Neue Chancen für Erdgeschoße

1

Foto: Arch. Schwartz Martin

Das Erdgeschoß ist das Sorgenkind von Bauträgern und Städteplanern. Unkonventionelle Ideen lassen die Problemzone wieder aufleben. Gasthäuser, Fabriken und Garagen stehen im Zentrum von kreativen Lösungen vom Burgenland bis Tirol.

MARIETTA ADENBERGER

1 / Wohnbau in gewachsenen Strukturen im Burgenland: Das OSG-Projekt Gasthaus und Hotel Rose in Rechnitz.
2 / Der ehemalige Burgenlandhof in Jennersdorf bietet neben Wohnraum auch Büros, Ordinationen und ein Gasthaus.
3 / Projekt auf Baurechtsgrund in Innsbruck: Sozialpastorales Zentrum St. Paulus, errichtet von der NHT.

Ohrenbetäubendes Knallen, orange Staubwolken und ein über 20 Meter hoher zu Boden krachender Schornstein: Den „Startschuss“ eines Bauprojekts hat man in der 3.000-Einwohner-Gemeinde Hornstein im Bezirk Eisenstadt-Umgebung wörtlich genommen. Auf dem 16.000 Quadratmeter großen Gelände einer ehemaligen Seidenbandfabrik entsteht im nächsten Jahr neben 16 Startwohnungen, einem Pflegewohnheim und betreuten Wohnungen ein großes Ärztezentrum mit Apotheke. Bürgermeister und Bauträger begingen den Spatenstich im Juli mit der Sprengung des Fabrikschlotes.

Das Ziel ist ein Primärversorgungszentrum, mit dem das Erdgeschoß großflächig bespielt wird – mit erweiterten Öffnungszeiten für Berufstätige und kurzen Wegen für die Menschen der ländlichen Region. Konkret sind Ordinationen für praktische Ärzte, Fachärzte und andere Dienstleister geplant. Das Projekt wird in Zusammenarbeit von der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft OSG, der Marktgemeinde und dem Arbeiter Samariterbund verwirklicht. Der Abriss der 1904 erbauten Fabrik war laut dem Bauträger nötig, weil ein Neubau günstiger kommt als eine Sanierung des Altbestands mit Umbau. Das Gesundheits- und Pflegezentrum ist eines von mehreren Nachnutzungsprojekten von Fabriks- und Betriebsgeländen im nördlichen Burgenland. Weitere Beispiele sind die Scana-Gründe in Neusiedl am See oder das ehemalige Kabelwerk in Winden am See.

Wirtshäuser mit Potenzial

Im Südburgenland geht der Trend im gemeinnützigen Wohnbau hingegen dahin, ehemalige Gasthäuser umzubauen und nachzunutzen. Gingen die Wirtsleute in Pension, fand sich häufig kein Nachfolger mehr. In den Abwandergemeinden im Süden sind diese leerstehenden Objekte, die oft mitten in den Ortszentren und damit eigentlich attraktiver Lage liegen, ein Problem. Früher dienten sie als wichtige Kommunikationszentren, lassen aber heute die von der Landflucht geprägten Gemeinden noch trister erscheinen.

In der Gemeinde Jabing im Bezirk Oberwart wird nun aus dem ehemaligen Gasthaus Oswald-Gröller, das die OSG

2

Foto: BPM Bauprojektmanagement GMBH

gemeinsam mit der Gemeinde ersteigert hat, ein Generationenhaus mit barrierefreien Seniorenwohnungen im Erd- und modernen Startwohnungen im Obergeschoß – mit Infrastruktur wie einem Nahversorger in unmittelbarer Nähe. Dadurch soll ein markanter Punkt im Ort wieder aktiviert werden.

„Solche Projekte sind wichtig, weil sie einerseits eine Möglichkeit bieten, die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren. Andererseits tragen sie zur Dorferneuerung bei, indem die bereits vorhandene Infrastruktur neu auf das Dorfleben ausgerichtet wird", sagt OSG-Obmann Alfred Kollar, der sich selbst an einen langjähri-

> „Bereits vorhandene Infrastruktur wird neu auf das Dorfleben ausgerichtet"
>
> Alfred Kollar, OSG

gen Leerstand in der Grenzregion erinnert: Das ehemalige Gasthaus und Hotel Rose am Hauptplatz in Rechnitz, ebenfalls im Bezirk Oberwart. Früher sei es das Gasthaus schlechthin gewesen, die vergangenen 15 Jahre stand es jedoch leer. Ein neuer Eissalon mit Kaffeehaus im Erdgeschoß hat hier schon eröffnet, geplant ist noch eine neue barrierefreie Polizeistation. Die Beamten werden von einem Haus an der Grenze direkt in den Ortskern übersiedeln. Die oberen Geschoße bieten betreute Kleinwohnungen sowie großzügige Dachgeschoß-Wohnungen mit Blick ins Weingebirge. Die Fertigstellung des Projekts ist für September 2019 geplant.

In Jennersdorf entstehen aus dem ehemaligen „Burgenlandhof" betreute Wohnungen für die Mutter-Teresa-Vereinigung, Ordinationen, Büros und ein klassisches neues Dorfgasthaus. Ein weiteres Multifunktionsgebäude errichtet der Bauträger im ehemaligen Gasthaus Hagenauer in Markt Allhau. Dort ist im Erdgeschoß Platz für einen Nahversorger, während auch betreute Senioren- und moderne Dachgeschoß-Wohnungen geplant sind.

3

Foto: NHT/Martin Vandory

Die Kirche im Dorf lassen

In Tirol dient währenddessen ein Kommunikationszentrum ganz anderer Art zur Auflösung von Problemzonen. Im Innsbrucker Stadtteil Reichenau sind Ende vergangenen Jahres die Schlüssel für den letzten Bauabschnitt eines dreistufiges Projekts am Grund der Pfarre St. Paulus übergeben worden. Inklusion und altersdurchmischte Belebung der Bereiche im Erdgeschoß standen dabei im Fokus. „Im innerstädtischen Bereich sind die Erdgeschoß-Zonen problematisch, weil herkömmliche Wohnungen dort nicht sehr attraktiv sind. Wir suchen daher immer nach Alternativen, etwa soziale Einrichtungen hineinzubringen", sagt Markus Pollo, Geschäftsführer der Neuen Heimat Tirol. Da die Mieten im Erdgeschoß niedriger sind, kommt das auch den Institutionen wirtschaftlich entgegen. „Für uns bedeutet das kostendeckend zu arbeiten, denn wir als Gemeinnützige müssen ja keinen Gewinn machen", so Pollo.

Im Dezember sind die Bewohner der rund 70 Wohnungen des zehnstöckigen Wohnturms in Passivhausstandard eingezogen. Die durchschnittliche Bruttomiete der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen beträgt 7,55 Euro pro Quadratmeter. Im Erdgeschoß befindet sich eine Tageseinrichtung der SLW, Soziale Dienste der Kapuziner, und sieben Plätze für betreutes Wohnen für Menschen mit Handicap und besonderen Bedürfnissen. Kurz davor wurde der neue fünf-gruppige Kindergarten, betrieben von der Caritas, aus dem zweiten Bauabschnitt übergeben. Eine Konditorei im Erdgeschoß aus der ersten Bauphase, wo die Erweiterung der denkmalgeschützten Kirche mitsamt dem Pfarrzentrum inklusive Gemeindesaal und Büroräumen im Mittelpunkt stand, dient neben einem Jugendzentrum als Treffpunkt für alle Altersgruppen. Besonderer Wert wurde auch auf die Durchlässigkeit zum bestehenden Grünraum gelegt.

Nach knapp einem Jahr Betrieb resümiert der Bauträger des von Marte.Marte Architekten geplanten Projekts, dass das Zusammenspiel der Generationen funktioniert. Kritik sei jedenfalls noch keine eingetroffen und laut einzelner Rückmeldungen von Mietern des Wohnturms werde die Altersdurchmischung und Vitalität des Zentrums als angenehm empfunden.

Weil Grund in Tirol Mangelware ist, ist das Projekt auf dem Baurechtsgrund der Diözese Innsbruck entstanden. „Mit

Foto: Profer&Partner Lienz

Foto: Stadtteilmanagement Seestadt aspern/B. Siquans

den von der Wohnbauförderung vorgegebenen Grundkosten kommen wir nicht mehr hin“, erklärt Pollo den Grund für diese Variante an Bauland für leistbaren Wohnraum zu kommen. Im vergangenen Jahr habe die NHT rund 20 Prozent der Grundstücke auf diese Weise akquiriert.

Local Governance in der Altstadt

Doch nicht nur Nachnutzungs- und Neubauprojekte im Wohnbau haben mit der Erdgeschoßzone zu kämpfen, auch Einkaufsstraßen funktionieren nicht von selbst. In der Osttiroler Bezirkshauptstadt Lienz haben sich die Interessensvertreter verschiedener Gruppen Gedanken gemacht, wie sie die Obere Altstadt wiederbeleben können. Denn seit den 1990er-Jahren war dort der Leerstand von Geschäften kontinuierlich angewachsen. Vor 14 Jahren hat man damit begonnen, öffentliche und private Beteiligte in einen kooperativen Quartiersentwicklungs-Prozess einzubinden.

Heute wird die Obere Altstadt wie eine Shopping-Mall – nur ohne Dach – gemanagt: Die Begegnungszone wird mit Rosenausstellungen, Oster- und Weihnachtsmärkten, Lesungen, Messen und Events bespielt. „Wir wollen eine echte Stadt ohne Konsumzwang, keine synthetisch durchgestylte Mall“, erklärt Oskar Januschke, Leiter der Standortentwicklung, Wirtschaft und Marketing Lienz, der das Projekt initiiert hat. Mittlerweile sei der Bereich 1A-Lage mit – zu Geschäftszeiten – 45.000 Personen Frequenz pro Tag. „Ein durchgehender Ladenbesatz in der Sockelzone ist wichtig. Das haben wir erreicht, es gibt derzeit keine einzige freie Ladenfläche“, so Januschke. Das bedeutet umgerechnet 21.000 Quadratmeter durchgehend bespielte Fläche.

Durch die Zusammenarbeit von Eigentümern, Unternehmern, bürgerlichem Engagement und öffentlichen Entscheidungsträgern ist es gelungen, mit dem Modell der „Local Governance“ eine attraktive Marke zu schaffen und zwei Einkaufszentren am Stadtrand nicht zu bauen. „Konzerne wie H&M zählen beinhart die Frequenz, sie haben sich aber für unsere echte Handelsstraße entschieden“, sagt Januschke.

Von der Einkaufsstraße in Lienz zurück in den Osten des Landes, wo es auch eine gemanagte Einkaufsstraße gibt. Die Seestadt Aspern in Wien hat seit Juni einen weiteren sozialen Treffpunkt: In der Sockelzone des Parkdecks Seepark, einer Hochgarage, eröffnete die Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 AG mehrere Impulsräume im Erdgeschoß für Kunst und Kultur und nichtkommerzielle Nachbarschaftsaktivitäten, die aufgrund der Lage auch einmal lauter werden dürfen. Einen Raum betreibt das Stadtteilmanagement, einen weiteren das seeLab als Forschungs- und Medienlabor.

Inspiration für den Masterplan holte man sich von der Autorin und Architekturkritikerin Jane Jacobs, die in den 1960ern den Wert offener Freiräume in New York erkannt hat und für die Sanierung abgewohnter Quartiere mit alter Bausubstanz kämpfte. Für Städtebauer Peter Hinterkörner ist die Hochgarage der ideale Platz für gemeinnützige Aktivitäten: „An Orten mit langer Geschichte sind das oft alte Industriegebäude oder Gewerbeflächen. In einer neuen Stadt in Entwicklung, in der jedes Gebäude erst gebaut und neu finanziert werden muss, braucht es da kreative Zugänge.“

4 / Mediterranes Flair statt Einkaufszentrum: Die Lienzer Innenstadt hat sich von einer mit Leerstand kämpfenden Zone in eine vitale mit bester Geschäftslage entwickelt.
5 / Oben Stellplätze, unten Geselligkeit: Das neu eröffnete Hochgaragen-Erdgeschoß in der Seestadt Aspern.

Potenzialzone Erdgeschoß

Im Erdgeschoß treffen Öffentliches und Privates sowie Wohnen, Freizeit und Arbeiten aufeinander. Eine städteplanerische Zone mit viel Potenzial – allerdings innerhalb der Rahmenbedingungen von Politik, Baurecht und Immobilienwirtschaft. Projekte wie jene in Lienz zeigen, dass Beteiligte auch gemeinsam in die Eigenverantwortung genommen werden müssen, um Vitalität zu schaffen. Ist diese Zone belebt und gelingt die Balance zwischen sozialen, kommerziellen und nicht-konsumorientierten Räumen, profitieren sowohl der Straßenbereich mit einer Aufwertung der Gegend als auch die betroffenen Gebäude.