Beiträge zur IBA_Wien 2022 **BAND 18**

POCKET MANNERHATTEN

Betreiber*innenmodelle – Nachsorgekonzepte – Anreizmöglichkeiten

Julia Beck, Dominik Hölzl, Angelika Krauk, Susanne Lins, Florian Niedworok, Gesa Witthöft

IBA WIEN Neues soziales Wohnen
Für die Stadt Wien

Beiträge zur IBA_Wien 2022 **BAND 18**

ENTWICKLUNG UND KONZIPIERUNG DER ANREIZ-UND FÖRDERMÖGLICHKEITEN ANHAND BLOCK 61

POCKET MANNERHATTEN

IMPRESSUM:

Herausgeber*in: Konsortium Pocket Mannerhatten Ottakring

Julia Beck

Dominik Hölzl

Florian Niedworok

Dr. Gesa Witthöft

Stand: April 2020

VORBEMERKUNG

Der Bericht ist im Auftrag der IBA_Wien entstanden. Die Inhalte und Erkenntnisse bauen auf den Vorarbeiten auf, die im Rahmen des Programmes Smart Cities Demo vom Klima- und Energiefonds geförderten Projekt „Pocket Mannerhatten – Umsetzung kollaborativer Stadtstrukturen und räumlicher Sharing-Strategien in ‚Block 61'" (FFG-Projektnr. 864967) geleistet wurden. Der Bericht stützt sich auf die Untersuchungen, Recherchen und Entwicklungsarbeiten diese Forschungsprojektes.

INHALT

1. Theoretischer Kontext und die Ausgangslage in Wien 6

1.1 Allgemeines 6

1.1.1 Anreize für liegenschaftsübergreifende Maßnahmen 6

1.1.2 Gemeinschaft und soziales Handeln als Grundlage für Gemeinwohl und liegenschaftsübergreifendes Sharing 9

1.1.3 Legitimation von Anreizen 15

1.1.4 Zur Umsetzung liegenschaftsübergreifender Maßnahmen aus baurechtlicher Sicht und in Hinblick auf die Flächenwidmung 16

2. Projektbeispiele mit liegenschaftsübergreifenden Baumaßnahmen und Anreizen 20

2.1. Projekt X – Wohnen auf / in der Garage 21

2.2. Projekt Y – Co-Living und Gemeinschaftsraum 28

2.3. Projekt Z – Wohnen im Hofhaus 35

3. Zusammenfassung und Ausblick 40

Literatur 43

Abbildungen 45

EINLEITUNG UND AUFBAU DES BERICHTS

Dieser Bericht fasst die Erkenntnisse des IBA_Wien 2022 / MA 50 – Forschungsauftrags zur Erarbeitung von theoretischen und empirischen Grundlagen eines gemeinwohlbasierten, nicht-monetären Anreiz- und Fördersystems im Sinne des Projektkonzepts Pocket Mannerhatten zusammen.

Diese Aufgabe wurde ergänzend zum Smart Cities Demo-Forschungsprojekt „Pocket Mannerhatten“ anhand des dort untersuchten Stadtblocks (mit der projektinternen Nummer 61) bearbeitet. Ziel dieses Auftrags war es, die im Forschungsprojekt erarbeiteten Möglichkeiten von nicht-monetären Anreizen anhand konkreter baulicher und sozialer Gegebenheiten im Block 61weiterzuentwickeln, mit Vertreter*innen der Behörden zu besprechen, und die Erkenntnisse zu vertiefen. Perspektivisch soll darauf aufbauend ein System entwickelt werden, welches das Angebot an Steuerungsinstrumentarien der Stadterneuerung erweitert und für Eigentümer*innen und Bewohner*innen attraktive Impulse für liegenschaftsübergreifende und gemeinwohlorientierte Entwicklungen und Nutzung ihrer Gebäude generiert.

In einer Reihe von Interviews mit Fachleuten aus der Verwaltung und im Dialog mit Eigentümer*innen wurden nicht-monetäre Anreize insbesondere im baulichen, infrastrukturellen, rechtlichen und prozesshaft-organisatorischen Sinne herausgearbeitet und ausdifferenziert. Diese Anreize sind grundsätzlich so konzipiert, dass sie von Seiten der öffentlichen Hand zu vergeben wären. Sie wurden den möglichen gemeinwohlorientierten Baumaßnahmen auf den Liegenschaften, also den im Rahmen des Forschungsprojektes entwickelten Sharing-Szenarien, hypothetisch gegenübergestellt und mit den Akteur*innen ausführlich diskutiert. Anschließend wurden die möglichen Anreize mit den bestehenden Förderungsinstrumentarien der Stadt Wien abgeglichen. Mit relevanten Dienststellen der Stadt Wien wurde eine potenzielle zukünftige Anwendung sowie dafür notwendige rechtliche Änderungserfordernisse besprochen.

Mit folgenden Gesprächspartner*innen wurden Interviews geführt:

Behörden / städtische Stellen:

- Wohnfonds Wien:
  - DI Gerhard Gössinger
  - DI Fritz Bitzinger
- MA 50:
  - Astrid Zechner
- MA 25:
  - DI(FH) Felix Groth
  - Ing. Franz Jaksik
- MA 37:
  - DI Maria Unterköfler
  - DI Silvia Hochleitner
  - DI Gerhard Hinteregger
- MA 21:
  - DI Dr. Bernhard Steger
- Zum Thema städtebauliche Verträge:
  - Dr. Daniela Strassl, MBA
  - Mag. Silvia Keplinger

Eigentümer*innen:

- Projekt X - Wohnen auf / in der Garage: Hr. X (Fröbelgasse X)
- Projekt Y – Co-Living und Gemeinschaft: Fam. Y und Mitbewohner*innen (Liebhartsgasse Y)
- Projekt Z – Wohnen im Hofhaus: Fam. Z und Mitbewohner*innen (Liebhartsgasse Z)

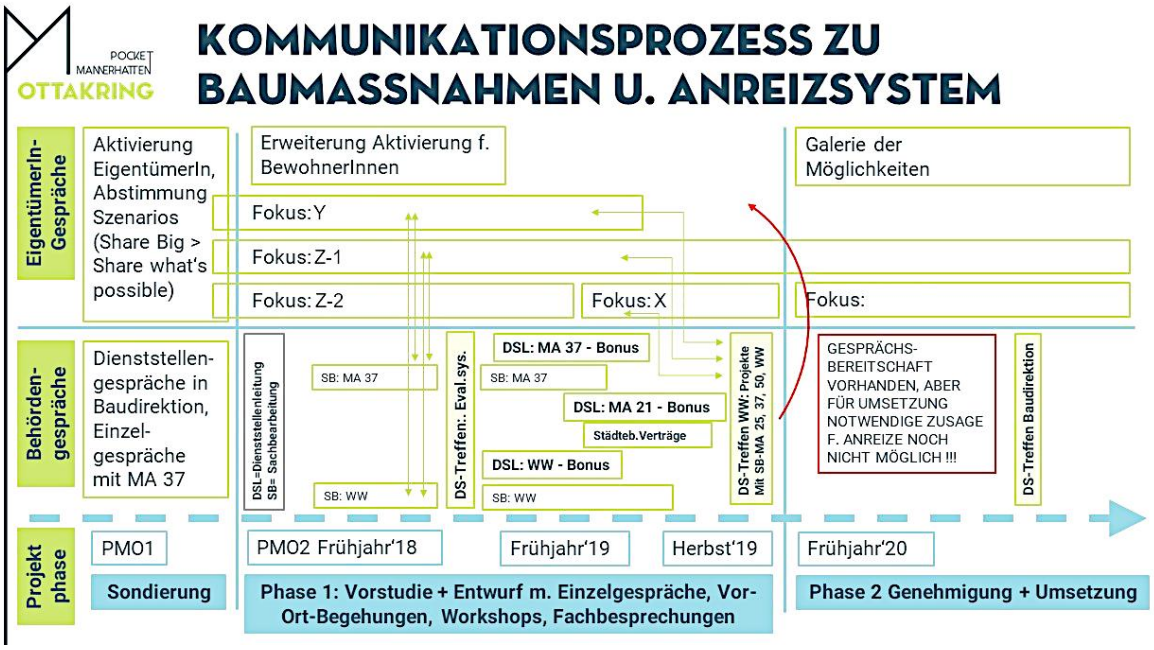

Abb.1: Diagramm mit Darstellung der verschiedenen Gesprächsfelder „Eigentümer*Innen" und „Behörden" in der jeweiligen Projektphase und mit den Rückkopplungen zu den angesprochen Anreizen und Liegenschaften (Fokus X, Y, Z 1-2).

Unter Punkt 1 dieses Berichtes findet sich Grundlegendes zum Rahmen des Forschungsauftrags bzw. der Intention und Kontext eines gemeinwohlorientierten, nicht-monetären Anreizsystems im Sinne des Konzepts Pocket Mannerhatten. Es wird erläutert welche Rolle nicht-monetäre Anreize einnehmen können, inwieweit der Begriff Gemeinwohl als Argumentationsgrundlage dient und wie derartige Anreize legitimiert werden bzw. unter Berücksichtigung baurechtlicher Rahmenbedingungen umgesetzt werden.

Die detaillierten Ausführungen zu den Ergebnissen der Gespräche und Planungen finden sich in Punkt 2. „Projektbeispiele" mit liegenschaftsübergreifenden Baumaßnahmen und Anreizen.

Finalisiert wird dieser Bericht mit einer Zusammenfassung, gefolgt von Anhang und Verweisen auf verwendete Ressourcen.

1. THEORETISCHER KONTEXT UND DIE AUSGANGSLAGE IN WIEN

1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Wien sieht sich aufgrund politischer und wirtschaftlicher Veränderungsprozesse in Europa und der Welt mit einer veränderten geopolitischen Rolle und neuen Herausforderungen u.a. hinsichtlich ihrer Demografie und ihrer sozio-kulturellen Struktur konfrontiert. Wesentlich ist neben erforderlichen Anpassungen des Bestandes an den Klimawandel, vor allem die Zunahme der Bevölkerungszahl, die den Druck auf bestehende Stadtstrukturen anwachsen lässt. Es erscheint dringlich, hierfür nachhaltige Lösungsansätze für adäquate räumliche, soziale und verwaltungsbezogene Handlungsstrategien zu erarbeiten. Auch die langjährig erfolgreiche Wiener Strategie der „Sanften Stadterneuerung" bedarf entsprechender innovativer Überlegungen, um diesen Herausforderungen weiterhin sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltig zu begegnen.

Das Stadterneuerungsprojekt Pocket Mannerhatten (PMO) zielt auf die liegenschaftsübergreifende Vernetzung von Menschen, Räumen und Gebäuden (Space-Sharing), einen intensiven Partizipationsprozess und ein gemeinwohlorientiertes Fördersystem ab. Mithilfe der Strategie von Pocket Mannerhatten soll eine innovative, nachhaltige Quartiersentwicklung zunächst für gründerzeitliche Strukturen entwickelt werden, die anschließend auch für andere Stadtstrukturen Anwendungen finden kann.

Im Rahmen des Smart Cities Demo-Programms, finanziert vom Klima- und Energiefonds, soll die Strategie bis 2021 in einem Umsetzungsprojekt in Wien / Ottakring pilothaft erprobt werden. Ein interdisziplinäres Konsortium aus Wissenschaft und Praxis setzt gemeinsam mit Stadtbewohner*innen liegenschaftsübergreifend konzipierte Sharing-Maßnahmen wie Grünflächen, Gemeinschaftsräume, Haustechniksysteme (Photovoltaik), Mobilitäts-Sharing und evtl. gemeinschaftliche Wohnformen in dem Pilotblock (Block 61) um. Ein eigens entwickelter Partizipationsprozess mit verschiedenen gezielten Aktivierungs- und Beteiligungsformaten - spezifisch für Eigentümer*innen und Bewohner*innen - soll zu selbstorganisiertem, (sozial-)räumlichem Sharing motivieren, und soll zukünftig seitens der Stadtverwaltung mit gemeinwohlbasierten Anreizen Unterstützung finden.

Im Rahmen des Forschungsauftrags der IBA-MA 50 werden ergänzend zum Smart Cities Demo Projekt nicht-monetäre Förderwege am Beispiel des konkreten Blocks in Ottakring erarbeitet.

1.1.1 ANREIZE FÜR LIEGENSCHAFTSÜBERGREIFENDE MASSNAHMEN

Im Projekt PMO wird die These verfolgt, dass liegenschaftsübergreifende, räumliche Vernetzung im Bestand erweiterte Entwicklungsperspektiven für die gründerzeitliche Stadt liefert:

Die in der städtischen Sanierungsstrategie in den letzten Jahrzehnten verfolgten Ziele für die Bestandsstadt, wie z.B.: thermisch-energetische Sanierung, Barrierefreiheit, Nutzungsmischung, Erhöhung des Wohnkomforts bzw. -standards, werden bei PMO durch weitere Ziele ergänzt, wie z.B. nachhaltige (Sharing-)Mobilitätskonzepte, Nutzungsvielfalt (z.B.: nachbarschaftliche Gemeinschaftsräume), Gebäude- und Quartiersbegrünung,

Optimierung „Naherholungsraum Quartier“, Quartiersenergiekonzept, Leerstandsnutzung und Co-Living- bzw. Co-Housing Wohnformen. Durch die erweiterte Zielsetzung sollen aktuelle und zukünftige gesellschaftliche Herausforderungen, wie z.B.: Klimawandel, Individualisierung, Lebensstilwandel und demografischer Wandel, verstärkt berücksichtigt werden. Die genannten Ziele können auf einer einzelnen Liegenschaft teils nicht adressiert werden, sondern benötigen eine Betrachtung zumindest auf Maßstabs-Ebene des Stadtblocks. Die liegenschaftsübergreifende Vernetzung, Kooperation und Koordination der Einzelmaßnahmen innerhalb eines Stadtblocks oder auch stadtblockübergreifend bringt dabei für Eigentümer*Innen und Bewohner*Innen diverse Benefits, wie z.B.:

- Kosteneinsparungsmöglichkeiten (z.B.: Gemeinschaftsaufzug von mehreren Liegenschaften),
- Effizienzsteigerungen (z.B.: bei größer dimensionierten oder besser positionierten Haustechnikanlagen),
- Synergien zwischen Nutzungen (z.B.: zwischen Raum- und Nutzungseinheiten wie Büro, Seminarraum und Werkstatt),
- erweiterte Raumnutzungsmöglichkeiten (z.B.: Gemeinschaftsräume, Dachterrassen oder Innenhöfe)
- Möglichkeiten zur Stärkung des Nachbarschaftsnetzwerkes (z.B.: durch gemeinschaftliche Planung und Nutzung)

Diese Vernetzung kann ohne systematische Unterstützung von Seiten der öffentlichen Hand nicht wirksam funktionieren. Dieses hat sich im Zuge der laufenden Bearbeitung des Projektes im Rahmen der Smart Cities Demo-Förderung bestätigt: Es ist deutlich geworden, dass für die Umsetzung liegenschaftsübergreifender Maßnahmen aktuell Anreize benötigt und von Eigentümer*Innen nachgefragt werden. Für die geregelte Vergabe derartiger Anreize werden sowohl förder- als auch baurechtliche Grundlagen benötigt.

Solange liegenschaftsübergreifende Maßnahmen von Seiten der öffentlichen Hand nicht formal gefördert und bewilligt werden dürfen, können diese der inhärenten Logik des Tauschens und Teilens entsprechend nur dann gut funktionieren, wenn sie durch einen sehr intensiven freiwilligen, vertrauensbildenden Kommunikations- und Verhandlungsprozess zwischen den Beteiligten gestützt werden.

Vernetzendes Planen im Sinne von PMO erfordert eine grundlegende inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Handlungsfeld des räumlichen Teilens und Tauschens sowie den Implementierungsmöglichkeiten für eine intensive, vertrauensvolle Kooperation, die über bisher gewohnte Kooperationsformen zwischen allen Beteiligten, insbesondere den Eigentümer*innen untereinander und zwischen den Vertreter*innen der Verwaltung und den Eigentümer*innen, hinausgeht. Vernetztes Planen im Sinne von PMO kann nur funktionieren, wenn es gelingt, einen vertrauensbildenden Aushandlungsprozess zwischen den Eigentümer*innen, den Vertreter*innen in der Verwaltung wie auch den anderen Nutzer*innen im Umfeld des jeweiligen Vorhabens zu gestalten, denn liegenschaftsübergreifendes, vernetztes Denken und Handeln entspricht bisher nicht unserer tradierten Raumnutzungskultur[1] und wird, wenn überhaupt, vor allem informell praktiziert. Auch im baukulturellen Diskurs wird das räumliche Teilen und Tauschen im Sinne von PMO für den städtischen Bestand unseres Wissens nach nur wenig thematisiert und reflektiert.

1 Vgl. Aussage einer PMO-Workshopteilnehmerin: „Wenn ich an meine Wohnung dachte, hatte ich immer diese „vier Wände“ vor Augen. Nach dem Workshop denke ich an den ganzen Stadtblock.“

Das Projektteam, die interessierten resp. beteiligten Eigentümer*innen wie auch die Vertreter*innen aus der Verwaltung betreten mit diesem Planungsansatz also „Neuland“. Dieses wurde im Rahmen des zugrundeliegenden Forschungsvorhabens in Sondierungsgesprächen, Workshops, mittels Machbarkeitsstudien und Wirtschaftlichkeitsprüfungen erkundet.

Folgende Herausforderungen sind bei der Umsetzung und Implementierung von liegenschaftsübergreifenden Stadterneuerungsprojekten gegenwärtig zu bewältigen:

Vernetztes Planen, Bauen und Bewirtschaften im Sinne des PMO bedeutet gegenwärtig noch einen zeitlichen und organisatorischen Mehraufwand von Beginn an. Eigentümer*innen, Bewohner*innen wie auch die Vertreter*innen aus der Verwaltung müssen sich auf neue Weise über die Art, den Umfang, den Zeitplan, die Bauabwicklung und Finanzierung sowie den Betrieb der geplanten Maßnahmen verständigen und einigen.

Nicht jede*r der Beteiligten verfügt über entsprechende Kompetenzen hinsichtlich der erforderlichen Vermittlungsleistungen und Kommunikation. Daher bedarf es nicht nur einer am liegenschaftsübergreifenden Vernetzen interessierte Eigentümer*innengemeinschaft, sondern auch Unterstützung von Dritten, die mit Techniken der Kommunikation vertraut sind, und unterstützende Expertise hinsichtlich der Konzeption technischer und baulicher liegenschaftsübergreifender Umsetzbarkeit (Machbarkeitsstudien)[2]. Gegebenenfalls werden auch Mediationskompetenzen, also Wissen zum Umgang mit konflikthaften Aushandlungssituationen in gemeinschaftlichen Gestaltungsprozessen, benötigt.

Auch in rechtlicher und Verfahrenshinsicht sind etliche Aspekte noch zu klären. Das heißt, dass derzeit demnach auch in organisatorischer Hinsicht ein deutlicher Mehraufwand besteht. Diesem stehen zwar je nach Sharing-Maßnahme synergetische wie bspw. kostenreduzierende Effekte entgegenstehen, gegenwärtig sind die beteiligten Eigentümer*innen nach den konkreten Forschungserfahrungen im Smart Cities Demo-Projekt jedoch nur bedingt bereit die zusätzlichen Kosten für eine Prozessbegleitung im PMO-Sinne zu übernehmen.

Wie das Forschungsteam im Smart Cities Demo-Projekt hingegen ermitteln konnte, sind Eigentümer*innen offen für Anreize bzw. fordern diese auch ein. Diese können die Eigentümer*innen dazu anregen, ihre Innovationsskepsis zu überwinden und über die eben skizzierte „Schwelle des Mehraufwandes“ zu gehen. Über die bisherigen Förderungen hinausgehende Anreize erlauben es dem Forschungsteam, die Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung anzuregen und handlungswirksam zu machen, die es für die Etablierung einer vernetzenden Vorgehensweise benötigt. Es ist also zu erwarten, dass das Angebot von Anreizen, die liegenschaftsübergreifendes Handeln fördern, die Nachfrage stimulieren.

Es wird nach der systematischen Implementierung von Anreizen zu prüfen sein, welche Grenzen sie haben resp. in welchen Handlungskontexten sie wirkungslos sein können. Der Projektverlauf von PMO liefert erste Erkenntnisse dafür, dass es möglich ist, liegenschaftsübergreifende Maßnahmen zu lenken. Allerdings wurde im Prozessverlauf von PMO deutlich, dass die in Aussicht gestellten Anreize nicht dazu führten, dass die Eigentümer*Innen in ihrer gesamthaften Beurteilung und Entscheidung bzgl. der Umsetzung des Projektvorhabens grundlegend beeinflusst werden konnten. In untergeordneten, partiellen Entscheidungsfeldern eines Projektes, z.B.: in der Ausgestaltung einer privat-

2 Vgl. PMO2 Besprechungsnotizen f. Liegenschaft Liebhartsgasse X

exklusiven und gemeinschaftlich-halböffentlich genutzten Dachfläche können nicht-monetäre Anreize sehr wohl Sharing ermöglichen.[3] Die Rahmenbedingungen und Einschränkungen, die in jedem Bauprojekt durch die Interessen, Ressourcen und Ziele der Beteiligten bestehen, sind bei liegenschaftsübergreifenden Maßnahmen gleichermaßen „vervielfältigt“ (bei zwei Beteiligten verdoppelt, bei drei verdreifacht, etc.). So müssen für eine erfolgreiche Umsetzung vereinbarte Zeitpläne und Ziele der Nachbar-Eigentümer*innen und Beteiligten vorliegen. In Folge der Logik „Wer teilt, bekommt mehr“ und „Wenn mehrere teilen, bekommen alle mehr“ ist eine Unterstützung der Prozessdynamik durch die Anreize zu erwarten, denn erst das Angebot und die Möglichkeit kann zu einer Nachfrage führen.

Im Rahmen des Forschungsprojektes werden zwei Typen von Anreizen bearbeitet:

Zum einen bereits legitimierte, etablierte monetäre Anreize wie Darlehen oder nichtrückzahlbare Zuschüsse.

Darüber hinausgehende Anreize in nicht-monetärer Form wie im PMO-Konzept vorgesehen, gegenwärtig nur mehr ansatzweise ein Element der Förderpraxis.[4] Entsprechend sind solcherart nicht-monetäre Anreize wie bspw. eine geregelte Ermöglichung von geringfügigen Abweichungen vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, flexiblere Genehmigungen für ergänzende Infrastrukturmaßnahmen, beschleunigte Verwaltungsprozesse oder ähnliches sowohl förderungstechnisch wie auch rechtlich noch nicht ausformuliert. Gegenwärtig werden sie als individuell auszuhandelnde, und deshalb nur bedingt transparente Ausnahmeregelungen gewährt. Auch die grundlegende Argumentation der Vergabe der Anreize auf Basis des Gemeinwohls ist derzeit noch nicht etabliert.[5]

Dabei bieten gerade die nicht-monetären Anreize die Möglichkeit die Entwicklung auf Blockebene flexibel und kleinräumig zu steuern. Das Förderprinzip gemäß PMO könnte die größer maßstäblichen Instrumente der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne zielgenau ergänzen.

1.1.2 GEMEINSCHAFT UND SOZIALES HANDELN ALS GRUNDLAGE FÜR GEMEINWOHL UND LIEGENSCHAFTSÜBERGREIFENDES SHARING

Auch wenn die empirisch gesicherte Kenntnislage über die Effekte und gesellschaftlichen Wirkungen durch gemeinschaftliches Handeln im Kontext der sogenannten Sharing-Economy wie auch des liegenschaftsübergreifenden Sharing noch unzureichend ist[6], lässt sich in Bezug auf zahlreiche Handlungstheorien erklären wie gemeinschaftliches Handeln funktioniert, wie dieses auf Systeme wirken kann, und umgekehrt wie Systeme Einfluss auf das Handeln nehmen können.

Gemeinschaftliches Handeln und Aushandeln, Tauschen und Teilen ist in verschiedensten sozialen Gruppen erprobt, und gehört zur Alltagspraxis in nahezu allen gesellschaftlichen Organisation(sform)en. Gemeinschaftliches Handeln lässt sich auf allen soziologischen

3 Vgl. Kapitel Pkt. 2.1 Projekt X
4 Vgl. PMO2-Besprechungsnotiz zu Städtebauliche Verträge
5 Vgl. Kapitel Pkt. 1.1.4. Legitimation von Anreizen
6 *„Im besten Fall gründen sich die Aussagen über Effekte auf theoretische Überlegungen und offengelegte Annahmen, oft muten sie aber auch nur nach Meinungen und subjektivem Weltbild an.“* (Hagen; Rückert-John, 2016: 13)

Analyseebenen untersuchen.[7] Grundsätzlich handelt der Homo Sociologicus nach Schimank (2002) *„in einer Situation [nach] bestehenden Normen und erfüllt damit die an ihn gerichteten Erwartungen […]"* [8], und er kontextualisiert diese Normen und Erwartungen mit seinen je individuellen Erfahrungen aus bspw. Beruf, Familie oder Freund*innenkreis.[9] Bourdieu (1997) hat dieses mit den Begriffen Habitus, also dem Auftritt und dem Verhalten einer Person in einem gesellschaftlichen Feld und Sozialraum umschreiben, und hat deutlich gemacht, dass alle Akteur*innen als Teil der Gesellschaft stets auch Träger*innen gesellschaftlicher Strukturen sind.[10] Lefebvre (1998) erklärt mit seinem Sozialraumbegriff, dass gerade auch Räume im Kontext des Alltagshandelns hergestellt / produziert werden, und dass sich darin gesellschaftliche Strukturen von Ungleichheit und Macht abbilden und reproduzieren.

Das Teilen und Tauschen von sozialen Strukturen wie auch unterschiedlichen Typen von Räumen wird im alltäglichen Handeln oftmals als spezifische individuelle Nutzung wahrgenommen, nicht aber als kollektives Handeln. Dies hängt damit zusammen, dass viele Menschen es gewohnt sind, öffentliche Räume und städtische Ressourcen „einfach immer" zur Verfügung zu haben, und dass sie aufgrund dieser Gewohnheit selten darüber reflektieren, dass diese Räume gemeinschaftlich hergestellt werden und immer auch gemeinsam genutzt werden. Gleichwohl ist dies im Städtischen in nahezu allen Räumen offensichtlich, den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs, in Erholungsflächen wie Parks, im Straßenraum wie auch in öffentlichen Einrichtungen, aber auch Orten der Erholung, Bildung, Gesundheit, in sozialen Einrichtungen und mehr.

Auf der privaten Ebene, wie bspw. in der Familie oder gewählten Gruppen, ist das Teilen und Tauschen den meisten Personen bewusst, und wird entsprechend institutionell organisiert: Das Handeln in Vereinen, auf Gemeinschaftsflächen im Haus wie dem Gang, den Stiegenhäusern, Aufzügen, Waschküchen, Gangtoiletten, Fahrradräumen, Garagen, Höfen und intensiver noch in gemeinschaftlichen Wohnformen wie Generationenwohnen, Studierendenheime, Senior*innenheimen, Baugruppen. Hier ist klar, dass es sich um gemeinsame Nutzungen handelt, die wie die oben genannten weniger bewussten Formen ebenfalls Alltagsroutinen sind, die in Aushandlung von bestehenden gesellschaftlichen Werten und Normen geprägt und gestaltet werden.

Habermas (1999) hat in seiner Theorie des kommunikativen Handelns beschrieben, dass Subjekte in einem Handlungssystem nach Werten, Normen, Zielen und Ressourcen handeln.[11] Gemeinschaftlich genutzter bzw. nutzbarer (öffentlicher) Raum stellt ebenso ein Handlungssystem dar und bietet Platz für diese soziale Organisation und Aushandlung. Es sind Orte des Lernens und der Konfliktbewältigung.[12]

Als solche sind diese Räume auch essenziell für die Anbahnung sozialer Prozesse im Kontext liegenschaftsübergreifender Vernetzung. Die gewollte planerische Organisation von liegenschaftsübergreifendem Teilen auf der Quartiersebene wie dem Block oder im Rahmen eines räumlichen Clusters ist derzeit in der Praxis der Stadterneuerung und im politisch administrativen System der Stadt Wien noch nicht institutionalisiert, und entsprechend bislang kaum erprobt. Räumliches Teilen und Tauschen ist noch nicht in die Routinen, Normen und Werte aller Beteiligten übergegangen. Um liegenschaftsübergreifende

7 Mikro-, Meso- und Makro-Ebene
8 Schimank 2002: 49
9 Vgl. ebd.
10 Vgl. Bourdieu 1997c
11 Habermas 1999: 352ff.
12 Vgl. Hamedinger 2013: 121-134

Maßnahmen realisieren und etablieren zu können, ist eine zyklische Kommunikation und gemeinschaftliche Aushandlung erforderlich. Hier ist es wünschenswert, dass viele Betroffene eingebunden werden können; auch über die Phase der Planung und Fertigstellung hinaus, um das Verständnis und die hierzu erforderlichen Prozesse bei allen Akteur*innen zur Routine werden zu lassen.

Beim räumlichen Teilen und Tauschen muss ausgehandelt werden, welche Ressourcen wie geteilt werden. Dies erfordert in weiterer Folge neue Formen gemeinschaftlicher Organisation. Durch die Anbahnung liegenschaftsübergreifender Maßnahmen zwischen den Eigentümer*innen und Bewohner*innen werden kollaborative Kommunikations- und Handlungsprozesse in Gang gesetzt. Es besteht die Chance, dass hierdurch neue Gemeinschaften entstehen können: Die Anonymität im Haus oder im Cluster kann schrittweise überwunden werden, wenn die Leute „ins Reden kommen" und einander so kennen lernen. Kennen löst Vertrauen und Sicherheit aus, soziale Kohäsion und reziprokes Handeln können die Folge sein. Ressentiments, Ängste, Unbehagen und Unsicherheiten gegenüber den Unbekannten nehmen ab, wenn Nachbar*innen einander kennen. Das bedeutet, dass schon der Anbahnungsprozess zum liegenschaftsübergreifenden Teilen und Tauschen allein die soziale Kohäsion fördert. In einem größeren Maßstab betrachtet leistet bereits das Kommunizieren über mögliche gemeinsame Nutzungsformen einen Beitrag zum Gemeinwohl und zur sozialen Stadt, weil dadurch ein kollektiver Lernprozess einhergeht.

Liegenschaftsübergreifende Maßnahmen haben einen je unterschiedlichen Gemeinwohl-Impact. Dieser ist jeweils abhängig von quantitativen und qualitativen Variablen wie bspw. Flächenanteilen oder der Intensität der Partizipation an gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen. Anhand von etablierten Kriterien lässt sich das Gemeinwohl als relationaler Bezugswert ermitteln. Eine Definition der Kriterien und eine Bemessungsmöglichkeit des Gemeinwohl-Impacts ist im Kontext des Forschungsprojektes PMO als „PMO 7-Säulenmodell zu Gemeinwohlkriterien" erarbeitet worden, das in einem späteren Abschnitt skizziert wird.

Doch auch ohne eine genaue Messung des Gemeinwohl-Impact von liegenschaftsübergreifenden Maßnahmen vorzunehmen wird klar, dass liegenschaftsübergreifendes Teilen mehr Potenzial für eine nachhaltige Stadtentwicklung birgt, als eine liegenschaftsbezogene Umsetzung von Maßnahmen. Hierzu können neben den etablierten Förderungsinstrumenten gerade auch nicht-monetäre Anreize gesetzt werden.

(GEMEINSCHAFTS-)RÄUME

Wenig genutzte und untergenutzte Flächen wie auch Brachen können durch eine liegenschaftsübergreifende und spezifischere Gestaltung intensiver genutzt werden. Somit haben mehr Menschen an den Ressourcen teil. Ein Beispiel hierfür ist die Zusammenlegung von Höfen und die dabei neue flächensparende Anordnung von Funktionen wie größeren zusammenhängenden Grünflächen, Fahrradstellplätzen oder Müllsammelstellen. Es entstehen mehr und multifunktional nutzbare Flächen, als wenn jede Liegenschaft alle Funktionen bereitstellen muss. Somit werden neue Möglichkeitsräume bspw. fürs Garteln, Verweilen, zum Feiern und Zusammenkommen angeboten. Öffentliche Parkanlagen können dadurch entlastet werden.[13] Das gilt auch für ansonsten unspezifisch ausgestaltete Gemeinschaftsräume, die auf verschiedenen Liegenschaften mit jeweils klaren Funktionen (Fitnessraum, Werkstatt, Partyraum, etc.) versehen werden und von mehreren Nachbar*innen genutzt werden können.

13 Vgl. auch Fachkonzept - Öffentlicher Raum. MA 18, 2018: 37ff.

BEGRÜNUNG

Durch die liegenschaftsübergreifende Organisation können nicht nur mehr Flächen für Begrünung in Höfen geschaffen werden, sondern auch an Fassaden und auf Dächern. Hierdurch können Urban Heat Islands-Effekte reduziert werden. Insgesamt wird somit die Steigerung der Freiraumqualität durch eine intensivere Begrünung möglich.[14]

ENERGIE

Liegenschaftsübergreifende Photovoltaik-Anlagen (PV) können größer und dadurch effizienter dimensioniert werden. Durch die größere Dimensionierung reduzieren sich die Anschaffungs- und Erhaltungskosten. Die gewonnene Energie kann günstiger verteilt werden. Wenn diese Kostensenkungen an die Mieter*innen resp. Bewohner*innen weitergegeben werden, reduzieren sich die Wohnkosten. Insgesamt steigt der Anteil an erneuerbaren Energien.[15]

ERSCHLIESSUNG

Vergleichbare Effekte lassen sich auch mit liegenschaftsübergreifend gemeinsam genutzten Aufzügen erzielen. Die Anschaffungskosten werden auf die beteiligten Liegenschaften aufgeteilt, ebenso die Betriebs- und Wartungskosten. Wenn der Aufzug förderwürdig ist, muss die öffentliche Hand lediglich einen Aufzug für zwei oder mehrere Häuser fördern. Hierdurch kann auch dann, wenn die Mittel für Förderungen von Seiten der öffentlichen Hand nicht gesteigert werden können, ein größerer Impact für eine barrierefreie Stadt erzielt werden.[16] Weiters können eingesparte Fördermittel bspw. für andere gemeinwohlorientierte Maßnahmen umverteilt werden.

MOBILITÄT

Unbestritten hat auch die gemeinsame Nutzung vorhandener PKW einen Gemeinwohlimpact; weitere Anschaffungen werden dadurch obsolet, der öffentliche Straßenraum resp. Stellplatzflächen werden entlastet. Falls doch neue PKW angeschafft werden sollen, reduzieren gemeinsam gekaufte und von Anbeginn gesharte Elektromodelle den Karbon-MIV-Anteil und den Lärm in der Stadt. Die freigewordenen Stellflächen für PKW können in komfortablere wie auch größere Radabstellanlagen umgestaltet werden. In größeren Radabstellanlagen können gemeinschaftlich nutzbare (E-)Lastenräder untergestellt werden. Das gesteigerte Angebot fördert die aktive Mobilität der Bewohner*innen. Wird der Anteil aktiver Mobilitätsformen am Modal-Split größer, schonen die aktiven Mobilitätsformen nicht nur das Klima, sondern tragen auch zur Gesundheit der Nutzer*innen bei. Mittelfristig werden hierdurch öffentliche Gesundheitseinrichtungen entlastet.

WOHNEN

Nicht zuletzt birgt die Verknüpfung der Liegenschaften Potenziale für zusätzlichen Wohnraum, auch für neue Wohnformen. Der Ausbau von Dachgeschossen durch die Verdichtung zweier kleinerer Gebäude und / oder An- und Zubauten im Bestand können mittels innovativer Betreiber*innenmodelle[17] für gemeinschaftliche Wohnformen erschlossen werden. Wenn also der Bestand nicht nur mit hochpreisigem Wohnraum nachverdichtet wird, sondern mit gemeinschaftlichen Modellen, kann auch ein Beitrag gegen die zunehmenden Kostensteigerungen für das Wohnen geleistet werden. Der demographische Wandel und die

---

14 Vgl. Urban Heat Islands. Strategieplan Wien. MA 22, 2014
15 Vgl. PMO Kooperation mit MA 20
16 Vgl. https://www.wien.gv.at/menschen/barrierefreiestadt/, aufgerufen am 13.01.2019; Beck et al. 2017: 54ff.
17 Vgl. Beck et al. 2020

sozio-ökonomischen Polarisierungen legen es nahe, hier bspw. für Mindestpensionsbezieher*innen und / oder Alleinerziehende bezahlbare gemeinschaftliche Wohnformen zu realisieren. Diese Wohnformen können nicht nur leistbar gestaltet werden, sondern wirken auch gegen Vereinzelung und Vereinsamung.

Zusammengefasst ist deutlich, dass durch liegenschaftsübergreifende Maßnahmen Ressourcen effizienter und nachhaltiger verwendet werden, sich Kosten minimieren lassen, Beiträge zur sozialen Kohäsion geleistet werden und dass auf der lokalen Ebene auch Antworten auf die Klima- und Wohnungsfrage gegeben werden können.

1.1.2.1 GEMEINWOHL – EINE FRAGE DER VERTEILUNG

Was Gemeinwohl ist oder sein sollte, ist eine politische Frage, und wird vielfältig diskutiert. Nach Kaufmann (2002) ist der Begriff Gemeinwohl eine *„klassische politikwissenschaftliche Kategorie“: „‚Gemeinwohl´ bezeichnet […] die Maxime eines auf die politische ‚Gemeinschaft´ bezogenen Handelns, [sic!] ‚Gemeinsinn‘ hingegen die Motivation oder Bereitschaft zur Gemeinwohlorientierung seitens derjenigen, die sich einer bestimmten ‚Gesellschaft' zurechnen.“*[18]

Wenn von Gemeinwohl gesprochen wird, geht es um Fragen zur Verteilung von und des Zugangs zu Ressourcen, deren Nutzungsmöglichkeiten und deren Verfügung für die Einzelne und den Einzelnen als Teil der Gesellschaft, wie auch um den Nutzen für alle.

Gemeinwohlorientierung ist derzeit die Grundlage westeuropäischer Gesellschaften, und findet ihren Niederschlag in sozialen oder wohlfahrtstaatlichen Politikformen. *„Wohlfahrtsstaatliche Politik findet […] ihre spezifische Legitimation in der Gewährleistung von Teilhabechancen an allen relevanten Funktionssystemen einer Gesellschaft (Inklusion).“*[19]

Mit anderen Worten geht es beim Gemeinwohl um eine gerechte Verteilung von Ressourcen für möglichst alle. Zu fragen ist, in welchem Verhältnis die Erfüllung von Partikularinteressen zu der Erfüllung der Interessen eines Gemeinwesens stehen, und welches Maß an gemeinwohlorientiertem Handeln der / des Einzelnen zum Gemeinwohl aller beträgt.[20]

Im Kontext der Stadtentwicklung[21] sind im Hinblick auf die Diskussion eines tragfähigen und nachhaltigen Gemeinwohlbegriffs folgende Aspekte zu berücksichtigen: Die städtische Gesellschaft ist (und war) von gravierenden sozialen Ungleichheiten geprägt, die sich gegenwärtig im Zuge des demographischen Wandels, hier insbesondere der Überalterung der europäischen Gesellschaft und die Dimensionen der Zuwanderung verschärfen. Auch der Klimawandel verstärkt soziale Ungleichheiten. Etwa durch steigende Lebenshaltungskosten und Mietpreise sind sozial schlechter gestellte Gruppen gezwungen an Orten zu leben, die weniger (Freiraum)qualitäten bieten.[22]

Die Ökonomisierung des Alltags[23] führt zu zunehmender Prekarisierung, sogenannten atypischen Beschäftigungsverhältnissen und zunehmenden Einkommensungleichheiten, die im Zusammenwirken mit vorhandenen Diskriminierungs- und Marginalisierungseffekten, die

18 Kaufmann 2002: 33
19 Ebd. 36
20 Vgl. ebd. 33-54
21 Vgl. Ronneberger et al. 1999
22 Vgl. Gould, Lewis 2016 zu Greengentrification und Umweltgerechtigkeit
23 Vgl. Priebs 2014: 68

im Rahmen der Institutionen wirken, die Situation noch mehr verschärfen. Zu nennen sind bspw. Prozesse der Abwärts-Segregation aufgrund von Verschärfungen im Sozialsystem und die hochgradig selektive Zugänglichkeit des sozialen Wohnungsmarktes.[24]

Eine integrierte Betrachtung des Gemeinwohls im Zusammenhang mit liegenschaftsübergreifender Sanierung sollte der Begriff Gerechtigkeit[25] im Kontext der Raumordnung diskutiert werden. Wichtig ist hier, das Spannungsfeld der Marktkräfte und dessen Einwirkungen auf strategische und planerische Instrumente zu reflektieren.[26] Henri Lefebvre (1968, 2016) vertritt in seinen Überlegungen zum „Recht auf Stadt", dass der Zugang zu Reichtum und den städtischen Ressourcen wie (Wohn-)Raum, Mobilität, Bildung, Gesundheitsversorgung etc., die Teilhabe an Entscheidungsprozessen und im weiteren Sinne die Möglichkeit zur Selbstorganisation für alle Gruppen realisierbar sein muss.[27] Er rückt dabei insbesondere die sozialen Gruppen in den Fokus, denen es an rechtlichen und / oder finanziellen Ressourcen fehlt, um an den städtischen Ressourcen partizipieren zu können. Diese sozial benachteiligten Gruppen sind nach dem Verständnis besonders zu berücksichtigen, und im Sinne einer „ausgleichenden" Gerechtigkeit sogar zu bevorzugen.[28]

Gerechtigkeit für die eine soziale Gruppe ist nicht per se die der anderen; mit anderen Worten ist gerecht nicht gleich gerecht. Um die übergreifende, gesamtheitliche Betrachtung sicherzustellen, orientieren sich rahmensetzende Institutionen wie die Bundesministerien, die Stadt Wien wie auch die ÖREK-Partner*innenschaft etc. bei der Formulierung von Verordnungen, Strategien und Programmen an den Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen, den Sustainable Development Goals (SDG). Ein praxisnaher und politisch legitimierter Ausgangspunkt für einen integralen Gemeinwohlbegriff wird dadurch möglich. Kennzeichen dieses Ansatzes ist aufgrund der sozialen Ungleichheit das Verteilungsprinzip des Maximin zu verfolgen, d.h. einer gesetzlich geregelten gerechten Zuteilung (allen das Gleiche) und dieses mit dem Prinzip "Jeder Person gemäß ihrer Bedürfnisse" zu kombinieren, da es soziale Gruppen gibt, die mit weitaus weniger Ressourcen ausgestattet sind. So haben andere soziale Gruppen, Milieus, Klassen mehr Ressourcen bzw. Zugang zu diesen.[29]

Auch wenn der Begriff Gemeinwohl selbst im Gegensatz zu anderen planerischen Regelwerken in Österreich in denen der Wiener Raumordnung selten direkte Anwendung findet[30], so ist das Prinzip dennoch im planerischen Selbstverständnis der Vertreter*innen der Verwaltung in Wien und in strategischen Werken wie dem STEP, den Masterplänen und Fachkonzepten zu finden.[31] Ebenso ist auch eine genaue Definition, wie sich Gemeinwohl im Kontext des Stadterneuerungshandelns niederschlagen kann, allenfalls prinzipiell ausformuliert. Diese Unklarheit kann mithilfe des im Rahmen des PMO entwickelten 7-Säulenmodells der Gemeinwohlorientierung operationalisiert und argumentiert werden.

24 Vgl. Harvey 2005; Spannagel 2018
25 vgl. Rawls 2012
26 Vgl. Priebs 2014: 68
27 vgl. Schmidt 2011; Lefebvre 1968, 2016
28 Vgl. Lefebvre 1968, 2016; vgl. Mayer 2011
29 Bspw. Wahlrecht, Zugang zum Sozialsystem, gesicherter Aufenthaltsstatus, Autonomie, Entscheidungsmacht, Eigentum, finanzielle Rücklagen bis hin zu Reichtum, uvm.
30 Bgld. RPG § 1,1; K-ROG § 1,1; Oö ROG § 1,1; Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009 § 1, 1; StROG § 1, 2; Vbg Gesetz über die Raumplanung § 2, 1; vgl. Zech et al. 2010: 8; Hölzl 2018
31 Vgl. Hölzl 2018: 102 ff.

1.1.3 LEGITIMATION VON ANREIZEN

1.1.3.1 DAS LIEGENSCHAFTSBEZOGENE FÖRDERSYSTEM DER STADT WIEN

Das Förderrecht fällt in die Kompetenz der Länder. Bei der Wohnbauförderung wird zwischen Objekt- (Gebäude)[32] und Subjektförderung[33] (Nutzer*innenbezogen wie Mietzinsbeihilfe und Wohnbeihilfe) unterschieden. Grundlage hierfür ist das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz WWFSG von 1989[34] und die Sanierungsverordnung von 2008. Durch Wiens Sonderstellung als Land und Kommune zugleich greift das Förderrecht resp. die Vergabe von Fördermittel auf beiden Ebenen (Land und Kommune).[35]

Fördermittel in Form von Objektförderungen wie die Sockelsanierung, Blocksanierung oder Bauteilförderungen werden von der MA 50 und vom Wohnfonds abgewickelt. Weitere objektbezogene Förderungen werden von anderen Magistratsabteilungen vergeben, wie bspw. die von Photovoltaik-Anlagen von der MA 20 oder die von Begrünungen von der MA 22. Andere Förderungen, welche ebenfalls für eine soziale Stadt relevant sind, wie etwa Parklets, werden über die Lokale Agenda 21 bzw. von der Grätzl Oase abgewickelt.[36]

Die Förderlogik der Objektförderung ist, mit Ausnahme von § 14 SanVO § 14, der explizit im Kontext der Blocksanierung Anwendung findet, stets liegenschaftsbezogen. Förderungen, die das Gebäude betreffen, können ausschließlich von den Eigentümer*innen der jeweiligen Liegenschaft beantragt werden. Des Weiteren ist das Fördersystem derzeit ausschließlich monetär.

Ausnahmemöglichkeiten gemäß § § 68, 69 und 71 in der Wiener Bauordnung lassen Variationen in der Umsetzung zu. Diese Beurteilung ist allerdings nur bei der Planeinreichung möglich, bezieht sich auf eine Liegenschaft und ist aus Gründen des hoheitlichen Rechts bisher nicht standardisiert. Gegenwärtig stellen sie daher keinen Anreiz dar.

Nichtmonetäre Förderungen und Anreize, wie die im Rahmen des Projektes PMO vorgeschlagenen, spezifisch begründeten und gemeinwohlbezogen gewichteten Widmungsänderungen sowie entsprechend standardisierte Ausnahmeregelungen im Rahmen der baulichen Bewilligung, die sich variabel an die lokalen städtebaulichen und sozialräumlichen Anforderungen anpassen ließen, um vor allem liegenschaftsübergreifende, qualitative Impulse setzen zu können, sind bisher im System nicht vorgesehen.

---

32 *„Die Objektförderung umfasst die Forderung von Sanierungs- und Bautätigkeiten. Diese kann als einmaliger oder laufender „nichtrückzahlbarer Beitrag "oder als Landesdarlehen bzw. Annuitätszuschuss zur Unterstützung bspw. für gemeinnützige Bauvorhaben bzw. für Bauvorhaben von Privatpersonen gewahrt werden. Im Unterschied zur Subjektforderung sind alle drei Förderarten bei der Objektforderung gleichzeitig möglich (vgl. WWFSG 1989: § 40-§ 52).*

33 *„Bei der **Subjektförderung** handelt es sich um „nichtrückzahlbare Beiträge" (wie die Mietzinsbeihilfe und die Wohnbeihilfe) und richtet sich direkt an Einzelpersonen. Sollten etwaige Kreditforderungen nicht gedeckt werden oder sich eine Person den Eigenmittelanteil für eine Mietwohnung finanziell nicht leisten können, können Ruckzahlungsraten eines Bankdarlehens um Eigenmittelersatzdarlehen (Annuitätszuschüsse) ergänzt werden. Letzteres kann bspw. von der Stadt Wien gewahrt werden, (vgl. Amann/ Mundt, 2015: 12; Wien.gv.at; WWFSG 1989: § 40-§ 52)"* (Hölzl 2018: 61).

34 https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000049, aufgerufen am 17.12.2019

35 vgl. IIBW, 2008: 19f.; Hölzl, 2018: 61

36 https://www.graetzloase.at, aufgerufen am 17.12.2019

Eine Ausnahme bilden Städtebauliche Verträge gemäß § 1a Abs. 1 Wiener Bauordnung. Projektentwickler*innen werden bei der Bewilligung einer für sie interessanten Umwidmung ausgleichend in die Pflicht genommen, um städtebauliche Erfordernisse insbesondere hinsichtlich der sozialen und technischen Infrastruktur zu erfüllen. Dieses Instrument wird in Wien allerdings überwiegend bei Neubauprojekten in größerem Maßstab angewandt, denn das Verfahren ist derzeit durch umfangreiche Abstimmungen der vielen für die Stadtentwicklung relevanten Dienststellen gekennzeichnet, und wird gegenwärtig entsprechend als zu aufwändig für kleinteiligere Erneuerungsprozesse im Bestand gewertet.[37]

Gegenwärtig sind viele Stellen für die Abwicklung von Förderungen zuständig. Neben den fachlich zuständigen Magistratsabteilungen nimmt der Wohnfonds Wien eine wesentliche Stellung ein. Er ist beim Neubau für Liegenschaftsmanagement, Grundstücksankauf und Grundstücksverwaltung und die Bauträger*innenwettbewerbe als auch für Sanierungen im Wohnbaubestand zuständig.[38] Hier wird zu diskutieren sein, ob diese Struktur auch im Kontext liegenschaftsübergreifender Erneuerungsvorhaben geeignet ist, oder ob One-Stop-Shop-Lösungen auch für die Bewilligung und Abwicklung der Förderung in Wien sinnvoll sind. Auch die Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt PMO legen eine Straffung der entsprechenden Praxis nahe. Dies Diskussion wird gegenwärtig von Seiten der Stadt Wien, dem Wohnfonds sowie der planerischen Fachwelt intensiv diskutiert.[39]

1.1.4 ZUR UMSETZUNG LIEGENSCHAFTSÜBERGREIFENDER MASSNAHMEN AUS BAURECHTLICHER SICHT UND IN HINBLICK AUF DIE FLÄCHENWIDMUNG

Wie ausgeführt, sind einige liegenschaftsübergreifende Maßnahmen auf Basis der aktuellen Wiener Bauordnung bereits umsetzbar, sie müssen in der Regel jedoch auf Basis von § 68 (Ausnahmen von den gesetzlich festgelegten Bauvorschriften), § 69 (Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes) und § 71 (Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes) begründet werden. Die Bewilligungen werden, selbst wenn es sich um liegenschaftsübergreifende Maßnahmen handelt, ausschließlich liegenschaftsbezogen erteilt. Auch eine Argumentation auf Basis des Gemeinwohls und eine Steuerbarkeit mittels Anreizen ist dabei derzeit nicht gegeben.

Erst wenn zum einen die gemeinwohlorientierte Argumentation mit den Zielen der Bauordnung bzw. Flächenwidmung akkordiert wird und zum anderen der Spielraum gemäß der §§ 68, 69 oder 71 ausgeschöpft ist, kann von Anreiz gesprochen werden.

Betreffen Maßnahmen und damit verbundene Abweichungen den Bereich der Flächenwidmung, stellt sich der Handlungsspielraum zur Genehmigung von Abweichungen weitaus restriktiver dar als jener im Rahmen der Bauordnung. Änderung der Flächenwidmung- oder Bebauungspläne nach § 2 sind bisher sehr komplexe Verwaltungsverfahren und entsprechend langwierig. Auch hier wird zu diskutieren sein, ob die rechtlichen Grundlagen und die Praxis im Sinne liegenschaftsübergreifender Maßnahmen

37 Vgl. Protokolle Smart Cities Demo- und IBA-Gespräche zwischen 2018 und 2020
38 Vgl. https://www.wien.gv.at/advuew/internet/AdvPrSrv.asp?Layout=stmagdst&Type=R, aufgerufen am 05.08.2019
39 Vgl. Forschungsprojekt „Renobooster“ der Stadt Wien, Horizon 2020 Programm der Europäischen Union, Fördervertragsnummer 847029

wie auch insgesamt zur Flexibilisierung von Erneuerungsvorhaben überarbeitet werden können. Ein Vorschlag hierzu ist im aktuell im Masterplan Gründerzeit unter dem Titel „Kleiner Bagger“ entwickelt worden. Ob dieses Instrument Verfahren substanziell verkürzen kann, wird zu prüfen sein. In diesem Zusammenhang könnten ergänzend ebenfalls Anreize für liegenschaftsübergreifende Maßnahmen thematisiert werden.

BEURTEILUNG VON VORHABEN UND LEGITIMATION VON ANREIZEN: DIE JETZIGEN GRUNDLAGEN UND DAS 7-SÄULEN-MODELL VON PMO

Grundlage für die Bewilligung einer Förderung sowie die Festlegung der Förderhöhe im Rahmen der Sockelsanierung wird durch den Wohnfonds Wien mittels eines Punktebewertungssystems beurteilt. Ebenso gibt es ein Punktebewertungssystem für eine Totalsanierung mit Dachgeschossausbau / Zubau. In diesen Bewertungssystemen wird die Ausführung der Sanierung entlang von Kriterien zum Verfahrensstand, dem Städtebau, dem Objekt, dem Sanierungskonzept und der Verfahrenstechnik gewichtet.[40]

Bei größeren Wohnbauvorhaben wird das 4-Säulenmodell des Wohnfonds zur Beurteilung herangezogen. Hier sind basierend auf erprobten Bewertungssystemen wesentliche übergeordnete Qualitätskriterien hinsichtlich der Ökonomie, der sozialen Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie formuliert:

Die Säule Ökonomie hebt insbesondere die Leistbarkeit der Wohnungen für die Bewohner*innen hervor.

Die Säule Soziale Nachhaltigkeit zielt auf multifunktionale Nutzungen für verschiedene Nutzer*innengruppen ab. Hier wird explizit Bezug genommen auf unterschiedliche Wohnformen, Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen mit den entsprechenden Partizipations- und Organisationskonzepten, welche die Nachbarschaft stärken sollen.

Die Säule Architektur bezieht sich insbesondere auf die Ausgestaltung der Gebäude für die Bedürfnisse der Bewohner*innen hinsichtlich städtebaulicher, architektonischer, Wohn- und Freiraumqualität.

Qualitätsmerkmale hinsichtlich einer ressourcenschonenden, nachhaltigen Planung und der Förderung umweltbewusster Lebensstile im Neubau, werden in der Säule Ökologie definiert.[41]

Das Bewertungssystem vom PMO wurde auf der Basis erprobter Systeme entwickelt, auch in Bezugnahme zum eben skizzierten Wiener 4-Säulenmodell. Das PMO-System stellt jedoch noch deutlicher Gemeinwohlkriterien in den Vordergrund, denn es hat zum Ziel, dass Maßnahmen nur dann öffentlich gefördert werden, wenn sie liegenschaftsübergreifend konzipiert sind und wenn sie einen Beitrag zum Gemeinwohl leisten. In Erweiterung des bisherigen Wiener Modells werden neben monetären auch nicht-monetäre Anreize vorgeschlagen. Grundsätzlich gilt: Je höher der Gemeinwohlbeitrag eines Vorhabens resp. Vorhabenbündels ist, desto größer kann die Förderung sein. Nicht gemeinwohlorientierte, exklusive private Nutzungen werden im Bewertungssystem von PMO nicht gefördert.

Zur Beurteilung des Gemeinwohls sollen entsprechend folgende Kriterien herangezogen werden:

---

40 http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Sanierung/sos_punktebewertung_info.pdf, aufgerufen am 17.12.2019

41 Vgl. Wohnfonds 2017: 1

AUSSCHÖPFUNGSGRAD:

Dieses Kriterium bezieht sich auf das realisierte Potenzial / die realisierte Fläche zum gesamten Potenzial resp. der gesamten Fläche, die auf einer Liegenschaft für kollaborative Nutzungen (Wohnflächen, begrünte Flächen, Flächen für CO^2-neutrale Energiesysteme, uvm.) genutzt werden kann.

SHARING-GRAD:

Dieses Kriterium misst den prozentuellen Flächenanteil an geteilter Fläche zur gesamt möglichen Nutzung.

LIEGENSCHAFTSÜBERGREIFEND / VERNETZUNG:

Hier wird beurteilt, zwischen wie vielen Liegenschaften eine Maßnahme gemeinsam umgesetzt und gemeinsam betrieben wird. Der Schwellenwert liegt per definitionem bei mindestens zwei Liegenschaften.

Ist eine Maßnahme auf einer Liegenschaft situiert wie bspw. ein Gemeinschaftsraum oder eine Photovoltaikanlage, vernetzt aber im Betrieb auch andere Liegenschaften durch eine gesicherte Zugänglichkeit bspw. zum Gemeinschaftsraum oder durch die Verteilung des Stroms über die Liegenschaftsgrenze hinweg, dann gilt diese Maßnahme ebenfalls als liegenschaftsübergreifend.

ZUGÄNGLICHKEIT UND LEISTBARKEIT:

Hier wird die Ausgestaltung der Kostenweitergabe beurteilt. Realkostenmodelle oder soziale Verteilungsprinzipien haben einen höheren Fördergrad. Eine exklusive private oder renditeorientierte Nutzung entspricht nicht der PMO-Idee und wird entsprechend nicht gefördert.

ÖKOLOGIE UND RESSOURCENSCHONUNG:

In der Säule Ökologie und Ressourcenschonung werden die Bauweise, verwendete Materialen im Sinne der Umweltverträglichkeit, Rückbaumöglichkeiten und Lebenszyklusindikatoren, die sparsame Verwendung sowie die Wiederverwendung von Ressourcen für die Bewertung betrachtet. Dabei werden bestehende Bilanzierungsverfahren, u.a. die ÖGNB-Zertifikate sowie die Ökokaufkriterien von Wien herangezogen.

MULTIFUNKTIONALITÄT:

Hier werden in der Planung und Ausstattung Multifunktionalitätsindikatoren betrachtet, um eine möglichst nutzungsoffene, flexible Gestaltung und Ausstattung von Gemeinschaftsflächen sowie eine möglichst barrierefreie Zugänglichkeit sicherzustellen.

PARTIZIPATION:

Hier wird bewertet, wie die Nutzer*innen und Betroffenen im Planungsprozess, Umsetzungsprozess und in der Entwicklung von Betreiber*innenmodellen eingebunden werden.

Das Modell erlaubt es, die Planungen hinsichtlich ihres Gemeinwohlgehaltes zu bewerten, und somit die entsprechenden Förderungen und Anreize festzulegen. Als Prinzip gilt: Je höher der Gemeinwohlgehalt ist, desto umfangreicher können die Förderungen bewilligt und desto mehr Anreize können vergeben werden. Als Anreize sind bspw. Ausnahmen bezüglich der Baumasse oder der Bauhöhe zu nennen, die erforderlich sind, um liegenschaftsübergreifende Maßnahmen setzen zu können.

Anhand des 7-Säulenmodells kann der Gemeinwohlgehalt eines Vorhabens sowohl ex-ante als auch ex-post bestimmt werden. Im Fall der Anreizvergabe mit dem Planungsabschluss kann nach der Fertigstellung des Vorhabens entlang der Indikatoren festgestellt werden, ob die Vorgaben umgesetzt wurden. Wird das Vorhaben nicht wie eingereicht umgesetzt und betrieben, sollen Sanktionsmechanismen wie bspw. Strafzahlungen, die Aufforderung zum Rückbau oder auch Bewirtschaftungen durch die öffentliche Hand gesetzt werden können.

2. PROJEKTBEISPIELE MIT LIEGENSCHAFTSÜBERGREIFENDEN BAUMASSNAHMEN UND ANREIZEN

In folgenden Kapiteln werden im Projekt PMO konzipierte, liegenschaftsübergreifende Maßnahmen mit ihren architektonischen, baurechtlichen, förderrechtlichen und soziokulturellen Rahmenbedingungen erläutert. Vor diesem Hintergrund werden dann projektspezifische Anreize auf Basis einer gemeinwohlorientierten Argumentation dargestellt.

Folgende Tabelle gibt einen Überblick der gemeinwohlorientierten Maßnahmen und damit möglicherweise verbundenen Anreize, die gemeinsam mit den beteiligten Eigentümer*innen und den Vertreter*innen aus der Verwaltung diskutiert wurden:

	MASSNAHME	ANREIZ
PROJEKT X	Nachbarschafts-Dachgarten inkl. Begrünung überhöhte Geschosshöhen für Garage (2,5m und 3,0m f. Multifunktionalität) Zwischendecke demontierbar (bei max. Gebäudehöhe von 5m) Bereitstellung lokal erzeugter Photovoltaikstrom auf e-friends-Plattform weitestmögliche Ausführung als Holzmassivbau partizipativer Planungsprozess für Bewohner*innen und Nachbarschaft	Ausnahmeregelung Flächenwidmung bzgl. Wohnen unter 3,5m Überschreitung max. Gebäudehöhe um 1,5m, hofseitiges Flachdach ab First beim Straßentrakt, Dachgaupen über 2/3 anstatt 1/3 der Gebäudefront

	MASSNAHME	ANREIZ
PROJEKT Y	liegenschaftsübergreifend nutzbare Co-Living-Wohneinheit multifunktionaler Gemeinschaftsraum liegenschaftsübergreifende barrierefreie Erschließung Bereitstellung lokal erzeugter Photovoltaikstrom auf e-friends-Plattform Fassadenbegrünung partizipativer Planungsprozess für Bewohner*innen und Nachbarschaft	Überschreitung max. Gebäudehöhe um 1,5m hofseitiges Flachdach ab First beim Straßentrakt Dachgaupen über 2/3 anstatt 1/3 der hofseitigen Gebäudefront
PROJEKT Z	liegenschaftsübergreifend genutzte Dachterrasse liegenschaftsübergreifende Durchwegung Dachbegrünung Liegenschaftsübergreifende Nutzungssynergie (Seminarraum und Co-Working-Büro)	Ausnahmeregelung Flächenwidmung bzgl. Wohnen unter 3,5m

2.1. PROJEKT X - WOHNEN AUF / IN DER GARAGE

FACTBOX	
Eigentümer*in-Typ	Mitte 40, professionell, renditeorientiert, lehnt Förderung als unrentabel ab, besitzt mehrere Liegenschaften, Liegenschaft voll vermietet, nicht wohnhaft in Liegenschaft
Gebäudenutzung	Wohnen: Mietwohnungen im OG 1 + 2, ca. 500m², Gewerbe: KFZ-Werkstatt im EG ca. 230m², Stellplätze
Sharing-Szenario	*Mobilität: Hofgebäude Nachbarschaftsgarage,* *Dach-/Grünflächen u. Energie (Dachgarten m. PV-Anlage), Co-Living-Wohneinheiten*

Gemeinwohlpotenzial (GWP)	
1.Ausschöpfungsgrad:	nicht ausgeschöpft: Baumasse(DG), Grünflächen
2.Sharinggrad:	Garage 50%, Garten 50%, Wohnungen 100%
3.Vernetzung:	mit 6/6 Nachbarliegenschaften, direkt
4.Soziale Leistbarkeit:	unentgeltlicher Zugang zu Dachgarten
5.Resourcens. / Ökologie:	Begrünung und PV-Nutzung
6.Mulitfunktionalität:	Garage: 3,5m(Gewerbe), 2,5m Raumhöhe(Wohnen)
7.Partizipation:	Workshops m. Mieter*in u. direkter Nachbarschaft
Ausgleich	Abweichung Flächenwidmung (Wohnen unter 3,5m), Unterschreitung Grenzabstände, Überschreitung max. Gebäudehöhe, Erstellung Studie

2.1.1 BAULICHER BESTAND INKLUSIVE FLÄCHENWIDMUNG

Die Liegenschaft X besteht aus zwei dreigeschossigen, unsanierten Gründerzeithäusern mit je einem Straßentrakt und eingeschossigen Hofgebäuden. Die Straßentrakte werden im Erdgeschoss als Gewerbefläche einer KFZ-Werkstatt, und die Obergeschosse für Mietwohnungen genützt. Die Hofgebäude sind mittels eines Mauerdurchbruchs verbunden und werden liegenschaftsübergreifend als PKW-Garage genutzt. Die Stellplätze werden ausschließlich von der KFZ-Werkstatt und Arbeitnehmer*innen in der Nachbarschaft genutzt.

Die Flächenwidmung sieht für die Straßentrakte eine Wohnnutzung als geschlossene Bauweise in Bauklasse III mit einer Höhenbegrenzung von 14m vor. Für die Straßentrakte ist ein Wohngebiet Geschäftsviertel bzw. gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel als geschlossener Bauweise in Bauklasse I mit einer Höhenbegrenzung von 5m vorgesehen. Der straßenseitige Bestand liegt in seiner Gebäudehöhe noch ca. 3m unterhalb der maximal möglichen Höhen und bietet entsprechendes Nachverdichtungspotenzial.

Die Hoftrakte erfüllen in der Höhe in etwa die maximal möglichen 5m Gebäudehöhe, sind jedoch über die gesamte Grundstücksbreite angelegt, wobei die aktuelle Flächenwidmung bei der Liegenschaft mit der Widmung Wohngebiet Geschäftsviertel einen Streifen Grünbereich vorsieht. Die Widmung Wohngebiet-Geschäftsviertel sieht zwar eine Wohnnutzung vor, gleichzeitig steht dem aber die Bestimmung, dass Wohnen nur ab 3,5m über Umgebungsterrain möglich ist, entgegen.

Abb. 2: Ausschnitt Anonymisiertes Plandokument Projekt X - Block 61 des Flächenwidmungsplans (Stand 30.01.2003)

2.1.2 EIGENTÜMER*INNEN, NACHBARSCHAFT UND DEREN INTERESSEN

Entlang der im Rahmen der Sondierung des Projektes PMO entwickelten Eigentums- und Besitzstandstypologie[42] kann der Eigentümer X als „Eigentumsmaximierer" eingestuft werden, dessen Handeln in Bezug auf seine Liegenschaften zunächst rational ist. Er besitzt mehrere Liegenschaften, und tritt als professioneller Akteur auf. Aufgrund des Eigentums, der aktiven Bewirtschaftung und der Verwaltung mehrerer Zinshäuser sind Erfahrungen mit dem Baurecht und begleitender Verfahren und Prozessen vorhanden. Diese zeigen sich auch in seiner persönlichen Haltung zur Wirtschaftlichkeit und Verwaltung des Eigentums. So formulierte der Eigentümer in den Gesprächen eine klare Renditeerwartung von zunächst zwei und in folgenden Gesprächen vier Prozent.

Die Option der Nachverdichtung durch Wohnraum war für ihn aufgrund der relativ geringen Fläche zu unrentabel.

Mehrfach bezeichnete Herr X seine Mieter*innen als Kund*innen, und bestärkte damit sein zweckrationales Handeln. Seine Bereitschaft, bspw. die Mieter*innen der Garage, in den Umgestaltungs-Prozess einzubinden, entsprach einer erforderlichen Konsultation im Hinblick auf eine gelungene Bewirtschaftung. So meinte er *„Ich kann keine Entscheidung ohne die Mieter treffen"*, und *„Ich will keinen Mietausfall, wenn die Mieter durch einen Umbau wo anders parken müssen."* Auch in Bezug auf die Werkstatt im Erdgeschoss meinte er *„Der Betrieb soll nicht beeinträchtigt werden."* Seine primäre Befürchtung in den Verhandlungsgesprächen mit dem Forschungsteam war demnach der zu erwartende Mietausfall.

Herr X formulierte einerseits eine klare Interessenbekundung an der PMO-Studie, bliebt zugleich aber in Bezug auf die Idee der liegenschaftsübergreifend vernetzten Entwicklung

42 Vgl. Beck et al. 2017

seiner Gebäude über seine beiden Liegenschaften hinaus zurückhaltend; er blieb also der PMO-Idee gegenüber ambivalent. Seinem Wunsch nach einer Machbarkeitsstudie und sachlichen Grundlagen für die Entscheidung wurde nachgegangen. Somit konnte Herr X zweckrational abschätzen, ob eine Entwicklung seiner Liegenschaften im Sinn des PMO-Konzepts finanziell Sinn für ihn macht.

Zusammengefasst ist dieser Eigentümer als professionell und wirtschaftlich denkend einzuschätzen. Er spekuliert mit dem Wert seiner Immobilien, und stellt sich gegenüber anderen Akteuren*innen als verhandlungssicher dar. Der persönliche Vorteil steht für ihn im Vordergrund. Zugleich aber wird deutlich, dass dieser starker abhängig von der Wirtschaftlichkeit des Gebäudes ist. Hierhin ist laut seinen Aussagen letztlich die mangelnde Innovationsfreude in Bezug auf die PMO-Idee begründet. Herr X deutete jedoch an, dass bei ihm mehr Innovationswille hinsichtlich liegenschaftsübergreifender Maßnahmen vorhanden wäre, sofern es für ihn passende Anreize gäbe; dies müsse sich aber rechnen. Wenn dies so wäre, würde er auch gemeinwohlorientiert handeln.

2.1.3 GEPLANTE BAUMASSNAHMEN

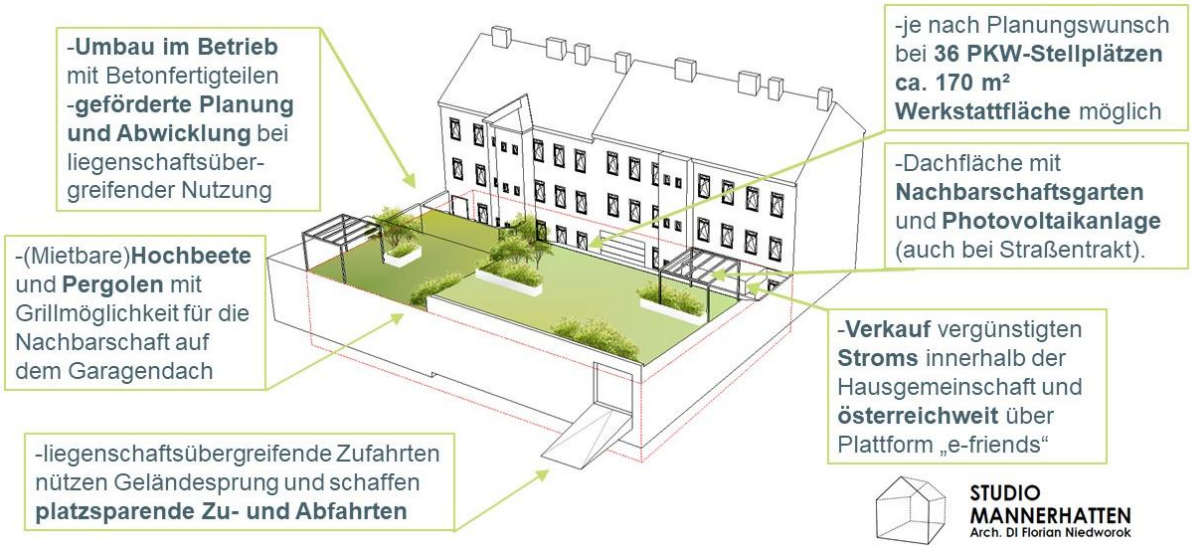

Abb. 3: Axonometrie der Liegenschaften Projekt X mit Darstellung der nachbarschaftlich als Garten genutzten Dachfläche und liegenschaftsübergreifender Zufahrt.

Die geplanten Maßnahmen bezogen sich einerseits auf einen liegenschaftsübergreifenden Dachausbau und andererseits vor allem auf verschiedene Entwicklungsszenarien für den Hoftrakt, für dessen Entwicklung der Eigentümer im Gegensatz zum Dachausbau sein Interesse äußerte. Den Dachausbau verfolgt der Eigentümer, wenn überhaupt, nur in einer sehr langfristigen Entwicklungsperspektive. Entsprechend dem vom Eigentümer geäußerten Bedarf an weiteren Stellplätzen im Hoftrakt wurde ein Szenario entwickelt, bei dem mit Abriss und zweigeschossigem Neubau des Hoftraktes eine Verdopplung der möglichen Stellplätze erreicht werden könnte. Möglich ist dies durch eine liegenschaftsübergreifende Erschließung, die die zweite Ebene der Garage von Seiten der gegenüberliegende Blockseite mit dem PKW befahrbar macht. Die darunterliegende abgesenkte EG-Ebene ist dabei mit

einer Raumhöhe von 3m vorgesehen, um im Sinne der Multifunktionalität eine spätere Umnutzung der Garagen in Gewerbeflächen zu ermöglichen.

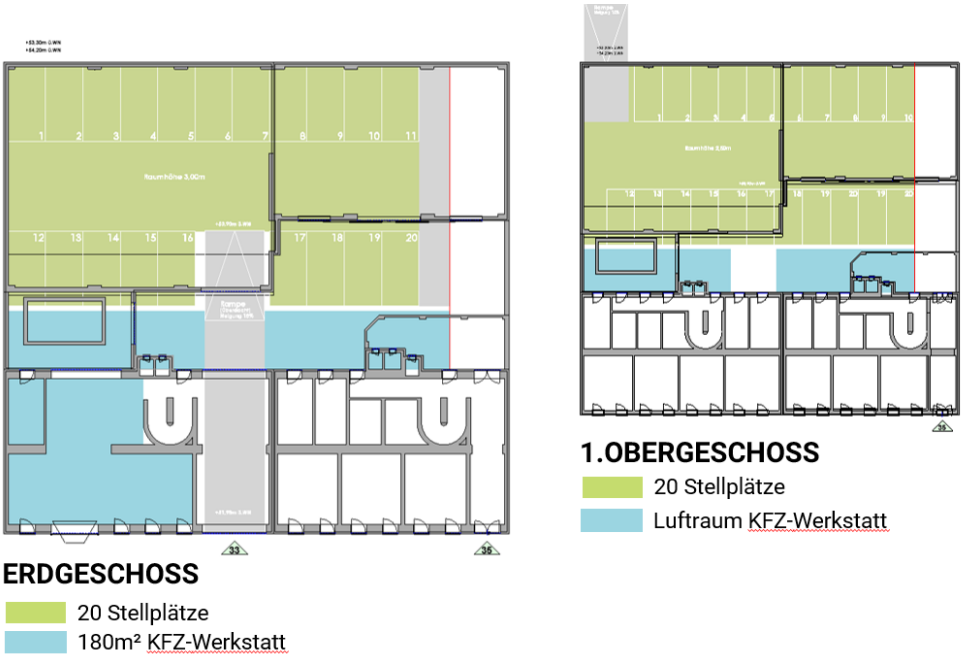

Abb. 4 (v.l.n.r.): Erdgeschoss und Obergeschoss des Projekt X mit Überlagerung von Bestandsstruktur und neu zu schaffender Nachbarschaftsgarage unter Berücksichtigung der aktuellen Flächenwidmung

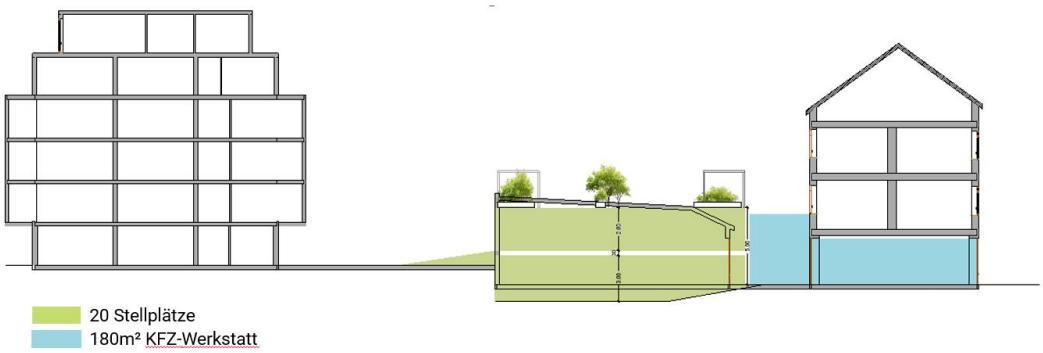

Abb. 5: Schnitt durch die beiden Liegenschaften Projekt X (rechts) und der gegenüberliegenden Blockseite (links) mit Nachbarschaftsgarage im Hofgebäude und liegenschaftsübergreifender Erschließung

Alternativ wurde dazu eine Variante des Hoftraktes entwickelt, die eine Wohnnutzung im 2.OG vorsieht. Dadurch könnte auf den beiden Liegenschaften eine zusätzliche Wohnfläche von 180 bis 200 m² entstehen. Dabei ist die von der Flächenwidmung vorgesehene, maximal mögliche Gebäudehöhe von 5m berücksichtigt, allerdings nicht die derzeit bestehende Vorgabe, dass Wohnnutzung nur über 3,5m möglich ist.

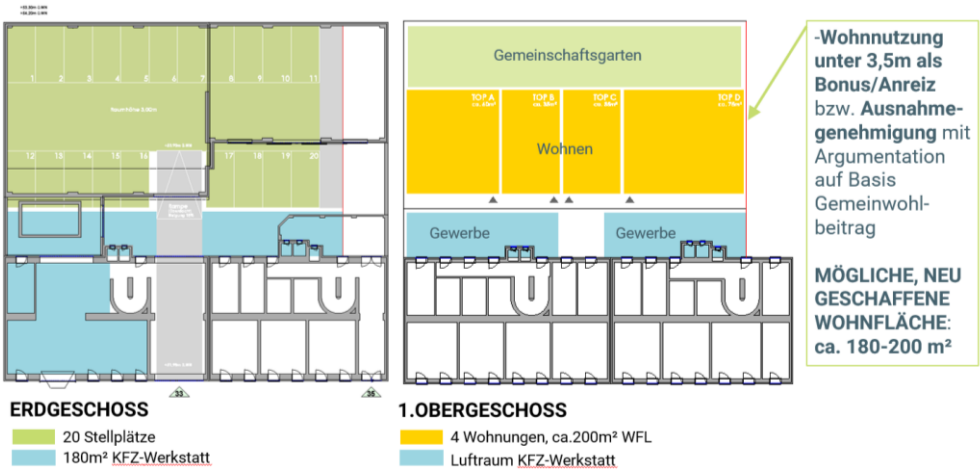

Abb. 6 (v.l.n.r.): Erdgeschoss und Obergeschoss Projekt X mit Überlagerung von Bestandsstruktur und neu zu schaffenden Flächen, insbesondere der Wohnfläche im Obergeschoss des Hofgebäudes.

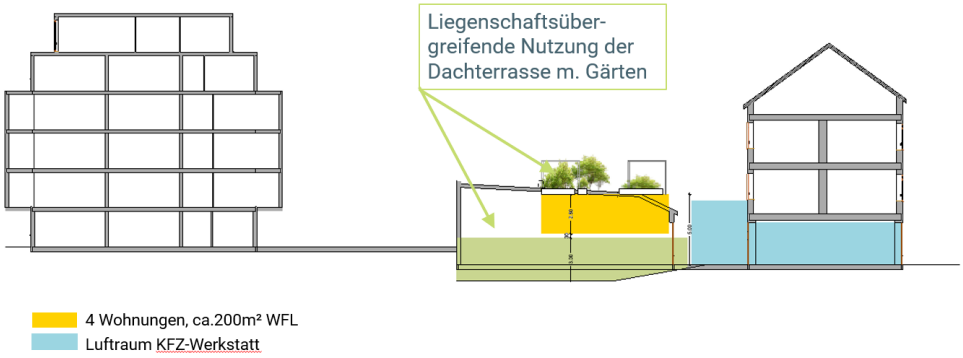

Abb. 7: Schnitt durch die beiden Liegenschaften Projekt X und der gegenüberliegenden Blockseite, der den durch den Anreiz ermöglichten Wohnraum und den liegenschaftsübergreifend genutzten Dachgarten zeigt.

Die Dachfläche ist in beiden Fällen als zugänglicher und begrünter Dachgarten für eine gemeinschaftliche Nutzung durch die Bewohner*innen der angrenzenden Liegenschaften konzipiert.

2.1.4 RECHTSGRUNDLAGE UND RESTRIKTION

Den unter Pkt. 2.1.3 dargestellten Maßnahmen stehen einige baurechtliche Restriktionen entgegen und nicht alle angedachten Varianten könnten auf Basis der aktuellen Rechtslage umgesetzt werden. Umsetzbar sind ein Abbruch und zweigeschossiger Garagen-Neubau des Hoftrakts, auch eine begehbare Dachbegrünung ist aus baurechtlicher Sicht möglich.

Nicht möglich ist derzeit eine Wohnnutzung im OG 2 des Hoftraktes aufgrund der Unterschreitung des Niveaus von 3,5m. Weiters ist auch eine Erschließung der Dachfläche

durch Nebengebäude mit Stiegenhäusern auf den Nachbarliegenschaften baurechtlich nicht erlaubt, weil Nebengebäude durch WBO § 82 (3) in gärtnerisch auszugestaltenden Flächen nicht errichtet werden dürfen. Hingegen dürften nach Artikel V Pkt. (4) Aufzugszubauten errichtet werden, was in diesem Fall nicht wirtschaftlich sinnvoll wäre.

Zu beachten ist bei einer liegenschaftsübergreifenden Planung, dass Gebäudebereiche, die auf einer Liegenschaft liegen, nicht nur von einer anderen Liegenschaft aus erschlossen werden dürfen.[43]

2.1.5 ANREIZE

Im Sinne der Förderung liegenschaftsübergreifender, gemeinwohlorientierter Maßnahmen und spezifisch in diesem Fall auch zur Schaffung von Wohnraum, bietet sich ein Anreiz durch Ausnahmeregelung für die Zulässigkeit von Wohnen über 3,5m an.

Alternativ dazu kann als Anreiz eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung der maximal möglichen Gebäudehöhe im Hoftrakt auch im Straßentrakt angedacht werden. Damit könnte ein Anreiz zur Erhöhung der Wohnfläche und somit der Rentabilität der des Vorhabens geleistet werden, die für den Eigentümer von Interesse sein kann.

Wie im Hoftrakt Wohnfläche neu geschaffen werden kann, wurde bereits erläutert. Ebenso könnte durch eine geringfügige Anhebung der Gebäudehöhe oder auch durch eine mögliche Abweichung der Dachform, z.B.: ein „Aufklappen“ der hofseitigen Dachfläche des Straßentraktes anstatt einer vorgeschriebenen 45° Neigung, ein Anreiz entstehen.

2.1.6 GEMEINWOHLARGUMENTATION

Durch die skizzierten Ausnahmen könnte im Bereich des Projekt 1 mehr Wohnraum, mehr Freifläche zur Erholung und mehr Begrünung geschaffen werden.

In Bezug auf das Wohnen wäre ein Gemeinwohl-Impact gegeben, wenn leistbare Wohnungen entstehen und die Wohnungen unter Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes fallen würden. Bei einem Neubau müsste eine auf lange Zeit geregelte Mietpreisdeckelung über den Hausverkauf hinaus privatrechtlich zugesichert sein, solange sich das Mietrecht nicht ändert.

Eine Begrünung der Dachflächen würde lokal den Heat-Islands-Effekt reduzieren, und sich positiv auf Flora und Fauna auswirken. Wären die neuen Freiflächen zudem liegenschaftsübergreifend oder sogar öffentlich zugänglich, würden dadurch öffentliche Parkanlagen entlastet werden.

Bei einer Umgestaltung der Garage könnten bestehende Stellplätze im der Straßenraum aufgelassen und diese somit entlastet und begrünt werden. Die multifunktionale, flexible Ausgestaltung der Garage kann zukünftige Entwicklungen hinsichtlich neuer Mobilitätsanforderungen sowie strukturelle Änderungen in lokalen Ökonomien, Community-Werkstätten und Wohnbedarfe auffangen.

43 Vgl. Protokoll, Beratungsgespräch beim Wohnfonds Wien, am 06.11.2019

FACTBOX:

Wohnraum	Ca. 200m² Wohnfläche
Gemeinschaftsflächen	Neue Gemeinschaftsterrasse
Begrünung	Dach- und Hofbegrünung
Zugänglichkeit	Terrasse für Nachbar*innen oder die Öffentlichkeit
Multifunktionalität	Garagenumbau möglich
Haus	Gemeinschaftsflächen, Begrünung
Block	Gemeinschaftsflächen, Begrünung
Quartier	Entlastung des öffentlichen Raums, Begrünung

2.1.7 REBOUND-EFFEKTE UND NICHTINTENDIERTE WIRKUNGEN

Eine nichtintendierte Wirkung könnte sein, dass die Flächen zwar nach Planung entstehen, aber dann nicht den vorher getroffenen Vereinbarungen entsprechend genutzt werden. So könnte die Begrünung sowie die Zugänglichkeit der Dachterrasse wieder rückgängig gemacht werden; Mietsteigerungen könnten forciert und Gemeinschaftsflächen wieder exklusiv liegenschaftsbezogen nutzbar gemacht werden. Daher wären eine vertragsrechtliche langfristige Sicherung – auch über einen etwaigen Liegenschaftsverkauf hinaus – und weitere Sanktionsmechanismen notwendig, wie bspw. Strafzahlungen, die Aufforderung zum Rückbau oder auch Bewirtschaftungen durch die öffentliche Hand.

Darüber hinaus können Pfadabhängigkeiten geschaffen werden, in dem ein höheres Angebot für den ruhenden MIV-Verkehr entsteht und nach dem Braess-Paradoxon[44] noch mehr Verkehr im Quartier angezogen wird.

All diese nichtintendierten Wirkungen müssten durch entsprechende Betreiber*innenmodelle und Nachsorgekonzepte und die erforderlichen rechtlichen Rahmenbedingungen und Verträge verhindert resp. vermieden werden.

2.2. PROJEKT Y – CO-LIVING UND GEMEINSCHAFTSRAUM

FACTBOX	
Eigentümer*in-Typ	Mitte 40, nicht-professionell (in der Baubranche tätig) / professionalisierte Laien, bedingt renditeorientiert, an Förderung interessiert, Einzeleigentümer-Brüderpaar, geerbte Liegenschaft, Liegenschaft voll vermietet, z.T. wohnhaft in Liegenschaft
Gebäudenutzung	Wohnen: Miet- und Eigentumswohnungen im OG 2 + 3, ca. 300m²,

44 Vgl. Belaga-Werbitzky 2003; https://www.urbanist-magazin.de/stau-reisst-die-autobahn-ab/, aufgerufen am 13.01.2020

	Gewerbe: Arztpraxis im OG 1, Kindertagesstätte im EG ca. 230m², Stellplätze i. Hof
Sharing-Szenario	*(Erschließung-Aufzug, Grünflächen, Baumasse, Co-Living in Studie),* Energie (PV-Anlage) Mobilität (Car-Sharing), Grünflächen (Fassade) Gemeinschaftsraum (im Keller)
Gemeinwohlpotenzial (GWP)	
1.Ausschöpfungsgrad:	z.T. ausgeschöpft: 4 von 8 Sharing Optionen in Umsetzung
2.Sharinggrad:	Gemeinschaftsraum 97%, Mobilität 80%, Energie 30%
3.Vernetzung:	mit 0 Nachbarliegenschaften, direkt, aber indirekt offen
4.Soziale Leistbarkeit:	unentgeltliche Nutzung Gemeinschaftsraum möglich
5.Resourcens. / Ökologie:	Car-Sharing und PV-Nutzung
6.Mulitfunktionalität:	Wiederverwertbarkeit der PV-Module
7.Partizipation:	Workshops m. Mieter*innen u. Gemeinschaftsraum-Nutzer*innen
Ausgleich	Unterschreitung Grenzabstände (Balkone), Überschreitung max. Gebäudehöhe bei Dachausbau, Dachform, Erstellung Studie

2.2.1 BAULICHER BESTAND INKLUSIVE FLÄCHENWIDMUNG

Ähnlich der Baustruktur von Projekt X steht auf dieser Liegenschaft und den beiden südlich davon gelegenen Grundstücken vierstöckige, weitgehend als Wohngebäude genützte Straßentrakte und unterschiedliche Hofgebäude. Die direkt südlich von Projekt Y gelegene Liegenschaft weist im Hof zwei getrennte einstöckige, gewerblich genutzte Gebäude in L-förmiger Anordnung auf. In Projekt Y findet sich ein langgestrecktes, rechteckiges Hofgebäude, das sich seitlich im Hof an der Grundgrenze zur eben genannten Liegenschaft positioniert. Es dient als Lagerraum für die Eigentümer*innen. Der Erdgeschossbereich des Projekts Y wird von einer Kinderbetreuungseinrichtung und das OG 1 von einer Arztpraxis genützt. In den restlichen beiden Geschossen befinden sich Wohnungen, die teilweise von den Eigentümern genutzt, teilweise vermietet werden.

Die Flächenwidmung sieht für die Straßentrakte eine Wohnnutzung als geschlossene Bauweise in Bauklasse III mit einer Höhenbegrenzung von 14m vor. Der Bestand der Straßentrakte weist kein Nachverdichtungspotenzial im Sinne einer höher gesetzten Traufkante auf, allerdings sind die Dachböden noch nicht ausgebaut und deren Dachneigung könnte noch auf eine Neigung von 45° Grad aufgeklappt werden.

Die Hofbereiche sind entsprechend der Flächenwidmung gärtnerisch auszugestalten, die bestehende Hofbebauung steht dieser Widmung entgegen.

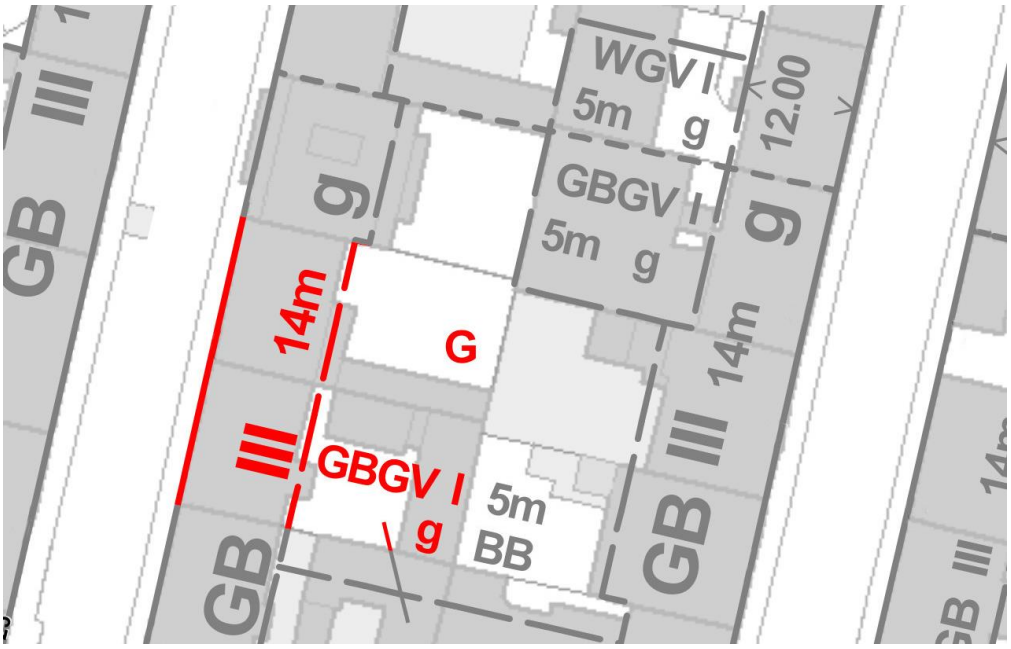

Abb. 8: Ausschnitt Anonymisiertes Plandokument Projekt Y und Nachbarliegenschaft - Block 61 des Flächenwidmungsplans (Stand 30.01.2003)

2.2.2 EIGENTÜMER*INNEN, NACHBARSCHAFT UND DEREN INTERESSEN

Die beiden Eigentümer des Projekt Y sind sehr kooperativ und äußert motiviert und sharing-affin. Seit Beginn des Forschungsprojektes sind sie engagiert, entwickeln die Idee des räumlichen Teilens und der liegenschaftsübergreifenden Entwicklung in Projektworkshops mit weiter, und kommunizieren diese an weitere Personen.

Laut der Eigentums-Besitzstandstypologie können sie als „Eigentum verpflichtet Denker*innen“ klassifiziert werden. Aufgrund ihres großen Interesses und ihres hohen Maßes an Verantwortlichkeit agieren sie professionell. Sie eignen sich neues Wissen schnell an und können Planungen gut antizipieren. Sie legen Wert auf Qualität und soziales Handeln.

Auch für diese Hausbesitzer ist die Wirtschaftlichkeit ihres Projektes relevant, sie sind aber bereit, soziale und qualitative Merkmale in Wert zu setzen. So betonen sie, dass ihnen der „soziale Frieden“ und eine „gute Nachbarschaft“ besonders von Bedeutung ist. Diese Äußerungen bestätigen sich durch ihr Handeln: Einzelne Wohnungen in ihrem Haus werden an die finanzielle Lage von Mieter*innen angepasst und unter dem „regulären“ Mietpreis vergeben. Die dadurch reduzierten Mieteinnahmen werden durch die gewerbliche Vermietung von Räumen kompensiert; in diesem Fall eine Arztpraxis.

Auch das Wohlbefinden der Bewohner*innen spielt für die beiden Eigentümer eine Rolle. Bspw. benennen sie, dass die Umbauten auch im Sinne der Mieter*innen sein müssen, weil diese sich im Haus wohl fühlen sollen. Sie ermöglichen den Mieter*innen schon jetzt Mitsprache und Mitwirkung an der Nutzung des Hauses. Die beiden Eigentümer sind an nachbarschaftlichen Maßnahmen interessiert.

Ein möglicher liegenschaftsübergreifender Dachausbau mit sozial gestaffelten Mieten wurde von ihnen als hochinteressante Option gewertet, könnte aber aufgrund der komplexen

Bausituation nur mit vergleichsweise großen Eigenmitteln realisiert werden. Hier wurde deutlich von den beiden Eigentümern artikuliert, dass vieles für sie denkbar sei, Maßnahmen dürften aber nicht mit finanziellen Verlusten verbunden sein.

Das Potenzial einer gesteigerten Qualität durch liegenschaftsübergreifende Maßnahmen wie auch der Bezug und Beitrag zum Gemeinwohl wird von ihnen begrüßt. Gleichzeitig sagen sie jedoch deutlich aus, dass sie nicht zu jedem Preis gemeinschaftliche Maßnahmen setzen wollen. Anreize sind für sie willkommene Möglichkeiten, die Nutzungsqualitäten und die Rentabilität einer intrinsisch gewünschten Maßnahme zu erhöhen. Wenn aber eine Maßnahme grundsätzlich für die Eigentümer nicht interessant ist, könnten auch hohe Anreize nichts daran ändern.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese beiden Eigentümer professionell agieren, deutlich Sharing-affin und motiviert sind. Gemeinwohl ist ihnen wichtig, und sie tragen diesem (bspw. durch die sozial gestaffelte Vermietung) Rechnung.

2.2.3 GEPLANTE BAUMASSNAHMEN

Das PMO-Entwicklungsszenario sieht für diese Liegenschaft eine liegenschaftsübergreifende Nachverdichtung im Dachgeschossbereich als Cluster- bzw. Co-Living-Wohnung vor, die Errichtung einer Photovoltaikanlage, eines Gemeinschaftsraums sowie eine liegenschaftsübergreifend konzipierte, barrierefreie Erschließung mittels einer Aufzugs- und Balkonanlage. Dieses Erschließungs-Szenario könnte auch die beiden südlich anschließenden Liegenschaften integrieren. Der Aufzug würde je nach Szenario auf einer der Liegenschaften Platz finden. Die Ausgestaltung der Benutzungskonditionen, Kostenaufteilung sowie Ausstiegsstellen wäre privatrechtlich zu regeln. Baulich sind damit eine effektive Ressourcenverwendung und Kosteneinsparungen zu erwarten.

Abb. 9 (v.o.n.u.): Grundrisse von Projekt Y (rechts) und der beiden südlich anschließenden Liegenschaften im Bestand; Grundrisse der Liegenschaften mit hofseitiger Laubengang- und Balkonstruktur zur Nutzung eines gemeinsamen Aufzuges; Ansicht der Laubengangstruktur mit liegenschaftsübergreifend genutztem Aufzug und Dachgeschossausbau mit Anreiz hofseitig „aufgeklappter“ Dachfläche.

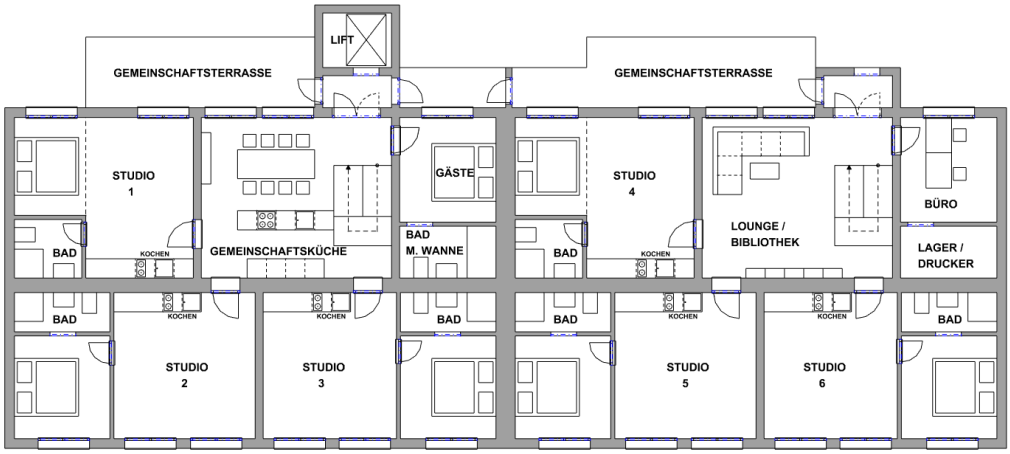

Abb. 10: Liegenschaftsübergreifend konzipierte Co-Living Wohneinheit mit Gemeinschaftsaufzug und gemeinschaftlich genutzten Räumen, wie Küche, Gästezimmer, Bibliothek und Büro.

2.2.4 RECHTSGRUNDLAGE UND RESTRIKTION

Wie auch bei Projekt X ist für das Projekt Y ein Teil der Maßnahmen nach derzeitiger Rechtsgrundlage baurechtlich umsetzbar, und ein Teil nicht.

Umsetzbar ist neben dem Gemeinschaftsraum und der Photovoltaikanlage die liegenschaftsübergreifende Erschließung mit Aufzug. Eine Unterschreitung der Grundstücksabstände von Balkonen, die der Erschließung dienen, ist mit Einwilligung der Grundeigentümer*innen der benachbarten Liegenschaften mit einer zeitlich begrenzten Genehmigung auf Basis § 71 der WBO denkbar. Damit verbunden ist aber die Auflage, jenen Teil der im Abstandsbereich liegt, demontierbar zu realisieren. Der Brandabschnitt an der Grundgrenze ist nach Absprache mit der Kompetenzstelle für Brandschutz mit einer Fortsetzung der Brandwand gewährleistet, wenn sie zum Beispiel als Betonwand ausgeführt wird.

Die Durchgänge sind folglich als Brandschutztüren vorzusehen. Der Aufzug kann liegenschaftsübergreifend genützt werden, solange die Aufzugspflicht nach § 111 der WBO gar nicht, oder nur auf der Liegenschaft, auf der sich der Aufzug befindet, vorliegt. Diese bestünde dann, wenn das jeweilige Dachgeschoss im Sinne eines Umbaus oder Zubaus verändert würde.

Ein Umbau liegt dann vor, wenn die Nutzung des Dachraums bei mehr als 50% der Bodenfläche eine andere wird. Ein Zubau liegt dann vor, wenn die Dachhaut vertikal oder horizontal verändert wird. Davon ausgenommen ist ein Einbau. Ein Einbau von Wohnungen ist im Dachgeschoss ohne Aufzugspflicht zulässig, sofern nicht mehr als 50% der Grundrissfläche verändert werden. Dieser Zusammenhang zeigt, dass ein liegenschaftsübergreifender Dachgeschossausbau und Aufzug baurechtlich möglich ist. Um liegenschaftsübergreifende Entwicklungen zu ermöglichen, müssten die skizzieren Restriktionen bzgl. Umbau, Zubau, Einbau jedoch überdacht bzw. überarbeitet werden.

2.2.5 ANREIZE

Als Anreiz für eine liegenschaftsübergreifende Erschließung oder einen ebensolchen Dachausbau ist eine Ausnahmeregelung zu § 111 der WBO naheliegend. In Analogie zur genehmigungsfähigen Weglänge zum Aufzug in Neubauwohnanlagen mit einer Gehweglänge von bis zu 40m, kann sich bei einer Grundstücksbreite von 15m auch im Falle des Projekts Y anbieten, dass die Nachbarn diesen Aufzug mitnutzen können. Dies würde sich begünstigend auf die Investitions- als auch Betriebskosten der Erschließungsanlage auswirken. Diese Ausnahmeregelung zu § 111 ist bereits im „§ 68 – Ausnahmen von gesetzlich festgelegten Bauvorschriften" unter Pkt. (4) grundsätzlich vorgesehen, allerdings nicht explizit für die Situation einer liegenschaftsübergreifenden Konzeption.

2.2.6 GEMEINWOHLARGUMENTATION

Durch anreizbedingte Förderungen könnte ein höherer Gemeinwohl-Impact bei den Maßnahmen des Projektes Y erzielt werden.

Ein Gemeinwohl-Impact wäre gegeben, wenn die Wohnungen im Dachausbau unter Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes realisiert und somit leistbar werden.

Für die Umsetzung von Co-Living-Wohnungen müssten allerdings Änderungen am Förder- und Mietrecht vorgenommen werden. Unter Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes dürfen derzeit keine Gemeinschaftsflächen zu den Wohnungen gezählt werden. Gemeinwohlorientierte Projekte mit großen Gemeinschaftsflächen (z.B. Sargfabrik, Wien) werden häufig unter der Förderkategorie „Wohnheim" errichtet, die auch Förderungen für Gemeinschaftsflächen erlaubt. Details zu den entsprechenden Anpassungserfordernissen finden sich im Bericht des Projektteams zu Betreiber*innenmodellen.[45]

Der mit hoher Zugänglichkeit niederschwellig nutzbare Gemeinschaftsraum schafft neue Qualitäten und Nutzungsmöglichkeiten im Quartier und fördert die Nachbarschaft.

Die PV-Anlage trägt dazu bei, dass der Anteil erneuerbarer Energie steigt. Eine ausgeklügelte Energieverteilungsmethode ermöglicht es, dass die Energie technisch liegenschaftsübergreifend günstig oder sogar kostenlos verteilt werden kann.

2.2.7 REBOUND-EFFEKTE UND NICHTINTENDIERTE WIRKUNGEN

Aufgrund der gegenwärtigen Gestaltung des Mietrechts besteht beim Dachausbau die Gefahr, dass es zu Mietsteigerungen über die Inflation hinauskommt, und Verdrängungs- und Gentrifizierungsprozesse als Begleiterscheinung auftreten.

Eine exklusive Nutzung des Aufzugssystems für nur zahlende Nutzer*innen, bspw. über Schlüssel- oder Codesysteme hätte eine hierarchisierende Wirkung.

Durch vertragsrechtliche Regelungen und Betreiber*innenmodelle ist sicherzustellen, dass die Gemeinschaftsflächen und die PV-Anlage nicht wieder auf eine exklusive liegenschaftsbezogene Nutzung reduziert werden können. Informelle Aneignungsmöglichkeiten von Gemeinschaftsflächen können ohne Nachsorgekonzepte zu Nutzungskonflikten führen.

45 Vgl. Beck et al. 2020: 13

Steht durch PV-Systeme günstig produzierte Energie bereit, kann sich das Nutzungsverhalten dahingehend ändern, dass mehr Strom verbraucht wird.[46]

2.3. PROJEKT Z – WOHNEN IM HOFHAUS

FACTBOX	
Eigentümer*in-Typ	Mitte 70 u. 80, Laien, nicht renditeorientiert, interessiert an Förderung, wohnhaft in Liegenschaft, erhielten keine Finanzierung aufgrund Alter
Gebäudenutzung	Wohnen: Miet- und Eigentumswohnungen im EG, OG 1 + 2, ca. 400m², Gewerbe: Leerstand Hofhaus (Büro/Werkstatt), ca. 230m², Stellplätze i. Hof
Sharing-Szenario	*(Erschließung-Aufzug, Baumasse-DG-Ausbau in Studie), Dach- u. Grünflächen: Hofgebäude als Co-Working-Büro u. m. gemeinschaftlicher u. privater Dachterrasse, Durchgang zu Fröbelgasse*
Gemeinwohlpotenzial (GWP)	
1.Ausschöpfungsgrad:	3 von 6 Optionen ausgeschöpft
2.Sharinggrad:	Dachfläche 30%, Erschließung 50%
3.Vernetzung:	mit 1/5 Nachbarliegenschaften, direkt
4.Soziale Leistbarkeit:	unentgeltlicher Zugang zu Dachgarten
5.Resourcens. / Ökologie:	Begrünung, Leerstandsnutzung (Seminarraum u. Hofhaus)
6.Mulitfunktionalität:	Co-Working-Büro als barrierefreie Wohnung wandelbar
7.Partizipation:	Workshops m. Mieter*in u. direkte Nachbarschaft
Ausgleich	Abweichung Flächenwidmung „G“ und GBGV(Wohnen unter 3,5m)-BK 1 oder GBGF, Unterschreitung Grenzabstände, Überschreitung max. Gebäudehöhe

2.3.1 BAULICHER BESTAND INKL. FLÄCHENWIDMUNG

Auf der Liegenschaft finden sich, ebenso wie auf den benachbarten Liegenschaften, ein dreigeschossiger, als Wohngebäude genutzter Straßentrakt und ein zweigeschossiger, L-förmiger Hoftrakt, der vormals als Büro und als Produktionsstätte genutzt wurde. Der Hoftrakt steht aktuell leer und wurde von den Hausbewohner*innen als Lagerraum genützt. Im Zug des PMO-Projektes sollte er auf Wunsch der Eigentümer*innen in Wohnungen umgewandelt werden.

46 Vgl. Sloman; Stackelberg 2015

Die Flächenwidmung sieht für den Straßentrakt eine Wohnnutzung in der Bauklasse III mit einer Höhenbegrenzung von 14m vor. Dieses räumliche Potenzial ist aufgrund der niedrigen Bauhöhe des Straßentraktes noch nicht ausgeschöpft. So wären eine Erhöhung der Traufkante um ca. 2m und ebenso ein Aufklappen der Dachflächen auf 45° Grad möglich. Das Hofgebäude steht teils auf einer Fläche, die gärtnerisch auszugestalten wäre und teils in jenem Hofbereich, der als Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel in Bauklasse 1 mit einer Höhenbeschränkung von 5m vorgesehen ist.

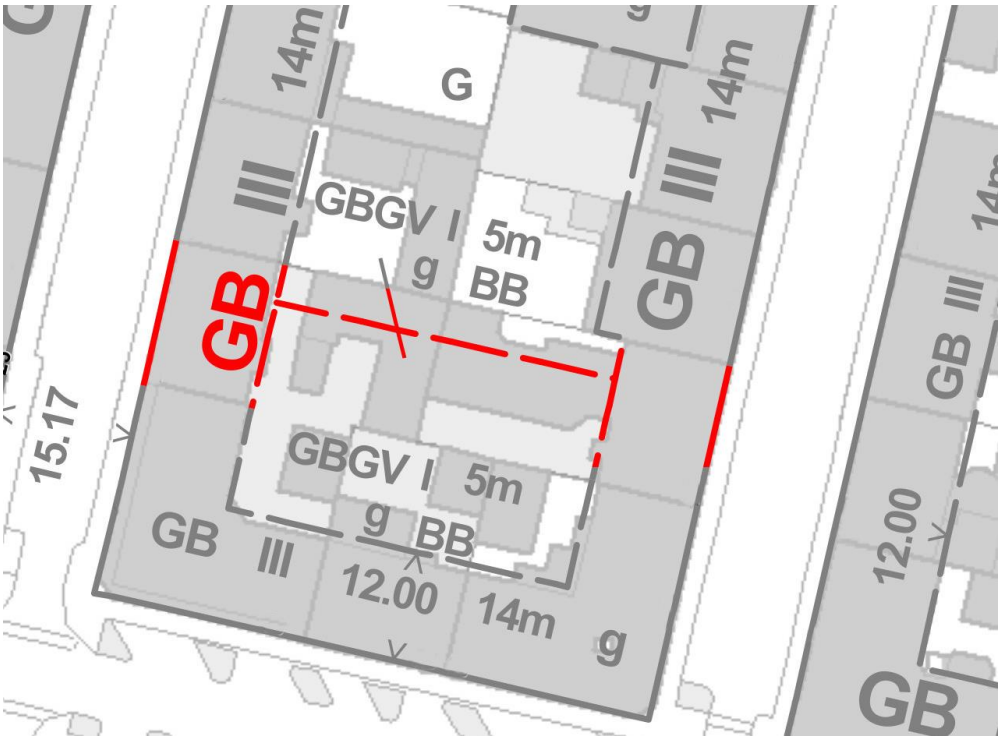

Abb. 11 Anonymisiertes Plandokument Projekt Z - Block 61 des Flächenwidmungsplans (Stand 30.01.2003)

2.3.2 EIGENTÜMER*INNEN, NACHBARSCHAFT UND DEREN INTERESSEN

Diese Liegenschaft befindet sich im Eigentum von zwei Parteien. Eine Familie mit zwei Kindern lebt seit wenigen Jahren als Eigentümer*innen in der Wohnung im Erdgeschoss. Sie waren aufgrund von Sprachbarrieren nur wenig in das Projekt eingebunden Die anderen Eigentümer*innen sind im hohen Alter. Sie wohnen seit mehreren Jahrzehnten im zweiten Obergeschoss, und besitzen die Mehrheit des Gebäudes (1. OG, 2. OG, Hofhaus). Sie kooperieren seit dem PMO-Sondierungsprojekt mit dem Forschungsteam. Sie verfügen über ein hohes soziales Kapital und Engagement, und sind in ihrer Lebenswelt mit verschiedenen unkommerziellen und kreativen Gruppen aktiv. Das erste Obergeschoss ist an eine Verwandte der Mehrheitseigentümer*innen und an deren Wohngemeinschaft vermietet. Hier leben drei Erwachsene und ein Kind. Die Mieter*innen aus der Wohngemeinschaft sind Sharing-affin. Sie weisen ein hohes Sozialkapital auf und sind in unterschiedlichen lokalen und überregionalen Sharing-Netzwerken aktiv.

Die aktiven Eigentümer*innen aus dem zweiten OG können entlang der Eigentums- und Besitzstandstypologie als alteingesessene, sowohl „Gefesselte“ wie auch „Überforderte“ bezeichnet werden. Alle Bewohner*innen außer den Wohnungseigentümer*innen aus dem Erdgeschoss zeigten sich sehr interessiert und freuten sich über Impulse, mit ihrem Haus „was zu machen“. Auch wenn sie es nicht bewusst artikulieren, sind die Eigentümer*innen aus dem 2.OG Sharing-affin. Den Eigentümer*innen aus dem Erdgeschoss wurde informell gewährt, sich Teile des Hofes anzueignen, den ihre Kinder zum Spielen nutzen. Den Mieter*innen war es möglich, sich Teile des Hofhauses anzueignen, um Fahrräder und gemeinschaftlich genutzte Lastenräder zu parken. Ebenso wurde gewährt, dass die Mieter*innen den Hof begrünen und zur Entspannung nutzen können. Weiters gewähren die Eigentümer*innen der benachbarten Liegenschaft aus baulichen Gründen, dass die Müllabfuhr den Hausmüll über ihre Liegenschaft abholen darf. Eine Einhegung zur benachbarten Liegenschaft gibt es nicht, wodurch auch die Kinder aus dem Nachbargebäude den Hof zum Spielen nutzen konnten. Zwar wurden Konflikte benannt, diese konnten aber immer in Gemeinschaft gelöst werden.

Der Prozess der Planung von liegenschaftsübergreifenden und gemeinwohlfördernden Maßnahmen war komplex und wenig geradlinig. Auch wenn die Entwicklungsideen der Eigentümer*innen sensibel aufgegriffen und in klare Konzepte überführt wurden, und nahezu alle baulichen Hürden mit Ausnahmeregelungen hätten überwunden werden können, konnten sich die Eigentümer*innen nicht auf konkrete Maßnahmen festlegen. Eine gewisse Sprunghaftigkeit in ihrer Entscheidungsfindung erforderte immer wieder Adaptionen und Nachbesserungen in den Plänen und Konzepten. Es stellte sich heraus, dass für diesen wenig linearen Prozess in erster Linie unterschiedliche lebensweltliche Vorstellungen zwischen den Eigentümer*innen aus den zweiten OG und dem Erdgeschoss, ausschlaggebend waren. Genannt wurden Ängste und das Unbehagen gegenüber „dem Unbekannten“. Die Eigentümer*innen waren zudem mit altersbedingten finanziellen Hürden und speziellen steuerrechtlichen Problemstellungen konfrontiert. Für die Eigentümer*innen wurde der Prozess vor allem aufgrund dieser Komplexität zermürbend. Der Handlungsspielraum für eine Investition war aufgrund dieser spezifischen Strukturen eingeengt. Auch innovative Kofinanzierungsmodelle und Anreize konnten die Entscheidung der Eigentümer*innen nicht ändern, die Maßnahmen trotz ihrer hohen Sharing-Affinität nicht weiterzuverfolgen.

2.3.3 GEPLANTE BAUMASSNAHMEN

Für Projekt Z war neben einer liegenschaftsübergreifenden Aufstockung und einer barrierefreien Erschließung des Straßentraktes die Sanierung des Hofhauses geplant. Das Hofhaus sollte revitalisiert als Wohn- und Bürogebäude entwickelt werden, wobei im Erdgeschoss ein Co-Working-Büro und auf dem Dach eine liegenschaftsübergreifend genutzte Dachterrasse vorgesehen war.

Die Dachterrasse sollte sich in halb-öffentlich und privat nutzbare Bereiche gliedern. Die Erschließung der Dachterrasse sollte mit zwei Zugängen sichergestellt werden. Die Eigentümer*innen der Wohnung, die auf der gegenüberliegenden Seite des Häuserblockes direkt an das Flachdach angrenzt, zeigten sich interessiert, sich an dem Projekt zu beteiligen. Der private Bereich der Dachterrasse sollte durch eine Brandwandöffnung direkt über diese Wohnung zugänglich gemacht werden. Der halb-öffentliche Bereich sollte durch eine

Brandwandöffnung im Erdgeschoss des Hofhauses und ein bis auf die Dachterrasse führendes Stiegenhaus erschlossen werden.

Das Co-Working-Büro sollte Arbeitsplätze bieten, die zusammen mit einem Seminarraum im benachbarten Seitenflügeltrakt auf der gegenüberliegenden Blockseite synergetisch funktionieren.

Abb. 12 (v.l.n.r.): Blick in den Hof von Projekt Z, Dachaufsicht Hofgebäude mit unterschiedlich genutzten Freibereichen (privat, semi-öffentlich) und Zugang durch die interne Erschließung des Hofgebäudes und privat durch die Wohnung gegenüber. Axonometrische Darstellung der Dachterrasse des Hofgebäudes mit Pergolastruktur und außenliegenden, semi-öffentlichen Zugängen von Seiten der Blockseite gegenüber.

2.3.4 RECHTSGRUNDLAGE UND RESTRIKTION

Die geltende Flächenwidmung hat zur Folge, dass das Hofgebäude nur in geringem Umfang verändern werden kann, ohne den Baukonsens zu verlieren und einen Teilabbruch zur Folge zu haben. Verändert werden kann die Nutzung des Gebäudes bis zu maximal 50%, wobei eine Wohnnutzung ausschließlich im ersten OG und maximal bis 50% der Grundrissfläche möglich ist.

Wie in Projekt X kann eine Nutzung der Räume zum Wohnzweck nur über 3,5m und damit über maximal 50% des OG 1 erfolgen. Eine Veränderung der Gebäudehülle ist nur marginal möglich. Ein Überschreiten der Gebäudehöhe ist nach Artikel V Pkt. (4) der WBO lediglich um 20cm zulässig.

2.3.5 ANREIZE

Als Anreiz für die Liegenschaft Projekt Z können die für das Projekt Y genannten Möglichkeit zur liegenschaftsübergreifenden Erfüllung der Aufzugspflicht genannt werden.

Ein zugkräftiger Anreiz für die Revitalisierung des Hofhauses wäre eine Widmungsänderung oder eine Ausnahmeregelung für die Widmung Geschäftsviertel gewesen, die einen umfassenderen Umbau und / oder das Wohnen im EG ermöglicht hätte. Dies kann ggf. zukünftig durch eine partielle Anpassung der Flächenwidmung in einem verkürzten Verfahren wie im Masterplan Gründerzeit initiiert, umgesetzt werden.

2.3.6 GEMEINWOHLARGUMENTATION

Auch in bei diesem Projekt könnte durch die oben angerissenen Anreize neuer leistbarer Wohnraum geschaffen werden, der sich in ein qualitativ hochwertiges begrüntes Hofareal einfügen würde.

Auch die Begrünung des Daches und des Hofes als zentraler Baustein des Konzeptes würde sich positiv auf den lokalen Heat-Islands-Effekt auswirken. Die multifunktional ausgestalteten Revitalisierungsmaßnahmen im Hoftrakt mit Wohn- und Gewerbenutzung kann aktuelle Nachfragen aus der lokalen Ökonomie befriedigen.

2.3.7 REBOUND-EFFEKTE UND NICHTINTENDIERTE WIRKUNGEN

Ohne vertragsrechtliche, langfristige Sicherung über den Liegenschaftsverkauf hinaus, und Sanktionsmechanismen können die Maßnahmen wieder rückgängig gemacht werden. Diesen nichtintendierten Wirkungen sollen durch Betreiber*innenmodelle und Nachsorgekonzepte vermieden werden.

3. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Auf Basis theoretischer Grundlagen zum Gemeinwohl, den bestehenden förder- und baurechtlichen Vorgaben und den bearbeiteten Fallbeispielen, aber vor allem durch den intensiven, kooperativen Planungsprozess und die Feedbackgespräche mit Vertreter*innen der öffentlichen Hand konnten im Rahmen der Erstellung dieses Berichtes wesentliche Grundlagen für die weitere Bearbeitung des Themas erarbeitet werden. So bestätigte sich die These, dass nicht-monetäre Anreize als Katalysator für Stadterneuerung dienen können.[47] In den bearbeiteten Fallbeispielen zeigte sich, dass für eine liegenschaftsübergreifende und gemeinwohlorientierte Planung eine Vielfalt von Anreizen möglich ist bzw. benötigt wird und dass diese auch von Seiten der Eigentümer*innen nachgefragt werden. Auch wenn die beteiligten Eigentümer*innen von ihren persönlichen und fachlichen Hintergründen sehr unterschiedlich sind, gab es eine grundlegend übereinstimmende, positive Haltung zur Frage der Anreize.

Die Gespräche mit Vertreter*innen des politisch-administrativen Systems zeigten, dass die Beteiligten für Einsatzmöglichkeiten von Anreizen grundsätzlich aufgeschlossen sind und dass Anreize strategisch mit Steuerungsintentionen der öffentlichen Hand verknüpft werden können, z.B.: zur Schaffung neuen Wohnraums, Verbesserung der Stadtökologie, Barrierefreiheit oder Nutzung regenerativer Energieträger.

In der Bearbeitung zeigte sich, dass nach geltender Rechtslage manche der innovativen, liegenschaftsübergreifenden Baumaßnahmen bereits jetzt möglich sind. Andere Maßnahmen würden erst durch Anreize – und entsprechende rechtliche Anpassungen – möglich.

Die bearbeiteten Liegenschaften stehen beispielhaft für die Typologie der Gründerzeit und es ist zu erwarten, dass die meisten der erarbeiteten Anreiz-Möglichkeiten, wie z.B. der Entfall Aufzugspflicht bei liegenschaftsübergreifende Erschließung und / oder Abweichung zu der im gemischten Baugebiet-Geschäftsviertel geforderten Mindesthöhe von Wohnnutzung, auch an zahlreichen anderen Standorten und für andere Akteur*innen von Interesse wären.

Ein klares Ergebnis ist, dass eine rechtsverbindliche Zusage von Anreizen, ein klares Bewertungsschema und eine langfriste vertragliche Sicherung zur Vergabe solcher Anreize notwendig wäre. Sowohl von den Gesprächspartner*innen der öffentlichen Hand, als auch von den Eigentümer*innen wird eine entsprechende Verbindlichkeit eingefordert. Dieser Bedarf ist derzeit nicht gedeckt, was bei den Projekten dazu führte, dass diese auf der Ebene der Planung blieben.

47 Vgl. Aussage PMO-Workshopteilnehmer „Was bringen mir die Euros am Konto, wenn ich im Alltag gerne einen Balkon hätte.“ im Sinne eines Bauteil-Anreizes gegenüber finanziellen Zuschuss; oder Aussage MA 19-Mitarbeiter bei Dienststellen-Treffen am 17.02.2020 zu Ausnahmen von Geschäftsviertel-Widmung. Siehe Protokoll

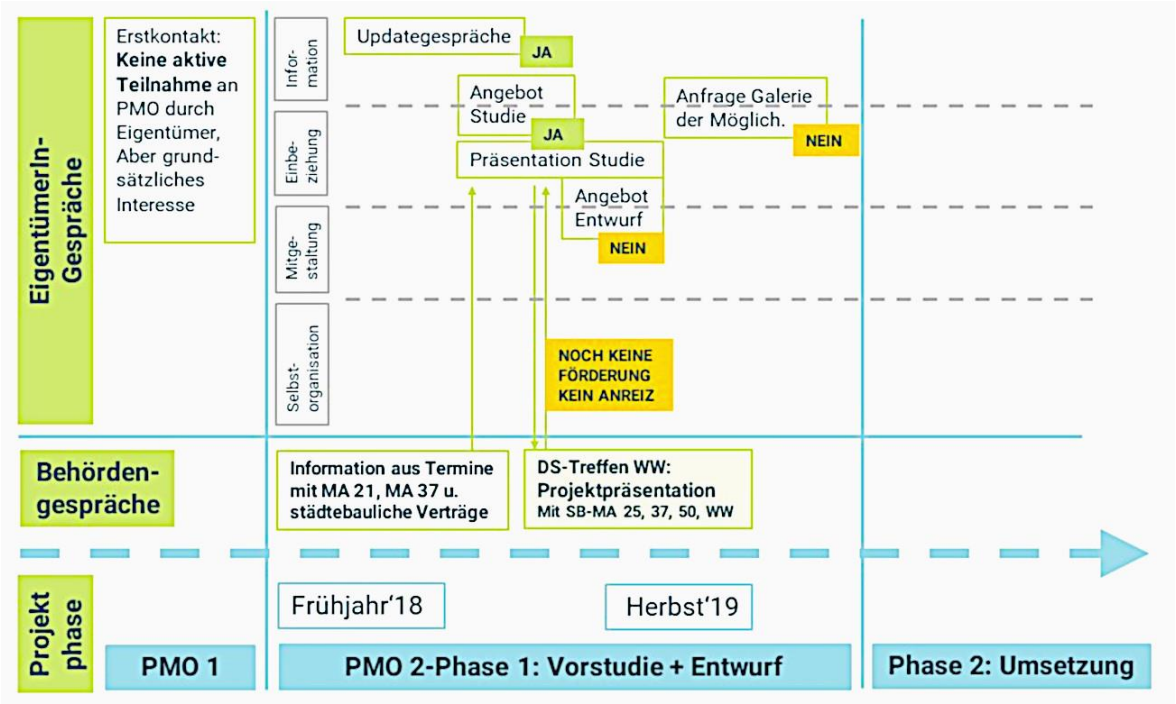

Abb. 13: Diagramm zur Darstellung der Kommunikationsprozess mit Eigentümer*innen und Behörden. Es zeigt die unterschiedlichen Stufen der Beteiligung der Eigentümer*innen und wie der Anreiz an Prozessunterstützung(Studie) die Beteiligung forcierte und das Ausbleiben eines verbindlichen Anreizes, wie z.B.: unter Pkt. 2.1. dargestellt, den Prozess stoppte.

Aus der Bearbeitung, wie auch aus der Abstimmung mit den Dienststellen im Rahmen eines Fachaustausches am 17. Februar 2020 ergeben sich die folgenden Arbeitsfelder für den weiteren Dialog mit den beteiligten Dienststellen:

- Diskussion von Synergien aus Anreiz und Verwaltungs- und Stadtplanungsinteressen in Hinblick auf Zukunftsanforderungen (demographischer Wandel, klimatische Veränderungen, leistbares Wohnen etc.)
- Erörtern von möglichen (nicht-monetären) Anreizen, die auf das gesamte Stadtgebiet übertragen werden können und die Abschätzung / Quantifizierung potenzieller Auswirkungen
- Erörtern der bisherigen Vorgehensweise bei der Beurteilung von Ausnahmeregelungen, mögliche Ableitung von allgemeinen Prinzipien unter Berücksichtigung der Verknüpfung mit Gemeinwohl
- Aufstellung nicht-monetärer Anreize, die in der Praxis schon angewandt werden und ihre Systematisierung / Übertragbarkeit
- Diskutieren eines Vorschlags der Bewertung zur konkreten Bemessung von Gemeinwohl
- Quantifizierung der potenziellen Auswirkungen einer stadtweiten Anwendung der PMO-Strategie auf die Sanierungsrate und -entwicklung
- Überlegungen zur langfristigen Sicherung von gemeinwohlorientierten Maßnahmen
- Erörtern der Anwendung gezielt liegenschaftsübergreifender Aktivierungsstrategien im Rahmen von Blocksanierung NEU und RenoBooster

Die Ergebnisse dieses Berichtes – im speziellen die räumlichen Potenziale liegenschaftsübergreifender Sanierung und das hohe Interesse unterschiedlicher Eigentümer*innen – zeigen die Zukunftsfähigkeit und Relevanz der liegenschaftsübergreifenden Vernetzung im Bestand durch Anreize als Katalysatoren.

LITERATUR

Beck, Julia; Hiesl, Albert; Hölzl, Dominik; Klötzl, Gebhard; Lins, Susanne; Niedworok, Florian; Stockenhuber, Reinhold; Witthöft, Gesa, 2017: POCKET MANNERHATTEN HANDBUCH - eine Anleitung zum räumlichen Tauschen und Teilen. Forschungsprojekt der Forschungs- und Förderungsgesellschaft. Tatwort: Wien.

Beck, Julia; Hölzl, Dominik; Krauk, Angelika; Lins, Susanne; Niedworok, Florian; Witthöft, Gesa, 2020: Konzept Betreiber*innenmodelle. Pocke Mannerhatten. IBA-Wien: Wien.

Belaga-Werbitzky, Katharina, 2003: Das Paradoxon von Braess. In erweiterten Wheatstone-Netzen mit M/M/1-Bedienern. 1. Aufl. Der Andere Verlag: Tönning.

Blanda, Ulrich; Klinger, Stefan; Zech, Sibylla, 2010: Ausgangslage und Trends. Herausforderungen und Anforderungen, Lösungsvorschläge und Empfehlungen zur österreichischen Raumpolitik. Zusammenfassende Sammlung der Arbeitsgruppe V, Raumentwicklung. OREK, Stadtland: Wien.

Bourdieu, Pierre, 1997: *Zur Genese der Begriffe Habitus und Feld.* In: Derselbe: *Der Tote packt den Lebenden.* Hamburg.

Bourdieu, Pierre, 1997c: Zur Genese der Begriffe Habitus und Feld. In: Bourdieu, P.: Der Tote packt den Lebenden. Schriften zu Politik und Kultur 2. Hg. von Margareta Steinrücke. Hamburg, S. 59–78.

Gould, Kenneth A.; Lewis, Tammy L., 2016: Green Gentrification. Urban sustainability and the struggle for environmental justice. Routledge: New York.

Habermas, Jürgen, 1999: Theorie des kommunikativen Handelns. Band 2, Zur Kritik der funktionalistischen Vernunft. Suhrkamp Verlag: Frankfurt am Main.

Harvey, David, 2005: Raume der Neoliberalisierung. Zur Theorie der ungleichen Entwicklung. VSA Verlag: Hamburg.

Hamedinger, Alexander, 2013: Das Recht auf die Stadt. Öffentliche Räume und Mitbestimmung. In: Was allen gehört. Commons – Neue Perspektiven in der Armutsbekämpfung. Die Armutskonferenz, Verlag des Österreichischen Gewerkschaftsbundes GesmbH, Wien Verlags- und Herstellungsort: Wien. ISBN 978-3-7035-1609-2. http://www.albanknecht.de/publikationen/buch_was-allen-gehoert_web.pdf

Hagen, Kornelia; Rückert-John, Jana, 2016: Teilen, tauschen, leihen – Auswirkungen auf Arbeitsmarkt, Umwelt, Soziales: Editorial, Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung, ISSN 1861-1559, Duncker & Humblot: Berlin, Vol. 85, Iss. 3, S. 5-18, http://dx.doi.org/10.3790/vjh.85.3.5

IIBW 2018: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH.

Lefebvre, Henri, 1968: Le droit a la ville. Anthropos: Paris.

Lefebvre, Henri, 1998: The Production of Space. Blackwell Verlag: Oxford.

Lefebvre, Henri, 2016: Das Recht auf Stadt. Edition Nautilus: Hamburg.

Hölzl, Dominik, 2012: Strategie und Instrument zur Sicherung leistbaren Wohnraums. Technische Universität Wien. Wien: http://katalog.ub.tuwien.ac.at/AC15012860

Kaufmann, Franz-Xaver, 2002: Sozialpolitik zwischen Gemeinwohl und Solidarität. In Herfried Münkler & Karsten Fischer, eds. Gemeinwohl und Gemeinsinn: Rhetoriken und Perspektiven sozial-moralischer Orientierung. Forschungsberichte der interdisziplinären Arbeitsgruppe "Gemeinwohl und Gemeinsinn" der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wissenschaften. no.2 Akademie-Verlag: Berlin. S. 19-54.

MA 18, 2018: Step2025, Fachkonzept: Öffentlicher Raum. Werkstattbericht. Wien. https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008522.pdf

MA 18, 2014: Step2025, Fachkonzept: Mobilität. Werkstattbericht. Wien. https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008390b.pdf

MA 22, 2014: Urban Heat Islands - Strategieplan Wien. Wien. https://www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/pdf/uhi-strategieplan-druck.pdf

Mayer, Margit, 2010: Bewegungen in historisch und räumlich vergleichender Perspektive. In: Holm

Andrej, Gebhardt Dirk (Hg.), 2011: Initiativen für ein Recht auf Stadt, Theorie und Praxis städtischer Aneignungen. VSA: Hamburg. S. 25-52.

Pribs, Axel, 2014: Die Zukunft der Raumordnung zwischen Deregulierung und öffentlichen Gestaltungsanspruch. In: Küpper Patrick, Levin-Keitel Meike, Maus Friederike, Müller Peter, Reimann Sara, Sondermann Martin, Stock Katja, Wiegand Timme (Hg.): Raumentwicklung 3.0 – Gemeinsam die Zukunft der räumlichen Planung gestalten. Arbeitsberichte der ARL 8. Hannover.

Rawls, John, 2012: Eine Theorie der Gerechtigkeit. Suhr-kamp: Frankfurt am Main.

Schön, Kevin: Stau? „Reißt die Stadtautobahn ab!“ Wir erklären das Braess-Paradoxon. https://www.urbanist-magazin.de/stau-reisst-die-autobahn-ab

Schmid Christian, 2011: Henri Lefebvre und das Recht auf die Stadt, In: Holm Andrej, Gebhardt Dirk (Hg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignungen. VSA: Hamburg. S. 25-52.

Schimank, Uwe, 2010: Handeln und Strukturen - Einführung in die akteurtheoretische Soziologie. 4. Aufllage. Weinheim, Juventa-Verlag: München.

Sloman, John; Stackelberg, Klaus von, 2015: Mikroökonomie - Einführung. Walter de Gruyter GmbH & Co KG: Berlin.

Spannagel, Dorothee, 2018: Dauerhafte Armut und verfestigter Reichtum. WSI-Verteilungsbericht 2018. Hans-Böckler-Stiftung: Düsseldorf.

Ronneberger, Klaus; Lanz, Stephan; Jahn, Walther, 1999: Die Stadt als Beute. Dietz Verlag: Bonn.

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Florian Niedworok, Studio Mannerhatten, 2020

Abb. 2: www.wien.gv.at, aufgerufen am 30.01.2020

Abb. 3: Florian Niedworok, Studio Mannerhatten, 2020

Abb. 4-7: Florian Niedworok, Studio Mannerhatten, 2019

Abb. 8: www.wien.gv.at, aufgerufen am 30.01.2020

Abb. 9: Florian Niedworok, Studio Mannerhatten, 2017

Abb. 10: Florian Niedworok, Studio Mannerhatten, 2019

Abb. 11: www.wien.gv.at, aufgerufen am 30.01.2020

Abb. 12: Florian Niedworok, Studio Mannerhatten, 2019

Abb. 13: Florian Niedworok, Studio Mannerhatten, 2020

KONZEPT
BETREIBER*INNENMODELLE

POCKET MANNERHATTEN

IMPRESSUM:

Herausgeber*in: Konsortium Pocket Mannerhatten Ottakring

Julia Beck

Dominik Hölzl

Angelika Krauk

Susanne Lins

Florian Niedworok

Dr. Gesa Witthöft

Stand: Februar 2020

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Die Ausführungen in diesem Handbuch geben einen groben Überblick über die jeweilige Materie. Eine anwaltliche Beratung resp. rechtliche Prüfung ist im Einzelfall ebenso erforderlich, wie eine technische Prüfung und fachgerechte Planung durch eine*n Ziviltechniker*in. Sämtliche Angaben in diesem Werk erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung und Kontrolle ohne Gewähr.

Eine diesbezügliche Haftung der Autor*innen und der Herausgeber*innen ist ausgeschlossen.

VORBEMERKUNG

Der Bericht ist im Auftrag der Internationalen Bauaustellung Wien (IBA_Wien) entstanden. Die Inhalte und Erkenntnisse bauen auf den Vorarbeiten auf, die im Rahmen des Programmes Smart Cities Demo vom Klima- und Energiefonds geförderten Projekt „Pocket Mannerhatten – Umsetzung kollaborativer Stadtstrukturen und räumlicher Sharing-Strategien in ‚Block 61'" (FFGProjektnr. 864967) geleistet wurden. Der Bericht baut auf den Untersuchungen, Recherchen und Entwicklungsarbeiten des FFG-Projektes auf, grenzt sich aber klar von den darin bearbeiteten Arbeitspaketen ab, indem explizit Inhalte untersucht wurden, die nicht Teil des FFG-Antrags sind.

INHALT

1. Betreiber*innenmodelle im Kontext des Wohnens 4
1.1. Zu Aufbau und Struktur dieses Berichts 4
1.2. Einleitung 4
1.3. Bestandteile eines liegenschaftsübergreifenden Betreiber*innenmodells 8
2. Liegenschaftsübergreifendes Co-Living 9
2.1. Aspekte eines liegenschaftsübergreifendes Betreiber*innenmodells 11
2.1.1. Akteur*innen 12
2.1.2. Finanzierung 12
2.1.2.1. Investitionskosten 12
2.1.2.2. Mieteinnahmen 12
2.1.2.3. Förderungen 12
2.1.2.4. Amortisation & Renditeerwartung 14
2.1.3. Rechtssicherheit 14
2.1.3.1. Haftung & Versicherung 15
2.1.4. Gemeinwohl 16
2.2. Praxis-relevante Beispielprojekte 17
2.2.1. Sargfabrik und Miss Sargfabrik (Wien) 17
2.2.2. Mietshäuser Syndikat (deutschlandweit) 18
2.2.3. Bikes and Rails - habiTAT (Wien) 20
2.2.4. neunerhaus (Wien) 21
2.2.5. Weitere Konzepte 22
3. Betreiber*innenmodell - Konkretes Szenario Co-Living 23
3.1. Konstellation Gebäudefaktoren & Eigentümer*innen 24
3.1.1. Finanzieller Hintergrund der Eigentümer*innen und Beweggründe 25
3.1.2. Investitionskosten 26
3.1.3. Finanzielle und rechtliche Aspekte 27
3.2. Weitere Varianten 27
3.3. Raumprogramm 28
3.3.1. Anforderungen in der Planung 29

3.4. Anforderungen an die Berechnung des Mietzinses und Erstellung Mietverträge 31
3.4.1. Mietzinsberechnung, Miteinbezug der Gemeinschaftsflächen und Amortisation 32
3.5. Organisationsstruktur zwischen Eigentümer*innen und Mieter*innen 33
3.5.1. Vereinsmodell 33
3.6. Bauliche Variationen und Möglichkeiten: Liegenschaftsübergreifende gewerbliche Nutzung 34
3.6.1. Definition liegenschaftsübergreifende gewerbliche Nutzung 34
3.6.2. Aktueller Flächenbedarf und Hintergründe 34
3.6.3. Best Practice Komponenten liegenschaftsübergreifender Filialen 35
3.6.4. Schlussfolgerung 37
4. Anhang 39
4.1. Tabellen 39
4.1.1. Varianten Modelle 39
4.1.2 Raumgrößen 41
4.1.3 Nutzflächen im Co-Living Modell 42
4.1.4 Mietzinsberechnung 43
4.2. Rechercheprotokolle 46
5. Bibliographie 71
6. Weitere Quellen 75

1. BETREIBER*INNENMODELLE IM KONTEXT DES WOHNENS

1.1. ZU AUFBAU UND STRUKTUR DIESES BERICHTS

In diesem Bericht wird die Frage erörtert, wie neues soziales Wohnen im Zusammenhang mit räumlichem Teilen und Tauschen liegenschaftsübergreifend organisiert und finanziert werden kann. Dabei wird die Fragestellung auf verschiedenen Ebenen betrachtet:

Im ersten Kapitel des Berichts finden sich grundsätzliche Überlegungen zu Betreiber*innenmodellen und deren wichtigsten Bestandteilen.

Im zweiten Kapitel folgen Informationen zu Praxisbeispielen des gemeinschaftlichen Wohnens. Laut Informationen und Recherchen des Projektteams wird liegenschaftsübergreifendes gemeinsames Wohnen (Co-Living) derzeit noch nicht in der Praxis angewendet, es gibt aber eine große Vielzahl von Projekten, die gemeinschaftliches Wohnen auf einer Liegenschaft sozial orientiert organisieren. Einige dieser Beispielprojekte wurden ausgewählt und in Hinblick auf übertragbare Bestandteile recherchiert. Sie enthalten ‚Bausteine', die sich in der Praxis bewähren und die für die Organisation von liegenschaftsübergreifendem Co-Living angewendet werden könnten.

Im dritten Kapitel ist als theoretisches Szenario beschrieben, wie liegenschaftsübergreifende Nutzungen im Co-Living organisiert werden könnten. Dabei sind räumliche Aspekte ebenso dargestellt wie organisatorische und finanzielle Aspekte. Prämisse bei der Erarbeitung des Szenarios war, die Bedürfnisse, Ansprüche und Möglichkeiten von Mieter*innen mit denen von investierenden Eigentümer*innen, unter Berücksichtigung der Gemeinwohlorientierung des Instruments Pocket Mannerhatten zu verknüpfen. Als weiterer Aspekt wird schließlich noch liegenschaftsübergreifend genutztes Gewerbe behandelt. Hier gibt es bereits einige reale Praxis-Beispiele, zu denen die Rahmenbedingungen aufgeführt sind.

1.2. EINLEITUNG

„Neues Soziales Wohnen" ist das Leitthema der Internationalen Bauausstellung Wien (IBA_Wien). Die IBA_Wien knüpft damit an die Tradition des sozialen Wohnungsbaus in Wien an. Gegenwärtig steht die Stadt vor neuen Herausforderungen, Aufgabenstellungen und Spannungsfeldern, die sich mit den Schlagwortpaaren

- Bevölkerungswachstum und neue Lebensstile und entsprechender Druck auf städtische Flächen und Freiräume,
- neue Formen der sozialen Ungleichheit und zunehmende sozio-ökonomische Polarisierung,

- demografischer Wandel und Zunahme unterstützungsbedürftiger Bevölkerungsgruppen, v.a. Ältere und Jüngere,
- Anpassungserfordernisse der städtischen Infrastrukturen und Räume an die Effekte des Klimawandelns und Nachhaltigkeitsanforderungen,
- Gunstwirkungen wie auch Exklusionseffekte der Digitalisierung und Technologisierung

umreißen lassen.

All diese stehen in unmittelbaren Zusammenhang mit den Handlungsfeldern Wohnen und der Wohnraumversorgung, der Bereitstellung von neuen Wohnflächen wie auch der großen Aufgabe der entsprechenden Adaptierung des städtebaulichen Bestandes. Die IBA_Wien bietet dabei eine Chance zur Diskussion und Erprobung innovativer Strategien und Projekte. Dabei stehen drei Leitthemen im Fokus des Diskurses: Neue soziale Quartiere, neue soziale Qualitäten und neue soziale Verantwortung.

All diese Themen adressiert auch das Konzept Pocket Mannerhatten: Nach dem Motto „Wer teilt, bekommt mehr“ werden dabei Räume und Ressourcen in der bestehenden Stadt systematisch liegenschaftsübergreifend geteilt. Übergeordnete Zielsetzung des Konzeptes ist es, neue Entwicklungsmöglichkeiten zu erkunden und neue Instrumente zu schaffen.

Das Konzept besteht aus drei wesentlichen Bestandteilen: Erstens die liegenschaftsübergreifende Vernetzung von Räumen und Nutzungen (Space-Sharing), zweitens ein passgenauer moderierter Aktivierungs- und Beteiligungsprozess und drittens ein Anreiz- und Fördersystem, welches die Gemeinwohl-Effekte honoriert, die durch das Bereitstellen von Ressourcen für die Allgemeinheit entstehen.

Die jeweiligen Bedürfnisse und Anforderungen, wie z. B. Schaffung neuen Wohnraums, Kombination von Wohnen und Arbeiten, sozial-integratives Wohnen, barrierefreie Erschließungen, ressourceneffiziente Haus- und Energietechnik, nachhaltige Mobilitätskonzepte, gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Freizeitflächen usw. können so in der Nachbarschaft wirkungsvoller gelöst werden als in ausschließlich liegenschaftsbezogenen Einzelprojekten. Das Konzept behandelt somit Themen der IBA_Wien, wie die Bestandsentwicklung und Nutzungsmischung in neuen sozialen Quartieren und neue soziale Qualitäten wie beispielsweise innovative Organisations- und Finanzierungsstrukturen. Kernaspekt von Pocket Mannerhatten ist die neue soziale Verantwortung durch integrierte, innovative Formen des Kollaborierens und Einbindens von Akteur*innen und neue Formen der Zusammenarbeit und Beteiligung.

Pocket Mannerhatten zeigt neue Wege auf, wie durch die gemeinsame Nutzung von räumlichen Ressourcen, also Sharing, im Bestand Gemeinschaft entstehen, gefördert und verstetigt werden kann. Speziell das liegenschaftsübergreifende räumliche Sharing ist an die Herausforderung geknüpft, den gegenwärtig sehr vielfältigen räumlichen, rechtlichen und sozialen Nutzungs- und Rahmenbedingungen sowie sozialen Anforderungen entsprechen zu können.

Wesentlich für eine gemeinsame Nutzung und Bewirtschaftung von räumlichen Ressourcen ist es, für alle Beteiligten und Nutzer*innen Rechtssicherheit hinsichtlich Haftung, Versicherung, Instandhaltung sowie Zugang und Nutzung zu gewährleisten. Ebenso wesentlich ist es, die Finanzierung der Vorhaben in Bezug auf eine faire Verfügbarkeit für möglichst Viele, aber auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit während des Betriebes sicherzustellen. (vgl. IBA-Call; PMO 2017; Rawls, 1971, 1975, 2012; Perelman 2002; Lefebvre 2016).

Hierzu sollen in diesem Bericht entsprechende Betreiber*innenmodelle dargestellt werden.

Der Begriff „Betreibermodell" wird nach wie vor hauptsächlich im Kontext der Infrastrukturpolitik und der Wirtschaft verwendet. Kennzeichen dieser ursprünglichen infrastrukturpolitischen Konzeption von Betreiber*innenmodellen[1] ist, dass Unternehmen öffentliche Aufgaben übertragen bekommen und Infrastrukturen für einen vereinbarten Zeitraum bewirtschaften. Die Erwartung an diese Modelle ist, dass die öffentliche Hand Risiken auslagern, aber auch die (auch finanzielle) Effizienz der Infrastrukturen steigern kann. Im Kontext der Bewirtschaftung von Infrastrukturen geschieht dies i.d.R. in Form von Public Private Partnerships (PPP). Im Kontext der industriellen Produktion sowie auf der individuellen wirtschaftlichen Ebene können bspw. Leasingverträge sowie Leiharbeitsverträge als Betreiber*innenmodelle eingestuft werden (vgl. Werding, 2005; Beckmann, 2003).

PPP beinhaltet teilweise auch Aspekte der Nachsorge, dann vor allem im Sinne der Verwaltung nach der Realisierung von ergänzenden Infrastrukturen.

Zunehmend wird der Begriff Betreiber*innenmodell auch im Kontext von Forschung und Entwicklung verwendet, hier in großer Variation und mit vielfältiger Bedeutung, und wurde auch als Ziel für das Forschungsprojekt Pocket Mannerhatten formuliert. Pocket Mannerhatten fußt explizit auf einem Anspruch an das Herstellen und die Verstetigung von Gemeinwohl. Um diesem Anspruch gerecht werden zu können, gilt es, die eben skizzierte vor allem wirtschaftliche Definition von Betreiber*innenmodellen in Kriterien für die soziale Quartiersentwicklung „zu übersetzen": Entlang von Gemeinwohlkriterien bei den Sharing-Vorhaben von Pocket Mannerhatten kann nicht nur die wirtschaftliche Risikominimierung und Effizienzsteigerung im Vordergrund stehen, es müssen für die hier dargestellten gemeinwohlorientierten Betreiber*innenmodelle vielmehr auch andere Schwerpunkte gesetzt werden. Hierzu sind darüber hinaus auch die Bausteine einer gemeinwohlorientierten Nachsorge als Teil des Betreiber*innenmodells neu zu denken. (vgl. Konsortium Pocket Mannerhatten 2020)

Zu den Organisationsformen, also das Betreiben nachbarschaftlichen Wohnens, nachbarschaftlicher Organisation, Selbstverwaltung und sozialer Quartiersentwicklung kann auf einen breiten Wissensbestand zurückgegriffen werden, der in zahlreichen Studien und Publikationen untersucht und dargestellt ist. Diese belegen, dass soziale Aushandlung in einer

[1] Die Verfasser*innen dieses Berichts haben sich entschlossen, den Begriff zu gendern, um die Diversität von Betreibern und Betreiberinnen abzubilden.

Gemeinschaft ein dauerhaft zu gestaltender, nicht linearer Prozess ist, der von kontinuierlichen Aushandlungserfordernissen gekennzeichnet ist. Gemeinschaftliches Betreiben ist mit anderen Worten niemals „fertig“, und kann somit auch eine Reihe von Konflikten beinhalten. Diese können einfach lösbar sein, oder aber sie können die Beteiligten auch überfordern, was dann eine Neustrukturierung des sozialen Miteinander erforderlich macht. Überforderungen manifestieren sich häufig entweder in der sozialen Schließung der betreibenden Gruppe oder aber im Brachliegen, also der Nicht-Nutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen. Aber nicht nur die Überforderung kann zur Nicht-Nutzung führen: Ebenso häufig werden fehlende Überlegungen zum Betrieb, also der Verwaltung, Wartung, Organisation, Strukturierung des Zugangs, etc. der Einrichtung genannt (vgl. Dangschat 1997; Alisch 1998; Harth 2000; Löw 2002; Raumentwicklung 2003; Newman, 1996; Coleman, 1985; Schmidt, 2007).

Wenn gemeinschaftliche Einrichtungen konflikthaft genutzt werden oder brachliegen, werden oft Erwartungen an technische Systeme, wie bspw. Zugangskontrollen etc. gerichtet. Technische System können die erforderlichen sozialen Aushandlungsprozesse aber nicht ersetzen: Um eine differenzierte Zugänglichkeit einer gemeinschaftlichen Einrichtung zu ermöglichen, helfen technische Systeme zwar zu sichern, dass Unbefugte die Räume oder Einrichtungen nicht nutzen (können); sie garantieren aber nicht, dass Befugte diese weiter nutzen, und verhindern nicht, dass diese sich streiten oder unangemessen oder destruktiv mit den Räumen und Ressourcen umgehen. Technische Systeme können zur Verwaltung, Kontrolle der Zugänglichkeit der Nutzungen sowie zur Abrechnung herangezogen werden, sind aber kein Ersatz für gemeinschaftliches, solidarisches sowie wechselseitiges (Aus-)Handeln im Kontext sozialer Nutzungen und Wohnformen. Mehr noch: Die automatische Abwicklung erforderlicher Organisationsprozesse kann sogar die Bildung von Gemeinschaften unterbinden, da mit einer überbordenden Automatisierung Dialoge und soziale Aushandlungen nicht mehr möglich resp. erforderlich sind. Technische Systeme per se und allein können nicht als sinnvolles Betreiber*innenmodell im sozialen Kontext gewertet werden (vgl. Rohr-Zänker & Müller, 1998; Störkle et al., 2016).

Über mögliche Zusammenhänge zwischen Verdrängung, Segregation, Aus- oder Einschlüssen und die Formen der nachbarschaftlichen Organisation zur Nutzungen räumlicher Ressourcen wie bspw. Co-Living, Gemeinschaftsräume oder gewerbliche Räume mittels eines Betreiber*innenmodells gibt es bisher wenig empirisch gesicherte Belege. Weitere Forschungen sind erforderlich. Klar ist aber, dass die Etablierung nachbarschaftlicher Strukturen durch planerische und architektonische Maßnahmen allein nur schwer möglich ist. Kommunikative Planung und gemeinsam entwickelte Architekturen können jedoch einen Rahmen schaffen, der gemeinsame Interessen befördern kann (vgl. Schmidt, 2007).

In diesem Bericht sollen demnach die drei Perspektiven,

1. das Betreiber*innenmodell aus gemeinwohlorientierter und wirtschaftlicher Perspektive,

2. die gemeinschaftliche Verwaltung und Organisation von Gemeinschaftseinrichtungen im Kontext von Wohnen und

3. mögliche sozialräumliche und sozioökonomische Effekte

auf innovative Weise zusammengedacht werden.

Es gilt dabei, entlang des Anspruch der Förderung gemeinwohlorientierter Handlungs- und Organisationsformen, kritisch und aufmerksam mit der Gefahr der "Verbetriebswirtschaftlichung" (vgl. Holm 2011) und Technisierung gemeinschaftlichen Handelns durch explizit effizienzbasierte Betreiber*innenmodell zu achten.

Die hier dargestellten Übersetzungen und Formen von Betreiber*innenmodellen sind als übergeordnetes Regelwerk für gemeinschaftliche Organisation zu verstehen (vgl. Hoffmann et al., 2016; Rost: 2003). Sie müssen ergänzend Nachsorgeelemente beinhalten, die in einem gesonderten Bericht dargestellt werden.

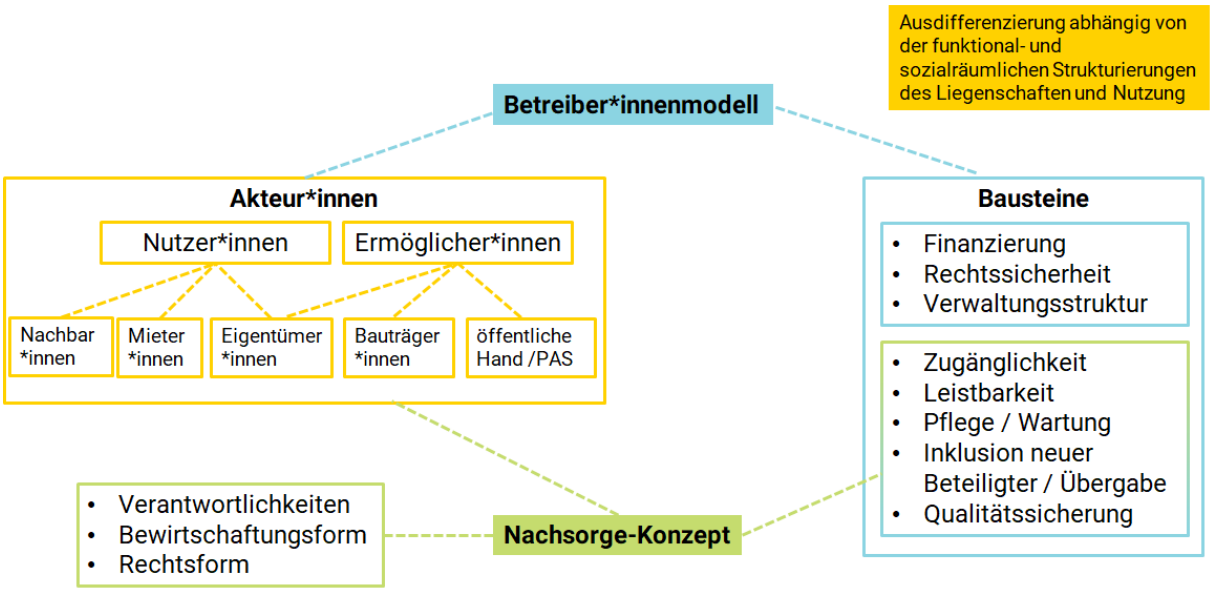

Abbildung 1: Abgrenzung Betreiber*innenmodell und Nachsorgekonzept, Eigendarstellung

1.3. BESTANDTEILE EINES LIEGENSCHAFTSÜBERGREIFENDEN BETREIBER*INNENMODELLS

Ein Betreiber*innenmodell für liegenschaftsübergreifende Nutzungen besteht aus verschiedenen Elementen, die den rechtlichen Rahmensetzungen folgend von den beteiligten Akteur*innen festgelegt werden. Im Sinne des Anspruchs und Konzeptes der Verfasser*innen und dem

zugrundeliegenden Konzept Pocket Mannerhatten sollten die einzelnen Bestandteile des Betreiber*innenmodells so gemeinwohlorientiert wie möglich gestaltet werden.

Die Bestandteile und Schlüsselelemente eines gemeinwohlorientiertes Betrieber*innenmodells in der Übersicht sind:

- Akteur*innen
    - Eigentümer*innen
    - Mieter*innen bzw. Pächter*innen
    - ggf. weitere: Verwaltung, nicht-mietende Nutzer*innen
- Finanzierung
    - Investitionskosten: abhängig von Art der Bestandssituation (Neubau, Bestand, Instandsetzungs- und Sanierungserfordernis) sowie von den Formen der Einrichtung und Ausstattung.
    - Mieteinnahmen: ergeben sich aus der Nutzungsform und der damit einhergehenden Ausstattung, Größe, Anzahl der Nutzer*innen
    - ggf. Förderungen
    - Amortisation & ggf. Renditeerwartung: Investitionskosten sowie Rahmenbedingungen der Finanzierung können je nach Rechtslage Mietkosten beeinflussen
- Rechtssicherheit
    - Vertragliche Regelung zwischen den Eigentümer*innen:
        - Dauer der Nutzung
        - Haftung & Versicherung
    - Miet- / Pachtverträge:
        - Dauer der Nutzung
        - Nutzungsbestimmungen / Hausordnung
        - Haftung & Versicherung
        - Qualitätssicherung & Zugänglichkeit (Gemeinwohl)

2. LIEGENSCHAFTSÜBERGREIFENDES CO-LIVING

Mit dem englischen Begriff Co-Living werden Formen des Zusammenwohnens und -lebens in unterschiedlichster Ausprägung bezeichnet. Das Leben in Gemeinschaft kann dabei durch gleiche oder ähnliche Vorstellungen und Interessen zu dem Zusammenleben charakterisiert sein, die mitunter über das Wohnen hinausgehen und u.a. auch Mobilitäts- und Konsumaspekte beinhalten können. Die Prämissen der Gemeinschaft werden dabei entlang vielfältiger Kriterien, wie ökologische, kulturelle, politische, ökonomische und/ oder demografische begründet: bspw.

ein nachhaltiger-ökologischer Lebensstil, Künstler*innentum, kreatives Unternehmer*innentum oder Ansätze des altersgerechten Wohnen. Co-Living Projekte zeichnen sich meist durch einen Planungs- und Nutzungsprozess aus, der von einer laufenden Aushandlung der gemeinsamen Vorstellungen und Interessen des Zusammenlebens begleitet wird. Vergleichbare konzeptionelle Ansätze finden sich für das Wohnen in Co-Housing-Projekten und für das Arbeiten in Co-Working Büros. Diese Formen des Co-Living können privatwirtschaftlich wie auch genossenschaftlich oder in anderer Form kollektiviert betrieben werden. In der Bestandsstadt, auf die die Strategie von Pocket Mannerhatten vornehmlich abzielt, ist aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstruktur davon auszugehen, dass Co-Living-Projekte zumeist im Rahmen privatrechtlicher Verträge bewirtschaftet werden. In ihrer räumlich-architektonischen Ausprägung bieten Co-Living-Wohneinheiten spezifische gemeinschaftlich nutzbare Räume und Funktionen in Kombination mit flächenmäßig reduzierten privaten Wohnbereichen an.

Entsprechend den vielfältigen Vorstellungen des Zusammenlebens findet sich eine Vielfalt an Modellen von privaten und gemeinschaftlich genutzten Räumen und Flächen. Diese Modelle unterscheiden sich vor allem räumlich-funktional von tradierten Formen eines familiären Zusammenlebens. Das Spektrum reicht z. B. von der eher intimen Wohngemeinschaft über die Clusterwohnung bis hin zur Großhaushalts- und Hallenwohnung. In Wohngemeinschaften sind zumeist ein Gemeinschaftsbad und eine Gemeinschaftsküche mit privaten Zimmern kombiniert. Clusterwohnungen bestehen aus räumlich-funktional aufgewerteten privaten Wohnstudios für ein bis zwei Personen mit je einem eigenen Bad und einer eigene Küchenzeile, sowie aus Gemeinschaftsflächen für Aufenthalt, Kochen und Essen; vielfach einem Gemeinschafts-Garten, eine weitere gemeinschaftlich nutzbare Küche sowie weitere Funktionen wie bspw. Gemeinschaftsbibliothek, -büro, -gästezimmer) (vgl. Kalkbreite Zürich). Die Zuordnung der Gemeinschaftsflächen zu den privaten Flächen erfolgt dabei im Wohnungsverband. Großhaushalts- und Hallenwohnungen hingegen spiegeln eine räumlich konträre Strategie wider, bei der private Wohnfunktionen wie Kochen, Essen und Körperhygiene, gänzlich dem gemeinschaftlichen Bereich außerhalb des Wohnungsverbandes zugeordnet werden, kombiniert z. B. mit einem großvolumigen, selbst auszubauenden Raum (vgl. Zollhaus, Zürich) Letzteres ist historisch gesehen kein Novum, bekommt aber vor dem Hintergrund sozialer und immobilienwirtschaftlicher Entwicklungen neue Aktualität.

Im Rahmen des Projekts Pocket Mannerhatten wird mit der Sharing-Option „Co-Living“ vorgeschlagen, das Verhältnis von privaten und gemeinschaftlich genutzten Wohnfunktionen liegenschaftsübergreifend und gemeinwohlorientiert zu konzipieren.
Liegenschaftsübergreifende Wohnräume und Wohnungscluster können, wenn sie in einem moderierten Prozess realisiert werden neue funktionale und soziale Synergien im Gebäudebestand generieren. Der Bestand wird somit für aktuelle Wohnbedürfnisse adaptiert.

Liegenschaftsübergreifend organisierte Referenzbeispiele aus dem Bestand sind den Verfasser*innen bisher nicht bekannt. Co-Living- und Co-Housing-Beispiele sind auch im Neubaubereich nach Kenntnis der Verfasser*innen bisher stets liegenschaftsbezogen.

Co-Living-Modelle im weitesten Sinne erfreuen sich vor allem im urbanen, aber auch im ländlichen Raum langsam, aber stetig steigender Beliebtheit. Überwiegend wird die Nachfrage von sogenannten Millennials gestellt, also Personen die zwischen 1980 und 2000 geboren wurden. Dies ist in Westeuropa die erste Generation, deren Lebensumstände von einer deutlichen Temporarität und Prekarität in ihren Beschäftigungsverhältnissen gekennzeichnet sind. Im Zuge der zunehmenden sozio-ökonomischen Polarisierung, von denen auch Ältere, und hier insbesondere Frauen betroffen sind, werden Co-Living-Formen auch für diese Personengruppen interessanter (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2017, Schäfer 2017, Witthöft 2020)

Die im folgenden Kapitel 2 aufgeführten Projekte beinhalten ‚Bausteine' und Aspekte, die Anregungen dafür geben, wie auch liegenschaftsübergreifendes Co-Living organisiert werden kann. In der Recherche wurde darauf geachtet, vergleichbare und aktuelle Projekte heranzuziehen, die Grundlagen für die eigene Überlegungen im Kapitel 3 bilden.

Entscheidend für die Auswahl eines gemäß Pocket Mannerhatten-Prämissen sinnvollen Betreiber*innenmodells sind die Handlungsmöglichkeiten und -interessen wie auch die Beweggründe der Eigentümer*innen und der potenziellen Mieter*innen. Diese können unabhängig vom Objekt im Hinblick auf die finanziellen Rahmenbedingungen, die Interessenslagen, die Lebensstile und höchst unterschiedlich ausfallen. Mit dieser Variation korrespondiert die jeweils sinnvolle Organisationsform (siehe auch Forschungsprojekt „Smart Cities Demo – Sondierung - Pocket Mannerhatten Ottakring" (PMO1), vgl. Konsortium Pocket Mannerhatten, 2017): Investitionskosten, mögliche Mieteinnahmen, Amortisation, Renditeerwartungen und/ oder ob eine bzw. welche Förderung in Anspruch genommen wird, beeinflussen die Ausgestaltung des je passenden Betreiber*innenmodells gravierend.

Wesentliche Aspekte hinsichtlich der Rechtssicherheit sind die anzuwendenden Gesetzestexte, die Art der Verträge (Nutzungsvertrag, Mietvertrag), die Nutzungsdauer bzw. Haftung sowie Aspekte der Versicherung zur Nutzung der Wohnungen und Gemeinschaftsflächen.

2.1. ASPEKTE EINES LIEGENSCHAFTSÜBERGREIFENDES BETREIBER*INNENMODELLS

2.1.1. AKTEUR*INNEN

Die Handlungsweisen von Eigentümer*innen und Mieter*innen in Bezug auf eine Immobilie oder eine Wohneinheit sind abhängig von individuellen Interessen, den Lebensstilen, Erwartungshaltungen und Zielsetzungen sowie von ihren finanziellen Hintergrundsituationen. Zu den Beweggründen von Eigentümer*innen sind im Forschungsprojekt „Smart Cities Demo – Sondierung - Pocket Mannerhatten Ottakring“ (PMO1) Eigentums- und Besitzstandstypen formuliert worden. (vgl. Konsortium Pocket Mannerhatten, 2017: S. 8-12)

2.1.2. FINANZIERUNG

2.1.2.1. INVESTITIONSKOSTEN

Bei der Entwicklung eines Betreiber*innenmodells können nur grobe Schätzungen herangezogen werden, was die Kosten einer Sanierung, eines Flächenkaufs bspw. für einen Dachbodenausbau oder die Errichtung eines Geschosses als Neubau betrifft. Diese sind abhängig von Art, Lage und Zustand der Bestandssituation, sowie der Bauweise, Transportwege und Ausstattung.

2.1.2.2. MIETEINNAHMEN

Die Höhe der Mieteinnahmen ergibt sich in einem Betreiber*innenmodell zu Co-Living zuallererst aus den anzuwendenden Gesetzen (z. B. Mietrechtsgesetz / Voll- oder Teilanwendung), aber auch der Ausstattung, Kategorie, Größe, Anzahl der Nutzer*innen/Wohnungen und der Gemeinwohl-Orientierung und/oder Renditeerwartungen des/der Eigentümer*in bzw. Vermieter*in.

2.1.2.3. FÖRDERUNGEN

Eine wichtige Entscheidung ist, ob bzw. welche Art der Förderung für Co-Living in Anspruch genommen wird. Zur Finanzierung eines Bauvorhabens können Förderungen der öffentlichen Hand hilfreich sein. Dabei wird zwischen Objekt- und Subjektförderung unterschieden:

Objektförderung

Die Objektförderung unterstützt den Bau von Wohnbauten (Eigenheime bzw. Miet- oder Eigentumswohnungen). Die Förderung wird an den/die Errichtende*n ausbezahlt, in Wien durch den Wohnfonds Wien beispielsweise in Form von Landesdarlehen oder Annuitätenzuschüssen zu Bankdarlehen.

Bei der Objektförderung reduzieren an Förderungen gekoppelte Mietobergrenzen für einen bestimmten Zeitraum die Möglichkeit Rendite zu erwirtschaften. Für den sozialen geförderten Wohnbau gelten Zugangsbeschränkungen wie beispielsweise Einkommenshöchstgrenzen. Zu den Beschränkungen zählen außerdem u. a. eine zweijährige Meldeadresse in Wien und ein regelmäßiges Einkommen. Außerdem haben Menschen aus EU-Drittstaaten kein Anrecht auf dieses Segment des leistbaren Wohnraums. Das bedeutet, dass Menschen mit prekärem Sozialstatus und atypischen Lebenslagen in der Teilhabe benachteiligt sind. Dieses Modell begünstigt "Vollerwerbstätige, Einheimische sowie das herkömmliche familienzentrierte Versorgermodell". Nur bei äußerster Notwendigkeit können diese Zugangsbeschränkungen außer Kraft gesetzt werden. Gegenwärtig ist das allerdings nur möglich, wenn Wohnungen vom Fonds Soziales Wien (FSW) vergeben werden (vgl. Reinprecht 2017). Um das Gemeinwohl im Kontext des neuen sozialen Wohnens zu sichern, sollten diese Zugangsbeschränkungen nicht reproduziert werden.

Subjektförderung

Die Subjektförderung sind direkte Förderungen an Menschen mit wenig Einkommen. Subjektförderungen sind beispielsweise Wohnbeihilfen oder Eigenmittelersatzdarlehen für Eigenmittel (z. B. in Wien), die etwa ein/e Mieter*in bei Bezug einer geförderten Wohnung an die Genossenschaft zahlen muss.

Förderkategorie Wohnheim – Pro und Kontra

Generell gilt es bei der Gestaltung von gemeinwohlorientiertem, liegenschaftsübergreifendem Co-Living die Förderkategorie zu beachten:

Eine für Co-Living relevante Möglichkeit ist das Modell ‚Heimnutzung' / Förderkategorie Wohnheim und ggf. der Bezug einer Förderung für die Gemeinschaftsflächen vom Wohnfonds Wien. Hierbei gibt es einige Besonderheiten im Zusammenhang mit der Finanzierung und Gestaltung eines Betreiber*innenmodells.

Aus Sicht eines gemeinwohlorientierten Co-Living sind folgende Punkte des Heim-Modells positiv zu bewerten:

- Gemeinschaftsflächen können zur förderbaren Nutzfläche hinzugezählt werden. Flächenzuschläge von 25 % für Gemeinschaftsräume sind bei der Förderung möglich (Neubauverordnung § 1 Abs. 5). Das ermöglicht einen größeren finanziellen Spielraum in der Gestaltung von Gemeinschaftsräumen.
- Es gibt keine Größenbeschränkungen für Wohneinheiten und Nutzungsentgelte müssen nicht unbedingt im Verhältnis der Nutzwerte aufgeteilt werden (Temel et al., 2009: S. 26 – 27). Das ermöglicht eine solidarische Verteilung der Mieten bspw. entsprechend der Einkommensverhältnisse.

Es gibt allerdings auch Punkte, die dem Gemeinwohl entgegenstehen:

- Ein großer Nachteil des ‚Heimmodells' aus Sicht des Gemeinwohls und des sozialen Wohnens ist, dass die rechtlichen Schutzmechanismen für Mieter*innen aus dem Mietrechtsgesetz (wie z. B. Richtwertmietzins, Kündigungsschutz, Eintritt Angehöriger im Todesfall) entfallen.
- Bei einer Realisierung in der Förderkategorie Wohnheim kann von den Bewohner*innen außerdem keine Subjektförderung (Wohnbeihilfe) in Anspruch genommen werden. Dementsprechend müssen solidarische Mechanismen eingebaut werden, die diese fehlende Möglichkeit kompensiert. (Siehe dazu bspw. 2.2.1 Sargfabrik)
- In der Förderkategorie Wohnheim entfällt – im Zusammenhang mit der Vergabe des Förderkredits der Stadt Wien – die Notwendigkeit, Wohnungen über das Wohnservice Wien anzubieten. Die Einkommensgrenzen für Bewohner*innen, wie sie bei anderen Förderungen angewandt werden, fallen weg. Das bedeutet potenziell, dass finanziell Bessergestellte eher Zugang zu den Angeboten erhalten (ebd.).

Da die negativen Aspekte im Hinblick auf das Gemeinwohl aus Sicht der Verfasser*innen überwiegen, wird in Folge von der weiteren Betrachtung der Förderkategorie Wohnheim Abstand genommen.

Generell sollte es das Ziel sein, Maßnahmen zu fördern, mit denen sich eine Rendite durch Aufwertung und Verteuerung erwirtschaften lässt, sondern es sollten innovative Maßnahmen gefördert werden, die die Akteur*innen aktivieren, renditeorientiert und gemeinwohlorientiert zugleich zu handeln. Im besten Fall bringt eine gezielte Unterstützung von gemeinschaftlich nutzbaren Maßnahmen und entsprechender Betreiber*innenmodelle eine zunächst ausschließlich kapitalorientierte Akteur*innengruppe zum gemeinwohlorientierten Handeln.

2.1.2.4. AMORTISATION & RENDITEERWARTUNG

Die Dauer der Amortisation ergibt sich aus der Gegenüberstellung der Höhe der Investitionskosten, also Grundstückspreise, Bau- und Baunebenkosten, steuerlichen Rahmenbedingungen und öffentlichen Abgaben, mit den zu erwartenden Mieteinnahmen inkl. Indexanpassungen und Renditeerwartungen der Eigentümer*innen. Neben den externen Faktoren wie Grundstückspreisen und Baukosten hängen die Amortisation und auch die Höhe etwaiger Rendite wiederum von den Interessen und Handlungslogiken der Eigentümer*innen ab.

2.1.3. RECHTSSICHERHEIT

Für die langfristige Sicherstellung des Funktionierens eines Betreiber*innenmodells ist es notwendig, auch die rechtlichen Aspekte der Wohnnutzung in einem Co-Living Modell zu

betrachten. Rechtliche Aspekte haben entscheidende Auswirkungen auf die Dauer der Nutzung, die Finanzierung, das Mietmodell und Zusammenleben.

Dauer der Nutzung

Es besteht die Möglichkeit, dass Mietverträge befristet werden. Allerdings stehen befristete Mietverträge im Konflikt mit nicht prekärem, gesichertem und leistbarem Wohnen. Strategien nicht gesteuerter resp. ausschließlich marktgesteuerter Stadterneuerung in Kombination mit befristeten Mietverträgen führten in Wien zu einer erheblichen Teuerung von Wohnraum und weiters zu einer sukzessiven Gentrifizierung in Sanierungs- resp. Bestandsgebieten. (vgl. Reinprecht 2017; Verlic/Kadi 2015; Huber 2013).

Handelt es sich nicht um eine Wohnnutzung, sondern einzelne Maßnahmen, können zivilrechtliche Nutzungsverträge abgeschlossen werden (vgl. dazu Musterverträge, die zwischen Eigentümer*innen abgeschlossen werden können, aus PMO1; 89ff.). Auch besteht die Möglichkeit einer unentgeltlichen, jederzeit widerrufbaren Überlassung von einer Wohnung für Wohnzwecke oder einzelner Bauteile in Form eines Prekariums (§ 974 ABGB), welche auch Bittleihe genannt wird: Diese liegt vor, dass das Benützungsrecht an einer Sache (z. B. an Wohnungen, Häusern, Grundstücken) unentgeltlich und gegen jederzeitigen Widerruf überlassen wird. Das wichtigste Merkmal ist, dass die „Verleiher*in“ das Nutzungsrecht jederzeit widerrufen kann. In §974 ABGB ist zwar festgelegt hat, dass es sich bei der Bittleihe nicht um einen Vertrag handelt, allerdings hat die gängige Rechtsprechung klargestellt, dass es dennoch um einen Vertrag handelt (vgl. Reßler, 2017). Bei einer Überlassung einer Wohnung muss beachtet werden, dass es nicht zu einer prekären Situation kommt, in der das Wohnen von einer permanenten Angst des Wohnraumverlusts begleitet ist.

Nutzungsbestimmungen / Hausordnung

Ein Regelwerk (Nutzungsbestimmungen) zur Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen kann in der Hausordnung festgeschrieben werden. Ebenfalls können für die Maßnahme passende Regeln (wie bspw. Ruhezeiten etc.) aus der Hausordnung übertragen werden.

2.1.3.1. HAFTUNG & VERSICHERUNG

Bei einem konventionellen Mietverhältnis ist die Wohngemeinschaft dazu angehalten, eine Haushaltsversicherung abzuschließen. Die Laufzeit einer Haushaltsversicherung ist an die Wohndauer gekoppelt. Bei der Nutzung einzelner Maßnahmen, vor allem wenn die Nutzer*innen fluktuieren, ist es sinnvoll, wenn eine Versicherung für den Gegenstand von einer juristischen Person oder den Eigentümer*innen abgeschlossen wird.

Falls Wohnungen rechnerisch und rechtlich von den Gemeinschaftsräumlichkeiten getrennt betrachtet werden müssen (wie es bei geltendem MRG der Fall ist), ist auch eine zusätzliche Versicherung für die Flächen dieser Räumlichkeiten abzuschließen, welche über die Betriebskosten auf die einzelnen Mieter*innen verteilt wird. Dabei werden jeweils die Flächen, welche sich auf dem Grund des jeweiligen Hauses befinden auch der zugehörigen Hausversicherung zugeordnet.

Empfohlen wird eine Versicherung für den Gemeinschaftsraum über eine Erweiterung der Polizze der Hausversicherungen:

- inkludiert grobe Fahrlässigkeit,
- inkludiert auch den Fall, dass sich jemand verletzt,
- ist z. B. der Boden zu rutschig oder hat eine unsachgemäße Unebenheit:
    - Versichert sein soll nicht mehr als die Haftpflichtrisiken der bestehenden Hausversicherung

Auch hinsichtlich der Versicherung und der Betriebskosten gilt: Auf Qualitätssicherung und Zugänglichkeit (Gemeinwohl) ist zu achten. Gemeinwohl kann gesichert sein, wenn ein möglichst breiter Zugang für eine Nutzung gewährt wird. Dabei ist die Leistbarkeit ein zentraler Indikator.

2.1.4. GEMEINWOHL

Ziel des Pocket Mannerhatten-Konzepts ist, das Gemeinwohlpotenzial von Maßnahmen möglichst maximal auszuschöpfen. Zur Sicherstellung des Gemeinwohls bei der Planung und Realisierung einer liegenschaftsübergreifenden Co-Living-Einheit sollten u.a. die untenstehenden Prämissen berücksichtigt werden:

- Der prozentuelle Flächenanteil an geteiltem Raum an der gesamten Wohnnutzung ist möglichst hoch.
- Der Mietzins ist möglichst niedrig, es wird ausschließlich Kostenmiete berechnet. Die Höhe der Miete berechnet sich am Haushaltseinkommen. Es handelt sich um ein kollektives Miet-Modell nach sozialer Indikation.
- Die Nachbar*innen im Grätzl werden nach Möglichkeit beim Sharing eingebunden. Bei der Öffnung von Gemeinschaftsflächen für das Quartier werden sozial integrative, öffentliche, halb-öffentliche Ansätze gewählt (z. B. Zugänglichkeit gegen freie Spende, kostenfreier Zugang für benachteiligte Gruppen).
- In der Planung und Ausstattung wird auf Multifunktionalität geachtet, die Ausgestaltung der Räume erfüllt heterogene Ausstattungsanforderungen.

- Für die Nutzer*innen ist zugängliche Begrünung miteingeplant. Das Begrünungspotenzial ist maximal ausgeschöpft, die versiegelten Flächen sind minimal.
- Die thermisch-energetische Gestaltung des Gebäudes ist ambitioniert, die Bereitstellung von Energie erfolgt möglichst über regenerative Energiequellen.
- Der gesamte Lebenszyklus des Gebäudes ist berücksichtigt und ist in allen Phasen möglichst ressourceneffizient (Planung, Errichtung, Baustellenbetrieb, Betrieb, Rückbau).
- Nutzer*innen werden im Planungsprozess, Umsetzungsprozess bzw. in der Entwicklung von Betreiber*innenmodellen mit eingebunden.

Diese Auflistung formuliert beispielhaft die Anregungen entlang der im Forschungsprojekt „Pocket Mannerhatten – Umsetzung kollaborativer Stadtstrukturen und räumlicher Sharing-Strategien in ‚Block 61'" (FFG_Projektnr. 864967) erarbeiteten Gemeinwohlkriterien.

2.2. PRAXIS-RELEVANTE BEISPIELPROJEKTE

Nach den Recherchen der Verfasser*innen existieren derzeit gegenwärtig noch keine gebäudeübergreifenden Co-Living-Projekte im Bestand. Dennoch sollten bei der Entwicklung des Betreibe*innenmodells auch bestehende Beispiele aus der gelebten Praxis einbezogen werden. Dazu wurden solche recherchiert, die beispielhaft interessante ‚Bausteine' für die Organisation und Finanzierung von liegenschaftsübergreifendem Co-Living enthalten.

Auswahlkriterium für die Projekte war ein grundsätzlich sozial nachhaltiger Ansatz, ein innovativer Anspruch sowie die erfolgreiche Anwendung in der Praxis. Auch wenn diese Projekte nicht liegenschaftsübergreifend ausgestaltet sind, enthalten sie dennoch wertvolle Anregungen für den möglichen Betrieb, die Organisation und die Finanzierung von liegenschaftsübergreifendem Co-Living.

2.2.1. SARGFABRIK UND MISS SARGFABRIK (WIEN)

Die Projekte Sargfabrik und Miss Sargfabrik sind selbstverwaltete und selbstinitiierte Wohnprojekte mit öffentlich zugänglichen Gemeinschaftsflächen. Sie wurden unter anderem mittels Finanzierung über Heimförderung errichtet. Ein Nachteil dieser Lösung aus Sicht der Gemeinwohlsicherung ist, dass die rechtlichen Vorteile aus dem MRG wie z. B. Richtwertmietzins, Kündigungsschutz, Eintritt im Todesfall etc. wegfallen.
Daher sind für das hier dargestellte Betreiber*innenmodell vor allem die rechtlich-finanziellen Komponenten der beiden Projekte besonders interessant. Die Bewohner*innen sind Mitglieder des "Vereins für integrative Lebensgestaltung". Sie übernehmen für ihre Wohnung einen Grund- und Eigenmittelanteil, anteilige Betriebskosten und den Mietzins. Der Grund- und Eigenmittelanteil wird beim Auszug wertgesichert zurückbezahlt.

Weil durch die Umsetzung des Heimmodells Unterstützungen wie Wohnbeihilfen und Eigenmittelersatzdarlehen als Finanzierungsstütze von Wenig-Verdiener*innen wegfallen, werden in der Sargfabrik fehlende Mittel intern solidarisch ausgeglichen, indem die Mitglieder einen Solidarbeitrag zahlen. (vgl. Wurmdobler et al., 2006: S.7)
Zu den weiteren Besonderheiten des ‚Heimmodells' siehe 2.1.2.3.

Aus dem Projekt ergibt sich, dass es wesentlich ist, die Aspekte Finanzierung, Anwendung einer Förderung und rechtliche Einbettung bei der Entwicklung eines Betreiber*innenmodells gemeinsam zu betrachten.
Um im Sinne des Gemeinwohl zu handeln, und armutsgefährdete oder einkommensschwache Personen einzubeziehen, kann in der Entwicklung eines Betreiber*innenmodells ein „Solidarbeitrag" vorgesehen werden, der über einen übergeordneten Verein eingehoben werden könnte.

Für eine Anzahl der Wohnung(en) könnte eine sozial integrative Nutzung (Bspw. für am Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen) vorgesehen werden – ggf. Zusammenarbeit mit Einrichtungen wie z. B. neunerhaus oder einer Einrichtung, die Menschen mit Fluchterfahrung unterstützt (z. B. Flüchtlinge Willkommen).

Der Anteil, den der/die Mieter*in dieser Wohnung aus eigener Kraft bzw. aus den erhaltenen Sozialleistungen nicht bezahlen kann, wird dann aus einem „Solidartopf" abgetreten. Die Höhe des von den finanzkräftigeren Mieter*innen zu bezahlenden Solidarbeitrags würde sich aus der Wohnungsgröße errechnen. (Klötzl: 2019)

Aspekte: Heimförderung, Solidarisches Ausgleichsmodell

2.2.2. MIETSHÄUSER SYNDIKAT (DEUTSCHLANDWEIT)

Der Verein Mietshäuser Syndikat ist eine nicht-gewinnorientierte, solidarische Beteiligungsgesellschaft zur Vernetzung von Hausprojekten. Er ist genossenschaftlich organisiert und bündelt die folgenden Aufgabengebiete: Beratung selbstorganisierter Hausprojekte, Beteiligung an Projekten, Bereitstellung von Know-how für die Finanzierung und Initiierung neuer Projekte. Einzelne Hausprojekte werden vom Syndikat dabei unterstützt, Gebäude gemeinschaftlich zu erwerben, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Inzwischen existieren in Deutschland über 140 erfolgreiche Anwendungen des eigens für langfristig erhaltbare und leistbare Wohnprojekte entwickelten Modells (vgl. Schmidt: 2019).

Bemerkenswert am Konzept des Mietshäuser Syndikats ist, dass die einzelnen Projektinitiativen fast immer mit wenig Kapital starten und somit schlechte Voraussetzungen für die Finanzierung haben. Der Zusammenschluss eines neuen Hausprojekts gemeinsam mit etablierten

Altprojekten innerhalb des Mietshäuser Syndikats ermöglicht hingegen Wissensvermittlung für Kaufverhandlungen, politische Durchsetzung, Rechtsformsuche, Kreditwerbung und Akquise, Unterstützung bei der Gruppenfindung und bei Bauaktivitäten. Zudem werden Überschüsse in Altprojekten, aus der Differenz zwischen den gleich bleibenden Mieten und den niedrigeren Zinslasten durch die allmählichen Tilgung der Kredite, nicht in die Erhöhung des Wohnstandards bzw. in Mietsenkungen investiert, sondern zu Gunsten neuer Projektinitiativen in Form des Solidartransfers verteilt (zwischen 1992 – 2002 ca. in der Höhe von monatlich € 0,25 / m²). Dieser wird in den allgemeinen Solidarfonds, der durch das Mietshäuser Syndikat verwaltet wird, eingezahlt. Aus dem Solidarfonds wird die Öffentlichkeitsarbeit finanziert und teilweise das Stammkapital bzw. eine Anschubfinanzierung aufgestellt.

Personen außerhalb des Mietshäuser Syndikats können Hausprojekte mit Hilfe von Direktkrediten unterstützen. Viele Unterstützer*innen verlangen bei der Rückzahlung nur niedrige Zinsen oder verzichten in manchen Fällen sogar ganz darauf. Die Rückzahlung erfolgt über Einnahmen aus Mieten und das Annehmen von neuen Direktkrediten. Da Direktkredite nicht risikofrei und Hausprojekte keine Banken sind, wird Interessierten nahegelegt, sich in Verbindung mit dem jeweiligen Hausprojekt zu setzen und in einem persönlichen Gespräch festzustellen, ob die Anlageform für sie persönlich geeignet erscheint.

Einige Banken in Deutschland akzeptieren direkt geliehenes Geld als Eigenkapitalersatz. Konkret kann ein neues Hausprojekt somit mit ca. 45% Direktkrediten, 7% Eigenkapital und 48% Bankkrediten finanziert werden.

Wird ein neues Projekt durch das Mietshäuser Syndikat ermöglicht, wird das Betreiber*innenkonstrukt aus zwei Gesellschafter*innen einer Haus-GmbH umgesetzt. Dabei bekommt der individuelle Hausverein als Gesellschafter*in eine Stimme und das Mietshäuser Syndikat als Kontroll- und Wächterorganisation die zweite Stimme. Bei Satzungsänderungen ist die Stimme von beiden Gesellschafter*innen nötig.
Der Hausverein genießt alleiniges Stimmrecht bei den folgenden Fragen: Wer zieht ein? Wie werden Kredite besorgt? Wie wird umgebaut? Wie hoch ist die Miete? Wie organisieren wir unsere Gemeinschaft?

Das Selbstbestimmungsrecht der Mieter*innen kann nicht vom Mietshäuser Syndikat ausgehebelt werden. Das Stimmrecht des Mietshäuser Syndikats ist auf wenige Grundlagenfragen beschränkt, wie das Vetorecht gegen Zugriffe auf das Immobilienvermögen und die Blockierung der Reprivatisierung und erneute Vermarktung.

Bei Ausstieg der Gesellschafter*innen besteht kein Anspruch auf Anteile an der Wertsteigerung, welche die Immobilie durch den Markt erfährt. Die Möglichkeit, dass der beigetragene Anteil am

Stammkapital der Haus-GmbH nicht rückgezahlt wird, ist ebenso im Gesellschaftervertrag verankert. Somit entsteht kein wirtschaftlicher Anreiz zum Ausstieg der Gesellschafter*innen.

Das alleinige Entscheidungs- und Kontrollorgan der Mietshäuser Syndikat GmbH, welche dem ideellen Verein zu 100 % gehört, ist die Mitgliederversammlung. Durch sie werden Weisungen an deren Geschäftsführung erteilt (vgl. Hoffmann et al., 2017: S. 6-12).

*Aspekte: Gemeinwohlorientierte, nicht Rendite orientierte Bewirtschaftung des Wohnraumes bis hin zu Dekommodifizierung des Wohnraumes, Stimmrechte zwischen Eigentümer*innen bzw. Vereinsmitgliedern*

2.2.3. BIKES AND RAILS - HABITAT (WIEN)

Der Dachverein habiTAT übersetzt die Organisationsstruktur der Projekte des deutschen Mietshäuser Syndikats ins österreichische Recht und hat neben Willy*Fred in Linz und Autonome Wohnfabrik in Salzburg bald mit Bikes and Rails in Wien ein weiteres erfolgreich umgesetztes Hausprojekt realisiert.

Bikes and Rails geht auf die Initiative einer Gruppe von Menschen zurück, die als nachbarschaftliche Gemeinschaft Wohn- und Arbeitsräume ökologisch, sozial, und ökonomisch schaffen und gemeinsam nutzen möchten.

Die Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten von € 5 Mio. des Wohngebäudes von Bikes and Rails ist auf mehreren Säulen aufgebaut:

- 50 % werden mit einem Bankdarlehen finanziert.
- 20 % der Investitionskosten werden mit einem Förderkredit, einem Wohnbaudarlehen der Stadt Wien, abgedeckt.
- 30 % werden über Nachrangdarlehen[2] von Privatpersonen über habiTAT gestützt.
    - Bei niedrigen Zinssätzen bietet habiTAT den Unterstützer*innen bessere Konditionen als bei einer Verzinsung auf einem Gehaltskonto einer Bank. Die Nachrangdarlehen können im Rahmen zwischen € 500,- bis € 50.000,- liegen, welche zwischen 0 – 2 %, frei wählbar, am Ende der Laufzeit ohne Zinseszins rückbezahlt werden. Der Direktkredit kann jederzeit gekündigt werden. (Schacherl, 2019: „Finanzierung“) Bei Bikes and Rails beträgt die Kündigungsfrist max. 6 Monate.

[2] Ein Nachrangdarlehen ist ein Darlehen, bei welchem der / die Geldgeber*in akzeptiert, dass er / sie im Rang hinter die anderen Gläubiger*innen tritt. (Österreichische Finanzmarktaufsicht, 2019)

habiTAT erhält ein Vetorecht bei einer grundsätzlichen Entscheidung, wie dem Verkauf des Hauses. Mit diesem Vetorecht soll das Gebäude langfristig dem Immobilienmarkt und der Immobilienspekulation entzogen werden (vgl. Schacherl, 2019)

Das solidarische Organisations- und Finanzierungsmodell von Bikes and Rails eröffnet viele Spielräume für alternative Nutzungen, wie zum Beispiel eine 150 m^2 große 4-Zimmer-WG im 1. Stock für den Verein und Projektpartner ‚Flüchtlinge Willkommen'. In der WG wird günstiger Wohnraum für Geflüchtete und Studierende angeboten. Gelebte Nachbarschaft im Alltag soll gute Voraussetzungen für Geflüchtete für einen guten Start in Österreich ermöglichen.
Gleich neben der WG ist eine selbstverwaltete Gästewohnung für private Hausgäste und externe Besucher*innen geplant. (vgl. ebd. „Gemeinschaftsräume")

Statt Eigentumsverträge werden Vereinbarungen über die Nutzungen der einzelnen Flächen und Wohnungen erstellt. Entscheidungen über Gestaltung und Verwaltung des Hauses werden gemeinsam getroffen.

Bei Bikes and Rails werden die Organisation und Entscheidungen über Arbeitsgemeinschaften auf Basis der Soziokratie (alle Argumente werden gleichwertig behandelt**)** abgewickelt (Schacherl, 2019).

*Aspekte: Stimmrechte zwischen Eigentümer*innen bzw. Vereinsmitgliedern, Finanzierungsmodell inkl. Nachrangdarlehen, Wohnung ausschließlich für Nutzung durch sozial-karitativen Projektpartner, Gemeinwohlorientierte, nicht Rendite orientierte Bewirtschaftung des Wohnraumes bis hin zu Dekommodifizierung des Wohnraumes, Entscheidungen mittels Soziokratie*

2.2.4. NEUNERHAUS (WIEN)

Als Projekt der gleichnamigen Sozialorganisation bietet neunerhaus leistbares Wohnen für Wohnungslose und Betreuung. Über Beratungszentren können sich armutsgefährdete bzw. obdachlose Menschen für die Zuteilung einer Unterkunft in einem Wohnhaus von neunerhaus anmelden. Die Mittel für die Bezahlung der niedrigen Mieten können gemäß der Förderungsrichtlinie von einer Förderung des FSW bzw. der Mindestsicherung stammen (Fonds Soziales Wien: 2018). Die Kosten der Organisation neunerhaus werden über den Fonds Soziales Wien, Firmenkooperationen und die Mieten der Bewohner*innen der Wohnhäuser getragen. Ebenso führt neunerhaus einen aufrechten Vertrag mit der Wiener Gebietskrankenkasse (neunerhaus, 2019). Beispiele für Mietkosten der Wohnhäuser von neunerhaus:

- Billrothstraße – Übergangswohnen (6 – 24 Monate):
    - Euro 22,- Schlüsselkaution

    - erster Nutzungsbeitrag Euro 280,- (monatlich).
    - Ansparungsleistung in der Höhe von mindestens Euro 70,- (monatlich)
- Kudlichgasse:
    - Schlüsselkaution Euro 40,-
    - erstes Nutzungsentgelt (Einzelwohnung: je nach Größe Euro 325,- bis 332.-/Monat; Paarwohnung: je nach Größe Euro 347,- bis 387,-/Monat; Stand Jänner 2018) (neunerhaus, 2019)

Aspekte: Wohnung ausschließlich für Nutzung durch sozial-karitativen Projektpartner

2.2.5. WEITERE KONZEPTE

Einige weitere Konzepte und Projekte wurden recherchiert. Auch sie bieten interessante Modelle zu gemeinschaftlicher Organisation und Finanzierung:

Wohnen:

- SMAQ am Park – In der Berresgasse 11, im 22. Wiener Gemeindebezirk wird mit einem modularen Gebäudesystem, welches hohe Flexibilität und Rückbaubarkeit gewährleistet, ein innovatives Wohnhausprojekt mit Ende 2022 umgesetzt. (Korab, 2019: S.2)
- Schlor (von habiTAT) – Ein Zusammenschluss befreundeter Aktivist*innen stellt mit Hilfe der Organisationsstruktur habiTaT die Finanzierung für die Umsetzung eines solidarischen, kollektiven Betriebs-, Wohn- und Kulturprojekts mit einer Mehrzweckhalle in Wien Simmering auf. Die voraussichtliche Fertigstellung ist im Jahr 2020.
- Willy*Fred (von habiTAT) – Das erste österreichische Pionierprojekt der Organisationsstruktur des Mietshäuser Syndikats in Linz;

Andere gemeinschaftliche Nutzungen:

- Mit einer Grätzlgenossenschaft, welche von den Bewohner*innen getragen werden soll, wird eine Vernetzungsplattform für wirtschaftliche Aktivitäten der Mitglieder im Quartier geschaffen, die weiters auch auf Teilen von Räumen, Gegenständen und Dienstleistungen, sowie Unterstützung im Alltag, fokussieren soll. (raum & kommunikation, 2019)
- MIO (d)ein lässiger Typ – Ein 2019 fertig umgesetztes ‚Quartiershaus' an einer prägnanten Lage im Sonnwendviertel in Wien Favoriten. Das Nutzungsspektrum des Gebäudes soll über konventionelles Wohnen hinausgehen und kleine Büroflächen inkludieren. Bereits im Vorfeld wurden Interessierte für eine „Small-Business-Community" als Mieter für die kleinen Büroflächen im Erdgeschoss gesucht. (wohnbund:consult, 2019)

- Bürgersolaranlagen – auch im Bereich Photovoltaik gibt es verschiedene Varianten von Betreiber*innenmodellen und Organisationsformen für gemeinschaftliche Solaranlagen. Dabei sind die Rechtslage, Steuern, Versicherungen, Finanzierungsmodellen, Wirtschaftlichkeit, bis hin zu Investitionskosten, Mieten, Erträgen und notwendigen Genehmigungen zu berücksichtigen. (Photovoltaic Austria, 2012: S. 10-12).

Die Dokumentation zu den Recherchen befindet sich im Anhang: 4.2

3. BETREIBER*INNENMODELL - KONKRETES SZENARIO CO-LIVING

Die Verfasser*innen haben in Abstimmung mit der Auftraggeberin IBA_Wien ein theoretisches und realistisches Modell für gemeinwohlorientiertes, liegenschaftsübergreifendes Co-Living im Bestand entwickelt, das als Basis für die Darstellung herangezogen wird. Anhand des Modells können die finanziellen und rechtlichen Anforderungen für ein konkretes Betreiber*innenmodell detailliert beschrieben und anhand von Berechnungen geprüft werden. Grundlegende Bestandteile, wie der finanzielle Hintergrund der Eigentümer*innen, vertragliche Regelungen zwischen den Eigentümer*innen, Finanzierung & Investitionskosten, Nutzungsbestimmungen der Räume, rechtliche Einbettung und das Mietmodell des Betreiber*innenmodells Co-Living wurden hierfür hypothetisch festgelegt.

Folgende Grafik zeigt die wichtigsten organisatorischen Bestandteile und die Zusammenhänge auf, die für das Betreiber*innenmodell relevant sind:

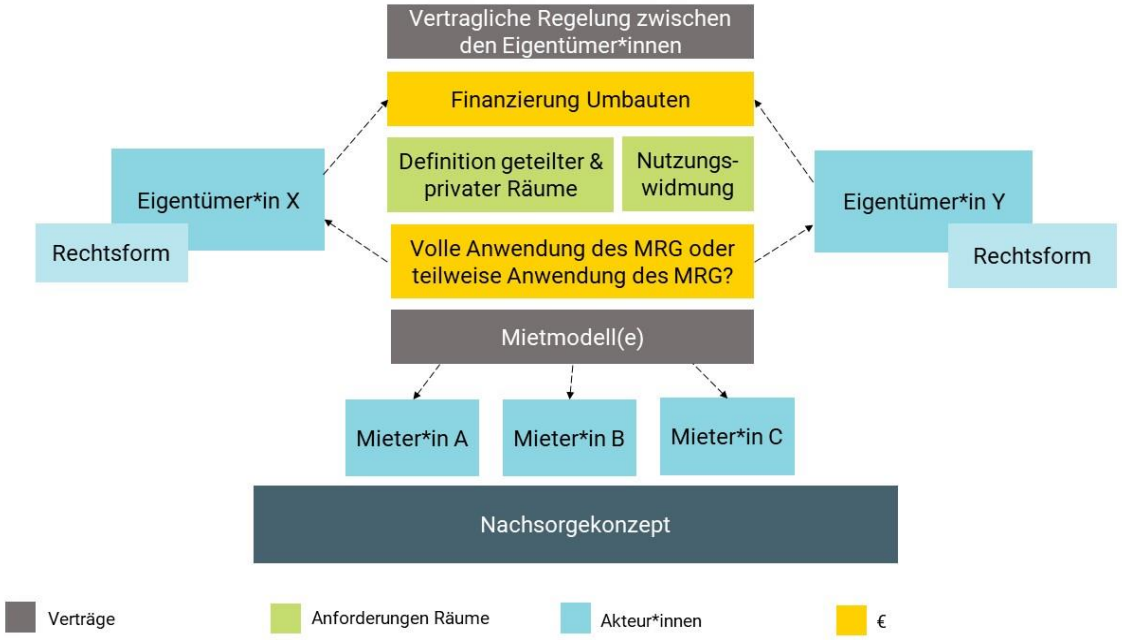

Abbildung 2: Organigramm Co-Living, Eigendarstellung

Da eine langfristig angelegte vertragliche Regelung für die Gewährleistung der Dauer und Qualität des Betreiber*innenmodells besonders wichtig ist, steht diese an oberster Stelle. Zudem werden weitere Bestandteile, wie Stimmrechte und Organisationsstruktur zwischen Eigentümer*innen und Mieter*innen vorgeschlagen.

Neben dem finanziellen Hintergrund, der Motivation und den Beweggründen der beiden Eigentümer*innen ist auch deren jeweilige Rechtsform (natürliche Person, juristische Person) zu berücksichtigen.

Entscheidungen zur Finanzierung der Umbauten, sowie die Höhe der Mieten und das anzuwendende Recht sind gesamtheitlich zu definieren. Die Aufteilung der Wohnnutzflächen, Räumlichkeiten und die Nutzungswidmung sind wichtiger Bestandteil zur Berechnung der Mieten. Die Größe der Wohnungen, die Nutzungsmischung, und das gewählte Mietmodell wirken sich auf die Zugänglichkeit / Attraktivität für unterschiedliche Mieter*innen, das Zusammenleben und ein Nachsorgekonzept aus.

3.1. KONSTELLATION GEBÄUDEFAKTOREN & EIGENTÜMER*INNEN

In der Entwicklung wurde abgewogen, welche Konstellation von Faktoren für ein Betreiber*innenmodell Co-Living am interessantesten für ein gemeinschaftliches

Zusammenleben sind. Es wurden unterschiedliche Modelle entwickelt (siehe 3.2 weitere Varianten).

Das Projektteam hat sich in Abstimmung mit der Auftraggeberin für die ausführliche Darstellung des folgenden Modells - Variante 5 - entschieden, in dem ein/e finanzschwächere*r Eigentümer*in (X) mit einer/m finanzstärkeren Eigentümer*in (Y) kollaboriert.

Variante 5 - "Altbau - Neubau + Ausbau der DG-Flächen durch Eigentümer Y"	Haus X		Haus Y	
Eigentümer*in	privat - finanzschwach "gefesselt"		privat - finanzstark	
Zustand	Altbaubestand vor 1945		**leeres Grundstück - baut neu**	
mögl. Nutzfläche (Netto = ohne Wände)	150 m²		250 m²	
geplante räumliche Nutzungen	DG - Wohnungen - teilweise Anwendung MRG	Erschließung	Erschließung	DG - Wohnungen - teilweise Anwendung MRG
	3. OG bleibt Bestand	Erschließung	Erschließung	3. OG - Wohnungen - teilweise Anwendung MRG
	2. OG bleibt Bestand	Erschließung	Erschließung	2. OG - Wohnungen - teilweise Anwendung MRG
	1. OG Co-Living - MRG	Erschließung	Gemeinschaftsräume	1. OG Co-Living - **teilweise Anwendung MRG**
	EG bleibt Bestand	Erschließung	Erschließung	EG - Gewerbeflächen
Sanierungsaufwand / Finanzierung	Eigentümer*in X hat bei der Sanierung des 1. OG keinen zusätzlichen Aufwand. Die Fläche des ungenutzen Dachbodens wird an Eigentümer*in Y übertragen.		Damit Eigentümer*in Y den Rohdachboden des Hauses X ausbauen darf (Wert von in etwa geschätzt € 250.000,-) saniert er / sie das 1. OG zum gleichen Wert des Rohdachbodens und baut Liftanlagen für beide Liegenschaften.	
Mietertrag	Eigentümer*in X erhält nach wie vor restl. Mieten des Hauses bis auf das DG.		Eigentümer*in Y erhält zusätzlich den Mietertrag aus dem Dachgeschoss in Haus Y.	

Abbildung 3: Variante 5 - "Altbau - Neubau + Ausbau der DG-Flächen durch Eigentümer*in Y", Eigendarstellung

3.1.1. FINANZIELLER HINTERGRUND DER EIGENTÜMER*INNEN UND BEWEGGRÜNDE

Eigentümer*in X hat keine Mittel für eine Sanierung bzw. einen Umbau seines / ihres gründerzeitlichen Altbaus. Eigentümer*in Y kann neben dem geplanten Neubau des Hauses Y die Sanierung des 1. Obergeschosses und das Dachgeschosses im Haus X finanzieren.

Eigentümer*in X gewährt Eigentümer*in Y die Berechtigung den Rohdachboden des Hauses X mit einem angenommenen Marktwert von etwa € 250.000,- auszubauen und bekommt dafür im Gegenzug die Sanierung des 1. Obergeschosses im Haus X im gleichen Wert finanziert.

Eigentümer*in X hat keinen zusätzlichen Aufwand und erhält eine Sanierung der Allgemeinflächen sowie sichere, langfristige Mieten aus den sanierten Flächen im 1. OG und allen weiteren Flächen im Haus X. Eigentümer*in Y bekommt die Mieten aus dem Dachgeschoss des Hauses X sowie aus sämtlichen Flächen des Hauses Y.

Insgesamt gibt es Synergien bei der Errichtung des Hauses Y, die bei der Sanierung des 1. OG des Hauses X mitgenutzt werden können. Die Sanierungskosten sinken, je größer die zu sanierende / bebauende Quadratmeter-Anzahl ist.

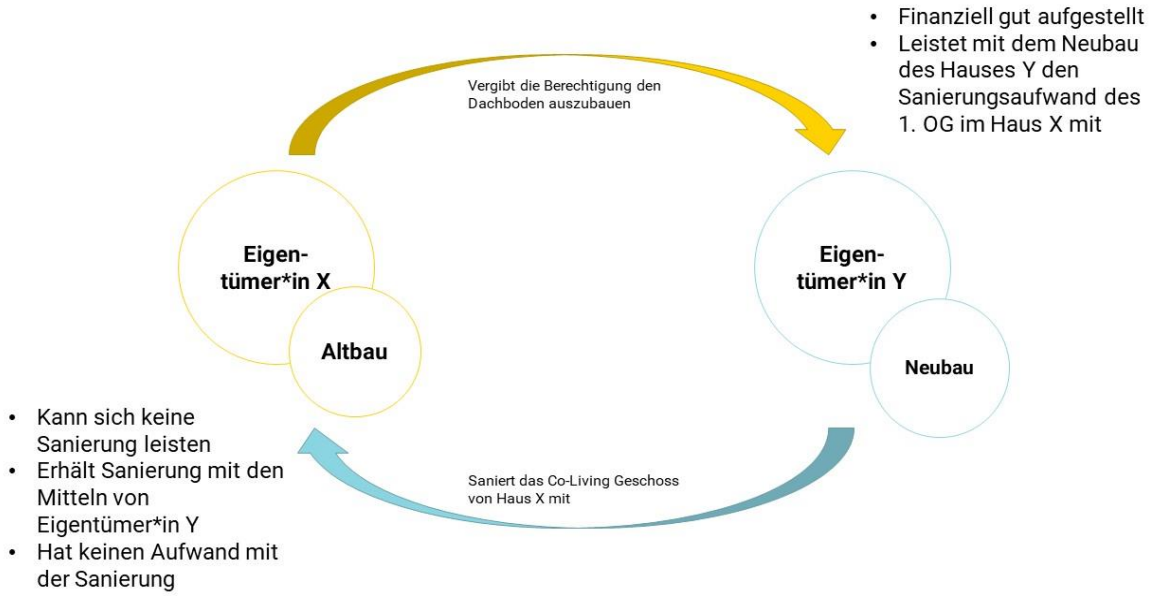

Abbildung 4: Beweggründe Finanzierung, Eigendarstellung

3.1.2. INVESTITIONSKOSTEN

Da Baukosten abhängig von Bauweise, Baunebenkosten und gewünschter Ausstattung sind, können diese hier im Betreiber*innenmodell seriöser Weise nicht genau definiert werden. Überschlagsmäßig werden jedoch Annahmen getroffen: Es werden für die Investitionskosten für den Um- und Neubau des 1. Obergeschosses im Haus X und Haus Y rund € 2.500,- /m² (vgl. Niedworok bzw. Wohnnet Medien GmbH, 2019) als derzeit realistischer Richtwert herangezogen.

Die Bruttonutzflächen der beiden 1. Obergeschosse beider Häuser werden mit insgesamt 400 Quadratmeter angenommen.

Gemeinsam mit dem Bau einer Liftanlage für die gemeinsame Erschließung beider Häuser werden € 1.000.000,- als Investitionskosten für die Bautätigkeiten im 1. Obergeschoss beider Häuser als Ausgangsbasis für die Berechnungen herangezogen.

3.1.3. FINANZIELLE UND RECHTLICHE ASPEKTE

Die Aspekte der Finanzierung, der Inanspruchnahme von Förderungen bzw. der rechtlichen Anwendung des Mietrechtsgesetzes sind eng mit einander verknüpft und wurden gesamtheitlich betrachtet.

Im Betreiber*innenmodell Co-Living wird von einer Finanzierung aus Eigenmitteln ausgegangen. Mögliche weitere Finanzierungsmodelle für andere Konstellationen ließen sich unter Miteinbeziehung von Modellen wie Smart Wohnen (Förderung & Anbotswohnungen), Gemeindebau Neu, habiTaT (Nachrangkredite), Förderung bei Heimnutzung und Bürgersolaranlagen (Sale-and-lease-back) ermitteln.

Da das Betreiber*innenmodell Co-Living auf eigenständige Finanzierung ausgerichtet ist, ist die Anwendung einer Heimförderung ausgeschlossen. Ein zusätzliches Argument die Heimförderung nicht zu berücksichtigen ist, dass sie den erheblichen Nachteil bringt, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen wie unter dem MRG (Richtwertmietzins, Kündigungsschutz, Eintritt nach Todesfall, …) nicht gelten und keine sozialen Bezüge, wie z. B. Wohnbeihilfe von Mieter*innen angefordert werden können (vgl. Kapitel 2.1.2.3 und Wurmdobler et al., 2006: S.7).

Die Anwendung des MRGs im gründerzeitlichen Haus X bzw. der Anwendung des teilweisen MRGs im Neubau Haus Y, auch aufgrund der für Mieter*innen vorteilhaften Rahmenbedingungen, gilt im Co-Living Modell als Kernentscheidung und beeinflusst alle weiteren Aspekte von Wohnungsgrößen über mögliche Mieten maßgeblich.

3.2. WEITERE VARIANTEN

Vom Projektteam wurden unterschiedliche Modelle erarbeitet, die aus den im Folgenden angeführten Gründen wieder ausgeschieden wurden. Genauere Informationen dazu finden sich in den Tabellen im Anhang.

VARIANTE 1 – ‚ALTBAU – NEUBAU MIT DG AUSBAU‘: Die Variante 1 unterscheidet sich von Variante 5 dadurch, dass die Finanzierung der Gemeinschaftsflächen über die Mieten in den Dachgeschoss-Wohnungen laufen würde. Dies ist aber laut Mietrechtsgesetz nicht zulässig, da die Bewohner*innen der Dachgeschosswohnungen keinen Zugang und kein Mitbenützungsrecht erhalten, und die Miete daher nicht angemessen wäre. Da Eigentümer*in Y in dieser Berechnung nicht nur die Mieten des Dachgeschossausbaus, sondern auch die des 1. Obergeschosses im

Haus X erhält, ist es zudem kein gemeinwohlorientierter Ansatz. Um diese Variante darstellbar zu machen, wäre es entweder erforderlich, den Mieter*innen im Dachgeschoss Zugang zu den Gemeinschaftsräumen zu geben, oder Förderrichtlinien auszuarbeiten, welche bei der Finanzierung von gemeinwohlorientierten Umbauten greifen.

VARIANTE 2 – ‚ALTBAU – ALTBAU MIT DG AUSBAU‘: Variante 2 unterscheidet sich von Variante 5 dadurch, dass es sich bei Haus Y auch um einen Altbau handelt, der ebenfalls dem Mietrechtsgesetz und somit streng dem Richtwertmietzins unterliegt. Die Gemeinschaftsflächen können nirgendwo miteinberechnet werden. Die Variante würde also extrem lange Amortisationszeiten zur Folge haben, mit dem Risiko, dass die Eigentüm*innen keine weiteren Sanierungen vornehmen könnten. Um diese Variante darstellbar zu machen, wäre es entweder erforderlich, die Gemeinschaftsflächen zur Miete dazuzählen zu können. Dafür wäre nach geltender Rechtslage eine Umwidmung in ein Wohnheim erforderlich, bei dem die Gemeinschaftsflächen dem Wohnraum zugerechnet werden können. Alternativ wären Anpassungen im Mietrechtsgesetz erforderlich, um Co-Living-Flächen zu den Wohnräumen zu zählen. Eine andere Alternative wäre die Ausarbeitung einer Förderung, welche die Einrichtung von gemeinschaftlich genutzten Flächen finanziell unterstützt.

VARIANTE 3 – ‚ALTBAU - BAUJAHR 1980 & TW. MRG‘: In dieser Variante ist das Gebäude Y kein aktuell neu zu errichtendes Gebäude, sondern Bestand aus 1980. Aufgrund der teilweisen Anwendung des Mietrechtsgesetzes im Haus Y könnten die Kosten der Gemeinschaftsflächen auf die Mieten der Co-Living-Einheiten im Haus Y mit einem Mitbenützungsrecht überwälzt werden. Eigentümer*in Y erhält die Mieten des 1. Obergeschosses in Haus X inkl. 2% Gewinn von Eigentümer*in X bis die Investitionskosten (niedriger, da nur für Renovierung) abbezahlt sind. Beweggründe, warum Eigentümer*in X eine Sanierung in etwa 27 Jahre lang bei Eigentümer*in Y abbezahlen sollte, ohne Miete zu erhalten, sind äußerst unwahrscheinlich. Um diese Variante umzusetzen, müsste ebenfalls eine Förderung greifen, die die Schaffung von gemeinschaftlich genutzten Flächen im Rahmen des Mietrechtsgesetzes unterstützt.

VARIANTE 4 – „ALTBAU - NEUBAU - AUSBAU DG + RÜCKZAHLUNG MIT 2% ZINSEN": Die Variante 4 entspricht baulich der oben dargestellten Variante 5. 4 unterscheidet sich von Variante 5 darin, dass Eigentümer*in X ein Nachrangdarlehen zurückbezahlt und Besitzer*in der beiden sanierten Geschosse bleibt. Eigentümer*in Y erhält sein Darlehen mit 2% Zinsen langsam zurückbezahlt. Beweggründe warum Eigentümer*in Y das Risiko eines Nachrangdarlehens mit Eigentümer*in X eingehen sollte, sind eher unwahrscheinlich. Für die Umsetzung dieser Variante wäre ebenfalls eine eigene Sanierungsförderung für die Schaffung gemeinschaftlich genutzter Flächen im Rahmen des Mietrechtsgesetzes hilfreich.

3.3. RAUMPROGRAMM

Ein Raumprogramm, die Festlegung der einzuplanenden Räumlichkeiten, dient üblicherweise als Grundlage für einen Entwurf in einem Bauplanungsprozess, und wird hier ebenso für das Betreiber*innenmodells für Co-Living zu Grunde gelegt. Für den Betrieb von gemeinschaftlichem Co-Living sollten spezifische Flächen und Räume vorhanden sein bzw. eingerichtet werden. Voraussetzungen sind eine sich über mindestens zwei Liegenschaften erstreckende gemeinsam genutzte Wohnfläche und die gemeinschaftliche Nutzung folgender Räume. Optional zu errichtende Räume, die zwar eine Erhöhung des Wohnkomforts darstellen, aber nicht zur Grund-Funktionalität der Co-Living-Einheit beitragen, sind mit anderer Schriftfarbe und mit Sternchen dargestellt.

- Gemeinschaftsraum für Freizeitnutzungen: Der Gemeinschaftsraum könnte die Funktion einer Werkstatt, Fitnessraums, Wellnessbereichs sowie Waschküche übernehmen, sofern es keine Nutzungskonflikte gibt. Wenn dieser Gemeinschaftsraum auch für Nicht-Bewohner*innen zugänglich wäre, hätte dies einen wesentlich höheren Gemeinwohlimpact zur Folge.
- Größere Küche
- Größeres Bad (mit Badewanne)
- Gästezimmer*
- Terrasse*
- Wäscheraum mit Waschmaschine*
- Fitnessraum*
- Wellnessraum*
- Werkstatt*
- Büro(s) *

Private Bereiche für einzelne Personen, Paare bzw. Familien benötigen min. folgende Nutzungen:

- Privater Rückzugsort
- Schlafraum
- Privates Bad & WC
- Arbeitsplatz*

Damit die Zugänglichkeit zur Co-Living-Einheit für möglichst unterschiedliche Nutzer*innengruppen breit gefächert ausfällt, wurde darauf geachtet, möglichst unterschiedliche Wohnungsgrößen und Konstellationen zu integrieren.

3.3.1. ANFORDERUNGEN IN DER PLANUNG

- Annahme von Mindest-Raum- & Wohnungsgrößen: Die minimale Größe einer Wohneinheit A beträgt 32 Quadratmeter (minimale Wohnungsgröße einer Kategorie A Wohnung nach MRG wäre 30 Quadratmeter)

- Kategorie A - Wohnungen müssen einen abgetrennten Vorraum, eine Küche/Kochnische, WC, zeitgemäße Badegelegenheit (Baderaum/Badenische) beinhalten. Zudem sind eine Zentral- oder Etagenheizung bzw. eine gleichwertige stationäre Heizung bzw. Warmwasseraufbereitung vorausgesetzt (Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2018: S.59; Klötzl: 2019).

- Erhöhter Schallschutz: Selbst wenn bei einer gut funktionierenden Haus- bzw. Wohnungsgemeinschaft von einer erhöhten Toleranzgrenze bezüglich möglicher Geräuschquellen ausgegangen werden kann, ist mit einer unterschiedlichen Wahrnehmung von Geräuschen bzw. Lärm zu rechnen. Damit das Zusammenwohnen gelingt, ist Schallschutz ein Hauptaugenmerk, auf das beim Bau geachtet werden sollte.

- Obwohl beim Co-Living ein erhöhtes Maß an gemeinschaftlichem Zusammenleben gefördert werden soll, sollten für die Wahrung der Privatsphäre wenn möglich zwei Zugänge in die Wohneinheiten, sowohl über den Gemeinschaftsraum als auch über die Stiegenhäuser, geplant sein.

- Für die gemeinschaftliche Nutzung und Zusammenschließung der Flächen des betrachteten Geschosses (siehe Abbildung 5) würde aus Sicht des Projektteams ein genügend dimensionierter Lift ausreichen. Laut Wiener Bauordnung ist jedoch in jedem Neubau ein Lift einzuplanen (Bauordnung für Wien § 111) und des Weiteren wird im Betreiber*innenmodell der Ausbau des Dachgeschosses im bestehenden Altbau mitgedacht, weshalb derzeit zwei Lifte nötig sind. Diese wenig effektive Doppelung könnte durch eine entsprechende Anpassung der Bauordnung vermieden werden.

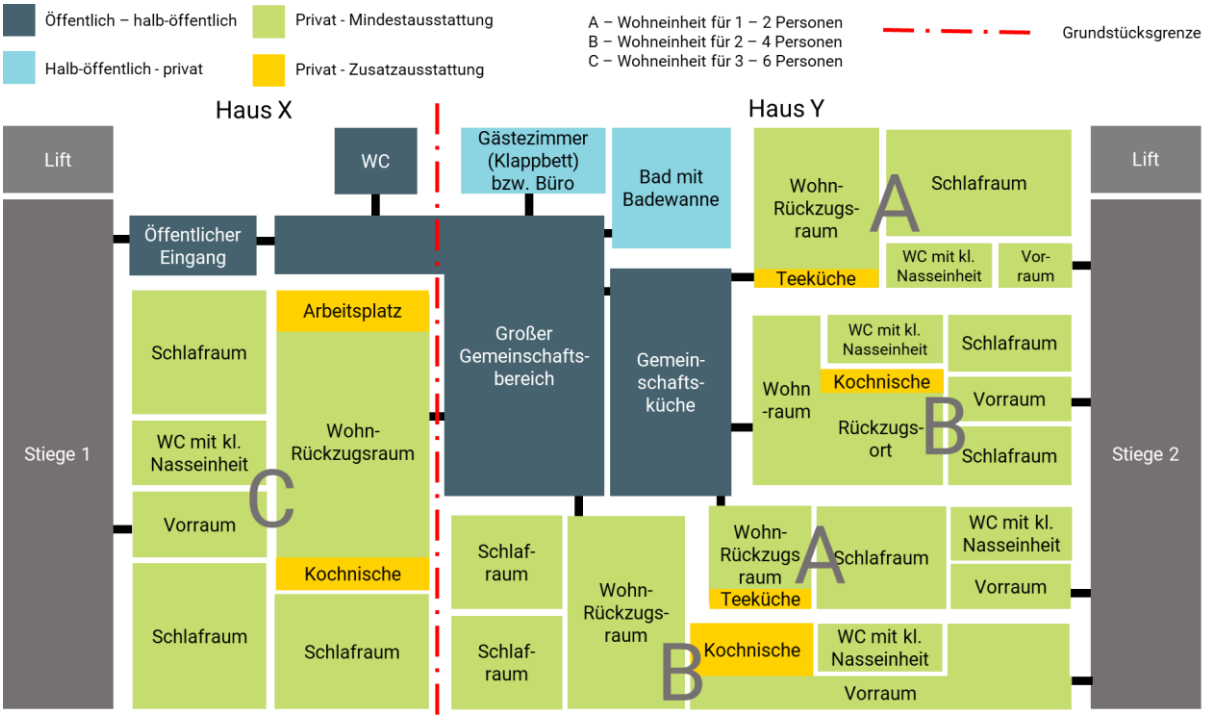

Abbildung 5: Raumschema (links: Haus X, rechts: Haus Y), Eigendarstellung

3.4. ANFORDERUNGEN AN DIE BERECHNUNG DES MIETZINSES UND ERSTELLUNG MIETVERTRÄGE

- Der Mietzins wird in Abhängigkeit von der geltenden Gesetzeslage gebildet. Im Haus X gilt das Mietrechtsgesetz (MRG) in der Vollanwendung. Im Haus Y kommt die Teilanwendung zum Tragen, da es sich um einen Neubau handelt.
- Gemeinschaftsflächen können im Haus X unter dem MRG nicht der Miete zugerechnet werden (Klötzl, 2019).
- In der Anwendung des teilweisen MRG im Haus Y kann ein aliquoter Betrag für die Gemeinschaftsflächen zur Miete hinzugerechnet werden. Die Angemessenheit muss nachvollziehbar sein. In den Mietverträgen muss daher angeführt werden, dass die Mitbenützung der Gemeinschaftsräume eingeräumt wird, und dass diese im Mietzins inkludiert ist. Zusätzlich sollte im Mietvertrag eine genaue Benützungsregelung vereinbart werden, in der gravierend unsachgemäßer Gebrauch der Gemeinschaftsräume als Kündigungsgrund aufscheint.
- Zur Berechnung des Richtwertmietzinses von € 5,81 können für Kategorie A in Wien folgende Zuschläge hinzugerechnet werden:
    - Lift € 0,49
    - bez. zentrale Hausheizung € 0,19 (Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2018: S.59)

    - 0,5 % für Gemeinschaftsflächennutzung (Kellerabteile, Fahrradabstellraum, gemeinsame Hofflächen)
- Bei der Berechnung der kumulierten Jahresmieteinnahmen ist eine Wertsicherung mit einer Indexanpassung von 2 % pro Jahr realistisch (ebd.).

3.4.1. MIETZINSBERECHNUNG, MITEINBEZUG DER GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN UND AMORTISATION

Ausgangsbasis zur Berechnung des Mietzinses ist die Annahme der Anzahl der Wohnungen, Wohnungsgrößen, Raumgrößen und Raumeinheiten, welche auf die Flächen der beiden Häuser realisiert werden könnten.

Die Auslastung der fünf Wohnungen des Co-Living Entwurfs beträgt gesamt zwischen zehn und 18 Personen:

- Wohnung A1: 32 m² (Haus Y)
- Wohnung A2: 32 m² (Haus Y)
- Wohnung B1: 55,7 m² (Haus Y)
- Wohnung B2: 55,7 m² (Haus Y)
- Wohnung C: 88,7 m² (Haus X)
- Gemeinschaftsflächen: 111,54 m² (Haus X & Y)

Da die Gemeinschaftsflächen nicht auf die Wohnungen in Haus X, welche dem MRG unterliegen zugerechnet werden dürfen, werden sie den Wohnungsflächen im Haus Y, welche frei (aber angemessen) vermietet werden (im Modell Wohnungen A1, A2, B1, B2), zugerechnet.

Für die Berechnung des Mietanteils der gemeinschaftlich genutzten Flächen wird der fiktive Mietbeitrag pro Quadratmeter nach dem aktuellen Richtwertmietzins herangezogen. Die Beiträge der Gemeinschaftsflächen sind im vorgeschlagenen Modell aus Fairness in gleicher Höhe berechnet, da eine größere Wohnung nicht unbedingt eine verstärkte Nutzung der Gemeinschaftsfläche mit sich bringt.

Damit sich eine faire Auslastung und Aufteilung der Kosten ergibt, sind im Neubau, Haus Y, eher kleinere Wohnungen und im Altbau eine größere sozial-gebundene Wohnung (im Modell Wohnung C) vorgesehen. Der sozial-gebundenen Wohnung wird kein finanzieller Anteil an den Gemeinschaftsflächen zugerechnet, während die Nutzung der Flächen trotzdem im Mietvertrag verankert wird.

Die Kosten der kompletten Gemeinschaftsflächen aus Haus X würden in voller Höhe, aber in gleichen Anteilen ohne die Quadratmeter-Zahl der Wohnungen zu berücksichtigen, auf die Mieten von Haus Y aufgerechnet. Im vom Projektteam vorgeschlagenen Modell verrechnet Eigentümer Y aus gemeinwohl-orientierten Gründen für die gemeinschaftlich genutzten Flächen

lediglich 1/3 der maximal möglichen Mieteinnahmen. Mit dieser Berechnung des Nettokaltmietzinses ergeben sich folgende Mieten pro Quadratmeter:

- Wohnung A1+A2: Wohnfläche € 6,52 /m² + Gemeinschaftsflächen 1,90€/m²= Nettokaltmiete € 8,42 /m²
- Wohnung B1+B2: Wohnfläche € 6,52 /m² + Gemeinschaftsflächen 1,09€/m²= Nettokaltmiete € 7,61/m²
- Wohnung C: Wohnfläche € 6,52 /m² + Gemeinschaftsflächen € 0,00 /m²= Nettokaltmiete € 6,52 /m²

Vom Projektteam wird für das Betreiber*innenmodell trotz der langen Amortisationsdauer der Investitionskosten von 40 Jahren das weitaus gemeinwohl-orientiertere Modell empfohlen, in dem nur 1/3 der Mieten der Gemeinschaftsflächen in gleichen Anteilen an den Eigentümer Y abgegolten werden.[3] Die Tabellen zu den Berechnungen sind im Anhang zu finden: 4.1.1

3.5. ORGANISATIONSSTRUKTUR ZWISCHEN EIGENTÜMER*INNEN UND MIETER*INNEN

3.5.1. VEREINSMODELL

Für die Organisation des Umgangs zwischen den beiden Eigentümer*innen und in weiterer Folge auch den Mieter*innen bietet sich die Rechtsform und vertragliche Vereinbarung als Vereins an. Damit können Stimmrechte zwischen den beiden Eigentümer*innen verankert, und die Aufteilung der Nutzung der gemeinsamen Räumlichkeiten durch die Mieter*innen sowie klare Aufgabenverteilungen geregelt werden.

In Anlehnung an das Projekt Bikes and Rails von habiTaT soll die Implementierung von Stimmrechten eine langfristige Erhaltung der liegenschaftsübergreifenden Nutzung gewährleisten. Den Eigentümer*innen als verantwortliche Hausbesitzer*innen kommt hier die Rolle eines Leitungsorgans zu. Die Stimmrechte können in den Statuten verankert werden:

- Bei signifikanten Änderungen der Nutzung, oder Veräußerung dürfen sich die Eigentümer*innen nicht überstimmen und nur einstimmig (bei mehr als zwei) agieren.

---

[3] Eine weitere alternative Variante wäre es die Gemeinschaftskosten voll auf die Wohnungen A & B, aber aliquot nach Wohnnutzfläche aufzuteilen. Die Berechnung in diesem Modell ergibt für die Wohnungen A & B eine gleich hohe Nettokaltmiete von € 10,67 /m² (Miete Wohnnutzfläche & Gemeinschaftsflächen), die Nettokaltmiete der Wohnung C bleibt mit € 6,52/m² gleich. Die Amortisationsdauer der Investitionskosten beträgt in diesem Modell 33 Jahre.

Hier wird empfohlen, die alternative Variante nicht zu realisieren, da die Nutzung der Gemeinschaftsfläche nach möglichst gleichberechtigten Rahmenbedingungen ausfallen soll. Hierarchieausbildungen im Zusammenleben aufgrund deutlich höheren bezahlten Mietanteils sollen unbedingt vermieden werden.

Die Mieter*innen treten bei Einzug in die Co-Living-Gemeinschaft dem Verein als ‚einfache Mitglieder' bei. Im Mietvertrag muss angeführt werden, dass ein Austritt aus dem Verein einen Kündigungsgrund darstellt, da es grundsätzlich möglich ist, aus einem Verein auch einseitig ohne Zustimmung der Leitungsorgane auszutreten.[4]

- Einfache Mitglieder genießen Stimmrechte zu Gestaltungsveränderungen in den Gemeinschaftsräumen und zu Änderungen im Nachsorgesystem.
- Die Stimmen aller Mitglieder werden gleichwertig behandelt.
- Mitgliederarten, wie "einfache Mitglieder" bzw. "Leitungsorgane" können in den Statuten festgelegt werden.

3.6. BAULICHE VARIATIONEN UND MÖGLICHKEITEN: LIEGENSCHAFTSÜBERGREIFENDE GEWERBLICHE NUTZUNG

3.6.1. DEFINITION LIEGENSCHAFTSÜBERGREIFENDE GEWERBLICHE NUTZUNG

Liegenschaftsübergreifende gewerbliche Nutzung ist – im Gegensatz zu liegenschaftsübergreifendem Co-Living – bereits gelebte Praxis. Zumindest im Lebensmitteleinzelhandel sind Beispiele zu Filialen bekannt, die über Flächenzusammenlegung von zwei Liegenschaften im Erdgeschoss entstanden sind.

Die Vorgehensweise in der Recherche und Ausarbeitung in diesem Abschnitt unterschied sich demnach von der zu liegenschaftsübergreifenden Co-Living Modellen: Ziel war es, in Befragungen mit den Entwickler*innen von Filialen größerer Handelsketten das Zustandekommen und die jeweils funktionierenden Komponenten der Betreiber*innenmodelle dieser Nutzungen herauszuarbeiten.

Folgende Befragungen wurden durchgeführt:

- Mitarbeiter*in vom Standortservice der Wirtschaftskammer Wien – Freie Lokale
- Mitarbeiter*in der Abteilung Immobilien und Expansion der REWE Group
- Mitarbeiter*in der Abteilung Expansion und Projektentwicklung der SPAR Österreichische Warenhandels-AG

3.6.2. AKTUELLER FLÄCHENBEDARF UND HINTERGRÜNDE

[4] Befragung von DDr. Gebhard Klötzl zu MRG, tw. Anwendung MRG, Vereinsgesetz, ABGB, 14.10.2019

Im Gegensatz zur Situation um das Jahr 2010, als vorwiegend große Flächen (ab 500 Quadratmeter) am Immobilienmarkt benötigt wurden, werden im Jahr 2019 wieder öfter kleinere Geschäftsflächen (zwischen 50 und 150 Quadratmeter) nachgefragt. Die Situation, dass am Markt deswegen derzeit mehrheitlich große Flächen zur Verfügung stehen, wirkt sich auch auf das Thema liegenschaftsübergreifende Geschäftsflächen aus. Eine Zusammenlegung von zwei Flächen auf unterschiedlichen Grundstücken würde demnach derzeit vermutlich nur ein großes Unternehmen anstreben, wenn die Lage so attraktiv ist, dass sich der Aufwand finanziell rechnet. (Befragung WK Wien: 2019)

Die Filiale einer Lebensmittelkette benötigt folgende Räumlichkeiten: Geschäftsfläche, ein kleines Büro und ein Lager. Das Verhältnis von 2:1 von Geschäftsfläche zu Nebenräumen kann als Mindestmaß angenommen werden.

Die Angaben zum Mindestflächenbedarf der beiden befragten Lebensmittelhändler bewegen sich ähnlich in den Bereichen zwischen 300 Quadratmeter für den 1. Bezirk und 400 Quadratmeter in Hochfrequenzlagen bzw. jeweils 600 bis 700 Quadratmeter Gesamtfläche in allen anderen Teilen der Stadt.

Der Mietpreis pro Quadratmeter schwankt in Wien zum Stand 10/2019 zwischen € 8,- in durchschnittlichen Nebenlagen eines Außenbezirks und bis zu ca. € 300 im 1. Wiener Gemeindebezirk. Es ist jedoch eine große Schwankungsbreite gegeben: In einer Nebenlage im 1. Bezirk werden ‚nur' € 22,- gefordert. Zudem wirkt sich die Größe der Gesamtfläche mindernd auf den Preis pro Quadratmeter aus.

3.6.3. BEST PRACTICE KOMPONENTEN LIEGENSCHAFTSÜBERGREIFENDER FILIALEN

Als Rahmenbedingungen für den Ausbau von Geschäftsflächen wurden von den Teilnehmer*innen der Befragungen „passender Standort", „guter Umsatz einer bestehenden Filiale" und „passende bauliche Bestandsituation" (kaum Niveauunterschiede, nötige Brandschutzvorkehrungen, genügend Platz für nötiges Klimagerät) genannt. In der Anbahnung eines Ausbaus gibt es verschiedene Ansätze je nach Firma und Situation:

- Verfügbare Objekte werden von außen besichtigt, die Flächen werden geschätzt und anschließend mit der Hausverwaltung der Liegenschaft Kontakt aufgenommen.
- Die Eigentümer*innen in Nachbarliegenschaften werden aktiv ausfindig gemacht, wenn eine Filiale besonders erfolgreich ist und erweitert werden soll.
- Eigentümer*innen eines Hauses neben einer Filiale nehmen Kontakt mit der betreibenden Firma auf und bieten aktiv ihre Flächen an.
- Die Marktleitung einer bestehenden Filiale meldet intern, dass ein Lokal nebenan frei wird.

Die Rahmenbedingungen zur Vertragsgestaltung unterscheiden sich stark und sind abhängig von den rechtlichen Bedingungen am Standort. Einflussfaktoren sind, ob es sich um einen geförderten Wohnbau handelt, welches Baujahr das Gebäude hat, und ob das Mietrechtsgesetz voll oder nur teilweise angewendet wird. Handelt es sich um ein Gebäude im Wohnungseigentum, ist beispielsweise die Zustimmung aller Wohnungseigentümer*innen notwendig.

Gestalten sich die Verhandlungen schwieriger, aber der Standort wird unbedingt benötigt, werden im Zuge der Vertragsgestaltung von einer Firma auch Vereinbarungen angeboten, dass rückgebaut wird, sobald die Zustimmung im Haus nicht mehr vorhanden ist.

Eine der befragten Firmen gab an, sich in manchen Fällen an Sanierungsarbeiten am Gebäude zu beteiligen bzw. die Möglichkeit einzuräumen, dass sich ein/e Eigentümer*in am Umbau der Filiale beteiligen könne. Auf der Basis der Beteiligungen werde eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung erstellt, welche wiederum Einfluss auf den Mietpreis hat.

Nach Erstellung der Verträge, Umbau und Eröffnung der Filiale wird die Betreuung der laufenden Angelegenheiten in einer der befragten Firmen an die firmeninterne Hausverwaltung übergeben. In beiden befragten Firmen kümmert sich eine firmeninterne Hausverwaltung ebenso um Konflikte und kommuniziert mit der Hausverwaltung der Eigentümer*innen.

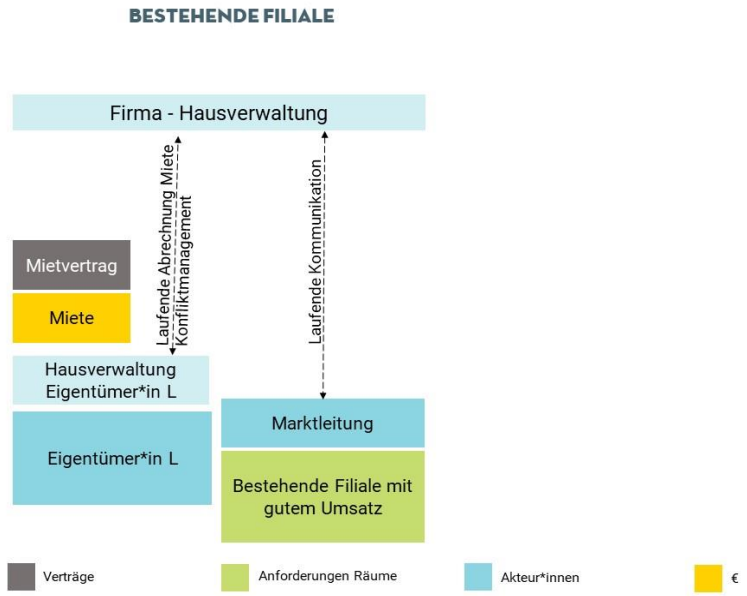

Abbildung 6: Organigramm – Ausgangssituation einer bestehenden gewerblich genutzten Fläche im Erdgeschoss

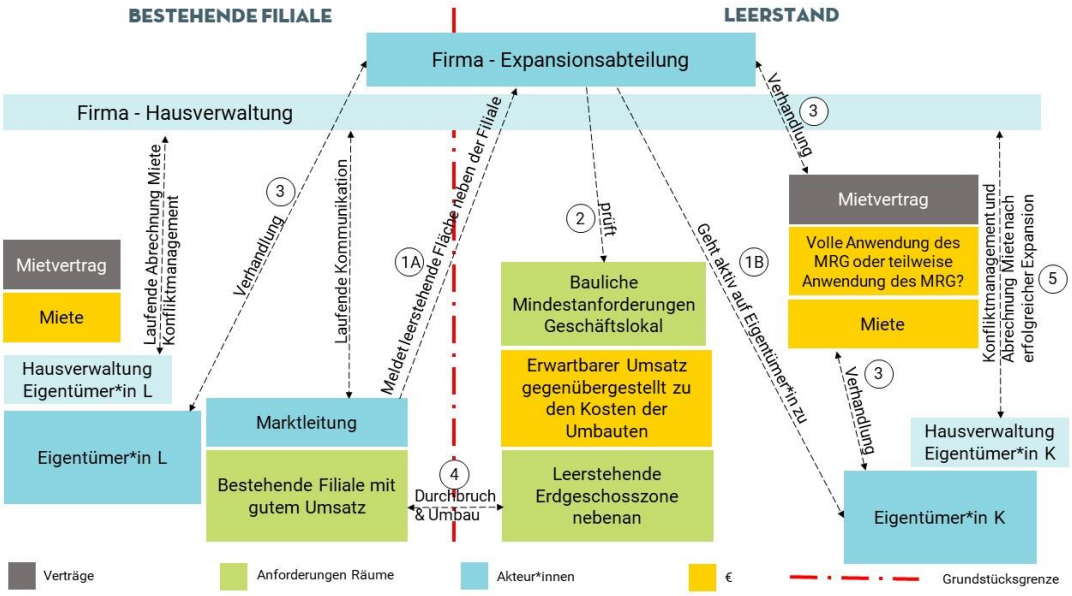

Abbildung 7: Organigramm – notwendige Schritte zur Organisation eines Ausbaus zu einer liegenschaftsübergreifenden Geschäftsfläche

3.6.4. SCHLUSSFOLGERUNG

Abschließend kann in Bezug auf liegenschaftsübergreifenden Nutzung von Gewerbeflächen auf Basis der Recherchen und aufgrund der Komplexität der notwendigen Vorgänge sowie der Prognose des Standortservices Wien (siehe 3.6.2), zusammengefasst werden, dass eine Zusammenlegung zweier gewerblicher Flächen in Wien unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nur in wenigen Fällen wirtschaftlich rentabel zu sein scheint. Anstatt eine Filiale liegenschaftsübergreifend zu erweitern, wird eine Firma auch bei gut laufendem bestehenden Firmenstandort tendenziell eher nach einer anderen bereits zusammenhängenden, nicht-liegenschaftsübergreifenden Fläche suchen. Der Aufwand und die Dauer der Verhandlungen zu einem liegenschaftsübergreifenden Durchbruch und Umbau des Firmenstandortes / der Filiale werden insgesamt als unwirtschaftlich angesehen.

Bei folgenden Voraussetzungen wird eine liegenschaftsübergreifende gewerbliche Nutzung in der Praxis erwogen:

- Attraktiver Standort und / oder
- Einzelfläche in der gemieteten Liegenschaft ist zu klein und / oder
- Niedrige Miete in der Nachbarliegenschaft und / oder
- Große Firma mit bestehender umsatzstarker Filiale

Sofern die Widmung auf beiden Grundstücken für die Gewerbefläche geeignet ist, gibt es keine grundlegenden rechtlichen, baulichen oder organisatorischen Barrieren für die Realisierung liegenschaftsübergreifender Gewerbeflächen.

4. ANHANG

4.1. TABELLEN

4.1.1. VARIANTEN MODELLE

Variante 1 - "Altbau - Neubau mit DG Ausbau"	Haus X		Haus Y	
Eigentümer*in	privat - finanzschwach "gefesselt"		privat - finanzstark	
Zustand	Altbaubestand vor 1945		leeres Grundstück - baut neu	
mögl. Nutzfläche (Netto = ohne Wände)	150 m²		250 m²	
geplante räumliche Nutzungen	DG - Wohnungen - teilweise Anwendung MRG	Erschließung	Erschließung	DG - Wohnungen - teilweise Anwendung MRG
	3. OG bleibt Bestand	Erschließung	Erschließung	3. OG - Wohnungen - teilweise Anwendung MRG
	2. OG bleibt Bestand	Erschließung	Erschließung	2. OG - Wohnungen - teilweise Anwendung MRG
	1. OG Co-Living - MRG	Erschließung	Gemeinschaftsräume	1. OG Co-Living - **teilweise Anwendung MRG**
	EG bleibt Bestand	Erschließung	Erschließung	EG - Gewerbeflächen
Sanierungsaufwand / Finanzierung			finanziert Sanierung 1. OG & das DG in Haus X mit; Gemeinschaftsflächen werden **über die Mieten im 1. OG bzw. in den DG-Wohnungen mitfinanziert;**	
Mietertrag	erhält nach wie vor restl. Mieten des Hauses bis auf 1. OG & DG		**erhält zusätzlich Mieten des 1. OG & des DG im Haus X bis sich die Investitionskosten kostendeckend amortisiert haben**	

Abbildung 8: Konstellation Gebäudefaktoren & Eigentümer*innen – Variante 1

Variante 2 - "Altbau - Altbau mit DG-Ausbau"	Haus X		Haus Y	
Eigentümer*in	privat - finanzschwach "gefesselt"		privat - finanzstark	
Zustand	Altbaubestand vor 1945		**Altbaubestand vor 1945**	
mögl. Nutzfläche (Netto = ohne Wände)	150 m²		250 m²	
geplante räumliche Nutzungen	DG - Wohnungen - teilweise Anwendung MRG	Erschließung	Erschließung	DG - Wohnungen - teilweise Anwendung MRG
	3. OG bleibt Bestand	Erschließung	Erschließung	3. OG - Wohnungen - MRG
	2. OG bleibt Bestand	Erschließung	Erschließung	2. OG - Wohnungen - MRG
	1. OG Co-Living - MRG	Erschließung	Gemeinschaftsräume	1. OG Co-Living - **MRG**
	EG bleibt Bestand	Erschließung	Erschließung	Umbau EG - MRG
Sanierungsaufwand / Finanzierung			finanziert Sanierung 1. OG & das DG in Haus X mit; **Gemeinschaftsflächen werden rein über die Mieten in den DG-Wohnungen mitfinanziert** (da sie über das MRG nicht abgedeckt werden können) Die DG-Wohnungen haben Zutritt zu den Gemeinschaftsräumen im 1. OG	
Mietertrag	erhält nach wie vor restl. Mieten des Hauses bis auf 1. OG & DG		erhält **zusätzlich Mieten des 1. OG & des DG im Haus X bis sich die Investitionskosten kostendeckend amortisiert haben**	

Abbildung 9: Konstellation Gebäudefaktoren & Eigentümer*innen – Variante 2

Variante 3 - " Altbau - Baujahr 1980 & tw. MRG"	Haus X		Haus Y	
Eigentümer*in	privat - finanzschwach "gefesselt"		privat - finanzstark	
Zustand	Altbaubestand vor 1945		**Baujahr 1980**	
mögl. Nutzfläche (Netto = ohne Wände)	150 m²		250 m²	
geplante räumliche Nutzungen	3. OG bleibt Bestand	Erschließung	Erschließung	3. OG - Wohnungen - teilweise Anwendung MRG
	2. OG bleibt Bestand	Erschließung	Erschließung	2. OG - Wohnungen - teilweise Anwendung MRG
	1. OG Co-Living - MRG	Erschließung	Gemeinschaftsräume	1. OG Co-Living - **teilweise Anwendung MRG**
	EG bleibt Bestand	Erschließung	Erschließung	Umbau EG - tw. MRG
Sanierungsaufwand / Finanzierung			**Gemeinschaftsflächen werden rein über die Mieten der Wohnungen des 1. OG mitfinanziert** (da sie über das MRG nicht abgedeckt werden können)	
Mietertrag	erhält nach wie vor restl. Mieten des Hauses bis auf 1. OG		erhält zusätzlich Mieten des 1. OG im Haus X bis sich die Investitionskosten **mit 2% Rendite** amortisiert haben.	

Abbildung 10: Konstellation Gebäudefaktoren & Eigentümer*innen – Variante 3

Variante 4 - "Altbau - Neubau - Ausbau DG + Rückzahlung mit 2% Zinsen"	Haus X		Haus Y	
Eigentümer*in	privat - finanzschwach "gefesselt"		privat - finanzstark	
Zustand	Altbaubestand vor 1945		**leeres Grundstück - baut neu**	
mögl. Nutzfläche (Netto = ohne Wände)	150 m²		250 m²	
geplante räumliche Nutzungen	DG - Wohnungen - tw. MRG	Erschließung	Erschließung	DG - Wohnungen - teilweise Anwendung MRG
	3. OG bleibt Bestand	Erschließung	Erschließung	3. OG - Wohnungen - teilweise Anwendung MRG
	2. OG bleibt Bestand	Erschließung	Erschließung	2. OG - Wohnungen - teilweise Anwendung MRG
	1. OG Co-Living - MRG	Erschließung	Gemeinschaftsräume	1. OG Co-Living - **teilweise Anwendung MRG**
	EG bleibt Bestand	Erschließung	Erschließung	EG - Gewerbeflächen
Sanierungsaufwand / Finanzierung	Eigentümer*in X hat keinen Aufwand		Eigentümer*in Y saniert das 1. OG & das DG sowohl im Haus X als auch im Haus Y und gewährt Eigentümer*in X ein Nachrangdarlehen. Eigentümer*in X zahlt das Darlehen für das 1.OG und das 2. OG in Raten inkl. Inflation & 2% Zinsen zurück. **Den Gewinn investiert Eigentümer*in Y schließlich in den Umbau des nächsten liegenschaftsübergreifenden Geschosses beider Häuser.** Gemeinschaftsflächen werden **über die Mieten im Neubau-Teil im 1. OG mitfinanziert;**	
Mietertrag	erhält nach wie vor restl. Mieten des Hauses.			

Abbildung 11: Konstellation Gebäudefaktoren & Eigentümer*innen – Variante 4

4.1.2 RAUMGRÖSSEN

Raumkategorie	Ausstattung	m² (min. - max.; Wohneinheit A - C & öffentlich)
Schlafraum		12 - 20 m²
Wohn- Rückzugsraum		10 - 30 m²
WC mit kl. Nasseinheit	WC, Waschbecken, Dusche	4 - 6 m²
Kochnische	Teeküche	4 - 6 m²
Arbeitsplatz		4 - 6 m²
Eingang		2 - 10 m²
Großer Gemeinschaftsbereich		30 - 60 m²
Gemeinschaftsküche		30 - 60 m²
Gästezimmer bzw. Büro		12 - 16 m²
Bad mit Badewanne		6 - 8m²

4.1.3 NUTZFLÄCHEN IM CO-LIVING MODELL

Berechnung Nutzflächen 1. Geschoss Co-Living

minimale Auslastung: 10 Personen - pro Schlafzimmer 1 Person

maximale Auslastung: 18 Personen - pro Schlafzimmer 2 Personen

Zugänglichkeit	Bereich	Raumbezeichnung	m² / Raum	m² / Einheit
öffentlich	Stiege 1	Erschließung (ohne Stufen)	12	
öffentlich	Stiege 2	Erschließung (ohne Stufen)	12	**24**
öffentl. - halb-öffentl.	Gemeinschaftsraum	Eingangsbereich/ Garderobe	5	
öffentl. - halb-öffentl.	Gemeinschaftsraum	Multifunktionaler Raum inkl. Zugänge zu Wohnungen	55	
öffentl. - halb-öffentl.	Gemeinschaftsraum	barrierefreies WC	3,54	
öffentl. - halb-öffentl.	Gemeinschaftsraum	Küche inkl. Zugänge zu Wohnungen	25	
halb-öffentl. - privat	Gemeinschaftsraum	Gästezimmer (Klappbett) / Gemeinschaftsbüro (buchbar)	15	
halb-öffentl. - privat	Gemeinschaftsraum	größeres Bad mit Badewanne (buchbar zum Gästezi oder einzeln buchbar)	8	**111,54**
privat	Wohnung A1	Schlafzimmer	15,4	
privat	Wohnung A1	Wohnzimmer + kleine Teeküche (Kochgelegenheit + Spüle)	10	
privat	Wohnung A1	WC & Nasseinheit - barrierefrei	4	
privat	Wohnung A1	Vorraum	2,6	**32**
privat	Wohnung A2	Schlafzimmer	15,4	
privat	Wohnung A2	Wohnzimmer + kleine Teeküche (Kochgelegenheit + Spüle)	10	
privat	Wohnung A2	WC & Nasseinheit - barrierefrei	4	
privat	Wohnung A2	Vorraum	2,6	**32**
privat	Wohnung B1	Eingangsbereich Stiege 1	2,5	
privat	Wohnung B1	Schlafzimmer 1	16	
privat	Wohnung B1	Schlafzimmer 2	14	
privat	Wohnung B1	Teeküche	7,2	
privat	Wohnung B1	Wohnzimmer	10	
privat	Wohnung B1	WC & Nasseinheit - barrierefrei	6	**55,7**
privat	Wohnung B2	Eingangsbereich Stiege 2	2,5	
privat	Wohnung B2	Schlafzimmer 1	16	
privat	Wohnung B2	Schlafzimmer 2	14	
privat	Wohnung B2	Teeküche	7,2	
privat	Wohnung B2	Wohnzimmer	10	
privat	Wohnung B2	WC & Nasseinheit - barrierefrei	6	**55,7**
privat	Wohnung C	Eingangsbereich Stiege	3,5	
privat	Wohnung C	Schlafzimmer 1	16	
privat	Wohnung C	Schlafzimmer 2	16	
privat	Wohnung C	Schlafzimmer 3	16	
privat	Wohnung C	Teeküche	7,2	
privat	Wohnung C	Wohnzimmer	16	
privat	Wohnung C	WC & Nasseinheit - barrierefrei	8	
privat	Wohnung C	Arbeitsplatz	6	**88,7**
GESAMT			**399,64**	**399,64**

Abbildung 12: Berechnung der Nutzflächen im Co-Living Modell

4.1.4 MIETZINSBERECHNUNG

Richtwertmietzins für Wien (Stand 1.4.2019)

	€	5,81
Zuschläge/Abschläge:		
Zuschläge für Gemeinschaftsräume u. -anlagen		
Lift	€	0,49
Hauszentralheizung	€	0,19
	€	6,49
Gemeinschaftsflächen Aufschlag 0,5%	**€**	**6,52**

Quellen: Arbeiterkammer: "Mietrecht für Mieter 2018"
Mietervereinigung: https://mietervereinigung.at/3887/Indexmiete-Indexrechner [Zugriff: 7.10.2019]

Abbildung 13: Berechnung Richtwertmietzins

Raumbez.	m²	Anteile GR Wohnungen Haus Y - 1. OG m²	Anteil Gemeinschaftsraum über Verein - 24 Jahre Amortisation	Anteil Gemeinschaftsraum über Verein - halbiert - Amortisation 28 Jahre	Anteil Gemeinschaftsraum über Verein -1/3 - Amortisation 30 Jahre	Anteil Gemeinschaftsraum über Verein = € 0 - Amortisation 34 Jahre	aliquote Aufteilung Kosten Gemeinschaftsraum
Wohnung A1 - Haus Y	32	gleiche GR-Anteile	€ 181,88	€ 90,94	€ 60,63	€ -	€ 132,73
Wohnung A2 - Haus Y	32	gleiche GR-Anteile	€ 181,88	€ 90,94	€ 60,63	€ -	€ 132,73
Wohnung B1 - Haus Y	55,7	gleiche GR-Anteile	€ 181,88	€ 90,94	€ 60,63	€ -	€ 231,03
Wohnung B2 - Haus Y	55,7	gleiche GR-Anteile	€ 181,88	€ 90,94	€ 60,63	€ -	€ 231,03
Gesamt - Wohnnutzflächen Haus Y	175,4	61%					
Gemeinschaftsräume	111,54	39%	€ 727,51	€ 363,76	€ 242,50	€ -	**€ 727,51**
Gesamtnutzfläche Haus Y inkl. Gemeinschaftsr.	286,94						

Abbildung 14: Berechnung Anteile Gemeinschaftsflächen und Varianten der Aufteilung auf den Mietzins

Bez. Wohnung	m²	1. OG Haus X max. Preis MRG - Kat. A	Mieteinnahmen Eigentümer X / Jahr	Mieteinnahmen Eigentümer Y / Jahr - Anteil Gemeinschaftsraum voll	Mieteinnahmen Eigentümer Y / Jahr - Anteil Gemeinschaftsraum 1/2	Mieteinnahmen Eigentümer Y / Jahr - Anteil Gemeinschaftsraum 1/3	Mieteinnahmen Eigentümer Y / Jahr - ohne Anteil Gemeinschaftsraum	Mieteinnahmen Eigentümer Y / Jahr - aliquote Aufteilung
Wohnung A1	32	€ 208,72		€ 4.687,16	€ 3.595,89	€ 3.232,13	€ 2.504,62	€ 4.097,35
Wohnung A2	32	€ 208,72		€ 4.687,16	€ 3.595,89	€ 3.232,13	€ 2.504,62	€ 4.097,35
Wohnung B1	55,7	€ 363,30		€ 6.542,15	€ 5.450,88	€ 5.087,12	€ 4.359,61	€ 7.131,96
Wohnung B2	55,7	€ 363,30		€ 6.542,15	€ 5.450,88	€ 5.087,12	€ 4.359,61	€ 7.131,96
Wohnung C - Solidarwohnung	88,7	€ 578,54	€ 6.942,50					
Gemeinschaftsräume	111,54							
öff. Stiege	24							
Gesamt	399,64	€ 1.722,58	**€ 6.942,50**	€ 22.458,62	€ 18.093,54	€ 16.638,51	€ 13.728,45	€ 22.458,62

Abbildung 15: Berechnung Mietzins inkl. Varianten der Aufteilung der Kosten der Gemeinschaftsflächen

Wohnung A1					€ 12,21	€ 9,36	€ 8,42	€ 6,52	€ 10,67
Wohnung A2					€ 12,21	€ 9,36	€ 8,42	€ 6,52	€ 10,67
Wohnung B1					€ 9,79	€ 8,16	€ 7,61	€ 6,52	€ 10,67
Wohnung B2					€ 9,79	€ 8,16	€ 7,61	€ 6,52	€ 10,67
Wohnung C - Solidarwohnung					€ 6,52	€ 6,52	€ 6,52	€ 6,52	€ 6,52

Abbildung 16: Varianten der Aufteilung der Kosten auf die Gemeinschaftsflächen und Auswirkungen auf den Preis /m²

Amortisation Kosten allg. - Eigentümer*in Y Var. - Gemeinschaftsraum voll		
Jahr	Wertsicherung Anpassung Verbraucherpreisindex pro Jahr 2% - Var. MRG	Mieteinnahmen wertgesichert kumulierend
1	€ 22 458,62	€ 22 458,62
2	€ 22 907,79	€ 45 366,42
3	€ 23 365,95	€ 68 732,37
4	€ 23 833,27	€ 92 565,63
5	€ 24 309,93	€ 116 875,57
6	€ 24 796,13	€ 141 671,70
7	€ 25 292,06	€ 166 963,76
8	€ 25 797,90	€ 192 761,65
9	€ 26 313,85	€ 219 075,51
10	€ 26 840,13	€ 245 915,64
11	€ 27 376,93	€ 273 292,58
12	€ 27 924,47	€ 301 217,05
13	€ 28 482,96	€ 329 700,01
14	€ 29 052,62	€ 358 752,63
15	€ 29 633,67	€ 388 386,31
16	€ 30 226,35	€ 418 612,66
17	€ 30 830,87	€ 449 443,53
18	€ 31 447,49	€ 480 891,02
19	€ 32 076,44	€ 512 967,46
20	€ 32 717,97	€ 545 685,44
21	€ 33 372,33	€ 579 057,77
22	€ 34 039,78	€ 613 097,54
23	€ 34 720,57	€ 647 818,11
24	€ 35 414,98	€ 683 233,10
25	€ 36 123,28	€ 719 356,38
26	€ 36 845,75	€ 756 202,13
27	€ 37 582,66	€ 793 784,80
28	€ 38 334,32	€ 832 119,11
29	€ 39 101,00	€ 871 220,12
30	€ 39 883,02	€ 911 103,14
31	€ 40 680,68	€ 951 783,83
32	€ 41 494,30	€ 993 278,12
33	€ 42 324,18	€ 1 035 602,31

Amortisation Kosten allg. - Eigentümer*in Y Var. - Gemeinschaftsraum 1/2		
Jahr	Wertsicherung Anpassung Verbraucherpreisindex pro Jahr 2% - Var. MRG	Mieteinnahmen wertgesichert kumulierend
1	€ 18 093,54	€ 18 093,54
2	€ 18 455,41	€ 36 548,95
3	€ 18 824,52	€ 55 373,46
4	€ 19 201,01	€ 74 574,47
5	€ 19 585,03	€ 94 159,49
6	€ 19 976,73	€ 114 136,22
7	€ 20 376,26	€ 134 512,48
8	€ 20 783,79	€ 155 296,27
9	€ 21 199,46	€ 176 495,73
10	€ 21 623,45	€ 198 119,18
11	€ 22 055,92	€ 220 175,11
12	€ 22 497,04	€ 242 672,14
13	€ 22 946,98	€ 265 619,12
14	€ 23 405,92	€ 289 025,04
15	€ 23 874,04	€ 312 899,08
16	€ 24 351,52	€ 337 250,60
17	€ 24 838,55	€ 362 089,15
18	€ 25 335,32	€ 387 424,47
19	€ 25 842,03	€ 413 266,50
20	€ 26 358,87	€ 439 625,36
21	€ 26 886,04	€ 466 511,41
22	€ 27 423,77	€ 493 935,17
23	€ 27 972,24	€ 521 907,41
24	€ 28 531,69	€ 550 439,10
25	€ 29 102,32	€ 579 541,42
26	€ 29 684,37	€ 609 225,79
27	€ 30 278,05	€ 639 503,84
28	€ 30 883,61	€ 670 387,45
29	€ 31 501,29	€ 701 888,74
30	€ 32 131,31	€ 734 020,05
31	€ 32 773,94	€ 766 793,99
32	€ 33 429,42	€ 800 223,41
33	€ 34 098,01	€ 834 321,41
34	€ 34 779,97	€ 869 101,38
35	€ 35 475,56	€ 904 576,94
36	€ 36 185,08	€ 940 762,02
37	€ 36 908,78	€ 977 670,79
38	€ 37 646,95	€ 1 015 317,75

Abbildung 17: Varianten der Aufteilung der Kosten auf die Gemeinschaftsflächen und Auswirkungen auf den Preis /m²

Amortisation Kosten allg. - Eigentümer Y Var. - Gemeinschaftsraum 1/3		
Jahr	Wertsicherung Anpassung Verbraucherpreisindex pro Jahr 2% - Var. MRG	Mieteinnahmen wertgesichert kumulierend
1	€ 16 638,51	€ 16 638,51
2	€ 16 971,28	€ 33 609,79
3	€ 17 310,70	€ 50 920,49
4	€ 17 656,92	€ 68 577,41
5	€ 18 010,06	€ 86 587,47
6	€ 18 370,26	€ 104 957,73
7	€ 18 737,66	€ 123 695,39
8	€ 19 112,42	€ 142 807,81
9	€ 19 494,67	€ 162 302,47
10	€ 19 884,56	€ 182 187,03
11	€ 20 282,25	€ 202 469,28
12	€ 20 687,89	€ 223 157,18
13	€ 21 101,65	€ 244 258,83
14	€ 21 523,69	€ 265 782,51
15	€ 21 954,16	€ 287 736,67
16	€ 22 393,24	€ 310 129,92
17	€ 22 841,11	€ 332 971,02
18	€ 23 297,93	€ 356 268,95
19	€ 23 763,89	€ 380 032,84
20	€ 24 239,17	€ 404 272,01
21	€ 24 723,95	€ 428 995,96
22	€ 25 218,43	€ 454 214,38
23	€ 25 722,80	€ 479 937,18
24	€ 26 237,25	€ 506 174,43
25	€ 26 762,00	€ 532 936,43
26	€ 27 297,24	€ 560 233,67
27	€ 27 843,18	€ 588 076,85
28	€ 28 400,05	€ 616 476,90
29	€ 28 968,05	€ 645 444,95
30	€ 29 547,41	€ 674 992,35
31	€ 30 138,36	€ 705 130,71
32	€ 30 741,12	€ 735 871,83
33	€ 31 355,95	€ 767 227,78
34	€ 31 983,06	€ 799 210,84
35	€ 32 622,73	€ 831 833,57
36	€ 33 275,18	€ 865 108,75
37	€ 33 940,68	€ 899 049,43
38	€ 34 619,50	€ 933 668,93
39	€ 35 311,89	€ 968 980,82
40	€ 36 018,13	€ 1 004 998,94

Amortisation Kosten allg. - Eigentümer Y Var. - Ohne Aufteilung Kosten Gemeinschaftsflächen		
Jahr	Wertsicherung Anpassung Verbraucherpreisindex pro Jahr 2% - Var. MRG	Mieteinnahmen wertgesichert kumulierend
1	€ 13 728,45	€ 13 728,45
2	€ 14 003,02	€ 27 731,47
3	€ 14 283,08	€ 42 014,56
4	€ 14 568,74	€ 56 583,30
5	€ 14 860,12	€ 71 443,42
6	€ 15 157,32	€ 86 600,74
7	€ 15 460,47	€ 102 061,21
8	€ 15 769,68	€ 117 830,89
9	€ 16 085,07	€ 133 915,96
10	€ 16 406,77	€ 150 322,73
11	€ 16 734,91	€ 167 057,63
12	€ 17 069,61	€ 184 127,24
13	€ 17 411,00	€ 201 538,24
14	€ 17 759,22	€ 219 297,46
15	€ 18 114,40	€ 237 411,86
16	€ 18 476,69	€ 255 888,55
17	€ 18 846,22	€ 274 734,77
18	€ 19 223,15	€ 293 957,92
19	€ 19 607,61	€ 313 565,53
20	€ 19 999,76	€ 333 565,29
21	€ 20 399,76	€ 353 965,05
22	€ 20 807,75	€ 374 772,81
23	€ 21 223,91	€ 395 996,71
24	€ 21 648,39	€ 417 645,10
25	€ 22 081,35	€ 439 726,46
26	€ 22 522,98	€ 462 249,44
27	€ 22 973,44	€ 485 222,88
28	€ 23 432,91	€ 508 655,79
29	€ 23 901,57	€ 532 557,36
30	€ 24 379,60	€ 556 936,96
31	€ 24 867,19	€ 581 804,15
32	€ 25 364,54	€ 607 168,69
33	€ 25 871,83	€ 633 040,51
34	€ 26 389,26	€ 659 429,78
35	€ 26 917,05	€ 686 346,82
36	€ 27 455,39	€ 713 802,21
37	€ 28 004,50	€ 741 806,71
38	€ 28 564,59	€ 770 371,30
39	€ 29 135,88	€ 799 507,18
40	€ 29 718,60	€ 829 225,77
41	€ 30 312,97	€ 859 538,74
42	€ 30 919,23	€ 890 457,97
43	€ 31 537,61	€ 921 995,58
44	€ 32 168,36	€ 954 163,95
45	€ 32 811,73	€ 986 975,68
46	€ 33 467,97	€ 1 020 443,64

Abbildung 18: Varianten der Aufteilung der Kosten auf die Gemeinschaftsflächen und Auswirkungen auf den Preis /m²

4.2. RECHERCHEPROTOKOLLE

RECHERCHEBOGEN SARGFABRIK & MISS SARGFABRIK

Name	Sargfabrik – 1140 Wien Goldschlagstraße / Miss Sargfabrik – 1140 Wien Missindorfstraße
Art	Referenzbeispiele
Betreiber*in / Urheber*in	Verein für integrative Lebensgestaltung (VIL)
Partner*innen / weitere involvierte Stakeholder / (z. B. öffentliche Hand)	• Eigentümer*in = Verein • Vereinsmitglieder = Nutzer*innen der Wohnungen ○ Rechte und Pflichten sind in einem internen Vertrag geregelt – ähnlich wie bei einer Genossenschaft • Architekten: BKK-2 (später umbenannt: BKK-3)
Anwendungsgebiet	• Umgesetztes Bauprojekt – Gemeinschaftsflächen, Soft-Sharing; • Gegenentwurf zum traditionellen Kleinfamiliendasein
Aktivitäten	Verein erfüllt folgende Rollen: • Grundeigentümer*in • Bauherr*in • Bauträger*in • Betreiber*in der Wohnanlage • Vermieter*in
Anspruchsberechtigte/ Nutzer*innen / Kund*innen	• Mitglieder des Vereins • Nutzer*innen (im Haus lebende Personen) • Externe Besucher*innen des Kulturzentrums, des Beisls, etc…[5]
Rahmenbedingungen Finanzierung Investition / Einnahmen	• Grundstücksfläche: 4.711 m² • Nutzfläche gesamt: 7.570 m² • Wohnnutzfläche gesamt: 5.570 m² • Gesamtbaukosten: € 7.500.000,- • Kosten netto/m²: € 1.076 [6]

[5] Falter Beilage: 10 Jahre Sargfabrik – 2006: https://www.sargfabrik.at/CustomResources/PDFs/Presse/5ec30d5d-5770-4b36-9c8e-33e691c0bf7a.pdf [Zugriff: 25.9.2019]

[6] TU Graz – Wohnbau alternative Baugruppen: http://ftp.tugraz.at/pub/landsaving/sos15/sos15_ak_wohnbau_nograsek/01_input/C%20Plakate/layoutangaben_wab/WAB%20Plakate%20pdf/11_%C3%96_Wien_BKK2.pdf [Zugriff: 25.9.209]

Rahmenbedingungen Finanzierung Miete	**Von Mitgliedern wird übernommen:** • Grund- und Eigenmittelanteil • Laufende Rückzahlung des Wohnbaudarlehens • Anteilige Betriebskosten • Miete: € 6 – 6,50 (Stand: Herbst 2006) • Durch die Widmung als Wohnheim fallen Unterstützungen wie Wohnbeihilfen weg. > fehlende Mittel werden intern solidarisch ausgeglichen ○ Mitglieder zahlen einen Solidarbeitrag Bei Auszug fällt die Wohnung an den Verein zurück. Der Grund- und Eigenmittelanteil wird wertgesichert an den Ausziehenden zurückbezahlt. [7]
Rahmenbedingungen rechtliche Einbettung (MRG, AbGB,…)	Wohnheim (Nachteil: Unterstützungen wie Wohnbeihilfen fallen weg)

Rahmenbedingungen räumliche Strukturen	• 112 Wohnungen
	  ○ 15 davon sind für soziale und integrative Zwecke reserviert
	  ○ Raumhöhen 2,26 m (Nebenräume) – 4,60 m (zentrale Räume)
	  ○ 30 – 130 m²
	  ○ Bsp. die „große WG“ – rund 400 m² großer Lebens- und Arbeitsraum für ca. 7 Erwachsene (exkl. Partner*innen) + 4 Jugendliche
	  ○ „Gästebox“ für Mitglieder für Besuch
	  ○ „Flexbox“ Nicht-Vereinsmitglieder können befristet Probe wohnen
	• Großzügige Gemeinschaftseinrichtungen im Seminar- und im Kulturhaus:
	  ○ Kindergarten
	  ○ Badehaus samt Sauna
	  ▪ Angebot Schwimmen für Menschen mit Behinderungen
	  ○ Beisl
	  ○ Veranstaltungssaal
	  ○ Waschküche
	  ○ Werkstätten (z. B. Holzwerkstatt)
	  ▪ Sharing: Kreissäge, Bohrer, Stichsäge, …

[7] Falter Beilage: 10 Jahre Sargfabrik – 2006: https://www.sargfabrik.at/CustomResources/PDFs/Presse/5ec30d5d-5770-4b36-9c8e-33e691c0bf7a.pdf [Zugriff: 25.9.2019]

	○ Dachgarten ○ Proberäume ○ Bibliothek ○ Gemeinschaftsküche • Hof, Brücken und Laubengänge sind Kommunikationszone
Kommunikationskanäle	• Laubengänge, Brücken, der Hof • Mitgliederversammlungen • Kontakt für Führungen: Telefonnummer
Werte / Nutzen / Versprechen	• **Zielsetzung des Vereins in den Statuten:** ○ Integration von behinderten Menschen und anderen sozial benachteiligten Gruppen [8] ○ Mischung hinsichtlich Alter und Herkunft ○ Betreiben eines kulturellen Zentrums für Grätzl, Bezirk und Stadt durch Gastronomie, Kultur-, Seminar-, Kinder- und Badehaus
Ggf. Gemeinwohlbeitrag	**Soziale Zugänglichkeit vielfältig** • Bsp. Integrations-Award = Wanderpokal, der hausintern vergeben wird (z. B. wenn sich jemand um eine schwerkranke Nachbarin gekümmert hat) • Derzeitige Bewohner*innen: 160 Erwachsene sowie 50 Kinder und Jugendliche, darunter: ○ eine sozialpädagogische Wohngemeinschaft des Amtes für Jugend und Familie der Stadt Wien ○ sieben Heimplätze in Einzelwohneinheiten bzw. einer Wohngemeinschaft für Behinderte ○ sieben Wohneinheiten für kurzfristigen Wohnbedarf als befristete Mietverhältnisse ○ davon zwei Wohneinheiten für junge Menschen, die nach Österreich geflohen sind **Ressourceneffizienz:** • Beheizt wird mit Fernwärme via Wandheizung. • Ein Dach mit Solarkollektoren zur Wassererwärmung

[8] Falter Beilage: 10 Jahre Sargfabrik – 2006: https://www.sargfabrik.at/CustomResources/PDFs/Presse/5ec30d5d-5770-4b36-9c8e-33e691c0bf7a.pdf [Zugriff: 25.9.2019]

	• weitläufiger Dachgarten begrünt **Multifunktional:** • Kombination von Stahlbeton, Leichtbauweise und durchbrechbaren Zwischenmauern - sehr flexibel ausgestaltbare Räume für verschiedene Lebensformen
Ggf. integriertes Nachsorgekonzept	„Hausmeister*in"/ Funktion "Heimmeister*in" ○ Organisiert die Hausverwaltung[9]
Besonderheiten	• Die Initiator*innen stießen bei Bauträger*innen auf Widerstand (zu teuer, aufwändig, nicht machbar, etc.), gründeten deswegen den Verein VIL und übernahmen die Rolle der Bauträger*in.[10]

RECHERCHEBOGEN MIETSHÄUSER SYNDIKAT

Name	Mietshäuser Syndikat
Art	„Hausverein" - Kollektiv von Hausprojekten in Deutschland
Betreiber*in / Urheber*in	Jeweils individuelle Haus GmbH
Partner*innen / weitere involvierte Stakeholder / (z. B. öffentliche Hand)	**Betreiberkonstrukt:** • Haus GmbH bestehend aus 2 Gesellschaftern: ○ Individueller Hausverein (1 Stimme) ○ Mietshäuser Syndikat (1 Stimme als Kontroll- und Wächterorganisation)
Anwendungsgebiet	Co-Living
Aktivitäten	**Ziele:** • Ermöglicht selbstorganisierte Hausprojekte trotz schwacher Kapitalausstattung der Initiatoren

[9] Falter Beilage: 10 Jahre Sargfabrik – 2006: https://www.sargfabrik.at/CustomResources/PDFs/Presse/5ec30d5d-5770-4b36-9c8e-33e691c0bf7a.pdf [Zugriff: 25.9.2019]

[10] Falter Beilage: 10 Jahre Sargfabrik – 2006: https://www.sargfabrik.at/CustomResources/PDFs/Presse/5ec30d5d-5770-4b36-9c8e-33e691c0bf7a.pdf [Zugriff: 25.9.2019]

	• Ideelle genossenschaftliche Projekte (aber nicht als eingetragene Genossenschaften durchgeführt, sondern als Vereine bzw. GmbHs) • Gemeineigentum an Haus und Grund, bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit wenig Geld, Raum für Gruppen und politische Initiativen; • Sichere und preisewerte Mieten • Besondere Beteiligungsstruktur zwischen Hausprojekten und Syndikatsverbund.[11]
Anspruchsberechtigte/ **Nutzer*innen / Kund*innen**	• Alle, die ein Hausprojekt in Deutschland selbstorganisiert beginnen möchten (außer kommerzielle Bauträgerfirmen und Projekte/Bewegungen mit dem Ziel sozial ausgrenzende Ideologien umzusetzen)
Rahmenbedingungen Finanzierung Investition / Einnahmen	**Solidarisches Ausgleichsmodell:** • Direktkredite: ○ Sympathisierende Privatpersonen oder Gruppen der Haus-GmbHs leihen Geld ohne Umweg über eine Bank ○ Geliehenes Geld wird von einigen Banken als Eigenkapitalersatz akzeptiert. • Solidarfonds: ○ Alle Projekte zahlen anfänglich € 0,10/m² in einen Solidarfonds ein. ○ Jährlich steigt der Solidarbeitrag um 0,5% der Vorjahreskaltmiete an. (übersteigt die Miete 80% der ortsüblichen Miete kann die Steigerung ausgesetzt werden) ○ Öffentlichkeitsarbeit, Beratung für neue Projektinitiativen, Stammkapital und Anschubfinanzierung können teilweise über den Solidarfonds finanziert werden. • Etablierte Altprojekte erhöhen ihr Kreditvolumen oder gründen Leih- und Schenkgemeinschaften, um Finanzierungslücken beim Hauskauf eines neuen Projektes zu schließen. **Tabelle Kosten der einzelnen Hausprojekte S. 79:** https://www.syndikat.org/wp-

[11] Miethäuser Syndikat und die Hausprojekte: „Die Häuser denen, die drin wohnen"; 2017: https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2017/02/broschuere_nr7.pdf [Zugriff: 23.9.2019]

	content/uploads/2017/02/broschuere_nr7.pdf [Zugriff: 23.9.2019]
Rahmenbedingungen Finanzierung Miete	Werden von der jeweiligen Hausgemeinschaft festgesetzt - frei
Rahmenbedingungen rechtliche Einbettung (MRG, AbGB,…)	k.A. (deutsche Rechtsformen – nicht relevant)
Rahmenbedingungen räumliche Strukturen	Keine; Nutzungsvielfalt bzw. liegenschaftsübergreifend völlig von den Wünschen der Hausgemeinschaft abhängig;
Kommunikationskanäle	K.A.
Werte / Nutzen / Versprechen	**Versprechen:** Selbstorganisiert wohnen, solidarisch wirtschaften[12]
Ggf. Gemeinwohlbeitrag	• Beratung und Begleitung einer Hausinitiative erfolgt grundsätzlich kostenlos und wird ehrenamtlich von engagierten Aktivist*innen erledigt. • Hohe soziale Zugänglichkeit – keine Barrieren • Hohe soziale Leistbarkeit ○ Solidarisches Ausgleichsmodell bei der Finanzierung mit dem Solidarfonds (finanziell schlechter gestellte Projekte werden von finanziell besser gestellten Projekten unterstützt) • Ressourceneffizienz: Bewohner*innen werden nicht wegen höheren Mieten aus den Wohnungen verdrängt – vermutlich längere Wohndauer
Ggf. integriertes Nachsorgekonzept	Durch die Hausgemeinschaft bestimmt und durchgeführt;
Besonderheiten	**Selbstorganisiertes Betreiber*innenmodell:** • Selbstbestimmungsrecht der Mieter*innen kann nicht von Mietshaussyndikat ausgehebelt werden. • Stimmrecht Mietshaussyndikat ist auf wenige Grundlagenfragen beschränkt ○ Vetorecht gegen Zugriffe auf das Immobilienvermögen

[12] Miethäuser Syndikat und die Hausprojekte: „Die Häuser denen, die drin wohnen"; 2017: https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2017/02/broschuere_nr7.pdf [Zugriff: 23.9.2019]

	○ Reprivatisierung und erneute Vermarktung werden blockiert. • Hausverein hat alleiniges Stimmrecht bei folgenden Fragen: ○ Wer zieht ein? ○ Wie werden Kredite besorgt? ○ Wie wird umgebaut? ○ Wie hoch ist die Miete? • Satzungsänderungen können nur von beiden Gesellschafter*innen beschlossen werden **Im Gesellschaftsvertrag wird vereinbart:** • Bei Ausstieg kein Anspruch der Gesellschafter*innen auf Anteile an der Wertsteigerung, die die Immobilie durch den Markt erfährt. • Rückzahlung des einbezahlten Anteils am Stammkapital der Haus GmbH kann ausgeschlossen werden ➢ Kein wirtschaftlicher Anreiz zum Ausstieg der Gesellschafter **Mitgliederversammlung:** • Fungiert als alleiniges Entscheidungs- und Kontrollorgan der Mietshäuser Syndikat GmbH • Erteilt Weisungen an die Geschäftsführung der Haus GmbH • Mietshäuser GmbH gehört dem ideellen Verein zu 100%. [13]

RECHERCHEBOGEN HABITAT

Name	habiTaT
Art	Dachverband
Betreiber*in / Urheber*in	Österreichische Übersetzung der Organisationsform des Mietshäuser Syndikats (DE)

[13] Miethäuser Syndikat und die Hausprojekte: „Die Häuser denen, die drin wohnen"; 2017: https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2017/02/broschuere_nr7.pdf [Zugriff: 23.9.2019]

Partner*innen / weitere involvierte Stakeholder / (z. B. öffentliche Hand)	Die Akteur*innen von habiTaT sind Aktivist*innen der folgenden Projekte: • Willy*Fred (Linz / 2015 erfolgreich umgesetzt) • Autonome Wohnfabrik (Salzburg / erfolgreich umgesetzt) • Bikes and Rails (Wien / in Umsetzung) • SchloR (Wien / in Umsetzung) • Stadtklan (Wien) • Brennessel (Innsbruck) • Schloss*Kollektiv (Wien)
Anwendungsgebiet	Co-Living
Aktivitäten	• Übersetzt die Strukturen des deutschen Mietshäuser Syndikats ins österreichische Recht.[14]
Anspruchsberechtigte/ Nutzer*innen / Kund*innen	• Urheber*innen selbstorganisierter Hausprojekte in Österreich (außer kommerzielle Bauträgerfirmen und Projekte/Bewegungen mit dem Ziel sozial ausgrenzende Ideologien umzusetzen)

Rahmenbedingungen Finanzierung Investition / Einnahmen	**Solidarisches Ausgleichsmodell:**
	• Nachrangdarlehen:
	  ○ Privatpersonen leihen Geld ohne Umweg über eine Bank
	  ○ Geliehenes Geld wird von einigen Banken als Eigenkapitalersatz akzeptiert.

Rahmenbedingungen Finanzierung Miete	Mieten werden frei von den einzelnen Hausprojekten festgelegt.
Rahmenbedingungen rechtliche Einbettung (MRG, AbGB,…)	Als GmbHs sind Hausprojekte: • Bilanzpflichtig Beteiligte Akteur*innen: • Steuerberater*innen • Anwält*innen • andere Expert*innen [15]

[14] habiTaT – Über Uns: https://habitat.servus.at/?page_id=219 [Zugriff: 24.9.2019]

[15] habiTaT - Home: https://habitat.servus.at/?page_id=608 [Zugriff 24.9.2019]

Rahmenbedingungen räumliche Strukturen	Keine Vorgaben an ein Hausprojekt
Werte / Nutzen / Versprechen	**Versprechen:** Selbstorganisiert wohnen, solidarisch wirtschaften[16]
Ggf. Gemeinwohlbeitrag	• Beratung und Begleitung einer Hausinitiative erfolgt grundsätzlich kostenlos und wird ehrenamtlich von engagierten Aktivist*innen erledigt. • Hohe soziale Zugänglichkeit – keine Barrieren • Hohe soziale Leistbarkeit ○ Solidarisches Ausgleichsmodell bei der Finanzierung mit dem Solidarfonds (finanziell schlechter gestellte Projekte werden von finanziell besser gestellten Projekten unterstützt) Ressourceneffizienz: Bewohner*innen werden nicht wegen höheren Mieten aus den Wohnungen verdrängt – vermutlich längere Wohndauer
Ggf. integriertes Nachsorgekonzept	Durch die Hausgemeinschaft bestimmt und durchgeführt;

Besonderheiten	**Selbstorganisiertes Betreiber*innenmodell:**
	• Selbstbestimmungsrecht der Mieter*innen kann nicht von habiTaT ausgehebelt werden.
	• Stimmrecht habiTaT ist auf wenige Grundlagenfragen beschränkt
	  ○ Vetorecht gegen Zugriffe auf das Immobilienvermögen
	  ○ Reprivatisierung und erneute Vermarktung werden blockiert.[17]

RECHERCHEBOGEN BIKES & RAILS

[16] Miethäuser Syndikat und die Hausprojekte: „Die Häuser denen, die drin wohnen"; 2017: https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2017/02/broschuere_nr7.pdf [Zugriff: 23.9.2019]

[17] Bikes and Rails – Webpage: https://www.bikesandrails.org/wp/news/ [Zugriff: 24.9.2019]

Name	Bikes & Rails (B*n*R)
Art	Umsetzungsprojekt – Fertigstellung 2020 • Projektstatus September 2019: Gleichenfeier
Betreiber*in / Urheber*in	Hausverein Bikes & Rails
Partner*innen / weitere involvierte Stakeholder / (z. B. öffentliche Hand)	• Hausverein Bikes & Rails (51% anteilige Eigentümer*in) • habiTaT(49% anteiliger Eigentümer) • Flüchtlinge Willkommen • Bauträger*in: Familienwohnbau • Architekturbüro Reinberg • Prozessbegleitung: wohnbund:consult • IBA_Wien - Projekt
Anwendungsgebiet	Heim mit 18 Wohneinheiten, Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen
Aktivitäten	Co-Living, Gemeinschaftsräume
Anspruchsberechtigte/ Nutzer*innen / Kund*innen	Bewohner*innen: • Mitglieder vom Verein Bikes & Rails • Treffen alle Entscheidungen selbst

Rahmenbedingungen Finanzierung Investition / Einnahmen	**Investitionskosten € 5 Mio.**
	• Bankdarlehen: 50% mit € 2,5 Mio
	• 20% = 1 Mio. Förderkredit/Wohnbaudarlehen der Stadt Wien (weil das Haus zu den Konditionen von sozialem Wohnen erbaut wird – inkl. Wohnungen für Flüchtlinge Willkommen)[18]
	• 30% = Nachrangdarlehen Privatpersonen
	• Vetorecht bei Grundentscheidungen durch habiTaT (Verkauf)
	
	Solidarisches Organisations- und Finanzierungsmodell eröffnet viele Spielräume für alternative Nutzungen:
	• eine 150 m2 große 4-Zimmer-WG im 1. Stock für Projektpartner*in „Flüchtlinge Willkommen“
	  ○ günstiger Wohnraum für Geflüchtete und Studierende
	  ○ beste Voraussetzungen für Geflüchtete durch gelebte Nachbarschaft im Alltag einen guten Start in Österreich zu ermöglichen.

[18] Bikes and Rails – Finanzierung: https://www.bikesandrails.org/wp/finanzierung/ [Zugriff: 27.9.2019]

	• Gleich daneben ist eine selbstverwaltete Gästewohnung für private Hausgäste und externe Besucher*innen [19]
Rahmenbedingungen Finanzierung Miete	**Nutzungsverträge (statt herkömmliche Eigentumsverträge)** • Vereinbarungen über die Nutzungen der einzelnen Flächen & Wohnungen • Entscheidungen über Gestaltung und Verwaltung des Hauses werden gemeinsam getroffen
Rahmenbedingungen rechtliche Einbettung (MRG, AbGB,…)	• Heimnutzung • Gemeinnützige Bauträger*in
Kommunikationskanäle	Arbeitsgemeinschaften und Mitgliedsversammlungen
Werte / Nutzen / Versprechen	Motto: „Ökologisch, Solidarisch, Unverkäuflich“

Ggf. Gemeinwohlbeitrag	• Ressourceneffizient:
	  ○ PV-Anlage am Dach
	  ○ Mieter*innen bevorzugen Transport über öffentliche Verkehrsmittel & Fahrrad
	• Sharing – Nutzen statt besitzen:
	  ○ Werkzeug
	  ○ Lastenräder
	  ○ Internet
	  ○ Räume (darunter auch öffentliche Räume für „nicht-Bewohner*innen - Café)[20]
	• Leistbares Wohnen wird geschaffen.
	• Sozial benachteiligte Gruppen finden Wohnraum mit Projektpartner*in *Flüchtlinge Willkommen*:
	  ○ im 1. Stock eine 150 m2 große 4-Zimmer-WG, die günstigen Wohnraum für Geflüchtete und Studierende zur Verfügung stellt.[21]

Ggf. integriertes Nachsorgekonzept	**Organisation & Entscheidungen:** Über Arbeitsgemeinschaften auf Basis der Soziokratie (alle Argumente werden gleichwertig behandelt) [22]

[19] Bikes and Rails – Gemeinschaftsräume: https://www.bikesandrails.org/wp/gemeinschaftsraeume/ [Zugriff: 27.9.2019]

[20] Bikes and Rails – Ziele: https://www.bikesandrails.org/wp/unsere-ziele/ [Zugriff: 24.9.2019]

[21] Bikes and Rails – Webpage: https://www.bikesandrails.org/wp/news/ [Zugriff: 24.9.2019]

[22] Bikes and Rails – Webpage: https://www.bikesandrails.org/wp/news/ [Zugriff: 24.9.2019]

RECHERCHEBOGEN NEUNER HAUS

Name	Neuner Haus
Art	Sozialorganisation mit Sitz in Wien
Betreiber*in / Urheber*in	Initiative von Bürger*innen des 9. Bezirks gestartet
Partner*innen / weitere involvierte Stakeholder / (z. B. öffentliche Hand)	• Fonds Soziales Wien ○ Wohnungslosenhilfe • Wiener Gebietskrankenkasse • Caritas
Anwendungsgebiet	• Co-Living, Gemeinschaftsräume
Aktivitäten	• ermöglicht Obdachlosen leistbare Unterkünfte • Unterschied zu anderen Einrichtungen: Zugang auch bei Alkoholkrankheit
Anspruchsberechtigte/ Nutzer*innen / Kund*innen	Personen, die: • in Wien wohnungs- bzw. obdachlos geworden sind, • keinen Schlafplatz haben und • die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen bzw. österreichischen Staatsbürger*innen gleichgestellt sind. • Zuweisung durch P7 (Wiener Service für Wohnungslose – Caritas) oder ein Tageszentrum erforderlich.
Rahmenbedingungen Finanzierung Investition / Einnahmen	• Fonds Soziales Wien • Wiener Gebietskrankenkasse • Weitere Kooperationen • Miete durch Zahlung durch Bewohner*innen • Spenden für nicht finanzierte Aufwendungen[23]
Rahmenbedingungen Finanzierung Miete	Die Mittel können gemäß der Förderungsrichtlinie des FSW bzw. der Mindestsicherung stammen[24]: Billrothstraße – Übergangswohnen (6 – 24 Monate):

[23] Neuner Haus: https://www.neunerhaus.at/nc/ [Zugriff: 26.9.2019]

[24] Förderrichtlinien – Fonds Soziales Wien: https://www.fsw.at/downloads/foerderwesen_anerkennung/foerderrichtlinien/SpezFRL_Unterst_obdach_wohnungsloser_Menschen.pdf [Zugriff: 26.9.2019]

	• Euro 22,- Schlüsselkaution • erster Nutzungsbeitrag Euro 280,- (monatlich). • Ansparungsleistung in der Höhe von mindestens Euro 70,- (monatlich) Kudlichgasse: • Schlüsselkaution Euro 40,- • erstes Nutzungsentgelt (Einzelwohnung: je nach Größe Euro 325,- bis 332.-/Monat; Paarwohnung: je nach Größe Euro 347,- bis 387,-/Monat; Stand Jänner 2018). [25]
Rahmenbedingungen rechtliche Einbettung (MRG, AbGB,…)	Förderrichtlinien – Fonds Soziales Wien[26]

RECHERCHEBOGEN SMAQ AM PARK - GRÄTZELGENOSSENSCHAFT

Name	SMAQ am Park mit Grätzelgenossenschaft Berresgasse 11 SMAQ steht für System – Mehrwehrt – Architektur - Qualität[27]
Art	Wohnbauprojekt
Betreiber*in / Urheber*in	raum & kommunikation[28] Genossenschaft soll gebildet werden und von der Bewohner*innenschaft getragen werden;

[25] Neuner Haus: https://www.neunerhaus.at/nc/ [Zugriff: 26.9.2019]

[26] Neuner Haus: https://www.neunerhaus.at/nc/ [Zugriff: 26.9.2019]

[27] SMAQ Ges.m.b.H: „SMAQ“: https://frauenbuero.at/pdfs/file499884v100004.pdf [Zugriff: 15.11.2019]

[28] Raum & Kommunikation – Grätzlgenossenschaft: https://www.raum-komm.at/project/vernetzen-teilen-sparen-mit-der-graetzlgenossenschaft-2/# [Zugriff 18.9.2019]

Partner*innen / weitere involvierte Stakeholder / (z. B. öffentliche Hand)	• Wohnfonds Wien
	• "Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Aktiengesellschaft"
	• Gesamtprojekt & Generalplanung: SMAQ GmbH
	  ○ ARTEC Architekten
	  ○ Wup wimmerundpartner ZT
	  ○ Raum & kommunikation GmbH[29]

Anwendungsgebiet	Gemeinschaftsraum, gewerbliche Nutzung
Aktivitäten	Wohnbauprojekt: • Bauträgerwettbewerb Fixstarter • Fertigstellung voraussichtlich Frühjahr 2021 Grätzelgenossenschaft - lokale Ökonomie als Drehscheibe und Vernetzungsplattform: • Vernetzungsplattform für wirtschaftliche Aktivitäten ihrer Mitglieder im Grätzl (Netzwerk, Gewerbetreibende, Produzent*innen und Kund*innen) • Gegenstände, Räume, Dienstleistungen teilen • Gegenseitige Unterstützung im Alltag • Kosten sparen
Anspruchsberechtigte/ Nutzer*innen / Kund*innen	Grätzelgenossenschaft: • Nachbar*innen
Rahmenbedingungen Finanzierung Investition / Einnahmen	Grätzlgenossenschaft gefördert durch: • Wirtschaftsagentur Wien
Rahmenbedingungen Finanzierung Miete	Wohnungen: • Variable Finanzierungsmöglichkeiten sowie individuelle Stundungsmöglichkeiten • 50% der Wohnungen werden über das Österreichische Siedlungswerk Gemeinnützige Aktiengesellschaft vergeben.

[29] ARTEC Architekten https://www.artec-architekten.at/de/projekte/berresgasse [Zugriff 18.9.2019]

Rahmenbedingungen rechtliche Einbettung (MRG, AbGB,…)	§ 1 Abs. 3 MRG – Errichtung durch Gemeinnützige Bauvereinigung & § 20 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Rahmenbedingungen räumliche Strukturen	Neubau-Projekt beinhaltet:
	• 321 geförderte Wohneinheiten
	  ○ Davon 107 SMART-Wohnungen
	  ○ 5 Geschäftslokale
	  ○ teilweise als Maisonetten zum Wohnen und Arbeiten
	• Heimeinheiten
	• Alternative Wohnformen für Ältere
	  ○ zwei Senior*innenwohngemeinschaften
	• Gemeinschaftsflächen
	  ○ Garten- und Glashäuser
	  ○ Verschiedene Spielplätze
	  ○ Unterschiedliche Gemeinschaftseinrichtungen
	  ▪ Mobility Point
	  ▪ Grätzl Genossenschaft Co-Working-Bereich
	Bauweise:
	• Serielle, modulare Bauweise
	• Ressourcenschonend
	• Hohe (2,80m), im Nachhinein adaptierbare Räume
	• Unterschiedliche Ausstattungspakete

Kommunikationskanäle	https://www.graetzlgenossenschaft.at/
Werte / Nutzen / Versprechen	• Günstiges und zugleich sozial und materiell reichhaltiges Leben bedarf neuer Formen der Zusammenarbeit und des Teilens. • Kostengünstiges Bauen • Kostengünstiges Nutzen

Ggf. Gemeinwohlbeitrag	Bewohner*innen und lokale Gewerbetreibende des gesamten Grätzls:
	• Vernetzen – Teilen – Sparen
	  ○ Vorbild: lokale Mikroökonomien weltweit
	  ○ Kosten sparen durch gemeinsame Nutzung und Beschaffung
	  ○ Förderung soziale Kontakte, zivilgesellschaftliches Engagement sowie

	die Bildung von Netzwerken nachbarschaftlicher Unterstützung[30] **Gemeinschaftsräume:** • Multifunktionalität ○ Heterogene Ausstattungsanforderungen
Ggf. integriertes Nachsorgekonzept	
Besonderheiten	Die Grätzlgenossenschaft ist schon aktiv und bietet bereits ein kleines Programm für „Bestands-Nachbar*innen“ an, während der Neubau erst in Planung ist. Bauweise: • hohe Flexibilität – Raumgrößen • Rückbaubarkeit

RECHERCHEBOGEN SCHLOR

Name	SchloR
Art	habiTAT: Kauf- u. Bauprojekt in Planung; Baugruppe; Projekt in Planung (vorauss. Abschluss 2020)
Betreiber*in / Urheber*in	Verein zur Förderung kollektiven Wohnens und kreativer Lebensvisionen e.V. & SchloR GmbH
Partner*innen / weitere involvierte Stakeholder / (z. B. öffentliche Hand)	• habiTAT • Gabu Heindl – planende Architektin • TU Wien (vivihouse)
Anwendungsgebiet	Co-Living
Aktivitäten	• Hauskauf - Wenn die benötigte Finanzierung erreicht ist, wird ein Grundstück mit Turn- resp. Mehrzweckhalle und weiteren Gebäudeteilen in Wien Simmering gekauft;

[30] Gratzlgenossenschaft: https://www.graetzlgenossenschaft.at/

	• Die Planung - schließt folgende Flächen mit ein:
	  ○ 6 Ateliers
	  ○ 2 Proberäume
	  ○ 2 Werkstätten
	  ○ 1 Gastroküche mit Garderobe und Lager
	  ○ 2 Seminarräume
	  ○ 3 Büroräume
	  ○ Lagerflächen
	  ○ FoodCoop
	
	Betriebswohnungen für ca. 15 Menschen[31]

Rahmenbedingungen Finanzierung Investition / Einnahmen	**Gesamtinvestitionskosten: 3,8 Mio.:**
	• Davon: 1,5 Mio. für Kauf inkl. Nebenkosten
	• Davon: 2,3 Mio. für Sanierung, Umbau und Planung
	
	Finanzierung:
	• 1,7 Mio. über Nachrangdarlehen
	  ○ Zuerst werden Bankkredite rückgezahlt;
	• 2,1 Mio. über Bankkredit
	  ○ Risikominimierung: Gesamtkredit übersteigt nicht den Wert der Immobilie – Krediten steht ein realer Wert gegenüber;
	• Kontrolle durch Dachorganisation habiTaT und kreditgebende Banken.[32]

Werte / Nutzen / Versprechen	• Langfristig abgesicherte und leistbare Räume für selbstverwaltetes und gemeinschaftliches Arbeiten und Wohnen • Inklusion, Solidarität, Nutzungseigentum statt Privateigentum und Kapitalneutralisierung; • Gleichberechtigte Teilhabe, (Mitbestimmungs-) Möglichkeiten & Rechte; • Soziale Ungleichheiten sollen ausbalanciert werden;[33]

[31] Schlor – solidarisch wirtschaften, selbstverwaltet und kollektiv wohnen: https://schlor.org/ [Zugriff: 24.9.2019]

[32] Schlor – Folder: https://schlor.org/wp-content/uploads/2019/02/SchloR-Folder-2019.pdf [Zugriff: 24.9.2019]

[33] Schlor – solidarisch wirtschaften, selbstverwaltet und kollektiv wohnen: https://schlor.org/ [Zugriff: 24.9.2019]

RECHERCHEBOGEN WILLY*FRED

Name	Willy*Fred in Linz
Art	Referenzbeispiel
Betreiber*in / Urheber*in	Hausgemeinschaft / habiTAT (AT) / Mietshäusersyndikat (DE)
Partner*innen / weitere involvierte Stakeholder / (z. B. öffentliche Hand)	• Vereine (nutzen Gemeinschaftsflächen) ○ „das kollektiv“ – kritische Bildungs-, Beratungs- und Kulturarbeit von und für Migrantinnen ○ „fiftitu%“ – Vernetzungsstelle für Frauen in Kunst und Kultur in Oberösterreich ○ „vimö“ – Verein intersexueller Menschen Österreich ○ Otelo eGen – erste Beschäftigungsgenossenschaft Österreichs
Anwendungsgebiet	Co-Living
Aktivitäten	• Seit 2014 • Gründung 2015 • Kauf: 2015[34] • Österreichisches Pionierprojekt des Mietshäusersyndikats • Gemeinschaftsflächen werden von gemeinnützigen Vereinen mitgenutzt • In Planung: ○ Aufbau eines Kulturkollektivs ○ Infoladen
Anspruchsberechtigte/ Nutzer*innen / Kund*innen	• 24 Erwachsene und 6 Jugendliche, davon sind rund die Hälfte Altmieter*innen
Rahmenbedingungen Finanzierung Investition / Einnahmen	• auf „Crowdinvesting“ basierendes Finanzierungsmodell • direkt und ohne Umweg über eine Bank als **Nachrangdarlehen** im Projekt zu veranlagen ○ Der Rang eines Nachrangdarlehens tritt hinter dem der Gläubiger*innen. Die Geldgeber*innen akzeptieren, dass sie im

[34] Miethäuser Syndikat und die Hausprojekte: „Die Häuser denen, die drin wohnen“; 2017: https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2017/02/broschuere_nr7.pdf [Zugriff: 24.9.2019]

	Fall der Insolvenz der Darlehensnehmer*inn ihre Investitionen erst dann zurückbekommen, wenn davor alle anderen Gläubiger*innen ihr Geld erhalten haben („Nachrangklausel“). [35] ○ Bei niedrigen Zinssätzen bietet habiTaT den Unterstützer*innen gleichzeitig oft bessere Konditionen als bei einer Bank. Es kann zwischen einer einmaligen Verzinsung von 0 – 2% gewählt werden. Zinseszinsen werden nicht ausbezahlt. ○ Die Gelder sind ungebunden und können jederzeit rückgefordert werden. Deswegen ist es nötig sie laufend auszuwechseln und ständig neue Unterstützer*innen für gekündigte Darlehen bzw. neue Projekte zu gewinnen.[36] • Gesamtkosten: 2.830.000 €[37] • 2 Drittel der Finanzierung ist über ein Hypothekardarlehen bei der GLS-Bank abgewickelt worden. • Ein Drittel wurde über Nachrangkredite finanziert.[38]
Rahmenbedingungen Finanzierung Miete	• Miete: € 6,35/m²[39] • Solidarbeitrag: €0,10/m² an das habiTaT • Der Solidarbeitrag trägt zur Finanzierung weiterer Projekte von habiTaT bei.
Rahmenbedingungen rechtliche Einbettung (MRG, AbGB,…)	k.A.
Rahmenbedingungen räumliche Strukturen	• Grundstück: 1651 m² • Wohnraum: 1231 m² für 30 Menschen • Gewerberaum: 420 m²[40]
Kommunikationskanäle	

[35] Finanzmarktaufsicht: https://www.fma.gv.at/fma-aktuell/nachrangdarlehen/ [Zugriff: 24.9.2019]

[36] Hausprojekt Willy*Fred: https://www.willy-fred.org/ueber-uns/ [Zugriff: 24.9.2019]

[37] Miethäuser Syndikat und die Hausprojekte: „Die Häuser denen, die drin wohnen“; 2017: https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2017/02/broschuere_nr7.pdf [Zugriff: 24.9.2019]

[38] Hausprojekt Willy*Fred: https://www.willy-fred.org/konzept/finanzierung/ [Zugriff: 24.9.2019]

[39] Hausprojekt Willy*Fred: https://www.willy-fred.org/konzept/finanzierung/ [Zugriff: 24.9.2019]

[40] Miethäuser Syndikat und die Hausprojekte: „Die Häuser denen, die drin wohnen“; 2017: https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2017/02/broschuere_nr7.pdf [Zugriff: 24.9.2019]

Werte / Nutzen / Versprechen	• „Heterogene Wohngemeinschaften“ lassen sich nicht erzwingen und müssen von den Bewohner*innen selbst gebildet werden.
Ggf. Gemeinwohlbeitrag	siehe Mietshäusersyndikat und habiTAT
Ggf. integriertes Nachsorgekonzept	**Selbstverwalteter Betrieb und Nachsorge:** • Unabhängig von der finanziellen Beteiligung der Mitglieder von Willy*Fred dürfen alle aktiven Beteiligten bei Prozessen mitbestimmen. (keine formelle Hierarchie, keine Vorzugsrechte) Dafür ist eine hohe Transparenz bei betrieblichen Vorgängen nötig. Mit den Partizipationsmöglichkeiten wird den Bewohner*innen ermöglicht ihre Bedürfnisse abzudecken. • angemessene und passende Entscheidungsstrukturen auf Basis der Soziokratie **Werteigentum und Nutzungseigentum:** • Während das Nutzungseigentum im Fall von Immobilien – dem Namen nach – das Recht beinhaltet, ein Haus zu nutzen, sichert das Werteigentum Kapitaleigner*innen die Möglichkeit, persönlichen Gewinn daraus zu schlagen. Durch die Übertragung des Werteigentums an eine juristische Person und der Nutzungsrechte an die Hausgemeinschaft, wird das Werteigentum abgespalten und aufgelöst. Die Rechtsform des habiTAT soll sicherstellen, dass das Werteigentum nicht mehr aus dieser Struktur gelöst werden kann und damit dem Immobilienmarkt langfristig entzogen bleibt. Ziel ist es also, Immobilien und deren Nutzung und Pflege zu vergemeinschaften und gleichzeitig Spekulation und persönliche Bereicherung ausschließen. **Solidarbeitrag:** • Die Säule der Solidarität bezieht sich sowohl auf die Hausgemeinschaft selbst, als auch auf die Einbettung dieser in die Gesellschaft. Im alltäglichen Leben soll Raum für gegenseitige Unterstützung geschaffen und der Vereinzelung moderner Wohnverhältnisse entgegengewirkt werden. Gleichzeitig soll über einen Solidaritätstransfer ein Austausch zwischen den

	einzelnen Projekten geschaffen werden. Dies geschieht zum Einen durch die Unterstützung von neuen Projekten durch bereits etablierte und dadurch finanziell entlastete Altprojekte mittels eines Solidarumlagebetrags, zum anderen durch ein ständig wachsendes Netzwerk an Personen unterschiedlicher Fähigkeiten und Kompetenzen.[41]

RECHERCHEBOGEN MIO - (D)EIN LÄSSIGER TYP

Name	Mio – (d)ein lässiger Typ mit „Urban Upgrade“
Art	Planungsprojekt, Bauprojekt Fertigstellung 2019
Betreiber / Urheber	Heimbau – Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Partner*innen / weitere involvierte Stakeholder / (z. B. öffentliche Hand)	• Bauträger: Heimbau • Architektur: StudioVlayStreeruwitz • Freiraum: idealice Landschaftsarchitektur • Prozessbegleitung: wohnbund:consult • Wirtschaftsagentur Wien
Anwendungsgebiet	Co-Living

Aktivitäten	• Gewerbetreibende wurden im Rahmen des eigens dafür entwickelten „Urban Upgrade“-Prozesses ausgewählt und dabei unterstützt, sich als „Small Business Community“ zu organisieren
	  ○ StartUps, Small Businesses, EPUs, KMUs
	  ○ Fertigstellung & Übergabe ist Anfang August 2019 [42]
	• Stadtloggia wird von und mit dem ganzen Haus bespielt.[43]

Rahmenbedingungen Finanzierung Miete	Freifinanzierte Mieten provisionsfrei und unbefristet direkt vom Bauträger: • Option Mietkauf • Einmaliger Mitgliedsbeitrag

[41] Hausprojekt Willy*Fred: https://www.willy-fred.org/konzept/ [Zugriff: 24.9.2019]

[42] Urban Upgrade Gewerbeflächen: http://www.urbanupgrade.at/ [Zugriff: 25.9.2019]

[43] Mio – (d)ein lässiger Typ: http://mio.wien/ [Zugriff:25.9.2019]

	• Bsp. 65 m² für € 890,70 (inkl. Betriebs- und Verwaltungskosten, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag und USt) • Baukostenbeitrag von 11.605,53 € [44] MIKRO-LOKALE IM ERDGESCHOSS • Günstigste Gewerbelokale für „Mikropiloten“, 25 oder 35m², 4m Raumhöhe, mit einladenden Arkaden. Provisionsfrei! • Hauptmiete netto € 4,00/m², inkl. WGG-Rücklage + Betriebs- und Verwaltungskosten ca. € 2,30/m², (tatsächliche Verrechnung erfolgt über Nutzwerte) + EVB (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) € 0,50/m² + 20 % Umsatzsteuer • Heizung, Kalt- und Warmwasser wird gesondert mittels Einzellieferverträgen von den Mietern abgeschlossen Kaution: 6 Bruttomonatsmieten MIKRO-FLEX-BÜROS IM 1. OG • Kompakte und flexible Büros, von 14 bis 150 m²; optional kann auch ein Co-Working-Space umgesetzt werden. Provisionsfrei • Hauptmiete netto € 10,40 – € 10,90/m² inkl. WGG-Rücklage + Betriebs- und Verwaltungskosten ca. € 2,30/m², (tatsächliche Verrechnung erfolgt über Nutzwerte) + Klimaanlage ca. € 1,50/m² zzgl. verbrauchsabhängiger Stromkosten + EVB (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) € 0,50/m² + 20 % Umsatzsteuer • Heizung, Kalt- und Warmwasser wird gesondert mittels Einzellieferverträgen von den Mietern abgeschlossen. • Anstatt einer Kaution ist im OG1 ein Finanzierungsbeitrag in Höhe von € 150,00 pro m² zu bezahlen. • Gemeinschaftsflächen wie die “Stadtloggia”, ein Besprechungsraum, eine Teeküche und ein Empfangsbereich stehen zur Verfügung. Deren

[44] Heimbau – 2 Zimmerwohnung – MIO: https://www.heimbau.at/wohnungen/neubau/bezugsfertig/mio---ein-laessiger-typ---freifinanzierte-mietwohnungen-beim-helmut-zilk-park-1622.htm?plan=249 [Zugriff: 25.9.2019]

	Mitbenutzung ist bereits in den monatlichen Kosten inkludiert.[45]

Rahmenbedingungen räumliche Strukturen	• Gewerbeflächen (9 Mikropiloten und 14 Büros), Stadtloggia
	  ○ Mikro-Lokale im Erdgeschoss
	  ○ Büros von 15 – 150 m²
	• 42 frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen

Werte / Nutzen / Versprechen	• Moderation und Begleitung durch professionelles Team, Beteiligungsmöglichkeiten für die Gemeinschaftsflächen

RECHERCHEBOGEN BÜRGERSOLARANLAGEN

Name	Bürgersolaranlagen
Anwendungsgebiet	Finanzierungsmodelle ggf. für Co-Living

Rahmenbedingungen Finanzierung Investition / Einnahmen	**Finanzierungsmodelle:**
	• **Darlehensmodelle:**
	  ○ Privatpersonen gewähren Darlehen und erhalten jährliche Zinsen
	  ○ Am Ende der Laufzeit erhalten die Darlehensgeber das eingesetzte Kapital zurück;
	  ○ Darf nicht die Kriterien eines bankenkonzessionspflichtigen Einlagengeschäft erfüllen > sonst Konflikte mit der Finanzmarktaufsicht
	• Beteiligungsmodelle:
	  ○ Gesellschafts- oder Genossenschaftsanteile werden ausgegeben > Beteiligung am Unternehmen und Zusicherung von Erträgen daraus
	  ○ Vereinbarte Laufzeit
	  ○ Investiertes Kapital wird zur Gänze zurückbezahlt
	  ○ Kann Prospektpflicht lt. §2 Kapitalmarktgesetz auslösen;
	  ○ Wertpapiere u. Veranlagungen dürfen nur dann angeboten werden, wenn zuvor kapitalmarktrechtlicher Prospekt erstellt

[45] Urban Upgrade Gewerbeflächen: http://www.urbanupgrade.at/ [Zugriff: 25.9.2019]

	worden ist; > mögliche Haftungsprobleme > eher keine Option für ein Betreiber*innenmodell;
	• Sale-and-lease-back-Konstruktionen:
	  ○ Vermeidung regulatorischer Probleme
	  ○ Anteil einer PV-Anlage wird erworben
	  ○ PV-Modul = eindeutig skalierbares Eigentumsobjekt;
	  ○ Neue Eigentümer*in „vermietet" ihre Module zurück an die Anlagenbetreiber*in
	  ○ Anlagenbetreiber*in zahlt jährliche Miete
	  ○ Am Ende der Laufzeit kauft die Betreiber*in Module zu fixen Restwert zurück.
	  ○ Praktisch gleiche Bedingungen wie Darlehensmodell (gestückeltes Beteiligungskapital, jährlich fixe Zinsen, garantierte Rückzahlung des ursprünglich eingesetzten Kapitals) aber von der FMA als rechtlich unbedenklich eingestuft
	  ○ Genaue Ausgestaltung des Vertragswerkes von kundigem Rechtsanwalt zu ermitteln.[46]
	Steuerliche Entscheidungen:
	• Regelbesteuerung:
	  ○ Vorsteuerabzugsfähigkeit
	  ○ Möglichkeit zur Abschreibung der Anlage (PV: 20 Jahre)
	  ○ ..oder..
	• Kleinunternehmerregelung (bis Jahresumsatz von € 30 000,- umsatzsteuer-befreit) [47]

Rahmenbedingungen rechtliche Einbettung (MRG, AbGB,…)	Stromlieferungen unterliegen nicht der Gewerbeordnung. [48]
Besonderheiten	10 Schritte zur Bürger*innensolaranlage: 1. Mitstreiter*innen und geeignete Dachfläche finden 2. Eigentumsverhältnisse u. gesellschaftsrechtlichen Rahmen festlegen (Rechtsanwalt & Steuerberater einbinden!)

[46] „Sonnenstrom in Bürgerhand – Spezialausgabe" https://www.pvaustria.at/wp-content/uploads/2013/07/SOS_2_2012_Buergeranlagen.pdf, URANUS Verlagsges.m.b.H, 2012 [Zugriff: 8.10.2019] S. 12

[47] „Sonnenstrom in Bürgerhand – Spezialausgabe" https://www.pvaustria.at/wp-content/uploads/2013/07/SOS_2_2012_Buergeranlagen.pdf, URANUS Verlagsges.m.b.H, 2012 [Zugriff: 8.10.2019] S. 10

[48] „Sonnenstrom in Bürgerhand – Spezialausgabe" https://www.pvaustria.at/wp-content/uploads/2013/07/SOS_2_2012_Buergeranlagen.pdf, URANUS Verlagsges.m.b.H, 2012 [Zugriff: 8.10.2019] S.10

	3. Ausschreibung der Anlage: Angebote und Genehmigungen einholen bzw. prüfen 4. Wirtschaftlichkeit berechnen und Finanzierung/Förderung sichern. Antrag bei OeMAG stellen. 5. Rückzahlungsplan und Gewinnbeteiligung festlegen 6. Nutzungsrechte und (Gesellschafts-)Verträge abschließen (Haftung und Garantiebedingungen klären) 7. Anlage bauen und ans Netz anschließen. Photovoltaik-Versicherung abschließen. 8. Bei Volleinspeisung: Meldung an Netzbetreiber und an OeMAG 9. Bei Überschusseinspeisung: Meldung an Netzbetreiber*in und Energieversorger*in (Stromverkauf zum Marktpreis) 10. Meldung bei Behörden/Finanzamt [49]

[49] „Sonnenstrom in Bürgerhand – Spezialausgabe“ https://www.pvaustria.at/wp-content/uploads/2013/07/SOS_2_2012_Buergeranlagen.pdf, URANUS Verlagsges.m.b.H, 2012 [Zugriff: 8.10.2019]

5. BIBLIOGRAPHIE

Alisch, Monika / Dangschat, Jens (1998): Armut und soziale Integration. Strategien sozialer Stadtentwicklung und lokaler Nachhaltigkeit. Opladen: Leske + Budrich

Amt der Oö. Landesregierung | Direktion Präsidium, Oö. Zukunftsakademie (2017): Modernes Leben und Wohnen, bezogen unter: www.ooe-zukunftsakademie.at/Modernes%20Leben%20und%20Wohnen_Handbuch_27Apr17-DS.pdf (Zugriff: 14.12.2019)

Bauordnung für Wien § 111 2018 (BO für Wien): In: LGBl. Nr. 11/1930 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 69/2018, bezogen unter: www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000006&Artikel=&Paragraf=111&Anlage=&Uebergangsrecht (Zugriff: 02.12.2019)

Beckmann, Daniel (2003): Controlling Betreibermodell-basierter Infrastrukturprojekte. Eine Konzeption aus Projektträgersicht. Aachen: Shaker

BMVBW Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2004): Wohnungsgenossenschaften. Potenziale und Perspektiven. Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Berlin: Duncker & Homblot

Brech, Joachim (1989): Neue Wohnformen in Europa. Bericht des vierten internationalen Wohnbund-Kongresses in Hamburg. Bd. 1. Darmstadt: Verl. für Wiss. Publ.

Brech, Joachim (1999): Ein Wandel im Wohnen in der Zeit des Umbruchs. Eine Studie zu Neuen Wohnformen. In: Wüstenrot-Stiftung (Hrsg.): Neue Wohnformen im internationalen Vergleich. Stuttgart et al.: Kohlhammer, 81-160

Breckner, Ingrid / Kirchmair, Andrea (1995): Innovative Handlungsansätze im Wohnbereich. Informationen über Projekte, Träger Initiativen in Deutschland und Europa. Dortmund: Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur

Brombacher, Simon / Gretler Heusser, Simone (2016): Neue Nachbarschaften? - Neue Nachbarschaften! In: Störkle, Mario / Durrer Eggerschwiler, Bea / Emmenegger, Barbara / Peter, Colette / Willener, Alex (Hrsg.): Sozialräumliche Entwicklungsprozesse in Quartier, Stadt, Gemeinde und Region. Luzern: interact, 70-77

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (1995): Neue Stadtteile, neue Nachbarschaften: Vielfältige Prinzipien statt vergänglicher Leitbilder. Informationen zur Raumentwicklung. Heft 10/11, Bonn

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2003): Soziale Benachteiligung und Stadtentwicklung. Informationen zur Raumentwicklung. Heft 3/4, Bonn

Coleman, Alice (1985): Utopia on Trial. Vision and Reality in Planned Housing. London: Hilary Shipman

Dangschat, Jens (1997): Wohnraum, Stadtraum, Agglomerationsraum - Wer wohnt wo, wie und warum in Hamburg? In: Roscher, Volker / Stamm, Petra (Hrsg.): Wohnen in der Stadt - Wohnen in Hamburg. Leitbild Stand Tendenzen. Hamburg: Dölling und Galitz, 58-74

Empirica - Qualitative Marktforschung, Struktur- und Stadtforschung GmbH (2000a): Stadtentwicklungspolitik und Demographie in Hamburg. Möglichkeiten der Strukturbeeinflussung durch Städtebau und Wohnungsbau. Auftraggeber: Freie und Hansestadt Hamburg und Bausparkasse Schwäbisch Hall AG. Kurzfassung. Bonn

Empirica - Qualitative Marktforschung, Struktur- und Stadtforschung GmbH (2000b): Stadtentwicklungspolitik und Demographie in Hamburg. Möglichkeiten der Strukturbeeinflussung durch Städtebau und Wohnungsbau. Auftraggeber: Freie und Hansestadt Hamburg und Bausparkasse Schwäbisch Hall AG. Endbericht Langfassung Hauptteil. Bonn

Empirica - Qualitative Marktforschung, Struktur- und Stadtforschung GmbH (2000c): Stadtentwicklungspolitik und Demographie in Hamburg. Möglichkeiten der Strukturbeeinflussung durch Städtebau und Wohnungsbau. Auftraggeber: Freie und Hansestadt Hamburg und Bausparkasse Schwäbisch Hall AG. Endbericht Langfassung Anhang (Teil 2). Bonn

Fonds Soziales Wien (2018): Spezifische Förderrichtlinie für die Unterstützung obdach- bzw. wohnungsloser Menschen, bezogen unter: https://www.fsw.at/downloads/foerderwesen_anerkennung/foerderrichtlinien/SpezFRL_Unterst_obdach_wohnungsloser_Menschen.pdf (Zugriff: 26.09.2019)

Hahn, Achim (1997): Wohnen als Erfahrung. Reflexionen und empirisch-soziologische Untersuchungen zur Pragmatik des Wohnens. Sozialforschung, Arbeit und Sozialpolitik. Bd. 5. Münster: Lit.-Verl.

Harth, Annette / Scheller, Gitta / Tessin, Wulfe (Hrsg.) (2000): Stadt und soziale Ungleichheit. Opladen: Leske + Budrich

Hausverein Willy*Fred (o.J.): Hausverein Willy*Fred – Über uns, bezogen unter: https://www.willy-fred.org/ueber-uns/ (Zugriff: 24.09.2019)

Häußermann, Hartmut / Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim et al.: Juventa

Honnegger, Hans (1919): Godin und das Familestére von Guise. Ein praktischer Versuch der Verwirklichung von Fouriers Utopie. Ein Beitrag zum Problem der industriellen Demokratie und zum Problem der Organisierung von Arbeitersiedlungen. Zürich et al.: Rascher

Huber, Florian J. (2013): Stadtviertel im Gentrifizierungsprozess. Aufwertung und Verdrängung in Wien, Chicago und Mexiko Stadt. Wien: Wiener Verlag für Sozialforschung

Hoffmann, Hubert / Holtappels, Moritz / Koskowski, Sonja / Lürtzing, Marilyn / Maier, Regina / Mühlbacher, Lothar / Rost, Stefan / Schmidt, Jochen / Selz, Anita (2017): Miethäuser Syndikat und die Hausprojekte: Die Häuser denen, die drin wohnen, bezogen unter: https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2017/02/broschuere_nr7.pdf (Zugriff: 23.09.2019)

Jacobs, Jane (1961): The Death and Life of great American Cities. New York: Vintage Books

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien (2018): Mietrecht für Mieter 2018, bezogen unter: https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Mietrecht_fuer_Mieter_2018.pdf (Zugriff: 07.10.2019)

Konsortium Pocket Mannerhatten (2017): Pocket Mannerhatten Handbuch – eine Anleitung zum räumlichen Tauschen und Teilen (PMO1), bezogen unter: https://pocketmannerhatten.at/wp-content/uploads/2017/11/PMO_Handbuch_171121_web_Boegen.pdf (Zugriff: 22.11.2019)

Konsortium Pocket Mannerhatten (2020): Nachsorgekonzepte Pocket Mannerhatten. (Veröffentlichung in Vorbereitung)

Korab, Robert (o.J.): SMAQ: System – Mehrwert – Architektur – Qualität, bezogen unter: https://frauenbuero.at/pdfs/file499884v100004.pdf (Zugriff: 15.11.2019)

Löw, Martina (2002): Differenzierung des Städtischen. Stadt, Raum und Gesellschaft. Bd. 15. Opladen: Leske + Budrich

Verordnung der Wiener Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Heimplätzen, Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Neubauverordnung 2007) 2007: In: LGBl. Nr. 27/2007, bezogen unter: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000087 (Zugriff: 22.11.2019)

neunerhaus - Hilfe für obdachlose Menschen (o.J.): Neunerhaus, bezogen unter: https://www.neunerhaus.at/nc/ (Zugriff: 26.09.2019)

Newman, Oscar (1996): Creating Defensible Space. Washington DC: U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research

Novy, Klaus / Prinz, Michael (1985): Illustrierte Geschichte der Gemeinwirtschaft. Wirtschaftliche Selbsthilfe in der Arbeiterbewegungen von den Anfängen bis 1945. Berlin: Dietz

Österreichische Finanzmarktaufsicht (o.J.): Information der FMA zu Nachrangdarlehen, bezogen unter: https://www.fma.gv.at/download.php?d=2847 (Zugriff: 02.12.2019)

Perelman, Chaim (2002): Eine Studie über die Gerechtigkeit. In: Horn, Christoph / Scarano, Nico (Hrsg.): Philosophie der Gerechtigkeit. Texte von der Antike bis zur Gegenwart. Frankfurt am Main: Suhrkamp, 305–320

Photovoltaic Austria (2012): Sonnenstrom in Bürgerhand – Spezialausgabe. Ausgabe 2/12, bezogen unter: https://www.pvaustria.at/wp-content/uploads/2013/07/SOS_2_2012_Buergeranlagen.pdf (Zugriff: 08.10.2019)

Raum & Kommunikation (o.J.): Grätzlgenossenschaft, bezogen unter: https://www.raum-komm.at/project/vernetzen-teilen-sparen-mit-der-graetzlgenossenschaft-2/# (Zugriff 18.09.2019)

Rawls, John (2012): Eine Theorie der Gerechtigkeit. Frankfurt am Main: Suhrkamp

Reinprecht, Christoph (2017): Kommunale Strategien für bezahlbaren Wohnraum. Das Wiener Modell oder die Entzauberung einer Legende. In: Schönig, Barbara / Kadi, Justin / Schipper, Sebastian (Hrsg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: transcript, 213-231

Reßler, Roman (2017):Voraussetzungen der Unentgeltlichkeit bei prekaristischer Überlassung einer Wohnung für Wohnzwecke nach § 974 ABGB, in Wohnrecht online vom 06.07.2017, bezogen unter: https://www.weka.at/wohnrecht/News/Voraussetzungen-der-Unentgeltlichkeit-bei-prekaristischer-Ueberlassung-einer-Wohnung-fuer-Wohnzwecke-nach-974-ABGB (Zugriff: 28.08.2019)

Schacherl, Ingrid (o.J.): Baugruppe Bikes and Rails – Verein zur Förderung gemeinschaftlichen Wohnens und nachhaltiger Mobilität, bezogen unter: https://www.bikesandrails.org/wp/ (Zugriff: 27.09.2019)

Schäfer, Michael (2017): Wie Millenials wohnen wollen, Neue Zürcher Zeitung am 02.11.2017, bezogen unter: https://www.nzz.ch/wirtschaft/real-estate-days/wie-millennials-wohnen-wollen-ld.1325289 (Zugriff: 14.12. 2019)

Schmidt, Erich (2007): Nachbarschaft in der Stadt – Soziale Architektur und Stadtentwicklung. Die Hallenhäuser in Hamburg-Hamm-Süd. Hamburg: VSA

Schmidt, Jochen (o.J.): Mietshäuser Syndikat – Selbstorganisiert wohnen – solidarisch wirtschaften!, bezogen unter: https://www.syndikat.org/de/ (Zugriff: 18.11.2019)

Störkle, Mario / Durrer Eggerschwiler, Bea / Emmenegger, Barbara / Peter, Colette / Willener, Alex (2016): Sozialräumliche Entwicklungsprozesse in Quartier, Stadt, Gemeinde und Region. Luzern: interact

Temel, Robert / Lorbek, Maja / Ptaszyńska, Aleksandra / Wittinger, Daniela (2009): Baugemeinschaften in Wien – Endbericht 2 – Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe. Studie im Auftrag der Stadt Wien – MA 50, 26-27

Verlic, Mara / Kadi, Justin (2015): Gentrification in Wien. In: Prenner, Peter (Hrsg.): Wien wächst - Wien wohnt. Wien: Arbeiterkammer für Arbeiter und Angestellte, 46-59

Werding Arndt (2005): Bewertung von Betreibermodellen in Produktionsbetrieben: Entwicklung einer Methodik zur Auswahl der optimalen Bezugsart. Aachen: Shaker

Witthöft, Gesa (2020): Altersräume. Räume zum Altern. Planerische Anregungen zum Umgang mit dem Themenfeld. In: Sozialer Fortschritt, 69/2020/289-304

wohnbund:consult (o.J.): Urban Upgrade Gewerbeflächen 2, bezogen unter: http://www.urbanupgrade.at/ (Zugriff: 25.09.2019)

Wohnnet Medien GmbH (o.J.): Haussanierung. Was kostet wie viel?, bezogen unter: https://www.wohnnet.at/sanierung/planung/haussanierung-kosten-22771 (Zugriff: 06.12.2019)

Wurmdobler, Christopher / Prlic, Thomas / Taschwer, Klaus / Paterno, Wolfgang / Holzer, Florian (2006): 10 Jahre Sargfabrik. Beilage zu Falter Nr. 39/06, bezogen unter: https://www.sargfabrik.at/CustomResources/PDFs/Presse/5ec30d5d-5770-4b36-9c8e-33e691c0bf7a.pdf (Zugriff: 25.09.2019)

6. WEITERE QUELLEN

Klötzl, Gebhard (2019): Experteninterview durch Mitarbeiterin Angelika Krauk – tatwort Nachhaltige Projekte GmbH zu MRG, tw. Anwendung MRG, Vereinsgesetz, ABGB. Rechtsanwalt, Wien, 14.10.2019

NACHSORGEKONZEPTE

POCKET MANNERHATTEN

IMPRESSUM:

Herausgeber*in: Konsortium Pocket Mannerhatten Ottakring

Julia Beck

Dominik Hölzl

Angelika Krauk

Susanne Lins

Florian Niedworok

Dr. Gesa Witthöft

Stand: Februar 2020

VORBEMERKUNG

Der Bericht ist im Auftrag der Internationalen Bauausstellung Wien (IBA_Wien) entstanden. Die Inhalte und Erkenntnisse bauen auf den Vorarbeiten auf, die im Rahmen des Programmes Smart Cities Demo vom Klima- und Energiefonds geförderten Projekt „Pocket Mannerhatten – Umsetzung kollaborativer Stadtstrukturen und räumlicher Sharing-Strategien in ‚Block 61'" (FFG_Projektnr. 864967) geleistet wurden. Der Bericht baut auf den Untersuchungen, Recherchen und Entwicklungsarbeiten des FFG-Projektes auf, grenzt sich aber klar von den darin bearbeiteten Arbeitspaketen ab, indem explizit Inhalte untersucht wurden, die nicht Teil des FFG-Antrags sind.

INHALT

1. Vorwort 4
2. Gemeinschaftliches Handeln im Kontext der sozialen Stadterneuerung und die Bedeutung der Nachsorge 4
2.1. Zum Aufbau dieses Berichts 8
3. Handlungsfelder für eine gelungene Nachsorge 8
3.1. Übergeordnete Rahmenbedingungen für gemeinsame Nutzungen und deren Nachsorge 9
3.2. Akteur*innen & Diversität 12
3.3. Prozessverlauf & Steuerung für den Prozess 16
3.4. Organisation und Partizipation 19
3.4.1. Kommunikation innen & außen 21
3.4.2. Kollaboration 22
3.5. Inhaltliche & räumliche Aspekte 23
3.5.1. Nutzungs- und Funktionentypologie 24
3.5.2. Zugänglichkeit und Regulation für die Nutzung 24
3.6. Finanzierung 26
3.6.1. Mitfinanziert 26
3.6.2. Grätzlgenossenschaft 26
3.6.3. Pay as you can – frei finanziert 26
4. Beispielprojekte 28
5. Bibliographie 30

1. VORWORT

Im Namen des gesamten Konsortiums von Pocket Mannerhatten danken wir unseren Kolleg*innen Lukas Botzenhart, BA (Stadtteilarbeit Caritas Wien), Murat Buga (Teamleiter Wohnpartner-Team 14_15_16), Tl.Stv. Dipl.SozPäd Birgit Elsner (Teamleiter-Stellvertreterin Wohnpartner-Team 14_15_16), Mag. Sonja Gruber (seit 2009 selbstständig u.a. in den Bereichen Partizipations- und Beteiligungsarbeit, Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau), Dr. Raimund Gutmann (Leitung wohnbund:consult), DI Dr. Katharina Kirsch-Soriano da Silva (Arbeitsfeldleitung Stadtteilarbeit Caritas Wien), Andreas Pavlic (Teamleiter-Stellvertreter Wohnpartner-Team 14_15_16) und Mag.(FH) Johannes Polt (Stadtteilarbeiter, Lehrender am FH-Campus-Wien), herzlichst für ihre Zeit, die Bereitstellung all ihrer Erfahrungen und ihres Know-how und den höchst anregenden Wissensaustausch!

Um diesen Bericht entgehen wissenschaftlicher Standards gut lesbar und zugänglich zu halten, erlauben wir uns die Quellennachweise wie auch die Aussagennachweise gebündelt am Ende in einer Übersicht darzustellen.

Julia Beck, BSc MA, und DI Dr. Gesa Witthöft, Wien, Februar 2020

2. GEMEINSCHAFTLICHES HANDELN IM KONTEXT DER SOZIALEN STADTERNEUERUNG UND DIE BEDEUTUNG DER NACHSORGE

Gemeinsames resp. gemeinschaftliches[1] Handeln ist eine Grundform sozialer und gesellschaftlicher Interaktion, und prägt diese in nahezu allen Bereichen. Auch wenn die Wenigsten sich dies in ihrem Alltag bewusstmachen: Jeder Mensch ist als Individuum in eine Vielzahl unterschiedlicher sozialen Gruppenstrukturen eingebunden, in denen stetig je gemeinsam gehandelt wird.

Grundprinzip für das gemeinsame Handeln in einer Gruppe ist, dass die Personen in einer sozialen Beziehung zueinanderstehen oder sich über gemeinsame Interessen zusammenfinden. So findet bspw. in Familien und Interessengruppen, aber auch innerhalb und zwischen unterschiedlichen sozialen Gruppen, die den öffentlichen Raum nutzen, stetig und immer gemeinsames Handeln entlang meist gesellschaftlich akzeptierter Werte und Normen statt. Jedes Handeln ist gesellschaftliche Strukturierungen und Institutionen eingebettet, und wird in standardisierten und normierten Organisationsformen, also in ‚gewohnten Bahnen' vollzogen.

Auch wenn sich die Formen sozialer Gruppen in den westeuropäischen Gesellschaften zunehmend ausdifferenziert haben, so kann jedoch in Bezug auf die alltägliche Daseinsvorsorge, das Sich-Versorgen und entsprechendes Handeln festgestellt werden, dass sich zwar vielfach die technischen Möglichkeiten verändert haben, auf der Handlungsebene bleibt vieles gleich: Die Personen müssen und wollen essen, sich und ihre Anvertrauten versorgen, arbeiten, wohnen, sich bewegen, Freizeit haben, gemeinschaftlich etwas tun etc.

[1] Die Begriffe ‚gemeinsam' und ‚gemeinschaftlich' werden in diesem Bericht synonym verwendet.

Die meisten Formen gemeinsamen Handelns entwickeln sich in Kontext von (alltäglichen) Routinen, ebenso entstehen sie aber auch im Anlassfall. Das ‚Anstoßen' von Nutzungen durch öffentlich finanzierte Institutionen ist eine häufig vorkommende und bewährte Praxis.

Für gewisse soziale Gruppen ist gemeinschaftliches Handeln besonders relevant – als bewusst gewählte Strategie, die über die ‚gewohnten Formen' hinausgeht. Diese Gruppen erleben einen qualitativen Mehrwert durch Gemeinschaft und gemeinschaftliche Organisationsformen und suchen gezielt nach Handlungsformen und -möglichkeiten, die über die eben skizzierten alltäglichen resp. gewohnten Bahnen hinausgehen: Weit verbreitet sind Formen gemeinschaftlichen Wohnens, bei dem Wohnungen, diesen zugeordnete funktionale Räumlichkeiten und Infrastrukturen explizit entlang einer Konzeption von Gemeinsamkeit genutzt werden.

Die gemeinsame Nutzung von Räumen und Infrastrukturen ist in Bezug auf die verwendeten Ressourcen in der Regel effizienter, bspw. wenn sich der Pro-Kopf-Anteil an genutzter Wohnfläche reduziert. Durch die effizientere Nutzung und ggf. gar das Freiwerden von Ressourcen, können weitere Möglichkeiten und Qualitäten geschaffen, und einer weiteren gemeinschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Vom gezielten gemeinsamen Handeln im Bereich Wohnen ist also zu erwarten, dass es zur Wohnqualitätsverbesserung beitragen kann.

Diese Formen des gemeinschaftlichen Wohnens sind in der Regel von Beginn an für eine größere Gemeinschaft, und nicht nur für ‚traditionelle' Familien konzipiert. Es sind dies in der Regel genossenschaftlich organisierte Baugruppen, selbstorganisierte kleinteilige Genossenschaften wie das Mietshäuer Syndikat in Deutschland oder das Habitat in Österreich, auch Hofprojekte wie jenes in Fehring in der Steiermark oder Hausprojekte, die durch die Besetzer*innenbewegung entstanden sind, wie bspw. das Ernst Kirchweger Haus, aber auch Eigentumsgemeinschaften wie bspw. das GuglMugl in Linz. Im Kontext dieses gezielten gemeinschaftlichen Wohnens nutzen die Gruppen neben wohnbezogenen Flächen und Gemeinschaftsräumen vielfach auch Mobilitätsinfrastrukturen, Energiesysteme und andere Funktionen und Infrastrukturen.

All diese Gruppen eint, dass sie durch eine geeignete Rechtsform, bspw. einen Verein oder eine Genossenschaft organisiert sind, und in der Regel Verwaltung und Nachsorge der gemeinschaftlich genutzten Ressourcen selber übernehmen. Bei der Einführung neuer Maßnahmen oder wenn neue Personen in die Gruppen aufgenommen werden, müssen sich die Mitglieder erneut Wege finden, wie die neuen Maßnahmen betrieben bzw. wie die neuen Mitglieder in die gemeinsamen Nutzung und Verwaltung einbezogen werden können.

Auch die Sharing-Optionen im Rahmen von Pocket Mannerhatten sind solcherart erweiterte, für eine größere Gruppe von Nutzer*innen konzipierte gemeinschaftliche Nutzungen. Die eben skizzierten Formen des Sharing im Wohnungsbau unterscheiden sich aber von denen bei Pocket Mannerhatten, denn sie sind von Anbeginn als solche geplant, und werden in der Regel auf einer Liegenschaft und von einer Verwaltungseinheit organisiert. Die Sharing-Optionen von Pocket Mannerhatten hingegen können aufgrund ihrer Multifunktionalität im Hinblick auf die Dimensionen der Gemeinschaft komplexer sein: Durch den ‚Katalog' der möglichen, liegenschaftsübergreifenden Sharing-Optionen und die variable gemeinwohlorientierte Ausgestaltung des Vorhabens können sich auch ‚zufällige' ‚neue' Kollaborationsoptionen ergeben, und / oder weil die Nachfrager*innen in Bestandsgebieten sozial höchst heterogen sind, können auch die Nachfragestrukturen deutlich komplexer sein. Diese Komplexität muss aber dann wiederum nicht gegeben sein, wenn es klare gemeinsame

Interessen unter den Nachfrager*innen gibt, also sich bspw. musizierende Bewohner*innen mehrerer Liegenschaften gemeinsam für einen Proberaum engagieren.

Wie auch gemeinschaftliches Wohnen und die gemeinsame Nutzung von Ressourcen, erfordern also auch die Sharing-Optionen von Pocket Mannerhatten eine kontinuierliche Aushandlung zwischen den beteiligten Personen.

Aushandlungen zwischen wie auch innerhalb sozialer Gruppen sind dabei selten friktions- bzw. konfliktfrei. Konflikte sind, auch wenn dies nicht unbedingt die geläufigste Auffassung ist, nicht per se problematisch, sondern sind im Wortsinn das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Auffassungen und Interessenslagen. Sie können, aber müssen nicht zu problematischen Auseinandersetzungen werden. Wenn Konflikte in geeignete Kommunikations- und Managementstrukturen eingebunden sind, sind sie vielfach sogar Anlass für innovative Lösungsfindungsprozesse, und die entsprechende Weiterentwicklung von Handlungs- und Organisationsformen. Im Kontext der Partizipationswissenschaften sowie der Beteiligungspraxis für gemeinschaftliche Nutzungen städtischer Ressourcen gibt es für den Umgang mit höchst unterschiedlichen Aushandlungs- und Konfliktsituationen zahlreiche erprobte und zielgerichtete Methoden.

Weniger explizit bedacht werden hingegen die wesentlichen Aspekte der Nachsorge im Zusammenhang mit gemeinschaftlichen Nutzungen nach den Planungsvorhaben mit professioneller Unterstützung; also die Frage, wie eine Gruppe von Nutzer*innen frühzeitig unterstützt werden kann, nach einem Planungs- und Bauprozess das Vorhaben eigenständig und ohne fachlich erfahrene Begleitung gemeinschaftlich zu organisieren und weiterzuführen. Als Anspruch wird dies grundlegend bspw. im Rahmen der sozialen resp. hier in Wien Sanften Stadterneuerung wie auch der Gemeinwesenarbeit formuliert. Selten aber ist die Nachsorge auch Element eines Förderinstrumentariums, wie es mit Pocket Mannerhatten angestrebt wird.

Im Zusammenhang mit der sozial orientierten Stadterneuerung findet der Begriff Nachsorge in den deutschsprachigen Planungswissenschaften seit Mitte der 1980er Jahre zumeist implizit Anwendung. Für das Handlungsfeld ist er bisher u.W. nicht spezifiziert und systematisiert worden. Aktuell findet er jedoch vermehrt Verwendung im Zusammenhang mit der Diskussion zu Verwaltung von liegenschaftsübergreifenden und / oder gemeinschaftlich genutzten Maßnahmen, den (urban) commons sowie weiteren aktuellen Konzepten der Partizipation und Bürger*innenbeteiligung sowie vereinzelt auch im Kontext der Energieraumplanung.

Am bekanntesten ist die Verwendung des Begriffs bei langwierigen medizinischen Zusammenhängen. Hier geht es darum, die von einer veränderten körperlichen Verfassung Betroffenen darin zu unterstützen, erstens Strategien für eine schrittweise Genesung zu verfolgen, und diese zweitens an Verhaltensformen heranzuführen, die an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst sind. Ziel ist, dass die Betroffenen später in der Lage sind, in möglichst hohem Qualitätszustand sowie eigenständig ohne medizinischer Betreuung weiterzuleben. Auch wenn der Bezug zu diesem medizinischen Begriff der Nachsorge latent pathologisierend ist und mitnichten unmittelbar auf die Situation nach einer baulich-funktionalen Veränderung angewendet werden sollte, so trifft diese Beschreibung dennoch den Kern dessen, was für Pocket Mannerhatten als gemeinwohlorientiertes Erneuerungsinstrumentarium als Qualitätskriterium gesetzt wurde:

Eine gemeinwohlorientierte baulich-funktionale Maßnahme sollte von Anbeginn so organisiert sein, dass es den aktiv an der Veränderung beteiligten – und ebenso den davon

betroffenen – Akteur*innen möglich wird, die neue Verfasstheit auch nach der professionell geleiteten Intervention längerfristig und selbstständig zu bespielen, gesichert zu pflegen und zu verwalten.

Für die Organisation und Durchführung einer sinnvollen, nachhaltigen Nachsorge, die hier als übertragbar dargestellt und für Gruppen adaptierbar sein sollen, ist die Auswertung und Reflexion von ‚Learnings' aus Gelungenem und Nicht-Gelungenen vielversprechend.

Ziel der Nachsorge ist die Verstetigung der gemeinschaftlichen Nutzung und Pflege baulich-funktionaler Maßnahmen. Hier gilt es, den je unterschiedlichen Arten, Typen und Formen der Maßnahme sowie dem immer einzigartigen sozialen und Verwendungszusammenhang je spezifisch Rechnung zu tragen. Pflanzen bspw. müssen in einer anderen Regelmäßigkeit und Intensität gepflegt werden als eine Solaranlage oder ein Gemeinschaftsraum. Auch wenn technische Steuerungs-, Vermittlungs- und Kontrollinstrumente eingesetzt werden (können), wie elektronische Verteilungs- oder Abrechnungssystem oder eine Buchungs-Homepage, sind je spezifische Wartungs- und Betreuungserfordernisse gegeben. Die Variablen Frequenz, Know-how und Intensität sind für eine nachhaltige Nachsorge essenziell und an die Möglichkeiten der Koordination und Verantwortung geknüpft. Nachsorge betreiben, heißt also ein sozial aushandelbares, stetiges, erweiterbares Regelwerk für die Betreuung von *commons*, also geteilten Gütern und Ressourcen, zusammen mit den aktuellen und möglichen weiteren, zukünftigen Nutzer*innen aufzubauen.

Die meisten praktischen Erfahrungen wie auch wissenschaftliche Befunde aus den Partizipationswissenschaften belegen, dass eine gelungene Nachsorge ohne die konkrete Zuweisung von Verantwortlichkeiten, Koordinations- und Pflegeaufgaben nur bedingt funktionieren kann; auch wenn hier unseres Wissens wenig empirisch gesicherte Monitoring- und Evaluierungsergebnisse vorliegen. Es braucht daher eine oder mehrere Personen, einen Personenkreis oder eine Arbeitsgruppe, die sich für die Nachsorge verantwortlich fühlt, die erforderlichen Tätigkeiten definiert und durchführt und diese, wenn notwendig, auch an andere delegiert und ggf. an Professionelle auslagert.

Es erscheint je nach Komplexitätsgrad der Maßnahme sowie der Struktur der Gruppe der Beteiligten sinnvoll, zwischen informeller und formeller Nachsorge zu differenzieren. Wenn die Lai*innen in Bezug auf ihre Kompetenzen und ihr Zeitbudget ‚gut aufgestellt' sind, kann eine informelle Nachsorge in Eigenregie angestoßen werden. Fehlt es der Gruppe an Kompetenzen, an Zeit und/oder ist Professionalität aus anderen Gründen für eine gesicherte Nachsorge notwendig, dann kann bzw. muss die Nachsorge von Professionellen begleitet oder gar an Professionelle ausgelagert werden.

Unabhängig vom Grad der Formalität bilden verlässliche Vereinbarungen, Wartungsverträge, Dienstverhältnisse oder dergleichen immer einen unabdingbaren formalen Rahmen für eine gelungene Nachsorge: Die Gemeinschaft und die Verantwortungsstruktur sowie die sozialen Aushandlungsprozesse müssen über ein Statut, und/ oder eine juristische Person bzw. Rechtsform verstetigt werden. Nur so wird es möglich, die gemeinschaftliche Nutzung nachhaltig zu sichern. Soziale Aushandlung, Identifikation, Vertrauen und Gemeinschaft bilden die Basis, um Gemeinschaftseinrichtungen gesichert bespielen und verwalten zu können.

2.1. ZUM AUFBAU DIESES BERICHTS

Grundlage für diesen Bericht sind – neben der Sekundärrecherche sowie der Darstellung und Auswertung verschiedener good-practice Beispiele – fünf jeweils knapp zweistündige Fachaustauschgespräche. Die angefragten Gesprächspartner*innen verfügen über langjährige Erfahrung in der Begleitung von städtischen Partizipations- und Aneignungsprozessen. Aufgrund der Tatsache, dass Beteiligungsprozesse in der sozialorientierten Stadtentwicklungs- und -erneuerungspraxis nur selten systematisch beobachtet und evaluiert werden, erscheint dieser Zugang probat sowie am zielführendsten zu sein.

Die Grundkonzeption für diese Gespräche wurde in Anlehnung an die Methode der Fokusgruppeninterviews erstellt und von zwei Mitarbeiter*innen des Konsortiums durchgeführt. Wesentliches Ziel dieser fokussierten, aber offenen qualitativen Erhebungsmethode ist die Erkundung des Relevanzsystems, das heißt der Erfahrungen und Sichtweisen der Teilnehmenden. Der offene diskursive Aufbau des Austausches und die wechselseitigen Informationen zwischen Interviewer*innen und Interviewten ermöglichen die Aushebung tiefergehender Informationen und eine fachlich kritische Reflexion. Mit dieser Methode lassen sich keine repräsentativen Ergebnisse ermitteln, es lassen sich aber bisher weniger bedachte Inhalte sowie innovative Strategien und Handlungsformen erkunden. Dieser Zugang ist eine dringend erforderliche Ergänzung der Sekundärrecherche, denn bei letztgenannter sind in der Regel zwar die Rahmenbedingungen, Strukturen, die Organisationsformen wie auch Erfolge und ggf. do's and don't verzeichnet. Selten aber werden in dieser Darstellungsform die Prozesse der Implementierung systematisch in einer Zusammenschau von Gelungenen und Nicht- oder Weniger-Gelungenem dargestellt. Unserer Einschätzung nach ermöglicht aber gerade die systematische Reflexion von Nicht-Gelungenem und Gelungenem in der Zusammenschau das Lernfeld für eine gute zukünftige Praxis.

Die Ergebnisse sind weniger als fixe Handlungsanleitung, sondern vielmehr als ‚Aufmerksamkeitsraster' für eine gute Ausgestaltung des sozialen Prozesses zu sehen, als der sich die Nachsorge für das komplex verwobene soziale, räumliche, sozialräumliche und baulich-funktionale gemeinsame Sharing im Kontext einer gemeinwohlorientierten Erneuerungsstrategie mittels des Instruments Pocket Mannerhatten darstellt

3. HANDLUNGSFELDER FÜR EINE GELUNGENE NACHSORGE

Wie im Methodenkapitel 2 skizziert, wurden die Erkenntnisse und Informationen aus der Sekundärrecherche und den Fachaustausch-Gesprächen als Aufmerksamkeitsraster ausgewertet, und im Hinblick auf die jeweils einzelnen Schritte und Handlungserfordernisse im Prozess der Ausgestaltung einer gemeinsamen Nutzung gegliedert.

3.1. ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR GEMEINSAME NUTZUNGEN UND DEREN NACHSORGE

Im Anwendungsfall von Pocket Mannerhatten kann davon ausgegangen werden, dass die gemeinsame Nutzung professionell ‚angestoßen' wird: Das Grundprinzip des liegenschaftsübergreifenden Teilens und Tauschens wird im Anwendungsfall je zu ortsspezifischen gemeinsamen Nutzungen führen. Mit diesem professionellen Anstoß ist die erste Rahmensetzung für eine gelungene Aktivierung und Implementierung der gemeinsamen Nutzungen gegeben. Zugleich aber macht diese Rahmensetzung wie oben ausgeführt das ‚Eindenken' der Nachsorge von Anbeginn zu einer grundlegenden Aufgabe von Pocket Mannerhatten.

Es liegen zwar in Bezug auf die jeweilige Zeitdauer bei der Implementierung von Sharing-Maßnahmen noch keine konkreten Erfahrungen vor und derzeit ist zudem noch unbestimmt, wie das Instrument Pocket Mannerhatten endgültig ausgestaltet sein wird, klar scheint jedoch, dass die professionelle Begleitung nur so lange gewährt werden kann, wie das jeweilige Implementierungs-Verfahren dauert.

Wesentliche Aspekte für die Entwicklung einer geeigneten Nachsorge ergeben sich aufgrund von Rahmenbedingungen, die das gemeinsam bzw. gemeinschaftlich Genutzte zwar betreffen, die aber nicht oder nur schwer direkt von den Akteur*innen beeinflussbar sind: Dazu zählen vor allem politische, administrative und finanzielle Rahmensetzungen. Auch dieses sollte grundlegend bei der Anbahnung von neuen Nutzungen, deren Bespielung und Nachnutzung immer ‚im Hinterkopf' behalten werden.

Gemeinschaftliche Projekte, die im Rahmen von Stadtentwicklungs- und/oder Stadterneuerungsprozessen angestoßen werden, sind vielfältig und haben viele ‚Gesichter'. Jede Aktivierung, Bespielung und Nachsorge hat entsprechend einen je individuellen Charakter. Gleichwohl gibt es generalisierbare Indikatoren und Handlungsformen, die für die Qualität aller gemeinsamen Nutzungen maßgeblich sind.

Dauer und Intensität der professionellen Begleitung

Zwei wesentliche Aspekte sind die Dauer und die Intensität der Prozessbegleitung: Ist die Finanzierung der professionellen Begleitung projektweise organisiert, wie beispielsweise beim Besiedlungsmanagement von neuen Quartieren oder im Rahmen des zukünftigen Instrumentes Pocket Mannerhatten, dann endet die mögliche Begleitung der Nutzungen an einem bestimmten, vorab festgelegten Zeitpunkt, der aufgrund von vertraglichen Regelungen nur schwer veränderbar resp. verschiebbar ist.

Wenn die Begleitung hingegen durch eine Institution erfolgt, die dauerhaft damit beauftragt ist, wie das beispielsweise bei den Wohnpartnern oder der Gebietsbetreuung der Fall ist, kann das Projekt gesichert dauerhaft begleitet werden. Solange ein Projekt neu ist, erfolgt in der Regel zunächst eine intensivere Phase, später können die Nutzer*innen weiterhin punktuell, hier vor allem in besonderen (Konflikt-)Situationen, auf die professionellen Ansprechpartner*innen zukommen. Unsere Gesprächspartner*innen betonten, dass ein solches Angebot sehr hilfreich für die Nutzer*innen ist resp. sein kann. Dieses Zur-Verfügung-Stehen vor allem in Konflikt- und Ausnahmefällen kann von den professionellen Organisationen auch bei temporär befristeten Begleitungen geleistet werden. Oft aber beruht diese Begleitung auf Freiwilligkeit und persönlichem Engagement.

Ob und in welcher Form eine Begleitung während der Nachsorge erforderlich ist, hängt auch von den Inhalten des Sharings ab: Für gemeinschaftliche Aktivitäten wie z. B. Food-Cooperativen, dem Lastenradkollektiv oder Carsharing-Vereinen wie ‚Elfride' gibt es bereits bestehende Organisationen, die Projekte mit Know-how und professionellem Rat, mit ihren Erfahrungen bei der möglichen Weiterentwicklung des Projektes und/oder auch in Krisensituationen unterstützen können. Bei anderen Formen des Sharing wie Gemeinschaftsräumen kann als bewährte Organisationsform für die Nachsorge auf bspw. Vereinsstrukturen und/oder Statuten zurückgegriffen werden, die die Beteiligten zu einem strukturierten Handeln anregt und somit ein hohes Maß an selbstorganisierter Professionalisierung zulässt.

Die Erfahrungen unserer Gesprächspartner*innen wie auch die Sekundärquellen stellen heraus, dass eine gemeinsame Nutzung mit professioneller Betreuung grundsätzlich besser ‚in Gang' kommt und bleibt und nachhaltiger ist, als ohne.

Zudem ist die Qualität des Bespielens und der Nachsorge deutlich von der Intensität an Begleitung abhängig. Auch hier gilt die Faustregel: Mehr ist mehr, wobei die Dauer und Intensität stets entsprechend der Selbstorganisationskompetenzen und der finanziellen, zeitlichen und sozialen Ressourcen der Beteiligten zu bestimmen ist (siehe unten 3.3)

In den Fällen, wo eine laufende Begleitung durch Professionelle finanziell bedeckbar ist, ist es hilfreich, vor allem die im Projekt Engagierten als *die* Zielgruppe für die gemeinsame Nutzung zu betrachten, und speziell auf deren Bedürfnisse und Wünsche einzugehen. Dadurch wird die aktive Gruppe gestärkt, mögliche Konflikte oder Frustrationen bei der Begleitung der gemeinschaftlichen Nutzung können früher erkannt und moderiert werden. Die Zielgruppenorientierung, die für ein höheres Maß an Eigenständigkeit und potenziell eine geringere Dauer und Intensität der Begleitung steht, setzt aber grundlegend voraus, dass die gemeinschaftliche Nutzung nicht mit Inhalten und Funktionen überladen wird (siehe unten 3.5.1). Es gilt hier in jedem einzelnen Fall eine Balance zwischen sozialer Öffnung einerseits und bewusster sozialer Selektion zu finden.

***Place matters*. Zur Bedeutung des Ortes**

Die Ausgestaltung der Bespielung und Nachsorge einer gemeinschaftlichen Nutzung ist maßgeblich vom Standort der Räumlichkeiten abhängig: Je nachdem, ob sich die gemeinsam genutzten Ressourcen resp. (Gemeinschafts-)Räume in größeren Neubaugebieten oder in der bestehenden Stadt befinden, entstehen unterschiedliche Erfordernisse und Anforderungen.

Weil neue Quartiere resp. Gebäude oder Ensembles gegenwärtig zumeist von Bauträger*innen in größeren räumlichen Einheiten errichtet werden, ist das Bereitstellen von Gemeinschaftsräumen und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen vergleichsweise kostengünstig und leicht zu organisieren. Nicht zuletzt sind zumindest in Wien die Vorschriften im Rahmen der Bauträgerwettbewerbe so ausgerichtet, dass bestimmte Gemeinschaftseinrichtungen bereitgestellt werden müssen. In der Bestandsstadt ist dies aufgrund der in der Regel deutlich heterogeneren, kleinteiligen Eigentümer*innenstruktur mit höheren Koordinationsaufwänden verbunden. Zudem sind auch die räumlichen Gegebenheiten in der Bestandsstadt – insbesondere in der gründerzeitlichen – höchst unterschiedlich ausgeprägt. Die städtebaulich-strukturellen Voraussetzungen sind durchaus einheitlich, gleichwohl in situ je höchst unterschiedlich genutzt und gestaltet.

Mehrere Gesprächspartner*innen konstatierten aber deutlich, dass der Bedarf an gemeinsam nutzbaren Flächen in der bestehenden Stadt besonders hoch ist, speziell in

Gründerzeitvierteln aber auch vielfach in den Siedlungen der 1950er, 60er und 70er Jahre; dies insbesondere im Vergleich zu Quartieren, die in den vergangenen Jahrzehnten errichtet wurden und die stärker mit Gemeinschaftsräumen und auch Freiräumen versorgt sind. Grundlegend besteht somit die Situation, dass die Organisation und Finanzierung von gesharten Räumen dort besonders anspruchsvoll ist, wo besonders hoher Bedarf besteht.

Place matters aber auch im Hinblick auf die Lage der Gemeinschaftsräume innerhalb des einzelnen Gebäudes resp. der benachbarten Liegenschaften und/oder dem Block: Auch in neuen, gut mit gemeinschaftlichen Nutzungen ausgestatteten Gebäuden kann es (bedauerlicher Weise) der Fall sein, dass die Räumlichkeiten an wenig attraktiven und/oder schwer zu erreichenden Orten liegen, wie unter der Stiege, im Keller oder im dunklen Erdgeschoss, dass sie lauten Straßen zugeordnet sind oder sonst eingeschränkt erreichbar bzw. nutzbar.

Wenn eine kontinuierliche Bespielung und nachhaltige Nutzung von gemeinschaftlichen Räumen sichergestellt werden soll, ist es nach Auffassung der Expert*innen erforderlich, möglichst attraktive und niederschwellig erreichbare Flächen – keine ‚Restflächen'! – für die gemeinschaftliche Nutzung bereitzustellen, und diese immer gut sowie ggf. explizit zielgruppenspezifisch auszugestalten.

Keine Korrelation besteht zwischen der der geographischen Lage möglicher Gemeinschaftsräume und den Anforderungen an die Aktivierung bzw. den Umgang mit aktiven Bewohner*innen – Aktivierung ist immer möglich.

Erlaubnis ist besser, ‚Kontrolle' ist besser

Damit eine Gruppe von Nutzer*innen Flächen, Räume oder andere Ressourcen gemeinsam bzw. gemeinschaftlich nachhaltig bespielen kann, ist es unbedingt erforderlich, dass sie ein bestimmtes Maß an Befugnis zur eigenen Gestaltung erhält. Ein reines Mietmodell, das von einer professionellen Organisation betrieben wird, entspricht in seiner Ausrichtung nicht der Pocket Mannerhatten-Konzeption; vor allem weil es kapitalgetrieben und somit sozial per se exkludierend ist. Wesentlicher ‚Nachteil' eines solchen Modells ist zudem, dass sich interessierte Gruppen nicht aktiv an der gemeinsamen Gestaltung einer solchen Nutzung beteiligen können. Bei einem reinen Mietmodell ist auch der Identifikationsgrad der Personen nach den Erfahrungen der Fachexpert*innen deutlich geringer, oder sogar nicht vorhanden.

Je nach Bereitschaft der Eigentümer*innen, dem jeweiligen Miet- bzw. Überlassungsverhältnis und nach Art des Raumes resp. der Fläche können striktere oder offenere Rahmenbedingungen gesetzt werden.

Die mögliche Nutzung durch eine Gruppe wird durch das Maß an Befugniserteilungen durch die Eigentümer*innen beeinflusst. Die Frage der Ausgestaltung der Statuten und der Umgangsformen in den gemeinschaftlich genutzten Räumen ist unmittelbar abhängig von der Frage, wieviel eigener Gestaltungsspielraum durch die Nutzer*innen gegeben ist, und ob diese eine Adaption der Nutzung vornehmen können. Ein hilfreicher Aspekt für funktionierende gemeinschaftliche Nutzungen ist eine verlässliche Ansprechperson; dies kann der/die Eigentümer*in, eine (aufgeschlossene) Hausverwaltung, ein/e aktive/r Nutzer*in, wie auch eine professionalisierte und/oder professionelle Unterstützung sein. Gleichwohl gilt, dass auch wenn es eindeutige Ansprechpartner*innen gibt, die Möglichkeit der Bespielung unmittelbar von deren Haltung, aber ebenso von deren Erreichbarkeit abhängig ist.

Im besten Fall besteht eine faire Balance an Offenheit und Rahmensetzung. Es kann erforderlich sein, Veränderungen zu begrenzen, wenn diese der ursprünglichen Intention der gemeinschaftlichen Nutzung widersprechen – beispielsweise, wenn sich im Laufe der Nutzung ein sehr enger Personenkreis oder eine einzelne Person einen Raum oder eine Fläche ‚aneignet', der für eine gemeinsame Nutzung geplant war.

Insbesondere wenn – wie gemäß des Konzeptes von Pocket Mannerhatten – die gemeinschaftliche Nutzung Begründung für ein finanzielles oder sogar bauliches ‚Mehr' ist, ist eine übergreifende, intermediäre Instanz oder eben auch die fördergebende Verwaltungseinheit dringend erforderlich, die im laufenden Dialog mit den Nutzer*innen und den Eigentümer*innen stehen muss und die gemeinschaftliche Nutzungen in regelmäßigen Abständen auf ihre bestimmungsgemäße Gestaltung vor allem hinsichtlich der Offenheit und Zugänglichkeit überprüft.

3.2. AKTEUR*INNEN & DIVERSITÄT

Ebenso wesentlich wie die äußeren Rahmenbedingungen sind die ‚inneren Umstände' der Sharing-Gruppe für das Gelingen von Nachsorge. Zentral sind hierbei die handelnden Personen selbst und ihr jeweiliger Zugang zu Sharing. Jede einzelne Person, ihr je spezifisches Interesse am Sharing und das Zusammenspiel aller als Gruppe beeinflusst die Umgangsformen und das Sharing als solches. Insofern ist jede gemeinsame Nutzung etwas Einzigartiges, und es gilt dies im Hinblick auf die Bespielung wie auch die Nachsorge stets zu beachten.

Konzepte für den Umgang mit sozialer Heterogenität finden sich vor allem in der Inklusions-/ Exklusionsforschung, den Bildungswissenschaften wie auch der Sozialpädagogik, deren Wissensbestände auch im Kreis unserer Fachgespräche repräsentiert waren

Entzaubert den Mythos: Es sind nie Alle dabei!

Im Kontext mit quartiersbezogenen Aktivitäten und hier insbesondere gemeinschaftlichen Nutzungen kann mit folgender Faustregel gerechnet werden:

- Ein Drittel der Menschen ist an gemeinsamen (Sharing-)Aktivitäten interessiert und kann mit vergleichsweise geringem Aufwand zur Mitgestaltung motiviert und daran involviert werden, oder organisiert sich ihre Aktivitäten selbst und benötigt eher logistische Unterstützung.
- Ein weiteres Drittel beteiligt sich in der Regel nicht kontinuierlich aktiv, ist aber grundlegend aufgeschlossen, und kann zeitweilig für Teilnahme an Begleit-Aktivitäten wie z. B. Festen oder anderen eher kurzfristigen Einzelaktionen gewonnen werden.
- Das dritte Drittel ist weder interessiert noch erreichbar.

Sharing-Angebote sollten grundlegend nicht als Muss-, sondern als Kann-Option angeboten werden. Im Sinne einer nachhaltigen, längerfristigen Nutzung ist deshalb, in Anbedacht der Rahmenbedingungen und der funktionalen Möglichkeiten vor Ort, der Fokus auf die Aktiven und Erreichbaren sinnvoll; die anderen Personen können eingeladen werden. Es sollte kein Zwang ausgeübt werden, sich an den Aktivitäten zu beteiligen.

Ein hoher Grad an Diversität unter den Nutzer*innen ist laut Einschätzung der Gesprächspartner*innen eine gute Grundlage für eine langanhaltende Nutzung eines Sharing-

Angebotes. Wenn mehrere verschiedene Gruppen an der Nutzung beteiligt sind, bestehen bessere Chancen, dass diese für einen längeren Zeitraum fortgesetzt wird. Die Nutzung von z. B. einem Gemeinschaftsraum durch eine einzelne soziale Gruppe mit einem einzigen Kerninteresse führt zwar mittelfristig zu einer eher konfliktfreien, ‚einfacheren' Nutzung, langfristig aber steht sie einer dauerhaften und vielfältigen Nutzung des Raumes entgegen.

Wenn eine Gruppe, die eine Aktivität betreibt, selbst sozial möglichst vielfältig ist, kann das Auswirkungen auf die Diversität der künftigen Nutzer*innen haben – und zwar in mehrfacher Form: Einerseits kann die Gruppe für weitere unterschiedlichere Menschen attraktiv sein, da sich die Mitglieder* leichter in andere und ihre Bedürfnisse hineinversetzen können. Zugleich aber schließt auch eine vielfältigere Gruppe andere aus, denn der Umgang mit Menschen, die sich sehr stark unterscheiden, ist sehr herausfordernd.

Insgesamt also ist die Erwartung überzogen, dass Alle sich aktiv an gemeinsamen Nutzungen beteiligen (können und/oder wollen). Es ist entsprechend erforderlich, sich bereits in der Konzeptionsphase der gemeinschaftlichen Nutzung bewusst zu sein, dass gemeinschaftliche Aktivitäten immer auch in einem je gewissen Rahmen sozial selektiv sind: Es können nicht immer Alle am gleichen Ort alles tun. Dies belegt auch die Integrationsforschung. Es ist nachgewiesen, dass es für alle Gruppen wichtig ist, etwas ‚Eigenes' zu haben – oder einen Raum zumindest in einen bestimmten Zeitraum exklusiv nutzen zu können.

Daraus folgt: Wenn die Sharing-Aktivitäten möglichst vielen, unterschiedlichen Personen und Gruppen offenstehen sollen, dann ist weniger ein Ort für Alle das sinnvolle Konzept, sondern es sollte darauf geachtet werden, möglichst ein Netz unterschiedlicher, sich bestenfalls ergänzender Sharing-Angebote zu realisieren.

Entsprechend sollten quantitative Repräsentanzüberlegungen keine Rolle bei der Bespielung gemeinschaftlicher Nutzungen spielen; auch wenn der Anspruch geäußert wird, dass die eine Gruppe einen Raum haben möchte, wenn die andere einen bekommen hat – ohne ein konkretes Nutzungsinteresse und die Bereitschaft, sich für dieses aktiv zu engagieren, können keine längerfristigen gemeinschaftlichen Nutzungen zustande kommen. Wesentlich ist es hingegen, in der Nachsorge Strukturen zu entwickeln, die auch dann noch tragfähig sind, wenn sich die ‚erste Generation' der aktiven Gründer*innen zurückziehen möchte, wenn sich die Interessenslagen der Gruppe verändern und daher bauliche und organisatorische Neustrukturierungen erforderlich werden, und/oder wenn neue Gruppen mit neuen Interessen ebenfalls einen Nutzungsanspruch auf die gemeinschaftliche Nutzung stellen.

Einzelne Gruppen sind ‚Zugpferde'

Die Erfahrungen auch unserer Gesprächspartner*innen belegen, dass der Grad des Interesses und der intrinsischen Motivation in Abhängigkeit von den sozio-strukturellen Merkmalen der Personen resp. der Gruppen je höchst unterschiedlich ist. Interessenslagen und Motivationen stehen immer in einem direkten Bezug zu den jeweiligen Lebensumständen der Beteiligten. Der Anspruch, ein hohes Maß an Diversität bei den Sharing-Aktivitäten repräsentiert zu finden, d.h. eine nach Alter, Familienstand, Bildung, Herkunft, etc. ausdifferenzierte, vielfältige Nutzer*innengruppe kann nur in den seltensten Fällen gewährleistet sein.
Insgesamt fühlen sich vor allem diejenigen Menschen von gemeinschaftlichen Nutzungsangeboten angesprochen, die eine demokratische Grundeinstellung mitbringen, bereit sind zu Teilen, und die Freude an der gemeinsamen Gestaltung ihres Lebensumfeldes

haben. Wenn diese gewonnen werden, können auch längerfristige Nutzungen realisiert werden. Darüber hinaus ist es hier sehr gut möglich, gegebenenfalls flexible Anpassungen bei der gemeinschaftlichen Nutzung vorzunehmen, wenn sich die Interessenlage, die Gruppenzusammensetzung und/ oder die Lebensumstände der Aktiven verändern.
Eine andere Gruppe, die vergleichsweise leicht zu aktivieren ist, bei der aber weniger gewiss ist, dass die Nutzungen längerfristig genutzt werden, sind diejenigen Personen, die einen Missstand beheben wollen. Hier besteht das Risiko, dass sich diese, wenn der Missstand beseitigt ist, wieder aus den gemeinschaftlichen Aktivitäten zurückziehen.

In das oben genannte Drittel, das besonders am Sharing interessiert, sowie dafür am ehesten zu motivieren ist, fallen folgende Gruppen:

Sowohl die Erfahrungen unserer Gesprächspartner*innen wie auch die Fachliteratur unterstreichen den Einfluss der Bildungsbiographie auf die Möglichkeit zur Teilhabe: Personen, die einen höheren formalen Bildungsabschluss haben, sind aus folgenden Gründen meistens leichter für gemeinschaftliches Handeln zu gewinnen: Zum einen sind sie mit den zumeist angewendeten Formen der Ansprache und Moderation durch eine professionelle Prozessbegleitung vertraut. Sie treten dadurch nicht nur selbstbewusster auf, sondern artikulieren in der Regel rascher und klarer, was sie von dem jeweiligen Sharing-Angebot wünschen und wie sie dieses mitgestalten möchten. Der höhere Bildungsgrad bildet sich zum anderen öfter in stabileren sozioökonomischen Verhältnissen ab. Hierdurch gewinnen die Personen Zeit(-ressourcen) für die Beschäftigung mit dem Wohnumfeld und Freizeitaktivitäten, die dann bspw. in gemeinschaftlich genutzten Räumen stattfinden (können). Generell – so zeigen es auch die Erfahrungen der Gesprächspartner*innen - bringen Menschen mit höherem Bildungsabschluss mehr Lust, Ideen und Zeit mit, sich mit Gemeinschaftlichem auseinanderzusetzen.

Deutlich formuliert wurde aber auch, dass dieser Zusammenhang nicht bedeutet, dass andere Menschen mit niedrigerem formalen Bildungsgrad, die häufig einkommensschwächer sind, nicht genauso gerne und stark engagiert sind resp. sein können. Der Unterschied zwischen den beiden Gruppen liegt auch in der größeren Artikulationsstärke der Bessergebildeten, und dass die Personen mit niedrigerem Bildungsabschluss ihre Aktivitäten vielfach weniger proaktiv nach außen tragen (können).
Hier spielt darüber hinaus auch die Bezeichnung der Aktivitäten eine große Rolle: Wenn gegenüber bildungsferneren Personen die Aktivität als ‚Projekt' bezeichnet wird, dann wird diese nach den Erfahrungen der Praktiker*innen vielfach von dieser Personengruppe nicht angenommen; daraus folgt: Das Finden eines klaren, verständlichen Namens für die Maßnahme kann die Diversität der Nachfragenden potenziell erhöhen, wenn dieses hinsichtlich der Rahmenbedingungen und der Struktur der aktivsten Gruppe der Nachfrager*innen sinnvoll erscheint.

Die zweite hochengagierte und interessierte Gruppe für Sharing- und Nachbarschaftsangebote sind Menschen mit jüngeren Kindern: Aufgrund der Lebensumstände ist diese Gruppe eher stationär gebunden und im hohem Maß von einem gut ausgestatteten Nahumfeld in ihrer Wohngegend abhängig. Viele von ihnen sind motiviert, dieses aktiv mitzugestalten. Unter den jungen Familien ist laut den Erfahrungen unserer Gesprächspartner*innen besonders Menschen mit Migrationshintergrund eine sehr aktive und wichtige Gruppe. Personen aus bspw. muslimischen Communities nutzen Gemeinschaftsräume häufig, sehr engagiert, mit viel Wissen und Kompetenzen bei und in der

Selbstorganisation. Diese Gruppen sind allerdings häufig vergleichsweise geschlossen, ‚Externe' werden selten proaktiv eingeladen.

Auch die Gruppe der Pensionist*innen wurden in den Gesprächen mehrfach als eine hervorgehoben, die sich viel für Gemeinschaftsflächen engagieren. Sie haben häufig langjährige und gute Kontakte zu Institutionen wie der Hausverwaltung, was das Einholen von Erlaubnis bzw. das Auftreten nach außen einfacher macht.

Eine Kultur der Wertschätzung fördern!

Speziell wenn ein Sharing-Angebot von unterschiedlichen diversen Gruppen genutzt wird, ist es nach den Erfahrungen der Gesprächspartner*innen stets hilfreich bzw. erforderlich, von Anfang an eine Kultur der Wertschätzung zu fördern, in der unterschiedliche Arten von Beiträgen zur Gemeinschaft und zum Gemeinwohl geschätzt werden. So erst kann der Diversität auch in der alltäglichen Nutzung des Angebotes entsprochen werden. Gruppen sind laut den Erfahrungen dann langfristig besonders erfolgreich, wenn sich ihre Mitglieder* nach ihren Talenten und Ressourcen individuell einbringen können, und wenn dieses ‚gesehen' wird und ‚Platz' hat. So können sich körperlich kräftige Menschen bspw. in einem Gemeinschaftsgarten bei Pflanzaktionen im Frühjahr in kurzer Zeit effektiv beteiligen, während ältere Menschen über mehr kontinuierliche Zeit, aber weniger körperliche Kraft verfügen, und daher andere Aufgaben besser übernehmen können. Auch individuelle Vorlieben wie Organisationstalent, etc. sollten gefördert werden.
Die individuellen Talente und Vorlieben der Akteur*innen zu unterstützen, ist jedenfalls ein wesentlicher Schlüssel, um einen Prozess aktiv zu steuern.

Eine klare Aufgabenteilung erleichtert die Kooperation

Wenn es gelingt, eine Kultur der Wertschätzung zu etablieren, die die je unterschiedlichen Talente und Handlungsformen der Gruppenmitglieder* berücksichtigt, wird es einfacher, die Aufgabenstellungen klar unter den verschiedenen Personen zu verteilen. Nicht alle müssen alles können, und müssen entsprechend auch nicht alles machen. Eine klare Arbeitsteilung hilft allen, eine nachhaltige und selbstständige Organisation der gemeinschaftlichen Nutzung fortzuführen.

Für diejenigen, die weniger über Kraft verfügen und /oder weniger körperlichen Einsatz einbringen können, ist bspw. die Organisation von Spenden-Börsen, Flohmärkten, Nachbarschaftsfesten, etc. in der Praxis sehr bewährt, bei denen Geld bzw. Sachspenden für die gemeinsamen Aktivitäten gesammelt werden. Mit diesen Aktivitäten wird auch ermöglicht resp. gefördert, dass sich Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten beteiligen können.

Die Erfahrungen unserer Gesprächspartner*innen belegen, dass bei neu implementierten gemeinschaftlichen Aktivitäten der anfängliche Enthusiasmus bei Einzelnen schnell abflaut. Dies passiert oftmals im Zusammenhang mit nicht klaren Aufgabenverteilungen und Arbeitsteilungen. Eine klare Struktur kann diesem Verlust entgegenwirken.

Zugleich aber wird deutlich darauf hingewiesen, dass es falsch wäre zu erwarten, dass alle gemeinschaftlichen Projekte ‚für alle Ewigkeit' bestehen müssen: eine Fluktuation der Aktiven und der Wechsel von Nutzungsschwerpunkten und -interessen kennzeichnet nahezu jedes der Projekte. Die Tatsache also, dass Einzelne die Gruppe schnell wieder verlassen, ist nicht per se und immer ein Verlust; sie kann auch als Klärung der Beteiligtenstruktur aufgefasst

werden, dass nämlich eben die wirklich Interessierte im Projekt bleiben und somit die Chance erhalten, dieses auch längerfristig und eigenständig zu bespielen.
Im Kontext der Koppelung gemeinschaftlicher Flächen und Ressourcen an das Anreizsystem von Pocket Mannerhatten, und damit der Voraussetzung, dass die gemeinschaftlichen Flächen zumindest für den Zeitraum der Laufzeit der Förderung bestehen bleiben, ist demnach die Unterstützung einer stabilen, verlässlichen Gruppe erfolgversprechender und nachhaltiger, als die einer eher temporär interessierten.

3.3. PROZESSVERLAUF & STEUERUNG FÜR DEN PROZESS

Es ist gute Praxis, dass die professionelle Begleitung von Aktivierungs-, Beteiligungs- und Übergabe-Prozessen, die eine gemeinschaftliche Nutzung ins Leben rufen, sorgfältig geplant und umsichtig durchführt wird. Besonders wichtig ist es hierbei, dass sich die Professionellen stets bewusst sind, in welcher Phase des Prozesses sie agieren, dass sie die Nachsorge möglichst von Beginn an mitdenken, und dass sie sich zum passenden Zeitpunkt aktiv für die Übergabe von Verantwortung einsetzen.

Die fünf Phasen der Gruppenbildung

Wie lange ein Prozess von der ersten Aktivität bis zum Rückzug der Professionellen dauert, hängt von einigen Faktoren ab – vor allem von der Größe und Komplexität des gemeinsamen Vorhabens. Ein Richtwert aus der Gemeinwesenarbeit lautet, dass eine nachhaltige Begleitung etwa drei Jahre dauern sollte, bis ein die Übergabe an die Gruppe stattfinden kann. Ebenfalls aus der Gemeinwesenarbeit stammt das von Gesprächspartner*innen vorgestellte Modell der fünf Phasen:

Die erste Phase umfasst die Erhebung der Rahmenbedingungen und des Umfeldes der geplanten Maßnahme. In dieser wird beobachtet, befragt und erhoben. Wesentliche Fragen sind: Was sind die räumlichen Gegebenheiten, wie sind diese gestaltet? Welche Institutionen sind involviert, und welche weiteren sollten ggf. zusätzlich involviert werden? Welche Institutionen, Gruppen und Rahmenbedingungen wirken von außen?
Das Erheben von sozialen Daten und Statistiken sind dabei – analog zum Gebiets-Check und Block-Check von Pocket Mannerhatten – auch als erste Phase der Aktivierung einzustufen. Erkundungen, Befragungen und Erhebungen bereiten den Boden für alle weiteren Phasen.

In der zweiten Phase startet die gezielte Aktivierung mit der Ansprache der Gruppen vor Ort. Häufig gibt es verschiedene Interessensgruppen, mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Interessen. In dieser Phase geht es vor allem darum, sich an die Gruppen und deren Themen ‚heranzutasten'. Die Professionellen und die Gruppen vor Ort lernen einander kennen. Grundsätzlich gilt: Je präziser die Gruppen aktiviert werden, desto stabiler werden die Gruppen, die aus der Aktivierung entstehen.

Während der dritten Phase werden die verschiedenen Gruppen vor Ort gezielt und bewusst in einem moderierten Prozess zusammengebracht. Dies erfolgt im Rahmen von gemeinsamen Treffen, in denen die Interessierten resp. Aktiven einander kennenlernen und sich gegenseitig mit den jeweiligen Zielen und Interessen vertraut machen. Dabei werden die Treffen möglichst schon an den Orten veranstaltet, an denen künftig gemeinsame (Sharing-)Aktivitäten stattfinden sollen.

In der vierten Phase beginnt das schrittweise Zurückziehen der Profis. Hier geht es darum, zu ermöglichen, dass die Menschen und die unterschiedlichen Gruppen verlässliche Kooperationen eingehen. Diese Phase zielt darauf ab, durch den gemeinsamen Austausch Erkenntnisse zu generieren, wie sich die Interessen der verschiedenen Gruppen verbinden lassen. Die entsprechenden Begegnungsanlässe sollten dabei eine neue Gruppenbildung erlauben. So entstandene neue interessensgeleitete Gruppen verhandeln dann als solche ihre Bedürfnisse und Interessen aus.

In der fünften Phase agieren die Gruppen schließlich unter den von ihnen selbst verhandelten Rahmenbedingungen und werden dabei von den Professionellen unter zeitlicher Befristung unterstützt und dabei auch beobachtet. Diese Phase ist gewissermaßen der ‚Testlauf' um zu prüfen, ob die Vereinbarungen praxistauglich sind, und sie bietet Zeit allen Beteiligten für Reflexion. In dieser Phase können die professionellen Unterstützer*innen ihren Rückzug planen und vorbereiten.

Auch bei Prozessen, die nicht strikt diesem Schema folgen (können), sind in den verschiedenen Schritten und Phasen unterschiedliche Aspekte relevant:

Der Anfang ist wichtig

Die Gesprächspartner*innen betonten durchwegs die hohe Bedeutung der frühen Projektphase bei der Aktivierung: Je mehr Ressourcen am Anfang eines Prozesses für die Aktivierung zur Verfügung stehen, desto dauerhafter wird die Gruppe der im Projekt aktiven Nutzer*innen. So entsteht eine stabile organisatorische Basis aus engagierten Personen, die Projekte über viele Jahre und Jahrzehnte tragen kann.

Bei einer ersten Erhebung bzw. Befragung ist es sehr hilfreich und wichtig, die Interessen und Bedürfnisse der Menschen zu erheben, um die Gestaltung der weiteren Angebote entsprechend ausrichten zu können.

Besonders bei neu zu errichtenden Gebäuden resp. Grätzln kann nach Erfahrung der Expert*innen ein frühes aktives Einbeziehen in zukünftige Sharing-Angebote erfolgreich sein, weil die Menschen noch nicht mit der Besiedelung einer neuen Wohnung und der Organisation ihres neuen Alltags beschäftigt sind. Zu Beginn stellt sich häufig Vorfreude auf Gemeinschaftsangebote ein, und motiviert etliche Personen mitzuplanen. Diese Vorgehensweise ist jedoch auch potenziell exkludierend: Wenn sich das konkrete Sharing-Angebot noch in Planung befindet und noch nicht zur Nutzung vorhanden ist, benötigen die Beteiligten ein hohes Maß an Imaginationskraft und einen ‚langen Atem' bis ‚ihre Nutzung' bereitsteht. Sich auf etwas einzustellen, was weiter in der Zukunft liegt, abwarten zu können und ‚nur' zu reden, anstatt zu tun, ist für Menschen mit höherer formaler Bildung häufig gelebte Praxis, für Menschen mit niedrigerem Bildungsabschluss aber vielfach weniger gewohnt und daher schwieriger. Dieser Aspekt sollte jedenfalls berücksichtigt werden.

Professionelle als ‚Türöffner'

Ein neues Angebot in die Welt zu rufen und eine Gruppe von Menschen dafür zu gewinnen, ist nach den Erfahrungen der Gesprächspartner*innen mit einem 'Mandat' als offiziell beauftragte Person wesentlich einfacher, als für Menschen, die selbst aktiv im Sharing selbst eingebunden sind. Selbst wenn die Nutzer*innen um Neutralität bemüht sind, haben sie dennoch als aktiv Beteiligte automatisch eine andere Rolle, als dies externe professionelle Prozessbegleiter*innen haben können.

Wichtig ist es aber zugleich, als professionelle Unterstützer*in einen deutlichen Mehrwert für die begleitete Gruppe zu bieten, wie bspw. Vorschläge für Entscheidungen vorzubereiten, um den Nutzer*innengruppen Grundlagen für die weitere Diskussion und Selbstorganisation zu bieten.

Besonders bei Aktivitäten in der bestehenden Stadt kann es zielführend sein, zur Aktivierung Kooperationen mit anderen im Umfeld aktiven Institutionen zu suchen. Es gilt, Kontakt zu Bildungseinrichtungen wie Schulen und Volkshochschulen, Vereinen wie Senior*innenvertreter*innen, oder auch Mieter*innenbeirät*innen und Hausbesorger*innen zu suchen und diese insbesondere hinsichtlich ihrer Multiplikator*innen-Funktion anzusprechen.

'Klinkenputzen' und gemeinsames Tun

Für den Beginn der so wichtigen Aktivierungs-Phase gibt es für einen guten Prozess eine Reihe von Handlungserfordernissen:

Wenn sich das Gemeinschafts-Angebot in einem Neubaugebiet befindet, kann es hilfreich sein, die Wohnungsübergaben bzw. Unterzeichnung des Mietvertrages als ersten Kontaktpunkt für persönliche Ansprache zu nutzen. Andernfalls empfiehlt sich vor allem der persönliche Kontakt an der Wohnungstür. In jedem Fall ist es sinnvoll, von Anbeginn einen Kontaktverteiler zu führen. Dieser sollte – auch datenschutzrechtlich – so gestaltet sein, dass er später möglichst einfach an die Gruppe übergeben werden kann.

Speziell zu Beginn empfehlen die Expert*innen, die Angebote und Einladungen möglichst konkret zu halten, also z. B. Einladungen zu gemeinsamen Gartenaktivitäten oder zu Festen auszusprechen, anstelle von Arbeitsgruppen-Treffen und Workshops. Aus dem Tun heraus entstehen Gespräche einfacher und es wird leichter, dass sich Gemeinschaften bilden. Für Einladungen eignen sich vor allem Postwurfzettel und Plakate; die digitale Kommunikation wie z. B. Einladungen per E-Mail wird insbesondere in der Anfangsphase eines Prozesses von den Gesprächspartner*innen allenfalls als Ergänzung betrachtet. Neben den offiziellen Anlässen sind vor allem informelle Termine wichtig für die Gruppenbildung und den Vertrauensaufbau.

Verantwortliche finden

Bereits nach dem Aktivierungsprozess können mögliche Schlüsselpersonen für die Nachsorge ausfindig gemacht und aktiv einbezogen werden, es gilt aber diese äußerst vorsichtig an die mögliche Verantwortung bei der Nachsorge und weiteren Bespielung heranzuführen. Unsere Gesprächspartner*innen warnten deutlich davor, die Verantwortungsstrukturen zu früh im Prozess festzulegen. Diejenigen, die sich zu Beginn melden, sind häufig nicht diejenigen, die tatsächlich ein langfristiges Commitment leisten. Die Verantwortung sollte daher nicht zu früh übergeben werden.

In diesem Zusammenhang steht auch der Grundsatz, dass die Professionellen keine Arbeiten übernehmen sollten, die nicht auch durch die Sharing-Gruppe selbst übernommen werden können. Dementsprechend empfiehlt es sich rechtzeitig, spätestens in der fortgeschrittenen Projektphase, die Verantwortung und Zuständigkeiten schrittweise abzugeben. Diesen Zeitpunkt zu treffen, verlangt Professionalität und 'Fingerspitzengefühl'. Eine grundlegende Transparenz ist hierfür allerdings Voraussetzung: Von Anfang an ist klarzustellen, dass die Begleitung aufhören wird, und es ist stets wichtig, die Leistungen der Professionellen

öffentlich und kenntlich zu machen, damit diese schrittweise von Mitgliedern* der Gruppe übernommen werden können.

Abschluss und Übergabe

Wenn sich die professionellen Prozessbegleiter*innen zurückziehen, sollte dies auch mit dem Bewusstsein geschehen, dass mit der Übergabe in die Selbstorganisation der Gruppe auch die Möglichkeit abgegeben wird, die Nutzung zu steuern. Dies ist vor allem in Hinblick auf die Offenheit der Nutzung und die entsprechende Orientierung am Gemeinwohl relevant. Wenn im Sinne des Pocket Mannerhatten-Konzeptes ein Anreiz vergeben wird, wäre – wie bereits im Abschnitt 3.1 angeführt – eine übergreifende, intermediäre Instanz oder fördergebende Verwaltungseinheit erforderlich, die eine Monitoring-Funktion übernimmt, sobald die professionelle Begleitung aufhört und eine Gruppen bestimmte Sharing-Maßnahmen selbst weiter betreibt. Nur so kann sichergestellt werden, dass ein gewisses Maß an Gemeinwohlorientierung erhalten bleibt.

Aus der Erfahrung der Gesprächspartner*innen haben Gruppen, die 'auf sich alleine gestellt' sind, eine Tendenz dazu, immer homogener zu werden, was einer anzustrebenden Diversität der Nutzer*innen entgegensteht. In diesen Fällen, aber auch grundsätzlich, empfehlen die Gesprächspartner*innen durchwegs, dass die Expert*innen, die den Prozess in frühen Phasen begleitet haben, im Anlassfall noch weiterhin für Beratung und Begleitung in Krisensituationen zur Verfügung stehen müssen. Dieses Angebot wird erfahrungsgemäß von den Gruppen nur sporadisch in Anspruch genommen, kann aber gerade im Krisenfall sehr hilfreich sein.

3.4. ORGANISATION UND PARTIZIPATION

Für die Organisation von Gruppen und die Aufteilung von Verantwortlichkeiten gibt es eine Vielzahl von Modellen und Möglichkeiten. In jedem Fall zentral sind die beteiligten Personen und die Art und Weise, wie sie Verantwortung übernehmen (können). Um ein langfristiges Gelingen der Nachsorge zu gewährleisten, ist intensive Partizipation – nicht nur Information, sondern tatsächliche Mitbestimmung – sinnvoll und notwendig.

Organisationsstruktur

Ob die Organisation einer Sharing-Gruppe eher informell gestaltet wird, oder ob dafür eine offizielle Struktur – wie bspw. ein Verein – gegründet wird, ist sehr von der spezifischen Gruppenkonstellation und von der Nutzung sowie dem Ort abhängig. Die Entscheidung über die Organisationsform sollte möglichst durch die Nutzer*innen selbst getroffen werden. Für bestehende, liegenschaftsbezogene Sharing-Maßnahmen, wie beispielsweise Gemeinschaftsgärten beurteilen die Beteiligten eine Vereinsgründung zu aufwändig, hier sind informelle Organisationsstrukturen einfacher und effizienter. Zu liegenschaftsübergreifenden gemeinschaftlichen Nutzungen liegen hingegen noch wenige Erfahrungen vor. Es kann sein, dass es leichter und effizienter sein wird, liegenschaftsübergreifende Maßnahmen im Sinne von Pocket Mannerhatten mittels eigenständigen Organisationsformen wie Vereinen zu verstetigen.

Offenheit – mit dem richtigen Maß

Die Gesprächspartner*innen betonten durchwegs, dass die Nutzungen eine spezifische inhaltliche Offenheit brauchen, um sich im Laufe ihres Bestehens zu erneuern und neue

Personengruppen integrieren zu können. Zugleich aber können Projekte, in denen die Grenzen zu weit gesteckt werden, problematische Züge durch Fehlnutzungen annehmen oder auch 'versanden'.

Um den Rahmen für die Nutzung auch festzulegen, wo eine Vereinsstruktur zu aufwändig oder zu kompliziert für die Gruppe ist, ist das Prinzip der 'informellen Mitbestimmungsstatuten' ein probates Mittel. Diese finden bereits in einigen Projekten der Gesprächspartner*innen Anwendung. Die Statuten werden von der interessierten Gruppe gemeinsam erarbeitet und enthalten vor allem Regeln dazu, wie oft sich die Gruppe trifft, wer einlädt und wer dabei ist. Sie sind informell, können nicht eingeklagt werden und setzen nur die grundsätzliche Bereitschaft voraus, sich auszutauschen. Bei Treffen wird vor allem Grundlegendes zur gemeinschaftlichen Nutzung besprochen, ob es bspw. Veränderungen oder neue Anforderungen gibt. Die konkrete Nutzung wird im alltäglichen Miteinander ausgehandelt. Im Idealfall handelt es sich bei den Statuten um ein egalitäres Instrument, an dem sich alle Personen mit Interesse beteiligen können.

Wie Menschen in die Verantwortung kommen

Für gemeinschaftliche Nutzungen ist es zudem zentral, einen Kern von Personen zu finden, der Verantwortung als Organisationsteam übernimmt. Im Prozessverlauf ist es, wie in Abschnitt 3.3 bereits beschreiben, sinnvoll, die Verantwortung nicht zu früh abzugeben, sondern zu berücksichtigen, wie die Menschen interagieren und welche Personen für ein langfristiges Engagement in Frage kommen.

Fünf bis sieben Personen sind nach der Erfahrung der Gesprächspartner*innen eine ‚gute' Gruppengröße, die den Betrieb von gesharten Maßnahmen übernehmen und organisieren kann. Von Anfang an muss dabei kommuniziert werden, dass die jeweiligen Aufgaben nicht 'für immer' übernommen werden müssen, sondern auch zeitlich befristet bzw. projektweise übernommen werden können, da eine (wenn auch nur gefühlte) Verpflichtung zu einem Dauer-Engagement etliche Interessierte abschreckt. Bei der Ansprache der Personen, die mehr Verantwortung übernehmen könnten, sollte auf persönliche Stärken geachtet werden. Vor allem Tätigkeiten, die anfangs von den Professionellen übernommen werden, wie Organisation und Moderation von Treffen sind keine selbstverständlichen Fähigkeiten, sie sind aber für das erfolgreiche Fortbestehen von Gruppen ohne Begleitung von außen ganz zentral.

Im Umgang mit ‚schwierigen' Personen, die Zwist in Gruppen bringen, bewährt es sich nach der Erfahrung der Gesprächspartner*innen, diesen aktive Rollen und konkrete Verantwortungsfelder anzubieten und/oder zu geben, da es bei dem ‚Querulant*innentum' sich häufig um ein Streben nach Aufmerksamkeit handelt.

Unsere Gesprächspartner*innen betonten, dass es sinnvoll ist, einen ‚Kümmerer', eine ‚Kümmerin' zu finden – also Menschen, die sich für eine ganz bestimmte Aufgabe verantwortlich fühlen wie z. B. den Schlüssel für einen Gemeinschaftsraum zu haben und zu verwalten. Dieses Engagement kann auch belohnt werden – wie beispielsweise durch Anreize wie die kostengünstigere oder kostenlose Nutzung ansonsten kostenpflichtiger Sharing-Angebote. Wichtig ist, dass diese Personen ein grundlegendes Verständnis für soziale Diversität haben und akzeptieren, dass auch andere, die nicht zu ihrer Gruppe gehören, Sharing-Angebote nutzen und Verantwortung übernehmen möchten.

Mit einzelnen Ansprechpartner*innen ist auch für die anderen Nutzer*innen klar, an wen sie sich wenden können. Das Modell des ‚Kümmerers', der ‚Kümmerin' hat allerdings enge Grenzen in Hinblick auf die Diversität. Wenn nur eine einzige Person für eine Vielzahl der Aufgaben zuständig ist, besteht zudem das Risiko, dass diese die Position benutzen, um vordringlich ihre eigenen Interessen durchzusetzen. Daher ist es im Rahmen der Prozessbegleitung wichtig, darauf zu achten, dass die Verantwortung auf mehrere Menschen verteilt wird, dass Gruppe offen bleiben kann und dass Gedanken und Interessen anderer Gehör finden, damit keine ‚Clique' entsteht.

3.4.1. KOMMUNIKATION INNEN & AUSSEN

Jedes gemeinschaftliche Projekt lebt auch davon, dass es eine Plattform zum Austausch innerhalb der Gruppe bietet, und dass andere davon erfahren.

Kommunikation innerhalb einer Sharing-Gruppe

Für die Kommunikation innerhalb der Sharing-Gruppe ist es nach Erfahrung der Gesprächspartner*innen wichtig, die direkte Kommunikation zwischen den Teilnehmer*innen von Anfang an zu fördern, um nicht als professionelle*r Begleiter*in die Rolle der ‚stillen Post' zu geraten. Das ist vor allem dann besonders wichtig, wenn das Sharing-Angebot von verschiedenen, unterschiedlichen Gruppen genutzt wird, die erst lernen müssen, sich auszutauschen. Dabei kann es in einer späteren Phase hilfreich sein, sich als Professionelle* zeitweise bewusst zurückzunehmen und bspw. nicht zu Treffen zu kommen, um die direkte Kommunikation innerhalb der Gruppe zu fördern.

Für viele engagierte Nutzer*innen ist es hilfreich und wichtig, dass sie offiziell einen 'Titel' erhalten. Das hat mehrere Wirkungen: Zum einen stärkt es das Bewusstsein für die eigene Rolle. Eine offizielle Funktion zu haben macht auch deutlich, wo die eigenen Zuständigkeiten liegen und wie hoch die eigene Verantwortung ist, nach dem Motto: „Du bist zuständig und nach dir niemand mehr". Zum anderen wirkt das Commitment durch eine offizielle Bezeichnung innerhalb der Gruppe, aber auch nach außen.

Außenwirkung und langfristige Sichtbarkeit

Bei allen Aktivitäten ist es wichtig zu berücksichtigen, dass es nicht nur ein 'Innen' der Gruppe, des Angebots, etc., sondern zudem mehrere Schichten des 'Außen' gibt, wie das Gebäude, die Nachbarschaft, das Grätzl, den Bezirk und die jeweiligen Bewohner*innen.

Sharing-Maßnahmen und die damit verbundenen Aktivitäten sind Bezugspunkte für Nachbarschaften und dienen vielfach auch denjenigen Nachbar*innen als Identifikationsmerkmal, die die Maßnahmen gar nicht aktiv nutzen.

Nach der Erfahrung der Gesprächspartner*innen ist es eine große sowohl kommunikative, wie auch organisatorische und strukturelle Herausforderung für gemeinschaftlich organisierte Nachbarschaftsgruppen, nach der ersten Gründungsphase laufend neue Mitglieder zu gewinnen.

Die Sichtbarkeit eines gemeinschaftlichen Angebotes nach außen dient somit dazu, dass dieses längerfristig von neu Dazukommenden genützt werden kann. Informationen über das Sharing-Projekt sollten idealerweise physisch und ggf. auch digital nach außen auffindbar sein. Auch in Projekten, in denen beispielsweise Gemeinschaftsräume zur mitgemieteten Ausstattung einer Wohnung gehören, ist oft nicht allen Bewohner*innen bewusst, dass es

das Angebot gibt, speziell, wenn sie erst dann einziehen, wenn die erste Aktivierung und Besiedelung stattgefunden hat.

Um diese Informationen zu verbreiten, sollten regelmäßige Bezugspunkte nach außen hergestellt werden, wie bspw. breit beworbene Nachbarschaftsfeste, Flohmärkte, etc. Auch sollten die Informationen zu Sharing-Angeboten bestenfalls in der Nachbarschaft im Rahmen von Wohnungsübergaben etc. mitkommuniziert werden. Regelmäßige Zusammenkünfte wie Jour-Fixes, Feste, etc. können Bezugspunkte für das ganze Quartier sein und den Sharing-Gruppen zu neuen Interessent*innen verhelfen. Dennoch ist nur das Kommunizieren nicht ausreichend, um eine langfristige Nutzung anzustoßen.

3.4.2. KOLLABORATION

Damit ein Sharing-Angebot gemeinschaftlich genutzt werden kann, müssen die professionellen Unterstützer*innen und die Nutzer*innen, sowie die Nutzer*innen untereinander auf verschiedenen Ebenen kooperieren und kollaborieren. Für die möglichst erfolgreiche Zusammenarbeit innerhalb der Gruppe gibt es einige wesentliche Voraussetzungen:

Motivation als Schlüssel

Die Gesprächspartner*innen betonten den großen Unterschied in der Rolle: Die Übernahme von Verantwortung durch Hauptamtliche ist aufgrund der Funktion und des Auftrags wesentlich einfacher, als es das für Ehrenamtliche ist. Dazu kommt, wie bereits im Abschnitt 3.4 beschrieben, dass die Organisation und Moderation von Treffen anspruchsvolle Tätigkeiten sind.

Eine Grundmotivation für Nachbar*innen, sich aktiv einzubringen und Verantwortung für das Sharing-Projekt zu übernehmen, ist meist die eigene Aktivität, also beispielsweise die Nutzung eines Gemeinschaftsraumes für eigene Musikproben. Organisationstätigkeiten, Instandhaltung und das Bereitstellen des Angebots für andere Nutzer*innen sind allerdings ebenfalls wichtige Tätigkeiten. Für deren Übernahme brauchen die Nutzer*innen eine hohe intrinsische Motivation. Diese besteht beispielsweise darin, dass sich die Wahrnehmung der eigenen Wohnumgebung verändert, wenn man die Nachbar*innen kennt und sich ein Netzwerk aufbaut. Unsere Gesprächspartner*innen unterstreichen, dass Menschen, die Verantwortung für gemeinschaftlich genutzte Angebote übernehmen, eine Veränderung der Nachbarschaft erfahren, dass sie sich dort viel wohler fühlen, weil sie die Menschen kennen und zu ihnen Verbindungen aufgebaut haben.

Aneignung: Notwendigkeit und Risiko

Wenn nun bestimmte Gruppen Verantwortung für die Gemeinschaftsnutzung übernehmen, ist dies immer eine Form der Aneignung. Um eine längerfristige Nutzung sicherzustellen, braucht eine solche Übernahme von Funktionen und Verantwortung. Zugleich aber findet damit immer auch Ausschließung statt. Dieses kann bewusst oder auch unbewusst geschehen. Es empfiehlt sich, die Ausschließungsprozesse speziell dann zu beobachten, wenn es sich bei den Aktiven um homogene Gruppen handelt, deren Mitglieder sehr ähnlich ‘ticken’. Aber auch dann, wenn die beteiligten Menschen bewusst über Ausschlussmechanismen reflektieren und sich sowohl die aktiv nutzenden Gruppen wie auch die Außenstehenden deren bewusst sind, kann nicht beabsichtige Ausschließung erfolgen.

Homogene Gruppen haben aber grundsätzlich wenig Aufnahmepotenzial für andere Personen – selbst dann, wenn sie sich aktiv um Offenheit bemühen. Personen, die neu dazukommen möchten, sich der Gruppe aber nicht zugehörig fühlen, empfinden es dann schnell, dass sie in die andere Gruppe 'nicht hineinpassen'. Es fällt neu Dazukommenden prinzipiell schwerer, sich Menschen anzuschließen, deren Außenwirkung, Werte, Sprache, etc. nicht mit den eigenen übereinstimmen. Auch aus diesen Gründen passiert es selten, dass Gruppen sich selbst und vollkommen ohne Begleitung von außen 'erneuern' und sich Menschen mit sehr unterschiedlichen Interessenslagen und Rahmenbedingungen neu einer Gruppe anschließen.

Konflikte sind guter Alltag

Gute Nachsorge bedeutet nicht, dass Prozesse konfliktfrei ablaufen – die Gesprächspartner*innen betonten das Gegenteil: Konflikte bieten eine Chance, sich über Wünsche, Bedürfnisse und Anforderungen rund um die Sharing-Angebote bzw. gemeinsam genutzten Flächen und Räume auszutauschen. Wenn ein Thema diskutiert wird, bietet es eine gute Möglichkeit, genauer darauf zu achten, wer welche Bedürfnisse hat und was aus einer Nutzung entstehen soll. Aus Sicht der Profis ist es sogar positiv, wenn es bereits in der Anfangsphase zu Konflikten kommt: Dann erfahren die Beteiligten, dass Zusammenleben ein stetiger Prozess ist und lernen auch, dass es später immer wieder zu Konflikten kommen wird.

Ein häufiges Thema – speziell bei gemeinsam genutzten Freiräumen, aber auch bei Gemeinschaftsräumen – ist Lautstärke bzw. Lärm. Daher ist es wichtig, dass es gewisse Nutzungsregeln gibt, in denen auch Ruhezeiten ausgemacht werden.

Für auf den ersten Blick unvereinbare Wünsche lassen sich nach Erfahrung der Gesprächspartner*innen häufig Lösungen finden, die eine zeitliche Staffelung beinhalten: So können beispielsweise bestimmte Zeiten vereinbart werden, in denen eine Interessensgruppe das Sagen hat, und andere Zeiten, in denen eine andere Gruppe zum Zug kommt.

Eine aus Sicht der Gesprächspartner*innen sehr praktikable Methode für Entscheidungsfindungen in einer größeren Gruppe ist beispielsweise das Systemische Konsensieren, bei dem eine Gruppe aus einigen selbst entwickelten Lösungsvorschlägen jenen findet, der am wenigsten abgelehnt wird.

3.5. INHALTLICHE & RÄUMLICHE ASPEKTE

Ob und wie Nachsorge funktioniert, liegt an den genannten sozialen Aspekten, aber auch die räumlich-funktionellen Eigenschaften der gemeinsam genutzten Flächen, Räume und Infrastrukturen wirken sich unmittelbar auf die Nutzung und die Nachsorge aus.

Nach der Erfahrung der Gesprächspartner*innen ist es eine zentrale Anforderung, bspw. Gemeinschaftsräume so zu gestalten, dass sie Interessierten niederschwellig Zugang ermöglichen. Die bauliche Verfassung der Räume bestimmt auch mit, wie stark die Nutzung überhaupt nachgefragt werden kann. Wie bereits im Kapitel 3.1. unter dem Stichwort *Place matters* erläutert, ist die Nutzung von Flächen und Räumen dann einfacher, wenn diese zentral gelegen und gut erreichbar sind, und wenn schon bei ihrer Planung und Gestaltung auf ausreichend Tageslicht, Schallschutz, geeignete Möblierung, Barrierefreiheit, etc. geachtet wird. Auch der Größenmaßstab spielt eine wesentliche Rolle: Wenn ein Angebot

insgesamt zu groß wird, ist es schwieriger, dass sich eine Gruppe findet, die diese Fläche nachhaltig bespielen kann. Beispielsweise ist ein Gemeinschaftsgarten mit einer Dimension von rd. 20 Beeten geeignet, ein Gruppen-Gefühl unter den Nutzer*innen zu ermöglichen; bei einem deutlich größeren Garten, bspw. mit 80 Beeten, entstehen zwar noch einzelne Freundschaften, es bilden sich aber eher mehrere Gruppen von Nutzer*innen; ‚alle' können nicht erreicht werden.

3.5.1. NUTZUNGS- UND FUNKTIONENTYPOLOGIE

Je nach Art der gemeinsamen Nutzung bestehen grundlegend andere Anforderungen an die jeweiligen Orte. Für eine Werkstatt, in der geschliffen und gesägt wird, bestehen beispielsweise andere Sauberkeitsstandards, als für einen Musikproberaum, dieser hat wiederum andere Anforderungen an die mögliche maximale Lautstärke als ein Ort für Literatur-Cafés und in einem Studio für Yoga-Unterricht sollten andere Temperaturen herrschen als in einem Food-Coop-Raum für die Lagerung von Lebensmitteln.

Daraus folgt, dass es für eine optimale langfristige Nutzung dringlich erforderlich ist, die Funktionen der Räume deutlich zu definieren. Mehr noch: Im Sinne einer gelungenen Nachsorge sollte von Anbeginn verhindert werden, dass Nutzungen mit weit auseinanderliegenden oder gar entgegengesetzten Anforderungen im selben Raum stattfinden. So werden Nutzungskonflikte vorprogrammiert. Wann immer möglich sollten divergierende Nutzungen demnach nicht an einem Ort, aber im jeweiligen Umfeld organisiert werden. Zwei kleinere, spezifische Angebote sind nach den Erfahrungen der Gesprächspartner*innen langfristig tragfähiger, als ein Ort, an dem alles stattfinden soll resp. muss.

Gemeinsam mit den Gesprächspartner*innen haben wir die Idee des ‚Funktionalitätsbogens' für Räume und andere Nutzungen entwickelt: Im Idealfall steht ein Netz an gemeinschaftlich nutzbaren Angeboten zur Verfügung, die je unterschiedlichste Bedürfnisse und Aktivitäten bedienen. Im Fall von Gemeinschaftsräumen und -flächen könnte jede Gruppe, die eine oder mehrere dieser Angebote betreut, gemeinsam einen Funktionalitätsbogen erstellen und regelmäßig abstimmen / aktualisieren.

Jeder Raum erhielte somit eine funktionale Visitenkarte, auf der klar nachvollziehbare Raumbezeichnungen, wie „Meditationsraum", „Werkstattraum" oder „Bewegungsraum" formuliert sind. Auch sich ergänzende Doppelfunktionen, wie „Meditations- und Musikraum" etc. sind möglich. Im Bogen sollten ergänzend verschiedene Angaben zu den Rahmenbedingungen des Raumes enthalten sein, wie beispielsweise: Wie warm ist es in dem Raum? Wird der Raum mit Schuhen betreten, oder nicht? Wie sind die Erwartungen an die Sauberkeit? Wie viel Lautstärke ist möglich/erlaubt? Damit können zueinander passende Nutzungen in einem Raum stattfinden. Die jeweiligen Funktionalitäten werden berücksichtigt, und es wird weniger wahrscheinlich, dass Nutzungskonflikte auftreten.

3.5.2. ZUGÄNGLICHKEIT UND REGULATION FÜR DIE NUTZUNG

Wenn Orte für Sharing-Maßnahmen gefunden und ausgestattet wurden, muss kommuniziert und ausgehandelt werden, wie die dauerhafte Zugänglichkeit, Nutzung und Nachsorge

gesichert werden kann. Neben den in Kapitel 3.4. beschriebenen organisatorischen Prinzipien, wie Mitbestimmungsstatuten, sind hierbei auch räumlich-technische Aspekte der Zugänglichkeit wie bspw. Schließsysteme zu überlegen. Sind die Räume von guter Qualität und Ausstattung, und werden sie intensiv nachgefragt, wird auch die Entwicklung von Reservierungsmodi erforderlich sein.

Bei der Wahl von Schließsystemen gibt es unterschiedliche technische Möglichkeiten, vom Schloss mit Zahlencode, über ‚herkömmliche' Schlüssel, bis zu elektronischen Zutrittssystemen bspw. per Smartphone. All diese Systeme haben bestimmte Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des Raumes: In größeren Neubau-Quartieren bzw. bei der Organisation eines liegenschaftsübergreifenden Netzwerks an Räumen im Bestand empfiehlt es sich, gemeinsame, gebäudeübergreifende Schließsysteme einzusetzen, um liegenschaftsübergreifende Nutzungen von Anfang an zu ermöglichen.

Ein ‚einfaches' System mit analogen oder digitalen Reservierungs-Listen und Zugang per Zahlenschloss bzw. Schlüssel(n) bietet einen relativ niederschwelligen Zugang. Auch nicht-technologieaffine Menschen und Kinder können die entsprechenden Schließsysteme bedienen und prinzipiell bei Verfügbarkeit auch ohne Reservierung Zugang erhalten. Bei einem solchen System ist allerdings nur schwer nachvollziehbar, wer den Raum wann betreten bzw. benutzt hat, was für die Lösung potenzieller Konflikte erforderlich sein kann. Für analoge Schlüsselsysteme empfiehlt sich das System eines ‚Kümmerers' / einer ‚Kümmererin' (siehe auch Kapitel 3.4, Wie Menschen in die Verantwortung kommen), der / die auch kontrolliert wie der Raum hinterlassen wird.

Digitale Zutrittssysteme, die sich auch mit Buchungssystemen verknüpfen lassen, ermöglichen es nachzuvollziehen, wer den Raum wann genutzt bzw. betreten hat. Digitale Systeme stellen aber eine deutlich höhere ‚technologische Zugangsschwelle' dar. Die Zugänglichkeit ist noch höherschwelliger, wenn Räume unabdingbar vorab reserviert bzw. gebucht werden müssen.

Ein solches System schließt nach den Erfahrungen der Gesprächspartner*innen spontane Nutzungen und auch die Nutzungen durch Kinder aus. Damit reduziert sich der Kreis der Nutzer*innen deutlich. Spontane gemeinschaftliche Aktivitäten sind allerdings erforderlich, um den Raum belebt zu halten und wertvoll für die Nachbar*innenschaft. Gerade Kinder sind im Hinblick auf eine längerfristige Nutzung eine wichtige Gruppe: Sie sind als Jüngere nicht nur besonders auf wohnungsnahe gemeinschaftlich nutzbare Flächen angewiesen, sie sind auch als die zukünftigen Nutzer*innen zu sehen. Wenn junge Menschen gute Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Nutzungen machen, ist die Wahrscheinlichkeit höher, dass sie auch in anderen Lebensphasen gemeinschaftliche Angebote nutzen.

Daher raten die Gesprächspartner*innen von ausschließlich technisch organisierten, reservierungspflichtigen Zugangssystemen grundlegend ab. Empfohlen werden ‚einfache' digitale Zugangssysteme, die spontane Nutzung zulassen und/oder zwischenmenschliche Formen via ‚Kümmerer'/‚Kümmerin'.

Der Überblick, wer den Raum wann benutzt (hat), ist jedoch hilfreich, um ein angenehmes Miteinander zu ermöglichen. Die Möglichkeit, Verursacher*innen von Verschmutzungen und/oder Zerstörungen zu ermitteln, ist für eine gelungene längerfristige Nutzung unabdingbar. Die Gesprächspartner*innen berichten aus ihren Erfahrungen, dass Fälle von Verunreinigung bzw. Zerstörung in der Regeln seltener sind, als dies im Vorfeld erwartet wird. Dennoch treten Spannungen und Konflikt wegen unterschiedlicher Sauberkeitsniveaus und/oder Zerstörungen in fast allen Projekten sporadisch auf. Eine entsprechende

Prävention ist erforderlich, denn es ist für die verlässlichen Beteiligten sehr frustrierend, wenn die Nutzungen aufgrund des Fehlverhaltens Einzelner eingeschränkt oder unmöglich werden. Nach den Erfahrungen der Praktiker*innen werden die Grenzen des Erlaubten nach einer Fehlnutzung leider häufig viel enger gezogen, als dies eigentlich notwendig wäre.

3.6. FINANZIERUNG

Auch die Formen der Finanzierung von Sharing-Angeboten hat eine direkte Auswirkung auf ihre Zugänglichkeit und entsprechend die Möglichkeiten, diese langfristig zu nutzen. Für die Finanzierung von Gemeinschaftsflächen gibt es unterschiedlichste Modelle.

3.6.1. MITFINANZIERT

Vor allem in Neubau-Quartieren werden gemeinschaftliche nutzbare Räume und Flächen häufig bereits eingeplant. Ihre Nutzung wird entsprechend abgerechnet und den Bewohner*innen ohne Mehrkosten zur Verfügung gestellt. Die Betriebskosten für diese Angebote werden über die allgemeinen Betriebskosten mit abgerechnet, die Ausstattungen werden häufig von den Nutzer*innen aufgestellt (beispielsweise über Sachspenden).

Bei liegenschaftsübergreifender Nutzung der Angebote sind die Abrechnungsmodelle zwischen den entsprechenden Eigentümer*innen aber komplex. Die Gesprächspartner*innen berichten, dass die Erfordernis exakter Abrechnungen teilweise dazu führt, dass liegenschaftsübergreifende Nutzungen (Mieter*innen von Gebäude A dürfen Angebote aus Gebäude B benutzen und umgekehrt) eingestellt werden mussten.

3.6.2. GRÄTZLGENOSSENSCHAFT

Die im Herbst 2019 neu gegründete „Grätzlgenossenschaft“ verfolgt das Ziel, eine langfristige Struktur zu schaffen, die Räume und Interessensgruppen auf einer rechtlich sicheren Basis vernetzt. Das Pionierprojekt in der Berresgasse soll als Testbed dienen, um gemeinschaftliche Angebote über eine genossenschaftlich organisierte Trägerorganisation zu bewirtschaften und zur Verfügung zu stellen. Perspektivisch soll das Angebot auch auf andere Gebiete ausgerollt werden. Kleingewerbe, aber auch Einzelpersonen können Mitglieder werden und über die genossenschaftliche Struktur Know-how und Ressourcen für die Miete und Bewirtschaftung von Räumen für Grätzl-Initiativen erhalten.

3.6.3. PAY AS YOU CAN – FREI FINANZIERT

Im kleinteiligen Bestand der Gründerzeit ist das Mitfinanzieren von Gemeinschaftsräumen noch herausfordernder als in neu errichteten Vierteln. Daher ist es hier meist erforderlich, dass die Nutzer*innen Kostenbeiträge für die Betriebskosten leisten und ggf. auch Miete bezahlen.

Aus Gemeinwohlperspektive ist es aber dringend erforderlich, eine Kostenstaffelung in den Beiträgen einzubauen, um unterschiedliche finanzielle Hintergründe zu berücksichtigen und eine Ausschließung aufgrund geringer finanzieller Ressourcen zu verhindern. Die Gesprächspartner*innen wiesen insbesondere darauf hin, den Unterschied zwischen kommerzieller und nicht-kommerzieller Nutzung zu berücksichtigen. Auch Einkommensunterschiede sollten in die Höhe der Beiträge für beispielsweise einen Trägerverein einfließen.

Ein solches Finanzierungsmodell wird derzeit für die Umsetzung von Pocket Mannerhatten in Ottakring entwickelt und erprobt.

4. BEISPIELPROJEKTE

Die Erfahrungen, Einschätzungen und Hinweise stammen aus dem Erfahrungsschatz unserer Gesprächspartner*innen aus ihrer langjährigen Arbeit im Bereich der Nachsorge. Die Erfahrungen und Referenzen beziehen sich u.a. auf die folgenden Projekte:

- An der Schanze
  - Stadtentwicklungsgebiet, IBA-Quartier
  - Ort: Donaufeld, 1210 Wien
  - rund 1.500 Wohnungen auf einer Fläche von mehr als sieben Hektar
  - Fertigstellung 2022 - 2023
  - Mehr Informationen: www.iba-wien.at/nc/projekte/projekt-detail/ref/projectevent/project/an-der-schanze/
- Berresgasse
  - Stadtentwicklungsgebiet, IBA-Quartier
  - Ort: Berresgasse, 1220 Wien
  - rund 3.000 geförderte Wohnungen auf einer Fläche von 19 Hektar
  - Fertigstellung bis 2022
  - Mehr Informationen: www.iba-wien.at/nc/projekte/projekt-detail/ref/projectevent/project/berresgasse-ein-neues-lebendiges-stadtquartier/
- Biotope City
  - Stadtentwicklungsgebiet, IBA-Quartier
  - Ort: Triester Straße, 1100 Wien
  - Rund 1.000 Wohnungen auf einer Fläche von 5,4 Hektar
  - Fertigstellung 2021
  - Mehr Informationen: www.iba-wien.at/nc/projekte/projekt-detail/ref/projectevent/project/biotope-city-wienerberg/
- Neu-Leopoldau
  - Stadtentwicklungsgebiet, IBA-Quartier
  - Ort: Thayagasse/ Pfendlergasse, 1210 Wien
  - Rund 1.400 Wohnungen auf einer Fläche von 13,5 Hektar
  - Fertigstellung: 2023
  - Mehr Informationen: www.iba-wien.at/nc/projekte/projekt-detail/ref/projectevent/project/neu-leopoldau/
- In der Wiesen Süd
  - Stadtentwicklungsgebiet
  - Mit IBA-Kandidat Wiesen-Dialog
  - Ort: Erlaaer Straße, 1230 Wien
  - rund 720 geförderte Wohnungen auf einer Fläche von neun Hektar
  - Fertigstellung: 2020
  - Mehr Informationen: www.iba-wien.at/nc/projekte/projekt-detail/ref/projectevent/project/wiesen-dialog/
- Oase 22
  - Wohnanlage / Gemeinschaftliches Wohnen
  - Ort: Adelheid-Popp-Gasse 5, 1220 Wien
  - Träger: Bauträger BUWOG, GESIBA und ÖSW
  - Dauer: Projektzeitraum Quartiersmanagement 2013-2015

    - Mehr Informationen: www.caritas-wien.at/stadtteilarbeit/abgeschlossene-projekte/gemeinschaftliches-wohnen-in-der-oase-22/
- Wildgarten
    - Wohnquartier
    - Ort: Emil-Behring-Weg 3, 1120 Wien
    - rund 1.100 Wohnungen auf einer Fläche von elf Hektar
    - Fertigstellung 2019 - 2022
    - Mehr Informationen: www.wildgarten.wien/
- Franz-Novy-Hof
    - Gemeindebau
    - Ort: Koppstraße 97-101 / Gablenzgasse 112-118 / Herbststraße 103-105 / Pfenninggeldgasse 4, 1160 Wien
    - 792 Wohnungen
    - Baujahr: 1950-1954
    - Mehr Informationen: www.wienerwohnen.at/hof/202/Franz-Novy-Hof.html
- Am Schöpfwerk 29
    - Gemeindebau mit Gemeinschaftseinrichtung „Bassena“
    - Ort: Am Schöpfwerk 29, 1120 Wien
    - 609 Wohnungen
    - Baujahr: 1977-1980
    - Mehr Informationen: www.wienerwohnen.at/hof/935/Am-Schoepfwerk-29.html
- Herbststraße 15
    - Grätzel-Lokal
    - Ort: Herbststraße 15, 1160 Wien
    - Träger: Gebietsbetreuung, Leihladen Leila, Grätzeleltern
    - Dauer: Projektzeitraum 2014-2018
    - Mehr Informationen: www.caritas-wien.at/stadtteilarbeit/abgeschlossene-projekte/herbststrasse/

5. BIBLIOGRAPHIE

Banerjee, Ian / Witthöft, Gesa / Dangschat, Jens S. (2016): Interaktive digitale Kommunikations- und Lernplattformen für kollektives Lernen in Gemeinschaften ('Learning Comunities'). Im Rahmen des Projektes FFG-Projektes 'Learning Lab Leoben-Ost'. Wien, Leoben: TU Wien

Beck, Sylvia (2012): Gemeinschaftliches Wohnen: zwischen gelebter Sozialutopie, pragmatischer alltäglicher Lebensführung und instrumentalisierter Vergemeinschaftung. In: Widersprüche: Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich, 32/124/33-53

Blotevogel, Hans Heinrich / Danielzyk, Rainer (2006): Ungleichwertigkeit der Lebensverhältnisse – Herausforderung für die Raumordnungspolitik? In: Selle, Klaus / Zalas, Lucyna (Hrsg.): Zur räumlichen Entwicklung beitragen. Konzepte. Theorien. Impulse. Planung neu denken. Bd. 2. Dortmund: Rohn

Breitfuss, Andrea / Dangschat, Jens / Gruber, Sabine / Gstöttner, Sabine / Witthöft, Gesa (2006): Integration im öffentlichen Raum. Stadtplanung und Stadtentwicklung Wien - Werkstattberichte Nr.82. Wien

Damyanovic, Doris / Reinwald, Florian / Weikmann, Angela (2013): Handbuch Gender Mainstreaming in der Stadtplanung und Stadtentwicklung. Wien: Stadtentwicklung Wien, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung

Dangschat, Jens / Witthöft, Gesa (2014): Sozialräumliche Analyse hinsichtlich der Potenziale und Risiken der Integration in Leoben. Bericht. Langfassung. Im Auftrag der Stadt Leoben – Stadtamtsdirektion. Wien

Dellenbaugh, Mary / Kip, Markus / Bieniok, Majken / Müller, Agnes Katharina / Schwegmann, Martin (2015): Urban Commons - Moving Beyond State and Market. Basel: Birkhäuser Verlag AG

Ferguson, Francesca (2014): Make_Shift City. Renegotiating the Urban Commons. Die Neuverhandlung des Urbanen. Berlin: Jovis

Friedl, Helmut / Gruber, Ernst / Gschwendtner, Regina / Hanke, Manuel / Hendrich, Petra / Kravogel, Irmgard / Land, Anne / Spitzer, Markus / Temel, Robert / Tscherteu, Gernot / Weiser, Constance (2015): Gemeinsam Bauen und Wohnen in der Praxis. Workshopreihe 2014 über, für und mit Baugruppen in Wien. Wien: Verein Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen

Fritsche, Miriam / Nanz, Patrizia (2012): Handbuch Bürgerbeteiligung. Verfahren und Akteure, Chancen und Grenzen. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung

Glaser, Daniel (2013): Wien wächst auch nach innen: Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere. Wien: MA 50 Wohnbauforschung

Glöckner, Johannes (2014): Urban Commons und das Verhältnis zur Stadtplanung. Masterarbeit an der Fakultät für Geowissenschaften, Geographie und Astronomie an der Universität Wien

GrätzlGenossenschaft (o.J.): Die GrätzlGenossenschaft. Gemeinsam schaffen wir mehr!, bezogen unter: www.graetzlgenossenschaft.at/ (Zugriff: 18.02.202)

Gruber, Ernst (2015): Gemeinsam Bauen und Wohnen in Österreich. Die Informalisierung des Institutionellen. In: Wohnbund e.V. (Hrsg.) Europa. Gemeinsam wohnen. Berlin: Jovis, 22-31

Häußermann, Hartmut (2005): Planung und Kommunikation – Politisches Vertrauen und Partizipation, bezogen unter: www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publikationen/verbandszeitschrift/2000_2014/PDF_Dokumente/2005/FW_6_2005_Haeussermann_Politisches_Vertrauen.pdf (Zugriff: 18.02.2020)

Hendrich, Petra (2010): Baugruppen, Selbstbestimmtes Bauen und Wohnen in Wien. Diplomarbeit an der Technischen Universität Wien

Kasper, Birgit (2015): Gemeinschaftliche Wohnprojekte – der soziale Aspekt. In: Becker, Annette / Kienbaum, Laura / Ring, Kristien, Cachola Schmal, Peter (Hrsg.): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Ideen, Prozesse, Architektur. Basel: Birkhäuser, 16-21

Kirsch-Soriano da Silva, Katharina / Rautner, Florian (2019): Herbststraße 15: Ein offener Raum für Community und Nachbarschaft. Lernerfahrungen aus einem kooperativen Stadtteilzentrum in Wien Ottakring. In: soziales_kapital. wissenschaftliches journal österreichischer fachhochschul-studiengänge soziale arbeit Nr. 22 (2019). Online: http://www.soziales-kapital.at/index.php/sozialeskapital/article/viewFile/646/1163.pdf

Kirsch-Soriano da Silva, Katharina / Stoik, Christoph (2017): Gemeinschaftliches Wohnen in der Oase 22 – Evaluierung sozialer Begleitprozesse in einem Wiener Neubaugebiet. In: Matthias Drilling et.al. (Hg.): Emanzipation, Soziale Arbeit und Stadtentwicklung: Eine programmatische und methodische Herausforderung. Opladen/Berlin/Toronto: Budrich Unipress. S. 209-234.

Hubauer, Magdalena / Kirsch-Soriano da Silva, Katharina / Ritter, Daniel (2014): Gemeinschaftliches Wohnen in der Oase 22. Ein Pilotprojekt für soziale Nachhaltigkeit. In: soziales_kapital. wissenschaftliches journal österreichischer fachhochschul-studiengänge soziale arbeit. Nr. 11 (2014). Online: http://soziales-kapital.at/index.php/sozialeskapital/article/viewFile/326/547.pdf

Lendi, Martin / Hübler, Karl-Hermann (2004): Ethik in der Raumplanung. Zugänge und Reflexion. Forschungs- und Sitzungsberichte. Bd. 221. Hannover: ARL

MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien (2012): Praxisbuch Partizipation. Wien

Paulus, Georg / Schrotta, Siegfried / Visotschnig, Erich (2009): Systemisches Konsensieren: Der Schlüssel zum gemeinsamen Erfolg. Holzkirchen: DANKE-Verlag

Rost, Stefan (2003): 2019 – Der Ausgangspunkt liegt in der Zukunft. In: Contraste: Monatszeitung für Selbstorganisation, 20/11/7-8

Schür, Stephanie (2013): Umgang mit Vielfalt. Integrative und Inklusive Pädagogik, Interkulturelle Pädagogik und Diversity Management im Vergleich. Bad Heilbrunn: Klinkhardt, bezogen unter: www.klinkhardt.de/newsite/media/20190315_9783781551848_Schuer.pdf (Zugriff: 18.02.2020)

Selle, Klaus (2013): Mitwirkung mit Wirkung? Anmerkungen zum Stand der Forschung über planungsbezogene Kommunikation und das, was von ihr bleibt. In: pnd online, 2_3/2013/1-19, bezogen unter: www.planung-neu-denken.de (Zugriff: 18.02.2020)

Stein, Ursula (2014): Ein systemisches Kommunikationsmodell für die räumliche Planung. In: pnd online, 1/2014/1-9, bezogen unter: steinschultz.de/steinschultz2014/wp-content/uploads/2014/01/stein-system-kommunikationsmodell-pndonline2014.pdf (Zugriff: 18.02.2020)

Vlay, Bernd (2015): Handbuch zum städtebaulichen Leitbild Nordbahnhof: freie Mitte vielseitiger Rand. Wien: Mag. d. Stadt Wien MA 21 - Stadtteilplanung u. Flächennutzung

Weis, Laura / Becker, Sören / Naumann, Matthias (2015): Energiedemokratie. Grundlagen und perspektiven einer kritischen Energieforschung. Berlin: Rosa Luxemburg Stiftung

Wendt, Matthias (2018): Weil es nur zusammen geht. Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojektszene. Frankfurt am Main / New York: Campus

Witthöft, Gesa (2009): Integration im öffentlichen Raum. In: IBA-Hamburg GmbH (Hrsg.): Dokumentation IBA-Labor Stadt für alle. Interkulturelle öffentliche Räume. Hamburg, 25-27

Witthöft, Gesa (2010): Kontextualisierung des Städtischen. Gesellschaftsorientierte Stadtentwicklung im Spannungsfeld von Innenentwicklung und Planung durch Projekte. Detmold: Rohn

Witthöft, Gesa / Dangschat, Jens (2013): Handreichung. Soziale Nachhaltigkeit in der Siedlungserneuerung. Ergebnisbericht im Auftrag der ABG Frankfurt Holding, Wien

Wüst, Johannes (2019): Räume der Begegnung in Wiener Baugruppen. Diplomarbeit an der Technischen Universität Wien

IMPRESSUM

Pocket Mannerhatten
Betreiber*innenmodelle – Nachsorgekonzepte – Anreizemöglichkeiten
Beiträge zur IBA_Wien 2022 BAND 18

Herausgeberin
IBA_Wien 2022
Neues soziales Wohnen

Verfasser*innen
Konsortium Pocket Mannerhatten Ottakring
Julia Beck, Dominik Hölzl, Angelika Krauk, Susanne Lins, Florian Niedworok, Gesa Witthöft

Covergestaltung
IBA_Wien 2022, Stefan Goller
Claudia Kozák

Druck
druck.at

Copyright
Das Copyright für die Texte liegt bei den Autor*innen. Das Copyright für die Abbildungen liegt bei den Fotograf*innen bzw. Inhaber*innen der Bildrechte. Alle Rechte vorbehalten.
Umschlagsfoto: @ Konsortium Pocket Mannerhatten Ottakring

Im Auftrag der IBA_Wien 2022, MA 50, Wohnbauforschung
Wien, 2020

ISBN 978-3-903474-81-9

www.iba-wien.at

INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG WIEN 2022
NEUES SOZIALES WOHNEN

www.iba-wien.at

ISBN 978-3-903474-81-9