



POCKET MANNERHATTEN HANDBUCH 2.0

- eine Anleitung zum räumlichen Tauschen und Teilen

Impressum

Herausgeber: Konsortium Pocket Mannerhatten Ottakring

Julia Beck

Albert Hiesl

Dominik Hölzl

DDr. Gebhard Klötzl

Susanne Lins

Florian Niedworok

Reinhold Stockenhuber

Dr. Gesa Witthöft

Konsortialführung: tatwort – Nachhaltige Projekte GmbH, Wien

Stand: August 2023

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| 1. Einleitung | 5 |
| 2. Rahmenbedingungen & Umfeld des Sharing | 13 |
| 3. Aktivierung und Partizipation | 35 |
| 4. Möglichkeiten des Teilens | 55 |
| 5. Energiesysteme | 70 |
| 6. Ausgleichs- und Anreizsystem | 114 |
| 7. Vorstellung des Projektteams | 171 |
| 8. Literaturverzeichnis | 172 |
| 9. Anhang | 179 |

1. EINLEITUNG

Zielsetzung dieses Handbuches

Das vorliegende Buch dokumentiert das Forschungsprojekt *Pocket Mannerhatten* und die dabei erworbenen Erkenntnisse aus den Jahren 2016 bis 2021. Es soll als Arbeitsmaterial dienen und Denkanstöße liefern für Planer*innen und Mitarbeiter*innen der Verwaltung gleichermaßen wie für interessierte Bürger*innen.

Ziel dieses Handbuches ist es aber auch, Ihnen anregenden und interessanten Lesestoff zu bieten. Egal, ob Sie sich beruflich oder privat mit dem Thema „gemeinwohlorientiertes räumliches Sharing“ beschäftigen, dieses Handbuch ist Ihnen hoffentlich Quelle für Information und Inspiration zugleich.

Wie kann das Handbuch verwendet werden?

- Zur Recherche für Hintergrundinformationen zum Thema „räumliches Sharing in der Stadt“
- Als Inspiration, um Grundstücke und Besitztümer unter neuen Blickwinkeln zu betrachten
- Als konkrete Sammlung an Praxis-Tipps für Planungs- und Beteiligungsprozesse
- Zum Weiterentwickeln eigener Projekte

In den einzelnen Kapiteln finden Sie neben den textlichen Ausführungen auch eine Reihe an Grafiken, Fotos und Darstellungen. Anregungen zum Weiterdenken finden sich in den farbig hervorgehobenen Kästchen: *Do it Yourself*, *Methodologie-Tipp* und *To Know*. Das Buch soll so auch zum Durchblättern und Weiterdenken einladen.

Im Rahmen des Projekts konnten wir uns mit einer Fülle an Themen beschäftigen, von denen manche in diesem Handbuch nur kurz behandelt werden. Im Literaturverzeichnis wird daher auf weiterführende Publikationen des Forschungsteams verwiesen, wie beispielsweise Veröffentlichungen zu den Themen „Betreiber*innenmodelle“, „Nachsorge“ und „Anwendungen der Anreiz- und Fördermöglichkeiten“.

Auf den folgenden Seiten finden Sie einen groben Überblick zu den Themen des Projektes und den jeweiligen Kapiteln im Buch.

Pocket Mannerhatten auf einem Blick

Bei *Pocket Mannerhatten* geht es um Sharing – genauer gesagt, um das baulich-funktionale Vernetzen und Teilen von Gebäudebereichen und Infrastrukturen, die sonst üblicherweise nur von den Personen genutzt werden können, die auf der entsprechenden Liegenschaft bzw. dem entsprechenden Grundstück wohnen. So können beispielsweise mehrere Innenhöfe oder Dachflächen zu größeren zusammengelegt werden. Stiegenhäuser und Aufzüge können von mehreren Gebäuden benutzt oder Systeme erneuerbarer Energien gebäudeübergreifend und rentabler errichtet werden.

Durch räumliche Verbindungen bzw. das Erteilen von Nutzungsrechten können diese Räume und Funktionen auch von Nachbar*innen genutzt werden und verschiedene Angebote untereinander „ausgetauscht“ werden. Das schafft Vorteile für alle Beteiligten: eine höhere Lebensqualität, mehr Freizeitmöglichkeiten, Vernetzung in der Nachbarschaft, neue Entwicklungsperspektiven für Gebäude und mehr Gemeinwohl.

Der Name „Pocket Mannerhatten“

Der Stadtteil Manhattan in New York ist in doppelter Form Inspiration für den Namen: Zum einen sind die Länge und Breite der Stadtblöcke in Manhattan fast identisch mit denen in Wien-Ottakring und anderen gründerzeitlichen Vierteln in Wien. Der Unterschied in den Dimensionen liegt lediglich in der Höhe. Zum anderen sind in Manhattan bereits seit den 1960er Jahren sogenannte ‚Pocket Parks‘ als städtische Freiräume, zum Teil auf Privatgrundstücken, entstanden.

Mannerhatten statt Manhattan bezieht sich auf die Nahe an Ottakring gelegene Süßwarenfabrik Manner, deren Duft sich häufig durch den ganzen Stadtteil zieht und deren Produkte weit über Österreichs Grenzen hinaus bekannt sind. Dort, wo baulich-funktionales Sharing betrieben wird, kann auch Ottakring noch urbaner werden. Wien-Ottakring hat somit das Potenzial, ein kleines Manhattan zu werden – im Pocket-Format.

- **2012: Eine Idee und eine Diplomarbeit**

Architekt Florian Niedworok entwickelt das Konzept Pocket Mannerhatten im Rahmen seiner Diplomarbeit an der Universität Innsbruck (Betreuer: Prof. Bart Lootsma).

- **2014: Superscape Award**

Das Konzept wird zur Gänze überarbeitet und unter 45 Einreichungen mit dem ersten Preis beim Superscape Award 2014 ausgezeichnet. Der Preis, ausgelobt von JP Immobilien, geht der Frage nach, wie sich die Sphäre zwischen öffentlichem und privatem Raum im urbanen Kontext aufgrund soziokultureller, technologischer oder demographischer Entwicklungen verändern wird. Pocket Mannerhatten liefert dazu innovative Ansätze, die die Fachjury überzeugen konnten.

- **2016-2017: Sondierung**

Um abzuklären, wie sich das Konzept mit den realen Rahmenbedingungen in der Stadt in Einklang bringen lässt, wurde ein Sondierungsprojekt beantragt und durchgeführt. Die Mittel wurden im Rahmen des Programms „Smart Cities Demo“ des Klima- und Energiefonds bereitgestellt: Ein multidisziplinäres Forschungsteam untersucht die Rahmenbedingungen, unter denen räumliche Strategien des Tauschens und Teilens umgesetzt werden und funktionieren können, und verfeinert die Konzeption vor allem in Hinsicht auf die Entwicklung eines Anreizsystemes, mit dem Eigentümer*innen zu gemeinwohlorientierten Sharingmaßnahmen motiviert werden sollen. Im Rahmen dieser Sondierung werden engagierte Eigentümer*innen in einem gründerzeitlichen Häuserblock (genannt „Block 61“) gefunden, welche diese Strategien in einem Folgeprojekt umsetzen wollen.

- **2018-2021: Umsetzung**

Das Konsortium entwickelt das auf Umsetzungen ausgerichtete Projekt Kollaborative Stadtstrukturen und räumliche Sharing-Strategien in „Block 61“. Erstmals wird das Sharing-Konzept in einem gründerzeitlichen Stadtblock in Wien-Ottakring zur Anwendung gebracht. Das Team begleitet die Eigentümer*innen und Bewohner*innen von „Block 61“ bei der Erarbeitung und Umsetzung von Sharing-Maßnahmen und unterstützt bei der Lösung von baulichen, sozialen und rechtlichen Fragen. Das Projekt wird im Rahmen des Programms Smart Cities Demo des Klima- und Energiefonds gefördert und von der Internationalen Bauausstellung Wien 2022 (IBA_Wien 2022) unterstützt.

Aktivierungs- und Planungsphase

Die Beteiligung der Bewohner*innen und Eigentümer*innen ist ein zentraler Baustein der entwickelten Strategie. Die Idee lebt davon, dass sich viele verschiedene Menschen mit ihren individuellen Bedürfnissen einbringen und so ihre Nachbarschaft aktiv mitgestalten. Im Rahmen der Aktivierungsphase wird vieles kommuniziert – in Workshops, formellen und informellen Treffen, Nachbarschafts-Sprechstunden, Interviews von Tür zu Tür, Sommerfesten und vielem mehr. So erarbeitet das Projektteam zusammen mit den interessierten Eigentümer*innen und Bewohner*innen, aber auch mit Mitarbeiter*innen der Verwaltung konkrete Beispiele, die zeigen, wie verschiedene „Sharing-Optionen“ baulich und organisatorisch umgesetzt werden können. Außerdem wird ein „Baukasten“ an Anregungen zur Gestaltung von Nutzungsrechten erarbeitet. Dies ist erforderlich, weil es bisher außer Formen der Miete kein Regelwerk gibt, wie räumlich-funktionales Sharing fair und gemeinwohlorientiert gestaltet und geordnet werden kann.

Umsetzungsphase

Nach der intensiven gemeinsamen Ideenentwicklung und Planung mit allen Akteur*innen, werden erste Umsetzungen angestrebt. Pocket Mannerhatten gibt dabei den Rahmen vor, der das Tauschen, Teilen und Vernetzen von Nutzungen klar regelt. Abhängig von den räumlichen Gegebenheiten und den Wünschen der handelnden Personen, kann sich jede Nachbarschaft auf unterschiedliche Weise organisieren.

Im „Block 61“ konnten im Projektzeitraum bereits drei Sharing-Maßnahmen realisiert werden:

- Carsharing (mehr Infos: S. 62): niederschwellig konnte mit einem (zuvor meist geparktem) privaten Auto ein Carsharing für Bewohner*innen entstehen, das nicht gewinnorientiert die Möglichkeit bietet, ein nahe am Wohnort vorhandenes Auto zu nutzen.
- Photovoltaik-Anlage (mehr Infos: S. 64): eine im Sommer 2020 errichtete und optimal ausgerichtete Photovoltaik-Anlage erzeugt genug Energie um bis zu 11 Haushalte im Wohnblock mit Strom zu versorgen. Die Verteilung des Stroms im Häuserblock erfolgt über e-friends.
- Gemeinschaftsraum (mehr Infos: S. 94): in Planung. In diesem sollen vorhandene nachbarschaftliche Initiativen zu angepassten, günstigen Konditionen einen fix nutzbaren Raum bekommen.

- **2020: Galerie der Möglichkeiten**

Anlässlich der Zwischenpräsentation der IBA_Wien wurden im September 2020 in einer temporären Ausstellung „Galerie der Möglichkeiten“ und einer Reihe von Online-Events erlebbar gemacht, wie und welcher Mehrwert durch das Sharing im „Block 61“ und an anderen Orten entstehen kann.

- **Vision 2050**

Die bisherigen Erfolge zeigen: Die Idee von *Pocket Mannerhatten* hat das Potenzial, auf das gesamte Stadtgebiet von Wien übertragen zu werden. Zu den wichtigsten Entwicklungsperspektiven zählen die Weiterarbeit am gemeinwohlorientierten Anreiz-System und das Anstoßen weiterer Umsetzungen gemeinsam mit Praxis-Partner*innen. Konkrete Folgeprojekte sind in Vorbereitung.

Mit welchen Fragen sich PMO vor allem beschäftigt hat

Da es sich bei *Pocket Mannerhatten* nicht nur um ein konkretes Umsetzungsvorhaben, sondern auch ein Forschungsprojekt handelt, startete der Prozess mit einer Reihe von Forschungsfragen, die Förderzeitraum beantwortet werden sollten. Die wesentlichsten waren die folgenden.

- Wie gestalten sich die Abläufe/Prozesse in der Planung mit den Eigentümer*Innen, den am Verfahren beteiligten Akteur*innen aus der Verwaltung und den fachlichen Gewerken?
- Wie funktioniert die ganzheitliche technische Planung der Gesamtmaßnahmen unter Einbeziehung der formal Verantwortlichen sowie der Eigentümer*innen und Nutzer*innen?
- Welche Betreibermodelle können für die unterschiedlichen „Sharing-Optionen“ gefunden werden?
- Welche Sicherheits-, Haftungs-, und Versicherungsfragen bestehen für die Fördergeber*innen, Eigentümer*innen und Bewohner*innen? Welche konkreten vertraglichen Regelungen müssen dementsprechend getroffen werden? Welche rechtlichen Barrieren können identifiziert werden? Wie können diese überwunden werden und welche gesetzlichen Anpassungen bräuchte es dazu?
- Wer sind die vorrangig adressierten Zielgruppen von Pocket Mannerhatten? Welche konkreten Bedürfnisse können bei ihnen identifiziert werden? Wie können diese mit konkreten Produkten oder Dienstleistungen adressiert werden?
- Welche konkreten Kriterien liefern Aufschluss über das Gemeinwohlpotenzial einer „Sharing-Aktivität“? Wie können diese Kriterien gemessen und bewertet werden? Wie kann das Gemeinwohlpotenzial zur Bewertung im Rahmen des gemeinwohlorientierten Anreiz-Systems herangezogen werden?
- Wie kann auch nach Projektabschluss und dem „Rückzug“ des Konsortiums ein laufender Betrieb im Sinne des gemeinwohlorientierten Pocket Mannerhatten-Konzeptes sichergestellt werden?

Warum gibt es Pocket Mannerhatten (PMO)?

PMO ist eine Strategie speziell für die dichtesten Teile unserer Städte

Die Stadt von morgen ist zum Großteil bereits gebaut. Daher ist die Anpassung unserer Städte an die aktuellen drängenden Anforderungen des 21. Jahrhunderts, wie z. B. den fortschreitenden Klimawandel, aber auch den demographischen Wandel, nur möglich, in dem bestehende Gebäude adaptiert werden.

Mit 1. Jänner 2017 lebten ca. 38% der Wiener Bevölkerung in Gebäuden, die während der sogenannten Gründerzeit in den Jahren 1848 – 1918 errichtet wurden. Die Bevölkerungszahl dieser Viertel wächst gegenwärtig weiter kräftig. Mehr als ein Viertel des Wiener Bevölkerungszuwachses der vergangenen 15 Jahre entfällt auf Wohnungen in der Gründerzeit. (vgl. Hannappel et al., Masterplan Gründerzeit, S. 17 f.) Die gründerzeitlich geprägten Stadtviertel weisen besondere Eigenschaften und Potenziale auf, wie beispielsweise eine dichte, kompakte Bauweise, ein gleichmäßiges und nicht an der Topographie orientiertes Blockraster, eine kleinteilige Bau- und Eigentumsstruktur sowie ein eher mangelhaftes Freiraumangebot. (vgl. ebd., 34) Das Konzept von *Pocket Mannerhatten* findet in diesem Umfeld seine Anwendung.

Den Maßstabssprung schaffen und groß denken

Eine große Herausforderung bei der baulichen Weiterentwicklung der Gründerzeit ist die heterogene Eigentümer*innenstruktur, besonders in Verbindung mit der Kleinteiligkeit der Grundstücke. Um Antworten auf die drängenden Fragen der Energiewende, Mobilitätswende und klimatische Veränderungen zu geben, und hierfür konkrete Maßnahmen zu entwickeln, ist es sinnvoll, eine Sichtweise einzunehmen, die über die Grenzen der kleinteiligen Parzellen und Eigentumsverhältnisse hinweg reicht.

Um effizienter zu sein, sind Gestaltungsmaßnahmen, die sich auf eine einzelne Liegenschaft beziehen, häufig schlicht zu kleinteilig. Beispielsweise kann eine liegenschaftsübergreifende Energieerzeugung, ein gemeinsam genutzter Fuhrpark an Sharing-Fahrzeugen oder eine größere, zusammenhängende Begrünung hinsichtlich der Ressourcensparung und Effizienz deutlich mehr Wirkung erzielen als mehrere Einzelmaßnahmen. *Pocket Mannerhatten* bietet dazu bauliche und organisatorische Lösungsansätze.

- TO KNOW -

Pocket Mannerhatten ist eine Strategie speziell für den gründerzeitlichen Bestand.

- TO KNOW -

Liegenschaftsübergreifende Maßnahmen schaffen eine größere Wirkung als kleinteilige Umsetzungen.

Steuerung durch die öffentliche Hand: Bedarfsbezogen und qualitativ

Die sogenannte „Sanfte Stadterneuerung“, ein qualitativer und Mieter*innen freundlicher Zugang prägte den Umgang der Stadt Wien mit den gründerzeitlichen Bestandsgebieten seit Beginn der 1970er Jahre. Im Zuge der durch den Wohnfonds Wien mit erheblichen Mitteln finanziell und von der Magistrat und den Gebietsbetreuungen organisatorisch geförderten Erneuerungen wurde unter anderem auch die Zahl der Substandard-Wohnungen von über 300.000 auf ca. 24.000 reduziert. In den vergangenen 15 Jahren stagniert die Nachfrage nach öffentlichen Förderungen. Gegenwärtig ist der Wiener Wohnungsmarkt im Aufschwung. Diese Marktsituation macht es für Hauseigentümer*innen immer weniger attraktiv, die mit der öffentlichen Förderung verbundenen Auflagen in Kauf zu nehmen. Der Schwerpunkt des Wohnfonds Wien hat sich daher auf den Neubau verlagert. (vgl. Witthöft 2020)

- TO KNOW -

Derzeit gibt es wenig Nachfrage nach öffentlichen Förderungen für Sanierung. Sie benötigen eine Überarbeitung unter Einbeziehung der Bedürfnisse der Eigentümer*innen.

Um weiterhin Gestaltungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand in den gründerzeitlichen Vierteln zu steigern und gleichzeitig daran zu wirken, leistbaren Wohnraum zu sichern, ist es erforderlich, die Nachfrage nach Förderungen wieder zu steigern. Dazu sollten neue Förderungsstrategien und -möglichkeiten erarbeitet werden, welche die Bedarfe der Eigentümer*innen besser treffen. Für ein solches **Update** öffentlicher Förderungen bietet **Pocket Mannerhatten** einen Ansatzpunkt.

STIMME AUS DER PRAXIS

„In Hinblick auf die Klima- und Energiewende ist es notwendig, soziale Strukturen und Netzwerke in der Stadt neu zu denken. Das Projekt „Pocket Mannerhatten“ ist dafür ein gelungenes Beispiel. Wir freuen uns auf viele interessante und anregende Projektideen, die einen Beitrag leisten, die Lebensqualität in Österreichs Städten langfristig zu sichern.“

- Fördergeber*in: Daniela Kain, Programm-Managerin Klima- und Energiefonds



2. RAHMENBEDINGUNGEN & UMFELD DES SHARING

Die Gründerzeit

„Gründerzeit“ ist ein Sammelbegriff für jene große Teile der Stadt Wien prägenden spezifischen Bestandsstadtstrukturen und Gebäude, die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bis zur Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert errichtet wurden. Grund für diese Strukturen sind vor allem die Industrialisierung, die zu einem erheblichen Wachstum der Stadtbevölkerung, und somit einer hohen Nachfrage nach Wohnungen führte. Diese Strukturen sind Zeichen ihrer Zeit. Gebaut vor allem unter dem Vorzeichen von Bodenspekulation und Renditeorientierung. In Bezug auf die Gestaltung spielen aber Repräsentationsbedürfnisse eine große Rolle. Das Ergebnis sind Straßenzüge mit Blockrandbebauung in einem orthogonalen Straßennaster, die jedoch unterschiedlichen Gebäudetypen aufweisen. Dies sind bürgerliche Wohnhäuser, aber auch das schlichtere, weniger gut ausgestattete Arbeiter*innen-Zinshaus. Elemente der Gründerzeitstadt finden sich aber auch am Stadtrand von Wien. Diese sind eher Punktbebauungen mit Gebäuden des Villentypus und geringer Bau- und Bevölkerungsdichte. Im Folgenden wird vor allem die dichte gründerzeitliche Blockrandbebauung betrachtet. Typisch für die verdichteten Bereiche der gründerzeitlichen Stadt ist vor allem die Unterteilung von öffentlicher Straße und privatem Innenhof, der selbst meist geschlossenem und jeweils nur für je die einzelnen Liegenschaften zugänglich ist.

Gründerzeitliche Strukturen lassen sich in einer Vielzahl europäischer Städte finden. Sie sind jeweils lokal spezifisch ausgeprägt. In Wien lassen sich die Gründerzeitgebiete innerhalb und außerhalb der Verkehrsader „Gürtel“ unterscheiden. Beide zusammen werden von 713.000 Menschen und damit ca. 38 Prozent der Stadtbevölkerung bewohnt. Die Gebäude befinden sich überwiegend in Privatbesitz. In beiden Gebieten sind die Liegenschaften kleinteilig parzelliert. Die gründerzeitliche Blockrandstruktur außerhalb des Gürtels misst in der Regel Längen von 120-125 m und Breiten von 60-65 m, wobei der Stadtblock in 12-16 Parzellen mit je 2-3 Parzellen an der Schmalseite und 3-5 an der Längsseite unterteilt ist. Diese Aufteilung findet sich im Projektbearbeitungsgebiet Wien-Ottakring, aber ebenso auch in Manhattan, New York. Die Parzellengrößen in Ottakring beträgt ca. 400 – 500 m².

Im Masterplan Gründerzeit des Magistrat der Stadt Wien, MA 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung (2018) wird dieser Blocktyp als Stadtblock der Größe S klassifiziert. Dieser kommt in Ottakring häufig vor. In Ottakring lassen sich zudem kleinere Stadtblöcke mit Abmessungen von ca. 60 x 60 m und meist 6-7 Parzellen finden, stellenweise finden sich auch große Baublöcke mit Abmessungen von 200 x 140 m und 20-25 Parzellen.

Das rasterförmige Straßennetz ist an wenigen Stellen an die hügelige Topographie Ottakrings angepasst, Die Straßen sind meist 14-16 m breit, stellenweise finden sich auch Straßenzügen unter 10 m oder über 20 m. Die Gebäudehöhen nehmen entsprechend dem Bauzonenplan von 1893 zum Stadtrand hin ab, und variieren zwischen ein bis vier Geschossen.

Der Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan bzw. die Wiener Bauordnung sieht innerhalb des Gürtels die Bauklasse IV in geschlossener Bauweise mit Gebäudehöhen bis zu 21 m vor. Teils finden sich auch Gebäude der Bauklasse II und III mit maximalen Gebäudehöhen von bis zu 12 oder 16 m. Im Gegensatz zu gründerzeitlichen Quartieren außerhalb des Gürtels sind hier weitläufige Bereiche als Schutzzonen mit entsprechenden baulichen und gestalterischen Auflagen gewidmet.

Meist findet sich außerhalb des Gürtels, wie auch im Projektgebiet in Ottakring, die Bauklasse III. Innerhalb dieser Bauklasse ist eine Abstufung mit üblicherweise 16 m auf 14 m festgeschrieben. In Einkaufsstraßen, wie der Thaliastraße oder auch der Mariahilferstraße außerhalb des Gürtels ist als Ausnahme die Bauklasse IV gewidmet. Ähnliche Ausnahmeregelungen gibt es für öffentliche Gebäude, Park- und Freizeitanlagen und Plätze. Hofbebauungen sind durchwegs in Bauklasse I mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m, meist abgestuft auf 5 m, zulässig. Die Innenhofbereiche sind unterschiedlich gewidmet. Vor allem in Kombination mit der Wohnnutzung sind sie als gärtnerisch auszugestaltende Flächen vorgesehen, teilweise aber auch als gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, die eine Gewerbenutzung begünstigt oder bebaut werden kann. Eine Vielzahl an Stadtblöcken bietet eine Mischung dieser beiden Aspekte. Diesen Formen gemischter Nutzung bilden die Charakteristika der Gründerzeit. Zwar sind auch einige Stadtblöcke finden, in deren Straßentrakt und Hofbereich ausschließlich eine Wohnnutzung oder ein gemischtes Baugebiet zulässig ist. Die gründerzeitliche Stadt war seit ihrer Entstehung stark von Nutzungsmischung geprägt.

Dies wird durch den heutigen Flächenwidmungsplan weiterhin abgebildet: Dieser definiert auch heute Wohnnutzung, teils mit Geschäftsviertel-Widmung und auch weitgehende Bereiche als Gemischtes Baugebiet, zum Teil auch als Geschäftsviertel. Der ehemals vorstädtische Stadtbereich außerhalb des Gürtels weist im Gegensatz zum innenstädtischen Teil eine deutlich höhere Bau- und Bevölkerungsdichte sowie eine geringe Bau- und Gestaltungsqualität mit entsprechendem Sanierungsbedarf auf. So wurden außerhalb des Gürtels Fassadenstrukturen vielerorts nicht in Mauerwerk, sondern rationalisiert in Fertigteilen ausgeführt.

Je nach Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Straßenbreite und Geschossigkeit des Bestandes, ergeben sich aus dieser heterogenen Struktur Nachverdichtungsmöglichkeiten über mehrere Geschosse. Würde die Limitierung der Bauklasse III mit einer Gebäudehöhe von 14 m aufgehoben, könnten nicht nur im Projektgebiet weitere Nachverdichtungspotenziale geschaffen werden. Insgesamt erlaubt es die durchgängige Widmung einer Bauklasse, wie in unserem Fall Bauklasse III in Ottakring Neulerchenfeld, erlaubt es eine liegenschaftsübergreifende Entwicklung des Bestandes vor allem hinsichtlich von Nachverdichtung auf eine gemeinsame Gebäudehöhe, sowie Dachgeschossausbauten und Grün- und Freiräume im Dachbereich zu denken. In der gründerzeitlichen Stadt findet sich ein System verschiedener Gebäudetypen. Am häufigsten sind das Eckhaus, Straßentrakter mit oder ohne Hoftrakt, das Seitenflügelhaus sowie Doppel- oder H-Trakter. Gerade letztere werden oftmals als Bassena-Gebäude bezeichnet, weil in ihnen nicht in den Wohnungen, sondern nur am Gang eine Wasserstelle, die sogenannte „Bassena“,) vorhanden war. Die einzelnen Wohneinheiten wurden oft als Gangküchen-Wohnungen ausgeführt, die hofseitig über einen Stichgang erschlossen wurden. Gerade diese Gebäude mit ihrem Substandard sollten im Rahmen der „Sanften Stadterneuerung“ zeitgemäß aufgewertet werden.

In der Gründerzeitstadt war die Herstellung von vielem, verdichtetem Wohnraum außerhalb des Gürtels das Ziel. Die Qualität des öffentlichen Raumes stand weniger im Vordergrund. Daraus resultieren auch heute noch einige Defizite, die mittels der Strategie von Pocket Mannerhatten ausgeglichen werden könnten. Die Defizite sind der hohe Versiegelungsgrad sowohl des öffentlichen Raums als auch oft der privaten Innenhöfe, und die mangelhafte Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen. Diese Bedingungen bewirken ein belastendes Mikroklima für die Bewohner*innen, und bieten einen geringen Naherholungswert.

Verschärft wird dieser Mangel dadurch, dass alle Gebäudetypen selten wohnungsbezogenen Freiraum wie Terrassen oder Balkone aufweisen. Der Straßenraum bietet, bis auf einige wenige Straßenzüge mit Baumbestand, einen geringen Naherholungswert. Er wird zudem überwiegend als Raum für den ruhenden Verkehr genutzt. Insbesondere Stadtblöcke mit Doppeltraktern, also zwei Gebäudetrakten auf einem Grundstück hintereinander, oder auch Grundstücken mit intensiver Hofbebauung weisen oftmals schlechte Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse auf; erst recht, wenn hier keine ausgleichenden Maßnahmen wie beispielsweise Bauwerksbegrünungen vorzufinden sind.

Weil die Liegenschaften sich vor allem in kleinteiligem Privatbesitz befinden, sind strukturelle, also größere räumliche Einheiten betreffende Veränderungen in diesem Stadtbereich nur schwer durchführbar. Instrumente wie Blocksanierungsprogramme oder auch die Blocksonderförderung kommen hier nur selten zur Anwendung.

Der Abbruch und Neubau einzelner Gebäude in den Blöcken ist ebenfalls kritisch zu sehen, da die besonderen räumlichen Qualitäten der Gründerzeitstadt im Neubau nur selten wieder erreicht werden. Dies betrifft vor allem die Erdgeschosszone als Nahtstelle zum öffentlichen Raum und als Schlüsselflächen für urbane Qualitäten. In den Neubauten werden im Erdgeschoss vielfach Pkw-Stellplätze und nicht-öffentliche Nutzungen wie Misträume etc. realisiert, und ermöglichen keine Mischung von Funktionen. Auch Leerstände oder Self-service-Lagerflächen mit geschlossenen Schaufensterfronten sind für die urbane Straßenraumqualität ungünstig. Dieser Entwicklung sollte von stadtpolitischer und -verwaltender Seite entgegengewirkt werden.

Der gründerzeitliche Bestand ist ein Charakteristikum der europäischen Stadt. Bestand in Wien ist groß, und wird als kulturhistorisches Gut bewertet. Auch wenn es die oben skizzierten Mängel gibt, so ist sie zugleich der Prototyp ressourcenschonenden „Stadt der kurzen Wege“, da sie kompakt ist und gut gemischt genutzt werden kann; also viele Funktionen auf einer Liegenschaft vereinen kann: Besonders hervorzuheben ist die Gebäudeorganisation mit hofseitiger Erschließung, die Grundrissgestaltung mit flexibel nutzbaren Raumgrößen und Raumhöhen, sowie eine Fassadengestaltung, die verschiedene Nutzungen von Wohnen bis Gewerbe erlaubt. Diese Stadt zu erhalten und weiter zu bauen ist angesichts des Klimawandels und des erforderlichen schonenden Umgangs mit unseren Ressourcen besonders sinnvoll. Der gründerzeitliche Bestand trägt in Wien zudem auch wesentlich zur Minderung der Wohnkosten bei, da bei Bauten vor 1945 die Richtwertmietzinsbindung gilt.

Pocket Mannerhatten adressiert genau diese spezifischen morphologischen Attribute, und zielt auf zeitgemäß auf deren Entwicklungspotenziale und bisher nicht realisierte liegenschaftsvernetzende Nutzungsmöglichkeiten. Wie im Kapitel 4. Möglichkeiten des Teilens dargestellt wird, können dies physisch-räumliche und/ oder funktionale Verknüpfungen auf Basis von Nutzungsrechttausch und Kooperation sein. Auch pragmatische, haustechnische Verknüpfungen vor allem in der Energieversorgung können wichtige Bausteine für das Erreichen klimapolitischer Zielsetzungen sein. Zusätzlich können die Nachbarschaften durch liegenschaftsübergreifende Beteiligungsprozesse und Projekte mit gemeinschaftlichen Betreiber*innenmodellen vernetzt und im Sinne einer resilienten sozial ausgerichteten Stadterneuerung gestärkt werden. *Pocket Mannerhatten* kann also dazu beitragen, die urbane Qualität in der Bestandsstadt zu erhöhen und dabei die soziale Nachhaltigkeit und Resilienz zu stärken.

STIMME AUS DER PRAXIS

„Das Projekt setzt an den Potenzialen an, die in komplexen gründerzeitlichen Bau- und Alltagsstrukturen schlummern, und versucht einige davon zu heben und sichtbar zu machen: Synergien, Kooperationsmöglichkeiten u.a.m.“

- Kurt Hofstetter, Koordinator IBA_Wien - Neues soziales Wohnen



STIMME AUS DER PRAXIS

„Man müsste die Höfe frei machen und alles begrünen.“

- Wohnungseigentümerin Liebhartsgasse, Fr. M., 2018



Potenziale von *Pocket Mannerhatten* in der gründerzeitlichen Stadt

Pocket Mannerhatten wurde speziell als zeitgemäße Strategie zur nachhaltigen Erneuerung der gründerzeitlichen Stadt konzipiert. In diesem Ansatz steckt für die Stadt Wien ein großes Potenzial: Wien hat geschätzt 2800 Stadtblöcke mit gründerzeitlichem Bestand. Allein im Fokusgebiet Ottakring befinden sich pro Quadratkilometer ca. 80 Stadtblöcke. Die Fläche der gründerzeitliche Stadtquartiere in Wien beträgt insgesamt ca. 35 km².

Würde in jedem dieser Stadtblöcke ein **Co-Living-Projekt** mit etwa 270 m² neuer Wohnfläche als Nachverdichtung im Dachgeschoss entstehen, könnten rund 750.000 m² zusätzlicher Wohnraum im Bestand realisiert werden. Das wären:

- 10.000 Wohnungen à 75 m²
- für ca. 30.000 Menschen, wenn die **Co-Living Wohnung** mit drei Personen belegt werden. Würde in jedem dieser Stadtblöcke statt zweien ein **Gemeinschaftsaufzug** für zwei benachbarte Gebäude errichtet, würden pro Block ca. 40.000 EUR Errichtungskosten sowie Betriebskosten gespart werden
- Das entspricht in Summe ca. 112 Millionen EUR Ersparnis, die in Gemeinwohl-Maßnahmen investiert werden können.

Würde in jedem dieser Stadtblöcke auf einer Dachfläche mit 140 m² eine **Photovoltaik-Anlage** das Energie-Sharing ermöglichen, könnte in Summe:

- eine Energieproduktion von ca. 56 Millionen kWh/a
- den Strombedarf von mehr als 28.000 Haushalten im Bestand bilanziell decken.

Würde in jedem dieser Stadtblöcke ein 100 m² großes Flachdach als **Dachgarten zur nachbarschaftlichen Nutzung** gestaltet werden, würde wertvoller Naherholungsraum entstehen:

- In Summe würden ca. 280.000 m² Dachgartenfläche geschaffen werden.
- Das entspricht einer Fläche, die fast 3 Mal so groß ist wie der Wiener Stadtpark.

Würde in jedem dieser Stadtblöcke eine bestehende Garage für die Fahrzeuge von Nachbar*innen geöffnet bzw. eine **Nachbarschaftsgarage** errichtet werden, so könnten **je fünf Stellplätze im öffentlichen Raum einsparen**.

- In Summe ergäbe das ca. 175.000 m² mehr autofreier Platz im öffentlichen Raum, der als konsumfreier Aufenthaltsraum, für das Speilen oder eine Begrünung bereitstünde.
- Das entspricht einer Fläche von ca. 25 Fußballfeldern.

STIMME AUS DER PRAXIS

„Wenn ich an meine Wohnung dachte, dachte ich immer an die vier Wände. Nach dem PMO-Workshop denke ich an den ganzen Stadtblock.“

- Wohnungseigentümerin Liebhartschasse, Fr., S. 2016



Prinzipien des Sharing

- TO KNOW -

„Sharing“ ist zwar ein recht neuer Begriff, doch das Teilen von Ressourcen ist schon so alt wie die Menschheit.

„Sharing“ ist zwar ein recht neuer Begriff, doch das Teilen von Ressourcen ist schon so alt wie die Menschheit. Früher sicherte das Teilen und Tauschen sogar das Überleben. Schon immer organisierten sich die Menschen in Gruppen oder kleineren Gemeinschaften. Gemeinsam konnten die Grundbedürfnisse auch in schwierigen Zeiten, wie beispielsweise im Winter oder während Dürren, gedeckt werden. Im Laufe der Zeit wurden die gemeinschaftlichen Organisationsformen komplexer. Die Menschen spezialisierten sich zunehmend, weil nicht immer alles an einem Ort verfügbar war oder produziert werden konnte. So wurden Rohstoffe zu Tauschwaren. Noch später wurden Währungen als akzeptiertes Tauschmittel für Rohstoffe, Waren und Güter aller Art eingeführt. Diese Organisationsform entwickelte sich weiter und ist bis heute gängig.

- TO KNOW -

Unter dem Begriff „Allmende“ wurde damals die Vereinigung der Nutzungsrechte und die Pflegeverantwortung in einem kleinen System verstanden.

Neben Rohstoffen, Waren und Gütern aller Art wurde in der Vergangenheit auch der Boden geteilt. Die Urform gemeinsamer Bodennutzung war die „Allmende“, eine kollektive Flächennutzungs- und Eigentumsform, die in unseren Breiten vor allem während der Zeit der agrarischen Hochkultur zwischen dem 14. und 19. Jahrhundert stark verbreitet war. Unter dem Begriff „Allmende“ wurde damals gemeinsame Nutzungsrechte und gemeinsame Verantwortung für die Pflege des Boden in einem kleinen System verstanden. Bis zum späten 19. Jahrhundert, in dem sich das individualisierte bürgerliche Privateigentum durchzusetzen begann, war die Allmende weit verbreitet und wurde entlang einer speziellen Organisationsform, die ausschließlich individuelle Nutzungen und Veräußerungen nicht zuließ, gemeinsam bewirtschaftet. (vgl. Marquardt 2002: 14)

- TO KNOW -

Die „Allmende“ ist eine Fläche, die unkommerziell, nachhaltig und gemeinschaftlich genutzt werden kann. Der Begriff bezeichnet auch die Organisationsform für dieses gemeinsame Eigentum.

Gegenwärtig erfährt die Konzeption der „Allmende“ insbesondere in Hinblick auf das Erfordernis der Klimawandelanpassung und umweltgerechte Nutzungsformen in den Städten eine Renaissance. Sie verspricht, dass Boden und Flächen gemeinsam, nachhaltig und ohne kommerzielle Verwertungsinteressen genutzt werden können. Das historische Modell der „Allmende“ kann aus verschiedenen Gründen aber nicht ohne weiteres in die Gegenwart übertragen werden. Wesentlich ist, dass allein eine kollektive Nutzung die gemeinschaftliche Fläche oder Einrichtung nicht vor einer individualistischen Ausnutzung oder Übernutzung schützen kann. Ungleiche Machtverteilungen, partikulare Machtbestrebungen oder nur unterschiedliche Entwicklungs- und Verwertungsvorstellungen sind in sozialen Gruppen immer gegeben. Gemeinschaftliche Nutzungen sollten durch ein klares, für alle verbindliches sowie akzeptiertes (und möglichst selbsterstelltes) Regelwerk sichergestellt werden. (vgl. Ostrom 1999; siehe dazu auch Nachsorgekonzepte und Betreiber*innenmodelle in Beck et al. 2020)

- TO KNOW -

Eine kollektive Nutzung einer Fläche schützt nicht vor einer individualistischen Ausnutzung oder Übernutzung.

- TO KNOW -

Gemeinschaftliche Nutzungen sollen durch ein klares, für alle verbindliches sowie akzeptiertes (und gemeinschaftlich entwickeltes) Regelwerk organisiert werden, damit partikulare Machtbestrebungen verhindert werden.

Vielen Menschen erscheint es gerade im Kontext des Wohnens besonders sicher, individuelles Eigentum zu besitzen. Doch nicht alle haben die Mittel für die Anschaffung von Wohneigentum. Und auch Personen, die Eigentum besitzen, können teilweise nur schwer Mittel aufbringen, um diese zu modernisieren und zeitgemäß zu adaptieren. Das Eigentumsmodell von heute ist aber nicht alternativlos. Wie mit Eigentum umgegangen wird, sollte insbesondere dann überdacht werden, wenn es um die langfristige Sicherung von Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen geht. (vgl. Marquardt 2002: 21)

Ein vielfach bewährtes Modell der gemeinschaftlichen Nutzung und Bewirtschaftung von Gütern sind Genossenschaften. Diese wurden im Kontext des Industriekapitalismus entwickelt, vor allem um der sozioökonomischen Not prekariert*innen gemeinschaftlich entgegenzuwirken. So wurden Einkaufs-, Bau-, Kredit- und Wohnungsgenossenschaften gegründet, die heute oftmals noch bestehen und von deren langfristigen Kostenbindungen auch die heutige Gesellschaft noch profitiert. Die Grundsätze der früh gegründeten Genossenschaften waren Selbstverwaltung, Solidarität und Selbsthilfe. Auch wenn diese Prinzipien mehr zu mehr zu verblassen scheinen, machen sich gegenwärtig Sharing-affine Menschen genau diese Prinzipien zu Nutze. So verwalten beispielsweise die Bewohner*innen des Mietshäuser Syndikats und des österreichischen Ablegers HabiTAT ihre Häuser gemeinschaftlich und solidarisch selbst. (vgl. Hebsaker/ Dom 2014)

Eine grundlegende Kritik an Genossenschaften lautet, dass diese Form die hierarchisierenden Effekte des Eigentumsrechts im kapitalistischen System nicht auflösen kann. So umfasst eine Genossenschaft einen Personenkreis, der in der Lage ist, einen Genossenschaftsanteil zu erwerben und in dem somit die dazugehörigen Personen einen Vorteil gegenüber jenen haben, die keine Genoss*innen sind oder aufgrund ihrer mangelnden Ressourcen keine Genoss*innen sein können. Die Genoss*innen sind immer auch Eigentümer*innen. Insofern findet die Vergesellschaftung in Genossenschaften zumindest immer in einem größeren Kreis statt, dem das Engagement zu Gute kommt. Dennoch wird die Kritik am Generationenkonflikt innerhalb von Wohnungsgenossenschaften geübt. Die erste Generation (Gründungsgeneration) steht hinter denen von ihr entwickelten Prinzipien und Regelwerken des Gemeineigentums. Es wurde aber beobachtet, dass spätere Generationen, durch eine rechtlich mögliche Satzungsänderung, viele Häuser verkauft und wieder auf den privaten Markt überführt haben. Dem entgegen können Häuser im Mietshäuser Syndikat und im HabiTAT durch eine selbstentwickelte Rechtskonstruktion nicht veräußert werden. Dadurch bleibt eine selbstorganisierte, gemeinschaftliche und solidarische Bewirtschaftung langfristig gesichert. (vgl. Rost 2013; Hebsaker/ Dom 2014)

- TO KNOW -

Um gemeinschaftliche Nutzungen auf Flächen langfristig sichern zu können, muss der Umgang mit individuellem Eigentum hinterfragt werden.

- TO KNOW -

Die Grundsätze der früh gegründeten Genossenschaften waren Selbstverwaltung, Solidarität und Selbsthilfe.

- TO KNOW -

Häuser im Mietshäuser Syndikat und HabiTAT können nicht verkauft werden. Leistbarer Wohnraum sowie eine selbstorganisierte, gemeinschaftliche und solidarische Bewirtschaftung bleiben langfristig gesichert.

- TO KNOW -

Mit dem Begriff "Common" wird die gemeinschaftliche Bewirtschaftung und Organisation von Gütern beschrieben.

In Bezug auf Tauschen und Teilen ist auch der Urban-Commons-Ansatz zu erwähnen. Grundsätzlich wird mit "Common" die gemeinschaftliche Bewirtschaftung und Organisation von Gütern beschrieben, womit eine Wechselwirkung und soziale Beziehungen zwischen Menschen und Dingen einher geht. Vor allem stehen dabei die sozialen Praktiken sowie der schonende Umgang mit den Ressourcen im Vordergrund. In diesem Kontext wird den unterschiedlichen Formen der Selbstorganisation und Selbstverwaltung besondere Aufmerksamkeit geschenkt, da damit auch andere Lebensentwürfe (als Form der Kapitalismuskritik) erprobt werden. (vgl. Helfrich 2012; in: Kratzwald 2013: 7)

David Harvey verwendet in der Urban-Commons Debatte, „Urban-Commons“ als zentralen Begriff im Kampf um die Stadt und bezieht sich dabei auf das von Henri Lefebvre 1967 formulierte Recht auf Stadt. Recht auf Stadt bedeutet das Recht auf Zentralität, Diversität und den Zugang zu den Ressourcen der Stadt. Hierbei ist nicht nur der materielle Zugang gemeint, sondern auch der Zugang zu Entscheidungsprozessen sowie das Recht auf Selbstorganisation - das Recht Städte nach den Bedürfnissen der Bewohner*innen zu gestalten. Im übertragenen Sinne soll durch die Möglichkeit der Gestaltung der Stadt die Selbstbestimmung der Stadtbewohner*innen gefördert werden. (vgl. Harvey 2012; Lefebvre 2016) Das bedeutet, dass Produktion der Stadt und Teilhabe an der Stadt von den Bewohner*innen ausgeht und ausgehandelt wird (vgl. ebd. 2014). Daher sind auch „Aushandlung“, „Aneignung“ und „Selbermachen“ zentrale Schlüsselbegriffe der Debatte rund um Recht auf Stadt. (vgl. Gebhart/ Holm 2011) Vertreter*innen dieses Ansatzes stellen dabei eine solidarische Betrachtung in den Vordergrund, bei dem vor allem marginalisierte Gruppen, die kaum Zugang zu den Ressourcen der Stadt haben, bevorzugt und Machthabende in die Pflicht genommen werden (müssen)¹ (vgl. Lefebvre 1973: 121).

- TO KNOW -

Recht auf Stadt bedeutet das Recht auf Zentralität, Diversität und den Zugang zu den Ressourcen der Stadt sowie das Recht auf Selbstgestaltung und Selbstorganisation.

Letztendlich beinhaltet der Zugang von Lefebvre und seinen Vertreter*innen eine Reorganisation des gesellschaftlichen und ökonomischen Systems, in dem soziale Ungleichheit überwunden wird. (ebd.) In Bezug darauf wird formuliert, dass durch ein Recht auf Stadt Utopien, alternative Lebensentwürfe und neue Arbeitsformen erprobt und verwirklicht werden können. (vgl. Schmid 2011: 26f.)

¹ Eine Umverteilung soll nach Mayer (2011) „keineswegs“ allen Menschen zu Gute kommen, sondern vor allem jenen, denen die Möglichkeit verwehrt bleibt, sich die Stadt aneignen zu können (vgl. Mayer 2011: 63).

Gegenwärtig werden Praxen des Teilens und Tauschens vor allem mit dem englischen Begriff „Sharing“ benannt. Dieser Anglizismus ist aber etwas ungenau, denn er umfasst im deutschen Sprachgebrauch beide Bedeutungen. Im Deutschen wird zwischen Teilen und Tauschen unterschieden, weil dies unterschiedliche Handlungspraktiken sind:

- Teilen bezieht sich auf ein altruistisches, solidarisches Handeln, wobei es um das Weitergeben von Etwas geht, ohne eine Gegenleistung zu erwarten.
- Tauschen hingegen, geht mit der Erwartungshaltung einher, eine Gegenleistung zu erhalten.

Weiters verschwimmen bei der Verwendung des Begriffes „Sharing“ die Grenzen zwischen Eigentum und dem Geteilten. Beispielsweise kann bei großen, globalisierten Sharing-Dienstleistungsökonomien die geteilte Ware das Produktionsmittel sein, das sich im Eigentum der Unternehmen befindet, mit dem Kapital akkumuliert wird. In diesem Kontext wird auch von der „Sharing-Ökonomie“ gesprochen. Dieser Umstand verdeutlicht, dass die Sharing-Ökonomie nicht zwingend mit dem altruistischen Teilen gleichzusetzen ist. (vgl. Eichhorst/Spermann 2016)

Verständlich wird das am Beispiel eines globalisierten Fahrdienstleistungsunternehmens, welches mit der Arbeitskraft und dem „geliehenen“ Produktionsmittel „Auto“ erhebliche Renditen schreibt. Der/die Fahrer*in wird nicht angestellt, sondern arbeitet selbständig zu sehr niedrigen Tarifen. Auch das Auto wird von dem/der Fahrer*in bereitgestellt. Dadurch hat dieser Sharing-Dienstleister einen Großteil der Risiken auf den/die Arbeiter*in ausgelagert. Für den globalen Dienstleister bleibt nur die Verantwortung über die Bereitstellung der Organisationsform und dementsprechende Verwaltungsaufgaben, wie Abrechnung, Web-Wartung und ähnliches. Er stellt aber keine Produktionsmittel zur Verfügung und stellt keine Arbeitskraft an. So schafft diese Form der Sharing-Ökonomie Scheinanstellungen und fördert sehr prekäre Arbeitsverhältnisse. (vgl. ebd.)

Mit dem Beispiel einer verbreiteten kommerziellen Vermietungsplattform kann aufgezeigt werden, wie das kommerziell getriebene Sharing von Wohnflächen ausgelegt werden kann. Das entsprechende Geschäftsmodell ist darauf aufgebaut, dass Eigentümer*innen ihre Immobilie mit anderen Personen kurzfristig gegen Geld „teilen“. Die Eigentümer*innen stellen über die Plattform ihre Immobilie zur Verfügung.

- TO KNOW -

Der Begriff Sharing umfasst Teilen und Tauschen. Teilen und Tauschen sind allerdings unterschiedliche Handlungspraktiken.

Auch wenn das dazugehörige Geschäftsmodell altruistisches Handeln suggeriert, so ist die Erwirtschaftung von Renditen ganz eindeutig die zentrale Motivation dieses Dienstleistungsunternehmens, wie auch der überwiegenden Anzahl der dort werbenden Eigentümer*innen und/oder Vermieter*innen der Wohnungen. Die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen, vor allem für touristische Zwecke, ist wirtschaftlich gesehen wesentlich lukrativer für die Eigentümer*innen, da im Gegensatz zu Langzeitvermietungen nicht mal die Teilanwendung des Mietrechts zum Tragen kommt. Außerdem können wesentlich höhere Preise verlangt werden, als sie am Wohnungsmarkt üblicherweise zulässig sind. Dieses für die Plattform und viele Eigentümer*innen lukrative Geschäft hat zur Folge, dass das Angebot an bezahlbaren und langfristig mietbaren Wohnungen sinkt und sich aufgrund des höheren Drucks die Mietpreise im Gesamten erhöhen können, sofern es keine Mietzinsdeckelungen im Wohnungsmarkt gibt. (vgl. Kadi et al. 2017; Eichhorst/ Spermann 2016)

Hier kommt es also zu einer suggestiven Verwendung eines Konzeptes des Teilens bei zugleich ausschließlich Rendite-orientierten Zielsetzungen. Kalamar formuliert in diesem Zusammenhang, angelehnt an den Begriff „greenwashing“, den Begriff „sharewashing“. (vgl. Kalamar 2013) Dieser Zusammenhang wurde 2018 im Rahmen einer Studie weiter vertieft. (vgl. Hawlitschek et al. 2018)

- TO KNOW -

Zwischen Teilen und Tauschen sollte stets unterschieden werden. Mögliche Ungerechtigkeits- und Ausbeutungsstrukturen sollen beispielsweise durch ein Regelwerk (z. B. ein Geschäftsmodell) unterbunden bleiben.

Was fehlt, sind also gemeinnützige Prinzipien für eine Praxis des räumlichen Teilens und Tauschens, die es vermeiden oder besser gar grundlegend umgehen, dass einzelne Nutzende die gemeinsamen Flächen und Güter ausschließlich für ihre Gewinnbestrebungen verwenden. Bei der Verwendung des Begriffs „Sharing“ sollte daher sehr präzise zwischen Teilen und Tauschen unterschieden werden. Außerdem müssen dessen mögliche Effekte wie beispielsweise Ungerechtigkeits- und Ausbeutungsstrukturen, die entstehen können, kritisch reflektiert und im „Geschäftsmodell“ verhindert werden.

Es gibt keine allgemeingültige Definition der Sharing-Ökonomie, denn diese ist von der jeweiligen Gruppe und deren Motiven abhängig. Neben den beiden oben genannten Kategorien, gibt es eine Reihe von Gruppen, die sich im eigentlichen Sinne des Teilens selbst organisieren und Ressourcen bzw. Produkte gemeinschaftlich nutzen und verwalten. Das heißt, dass alle sich an der Anschaffung, Verwaltung und Nachsorge beteiligen, wodurch ein gemeinschaftlicher Nutzen entsteht (vgl. Beck et.al. 2020).

Die Beispiele hierfür sind vielfältig; zu nennen sind unter anderem Gemeinschaftsgärten, gemeinschaftliche Wohnformen wie die genannten HabiTAT-Hausprojekte und Baugruppen oder auch Genossenschaften und Foodcoops, öffentliche Bücherschränke und Leihläden, öffentliche Kühlschränke und Kostnix-Läden sowie vielfältige Initiativen zum Teilen von Fähigkeiten und Fertigkeiten. Auch die Projekte, die im Rahmen des PMO-Forschungsprojektes entstanden sind, sind weitgehend dieser dritten Kategorie zuzuordnen.

- TO KNOW -

Bei der bei der Sharing-Ökonomie kann zwischen kommerziellen, weniger kommerziellen und nicht kommerziellen Varianten des Teilens und Tauschens unterschieden werden.

- TO KNOW -

Die Sharing-Ökonomie kann in unterschiedliche Typen unterteilt werden.

- Kommerziell getriebene Unternehmen, in zwei Untergruppen: global organisierte Unternehmen, die eine Online-Plattform zur Verfügung stellen bzw. Unternehmen, die offen kommerziell Ressourcen verleihen oder vermieten (z.B. Car-Sharing)
- Öffentliche Dienstleister, die Güter der Allgemeinheit zur Verfügung stellen (z.B. öffentlicher Nahverkehr, Wiener Citybikes)
- Gruppen, die sich im eigentlichen Sinne des Teilens selbst organisieren und Ressourcen bzw. Produkte gemeinschaftlich nutzen und verwalten

Folglich kann bei der Sharing-Ökonomie zwischen kommerziellen, weniger kommerziellen und nicht kommerziellen Varianten des Teilens und Tauschens unterschieden werden. Es besteht eine soziale und ökonomische Diskrepanz zwischen großen, globalisierten und gewinnorientierten Dienstleistungsökonomien, regionalen und lokalen Dienstleistungsunternehmen, die z.B. öffentliche Versorgungs- und Dienstleistungen anbieten (wie das City-Bike der Wiener Linien) und kleinteiligen, milieuspezifischen und Lebensstil-gebundenen Sharing-Aktivitäten, bei denen solidarisches Teilen und die Wiederverwendung von Ressourcen, das Nicht-Haben- und Nicht-Kaufen-Wollen im Vordergrund steht.

- TO KNOW -

Kleinteilige, milieuspezifische und Lebensstil-gebundene Sharing-Aktivitäten: solidarisches Teilen und die Wiederverwendung von Ressourcen, das Nicht-Haben- und Nicht-Kaufen-Wollen stehen im Vordergrund.

Rifkin vertrat 2014 die hoffnungsvolle Auffassung, dass es vor allem durch das Teilen von Fähigkeiten und Kenntnissen (z.B. im Internet) einen Paradigmenwechsel in der Weltwirtschaft geben wird und der Kapitalismus dadurch überwunden werden könne. Ob dieser eintreten wird, ist gegenwärtig allerdings unklar und als automatische Folge eher unwahrscheinlich. Oftmals sind nämlich jene Bevölkerungsgruppen „Sharing“-affin, die über ein höheres Einkommen verfügen und nicht diejenigen, die weniger verdienen und somit vom Teilen und Tauschen mehr profitieren würden. Entsprechend lautet eine häufig geäußerte Kritik gegenüber der Sharing-Ökonomie auch, dass sie keinen großen Beitrag dazu leistet, Güter zu teilen und somit Ressourcen zu sparen.

- TO KNOW -

Kritik: Beim Teilen von Gütern hilft die Sharing-Ökonomie nur bedingt beim Sparen von Ressourcen. Sie kann dazu führen, dass Gruppen, die bereits über ausreichende Ressourcen verfügen, durch Sharing mehr verbrauchen können.

- TO KNOW -

Da die überwiegende Anzahl der Sharing-Angebote via App vereinbart werden, teilen jüngere Generationen gegenwärtig eher Ressourcen als Personen der älteren Generation.

- TO KNOW -

Neben den wohnungsbezogenen Räumen ist der öffentliche Raum die zweite sehr bedeutsame Ressource in der Stadt, die von allen geteilt werden kann und wird.

Vielmehr können sich dadurch diejenigen, die bereits über ausreichende Ressourcen verfügen, noch mehr leisten können bzw. zu günstigeren Konditionen. „Sharing“ wäre demnach eher eine Umverteilung zu denjenigen, die bereits über genügend Ressourcen verfügen. (vgl. Hofman et. al 2017)

Jüngere Personen teilen Ressourcen und Güter gegenwärtig eher als Personen der älteren Generationen. Dies wird insbesondere dadurch verstärkt, dass die überwiegende Anzahl der Sharing-Angebote via App im Internet vereinbart werden. Aktuell sind demnach gerade Sharing-Angebote ein „Brückenschlag“ aus der analogen Vergangenheit in die digitale Gegenwart: War es früher gängig, bei dem/der Nachbar*in um fehlenden Zucker oder Eier zu fragen, sind solche analogen Tauschformen bis zu einem gewissen Grad in den Hintergrund gelangt. Aber auch hier finden heute neue, netzgestützte Aktivitäten statt, wie es nicht kommerzielle Plattformen wie *FragNebenan* (<https://fragnebenan.com/>) zeigen. Hier wird deutlich, dass sich die Gruppen eher weniger auf der Liegenschaft, sondern auch liegenschaftsübergreifend organisieren.

Gleichwohl gehört, wie oben skizziert, gemeinschaftliches Handeln, Teilen und Tauschen zum Alltag der meisten Menschen. Bemerkenswert ist aber, dass die meisten Menschen diese Praktiken als individuelle oder familienbezogene begreifen und sich oftmals nicht der Kollektivität dieser Handlungsformen bewusst sind. Auch nach unseren Erfahrungen im Projekt wird deutlich, dass dies vielfach damit zusammenhängt, dass gerade gemeinsame räumliche Ressourcen und Güter offensichtlich als „immer vorhanden“ gelten und deshalb wenig darüber reflektiert wird, dass diese kontinuierlich oder regelmäßig geteilt werden.

Wer sich hingegen bewusst macht, dass alle Personen neben den Dingen in ihrer Wohnung auch im unmittelbaren Wohnumfeld das Stiegenhaus, die Waschküche, die Fahrradräume, den Hof, den Gehsteig, die Straße, den Park und soziale Infrastrukturen gemeinsam teilen, für den / die werden die räumlichen Sharing-Konzepte von *Pocket Mannerhatten* schnell nachvollziehbar. (vgl. Beck et.al. 2020, S.9 f.) Neben den wohnungsbezogenen Räumen ist der öffentliche Raum die zweite sehr bedeutsame Ressource in der Stadt, die von allen geteilt werden kann und wird. Gerade hier ist das räumliche Teilen unbestritten etabliert. Hier und im räumlichen Teilen im Wohnumfeld liegt ein erhebliches Potenzial für zeitgemäße, intensive Formen des sozialen Miteinander. (vgl. Beck et.al. 2020)

Eine zentrale Herausforderung in Bezug auf das Sharing von städtischen Ressourcen und/oder von Urban Commons ist das Verhältnis zwischen jener Gruppe, die Sharing-Maßnahmen (Gemeingut) zur Verfügung stellt oder fördert, und jener Gruppe der Nutznießer*innen. Wenn die öffentliche Hand Investitionen (Förderungen/Anreize) für Sharing-Maßnahmen (Gemeingüter) tätigt, hat sie beispielsweise das Risiko, dass diese Maßnahmen „Sharing“ im Sinne des Gemeinwohls erahnen lassen, sich jedoch der finanzielle Nutzen für Eigentümer*innen erhöht und damit beispielsweise der Wert einer Immobilie steigt. Dies führt infolge dazu, dass sich Wohnen weiter verteuert (Harvey 2012: 79). Daher ist es wichtig, dass stets die Frage gestellt wird, welche Gruppe profitiert, welche benachteiligt wird, und welche sozialräumlichen und sozioökonomischen Effekte mit dem Sharing einhergehen können.

- Methodologie - TIPP!

Es ist wichtig stets zu fragen, welche Gruppe profitiert, welche benachteiligt wird, und welche sozialräumlichen und sozioökonomische Effekte mit dem Sharing einhergehen können.

Rahmenbedingungen für räumliches Sharing

In den Stadtblöcken und deren Bestandswohnungen sowie im Wohnumfeld liegen erhebliche Potenziale für das räumliche Teilen und Tauschen. Diese Potenziale sollten nicht nur dazu genutzt werden, um die Klima- und Energieziele zu erreichen. In der holistischen Konzeption, die im Rahmen von Pocket Mannerhatten erarbeitet wurde, können neben der entsprechenden Ertüchtigung des Bestandes auch weitere ökologische Ziele, wie eine intensive Begrünung und Mobilitätsmaßnahmen erreicht werden. Der wesentliche innovative Aspekt von Pocket Mannerhatten aber ist die systematische Verschneidung der zuvor genannten Ziele (die vor allem durch technische Maßnahmen zu erreichen sind) mit gemeinwohlorientierten, sozialen Zielsetzungen - und letzteres im großen Stil! Wie in den nächsten Kapiteln illustriert wird, sind für die ganzheitliche Umsetzung dieser ambitionierten Zielsetzung neue Steuerungsmechanismen erforderlich.

Schlüsselakteur*innen beim Sharing

Die Eigentümer*innen

Als wesentliche Akteur*innen beim räumlichen Teilen und Tauschen sind gemäß der Prinzipien von Pocket Mannerhatten die Eigentümer*innen von Liegenschaften und Bestandsgebäuden zu nennen. Eigentümer*innen lassen sich entlang der Struktur, der Form und dem Umfang ihres Besitzstandes sowie ihrem, aus der spezifischen Lebenssituation resultierenden Umgang mit ihrer Immobilie und/oder Liegenschaft in mindestens elf Typen unterscheiden. Diese sind in der folgenden Abbildung knapp skizziert. (vgl. Beck et.al. 2017a: 8ff)



Abb. 01
Eigentums-Besitzstands-Typologie
(Witthöft, Hölzl 2017)

Eine grundlegende Erkenntnis aus dem Forschungsprojekt ist, dass nahezu alle Eigentümer*innen anfangs Ressentiments gegen das Sharing artikulieren, unabhängig davon welchem Eigentümer*innen-Typus sie angehören. Davon auszunehmen sind die sogenannten „Eigentum-verpflichtet-Denker*innen“. Viele der Eigentümer*innen artikulieren auch Ängste und das vor allem, weil sie die Wirkungen und Effekte der neuen Nutzungsformen und des Sharing nur bedingt abschätzen können.

Dies erscheint insofern verwunderlich, als dass das Vermieten auch eine Form des vertraglich gesicherten, Geld-vermittelten Sharings ist und derzeit die gängigste Form der Nutzung von Gebäuden und Liegenschaften, sofern die besitzende Person nicht selber darin wohnt oder arbeitet. Mittels des Mietvertrages ist die Art, der Umfang, sind das Tauschmittel, gegebenen Falls der Zeitraum wie auch die Rechte und Pflichten beider Parteien klar geregelt.

Stärkere Ressentiments gegen räumliche Sharing-Lösungen überwiegen vor allem bei den „Überforderten“ und den „Traditionellen“, ließen sich aber auch bei den „Motivierten“ und den „Verwertungsorientierten“ finden. Das gilt vor allem dann, wenn das Vorhaben auf den ersten Blick entgegen der jeweiligen Interessen gerichtet zu sein schien. Die „Überforderten“ bezeichnet also diejenigen Eigentümer*innen, die erst jüngst (zumeist durch Erbe) an die Immobilien gekommen sind, und bisher nur wenig Zeit hatten, sich mit den Aufgaben und Möglichkeiten vertraut zu machen, die mit dem Besitz verbunden sind. Die „Traditionellen“, vielfach Alteingesessenen, haben zumeist eine enge Bindung an ihr Gebäude, wohnen dort gegebenenfalls auch selber und verzichten gerne auf Rendite, wenn im Haus alles „eh gut läuft“. Sie haben nur wenig Interesse daran, an dem Zustand etwas zu ändern.

Aber auch die „Motivierten“, die ein großes Interesse an der Gestaltung und einem aktiven Umgang mit ihrer Immobilie artikulieren, sind zunächst vielfach nicht frei von Ressentiments. Auch hier wird deutlich, dass diese Personen sich im ersten Schritt eine neue, andere und ungewöhnliche Nutzung ihrer Immobilie vorstellen können müssen.

Bei allen explizit Verwertungsorientierten steht die Bildung von Rendite im Vordergrund. Diese Gruppen reagieren zunächst insbesondere dann skeptisch, wenn neue Modelle an sie herangetragen werden, die mit der üblichen Verwertungslogik brechen. Die größte Befürchtung bei diesen Gruppen ist die Einbuße der Rendite, etwa durch Einnahmeausfälle infolge einer neuartig geregelten Vermietung, oder einer für sie nicht übersichtlichen Nutzer*innenstruktur sowie hoher Fluktuation der Nutzenden. Eine grundlegende Bedingung für alle Eigentümer*innen ist es also, dass bei jedweder Art von Weitergabe, „Verleih“ oder Nutzung ihrer Liegenschaft Klarheit und Rechtssicherheit in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse, Finanzierung, Nutzungsrecht und Haftung wie auch die Zugangsberechtigungen herrschen.

Immer wieder lassen sich jedoch auch Eigentümer*innen finden, die ihre Ressourcen und Güter auf Vertrauensbasis teilen, und für die die Rechtssicherheit nicht an erster Stelle steht. Sie stellen oftmals für sie entbehrbare Ressourcen zur Verfügung, an die nur selten emotionale Bedeutung geknüpft ist, und mit deren Nichtverwendung für sie keine Verluste einhergehen bzw. keine persönlichen, zeitlichen, räumlichen sowie wirtschaftlichen Einbußen verbunden sind. Diese Eigentümer*innen sind selbst häufig Sharing-affin; sie teilen und tauschen also freiwillig aus Spaß als Teil ihres Lebensstils.

- TO KNOW -

Selbst motivierte Eigentümer*innen, die ein großes Interesse an der Umgestaltung ihrer Immobilie zeigen, müssen sich erst einmal eine neue, andere und ungewöhnliche Nutzung ihrer Immobilie vorstellen können. Das Aufzeigen von Möglichkeiten und die Prozessbegleitung sind auch bei diesen Akteur*innen zentrale Aspekte, um räumliches Sharing umsetzen zu können.

- TO KNOW -

Für Eigentümer*innen ist es bei „Verleih“ und Nutzung ihrer Liegenschaft wichtig, Klarheit und Rechtssicherheit in Bezug auf Finanzierung, Nutzungsrecht und Zugangsberechtigung zu haben.

- TO KNOW -

Sharing soll im Idealfall nicht mit persönlichen, zeitlichen, räumlichen sowie wirtschaftlichen Einbußen verbunden sein.

- Methodologie - TIPP!

Das Interesse für liegenschaftsübergreifendes räumliches Sharing ist von Investitionserfordernissen und/oder -bedürfnissen, der Qualität der Information und der Aktivierung abhängig.

- TO KNOW -

In den seltensten Fällen sind Eigentümer*innen altruistisch. Einige Untersuchungen im Modellblock haben ergeben, dass Eigentümer*innen immer einen gewissen Selbstzweck verfolgen, auch wenn sie sich für liegenschaftsübergreifende Maßnahmen aussprechen.

Gleichwohl lassen sich alle Eigentümer*innen auch für liegenschaftsübergreifendes räumliches Sharing interessieren, wobei dies in hohem Maß von Investitionserfordernissen und/oder -bedürfnissen, der Qualität der Information und der Aktivierung abhängig ist, wie nachfolgende Kapitel aufzeigen. In den Studien und Untersuchungen in „Block 61“ wurde sehr deutlich, dass die Eigentümer*innen immer, auch wenn sie sich dezidiert für liegenschaftsübergreifende Maßnahmen aussprechen, einen gewissen Selbstzweck verfolgen und Eigeninteresse immer eine Rolle spielt.

Selbstzweck kann sein, dass das liegenschaftsübergreifende Sanierungsvorhaben im Bau und später bei der Bewirtschaftung kostengünstiger sein wird als bei einer separaten Entwicklung der Liegenschaften. Die Maßnahmen können auch dazu führen, dass eine Erweiterung der persönlichen Nutzungsmöglichkeiten umsetzbar wird, wenn beispielsweise die Balkone liegenschaftsübergreifend größer realisiert werden können. Selbstzweck kann auch sein, wenn sich die Verwertung nach der Maßnahme verbessert, aber auch die Förderung der Gemeinschaft der Mieter*innen und Nutzer*innen im Haus, ein intensiverer wechselseitiger Austausch unter den Nutzer*innen oder, oftmals sehr deutlich formuliert, der Wunsch die eigene Liegenschaft ökologisch zu gestalten. Nicht zuletzt ließen sich auch Formen des Altruismus finden, schlicht und ergreifend eine – bis zu einem gewissen Grad – uneigennützig Denkweise.

Der Soziologe Pierre Bourdieu bietet hierzu in seiner Struktur-Habitus-Theorie einen Erklärungsansatz, dass und warum sich Handeln als Erstes auf die eigene Liegenschaft bezieht: „Die Akteur*innen sind durch individuelle Dispositionen bzw. Habitus Träger*innen gesellschaftlicher Strukturen.“ (vgl. Bourdieu 1970 [1967] nach Lenger et al. 2013:14 und Hölzl, 2018:91) Er legt dar, dass sich Eigentümer*innen im Rahmen des bürgerlichen Eigentumsbegriffs traditionell vor allem auf ihr Grundstück fokussieren. Liegenschaftsübergreifendes kann erst gedacht werden, wenn die Erfordernisse auf der eigenen Liegenschaft berücksichtigt bzw. erfüllt werden. Insofern stehen für viele Eigentümer*innen zunächst Partikularinteressen im Vordergrund.

Bei einer Sanierungserfordernis beginnen viele der Eigentümer*innen zu handeln. Sie öffnen sich dann auch für den Gedanken, ihr Gebäude liegenschaftsübergreifend weiterzuentwickeln. Insofern sind liegenschaftsübergreifende Vorhaben stark an die zeitlichen Horizonte gebunden, die für die jeweiligen Eigentümer*innen im Umgang mit ihrer Liegenschaft gelten.

Die eigentliche Entscheidungsfindung erfolgt bei den Eigentümer*innen höchst individuell, und ist immer abhängig von deren sozialen und ökonomischen Handlungsmöglichkeiten. Auch bei gewerblichen Eigentümer*innen stehen die Sanierungserfordernisse im Vordergrund. Noch komplexer wird die Entscheidungsfindung bei Eigentümer*innengemeinschaften, die Beschlüsse formal auf Eigentümer*innentreffen verabschieden müssen.

Das Forschungsprojekt hat gezeigt, dass liegenschaftsübergreifendes Handeln möglich ist. Hierfür ist aber ein möglichst linearer, nachvollziehbarer und friktionsfreier Prozess in allen Schritten erforderlich - von den ersten Überlegungen, über die Planung bis zu den behördlichen Genehmigungsverfahren hin zur Umsetzung. Die dem Forschungsprojekt zugrunde gelegten Sharing-Optionen haben sich als sinnvoll erwiesen. Besonders hilfreich für die Teilnahme von Eigentümer*innen war es nämlich, wenn konkrete, planbare Maßnahmenpakete realisiert werden konnten, die klar waren im Hinblick auf Nutzungsrechte, Haftung und Finanzierung sowie die technische Realisierbarkeit, Planungssicherheit, Planbarkeit der Investitionen und die Langlebigkeit der Investitionen. Sind die Vorhaben zu komplex, kann dies nämlich dazu führen, dass die Eigentümer*innen „Sharing“ als weitere Komplikation begreifen und entsprechend ausschließen.

Die Mieter*innen

Mieter*innen sind wie Eigentümer*innen eine höchst heterogene Gruppe mit äußerst komplexen Interessenlagen. Eine Unterscheidung in Typen fällt aufgrund der Vielfalt schwer, dennoch sollen hier entlang des Kerninteresses am Gebäude und der Liegenschaft drei Typen unterschieden werden: private und gewerbliche Mieter*innen sowie Initiativen.

Mit privaten Mieter*innen sind vor allem Wohnungsmieter*innen gemeint, die in der Regel ein Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen wie beispielsweise Waschküchen, Fahrradabstellräume oder -plätze, Stauräume, Gärten und Freiflächen nutzen. Gewerbliche Mieter*innen sind diejenigen, die in den Räumlichkeiten ein professionelles Gewerbe betreiben. Sie sind stärker auf die unmittelbaren Räumlichkeiten fokussiert, brauchen, und wünschen aber für sich und ihre Kundschaft eine gute Zugänglichkeit und Erreichbarkeit. Auch von ihren Seiten gibt es vielfach Interesse an Stauräumen und Stellflächen. Der dritte Typus sind Initiativen, also entweder formell oder informell organisierte kleine Gruppen, die in den Räumlichkeiten einem spezifischen Interesse nachgehen. Für sie gilt im weitesten Sinne dasselbe wie für gewerbliche Mieter*innen. Je nach Aktivität kann das räumliche Interesse der Initiativen aber auch auf Grün- und Freiflächen gerichtet sein.

- TO KNOW -

Eigentümer*innen handeln höchst individuell. Ihr Handeln und Interesse in Bezug auf liegenschaftsübergreifende Entwicklungen ist abhängig von der Form und dem Umfang des Eigentums, vom Gebäudezustand, von den Hausbewohner*innen, von den Nachbar*innen, von ihrer Biografie, sozialen und ökonomischen Aspekten sowie davon ob sie vor Ort leben.

- TO KNOW -

Liegenschaftsübergreifende Vorhaben sind stark an zeitliche Horizonte gebunden, die für die jeweiligen Eigentümer*innen im Umgang mit ihrer Liegenschaft gelten. Darunter fallen unter anderem Sanierungszyklen und -erfordernisse, Eigentümer*innensammlungen, aber auch soziale und ökonomische Handlungsmöglichkeiten.

- Methodologie - TIPP!

Liegenschaftsübergreifendes Handeln ist möglich, wenn ein linearer, nachvollziehbarer und friktionsfreier Prozess in allen Schritten ermöglicht wird. Der Prozess muss von den ersten Überlegungen, über die Planung bis zu den behördlichen Genehmigungsverfahren hin zur Umsetzung für die Eigentümer*innen klar nachvollziehbar sein.

- Methodologie - TIPP!

Die Wahrscheinlichkeit einer Umsetzung erhöht sich, wenn konkrete, planbare sowie realisierbare Maßnahmenpakete zur Auswahl stehen.

- Methodologie - TIPP!

Maßnahmenpakete sollen klar sein in Hinblick auf Nutzungsrechte, Haftung und Finanzierung sowie die technische Realisierbarkeit, Planungssicherheit, Planbarkeit der Investitionen und die Langlebigkeit der Investitionen.

- Methodologie - TIPP!

Vorhaben, die zu komplex sind, können dazu führen, dass die Eigentümer*innen „Sharing“ als weitere Komplikation begreifen und entsprechend ausschließen.

- TO KNOW -

Initiativen sind niederschwellig zugängliche, kostengünstige Räume wichtig.

- TO KNOW -

Initiativen zeigen ein hohes Maß an Engagement. Bei Tätigkeiten wie Sanierungsarbeiten, Raumverwaltung und -organisation ist hohe Bereitschaft vorhanden.

- TO KNOW -

Mieter*innen sind meist bereit, sich über klar geregelte Zuständigkeiten resp. Verantwortlichkeiten auch hinsichtlich Versicherungs- und Haftungsfragen mit den Eigentümer*innen zu verständigen.

Im Forschungsprojekt konnten Vertreter*innen aller drei Gruppen erreicht werden. Viele waren interessiert, aber nicht alle aber konnten oder wollten dauerhaft im Rahmen des Projekts aktiv sein. Dies war bei den Interessierten weniger ihrem Interesse als vielmehr ihren aktuellen Lebensumständen geschuldet. Zusätzlich gab es auch Mieter*innen, die an den Vorhaben keinerlei Interesse hatten. Deutlich ablehnend standen nur sehr wenige Mieter*innen dem Projekt gegenüber. Es ließ sich aber, wie auch bei den Eigentümer*innen, eine gewisse Grundskepsis gegenüber den Ideen und Vorhaben im Projekt dokumentieren, die sich bei den im Projekt aktiven Mieter*innen allerdings recht schnell auflösten.

Diese im Forschungsprojekt aktiven privaten Mieter*innen waren überwiegend zwischen 25 und 40 Jahre alt. Sie gehörten teilweise auch Initiativen an. Sie wiesen einen ähnlichen, eher hohen Bildungsgrad auf, und hatten teilweise Migrationshintergrund. Alle gehörten der Gruppe der „Sharing-Interessierten“ an, waren kreativ sowie engagiert. Außerdem hatten sie ein großes Interesse sowohl am räumlichen Teilen und Tauschen als auch an der gemeinsamen Nutzung anderer Güter und Ressourcen sowie Wissen und Zeit. Sie hatten vielfältige Ideen, brachten Vorschläge ein, erwiesen sich als hilfsbereit und gestaltungswillig.

Die Personen aus den Initiativen hatten konkret Interesse an niederschwellig zugänglichen, kostengünstigen Räumen. Es gab hier ein hohes Maß an Bereitschaft sich für die Gemeinschaft zu engagieren, sei es die aktive Teilhabe an der Sanierung oder der Wunsch aktiv an der Verwaltung der Räume mitzuwirken. Der Typus niederschwellig zugänglicher Räume war im untersuchten Block jedoch nicht zu finden. Es stand aber ein Raum zur Verfügung, den die Eigentümer*innen bisher exklusiv für sich nutzten, den zu teilen sie jedoch bereit waren. Die Eigentümer*innen formulierten jedoch spezifische Erwartungen an die anderen Teilhabenden, die den Interessen der Initiativen nur bedingt entgegenkamen. In Folge sank das Engagement bei der Planung der baulichen Maßnahmen, weil sich die Eigentümer*innen aufgrund ihrer Entscheidungsmacht mit ihren Vorstellungen durchsetzen konnten. Unabhängig von der Nichtübereinstimmung in diesem Fall, waren die Mieter*innen grundsätzlich bereit, sich über klar geregelte Zuständigkeiten resp. Verantwortlichkeiten auch hinsichtlich Versicherungs- und Haftungsfragen mit den Eigentümer*innen zu verständigen.

Im Falle des „Car-Sharing“ erwies sich die im Projekt involvierte Gruppe der Mieter*innen als sehr flexibel bei der Wahl der Organisationsform. So waren sowohl digitale als auch analoge Buchungssysteme vorstellbar. Vor allem aufgrund der Überschaubarkeit der Gruppe, funktioniert der Betrieb auf Vertrauensbasis im engeren Nutzer*innenkreis reibungslos.

Grundlegend für eine gemeinsame Nutzung ist es aus Mieter*innen Sicht, dass das Sharing möglichst niederschwellig gestaltet ist. Je einfacher die Formen der Buchung und der Kommunikation sind, und je flexibler die Nutzungsmöglichkeiten und die Bezahlungsmodalitäten geregelt sind, desto besser wird das Angebot angenommen. Auch die Frage zeitlicher Bindungen, die mit (je befristeten) Mietverhältnissen einhergeht, ist von großer Bedeutung. Wenn die Nutzung befristet ist, dann sind die Beteiligten zurückhaltend, was eine finanzielle Beteiligung an investiven baulichen Maßnahmen anbelangt. Für die Nutzung geteilter Infrastrukturen im laufenden Betrieb gibt es aber, je nach ökonomischen Möglichkeiten der einzelnen Personen, durchaus eine Bereitschaft sich finanziell zu beteiligen. Im Rahmen der Workshops wurde klar formuliert, dass die Tarife je nach Sharing-Maßnahme stets sozial gestaffelt sein sollten. Auch pay-as-you-can-Modelle, bei denen die Nutzer*innen selbst entscheiden, wie viel sie je nach ihrem ökonomischen Hintergrund zahlen, wurden als gute Lösung diskutiert. Zudem waren sich alle einig, dass aktives Engagement mit geringeren finanziellen Beiträgen honoriert werden sollte.

Deutlich wurde aber, dass interessierte Mieter*innen gerne mitgestalten und mitbestimmen wollen. Die Gründe für das Sharing sind jedoch sehr vielfältig, und müssen in jeder Situation abgefragt und ausgehandelt werden. Ein undeutlicher Umgang mit den Steuerungsmöglichkeiten und machtvolleren Rechtspositionen der Eigentümer*innen kann den Beteiligungswillen der Mieter*innen schnell abbremsen. Wenn die Mieter*innen auf Augenhöhe in die Prozesse miteingebunden werden, übernehmen sie gerne Verantwortung und identifizieren sich sehr mit der Sharing-Option.

Mitarbeiter*innen der städtischen Verwaltung

Die Mitarbeiter*innen der städtischen Verwaltungsabteilungen, wobei in erster Linie die Magistratsabteilungen MA 18, 20, 21, 22, 25 und 37 sowie der Wohnfonds Wien zu nennen sind, sind unabdingbare Akteur*innen bei der Etablierung und Umsetzung von Sharing-Maßnahmen im Sinne des Projektes *Pocket Mannerhatten*.

Klimaschutz sowie Leistbarkeit im gründerzeitlichen Gebäudebestand sind für die Mitarbeiter*innen der Wiener Magistratsabteilungen wie auch für das Forschungsprojekt zentrale Aspekte.

- TO KNOW -

Für Mieter*innen sind Mitgestaltung und -bestimmung sowie die niederschwellige Zugänglichkeit von Gemeinschaftseinrichtungen wichtig. Darunter fallen einfache Formen der Buchung und der Kommunikation, flexible Nutzungsmöglichkeiten und sozial gestaffelte Nutzungstarife, beispielsweise pay-as-you-can-Modelle oder geringere Beiträge bei aktivem Engagement in der Verwaltung oder Organisation.

- Methodologie - TIPP!

Da Eigentümer*innen aufgrund ihrer machtvolleren Rechtsmöglichkeit mehr Steuerungsmöglichkeiten haben, ist es wichtig auf die Mieter*innen einzugehen und sie auf Augenhöhe in die Prozesse einzubinden. Dann übernehmen sie gerne Verantwortung bei Verwaltung und Nachsorge. Der Organisationsaufwand für Eigentümer*innen kann dadurch wegfallen.

- TO KNOW -

Für eine Umsetzung des PMO-Konzepts, müssen seitens der Politik noch viele Fragen vor allem rund um das Eigentumsrecht beantwortet werden. Um das Eigentumsrecht entsprechend anzupassen, braucht es politische Initiativen.

- TO KNOW -

Von der Verwaltung werden PMO-Elemente für eine sozialökologische Stadterneuerung als tragfähig und zielführend eingestuft. Für eine Implementierung dieser Elemente ins Rechtssystem braucht es entsprechende Rechtsanpassungen, und dafür wiederum den politischen Willen.

- TO KNOW -

Die Personen aus den Magistratsabteilungen können die Konzeption derzeit nur im Rahmen ihrer rechtlichen Befugnis unterstützen.

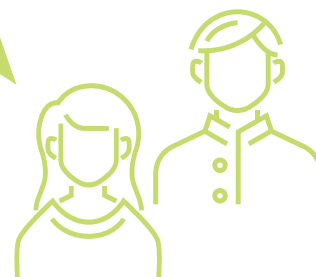
In strategischer Hinsicht sind die Mitarbeiter*innen gegenüber PMO sehr aufgeschlossen. Aus ökonomischen, ökologischen sowie sozialen Gründen sind etliche Akteur*innen in den Magistratsabteilungen der Meinung, dass liegenschaftsübergreifende Maßnahmen verstärkt zur Anwendung kommen sollen.

Pocket Mannerhatten Ottakring liefert den Dienststellen ein „willkommenes Experimentierfeld, um Grenzen der ordnungspolitischen Rahmensetzung sachorientiert auszuweiten und zu flexibilisieren.“ (IBA Workshop 2020) In den Dienststellen wird das Forschungsprojekt jedoch, je nach Ausrichtung der Abteilungen, unterschiedlich bewertet. Da manche Vorhaben von PMO derzeit (noch) nicht durch die gegenwärtige liegenschaftsbezogene Rechtsprechung genehmigt werden können, können die sachbearbeitenden Kolleg*innen Teile der Vorhaben im Rahmen des Forschungsprojektes zwar prüfen und entlang des gegenwärtigen rechtlichen Rahmens bewerten, aber nicht genehmigen. Insofern liegen aus formalen Gründen für manche der räumlichen Sharing-Optionen derzeit noch ambivalente Einschätzungen hinsichtlich der rechtlichen Bewertung der liegenschaftsübergreifenden Maßnahmen, zur Operationalisierung des Verfahrens und zur Prozessbegleitung vor. Zentrale Fragen ranken sich um das Eigentumsrecht. Um hier entsprechende Anpassungen vornehmen zu können, sind politische Initiativen erforderlich. So wird seitens der Verwaltung konstatiert, dass es für die tragfähigen Elemente des PMO-Konzeptes, die auch seitens der jeweilig zuständigen Verwaltungen als zielführend eingeschätzt werden, den politischen Willen für eine Rechtsanpassung und letztlich die Umsetzung braucht. Folglich können die Personen aus den Magistratsabteilungen die Konzeption nur im Rahmen ihrer rechtlichen Befugnis unterstützen.

STIMME AUS DER PRAXIS

„Pocket Mannerhatten ist ein willkommenes Experimentierfeld, um Grenzen der ordnungspolitischen Rahmensetzung sachorientiert auszuweiten und zu flexibilisieren.“

- IBA Workshop 2020



3. AKTIVIERUNG UND PARTIZIPATION

Bedeutung von Partizipation

Pocket Mannerhatten kann als Top-Down-Strategie verstanden werden, die gute Rahmenbedingungen für das Entstehen von Bottom-Up-Projekten schaffen kann. Sie liefert den Rahmen für gemeinwohlorientiertes Handeln, innerhalb dessen sich die beteiligten Personen, Eigentümer*innen, Planer*innen, Bewohner*innen, Gewerbetreibende, Vertreter*innen aus der Verwaltung, von Initiativen etc. bewegen können. Die Projekte müssen aber stets spezifisch an den jeweiligen Ort, und vor allem die Interessen der handelnden Menschen angepasst werden. Nur dann entfalten sie ihr gesamtes Potenzial.

Für das langfristige Gelingen der einzelnen Sharing-Projekte ist es daher von zentraler Bedeutung, dass die Menschen, die in ihrem Alltag die Sharing-Optionen nutzen sollen oder möchten, aktiv in den Planungsprozess der Maßnahmen eingebunden sind, und diesen im Rahmen eines Partizipationsprozesses mitgestalten.

Frühe Einbindung

Sobald feststeht, dass ein Sharing-Projekt entstehen soll, ist eine möglichst frühzeitige Einbindung der Menschen vor Ort sinnvoll. Je früher diese erfolgt, desto besser kann das Sharing-Angebot auf die Wünsche, Bedürfnisse und Möglichkeiten der Menschen in der Nachbarschaft ausgerichtet werden. Die frühzeitige Einbindung der künftigen Beteiligten ist auch bedeutsam für die gelingende Nachsorge, also die langfristige Nutzung (vgl. Beck et al 2020, S. 140 ff.).

Um passgenaue Sharing-Angebote zu entwickeln, die auch langfristig von den Nutzer*innen ohne stetige Unterstützung "von außen" betrieben werden können, ist Partizipation daher - neben dem räumlichen Sharing und der gemeinwohlorientierten Ausgestaltung - eine der drei wesentlichen Bestandteile des vorliegenden Konzeptes. Aufgrund ihrer großen Bedeutung für den maßgeschneiderten und bedürfnisgerechten Planungsprozess ist Partizipation gleichzeitig auch eine der sieben Säulen in der Bemessung des Gemeinwohls (siehe Kapitel 6. Ausgleichs- und Anreissystem). Ein Planungsprozess nach PMO kann nur dann gemeinwohlorientiert sein, wenn künftige Nutzer*innen und Stakeholder in die Entscheidungsfindungen eingebunden sind.

- TO KNOW -

Frühzeitige Aktivierung von Beteiligten sorgt dafür, dass sich eine beständige Gruppe aus Nutzer*innen bildet. Die Beteiligung der Mieter*innen bzw. Bewohner*innen sollte aber erst dann begonnen werden, wenn bereits feststeht, dass eine bzw. mehrere räumliche Sharing-Maßnahmen mit großer Wahrscheinlichkeit umgesetzt werden.

- Methodologie - TIPP!

Wenn Mieter*innen von sich aus aktiv werden, und Eigentümer*innen zur Teilnahme am Projekt motivieren, ist das unterstützenswert. Wesentlich ist es aber, Mieter*innen nicht ohne das grundlegende Einverständnis der Eigentümer*innen für die jeweilige Sharing-Maßnahme zu aktivieren. Mieter*innen dürfen nicht von außen dazu instrumentalisiert werden, Druck auf Eigentümer*innen aufzubauen.

- Methodologie - TIPP!

Wesentlich ist, dass es ausreichend und möglichst auch unterschiedliche Beteiligungsmöglichkeiten gibt. Wichtig ist zudem, dass die Teilnahme niederschwellig ist und auch für Personen möglich gemacht wird, die nur über knappe zeitliche Ressourcen verfügen.

Wen, wann, wie aktivieren und einbinden?

Der Umfang und die Tiefe der sinnvollen partizipativen Einbindung hängen stark davon ab, welche Sharing-Option umgesetzt werden soll. Aus der Option leitet sich erstens ab, in welchem Maß die künftige Nutzung gegenseitiges Vertrauen erfordert. Zweitens leitet sich ab, wie groß der mögliche bzw. angestrebte Nutzer*innenkreis ist, und drittens, wie stark die Maßnahme das Miteinander in der weiteren Nachbarschaft beeinflusst.

So ist beispielsweise für die Konzeption und Umsetzung eines Gemeinschaftsraumes - wie im Projekt PMO ausgehandelt - ein vergleichsweise hohes Maß an Abstimmung im Vorfeld sinnvoll und notwendig, um die künftige Nutzung klar auszuhandeln, die "Spielregeln" gemeinsam festzulegen und eine gemeinsame Verpflichtung aufzubauen. Dieser Prozess kann auch vorbeugen, dass es später zu Beschädigungen und Nutzungskonflikten kommt (vgl. Beck et al 2020e, S. 140 ff.).

"Technischere" Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung einer gemeinschaftlich betriebenen Photovoltaikanlage oder die Nutzung eines Fuhrparks an (Lasten-)Fahrrädern oder anderen Fahrzeugen, ermöglichen schlankere Partizipationsprozesse. Die für eine gemeinwohlorientierte und reibungsfreie Nutzung notwendigen "Spielregeln" bzw. Verträge können in der Regel rascher ausgehandelt werden. Bei der Nutzung bestehender Fahrzeuge ist dennoch ein gewisses Maß an Vertrauen notwendig (vgl. Kapitel 4 zum Thema Carsharing).

Wird eine gemeinschaftliche Nutzung von öffentlich wirkenden Flächen, wie z.B. eines Innenhofes angestrebt, sind die Auswirkungen auch für diejenigen Nachbar*innen, die nicht aktiv daran teilhaben, höher als bei anderen Maßnahmen. Hier ist es sinnvoll auch diejenigen Nachbar*innen, die sich nicht aktiv an der Maßnahme beteiligen wollen, umfänglich zu informieren und ihnen zu ermöglichen, mehr über den Prozess zu erfahren.

Es ist in jedem Fall sinnvoll, dass der Beteiligungsprozess oder zumindest sein Rahmen professionell begleitet wird. So wird gewährleistet, dass eine möglichst neutrale Prozesssteuerung erfolgt. "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." (Beck et al 2020, S. 140)

STIMME AUS DER PRAXIS

„Es gibt noch keine baulichen Veränderungen und auch noch kein Sharing – aber selbst wenn das Projekt jetzt schon enden würde, wäre es eine große Bereicherung, weil ich endlich die Nachbar*innen kennengelernt habe!“

- Hauseigentümer im Jahr 2018



STIMME AUS DER PRAXIS

„Ich habe sechs Jahre lang versucht, die Nachbar*innen dazu zu animieren, den Hof zu begrünen - ohne Erfolg. Jetzt wo das Team hier im Häuserblock tätig ist, funktioniert es auf einmal!“

- Wohnungseigentümer im Jahr 2020



Methoden und Praxis der Aktivierung und Partizipation

Um eine Gruppe von Nachbar*innen für Sharing-Umsetzungen zu gewinnen, ist ein passend konzipierter Partizipationsprozess notwendig. Dieser sollte möglichst mehrere Elemente der Beteiligung, sowohl formelle wie informelle und push- und pull-Angebote, miteinander kombinieren, um die Interessierten zu erreichen und unterschiedliche "Einstiegsmöglichkeiten" zu bieten.

Die Aktivierung von Eigentümer*innen wurde bereits im Sondierungsprojekt zu Pocket Mannerhatten durchgeführt, und ist in dem ersten Projekt-Handbuch beschrieben.

Ziel war es, Eigentümer*innen zu identifizieren und für die Idee zu gewinnen. Gleichzeitig sollten sie mit dem Prinzip "Wer teilt, bekommt mehr" vertraut gemacht werden, und etwas über die Erfordernisse, aber vor allem auch die Perspektiven und Potenziale des liegenschaftsübergreifenden Handelns erfahren. Dafür hat das Projektteam ein Planspiel entwickelt, das den Prozess des Sharing in einem spielerischen Umfeld simuliert. Zur Aktivierung von Eigentümer*innen bzw. Entscheider*innen ist diese Methode sehr zielführend.

In den darauffolgenden Schritten, die in die Praxis des Teilens überleiten, wurden weitere Methoden angewandt, die hier überblicksmäßig dargestellt sind.

Begriffserklärung

Mit „Push-Angeboten“ werde Methoden bezeichnet, die aufsuchend sind; d.h. dass keine Aktionen der Nachbar*innen notwendig sind. Dazu zählen Postwurfsendungen, oder Besuche an der Wohnungstüre.

Mit „Pull-Angeboten“ werden Methoden bezeichnet, zu denen sich die Nachbar*innen aktiv begeben müssen. Diese finden zwar idealerweise im Wohnumfeld statt, Nachbar*innen müssen sich aber für die Teilnahme bewusst entscheiden.

„Formell“ sind Methoden, die einen offizielleren Charakter haben, in der es eine inhaltlich zuständige Leitung gibt und die einem vorab geplanten Ablauf folgen. Diese können (aber müssen nicht) mit einer Agenda vorbereitet und mit einem Protokoll dokumentiert werden.

„Informell“ sind Methoden, die vor allem einen inoffiziellen Charakter haben und spontanere Begegnungen ermöglichen. Diese müssen nicht zwingend zielgerichtet auf das Sharing-Vorhaben ausgerichtet ein, sondern können diese Inhalte ggf. nur transportieren.

Planungsbesprechungen (pull, formell)

Nachdem eine Gruppe von Eigentümer*innen bzw. Nachbar*innen für ein Sharing-Projekt gefunden ist, stellen Planungsbesprechungen mit ihnen eine wesentliche erste Säule der Partizipations- und Aktivierungstätigkeit dar. Sie dienen dazu, die baulichen Möglichkeiten bzw. weiteren Maßnahmen, die eine Eigentümer*innen-Zustimmung erfordern, festzulegen. Im Projekt waren bei den Planungsbesprechungen stets der Team-Architekt, mehrere der beteiligten Eigentümer*innen und in Abhängigkeit des Themas auch andere Teammitglieder anwesend.

VERWEIS

Im PMO-Projekt wurden im Rahmen dieser Termine unter anderem die in der Publikation "Beiträge zur IBA_Wien 2022, Band 18" ab Seite 21 dargestellten Planungen entwickelt.

Die Erfahrungen des Projektteams haben gezeigt, dass es sich lohnt, in Planungsbesprechungen möglichst frühzeitig die baulichen und organisatorischen Möglichkeiten für Sharing-Umsetzungen grob zu erheben, und deren jeweilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft herauszuarbeiten. Auf dieser Basis können dann die Szenarien besser abgestimmt werden. Je konkreter und klarer die Vorschläge sind, desto einfacher ist es für die Eigentümer*innen abzuwägen, was in welchem Umfang wie realisiert werden soll.

Plakate, Flyer und Co. (push, je nach Inhalt formell oder informell)

Um auf die Bewohner*innen zuzugehen, diese zu aktivieren und auf das Projekt- bzw. Beteiligungsvorhaben aufmerksam zu machen, ist es wichtig mit "analogen" Einladungen bzw. Hinweisen zu arbeiten. Dabei sollte über konkrete Aktivitäten und Mitwirkungsmöglichkeiten informiert werden, wie z.B. Einladungen zu Festen, Workshops, Sprechstunden oder auch die Möglichkeit per E-Mail in einen Kontaktverteiler aufgenommen zu werden.

HERZLICHE EINLADUNG!

Liebe Nachbarinnen und Nachbarn,

es tut sich etwas bei Ihnen im Grätzel: In der Ausstellung „Galerie der Möglichkeiten“ in der Fröbelgasse 27, gleich ums Eck, erleben Sie, welche Mehrwerte in einer Stadt entstehen können, wenn die Grenzen von Gebäuden überwunden werden. Mehr Informationen dazu finden Sie anbei. Lassen Sie sich inspirieren!

Alle Interessierten sind herzlich willkommen! (Voranmeldung notwendig)

MITMACHEN

Darüber hinaus gibt es einige Möglichkeiten, wie Sie langfristig vom Sharing in Ihrer Nachbarschaft profitieren können:

ENERGIE-SHARING

Auf dem Dach eines Wohnhauses in der Liebhartsgasse wurde im Juli 2020 eine Photovoltaikanlage errichtet. Die Besonderheit: Sie beliefert auch die Nachbarn und Nachbarinnen in der Umgebung mit lokal produzierter Energie! Auch MieterInnen aus anderen Gebäuden können sauberen Sonnenstrom aus lokaler Produktion zu fairen Preisen beziehen. Dazu müssen sie nur den Energieanbieter wechseln. Wenn auch Sie Interesse haben, von der Anlage Strom zu beziehen, dann melden Sie sich bitte bei uns!

BEGRÜNUNG

Begrünungen bringen viele Vorteile für die Nachbarschaft und Gebäude mit sich. Kletterpflanzen halten im Sommer die Gebäudeoberfläche und den Straßenraum bis zu gefühlt 13°C kühler. Attraktivere Aufenthaltsräume werden geschaffen, die Natur kommt in die Stadt zurück! Außerdem werden Gebäude durch Begrünungen optisch aufgewertet. Bestehende Fassaden lassen sich z.B. leicht mit dem Begrünungs-Modul BERTA begrünen. Alle Infos online auf www.bera-modul.at

CAR-SHARING

Ein vorhandenes Auto wird von einigen NachbarInnen gemeinsam genutzt – mit einem simplen und fairen System und gerecht aufgeteilten Kosten! Wenn Sie Interesse haben, ebenfalls daran teilzunehmen, freuen wir uns ebenfalls über Ihre Nachricht!

UNSER KONTAKT

www.pocketmannerhatten.at
pocketmannerhatten@tatwort.at
 01 / 409 55 81 - 224

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme, auf die Begegnungen – live oder digital – und auf angeregte Diskussionen!

Das Team von „Pocket Mannerhatten“

Dieses Projekt wird aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen des Programms Smart Cities Demo durchgeführt. Die Galerie der Möglichkeiten wird zudem gefördert durch die Bezirksvorstehung Ottakring – Bezirksvorsteher Franz Prokop.

- Methodologie - TIPP!

Für Planungs-Besprechungen ist es sinnvoll, bereits frühzeitig konkrete Vorschläge und Machbarkeitsstudien für Sharing-Umsetzungen zu entwickeln. Diese dienen als Basis für Abwägungen und Aushandlungen, denn sie können mit den Wünschen und Möglichkeiten der Eigentümer*innen abgeglichen werden.

- Methodologie - TIPP!

Ein Wiedererkennungswert durch Grafik, Layout und einen Projekt-Titel ist hilfreich, um die Bewohner*innen kontinuierlich aufmerksam zu machen. Gleichzeitig ist es wichtig, dass die Unterlagen nicht zu sehr nach Werbung aussehen.

- Methodologie - TIPP!

Werden Plakate aufgehängt, empfiehlt es sich, vorab mit der Hausverwaltung des jeweiligen Gebäudes Rücksprache zu halten.

Abb. 02

Beispielhafte Einladung aus dem Projekt © tatwort

- Methodologie - TIPP!

Bei der Erstellung eines Kontaktverteilers mit persönlichen Daten sind unbedingt die aktuell geltenden Vorgaben der Datenschutz-Verordnung einzuhalten. Das heißt vor allem auch, dass das schriftliche Einverständnis aller Personen eingeholt werden muss, die Teil dieses Verteilers sind. Der Verteiler ist zu pflegen und aktuell zu halten.

- Methodologie - TIPP!

Speziell zu Beginn eines Prozesses, wenn es um Bedürfnisse und etwaige Missstände in der Nachbarschaft geht, aber auch in späteren Phasen, wenn Regeln und Pflichten für Sharing-Interessierte aufgestellt werden, können die Workshops auch Konflikte zu Tage fördern. Daher ist es hilfreich für die Gestaltung der Workshops, externe Moderator*innen einzubinden, um die verschiedenen Standpunkte möglichst neutral aufgreifen zu können.

Workshops mit Bewohner*innen (pull, formell)

Workshops sind ein zentraler Bestandteil der Aktivierung und Beteiligung. Je nach Projektphase unterscheiden sich die Zielsetzungen der Workshops, und entsprechend sind unterschiedliche Methoden zu empfehlen.

Erste Stufe der Workshops

Zu Beginn einer Bewohner*innen-Aktivierung ist es sinnvoll, die allgemeinen Bedürfnisse und die "Stimmung" in der Nachbarschaft auszuloten. Dabei sollen die Interessen, Wünsche und Mitwirkungsmöglichkeiten der Bewohner*innen erhoben sowie die baulichen Sharing-Optionen beschrieben und gemeinsam diskutiert werden. Eine geeignete Methode stellt beispielsweise die Zukunftswerkstatt dar, die anhand dreier klar voneinander abgegrenzten Phasen eine kreative und intensive Auseinandersetzung ermöglicht (nähere Informationen bspw. unter <https://www.partizipation.at/zukunftswerkstatt.html>).

In der Kritikphase werden die aktuelle Situation und mögliche Probleme analysiert. Das ist wichtig, um etwaige Hindernisse oder drängende Themen in der Nachbarschaft zu erkennen. In der darauffolgenden Fantasiephase werden Ideen und Visionen rund um das Sharing-Thema entwickelt, die durchaus utopisch sein können. In der finalen Realisierungsphase werden die Ideen und Vorschläge strukturiert, ihre Umsetzbarkeit diskutiert, und schließlich die nächsten Schritte bzw. das Vorgehen strukturiert geplant.

In Workshops sollten folgende Fragen aufgeworfen und diskutiert werden:

- Wer hat Interesse an nachbarschaftlichem Engagement?
- Wo liegen gegeben falls gemeinsame Interessen?
- Welche Sharing-Optionen sind prinzipiell mit dem Bedarf der Bewohner*innen vereinbar?
- Was würden die Teilnehmenden gerne teilen? Welche Ressourcen möchten sie anderen zur Verfügung stellen? Welche würden sie gerne mitnutzen?

Die Ergebnisse sollten durch die Workshopleitung dokumentiert und möglichst auch räumlich zugeordnet werden.



Abb. 03
Workshop in der ersten Stufe © Angelika Krauk



Abb. 04
Workshop in der ersten Stufe © Angelika Krauk

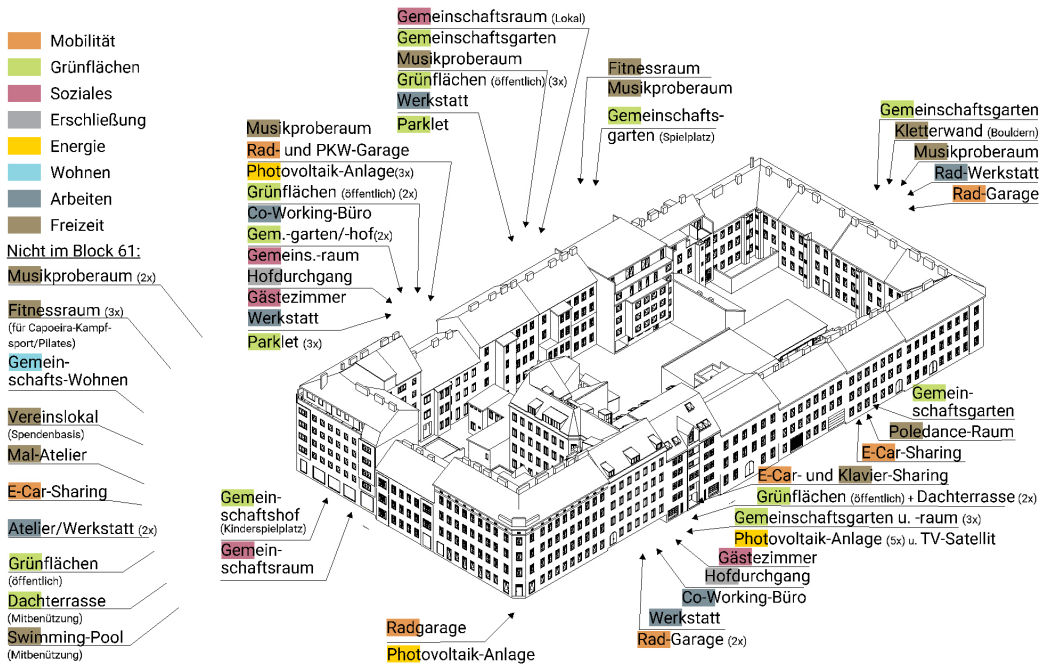


Abb. 05
Sharing-Wünsche © Florian Niedworok

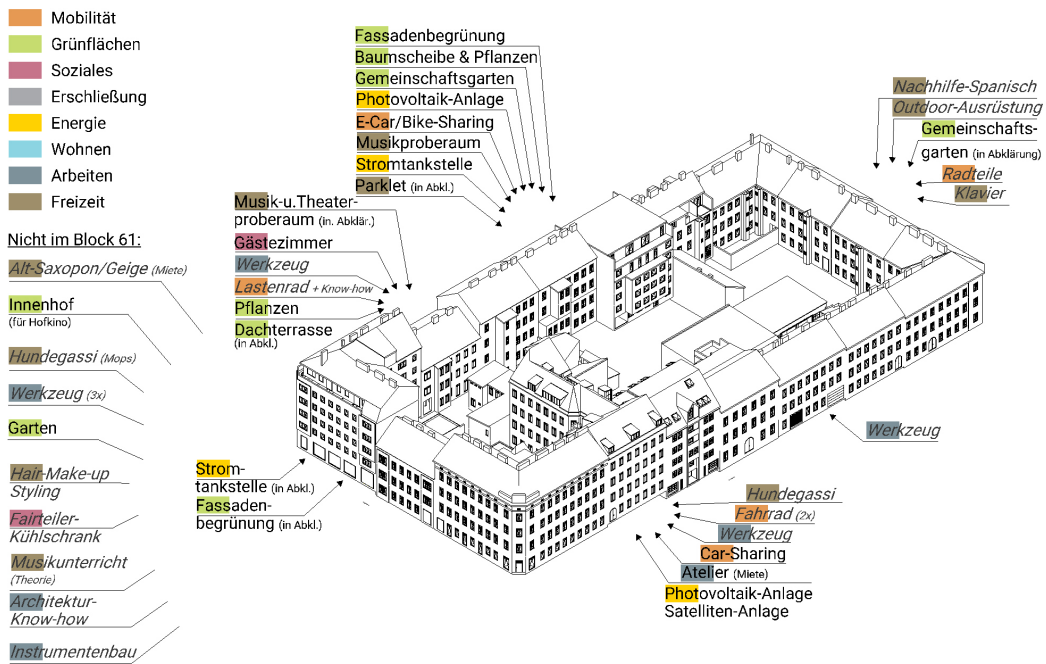


Abb. 06
Sharing-Angebote © Florian Niedworok

Zweite Stufe der Workshops

Sind die Themen festgelegt und die Orte für die Umsetzungen gefunden, kann in die zweite, konkrete Planungsphase übergegangen werden, und damit in die zweite Stufe der Workshops. Hier geht es darum, die Eckpfeiler der praktischen Umsetzung der einzelnen Sharing-Maßnahme(n) festzulegen. Dabei sind die folgenden Fragen zu beantworten.

- Wie ist die Sharing-Maßnahme organisiert? Vor allem in Bezug auf Zugänglichkeit und Finanzierung sowie Rechte und Pflichten der Beteiligten (unter Berücksichtigung des Gemeinwohls, siehe Kapitel 6. Ausgleichs- und Anreissystem).
- Was braucht es, damit die Sharing-Maßnahme langfristig betrieben werden kann? Welche regelmäßigen Tätigkeiten gibt es? (z. B. Reinigung, Pflege, Öffentlichkeitsarbeit, Wartung Website, etc.). Welche Rollen sind dafür notwendig und wer ist wofür zuständig?
- Welche Organisationform ist sinnvoll? Gelten nur mündliche Vereinbarungen; ist die Gründung eines Vereins notwendig und ähnliche Fragen.
- Tritt die Gruppe nach außen auf, wirbt sie neue Mitglieder? Wenn ja, wie?

Diese Themen sollten maßnahmenspezifisch für Sharing-Umsetzungen (beispielsweise Car-Sharing, PV-Sharing) diskutiert werden. Je nach konkreter Aufgabenstellung/Phase empfehlen sich andere Methoden, wie z.B. Dragon Dreaming (siehe <https://www.partizipation.at/dragon-dreaming.html>).

Eine externe Moderation kann hilfreich sein, ist aber nicht unbedingt erforderlich. Die Gruppe soll auch in der Lage sein, sich selbst zu organisieren, und nur bei größeren Fragestellungen oder Konflikten Unterstützung von außen benötigen. Daher ist es bei einem durch Externe begleiteten Prozess wichtig, im Rahmen der zweiten Workshop-Stufe die Verantwortung für die Organisation der Treffen schrittweise abzugeben.



- Methodologie - TIPP!

Im Laufe des vorliegenden Projektes wurden - bedingt durch die Covid-19-Pandemie und den daraus resultierenden Kontakteinschränkungen - auch digitale Workshops durchgeführt. Auch digitale Treffen eignen sich prinzipiell zum Abstimmen von Rechten und Pflichten innerhalb der Sharing-Gemeinschaft. Zum Aufbau einer nachbarschaftlichen Gruppe mit gegenseitigem Vertrauen und Gemeinschaftsgefühl sind allerdings persönliche Treffen deutlich zielführender.

Abb. 07

Workshops in der zweiten Stufe © Julia Beck

- Methodologie - TIPP!

Zur besseren Dokumentation, aber auch aus Sicherheitsgründen, sollten Tür-zu-Tür-Interviews stets zu zweit durchgeführt werden.

Tür-zu-Tür-Interviews (push, informell)

Im Zuge von Tür-zu-Tür-Befragungen können Bewohner*innen über das Vorhaben informiert werden. Das Projektteam kann so die gesamte Nachbarschaft kennenlernen. Ein Vorteil dieser Methode ist, dass mit dieser Methode auch Personen erreicht werden, die auf reine Informationsaktivitäten (Flyer) oder Termine (Workshops, Feste etc.) nicht oder kaum reagieren. Zudem lässt sich die Aktivität mit baulich-räumlichen Erhebungen verbinden.

Ein möglicher Nachteil ist, dass solche Interviews außerhalb eines Forschungsvorhabens als unpassend bzw. grenzüberschreitend empfunden werden können.

Nachbarschaftssprechstunde (pull, informell)

Eine Nachbarschaftssprechstunde bietet eine niederschwellige und persönliche Möglichkeit, mit der sich Interessierte über das Vorhaben informieren können. Sie kann zudem dazu verhelfen, lokale Gastronomiebetriebe in das Projekt einzubinden oder leerstehende Erdgeschosslokale zu nutzen. Vorteilhaft ist, dass hierbei auch Menschen angesprochen werden, die an größeren Workshops nicht teilnehmen würden. Zudem hilft bereits das Angebot der Sprechstunde dabei, dass Menschen über ihre Nachbarschaft nachzudenken beginnen, und diese bewusster wahrnehmen. Ein Nachteil kann sein, dass es eine relativ zeitaufwändige Methode ist.

- Methodologie - TIPP!

Feste eignen sich besonders zur informellen Einbindung von Nachbar*innen, um auf das Projekt aufmerksam zu machen. Am Rande von Festen können aber sämtliche Themen besprochen werden.

Nachbarschaftsfeste (pull, informell)

Eine besonders effektive Methode mit großer Reichweite sind Nachbarschaftsfeste. Diese sollten möglichst in der unmittelbaren Umgebung, in einem Hof oder bestehenden Gemeinschaftsraum umgesetzt werden.

Im Projekt wurden beispielsweise ein Sommerfest und ein winterliches Punsch-Trinken umgesetzt. Diese trugen stark zur Verbreitung des Wissens über das Projektvorhaben bei, und hatten von allen Aktivitäten die größten Teilnehmer*innenzahlen. Als zielführend und sinnvoll hat es sich erwiesen, am Rande der Feste auch das Vorhaben präsent zu halten. Hier wurden beispielsweise Lastenräder, Photovoltaik-Paneele und ein Modell des Häuserblocks ausgestellt, um Anknüpfungs- und Besprechungspunkte zu bieten.



Abb. 08
Nachbarschaftsfest © Julia Beck



Abb. 09
PV-Modul beim Nachbarschaftsfest © Florian Niedworok



Abb. 10
Info-Material beim Nachbarschaftsfest © Florian Niedworok

Einbindung verschiedener Zielgruppen: Wesentliche Erkenntnisse und Hinweise

Die Zielgruppen von *Pocket Mannerhatten* sind so vielfältig wie alle Nutzer*innen und Bewohner*innen der Stadt selbst, denn das Konzept kann in der gesamten Bestandsstadt angewendet werden und ist dafür ausgelegt, für möglichst viele Menschen einen hohen Mehrwert zu erzielen. Unterschiedliche Gruppen sind aber in verschiedener Weise handlungsmächtig. Um hier unter der Prämisse der Gemeinwohlorientierung ein gedeihliches Miteinander anzuregen, müssen - wie es auch die oben stehende Übersicht der verschiedenen bewährten Methoden zeigt - die interessierten Personen und Gruppen mehr noch als bei herkömmlichen Planungsverfahren zielgruppenspezifisch abgeholt und eingebunden werden. Eine "klassische" Beteiligung, wie sie gegenwärtig im Rahmen von Erneuerungsverfahren vorgesehen und bewährt ist, ist nach den Erfahrungen aus beiden PMO-Forschungsprojekten wahrscheinlich nicht ausreichend. Die drei wesentlichsten Zielgruppen und deren Rolle in bzw. Bedeutung für PMO sind bereits oben skizziert. (Siehe Schlüsselakteur*innen, S. 27) In diesem Kapitel soll darüberhinausgehend spezifisch auf die Besonderheiten bei der Einbindung dieser drei wesentlichen Akteur*innen und weiterer wichtiger eingegangen werden.

- TO KNOW -

Für (liegenschaftsübergreifende) Erneuerungsverfahren ist "klassische" Beteiligung nicht ausreichend.

Die Eigentümer*innen von Liegenschaften haben im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten die Entscheidungsmacht darüber was auf ihren Liegenschaften baulich und organisatorisch umgesetzt wird, und wie diese genutzt werden kann, wenn sie durch Mietzahlungen anderen Personen zur Verfügung gestellt wird. Aufgrund der Einordnung des Eigentumsrechts als Hoheitsrecht, sind die Eigentümer*innen bei allen Aktivitäten, die im Rahmen einer Erneuerung gemäß PMO-Konzept zu setzen sind, unmittelbar und eng einzubinden. Um es deutlich zu formulieren: Ohne die Eigentümer*innen geht gar nichts.

- TO KNOW -

Ohne die Eigentümer*innen geht nichts. Sie mit ihren spezifischen Interessen abzuholen und zu aktivieren, ist Grundvoraussetzung für eine (liegenschaftsübergreifende) Erneuerung.

Dementsprechend ist das gezielte Abholen, Informieren und Aktivieren der Eigentümer*innen - unabhängig davon, von welchem Typus sie sind - und die explizite Einbindung ihrer Interessen und Positionen eine Grundvoraussetzung für eine Erneuerung gemäß PMO-Prinzipien. Wie im ersten Schritt des Forschungsprojektes entwickelt und oben gezeigt wurde, haben die Eigentümer*innen unterschiedliche Handlungsinteressen und -möglichkeiten in Abhängigkeit von ihrem Eigentums-Besitzstands-Typ (vgl. Beck et.al. 2017a: 8ff).

Dabei spielt die Professionalität der Befassung mit der Verwaltung von Immobilien eine große Rolle. Hinsichtlich ihrer Professionalität können drei größere Gruppen unterschieden werden:

- **Als erste Gruppe** sind Akteur*innen zu nennen, die als größere Institutionen professionell Immobilien bewirtschaften. Sie sind durch die Steuerungsmechanismen der öffentlichen Hand gut erreichbar, und sind in gewissem Ausmaß auch für die öffentliche Hand steuerbar, wenn sie beispielsweise als öffentliche Institution dem Gemeinwohl verpflichtet sind oder als Genossenschaften gemeinnützig agieren müssen. Weder im Hinblick auf das Know-how noch auf die finanziellen und/oder organisatorischen Möglichkeiten dürften bei dieser Gruppe Einbindungsschwierigkeiten vorliegen. Was aber sicherlich auch bei dieser Gruppe zunächst noch zu leisten ist, ist das Werben um Verständnis für die Inhalte und den Nutzen der integrierten Herangehensweise von PMO. Sollte es in der Zukunft gelingen, das Konzept und dessen Vorteile bekannter zu machen, können gerade von diesen Institutionen viele weitere Impulse für die Erneuerung von Liegenschaften in der Nachbarschaft ausgehen. Besonders wichtig ist es derzeit aber, die Befürchtungen dieser Akteur*innen vor der liegenschaftsübergreifenden Herangehensweise zu beseitigen.
- **Die zweite Gruppe** sind Privateigentümer*innen mit einem hohen Professionalisierungsgrad, die ihre Liegenschaft aktiv verwalten oder verwalten lassen, und ein klares Interesse an der Weiterentwicklung ihrer Immobilien und Liegenschaften haben. Diese Gruppe kann in der Regel finanziell und organisatorisch einiges im Prozess selbst "stemmen", sicherlich aber nicht alles. Auch diese Eigentümer*innen sind durch die klassischen Beratungsangebote der öffentlichen Hand recht gut erreichbar. Bei aller Professionalität sollten diesen Eigentümer*innen jedoch flexible Unterstützungsmöglichkeiten in Hinblick auf Know-how sowie finanzielle und organisatorische Unterstützung angeboten werden. Auch die grundlegende Wissensvermittlung an diese Gruppe muss erfolgen. Ausgehend von den Erkenntnissen des vorliegenden Forschungsprojektes, kann davon ausgegangen werden, dass in dieser Gruppe etliche Ressentiments und Befürchtungen zu möglichen negativen Konsequenzen von Sharing bestehen. Diese Vorbehalte müssen durch sachliche Informationen überwunden werden. Aus den vorliegenden Erfahrungen aber lässt sich erwarten, dass diese Eigentümer*innen, sobald sie eingebunden werden, die Maßnahmen konsequent und auch mit viel Herzblut verfolgen. Wir gehen aus den Gesprächen im Rahmen der Begleitforschung davon aus, dass eine Kooperation zwischen diesen und den erstgenannten Eigentümer*innen ein sehr großes Realisierungspotenzial haben könnte. Operativ nachweisen konnten wir dieses im Rahmen des Pilotprojektes aber leider noch nicht.

- TO KNOW -

Große Immobilienentwickler*innen sind durch die öffentliche Hand gut erreichbar; genossenschaftliche oder gemeinnützige Institutionen sind sogar durch sie steuerbar.

- Methodologie - TIPP!

Bei der Akteursgruppe, die als größere Institution professionell Immobilien bewirtschaftet, ist es erforderlich, um das Verständnis für die Inhalte und den Nutzen der integrierten Herangehensweise von PMO zu werben, und somit die Befürchtungen rund um die liegenschaftsübergreifende Herangehensweise zu beseitigen.

- TO KNOW -

Gewerbliche Privateigentümer*innen haben üblicherweise Interesse daran, ihre Immobilien weiterzuentwickeln. Mit sachlichen Informationen können ihre Befürchtungen beseitigt werden. Das Realisierungspotenzial bei Kooperationen zwischen ihnen und Immobilienentwickler*innen kann groß sein.

- Methodologie - TIPP!

Gewerblichen Eigentümer*innen sollten flexible Unterstützungsmöglichkeiten in Hinblick auf Know-how, finanzielle und organisatorische Unterstützung angeboten werden. Hierbei ist Wissensvermittlung ein zentraler Aspekt.

- TO KNOW -

Eigentümer*innen mit geringen Ressourcen (Zeit und / oder finanzielle Möglichkeiten und / oder Wissen und Informationen) sollte eine liegenschaftsübergreifende Bearbeitung zugesichert werden, die Erneuerungsmaßnahmen umfassen kann.

- Methodologie - TIPP!

Die Gruppe der (eher) überforderten Eigentümer*innen benötigt längerfristig angelegte Formen von Beratung, organisatorische und finanzielle Unterstützungen noch mehr. Diese Gruppen insgesamt einzubinden, erfordert eine längere und intensivere Beratung und Betreuung.

- **Die dritte Gruppe** besteht aus Personen, die bereits mit der regulären Bewirtschaftung ihrer Liegenschaft ausgelastet sind, und für die ein Sharing-Projekt in erster Linie eine nicht unerhebliche Investition an Know-How und Ressourcen darstellt. Diese Gruppe benötigt spezifische und in Prozesshinsicht längerfristig angelegte Formen von Beratung, organisatorische und finanzielle Unterstützungen und gegebenenfalls noch mehr. Diese Gruppen insgesamt einzubinden, erfordert eine längere und intensivere Beratung und Betreuung. Gegenwärtig ist gerade bei dieser Gruppe, die aufgrund ihrer eher geringen Mittel und Handlungsmöglichkeiten Maßnahmen eher scheut, eine intensive Vermittlung erforderlich. Zugleich aber würden in der Aktivierung dieser Gruppe erhebliche Erneuerungspotenziale "gehoben" werden können, da viele dieser Gruppen im Rahmen der bisherigen Erneuerungstätigkeit der öffentlichen Hand gar nicht oder nur äußerst selten als aktive Akteur*innen gewonnen werden konnten. Erfolgversprechend scheint dies zu sein, wenn diesen Eigentümer*innen eine kollaborative und liegenschaftsübergreifende Bearbeitung der Maßnahmen zugesichert werden kann, bei der es dann nicht erforderlich ist, das gesamte Haus zu erneuern. Möglich erscheinen in diesem Kontext vor allem wenig invasive Einzelmaßnahmen, wie beispielsweise eine liegenschaftsübergreifende Photovoltaik-Anlage auf dem Dach, die mit einem weniger günstig gelegenen Nachbargebäude gekoppelt wird.

In der gründerzeitlichen Bestandsstadt sind in einer Nachbarschaft in der Regel Vertreter*innen aller drei Gruppen zu finden. Entsprechend wird grundlegend eine Vielzahl an adäquaten Einbindungsstrategien erforderlich sein. Dieses ist in den unterschiedlichen Geschäftsmodellen/ Betreiber*innenmodellen für PMO entsprechend berücksichtigt. (vgl. Beck et.al. 2020)

- TO KNOW -

Ohne Mieter*innen bzw. Bewohner*innen geht nichts. Sie können Initiator*innen von Sharing-Projekten sein, und sind zentrale Akteur*innen für deren Nutzung, Nachsorge und Bewirtschaftung.

Mieter*innen bzw. Bewohner*innen können die treibende Kraft beim Initiieren von Sharing-Projekten im Sinne von PMO sein, da sie gemeinsam mit den Eigentümer*innen, die in ihren Liegenschaften wohnen, die Haupt-Nachfragenden von entsprechenden Angeboten auf den Liegenschaften und in ihrer Wohnumgebung sind. Diese Nutzungsinteressen betreffen potenziell alle Sharing-Möglichkeiten, die im Rahmen von PMO denkbar sind: Räume und Flächen, auch Gemeinschaftsräume und Grünflächen, wohnbezogene Funktionen ebenso wie ortsgebundene Infrastrukturen wie beispielsweise Energiesysteme und weniger ortsgebundene wie Mobilitätsangebote. Die Mieter*innen sind für einen nachhaltigen und funktionierenden Betrieb der gemeinschaftlichen Nutzungen und Funktionen unabdingbar.

Es lässt sich als ebenso deutlich formulieren, wie bei den Eigentümer*innen: Ohne die Mieter*innen bzw. Bewohner*innen als Nachfragende und Nutzende geht ebenfalls nichts.

Eine unmittelbare und verlässliche Einbindung der Mieter*innen bzw. Bewohner*innen ist entsprechend erforderlich. Wie oben schon skizziert, ist diese Gruppe ebenfalls sehr heterogen. Genauso können die jeweils Interessierten unter ihnen für die Nutzung und bei der Nachsorge, Bewirtschaftung bzw. den laufenden Betrieb von Sharing-Maßnahmen Schlüsselrollen übernehmen. Hier ist im Einzelfall genau zu entscheiden, welche der Interessierten in baulich-funktionaler Hinsicht "bedient" und anschließend entsprechend eingebunden werden können.

Für die Kommunikation und Kooperation mit den Mieter*innen sollten, wie oben ausgeführt, alle grundlegenden Regeln für eine gute Beteiligung eingehalten werden. Grundlegend ist, dass die realisierbaren Maßnahmen und die Konditionen für die Nutzung frühzeitig und sehr offen kommuniziert werden. Doch eine zu frühe Einbindung kann bei den Mieter*innen Erwartungen wecken, die gegebenenfalls nicht erfüllt werden können. Dies kann zu Frustration und Rückzug bzw. Passivität führen. Die Interessierten sind die aktiven und verlässlichen Nutzer*innen. Diese sollten besonders aufmerksam angesprochen und auf Augenhöhe eingebunden werden, sobald geklärt wurde, welche Sharing-Angebote realistisch sind.

Bei der Entscheidung, ob bzw. welche Sharing-Maßnahmen realisiert werden, haben Mieter*innen und Bewohner*innen zwar keine formale Entscheidungsmacht, aber sie können die Aktivierung „ihrer“ Eigentümer*innen und Nachbar*innen (mit-)übernehmen. Durch das Ergreifen einer aktiven Rolle im Sharing-Prozess, ermöglichen sie diesen erst für andere Nachbar*innen und erleichtern insgesamt die Organisation. Außerdem gibt es einzelne Sharing-Optionen, die auch ohne die Zustimmung von Liegenschaftseigentümer*innen von Interessierten initiiert und organisiert werden können. Dazu gehören das Fahrrad-Sharing, Car-Sharing oder Aktivitäten im öffentlichen Raum wie z.B. die Betreuung einer Baumscheiben-Begrünung oder der Betrieb eines Parklets, also eines kleinen, auf aufgelassenen Parkplätzen eingerichteten kleinen Parks oder Sitzbereiches.

- Methodologie - TIPP!

Da Mieter*innen und Bewohner*innen zentrale Nutzungsgruppen sind, ist eine unmittelbare und verlässliche Einbindung dieser Gruppen erforderlich.

- Methodologie - TIPP!

Bei der Beteiligung der Mieter*innen ist darauf zu achten, dass die realisierbaren Maßnahmen und die Konditionen für die Nutzung frühzeitig und sehr offen kommuniziert werden.

- Methodologie - TIPP!

Eine zu frühe Einbindung kann bei den Mieter*innen Erwartungen wecken, die gegebenenfalls nicht erfüllt werden können. Dies kann zu Frustration und Rückzug bzw. Passivität führen.

- Methodologie - TIPP!

Die Interessierten sind die aktiven und verlässlichen Nutzer*innen. Diese sollten besonders aufmerksam angesprochen und auf Augenhöhe eingebunden werden, sobald geklärt wurde welche Sharing-Angebote realistisch sind.

- Methodologie - TIPP!

Mieter*innen können auch die Aktivierung „ihrer“ Eigentümer*innen und Nachbar*innen (mit-)übernehmen, und durch das Ergreifen einer aktiven Rolle im Sharing-Prozess diesen auch für anderen Nachbar*innen ermöglichen bzw. insgesamt die Organisation erleichtern.

- Methodologie - TIPP!

Es ist sinnvoll aktive Personen und/oder tragfähige und funktionierende Institutionen in der Nachbarschaft aktiv anzusprechen und zu versuchen, sie in die Entwicklung der Sharing-Maßnahmen einzubinden.

- Methodologie - TIPP!

Bei der Einbindung von bereits aktiven/bestehenden Gruppen und Akteur*innen soll auch über deren Struktur und soziale Reichweite gesprochen werden, um die Gruppen gegebenenfalls für weitere Nachfragende und/oder Interessierte aus der Nachbarschaft zu öffnen.

- TO KNOW -

Gewerbliche oder gemeinnützige Mieter*innen können sowohl Initiator*innen als auch Profiteur*innen von Sharing-Projekten sein und zu einem nachbarschaftlichen Miteinander beitragen. Achtung ist bei solchen Mieter*innen geboten, die sozial selektiv oder kommerziell sind. Hier muss die Gemeinwohlorientierung überprüft werden.

- TO KNOW -

Bei Mitarbeiter*innen der Stadtverwaltung stehen praktische oder übergreifend-strategische Aspekte im Vordergrund.

Mieter*innen – Gewerbetreibende und Institutionen sowie Initiativen:

Auch gewerbliche oder gemeinnützig agierende Mieter*innen können in Sharing-Prozessen eine wesentliche Rolle spielen. Vor allem sozialintegrative oder gemeinnützige Institutionen und Bottom-Up (Kultur-)Initiativen tragen deutlich zu einem verstärkten sozialen Miteinander einer Nachbarschaft bei. Sie alle können von Sharing-Maßnahmen stark profitieren, und diese auch anstoßen bzw. begleiten. Wann immer es in einer Nachbarschaft bereits aktive Personen und/oder solcherart tragfähige und funktionierende Institutionen gibt, ist es sinnvoll, diese aktiv anzusprechen und zu versuchen, sie in die Entwicklung der Sharing-Maßnahmen einzubinden.

Im Sinne der Gemeinwohlorientierung des PMO-Projekts ist aber darauf zu achten, dass die soziale Selektivität, die mit bereits etablierten sozialen Gruppierungen verbunden ist, nicht unreflektiert perpetuiert und reproduziert wird. Im Sinne der Gemeinwohlorientierung muss bei der Einbindung bereits bestehender Gruppen und Akteur*innen also auch über deren Struktur und soziale Reichweite gesprochen werden, um die Gruppen gegebenenfalls für weitere Nachfragende und/oder Interessierte aus der Nachbarschaft zu öffnen. Auch diese Prozesse sollten unterstützt und aufmerksam begleitet werden.

Kommerziell ausgerichtete Mieter*innen können ebenfalls den Betrieb von bzw. die Nachsorge für Sharing-Maßnahmen übernehmen. Ihre Rolle ähnelt jener der Mieter*innen, die in den Gebäuden wohnen. Kommerzielle Mieter*innen können aber auch aus dem Unterstützungs- und Fördersystem von PMO herausfallen, wenn ihre Interessen und die Struktur des Betriebes oder der Organisation der Gemeinwohlorientierung entgegengläuft. (vgl. das 7-Säulen Bewertungssystem, S. 121)

Mitarbeiter*innen der Stadtverwaltung sind unabdingbar für Umsetzungen im Sinne von PMO und dementsprechend eine wesentliche Zielgruppe. Sie interpretieren die gesetzlichen Grundlagen für das Planen und Bauen bei der Erteilung von Bewilligungen und Genehmigungen. Je nach Abteilung stehen bei der Bearbeitung eines PMO-Konzeptes eher praktische oder übergreifend-strategische Aspekte im Vordergrund.

Im Rahmen des vierjährigen Forschungsprojektes sind die Konzeption, etliche der Sharing-Maßnahmen und auch mögliche Verfahrenswege intensiv mit Vertreter*innen einschlägiger Fachstellen im Magistrat und dem Wohnfonds Wien, dem wesentlichen Fördergeber der Stadt Wien, diskutiert worden. Die hier gemeinsam erarbeiteten Wissensbestände und Grundlagen müssen, bis eine formal-rechtlich gesicherte Systematisierung der Sharing-Maßnahmen im Sinne des Konzeptes etabliert werden kann, in naher Zukunft gemeinsam weiterentwickelt werden.

Hausverwaltungen können beim Starten und Umsetzen von Sharing-Maßnahmen eine wesentliche Rolle in der Kommunikation zwischen der öffentlichen Hand, Eigentümer*innen und Mieter*innen übernehmen. Zudem könnten sie idealtypisch auch in die Verwaltung bzw. den Betrieb von Sharing-Maßnahmen eingebunden sein.

Insgesamt ist diese professionelle Gruppe aufgrund ihrer Kompetenzen und Rolle in der Lage, sowohl als „Ermöglicher*innen“ wie auch als „Verhinderer*innen“ von gemeinwohlorientierten Sharing-Maßnahmen im Sinne des PMO-Konzeptes zu wirken. Um PMO als verbreitetes Instrumentarium der sozial-orientierten Stadterneuerung zu etablieren, ist eine Einbindung der Hausverwaltungen wie auch der **Interessenvertretungen der Eigentümer*innen** unabdingbar. Gegenwärtig stehen sowohl die Hausverwaltungen wie auch Eigentümer*innenvertreter*innen dem liegenschaftsübergreifenden Ansatz von PMO eher skeptisch bis ablehnend gegenüber. Dies ist derzeit vor allem den rechtlichen Rahmenbedingungen geschuldet, die gegenwärtig liegenschaftsübergreifende Vorhaben und liegenschaftsübergreifendes Handeln im Sinne des Konzeptes nur schwer möglich machen. Hierfür sind (noch) verwaltungsaufwändige privatrechtliche Kooperationen zu entwickeln, was derzeit eher gescheut wird. Gleichwohl kommt beiden Akteur*innengruppen zukünftig eine wesentliche Rolle zu. Entsprechend werden ausgewählte Einbindungsstrategien zu entwickeln und umzusetzen sein.

Außerdem müssen politische Akteur*innen in die fortlaufenden Bemühungen zur Etablierung von Pocket Mannerhatten eingebunden werden, denn die gesetzlichen Grundlagen bestehen auf politischen Entscheidungen, und können nur im Rahmen politischer Entscheidungen modifiziert und novelliert werden.

In der Stadt Wien, wie auch in anderen Bundesländern, hat es in den letzten Jahren viele Bestrebungen gegeben, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen entlang aktueller Wissensbestände und neuer technischer Möglichkeiten für das zeitgemäße Planen und Bauen zu modernisieren. Aber noch ist es auf Basis der derzeitigen Gesetzgebung in Wien nicht möglich, aufgrund eines Beitrages zum Gemeinwohl einen Rechtsanspruch auf Ausnahmegenehmigungen abzuleiten. Eine etwaige Veränderung der Instrumente kann nur im Rahmen politischer Entscheidung getroffen werden. Solche Instrumente wären beispielsweise eine Abänderung der Bauordnung oder die Einführung des „Kleinen Baggers“, ein vereinfachter Genehmigungsprozess für die gründerzeitliche Bestandsstadt, wie er im aktuellen Masterplan Gründerzeit von 2020 vorgeschlagen wurde. (vgl. Magistrat der Stadt Wien, MA 21 - Stadtplanung und Flächennutzung, 2018).

- Methodologie - TIPP!

Um PMO als verbreitetes Instrumentarium der sozial-orientierten Stadterneuerung zu etablieren, ist eine Einbindung der Hausverwaltungen wie auch der Interessenvertretungen der Eigentümer*innen unabdingbar.

- TO KNOW -

Hausverwaltungen können sowohl ermöglichend als auch ver hindernd auf Projekte einwirken. Gegenwärtig stehen sie liegenschaftsübergreifenden Maßnahmen vor allem aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen skeptisch gegenüber, zukünftig könnten sie aber eine wesentliche Rolle in der Kommunikation zwischen den Akteur*innen und im Betrieb der Projekte einnehmen.

- Methodologie - TIPP!

Es müssen politische Akteur*innen in die fortlaufenden Bemühungen zur Etablierung von Pocket Mannerhatten eingebunden werden.

- TO KNOW -

Ein Rechtsanspruch auf Ausnahmegenehmigung durch Gemeinwohlorientierung ist laut derzeitiger Gesetzgebung nicht gegeben.

- Methodologie - TIPP!

Um Instrumente zukünftig weiterentwickeln zu können, wird es erforderlich sein den Wissensaustausch mit zentralen politischen Vertreter*innen zu verstetigen.

Im Rahmen dieses Forschungsprojektes konnten, vor allem aufgrund der Unterstützung durch die Bezirksvorstehung und einzelne Bezirksräte sowie der Baudirektion und insbesondere im Rahmen der Zusatzförderung durch die IBA_Wien, in mehreren Terminen und Gesprächsrunden viele Argumente auch mit politischen Vertreter*innen diskutiert werden. Diesen Wissensaustausch zu verstetigen, wird zukünftig erforderlich sein.

Derzeitige Möglichkeiten und Hürden bei der Bewilligung und Förderung liegenschaftsübergreifender Maßnahmen

- TO KNOW -

PMO-Maßnahmen integrieren Aspekte der sozialen Gerechtigkeit mittels dem Solidaritätsprinzip, welches davon ausgeht, dass jene Gruppen, die mehr haben, stärker in die Pflicht genommen werden sollen.

PMO-Maßnahmen integrieren Aspekte der sozialen Gerechtigkeit mittels dem Solidaritätsprinzip, welches davon ausgeht, dass jene Gruppen, die mehr haben, stärker in die Pflicht genommen werden sollen. Gleichzeitig können diejenigen Eigentümer*innen, die mehr für die Gesellschaft tun, einen Förder- oder Widmungsvorteil durch dieses gesellschaftliche Mehr erlangen. Im Kontext von Immobilieneigentum könnte dies dem Gleichheitssatz in Art. 7 des Bundes-Verfassungsgesetzes (B-VG) aber entgegenstehen, der auch besagt, dass alle Eigentümer*innen gleich behandelt werden müssen. Insofern kann das Anreizsystem, mit dem die liegenschaftsübergreifenden Maßnahmen gemäß dem PMO-Konzept forciert werden sollen, derzeit rechtlich (noch) nicht umgesetzt werden.

- TO KNOW -

Die In-Pflichtnahme von finanziell besser gestellten Eigentümer*innen könnte derzeit im Kontext von Immobilieneigentum dem Gleichheitssatz in Art. 7 des Bundes-Verfassungsgesetzes (B-VG) entgegenstehen.

PMO verknüpft eine gemeinwohlorientierte Interpretation des Gleichheitssatzes und die auf die drei Ebenen aufgeteilte Rechtsmaterie der Raumordnung sowie Raumplanung. Auf der Bundesebene wird über Art. 15a B-VG Art 2 Abs 2 die Kompetenz zwischen Bund und Länder dahingehend geregelt, dass beispielsweise Sicherungssysteme bei der Wohnbauförderung maximal so lange gelten dürfen wie der Zeitraum des Förderdarlehens. Die Darlehensdauer ist auf 25 Jahre begrenzt. Auf Länderebene findet sich die Wohnbau- und Sanierungsförderung, auf Gemeindeebene hingegen die Bauordnung und Flächenwidmungsplanung. Daher können die Akteur*innen aus der Gemeindeverwaltung keine Widmung als Förderung vergeben, und die Landesverwaltung kann auch keine Förderaufgabe aussprechen, die länger als 25 Jahre dauert. Außerdem kann die MA 37 (Baupolizei) keine Förderungen oder Anreize vergeben, weil sie ausschließlich Prüf- und Bewilligungsaufgaben hat. Aus der Verknüpfung der Rechtsmaterien in der PMO-Konzeption ergibt sich also gegenwärtig die grundlegende Hürde, dass die jeweiligen Abteilungen nicht handeln können, weil sie dann ihren klar abgesteckten rechtlichen Handlungsraum überschreiten würden.

- TO KNOW -

Auf der Bundesebene wird über Art. 15a B-VG Art 2 Abs 2 die Kompetenz zwischen Bund und Länder dahingehend geregelt, dass beispielsweise Sicherungssysteme bei der Wohnbauförderung maximal so lange gelten dürfen wie der Zeitraum des Förderdarlehens. Die Darlehensdauer ist auf 25 Jahre begrenzt. Eine langfristige Absicherung des Gemeinwohls durch die Sicherungssysteme in den Fördersystemen ist derzeit daher kaum möglich.

Umwidmungen und Baugenehmigungen ziehen in der Regel Wertsteigerungen nach sich, die sich auch im Vorfeld klar monetarisieren lassen. Dieser Mechanismus widerspricht zwar im Grundsatz der Werthaltung der Dienststellen, die Leistbarkeit insbesondere auch des Wohnraumes zu sichern, ist aber kein Effekt der Widmung selbst, sondern ein Effekt der kapitalistischen Verwertungslogik. Grundsätzlich kann eine Widmung nach geltendem Recht nicht mit dem Förderrecht verknüpft werden, und daher kann eine Widmung, wie dieses im PMO-Konzept angedacht wird, auch nicht als Förderung vergeben werden. Sollte zukünftig eine Widmung im Förderrecht vergeben werden können, dann könnte das Gemeinwohl nach Förderrecht, wenn die förderrechtlichen Rahmenbedingungen nicht auch parallel geändert würden, maximal nur 25 Jahre gesichert bleiben. Es sei denn, es wird eine privatrechtliche Vereinbarung im Sinne der Vertragsraumordnung getroffen. Das Zustandekommen eines Abkommens über die mit der Widmung einhergehenden Auflagen wäre Aushandlungssache und eine privatrechtliche Vereinbarung, die aber nicht dem Gebot der Transparenz zu unterstellen ist. (vgl. Hamedinger 2016: 5; Hölzl 2018: 65) Die Ergebnisse der Aushandlung müssten entsprechend nicht öffentlich gemacht, und so könnte der Gemeinwohleffekt der Maßnahmen nicht transparent nachvollzogen werden. Dementsprechend ist es gegenwärtig kaum möglich, Gemeinwohl wie Widmung und Förderung zu sichern, wie dies im PMO-Konzept angedacht ist. (vgl. Helbrecht/ Weber-Newth 2017; Hölzl 2018: 39)

Über die sachgerechte Aufteilung baulicher Ressourcen gehen aber auch fachliche Auffassungen in der Verwaltung auseinander. Entsprechend kann eine spezifische bauordnungsrechtliche Genehmigung im Rahmen von Ausnahmen angepasst werden. Diese Ausnahmen sind explizit als Einzelfall zu prüfen und bedeuten für die Verwaltungen einen hohen personellen Ressourcenaufwand, der kaum gedeckt werden kann. Gleichwohl bleibt jeder Genehmigungs- und Förderakt ein einzigartiges Projekt, das sich kaum standardisieren lässt. Je komplexer das Vorhaben wird, und je neuartiger es ist, desto mehr Aufwand ist mit der Bearbeitung verbunden. Für die Dienststellen wäre es wünschenswert, diesen Bedarf an Personal zur Verfügung zu stellen, vor allem, wenn es wie bei PMO um die Bearbeitung von qualitativ hochwertigen sozialökologischen Projekten geht.

- TO KNOW -

PMO verknüpft unterschiedliche planungsrechtliche Ebenen. Eine Verknüpfung von beispielsweise Wohnbau- und Sanierungsförderung (Länderebene) und Flächenwidmungsplanung (Gemeindeebene) ist derzeit nicht möglich. Um langfristige Sicherungssysteme zu etablieren, wäre eine politische Beschlussfassung im Kontext von bspw. Art. 15a B-VG Art 2 Abs 2 auf Bundesebene erforderlich.

- TO KNOW -

Sollte zukünftig eine Widmung im Förderrecht vergeben werden können, dann könnte das Gemeinwohl nach Förderrecht, wenn die förderrechtlichen Rahmenbedingungen nicht auch parallel geändert würden, maximal nur 25 Jahre gesichert bleiben. Es sei denn, es wird eine privatrechtliche Vereinbarung im Sinne der Vertragsraumordnung getroffen.

- TO KNOW -

Privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der öffentlichen Hand und privaten Eigentümer*innen sind nicht dem Gebot der Transparenz zu unterstellen. Planungsrechtliche und ökonomische Vorteile für Eigentümer*innen wären daher nicht nachvollziehbar, und können entgegen dem Gemeinwohl stehen.

- TO KNOW -

Jeder Genehmigungs- und Förderakt ist ein einzigartiges Projekt. Daher ist eine Standardisierung nur bedingt möglich.

Eine weitere große Herausforderung für die öffentliche Hand ist die Bereitstellung an personellen Kapazitäten, um die Eigentümer*innen von gegenwärtigen und zukünftigen sanierungsbedürftigen Liegenschaften aktiv zu erreichen. Diese Gruppe ist, wie bereits angeführt, sehr heterogen. Einzelne von ihnen sind nur schwer zu erreichen, wie auch die Erfahrungen im Laufe von 40 Jahren Stadterneuerungspraxis zeigen.

Zusammengefasst bräuchten die Magistrate gegenwärtig eine veränderte rechtliche Befugnis bzw. einen adaptierten rechtlichen Rahmen, um dieses komplexe Feld aus Förderung, Widmung und Sicherungssystem, das auf mehreren Ebenen angesiedelt ist, verknüpfen zu können. Sollte diese Verknüpfung in Zukunft möglich sein, wird eine entsprechende Begleitung durch die Dienststellen erforderlich sein. Gegenwärtig mangelt es insbesondere an Kapazitäten, um die komplexen Aushandlungs- und Aktivierungserfordernisse für ein liegenschaftsübergreifendes Sharing bewältigen zu können - auch wenn es sich die öffentliche Hand wünscht.

4. MÖGLICHKEITEN DES TEILENS

Planungen und Umsetzungen in „Block 61“

STIMME AUS DER PRAXIS

„In einer wachsenden Millionenstadt gilt es künftig nicht nur, die Nutzung bestehender Objekte zu optimieren, sondern vor allem das Zusammenleben zu fördern. Ich freue mich, dass ein so visionäres Projekt in unserem Bezirk verwirklicht wurde, und gemeinsam mit engagierten Ottakringerinnen und Ottakringern ein einzigartiges Miteinander entstanden ist.“

- Franz Prokop, Bezirksvorsteher Ottakring



Studienreihe zu liegenschaftsübergreifenden Entwicklungen im „Block 61“

In einem Entwicklungsdialog mit den Eigentümer*innen des „Block 61“ wurden verschiedene Konzepte in Kurzstudien und zum Teil weiterführenden Studien untersucht, um deren Möglichkeiten und Konsequenzen darzustellen. Nach den ersten Aktivierungsmaßnahmen als ad-hoc-Gespräch, in Diskussionen auf Workshops oder in Gesprächen beim Nachbarschaftscafé und den Hoffesten), wurden die Gespräche mit Eigentümer*innen in einem Studien- und Planungsdialog fortgesetzt. Grundlagen für die jeweiligen Planungen waren umfangreiche Planarchivrecherchen sowie die Digitalisierung der Bestandspläne in einem digitalen, dreidimensionalen CAD-Modell des „Block 61“. Im Folgenden werden die Planungsthemen, die am „Block 61“ bearbeitet wurden, vorgestellt.

Multifunktionale Nachbarschaftsgarage und Car-Sharing

In der nördlichen Hälfte des „Block 61“ besteht eine Hofbebauung, die aktuell als Garage und Autowerkstatt genutzt wird. Die Flächenwidmung „Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel“ entspricht dieser Nutzung. Die Bauklasse I ist mit 5 m Gebäudehöhe begrenzt. Die umgebenden Parzellen sind hingegen laut Flächenwidmung gärtnerisch auszugestalten. Nur im südlichen Block findet sich wieder die Widmung „Gemischtes Baugebiet“ im Hofbereich. Im Zuge der Planungsgespräche wurde deutlich, dass die derzeitige Nachfrage für Stellplätze höher ist als der Platz, den die Garage derzeit bietet, dass die Hofbebauung als flach geneigtes Dach mit teils Kieseindeckung eine Nutzungs- und Ökologiebrache darstellt, und dass die Bewohner*innen großes Interesse haben diese Fläche zu gestalten und zu nutzen.

Mit dieser Ausgangssituation entwickelte das PMO-Team Planungsvorschläge für eine multifunktionale Nachbarschaftsgarage, die einerseits in einem niveaugesenkten Neubau des Hofgebäudes mehr Platz für die Autowerkstatt und Garage vorsahen, im Sinne der Mobilitätswende Stellplätze, für Car- und Bike-Sharing. Damit sollte der öffentliche Raum der umgebenden Straßen entlasten werden. Das Erschließungskonzept nutzt die Topographie des Geländes und ermöglicht einen besonders effizienten Garagenbau, der wegen seiner erhöhten Raumhöhe und bestehend aus rückbaubaren Bauteilen, in der Zukunft auch multifunktional als Gewerbe- und Wohnraum umfunktioniert werden könnte. Die von den Nachbarparzellen zugängliche Dachlandschaft wurde als Naherholungsraum mit stromerzeugenden, transluzenten Solarmodulen geplant, auf der „Nachbarschaftsgarteln“ Platz finden könnte, wie ein Spiel- und Gemeinschaftsbereich.



Abb. 11
Multifunktionale Nachbarschaftsgarage
und Car-Sharing

Liegenschaftsübergreifende Frei- und Grünflächen

Im südlichen Teil des Stadtblocks findet sich eine dicht gebaute Innenhofstruktur mit sehr kleinen, teils vernachlässigten Hofflächen, die mehr als Abstellfläche, denn als Aufenthaltsraum genutzt werden. Ebenso finden sich ungenutzte Flachdachbereiche, die von mehreren Liegenschaften zugänglich wären, und als wohnungsbezogener Freiraum zur Erhöhung der Wohnqualität beitragen könnten. In der Planungsstudie konnten mit den beteiligten Eigentümer*innen verschiedene Lösungen diskutiert werden, wie die Hofbebauung gezielt geöffnet und verbunden werden kann, um ein Netzwerk an Freiräumen und kontrollierbaren Durchwegungen zu schaffen. Diese Freiräume für die Nachbarschaft sind teils als private, teils als gemeinschaftlich genutzte Freiräume mit unterschiedlichem Nutzungsfokus wie z. B. einem Kinderspiel-, Nutzgarten- und Ruhehof, geplant. Einzelne Zugänge aus den Wohnungen könnten geschaffen werden, und die Freiräume wären, sensibel entsprechend den Bedürfnissen der Bewohner*innen, mit privaten und öffentlichen Raumqualitäten vorgesehen.



Abb. 12
Liegenschaftsübergreifende Frei- und Grünflächen

Nachbarschafts-PV-Anlage

Ein zentrales Thema für die Stadterneuerung stellt die Energieversorgung aus regenerativen Quellen dar. Eine gemeinschaftliche Organisation dieser, im Verband mit mehreren Liegenschaften oder Stadtblöcken, ergibt aus einer Vielzahl an Gründen Sinn. Auch im „Block 61“ interessierte sich eine Gruppe von benachbarten Eigentümer*innen für die Umsetzung einer gemeinschaftlichen Photovoltaikanlage („PV-Anlage“). Die Umsetzungsmöglichkeiten wurde vom PMO-Team für mehrere Liegenschaften untersucht, bevor eine Variante schlussendlich zur Umsetzung kam. Bei der Umsetzung sind eine Reihe von energie- und baurechtlichen Rahmensetzungen zu berücksichtigen, die - so das Erkenntnis von PMO - durchaus für eine bessere Ausschöpfung der Möglichkeiten optimiert werden könnten. Zudem sind Einschränkungen wie Strahlungsreflektionen und Blendwirkungen großer zusammenhängender PV-Anlagen zu berücksichtigen. Die Studien verdeutlichten, dass insbesondere alternative brandschutztechnische Sicherheitssysteme, und auch die Vorgabe verschiedener Bauteilabstände von Photovoltaikanlagen neu bedacht werden sollten. Attraktiv erschien den Eigentümer*innen im Dachbereich auch die Kombination von Photovoltaikelementen mit anderen Bauteilen wie Loggien, Begrünungen, die eine weitere Effizienzsteigerung durch Kühlung der PV-Elemente, Witterungsschutz und Raum für Pflanzen bieten könnten oder auch die Einhausung bzw. Überdachung haustechnischer Elemente.

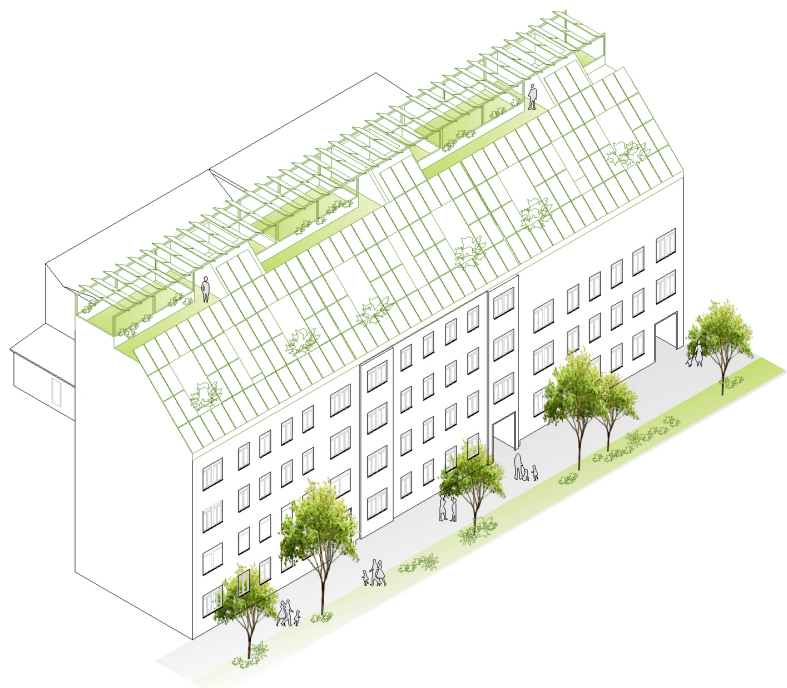


Abb. 13
Nachbarschafts-PV-Anlage

Liegenschaftsübergreifende Balkon- und Aufzugsanlage

Barrierefreiheit ist nicht nur planungspolitisch ein Schlüsselaspekt für eine offene, zugängliche Stadt, sondern auch im Alltag für die Bewohner*innen besonders wichtig. Auch im „Block 61“ interessierten sich Eigentümer*innen dafür. So wurden zusammen mit dem PMO-Team gemeinschaftliche Erschließungsstrukturen entwickelt, die einerseits raum- und kosteneffizient, und andererseits multifunktional die Alltagsqualität und Nutzungsmöglichkeit des Häuserblocks verbessern könnten. In Kombination mit Balkonstrukturen kann so ein großer wohnungsbezogener Freiraum entstehen, der auch als sozialer Interaktionsraum dient und so zur Lebensqualität beitragen könnte. Im Sinne des integrierten Ansatzes von PMO wurde auch dessen Kombinationen mit Bauwerksbegrünung und Photovoltaikelementen als Balkonbrüstungen entwickelt. Im Austausch mit der Baubehörde wurde festgestellt, dass nach derzeitigen baurechtlichen Bestimmungen bei derartigen Erschließungsstrukturen vor allem auch deren Rückbaumöglichkeit sowie Alternativlösungen mitzudenken sind. In der Studie wurde aber auch deutlich, dass sich hinsichtlich des Brandschutzes auch unter den aktuellen baurechtlichen Bedingungen Lösungen finden lassen, die wiederum für liegenschaftsübergreifende Konzepte optimiert werden könnten.

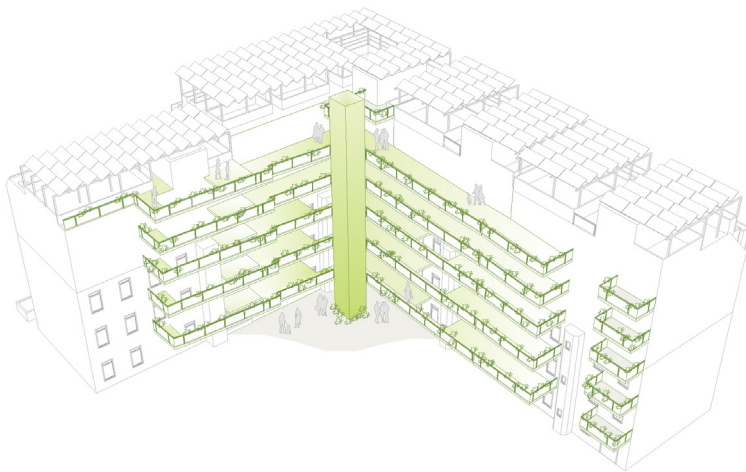


Abb. 14
Liegenschaftsübergreifende Balkon-
und Aufzugsanlage

Gemeinschaftsraum und Co-Living

Unter den Vorzeichen einer zunehmend individualisierten Gesellschaft mit einer steigenden Anzahl an Single-Haushalten, werden Gemeinschaftswohnformen nicht nur für junger Menschen interessant. Auch im „Block 61“ gab es Interessierte, die sich einen Dachgeschossausbau als Mehrgenerationen-Co-Living vorstellen konnten. Für sie war vor allem das Konzept einer sogenannten Clusterwohnung interessant, bei der kleinere mit Sanitäreinheit und Küchennische ausgestattete Wohneinheiten im Verband mit gemeinschaftlich genutzten Räumen realisiert werden. Dieses Konzept wurde in den Studien als liegenschaftsübergreifendes Wohnungskonzept in Kombination mit einer liegenschaftsübergreifenden Erschließungs- und Balkonstruktur entwickelt und diskutiert.

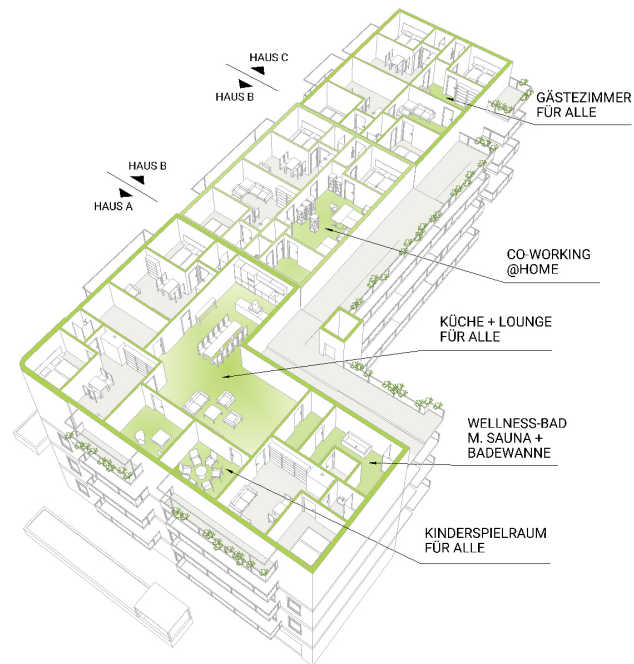


Abb. 15
Gemeinschaftsraum und Co-Living

Liegenschaftsübergreifende Büro- und Gewerbeinheit

Im südlichen Teil des „Block 61“ finden sich dicht bebaute Innenhöfe mit der Widmung „Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel“. In den Hofgebäuden waren teils leerstehende, teils gewerblich genutzte Räumlichkeiten vorzufinden. Nach intensiven Gesprächen und der Reflektion zu verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten, interessierten sich die beteiligten Eigentümer*innen für eine Revitalisierung des Leerstands entweder als Wohn- oder als Gewerberaum. In einer Studie untersuchte das PMO-Team, wie die Räume mit einem Co-Working-Bereich z.B. für Kreativschaffende oder auch für Selbstständige in der Nachbarschaft nutzbar gemacht werden könnten, wobei die neue Funktion hervorragend die schon vorhandene Nutzung auf der anderen Seite der Brandwand ergänzen würde. In einem großen, schon heuer multifunktional als Fotostudio und Eventraum genutzten Souterrainbereich wurde im Revitalisierungskonzept ein Besprechungs- und Meetingraum vorgesehen. Die baulichen Eingriffe für diese liegenschaftsvernetzende Nutzung beschränkten sich auf einen brandschutztechnisch geeigneten Feuermauerdurchbruch, und eine kurze Treppe mit Podest zur Überwindung des Höhenunterschieds. Auf diese Weise könnte in diesem Entwicklungskonzept die vorhandene Fläche effizienter genutzt, der Leerstand beseitigt und die Nutzungsmöglichkeiten für die beteiligten Liegenschaften erweitert werden.

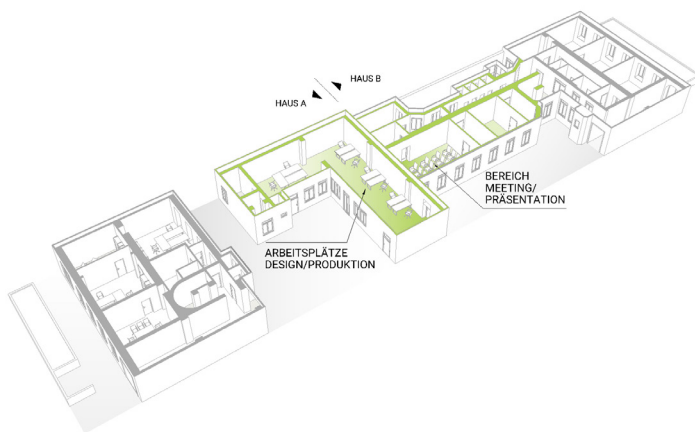


Abb. 16

Liegenschaftsübergreifende Büro- und Gewerbeinheit

- HINWEIS -

Auch wenn es für die angestrebte CO₂-Neutralität erforderlich ist, die Nutzung grundsätzlich weg von individuellen PKW, hin zu anderen, klimaschonenden Formen der Mobilität zu verlagern, ist es hinsichtlich der Ressourceneffizienz und zur Schaffung von Platz im öffentlichen Raum sinnvoll, bestehende Fahrzeuge möglichst lange und gemeinschaftlich zu nutzen. Perspektivisch soll der Strom aus der PV-Anlage (siehe weiter unten) auch für den Energiebedarf eines Elektroautos genutzt werden.

- TO KNOW -

Die Erfahrungen des Projektteams zeigen, dass es mindestens zwei bis drei persönliche Treffen braucht, bis sich eine Gruppe konsolidiert hat. Rascher kann die Umsetzung nur dann erfolgen, wenn es schon starke bestehende Nachbarschaftsnetzwerke gibt.

Die hier dargestellten Möglichkeiten wurden zum Teil bis zur Einreichungsreife im Dialog mit den Eigentümer*innen entwickelt. Die oben skizzierten Planungen konnten aus unterschiedlichen Gründen leider nicht in der Laufzeit des Forschungsprojektes realisiert werden. Die realisierten Planungen für den "Block 61" sind darüber hinaus in der Publikation *Pocket Mannerhatten. Betreiber*innenmodelle - Nachsorgekonzepte - Anreizmöglichkeiten* (Beck et. al 2020) ausführlich dokumentiert. Den Umsetzungen ging eine intensive Planungsphase voraus, bei denen mehrere Methoden Anwendung fanden, die im Kapitel "Aktivierung und Partizipation" ausgeführt sind.

Umsetzung Carsharing

Zu den Umsetzungen in „Block 61“ zählt ein privates Car-Sharing einer Gruppe von Nachbar*innen, welches im Frühjahr 2020 etabliert wurde. Im Zuge der Aktivierungs-Aktivitäten im „Block 61“ zeigte sich, dass mehrere beteiligte Personen im Häuserblock Fahrzeuge besaßen, die von ihnen selbst kaum genutzt wurden. Bei zwei Autobesitzer*innen war das grundlegende Interesse vorhanden, das eigene Fahrzeug auch mit anderen Nachbar*innen zu teilen. Zugleich gab es einige Nachbar*innen, die selbst kein Fahrzeug besaßen, für spezielle Aktivitäten wie Transporte oder Ausflüge auf kostenpflichtige Carsharing-Angebote zurückgriffen, aber eigentlich eine niederschwellige, kostengünstigere Autonutzung bevorzugten.

Ablauf

Im Zuge einer zweiteiligen Workshop-Reihe wurde die Grundlage für das private Carsharing geschaffen. Im ersten Schritt wurden mit der interessierten Gruppe „Spielregeln“ für das Sharing besprochen. In einem zweiten Schritt wurden die konkreten Regelungen ausgehandelt und eine passende Organisationsform gefunden.

Für ein niederschwelliges privates Carsharing gibt es derzeit nur wenige publizierte Referenzprojekte. Einige davon, wie „Elfride“, wurden im Vorfeld recherchiert, und lieferten Anregungen für die Ausgestaltung des Organisationsmodells und Buchungssystems.

Das Carsharing-Modell

Die Gruppe, die sich gebildet hat, besteht aus fünf Parteien aus der Nachbarschaft, die sich vorher nicht kannten. Einer der Sharing-Teilnehmer*innen ist auch Besitzer des Fahrzeugs.

Buchung des Fahrzeugs

Die Buchung des Fahrzeuges erfolgt über die App „WeShare“. Die Teilnehmenden tragen ein, wann sie das Auto nutzen möchten, und reservieren es damit. Der Standort des Fahrzeuges wird in der App vermerkt, so dass alle Nutzer*innen darauf zugreifen können.

Zugänglichkeit

Alle Teilnehmer*innen der Gruppe haben einen Schlüssel, der nur das Auto auf- und zusperrt. Im Auto selbst befindet sich der Schlüssel, mit dem es gestartet werden kann. So kann ein aufwändigeres Abhol-System für den Schlüssel verhindert werden.

Kosten und Abrechnung

Im Zuge der Abstimmungen wurden verschiedene Kostenmodelle diskutiert, darunter auch Modelle mit einem monatlichen Nutzungsbeitrag. Hier wurde befürchtet, dass das Auto dann möglicherweise häufiger genutzt wird als notwendig. Um die Abstimmungsaufwände niedrig, und die Nutzung niederschwellig zu halten, hat sich die Gruppe dafür entschieden, die Nutzung rein auf die gefahrenen Kilometer abzurechnen. Wer selber tankt, zahlt 10 Cent pro Kilometer, wer nicht tankt, zahlt 20 Cent. Das Modell ist explizit nicht gewinnorientiert, sondern soll ausschließlich die ohnehin anfallenden Kosten decken.



Abb. 17
Carsharing-Nutzende © Julia Beck

Haftung

Auf Wunsch aller Teilnehmer*innen gibt es keine schriftlichen vertraglichen Regelungen, sodass die Nutzung nur auf gegenseitigem Vertrauen basiert. Das Auto ist nicht neu; wenn also ein Kratzer, eine Delle o.ä. entstehen, dann muss das nicht repariert werden. Bei größeren Schäden würden laut mündlicher Vereinbarung die Verursacher*innen dafür aufkommen. In der bisherigen Nutzung kam es noch zu keinem solchen Schaden.

Zusammenfassung

Das Sharing basiert stark auf dem persönlichen Kontakt und dem gegenseitigen Vertrauen. Die Umsetzung läuft komplett selbstorganisiert, und wurde lediglich durch das Projektteam initiiert. Neu ist die Lösung mit den verschiedenen Autoschlüsseln, die durch die Nutzer*innen selbst entwickelt wurde.

Bei einem Evaluierungsgespräch gaben einige Teilnehmer*innen an, dass die Anschaffung eines eigenen PKW wegen der Carsharing-Nutzung für sie in weite Ferne gerückt ist. Auch kommerzielle Sharing-Anbieter werden dadurch deutlich seltener genutzt.

Umsetzung „Block 61“ PV Anlage

Nach dem Abwägen von Kosten und Nutzen, wurde im Sommer 2020 auf dem Gebäude Liebhartsgasse 32 eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 17.5 kWp umgesetzt. Diese Anlage produziert knapp 20.000 kWh Strom im Jahr, was in etwa dem durchschnittlichen jährlichen Stromverbrauch von elf Haushalten in Wien entspricht. Dabei werden ca. 4,9t CO₂ äqu. pro Jahr im Vergleich zum durchschnittlichen österreichischen Strommix eingespart.

Weil die Errichtung aus rechtlichen Gründen entgegen der ursprünglichen Planung (noch) nicht liegenschaftsübergreifend realisiert werden konnte, wurde die Anlage auf beiden Dachflächen des Gebäudes angebracht, um den Stromertrag zu maximieren, und im Sinne des PMO-Konzeptes auch Überschussstrom für umliegende Gebäude sowie für die regionale Verteilung zur Verfügung zu stellen. Für eine Verteilung des Photovoltaik-Stroms ausschließlich im Gebäudewärme die Hälfte der installierten Leistung als kostenoptimale Größe unter Berücksichtigung des Stromverbrauchs im Haus ausreichend gewesen, also die Umsetzung auf nur einer Dachfläche.

Die Photovoltaikanlage wurde bewusst gleichzeitig mit der erforderlichen Renovierung der Fassade umgesetzt, damit das Baugerüst straßenseitig zeitgleich mitgenutzt werden konnte. Ansonsten hätte ein zusätzliches Gerüst aufgestellt werden müssen, was mit zusätzlichen Kosten verbunden gewesen wäre. Auch die Spenglerarbeiten für den anzubringenden Schneefang konnten in dieser Zeit gut mit realisiert werden, wie in Abbildung 18 zu sehen.

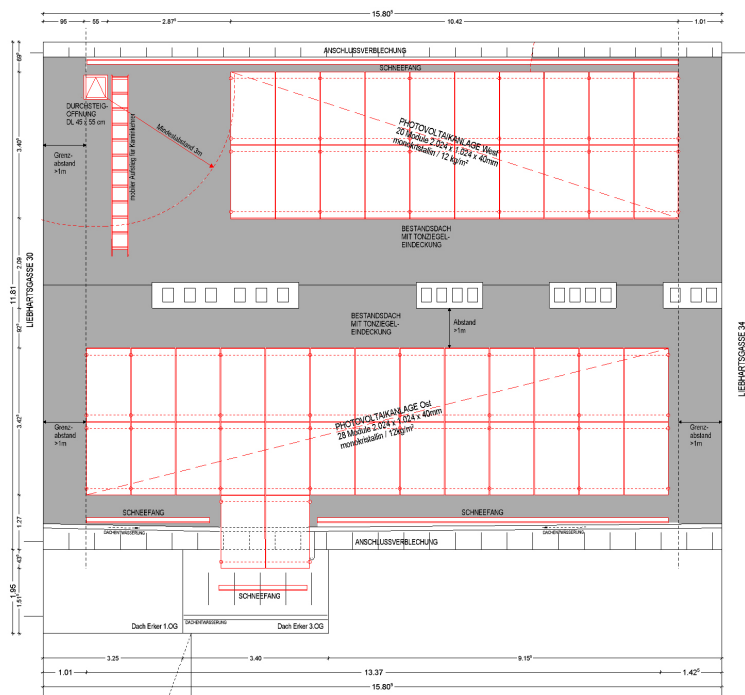


Abb. 18
Einreichplan für die 17,5 kWp PV-Anlage auf beiden Dachflächen

Nach Einholung aller Genehmigungen ist die PV-Anlage mit einer Größe von 17,5 kWp im September 2020 in Betrieb gegangen, und hat bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Handbuchs mehrere 1000 kWh Überschussstrom produziert.

Betreibermodell Photovoltaik

Grundsätzlich gibt es verschiedenste Konstellationen dafür, wie eine Photovoltaikanlage auf einem Mehrparteiengebäude errichtet und betrieben werden kann (siehe Details dazu auch unter: pv-gemeinschaft.at).

Die Eigentümer*innen der Liegenschaft Liebhartsgasse 32 haben die Photovoltaikanlage aus eigenen Mitteln finanziert, und fungieren auch als Betreiber*innen der Anlage. Der Strom wird über einen dynamischen Schlüssel (siehe Tabelle 01) unter Berücksichtigung der aktuellen Verbrauchsdaten an die Mieter*innen weitergegeben und abgerechnet.

Zusätzlich dazu ist künftig geplant, dass etwaiger Überschuss auch durch eine Elektromobilitätstankstelle im Hof genutzt werden kann. Der hausinterne PV-Strompreis für Mieter*innen orientiert sich einerseits an den Stromgestehungskosten der Photovoltaikanlage, und andererseits am aktuellen Haushaltsstrompreis für Endkund*innen. Aufgrund der Tatsache, dass für die hausinterne Nutzung des PV-Stromes keine verbrauchsabhängigen Netzgebühren anfallen, kann dieser deutlich günstiger abgegeben werden als der volle Endkundenpreis inkl. aller Netzgebühren und verbrauchsabhängigen Abgaben. Da die Eigentümer*innen auch selbst im Haus wohnen, profitieren sie ebenfalls vom direkt verbrauchten Photovoltaikstrom. Die Wirtschaftlichkeit der Anlage hängt dabei im Wesentlichen sowohl vom Eigenverbrauch als auch vom Strompreis ab, den die Eigentümer*innen den Mieter*innen anbieten. Smart Meter müssen für die Verteilung über den dynamischen Schlüssel installiert werden. Laut EIWOG (Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz) hat der/die Netzbetreiber*in zumindest sechs Monate Zeit, um Smart Meter zu installieren.

Gemeinschaftliche Erzeugeranlage

Seit 2017 ist es nicht nur für Gebäudeeigentümer*innen, sondern auch für Mieter*innen und Miteigentümer*innen von Mehrparteiengebäuden möglich, selbst Elektrizität zu erzeugen und innerhalb eines Mehrparteiengebäudes zu verteilen. Damit können sich natürliche, aber auch juristische Personen zusammenschließen, um eine „gemeinschaftliche Erzeugeranlage“ nach § 16a EIWOG 2010 zu betreiben, und sich selbst mit Strom versorgen. Allerdings wird es erst mit der „Erneuerbaren Energie Gemeinschaft“ bzw. der „Bürgerenergiegemeinschaft“ (siehe unten) möglich, Strom auch außerhalb des Gebäudes zu verteilen.

- TO KNOW -

Der statische Schlüssel hat zur Folge, dass Strom, der grundsätzlich innerhalb des Gebäudes von einer anderen Wohneinheit genutzt werden könnte, in das Netz eingespeist werden muss. Ein Tausch oder eine Weiterverrechnung ist in diesem Fall nicht möglich.

In der Projektlaufzeit von *Pocket Mannerhatten* war das noch nicht möglich, weshalb sich die Eigentümer*innen entschieden haben, die eFriends (www.efriends.at) als Dienstleister an Bord zu holen. Der eFriends Marktplatz macht es möglich, dass der Strom sowohl im Haus als auch im Block und regional verteilt werden kann. Dazu wird innerhalb des Gebäudes ein klassisches „Mieterstrommodell“ unter Anwendung des dynamischen Verteilungsschlüssels implementiert.

Aufteilung der Stromerträge: Exkurs statischer vs. dynamischer Schlüssel

Der Aufteilungsschlüssel kann prinzipiell vertraglich geregelt werden. Dabei kann zwischen einer statischen oder einer dynamischen Aufteilung gewählt werden.

Die Aufteilung nach einem statischen Schlüssel ist in Tabelle 1 dargelegt. Dabei ist vorab festgelegt, welche*r Teilnehmer*in wieviel Ertrag erhält. Bei einer angenommenen momentanen Erzeugung der PV-Anlage von 20 kW und einer gleichen Aufteilung auf alle teilnehmenden Berechtigten, würden jedem teilnehmenden Berechtigten 20% der momentanen Erzeugung zugeordnet werden. Je nach aktuellem Verbrauch muss dann aber entweder noch zusätzlich Strom aus dem Netz bezogen werden, oder der Überschuss wird ins Netz eingespeist.

In diesem konkreten Beispiel müssten in dieser Stunde 4kW vom Netz bezogen werden, und gleichzeitig würden 6 kW ins Netz eingespeist werden.

| | Anteil an der PV Erzeugung [%] | Anteil an der PV Erzeugung [kW] | Aktueller Verbrauch [kW] | Netzbezug [kW] | Überschuss [kW] |
|---------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------|
| Whg 1 | 20 | 4 | 5 | 1 | 0 |
| Whg 2 | 20 | 4 | 3 | 0 | 1 |
| Whg 3 | 20 | 4 | 1 | 0 | 3 |
| Whg 4 | 20 | 4 | 7 | 3 | 0 |
| Whg 5 | 20 | 4 | 2 | 0 | 2 |
| Gesamt | 100 | 20 | 17 | 4 | 6 |

Tabelle 01
Statischer Verteilungsschlüssel für die Aufteilung der Photovoltaikerzeugung auf Mieter*innen

Bei einem dynamischen Schlüssel werden der aktuelle Verbrauch und die aktuelle Produktion zueinander in Bezug gesetzt. Die Aufteilung erfolgt entsprechend dem jeweiligen tatsächlichen Verbrauchsverhalten der Teilnehmer*innen. Bei einer angenommenen momentanen Erzeugung der PV-Anlage von 20 kW und einer dynamischen Aufteilung nach aktuellem Verbrauch auf alle teilnehmenden Berechtigten, würden jede*r jener Anteil zugeordnet werden, den die teilnehmende Berechtigte aktuell am Gesamtverbrauch aufweist. Auch hier muss je nach aktuellem Verbrauch dann entweder noch zusätzlich Strom aus dem Netz bezogen oder der Überschuss ins Netz eingespeist werden. Aber der Eigenverbrauch wird gesteigert.

- TO KNOW -

Der dynamische Schlüssel hat den Vorteil, dass der Eigenverbrauchsanteil deutlich gesteigert werden kann, und weniger Strom aus dem Netz bezogen werden bzw. auch weniger Strom ins Netz rückgespeist werden muss.

Im Beispiel gäbe es im Gegensatz zum statischen Schlüssel hier keinen Netzbezug, und es müssten nur 2 kW ins Netz gespeist werden.

| | Anteil an der PV Erzeugung [%] | Anteil an der PV Erzeugung [kW] | Aktueller Verbrauch [kW] | Netzbezug [kW] | Überschuss [kW] |
|---------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------|
| Whg 1 | 5/18 = 28% | 05.Jun | 5 | 0 | 0.6 |
| Whg 2 | 3/18 = 17% | 03.Apr | 3 | 0 | 0.4 |
| Whg 3 | 1/18 = 5% | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Whg 4 | 7/18 = 39% | 07.Aug | 7 | 0 | 0.8 |
| Whg 5 | 2/18 = 11% | 02.Feb | 2 | 0 | 0.2 |
| Gesamt | 100% | 20 | 18 | 0 | 2 |

Tabelle 02

Dynamischer Verteilungsschlüssel für die Aufteilung der Photovoltaikerzeugung auf Mieter*innen

Im Beispiel gäbe es im Gegensatz zum statischen Schlüssel hier keinen Netzbezug, und es müssten nur 2 kW ins Netz gespeist werden.

Organisation und Kosten für die Verteilung des Stromes mit eFriends

Der nach dem Verbrauch innerhalb des Gebäudes überschüssige Strom wird über die Hauptleitung und den eFriends-Marktplatz an Teilnehmer*innen im Block und regional verteilt. Die Teilnehmer*innen außerhalb des Gebäudes müssen allerdings die vollen Netzgebühren sowie weitere sämtliche Abgaben in voller Höhe tragen (Stand 2021; eine Änderungen der Netztarifierung ist zukünftig angedacht. Es ist zu erwarten, dass regional differenzierte Netzgebühren kommen werden).

Die Spanne des möglichen Energiepreises über den eFriends-Marktplatz liegt aktuell zwischen 0 ct/kWh und 9,96 ct/kWh (brutto). Strom kann also auch verschenkt bzw. zwischen Teilnehmer*innen mit PV-Anlagen getauscht, und bilanziell abgerechnet werden. Sollte dann noch eine Restmenge an Photovoltaikstrom verbleiben, welche weder im Haus verbraucht noch über den Marktplatz abgenommen wird, wird diese von eFriends als Energieversorger um 4,5 ct/kWh (netto) abgenommen. eFriends tritt dabei als Vollversorger auf: Wer am Marktplatz teilnehmen will, muss auch den Reststrom von eFriends beziehen. Allerdings kann dann aus mehreren Anlagen wählen, von denen am Marktplatz Strom bezogen wird.

Die eFriends haben als Partner im Forschungsprojekt alle bürokratischen Schritte, die für die Abrechnung notwendig sind, übernommen. Um hier teilnehmen zu können, muss sowohl von Seiten der Betreiber*innen der Anlage als auch von den Abnehmer*innen des Stroms eine spezielle Zähler-Hardware der eFriends (Zähler, Internetanbindung) eingebaut werden, weil erst diese die genaue Abrechnung und Zuteilung ermöglichen. Durch die Einbindung der eFriends als Dienstleister ersparten sich die Betreiber*innen der Anlage Bürokratie- als auch Abrechnungsaufwand. Außerhalb des Forschungsprojektes fallen für diese Dienstleistung Gebühren an, die in die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Anlage eingerechnet werden müssen.

Die Alternative hierzu wäre, dass sich die Eigentümer*innen direkt um die Aufarbeitung und Bereitstellung der Daten kümmern, und diese dann an die eFriends oder auch einen anderen Dienstleister liefern. Es müsste eine korrekte Abrechnung inkl. Rechnungslegung an die teilnehmenden Berechtigten vollzogen werden. Das würde aus derzeitiger Sicht einen deutlichen Mehraufwand für die Betreiber*innen bedeuten, und wäre nach unserer Einschätzung besser zu vermeiden.

STIMME AUS DER PRAXIS

„Es braucht in Wien viele kreative und visionäre Ideen, um die gebaute Stadt zukunftsfit zu machen - das Projekt liefert einen wichtigen Beitrag, wie die gemeinschaftliche Nutzung erneuerbarer Energien gelingen kann.“

- Anna Austaller, MA 20 – Energieplanung der Stadt Wien



Zusätzlich zu den Kosten, die im Zug der Dienstleistung anfallen, können vom Netzbetreiber laut § 11 Systemnutzungsentgelte-Verordnung 2018 (vgl. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=BundesnormenundGesetzesnummer=20010107>) zusätzliche Kosten für das Aufsetzen und den Betrieb einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage für den Betreiber anfallen. Derzeit sind dies:

- Für ein erstmalige Einrichtung: 20 Euro / teilnehmenden Berechtigten
- Für Änderungen: 20 Euro / teilnehmenden Berechtigten pro Änderung
- Für laufende Berechnung: 0,5 Euro / teilnehmenden Berechtigten / Monat

Bei fünf Zählern in unserem Beispiel würden somit rund 100 Euro einmalige Gebühr, und 30 Euro pro Jahr zusätzliche Kosten anfallen. Diese Kosten müssen jedenfalls in die Wirtschaftlichkeitskalkulation eingerechnet werden. Allerdings müssen diese Kosten nicht zwangsweise von den Betreiber*innen übernommen werden, sondern könnten auch weiterverrechnet werden. Die Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Anlage sollte sinnvollerweise unter Berücksichtigung all dieser Gesichtspunkte erfolgen.

5. ENERGIESYSTEME

Die Erreichung der Klimaziele stellt auch Österreich vor Herausforderungen. Vor allem die erneuerbare Strom-, als auch die Wärme- und Kälteerzeugung sowie Energieeffizienz bzw. Renovierung spielen dabei eine zentrale Rolle. Der Gebäudebestand ist ein wichtiges Handlungsfeld, wenngleich auch deutlich schwieriger zu adressieren als der Neubau. Zur Erreichung der Klima- und Ausbauziele müssen allerdings alle Potenziale gehoben werden.

Dabei spielt eine ganzheitliche Planung eine große Rolle. Vor allem die Kopplung der Sektoren Elektrizität, Mobilität und Wärme- und Kälteversorgung kann hier einen wichtigen Beitrag liefern. Eine beispielhafte Kopplung kann in der schematischen Abbildung 19 entnommen werden. Das Konzept dahinter sieht vor, dass Überschüsse aus einer oder mehreren Photovoltaik- und Solarthermieanlagen entweder gemeinsam direkt genutzt oder die überschüssige Energie in Form von dezentralen Speichern wie z.B. Batteriespeichern, Wärmespeichern oder Elektromobilität verfügbar gemacht werden.

So können die Überschüsse auch sektorübergreifend genutzt werden. Beispielsweise könnte überschüssiger Sonnenstrom, der innerhalb des Verbundes nicht direkt genutzt werden kann, auch zum Aufheizen von Wärmespeichern, oder zum Heizen mit Wärmepumpen genutzt werden. Außerdem können mit dem Überschuss auch ein Elektrofahrzeug oder ein Elektromobilitätspool geladen werden. Die hier beispielhaft dargestellte Einbindung der Speicher und der Elektromobilitätstankstelle kann auch anders gestaltet sein. Zudem sind weitere Energiequellen wie z.B. Kleinwindturbinen oder Abwärme denkbar.

Um eine effiziente Einbindung erneuerbarer Energieträger in die Wärme- und Kälteversorgung der Gebäude zu gewährleisten, und Technologien wie bspw. Wärmepumpen überhaupt erst sinnvoll betreiben zu können, muss zuallererst über eine thermisch-energetische Sanierung der Gebäude geprüft werden, um die Senkung des Energieverbrauchs und der Vorlauftemperaturen gewährleisten zu können.

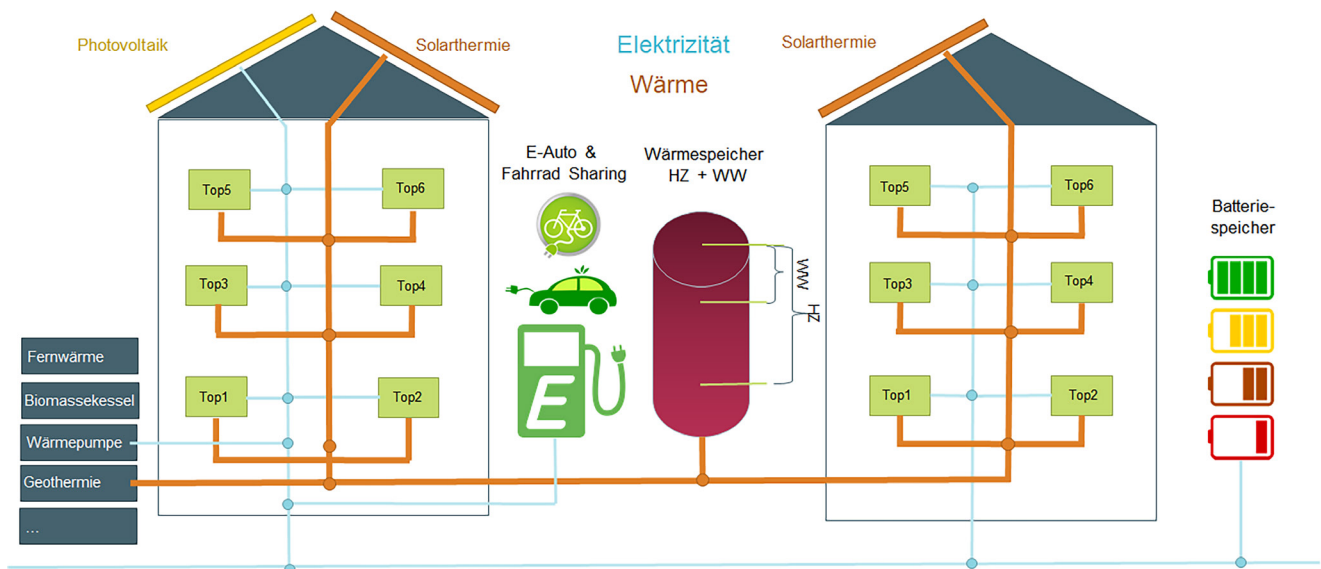


Abb. 19
Beispielhafte Darstellung von typischer Kopplung von Energiesystemen innerhalb von Gebäudeverbänden

Die derzeitige politische Führung der Stadt Wien hat sich das ambitionierte Ziel gesteckt, eine klimaneutrale Stadt zu werden, und hat hierfür verschiedenen Förderprogramme erarbeitet. Im **1.000.000-Dächer-Programm** spielt die Photovoltaik eine große Rolle als Teil des zukünftigen städtischen erneuerbaren Energiesystems. Entsprechend korrespondiert der eine Schwerpunkt im Projekt **Pocket Mannerhatten** mit dieser Zielsetzung. Im Folgenden wird speziell auf die am Projektende geltenden Regelungen (Stand Jänner 2021) eingegangen; es wird aber auch ein Ausblick auf künftige Energiegemeinschaften gegeben.

Detaillierte Ausführungen sowie Berechnungen können beim Projektteam erfragt werden (per Mail an pocketmannerhatten@tatwort.at). Zusätzliche Informationen zu Energiesystemen können auch im ersten Handbuch (Beck et al. 2017a) gefunden werden.

Gemeinwohl kann im Bereich Energie auf lokaler, wie auch auf globaler Ebene entstehen. Der Nutzen für beteiligte Eigentümer*innen und Bewohner*innen liegt in der Senkung der Energiekosten bzw. der teilweisen Energieunabhängigkeit für den privaten oder gewerblichen Energiebedarf von Gebäuden bis hin zur Mobilität. Damit verbunden wird es beteiligten Eigentümer*innen ermöglicht, Solidarität im Bereich Energie zu leben und in ihrer Nachbarschaft Energiearmut zu bekämpfen.

Diese Option kann insbesondere für Eigentümer*innen von großem Interesse sein, weil dieses Sharing im wesentlichen technikgebunden ist, und nach erfolgreicher Ausgestaltung wenig kontinuierliche Interaktion mit den Nutzer*innen erforderlich macht. Mögliche Nutzungskonflikte, wie sie bei anderen Sharing-Optionen auftreten können, sind hier in geringerem Maße zu erwarten. Durch eine aktive Bereitstellung und Nutzung erneuerbarer Energieträger für die Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten und Mobilität kann durch die Einsparung von CO₂-Emissionen, und durch die effiziente Nutzung der Ressourcen an der Bewältigung von globalen Herausforderungen mitgewirkt werden.

Gemeinschaftliche Elektrizitätserzeugung und Verteilung

Die Herausforderungen im urbanen Bestandsgebiet liegen vor allem in der Nachrüstung der Gebäude mit erneuerbaren Energiesystemen. Seit 2017 ist es nicht nur Gebäudeeigentümer*innen, sondern auch Mieter*innen und Miteigentümer*innen von Mehrparteiengebäuden möglich, selbst Elektrizität zu erzeugen. Damit können sich natürliche, aber auch juristische Personen zusammenschließen, um eine „gemeinschaftlichen Erzeugeranlage“ nach § 16a EIWOG 2010 zu betreiben, und sich selbst mit Strom versorgen. Da eine vollständige Versorgung über eine Photovoltaikanlage aufgrund von Dunkelheit und Verschattungen nicht möglich ist, brauchen alle berechtigten Teilnehmer*innen zusätzlichen Strom. Die Beteiligung an einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage erfolgt freiwillig, und die teilnehmenden Berechtigten dürfen als Endverbraucher*innen bei ihrer Wahl des Stromlieferanten für den Reststrom nicht eingeschränkt werden. Auch die gewerbliche Nutzung einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage ist möglich. Zudem besteht ein Rechtsanspruch des Netzzugangsberechtigten, also der/ die Betreiber*in der Anlage, bei dem Netzbetreiber, eine gemeinschaftliche Erzeugungsanlage zu betreiben.

Die Netzzugangsberechtigten sind eine natürliche, juristische Person oder eine eingetragene Personengesellschaft, die Netznutzung begehrt. Als gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen werden insbesondere PV-Anlagen gesehen, aber auch Kälte-Wärme-Kopplung-Anlagen und andere Technologien sind möglich.

Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage - Photovoltaik

Aufgrund der Schwerpunktsetzung im Forschungsprojekt beziehen sich die weiteren Ausführungen auf Photovoltaik-Anlagen (PV)

- Die PV-Anlage wird an die Hauptleitung des Hauses angeschlossen, wo auch die Beteiligten ihren Stromanschluss (Verbrauchsanlagen) haben. Die Anlage darf nicht direkt an das öffentliche Netz angeschlossen werden, weswegen die Beteiligten auf die Hauptleitung des Gebäudes bzw. der Liegenschaft begrenzt sind.
- Die Beteiligten müssen die PV-Anlage nicht selbst betreiben, sondern können eine*n Betreiber*in benennen. Diese*r vertritt die teilnehmenden Berechtigten gegenüber dem/ der Netzbetreiber*in.
- Die teilnehmenden Berechtigten (und der/ die Betreiber*in, sofern eine*r bestimmt wurde) haben einen zivilrechtlichen Errichtungs- und Betriebsvertrag abzuschließen. Dieser Vertrag muss die gesetzlich festgelegten Mindestinhalte aufweisen, wie die Anteile an der PV-Anlage, Kostentragung, Haftung, Aufteilung der erzeugten Energie (statisch oder dynamisch).
- Die Beteiligten und die PV-Anlage benötigen einen intelligenten Stromzähler, der den Stromverbrauch und -erzeugung viertelstündlich misst. Der/ die Netzbetreiber*in misst die Stromerzeugung der PV-Anlage sowie den Stromverbrauch der Beteiligten, und legt diese Messdaten der Rechnungslegung zugrunde. Diese Stromverbrauchsdaten werden auch dem/ der Stromlieferant*in der jeweiligen Beteiligten und dem/ der Betreiber*in der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage (sofern es eine*n gibt) zur Verfügung gestellt.
- Der/ die Netzbetreiber*in hat den erzeugten Strom je Viertelstunde entsprechend der vertraglichen Vereinbarung – statisch oder dynamisch – dem/ der jeweiligen Beteiligten zuzuordnen. Erfolgt die Aufteilung statisch, so können Berechtigte nur über ihren ideellen Anteil verfügen, wodurch der nicht verbrauchte Anteil in das Netz eingespeist wird. Erfolgt hingegen die Aufteilung dynamisch, so kann der nicht verbrauchte Anteil der eine*n Beteiligten durch die anderen Beteiligten benutzt werden (siehe Beispielrechnung oben).

- TO KNOW -

Es kann sinnvoll sein, bei der Errichtung einer gemeinschaftlichen PV-Anlage mit einem Unternehmen zu kooperieren, welches ein All-in-Beratungspaket anbietet, Genehmigungen einholt und sich auch um Förderungen kümmert.

- TO KNOW -

Der Kontakt mit dem/ der zuständigen Netzbetreiber*in sollte möglichst frühzeitig aufgenommen werden, um einen etwaig notwendigen Zählertausch auf einen intelligenten Zähler mit vollständiger Funktionalität anzustoßen, und um Verzögerungen bei der Umsetzung einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage zu vermeiden. Der/ die Netzbetreiber*in hat grundsätzlich innerhalb von sechs Monaten einen etwaigen Zählertausch umzusetzen (<https://www.wienernetze.at/gemeinschaftliche-erzeugungsanlagen>). Ebenso sollte die Registrierung der Anlage bzw. der Betreiber*in möglichst früh über <https://www.eutilities.at> oder über das EDA Anwenderportal <https://www.eda-portal.at/de> erfolgen. Das stellt sicher, dass die notwendigen Prozesse angestoßen werden, und die 6-Monatsfrist für Netzbetreibende beginnt. Ansonsten kann es zu erheblichen Verzögerungen bei der Umsetzung des §16a Modells gemäß EIWOG 2010 kommen.

- Der erzeugte, aber nicht verbrauchte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist, wodurch die Anlage auch als eine sogenannte Gemeinschaftsüberschussanlage betrieben wird. Für die Abnahme des überschüssigen Stroms wird ein Abnahmevertrag mit eine*r Stromhändler*in geschlossen. Da die Beteiligten den Strom ihrer PV-Anlage direkt selbst benutzen, reduzieren sich die Kosten für den Strom, weil für diesen Strom nicht das öffentliche Netz benutzt wird und somit keine Netzentgelte anfallen. (vgl. ErläutRV 1519 BlgNR 25 GP 10)

Für die Umsetzung und den Betrieb einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage sind zusätzlich zu den Standardverträgen zur Genehmigung/Anschluss einer PV-Anlage bzw. zur Abnahme des Überschussstroms einer PV-Anlage, verschiedene Verträge und organisatorische Schritte notwendig. Die wichtigsten werden hier angeführt (siehe auch www.pv-gemeinschaft.at).

- Eine Registrierung als Betreiber einer GEMA Anlage auf der Website www.ebutilities.at, um eine GC Nummer zu erhalten.
- Eine Registrierung mit dieser GC Nummer beim EDA-Portal, um die notwendigen Marktprozesse zu senden/empfangen und auch die Verbrauchsdaten für die Aufteilung werden vom der/ dem Netzzugangsberechtigten dorthin übermittelt.
- Ein Vertrag zum Betrieb der PV-Gemeinschaftsanlage: Dieser Vertrag wird zwischen dem/ der Netzbetreiber*in und dem/ der Betreiber*in der Anlage abgeschlossen und beinhaltet:
 - » Daten der Betreibenden
 - » Zählpunkt, Art der Erzeugungsanlage und Engpassleistung der Anlage
 - » -Betreibernummer nach Registrierung (dazu untenstehend mehr Details)
 - » Teilnehmende Berechtigte bzw. Zählpunkte
 - » Aufteilungsschlüssel statisch/dynamisch
- Zusatzvereinbarung zum Netzzugangsvertrag betreffend die Beteiligung an einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage: Dieser Vertrag wird zwischen teilnehmenden Berechtigten und Netzbetreiber*in abgeschlossen, und regelt Rechte und Pflichten bezüglich der Teilnahme an einer Gemeinschaftsanlage.
- Errichtungs-, Betriebs- und Wartungsvertrag: Dieser Vertrag wird zwischen Anlagenbetreiber*in und teilnehmenden Berechtigten abgeschlossen.

- Zustimmungserklärung zur Auslesung samt Verwendung von Viertelstundenwerten: Für die Auslesung der Viertelstundenwerte muss der/ die Anlagenbetreiber*in die Zustimmung der teilnehmenden Berechtigten einholen.
- Zusätzlich: Sollte der/ die Vermieter*in als alleinige*r Liegenschaftseigentümer*in, alleinige*r Eigentümer*in der Gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage und Versorger*in von Mieter*innen sein, ist noch ein zusätzlicher Vertrag nötig, der Abrechnung, Kündigungsrecht, Ausstieg, Preisgestaltung und ggf. weitere Vereinbarungen regelt. Dieser Vertrag wird z.B. nicht benötigt, wenn ein Dienstleistungsunternehmen diese Tätigkeiten übernimmt. Allerdings wird dann ein Dienstleistungsvertrag benötigt.

Baumaßnahmen für eine Photovoltaikanlage können, je nach Integration in die Bausubstanz, ganz unterschiedlich ausfallen. Bei Gebäuden mit tendenziell (+/- 20°) südlicher Dachausrichtung sind für die Anbringung einer Aufdachanlage nur geringe bauliche Maßnahmen durchzuführen. Für gebäude- oder fassadenintegrierte Anlagen kann der bauliche Aufwand deutlich größer sein. Für eine effiziente Photovoltaikanlage ist die optimale Ausrichtung der Kollektoren bezüglich Himmelsrichtung und Neigung der Kollektorflächen entscheidend. Die in der Nachbarschaft zur Verfügung stehenden Dach- oder Fassadenflächen sollten optimal genutzt, und deren Tragfähigkeit überprüft werden. Ungünstig wirken sich Positionen mit möglicher Verschattung aus, z.B. Positionen auf Hofniveau oder in der Nähe großer Bäume oder Schornsteine. Die bestehende elektrotechnische Infrastruktur muss auf Kompatibilität bzw. Eignung geprüft werden.

Generell sind bei der Errichtung einer Photovoltaikanlage in Wien mehrere Stellen zu involvieren, die zu unterschiedlichen Zeiten angesprochen werden müssen. Dies sollte im Planungsprozess einkalkuliert werden.

- Die **MA 37 („Baupolizei“)** muss nur involviert werden, wenn das Gebäude ein Fluchtniveau höher als 11 m aufweist und/ oder sich in einer Schutzzone befindet. In Wien sind Traufenhöhen oft über 11 m. Bei einer Traufenhöhe über 11 m muss ein Fassadenplan gezeichnet werden. Dies ist mit zusätzlichen Kosten verbunden. Ein statischer Unbedenklichkeitsbescheid muss grundsätzlich eingeholt werden. Bauansuchen in einer Schutzzone sind unter Beilage von einem Gutachten über statische Geringfügigkeit, der Baubeschreibung, einem Einreichplan in zweifacher Ausführung sowie einem Grundbuchauszug einzureichen.

- TO KNOW -

Im Idealfall wird die PV-Anlage bei Neubauten/ Umbauten schon bauseits am Einreichplan an die MA 37 eingezeichnet. Dann wird diese auch gleich mitbehandelt, und ist auf den vidierten Plänen zu sehen bzw. wird meistens auch im Baubescheid erwähnt.

- TO KNOW -

Falls gesondert für die PV bei der MA 37 eingereicht werden muss, ist der Einreichaufwand höher und die MA 37 verlangt die im Text angegebenen Unterlagen.

Dauer in der Regel: 2 – 3 Monate

- Wiener Netze (**Netzbetreiber*in**) – **Anfrage auf Zulässigkeit und Zählpunktvergabe:** Unter Beilage von Stromlaufplan, Datenblättern der Wechselrichter, der Konformitätserklärung und einer Unbedenklichkeitsbescheinigung der Wechselrichter wird die Zulässigkeit geprüft und ein Zählpunkt vergeben.

Dauer in der Regel: 10 – 20 Werktage

- MA 64 (**Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht**) **Antrag auf Genehmigung einer Photovoltaikanlage:** Der Antrag kann erst nach Zählpunktvergabe durch die Wiener Netze erfolgen. Dazu braucht es einen Grundbuchauszug und Katasterplan, das Datenblatt der Wechselrichter, eine Konformitätserklärung und Unbedenklichkeitsbescheinigung des Wechselrichters, den Stromlaufplan, die Wiener Netze Zulässigkeitsmeldung sowie den Zählpunkt der Wiener Netze.

Dauer in der Regel: 4 – 6 Wochen

Je nach Gegebenheiten vor Ort, können die spezifischen Kosten von Photovoltaikanlagen deutlich variieren. Bei Zusammenschalten unterschiedlicher Ausrichtungen und kleinteiliger Flächen können die Kosten bis zu 3000 /kWp betragen. Grundsätzlich sinken die spezifischen Kosten mit steigender Anlagengröße, und liegen bei Standardanlagen bei ca. 2000 /kWp für eine 1 kWp Anlage und etwa 1.200 /kWp für eine 10 kWp Anlage für Aufdachanlagen. Diese Werte dienen als Richtwerte und hängen stark vom Angebot, den verwendeten Bauteilen sowie allfälligen zusätzlichen Arbeiten wie z.B. die Überprüfung Elektrik und Statik ab. Gebäudeintegrierte- oder fassadenintegrierte Anlagen können dabei noch deutlich teurer ausfallen, substituieren allerdings auch andere Bauteile.

Förderungen für Photovoltaikanlagen werden jährlich angepasst und können jederzeit unter <https://pvaustria.at/forderungen/> abgerufen werden.

**Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft und
Bürgerenergiegemeinschaft**

Neben der Beteiligung an einer „Gemeinschaftlichen Erzeugeranlage“ wird es zukünftig auch möglich sein, sich einer Energiegemeinschaft anzuschließen, die durch europäische Richtlinien eingeführt und durch nationale Gesetze umgesetzt wird.

Es gibt einerseits die Bürgerenergiegemeinschaft und andererseits die Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft (Bürgerenergiegemeinschaft: Artikel 16 der Richtlinie (EU) 2019/944 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 5. Juni 2019 mit gemeinsamen Vorschriften für den Elektrizitätsbinnenmarkt und zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU, ABI 2019 L158/125.; Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft: Artikel 22 der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen, ABI 2018 L328/82).

Im Hinblick auf die Umsetzung von Anlagen im Sinne des Projektes, sind hier **Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften** von besonderer Relevanz. Durch die Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften sollen u.a. die Energieeffizienz verbessert, die Versorgungstarife reduziert und die Energiearmut beseitigt werden (Erwägungsgrund 67 der Erneuerbaren-Energie-Richtlinie 2018).

Die Teilnahme ist freiwillig und offen, wodurch auch der jederzeitige Austritt eine*r Teilnehmer*in zu ermöglichen ist (Vgl. Cejka, Energiegemeinschaften im Clean Energy Package der EU, ecolex 2020, 338 (339)). Mögliche Teilnehmer*innen sind natürliche Personen, lokale Behörden einschließlich Gemeinden sowie Klein- und Mittelbetriebe. Aber es darf sich bei der Teilnahme nicht um die gewerbliche oder berufliche Haupttätigkeit eine*r Teilnehmer*in handeln. Vorrangiges Ziel ist nicht der finanzielle Gewinn, sondern die ökologischen, wirtschaftlichen und sozialgemeinschaftlichen Vorteile.

Zu beachten ist, dass die Teilnehmer*innen als Endkund*innen ihre Rechte und Pflichten beibehalten. In dieser Gemeinschaft kann Energie aus erneuerbaren Quellen, sowohl Strom als auch Wärme und Kälte, gemeinschaftlich erzeugt und geteilt werden. Die Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft ist als Rechtsform zu gründen, beispielsweise als Verein oder Genossenschaft. Diese Gemeinschaft ermöglicht es – anders als die gemeinschaftliche Erzeugungsanlage – Energie über das einzelne Gebäude hinaus zu tauschen, jedoch muss die Nähe zum Projekt gegeben sein. Mangels Rechtspersönlichkeit ist die Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht ausreichend (Vgl. Cejka, ecolex 2020, 338 (339)).

Wie sich die „Nähe zum Projekt“ definiert ist in der Erneuerbaren-Energien-Richtlinie 2018 nicht festgelegt. Dadurch haben die einzelnen EU-Mitgliedstaaten die Möglichkeit, selber spezifisch festzulegen, was die „Nähe zum Projekt“ sein soll und sein darf.

Mögliche Tätigkeitsbereiche der Erneuerbaren-Energie-Gemeinschaft sind die Erzeugung, der Verbrauch, die Speicherung und der Verkauf der gemeinschaftlich erzeugten Energie. Im Rahmen der nationalen Umsetzung haben die europäischen Mitgliedstaaten einen Rechtsrahmen zu erstellen, der es ermöglicht, die Entwicklung von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften zu unterstützen und voranzutreiben. Dadurch sollen u. a. kostenorientierte Netzentgelte sowie relevante Umlagen, Abgaben und Steuern eingeführt werden, um eine angemessene und ausgewogene Beteiligung an den Systemgesamtkosten zu gewährleisten. Zudem darf die Teilnahme an der Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft nicht an diskriminierende Bedingungen geknüpft werden. Weiters wird die Zusammenarbeit mit den Verteilernetzbetreiber*innen erleichtert, um die Energieübertragungen innerhalb der Gemeinschaft zu erleichtern.

Überblick Gemeinschaftliche Erzeugeranlage und Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft sowie Bürgerenergiegemeinschaft

| Aktuell „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ | Künftig auch „Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft“ | Künftig auch „Bürgerenergiegemeinschaft“ |
|--|---|--|
| • Anwendungsbereich nur für Strom | • Anwendungsbereich für Energie aus erneuerbaren Quellen (nicht nur Strom, auch Wärme und Kälte) | • Anwendungsbereich Strom (sowohl erneuerbar als auch fossil) |
| • Freiwillige Beteiligung | • Offene und freiwillige Teilnahme | • Offene und freiwillige Teilnahme |
| • Keine Einschränkung der Lieferant*innenwahl der Endverbraucher*innen | • Beteiligung von Endkund*innen unter Beibehaltung von Rechten und Pflichten als Endkund*innen | • Beteiligung von Endkund*innen unter Beibehaltung von Rechten und Pflichten als Haushalts- und aktive Kund*innen |
| • Rechtsanspruch der Netzzugangsberechtigten zum Betrieb einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage | • Mögliche Teilnahme durch natürliche Personen, lokale Behörden (einschl. Gemeinden) und KMU | • Mögliche Teilnahme durch natürliche Personen, Gebietskörperschaften (einschließlich Gemeinden), Kleinunternehmen |
| • Anschluss der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage an Hauptleitung im „Nahebereich“ der Verbrauchsanlagen | • Keine diskriminierenden Bedingungen | • Keine diskriminierenden Bedingungen |
| • Bestimmung eine*r Betreiber*in der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage durch die teilnehmenden Berechtigten möglich | • Energieaustausch über das einzelne Gebäude hinaus, aber Nähe zum Projekt erforderlich | • Energieaustausch über das einzelne Gebäude hinaus, keine Nähe zum Projekt erforderlich |
| • Abschluss eines zivilrechtlichen Errichtungs- und Betriebsvertrags (Mindestinhalt gesetzl. festgelegt) | • Netzentgelte kostenorientiert | • Netzentgelte kostenorientiert |
| • Messung der Viertelstundenwerte der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage und der Verbrauchsanlagen der teilnehmenden Berechtigten | • Rechtsform nötig (z.B. Verein, Genossenschaft) | • Rechtsform erforderlich (z.B. Genossenschaft, Verein) |
| • Aufteilung der erzeugten Energie je Viertelstunde entsprechend vertraglicher Vereinbarung | • Ziel liegt auf ökologischen, wirtschaftlichen, sozialgemeinschaftlichen Vorteilen und finanzieller Gewinn ist nicht vorrangiger Zweck | • Hauptzweck ist nicht finanzieller Gewinn, sondern ökologische, wirtschaftliche, sozialgemeinschaftliche Vorteile |
| • Gemeinschaftsüberschuss-anlage | • Zusammenarbeit mit Verteilernetzbetreiber*in, für erleichterte Energieübertragung innerhalb der Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft | • Zusammenarbeit mit Verteilernetzbetreiber*in, für erleichterte Stromübertragungen innerhalb der Bürgerenergiegemeinschaft |
| | • Erzeugung, Verbrauch, Speicherung und Verkauf als mögliche Tätigkeit | • Mögliche Tätigkeiten: Erzeugung, Verteilung, Versorgung, Verbrauch, Aggregation, Energiespeicherung, Energieeffizienzdienstleistungen oder Ladedienstleistungen für Elektrofahrzeuge, andere Energiedienstleistungen für Mitglieder oder Anteilseigner*innen |

Tabelle 03
Überblick Gemeinschaftliche Erzeugeranlage und Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft sowie Bürgerenergiegemeinschaft

Gemeinschaftliche Wärme- und Kälteerzeugung und Verteilung

Neben der Umstellung des Elektrizitätssystems auf erneuerbare Energie liegt ein sehr großer Hebel zur Dekarbonisierung in der Umstellung des Wärmeerzeugungssystems auf erneuerbare Energie und des Wärmeverteilsystems auf Niedrigtemperatursysteme.

Gerade die Bestandsstadt wird derzeit noch mehrheitlich entweder durch Gaszentralheizungen oder dezentrale Gasthermen und die Verteilung der Wärme auf Basis hoher Vorlauftemperaturen mit Wärme versorgt. Ziel muss es sein, auch in Bestandsgebäuden zum Heizen, Kühlen und zur Warmwassererzeugung möglichst erneuerbare Energieträger zu nutzen. In Bezug auf die Raumordnung und das Baurecht nimmt Wien eine Sonderrolle ein: Die Bauordnung für Wien enthält raumordnungsrechtliche und baurechtliche Bestimmungen zusammen in einem Regelwerk. In Wien gibt es außerdem keine verbindliche überörtliche Raumplanung. Die Raumplanung bietet aber große Möglichkeiten zur Umsetzung der Dekarbonisierung des Gebäudesektors. Um dieses zu forcieren, wurden mit der Novelle der Bauordnung 2018 in Wien Klimaschutzzonen sowie Energieraumpläne gesetzlich verankert. Die neue Regelung zu den Klimaschutzzonen besagt, dass vom Gemeinderat für bestimmte Gebiete in Wien gesamtheitliche Energiekonzepte verabschiedet werden können. In diesen Gebieten dürfen dann ausschließlich hocheffiziente alternative Heizsysteme eingesetzt werden. Darunter fallen dezentrale Energieversorgungssysteme auf Basis erneuerbarer Energieträger, Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungen, Fernwärme und –kälte sowie Wärmepumpen. Diese Regelungen wirken aber zunächst vor allem im Bestand.

Auch wurde eine erhöhte Solarverpflichtung bei neuen erdgasversorgten Wohngebäuden geschaffen: Erfolgt die Heizung und Warmwasserbereitung in einem neuen Wohnbau nicht mit Fernwärme oder erneuerbarer Energie, sondern mit Erdgas, so muss mindestens 20 Prozent des Warmwasserbedarfs mit Solarenergie gedeckt werden. Ölheizungen und Gas-Kombithermen sind im Wohnungsneubau nicht mehr zulässig. Damit ist weder der Einbau von Ölheizungen noch Gasthermen in Neubauten möglich.

Erneuerbare Wärmeversorgungen sollen vor allem in jenen Stadtgebieten eingesetzt werden, in denen es keine Fernwärme gibt. Damit soll das Fernwärmenetz bestmöglich ausgelastet und ausgenutzt sein, und ein möglichst hoher Teil der Neubauten angeschlossen werden können.

Grundsätzlich zielen diese Maßnahmen also einerseits speziell auf den Neubau, und noch nicht auf liegenschaftsübergreifende Installation und Nutzung ab, wie sie mit Pocket Mannerhatten vorgesehen sind. Wie gezeigt wurde, sind solche Umsetzungen aber möglich. Auch in der Bestandsstadt können klimaneutrale Wärme- und Kälteversorgung implementiert werden. Auch die Kopplung von Strom und Wärme kann dort, wo es möglich ist, umgesetzt werden, um erneuerbare Energiesysteme effizient zu nutzen. Mit der Einführung der Erneuerbaren Energiegemeinschaft wird es künftig auch leichter, dass sich eine Gemeinschaft von Gebäudeeigentümer*innen oder Wohnungseigentümer*innen findet, eine Rechtsform vereinbart und sowohl Wärme z.B. aus einer solarthermischen Anlage oder Abwärme gemeinschaftlich wie auch Kälte und Strom gemeinschaftlich nutzt, speichert oder verteilt (siehe auch Tabelle 03).

Aus technischer Sicht sind die Möglichkeiten dezentraler erneuerbarer Wärmeherzeugung vielfältig, und alle relevanten Technologien bereits jetzt vorhanden. (Solarthermie, Wärmepumpen, Abwärmenutzung, Biomasse; siehe auch Möglichkeiten des Teilens und Tauschens im Handbuch PMO I; Beck et al. 2017). Unter gewissen Rahmenbedingungen, vorausgesetzt werden ausreichend Potenzial und Möglichkeit zur Einbindung in das/ die Gebäude, ist es bereits jetzt möglich, erneuerbare Wärme dezentral in Mehrparteiengebäuden zu erzeugen, zu nutzen und auch zu speichern. Grundsätzlich ist die gebäudeübergreifende Verteilung von Wärme rechtlich einfacher als die gebäudeübergreifende Verteilung von Elektrizität. Allerdings ist die Umsetzung generell kapital- und zeitintensiver, da meist einerseits bauliche Maßnahmen umgesetzt werden müssen, und andererseits auch die Gleichzeitigkeit bei eventuellen Umbauarbeiten bzw. Renovierungen benachbarter Gebäude berücksichtigt werden müssen.

- TO KNOW -

Um eine möglichst große Wirkung zu erzeugen, sollten Energiesysteme jedenfalls - wo möglich - liegenschafts- und sektorübergreifend konzipiert werden.

Im Folgenden wird auf wesentliche Aspekte der gemeinschaftlichen, dezentralen und erneuerbaren Wärme- und Kälteversorgung eingegangen.

Solarthermische Anlagen und Pufferspeicher

Grundsätzlich gilt für Solarthermie ebenso wie für die Photovoltaik, dass diese wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden können, sobald es ausreichend zusammenhängende, beschattungsfreie Dach-, Fassaden- und ähnliche Flächen gibt. Da es zwischen der Erzeugung von Wärme und der Photovoltaik zur Flächenkonkurrenz kommt, muss abgewogen werden, welche Technologie letztendlich zum Einsatz kommen soll. Das hängt einerseits mit den individuellen örtlichen Gegebenheiten, wie andererseits den Bedürfnissen und Vorstellungen der Eigentümer*innen zusammen.

Durch die liegenschaftsübergreifende Installation einer solarthermischen Anlage kann deutlich mehr Fläche zur Wärmeenergieerzeugung genutzt werden. Außerdem können bei liegenschaftsübergreifender Nutzung auch die Kosten geteilt werden. Manche Komponenten, wie z.B. der Pufferspeicher, werden dann auch nur einmal benötigt. Zudem kann von einer Degression der spezifischen Kosten bei größerer Ausführung der Komponenten ausgegangen werden. Es sind also auch Einsparungen bei den spezifischen Investitionskosten zu erwarten.

Wie der Anschluss an die Gebäude erfolgen kann, muss analysiert und an die lokalen Gegebenheiten angepasst werden. Durch unterschiedliche Wärmelastprofile zwischen z.B. Haushalten und Gewerbe, wird zudem sichergestellt, dass der Eigenverbrauch und der Deckungsgrad der Anlage deutlich steigt. Kombiniert mit einem Pufferspeicher können somit relativ hohe Eigenverbrauchsanteile und, in Abhängigkeit des Wärmelastprofils, auch hohe Deckungsgrade erzielt werden. Um den Pufferspeicher effektiv nutzen zu können, ist die Auswahl und die Größe des Speichers einerseits an die Größe der Anlage, und andererseits an das Wärmenachfrageprofil anzupassen. Ein zu groß ausgelegter Speicher kann nicht ausreichend mit Wärme befüllt werden. Bei einem zu klein dimensionierten Speicher kann umgekehrt nicht die volle erzeugte Wärme gespeichert werden. Zudem sind die örtlichen, vor allem baulichen Gegebenheiten, zu berücksichtigen.

Ähnlich wie auch bereits im Projekt Gebäudeübergreifender Energieaustausch (GebEn; vgl. de Bruyn et. al. 2014) analysiert, gilt auch für sanierte aneinandergrenzende Gebäude, dass eine Leitungslegung und der Betrieb einer gebäudeübergreifenden solarthermischen Anlage ökonomisch sinnvoll betrieben werden kann. Die Investitionskosten für die Leitungslegung durch angrenzende Keller sind deutlich geringer als bei Verlegung im Erdreich und aufgrund des niedrigen Temperaturniveaus und der geringeren Leitungslängen bei sanierten Gebäuden ist es auch möglich die Verluste gering zu halten. Zudem sollte ein gemeinsames Backup-Heizsystem angedacht werden, welches durch Kostendegression der spezifischen Kosten je kW Leistung die Wirtschaftlichkeit der Gesamtanlage erhöht.

Rein rechtlich gilt es für die liegenschaftsübergreifende Nutzung von solarthermischen Anlagen einige Dinge zu beachten. Neben den betriebsanlagen-rechtlichen Aspekten ist vor allem an eine Verankerung im Grundbuch (Servitut) der solarthermischen Anlage zu denken. Ohne eine derartige Verankerung der Anlage gilt es zu beachten, dass ein neuer Liegenschaftserwerber den Bestand der Anlage nicht dulden muss.

Sollte der/die neue Eigentümer*in der Liegenschaft, auf der sich (Teile der) Anlage befinden, den Bestand nicht dulden, müsste die Anlage auf eigene Kosten verlegt werden. Durch Abschluss eines Servitutsbestellungsvertrages betreffend eine solarthermische Anlage, wird das Recht auf Bestand dessen im Grundbuch im C-Blatt (Lastenblatt) angeführt. Hierfür muss ein konkreter Plan der solarthermischen Anlage auf der Liegenschaft vorliegen. Bei einem etwaigen Umbau der Liegenschaft trifft den Betreiber der Anlage grundsätzlich keine Pflicht die Anlage zu verlegen. Die Löschung des Servituts aus dem Grundbuch ist nur mit Zustimmung des Servitutsberechtigten möglich. Je nach Betreibermodell empfiehlt sich die gemeinschaftliche Nutzung in einem entsprechenden Miet- und Dienstbarkeitsvertrag der Nutzer*innen mit den jeweiligen Gebäudeeigentümer*innen hinsichtlich der Dachnutzung zu regeln. Da es aber für den Wärmebereich jedenfalls keine „lex specialis“ gibt, liegen auch keine Einschränkungen hinsichtlich Anschluss der Solarthermie-Anlage an ein oder mehrere Gebäude vor.

Sollte ein Wärmespeicher liegenschaftsübergreifend dimensioniert werden und dieser auch liegenschaftsübergreifend verortet sein, so gilt für einen Wärmespeicher dieselbe Notwendigkeit eines Servituts, wie oben bereits dargestellt.

Die Systemkosten für Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung lagen im Jahr 2019 in etwa bei 650 /m² Kollektorfläche bzw. bei ca. 950 /kWth. Für Systeme mit Heizungsunterstützung sind zusätzliche Kosten für größere thermische Speicher und die Einbindung ins Heizungssystem einzurechnen (vgl. Biermayr et al, 2021).

Für solarthermische Anlagen gibt es sowohl eine Bundesförderung als auch Landesförderungen. Details zu den Förderbedingungen können der Webseite der Austria Solar entnommen werden. (vgl. Austria Solar, 2021)

Fernwärme

Auch im Gebäudebestand und bei Sanierung und Tausch des Heizenergiesystems sollte ein Anschluss an das Fernwärmenetz in Betracht gezogen werden. Dazu muss als erstes eruiert werden, ob und in welcher Entfernung bereits Liegenschaften Anschlüsse an das Fernwärmenetz stattgefunden haben, sprich ob Fernwärme in diesem Gebiet überhaupt ausgebaut ist. Ansprechpartner sind in diesem Fall die Wiener Netze (unter www.wienernetze.at).

Nach Abschätzung entsprechender Leitungslängen und Kosten durch den Anschluss als auch der Nutzung, kann dann von Seiten der Wiener Netze als auch der potentiellen Nutzer*innen entschieden werden, ob Fernwärme für ein oder mehrere benachbarte Gebäude in Frage kommt.

Durch den kostenintensiven Ausbau des Fernwärmenetzes kann es sinnvoll sein, wenn sich Eigentümer*innen mehrerer aneinander liegender Liegenschaften zusammenschließen, um eine gewisse Mindestabnahme an Fernwärme zu garantieren, somit den Netzausbau zu forcieren und anfallende Anschlusskosten auf mehrere Liegenschaften aufzuteilen.

Ist bereits ein zentrales Wärmeverteilsystem vorhanden, so ist mit Kosten für die Fernwärmeübergabestation als auch für die Hauszuleitung zu rechnen. Diese liegen im Falle der Hauszuleitung, abhängig vom Siedlungstyp, zwischen 230 EUR/m und 360 EUR/m (vgl. Blesl et al, 2004), im Falle der Übergabestation inkl. Regelung abhängig von der Größe der Anlage zwischen ca. 700 EUR/kW für geringe Anschlussleistung von wenigen kW und 72 EUR/kW für Anlagen von der Größe von etwa 100 kW (vgl. Invert Datenbank TU Wien, 2021). Zudem können die Kosten für urbane, suburbane und rurale Gebiete unterschiedlich ausfallen.

Die Förderstelle der Stadt Wien (MA 50, Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten) gewährt Förderungen für die Errichtung oder Umstellung auf Fernwärme oder außerhalb des Fernwärmegebietes auf hocheffiziente alternative Energiesysteme, einmalige nicht rückzahlbare Beiträge im Ausmaß von 35 % der als förderbar anerkannten Baukosten (vgl. Stadt Wien, Virtuelles Amt Bauen und Wohnen Förderung Heizungsanlagen, 2021).

Wärmepumpe

Bei Wärmepumpen mit Erdkollektor, Erdsonden oder bei Wasser-Wasser-Wärmepumpen sind Grabungsarbeiten oder Bohrungen von Nöten. Ein zentrales Wärmeversorgungssystem ist vorzusehen, ausgenommen bei einer Aufstockung von einzelnen Wohnungen, die über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt werden sollen. Bei Wärmepumpen gilt: Aufgrund des Temperaturniveaus empfehlen sich großflächige Niedertemperatursysteme für die Wärmeverteilung. Bei Verwendung von Wärmepumpen in Kombination mit hohen Vorlauftemperaturen leidet der Wirkungsgrad einer Wärmepumpe deutlich. Deshalb machen Wärmepumpen besonders bei Neubau oder Bestandsbauten mit Wand- oder Fußbodenheizung Sinn.

Die Nutzung der geothermischen Energie kann mit quantitativen und qualitativen Einwirkungen auf den Untergrund und/oder den Grundwasserhaushalt verbunden sein. Eventuellen negativen Auswirkungen muss die zuständige Behörde daher mit planerischen Mitteln und Vorgaben entgegenwirken.

Bei der Nutzung von geothermischer Energie gibt es daher einige rechtliche Dinge zu beachten. Je nach Art der Nutzung, unterscheiden sich dabei die Vorgaben: Grundsätzlich werden sämtliche Erdwärmennutzungen nur indirekt im Wasserrechtsgesetz abgehandelt und ausdrückliche Verordnungen des zuständigen Ministeriums, die den Stand der Technik für Anlagen zur geothermischen Nutzung des Untergrundes und des Grundwassers betreffen, liegen bis dato nicht vor.

Für die thermische Nutzung des Grundwassers und des Untergrundes sind im Wasserrechtsgesetz (WRG 1959) Bewilligungstatbestände vorgesehen. Insbesondere ist das Grundwasser sowie das Quellwasser so reinzuhalten, so dass es als Trinkwasser verwendet werden kann, und so zu schützen, zu verbessern und zu sanieren, dass eine Verschlechterung des jeweiligen Zustandes verhindert wird. Seit der Wasserrechts-Novelle 2011¹ gibt es eine spezifische Regelung betreffend Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme. Diese werden einem erleichterten Verfahren zugeführt (Anzeigeverfahren). Nach der neuen Regelung besteht nunmehr insofern ein Anzeigeverfahren für:

- Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme in wasserrechtlich besonders geschützten Gebieten
- Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme in geschlossenen Siedlungsgebieten ohne zentrale Trinkwasserversorgung
- Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme in Form von Vertikalkollektoren (Tiefensonden), soweit sie nicht von lit a erfasst sind, und mit einer Tiefe von mehr als 300 m oder in Gebieten mit gespannten oder artesisch gespannten Grundwasservorkommen
- Anlagen zur Wärmenutzung der Gewässer.

Eine wasserrechtliche Bewilligung ist grundsätzlich auf die jeweils längste vertretbare Zeit zu befristen.

Je nach Art und Auslegung der Anlage sind verschiedene Bewilligungen einzuholen. Dabei unterscheiden sich die Bewilligungen vor allem darin, ob Wasser direkt als thermische Quelle genutzt wird (sogenannte „offene Systeme“) oder der Untergrund ohne Wasserentnahme im Sinne von Tiefenbohrungen oder Flächenkollektoren genutzt wird (sogenannte „geschlossene Systeme“).

¹ BGBl I 2011/14.

Die Kosten für Wärmepumpen hängen stark von der gewählten Art der Wärmepumpe als auch von der Leistung der Wärmepumpe ab. Am günstigsten sind hier Luft-Wasser-Wärmepumpen. Die Kosten liegen zwischen ca. 600 EUR/kW und über 3.000 EUR/kW je nach Typ und Leistung der Wärmepumpe. (vgl. Invert Datenbank TU Wien, 2021)

Für Wärmepumpen gibt es sowohl eine Bundesförderung als auch Landesförderungen. Zudem fördern Energieversorger den Einbau von Wärmepumpen. Details zu Förderhöhen können auf der Homepage von Wärmepumpe Austria abgerufen werden (vgl. Wärmepumpe Austria, 2021).

Abwärme

Auch Abwärme ist grundsätzlich für die liegenschaftsübergreifende Nutzung geeignet. Beispielsweise kann Abwärme aus industriellen oder gewerblichen Prozessen sowie aus „Serverfarmen“ genutzt werden. Je nach verfügbaren Temperaturniveaus und Weiterverwendung der Abwärme, unterscheiden sich die baulichen Maßnahmen. Bei Verwendung von betrieblicher Abwärme und Einspeisung ins Fernwärmenetz sind sowohl Wärmetauscher als auch Leitungen zum Fernwärmenetz vorzusehen. Bei Verwendung der Abwärme im Gebäude oder in einem benachbarten Gebäude muss der Anschluss an das Wärmeverteilsystem gewährleistet werden. Im Falle der Abwärmenutzung von Abwasser sind entsprechende Abwasserwärmetauscher in den Straßenkanalleitungen einzubauen. Zudem ist auf die entsprechende Wärmeleistung und die Kontinuität der Wärmelieferung zu achten. Sollte diese nicht möglich sein, so ist ein entsprechendes Backup-System vorzusehen bzw. Abwärme als ein Teil einer Wärmeversorgung auszulegen.

Heizungssysteme auf Basis von Biomasse

Dort wo ein Anschluss an Fernwärmesysteme nicht möglich ist und auch z.B. eine Wärmepumpe nicht als alleiniges System zum Heizen und zur Erzeugung von Raumwasser dienen kann, macht ein zentrales Heizungssystem auf Basis von Biomasse für die liegenschaftsübergreifende Versorgung Sinn. Der Anschluss der Wärmeverteilungssysteme, die Unterbringung des Kessels und der dazugehörigen Technik sind als bauliche Maßnahme vorzusehen. Zudem ist ein ausreichend großer Lagerraum für die Biomasse einzuplanen. Es kann auch über ein Biomasse KWK (Kraft-Wärme-Kopplung) nachgedacht werden, bei dem neben der Wärme auch Strom zur Eigenversorgung erzeugt wird. Eine Kopplung eines Biomasseheizsystems mit Solarthermie zur Warmwasserbereitung beispielsweise oder auch einer Wärmepumpe im bivalenten Betrieb kann in Abhängigkeit der Gegebenheiten vor Ort zielführend sein.

- TO KNOW -

Informieren Sie sich über das ErdwärmePotenzial an ihrem Standort, sowie über etwaig einzuholende Genehmigungen unter <https://www.erdwaerme-wien.info/>

Je nach Art der Biomasseheizung (z.B. Pellets, Hackschnitzel) kann mit Kosten zwischen etwa 5000 EUR/kW für sehr kleine Anlagen und etwa 450 EUR/kW für größere Anlagen im Bereich von 100 kW gerechnet werden.

Auch der Umstieg von fossil betriebenen Heizsystemen auf nachhaltige Biomassethe Systeme wird gefördert. Dazu gibt es ebenfalls Bundes- sowie Landesförderungen. Die Bundesförderung "Raus aus Öl und Gas" wird auch 2021 und 2022 fortgesetzt.

Leitungslegung zwischen Gebäuden

Eine Leitungslegung zwischen Gebäuden zur liegenschaftsübergreifenden Versorgung macht vor allem dann Sinn, wenn die Leitungslängen nicht zu lange sind und die Gebäude möglichst aneinander liegen. So können die Kosten für bauliche Maßnahmen bzw. für Grabungsarbeiten gering gehalten werden. Zusätzlich gilt es das Temperaturniveau möglichst gering zu halten, um die Wärmeverluste durch den Transport zu verringern. Je größer die Temperaturspreizung zwischen Außentemperatur und Temperatur des Verteilsystems, desto größer auch die Verluste.

Nachfolgend wird die Verlegung einer Wärmeleitung anhand unterschiedlicher rechtlicher Vorgaben geprüft und die wichtigsten Punkte angeführt. Zudem sind privatrechtliche Übereinkommen mit den im Praxisfall relevanten Grundstückseigentümern (z.B. Privatpersonen, Unternehmen, öffentliche Eigentümer wie Gemeinde, Land) notwendig.

Bestimmung Gewerbeordnung

In der Gewerbeordnung auf Basis § 74 Abs 7 GewO 1994 wurde eine Verordnung erlassen, durch die Betriebsanlagen bezeichnet werden, für die jedenfalls keine Genehmigung erforderlich ist. Dabei handelt es sich um Verordnungen zur möglichst einfachen Errichtung eines Fernwärmenetzes. Im Wesentlichen besagt diese Freistellungsverordnung, dass Fernwärmeversorgungsnetze zur flächenmäßigen Verteilung von Fernwärme mit einer Betriebstemperatur von höchstens 180°C keiner Genehmigungspflicht unterliegen. Demnach bedürfen „herkömmliche“ Wärmeleitungen mit einer Temperatur bis zu 180 ° Grad zur flächenmäßigen Verteilung von Fernwärme keiner Genehmigung, sofern es entweder Unterlagen gibt aus denen hervorgeht, dass das Fernwärmeversorgungsleitungsnetz entsprechend den einschlägigen Regeln der Technik errichtet und betrieben wird, oder komplette Zertifizierungsunterlagen nach den ÖNORMEN EN ISO 9000 bis 9004 vorliegen.

So ist auch bei einer zu verlegenden Direktleitung von einem Haus zum Nachbarhaus (welche kein Netz darstellt, sondern nur eine „einfache“ Leitung) jedenfalls davon auszugehen, dass eine solche Leitung erst recht keine Genehmigung benötigt, wenn dies sogar für ein Netz nicht der Fall ist. Unter der Voraussetzung, dass in der Direktleitung eine Betriebstemperatur von 180 °C nicht überschritten wird und die Sicherheitsvorschriften eingehalten werden, benötigt man für eine Wärmeleitung keine gewerberechtliche Genehmigung.

Ohne grundbücherliche Verankerung des Leitungsrechtes gilt es, wie schon in obigen Kapiteln erwähnt, zu beachten, dass ein allfälliger neuer Erwerber einer Liegenschaft den Bestand der Leitung nicht dulden muss. Als Eigentümer einer Wärmeleitung kommen die beteiligten Unternehmen für die Abwärmeauskopplung bzw. -nutzung in Betracht. Aber auch ein Fernwärmeversorgungsunternehmen könnte als Eigentümer der Leitung an sich dazwischen geschaltet sein. Es gibt keine zwangsweise Begründung von Leitungsrechten außer die Leitung wurde als Servitut grundbücherlich verankert.

Läuft die Leitung über öffentlichen Grund und Boden, ist eine Gebrauchserlaubnis für öffentliche Flächen nötig.

Druckgerätegesetz

Die Bestimmungen des Druckgerätegesetzes sind je nach Druck und Temperatur der geführten Wärme relevant für eine Wärmeleitung. Auf Basis von Medium, Druck und Temperatur ist eine Einstufung vorzunehmen und in weiterer Folge die dementsprechende Konformitätsbewertung und -verfahren durchzuführen, um die gesetzlichen Sicherheitsanforderungen zu gewährleisten. Eine dementsprechende Abnahme durch eine Konformitätsbewertungsstelle (z.B. TÜV) ist ab Modulkategorie II iSd Druckgeräteverordnung notwendig (vgl. Anhang III der Druckgeräteverordnung).

- TO KNOW -

Eine Leitungslegung durch angrenzende Keller ist deutlich billiger als Grabungsarbeiten im Erdreich. Zudem sind nur jene Liegenschaften beteiligt, die letztendlich auch davon profitieren - rein rechtlich eine deutliche Erleichterung. Ein liegenschaftsübergreifend ausgelegtes Heizsystem kann Kosten sparen.

Weitere Möglichkeiten des Teilens

ERSCHLIESSUNG

Die Idee

Die Option „Erschließung“ bezieht sich auf Stiegehäuser und Aufzüge: Sie ermöglicht den Nutzer*innen mehrerer Liegenschaften einen gemeinsamen Aufgang bzw. Aufzug zu verwenden. So kann z.B. eine gebäudeübergreifende, barrierefreie Erschließung entstehen. Der Raum wird effizienter genutzt: Nicht jedes Gebäude benötigt einen eigenen Lift, um barrierefreie Erschließung zu ermöglichen. Zudem könnten gegebenenfalls mehr benötigte Stiegehäuser etwa als Gemeinschaftsräume oder als erweiterter Wohnraum genutzt werden. Bei der Umsetzung der Option muss die gesetzlich erforderliche Fluchtwegs-Distanz von 40 m jedenfalls eingehalten werden.

Gemeinwohlpotenzial und Vorteile

Der Nutzwert einzelner Aufzüge, Wege oder Hofzufahrten lässt sich für die beteiligten Liegenschaften durch gemeinsame Nutzung erhöhen und unterstützt gleichzeitig Barrierefreiheit, Komfort und Kommunikation.

Aufzug

Wird die Realisierung eines Aufzugs erst durch eine gemeinsame Finanzierung und Nutzung möglich gemacht, hat dies für die „Sharing-Gemeinschaft“ einen integrativen und solidarischen Mehrwert, wenn die Nutzung allen Bewohner*innen zu Gute kommt. Durch eine barrierefreie Erschließung entsteht großer Nutzen vor allem für mobilitätseingeschränkte Personen. Barrierefreiheit hat für die Stadtentwicklung einen hohen Wert und wird in der Fachwelt als Grundlage für eine hierarchiefreie Raumgestaltung gesehen. Auch Nutzungsmischung kann durch die Realisierung eines Lifts gefördert werden, da für Unternehmen mit Kund*innenverkehr eine barrierefreie Erschließung vorgeschrieben ist.

Hof- und Garagen-Zufahrten

Durch nachbarschaftlich genützte Hofzufahrten können Einfahrten anders, beispielsweise als Grünflächen verwendet werden. Hofzufahrten entziehen der Erdgeschosszone wertvolle Wohn- oder Gewerbeflächen. „Sharing“ reduziert potenziell die Anzahl solcher Zufahrten und fördert damit die Belebung der Erdgeschosszone. Auch die Erreichbarkeit von Fahrrad-/PKW-Garagen und Stellplätzen im Innenhof, die aufgrund (zu) enger Hofzufahrten oder Niveauunterschied im Bestand entweder gar nicht oder nur schwer zugänglich wären, könnte ermöglicht werden. Stellplätze im Innenhof stehen anderen gemeinschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten aber eher entgegen.

Fußwege (Hof/Dach)

Eine Durchwegung von Innenhöfen oder Dachflächen ist für deren Nutzbarkeit wesentlich. Der Nutzer*innenkreis kann dadurch erweitert, das Kommunikations- und Interaktionspotenzial und der Zugangskomfort optimiert werden. Zugangskomfort ist beispielsweise für die Nutzung von Naherholungsflächen entscheidend.

Bauliche Voraussetzungen und Vorteile

Bei Aufzügen ist je nach Bestandssituation zu prüfen, ob ein bestehender Aufzug mitgenützt werden kann, z.B. mittels Wanddurchbrüchen oder durch eine vorgesezte Balkon- bzw. Laubengangerschließung. Bei Hof- und Garagenzufahrten kann je nach Situation eine bestehende Zufahrt genützt oder ausgebaut werden. Für Zufahrtsverbreiterungen muss möglicherweise in die statische Struktur des Bestandes kostenintensiv eingegriffen werden. Baurechtlich ist eine Zufahrtsbreite von 2,50 m zu gewährleisten. Fußwege haben meist einen geringen Umfang an baulichen Maßnahmen, wie Mauerdurchbrüche oder Aufbereitung der Gehwegoberfläche mit Pflasterung, Schotter etc. Zu bedenken ist, dass die Fluchtmöglichkeit aus Innenhöfen jederzeit gegeben und erhalten bleiben muss. Tore und Gatter können helfen den Nutzer*innenkreis der Fußwege bei Bedarf einzugrenzen. Zu beachten ist auch eine gute Beleuchtung bei Dunkelheit.

Organisation und Betrieb

Für den Betrieb eines gemeinschaftlich genützten Aufzugs empfiehlt es sich, die Zugänge auf die jeweiligen Nutzer*innen abzustimmen. Wenn Bedenken zu missbräuchlicher Nutzung bestehen, ist es bei den meisten Aufzügen möglich, diese mit einer selektiven Türöffnung inklusive Schlüsselbedienung auszustatten. Die Wartungs- und Reinigungskosten können auf Vertragsbasis anteilmäßig aufgeteilt werden. Fußwege im Dach- und Hofbereich bzw. eine entsprechende Durchwegung kann die „Stadt der kurzen Wege“ fördern und zu einer höheren Lebensqualität im Block und im „Grätzl“ beitragen. Die Öffnung von Innenhöfen ist aber mit dem Bedürfnis der Bewohner*innen nach Privatsphäre abzuwägen. Vertraglich geregelte, zeitliche und räumliche Nutzungseinschränkungen können dabei helfen, ein Gleichgewicht zwischen Privatheit und Öffentlichkeit zu finden.

Kosten und Förderungen

Neben den Anschaffungskosten, sind vor allem auch Wartungskosten und die Laufzeit von Wartungsverträgen bei Aufzügen zu beachten. Wird ein Aufzug ohne Bezug zum Außenraum errichtet, lassen sich Mehrkosten z.B. für Edelstahlüren und Begleitheizungen sparen.

Der Wohnfonds der Stadt Wien unterstützt den Einbau, Zubau und die Nachrüstung eines Aufzugs mit nichtrückzahlbaren Annuitäten-zuschüssen bzw. laufenden nichtrückzahlbaren Zuschüssen bei Eigenmitteln von 4 % p.a. auf die Dauer von 10 Jahren. Weiters werden im Zusammenhang mit Aufzügen oder Treppenaufzügen auch Sanierungsmaßnahmen gefördert, die den Wohnbedürfnissen von Menschen mit Mobilitätseinschränkung entsprechen (z.B. Treppenlifte, Einbau von Rampen, elektrische Türöffner) sowie bei Aufzügen entstandene Differenzkosten zwischen Standardausstattung und behindertengerechter Ausstattung.

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

Die Errichtungs- und Wartungskosten für einen Aufzug reduzieren sich, wenn dieser von mehreren Gebäuden genutzt wird. Es entstehen weniger Aufzüge für mehr Menschen - so werden wertvolle Ressourcen wie Kosten und Flächen gespart!

JETZT BIST DU DRAN!

Wenn du an deinen Alltag denkst:

Verfügt mein Gebäude über einen Aufzug oder ein zweites Stiegenhaus?

>

Wenn ja, wo liegt der Aufzug in meinem Gebäude?

>

Welche Nachbargebäude verfügen über einen Aufzug?

>

Gibt es Personen, die einen Aufzug besonders benötigen?

>

Die Kosten einer gemeinsamen Hofzufahrt können sich von Kosten eines neuen Schlüsselsatzes bis hin zu Kosten von äußerst aufwändigen Umbauten des statischen Systems erstrecken. Daher sind sie anhand einer individuellen Planung zu ermitteln. Förderungen sind von der Stadt Wien im Zusammenhang mit der Errichtung einer Nachbarschaftsgarage eventuell möglich und individuell zu prüfen. Fußwege (Hof/Dach) Derzeit gibt es keine dedizierten Förderungen für Maßnahmen zur Errichtung oder den Betrieb von liegenschaftsübergreifenden Wegen. Die Kosten sind projektbezogen zu ermitteln und können vom Einbau eines Türelements in einem Gartenzaun bis hin zu häuserverbindenden Fußgänger*innenbrücken reichen.

Rechte und Pflichten

Vor Konzipierung ist zu prüfen, ob für die beteiligten Liegenschaften eine baurechtliche Aufzugspflicht besteht oder durch die geplanten Baumaßnahmen entsteht. Aufzüge können in Wien vor der Baufuchtlinie errichtet werden (§83 WBO). Bei Hof-Zufahrtsmöglichkeit, Aufzügen oder Wegen sollten Zugänglichkeiten grundbücherlich und/oder privatrechtlich geregelt sein, ebenso wie Wartungs- und Instandhaltungsaufwendungen. Im Falle von Baumaßnahmen kann ein Bewilligungsverfahren erforderlich sein.

Umgang mit Risiken

Für die Nutzung gemeinschaftlicher Erschließungsstrukturen empfiehlt sich eine Versicherung abzuschließen. Hierbei ist auch zu klären, welche Sicherheitstechnik (z.B. Sicherheitsstandard von Türen/Toren) im Zusammenhang mit der abgeschlossenen Versicherung erforderlich ist. Bei allen Erschließungsbereichen ist es empfehlenswert eine Gestaltung zu wählen, die dunkle, uneinsichtige Zonen („Angsträume“) vermeidet und entsprechende Beleuchtung vorsieht. Insbesondere bei kostenintensiven Maßnahmen, wie Aufzügen, sollte geklärt werden, ob bzw. wie die Auflösung des Sharing-Vertrages möglich ist. Dies ist in Bezug auf die entstandenen Kosten der gemeinschaftlich errichteten und genutzten Erschließungsbereiche zu klären.

Bei Bestandsstrukturen kann die Erschließung über dazu gebaute Laubengänge, Balkone oder Terrassen erfolgen. Durch diese Strukturen kann sich der Charakter der angrenzenden Räumlichkeiten, je nach Nutzung in unerwünschter Weise ändern, wie es z.B. bei Schlafräumen der Fall wäre. Weiters kann sich mit Durchwegungen der Wert einzelner Liegenschaftsbereiche ändern. Zu beachten sind Sichtbezüge, akustische, geruchliche Einflüsse, die etwaigen Vorteilen gegenüberstehen.

MOBILITÄT

Die Idee

Mit der Option „Mobilität“ können zukunftsfähige Formen der Mobilität gefördert werden. Mehrere Beteiligte können einen gemeinsamen Fuhrpark an Fahrrädern, Lastenrädern, E-Bikes und/oder Elektro-Autos anschaffen, nutzen bzw. bestehende Stellplatzflächen und Garagen teilen. Alle Beteiligten sparen Geld und Platz. Auf gewonnenen Flächen, die vormals Stellplätze für Autos waren, können weitere Maßnahmen umgesetzt werden, die die Gemeinschaft fördern. Oftmals kann das bestehende Platzangebot für Mobilität nicht ausreichen oder Schaffen neuer Stellplätze zu teuer (weil zu kleine Parzelle) oder unerwünscht (Grünflächen im Innenhof) sein. Eine multifunktionale, sich auf ändernde Mobilitätsanforderungen ausgerichtete und ausreichend große Garage ist ein Beispiel möglicher Alternativen. Durch zusätzliche Stellplätze in der Tiefgarage kann der Parkstreifen auf der Straße anders – zum Beispiel für zusätzlichen Grünraum – verwendet werden. Auch die Erdgeschosszone kann vielfältiger gestaltet werden, wenn es nur eine Einfahrt für mehrere Parzellen gibt.

Gemeinwohlpotenzial und Vorteile

Gemeinwohl kann durch ein verändertes Mobilitätsverhalten der Bewohner*innen entstehen. Eine Förderung des Fußgänger*innen- und Radfahrer*innenverkehrs wirkt sich nicht nur auf die individuelle Gesundheit und Lebensqualität, sondern auch auf Stadtökologie, Flächenverbrauch und Energieeffizienz positiv aus. Eine, durch Sharing optimierte, Raumnutzung von Flächen für den ruhenden Verkehr kann die Ausnutzung von Bestandsgebäuden (Leerstand) und auch die Gestaltung des öffentlichen Raumes fördern (z.B. Begrünung, Fuß- und Radwege, Stadtmobiliar). Eine qualitätsvolle Gestaltung kann die Kommunikation bzw. Interaktion der Menschen im öffentlichen Raum fördern. Zusätzlich kann die optimierte Nutzung von Mobilitätsflächen auch fördernde Auswirkungen auf die Gewerbetätigkeit (Kundenstellplätze) und die Nutzungsmischung des Quartiers haben.

Bauliche Voraussetzungen und Maßnahmen

Auch hier sind sehr unterschiedliche Szenarien denkbar. Für einen Stellplatznachweis auf benachbarten Liegenschaften sind, sofern bestehende Garagenplätze genützt werden, keine Baumaßnahmen erforderlich. Bei Bestandsgaragen können unterschiedliche, kleinere Baumaßnahmen zum Zusammenschluss (z.B. Wanddurchbrüche, Rampen oder Ähnliches) und zum Rückbau und Neunutzung von überflüssig gewordenen Tiefgarageneinfahrten erforderlich sein. Zu beachten sind baurechtliche Auflagen, z.B. bezüglich Belüftung und Brandschutz, abhängig von der Größe der entstehenden Garage. Im Sinne der Raum- und Energieeffizienz ist eine natürliche Belichtung und Belüftung empfehlenswert, da dadurch eine multifunktionale Nutzung erleichtert wird. Entscheidend kann die bodenmechanische Situation und der Aufwand bzw. Machbarkeit von Gründungsmaßnahmen sein. Zu beachten ist auch der Bauzustand der nicht direkt betroffenen Nachbargebäude in Bezug auf Rissbildung, Prävention von Schäden etc. Bei Garagen für Elektrofahrzeuge sind 400 V-Anschlüsse bzw. Leitungen empfehlenswert. Eine Kombination mit der Haus-PV-Anlage erfordert eine größere PV-Anlagendimensionierung.

Organisation und Betrieb

Wesentlich für den Betrieb gemeinschaftlicher Mobilitätsräume oder auch Car- oder Bike- Sharing sind (Miet-/Sharing-)Verträge, die Mietzins/Kosten, Kündigungsfristen, Zugang und Pflege bzw. Instandsetzung der Mobilitätsflächen bzw. -räume regeln. Zu beachten ist für die Organisation des Car- oder Bike-Pool ein entsprechendes Organisations- und Kommunikationskonzept (z.B. Smartphone-App oder bestehende P2P-Carsharing-Plattformen) oder ein Verbrauchsmonitoring und Abrechnungsmodalitäten.

Kosten und Förderungen

Bei gemeinschaftlich genutzten Stellplätzen sind die Kosten für die Vertragserrichtung bzw. für den Zugang zum Stellplatz (Schlüssel, Fernbedienungen, etc.) zu beachten. Im Zusammenhang mit größeren baulichen Eingriffen sind die Kosten für die Adaptierung einer Bestandsgarage anhand einer individuellen Planung mit Architekt*in und Fachingenieur*in zu ermitteln. Zu beachten sind aufwändige und kostenintensive Gründungsmaßnahmen. Sieht das Garagenkonzept einen PKW-Aufzug vor, sind Lastenaufzüge ohne Personentransport wesentlich günstiger als Fahrzeughliffe mit Personentransport. In Wien werden im Rahmen des Garagenprogramm 2014 Wohnsammelgaragen unter bestimmten Kriterien gefördert. Elektrische Lastenräder werden für Gewerbetreibende mit bis zu 4.000 EUR bei über 100 kg Nutzlast gefördert.

Bundesweit wird 2021 der Kauf eines Elektro-Pkw mit reinem Elektroantrieb oder eines Brennstoffzellenfahrzeuges mit bis zu 5.000 EUR gefördert.

Rechte und Pflichten

Bei Garagen und Parkdecks sind in Österreich insbesondere die Bestimmungen der OIB-Richtlinie 2.2 Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks und in Wien das Wiener Garagengesetz zu beachten. Ein Stellplatznachweis auf benachbarten Liegenschaften ist baurechtlich innerhalb eines Fußweges von 500 m zulässig. Die Nutzung des Stellplatzes ist zivilrechtlich zu organisieren und im Nachweisfall der „Baupolizei“ durch einen Mietvertrag nachzuweisen. Die Nutzungsrechte an den Garagenräumlichkeiten sind entweder zivilrechtlich oder über das Grundbuch regelbar und weiters sind entsprechende Versicherungslösungen mitzudenken. Bei der Kombination der Mobilitätslösung mit einer Nachbarschafts-Photovoltaikanlage ist die aktuelle Gesetzeslage des Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetzes (EIWOG) zu beachten

Umgang mit Risiken

Bei einem liegenschaftsübergreifenden Stellplatznachweis sind unerwartete Änderungen des Mietverhältnisses zu berücksichtigen und vertraglich mit Fristengestaltung aufzufangen. Bei jeglichen Baumaßnahmen im Bestand sind entsprechende Baurisiken (z.B. Bauschäden durch die Einbringung von Spundwänden) oder Baugrundrisiken zu berücksichtigen. Eine Umnutzungsmöglichkeit der Garage (z.B. als Gewerberaum) mit entsprechender Mindestraum fördert alternative Nutzungsmöglichkeiten. Bei Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen ist die mögliche Diskrepanz zwischen konzipiertem Energieverbrauch des theoretischen Nutzungsverhaltens und tatsächlicher Alltagspraxis zu beachten. Eine modulare, erweiterbare Bauweise von Anlagenteilen oder Umnutzungen können sinnvolle Maßnahmen im Sinne eines Risikomanagements sein.

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

Ein verändertes Mobilitätsverhalten der Bewohner*innen trägt auch zum Gemeinwohl bei. Wenn mehr Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden, wirkt sich das nicht nur positiv auf die individuelle Gesundheit und Lebensqualität aus, sondern auch auf Stadtökologie und Energieeffizienz. Wenn durch Sharing der Bedarf an Parkplätzen sinkt, kann der öffentliche Raum nachhaltiger gestaltet werden (z.B. durch Begrünung, Fuß- und Radwege, Stadtmobiliar). Außerdem werden die Kommunikation und Interaktion im öffentlichen Raum gefördert.

JETZT BIST DU DRAN!

Wenn du an deinen Alltag denkst:

Welches Verkehrsmittel benutzt du auf deinen täglichen Wegen?

>
Wie viele Wege legst du zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit öffentlichen Verkehrsmitteln zurück?

>
Gibt es bei dir in der Nähe schon Mobilitäts-Sharing-Angebote?

>

GEMEINSCHAFTSRÄUME

Die Idee

Die Option „Gemeinschaftsräume“ ermöglicht es, Gemeinschaftsräume einzurichten, wobei eine Umsetzungsweise der Tausch von Zugangsrechten zu Gemeinschaftseinrichtungen ist. So können eine größere Vielfalt und Auswahl an Nutzungen ermöglicht werden. Jede Liegenschaft ist für die Einrichtung und Pflege einer Gemeinschaftseinrichtung verantwortlich, die von der gesamten Sharing-Gemeinschaft genutzt werden kann, und erhält im Gegenzug Zugang zu allen anderen Einrichtungen. Möglichkeiten dafür sind Fitnessräume, Schwimmbäder, Weinkeller, (Fahrrad-)werkstätten, Indoor-Spielplätze, Partykeller, Co-Working-Büros, Musikräume, Bibliotheken und Waschküchen.

Gemeinwohlpotenzial und Vorteile

Gemeinschaftsräume werden genutzt, wenn es Personen gibt, die sich darin in spezifischer Weise entfalten möchten. Eine Vielfalt spezifischer Raumnutzungen erweitert die Möglichkeiten für Selbstentfaltung und Interessensentwicklung der Bewohner*innen und kann so zudem Interaktion und Kommunikation fördern. Der Nutzwert und die Möglichkeit zur Mitgestaltung der Bewohner*innen kann damit ebenfalls erhöht werden. Ein gesteigerter Freizeitnutzwert in der Nachbarschaft fördert eine „Stadt der kurzen Wege“ und reduziert damit unter anderem auch den Energieverbrauch der Bewohner*innen. (vgl. Wentz, in: Bärsch, Brech, 1993: 83ff. und MA18, 2014: STEP 2025)

Bauliche Voraussetzungen und Maßnahmen

Die Nutzbarkeit von Gemeinschaftsräumen hängt von der geplanten Raumnutzung und den jeweiligen Gegebenheiten der Räume ab. Dazu zählen Lage, Größe, Zugänglichkeit, Belichtung, Belüftung, Schallschutz, Brandschutz, haustechnische Infrastruktur (Strom, Sanitär, EDV, etc.). Lage, Größe und Zugänglichkeit: Eine der Funktion angemessene Größe, eine zentrale, möglichst barrierefreie Erreichbarkeit für die Bewohner*innen und ein Fluchtwegskonzept (Fluchtweglänge, Türmaße, Treppenmaße, etc.) sind zu beachten. Weiters ist für die entsprechende Nutzungsmöglichkeiten die Bestandwidmung, Nutzungsart und Nutzungsdauer von fachlich befugten Personen (wie z.B.: Baubehörde, Ziviltechniker*innen für Architektur oder Baumeister*innen) zu prüfen. Dazu gehört auch, ob beispielsweise eine Sichtverbindung ins Freie, notwendige Mindest-Lichteintrittsfläche der Fenster bzw. entsprechende Brand- und Schallschutz erfüllt sind. Je nach Nutzung sind möglicherweise zusätzliche Maßnahmen notwendig.

Organisation und Betrieb

Für den Betrieb der Gemeinschaftsräume ist grundsätzlich ein Tausch von Nutzungsrechten denkbar, aber ebenso zivilrechtliche Vereinbarungen und gemeinschaftliche Organisation und Betrieb eines zentralen Raumes. In jedem Fall sollten Nutzungsdauer, Kostenaufteilung, Betriebskosten, Zugänglichkeit usw. vertraglich geregelt werden. Ebenso sollten auch verantwortliche Personen und Kommunikationswege definiert werden, die die jeweilige Nutzung und „Bespielung“ der Räume organisieren (z.B. Vereinsstruktur).

Kosten und Förderungen

Die Kosten für die Einrichtung bzw. den Betrieb eines Gemeinschaftsraums können stark variieren und hängen von dem jeweiligen Raumprogramm, der Raumgröße, seiner Ausstattung, der Nutzer*innenanzahl usw. ab. Zurzeit bestehen in Wien keine Fördermöglichkeiten von Gemeinschaftsräumen.

Rechte und Pflichten

Je nach Raumnutzung und Betrieb ist auf die Konformität der geplanten Raumnutzung mit der Flächenwidmung zu achten. Die meisten Nutzungen von Gemeinschaftsräumen sind jedoch mit der Widmung „Wohnen“ vereinbar. Eine negative Beeinträchtigung von Anrainer*innen ist vorzubeugen.

Umgang mit Risiken

Die Informationsweitergabe über Existenz, Organisationsform und etwaiger Bespielungsmöglichkeiten der Gemeinschaftsräume soll gewährt sein, um z.B. ungleiche oder ungleich empfundene Kostenaufteilung, Verwahrlosung, Leerstand und Vandalismus vorzubeugen.

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

In der Regel ist das Einrichten eines Gemeinschaftsraumes mit einem überschaubaren Aufwand verbunden und kann stufenweise geschehen. Eine temporäre „Test-Nutzung“ für einige Monate kann zeigen, ob und wie ein Raum wirklich genutzt wird. Wichtig ist, dass die Zugänglichkeit niederschwellig ist – also beispielsweise mit einer solidarischen Kosten-Aufteilung nach dem Modell „Pay as you can“.

JETZT BIST DU DRAN!

Wenn du an deine eigene Nachbarschaft denkst:

Hast du zu wenig Platz in deiner Wohnung?

>

Wenn du an deine Wohnung, Hobbies, Arbeit, Aus- und Weiterbildung, Freund*innen, und Familie denkst:

Wofür würdest du einen Gemeinschaftsraum nutzen?

>

Welche ungenutzten Räume in deinem Haus oder deiner Nachbarschaft könnten sich für die Gestaltung als Gemeinschaftsraum eignen?

>

GRÜNFLÄCHEN

Die Idee

Die Sharing-Option „Grünflächen“ ermöglicht den Zusammenschluss von Innenhöfen, Vorplätzen oder Vorgärten zu größeren, zusammenhängenden Flächen. Auch liegenschaftsübergreifende, großflächige Fassadenbegrünungen können im Rahmen dieser Sharing-Option realisiert werden. Auf gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen können Gemeinschaftsgärten, Spielplätze, etc. eingerichtet werden. Die Pflege der Grünflächen im Hof, Vorgarten oder an der Fassade sollte unter den Beteiligten, bestenfalls vertraglich, geregelt werden.

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

Grünräume und -flächen fördern das Wohlbefinden und die Erholung der Bewohner*innen, sie wirken gegen Überhitzung und Lärm, verbessern die Luftqualität und sind Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch das Zusammenlegen und Vergrößern der Innenhöfe werden unattraktive „Restflächen“ besser nutzbar und können z.B. begrünt werden. Wenn Zwischenmauern wegfallen, erhalten die Räume in den unteren Stockwerken mehr Licht.

JETZT BIST DU DRAN!

Wenn du an deine eigene Nachbarschaft denkst:

Gibt es bei deinem Wohnhaus einen Innenhof und hast du Zugang dazu?

>

Ist er durch Mauern von anderen Höfen getrennt?

>

Ist der Hof asphaltiert oder von Autos verstellt?

>

Welche Nutzungen würden durch eine Zusammenlegung ermöglicht werden? (z.B. Gemeinschaftsgarten)

>

Öffentlicher Raum

- Parks
- Parklets
- Gehsteig
- Straße (Wohn- und Spielstraße)

Innenhöfe

- eigener Innenhof
- liegenschaftsübergreifende Höfe
- Höfe in der Nachbarschaft

Terrassen und Dachgärten

- Pools am Dach mit grünem Garten kombiniert
- konsumfreier Raum
- Raum für Gastronomie

Indoor

- Lebensmittelproduktion (Vertical Farming)
- Aufenthaltsräume

Fassadenflächen

- straßenseitig
- innenhofseitig
- Aufzugsschächte

Gemeinschaftsgärten

- in Höfen
- in Parks
- im Straßenbereich
- auf Dachgärten/Terrassen

Multifunktionaler Grünraum

- „Shared Workspace“ in begrünter Umgebung
- Photovoltaik-Gründach

DACHFLÄCHEN

Die Idee

Die Option „Dachflächen“ kann gewählt werden, wenn (begehbare) Dachflächen zusammengeschlossen werden und die beteiligten Nutzer*innen die daraus entstehenden Flächen nutzen können. Auf den Dächern können sowohl öffentliche als auch private, einzelnen Wohnungen zugeordnete, Flächen entstehen. Auf diesen Flächen sind Gärten, „Urban Farming“, Spielplätze, Swimmingpools, Grillplätze, Photovoltaikflächen, etc. möglich. Durch diese Möglichkeit entstehen parzellenübergreifende Grünräume, die potenziell für weitere Personen zugänglich sind. So entsteht zusätzlicher Freizeit- und Naherholungsraum direkt vor – oder über – der Haustür, der Mehrwert für Bewohner*innen, das Mikroklima und das „Grätzl“ bringt. Mögliche Verbindungswege könnten das Straßennetz überspannen und eine „zweite, grüne Ebene“ in der Stadt schaffen.

Gemeinwohlpotenzial und Vorteile

Die Zusammenlegung von Dachflächen birgt ganz besondere Potenziale. Die Lebensqualität wird, durch die dem Wohnraum nahen Erholungsflächen, erhöht. Auch wenn Bewohner*innen, die sich nicht an der Finanzierung der Maßnahme beteiligen können, die bevorzugten Flächen nutzen dürfen, ist das Gemeinwohlpotenzial sehr hoch. Dachgärten haben zudem einen positiven Einfluss auf das Mikroklima und die Stadtökologie und bieten Lebensraum für Tiere. Ebenso können sie, wenn Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten angeboten werden, zur Entlastung der öffentlichen Freiflächen beitragen bzw. einen Mangel an öffentlichen Räumen im Quartier kompensieren. Außerdem kann der Nutzwert der Dachflächen erhöht werden, wenn diese auch als Energieflächen genutzt werden (PV-Dachgarten).

Bauliche Voraussetzungen und Maßnahmen

Für alle ständigen Nutzungen am Dach ist eine, den Bauregeln entsprechende, (barrierefreie) Erschließung eine wichtige Voraussetzung und diese ist durch fachlich befugte Personen (Behörde, Architekt*in, Baumeister*in) zu prüfen. Das bedeutet, dass z.B. Absturzsicherungen, Mindesttürbreiten, max. Fluchtwegslängen und Brandschutzkonzepte zu realisieren sind. Weiters sind Vorgaben des Bebauungsplans insbesondere hinsichtlich Gebäudehöhe oder Dachform bei baulichen Veränderungen zu berücksichtigen. Ebenso muss die Erreichbarkeit von sanitären Einrichtungen gewährleistet sein bzw. bei Dachgärten Regenwassersammel- und Bewässerungseinrichtungen berücksichtigt werden. Je nach Dachaufbau ist die statische Belastbarkeit der Bestandsstruktur zu prüfen und möglicherweise sind statische Verstärkungen notwendig.

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

Auf diesen Flächen sind Gemeinschaftsgärten, Spielplätze, Swimmingpools, Grillplätze, etc. möglich. So entsteht zusätzlicher Freizeit- und Naherholungsraum direkt vor – oder über – der Haustür. Wie auch bei der Sharing-Option „Grünflächen“ entsteht durch Dachgärten wertvoller Grünraum für Bewohner*innen. Dies bringt Mehrwert für Bewohner*innen und das ganze Quartier.

JETZT BIST DU DRAN!

Wenn du an deine eigene Nachbarschaft denkst:

Gibt es ungenutzte Dachfläche in deiner Umgebung, vor allem Flachdächer?

>

Wie können diese erreichbar gemacht werden?

>

Wie könnten sie verbunden werden?

>

Welche Nutzungen (z.B. Gemeinschaftsgarten, Flächen für Sport, etc.) könnten darauf entstehen?

>

Auch sind Aufstellflächen für die Haustechnik oder Wartungs- und Instandhaltungseinrichtungen (Sicherheitssystem) zu bedenken. Je nach vorgesehener Nutzung sind mögliche Beeinträchtigungen der Anrainer*innen zu bedenken und verschiedene Maßnahmen (z.B. Sicherungsnetze bei Spielplätzen, Wuchsbegrenzungen bei Vegetation, Einhausungen als Witterungs- und Lärmschutz) zu planen.

Organisation und Betrieb

Für die gemeinschaftliche Nutzung eines Dachgartens ist unbedingt die Wartung und Pflege entsprechend zu organisieren. Zudem kann es notwendig sein, die Nutzung zeitlich einzuschränken, um mögliche Belästigungen zu mindern und die Einhaltung gesetzlicher Ruhezeiten sicherzustellen. Etwaige Vorbehalte und Befindlichkeiten der Nachbarschaft, sollten bereits im Zuge der Planung geklärt und entsprechende Lösungen gefunden oder Vereinbarungen getroffen werden.

Kosten und Förderungen

Die Kosten für die Errichtung von Dach(garten)flächen hängen stark vom Bestandsgebäude sowie der geplanten Ausstattung und Größe ab und können nur auf Basis einer individuellen Planung ermittelt werden. In Wien werden Maßnahmen zur Dachbegrünung mit einem einmaligen Zuschuss bis zu 2.200 EUR gefördert, vorausgesetzt es besteht eine Baubewilligung.

Rechte und Pflichten

Im Zuge der Projektentwicklung ist zu klären, ob eine Genehmigungspflicht für das Projekt entsteht. Je nach Bestandssituation und geplanter Realisierung ist für volumen- und nutzungsändernde Maßnahmen, entsprechend der jeweiligen Bauordnung, eine Baubewilligung einzuholen (in Wien bei der MA 37), wie auch ein statischer und bauphysikalischer Nachweis sowie eventuell eine positive Stellungnahme zum Stadt- und Ortsbild (Wien: MA19).

Umgang mit Risiken

Die Nutzung von Dachparks kann Lärm hervorrufen. Dies ist in der Stadt zwar normal, und nicht alle Bewohner*innen stört eine von der Nutzung ausgehende Geräuschkulisse. Sollte die Nutzung aber zu Konflikten führen, dann ist vor allem Dialog wichtig, um tiefergehende Konflikte zu vermeiden. In einem umfassenden Risikomanagement sollten wesentliche Risiken bewertet und Gegenmaßnahmen definiert werden. Durch die qualitative Aufwertung mittels des Dachparks, kann als weiteres Risiko eine monetarisierbare Aufwertung einhergehen, die sich in steigenden Mieten niederschlagen und zu sozialen Verdrängungsprozessen führen kann (sogenannte „Gentrifizierung“).

Um dies zu verhindern, bedarf es einer gemeinwohlorientierten Evaluierung der Maßnahmen und der darin begründeten Sicherungssysteme. Hierauf wird im Kapitel "Entwicklung der Gemeinwohlbewertung" eingegangen.

BAUMASSE

Die Idee

Die Grundidee dieser Option ist an weniger geeigneten Stellen Baumasse zurückzubauen, und sie an geeigneteren Stellen neu zu errichten, der Baumasse-Ausgleich. So können für alle bessere Bedingungen geschaffen werden. Denn die Veränderung der gebauten Stadtstruktur ist ein zentraler Aspekt für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Für manche dieser Veränderungen ist ein liegenschaftsübergreifender Lösungsansatz sinnvoll: Dies können Nachverdichtungen in Form von gemeinsamen Gebäudeaufstockungen, Dachbodenausbauten oder Hofverdichtungen sein. Der Rückbau sollte v.a. Gebäude betreffen, die andere Liegenschaften verschatten. Auch temporäre Formen des Baumasse Ausgleich sind denkbar, z.B. temporäre Wohnmöglichkeiten in Höfen, auf Brachflächen oder Flachdächern. Die Idee des Baumasse-Ausgleichs kann auch blockübergreifend umgesetzt werden, indem in einem verschatteten Block rückgebaut, und in einem helleren hinzugebaut wird.

Gemeinwohlpotenzial und Vorteile

Die erweiterten Gestaltungsmöglichkeiten durch die Kooperation im Gebäudeblock fördern das Gemeinwohlpotenzial. Manche Baumaßnahmen, wie beispielsweise ein partieller Rückbau, werden durch Kooperation erst möglich. Eine neu organisierte Baumasse kann die Belichtung und Belüftung bestehender Gebäude verbessern, und so zu mehr Wohn- und Lebensqualität beitragen. Zudem besteht mit dieser Option die Möglichkeit zur indirekten Finanzierung solcher Maßnahmen, weil ... Insbesondere Eigentümer*innen mit geringeren finanziellen und/oder räumlichen Gestaltungsmöglichkeiten können also von dieser Option profitieren. Eine qualitätsvolle Reorganisation der Baumasse und eine Nachverdichtung wirkt sich im weiter gefassten Sinn günstig auf die Ökologie und den Ressourcenverbrauch aus, weil sich der Flächenverbrauch reduziert und Infrastrukturen besser ausgelastet werden können.

Bauliche Voraussetzungen und Maßnahmen

Bei zusätzlicher Baumasse sind die maximalen Gebäudeabmessungen, die durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgegeben sind, zu berücksichtigen und durch eine fachlich befugte Person (Behörde, Architekt*in, Baumeister*in) zu prüfen. Je nach Bauordnung sind Abweichungen zum Bebauungsplan möglich, dafür ist eine individuelle Abstimmung mit der Baubehörde erforderlich. In Wien ist das in WBO §69 („Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes“) geregelt. Zu prüfen ist bei dieser Option, welche Nachverdichtungsmaßnahme technisch möglich ist; beispielsweise ist aus statischen Gründen nicht auf jedem Bestandsgebäude eine Aufstockung möglich. Im Sinne der Förderung des Gemeinwohls sollte ein Rückbau von Gebäuden daran gemessen werden, dass mehrere benachbarte Liegenschaften davon profitieren, dass die Bausubstanz des Gebäudes erneuerungsbedürftig ist, und dass vor allem keine Verdrängung von Bewohner*innen entstehen. In der Regel „hängen“ Bewohner*innen und Nutzer*innen an „ihrer Wohnung“ und „ihrem Gebäude“. Auch Nachbar*innen fühlen sich häufig mit der ihnen bekannten Baustruktur und dem gewohnten Ausblick emotional verbunden. Rückbau bzw. Abriss müssen daher immer äußerst sensibel gehandhabt und intensiv durch Kommunikation und Partizipation begleitet werden.

Organisation und Betrieb

Für eine liegenschaftsübergreifende Baumassenveränderung im Sinne einer Nachverdichtung bzw. eines Rückbaus organisieren sich die Eigentümer*innen bestenfalls als Gruppe, und planen den Prozess gemeinsam. Der Abgleich unterschiedlicher Bedürfnisse und Interessen ist hierbei wesentlich. Bei liegenschaftsübergreifenden Maßnahmen im Sinne dieser Option, bei denen auf einer Liegenschaft etwas zurückgebaut, auf einer anderen nachverdichtet wird, ist auf eine klare vertragliche Regelung zwischen den Eigentümer*innen zu achten.

Kosten und Förderungen

Nachverdichtungen und Rückbau von Baumasse werden unterschiedlich gefördert. In Wien können Förderungen in Form der „Blocksonderförderung“ für liegenschaftsübergreifende Maßnahmen oder in Form der „Kleinen Blocksanierung“ für Rückbaumaßnahmen, Wohnhaussanierung oder Dachgeschoßausbauförderung beantragt werden. Die Kosten für Abriss wie auch für eine Nachverdichtung müssen objektbezogen ermittelt werden. Als Richtwert für eine durchschnittliche Dachaufstockung können Baukosten von mindestens 3.000 - 4.000 EUR /m² Wohnnutzfläche als Orientierung dienen.

Rechte und Pflichten

Veränderungen der Baumasse müssen entsprechend der geltenden Gesetzgebung genehmigt werden. In Wien sind die nach §63 bzw. §64 WBO geforderten Unterlagen der Behörde vorzulegen. Bei temporären Nutzungen kann eine Genehmigung von Bauten vorübergehenden Bestandes beantragt werden.

Umgang mit Risiken

Bei Abbruch und Nachverdichtung im Bestand sind Baurisiken im Bestand zu bedenken, wie beispielsweise Gründungs- und Baugrundrisiken, Bauschäden am Bestandsgebäude während der Bauarbeiten, oder Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnqualität durch und während den Bauarbeiten. Und: Mit Nachverdichtung und Sanierung ist meist eine Aufwertung der Immobilien verbunden. Dabei besteht das Risiko von Verdrängung insbesondere von Nutzer*innen mit weniger finanziellen Ressourcen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. Mietzinsbindung für bestehende und zukünftige Verträge, sind zu berücksichtigen. Eine Umverteilung der Baumasse sollte im Sinne des Gemeinwohls und möglichst gerecht erfolgen. Diese sollte also beispielsweise nicht nur in einer quantifizierten Form (wie z.B. Quadratmeter oder Kubatur), sondern auch entlang subjektiver Empfindungen der Beteiligten und unter Einbeziehung der Anrainer*innen reflektiert werden.

ERDGESCHOSSZONE UND ÖFFENTLICHER RAUM

Die Idee

Belebte Erdgeschosszonen sind ein wesentlicher Qualitätsfaktor für eine lebenswerte Stadt. Die Erdgeschosszonen sind die „Nahtstellen“ zwischen Gebäuden und dem öffentlichen Raum. Ihnen kommt daher eine besondere Bedeutung zu. In der gründerzeitlichen Stadt sind die nutzbaren Einheiten der Erdgeschosszonen für eine Vielzahl an Nutzungen häufig zu kleinteilig. Es gibt wichtige gewerbliche Akteur*innen, die ausschließlich größere Einheiten nachfragen. Dazu kommt, dass Eigentümer*innen kleinerer Einheiten manchmal überzogene Mietpreisvorstellungen haben. Dadurch wird die Bespielung bzw. Nutzung von Erdgeschosszonen insbesondere in kleinteiligen Stadtstrukturen schwierig. In Folge schwinden die fußläufige Nahversorgung und Nutzungsmischung eines Stadtquartiers. Die Idee dieser Sharing-Option ist es, durch die Bündelung von Flächen in kleinteiligen Stadtstrukturen größere zusammenhängende Flächen im Erdgeschoss einzurichten. Eigentümer*innen stimmen sich hierzu liegenschaftsübergreifend ab, und bieten Gewerbetreibenden diese Flächen als eine Einheit an. Alle Beteiligten erarbeiten in Zusammenarbeit mit der Verwaltung ein Konzept, das auch den öffentlichen Raum und dessen Gestaltung umfasst.

Dabei werden Stellplätze berücksichtigt, Gehwege verbreitert, begrünt und möbliert, Erdgeschosszonen mit Schaufenstern gestaltet, oder Vordächer oder Balkone über der Erdgeschosszone realisiert. Zugleich kann die Vermittlung und Aktivierung kleinteiliger leerstehender Erdgeschosszonen – auch außerhalb des Sharing-Verbandes – erleichtert werden.

Gemeinwohlpotenzial und Vorteile

Erdgeschossflächen haben ein großes Gemeinwohlpotenzial, da sie direkt an den öffentlichen Raum grenzen und diesen durch ihre Nutzung beleben können. Zu beachten ist aber, dass je nach Art der Nutzung potenziell auch Belastungen entstehen können, z.B. durch Lärm oder Geruchsbelästigung. Durch die unmittelbare Nähe der Erdgeschosszonen zum öffentlichen Raum, ist eine enge Kooperation mit den zuständigen Stellen der Verwaltung empfehlenswert. Diese haben die Entscheidungsbefugnis, die Gestaltungsmöglichkeiten der Nutzer*innen, z.B. in Form von Begrünungen, Gehweggestaltung und -verbreiterungen, in den öffentlichen Raum hineinzuerweitern, So kann die Verweilqualität und damit zusammenhängend das Kommunikations- und Interaktionspotenzial für Nutzer*innen gefördert werden. Durch das Zusammenschließen und gemeinsame Bespielen von Erdgeschosszonen wird die Nutzungsmischung erhöht. Auch die fußläufige Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und/oder Nahversorgung können im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ verbessert werden. Die Begrünung des öffentlichen Raums und auch die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs wirken sich zudem positiv auf die Stadtökologie aus (vgl. MA18, 2014: STEP 2025).

Bauliche Voraussetzungen und Maßnahmen

Je nach gewerblicher Nutzung sollten liegenschaftsübergreifend konzipierte Flächen möglichst das gleiche Niveau aufweisen. Gewerbliche Einheiten sollten aber immer im Kontext mit dem öffentlichen Raum betrachtet werden. Zum Beispiel wirkt sich eine richtig dimensionierte Anzahl an Fahrradabstellmöglichkeiten oder, wenn nötig, PKW-Stellplätze für Ladetätigkeiten, positiv auf die Kund*innenfrequenz aus. Eine ausreichende Beleuchtung und eine attraktive Belagsgestaltung fördert die Aufenthaltsqualität, und laden zum Flanieren ein. Bei Neubauten sollten die Erdgeschosszonen für die Verwendbarkeit als Gewerbefläche mit einer Mindestraumhöhe von 3,5 m konzipiert werden. Durchbrüche in Wänden an Liegenschaftsgrenzen (Brandwände) sind brandschutztechnisch dabei besonders zu beachten und auszustatten. In einem von Fachplaner*innen erstellten Brandschutzkonzept können spezifische Maßnahmen (z.B. Brandschutztüren oder -tore, Brandmeldeanlage) ausgearbeitet werden.

Organisation und Betrieb

Es empfiehlt sich, so früh wie möglich mit lokalen oder gewünschten Gewerbebetrieben Kontakt aufzunehmen, um Bedingungen, Wünsche und Möglichkeiten gemeinsam abzuklären und in das Konzept einfließen zu lassen.

Kosten und Förderungen

Je nach Baumaßnahmen und Bestandsstruktur gestalten sich die Kosten unterschiedlich. Sie können somit nur auf Basis einer individuellen Planung ermittelt werden. Förderungen für liegenschaftsübergreifend konzipierte Gewerbeflächen bestehen im Moment in Wien noch keine, allerdings kann für die Revitalisierung von leerstehenden, sanierungsbedürftigen Flächen durch ein Unternehmen um Förderung angesucht werden.

Rechte und Pflichten

Neben den baurechtlichen Bestimmungen sind bei gewerblichen Nutzungen auch Bestimmungen des Arbeitsrechts bzw. die Arbeitsstättenverordnung zu beachten. Abhängig von der geplanten Gewerbenutzung ist nicht nur eine baurechtliche Genehmigung, sondern auch eine gewerberechtliche Genehmigung (sogenannte „Betriebsanlagengenehmigung“) einzuholen. Insbesondere ist dies auch notwendig, wenn Geruchs- oder Lärmbelastungen zu erwarten sind. Zu beachten ist dann die Parteistellung von Nachbar*innen im Genehmigungsverfahren einer Betriebsanlage. Nachbar*innen sind nicht nur die unmittelbaren Anrainer*innen, sondern alle Personen, die durch deren Errichtung, Bestand und Betrieb gefährdet, belästigt oder sonst beeinträchtigt werden können. Nachbar*innen erhalten dann Parteistellung, wenn sie bis zum Tag vor der Verhandlung schriftlich oder bei der Verhandlung mündlich einen Einwand erheben.

Umgang mit Risiken

Ein Projektrisiko könnte die Uneinigkeit in der Nachbarschaft über das geplante Bauvorhaben darstellen. Es ist auf jeden Fall empfehlenswert, die Unterstützung der Nachbar*innen vor dem Genehmigungsverfahren einzuholen. Für einige gewerbliche Nutzungen ist dies auch erforderlich. Zu beachten ist die Parteistellung der Anrainer*innen im gewerberechtlichen Genehmigungsverfahren, und möglicherweise notwendige Widmungsänderungen. Weiters können sich Mietsteigerungen, die durch Aufwertungen der Erdgeschosszone generiert werden, negativ auf die Leistbarkeit auswirken.

Ebenso können sich auch Nutzungskonflikte durch die Belegung von Erdgeschosszonen ergeben. Daher ist eine intensive kommunikative Begleitung des Prozesses empfehlenswert.

CO-LIVING

Die Idee

Bei der Sharing-Option „Co-Living“ handelt es sich um liegenschaftsübergreifend und gemeinwohlorientiert konzipierte Wohnformen in unterschiedlichen möglichen Ausformungen. Gemeint ist mit diesem Begriff das Wohnen in einer Gemeinschaft z.B. in einem Wohnungs- oder Gebäudeverband. Damit ist meist eine bewusste Entscheidung zum Miteinander und einem bestimmten Lebensstil, auch hinsichtlich des Konsumverhaltens, verbunden. Die Prämissen der Gemeinschaft werden dabei entlang ökologischer, kultureller, politischer, ökonomischer und/oder demografischer Kriterien begründet, wie beispielsweise 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. Konkret können liegenschaftsübergreifend gründerzeitliche Wohngrundrisse verbunden zu sogenannten „Clusterwohnungen“ verbunden, die sich in ihren sozialen und räumlichen Funktionen ergänzen, oder mehrere Gebäude werden durch sogenannte „Hallenwohnungen“ verknüpft, und ergänzen sich auf diese Weise ähnlich wie in der Sharing-Option „Gemeinschaftsräume“.

Gemeinwohlpotenzial und Vorteile

Gemeinschaftliche Wohnformen können Solidarität, Interaktion und Kommunikation von Menschen fördern und der Vereinsamung in der Gesellschaft entgegenwirken. Weiters kann diese Wohnform interessant sein, etwaige temporäre prekäre Lebensumstände in der Gemeinschaft zu lösen. Dabei sind unterschiedliche Bedingungen und Konstellationen der Solidarität zu beobachten, wie z.B. Wohngemeinschaften für Alleinerzieher*innen, Personen mit Mobilitätseinschränkungen oder generationenübergreifendes Wohnen. Auch als Baugruppenprojekt kann diese Sharing-Option die individuelle und leistbare Wohnraumschaffung fördern. Allgemeinflächen einer Co-Living-Einheit können auch als halb-öffentliche Flächen mit einer sozial-integrativen Funktion einen positiven Impuls im Quartier setzen, wie dies z.B. beim Projekt Sargfabrik in Wien der Fall ist.

Bauliche Voraussetzungen und Maßnahmen

Je nach Bestandsstruktur und Projektvorhaben können die Maßnahmen für eine liegenschaftsübergreifende Co-Living-Einheit von einem Wanddurchbruch bis hin zu einem liegenschaftsübergreifend konzipierten Dachgeschossaus- oder -neubau reichen.

Zu beachten sind vor allem die Erschließungssysteme, und die Möglichkeiten wie die unterschiedlichen Raumfunktionen unter Einhaltung baurechtlicher Vorgaben miteinander verbunden werden können. Je nach Co-Living-Konzept (z.B. Cluster- oder Hallenwohnung) ist auf die Ausgestaltung dezidiert gemeinschaftlich oder individuell genutzter Bereiche zu achten. Dies kann entsprechend dem Wohnkonzept z.B. insbesondere die Anzahl und Gestaltung von Sanitärräumen oder Küchen betreffen. Es ist ratsam, auch etwaige Rückbau- und Umnutzungsszenarien zu bedenken, um sich mit der Immobilie auch anderen Wohnbedürfnissen ohne oder mit nur geringfügigen baulichen Veränderungen anpassen zu können.

Organisation und Betrieb

Ein wesentlicher Aspekt bei der Entwicklung und dem Betrieb gemeinschaftlicher Wohnformen ist die fortwährende, kontinuierliche Aushandlung der gemeinschaftlichen Organisation im Sinne nachbarschaftlichen Wohnens sowie Selbstorganisation und -verwaltung. Empfehlenswert ist es, diesen Prozess durch eine fachkompetente Person aus dem Bereich Soziologie, Psychologie oder Organisationsentwicklung begleiten zu lassen, sofern diese Kompetenzen nicht selbst durch die Beteiligten abgedeckt werden können. Technische Organisationsunterstützungen, wie z.B. Applikationen zur Raum- oder Prozessverwaltung, können zwar die Organisation vereinfachen, sind aber nicht mit dem Aushandlungsprozess gemeinschaftlicher Wohnformen und deren Rahmenbedingungen bzw. Implikationen zu verwechseln.

Kosten und Finanzierung

Je nach Projektart und -größe sind bei den Kosten für liegenschaftsübergreifendes Co-Living einerseits Kosten für Planungen und Baumaßnahmen, aber auch für Moderation und Begleitung zur Entwicklung der Gemeinschaft und Sicherung eines positiven Aushandlungsprozesses zu berücksichtigen. Gemäß des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 kann die Errichtung von Mehrwohnhäusern und Heimen als Objektförderung unterstützt werden, allerdings gibt es derzeit keine dezidierte Förderung von liegenschaftsübergreifenden Sanierungsmaßnahmen zur Errichtung von Co-Living-Einheiten. Weiters ist auch eine Subjektförderung möglich.

Umgang mit Risiken

Gemeinschaftliche Wohnformen zu entwickeln, fördert, aber fordert auch soziale Kompetenzen. Nicht jede Form gemeinschaftlichen Wohnens ist für jede Person geeignet. Daher bergen gemeinschaftliche Wohnformen auch das Risiko einer Überforderung, die sich in verfestigten Konflikten oder aber auch Nicht-Nutzungen bzw. Leerstand ausdrücken kann.

Risiken sind insbesondere dann gegeben, wenn Aushandlungsprozesse der Beteiligten zum Betrieb, zur Instandhaltung, zur Organisation und Beteiligung einer Einrichtung fehlen.

Bisher empirisch noch wenig untersucht sind die Zusammenhänge von Co-Living bzw. gemeinschaftlichen Wohnformen und Raumnutzungen mit Gentrifizierungsprozessen.

Weitere Informationen und Details sind in der IBA-Publikation Betreiberinnen-Modelle Pocket Mannerhatten (erhältlich unter https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/001_Downloads_Allgemein/IBA-Beitraege/18_PocketMannerhatten_web.pdf) zu finden.



JOKER

Die Idee

Wesentlich für die Zusammenstellung der verschiedenen Möglichkeiten des Sharing ist die Beteiligung der Akteur*innen und Integration neuer Ideen und Lösungsmöglichkeiten. Die Sharing-Option „Joker“ soll genau dieses leisten. Als Platzhalter für neue Möglichkeiten, lässt der Joker die Entwicklungsstrategie offen und gestaltbar. Jede*r Akteur*in kann sich bei dieser Option mit eigenen Konzepten des räumlichen Tauschens und Teilens einbringen. In Zeiten kurzfristiger und schneller Entwicklung ist somit die Flexibilität der Strategie gesichert, um unterschiedliche Bedürfnisse entstehend aus soziokulturellen, wirtschaftlichen, ökologischen oder technischen Entwicklungen zu integrieren.

Sharing-Referenz-Projekte

Die liegenschaftsübergreifende Betrachtungsweise gemäß Pocket Mannerhatten ist nicht gänzlich neu. Auch in Wien gibt es bereits Referenzprojekte, die allerdings ohne „Anreiz“ und ohne Bewertung des Gemeinwohls umgesetzt wurden.

STIMME AUS DER PRAXIS

„Liegenschaftsübergreifendes Denken, Planen und Handeln war und ist Teil der sanften Stadterneuerung, insbesondere in der Blocksanierung. Pocket Mannerhatten zeigt hier am konkreten Ort interessante neue Methoden und Wege auf.“

- Werner Auer, Bereichsleiter Sanierung Wohnfonds Wien



Im Rahmen der „Sanften Stadterneuerung“ umfassen die Sanierungsstrategien des Wohnfonds Wien auch Blocksanierungskonzepte. Diese zielen darauf ab, dass zwar einzelne Häuser saniert oder neu gebaut werden, diese Sanierungsmaßnahmen sind aber in ein übergeordnetes Sanierungskonzept für einen oder mehrere Stadtblöcke eingebettet. So wirken die Maßnahmen zwar liegenschaftsübergreifend, anders aber als nach dem Pocket Mannerhatten-Prinzip sind sie in ihrer baulichen Ausführung in den allermeisten Fällen nicht liegenschaftsübergreifend, sondern auf je den einzelnen Liegenschaften konzipiert.

Blocksanierungskonzepte fokussieren Sanierungspotenziale thermisch-energetischer Belange, Barrierefreiheit, ökologische Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Wassermanagements und Bauwerksbegrünungen, die Optimierung des öffentlichen Raums, Nutzungsmischung und Nahversorgung, die Optimierung der sozialen Infrastruktur und gegebenenfalls auch (Teil-)Entkernungen. Letztere Maßnahme zielt direkt auf eine liegenschaftsübergreifende Verbesserung von Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen ab, und wird als sogenannte „Blocksonderförderung“ vereinzelt finanziert.

Auch die Maßnahmen zur Optimierung des öffentlichen Raums und der sozialen Infrastruktur werden liegenschaftsübergreifend konzipiert, und im Rahmen eines partizipativen Entwicklungsprozesses begleitet. In den Blicksanierungsgebieten Wiens gibt es somit bereits eine Reihe von Referenzprojekten für liegenschaftsübergreifende Sanierungskonzepte. PMO greift die Idee von liegenschaftsübergreifenden Konzepten in vergleichbaren Themenfeldern wie die Blocksanierung auf, erweitert den Ansatz aber deutlich durch ein aktuelles liegenschaftsübergreifendes sozial-ökologisches Planungskonzept, dessen Alleinstellungsmerkmal die systematisierten Möglichkeiten des Teilens dargestellt.

Auch hierzu gibt es einige wenige Referenzen, die vereinzelt realisiert wurden, aber (noch) nicht im Sinne einer strategischen Zielsetzung für die Sanierungstätigkeit entwickelt wurden.

BEISPIEL: ZIRKUSGASSE 40/42, 1020 WIEN



Abb. 20
Screenshot: Google Street View

Bei diesem Beispiel handelt es sich um einen liegenschaftsübergreifenden, gemeinschaftlich genutzten wohnungsnahen Freiraum. Die Wohnungen nutzen in den benachbarten Gebäuden, auf den Parzellen 892/1 und 892/2 eine turmartige Balkonstruktur auf einer dritten dazwischenliegenden Parzelle 893/1.

BEISPIEL: GOLDSCHLAGSTRASSE 2-4, 1150 WIEN



Abb. 21
© Bruno Klomfar

Bei diesem Beispiel wurden sechs benachbarte Gebäude generalsaniert und mit einem liegenschaftsübergreifenden Dachgeschossausbau nachverdichtet, der sich über einen halben Stadtblock zieht. Neben einer Hofentkernung, Wohnungszusammenlegungen, Balkonergänzungen und der Neugestaltung des Innenhofs mit Gärten wurde der Bestand mittels einer liegenschaftsübergreifenden Erschließung erweitert. Die neugebauten Wohnräume des Hoftraktes auf der Parzelle des Neubaugürtels 15 bzw. Löhrgasse 16 werden über die Liegenschaft Neubaugürtel 17 erschlossen.

BEISPIEL: PLAN-QUADRAT PARK, 1040 WIEN



Abb. 22
Planquadrat, 1040 Wien, Screenshot:
Google Street View

Das Projekt *Plan-Quadrat Park* im 4. Gemeindebezirk Wiens ist ein Beispiel für liegenschaftsübergreifende, gemeinschaftliche und partizipativ erstellte Hofgestaltung und -nutzung aus den siebziger Jahren. Der Park ist der erste dieser Art in Wien. Die heutige Fläche des Freiraums war in 34 Innenhöfe unterteilt, die mit Mauern, Zäune und Stacheldraht voneinander abgegrenzt waren. Der Stadtblock, definiert von Mühlgasse, Preßgasse, Margaretenstraße und Schikanedergasse, sollte im Bereich der Mühlgasse teils abgebrochen werden, um einer breiteren Straße Platz zu machen. Auf Initiative zweier Journalisten, die die Planungen in einer ORF-Dokumentation skandalisierten, entwickelte sich eine Anrainer*inneninitiative, die sich für die liegenschaftsübergreifende Entwicklung und Gestaltung der Hofflächen engagierte. Für die Pflege und den Unterhalt der Grünfläche wurde der Gartenhofverein gegründet, die Stadt Wien verpflichtete sich zur baulichen Ausgestaltung der Innenhöfe zu einem Innenhofpark.

BEISPIEL: SMART BLOCK II – ENERGY, 1170 WIEN



Abb. 23

Smart Block, 1170 Wien, Screenshot:
Google Street View

Das Projekt *Smart Block II -Energy* ist eine liegenschaftsübergreifende thermisch-energetische Sanierung eines Gründerzeitblocks an der Geblergasse im 17. Wiener Gemeindebezirk. Diese reicht weiter als die üblichen Blocksanierungskonzepte: Signifikant ist eine blockbezogene Energieversorgung als Anergienetz auf Basis von Geothermie, Solarthermie in Kombination mit flüssigen und festen Energiespeichern bzw. Stromerzeugung in Folge der Hybridkollektoren. Ergänzend sieht ein Mobilitätskonzept mit einer Sammelgarage sowie E-Car- und E-Bike-Sharing Angeboten die Stärkung des Fußgänger*innen- und Radverkehrs vor. Ein gemeinschaftlich nutzbares Frei- und Grünraumkonzept soll die Erholungsqualität im Wohnumfeld fördern.

Weitere Beispiele sind solche, die verschiedene Formen von Nutzung-Sharing im Rahmen eines gemeinschaftlichen Entwicklungsprozesses umsetzen:

SARGFABRIK UND MISS SARGFABRIK

Die *Sargfabrik und der zweite Bau der Genossenschaft, die Miss Sargfabrik*, ist das größte selbstverwaltete und selbstorganisierte Wohnprojekt Österreichs. Es bietet gezielt gemeinschaftlich nutzbare Räume und Nutzungsangebote für die eigene Hausgemeinschaft wie auch für die Nachbarschaft an

MIETSHÄUSER SYNDIKAT

Der Verein *Mietshäuser Syndikat* ist eine nicht-gewinnorientierte, solidarische Beteiligungsgesellschaft zur Entwicklung und Vernetzung von Hausprojekten. Er ist genossenschaftlich organisiert und bündelt die folgenden Aufgabengebiete: Beratung selbstorganisierter Hausprojekte, Beteiligung an Projekten sowie die 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 gesicherte, unverkäufliche 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 eigentlich schlechte Voraussetzungen für die Finanzierung haben. Der Zusammenschluss eines neuen Hausprojekts gemeinsam mit den etablierten Projekten im Syndikat ermöglicht es vor allem auch einkommensschwächeren Gruppen, oder solchen Personen, die am sogenannten freien Wohnungsmarkt keine geeigneten Wohnungen finden, dauerhaft gesicherten Wohnraum zu bekommen.

HABITAT - Projekte BIKES AND RAILS UND SCHLOR

Der Dachverein *habiTAT* übersetzte die Organisationsstruktur der Projekte des *deutschen Mietshäuser Syndikats* ins österreichische Recht, und hat neben *Willy*Fred* in Linz und *Autonome Wohnfabrik* in Salzburg mit *Bikes and Rails* und *SchloR* in Wien zwei weitere erfolgreich umgesetzte Hausprojekte realisiert.

Bikes and Rails (Teil von *habiTAT*) 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. Mit einem Café und einer Fahrradwerkstatt wirken sie über das Projekt hinaus in die weitere Nachbarschaft.

SchloR (Teil von *habiTAT*) ist ein Zusammenschluss befreundeter Aktivist*innen und 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. Am Projekt wird zum Zeitpunkt der Publikation noch gebaut.

*Willy*Fred* (Teil von *habiTAT*) in Linz ist das erste österreichische Pionierprojekt gemäß der Organisationsstruktur des *Mietshäuser Syndikats*.

WEITERE KONZEPTE

Auch die folgenden Projekte bieten interessante Anregungen zur gemeinschaftlichen Organisation und Finanzierung im Sinne *Pocket Mannerhattens*:

- 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)
- Mit einer „Grätzlgenossenschaft“, die von den Bewohner*innen getragen werden soll, wird eine Vernetzungsplattform für wirtschaftliche Aktivitäten der Mitglieder im Quartier geschaffen. Sie stützt sich auch aufs Teilen von Räumen, Gegenständen und Dienstleistungen sowie Unterstützung im Alltag. (raum und kommunikation, 2019)
- MIO (d)ein lässiger Typ – Bei diesem Konzept handelt es sich um ein 2019 fertig umgesetztes „Quartiershaus“ an einer prägnanten Lage im Sonnwendviertel in Wien Favoriten. Das Nutzungsspektrum des Gebäudes geht über konventionelles Wohnen hinaus, und inkludiert kleine Büroflächen. Bereits im Vorfeld wurden Interessierte für eine „Small-Business-Community“ als Mieter*innen für die kleinen Büroflächen im Erdgeschoss gesucht. (wohnbund: consult, 2019)
- Bürger*innensolaranlagen – In Wien gibt es derzeit knapp 30 Bürger*innensolaranlagen in verschiedenen Varianten von Betreiber*innenmodellen und Organisationsformen. (Photovoltaic Austria, 2012: S. 10-12).

6. AUSGLEICHS- UND ANREIZSYSTEM

STIMME AUS DER PRAXIS

„Genau das braucht es, das ist die Zukunft!“

- LG v. Hauseigentümerin Hasnerstr., Fr. G., 2020



- TO KNOW -

Anhand der sieben Säulen des Ausgleichs- und Anreizsystems wird der Gemeinwohlgehalt einer Maßnahme bewertet.

Das Ausgleichs- und Anreizsystem ist ein Messinstrument mit sieben inhaltlichen Säulen, mit dem der Gemeinwohlgehalt einer Maßnahme oder eines Maßnahmenbündels ermittelt und zur Bewertung gebracht werden kann. Zugleich kann es, wenn es von der öffentlichen Hand als Fördergeberin angewendet würde, als hinsichtlich sozial-ökologischer Belange ausgerichtete gemeinwohlorientierte Bemessungsgrundlage für die Zuweisung von Fördergeldern verwendet werden; insofern kann es ein Anreizsystem für erneuerungsinteressierte Eigentümer*innen eingesetzt werden. Es wurde im Rahmen der beiden Forschungsförderungen für die Maßnahmen von *Pocket Mannerhatten* entwickelt, kann aber grundsätzlich auch in anderen Zusammenhängen angewendet werden. Das System ist ein „multi-methods-tool“, das wie alle bauordnungsrechtlichen Prüf- und Bewertungsinstrumente auch, je nach den geplanten und möglichen Maßnahmen inhaltlich modifiziert, wie auch bezüglich der Schwellenwerte angepasst werden muss.

Im Folgenden wird nach einer kurzen theoretischen Einführung die grundlegende Logik sowie Funktionsweise des Systems dargestellt. Anschließend wird das System entlang einiger Praxisbeispiele wie eine Spielanleitung beschrieben. Dies ermöglicht es Personen, die sich thematisch nur mit einem Thema bzw. einer Maßnahme auseinandersetzen wollen, sich in die Logik der Gemeinwohlbewertung hineinversetzen zu können.

Hintergrund für die Entwicklung dieses Systems war zum einen der konzeptionelle Anspruch von *Pocket Mannerhatten*, eine gemeinwohlorientierte Ausgestaltung der baulich-räumlichen Sharing-Maßnahmen explizit zu priorisieren. Zum anderen war der Auslöser aber auch die, im Rahmen unserer Analyse gewonnene, Erkenntnis, dass die derzeitige planungs- und förderrechtliche Rahmensetzung die Implementierung gemeinwohlorientierter Inhalte eher beschränkt bzw. erschwert als tatsächlich fördert. Ein Beispiel hierfür ist die oben bereits ausführlich beschriebene Logik bundesrechtlicher Vorgaben, die vorschreiben, dass die Sicherung von baulichen Maßnahmen nicht länger als die Dauer der Zuschüsse resp. Darlehen, und insgesamt bis maximal 25 Jahre dauern darf. Danach kann rein rechtlich nach B-VG kein Gemeinwohl bzw. durch Förderung preisreduzierter - leistbarer - Wohnraum über diesen Zeitraum hinweg langfristig gesichert werden. Auch in Wien wird dies so gehandhabt, indem beispielsweise die Mieten im geförderten Wohnbau in der Regel nur 15 Jahre gedeckelt sind.

Nach Ablauf der Deckelung sind Anpassungen und Erhöhungen im Rahmen weiterer gesetzter Maßnahmen möglich. So können auch die mit Hilfe öffentlicher Mittel instandgesetzten Immobilien – wenn auch verzögert – aufgewertet, und anschließend in höheren Preiskategorien verwertet werden. In den 1970er Jahren des letzten Jahrhunderts war diese Förderlogik in Wien sinnvoll, weil nur so der stark von Desinvestitionen betroffene Bestand gesichert werden konnte. (vgl. Witthöft 2020) Und auch kapitalwirtschaftlich mag dies von einigen Akteur*innen als sinnvoll angesehen werden. Aus konsequenter öko-sozialer Perspektive hingegen, die sowohl soziale Dimensionen des Wohnens, also angemessene, auch für weniger gut situierte Gruppen gut zu bewältigende Kosten, als auch ökologische, insbesondere eine möglichst ressourcenschonende Ausstattung sowie qualitätsvolle ökologische Baustoffe und Gestaltungen, miteinbezieht, kann diese Logik als problematisch gewertet werden.

Aktuell wird auch von Seiten des Bundes nicht nur in Bezug auf die Energierechtsprechung intensiv diskutiert, wie öko-soziale Zielsetzungen im Rahmen rechtlicher Vorgaben und Verfahrenswege priorisiert werden können. Aus Sicht des Forschungsteams können diese Bestrebungen nur begrüßt werden, denn entsprechende Gesetzesanpassungen auf Bundesebene sind erforderlich, um Gemeinwohl systematisch im Förder-Instrumentarium zu implementieren.

- TO KNOW -

Derzeitige planungs- und förderrechtliche Rahmenbedingungen beschränken gemeinwohlorientierte Maßnahmen eher, als dass sie sie fördern.

1. Gemeinwohl als Grundlage für das PMO-Bewertungssystem

Die gängigste Definition von Gemeinwohl ist ganz allgemein das Wohlergehen jeder einzelnen Person in einer Gemeinschaft aus Vielen. Es geht also ganz grundsätzlich darum, dass alle nach ihren Bedürfnissen Zugang zu Raum, Gütern und Ressourcen haben. Gemeinwohl ist also eine Frage der Gerechtigkeit und der Verteilung von Raum, Gütern und Ressourcen. (vgl. Rawls 2012) Auch in Österreich ist das Gemeinwohl als Basis der demokratischen Rechtsordnung festgeschrieben. (vgl. Löb 2008; Platon, Nomoi 875 c-d)

- TO KNOW -

Unter Gemeinwohl wird der gerechte Zugang zu Raum, Gütern und Ressourcen verstanden, welcher das Wohlergehen einzelner Personen in einer Gemeinschaft sicherstellt.

Gemeinwohl ist aber nicht statisch und kann auch nicht endgültig normativ fixiert werden. Um es zu bestimmen, muss eine Abwägung zwischen Allgemeinwohl und Partikularinteressen getroffen werden. Wie beispielsweise während der Covid-19-Pandemie ausgehandelt werden musste, welche, wie viele und welcherart individuelle Rechte für eine gesamthaft gesunde Entwicklung bestärkt, vorgeschrieben oder eingeschränkt werden müssen, so gilt dies auch im Kontext eine soziale-ökologischen Entwicklung der Bestandsstadt.

Dass diese grundlegende Priorisierung erforderlich sein wird, ist gegenwärtig angesichts des Klimawandels, der knapper werdenden nutzbaren Raum- und anderer Nutzungsressourcen, wie auch der in Folge der Covid-19-Pandemie wieder sehr erheblichen Zunahme von sozialer Ungleichheit, Armut und Diskriminierung weitgehend unbestritten. Soziale Ungleichheit, Prekarisierung, Diskriminierung und systemische Benachteiligungen sind in einer urbanisierten Gesellschaft vor allem Konsequenzen explizit kapitalverwertungsorientierter Strukturierungen der Arbeits- und Wohnraumversorgungsmechanismen. Damit verbunden sind Einbußen für diejenigen, die nicht von den kapitalistischen Verteilungsprinzipien profitieren, sondern darüber hinaus Einbußen bei der Zugänglichkeit und Verfügbarkeit von Raum, Gütern und anderen Ressourcen erfahren.

- TO KNOW -

Kapitalverwertungsorientierte Arbeits- und Wohnungsmärkte können in einer urbanisierten Gesellschaft zu sozialer Ungleichheit, Prekarisierung, Diskriminierung und Benachteiligung führen.

Um diesen Benachteiligungsmechanismen eine gemeinwohlorientierte Gestaltung bei der Erneuerung der Bestandsstadt entgegenzustellen, argumentiert PMO auf Basis des „Recht auf Stadt“ sowie des räumlichen Gerechtigkeits-Diskurses, und nutzt diesen als theoretische Basis für die Evaluierung der Verteilungseffekte einer Sharing-Maßnahme und des Fördersystems (vgl. Lefebvre 1973, 1968 [2016]; Harvey 2012). Das Ausgleichs- und Anreizsystem setzt dementsprechend einen Rahmen, der es erlaubt, den Gemeinwohlgehalt der räumlichen Sharing-Maßnahmen zu messen und somit zur Wertung zu bringen.

Damit wird es möglich, Maßnahmen, die Gruppen dienen, die von Benachteiligungen betroffen sind und besondere Bedarfe haben, besonders zu berücksichtigen. Entsprechend können mittels des PMO-Systems gemeinwohlwirksame Maßnahmen explizit gefördert werden. Solche Maßnahmen, die hingegen ausschließlich Einzelinteressen dienen, müssen nach diesem System dann ohne finanzielle öffentliche Unterstützung realisiert werden.

Im Rahmen des Forschungsprozesses mussten für die Bestimmung des Gemeinwohls keine neuen Grundlagen erfunden werden, denn die Diskussion um Indikatoren für das Gemeinwohl begleitet die Menschheit unter sehr unterschiedlichen Vorzeichen seit jeher. Spätestens seit Ende der 1960er Jahre wird die Diskussion in Westeuropa vielfach entlang der Publikation von Henri Lefebvre *Das Recht auf Stadt* (1968 [2016]) geführt. Und sie wurde seither in etlichen Rahmensetzungen und Regelwerken ausgehandelt, und zum Teil als verbindlicher oder informeller Handlungsrahmen für Gesellschaften und Nationen ausformuliert. Sehr bekannt sind beispielsweise die *Agenda 2030*, die *Sustainable Development Goals (SDG)*, der Handlungskatalog der *UN-Habitat III* wie auch der europäischen Menschenrechtskonvention.

- TO KNOW -
Nur gemeinwohlwirksame Maßnahmen können vom PMO-System gefördert werden; Einzelinteressen werden finanziell nicht unterstützt.

- TO KNOW -
Die Sustainable Development Goals sind Ausgangspunkt für die gemeinwohlorientierten Evaluierungen und Anreize von PMO.



Abb. 24
Sustainable Development Goals (SDG)

Entsprechend können mittels des PMO-Systems gemeinwohlwirksame Maßnahmen explizit gefördert werden. Solche Maßnahmen, die hingegen ausschließlich Einzelinteressen dienen, müssen nach diesem System dann ohne finanzielle öffentliche Unterstützung realisiert werden.

Im Rahmen des Forschungsprozesses mussten für die Bestimmung des Gemeinwohls keine neuen Grundlagen erfunden werden, denn die Diskussion um Indikatoren für das Gemeinwohl begleitet die Menschheit unter sehr unterschiedlichen Vorzeichen seit jeher. Spätestens seit Ende der 1960er Jahre wird die Diskussion in Westeuropa vielfach entlang der Publikation von Henri Lefebvre *Das Recht auf Stadt* (1968 [2016]) geführt.

Und sie wurde seither in etlichen Rahmensetzungen und Regelwerken ausgehandelt, und zum Teil als verbindlicher oder informeller Handlungsrahmen für Gesellschaften und Nationen ausformuliert. Sehr bekannt sind beispielsweise die *Agenda 2030*, die *Sustainable Development Goals (SDG)*, der Handlungskatalog der *UN-Habitat III* wie auch der europäischen Menschenrechtskonvention.

Gerade an den *Sustainable Development Goals (SDG)* orientieren sich viele rahmensetzende Institutionen zur Formulierung von Strategien, Programmen und Verordnungen. In Österreich orientiert sich die Bundesregierung an der *Corporate Social Responsibility-Richtlinie (CRS)* der EU, mit der die gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen im Sinne eines nachhaltigen Wirtschaftens angeregt wird. In Österreich basiert die Partner*innenschaft der *Österreichischen Raumordnungskonferenz ÖREK 2030* auf den SDG. In der Stadt Wien basieren ebenso die *Smart City Wien* Rahmenstrategie sowie die Programme zur Umsetzung der *Agenda 2030* des Bundesministeriums wie auch auf der fachplanerischen Ebene bei der Siedlungs- bzw. Bauflächenentwicklung, der Planung sozialer Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen auf den Zielsetzungen der SDG. Auch die Gemeinwohlökonomie greift auf dessen Inhalte zurück.

Die SDG bilden also einen bewährten, praxisnahen und politisch legitimierten Ausgangspunkt für das gemeinwohlorientierte Evaluierungstool und die Überlegungen zum Anreizsystem im Projekt *Pocket Mannerhatten*. (vgl. BMEIA o.; DNK 2017; OEROK 2017; CSR-Richtlinie 2014/95/EU; Felber 2014; ecogood.org 2017; Bauer 2013; KDZ 2011; Schantl 2014; vgl. Lefebvre 1968 [2016], Schmidt 2011; Mayer 2011; Holm 2011)

Grundlegend im PMO-Gemeinwohlbewertungssystem ist, dass die jeweiligen Maßnahmen bzw. Maßnahmenbündel systematisch zu den Zielsetzungen, den Wirkungsebenen und deren -feldern sowie Adressat*innen bzw. Berührungsgruppen in Bezug gesetzt werden. Was das heißt, wird im Folgenden kurz skizziert.

Die übergeordneten Zielsetzungen entsprechen den SDG, wobei diese allerdings sehr abstrakt formuliert sind. Im Rahmen des Forschungsprojektes wurden die wesentlichen Zielsetzungen also in mehreren Schritten konkretisiert. Oder mit anderen Worten, so "heruntergebrochen", dass sie spezifisch für die PMO-Maßnahmen ausformuliert sind.

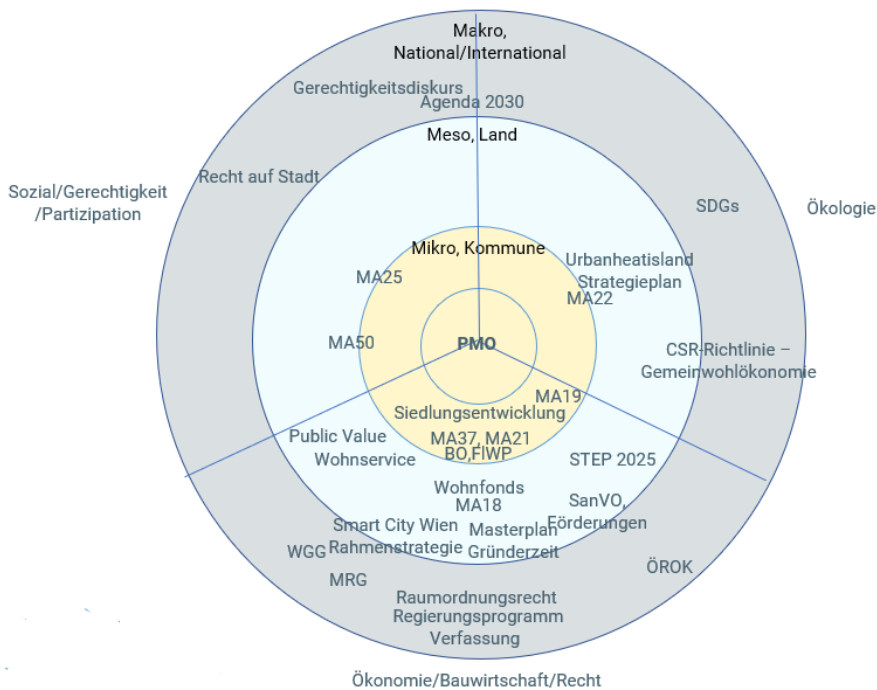


Abb. 25
Analyseebenen: Mikro, Meso, Makro

Die PMO-Ziele sind entsprechend:

- Zugang zu räumlich-funktionalen Ressourcen, (v.a. nach Lefebvre 1968 [2016]; Harvey 2005, 2014; Ronneberger 1999)
- Nichtausschließbarkeit bzw. Teilhaberecht, (ebd.)
- (Verteilungs-)Gerechtigkeit, (v.a. nach Rawls 1971, 1975, 2012)
- Prioritäre Stärkung insbesondere jener Gruppen, denen bisher bestimmte Aneignungs- und Verknüpfungsmöglichkeiten individueller mit kollektiven Bedürfnissen verweigert wurden, (v.a. nach Norris, Epstein 2014)
- Schonung von Ressourcen
- Wahrung und Förderung von Ökologie und Biodiversität

Entlang der prinzipiellen Begründung und Grundannahme des Projektes sollen im Rahmen öffentlich geförderter Stadterneuerung, Maßnahmen vor allem dann gefördert werden, wenn sie zum einen liegenschaftsübergreifend konzipiert sind und/oder eindeutige liegenschaftsübergreifende Effekte haben und, wenn sie zum anderen einen konkreten Beitrag zum Gemeinwohl leisten. Grundsätzlich gilt nach den Prinzipien von PMO: Je höher der Gemeinwohlbeitrag eines Vorhabens bzw. Vorhabenbündels ist, desto größer kann die Förderung sein. Nicht gemeinwohlorientierte, exklusive private Nutzungen werden im Bewertungssystem von PMO entsprechend als nicht förderbar eingestuft. In Erweiterung des bisherigen Wiener Modells der Förderungen, die vor allem in Form von monetären Zuschüssen gewährt werden, werden im PMO-System auch nicht-monetäre Anreize vorgeschlagen. (vgl. Beck et.al. 2020, S. 6)

- TO KNOW -

Maßnahmen sollen nur dann öffentlich gefördert werden, wenn sie liegenschaftsübergreifend wirken und einen Beitrag zum Gemeinwohl leisten. Je höher dabei der Gemeinwohlbeitrag ist, desto höher sind die monetären oder nicht-monetären Förderungen bzw. Anreize.

- TO KNOW -

Im Fokus von PMO stehen Vorhaben, die Defizite in der Bestandsstadt ausgleichen, und Verbesserungen herbeiführen. Während des Planungs- und Bauprozesses kann mittels Evaluationskriterien die Wirkung und die Zielerreichung einer Maßnahme abgeschätzt werden.

Grundsätzlich werden Maßnahmen gesetzt, um etwas zu verändern und damit formulierte Ziele zu erreichen. Im Fall von PMO geht es vor allem darum, entsprechende Defizite in der Bestandsstadt auszugleichen und die vorhandenen Strukturen und Funktionen gemäß den Zielsetzungen sozial-ökologisch zu verbessern. Mittels spezifischer Evaluationskriterien kann nun zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Planungs- und Bauprozess geprüft werden, ob die Maßnahme, die gesetzt wird, auch wirklich dazu beiträgt, das Ziel zu erreichen, und wenn ja, in welchem Umfang und in welcher Qualität. Es gilt also die Wirkung einer Maßnahme benennen und abschätzen zu können. Dabei sind zwei Ebenen zu unterscheiden.

- TO KNOW -

Bei der Wirkungsabschätzung wird zwischen der direkten Wirkungsebene („Stakeholder Value“) und der indirekten Wirkungsebene („Public Value“) unterschieden.

Die **erste Ebene** ist die direkte Wirkungsebene, der sogenannte „Stakeholder Value“. Damit werden Effekte der Maßnahme auf die unterschiedlichen Akteur*innen, die Bewohner*innen, die Ermöglicher*innen und die öffentliche Hand oder Finanziere. Die Maßnahmen haben für diese Akteur*innen je unterschiedliche Wirkungen, weshalb sie für jede Gruppierung unterschiedlich bewertet werden müssen.

Die **zweite Ebene** ist die indirekte Wirkungsebene, der sogenannte „Public Value“, der sich in die je unterschiedlich zu bemessenden Wirkungsfelder „soziale Effekte“, „ökonomische Effekte“, „ökologische Effekte“, „räumliche Effekte“ und „gesellschaftliche Effekte“ aufteilt. Auch diese Effekte sind je nach Maßnahme unterschiedlich, weshalb sie unterschiedlich gewichtet werden müssen.

Abb. 26

Wirkungsziele & Kriterien zur Gewichtung der Wirkungsziele

Abb. 27
Evaluierungsmatrix - Struktur

2. Das 7-Säulen Gemeinwohlbewertungsmodell

Dieses komplexe Set an Kriterien und Indikatoren wurde anschließend zu einem 7-Säulenmodell zur Evaluierung von PMO-Maßnahmen und der Vergabe von Anreizen verdichtet. Zur Beurteilung des Gemeinwohls können nun folgende Kriterien herangezogen werden:

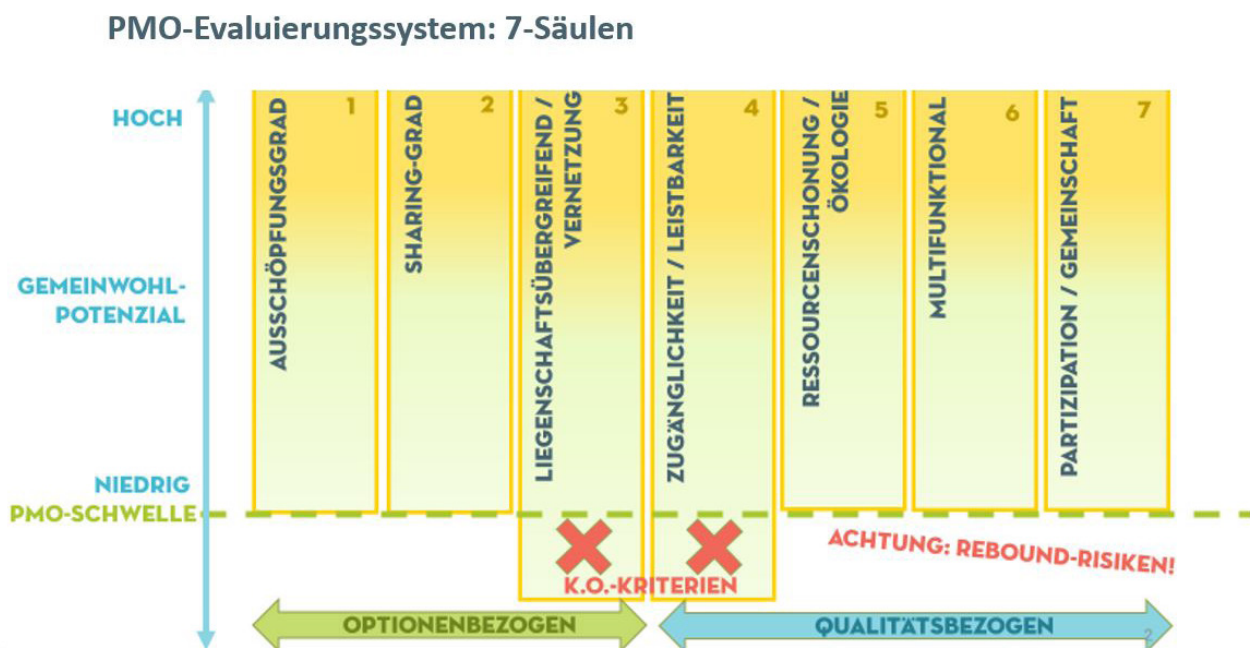


Abb. 28
7-Säulen des Evaluierungs- und Anreiz-Systems

- Methodologie - TIPP!

Der Ausschöpfungsgrad definiert das Verhältnis zwischen realisiertem Potenzial (bspw. Fläche) zum gesamten Potenzial.

- TO KNOW -

Je mehr verfügbare Fläche für kollaborative Nutzungen gestaltet werden, desto mehr Punkte werden für beim Kriterium „Ausschöpfungsgrad“ vergeben.

- Methodologie - TIPP!

Der „Sharing-Grad“ definiert das Verhältnis zwischen dem prozentualen Flächenanteil an geteilter Fläche zur gesamt möglich nutzbaren Fläche, und die zeitlichen Möglichkeiten für die gemeinsame Nutzung.

- TO KNOW -

Je häufiger eine Fläche genutzt werden kann und je größer diese ist, desto mehr Punkte werden beim Kriterium „Sharing-Grad“ vergeben.

- Methodologie - TIPP!

Das Kriterium „Liegenschaftsübergreifend / Vernetzung“ definiert die Anzahl der Liegenschaften, die an der Umsetzung und Betrieb einer Maßnahme beteiligt sind.

- TO KNOW -

Je mehr Liegenschaften beteiligt sind, desto mehr Punkte werden für die Vernetzung vergeben. Gibt es keine liegenschaftsübergreifenden Effekte bzw. Maßnahmen, kann nicht im Sinn von PMO gefördert werden.

PMO-Kriterium: Ausschöpfungsgrad

Dieses Kriterium bezieht sich auf das Verhältnis vom realisierten Potenzial zum gesamten Potenzial, das auf einer Liegenschaft für kollaborative Nutzungen (wie Wohnflächen, begrünte Flächen, Flächen für CO₂-neutrale Energiesysteme, Gemeinschaftsräume, Bildungsräume, Radabstellanlagen, Erschließungssysteme etc.) genutzt werden kann. Je mehr Fläche vom gesamten Potenzial gestaltet wird, desto mehr Punkte werden vergeben.

PMO-Kriterium: Sharing-Grad

Dieses Kriterium misst den prozentualen Flächenanteil an geteilter Fläche zur gesamt möglichen nutzbaren Fläche. Je mehr Fläche oder Raum gemeinsam genutzt wird und je häufiger dies möglich ist, desto höher ist die Punktzahl. Die Indikatoren sind also Flächenanteil und Zeit.

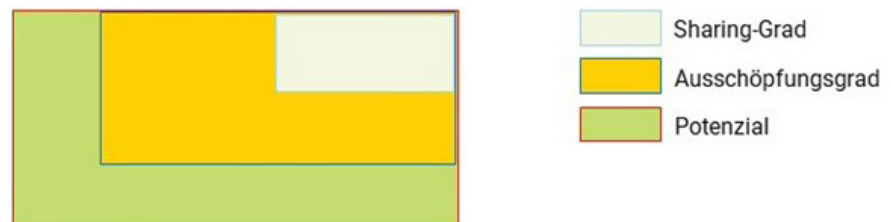


Abb. 29
PMO-Kriterium: Sharing-Grad

PMO-Kriterium: Liegenschaftsübergreifend / Vernetzung

Hier wird beurteilt zwischen wie vielen Liegenschaften eine Maßnahme gemeinsam umgesetzt und betrieben wird. Der Schwellenwert liegt per Definition bei mindestens zwei Liegenschaften. Ist eine Maßnahme auf einer Liegenschaft situiert (wie z.B. ein Gemeinschaftsraum oder eine Photovoltaikanlage), vernetzt aber im Betrieb auch andere Liegenschaften durch eine gesicherte Zugänglichkeit zum Gemeinschaftsraum oder durch die Verteilung des Stroms über die Liegenschaftsgrenze hinweg, dann gilt diese Maßnahme ebenfalls als liegenschaftsübergreifend. Je mehr Liegenschaften beteiligt sind, desto mehr Punkte werden vergeben.

Diese Säule ist ein sogenanntes „Knockout-Kriterium“. Wird nicht liegenschaftsübergreifend oder mit liegenschaftsübergreifenden konkreten Effekten geplant, entspricht die Maßnahme nicht den PMO-Kriterien. In diesem Fall kann das Vorhaben lediglich mit dem gegenwärtigen explizit liegenschaftsbezogenen Instrumentarium gefördert werden.

PMO-Kriterium: Leistbarkeit und Zugänglichkeit

Hier wird die Ausgestaltung der Kostenweitergabe beurteilt. Realkostenmodelle oder soziale Verteilungsprinzipien haben einen höheren Gemeinwohleffekt. Je mehr bei der Kostenverteilung auf soziale Kriterien geachtet wird, desto höher die Punktzahl. Eine exklusiv private oder ausschließlich renditeorientierte Nutzung entspricht nicht den PMO-Prinzipien, und ist dementsprechend ein Knock-Out-Kriterium.

STIMME AUS DER PRAXIS

„Wir unterstützen das Projekt Pocket Mannerhatten Ottakring, weil der kollaborative Ansatz ermöglicht, dass auch Akteur*innen mit weniger Ressourcen eingebunden werden und davon profitieren können“

- GB*Stadtteilbüro für die Bezirke 16, 17, 18 und 19



- TO KNOW -

Je mehr die Kosten sich auf soziale Kriterien beziehen, desto mehr Punkte werden im Rahmen des Kriteriums „Leistbarkeit/Zugänglichkeit“ vergeben. Ist die Maßnahme rein privat oder ausschließlich renditeorientiert, kann sie nicht im Sinn von PMO gefördert werden.

PMO-Kriterium: Ökologie und Ressourcenschonung

In der Säule „Ökologie und Ressourcenschonung“ werden die Bauweise, die verwendeten Materialien im Sinne der Umweltverträglichkeit, Rückbaumöglichkeiten und Lebenszyklusindikatoren, die 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. Je höher der Anteil an ökologischen Materialien und je ressourcenschonender die Maßnahmen sind, desto höher ist die Punktzahl.

- TO KNOW -

Je ökologischer gebaut wird, je höher der Anteil an ökologischen Materialien ist und je sparsamer mit (wiederverwerteten) Ressourcen umgegangen wird, desto mehr Punkte werden im Rahmen von „Ökologie und Ressourcenschonung“ vergeben.

PMO-Kriterium: Multifunktionalität und Verknüpfung

Hier werden Multifunktionalitätsindikatoren in der Planung und Ausstattung betrachtet, um eine nutzungsoffene, flexible Gestaltung und Ausstattung von (Gemeinschafts-)Flächen sowie eine möglichst barrierefreie Zugänglichkeit sicherzustellen. Gleichzeitig wird die Verknüpfung von Maßnahmen betrachtet und bewertet. So kann beispielsweise eine liegenschaftsübergreifende PV-Anlage einen liegenschaftsübergreifenden Gemeinschaftsraum speisen. Je stärker verschiedene Maßnahmen miteinander verknüpft sind, desto mehr Punkte werden vergeben.

- TO KNOW -

Je stärker verschiedene Maßnahmen verknüpft sind, die nutzungsoffen, flexibel und barrierefrei gestaltet sind, desto mehr Punkte werden für „Multifunktionalität und Verknüpfung“ vergeben.

- TO KNOW -

Je höher der Partizipationsgrad einer Maßnahme ist, desto mehr Punkte werden für die im Rahmen des Kriteriums „Partizipation“ vergeben, da Beteiligung die Identifikation stärkt, Protest und Vandalismus mindert und das Verantwortungsbewusstsein fördert.

- Methodologie - TIPP!

Bei der Betrachtung von Beteiligungsprozessen ist die Intensität der Beteiligung zentral. Ausschlaggebend ist zu welchem Zeitpunkt welche Gruppe wie intensiv in den Prozess eingebunden wird.

PMO-Kriterium: Partizipation

Im Rahmen dieses Kriteriums wird bewertet, wie die Nutzer*innen und Betroffenen im Planungsprozess, im Umsetzungsprozess und im Rahmen des Betriebs eingebunden werden. Mitsprache und Beteiligung stärken die Identifikation mit dem Raum, vermeiden Protest, mindern Vandalismus und fördern das Verantwortungsbewusstsein für den Raum. Die Intensität der Partizipation wird anhand der Partizipationsleiter beurteilt. Liegt die Beurteilung auf einer hohen Stufe der Leiter, erhöht sich auch die Punktzahl.

Um den Aspekt der Partizipation in die Bewertung überführen zu können, muss die Ausgestaltung des Beteiligungsprozesses betrachtet werden. Dabei ist ausschlaggebend, zu welchem Zeitpunkt welche Gruppe wie intensiv in den Prozess eingebunden ist. Die Einbindung zukünftiger Nutzer*innen in die Entwicklung von Betreiber- und Organisationsmodellen und Nutzungskonzepten ist dabei ein weiterer zentraler Indikator.

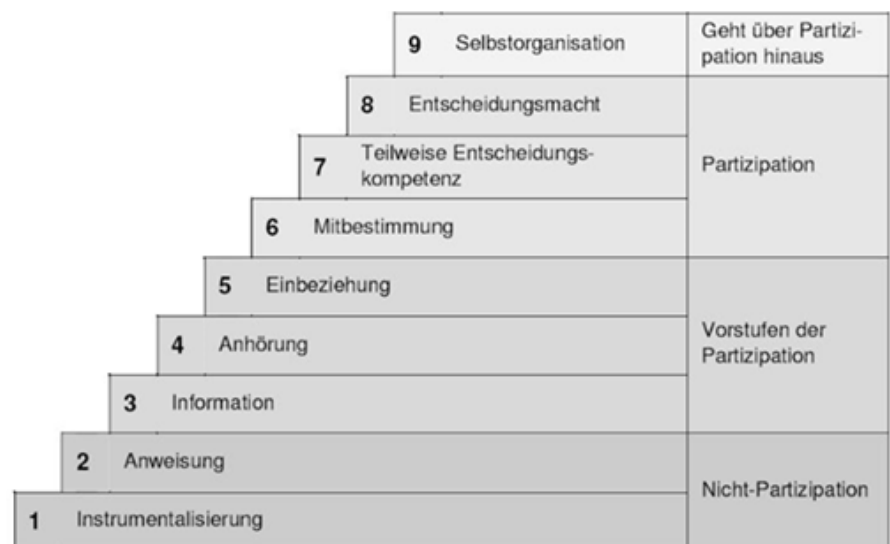


Abb. 30
Stufenmodell der Partizipation (Wright, Unger, WZB, 2008)

- TO KNOW -

Das 7-Säulen-Gemeinwohlbewertungsmodell bewertet den Gemeinwohlgehalt einer Maßnahme. Je höher dieser ist, desto umfangreicher können Förderungen und Anreize sein.

Das 7-Säulen-Gemeinwohlbewertungsmodell deckt somit die zentralen Aspekte ab, die für eine liegenschaftsübergreifende, gemeinwohlorientierte Evaluierung im Kontext der sozialökologischen Stadterneuerung relevant sind. Es erlaubt die Bewertung von Planungen hinsichtlich ihres Gemeinwohlgehaltes, um entlang der genannten Kennwerte die entsprechenden Förderungen und Anreize festzulegen. Als Prinzip gilt: Je höher der Gemeinwohlgehalt einer Maßnahme bzw. eines Maßnahmenbündels ist, desto umfangreicher können die Förderungen bewilligt und desto mehr Anreize können vergeben werden.

- TO KNOW -

Das Bewertungsmodell kann gegebenenfalls erweitert werden. Es ist sowohl in der Planungsphase als auch nach der Umsetzung anwendbar. Wird eine, nicht der Einreichung entsprechende, Umsetzung festgestellt, können Sanktionen gesetzt werden.

Wie es auch die angewendeten Grundlagen nahelegen, ist das System nicht statisch. Falls sachlich erforderlich, kann es um weitere Säulen erweitert werden. Zudem ist das Modell sowohl ex ante anwendbar, das heißt schon in der Phase der Planung als Mittel für das Entwerfen und Vorabprüfen von Planungsvarianten, wie auch ex post, also nach der Beendigung der Bauphase. (vgl. Beck et.al. 2020: 17ff.) Allfällige Modifikationen, die vielfach in Bauprozessen erforderlich sind, können so bei der konkreten Beurteilung und Bemessung der Förderung und der endgültigen Fixierung möglicher Anreize mitberücksichtigt werden:

„Im Fall der Anreizvergabe mit dem Planungsabschluss kann nach der Fertigstellung des Vorhabens ex-post entlang der Indikatoren festgestellt werden, ob die Vorgaben wie geplant mit dem jeweiligen Gemeinwohlimpact umgesetzt wurden. Wird das Vorhaben nicht wie eingereicht umgesetzt und betrieben, sollen Sanktionsmechanismen wie bspw. Rückzahlungen, ein Rückbaugesamt oder auch die Bewirtschaftungen durch die öffentliche Hand gesetzt werden können.“ (ebd.)

Beispielhafte Bewertung der im Forschungsprojekt umgesetzten PV-Anlage nach dem 7-Säulen-Gemeinwohlbewertungsmodell

Ausschöpfungsgrad: Nahezu 100 Prozent der verfügbaren und rechtlich möglichen Dachfläche werden ausgeschöpft. Es gibt aber grundsätzlich noch ungenutztes Fassadenpotenzial für eine energetische Nutzung, weshalb der Ausschöpfungsgrad für die Berechnung des Gemeinwohlinde (GWI) nicht mit der maximalen Punktzahl bewertet wird.

Sharing-Grad: Der Sharing Grad wird in dieser konkreten Umsetzung mit 90% abgeschätzt. Darin enthalten sind die Verteilung im Haus, wo ca. 40% der Energie genutzt werden sowie 50% der erzeugten Energie, die regional über den Marktplatz von **eFriends** verteilt werden. Die restlichen 10% der erzeugten Energie werden eingespeist bzw. an **eFriends Energy** verkauft, und deshalb nicht direkt dem Sharing Grad zugerechnet. Dieser Sharing Grad dient als jährliche Abschätzungsgrundlage, und variiert je nach tatsächlicher Erzeugung und Verbrauch in der jeweiligen Zeitperiode.

Liegenschaftsübergreifend / Vernetzung: Eine baulich-physikalisch liegenschaftsübergreifende Konzeptionierung ist derzeit rechtlich nicht umsetzbar. Zudem wurden einige sicherheitstechnische Bedenken vorgetragen, die in einem Folgeprojekt zu prüfen wären.

Die liegenschaftsübergreifende Konzeptionierung ist bei einer PV-Anlage auch nicht zwingend notwendig, denn die Möglichkeit über Dienstleister*innen oder Energiegemeinschaften Elektrizität von einem anderen Dach in der Nachbarschaft zu beziehen, bietet bereits eine maßgebliche Begünstigung der PV-Anlage im Sinne des PMO-Prinzipes. Denn es kann zu Dächern, die verschattet und/oder nicht optimal zum Sonnenverlauf orientiert oder mit vielen Dacheinbauten versehen sind, lokal eine technisch und wirtschaftlich sinnvolle Alternative gefunden werden.

Im Projekt wurde eine optimale Vernetzung der Anlage bzw. eine liegenschaftsübergreifende Nutzung des erzeugten Stroms über den *eFriends-Marktplatz* erreicht. Dies war im Projektverlauf die einzige Möglichkeit, um den Strom sowohl im Gebäude als auch regional zu verteilen. Es gibt derzeit kein anderes Projekt außer PMO, welches diese Methodik implementiert hat. Die Verteilung ist sowohl lokal als auch regional möglich. Künftig ist die Erzeugung und Verteilung über „Bürgerenergiegemeinschaften“ bzw. „Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften“ möglich, allerdings ist derzeit noch schwer abschätzbar, wie diese rechtlichen Konstrukte real umsetzbar sein werden.

- Momentan sind vier Zähler in das Mieterstrommodell im Gebäude integriert, 2 weitere könnten folgen
- 4 weitere Einheiten geplant
- Insgesamt werden bereits über 15 Abnehmer*innen über die PV-Anlage versorgt

Leistbarkeit und Zugänglichkeit: Zum Zeitpunkt des Forschungsprojektes war Strom zu einem sehr günstigen Preis verfügbar (6 ct/kWh brutto, Ökostrom sonst oft im Bereich zwischen 9 u. 11 ct/kWh brutto), wodurch die Leistbarkeit grundlegend gegeben ist. Außerdem ist der Bezug von Strom aus der Anlage jeder*m zugänglich, der/die auch Kund*in der *eFriends* ist. Künftig ist auch eine Staffelung der Preise nach sozialen Kriterien für die Betreiber*innen denkbar, allerdings kann dieses erst nach einer Evaluierungsphase genau gestaltet werden. Der Strompreis ist jederzeit anpassbar und auch grundsätzlich auch staffelbar. Ein weiterer Indikator im Sinne der Gemeinwohlbewertung sind die Ersparnisse der Netzgebühren und Abgaben, in deren Genuss teilnehmende Berechtigte im Haus kommen. Zusätzlich ist es gegenwärtig auch möglich Strom an wohltätige Organisationen/Vereine zu spenden, und Strom auch mit anderen Anlagen zu tauschen. Die Preisspanne, in der der Strom verkauft werden darf, bewegt sich im *eFriends-Marktplatz* derzeit zwischen 0 und 9.9 ct/kWh brutto. Das heißt, dass auch ein gewisses Sicherheitssystem einbezogen wurde, um den Strompreis nicht exorbitant steigen zu lassen.

Ökologie und Ressourcenschonung: Der ökologische Nutzen ist per se durch Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energie gegeben. Die PV-Paneele erzeugen in zwei bis drei Jahren so viel Energie, wie durch die Herstellung benötigt wurde. Die volle Punktzahl wäre nur aber dann zu vergeben, wenn stromerzeugende Module verwendet werden würden, die nicht auf Basis von seltenen Erden funktionieren, wie beispielsweise Module mit Grätzzellen- oder Dünnschichttechnologie, oder wenn die Anlagenkomponenten und deren Produktionsbedingung ökologischen Qualitätskriterien, z.B. Ökokauf-Kriterien entsprechen würden. Grundsätzlich, aber es ist eine hohe CO₂-Einsparung im Vergleich zum herkömmlichen Strommix gegeben; diese betrifft nach unseren Modellierungen ca. 4,9 t CO₂ äquivalent. Durch die App-Steuerung und die Verbrauchsdarstellung ist es zudem möglich, das eigene Verbrauchsprofil an das Erzeugungsprofil anzupassen. Die Erfahrungswerte dazu im Projekt sind allerdings noch zu gering, um allgemeine Aussagen treffen zu können. Die Lebensdauer der Anlage wird ca. 30 - 35 Jahre betragen, wobei eine Garantie der Module für eine 80%ige Kapazität nach 25 Jahren ausgestellt wurde. Der ökologische Nutzen ist demnach insgesamt hoch.

Multifunktionalität und Verknüpfung: Derzeit ist die Multifunktionalität der PV-Anlage noch nicht gegeben. Allerdings planen es die Hauseigentümer in den nächsten Jahren auch eine E-Mobilitätstankstelle anzuschließen, welche auch mit hauseigenem PV-Strom betrieben werden soll. Grundsätzlich ist die Multifunktionalität von PV-Anlagen jedoch jederzeit möglich. Es kommt darauf an, wofür der erzeugte Strom im Endeffekt auch genutzt wird, wie z.B. zum Aufheizen eines Boilers, welches ebenfalls zur Multifunktionalität respektive der Sektorkopplung beiträgt.

Partizipation: Durch die Eigentümer*innenstruktur, in diesem Fall Einzeleigentümer*innen, im Gebäude liegt die Entscheidungsgewalt über die Installation der Anlage als auch die Preisgestaltung bei den Eigentümer*innen. Allerdings kann der Preis grundsätzlich bilateral verhandelt werden. Grundsätzlich kann jede*r Kund*in der *eFriends* an der Anlage partizipieren bzw. Strom beziehen. Die Anlage steht also jedem/r offen, einzig der Energieversorger muss gewechselt werden. Da das Mitspracherecht der Teilnehmer*innen allerdings nicht voll gegeben ist, ergibt sich auch nicht die volle Punkteanzahl bei der Bewertung des Gemeinwohlindex.

Aus den einzelnen Bewertungen wird für diese Anlage ein Gemeinwohlindex von 80% berechnet.

Diese Gemeinwohlbewertung bezieht sich auf ein konkretes Umsetzungsbeispiel im Zuge von Pocket Mannerhatten. Die Bewertung muss für jede Umsetzung gesondert durchgeführt werden. Je nach Eigentümer*innenstruktur und der Ausgestaltung der Umsetzung können die einzelnen Parameter deutlich variieren, und somit ergibt sich für jede Anlage ein anderer Gemeinwohlindex.

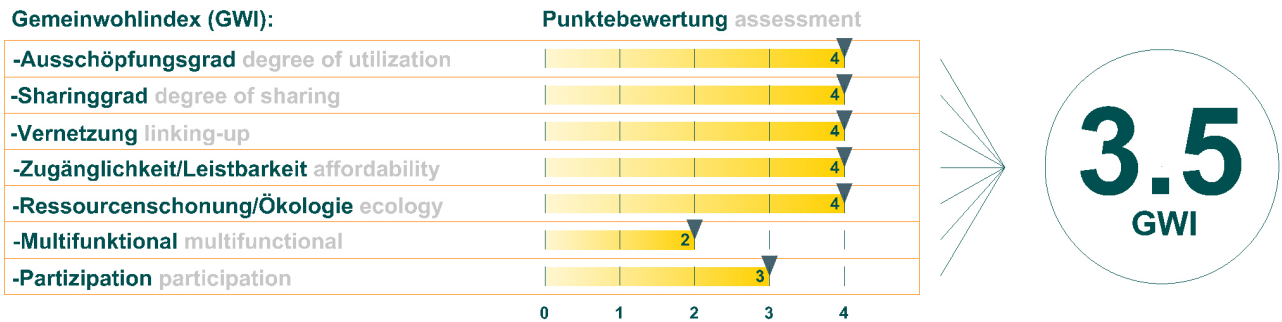


Abb. 31
Bewertung der PV-Anlage nach dem Gemeinwohlindex. Der Mittelwert der einzelnen Bewertungen ergibt einen Gemeinwohlindex von 3,5

Diese Gemeinwohlbewertung bezieht sich auf ein konkretes Umsetzungsbeispiel im Zuge von Pocket Mannerhatten. Die Bewertung muss für jede Umsetzung gesondert durchgeführt werden. Je nach Eigentümer*innenstruktur und der Ausgestaltung der Umsetzung können die einzelnen Parameter deutlich variieren, und somit ergibt sich für jede Anlage ein anderer Gemeinwohlindex.

2.1 Gewichtung differenziert nach Lage und Typologie

- TO KNOW -

Sharing-Projekte dürfen sich nicht nur auf die Teilung von Kosten und Investitionen beziehen, sondern vor allem auch auf die Ausgestaltung der Nutzungen und Funktionen zueinander.

Gemäß PMO-Konzept sollen die Maßnahmen eine veränderte räumliche Situation herstellen. Diese werden hinsichtlich ihres Sharing-Grades differenziert und gewichtet. Grundprämisse des PMO-Sharing ist, dass es sich nicht nur auf die Teilung von Kosten und Investitionen beziehen soll, sondern auch auf die Ausgestaltung der Nutzungen und Funktionen zueinander. Nach unseren Recherchen im Rahmen der Forschungsförderung und dem intensiven Fachaustausch mit den entsprechenden verantwortlichen Akteur*innen in der Stadt Wien ist deutlich geworden, dass eine solche Prämisse in den Verwaltungsprozess implementiert werden kann, wenngleich dieses gegenwärtig noch ein komplexes Unterfangen ist, dass auf mehreren Ebenen ansetzen muss.

- TO KNOW -

Der Gebiets-Check dient der Ermittlung von Sharing-Potenzialen im Bestand, und kann als Bewertungsgrundlage für die gesamte Stadt herangezogen werden. So könnte er dem Verwaltungs- und Vergabeprozess einzelner Vorhaben vorangestellt werden.

Auch jetzt wird jedes Planungs- und Bauvorhaben im Rahmen des Verwaltungshandeln geprüft und mit (sozial-)räumlichen und sozial-ökologischen Erfordernissen kontextualisiert. Mittels des Gemeinwohlsystems von PMO könnte diese Kontextualisierung aber explizit gemacht werden.

Und sie kann bereits sehr frühzeitig im Rahmen der planerischen Vorbereitungen mittels des sogenannten „Gebiets-Check“ durchgeführt werden: Der Gebiets-Check ist eine Methode zur Ermittlung baulicher, funktionaler sowie sozialer und sozial-räumlicher Sharing-Potenziale im Bestand und kann nach entsprechender Umstellung bzw. teilweiser Erweiterung der räumlichen und sozial-räumlichen Analyse, auch stadtweit ausgelegt und als grundlegende Bewertungssystem ausgerollt werden (vgl. Beck et.al. 2017a: 14ff). Der Gebiets-Check ist Teil der strategischen Ausrichtung von PMO, kann aber dem konkreten Verwaltungs- und Vergabeprozess der einzelnen, liegenschaftsübergreifenden Vorhaben vorangestellt werden.

Im Rahmen des Forschungsprojektes liegen vor allem kleinteilig strukturierte Gründerzeitgebiete im Fokus. Das Bewertungsinstrument von PMO ist derzeit an diese städtebauliche Struktur angepasst. Die Prinzipien und Instrumente von PMO können theoretisch aber ebenso, in leichter Modifikation der Evaluationskriterien sowie deren Gewichtung und Schwellenwerte, für Sanierungszielgebiete mit anderer Bebauungstypologie (z.B. 50/60/70er-Jahre Stadtteile) angewendet werden.

In deutlicher Abkehr zu bisherigen Förderprinzipien wird im Rahmen von PMO argumentiert, dass der Gemeinwohlanteil von Maßnahmen als Grundlage für eine Förder- bzw. Anreizbewilligung herangezogen werden muss. Dabei wird die Investitionssumme explizit nicht berücksichtigt. Würde die Investitionssumme als Gewichtungsindikator herangezogen werden, würden soziale Disparitäten verschärft werden, weil hiermit jene Akteur*innen besser gestellt werden, die über höhere Mittel verfügen (können). Dieses System entspräche nicht einer gerechten sozialen Stadtentwicklung. Eine unterschiedliche Gewichtung durch die Investitionssummen wird demnach bei PMO nicht angestrebt, denn eine Maßnahme mit hohem investiven Mitteleinsatz kann denselben Gemeinwohl-Impact bewirken, wie eine, die unter geringem Mitteleinsatz realisiert werden kann: Wird beispielsweise eine kostengünstige, liegenschaftsübergreifende Radabstellanlage realisiert, kann diese einen hohen Gemeinwohleffekt haben, ohne dass ein großer Aufwand und/oder komplexe Anreize, wie beispielsweise eine Umwidmung erforderlich sind. Bei diesem Verfahren bleiben die Beurteilung und die Bewilligungsbefugnis bzw. Vergabe von Anreizen im PMO-System selbstverständlich bei der öffentlichen Hand.

- TO KNOW -

Die Evaluationskriterien der PMO-Prinzipien und Instrumente können so modifiziert werden, dass sie für Sanierungszielgebiete mit anderer Bebauungstypologie angewandt werden können.

- TO KNOW -

Gegenüber herkömmlichen Förderprinzipien, wird bei PMO statt der Investitionssumme der Gemeinwohlanteil als wesentlicher Gewichtungsfaktor herangezogen. So können soziale Disparitäten vermindert werden, da auch kostengünstige Maßnahmen denselben Gemeinwohl-Impact bewirken können, wie kostenintensive.

2.2 Schwellenwerte

Um eine Maßnahme in die Wertung aufnehmen zu können, müssen vorerst normative Schwellenwerte definiert werden. Diese sind von unterschiedlichen sachbezogenen Faktoren wie z.B. der Gebäudetypologie, dem Solarpotenzial, dem Nutzungsverhalten, dem Eigenenergieverbrauch, Kosten-Nutzen-Erwägungen abhängig. Zudem werden politisch gesetzte Schwellenwerte erforderlich sein, mit denen definiert wird, ab welcher Größenordnung Anreize vergeben werden können. Auch wenn Schwellenwerte in der fachlichen Diskussion oftmals kritisiert werden, weil dadurch die Realität nur vereinfacht abgebildet werden kann, ist es im Kontext der Anwendung des PMO-Systems dennoch teilweise sinnvoll, auch mit harten Schwellenwerten zu arbeiten. Das gilt insbesondere, wenn aus pragmatischen und/oder zweckrationalen Gründen auf ein qualitatives Beurteilungsverfahren verzichtet werden muss. Als Beispiel kann ein Gemeinschaftsraum unter 20 m² herangezogen werden, dessen Größe die Anforderungen einer differenzierten Gemeinschaftsnutzung kaum erfüllen kann.

- TO KNOW -

Schwellenwerte werden anhand von sachbezogenen Faktoren, wie der Gebäudetypologie, dem SolarPotenzial etc. definiert.

Mit solchen normativen Schwellenwerten und Kriterien wird auch im gegenwärtig angewendeten Fördersystem der Stadt Wien gearbeitet, wenn ein Bauvorhaben nicht durch eine Jury ergänzend qualitativ beurteilt wird. (vgl. Wohnfonds 2019a; Wohnfonds 2019b) Auch bei Umweltverträglichkeitsprüfungen wird mit harten Schwellenwerten gearbeitet. (vgl. UVP-G 2000 § 2. Abs. 5, § 3. Abs. 2, 4 etc.) Auch sind gewerbebezogene Auflagen an Schwellenwerte geknüpft, und nicht zuletzt erfolgen auch die Vergabe von Subjektförderungen und von Gemeindewohnungen entlang klarer Einkommensgrenzen. (vgl. WKO o.J.; WWFSG §11; Voraussetzungen für eine geförderte Mietwohnung oder Genossenschaftswohnung o.J.) Um harte Schwellenwerten zu lockern, werden Toleranzbereiche definiert.

Um diese für PMO formulieren zu können, müsste ein politisch legitimer Modus entwickelt werden, der die Verteilungsgerechtigkeit und eine rechtliche Absicherung garantiert. Hier wäre zu prüfen, ob damit die Praktikabilität des Instrumentes eingeschränkt wird.

Als Problemstellung bleiben dennoch die unterschiedlichen absoluten Größen der Baumaßnahmen bestehen, weil große Projekte auch beispielsweise bei „nur“ einem Prozent Ausschöpfungsgrad eine hohe Wirkung haben können. So können z.B. bei einem Potenzial von 10.000 m² und einem Ausschöpfungsgrad von einem Prozent 100 m² Gemeinschaftsfläche generiert werden.

Hier gilt es, wie stets im jeweiligen Genehmigungsprozess, den Gemeinwohl-Impact zu reflektieren und sicherzustellen, dass auch solche „kleinen Werte“, wenn sie von Beginn an gemeinwohlorientiert geplant werden, nicht aus der Wertung fallen. Hierzu sollten im Anfall passende Schwellenwerte definiert werden. Da der Fokus von PMO derzeit aber auf der kleinteiligen Gründerzeitbebauung liegt, kann gegenwärtig mit den bisher definierten Schwellenwerten des Instrumentes gearbeitet werden.

2.3 Indikatoren

Indikatoren stellen die Grundlage zur Berechnung des Gemeinwohlindezes dar. Je Säule sind, abhängig von der konkreten Maßnahme, eine bis mehrere Indikatoren zu betrachten, die hier beispielhaft aufgelistet sind:

| Maßnahme | Indikator/en |
|----------------------|---|
| Gemeinschaftsraum | Fläche, Zeit, Anzahl Nutzer*innen, Kostengestaltung, Intensität der Partizipation |
| Photovoltaik/Energie | Fläche, Leistung, Anzahl Nutzer*innen, Kostengestaltung, Intensität der Partizipation |
| Wohnen/Co-Living | Fläche, Zeit, Anzahl Nutzer*innen, Kostengestaltung, Intensität der Partizipation |
| Nachverdichtung | Fläche/Volumen, Kostengestaltung, Intensität der Partizipation |
| Begrünung | Fläche, Intensität, Anzahl Nutzer*innen, Kostengestaltung, Intensität der Partizipation |
| Mobilität | Fläche, Zeit, Anzahl Nutzer*innen, Kostengestaltung, Intensität der Partizipation, Mobilitätsform |

- TO KNOW -

Unterschiedliche absolute Größen können eine Problemstellung bei der Beurteilung darstellen, da bei großen Projekten mit z.B. 10.000 m² nutzbarem Potenzial bei einem Ausschöpfungsgrad von einem Prozent auch schon 100 m² Gemeinschaftsfläche generiert werden können. Daher ist es wichtig, beim Gebiets-Check die Schwellenwerte entlang der Gebäudetypologie zu definieren.

Tabelle 04
Indikatoren

- TO KNOW -

Die Unterlassung von gemeinwohlrelevanten Handlungen - mit Ausnahme von bestimmten Begrünungsmaßnahmen - wird nicht mit Minuspunkten gewertet, sondern gilt als Knock-Out-Kriterium. Solche Kriterien sind „Liegenschaftsübergreifend“ und „Leistung und Zugänglichkeit“.

2.4 Knock-out

Grundsätzlich ist es bei der Unterlassung einer gemeinwohlrelevanten Handlung, wie die Aussparung von Partizipationsmöglichkeiten bei einem Sanierungsvorhaben, berechnungstechnisch einfacher mit einem Knock-out-Kriterium zu arbeiten, anstatt mit Minuspunkten. Entsprechend werden im PMO-System keine Minuspunkte vergeben. Als grundlegende Knock-out-Kriterien im Sinne von PMO wurden bereits die Säulen „Liegenschaftsübergreifend“ und „Leistung und Zugänglichkeit“ definiert, da diese die Basiskriterien des PMO-Konzeptes abbilden. Werden diese beiden Kriterien nicht erfüllt, kann ein Vorhaben nicht im Sinne von PMO sein.

Eine Ausnahme bilden bestimmte Begrünungsmaßnahmen. Falls Dach- oder Fassadenbegrünungsformen realisiert werden, die aufgrund von Statik und Bauweise nicht zugänglich sind, können die Säulen „Sharing-Grad“ und „Leistung und Zugänglichkeit“ aufgrund der technisch begründeten Nichtzugänglichkeit nicht evaluiert werden. Dennoch sollten solche Begrünungsmaßnahmen nicht aus der Wertung fallen, da Begrünungsmaßnahmen lokal mit niedrigem Aufwand vergleichsweise hohe positive Gemeinwohleffekte erzielen können, wie z.B. die Reduzierung von lokalen „Hitzeinseln“. Sie wurden dementsprechend positiv gewertet.

2.5 Anreizkatalog

- TO KNOW -

Die Höhe der Anreize bzw. die Anreizkategorien sind abhängig von den kollaborativen Maßnahmenbündeln. Die politische Entscheidung über die Implementierung der Förderungen und Anreize gemäß PMO in das Fördersystem ist allerdings noch ausstehend.

Entsprechend dem kollaborativem Maßnahmenbündel, das im Rahmen von PMO vorgeschlagen wird, können auch die Höhe der Anreize sowie die Anreizkategorien (monetär und nicht monetär) definiert werden. Die Anreize können aber nicht ausschließlich nach den Zahlenwerten des Index, vergeben werden, weil sie unmittelbar vom je spezifischen Vorhaben und den realisierbaren Maßnahmen abhängen. Folglich sind die Anreize in diesem Bewertungssystem in einer Triangulation zu ermitteln: Dabei werden die quantitativ bestimmbar Zahlenwerte der Säulen des Bewertungssystems zusammen mit den qualitativen Aussagen der jeweiligen Bewertungssäulen untersucht und bestimmt. Grundsätzlich sind die Anreize derzeit Vorschläge des Forschungsteams. Ob und wie sie zukünftig förderwirksam und rechtlich gesichert gesetzt werden können, wurde im Rahmen der IBA-Förderung des Projektes in Workshops mit der öffentlichen Hand vertieft diskutiert. (siehe Beck et.al. 2020) Die Entwicklung von Förderungen und Anreizen sowie dessen Implementierung ins Fördersystem unterliegt aber einer noch ausstehenden politischen Entscheidung.

- TO KNOW -

Gemeinwohlorientiertes Handeln kann aufgrund baulich-räumlicher Situationen gegebenenfalls erst dann umgesetzt werden, wenn Anreize bzw. Förderungen vergeben werden. Eigentümer*innen deren Maßnahmen nicht ins Anreizvolumen fallen, werden dazu angehalten ihr gemeinwohlorientiertes Handeln entsprechend zu verbessern.

Das Bewertungssystem von PMO bietet die Möglichkeit zu einer differenzierten, passgenauen Vergabe von Anreizen. Dabei gilt: Je höher der GemeinwohlindeX einer Maßnahme bzw. eines Maßnahmenbündels ist, desto größer kann das Anreizvolumen für die avisierte Maßnahme gewährt werden. Gleichzeitig aber kann die baulich-räumliche Situation auch limitierend wirken, sodass gemeinwohlorientiertes Handeln erst ermöglicht wird, wenn dementsprechend Anreize und oder Förderungen vergeben werden. Je nach planungspolitischen Erfordernissen kann die öffentliche Hand das hier vorgeschlagene System bzw. das nach diesem System gewährte Anreizvolumen ausdifferenzieren. Um Ungleichbehandlung zu vermeiden und nicht zu fördern, kann im Vergabeprozess beurteilt werden, welche Anreize für welches Vorhaben genau zutreffen. Fällt beispielsweise eine Maßnahme mit hohen investiven Kosten durch einen geringen GemeinwohlindeX nicht in das erforderliche Anreizvolumen, kann dieser Anreiz entsprechend nicht vergeben werden. Die Eigentümer*innen sind somit dazu angehalten, ihr gemeinwohlorientiertes Handeln zu verbessern, wenn sie eine solche Maßnahme mittels Anreize bzw. Ausnahmen realisieren wollen. Umgekehrt gilt, dass wenn eine Maßnahme mit geringen investiven Kosten in eine Anreizmöglichkeit fällt, die zur Realisierung nicht notwendig ist, diese nicht Anreiz-wirksam werden kann.

Als mögliche Anreize im Sinne der Logik von PMO können zum derzeitigen Zeitpunkt der Bearbeitung des Forschungsprojektes die folgenden Anreizmöglichkeiten vorgeschlagen werden, die die vorhandenen Förderungen der Stadt Wien ergänzen könnten.

| Index Imb | Anreizmöglichkeit |
|-----------|--|
| 4 | SHARE EXTRA-LARGE: Beratung, Vernetzung, Ausnahme WIDMUNG & BO, monetärer Zuschuss |
| 3 | SHARE LARGE: Beratung, Vernetzung, Ausnahme BO, monetärer Zuschuss |
| 2 | SHARE MEDIUM: Beratung, Vernetzung, Ausnahme |
| 1 | SHARE SMALL: Beratung, Vernetzung |

Tabelle 05
Anreizmöglichkeiten

- Methodologie - TIPP!

Es ist eine Zusammenstellung unterschiedlicher Methoden notwendig, mit denen eine Maßnahme regelmäßig evaluiert wird, um das Bestehen von deren Zielen und den Gemeinwohl-Impact langfristig abzusichern.

- TO KNOW -

Als wesentliches Sicherungssystem fungieren Sanktionsmechanismen wie Strafzahlungen, Rückbau oder Bewirtschaftung durch die öffentliche Hand.

- TO KNOW -

Die Sicherungssysteme greifen auf bewährte Prinzipien zurück. Die derzeitige Förderlogik ermöglicht aufgrund der zeitlich befristeten Sicherungssysteme allerdings keine längerfristige Sicherung des Gemeinwohls im Sinne von PMO, da Maßnahmen nur über den Zeitraum der Förderung kostengünstig gesichert werden können.

- TO KNOW -

Privatrechtliche Vereinbarungen über städtebauliche Verträge sind immer ein Kompromiss und müssen nicht transparent sein.

2.6 Sicherungssysteme

Um den Gemeinwohl-Impact, der durch liegenschaftsübergreifende Kollaborationen entstehen kann, langfristig abzusichern, ist eine Zusammenstellung unterschiedlicher Methoden zur Evaluierung von Maßnahmen und Programmen notwendig (wie z.B. Messungen, Beobachtungen, Befragungen). Wesentlich sind aber auch „vertragsrechtliche langfristige Sicherung[en] – auch über einen etwaigen Liegenschaftsverkauf hinaus – und weitere Sanktionsmechanismen [...], wie bspw. Strafzahlungen, die Aufforderung zum Rückbau oder auch Bewirtschaftungen durch die öffentliche Hand.“ (Beck et. al., 2020: 28)

Diese Sicherungssysteme sind nicht neu, sondern bewährte Prinzipien, und werden auch in anderen Förderungszusammenhängen angewendet, wie z.B. bei der Wiener Fassadenbegrünung: „Im Falle einer Entfernung innerhalb von 15 Jahren (beispielsweise im Zuge einer Fassadensanierung) muss die Begrünung auf eigene Kosten wiederhergestellt werden.“ (Magistratsabteilung Umweltschutz (MA 22) (o.J.)²) Ebenso definiert das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) zahlreiche Überprüfungs- und Sicherungsvorkehrungen. Hier anzuführen wären bspw. § 6 Abs. 5, ein im Grundbuch festgehaltenes „Pfandrecht in Höhe von 150 vH des zugesicherten Baukostenzuschusses bzw. nichtrückzahlbaren Beitrages [...]“ sowie § 41 Abs. 5, das bei Sockel- Total- oder Blocksanierung über die „Förderungsdauer zur grundbücherlichen Sicherung der Ansprüche des Landes ein Pfandrecht in Höhe von 150 vH der zugesicherten Förderungsleistungen einzuverleiben“ ist.

§ 18 WWFSG sieht eine Prüfung der Förderwürdigkeit nach 15 Jahren bei Vergabe von Subjektförderung oder Gewährung von Eigenmittellersatzdarlehen vor. In § 64 Abs. 2 ist formuliert, dass bei Inanspruchnahme von Förderungen für wohnungsseitige Sanierungsmaßnahmen, und dadurch Anhebung des Standards des Mietgegenstandes, höchstens ein kostendeckende Mietzinses, die sogenannte Deckungsmiete über die Dauer der Förderung zu gewähren ist. Da dieses Sicherungssystem gegenwärtig lediglich im Zeitraum der Förderung greift, kann wie oben ausgeführt dadurch langfristig kein leistbarer Wohnraum gesichert bleiben. (vgl. Kap. XXX) Im Rahmen des Forschungsprojekts ist daher als Problemstellung erkannt worden, im Zusammenhang mit der derzeitigen Förderlogik von „Gemeinwohl“ zu sprechen, weil das Rechtssystem lediglich befristete Sicherungssysteme definiert. Diese Fristen sind vom Bund über die Kompetenzverteilung Art 15a B-VG Art 2 Abs 2 definiert.

Ebenso können über die Vertragsraumordnung, in Wien über städtebauliche Verträge (BO für Wien § 1a.), privatrechtliche Vereinbarungen zwischen öffentlicher Hand und Privaten getroffen werden. In diesem Fall können ebenfalls Sicherungssysteme implementiert werden. „Da es sich um privatrechtliche Regelungen handelt, ist der Vertrag ein Ergebnis der Aushandlung – also ein Kompromiss. Ebenfalls sind privatrechtliche Vereinbarungen nicht dem Gebot der Transparenz zu unterstellen.“ (vgl. Hamedinger 2016: 5 in Hölzl 2018: 65) Letztendlich kann gemäß § 43 WBO Enteignung für städtebauliche Zwecke zur Sicherung des Gemeinwohls angewendet werden.

- Methodologie - TIPP!

Planungen und Maßnahmen können mit dem PMO-Evaluierungssystem zu Beginn, während des Prozesses, bei Fertigstellung sowie laufend systematisch auf ihren Gemeinwohlgehalt evaluiert werden.

3. Das PMO-Evaluierungssystem – ein Prozess in sechs Schritten

Aus Sicht der Verfasser*innen ist das Besteckende am PMO-Evaluierungssystem, dass es in allen Phasen von Planungs- und Bauprozessen eingesetzt werden kann: Zu Beginn eines Projektes im Hinblick auf die gemeinwohlorientierte Planung von Maßnahmen, nach Abschluss der Planungen für die Bewertung der konkreten Ausgestaltung der Maßnahme durch die Verwaltung oder durch andere unabhängige Stellen (z.B. NGOs), und schließlich zur Fertigstellung der baulichen Maßnahmen ex post im Rahmen einer Abschlussequalierung ebenso wie im Rahmen einer laufenden Evaluierung der Nutzung nach der Realisierung. Diese Struktur ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

- Operationalisierung -

Für die Evaluierung des Gemeinwohl-Impacts können unabhängige Stellen (z.B. NGOs) und/oder Dienststellen der öffentlichen Verwaltung herangezogen werden.

Prozess

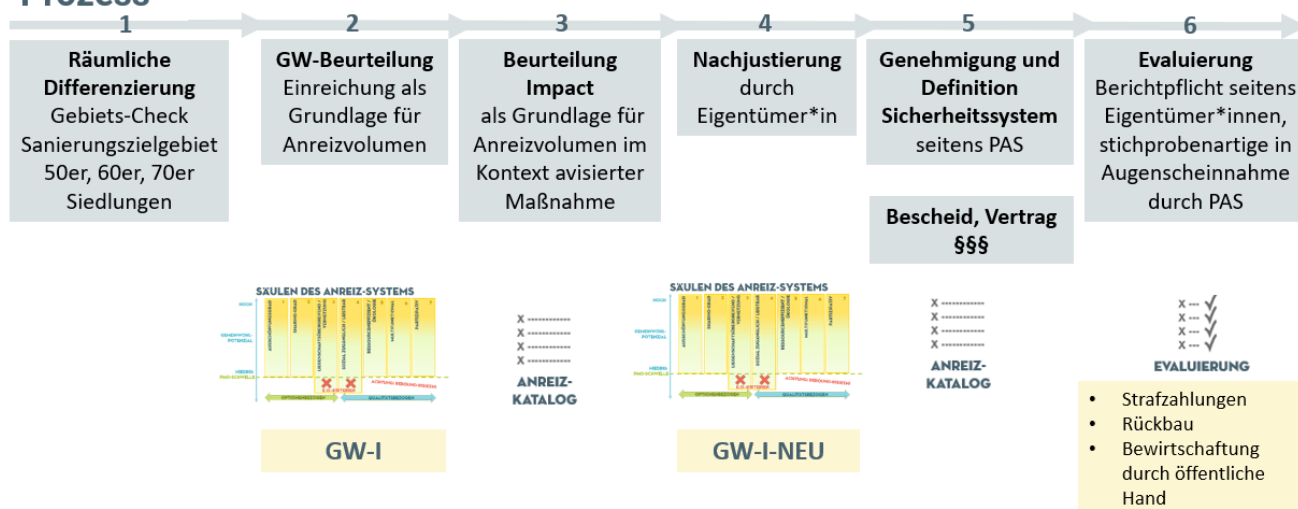


Abb. 32

Prozessstruktur bei der Anwendung des Gemeinwohl-Bewertungssystems

- Methodologie - TIPP!

Beim Gebiets-Check werden die städtischen Bestandsgebiete quantitativ und qualitativ auf Sharing-Potenziale analysiert.

- Operationalisierung -

Ein bauliches Vorhaben ist gegenwärtig bei den jeweils zuständigen Behörden einzureichen und prüfen zu lassen. Mögliche Behörden sind MA20, MA21, MA37, MA50, Wohnfonds, oder One-Stop-Shop, WieNeu+, Hauskunft.

- TO KNOW -

Der Selbst-Check ermöglicht Eigentümer*innen den Gemeinwohlgehalt ihres Vorhabens selbst vorab zu beurteilen, und so mögliche Anreize abzuschätzen.

- TO KNOW -

Standardisierte Sharing-Optionen ermöglichen Hauseigentümer*innen das „Durchspielen“ verschiedener Varianten. Sie können so gemeinsam mit ihren Nachbar*innen den Umfang der Unterstützungen und Anreize abschätzen.

Räumliche Differenzierung

Der Prozess wird im Idealfall auf Basis eines Gebiets-Checks initiiert, das heißt einer ausdifferenzierten sowohl quantitativen wie auch qualitativen PMO-Bewertung der städtischen Bestandsgebiete (siehe oben und vgl. PMO Handbuch 1, Beck et. al. 2017 14ff). Hier sind für die Bestandsgebiete bzw. die einzelnen Blöcke bereits erste Indikatoren abgeschätzt worden, die zu Umsetzungen gemäß PMO in den Blöcken und auf benachbarten Liegenschaften führen können.

Gemeinwohlbeurteilung vor und bei Einreichung

In diesem Schritt wird das Vorhaben bei den zuständigen involvierten Behörden (in Wien bspw. MA20, MA21, MA37, MA50, Wohnfonds oder One-Stop-Shop, WieNeu+, Hauskunft) eingereicht, und aufgrund von Einreichplänen im Kontext städtebaulicher Erfordernisse geprüft. Nach dem WWFSG § 53 sind alle erforderlichen Unterlagen (Baubewilligungen, baubehördlich genehmigte Bau- und Lagepläne etc.) zur Prüfung der Förderwürdigkeit des Projektes einzureichen. Nach § 70a Abs. 1 Bauordnung für Wien ist eine Erklärung eine*r Ziviltechniker*in notwendig, die belegt, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Dementsprechend sollte auch ein Beleg von einer befugten Person oder Institution vorgelegt werden, der den Gemeinwohl-Index belegt. Auf Basis aller eingereichten erforderlichen Unterlagen können die Behörden beurteilen, ob das Vorhaben förderwürdig ist.

Selbst-Check

Dem Ansuchen einer Baubewilligung sowie der Einreichung kann ein sogenannter „Selbst-Check“ durch das 7-Säulenmodell vorangestellt werden. Dieser ist nicht zwingend erforderlich, aber ermöglicht es den Eigentümer*innen, ihr Vorhaben selbst vorab auf den möglichen Gemeinwohlgehalt hin zu beurteilen, mögliche Anreize abzuschätzen und die Ausrichtung des Vorhabens nach dem Gemeinwohlgehalt zu bestimmen.

Mit Hilfe der standardisiert dargestellten Sharing-Optionen können demnach interessierte Hauseigentümer*innen mögliche Maßnahmen auf ihrer Liegenschaft vorplanen, und können diese in je unterschiedlicher Ausführung mit je unterschiedlichen Gemeinwohleffekten „durchspielen“. Hierdurch wird es möglich, die zur jeweiligen Ausgestaltung gewährten Anreize und Unterstützungen im Sinne der oben skizzierten Anreizmöglichkeiten SMALL bis EXTRA-LARGE abzuprüfen.

Die interessierten Eigentümer*innen können so zusammen mit ihren Nachbar*innen abschätzen, mit Hilfe welcher Kollaborationen sie die Unterstützungen und Anreize für ihr Vorhaben erhöhen können.

Hier werden die gemeinschaftlichen und liegenschaftsübergreifenden Maßnahmen/ Kollaborationsoptionen „Gemeinschaftsraum“, „PV-Anlage“, „Co-Living“, „bauliche Nachverdichtung“, „Begrünung“ sowie „Mobilität“ als Beispiele dargestellt.

Anwendung des 7-Säulenmodells

Als Grundlage zur Berechnung des Gemeinwohl-Index werden die einzelnen Indikatoren, die in den Säulen dargestellt sind, gewichtet. Pro Säule werden null bis maximal vier Punkte vergeben. Die Summe der Gewichtung der Säulen ergibt die Gesamtpunktzahl einer Maßnahme.

Ob Indikatoren innerhalb einer Säule gemeinsam gewichtet werden, ist abhängig von der Maßnahme, die beurteilt wird. Bei Säulen, die sich auf mehrere Felder aufteilen, z.B. Feld 1: „Multifunktionalität“, Feld 2: „Verknüpfung“, bleibt – wie bereits ausgeführt – die maximal zu erreichende Punktzahl gleich. In diesem Fall teilen sich die zu erreichenden Punkte auf die Anzahl der Felder auf. Werden beispielsweise bei einer Maßnahme beide Felder der Säule „Multifunktionalität“ und „Verknüpfung“ zusammen betrachtet, dann teilt sich die gesamt zu erreichende Punktzahl von vier Punkten innerhalb der Säule auf. Entsprechend werden dann für die „Multifunktionalität“ maximal zwei Punkte und für die „Verknüpfung“ ebenfalls maximal zwei Punkte zu erreichen sein. Grundsätzlich bleibt die maximal zu erreichende Punktzahl von vier Punkten bei jeder Säule gleich, unabhängig davon wie viele Indikatoren herangezogen werden müssen. So kann beispielsweise bei nicht zugänglichen Begrünungsmaßnahmen, wie Fassadenbegrünung, logischerweise zwar nicht die Zugänglichkeit bewertet werden, sehr wohl aber die Leistbarkeit. Ebenso verhält es sich bei Photovoltaiksystemen, welche in der Regel ebenfalls nicht zugänglich und auch allenfalls im Hinblick auf gewünschte Verschattung bspw. eines Dachgartens multifunktional gestaltet werden können.

Auch bei der Säule „Sharing-Grad“ kann sich diese je nach Maßnahme in die Indikatoren „Flächen“ und/oder „Zeit“ aufteilen. Bei Gemeinschaftsräumen können beide Indikatoren herangezogen werden.

- Operationalisierung -

Zur Berechnung des Gemeinwohl-Index werden die einzelnen Indikatoren (Fläche, Zeit, Dichte, Energie etc.), die in den Säulen dargestellt sind, gewichtet.

- Operationalisierung -

Pro Säule werden null bis maximal vier Punkte vergeben. Die Summe der Gewichtung der Säulen ergibt die Gesamtpunktzahl einer Maßnahme.

- Operationalisierung -

Bei Säulen, die sich auf mehrere Felder aufteilen (z.B. Feld 1: Multifunktionalität, Feld 2: Verknüpfung), bleibt – wie bereits ausgeführt – die maximal zu erreichende Punktzahl gleich. Die zu erreichenden Punkte teilen sich auf die Anzahl der Felder innerhalb der Säule auf.

- Operationalisierung -

Die maximal zu erreichende Punktzahl von vier Punkten bleibt bei jeder Säule gleich, unabhängig davon wie viele Indikatoren herangezogen werden müssen.

- TO KNOW -

Für nicht zugängliche bzw. multifunktional gestaltbare Maßnahmen, wie Begrünungen oder bestimmte Photovoltaiksysteme, wird die Leistbarkeit beurteilt.

- Operationalisierung -

Die Säule „Sharing-Grad“ kann sich je nach Maßnahme in Indikatoren wie Fläche und/oder Zeit aufteilen.

Formel zur Berechnung des Gemeinwohl-Index

Die Formel für die Bewertung der Maßnahmen sieht wie folgt aus:
Bewertungsindex (I) einer Maßnahme (m) = Summe der Gewichte (G) der Maßnahme / Anzahl der Säulen (Summe S)

Formel für eine Maßnahme

Bewertungsindex (I) einer Maßnahme (m) = Summe der Gewichte (G) der Maßnahme / Anzahl der Säulen (Summe S)

$$\text{Bewertungsindex (I) einer Maßnahme (m)} = \frac{\text{Summe der Gewichte (G) der Maßnahme}}{\text{Anzahl der Säulen (Summe S)}} \longrightarrow I_m = \frac{\sum G}{\sum S}$$

4 I_m = 100% → Ein Index (I_m) von 4 (vier) entspricht der höchsten zu erreichenden Punkteanzahl. Für den Index kann ein Anreiz definiert werden. Dazu später.

Abb. 33

Evaluierungssystem: Formel für eine Maßnahme

Werden mehrere Maßnahmen kombiniert, werden die Indizes aller Maßnahmen addiert (I_{bm} = Index Bündel Maßnahmen) und durch die Anzahl der liegenschaftsübergreifenden Maßnahmen (M) dividiert.

Formel für Kombination mehrerer Maßnahmen

VORGEHEN: Analog zur Formel für eine Maßnahme

NEU: Indizes aller Maßnahmen werden addiert (I_{bm} = Index Bündel Maßnahmen) und durch die Anzahl der liegenschaftsübergreifenden Maßnahmen (M) dividiert.

$$\text{Bewertungsindex (I) mehrerer Maßnahmen (m)} = \frac{\left(\frac{\text{Summe der Gewichte G pro Maßnahme M}}{\text{Anzahl der Säulen (Summe S)}} + \frac{\text{Summe der Gewichte G pro Maßnahme M}}{\text{Anzahl der Säulen (Summe S)}} + \dots \right)}{\text{Anzahl der Maßnahmen (Summe M)}} \longrightarrow I_{bm} = \frac{\sum I_m}{\sum M}$$

4 I_m = 100% → Ein Index (I_m) von 4 (vier) entspricht der höchsten zu erreichenden Punkteanzahl. Für den Index kann ein Anreiz definiert werden. Dazu später.

Abb. 34

Evaluierungssystem: Formel für Kombination mehrerer Maßnahmen

Hieraus ergibt sich beispielsweise folgende maßnahmenbezogene Bewertung.

Beispiel: maßnahmenbezogene Bewertung* (Punkte nach Bewertungsraster PnB)

| | | | |
|---|---|--|--------------------|
| 1 | Ausschöpfungsgrad Objekt-Check | = 30m ² = 100% → 20m ² = 66% | = 3 PnB |
| | Sharing-Grad Fläche | = 20m ² sind Gemeinschaftsfläche | = 2 PnB |
| 2 | Sharing-Grad Zeit | = 7-22Uhr x 7 Tage = 105h; davon 20% = 21h | = 0,5 PnB |
| 3 | Liegenschaftsübergreifende Vernetzung** | = Cluster uneingeschränkt = von zwei Liegenschaften umgesetzt | = 1 PnB = 1 PnB |
| 4 | Leistbarkeit | = Soziale Staffelung | = 3 PnB |
| 5 | Ressourcenschonung | = alles recyclebar sowie wiederverwendbar(zertifiziert) | = 4 PnB |
| | Multifunk. | = Unverzichtbare Ausstattung + einf. Nutzung | = 1 PnB |
| 6 | Verknüpf. | = mit zwei Maßnahmen verknüpft | = 1 PnB |
| 7 | Partizipation | = Entscheidungsmacht | = 4 PnB |
| | | | Summe = 20,5 |

$$Im = \frac{\sum G}{\sum S} \quad Im = \frac{20,5}{7} \quad Im = 2,9$$

* Bepunktung definiert im File: Beurteilungsraster_Gemeinwoh_Impact_avisierter_Maßnahmen_GR_PV_CL_200326
 ** Variation, ob auf Liegenschaft und zugänglich oder liegenschaftsübergreifend umgesetzt

Abb. 35
 Evaluierungssystem

Beurteilung Gemeinwohl-Impact als Grundlage für Anreizvolumen im Kontext avisierten Maßnahmen

In diesem Schritt sind die Maßnahmen bereits auf ihren Gemeinwohl-Impact bewertet worden, und das Anreizvolumen wurde dementsprechend definiert. Ist der*die Eigentümer*in mit dem Anreizvolumen nicht zufrieden, ermöglicht der Prozess im Schritt 4 eine Nachjustierung der Planungen.

- TO KNOW -

Ist der*die Eigentümer*in mit dem definierten Anreizvolumen nicht zufrieden, können die Planungen nachjustiert werden.

Nachjustierung

Tritt der Fall ein, dass der Gemeinwohl-Index für die Eigentümer*innen zu gering ist, und daher auch das von den Eigentümer*innen gewünschte Anreizvolumen nicht erreicht werden kann, kann eine Nachjustierung der Planungen von den Planer*innen und Ziviltechniker*innen vorgenommen, die von den Eigentümer*innen beauftragt wurden, und von den zuständigen Dienststellen bewilligt werden. Eigentümer*innen können im Rahmen einer Frist, mit dem Ziel das Anreizvolumen zu erhöhen, ihr Projektvorhaben nachjustieren und verbessern.

Prüfung neu, Genehmigung und Definition Sicherheitssystem seitens der Behörden

- TO KNOW -

Das WWFSG legt fest, wann mit der Bauführung begonnen werden kann. Erst wenn der Gemeinwohlgehalt, die baurechtlichen Vorschriften und die Sicherungssysteme geprüft worden sind, darf mit der Bauführung begonnen werden.

Anschließend werden die überarbeiteten, und von den Dienststellen genehmigten Planungsdokumente von der Förderstelle geprüft. Wann mit der Bauführung begonnen werden darf, ist in § 31 und § 58 des WWFSG definiert. Mit der Bauführung kann in der Regel nur begonnen werden, wenn das Bauvorhaben bewertet ist. In diesem Fall kann z.B. auf § 28 des WWFSG verwiesen werden. Ebenso werden in diesem Schritt der Prüfung auch die Sicherungssysteme definiert. Erst wenn das Bauvorhaben auf den Gemeinwohlgehalt und auf die baurechtlichen Vorschriften geprüft worden ist sowie die Sicherungssysteme definiert worden sind, kann nach positivem Bescheid (Schriftliche Zusicherung) mit der Bauführung begonnen werden.

Evaluierung

Eine Berichtspflicht seitens Eigentümer*innen, stichprobenartige Inaugenscheinnahmen und eine Evaluierung durch die Behörden oder von der öffentlichen Hand beauftragten Institutionen sollten durchgeführt werden, um die Projekte nach gewissen Zeitpunkten zu prüfen. Dazu kann auf bereits rechtlich gesicherte und praktizierte Prüfverfahren im WWFSG verwiesen werden, wie z.B. §18 Abs. 1 „Ermittlung der weiteren Förderwürdigkeit bei vergebenen Eigenmittlersatzdarlehen, nach zehn und 15 Jahren“. Dabei wird sowohl das Haushaltseinkommen als auch die Haushaltsgröße überprüft. Ist die Förderwürdigkeit nicht gegeben, wird nach §19 Abs. 1 Z6 das Darlehen frühzeitig zurückgefordert.

- TO KNOW -

Fertiggestellte Projekte werden durch Behörden oder andere Institutionen evaluiert und in Augenschein genommen. Zusätzlich gilt eine Berichtspflicht für die Eigentümer*innen.

Exkurs: Leistbarkeit und Potenzial des Wohnens in Wien

Das Potenzial des Wohnens in Wien zeigt sich deutlich anhand statistischer Eckdaten. Vom Amt für Wirtschaft, Arbeit und Statistik (MA23) 2017 veröffentlichte Zahlen zeigen, dass Wien eine durchschnittliche Besiedlungsdichte von 177 Personen pro Hektar aufweist. In dicht besiedelten Bezirken sind es über 400 bis unter 600 Personen pro Hektar, und in dünn besiedelten bewegt sich die Besiedlungsdichte zwischen 74,6 und unter 200 Personen pro Hektar. Die durchschnittliche Wohnfläche einer Person beträgt 38 m² und die durchschnittliche Belegungsdichte einer Wohnung liegt bei 2,06 Personen (MA 23, 2017: 7).

Wien weist einen Wohnungsbestand von rund 890.000 Wohnungen auf. Dabei leben fast zwei Drittel (60%) der Wiener*innen in geförderten oder in Gemeindewohnungen. Neben rund 200.000 Gemeindewohnungen, sind weitere 200.000 Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen sozial gebunden (siehe https://www.smartertogether.at/wp-content/uploads/2017/09/2017-02-Beitrag_Wiener-Wohnbau_BDB-Jahrbuch-2017.pdf, aufgerufen am 26.01.2019). Rund 356.000 Wohnungen fallen auf die Segmente „andere Hauptmiete“ (*„In dieses Wohnsegment fallen all jene Wohnungen, die von einer Privatperson oder sonstigen juristischen Person (z.B. Bank, Versicherung) besessen und vermietet werden“* (Statistik Austria 2018: 76)), „sonstige“, das sind „mietfreie oder unentgeltliche Wohnverhältnisse oder (...) Dienst- und Naturalwohnungen“ (Statistik Austria 2018: 21) oder „Eigentum“ (vgl. ebd. 2017: 24).

19 Prozent der Hauptwohnsitze in Wien befindet sich im Privateigentum, 78 Prozent in einem Mietverhältnis (Haupt- und Untermiete) und drei Prozent fallen in das Segment „sonstige“ (vgl. Statistik Austria 2018: 21).

Nach Eigentums- und Rechtsverhältnissen differenzieren sich diese Zahlen in sieben Prozent Hauseigentum, 12 Prozent Wohnungseigentum, 23 Prozent Miete in Gemeindewohnungen, 20 Prozent Miete in Genossenschaftswohnungen, 34 Prozent in „andere“ Hauptmiete und vier Prozent sind dem Segment „sonstige“ zuzuordnen. (vgl. ebd.)

Ausgehend von den Erkenntnissen im Forschungsprojekt, dass potentiell alle diese Gebäudetypen für PMO-Maßnahmen geeignet sind - wenn auch in deutlicher Abhängigkeit von den Interessen der Eigentümer*innen und mit je unterschiedlicher Aktivierungserfordernis - erschließt sich das große Potenzial der Bestandsstadt für räumliches Teilen und Tauschen.

- TO KNOW -

Die Besiedlungsdichte kann in Wien stark variieren (zwischen 75 und 600 Personen pro Hektar).

- TO KNOW -

Durchschnittlich wohnen Wiener*innen auf 38 m² pro Person, bei einer Belegungsdichte von 2,06 Personen pro Wohnung.

- TO KNOW -

Wohnungen in Wien sind fast zu zwei Dritteln gefördert oder Gemeindewohnungen.

Dieses kann sich sowohl kostendämpfend wie auch kostensteigernd auf die Mietpreise auswirken. Hierauf muss im Rahmen einer „Sharing-Konzeption“ im Sinne von PMO besonders geachtet werden, da die Mieten in Wien gegenwärtig stark steigen. Die genauen Zahlen variieren dabei je nach erhebender Institution, dem Erhebungsvorgehen und Zeitraum der Erhebung sowie der Verfügbarkeit und Darstellungsform von Datengrundlagen jedoch deutlich.

Die Durchschnittsmiete in Wien liegt nach jüngstem Bericht der Statistik Austria, hochgerechnet aus Mikrozensusdaten, bei 8 EUR/m² inklusive Betriebskosten am gesamten Wohnungssektor (vgl. Statistik Austria 2018: 41). Bei Neuvermietungen in den Jahren 2015 und 2016 belief sich die Bruttokaltmiete gemeinnütziger Bauvereinigungen auf ca. 7,7 EUR/m², im Gemeindebau auf rund 7,6 EUR/m² und im privaten Wohnungssektor auf ca. 11 EUR/m² (vgl. Tockner 11/2017: 11). Der auf die Wohnfläche gewichtete Mittelwert ergibt nach Tockner (2017) eine Durchschnittskaltmiete von knapp 9,4 EUR/m² für Wien. (vgl. Tockner 2/2017: 6). *„Im Gegensatz zu den Publikationen der Statistik Austria (vgl. Statistik Austria 2016), wo die Quadratmeterkosten pro Wohnung gemittelt werden, handelt es sich hier um einen quadratmetergewichteten Mittelwert. Folgendes kurze Beispiel soll den Unterschied illustrieren: Zwei Wohnungen werden vermietet. Wohnung 1 hat 100 m² und kostet brutto 800 €. Wohnung 2 hat 50 m² und kostet brutto 600 €. Die erste Wohnung kostet damit 8 € brutto pro m², die zweite 12 € pro m². Der einfache, nicht gewichtete Mittelwert beläuft sich damit auf 10 € pro m².*

Insgesamt werden aber 150 m² Wohnfläche um 1.400 € vermietet – was einen quadratmetergewichteten Mittelwert von 9,33 €/m² ergibt. Berechnungen etwa über im ganzen Mietwohnungsmarkt oder einzelnen Teilsegmenten geleistete Zahlungen sind nur anhand gewichteter Mittelwerte möglich“ (Tockner 2017: 6).

Der von der Wirtschaftskammer abgebildete Immobilienspiegel zeigt einen Nettodurchschnittspreis von privaten, neu vermieteten Wohnungen von 9,6 EUR/m² in Wien (https://news.wko.at/news/oesterreich/pk_immobilienpreisspiegel_praesentation_2017.pdf, aufgerufen am 27.01.2019).

Umsatzsteuer und Betriebskosten miteingerechnet, ergibt sich eine Bruttomiete von ca. 13 EUR/m² (vgl. Tockner 11/2017: 11). Laut von der Tageszeitung *Der Standard* getätigten Analysen ihrer eigenen Immobilienanzeigen, liegen die durchschnittlichen Mietpreise am privaten Mietmarkt zwischen 13 und ca. 20,50 EUR/m².

Der Quadratmeterpreis für Wohnungen bis 50 Quadratmeter in innerstädtischer Lage liegt nach deren Analyse bei über 26 EUR (<https://derstandard.at/Immopreise/Wien/Wohnung/Miete>, aufgerufen am 26.01.2019).

Die höchsten Quadratmeterpreise weisen Student*innenwohnheime auf, bei denen bis zu über 45 Euro für den Quadratmeter zu zahlen sind, wobei bei diesen Kosten die Betriebs- Energie- und Internetkosten inkludiert sind (<https://www.akademikerhilfe.at/de/canisiushaus/30>, aufgerufen am 26.01.2019). Im Zeitraum zwischen 2008 und 2016 sind die Mieten im privaten Wohnungssegment um 53 Prozent, im Gemeindebau um 20,5 und im sozialen Wohnungsbau gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) um 25,8 Prozent gestiegen (vgl. Tockner 11/2017:16; <https://www.addendum.org/wohnen/wird-mieten-wirklich-teurer/>, aufgerufen am 26.01.2019). Gleichzeitig entfernt sich seit 2011 die Indexmiete am privaten Wohnungssektor immer weiter vom Verbraucherpreisindex. Das bedeutet, dass die Wohnkosten stärker steigen als die Einkommen. (vgl. ebd: 3)

Private Haushalte verfügen in Österreich im Mittel über ein Haushaltseinkommen von 38.056 EUR netto pro Jahr (Median; EU-SILC 2019). 10 Prozent der Haushalte haben weniger als 14.949 EUR, aber 10 Prozent haben mehr als 78.678 EUR pro Jahr zur Verfügung. Die Einkommen von Frauen liegen im unteren Einkommenssegment bei nur knapp 64 Prozent des Einkommens von Männern, im oberen bei immerhin knapp 86 Prozent. (vgl. Statistik Austria - Einkommensstatistik)

Der durchschnittliche Jahresbruttobezug pro Arbeitnehmer*in im bestsituierten Bezirk, Hietzing, beträgt durchschnittlich knapp 44.700 EUR und im am wenigsten gut situierten Bezirk, Rudolfsheim-Fünfhaus, knapp 25.900 EUR. Der Jahresbezug pro Pensionist*in in Hietzing beträgt rd. 34.000 EUR und in Rudolfsheim-Fünfhaus 21.500 EUR. Beim Blick auf diese Zahlen wird deutlich, dass bei den oben skizzierten Mietpreisen für viele Wiener*innen, in Bezug auf Kostensteigerungen für das Wohnen, die bisher üblicherweise durch die finanziellen Umlageverfahren mit der geförderten Bestandserneuerungen einhergehen, "keine großen Sprünge zu machen sind". (vgl. Statistik Austria - Lohnsteuerstatistik)

Diese Situation verschärft sich für mindestens ein Viertel der Haushalte aufgrund von Einkommenseinbußen wegen der Covid-19-Pandemie noch weiter. (vgl. Universität Wien, Corona-Blog des Vienna Center for Electoral Research <https://viecer.univie.ac.at/corona-blog/corona-blog-beitraege/blog80/>) Ob und wie sich das auf die Bedarfe und die Bereitschaft für räumliches Teilen und Tauschen auswirkt, ist allerdings noch nicht absehbar.

- TO KNOW -

Die Mieten in Wien sind zwischen 2008 und 2016 um bis zu 53 Prozent gestiegen. Am geringsten ist der Anstieg mit 20,5 Prozent im Gemeindebau.

- TO KNOW -

Die Wohnkosten steigen seit 2011 stärker als die Einkommen.

Ausblick - gemeinnütziges Geschäftsmodell

Die gründerzeitliche Bestandsstadt macht einen bemerkenswert großen Teil des Stadtgebiets von Wien aus. Es wohnen mehr Menschen in der Bestandsstadt als in neu gebauten Gebieten. Eine Weiterentwicklung und bedachte Nachverdichtung macht dort vor allem deshalb Sinn, weil bestehende Ressourcen, angefangen von Gebäuden, über Infrastruktur, Verkehrswege, bis hin zu sozialen und kulturellen Einrichtungen bereits bestehen und teils erweitert und mitgenutzt werden können.

Mehr Dichte erfordert gleichzeitig auch mehr Qualität. Aber welche Qualitäten werden in der gründerzeitlichen Stadt in der Zukunft benötigt?

Die Gründerzeitstadt zeichnet sich sowohl sozial als auch baulich durch Vielfalt und Heterogenität aus. Was einerseits als Qualität geschätzt wird, wirft andererseits die Frage auf, wie unter diesen Rahmenbedingungen eine gemeinsame Entwicklung möglich sein kann. Welche Brücken, Verknüpfungen, Nahtstellen und Einheit(en) können sozial und baulich geschaffen werden, um zusammen im Sinne des Gemeinwohls zukunftsfähig zu werden?

Die aktuellen Herausforderungen, wie Klimawandelanpassung, Energie- und Mobilitätswende, Herstellung urbaner Resilienz, Abfederung der Effekte des demografischen Wandels und die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts vor dem Hintergrund zunehmender sozialer Ungleichheiten, erfordern innovative, agile und wirkmächtige Strategien und Ansätze in der Stadtentwicklung Wiens.

Im Projekt *Pocket Mannerhatten* konnten eine Reihe von Erkenntnissen gewonnen werden, die sich auf unterschiedliche Weise in einem "Geschäftsmodell" verstetigen lassen - also in einem klar umrissenen Leistungsbild, das im Sinne von *Pocket Mannerhatten* in der Bestanderneuerung Mehrwerte erzeugt. Das Erzielen wirtschaftlicher Profite sollte hier nicht handlungsleitend sein, eine gemeinnützige Ausrichtung soll - auch im Sinne des handlungsleitenden Gemeinwohls - im Vordergrund stehen.

Es folgt eine kurze Zusammenfassung. Nähere Details zum Thema „*Geschäftsmodell*“ sind in der gesonderten Publikation Beck et.al. (2020) „*Pocket Mannerhatten. Betreiber*innenmodelle – Nachsorgekonzepte – Anreizmöglichkeiten*“ nachzulesen.

Wesentlich für eine PMO- gemäß Organisation eines Erneuerungsvorhabens wird die intensive Zusammenarbeit mit der

öffentlichen Hand sein, da sowohl die Baubewilligung als auch die Vergabe von Anreizen durch die öffentliche Hand erfolgt und auch erfolgen muss. Das Konzept ist nicht rein privatwirtschaftlich bzw. privatrechtlich zu betrachten.

Liegenschaftsübergreifende Baumaßnahmen, die klare Orientierung am Gemeinwohl und das Systematisieren von entsprechenden Anreizen sind die drei wesentlichen Prinzipien von *Pocket Mannerhatten*. Eine Reihe rechtlicher, aber auch organisatorischer Änderungen sind - wie weiter oben bereits ausgeführt - noch erforderlich, um diese Prinzipien auf die ganze Stadt übertragbar zu machen. Dennoch gibt es bereits zahlreiche Anknüpfungspunkte an bestehende Programme und Institutionen der Stadt Wien, wie die folgenden Beispiele zeigen.

In den Jahren 2015 bis 2021 war das Projektteam kontinuierlich im Austausch mit Stellen der Stadt Wien. Zu nennen sind hier insbesondere:

- Magistratsdirektion / Baudirektion
- Internationalen Bauausstellung IBA_Wien 2022
- MA 18
- MA 20
- MA 21
- MA 22
- MA 25
- MA 37 wohnfonds_wien

Durch eine Beauftragung der IBA_Wien konnten im Sommer 2020 zwei Workshops zu den konkreten Anknüpfungspunkten seitens verschiedener Stellen der Stadtverwaltung veranstaltet werden, deren Ergebnisse in einer separaten Publikation behandelt werden. Beck et.al. (2020) „*Pocket Mannerhatten. Betreiber*innenmodelle – Nachsorgekonzepte – Anreizmöglichkeiten*“

One-Stop-Shop

Die Verwaltungsstruktur von Wien sieht vor, dass einzelne Magistratsabteilungen jeweils Einzelaspekte von Bauvorhaben betrachten. Für die Umsetzung von PMO-Vorhaben sind also eine intensive und reibungslose Zusammenarbeit der Dienststellen, und möglichst auch ein Außenauftritt als „One-Stop-Shop“ anzustreben, also eine kollaborative Organisation der unterschiedlichen Dienststellen an einem Ort resp. in einem Beratungsgespräch. Diese Anforderungen wurden in den vergangenen Jahren in anderen Anwendungsgebieten bereits in einigen Pilotprojekten in die Praxis überführt: Für die Projekte *Grätzloase* und *BeRTA Grünfassade* im öffentlichen Raum können One-Stop-Shops in Anspruch genommen werden. Im Sanierungsbereich stellt die *Hauskunft*, die neue Beratungsstruktur des wohnfonds_wien einen One-Stop-Shop dar. Auf städtebaulicher Ebene ist die verstärkte Zusammenarbeit von Dienststellen beispielsweise durch das Projekt Smarter Together in Simmering und das darauf aufbauende Projekt *WieNeu+* gelebte Praxis. An diese Erfahrungen kann ein künftiger PMO-Prozess anknüpfen.

Ein weiterer wesentlicher Anknüpfungspunkt ist der im Jahr 2018 im Auftrag der MA 21 durch die SUPERBLOCK Ziviltechniker GmbH und die Wolfinger Consulting GmbH entwickelte *Masterplan Gründerzeit*. Er liefert Handlungsempfehlungen zur qualitätsorientierten Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstand.

Mit dem „Kleinen Bagger“ und dem / der „Vernetzungsagenten/in“ liefert der Plan wesentliche Anregungen, welche die flächendeckende Anwendung des *Pocket Mannerhatten*-Konzeptes erleichtern könnten. Der ‚Kleine Bagger‘ soll helfen, die Potenziale der Bestandsstadt gezielter zu heben. Dazu heißt es im *Masterplan Gründerzeit*: „Für kleinere Projekte, die jedoch den Umfang eines § 69 überschreiten, soll ein schlankeres und vor allem schnelleres Widmungsverfahren entwickelt werden, das insbesondere auch Entwicklungsmöglichkeiten in der Gründerzeit bietet. Wo zusätzliche Kubatur städtebaulich verträglich ist, sind von den ProjektwerberInnen für die Allgemeinheit wirksame Qualitäten einzubringen.“ (vgl. Masterplan GZ <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008545.pdf>)

Die Erfahrung des Projektteams zeigt, dass eine professionelle Begleitung und Vernetzung jedenfalls ein wesentlicher Bestandteil für das Gelingen sind.

Anknüpfungspunkte an bestehende Förderungen

Nicht nur die Bewilligung, sondern auch die Vergabe von Förderungen ist entsprechend dem jeweiligen Förderansuchen unterschiedlichen Stellen innerhalb der Stadtverwaltung zugeordnet. So sind beispielsweise Förderungen für Photovoltaikanlagen über eine Bundesförderung des Klima- und Energiefonds zu beziehen, die Planung und Errichtung von Grünfassaden wird über die MA 22 (Umweltschutz) gefördert, für die Förderung von Sanierungsmaßnahmen im Wohnbau ist der wohnfonds_wien zuständig.

All diese Förderungen beziehen sich derzeit auf einzelne Liegenschaften. Die derzeit einzige Form der Förderung, die sich auf liegenschaftsübergreifende Baumaßnahmen bezieht, ist die Blocksonderförderung des wohnfonds_wien. Diese ist eine Förderung, in der bis zu 100% Förderung beispielsweise für den Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen zur Verbesserung von Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen gewährt werden kann. Sie kann nur dann vergeben werden, wenn eine Maßnahme mindestens einer weiteren Liegenschaft im Block zugute kommt. Dies ist also bereits eine liegenschaftsübergreifend wirksame Maßnahme (siehe https://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Sanierung/erstinfo_blocksanierung.pdf).

Das könnte als Beispiel für die Adaption weiterer Förderungen im Sinne des PMO-Konzeptes und zur Förderung des Gemeinwohls dienen.

Mögliche Institutionen für die Abwicklung

Wie weiter oben erwähnt, enthält der Masterplan Gründerzeit wesentliche Anregungen für die Umsetzung von PMO-Maßnahmen. So wird darin eine neue Berufsfigur für die Projektentwicklung skizziert: die Vernetzungsagent*innen. Sie sind „ExpertInnen für Partizipation, Grätzl-KennerInnen und Kreative mit Geschäftssinn, wenn es um neue Nutzungsvorschläge geht. Ihre Rolle ist, die Gelegenheit eines neuen Projekts zu nutzen, um Qualitäten für ein breiteres Umfeld über die einzelne Liegenschaft hinaus zu schaffen. VernetzungsagentInnen sind verantwortlich für die Schaffung eines Netzwerks verschiedener AkteurInnen, die positive Auswirkungen auf das Projekt haben können. Die VernetzungsagentInnen werden von den BauwerberInnen eingesetzt und fungieren als Ansprechpersonen für die Stadt.“ (vgl. Masterplan GZ <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008545.pdf>)

Speziell aufgrund der großen thematischen Vielfalt, die die PMO-Konzeption bietet, und aufgrund der potenziell komplexen Abstimmungsprozesse wäre es sinnvoll, künftig auf Seiten der Stadt Wien eine zentrale Ansprechstelle für Bürger*innen zu errichten, die eine entsprechende Beratung bietet, und bei der Konzeption und Abwicklung von liegenschaftsübergreifenden Kooperationen unterstützt. Es gibt bereits zwei Institutionen in der Stadt Wien, die Prüfungen von Baumaßnahmen, Beratung und Unterstützung leisten und an die eine solche Stelle daher angedockt werden könnte.

- **GB***: Die Gebietsbetreuungen Stadterneuerung (GB*) ist seit den 1970er Jahren in Wien tätig und für die Begleitung von Maßnahmen der Sanften Stadterneuerung zuständig. Aktuell gibt es fünf Stadtteilbüros. Die Expert*innen aus den Bereichen Architektur, Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Mietrecht und Sozialarbeit beraten und informieren Hauseigentümer*innen zu Sanierungsmaßnahmen und begleiten Blocksanierungen des wohnfonds_wien. Sie bieten Mieter*innen wohn- und mietrechtliche Beratung, unterstützen Initiativen und Projekte im öffentlichen Raum und informieren zur Infrastruktur im Stadtteil.
- **Hauskunft**: Das im Herbst 2020 eingerichtete Angebot des wohnfonds_wien, der Stadt Wien – Technische Stadterneuerung und der Umweltberatung wird im Rahmen des EU-Projekt **RenoBooster** realisiert. Ziel ist es, eine unabhängige, praxisnahe Beratungsstelle für private Haus- und Wohnungseigentümer*innen mit einer Reihe von Services rund um Fragen zu den Themen Bauen, Energiesparen, Wohnkomfort und Förderungen in der Sanierung aufzubauen.

Diese beiden Institutionen könnten begleitend und ergänzend einzelne Bestandteile der PMO-Leistungen übernehmen.

Mögliche Richtungen, in denen die Erkenntnisse aus dem Projekt weiter behandelt und als Dienstleistungen angeboten werden könnten, sind im Folgenden gelistet:

Erweiterung des Beratungsangebots *Hauskunft* um liegenschaftsübergreifende Beratungen

Zu Bau- und Sanierungsmaßnahmen, die politisch und stadtplanerisch erstrebenswert und besonders sinnvoll liegenschaftsübergreifend bzw. auf Ebene eines Stadtblocks umzusetzen sind, zählen:

- Energietechnische Infrastruktur, wie beispielsweise Solarthermie-, Photovoltaik- und Pufferspeicheranlagen. Der liegenschaftsübergreifende Ansatz zielt auf eine Vernetzung der Energieerzeugung mit deren Speicherung und Abnahme.
- Ökologie- und Begrünungsmaßnahmen inkl. Regen- und Grauwassermanagement im Sinne einer Förderung der Ökologie und Ressourcenschonung bzw. Vertical Farming.
- Mobilitätsmanagement, das verschiedene, nachhaltige Formen an Mobilität für mehrere Liegenschaften organisiert und koordiniert. Räumliche Konsequenzen, wie z.B. Sammelgaragen oder Nutzung leerstehender Garagenstellplätze, werden dabei miteinbezogen.
- Wohnungsnaher Freizeit- und Erholungsraum. Hinsichtlich der Förderung urbaner Resilienz kann dies vielfältig Räume im Innen- und Außenraum umfassen, vom Gemeinschaftsdachgarten, über den Kinderspielplatz im Hof bis hin zum Musikprobe- oder Fitnessraum im Keller.
- Vernetzte Gewerbe- und Wohnräume im Sinne einer Nutzungsmischung und Vielfalt von Wohnformen (z.B. Co-Living).

Das Beratungsangebot der *Hauskunft* kann durch die unten genannten Themenpunkte ergänzt werden.

- Entwicklung eines Maßnahmen- und Referenzkatalogs mit gestalterischen, technischen, organisatorischen Lösungen.
- Referenzprojekte, Führungen, Präsentationen, individuelle Beratungen.
- PMO-Vernetzungs- und Austauschtreffen von interessierten Partner*innen

Erweiterung Blocksanierungsstudien um liegenschaftsnetzende Untersuchungen

Studien zum Blocksanierungskonzept fokussierten bisher vor allem auf die Beseitigung von Substandardwohnraum und auf die thermische Sanierung auf Ebene mehrerer Stadtblöcke. Diese blockbezogene, teilweise gezielt auch -übergreifende Vorgehensweise in der Transformation eines Stadtblockes berücksichtigt als „Kleine Blocksanierung“ städtebauliche Strukturverbesserungen, insbesondere Rückbaumaßnahmen und Lokaladaptierungen für soziale Stützpunkte. Das Geschäftsmodell PMO kann diese Studien bzw. den Beteiligungs- und Kommunikationsprozess hinsichtlich folgender Themenfelder vertiefen oder erweitern:

- Aktivierungs- und Beteiligungsmethoden für Eigentümer*innen-Gemeinschaften, die vernetzt sanieren möchten.
- Vernetzung gebäudetechnischer Infrastruktur (Wärme, Strom, Kälte, Lüftung, Wasser, Entsorgung, Erschließung).
- Blockübergreifendes Mobilitätsmanagement.
- Übergreifende Vernetzung von Freizeit- und Erholungsräumen, und Gewerbe- und Wohnräumen.

Aktivierungs-, Beratungs- und Umsetzungsbegleitung für Grätzl-Energiegemeinschaften

Die bisherigen rechtlichen, technischen und ökonomischen Möglichkeiten zum liegenschaftsübergreifenden Energieaustausch beschränken sich auf wenige konkrete Umsetzungsprojekte, da vor allem der gebäudeübergreifende Elektrizitätsaustausch bis dato vor allem von „Laien“ durch rechtliche und organisatorische Hürden nicht durchführbar war. Durch § 16a des Elektrizitätswirtschafts- und Organisationsgesetzes (EIWOG 2010) ist es zumindest innerhalb eines Mehrparteiengebäudes möglich, Strom nun relativ einfach zu teilen. Durch einen einzubeziehenden Lieferanten ist es zudem grundsätzlich möglich, das Grätzl und die Gegend darüber hinaus mit dezentral erzeugtem Strom zu versorgen. Zukünftig wird es durch die „Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft“ und durch die „Bürgerenergiegemeinschaft“ möglich, dezentral erzeugte Energie (Strom, Wärme und Kälte) gemeinnützig und gemeinschaftlich zu erzeugen, sowie zu verteilen und zu verbrauchen. Die „Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft“ ermöglicht es, erneuerbare Energie gemeinschaftlich zu nutzen. Anders ist es bei der Bürgerenergiegemeinschaft, die derzeit nur Elektrizität (sowohl erneuerbar als auch fossil gewonnen) erfasst.

Das „Geschäftsmodell“ *Pocket Mannerhatten* könnte hier vor allem Aktivierungs- und Planungsleistung einbringen, da die für diese Vorhaben erforderlichen Leistungen von Privatpersonen nur schwer und mit viel Zeitaufwand erbracht werden können.

- Vernetzung und Aktivierung verschiedener Akteur*innen (Haus- und Wohnungseigentümer*innen, Anlagenbesitzer, Anlagenbetreiber, Netzbetreiber, Energieabnehmer*innen, Energiedienstleistungsunternehmen, Anlagenerrichter).
- Technisch- organisatorische Planungsbegleitung.
- (Energie-)rechtliche Begleitung z.B. zu Organisationsform und Abrechnung, Vertragsgestaltung.
- Beratung und Begleitung in Bezug auf Betrieb und Abrechnung.

Entwicklung Beratungs- /Schulungsangebote für interessierte Eigentümer*innen und/oder Nachbar*innen zur Aktivierung und Partizipation

Das Ziel von Beratungs- und Schulungsangeboten für interessierte Eigentümer*innen und/ oder Nachbar*innen ist die Stärkung von Nachbarschaften und die Bildung von Sharing-orientierten Nachbarschaftsnetzwerken nach dem Vorbild von „Block 61“.

Informations- und Beratungsangebote können interessierten Personen „Hilfe zur Selbsthilfe“ bieten, um ein niederschwelliges Nachbarschafts-Sharing-Netzwerk aufzubauen. Die Angebote sollten für engagierte (Privat)Eigentümer*innen oder Mieter*innen geeignet sein. Ebenso können Immobilienentwickler*innen die Beratungsleistungen nutzen, um Potenziale für Synergien mit Nachbar*innen zu heben.

Ein solches Informations- und Beratungsangebot könnte Informationen und Tipps für eine gelingende Aktivierung von Nachbar*innen bzw. Nachbareigentümer*innen, aber auch Infos für die rechtliche Gestaltung von Sharing-Projekten bieten. Die Informationsmaterialien sollten vor allem digital verbreitet werden und Leitfäden sowie Tipps enthalten. Die Beratung könnte sowohl persönlich als auch digital stattfinden.

Um eine entsprechende Beratungsleistung anbieten zu können, wäre ein „Andocken“ an eine bestehende Institution sinnvoll, die mit ähnlichen Aufgaben betraut ist, wie beispielsweise die *Gebietsbetreuungen Stadterneuerung*.

Analog zur dort bestehenden Mieter*innenberatung könnte eine Sharing- und Vernetzungsberatung stattfinden, bei der interessierte Personen und Institutionen Beratung und Coaching für ihre Vernetzungsaktivitäten erhalten. Diese beratende Organisation könnte in die *Gebietsbetreuungen Stadterneuerung* eingegliedert sein und deren Leistungsspektrum erweitern. Alternativ könnte die Beratung auch im Rahmen einer Förderungsberatung bei der Hauskunft (wohnfonds_wien) stattfinden, wobei in diesem Rahmen der Fokus darauf wäre, bauliche Maßnahmen mit kommunikativen Maßnahmen zu begleiten.

Machbarkeitsstudien zur Übertragbarkeit auf andere Städte in Österreich bzw. international

Um das Potenzial von *Pocket Mannerhatten* auch an anderen Orten voll auszuschöpfen, ist es sinnvoll, die Bedingungen – speziell für den Ansatz, Anreize gemeinwohlorientiert zu vergeben – auch in anderen Städten und Ländern zu untersuchen. Diese Machbarkeitsstudien könnten die rechtlichen Bedingungen (z.B. Widmungen, Förderrecht, Gleichbehandlungsgrundsatz), die städtebaulich-architektonische Situation (Bedarfe für Nachverdichtung, Begrünung, etc. im Rahmen eines Gebiets-Checks) und soziale Gegebenheiten (z.B. Eigentümer*innenstrukturen, Mietrecht) untersuchen. Im Zuge der gezielten Recherchen könnten Institutionen in anderen Städten und/oder Ländern beraten werden, mit welchen „Hebeln“ sie mehr Vernetzung und liegenschaftsübergreifende, gemeinwohlorientierte Kooperation in ihre Nachbarschaften bzw. Immobilienentwicklung bringen könnten.

Je nach individueller Situation und Bedarf in der jeweiligen Stadt sind unterschiedliche Ansätze für die Schlüsselaktivitäten sinnvoll. Solche könnten sein:

- Analyse von planungs-, bau- und förderrechtlichen Bedingungen hinsichtlich des Gemeinwohl-Ansatzes.
- Analyse von städtebaulich-räumlichen Bedingungen.
- Befragung von Akteur*innen des Wohnungs- und Immobilienmarktes.
- Begleitung und Beratung von Wohnprojekten und gemeinwohlorientierten Initiativen.
- Umsetzung von Leuchtturm-Projekten.

Ausarbeitung eines praktikablen Anreizsystems zur Implementierung des PMO-Konzeptes in der Stadtverwaltung Wien

PMO-Projekte sind grundsätzlich ressourcenschonend organisiert. Damit werden Beiträge zur Erreichung der Klimaziele geleistet. Die Grundidee geht aber weiter, weil mit dem PMO-Anreizsystem weitere sozialökologische Anreize in das bestehende Fördersystem implementiert werden können, da explizit liegenschaftsübergreifende Vorhaben monetär und nicht monetär honoriert werden. Das System ermöglicht es, dass einerseits liegenschaftsübergreifende sozialökologische Vorhaben gefördert und vorangetrieben werden, und dass andererseits Eigentümer*innen zum gemeinwohlorientierten Handeln motiviert werden. Die im Projekt entwickelten Sicherungssysteme machen es möglich, das gemeinwohlorientierte kollaborative Handeln und Bauen langfristig sichern. So trägt dieses Anreizsystem auch zur liegenschaftsübergreifenden Vernetzung der Eigentümer*innen und deren Kollaboration bei. Das PMO-Anreizsystems ist somit ein Pull-Faktor, der die Eigentümer*innen dazu motivieren kann, sich eigenständig zu vernetzen, um gemeinschaftlich Sanierungen sozialökologisch und liegenschaftsübergreifend in der Bestandstadt voranzutreiben.

Um dieses Anreizsystem weiterzuentwickeln und in eine Stadtentwicklungsstrategie implementieren zu können, ist es notwendig, mit den für die Förderabwicklung, für Stadtplanungsagenden sowie planungspolitischen Institutionen zu kooperieren. In Wien sind hierfür die Ressorts Wohnbau und Stadtplanung und die darunter liegenden Dienststellen als Schlüsselpartner*innen zu nennen. Um ein tragfähiges gemeinwohlorientiertes Anreizinstrumentarium zu entwickeln, bräuchte es grundsätzlich aber auch die Kooperationsbereitschaft der Bundesregierung.

Bewertung und Zertifizierung von Planungs- und Umsetzungsmaßnahmen anhand ihres Gemeinwohlbeitrages (PMO-Gütesiegel)

Das „Business Modell“ von PMO könnte des weiteren die Bewertung von liegenschaftsübergreifenden Umsetzungsmaßnahmen anbieten. Dabei können Maßnahmen insbesondere auf ihre sozialökologische Wirkung, ex ante sowie ex post qualitativ sowie quantitativ evaluiert, und entlang ihres Gemeinwohlgehalts im Kontext der *Sustainable Development Goals* zertifiziert werden.

Der errechnete Gemeinwohl-Index liefert einerseits die Grundlage für die Vergabe von möglichen Anreizen. Zur Berechnung und Evaluierung wurde das oben dargestellte 7-Säulenmodell mit entsprechenden Indikatoren entwickelt.

Dieses Bewertungsmodell ermöglicht darüber hinaus die ganzheitliche Betrachtung von liegenschaftsübergreifenden Vorhaben. Es können sowohl bauliche als auch nicht-bauliche Maßnahmen gemeinsam in ihrem Zusammenwirken betrachtet, gewichtet und bewertet werden. Das Modell erlaubt dies nicht nur bei großen Projekten, sondern kann auch für mehrere kleine Projekten angewendet werden. In der Zusammenschau können mehrerer kleiner Projekte zu einem großen Projekt verknüpft werden. Durch die liegenschaftsübergreifende Zusammenschließung mehrerer Eigentümer*innen erhöht sich so das sozial-ökologische Potenzial der Bestandsstadt, denn in Kooperation kann beispielsweise mehr Fläche für Begründungsmaßnahmen und/oder für Photovoltaik-Systeme generiert werden. Weiters reduziert sich beispielsweise der Flächenverbrauch im dicht verbauten Raum durch das Teilen von Aufzügen und anderen Erschließungssystemen. Das Potenzial, das durch das Teilen von Ressourcen entsteht, leistet einen beträchtlichen Beitrag zum Klimaschutz. Außerdem wird mit der sozial differenzierten Indikation sichergestellt, dass die Stadt vor allem für sozioökonomisch schlechter gestellte Gruppen, leistbar bleibt.

Digitales Bewertungstool Gemeinwohl für bestimmte gebäudeübergreifende Sharingmaßnahmen und deren Eruiierung der Höhe des möglichen „Anreizes“

Aufbauend auf die Evaluierung die Schlüsselkriterien und -indikatoren des 7-Säulenmodells kann ein digitales web-basiertes Bewertungstool entwickelt werden. Dieses digitale web-basierte Tool ermöglicht eine niederschwellige ex-ante-Evaluierung von Vorhaben und Projekten. Ähnlich wie der Elas-Rechner, der eine ex-ante-Bewertung von Planungen von Gebäuden und ganzen Siedlungen hinsichtlich des Energieverbrauchs, des ökologischen Fußabdrucks, der CO₂-Lebenszyklus-Emissionen und regionalökonomischer Effekte ermöglicht, sollen die Anwender*innen des digitalen PMO-Evaluierungstools ebenfalls im Vorfeld ihre liegenschaftsübergreifenden Planungen und Sanierungsvorhaben modellhaft bewerten können.

Um sicherzustellen, dass sozialräumliche und städtebauliche Erfordernisse berücksichtigt werden, werden vor Beginn der Bewertung passgenaue gemeinwohlbezogene Schlüsselkategorien ausgewählt. So wird eine Differenzierung nach sozialräumlichen Gegebenheiten, unterschiedlichen Stadt- und Gebäudetypologien und stadtmorphologischen Parametern ermöglicht. Ebenso kann nach unterschiedlichen Anwender*in differenziert werden.

Nach Eingabe der Parameter in die Webmaske, errechnet das Tool automatisch den Gemeinwohl-Index des Projektes, und kann mögliche Anreize vorschlagen.

Angestrebt ist, dass das Tool, während der Eingabe der Parameter, immer wieder darauf hinweist, dass an dieser und jener Stelle ein höherer Gemeinwohl-Index erreichbar wäre, wenn ein entsprechender Wert eingegeben wird. Ebenfalls soll das Tool ganz am Schluss berichten, an welchen Stellen ein höherer Wert zu einem höheren Index, und somit zu einem höheren Gemeinwohlbeitrag und Anreiz führen würde. Die Projektwerber*innen würden hierdurch motiviert, einen höheren Beitrag zum Gemeinwohl zu leisten.

Ebenso soll dieses Tool in modifizierter Form auch für die Stadtverwaltung zur Verfügung stehen, um bei der Antragseinreichung ein Vorhaben ex ante evaluieren zu können. Das Tool ermöglichte somit eine niederschwellige Bewertung von Bau- und Sanierungsvorhaben durch die Projektwerber*innen selbst, und könnte die Anwender*innen auch spielerisch durch modellhafte Umplanungen im Tool dazu anregen, ihr Projekt sozialer und ökologischer zu gestalten. Von beiden Beteiligten angewandt, lieferte ein solches Tool wichtige Grundlagen zur Projektevaluierung für die Fördergeber*innen.

Ausblick

Diese genannten Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Projektkonzeptes können noch weiter ausgebaut werden, wie nachfolgend erläutert wird.

Konkrete Sanierungsprojekte: Zum einen ist es mit den vorliegenden Projektergebnissen möglich, dass gemeinwohlorientiertes, liegenschaftsübergreifendes Planen und Bauen in konkrete Sanierungsprojekte überführt wird. Gespräche mit unterschiedlichen Wohnbauträgern, und eine Reihe erster Studien stießen bei den Bauträger*innen zum Teil auf großes Interesse.

Austausch mit der Verwaltung: Zum anderen ist die Fortführung der Gespräche mit der Wiener Stadtverwaltung und gegebenenfalls auch weiteren Stadtverwaltungen erforderlich, um die Ergebnisse des Forschungsprojektes voranzutreiben. Vor allem im Bereich „Photovoltaik“ besteht sehr großes Interesse an der weiteren Bearbeitung. Auch für die Diskussion rund um das Thema „Gemeinwohl/Anreize“ besteht großes Interesse.

Aufbauende Innovationsprojekte: Drittens besteht aufgrund des weiterführenden Forschungsbedarfs, die Gelegenheit für die Entwicklung weiterer Forschungs- und Innovationsprojekte, die auf PMO aufbauen.

Die Übertragbarkeit auf andere Bautypologien bzw. in anderen Städte könnte ebenso untersucht werden, wie weiterführende Forschungsfragen zur noch inklusiveren Aktivierung und zur langfristigen Sicherung des Gemeinwohls.

Die folgenden Fragen skizzierten dahingehend die Vision von *Pocket Mannerhatten*:

Was wäre, wenn

... alle Akteur*innen die Strategie „Kooperation, Solidarität und Vernetzung“ verfolgen, und alle gerne gemeinsam Lösungen finden, die sowohl für jede*n Einzelne*n als auch für das Gemeinwohl die vielversprechendsten sind?

... sich Eigentümer*innen immer zusammenschließen und ihre Gebäude gemeinsam mit den Bewohner*innen liegenschaftsübergreifend sanieren und erweitern?

... viel mehr Räume gemeinschaftlich organisiert und über Liegenschaftsgrenzen hinweg genutzt werden können?

... sich eine Planungs-, Bau- und Lebenskultur entwickelt, die sich durch einen hohen Grad an Kooperation, Verantwortung, Solidarität, Engagement und Gemeinsinn auszeichnet?

WEGE UND ERSCHLIESSUNG

Was wäre, wenn

... alle Gebäude des Blocks barrierefrei erreichbar sind, ohne dass für jedes Haus ein einzelner Aufzug gebaut wird, und damit sowohl Kosten als auch Raum und Ressourcen gespart werden können?

... großzügige Laubengangstrukturen wohnungsnahen Freiraum schaffen, die Balkongeländer mit Photovoltaik-Elementen Strom produzieren und gleichzeitig Verschattung bei sommerlicher Hitze bieten?

MOBILITÄTSINFRASTRUKTUR

Was wäre, wenn

... das Mobilitätsverhalten geändert ist, es keine Verbrennungsmotoren mehr gibt, und im Stadtblock eine Nachbarschaftsgarage Platz für einen e-Car- und e-Bike-Sharing-Fuhrpark bietet, der aus der lokalen Photovoltaikanlage gespeist wird?

... die Stellplatzflächen auf der Straße frei sind, um Bäume und Blumen zu pflanzen, Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Radwege anzulegen?

URBANE PRODUKTION + GEWERBE

Was wäre, wenn

... liegenschaftsübergreifende Gewerbeeinheiten vermehrt lokal produzierende Gewerbebetriebe ermöglichen, und somit wohnungsnah Arbeitsplätze im Grätzl entstehen?

... der eigene Betrieb in zwei Häusern geführt wird, alle zu Fuß zur Arbeit gehen und zum Mittagessen Freund*innen, die Familie und die Kinder treffen?

WOHNEN + SOZIALES

Was wäre, wenn

...gemeinschaftliche Wohneinheiten mehrere Häuser verknüpfen, die Vielfalt der Wohnformen im Grätzl erweitert wird und besonders alleinstehenden Menschen dadurch mehr Gemeinschaft ermöglicht wird?

... Menschen mit besonderen Bedürfnissen in (teils betreuten) Wohneinheiten mittendrin wohnen, und intensiven sozialen Anschluss haben?

NACHVERDICHTUNG + RÜCKBAU

Was wäre, wenn

... Gebäude mit schlechter Bausubstanz und Belichtungssituation nach ausführlichen Planungen mit allen Nachbar*innen grundsätzlich kostengünstig verbessert und mit gemeinschaftlich nutzbaren Dachgeschossausbauten nachverdichtet werden?

...alle Beteiligten im Block die beste Lösung über die Grundgrenzen hinweg finden, mit dem Ziel bei der Erneuerung immer den höchstmöglichen Gemeinwohlbeitrag zu erzielen?

GEMEINSCHAFTSRÄUME

Was wäre, wenn

... die Musiker*innen im eigenen Stadtblock den Nachbar*innen im gemeinsamen Musikkeller feinsten Jazz zum Besten geben?

... alle im Haus nebenan ihr Work-Out im gemeinsamen Fitnessraum durchführen?

... der/die technisch versiert/e Nachbar*in das kaputte Fahrrad in der Nachbarschaftswerkstatt oben im Eckhaus repariert?

... alle ihren Geburtstag vor Ort im Nachbarschaftsraum des Stadtblocks feiern?

DACHFLÄCHEN

Was wäre, wenn

... alle ihre Jogging-Runden im Grünen über den Dächern Wiens ziehen können, weil die Dachflächen zugänglich gemacht und begrünt sind?

... alle Dächer Gärten haben und zugleich mittels Photovoltaik Strom erzeugen?

... alle an lauen Sommerabenden, den Sternenhimmel von der Hängematte am Dach aus genießen können?

... Natur im eigenen Wohnblock vorhanden ist, und der Großstadtdschungel grün ist statt grau?

INNENHÖFE + FREIZEITFLÄCHEN

Was wäre, wenn

... Innenhöfe verbunden und vielfältig ausgestaltet werden: Hier ein Ruhegarten, dort ein Garten für Kinder zum Spielen und größere Flächen für einen Nutzgarten mit lokal angebaute Gemüse und Obst?

... wenn das selbst angebaute Gemüse den eigenen Vorratsschrank füllt oder im genossenschaftlich-organisierten Laden zum Selbstkostenpreis oder umsonst ums Eck an die, die es haben wollen, abgegeben wird?

... wenn begrünte Fassaden nicht nur schön aussehen, sondern auch Lebensmittel produzieren und für Kühleffekte im Sommer sorgen?

... wenn alle abends eine gemütliche Runde von Garten zu Garten spazieren gehen, Nachbar*innen treffen und sich in der gemeinsamen Sitzecke über das Tagesgeschehen austauschen?

ENERGIE + GEBÄUDETECHNIK

Was wäre, wenn

...der gesamte Stadtblock seinen Strom, seine Heizwärme und seine Mobilitätsenergie aus Sonnenkraft und Erdwärme bezieht?

... wenn der Strom- oder Wärmeüberschuss unkompliziert und kostengünstig an benachbarte Stadtblöcke weitergegeben werden kann?

... wenn Regenwasser und Grauwasser gesammelt und genützt werden, beispielsweise für den lokalen Gartenbau oder die Gemeinschaftswaschküche?

Wien 2050 – Florian Niedworok

... ein Spaziergang durch „Mannerhatten“, wie die gründerzeitlichen Quartiere unserer Stadt manchmal mit einem Augenzwinkern genannt werden, lässt die Stadt verändert aussehen. Was im Vergleich mit alten Fotografien sofort auffällt, ist das viele Grün – nahezu ein Dschungel, wenn man sich an die Ottakringer Gassen mit parkender Blechlawine erinnert. Der Straßenraum ist tatsächlich ein Ort für Menschen geworden, ein Ort, wo Kinder auf Wiesen laufen, Familien unter Bäumen picknicken, hier und dort die bunt blühenden und begrünten Schanigärten der Gastronomiebetriebe bzw. auch die Sharing-Fahrzeuge...ach ja, und dort sieht man die Fassadengärtner*innen, die gerade die Obsternte an den innovativen Spalierobstfassaden zwischen den Balkonstrukturen einbringen. Vermutlich sind sie gerade von den Dachgärten gekommen und arbeiten nun an den Fassaden weiter. Alle Teile der Biomasse gehören zu einem Stoffkreislauf, vom Essen bis zur energetischen Verwertung.

Das ist wohl auch ein Unterschied zu damals im Jahr 2020. Die Stadt hat eine neue Dachlandschaft, eine neue grüne Ebene mit neuen Funktionen bekommen. Diese - auch architektonisch spannende - Ebene ist nicht mehr wegzudenken, und verbessert ganz wesentlich das Klima, die Ökobilanz, den Naherholungswert und die psychosoziale Gesundheit der Bewohner*innen. Vor 30 Jahren fanden sich schon vereinzelt Dachterrassen, die weder miteinander verbunden noch für die Nachbarschaft zugänglich waren. Heute ist das ganz anders und die Lebensqualität dieser neuen Stadtebene wird sehr geschätzt. Sie hat auch das Mobilitätsverhalten verändert. Viele nützen die Wegverbindungen am Dach, um sich zu erholen, Sport zu machen oder Freunde in der Nachbarschaft zu besuchen. Manche arbeiten auch in den kleinen Co-Working-Pavillons am Dach. Es ist schon faszinierend, dass man heute vom Gürtel bis zur Wattgasse über die Dächer spazieren kann.

Bemerkenswert ist, dass die Energietechnik, wie z.B. diese biologisch abbaubaren, auch mit geringem Mondlicht funktionierenden Solarmodule, besonders ästhetisch in die Gestaltung integriert ist. Manchmal fällt sie gar nicht auf, oder sie wurde zum Designelement. Die Energie-Solidarbeiträge sorgten dafür, dass die Energiewende in der Gesellschaft gerecht von allen mitgetragen wurde und wirklich gemeinschaftlich gemeistert wurde. Aber auch die Ökobilanz hatte sich deutlich verbessert. Das mit dem Stahlbeton war schon sehr beliebt, aber die Do-it-yourself-Bausysteme mit lokal produziertem Stroh, Lehm und Bambus konnten mit guten Brandschutztechnologien einen positiven Öko-Beitrag liefern und auch zur Leistbarkeit des Wohnens beitragen. Im Kontext der Leistbarkeit sind auch die vielen, unterschiedlichen Co-Living-Formen zu nennen. Einen wesentlichen Beitrag zu diesen Entwicklungen haben wohl auch die liegenschaftsübergreifenden Planungslogiken geleistet, die die heutige Baukultur charakterisieren. So sind neue räumliche, materielle und soziale Qualitäten entstanden – das hätte man vor einigen Jahren nicht geglaubt. Menschen dazu zu bringen, an einem Strang ziehen zu lassen, erschien zu komplex. Aber klar, es brauchte auch erstmal die richtigen Planungsmethoden und -technologien bzw. auch entsprechende Veränderungen in Politik und Verwaltung. Interessant ist, dass wohl ein Zusammenhang besteht zwischen diesen neuen sozialen Qualitäten und der Kriminalitätsrate, dem subjektiven Sicherheitsgefühl und dem Vertrauen bzw. der Solidarität der Stadtbewohner*innen untereinander. Das ist auch in dem neuen Quartiers-Glücks und Gemeinwohlindeks erfasst.

Die Stadt ist jedenfalls lokaler geworden. Es haben sich in den letzten Jahrzehnten viele kleine Betriebe angesiedelt, die urbane Produktion wird ganz neu gesehen und durch Sharing-Lösungen konnte auch die kleinteilige Parzellierungsstruktur der Gründerzeit verstärkt gewerblich genutzt werden, ähnlich wie in den Anfängen der Gründerzeitstadt. Vor dreißig Jahren wurde auch noch viel mehr importiert und in Fernost produziert, nachdem das Lohngefälle dies profitabel erschienen ließ. Heute ist das Warenangebot weitaus lokaler oder regionaler – das gibt ein gutes Gefühl. Wobei, das mit dem Konsum hat sich ohnehin geändert. Zeit ist wichtiger geworden. Und diese kann man jetzt auch richtig gut in diesem neuen Quartier verbringen. Mannerhatten, was dieser Name wohl meint...

Pocket Mannerhatten 2050 _ Gesa Witthöft

Gestern habe ich meinen 86. Geburtstag gefeiert. Morgens war ich noch ein paar Stunden auf der Technisch-Gesellschaftswissenschaftlichen Universität im Interdisziplinären Raum-Kolleg, wo ich immer, wenn ich Lust und Kraft habe, als Konsultantin mit Studierenden und Kolleg*innen arbeiten und diskutieren kann. No na, natürlich bin ich mit einem der komfortablen E-TriBikes aus dem Gemeinschaftspool des Blocks hingefahren, die wir Älteren so schätzen, weil sie nicht umkippen können, bequem und sicher sind, und dennoch beweglich halten. Und sie sind vor allem schnell! ! Geschwindigkeit ist in meinem Alter wichtig, denn ich weiß ja nicht genau, wie lange ich noch Zeit habe...

Ab mittags dann haben wir den Rest des Tages zuerst im Hof am Teich, wo es schön schattig war, und abends dann im lauen Lüftchen auf der Dachterrasse gesessen. Alle Freund*innen waren da mit Kind und Kegel, und auch die meisten Nachbar*innen, mit denen ich Kontakt pflege. Meine Freund*innen aus Übersee haben wir zeitweilig am großen Bildschirm zugeschaltet - wie schön, dass wir uns weiterhin zumindest sehen und sprechen können, wenn wir schon nicht mehr so viel reisen wie vor der Großen Pandemie. Wir haben gespielt, gequasselt, gelacht und wild getanzt - letzteres ich natürlich etwas weniger; aber wenn's drauf ankommt, geht immer noch was! Der Elektrogrill hat den ganzen Tag gebrüht, und wir haben das frische Gemüse und Obst aus dem Gemeinschaftsgarten genossen. Klasse war, dass ich, wie auch sonst im Alltag auch, gar nichts vorbereiten musste, weil alle Speisen aus der kooperativen Küche geliefert wurden, in der im Radl gekocht wird, und wo alle, die wollen, essen können. Zum Geburtstag wird dann eh geliefert - das ist schön.

Es sind auch die Kolleg*innen vorbeigekommen, mit denen ich vor vielen Jahren begonnen habe, die sozial-ökologische Umgestaltung der Stadt zu beforschen und voranzutreiben. Pocket Mannerhatten hieß das Projekt, und im Nachhinein gesehen war es ein unglaubliches Glück, dass wir schon drei Jahre vor der Großen Pandemie und dem anschließenden Großen politischen Richtungsstreit an liegenschaftsübergreifenden und gemeinwohl-orientierten Strategien zu arbeiten begonnen hatten. Nach der Großen Pandemie mit ihren vielen Toten und den gravierenden sozialen und ökologischen Folgen sah es zunächst sehr schlecht aus, weil die damalige neoliberale und sehr selbstbezogene Regierung an ihren überkommenen Konzepten festhalten wollte. Es waren politisch sehr bewegte Zeiten, und ich habe eine Weile befürchtet, dass die progressiven sozial-ökologischen Kräfte doch nicht gewinnen.

Aber es ist uns zum Glück im Großen Richtungsstreit gelungen, die Vertreter*innen neoliberaler Wirtschaftskonzepte und die Klimawandelleugner*innen davon zu überzeugen, dass wir dringend, schnell und weltweit die sozial-ökologische Transformation angehen müssen! Auch für Österreich und Wien lagen schon etliche schlaue Konzepte vor, wie die Stadt zukunftstauglich gestaltet werden kann. Für die Bestandsstadt gab es mit unserem Konzept eine klare Strategie, die zum Glück schnell aufgegriffen, in seiner Priorisierung der Gemeinnützigkeit noch verstärkt, und dann als Handlungsleitlinie über ganz Wien ausgerollt wurde. Solche sachbezogenen Änderungen sind ja schnell machbar, wenn es politisch nur gewollt ist!

Das Projekt ist dann weltweit adaptiert worden. Greta Thunberg, die ja sehr früh nach dem Großen Richtungsstreit in der weltweiten basisdemokratischen Wahl als UN-Vorsitzende eingesetzt wurde, hat alle regionalen Räteregierungen dazu gebracht, vollkommen vom Konzept des Privateigentums in allem, was für die Daseinsvorsorge wichtig ist, abzugehen. Es war schon sehr gut, dass bei der Wahl auch die Kinder und Jugendlichen wählen konnten, die bisher ja immer ausgeschlossen waren. Und jetzt sind wir dabei ein Tauschsystem zu etablieren, das neben Geld auch andere Werte beinhaltet. Damit sollten die soziale Ungerechtigkeit und Armut auch weltweit endlich besiegt werden können.

Noch haben wir den Klimawandel nicht ganz im Griff. Auch gestern spät am Abend ist ganz plötzlich ein heftiges Gewitter aufgezogen, das sehr an die beunruhigenden Starkwetterereignisse der 2020er Jahre erinnerte. Und in den Nachrichten heute Morgen kam wieder eine beunruhigende Nachricht über den niedrigen Wasserstand im Wiener Becken. Aber ich bin jetzt viel zuversichtlicher als noch Anfang der 2020er Jahre, denn die Treibhausgasemissionen liegen überall auf der Welt bei Null, der Energiegebrauch für alle wichtigen Funktionen ist ausgeglichen, es gibt keine umweltschädigenden Gewerbe und Industrien mehr, und die Städte sind an den Klimawandel angepasst, sozial und ökologisch organisiert, und sehr komfortabel geworden. Was will ich mehr!

Zusammenfassung Galerie der Möglichkeiten

Im Rahmen der Zwischenpräsentation des Projektes *Pocket Mannerhatten* während der *IBA_Wien 2022* wurde, wie bereits in vorigen Kapiteln erwähnt, eine *Galerie der Möglichkeiten* realisiert. Aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung von Covid-19 musste das Veranstaltungskonzept überarbeitet, und zum Großteil in digitaler Form umgesetzt werden. Ursprünglich war geplant, alle im Block angedachten und in Entwicklung befindlichen Projekte – die Möglichkeiten - zu modellieren, zu simulieren und/ oder künstlerisch verfremdet darzustellen und für Interessierte erlebbar zu machen.

Schlüssevents der Galerie waren Pandemie bedingt sechs Online-Themenabende:

- Städtebauliche Visionen, Schwerpunkt: „Wanted: Utopien für die gründerzeitliche Stadt.“
- Stadtökologie, Schwerpunkt: „Mehr Grün: Stadtklima, Ökologie und Nachbarschaft“
- Partizipation, Schwerpunkt: „Stadterneuerung hausgemacht“
- Energie, Schwerpunkt: „Klimaneutrale Energieversorgung als Gemeinschaftsprojekt?!“
- Nachbarschaft, Schwerpunkt: „Wie Wohnen? Zuhause in der Nachbarschaft!“
- Mobilität, Schwerpunkt: „Mobilitäts-Sharing: Konzepte für die Nachbarschaft“

Wanted: Utopien für die Gründerzeitliche Stadt

Den Auftakt der Themenabende bildete der Abend zu Visionen und Utopien. Eingeladen waren Bernd Vlay von Studio Vlay-Streeruwitz, Verena Mörkl von SUPERBLOCK Architekten, Roland Gruber von nonconform Architekten und Gerhard Berger als Vertreter der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten u. Technik.

In einer ersten Diskussionsrunde wurden Möglichkeiten und Grenzen der bestehenden Strategiepapiere der Stadtplanung, vor allem des Masterplan Gründerzeit, reflektiert. Im Expert*innengespräch wurde verdeutlicht, dass es nur ein Planungsinstrumentarium sowohl für kleinteilige Projekte in der Bestandsstadt wie für eher große Neubauprojekte gibt. Hier sollte differenziert werden. Da gegenwärtige Instrumente, wie die Flächenwidmungsplanung oder die Vertragsraumordnung, in Wien städtebauliche Verträge, für die Bestandsstadt aufgrund der Maßstäblichkeit sowie der Heterogenität und Vielfalt der Eigentumsstrukturen nur bedingt bis kaum anwendbar sind, müssen Änderungen in den planerischen Verfahrens- und Genehmigungsvorgehensweisen gefordert werden. Ein räumlich differenziertes und kleinteiliges (Widmungs-)Instrumentarium auf Basis der Kooperation mit Eigentümer*innen in Bezug auf Sanierungen anzudenken, wäre nach Fachmeinung der Expert*innen sehr sinnvoll. Einigkeit herrschte, dass zukünftig Initiativen im Sinne von PMO gebraucht werden. Solcherart Akteur*innen könnten als „Kollaborateur*innen“ der Stadtverwaltung fungieren, und mit der Funktion eines/r Grätzlmanagers/Agenten und Quartierscoaches betraut den sozial-ökologischen Umbau der Stadt vorantreiben. PMO als best-practice-Projekt kann hierzu wertvolle Grundlagen liefern.

In einer weiteren Diskussionsrunde wurde nach wichtigen Aspekten für die Entwicklung einer Utopie oder Vision gesucht. Es wurde diskutiert, inwieweit im Sinne einer radikalen Inversion der Raumcharakteristika Repräsentation und Informalität umgedreht werden können. Die Dichotomie „privater Hof - öffentliche Straße“ solle einem kapillaren Raum weichen, der Straße und Hof verbindet. Dieser Gedanke würde - ähnlich wie bei den Superblöcken in Barcelona - das Straßenraster enthierarchisieren und funktional differenzieren und erweitern.

Weiters wurden drei Begriffe für eine gute Vision für die gründerzeitliche Stadt genannt: „Vernetzen“, „Teilen“ und „Ausgleichen“. Über „Ausgleichsdeals“ sollte beispielweise Leistbarkeit forciert werden. Insbesondere die Erdgeschosszone spielt hierbei eine wichtige Rolle.

Als Idee wurde lanciert, dass dort eine 4-Euro/qm-Miete angesetzt und durch andere Gebäude querfinanziert werden sollte, um so die Belegung der Erdgeschosszonen sozial zu fördern. Wesentliches Augenmerk sollte grundsätzlich auf eine Nutzungsmischung und eine integrierte Grünraumversorgung gelegt werden. Eine zukunftsweisende Vision sollte auch dem Umstand Rechnung tragen, dass die Gründerzeit Vielen gehört und gerade Kleineigentümer*innen dabei unterstützt werden müssten, sich aktive mit Fragen des Klimawandels und der Energiewende zu befassen. Zusammengefasst verwies die Diskussion auf die bemerkenswerten Innovationsleistungen des sogenannten „Roten Wiens“, und dass die damals vorherrschende Innovationswilligkeit auch heute wieder durch mutige Entscheidungsträger*innen aufgegriffen werden sollte. (vgl. <https://www.youtube.com/watch?v=0nLYuQXYJXc>, 23.7.2021)

Mehr Grün: Stadtklima, Ökologie und Nachbarschaft

Auf den „Utopie-Abend“ folgte das Thema „Stadtgrün“ mit all seinen wesentlichen Zusammenhängen für eine zukunftsfähige Stadt. Als Expert*innen fanden sich am Podium Jürgen Preiss als Vertreter der MA 22, Gerald Hofer von GRÜNSTATTGRAU, Katrin Hagen von der TU Wien - Fachbereich Landschaft, und Roland Zöttl als Bewohner, der Hofbegrünungen umgesetzt hat.

Die Runde ging darauf ein, welche klimatischen Trends sich abzeichnen, und welche Auswirkungen die verdoppelte Anzahl an Hitzetagen bzw. die Tropennächte für die Erholung und Gesundheit der Menschen in einer europäischen Stadt wie Wien hat. Vor allem in der wenig begrünten Bestandstadt sorgen diese Umstände für eine starke Erhitzung. Gegenwärtig sind Maßnahmen, die die Situation verbessern nur schwer umzusetzen. Dennoch muss es das Ziel sein, mehr grün-blaue Infrastruktur zu schaffen resp. diese zu rekultivieren. Hierfür - so sind sich die Expert*innen einig – sind neue Strategien mit systematischerer Vorgehensweise und klaren Zielen, Programmen und Kooperationen nötig. Der Mehrwert qualitativ hochwertigen Stadtgrüns liegt nicht nur bei einem optimierten Klima, sondern auch im verbesserten ökologischen Wert des so im Gebauten erweiterten Lebensraumes für Flora und Fauna. Politik und Verwaltung sind dabei gefordert, Bauwerksbegrünungen verstärkt zu fördern, und Bedenken zur Zugänglichkeit von Infrastruktur, wie z.B. bei trog-gebundenen Fassadenbegrünungen und anderen kostengünstig und zeitnah realisierbaren Projekten zu überwinden. Ein Weg zum Ziel könnte eine temporäre und mobile Straßenraumbegrünung darstellen.

Auch bei dieser Expert*innenrunde wurde der Ruf nach passenden und vor allem vereinfachten Verfahrensabläufen für Genehmigungen und Förderungen laut. Hilfreich sei dabei die Entwicklung und Benennung konkreter Maßnahmenpakete, die allen die Umsetzung erleichtern würden; sowohl den Akteur*innen, die eine Begründung umsetzen möchten, als auch den Mitarbeiter*innen in der Verwaltung, die die Anfragen bestenfalls gemeinsam und effizient in einem One-Stop-Shop bearbeiten können.

Roland Zöttl, Experte mit großem Erfahrungswissen, empfahl: „Einfach Tun“ – manchmal seien die Hindernisse größer als zunächst gedacht, aber im Tun erübrige sich so Manches; wie nicht zuletzt Guerilla-Fassadenbegrünung in Amsterdam belegen! (vgl. <https://www.youtube.com/watch?v=jy-47jSQ8Ws>, 23.7.2021)

Stadterneuerung: hausgemacht!

Unter dem Motto “Einer für Alle, Alle für Einen” diskutierten Christoph Laimer von *Dérive – Zeitschrift für Stadtforschung* und dem Wohnprojekt *Bikes and Rails*, Architektin Gabu Heindl von *gabuheindl architektur*, u.a. Architektin des HabiTat- Projektes Schlor - Schöner Leben ohne Rendite, Ute Fragner als Vertreterin der Genossenschaft *WoGen* und des Projekts *Sargfabrik Wien*. sowie Katharina Kirsch-Soriano da Silva von der Caritas über das Thema Stadterneuerung und Beteiligungsformen. Aktivitäten in der Stadterneuerung haben sehr unterschiedliche Motive und Beweggründe, wie Ute Fragner und Katharina Kirsch-Soriano da Silva erläuterten. Beteiligung ist immer gut, aber einschränkend müsse angemerkt werden, dass es nicht auf jeder Handlungsebene der Stadterneuerung Sinn macht, die Stadt kollektiv zu gestalten. Wichtig ist, dass es für je unterschiedliche Nachfragende je unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten geben muss. Es ist ein wesentlicher Unterschied, ob die Beteiligung sich auf die Nutzung einer Baumscheibe oder Aspekte der Quartiersentwicklung bezieht.). In der Diskussion wurde herausgearbeitet, dass Beteiligung nicht zwangsläufig - per se - eine Qualitätssicherung bedeuten muss. Schlau gemacht, kann sie dies aber sein; und wenn dies schlau gemacht wird, dann muss diese Qualitätssicherung sichergestellt und systematisch in das jeweilige Verfahren eingebettet werden.

Dem Sharing-Gedanken folgend, bieten vor allem in der Bestandstadt gemeinschaftlich genutzte Räume und Ressourcen sinnvolle Möglichkeiten und wertvolle Qualitäten für die vielen, unterschiedlichen Bewohner*innen.

Wichtig dabei ist, dass, so das Podium, auch Dinge verfügbar sind, die derzeit als eigentumsgebunden gedacht werden, aber die, wie ihre Erfahrungen belegen, auch durch selbstorganisiertes Tun, Tauschen und Teilen verfügbar und verhandelbar gemacht werden können. Hier sind etliche Grundbedingungen erforderlich: Für selbstorganisierte Stadtentwicklung braucht es Wissen, Ausbildung, Netzwerke und auch Zugang zu leistbaren Liegenschaften.

Im Zusammenhang mit sozialen Netzwerken als Akteur*innen der Stadterneuerung ist zu erwähnen, dass die Professionalisierung von Initiativen noch ausbaufähig ist. Insbesondere basisdemokratische (Selbst-)Organisationen sollten dringlich durch die öffentliche Hand ermöglicht und gefördert werden. Dies diene nicht nur der Sache sondern helfe auch der Demokratie. Für die Stadterneuerung, die sich oft im Feld von Zwischennutzungen bewegen muss, ist die Herstellung von Rechtssicherheit, ein wesentliches Attribut um gemeinschaftliche Selbstorganisation möglich zu machen.

Eigentum kommt gegenwärtig eine bedeutende Funktion zu. Nach Ansicht der Diskutierenden ist es die Aufgabe der Stadt, der planenden Verwaltung und der Politik, den Zugriff auf Eigentum unter sozialen Prämissen zu regulieren. Ebenso müssen im Kontext der Stadterneuerung Stellvertreter*innen und Lobbyarbeit für marginalisierte Gruppen, sowie niederschwellige, lokale Zugänglichkeiten von Möglichkeitsräumen sichergestellt werden. Ein Weg dorthin können nach Meinung der Expert*innen offene, moderierte Räume sein; diese müssen vor allem in der Bestandsstadt organisiert werden, nicht nur in Neubaugebieten.

Ein weiterer Weg in eine kollaborative Organisation der Stadterneuerung ist eine intensivere Kooperation mit Eigentümer*innen. Es gäbe viele, die nicht gewinnorientiert denken, und Gewinnmaximierung nicht in den Vordergrund stellen. Diese müssen aber gefunden, und motiviert werden. Stadtplanung ist in diesem Sinne eine politische Aufgabe. Das Handlungsfeld muss mit Instrumenten ausgestattet werden, die es der Zivilgesellschaft ermöglichen, sich aktiv und selbstbestimmt zu beteiligen. Wie bspw. aktuell bei der Initiative Platz für Wien wird deutlich, dass das öffentliche Interesse kontinuierlich verhandelt und definiert werden muss. (vgl. <https://www.youtube.com/watch?v=BC1CIZDWor0>, 23.7.2021)

Klimaneutrale Energieversorgung als Gemeinschaftsprojekt?!

Im Rahmen des vierten Themenabends wurden die sozialen, technischen und rechtlichen Möglichkeiten von Energiegemeinschaften in der Bestandsstadt ausgelotet. Bis dato war eine dezentrale Energieerzeugung, Speicherung und Verteilung nur bedingt möglich und Wohnungs- und Hauseigentümer*innen konnten sich nur schwer einbringen. Der klassische Fall der Energieversorgung in der Stadt besteht darin, dass es einen großen Energieversorger gibt, der die Eigentümer*innen und Mieter*innen mit Strom und Wärme versorgt. Der nächste Schritt der Energiewende und ihrer Demokratisierung steht nun mit der Einführung der „Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft“ und der „Bürgerenergie-Gemeinschaft“ bevor. Durch die Umsetzung der europäischen Richtlinien *Erneuerbare Energie Richtlinie* und *Strombinnenmarktrichtlinie* in nationales Recht wird es in Zukunft Energiegemeinschaften ermöglicht auch über die Grundstücksgrenzen hinweg, in gewisser regionaler Entfernung, gemeinsam Energie zu erzeugen, speichern und verteilen.

Unter der Moderation von Albert Hiesl diskutierten Gerhard Bayer von der *Österreichischen Gesellschaft für Umwelt und Technik*, Richard Büchele von der *TU Wien - Institut für Energiesysteme*, Matthias Katt von *eFriends energy*, Marta Hodasz (BMK), Walter Hüttler von der e7 Energie Markt Analyse, Stefan Sattler von der Stadt Wien – MA 7 und Christoph Zinganell von *Collective Energy*. In der Diskussion wurde zunächst darauf hingewiesen, dass eine integrierte Betrachtungsweise fundamental ist. Strom, Wärme und Mobilität sowie Nachfrage und Versorgung sollten nicht getrennt voneinander betrachtet werden. In der Stadt ist wenig Platz zu Verfügung, aber viel Energie notwendig, wobei der Großteil davon derzeit noch fossil ist. Die technischen Lösungen für liegenschaftsübergreifende Maßnahmen sind schon vorhanden, doch derzeit scheitert es noch an den Geschäftsmodellen. Derzeitige Photovoltaik-Systeme sind beispielsweise derzeit meist nur auf Eigenbedarf ausgelegt, da die Einspeisung überschüssiger Energie ins Netz (noch) nicht interessant ist.

Das *Erneuerbare-Energien-Paket* umfasst zehn Artikel und ist das größte Gesetzespaket im Energiebereich in Österreich. Es bietet rechtliche Grundlage für die Gründung von Energiegemeinschaften. Für die psychologische Einbindung der Menschen sind Smart-Home-Lösungen gut geeignet. Damit bekommen Menschen ein Naheverhältnis zur Energieproduktion, während die Apps es anschaulich und greifbar machen. Es ist möglich, Geld in kleinen Beiträgen in lokale Energieprojekte zu investieren und dafür Energie zu beziehen. Auch das steigert die Identifikation. Einig waren sich die Diskutant*innen, dass die Energiewende nur mit der Beteiligung aller Bürger*innen machbar ist. (vgl. https://www.youtube.com/watch?v=A79_xXb3cvU, 23.7.2021)

Wie Wohnen: Zuhause in der Nachbarschaft!

Zum Wohnen gehört viel mehr als das Schlafen, Essen, Kochen und Arbeiten in den eigenen vier Wänden. Zum Wohnen gehört das Haus, der Block, das Umfeld und dessen Funktionen, die Nachbar*innen und die Grün- und Freiräume des Quartiers. Wie stellen sich jedoch diese Rahmenbedingungen dar, insbesondere mit der Prämisse des Tauschens und Teilens? Dieser Frage ging die Gesprächsrunde *Wie Wohnen? Zuhause in der Nachbarschaft* mit Manuel Hanke von *wohnbund:consult*, Sonja Gruber als selbstständige Soziologin, Birgit Elsner von *wohnpartner* und Julia Lindenthal vom Österreichischen Ökologie-Institut nach. Zu Beginn der Runde wurden Gemeinschaftseinrichtungen als Drehscheibe sozialer Interaktion in der Nachbarschaft thematisiert. Dabei wurde deutlich, dass Gemeinschaftseinrichtungen ganz unterschiedlich funktionieren – manche sehr gut und manche gar nicht. Der Grund liegt mitunter darin, wie Gemeinschaftseinrichtungen geschaffen sind, im Sinne der Lage und seinen Attributen (vor allem bei nicht geförderten Altbauten), und welche Prozesse zu Er- oder Einrichtung gewählt wurden (Grad der Partizipation). Aushandlungsprozesse und Moderation sind ebenso für eine funktionierende Gemeinschaft wichtig wie Verantwortungsübernahme und Engagement von Seiten der Beteiligten. Traditionelle Organisationsformen (z. B. Vereine) sind für Bewohner*innen eher abschreckend, weil sie langfristige Verpflichtungen mit sich bringen. Die Rolle der öffentlichen Hand wurde vom Podium insofern diskutiert, dass es einerseits ein Angebot z.B. an Gemeinschaftsräumen geben sollte, aber auch eine Unterstützung der Organisation notwendig ist bzw. gesichert werden sollte, damit Gemeinschaftsräume nicht privatisiert werden können. Aber auch für private Eigentümer*innen gibt es gute Argumente für Gemeinschaftseinrichtungen und eine gute Nachbarschaft, da sie den Eigentümer*innen im Endeffekt durch die Initiative und das Engagement der Bewohner*innen für die Liegenschaft Kosten sparen. Auch in dieser Runde wurde der Ruf nach Personen als "Kümmerer" laut, der den Gemeinschaftsprozess begleiten und so die Begeisterung an die Bewohner*innen weitertragen sollten. (vgl. https://www.youtube.com/watch?v=_jCxUhYoCf8, 26.07.2021)

Mobilitäts-Sharing: Konzepte für die Nachbarschaft

Dem Thema „Mobilität“ kommt im Rahmen einer ökosozialen Quartiers- und Stadterneuerung eine ganz wesentliche Rolle zu und durfte in der Reihe der Diskussionsabende nicht fehlen. Besonders, aber nicht nur, für das gründerzeitliche Wien, mit seinen oft engen Straßen, überwiegender Raumnutzung für den ruhenden Verkehr, den schmalen Gehsteigen und den ebenso schmalen Radstreifen braucht es hier zukunftsfähige Lösungen.

Die Fragen, was gemeinschaftliche Mobilitätsformen sind und was dies für die Stadt und den öffentlichen Raum bedeutet, diskutierten Stefan Waschmann von der Initiative *Elfride Carsharing*, Matthias Mitteregger und Vanessa Sodl beide Vertreter*innen der TU Wien und Hanna Schwarz von der Initiative *geht-doch.wien*. Gleich vorweg plädierte die Expert*innenrunde für eine faire Neuordnung des öffentlichen Raumes. Dies sei als erster Schritt wesentlich, um in Folge auch neue Mobilitätsformen diskutieren zu können. Dieser neu geordnete Straßenraum muss erfahrbar und deutlich gemacht werden, um alle für den Umweltverbund im Bereich Mobilität begeistern zu können. Das Podium wies darauf hin, dass es die autozentrierte Gesellschaft in der Stadt nicht mehr gibt, Transformationsprozesse von Besitz zu Service stattfinden und daher die Straße zu einem urbanen Lebensraum werden sollte, ohne die Transportfunktionen einzuschränken.

Insbesondere im urbanen Kontext ist es wichtig eine Alternative zum eigenen PKW zu schaffen, weil jeder PKW wertvollen Platz im öffentlichen Raum beansprucht. Der Gestaltung von Mobilitäts-Hubs sei auch insofern besonderen Augenmerk zu schenken, als dass man sich mit ihnen identifizieren können sollte. Im Vergleich dazu waren die ersten Bahnhöfe Kathedralen der Moderne, danach spiegelte das Auto als Objekt unsere Gesellschaft wider und nun ist es an der Zeit den öffentlichen Verkehr von seinem Beigeschmack der Notwendigkeit zu befreien. Das bedeutet, dass Mobilitätsangebote mit einer Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum einhergehen müssen und diese Angebote dann auch für die gesamte Nachbarschaft bzw. das Quartier gedacht werden sollten. Internationale Unternehmen haben hinsichtlich Mobilität bereits den urbanen Raum entdeckt und tragen zu einer Veränderungsdynamik bei. Dennoch ist dem Zufußgehen die größte Gruppe der Mobilitätsformen zuzuschreiben und in einem dichten urbanen Kontext im Sinne einer „gehbaren Stadt“ besonders sinnvoll zu fördern. Einig waren sich schlussendlich alle die Diskussionsteilnehmer*innen, dass es unabdingbar ist jetzt ins Handeln zu kommen, um gesetzte Klimaziele noch erreichen zu können. (vgl. https://www.youtube.com/watch?v=hTwuicf9x_Q, 23.7.2021)

7. VORSTELLUNG DES PROJEKTTEAMS

Das Team hinter Pocket Mannerhatten

In unserem Team vereinen wir unterschiedliche Expertisen um gemeinsam mehr zu erreichen.



Abb. 36
Projektteam Pocket Mannerhatten

Von links nach rechts:

- Vera Enzi (GRÜNSTATTGRAU)
- Victoria Hala (tatwort Nachhaltige Projekte)
- Dominik Hölzl (TU Wien, Fachbereich Soziologie)
- Kathrin DeBruyn (JKU Linz, Energieinstitut)
- Florian Niedworok (Architekturbüro Studio Mannerhatten)
- Susanne Lins (tatwort Nachhaltige Projekte)
- Julia Beck (tatwort Nachhaltige Projekte)
- Albert Hiesl (TU Wien, Energy Economics Group)
- Gesa Witthöft (TU Wien, Fachbereich Soziologie)
- Gebhard Klötzl (Rechtsanwalt)

Nicht auf dem Foto:

- Angelika Krauk (tatwort Nachhaltige Projekte)
- Julia Schwanzer (tatwort Nachhaltige Projekte)
- Gerald Hofer (GRÜNSTATTGRAU)

8. LITERATURVERZEICHNIS

Austria Solar, 2021: <https://www.solarwaerme.at/foerderuebersicht-privat/>, aufgerufen am 12.3.2021.

Bauer, Helfried, 2013): Public Values für mehr Demokratie bestimmen. In: Forum Public Management 1 (2013), Wien, 13.

Beck, Julia / Hiesl, Albert / Hölzl, Dominik / Klötzl, Gebhard / Lins, Susanne / Niedworok, Florian / Stockenhuber, Reinhard / Witthöft, Gesa (2017a): Pocket Mannerhatten - eine Anleitung zum räumlichen Teilen und Tauschen. Handbuch für das FFG Klima und Energiefonds Smart Cities Demo – Projekt; 96 S. Tatwort. Wien.

Beck, Julia / Hölzl, Dominik / Krauk, Angelika / Lins, Susanne / Niedworok, Florian / Witthöft, Gesa (2020): Pocket Mannerhatten. Betreiber*innenmodelle - Nachsorgekonzepte - Anreizmöglichkeiten; IBA_Wien - Internationale Bauausstellung Wien; 157 S. Tatwort. Wien.

Biermayr, P.; Dißbauer, C.; Eberl, M.; Enigl, M.; Fechner, H.; Fürsinn B.; Jaksch-Fliegenschnee, M.; Leonhartsberger, K.; Moidl, S.; Prem, C.; Schmidl, C.; Strasser, C.; Weiss, W.; Wittmann, W.; Wonisch, P.; Wopienka, E., 2020: Innovative Energietechnologien in Österreich: Marktentwicklung 2019. In: Berichte aus Energie- und Umweltforschung 14/2020, Wien: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Innovation und Technologie.

Blau, Eve (2014): Rotes Wien: Architektur 1919-1934: Stadt-Raum-Politik. Basel (Birkhäuser)

Blesl, M; Fahl, U; Kempe, S; Voß, A; Bartles, M; Lindenberger, D; Schulz, W; Gröger, J; Schneider, L; Dötsch, C; Wigbels, M, 2004: Strategien und Technologien einer pluralistischen Fern- und Nahwärmeversorgung in einem liberalisierten Energiemarkt unter besonderer Berücksichtigung der Kraft-Wärme-Kopplung und regenerativer Energien. In: AGWF Hauptstudie - Zweiter Bearbeitungsabschnitt, Band 3, Frankfurt am Main: Arbeitsgemeinschaft für Wärme und Heizkraftwirtschaft e.V., 154-158.

Botsman, Rachel; Roo, Rogers (2011): What's mine is yours: how collaborative consumption is changing the way we live, London (Collins)

Bundesministerium: Sustainable Development Goals. <https://www.bmeia.gv.at/das-ministerium/presse/aktuelles/sustainable-development-goals-sdg/> [10.12.2017].

de Bruyn et. al. (2014): Gebäudeübergreifender Energieaustausch: Rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren, Linz.

Drosten, Alina: CSR-Reporting: Welche Leitlinie ist die richtige für mein Unternehmen? CSR Kongress. <http://www.csr-kongress.de/news/50-csr-reporting-welche-leitlinie-ist-die-richtige-fuer-meinunternehmen.html>, [11.03.2018].

Eichhorst, Werner / Spermann, Alexander (2016): Sharing Economy. Mehr Chancen als Risiken? Wirtschaftsdienst 96. Berlin (Springer) pp. 433-439. <https://doi.org/10.1007/s10273-016-1994-0>

Felber, Christian (2018): Gemeinwohl-Ökonomie. München, Zürich (Piper Verlag GmbH).

Gehl, Jan (2010): Cities for People. Washington (Island Press)

Glaser, Daniel (2011): Freie Räume – Strategien für den Wiener Block. Wien (Sonderzahl)

Gemeinwohl-Ökonomie: Vision, <https://www.ecogood.org/de/vision/>, aufgerufen am [13.01.2021].

Hamedinger, Alexander (2016). Governance: „Neue“ Technik des Regierens und die Herstellung von Sicherheit in Städten. *dérive*. Zeitschrift für Stadtforschung. Wien. <https://derive.at/texte/governance/> [13.1.2021].

Harvey, David (2012): Rebel Cities. From the Right to the City to the Urban Revolution. London (Verso Books).

Hawlitsek, Florian / Stofberg, Nicole / Teubner, Timm / Tu, Patrick / Weinhardt, Christof (2018) „How Corporate Sharewashing Practices Undermine Consumer Trust“ Sustainability 10, no. 8: 2638. <https://doi.org/10.3390/su10082638>; file:///C:/Users/domsch/AppData/Local/Temp/sustainability-10-02638.pdf [22.1.2021].

Hebsaker, Jakob / Dom, Pieterjam (2014): Alternatives Wohnen zwischen Häuserkampf und GmbH. Zur Entwicklung der Idee des Mietshäuser Syndikats. In: Heeg, Susanne / Rosol, Marit (2014), Gebaute Umwelt. Aktuelle stadtpolitische Konflikte in Frankfurt am Main und Offenbach. (Forum Humangeographie). pp. 63-80.

Helbrecht, Ilse / Weber-Newth, Francesca. (2017): Die Abschöpfung des Planungsmehrwerts als Repolitisierung der Planung? Eine neue Perspektive auf die aktuelle Wohnungsfrage. sub\urban. Zeitschrift für Kritische Stadtforschung, 5(1/2), pp. 61-86. <https://doi.org/10.36900/suburban.v5i1/2.276>

Helfrich, Silke / Heinrich-Böll-Stiftung, Heinrich-Böll-Stiftung (2015): Commons. Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat. Bielefeld (transcript Verlag).

Hofmann, E., Hartl, B. and Penz, E. (2017): „Power versus trust – what matters more in collaborative consumption?“, Journal of Services Marketing, Vol. 31 No. 6, pp. 589-603.

Holm, Andrej / Gebhardt, Dirk (2011): Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignungen. Hamburg (VSA).

Holm Andrej / Gebhardt Dirk (2011): Initiativen für ein Recht auf Stadt. In: Holm Andrej, Gebhardt Dirk (Hg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt, Theorie und Praxis städtischer Aneignungen, Hamburg (VSA). pp. 7-25.

Hölzl, Dominik. (2018). HabiTAT - Strategie und Instrument zur Sicherung leistbaren Wohnens. Wien (technische Universität Wien) <https://repositum.tuwien.at/bitstream/20.500.12708/3499/2/Hoelzl%20Dominik%20-%202018%20-%20HabitAT%20Strategie%20und%20Instrument%20zur%20Sicherung...pdf> [16.4.2021].

Invert Datenbank TU Wien, 2021: Energetische Kostenberechnungen. Arbeitsgrundlagen. Nicht öffentlich zugänglich. Interne Datenbank der TU Wien / EEG.

Kalamar, Anthony (2013): Sharewashing is the New Greenwashing. <https://www.opednews.com/articles/1/Sharewashing-is-the-New-Gr-by-Anthony-Kalamar-130513-834.html> [22.1.2021].

KDZ, 2011: Schaffung von Public Value – Zentrale Aspekte und strategische Konsequenzen am Beispiel der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Wien: Im Auftrag des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband und der Wohnbauförderungsabteilungen der Bundesländer. <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:Am7p6X8xwUMJ:https://www.kdz.eu/de/wissen/studien/public-value-der-gemeinnuetzigen-wohnungswirtschaft+und+cd=4+und+hl=de+und+ct=clnk+und+gl=at+und+client=firefox-b-d> [16.4.2021]

Kratzwald, Brigitte (2013): Zukunftsfähiges Wirtschaften jenseits von Markt und Staat. In: Armutskonferenz (2013): Was allen gehört. Commons - Neue Perspektiven in der Armutsbekämpfung. Wien (Verlag des Österreichischen Gewerkschaftsbundes GmbH)

Lefebvre, Henri (1973): Le droit à la ville. In: ders., Le Droit à la ville suivi de Espace et politique. (1968) Paris (Anthropos)

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

Lenger, Alexander / Schneickert, Christian / Schumacher, Florian (Hg.), 2013: Pierre Bourdieus Konzeption des Habitus: Grundlagen, Zugänge, Forschungsperspektiven. Wiesbaden: Springer VS Verlag.

Löb, Stephan (2008): Ethikfragen in der Planung. In: Fürst, Dietrich / Scholles, Frank (Hg.) / Gnest Holger / Herrmann, Sylvia / Kanning, Helga / Koska, Dieter / Löb, Stephan / Mönnecke, Margit / Putschky, Magrit / Roggendorf, Wolfgang / Scholles, Frank / Wiechmann, Thorsten (2008): Handbuch Theorien und Methoden der Raum- und Umweltplanung. Dortmund (Rohn) pp. 179-194.

Magistrat der Stadt Wien, MA 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung (2018): Masterplan Gründerzeit. Handlungsempfehlungen zur qualitätsorientierten Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt. Wien. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008545.pdf> [30.04.2021]

Magistratsabteilung Umweltschutz (MA 22) (o.J.): Fassadenbegrünung – Förderungsantrag. <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/umwelt/umweltschutz/naturschutz/fassadenbegruenung.html>, aufgerufen am 16.06.2020.

Marquardt, Bernd (2002): Gemeineigentum und Einhegungen - Zur Geschichte der Allmende in Mitteleuropa. In: Berichte der ANL 26. Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (Hg.). (Laufen).

Mayer, Margit (2011): Bewegungen in historisch und räumlich vergleichender Perspektive. In: Holm Andrej / Gebhardt Dirk (Hg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt, Theorie und Praxis städtischer Aneignungen, Hamburg (VSA). pp. 53-77.

McLaren Duncan, Agyemna Julian, (2015): Sharing Cities – A case for Truly Smart and Sustainable Cities. Cambridge (The MIT Press)

Norris, Paul / Epstein, Seymour (2014): An Experiential Thinking Style: Its Facets and Relations With Objective and Subjective Criterion Measure. In: Epstein, Seymour (Hg.): Cognitive-Experiential Theory: An Integrative Theory of Personality. New York.

Niedworok, Florian (2012): Pocket Mannerhatten Ottakring - kollaborativer Städtebau am Beispiel Wiener Gründerzeitviertel. Diplomarbeit. Innsbruck

ÖROK: Die Nachhaltigkeitsziele der UN-2030-Agenda für Nachhaltige Entwicklung. <https://www.oerok.gv.at/?id=1264>, [14.11.2017].

Platon, Nomoi, Stephanus-Seite 878, Abschnitt c-d.

Pirstinger, Ida (2014) Gründerzeitstadt 2.1. - die Nachverdichtung von Gründerzeitquartieren. Dissertation. Graz (TU Graz)

Rat für Nachhaltige Entwicklung (2017): Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex Maßstab für nachhaltiges Wirtschaften. Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH. https://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/de-DE/Documents/PDFs/Sustainability-Code/DNK_Broschuere_2017.aspx [16.4.2021].

Schantl, Alexandra 2014: Gemeinwohl – Public Value oder Der gesellschaftliche Mehrwert öffentlicher Leistungen. <https://www.kdz.eu/de/wissen/fpm/staat-schafft-mehrwert> [16.04.2021].

Stadt Wien Virtuelles Amt Bauen und Wohnen Förderungsantrag Heizungsanlagen,2021: <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungsverbesserung/heizungsininstallationen.html> am 10.3.2021.

Rawls, John (1971, 1975, 2012): Eine Theorie der Gerechtigkeit. Frankfurt am Main (Suhrkamp)

Rifkin, Jeremy (2014): Die Null-Grenzkosten-Gesellschaft. Das Internet der Dinge, kollaboratives Gemeingut und der Rückzug des Kapitalismus. Frankfurt am Main (Campus Verlag).

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

Seidl, R.J. / Plank, L. / Kadi, J. (2017) Airbnb in Wien: eine Analyse, interaktiver Forschungsbericht, <http://wherebnb.in/wien> (Stand: 19.10.2017), Wien.

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*. Hamburg (VSA) pp. 25-52.

Schmid, Susanne, Eberle, Dietmar, Hugentobler, Margrit (2019): *Eine Geschichte des Zusammenlebens – Modelle des Zusammenlebens*. Basel (Birkhäuser)

Tockner, Lukas (2017): *Mieten in Österreich und Wien 2008 bis 2016*. Wien. Kammer für Arbeiter*innen. https://www.arbeiterkammer.at/infopool/wien/Mieten_in_Oesterreich_und_Wien_2008_bis_2016.pdf [16.04.2021].

UVP-G 2000, Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000) StF: BGBl. Nr. 697/1993 (NR: GP XVIII RV 269 AB 1179, S. 131. BR: 4639 AB 4624 S. 574.)

Witthöft, Gesa (2020): *Stadterneuerung in Wien. Ein Überblick*. In: *PLANERIN* Mitgliederfachzeitschrift für Stadt-, Regional- und Landesplanung (eingeladen), 2_20. Berlin pp. 42 - 45.

Wärmepumpe Austria, 2021: <https://www.waermepumpe-austria.at/foerderungen> , aufgerufen am 12.2.2021.

Wirtschaftskammer Österreich (WKO) (o.J.): Schwellenwerte und Berechnung des geschätzten Auftragswertes im Vergabeverfahren. https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Schwellenwerte_und_Berechnung_des_geschaetzten_Auftragswert.html, aufgerufen am 19.1.2021.

WWFS - Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989), StF.: LGBl. Nr. 18/1989, Fassung vom 19.01.2021.

Wohnfonds Wien (2019a): BEURTEILUNGSBLATT4-Säulen Modell. Wien. https://www.wohnfonds.wien.at/media/neubau/4SaulenModell_wfw_2019.pdf, aufgerufen am 19.1.2021.

Wohnfonds Wien (2019b): PUNKTEBEWERTUNGSSYSTEMSOCKELSANIERUNG. Wien. http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Sanierung/sos_punktebewertung_info.pdf, aufgerufen am 19.1.2021.

9. ANHANG

Exkurs: Galerie der Möglichkeiten

Die Ausstellung *Galerie der Möglichkeiten* machte die Idee von Pocket Mannerhatten unter dem Titel „Wer teilt bekommt mehr“ erlebbar. Ursprünglich für den Mai 2020 geplant, musste die Ausstellung aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung von Covid-19 in den September verschoben werden und fand schließlich vom 14.9. bis zum 1.10.2020 statt. Die analoge und digitale Ausstellung, ein Planspiel, Videos, Modelle und vieles mehr machten das nachbarschaftlich vernetzte Nutzen von Räumen, Flächen und Infrastrukturen erlebbar. An sechs Online-Themenabenden wurde außerdem mit Expert*innen diskutiert welche Mehrwerte in einer Stadt entstehen können, wenn die Grenzen von Gebäuden überwunden werden.

Der Ausstellungsraum - analog UND digital

Um aber nicht zur Gänze auf das „Ausstellungsfeeling“ verzichten zu müssen gab es im „Block 61“ einen Ausstellungsraum mit Plakaten, Videos, Modellen und der Möglichkeit im Zuge einer Führung beim gemeinsamen Planspiel in verschiedene Rollen zu schlüpfen. Die Ausstellung konnte nach Voranmeldung und unter Einhaltung aller Covid-19-Sicherheitsmaßnahmen (Abstand und Maske) besucht werden.

- INFO BOX -

Planspiel: Hier schlüpfen die Besucher*innen in verschiedene Rollen (Eigentümer*innen, Mieter*innen etc.) und probierten gemeinsam mit Anderen an einem imaginären Häuserblock aus, welche Sharing-Möglichkeiten sich kooperativ entwickeln und umsetzen lassen.



Abb. 37
Galerie der Möglichkeiten

Bereits im Vorfeld der Ausstellung verwandelte sich die Pocket Mannerhatten Website in einen digitalen Ausstellungsraum, in dem sich Besucher*innen zum einen über die Idee von *Pocket Mannerhatten* und der *Galerie der Möglichkeiten* informieren konnten.

Zum anderen konnten sie dort die beiden *Pocket Mannerhatten* Videos "Pocket Mannerhatten Ottakring" und "Vision 2050" finden.

- **Pocket Mannerhatten Ottakring**

Im Projekt *Pocket Mannerhatten Ottakring* werden anhand eines Häuserblocks in Wien-Ottakring Sharing-Lösungen erarbeitet. Das schafft Vorteile für alle Beteiligten: eine höhere Lebensqualität, mehr Freizeitmöglichkeiten, Vernetzung in der Nachbarschaft, neue Entwicklungsperspektiven für Gebäude und mehr Gemeinwohl. Für eine lebenswerte, zukunftsfähige Stadt!



Link zum Video auf YouTube: <https://youtu.be/WORUh8xDpAc>

- **Die Vision von Pocket Mannerhatten**

Was wäre, wenn... man einen Blick auf die gründerzeitliche Stadt Wien wirft und sich die Frage stellt, wie sie sich zukünftig entwickeln könnte? Die Gründerzeitstadt ist sowohl sozial als auch baulich sehr vielfältig und heterogen. Was als Qualität geschätzt wird, wirft auch die Frage auf, wie unter diesen Rahmenbedingungen eine gemeinsame Entwicklung möglich sein kann. Welche Verknüpfungen und Einheiten können sozial und baulich für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung geschaffen werden?



Link zum Video auf YouTube: <https://youtu.be/Zvx7SGEYL0I>

Via Online-Formular konnten die Website-Besucher*innen ihre Visionen beschreiben. Diese wurden anonymisiert gesammelt und online zur Verfügung gestellt.

Das **Pocket Mannerhatten Package**, das während der Ausstellung in der Nachbarschaft verteilt wurde, um auf die Ausstellung aufmerksam zu machen, war ein weiteres Highlight der Ausstellung. Es bestand aus einem Flyer, einer Ausmalvorlage, einem Sharing-Typ-Quiz und einer Gedankenreise. Diese findet sich auch im Anhang (Seite 185).

- **Sharing-Typ-Quiz**

Teilen und Tauschen liegen hoch im Kurs - ob Wohnraum, Werkzeug, Räder oder Autos - die Vorteile der gemeinsamen Nutzung und ein verändertes Bewusstsein für Besitz und Konsum lassen viele Menschen einen Blick auf vorhandene Sharing-Angebote werfen. Die Motive sind dabei ganz unterschiedlich, deshalb stellte das **Pocket Mannerhatten** Team in einem Sharing-Typ-Quiz die Frage: "Welcher Sharing-Typ bist du?"

- **Gedankenreise - Augen auf für Deine Nachbarschaft!**

Mit einer Gedankenreise konnte man die eigene Stadt und Umgebung neu erleben, denn in unserem Alltag gewöhnen wir uns daran, täglich dieselben Dinge zusehen. Wir nehmen unsere Umgebung gar nicht mehr bewusst wahr und können sie uns auch gar nicht anders vorstellen. Doch wir können bewusst unsere Vorstellungskraft trainieren!

Inhalte Galerie der Möglichkeiten

Booklet zum Download

https://smartcities.at/wp-content/uploads/sites/3/20210224_Booklet-Pocket-Mannerhatten-6.pdf



Ausstellungsplakate zum Download

<https://smartcities.at/wp-content/uploads/sites/3/Ausstellungsplakate-Galerie-der-Moeglichkeiten-gesamt-6.pdf>



- INFO BOX -

Im Rahmen von der „Wand der Utopien“ lud das Team von Pocket Mannerhatten zur Entwicklung von Zukunftsvisionen ein: Wie wollen wir künftig wohnen, arbeiten, uns erholen und bewegen? Und wie lässt sich das durch Sharing in der bestehenden Gründerzeitstadt verwirklichen?

Projektvideo

<https://www.youtube.com/watch?v=WORUh8xDpAc>



Visionsvideo

<https://www.youtube.com/watch?v=Zvx7SGEYL0I>



Videos Themenabende

- **Wanted: Utopien für die Gründerzeit-Stadt**

<https://www.youtube.com/watch?v=0nLYuQXYJXc>



- **Mehr Grün: Stadtklima, Ökologie und Nachbarschaft**

<https://www.youtube.com/watch?v=jy-47jSQ8Ws>



- **Stadterneuerung: hausgemacht**

<https://www.youtube.com/watch?v=BC1CIZDWor0>



- **Klimaneutrale Energieversorgung als Gemeinschafts-Projekt?!**

https://www.youtube.com/watch?v=A79_xXb3cvUund t=7s



- **Wie Wohnen: Zuhause in der Nachbarschaft**

https://www.youtube.com/watch?v=_jCxUhYoCf8



- **Mobilitäts-Sharing: Konzepte für die Nachbarschaft**

https://www.youtube.com/watch?v=hTwuicf9x_Q



- Flyer

HINTERGRÜNDE

Strom vom Nachbardach beziehen und ein gemeinsam genutztes Lastenrad für die ganze Nachbarschaft. Oder auf dem Flachdach gegenüber die Sonne genießen? Das sind Visionen, die Realität werden (können)!

Im Herbst 2020 lässt sich in der „Galerie der Möglichkeiten“ durch eine Ausstellung und eine Reihe von Online-Events erleben, welche Mehrwert in einer Stadt entstehen können, wenn die Grenzen von Gebäuden überwunden werden. Alle Interessierten sind herzlich willkommen!

In einer wachsenden Millionenstadt gilt es künftig nicht nur, die Nutzung bestehender Objekte zu optimieren, sondern vor allem das Zusammenleben zu fördern. Ich freue mich, dass ein so visionäres Projekt in unserem Bezirk verwirklicht wurde.

Franz Prokop, Bezirksvorsteher Ottakring

BESUCHEN SIE UNS ONLINE!

www.pocketmannenhatten.at

KOMMEN SIE VORBEI!

Kostenlos! Ausstellungsort: Fröbelgasse 27 / Souterrain, 1160 Wien

14. September - 1. Oktober 2020
Besuche nach Terminvereinbarung per E-Mail an pocketmannenhatten@tatwort.at

OTTAKRING

INTERESSANT FÜR ALLE, DIE IN DER STADT LEBEN

GALERIE DER MÖGLICHKEITEN

Nachbarschaft vernetzt denken: Ausstellung und Diskussionsabende - live in Ottakring und digital

14. September - 1. Oktober 2020

KANDIDAT powered by **klimatenergie.fonds**

Dieses Projekt wird aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen des Programms Smart Cities Demo durchgeführt. Die Galerie der Möglichkeiten wird zudem gefördert durch die Bezirksverwaltung Ottakring - Bezirksvorsteher Franz Prokop. Impressum: Konzeption Pocket Mannenhatten Ottakring, September 2020

AUSSTELLUNG

Die interaktive Ausstellung führt dazu ein, neu über das Leben in Nachbarschaften nachzudenken!

Wie können Gebäude, Flächen und Infrastrukturen systematisch gemeinsam genutzt werden? Und wie entsteht dazu ein Beitrag zu einer zukunftsfähigen Stadt? In der Ausstellung gibt es geballtes Know-How zu erleben. Ein interaktives Planspiel, Videos, Modelle und vieles mehr machen die Vision erlebbar.

Gruppen von bis zu 12 Personen können die Ausstellung gleichzeitig besuchen (Mund-Nasen-Schutz verpflichtend).

Das Projekt entwickelt nicht nur sehr konkret den Sharing-Gedanken weiter, sondern verknüpft dies auch noch mit einer Quartiersentwicklung - das macht es für die IBA, Wien besonders interessant.

Kurt Hofstetter, Koordinator IBA, Wien

ONLINE-THEMENABENDE

An sechs Abenden sind Bewohner*innen, Expert*innen und alle Interessierten eingeladen, über Aspekte vernetzter Nachbarschaften zu diskutieren!

DI 15.09. **Wanted: Utopien für die Gründerzeit-Stadt!**
Wie wollen wir künftig wohnen, arbeiten, uns erholen und bewegen? Und wie lässt sich das durch Sharing in der bestehenden Gründerzeit-Stadt verwirklichen? Das Team von Pocket Mannenhatten lädt zur Entwicklung und Diskussion von Zukunftsvisionen.
Ort: online, Beginn 18:30h

DO 17.09. **Mehr Grün: Stadtklima, Ökologie & Nachbarschaft**
Gemeinsam genutzte Innenhöfe und begrünte Straßenzüge als Stadt-Gassen gegen sommerliche Hitzeinseln: Wie können BürgerInnen diese Vision verwirklichen und was können wir uns vom Grün in der Stadt erwarten?
Ort: online, Beginn 18:30h

DI 22.09. **Stadterneuerung: hausgemacht!**
Wie können BürgerInnen eigene Impulse in die Stadterneuerung einbringen? Anhand des Sharing-Projektes Pocket Mannenhatten und anderer Beispiele wird diskutiert, wie neue Ideen und Konzepte zur Umsetzung kommen.
Ort: online, Beginn 18:30h

DO 24.09. **Klimaneutrale Energieversorgung als Gemeinschaftsprojekt!?**
Um die Klimaziele zu erreichen, muss Energieversorgung neu organisiert werden! In „Energy Communities“ werden Wärme und Strom lokal erzeugt UND verbraucht. Wo liegen soziale, technische & rechtliche Möglichkeiten?
Ort: online, Beginn 18:30h

DI 29.09. **Wie Wohnen: Zuhause in der Nachbarschaft**
Zum Wohnen gehört mehr, als die eigenen vier Wände bieten können. Durch Sharing von Räumen, Flächen und Infrastrukturen entstehen Nachbarschaften mit neuen Qualitäten. Kann so ein ganzer Häuserblock zum Zuhause werden?
Ort: online, Beginn 18:30h

DO 01.10. **Mobilitäts-Sharing: Konzepte für Nachbarschaften**
Mobilität ist ein Grundbedürfnis - das sich durch gemeinsam genutzte Fortbewegungsmittel umweltschonend und bedürfnisgerecht erfüllen lässt. Wie kann Mobilitäts-Sharing fair und schlagkräftig organisiert werden und welche Rolle spielt der öffentliche Raum dabei?
Ort: online, Beginn 18:30h

Teilnahme kostenlos!
Anmeldung per E-Mail an pocketmannenhatten@tatwort.at

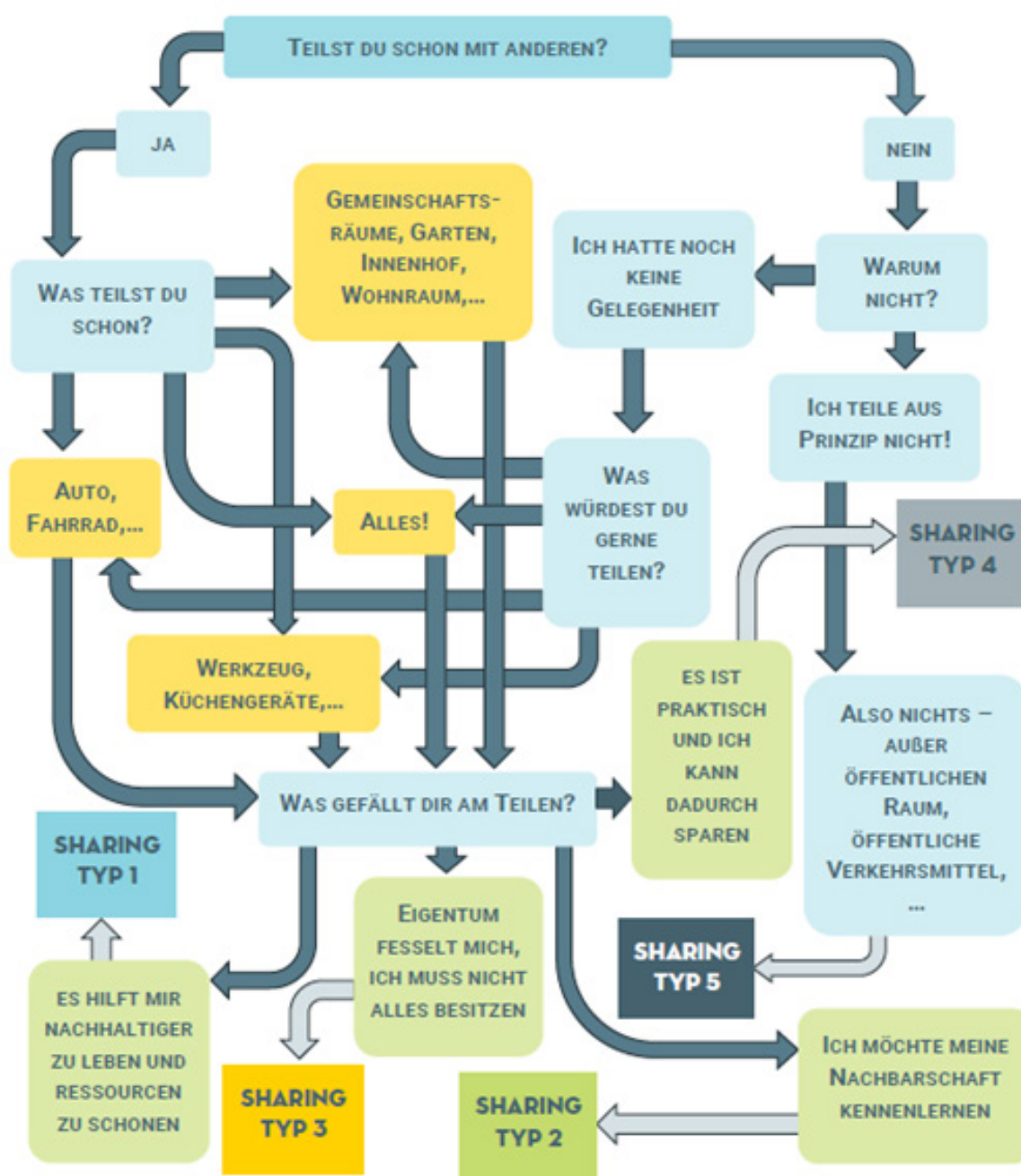
- Quiz



Teilen und Tauschen liegen hoch im Kurs - ob Wohnraum, Werkzeug, Räder oder Autos, die Vorteile der gemeinsamen Nutzung und ein verändertes Bewusstsein für Besitz und Konsum lassen viele Menschen einen Blick auf vorhandene Sharing-Angebote werfen.

Die Motive sind dabei ganz unterschiedlich, deshalb unsere Frage:

WELCHER SHARING-TYP BIST DU?



Dreh' das Blatt um und erfahre mehr über die verschiedenen Sharing-Typen und wie Pocket Mannerhatten dir beim Teilen helfen kann...

- Quiz - Auflösung



1. DER „ÖKO LIFESTYLE“-TYP

Du siehst Sharing als Möglichkeit auf nichts verzichten zu müssen und trotzdem deinen ökologischen Fußabdruck gering zu halten, denn Umweltschutz und Ressourcenschonung sind dir wichtig!

POCKET MANNERHATTEN FÜR DICH:

Die fairen Sharing-Modelle helfen dir maximalen Nutzen zu haben und trotzdem Umwelt und Ressourcen zu schonen.

2. DER „ICH UND MEINE NACHBAR*INNEN ORGANISIEREN DAS SELBST“-TYP

Du möchtest gerne Teil einer Gemeinschaft sein und mit dieser auch teilen, zum Vorteil aller!

POCKET MANNERHATTEN FÜR DICH:

Die erarbeiteten Sharing-Modelle sind partizipativ ausgerichtet – nachbarschaftliches Miteinander ist hier gewünscht!

3. DER „WENIGER IST MEHR“-TYP

Du willst dem Konsum und Besitzdenken unserer Gesellschaft etwas entgegensetzen, daher beschränkst du dich auf die wesentlichen Dinge und versuchst alles andere nicht nur alleine zu nutzen.

POCKET MANNERHATTEN FÜR DICH:

Durch den modularen Aufbau der Sharing Konzepte kannst du genau die Angebote wahrnehmen, die DU brauchst.

4. DER „ES IST PRAKTISCH UND ICH KANN DADURCH SPAREN“-TYP

Du findest es toll Sharing-Angebote zu nutzen, weil sie gut in deinen Alltag passen und du damit auch noch Geld sparen kannst.

POCKET MANNERHATTEN FÜR DICH:

Bei den erarbeiteten Sharing Modellen wird darauf geachtet, dass sie niederschwellig und für alle leistbar sind!

5. DER „ICH SHARE NOCH NICHT“-TYP

Du bist NOCH nicht auf den Geschmack gekommen, wenn es um zusätzliche Sharing-Angebote geht – vielleicht hast du einfach nicht das richtige Modell für dich entdeckt.

POCKET MANNERHATTEN FÜR DICH:

Die erarbeiteten Sharing-Modelle sind modular, also perfekt um mal einen ersten Einblick in die Welt des Teilens zu bekommen.

- Gedankenreise



AUGEN AUF FÜR DEINE NACHBARSCHAFT!

MIT UNSERER GEDANKENREISE KANNST DU DEINE STADT UND DEINE UMGEBUNG NEU ERLEBEN...

In unserem Alltag gewöhnen wir uns daran, täglich dieselben Dinge zu sehen. Wir nehmen unsere Umgebung gar nicht mehr bewusst wahr und können sie uns auch gar nicht anders vorstellen.

Doch wir können bewusst unsere Vorstellungskraft trainieren!

Wir laden dich ein mit uns gemeinsam deine Nachbarschaft durch die Augen von „Pocket Mannerhatten“ zu sehen. Wie das geht? Ganz einfach – unsere „Augenöffner“ helfen dir dabei!

SCHAU DICH UM ...

Schau einmal ganz bewusst hin! Stück für Stück wollen wir uns jetzt mit dir (gedanklich) die Nachbarschaft genauer ansehen und Visionen entwickeln, wie sie durch mehr Kooperation und Sharing noch lebenswerter werden könnte.

Also begib' dich an einen Ort, an dem du deinen Innenhof oder die Straße vor deinem Haus im Blick hast – in Gedanken oder in der Wirklichkeit.

WENN DU DEINE STRASSE ODER DEINEN INNENHOF SIEHST...

...was ist die vorherrschende Farbe? Empfindest du die Straße bzw. den Innenhof eher als Grau? Oder ist die Umgebung grün?

Wie viele Mauern siehst du im Innenhof? Wie viele Grünflächen siehst du auf deiner Straße? Welche Flächen siehst du, auf denen keine Pflanzen wachsen? Wie viele Hausmauern sind kahl und heizen sich im Sommer daher besonders auf?

Stell dir vor, die Mauern im Innenhof würden verschwinden und es gäbe mehr Kooperation über die Grundstücksgrenzen hinweg! Stell dir vor, auf grauen, versiegelten Flächen würden Bäume, Blumen und Sträucher wachsen!

- Wie würde es sich im Sommer anfühlen? Wäre die Luft frischer und kühler?
- Was würdest du hören – vielleicht das Summen von Insekten?
- Oder ein kleiner Gemeinschaftsgarten könnte entstehen? Würdest du dort lieber Blumen anpflanzen oder Obst und Gemüse?
- Auch die Fassaden könnten begrünt werden! Wusstest du, dass sich damit die Temperatur im Sommer um bis zu 13 Grad kühler anfühlt?
- Natürlich machen Pflanzen auch viel Arbeit – aber die könnten sich die Nachbarinnen und Nachbarn aufteilen, und damit könntest du auch viele Leute kennenlernen!
- Dafür gibt es auch schon bewährte Konzepte, für die Pflege und die Nachsorge.

WENN DU AN DEINE WOHNUNG UND NACHBARSCHAFT DENKST...

... auf wie vielen Dächern warst du schon mal? Auf keinem einzigen Dach? Weil es Dächer sind und auf die kann (und soll) man nicht hinauf? Aber warum ist das eigentlich so – von dort gibt es ja die weiteste Aussicht und auch die meiste Sonne!

- Stell dir vor, die Dächer in deiner Nachbarschaft wären verbunden und begehbar – was wäre das wohl für eine Aussicht?
- Was würdest du dir dort wünschen? Wie wäre es mit einer Gemeinschaftsterrasse, wo du in der Hängematte entspannen kannst? Oder ein Platz für ein Picknick, wo ihr gemeinsam die schöne Aussicht genießen könnt?

Das kommt dir jetzt doch schon sehr illusorisch vor, weil so viel Platz ist da ja gar nicht?

- Dann schau doch mal auf einer Karte deinen Häuserblock oder deinen Bezirk von oben an – wieviel Dachflächen man hier verbinden und nutzen könnte!

WENN DU MAL ZU TRÄUMEN BEGINNST...

...was fällt dir sonst noch auf? Hast du weitere Ideen, wie die Stadt und deine Nachbarschaft durch Kooperation lebenswerter gestaltet werden könnte?

Vielleicht durch gemeinsam genutzte Mobilität? Durch Solaranlagen, die erneuerbare Energie direkt in deiner Umgebung produzieren? Durch Gemeinschaftsräume? Oder ganz etwas anderes?

... WAS SIND DEINE SHARING-WÜNSCHE?



Bild © renderel.at / Studio Mannerhatten

Wenn du jetzt neugierig geworden bist, wie sich die Vision in die Realität bringen lässt, dann komm doch in unserer Ausstellung in der Fröbelgasse 27 vorbei!

Von 14.9. bis 1.10., nur mit vorheriger Anmeldung unter pocketmannerhatten@tatwort.at

