



## Nachlese zum Dialog-Café #2 – Ein neues Stadtteilzentrum entsteht.

Die behandelten Themen und die dazu anwesenden Expertinnen und Experten:

- **Warum wir kein Einkaufszentrum bauen.**  
Althan Hub: Unser Konzept für eine belebte Sockelzone  
Bernd Vlay, Studienautor
- **Kaufkraftabfluss, Leerstände und was dagegen hilft.**  
Das Quartier als Wirtschaftsmotor zur Belebung von Alserbachstraße & Co.  
Silvia Spendier, Wirtschaftskammer Wien
- **Was ein Stadtteilzentrum ausmacht.**  
Erfahrungen und Best Practice-Beispiele u. a. aus der Seestadt Aspern  
Claudia Nutz, Stadtentwicklerin

#	Frage	Antwort
<b>Fragen zum Althan Quartier</b>		
	<b>Wie groß ist die Gesamtfläche für Geschäfte und Dienstleistungen? Wie tief sind die Erdgeschoßflächen?</b>	Die Brutto-Gesamtfläche für Geschäfte und Dienstleistungen beträgt 15.000 m <sup>2</sup> und besteht aus dem Gebäudesockel mit drei Geschossen. Die für Geschäfte und Dienstleister nutzbare Erdgeschoßfläche ist maximal 20 m tief.
	<b>Wie wird das Stadtteilzentrum am Althangrund aussehen? Werden alle Geschäfte zur Straßenseite orientiert oder ist eine Innenorientierung (Bahnhof) möglich?</b>	Alle Geschäfte des Althan Quartiers werden nach außen und nicht nach innen orientiert. Dadurch soll eine Schnittstelle zwischen dem Gebäude (Sockel und Erdgeschoßzone) und dem öffentlichen Freiraum geschaffen werden. Das dient zur Belebung der Straße und es können Synergien zwischen dem Handel und dem öffentlichen Raum entstehen. Einige Geschäfte werden zusätzlich einen Zugang zur Bahnhofshalle erhalten (wie jetzt auch schon). Im Inneren des Gebäudes ist aufgrund des Bahnbetriebes keine Mall möglich.
	<b>Wie wird die Sockelzone des Althan Quartiers funktionieren?</b>	Der Schlüssel ist der Nutzungsmix: Es wird ein vielfältiges Angebot an Gastronomie, Kultur und Freizeit geben. Durch diese Mischung werden attraktive öffentliche Straßenräume mit einer hohen Nutzungsvielfalt entstehen – ruhige und belebte Bereiche, die an die Umgebung andocken.
	<b>Wie ergänzen sich die einzelnen, geplanten Nutzungen untereinander?</b>	Die Nutzungen müssen über alle drei Geschoße des Sockels gedacht werden. Über eine Kooperation (Geschäftsgemeinschaft) soll ein Ausgleich zwischen größeren und kleineren Mietern ermöglicht werden. Es ist wichtig, ein Image für die Geschäftsgemeinschaft zu entwickeln. Es sollen kleinere Manufakturen und nicht Großkonzerne gefördert werden. Die Gastronomie dient dabei als Multiplikator.

	<b>Wie stehen die ÖBB zur weiteren Entwicklung des Bahnhofs?</b>	Die Attraktivierung des Bahnhofs wird seitens der ÖBB als Chance gesehen. Eine einheitliche Gestaltung für die Halle und den Vorplatz wäre wünschenswert. Dazu laufen Gespräche mit den ÖBB.
	<b>Gibt es Intentionen für Kunst und Kultureinrichtungen?</b>	Der Hochpark könnte beispielsweise mit temporären Skulpturen bespielt werden. Die Finanzierung ist jedoch, auch in zentralen Lagen, schwierig.
	<b>Ist ein Ärztezentrum geplant?</b>	Ja, ein Ärztezentrum ist geplant, aber auch hier ist die Finanzierung (Kassenstellen) noch zu lösen.
	<b>Ist ein besonderes Angebot angedacht, das mehr Leute bzw. Kundschaft anzieht?</b>	Beispielsweise könnten Nachhaltigkeitsthemen eine bestimmende Rolle spielen und dadurch mehr Kundschaft ins Althan Quartier und die angrenzenden Grätzl locken. Das Thema Nachhaltigkeit könnte daher nicht nur für die Nahversorgung bedeutsam sein, sondern stadtweit und darüber hinaus ausstrahlen: „lokal – städtisch – regional“.
	<b>Welche niederschweligen und kostengünstigen Angebote soll es geben, die von der Umgebung, der Nachbarschaft mitgenutzt werden könnten.</b>	Über Querfinanzierungen sollen auch Angebote geschaffen werden, die sich ansonsten nicht rechnen würden, wie z. B. Nachbarschaftseinrichtungen. Die Organisation und Finanzierung soll über ein Gesamtmanagement erfolgen (Beispiel Seestadt Aspern u. ä.).
	<b>Wie wird das Gastronomieangebot im Hub reguliert?</b>	Es soll ein Gesamtmanagement eingerichtet werden, das sich auch um ein ausgewogenes Gastronomieangebot kümmert. Die Ausrichtung der Gastronomie soll dabei dem Motto „Austausch und Kombination von Produkten aus Stadt und Land“ folgen.

	<p><b>Gibt es einen Bedarf nach Geschäftsflächen?</b></p>	<p>Der Alsergrund leidet unter hohem Kaufkraftabfluss: In einem durchschnittlichen Wiener Bezirk bleiben mehr als 57 Prozent der Kaufkraft im Bezirk, am Alsergrund sind es nur 47 Prozent. Ein Zeichen dafür, dass die BewohnerInnen hier nicht alles finden, was sie brauchen. Durch eine entsprechende Frequenz von Passantinnen und Passanten wird auch der Bedarf an Geschäftsflächen weiter steigen. Der Bahnhof wird aufgewertet und zukünftig werden mehr Züge fahren. Dieses Potenzial soll genutzt werden.</p>
	<p><b>Wie funktioniert der Zusammenhang zwischen Sockelzone und Architektur?</b></p>	<p>Die belebte Sockelzone ist der Grundgedanke des Althan Quartiers: Wie schaffe ich an einem schwierigen Standort (vorhandener Bürokomplex, errichtet auf Platte über Bahnhof, keine Durchlässigkeit etc.) ein neues Stadtteilzentrum, das sich bestmöglich in die Umgebung einfügt? Diesen – in der Sockelzone festgeschriebenen – Grundgedanken werden die ArchitektInnen in ihren Planungen mit Leben erfüllen.</p>
	<p><b>Welche Einrichtungen bleiben während der Bauphase zugänglich?</b></p>	<p>Während der Bauzeit bleiben jedenfalls geöffnet: Trafik, BILLA, Polizei und Bahnhof. Auch mit den anderen ansässigen Unternehmen laufen Gespräche.</p>
	<p><b>Gibt es eine Ansprechperson für bestehende Betriebe/AnrainerInnen zu Fragen rund um die Bauphase? Bestehende Betriebe befürchten wirtschaftliche Nachteile; gibt es Unterstützungsmöglichkeiten?</b></p>	<p>Die Wirtschaftskammer prüft, ob es Fördermöglichkeiten für bestehende Betriebe bei Baustellenbeeinträchtigung gibt.</p>
	<p><b>Wie viele Wohneinheiten sind geplant?</b></p>	<p>Dies ist in Verhandlung mit der Stadt Wien. Es sind derzeit maximal rund 500 Wohneinheiten geplant.</p>

	<p><b>Wer wird sich um den Hochpark kümmern?</b></p>	<p>Für den Hochpark wird es, wie für jede andere öffentlich zugängliche Fläche, eine klare Regelung zum Betrieb und zur Pflege geben. Die Finanzierung erfolgt aus dem Projekt. Durch den Hochpark wird das Quartier belebt, er wird viele Zugänge erhalten und so zu einer Vernetzung des Viertels beitragen.</p>
	<p><b>Wer wird die Tiefgarage nutzen können? Nur BewohnerInnen und andere NutzerInnen des Althan Quartiers oder auch Kurzparker?</b></p>	<p>Es wird 750 Pflichtstellplätze für BewohnerInnen und NutzerInnen des Areals geben, die gleiche Anzahl wie derzeit schon vor Ort. Es ist noch unklar, ob es zusätzliche Kurzparkplätze geben wird. Dabei handelt es sich um eine Entscheidung, die gemeinsam mit dem Bezirk zu treffen ist.</p>
	<p><b>Wird es ein Service für Fahrräder geben?</b></p>	<p>Im Untergeschoß wird ein Mobilitätszentrum eingerichtet - inklusive Fahrradabstellplätzen.</p>

<b>Das Althan Quartier und sein Bezug zur Umgebung</b>	
<b>Welches Image hat das Grätzl derzeit?</b>	Es fehlt an „Zugpferden“. Der Zustand der verfügbaren Geschäftslokale ist mitunter schlecht. Die Miethöhe ist hingegen kein Thema. Außerdem wirkt die Alserbachstraße derzeit noch als Barriere.
<b>Wie ist der aktuelle Leerstand im Grätzl einzuschätzen?</b>	Der für Außenstehende sichtbare Leerstand ist mit 10-15% der Flächen erhöht. Allerdings sind 70% dieser Flächen vermietet, werden jedoch als Lager genutzt oder die für sie angedachte Nutzung ist (noch) nicht realisierbar z. B. aufgrund behördlicher Auflagen. Die Wirtschaftskammer unterstützt bei der Reduktion des Leerstandes mit Marketingmaßnahmen.
<b>Ist der Branchenmix beeinflussbar?</b>	Das Image des Grätzls leidet etwa unter dem „1-Euro-Shop“-Bestand. Imageaufwertungen könnten z.B. über hochwertige Gastronomie, spannende Geschäfte und Dienstleister von hoher Qualität funktionieren.
<b>Wie wichtig ist das Projekt Althan Quartier für die Belebung des Grätzls einzuschätzen?</b>	Das Althan Quartier kann helfen die Attraktivität des Standortes zu heben. Erfahrung beim Projekt „Wien Mitte“ haben gezeigt: Das Image des ganzen Viertels ist gestiegen, davon profitieren auch bestehende Betriebe.
<b>Wie schaut es mit der Vernetzung im Areal und mit der Umgebung aus?</b>	Das Areal, für das der Entwickler zuständig ist, soll maximal vernetzt werden. Das Gebäude wird im Sockelbereich aufgewertet, damit eine Vernetzung mit der Umgebung funktioniert (Terrassen, komfortable Durchwegung zu Althan- und Nordbergstraße sowie Julius-Tandler-Platz, nach außen orientierte Geschäfte, Dienstleister und Gastronomie etc.).