

Stadtplanerische Herausforderungen einer funktionalen Durchmischung am Beispiel der Landeshauptstadt Innsbruck

Antonia Roither, Anne Weidner

(Dipl.-Ing. Antonia Roither, Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration, Maria-Theresien-Straße 18, 6010 Innsbruck, Austria, antonia.roither@magibk.at)

(Dipl.-Ing. Anne Weidner, Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration, Maria-Theresien-Straße 18, 6010 Innsbruck, Austria, anne.weidner@magibk.at)

1 ABSTRACT

Die Landeshauptstadt Innsbruck verzeichnet nach Stagnation und Rückgang in den 1980-er Jahren ab 2001 wieder eine starke Bevölkerungszunahme, v.a aufgrund einer sehr positiven Zuwanderungsbilanz. Die dem Örtlichen Raumordnungskonzept 2002 (ÖROKO) als strategisches, langfristiges, räumliches Planungsinstrument zugrunde liegenden Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung, sagten für die Dekade bis 2012 ca. 130.000 Personen „anwesender Bevölkerung“ voraus¹. Die tatsächlichen Zahlen haben bereits im Jahr 2010, auch aufgrund einer geänderten Berechnungsmethode 145.000 Personen ergeben.

Die räumliche Situation Innsbrucks ist durch die beengte Talkesselage gekennzeichnet, von den 10.500 Hektar Stadtgebiet ist nur ein Viertel von 2.700 Hektar Siedlungsraum. Das Spannungsfeld dieser Rahmenbedingungen - rasche Bevölkerungsdynamik und beschränktes Raumangebot - stellt die Stadtplanung Innsbruck vor große Herausforderungen, um durch entsprechende Strategien die Flächen für Wohnen, Arbeiten, Bildung, Sport, Tourismus, Daseinsfürsorge und Infrastruktur² zu sichern.

Generelle räumliche Leitziele dabei sind der haushälterische Umgang mit Grund und Boden durch Ausschöpfung vorhandener Baulandreserven, Verdichtung und Umnutzung bereits bebauter Gebiete, Durchmischung bzw. Mehrfachnutzung bei hohem Qualitätsanspruch, wenig Neuwidmungen, Zurückstellen „strategischer Reserven“ und damit Ressourcensicherung. „Mixing the City“ bedeutet für Innsbruck konkret im stadtplanerischen Handeln, die Stadt weitestgehend nach innen zu entwickeln, kontinuierlich umzustrukturieren sowie eine konfliktarme und nachhaltige Durchmischung voranzutreiben³. Denn durch den stark begrenzenden (natur-)räumlichen Rahmen in Innsbruck liegen auch historisch bedingt verschiedene – oft konflikträchtige – Nutzungen eng aneinander. Die Herausforderung ist das ständige Ausloten einer noch vertretbaren baulichen Dichte und Intensivierung der Flächennutzung bei gleichzeitiger Sicherung des hohen Anspruchs an die Qualität für Stadtraum und Wohnen.

Durchmischung wird in Innsbruck u.a durch Stapelung verschiedener Nutzungen erreicht. Dabei beweisen mitunter neuartige Mischungen ihre Praxisauglichkeit, etwa bei einer Stapelung von Bildungseinrichtungen und Handelsstrukturen, die zusätzlich als neues Stadtteilzentrum fungiert.

Grenzen der Durchmischung hingegen werden auf ökonomischer Ebene insbesondere durch das Zusammentreffen von Wohnnutzung und Gewerbe virulent. Aber auch Vorgaben aus der Umwelt- sowie Gewerbegesetzgebung und der darin festgeschriebenen vorrangigen Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung stellt die Raum- und Stadtplanung vor die Situation, dass ihre rechtlichen Steuerungsinstrumente oftmals eingeschränkt sind. Dem entgegnet die Stadtplanung in Innsbruck einerseits mit der Ausweisung von „Besonderen Entwicklungsgebieten“ in der strategischen Planung des ÖROKO und damit der Verankerung planerischer Handlungsspielräume sowie andererseits mit konkreten projektbezogenen, privatrechtlichen Verträgen.

2 AUSGANGSSITUATION

Das Bevölkerungswachstum der Landeshauptstadt Innsbruck liegt im österreichweiten Trend zentraler Orte und ist natürlich positiv zu beurteilen. Dies kann auch dahin gehend interpretiert werden, dass die Unternehmungen sowie Aufwendungen in Zielrichtung einer lebenswerten, attraktiven, ökonomisch und sozial stabilen Stadt erfolgreich waren und auch weiterhin sind.

¹ Vgl. STRUKTURANALYSE 2007 C-17

² Leitziele der Funktionellen Entwicklung im ÖROKO 2002 § 2 Abs. 1

³ zu grundlegenden Überlegungen vgl. BRETSCHNEIDER 2007

2.1 Wachsende Ansprüche durch demographischen Wandel an das Wohnen ...

Die positive Bevölkerungsentwicklung bedeutet einen steigenden Bedarf an Siedlungsflächen, für Wohnraum genauso wie für soziale und technische Infrastruktur, für wirtschaftliche Entwicklung mit Arbeitsplätzen und nicht zuletzt für innerstädtischen Erholungs- und Freiraum. Dabei ist trotz allgemeiner Bemühungen um Ressourcenschonung des knappen Bodengutes festzustellen, dass der Bedarf an Wohnraum nicht linear mit einem Bevölkerungswachstum korreliert. Vielmehr wirken soziale und ökonomische Effekte des „Demografischen Wandels“, dass der Raumbedarf und damit die Flächennachfrage für Wohnen maßgeblich steigen. Ein- und Zweipersonenhaushalte⁴ nehmen in allen Altersgruppen in Folge veränderter gesellschaftlicher Rahmenbedingungen und damit gängiger Lebensstilformen zu. Neben den jungen Erwachsenen, deren Gruppe gesamtgesellschaftlich rückläufig ist, hat auch die wachsende Gruppe der älteren Menschen (über 65 Jahre) hierbei besonderen Einfluss. Deren Wohlstandsentwicklung, deren Lebenserwartung und einhergehend deren Verbleib in den oft zu groß gewordenen Wohnsitzen trägt stärker zur Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Person bei. Somit steigt letztlich die absolute Zahl der Wohnungen⁵.

2.2 ... sowie der Flächenbedarf für gewerbliche Nutzung ...

Die kurz- und langfristige Verfügbarkeit gewerblich zu nutzender Flächen ist in Innsbruck sehr beschränkt. Das Potential wirtschaftlicher Nutzungen und Entwicklungen liegt aufgrund der topographischen und erschließungstechnischen Voraussetzungen nämlich nahezu ausschließlich im bereits verdichteten, verkehrlich erschlossenen Talboden. Zusätzliche Flächen für wirtschaftliche Neuansiedlungen sind in Innsbruck langfristig äußerst limitiert, auch gibt es keine Reserveflächen, die für einen möglichen Flächentausch im Sinne einer Neuordnung vorhandener Flächennutzungen herangezogen werden könnten. Das übergeordnete, stadtplanerische Ziel muss daher im Sinne einer langfristigen Absicherung der Wirtschaftsleistung der Stadt in der Sicherung all jener Flächen liegen, die für gewerbliche Zwecke geeignet und zum Großteil auch bereits als solche gewidmet sind. Dies unabhängig davon, ob die Flächen aus verschiedenen Gründen (z.B. fehlende Verfügbarkeit oder zu hohe Grundpreiserwartungen) derzeit keiner Bebauung und Nutzung zugeführt werden können. Darüber hinaus sind so auch die bestehenden Betriebsstandorte zu sichern.

2.3 ... bei beschränkten Raumressourcen ...

Von den 2.700 ha Siedlungsraum in Innsbruck sind etwa 910 ha als Wohngebiet gewidmet, 240 ha sind als Mischgebiete (allgemeines Mischgebiet, Kerngebiet, Tourismusgebiet und landwirtschaftliches Mischgebiet) festgelegt; auf Gewerbe- und Industriegebiete fallen 220 ha. In Summe ergibt dies etwa 1.370 ha Bauland. Hinzu kommen noch rund 520 ha Sonderflächen und 80 ha Vorbehaltsflächen, die teils bauliche, teils freilandbezogene Nutzungen ermöglichen⁶.

Die beengte räumliche Situation stellt für Innsbruck eine besondere Herausforderung dar, um die wachsenden Flächenansprüche befriedigen zu können. Hierbei konkurrieren Interessen der Siedlungserweiterung mit den Interessen der Freilandsicherung. Einer - wenn auch extensiven - land- und forstwirtschaftlichen Nutzung kommt durch die Notwendigkeit der Sicherung alpiner Hanglagen und (Kultur-)Landschaften besonderer Bestandsschutz zu; die Erholungsflächen in und um die Stadt sind nicht nur für die Bewohner wichtig sondern auch wesentlicher Faktor für den städtischen Tourismus, etc. Und

⁴ Laut vorliegender Prognose steigt die Anzahl der Wohnungen von insgesamt 62.4477 im Ausgangsjahr 2001 auf 67.721 (+8,4%) im Jahr 2011 bzw. 72.218 Wohnungen (+15,6%) im Jahr 2021 an. Diese Steigerung wird in etwa bis 2021 gleichbleiben, ab diesem Zeitpunkt aber eine Stagnation erfahren bzw. nur mehr in geringfügigem Ausmaß bis in das Jahr 2031 (72.442 Wohnungen, +15,9 %) zunehmen. STRUKTURANALYSE 2007 D-14

⁵ Die in dieser Publikation zitierten Werte stammen zum größten Teil aus der “Strukturanalyse 2007 – eine Bestandsaufnahme. Aktualisierung des Basis-Informationsberichtes 2001 zum Örtlichen Raumordnungskonzept 2002 (ÖROKO 2002)”. In diesem wurden zur Halbzeit der Gültigkeitsdauer des ÖROKO 2002 alle wesentlichen generischen Zahlenwerte die dem ÖROKO zugrunde lagen überprüft und aktualisiert. Aktuell im Jahr 2012 wird an der Fortschreibung des ÖROKO gearbeitet, dafür ist zum Teil bereits neueres Zahlenmaterial vorhanden, jedoch sind – auch aufgrund der Änderungen der Anforderungen an das ÖROKO durch die Novellierung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 – diese nicht gesamtstädtisch aufbereitet und stehen für eine Publikation derzeit noch nicht zur Verfügung.

⁶ Daten aus der Widmungsbilanz Stand November 2008.

bezogen auf das bestehende und künftige Bauland an sich, das nur in sehr engen Grenzen erweiterbar ist und daher verstärkt verdichtet bebaut werden muss, besteht enorme Konkurrenz zwischen den verschiedenen Nutzungen. Einer Neuerschließung zusätzlicher Siedlungsfläche sind durch die Topographie (keine Anbindungsmöglichkeit der Verkehrswege) ganz grundsätzlich, durch Ausschlussgebiete aufgrund von Naturgefahren (etwa Wildbäche und Lawinengebiete) sowie ökonomischen und ökologischen Überlegungen restriktive Grenzen gesetzt.

Dieser langfristig eingeschränkte Handlungsspielraum im flächenmäßigen Wachstum wird durch das Verhältnis der noch vorhandenen Baulandreserven im Vergleich zum Baulandverbrauch besonders deutlich. Für die zukünftige Entwicklung steht von rund 1.370 ha gewidmetem Bauland in der Stadt weniger als ein Zehntel, etwa 150 ha, an Baulandreserven zur Verfügung⁷. Dies sind jene Flächen, welche als Bauland, Sonderfläche oder Vorbehaltsfläche gewidmet, aber noch nicht bebaut sind. Abzuziehen sind davon ca. 13 ha, die für Grün- bzw. Freiflächennutzungen vorgesehen sind. Auf Wohngebietswidmungen entfallen ca. 95 ha, wovon die meisten Reserven im Westen der Stadt zu finden sind, insbesondere in den Stadtbereichen Hötting-West mit ca. 18 ha und in der Höttinger Au mit 17 ha. Auch die Katastralgemeinde Vill und Igls auf der südlichen Mittelgebirgsterrasse oberhalb der Kernstadt verfügen mit 11 ha noch über einen hohen Anteil an Baulandreserven. Den zweitgrößten Anteil machen Baulandreserven in der Widmungskategorie Gewerbe- und Industriegebiet im Ausmaß von fast 36 ha aus. Diese liegen zum überwiegenden Teil im Osten der Stadt, wobei der größte Bereich das Gewerbegebiet Rossau mit 17 ha und das Gewerbegebiet Mühlau/ Arzl an der Hallerstraße mit etwa 10 ha sind.

Für den Baulandbedarf der letzten Jahre wurden neben Neuwidmungen in großem Ausmaß die vorhandenen Baulandreserven verbraucht (ca. dreimal so viel, wie Neuwidmungen!). In der Periode zwischen der Grundlagenerhebung für das ÖROKO 2002 ab 1999 und der STRUKTURANALYSE 2007 waren das fast 34 ha, wovon allerdings auch ein Großteils für Sondernutzungen, nicht für Wohnnutzung, herangezogen wurde. In einer groben Überschlagsrechnung könnte davon ausgegangen werden, dass bei linear steigendem Wachstum die vorhandenen Baulandreserven für Wohnen noch ca. 20 Jahre zur Befriedigung des Bedarfs ausreichen würden.

2.4 ... verlangen nach besonderen Lösungen.

Unter diesen Rahmenbedingungen ist der allgemein gültige Ansatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden besonders elementar und muss auf verschiedenen Handlungsebenen verfolgt werden.

Die Landeshauptstadt Innsbruck verfügt über einen sehr geringen Anteil an baulandgeeigneten Eigengrund, Aktionen des aktiven großflächigen Flächenmanagement kommen daher nur untergeordnet in Frage. Die Baulandreserven sind im überwiegenden Maße in Privateigentum, eine steuernde Einflussnahme auf die zeit- und lagegerechte bauliche Verwertung sind kaum gegeben. Umso mehr haben Gespräche, Verhandlungen und Kooperationen mit Investoren und Bauherren daher einen besonderen Stellenwert und sind auch bei "kleineren" Projekten unumgänglich. Sowohl für Bauherren als auch die Stadtplanung ist dies nicht immer eine einfache oder konfliktfreie Aufgabe, es ist aber für die Einbettung des einzelnen Projektes in die gesamtstädtische Strategie notwendig.

3 SPARSAME BODENNUTZUNG ALS ZIEL - DURCHMISCHUNG ALS MASSNAHME

Raumbezogene Grundprinzipien der Tiroler Landesentwicklung sind im Raumordnungsplan „ZukunftsRaum Tirol_2012“ festgehalten, so sind *“Siedlungen abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft [zu entwickeln] und auf eine zweckmäßige und sparsame Nutzung der verfügbaren Flächen” zu achten. “Raumstrukturen, die eine gute Vernetzung der verschiedenen Bedürfnisse der Bevölkerung (Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung, Erholung, ...) auf möglichst kurzen Wegen ermöglichen”* sollen umgesetzt werden (ATLR, 2001, S. 47)⁸. Umschrieben mit dem Begriff der “kompakten Siedlung” liegt das

⁷ Werte aus der STRUKTURANALYSE 2007. Im Zuge der Novellierung des TROG 2011 werden die Baulandreserven zukünftig zentral vom Amt der Tiroler Landesregierung erhoben und den Gemeinden zur Verfügung gestellt.

⁸ Die übergeordneten Raumplanerischen Ziele werden in der “Tiroler Nachhaltigkeitsstrategie 2012 - Leben mit Zukunft” (ATLR 2012) programmatisch für das Land Tirol festgelegt. Dieses Strategiepapier ist der derzeit noch in der Begutachtungsphase und liegt als Diskussionsentwurf vor. Bereits von der Landesregierung rechtverbindlich beschlossen ist der Raumordnungsplan “ZukunftsRaum Tirol_2011 – Strategien zur Landesentwicklung” (ATLR 2011).

übergeordnete Ziel in der Forcierung einer Innenentwicklung bestehender Siedlungsräume. Dies soll primär durch die Nutzung des Gebäudebestandes erfolgen und in zweiter Linie durch „Nachverdichtungen, das Schließen von Baulücken, die Mobilisierung bereits gewidmeten Baulandes und Arrondierungen an Siedlungsrändern“ realisiert werden. Des Weiteren sollen *„verträgliche Nutzungsmischungen eine ‚Raumordnung der kurzen Wege‘ ermöglichen“* (ATLR, 2001, S. 58). In der raumplanerischen Umsetzung setzt dies eine konfliktminimierende Anordnung der verschiedenen Nutzungen mit einer Reduzierung bzw. Vermeidung von Puffer-, Abstands- und Ausgleichflächen voraus. Auch wäre die Körnung der verschiedenen Nutzungen klein zu halten, um Distanzen zu minimieren. Gleichzeitig ist es erforderlich, die Dichte im Gleichgewicht mit wachsenden stadtplanerischen, architektonischen und raumökonomischen Qualitätsansprüchen anzuheben.

3.1 Planungsrechtlicher Rahmen

Implizit wird die Aufgabe der Schonung der Ressource Boden in den Zielen des § 27 Abs. 2 Lit. a TROG 2011⁹ *„die Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes und die Verhinderung der Zersiedelung durch die bestmögliche Anordnung und Gliederung der Bebauung, insbesondere des Baulandes“* angeführt. Die diesbezügliche Umsetzungsebene wäre jene des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ÖROKO (vgl. TROG 2011 2. Abschnitt §§31), welches als Verordnung der Gemeinde die übergeordneten Leitziele zur Gesamtstadtentwicklung sowie die strategischen Vorgangsweisen festlegt. So wird mit dem ÖROKO 2002 der Stadt Innsbruck auch hinsichtlich der räumlichen Entwicklung ein haushälterischer Umgang mit Grund und Boden, mäßiges Randwachstum und verstärkte Innenentwicklung bei gleichzeitigem Erhalt eines funktionstüchtigen Frei- und Grünflächensystems innerhalb des bebauten Gebiets verfolgt (vgl. ÖROKO 2002 S.6).

Explizit angeführt ist das Prinzip des Bodensparens in der folgenden gesetzlichen Zielbestimmung des §27 Abs. 2 Lit. b TROG 2011 *„Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des Wohnbedarfs der Bevölkerung und für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft entsprechend dem bei einer zweckmäßigen und bodensparenden Bebauung [...]“* sowie §27 Abs. 2 Lit. e TROG 2011 *„die Vorsorge für eine zweckmäßige und Boden sparende, auf die Bedürfnisse abgestimmte Bebauung unter Berücksichtigung der Möglichkeiten verdichteter Bauformen einschließlich der nachträglichen Verdichtung bestehender Bauformen“*. Diese Handlungsanweisungen beziehen sich auf den Bereich der Bebauungsplanung.

Die Ebene der Flächenwidmungsplanung, die prinzipiell für Re-mixing beziehungsweise Durchmischung von Nutzungen im Stadtraum wesentlich ist, wird mit dem § 27 Abs. 2 Lit c TROG behandelt: *„die weitest mögliche Vermeidung von Nutzungskonflikten und wechselseitigen Beeinträchtigungen beim Zusammentreffen verschiedener Widmungen, [...]“*. Darüber hinaus beziehen sich die Definitionen einzelner Widmungskategorien auch auf dieses Thema.

3.2 Die Flächenwidmung bestimmt mögliche Nutzungsmischung

Funktionale Durchmischung wird in den Zielformulierungen des TROG (siehe oben) eher als möglicher Konfliktfall angenommen und nicht als strategische Herangehensweise zur Umsetzung einer nachhaltigen Stadt. Jedoch sind in den entsprechenden Paragraphen die die Beschreibungen der verschiedenen Baulandkategorien enthalten, die rechtlichen Möglichkeiten der Nutzungsmischung explizit angeführt.

Im Wohngebiet (TROG 2011 § 38) können Grundflächen auch als gemischtes Wohngebiet ausgewiesen werden in denen *„öffentliche Gebäude, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Gastgewerbebetriebe [...] und Gebäude für sonstige Kleinbetriebe errichtet werden“* können (ebd. Abs.2). Die Kategorien der Mischgebiete (TROG 2011 § 40 mit allgemeinen Mischgebiet, Kerngebiet, Tourismusgebiet und landwirtschaftlichen Mischgebiet) beziehen sich auf die unterschiedlichen Anforderungen der Mischung verschiedener Nutzungen. Bei diesen *„Misch-Festlegungen“* wird als kleinste Einheit das Gebäude herangezogen. Allerdings ermöglicht eine zusätzliche Widmungskategorie, die einer *„Sonderfläche für Widmungen in Teilfestlegungen“* nach §51 TROG 2011, auch eine feinkörnigere Mischung, da auf einer Fläche *„die Festlegung verschiedener Verwendungszwecke für einzelne Ebenen von Grundflächen oder für Teilflächen solcher Ebenen“* zulässig ist.

Auf dessen Inhalt und insbesondere die angeführten Einzelmaßnahmen wird in der Tiroler Nachhaltigkeitsstrategie 2012 auch verwiesen.

⁹ TIROLER RAUMORDNUNGSGESETZ 2006 in der Wiederverlautbarung vom 28.Juni 2011

3.3 Herausforderungen der Durchmischung

Auf raumplanerischer Ebene steht folglich ein Instrumentarium zur Verfügung, um Nutzungsmischung im Sinne von ressourceneffizienter Bodennutzung zu berücksichtigen und zu unterstützen. Dies ist jedoch nur ein Teil eines komplexen sozioökonomischen Gefüges, das schlussendlich für städtische Vielfalt und stabile/attraktive Quartiere steht.

So können in der Stadt unterschiedliche Phänomene in Zusammenhang mit Nutzungsmischung beobachtet werden. Im Bestand etwa sind zwei fast diametral gegenüberliegende Entwicklungstendenzen in Innsbruck (wie generell in fast allen europäischen Städten) erkennbar. Auf der einen Seite ist es gelungen, die bis vor 10 Jahren sukzessive Entmischung der Innsbrucker Innenstadt mit dem Verlust als Wohnstandort hintanzuhalten. Bei gleichzeitiger Stärkung als Dienstleistungs- und Einkaufsort steigt die Einwohnerzahl¹⁰ wieder. Dies wirkt stabilisierend auf den gewerblichen Nutzungsmix ebenso, wie auf die soziale Mischung. Maßnahmen dafür waren Förderungen für Revitalisierung des Gebäudebestandes sowie moderate Nachverdichtungen im Bestand (Dachbodenausbau etc.). Auf der anderen Seite schreitet die Ausdünnung der Versorgungsfunktion in Stadtteilszentren, der traditionellen Einkaufsstrassen in den Stadtteilen, mit Freiständen bei den Geschäftslokalen voran. Dies trifft in Innsbruck zum Teil auf die Dorfzentren der sechs eingemeindeten Dörfer (Vill und Igls im Süden, Amras im Osten, Arzl, Mühlau, Hötting im Norden) zu. Gewerbliche Nutzung, Versorgung mit Dienstleistungen und Gütern des täglichen Bedarfs verlieren in Folge einer Konzentration von Handelsstrukturen an Stadt(teil-)Rändern und in der Innenstadt bei gleichzeitig steigender Mobilität der Einwohner die Erwerbsgrundlage. Starke Impulse gegen diesen Trend kommen mitunter von den Anwohnerinnen und Anwohnern selber und der lokalen Kaufmannschaft¹¹. Die Initiative im Bereich Wiltener Platzl ist erfolgreiches Beispiel für das Zusammenwirken stadtgestalterischer und stadtplanerischer Investitionen die den Wirtschaftsstandort festigen und zu neuem sozioökonomischen Quartiersbewußtsein führt.

Besonders im Fokus der Stadtplanung stehen derzeit jedoch nutzungsdurchmischte neue Quartiere bzw. Gebäudekomplexe¹². Aktuelle Entwicklungen zeigen positive Beispiele aber auch Grenzen der Zielsetzung einer durchmischten Stadt auf. Der Zwang zur Innenentwicklung mit höheren Dichten führt grundsätzlich zu einer höheren Komplexität in Planung und Ausführung, was auch in höheren Entwicklungskosten resultieren kann. Ökonomische Faktoren wiederum verursachen teils enorme Forderungen hinsichtlich Ausnutzbarkeit einer Baulandfläche und auch starke Verdrängungssituationen. So geraten bei Mischwidmungen gewerbliche Betriebe aufgrund der erzielbaren sehr hohen Grundpreisrenditen durch Wohnen in ein „Hintertreffen“. Gewerblich gewidmetes Bauland ist zwar an sich bereits sehr hochpreisig, jedoch noch wesentlich günstiger als Wohnbauland. Die Baulandpreise, die mit einer Mischnutzung und -widmung einhergehen, sind für Betriebe nicht mehr finanzierbar. Im österreichischen Landeshauptstadtvergleich schneidet Innsbruck sowohl bei Miete, Kauf als auch Grundpreis am teuersten ab¹³. Vor diesem Hintergrund besteht, auch von politischer Seite, der Wunsch, derzeit ungenutzte gewerbliche Flächen im Sinne einer Wohnnutzung umzuwidmen. Die notwendige Vorsorge und Sicherung der Flächen als Basis einer langfristig gedeihlichen wirtschaftlichen Entwicklung werden so mitunter zum Politikum.

Darüber hinaus werden raumordnerische Ziele und Steuerungsmöglichkeiten durch Gesetze aus der Umweltmaterie, insbesondere durch die Gewerbeordnung teils konterkariert. Insbesondere bei Nachbarschaft von betrieblicher/gewerblicher Nutzung und Wohnen entstehen große Herausforderungen an Planung und Umsetzung, um gegenseitige Beeinträchtigungen und Unzumutbarkeiten hintan zu halten. Die streng gefasste Definition von „Zumutbarkeit“ und des Status des „Nachbarn“ in der Gewerbeordnung können leicht dazu führen, dass gewerbliche Nutzungen—egal ob Bestand oder Planung—eingeschränkt oder sogar

¹⁰ Seit dem Jahr 2001 wurde ein Anstieg von fast 14% auf 5.827 EinwohnerInnen verzeichnet. Quelle: Lokales Melderegister, Statistik und Berichtswesen, Magistrat der Landeshauptstadt Innsbruck, 2012.

¹¹ Dazu sei auf die „Gute-Praxis-Beispiele“ aus Wien (Wallensteinstraße), Lokale Agenda 21 Prozesse und Arbeiten der Gebietsbetreuung verwiesen und auch auf KRAJASITS 2009

¹² Anm. der Autorinnen: Die intensive Auseinandersetzung in der täglichen praktischen Arbeit der Stadtplanung Innsbruck mit den Herausforderungen im Zusammenhang mit Nutzungsmischung war Anlass für die Reflexion in Form des vorliegenden Textes.

¹³ Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer 2011: „In Innsbruck werden zwischen 800 und 1.200 € bei höheren Baudichten geboten“. Stadtintern kursiert mitunter ein Wert knapp unter der 2.000 €-Marke/m² Baugrund. (WKO, 2011)

verhindert werden, indem durch heranrückende Wohnnutzungen die Betriebsbewilligungen nicht verlängert werden können, da Auflagen zur Vermeidung von Emissionen (Lärm, Geruch, Staub etc.) erforderlich sind. Vor diesem gesetzlichen Hintergrund ist also eine Durchmischung von Betrieben und Wohnen raumplanerisch äußerst diffizil und problematisch zu sehen.

Bei neuen Bauvorhaben und Quartiersentwicklungen, die ein Annähern oder Durchmischen unterschiedlicher Nutzungen bezwecken, ist die Stadt daher wesentlich von kooperativen und bereitwilligen Entwicklern abhängig. Auch, da neben geringeren Gewinnen bei der Verwertung durch eine geplante Mischnutzung mitunter auch noch höhere Aufwendungen für Planung und Ausführung entstehen können, um gegenseitige Beeinträchtigungen zwischen Nutzungen zu verhindern. Raum- und stadtplanerische Ziele zur kompakten, durchmischten Stadt treten dann ungewollt in Konkurrenz zu Renditeüberlegungen und Verwertungsinteressen der Grundeigentümer und Bauherren.

4 STRATEGIEN ZUR FUNKTIONELLEN MISCHUNG

Die Phrase “Re-mixing the city” subsumiert eine große Bandbreite an stadtplanerischen Begriffen, die in ihrer aktuellen Bedeutungsinterpretation durchwegs positiv konnotiert sind: Kompaktheit, Dichte, Urbanität / Lebendigkeit, Ressourceneffizienz, Integration, kurze Wege, (Dienst-)Leistungsvielfalt, Wissenskultur, sozialer Zusammenhalt, Nachhaltigkeit und vieles mehr (vgl. BERGHAUSER PONT, 2010 und KLOOSTERMANN 2009). Für die Beschreibung beziehungsweise Analyse einer Durchmischung der Stadt dienen gängiger Weise die Kategorien Körnung (grain), Dichte (density) und Durchlässigkeit/ Vernetzung (permeability)¹⁴. Die Körnung unterscheidet die Ebene des Quartiers, des Baublockes, des Gebäudes und auch unterschiedliche Nutzungen innerhalb eines Gebäudes. Bei der Dichte ist zwischen baulicher, funktioneller und Bevölkerungsdichte zu unterscheiden. Durchlässigkeit beschreibt einerseits bauliche Nähe aber auch die Möglichkeit der Nutzungsänderung (vgl. NES 2012). Für diese komplexe Vernetzung von räumlicher Struktur und sozioökonomischen Anforderungen bieten die Raumplanung mit Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nur zum Teil entsprechende Instrumentarien.

Daher ist jedenfalls positiv zu verzeichnen, dass es in Anbetracht der beschränkten Marktverfügbarkeit von Grund und Boden (und einer sehr fragmentierten Besitzstruktur) in den letzten Jahren gelungen ist, auch die bodenpolitische Tätigkeit der Stadtgemeinde zu verstärken. Trotz oder gerade wegen des hohen Grundpreinsniveaus ist auch das politische Bewusstsein gestiegen, in größerem Ausmaß aktiv Grundstücke zu erwerben - nicht nur für kurzfristige Bedürfnisse, sondern auch im Sinne einer großflächigeren und langfristigen Siedlungsentwicklung und auch, um so (wenn auch eingeschränkt) Einfluss auf die Grundpreise nehmen zu können.

4.1 Das Örtliche Raumordnungskonzept enthält Strategien für eine verdichtete, gemischte Stadt

Trotz der grundsätzlichen räumlichen Unschärfe des ÖROKO ist es gelungen, insb. durch die Einführung der “Besonderen städtebaulichen Entwicklungsgebiete” (BE-Gebiet) ein strategisches Instrument zur integrierten Planung zu schaffen, die auch auf die komplexen Zusammenhänge einer Verdichtung und Durchmischung eingehen kann. Als BE-Gebiete wurden größere unbebaute Baulandreserven, städtebaulich unternutzte beziehungsweise nicht standortgemäß genutzte Flächen sowie größere Baulanderweiterungen ausgewiesen. Die BE-Gebiete selber können einem oder mehreren stadtentwicklungsplanerischen Handlungsfeldern zugeordnet werden. Dies sind Stadterweiterung, Umstrukturierung, Verdichtung und Mehrfachnutzung. Bei der Festlegung wurden folgende Strategien verfolgt:

- gesamthafte Planung und Entwicklung der Gebiete (städtebauliche und / oder architektonische Wettbewerbe, ggf. Realisierung in Etappen)
- Vorgabe der grundsätzlich angestrebten Nutzungen (auch Mischungen) und Sonderanforderungen,
- Realisierung höherer baulicher Dichten zu Gunsten größerer Grünflächenanteile
- Berücksichtigung der notwendigen technischen und sozialen Infrastruktur einschließlich der Grünflächenausstattung

¹⁴ HAUSLEITNER 2010 beschreibt diese Kategorien umfangreich für die Voraussetzung städtischer Durchmischung insbesondere in Hinblick auf (klein-)gewerbliche Nutzung.

- gerechte Aufteilung sowohl der „Lasten“ (Infrastrukturfolgekosten) als auch des „Mehrerts“ zwischen den Grundeigentümern und der Stadtgemeinde Innsbruck
- Festlegung von Zeithorizonten, in welchen eine Realisierung in Abhängigkeit vom tatsächlichen Bedarf und der Verfügbarkeit der Grundstücke erfolgen soll. Der längste ausgewiesene Zeithorizont stellt dabei die strategische Zurückstellung im Sinne zukünftiger Handlungsoptionen dar.

Die Umsetzung erfolgte stets in enger Kooperation der Stadt mit Bauwerbern und Projektentwicklern. Eine Evaluierung des ÖROKO 2002 als Vorbereitung für die Fortschreibung zeigt, dass die verfolgte Strategie sehr erfolgreich war und auch weiterhin beibehalten werden soll.

4.2 Integrative Planung und intensiver Austausch

Die Rahmenbedingungen und die beschriebenen Strategien des ÖROKO führen dazu, dass im stadtplanerischen Alltag intensiv an kooperativen Umsetzungsprozessen gearbeitet werden muss. Die dabei auch in Innsbruck gemachten Erfahrungen und Einschätzungen wurden bereits im Jahr 2000 u.a. in den Ergebnissen des ExWoSt-Forschungsfeld¹⁵ *„Nutzungsmischung im Städtebau“ des Deutschen Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung treffend formuliert: „Die Mischung von Nutzungen in einem Gebäude, beispielsweise Läden im Erdgeschoss, darüber Büros und dann Wohnungen, ist bei vielen Investoren unbeliebt. Sie verursacht höhere Planungs-, Bau- und Bewirtschaftungskosten. Die Modellvorhaben belegen jedoch, dass auch vertikale Mischung an geeigneten Standorten wirtschaftlich tragfähig sein kann, da intensivere Grundstücksnutzung, relativ geringere Erschließungskosten und höhere Erträge der einzelnen Nutzungselemente den Mehraufwand ausgleichen. Widerstände der Investoren gegen Nutzungsmischung sind häufiger auf Spezialisierungen und Routinen als auf ökonomische Kalküle zurückzuführen. Eine wichtige Aufgabe für die Stadtplanung ist daher, Investoren von der Wirtschaftlichkeit von Mischprojekten zu überzeugen.“* (BMVBS, 2000 S.5)

4.3 Umsetzung durch Wettbewerbe und Vertragsraumordnung

Um den Herausforderungen durch Lage, Konfiguration und Dichte qualitativ und kreativ zu begegnen, wird seit fast 20 Jahren in Verwaltung und Politik der Stadt Innsbruck eine konsequente Wettbewerbspolitik verfolgt. Dies hat nicht nur positive Auswirkungen auf die architektonische Qualität, sondern auch auf städtebauliche Lösungen. Sehr zufriedenstellende Beispiele gibt es im Stadtgebiet viele, etwa die Universitäts- und Landesbibliothek Tirol, die die Topographie und Lage im Stadtraum geschickt nutzt und statt der ursprünglich städtebaulich unbefriedigenden Situation eines Grabens entlang der Straße nun einen belebten Begegnungsraum schafft¹⁶.

Besonders bei Projekten, die Nutzungsmischungen vorsehen, werden auch die Wettbewerbe sehr komplex: beginnend bei umfassenden städtebaulichen Zielsetzungen und Randbedingungen, die hohe Zahl an zu beteiligenden Personen, das Wettbewerbsverfahren selbst, bis zur Realisierung des Siegerprojektes. Um die so gewonnenen Projektqualitäten auch bei der projektbezogenen Widmung und Bebauungsplanung zu sichern, reicht oft die reine Festlegung im Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht aus. Daher haben sich in Innsbruck privatrechtliche Projektsicherungsverträge bewährt. Hierin können unter anderem spezifische Anforderungen an Konzeption, Ausführung und Ausstattung, die aus der Projektentwicklung erwachsen sind, und die wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens darstellen, verbindlich festgelegt werden. Der Vertrag wird in der Regel direkt an die Beschlussfassung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes geknüpft, da die hierin getroffenen Festlegungen oft überhaupt erst durch die mit der Projektentwicklung definierten, flankierenden Maßnahmen fachlich und politisch vertretbar werden. Oft können auf diesem Wege auch Konflikte neuer Nutzungen mit bestehenden Nachbarschaften erfolgreich vermieden werden.

¹⁵ Das Forschungsprogramm "ExWoSt" (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) ist ein Programm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und wird vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreut

¹⁶ Für Projektbeschreibung und Ansichten sei auf www.nextroom.at verwiesen.

5 DIE BANDBREITE AKTUELLER UMSETZUNGSBEISPIELE IN INNSBRUCK

5.1 Bildung und Konsum unter einem Dach? Ein gelungenes Beispiel!

Besondere Bedeutung kommt der Mischung von verschiedenen Sondernutzungen zu. Als Initialzündung kann dabei durchaus die Umstrukturierung und Mehrfachnutzung im Zuge der Innsbrucker Rathausgalerien bezeichnet werden. Die Verschränkung kommunaler Infrastruktur und Verwaltung mit Geschäften, aber auch öffentlicher konsumfreier Nutzung war herausfordernd. Im Alltag hat sie sich bewährt. Die Rathausgalerien werden trotz privaten Eigentums und gewerblicher Nutzung des Erdgeschoßes als Erweiterung des städtischen Straßenfreiraumes gesehen. Die fußläufigen Quer- und Anbindungen bieten für das umliegende innerstädtische Quartier eine hohe Qualität.

Ein neueres, sehr positives Beispiel einer Stapelung verschiedener, normalerweise sehr flächenintensiver Solitärnutzungen ist das Bundesrealgymnasium in der Au mit dem Einkaufszentrum West. Von städtischer Seite war man auf der Suche nach einem Standort für ein Gymnasium im Westen der Stadt, konnte jedoch keine verfügbare und auch ökonomisch vertretbare Fläche finden. Gleichzeitig gab es konkrete private Projektentwicklungen für ein Einkaufszentrum an einem ehemaligen gewerblich genutzten Standort in diesem Stadtteil. Am Verhandlungsweg wurde in der Folge zwischen Investor und Landeshauptstadt Innsbruck mit dem "Bildungs- und Nahversorgungszentrum Innsbruck West" ein gemeinsames Bauvorhaben entwickelt. Für die vielen Partner (Projektentwicklung Signa Holding, Bundesimmobilien GesmbH als Entwickler für Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur und Landeshauptstadt Innsbruck) resultierte dies in einer Win-Win-Situation. Eine offene Gesprächskultur und realistische Zielvorstellungen auf allen Seiten, sowie eine integrative Zusammenarbeit überzeugt durch das positive Resultat. Dies wird auch in einer breitangelegten deutschen Studie zur Nutzungsmischung aus 2000 festgehalten: „Die wichtigsten Elemente eines erfolgreichen Umsetzungsverfahrens sind eine konsequente und innovative Anwendung des bau- und planungsrechtlichen Instrumentariums und informeller Planungsinstrumente, eine aktive Vermarktung des "Produktes" Nutzungsmischung mit einem effizienten Projektmanagement, die Unterstützung durch die Kommunalpolitik sowie eine intensive Information und Beratung der Träger und Nutzer.“ (BMVBS, 2000 S.1)



Abb. 1: Einkaufszentrum West und Bundesrealgymnasium in der Au, Bachlechnerstraße, Innsbruck von Arge Reitter - Eck-Reiter. Aktuelle Ansicht von Süden. Das Luftbild zeigt die stadträumliche Situation der Baustelle: im Kreuzungspunkt verschiedener baulicher Strukturen an einer stark befahrenen Kreuzung.

Das aus einem geladenen Wettbewerb als Sieger hervorgegangene Projekt der Arge Reitter - Eck-Reiter fand für die konträren Nutzungen eines Einkaufszentrum und einer Bildungseinrichtung die entsprechende bauliche Form; bei gleichzeitiger Kompaktheit und Einheit wird eine klare und notwendige Trennung der Bereiche sichergestellt. Der kubische Solitärbaukörper realisiert auf insgesamt sechs Ebenen, zwei Untergeschossen und vier Obergeschossen, für die Nutzer jeweils spezifisch für ihre Bedürfnisse entwickelte, komplett getrennt erschlossene Bereiche.

Die Tiefgarage nimmt das gesamte 2. Untergeschoß sowie etwa die Hälfte des 1. Untergeschoßes ein, die andere Hälfte dient als Verkaufsebene für den Lebensmittelhandel mit Kassenbereichen die direkt von der Tiefgarage aus erreichbar sind. Die dreigeschossige Mall hat insgesamt ca. 13.800 m² Kundenfläche mit über 30 Geschäften und Gastronomiebetrieben. Das Gymnasium wird über eine eigene Eingangsterrasse im 1. Obergeschoß erschlossen, welche ausschließlich vom öffentlichen Straßenraum erreichbar ist. Während das Einkaufszentrum mit Schaufenstern Verbindung zum Außenraum aufnimmt, ist die Schule konsequent nach Innen orientiert und reagiert derart auf den verkehrlich intensiven Standort.

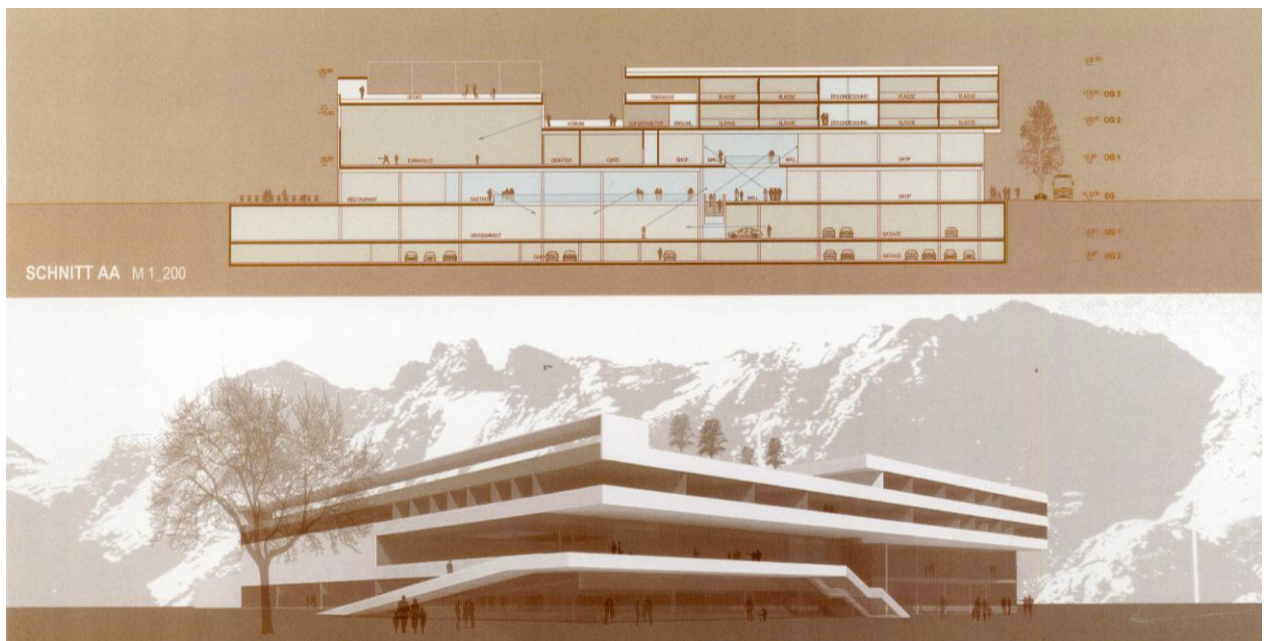


Abb. 1: Einkaufszentrum West und Bundesrealgymnasium in der Au. Abbildungen aus dem Wettbewerbsbeitrag. Der Schnitt zeigt die Verschränkung der Nutzungen in der Gebäudekonfiguration.

Über einem großzügigen Foyer und der Turnhalle befinden sich im 2. Obergeschoß die Verwaltungsräume der Schule sowie die Nachmittagsbetreuung. Durch zwei große eingeschnittene Hofbereiche werden jeweils zweigeschossige „Schuleinheiten“ gebildet. Großzügige interne Erschließungszonen mit Aufenthaltsnischen innerhalb dieser „Schuleinheiten“ bieten gute Voraussetzungen für Kommunikation, Bewegung und unterschiedliche zeitgemäße Unterrichtsformen. Im südlichen Teil des 3. Obergeschoßes ist über den Verwaltungsräumen sowie der Turnhalle eine Dachterrasse als zusätzlicher Freibereich und Pausenhof angeordnet.

Im Alltag hat sich das ursprünglich sehr kritische gesehene Projekt der Stapelung von Bildung und Konsum bewährt und wird auch durch Mehrfachnutzung etwa der Schulräumlichkeiten immer mehr zum Stadtteilzentrum. Besonders ist auch der ökonomische Nutzen durch Public Private Partnership zu erwähnen.

5.2 Wohnen in gewerblicher Nachbarschaft–Die Herausforderungen!

Die Schwierigkeiten einer Durchmischung zeigen sich dagegen insbesondere bei einer Mischung mit Wohnen. Das hohe Immobilienpreisniveau in Innsbruck verursacht einen großen Druck, Wohnen auf Gewerbeflächen (die über eine entsprechende Widmung, Lage, Nachbarschaft und infrastrukturelle Anbindung verfügen würden) zu realisieren. Dies insb. dann, wenn Gewerbeflächen aktuell nicht genutzt sind und an bereits vorhandene Wohnnutzung angrenzen.

In einer solchen (zum Stadtzentrum orientierten) Randlage eines Gewerbegebietes wurde eine neue Wohnanlage geplant. Das Gewerbegebiet in diesem Bereich weist im Bestand eher mittlere betriebliche Strukturen mit wenig Kundenfrequenz auf. Durch die sehr gute verkehrliche Anbindung sind hier Lagerflächen, kleine Verteilerzentren und spezialisierte Handelsstrukturen zu finden. Es besteht durch zahlreiche Baulandreserven und geringe bauliche Dichten ein starkes wirtschaftliches Entwicklungspotential, dass es langfristig zu sichern gilt. Die Lage für die neue Wohnnutzung konnte zwar nicht als ideal bezeichnet werden, die Entscheidung dafür fiel aufgrund der angespannten Wohnraumsituation und der Möglichkeit, bei der Projektentwicklung spezifische Schutzmaßnahmen ergreifen zu können. Insbesondere zum Zweck der Durchmischung und Innenverdichtung wurde die Wohnanlage daher grundsätzlich auch planerisch vertreten. Durch die bauliche Situierung sollte es gelingen, introvertierte, sich selbst vor Immissionen schützende qualitätsvolle Wohnräume und auch (private) Freibereiche zu schaffen. Zudem sollte ein integriert geplantes Hotel- und Boardinghaus die Puffernutzung zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der heranrückenden Wohnanlage übernehmen. Der bestehende Bedarf hierfür und das Interesse seitens des Bauherren lies eine gute Lösung erwarten.

Im Projektverlauf, kurz vor Fertigstellung der Wohnungen wurde nun jedoch vom Projektentwickler beanstandet, dass die städtebauliche Situation zu teuer sei, auch die spezifischen Lärmschutzmaßnahmen

(vorgehängte Fassade, etc.) nicht wirtschaftlich seien und dass es ganz grundsätzlich aufgrund der zwischenzeitlich getätigten hohen Investitionssummen nunmehr unmöglich sei einen Investor für die Errichtung und den Betrieb des Boarding-Hauses zu finden. Zusätzlich zeigt sich in der Praxis, dass Bewohnerinnen und Bewohner neuerer Wohnungen - und hier besonders bei Eigentumsanlagen—die hochpreisig verkauft werden, empfindlicher auf mögliche störende Nutzungen reagieren, als dies in bereits gealterten, gemischten Quartieren der Fall ist. Konflikte zwischen der neuen Wohnnutzung und dem bestehenden Gewerbegebiet scheinen daher wahrscheinlich. Hier sieht man - leider idealtypisch - dass Projekte zur Durchmischung nur funktionieren, wenn alle Akteure an einem Strang ziehen, allfällige Restriktionen als Herausforderungen sehen und gemeinsam an evidenten Vorteilen arbeiten.

6 SCHLUSSFOLGERUNGEN

Schon in den ersten Überlegungen “Re-Mixing the City” das Schlagwort für Stadtplanung in Innsbruck zu sein, zeigt die professionelle Reflexion, dass nicht “Wiederdurchmischung” sondern viel mehr “neue Mischung” planerisches Thema ist.

Grundsätzlich basiert und passiert Mischung in unterschiedlichen städtebaulichen Körnungen, vom Quartier bis auf die Ebene des einzelnen Gebäudes. Die Nutzungen regieren unterschiedlich in den verschiedenen Maßstabebenen. Innerhalb des Gebäudes sind Mischungen von Wohnnutzungen und gewerblicher Nutzung—leider auch mitunter durch die Vorgaben der Wohnbauförderung oder des Umwelt- und Gewerberechtes—oft Herausforderung oder nicht realisierbar und auch im Alltag schwer dauerhaft aufrecht zu erhalten. Im Stadtraum zeigt sich dies in Leerständen von vorher oft mühsam verhandelten Gewerberäumlichkeiten in Wohngebäuden. Grundsätzlich ist daher die „funktionale Verflechtung zwischen Wohnen und Arbeiten [...] gering. Die räumliche Einheit der Lebensbereiche im Alltag existiert kaum.“ (BMVBS, 2000 S.5) Positiv bewährt hat sich vielmehr eine “additive Nutzungsmischung” (vgl. ebd.), die Nähe von unterschiedlichen Nutzungen.

Dagegen gibt es gute Erfahrungen bei der Kombination von Sondernutzungen mit gewerblichen Nutzungen. Sowohl in der Planung, der Umsetzung und auch der Verwertung muss eine dauerhafte Nutzung gesichert sein. Denn es sind nicht nur Vorteile mit einer Nutzungsmischung verbunden. Mischung bedeutet generell, sich im positiven Sinne zu arrangieren (vgl. FOORD, 2010). Voraussetzungen für eine Realisierung sind immer ein Interessensausgleich und dieser verlangt Innovation, Kreativität und Mut zu Neuem auf allen Seiten.

7 LITERATUR

- AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG (ATLR): ZukunftRaum Tirol_2012–Strategien zur Landesentwicklung. Raumordnungsplan. Innsbruck, 2011
- AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG (ATLR): Tiroler Nachhaltigkeitsstrategie 2012 - Leben mit Zukunft. Begutachtungsentwurf. Innsbruck, 2012
- BERGHAUSER PONT, Meta und HAPT, Peter: Spacematrix. Space, Density and Urban Form, Rotterdam, 2010
- BRETSCHNEIDER, Betül: Remix City. Nutzungsmischung: Ein Diskurs zu neuer Urbanität. European University Studies Series XXXVII Architecture, Vol. 27, Frankfurt am Main, 2007
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) und BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (BBR) (Hrsg.): Nutzungsmischung im Städtebau–Endbericht, Werkstatt: Praxis Heft 2/2000, Bonn, 2000
- FLORIDA, Richard: The Rise of the Creative Class, New York, 2004
- FOORD, Jo: Mixed-Use Trade-Offs: How to Live and Work in a ‘Compact City’ Neighbourhood, London, 2010
- HAUSLEITNER, Birgit: Tracing scopes of action. Approaching the complexity of the urban block. EMU Thesis, Delft, 2010
- KLOOSTERMANN, Robert: Die Lehre aus Amsterdam: Neue Urbanität in der alten Stadt, Geographische Zeitschrift, 97. Jg. Heft 2+3 Seite 113-129. Stuttgart, 2009
- KRAJASITS, Cornelia, et.al: Lokale Ökonomie in Wien. Grundlage für ein strategisches Konzept. Endbericht, ÖIR–Österreichisches Institut für Raumplanung Christof Schremmer Ursula Mollay, Wien, 2009
- STADTPLANUNG INNSBRUCK: Örtliches Raumordnungskonzept 2002, Innsbruck, 2002
- STADTPLANUNG INNSBRUCK: Strukturanalyse 2007–eine Bestandsaufnahme, Innsbruck, 2007
- NES van, Akkelies and BERGHAUSER PONT, Meta: Combination of Space Syntax with Spacematrix and the Mixed Use Index. The Rotterdam South Test Case. Proceedings: Eighth International Space Syntax Symposium, Edited by M. Greene, J. Reyes and A. Castro. Santiago de Chile, 2012.
- TIROLER RAUMORDNUNGSGESETZ 2006 in der Wiederverlautbarung vom 28.Juni 2011
- WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH (WKO): Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer 2011, Wien, 2011