

**Projektentwicklung.** Wohnen, Arbeit und Freizeit vereint unter einem Dach: Gemischte Nutzung reduziert das Ausfallrisiko für Eigentümer - und auch die Spitzenlast beim Energieverbrauch.

VON URSULA RISCHANEK

Multifunktionale Immobilien sind in den vergangenen Jahren zu einem der Lieblingsthemen der Projektentwickler geworden. Anstatt Gebäuden eine einzelne Nutzung zuzuschreiben, erhalten sie immer öfter mehrere Funktionen. So finden sich beispielsweise nicht nur Wohnungen, sondern auch Büros, Praxen oder Handelsflächen unter einem Dach. Wohnungen und Flächen für soziale Zwecke werden ebenfalls gern kombiniert. Und so manche Sportarena dient immer wieder einmal als Konzerthalle.

Ein aktuelles Beispiel für den Trend zur Mischnutzung ist das Eka-zent Hietzing. Im Zuge seiner Sanierung wird das 1964 erbaute Einkaufszentrum von United Climate und Projektentwickler Invester United Benefits zu einem zeitgemäßen Büro-, Retail- und Wohnquartier umgebaut. Bei der Entwicklung urbaner Quartiere komme sogenannten Mixed-Use-Projekten eine zunehmend bedeutende Rolle zu, sagt Christoph Gutknecht, Geschäftsführer von United Climate.

#### Mono hat sich nicht bewährt

Neu ist dieser Trend zur Mischnutzung allerdings nicht. „Die Multifunktionalität von Gebäuden ist jahrhundertelang ganz normal gewesen. Denken Sie an Gründerzeitbauten, in denen oben gewohnt wurde, während Erdgeschoß und Souterrain gewerblich genutzt wurden“, erinnert Jakob Dunkl vom Architekturbüro Querkraft. Erst mit dem Architekten Le Corbusier und der maßgeblich von ihm 1933 verfassten und 1943 veröffentlichten Charta von Athen habe die Entflechtung der Nutzungen und somit die Monofunktionalität Einzug in Stadtplanung und Städtebau gehalten. „Die Idee, die Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Bewegung im Haus, aber auch in der Stadt auseinanderzuteilen, klingt erst einmal sehr schlau. Aber in der Praxis hat sie sich nicht bewährt“, meint Dunkl. Unter anderem seien Wohn- und Schlafstädte entstanden, das Verkehrsaufkommen habe sich durch getrennte Nutzungen erhöht. Diese Fehler versuche man jetzt auszumerzen.

„Die gemischte Nutzung ist die neue Wahrheit“, ist der Architekt überzeugt. Die Vorteile derselben liegen für ihn auf der Hand: Zum einen sei Mischnutzung der Garant für ein lebendiges Haus, während beispielsweise reine Retail- oder Büroobjekte abends und am Wochenende verödet seien. Verschiedene Nutzungen würden darüber hinaus die soziale Durchmischung fördern

# Gebäude zu durchmischen „ist die neue Wahrheit“



Beispiel Ikea Westbahnhof: Rasterförmige Konstruktion ermöglicht flexible Gebäudenutzung. Querkraft Architekten

und nicht zuletzt das Ausfallrisiko der Eigentümer reduzieren. Diese Ansicht vertritt auch Peter Engert, Geschäftsführer der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft: „Funktionierte eine Nutzung nicht, hat man immer noch eine oder zwei andere in der Hinterhand, die man dann vielleicht sogar ausweiten kann“, erklärt Engert.

#### Nutzung: 150 Jahre und mehr

Das oder die Implementierung einer neuen Verwendung tragen auch dazu bei, die Nutzungsdauer von Gebäuden zu verlängern. „Hybride Gebäude können, wie man bei Gründerzeitbauten sieht, 150 oder mehr Jahre genutzt werden. Bei Bürogebäuden beispielsweise sind es oft nur 30 Jahre“, sagt Dunkl, für den eine lange Nutzungsdauer von Immobilien das größte Element der Nachhaltigkeit darstellt. Engert nennt noch einen Vorteil: In einem reinen Wohngebäude komme es beim Stromverbrauch in der Früh und am Abend zu Lastspitzen, in einem reinen Büroge-

bäude würden diese tagsüber verzeichnet. „Bei der Mischnutzung hat man hingegen eine gleichmäßige Verteilung. Das gilt nicht nur für Strom, sondern auch für Wärme und Kälte“, sagt Engert, der weiters darauf hinweist, dass eine Mischnutzung nicht nur das Gebäude, sondern auch die anderen Immobilien im Quartier aufwerte. Schließlich würden sich Wege verkürzen und die Mobilitäts situation sowie die Infrastruktur verbessern.

Damit ein Gebäude möglichst flexibel in der Nutzung und bei der Kombination der Gebrauchsarten sei, müssen bei der Planung ein paar Aspekte berücksichtigt werden. „Der wichtigste ist, für Flexibilität zu sorgen. Denn wer weiß heute, welche Nutzung in 40, 50 oder 60 Jahren gefragt ist?“, sagt Dunkl. Das beginne bei Statik und Grundrisse: Diese müssten so geplant werden, dass alle erdenklichen Nutzungen ermöglicht werden. Ein Beispiel: Beim Ikea-Gebäude am Westbahnhof folgen vorgefertigte Stahlbetonstützen einem Raster von zehn

mal zehn Metern und ermöglichen, dass in den oberen zwei Stockwerken nun ein Hostel untergebracht werden konnte.

#### Wesentlich: Raumhöhen

Wesentlich ist auch die Raumhöhe: Die Bauordnung sieht für unterschiedliche Nutzungen jeweils andere Raumhöhen vor. Bei Wohnungen müsse diese zumindest 2,50 Meter betragen, bei Büros liegen die Vorgaben zwischen 2,80 und drei Metern. Um hinsichtlich künftiger Nutzungen flexibel zu sein, rät Dunkl daher zu mindestens 2,80 Metern Raumhöhe - zumindest in einem Teil der Stockwerke. Je nach Verwendungszweck unterschiedlich sind auch die Vorgaben für die Breite von Fluchtwegen. „Da gilt das Gleiche: Wer auf Nummer sicher gehen will, sollte gleich mit der maximal möglichen Breite planen.“ Ein weiterer Aspekt: die Belichtung. „Wer sich die Option offen halten will, ein Gebäude später einmal in ein Wohnhaus umzuwandeln, sollte gleich bei der Planung daran denken.“