Hg.) (2023): Mischung: Possible! Experimentelle Quartiersentwicklung am Beispiel Nordbahnhof Wien. Basel: Birkhäuser.
- Psenner, Angelika (2023): Stadtparterre: Erdgeschoss, Straße, Hof und deren Übergänge. Berlin: jovis Verlag.
- Reimer, Mario (2016): Planungskultur – eine Bestandsaufnahme. In: disP – The Planning Review, 52 (4), 18–29. DOI: [10.1080/02513625.2016.1273661](https://doi.org/10.1080/02513625.2016.1273661).
- Scheuvs, Rudolf und Schütz, Theresa (Hg.) (2011): Perspektive Erdgeschoss. Werkstattbericht Nr. 121. Wien: MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung. <http://hdl.handle.net/20.500.12708/23394>, Zugriff am 12.09.2024.
- Stadt Wien (o. J.a): Klima- und zukunftsfit im Grätzl. <https://wieneuplus.wien.gv.at/>, Zugriff am 29.07.2024.
- Stadt Wien (o. J.b): Programmgebiet Grätzl 20 + 2. <https://wieneuplus.wien.gv.at/graetzl20plus2>, Zugriff am 20.12.2024.
- Stadt Wien – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2020): STEP 2025 Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens – polyzentrales Wien. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/fachkonzepte/polyzentrales-wien/index.html>, Zugriff am 29.07.2024.
- Stadt Wien – Technische Stadterneuerung (2022): WieNeu+ Gebietsanalyse Alt-Brigittenau Volkertviertel Alliierteviertel. <https://wieneuplus.wien.gv.at/documents/1559772/1848484/WieNeuPlusGebietsanalyse20plus2.pdf/e933a175-e694-b138-1321-c1c879d8f6f7?t=1697181573915&download=true>, Zugriff am 13.09.2024.
- TU Wien (Technische Universität Wien) (2023): Transformation des Bestands. Future.lab Magazin #19. [https://futurelab.tuwien.ac.at/content/download/113891/file/Magazin\\_19\\_Transformation%20des%20Bestands.pdf](https://futurelab.tuwien.ac.at/content/download/113891/file/Magazin_19_Transformation%20des%20Bestands.pdf), Zugriff am 12.09.2024.
- Temel, Robert; Lenart, Christina; Vlay, Bernd, und Streeruwitz, Lina (2021): Wiener Verhältnisse, Instrumente für eine gemischte Stadt. ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus 143, 136–143.
- UNEP (United Nations Environment Programme) (2024): Global Status Report for Buildings and Construction: Beyond foundations: Mainstreaming sustainable solutions to cut emissions from the buildings sector. Nairobi. DOI: [10.59117/20.500.11822/45095](https://doi.org/10.59117/20.500.11822/45095).
- Vzbv (Verbraucherzentrale Bundesverband e. V.) (2015): Teilen, Haben, Teilhaben - Verbraucher in der Sharing Economy. Diskussionspapier. Berlin. <https://www.vzbv.de/sites/default/files/sharing-economy-diskussionspapier-vzbv-deutscher-verbrauchertag-2015.pdf>, Zugriff am 12.09.2024.
- WieNeu+ (o. J.): Grätzlmarie, das Ideen-Budget von WieNeu+. <https://www.gbstern.at/themenprojekte/wieneu/graetzlmarie-wieneu/>, Zugriff am 12.09.2024.

Wirtschaftsagentur Wien (2023): Grätzelinitiative Ottakring. Ein Pilotprojekt der Wirtschaftsagentur Wien zur Stärkung lokaler Wirtschaftsstrukturen. Präsentation beim 1. Runden Tisch EG-Zonen Wien am 21.03.2023. (unveröffentlicht)

Wirtschaftsagentur Wien (o. J.): Geschäftsbelegung. <https://wirtschaftsagentur.at/aktuelle-foerderungen-der-wirtschaftsagentur-wien/foerderung-fuer-geschaeftsbelegung-in-wien-unterstuetzung-fuer-unternehmen/>, Zugriff am 12.09.2024.

Wirtschaftskammer Österreich (2020): Immobilienpreisspiegel 2020 – Landeshauptstädte und Bundesländer. [https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.wko.at/oe/oesterreich/fv-immo-immobilienpreisspiegel2020-01-07-20-auswertungen-bun.pdf&ved=2ahUKewjv2-2Up6alAxV7h\\_0HHXGEKkEQFnoECBQQAQ&usg=AOvVaw1DIrbLyFXkhl77CEMz\\_yax](https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.wko.at/oe/oesterreich/fv-immo-immobilienpreisspiegel2020-01-07-20-auswertungen-bun.pdf&ved=2ahUKewjv2-2Up6alAxV7h_0HHXGEKkEQFnoECBQQAQ&usg=AOvVaw1DIrbLyFXkhl77CEMz_yax), Zugriff am 26.08.2024.

Wirtschaftskammer Wien (2023): Wiener Nahversorgung Passantenzählung. Für Wien, 31. <https://www.wko.at/wien/verkehr-betriebsstandort/broschuere-fuer-wien-nahversorgung-web.pdf>, Zugriff am 12.09.2024.

Wirtschaftskammer Wien (2024): Möglichkeitsraum: Erdgeschoss. Für Wien, 33. <https://www.wko.at/wien/news/fuer-wien-33-moeglichkeitsraumerdgeschoss-1.pdf>, Zugriff am 12.09.2024.

Zimmermann, Patrick; Bischke, Lars-Avid; Bierwirth, Anja und Buschka, Michael (2023): Unterstützung von Suffizienz-Ansätzen im Gebäudebereich. BBSR-Online-Publikation 09/2023.

## Rechtsquellen

Verordnung der Bundesregierung, mit der Anforderungen an Arbeitsstätten von Dienststellen des Bundes festgelegt werden (Bundes-Arbeitsstättenverordnung – B-AStV). BGBl. II Nr. 352/2002 idF BGBl. II Nr. 214/2024.

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien). LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 37/2023.

Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG). BGBl. Nr. 1/1930 idF BGBl. I Nr. 89/2024.

Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG). BGBl. Nr. 520/1981 idF BGBl. I Nr. 176/2023.

Bundesgesetz über die Besteuerung der Umsätze (Umsatzsteuergesetz 1994 – UStG 1994). BGBl. Nr. 663/1994 idF BGBl. I Nr. 113/2024.

UStR 2000, Umsatzsteuerrichtlinien 2000. 20. Fassung, 15.12.2023.

Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG). BGBl. Nr. 139/1979 idF BGBl. I Nr. 176/2023.