





FLEX FLOOR LIVING

Masterstudiengang

Architektur

FLEX FLOOR LIVING

neue Konzepte für Wohnen und Arbeiten am Sparkassaplatz

Ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des
akademischen Grades eines Diplom-Ingenieurs

Unter der Leitung von:
Univ.Prof. Dipl.-Ing. Rudolf Scheuven, DI Jutta Kleedorfer

Eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

Von Veronika Lintner
Feldgasse 16
3430 Tulln

Wien am 13.01.2015

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre ehrenwörtlich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne fremde Hilfe verfasst habe, andere als die angegebenen Quellen nicht verwendet habe und die den benutzten Quellen wörtlich oder inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Wien am

Unterschrift

Geschlechtsneutrale Formulierung

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit, wird in dieser Diplomarbeit auf die geschlechtsspezifische Differenzierung zum Beispiel ProjektentwicklerInnen verzichtet und der neutrale Begriff gewählt. Der dann im Sinne der Gleichbehandlung im Grunde für beide Geschlechter gelten soll.

DANKSAGUNG

Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen bedanken, die mich bei meiner Diplomarbeit unterstützt und motiviert haben. Ein ganz besonderer Dank gilt meinen Betreuern Herrn Univ. Prof. Dipl.-Ing. Rudolf Scheuven und Frau DI Jutta Kleedorfer. Ihr kritisches Hinterfragen und Ihre wertvollen Hinweise haben mich dazu gebracht, über meine Grenzen hinaus zu denken. Auch Ihre moralische Unterstützung und Motivation haben mir oft geholfen. Vielen Dank für die Geduld und die Mühe.

Ich danke Kristina Klimesch und Anna Strohdorfer, die zahlreiche Stunden Korrektur gelesen haben. Sie wiesen auf Schwächen meiner Arbeit hin und konnten als Fachfremde immer wieder zeigen, wo noch Erklärungsbedarf besteht. Herr Florian Sammer hat mich schon während meines Bachelorentwerfens und meines Masterstudiums begleitet. Ich konnte jederzeit vorbeikommen, um Ratschläge und kritischen Input zu meinem Entwurf einzuholen.

Ich danke außerdem der Gebietsbetreuung des 15. Bezirks, dem Verein ImplanTat und dem Eigentümer der Immobilie Herrn Dipl.-Ing. Wolfgang Kurzacz-Dörfinger. Sie haben mich in jeder Hinsicht tatkräftig unterstützt und mir Unterlagen bereitgestellt. Ein Dankeschön gilt auch Herrn Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Wolfgang Feilmayr, der mich im wirtschaftlichen und theoretischen Teil unterstützt und mir Zugang zu Computer-Rechenprogrammen verschafft hat.

Nicht zuletzt gebührt meinen Eltern Dank, da sie mich während des Studiums nicht nur finanziell unterstützt haben, sondern vor allem auch emotional immer für mich da waren.

Vielen Dank für Zeit und Mühen, die alle in meine Arbeit investiert haben.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	13
Abstract/ Summary English	17
Logik und Methodik der Arbeit	20
I: Theoretischer Teil	22
1. Projektentwicklung im Bestand	22
1.1. Die Grundlagen der Projektentwicklung	22
1.2. Der Lebenszyklus von Gebäuden/ Redevelopment	26
2. Wertermittlung von Gebäuden im Bestand	27
2.1. Bewertungsprozess	27
2.2. Unterlagenbedarf	27
2.3. Befundaufnahme	28
2.4. Auswertung der Bestandsunterlagen	28
2.5. Vergleichswertverfahren	30
2.6. Ertragswertverfahren	31
2.7. Sachwertverfahren	33
2.8. Residualwertverfahren	34
2.9. Discounted Cashflow (DCF)	35
II: Beobachtbare, aktuelle Entwicklungen bei Zwischennutzungen und Wohnen in Wien	36
1. Temporäre Nutzungen im Leerstand	38
1.1. “Kreative” und Zwischennutzungen	38
1.1.1. Implantat	40
1.1.2. Paradocks	41
2. Besondere Wohnformen in Wien	42
2.1. Wohngemeinschaften	42
2.2. Magdas Hotel	43
2.3. VinziRast	43

III: Projekt “Sparkassaplatz 6, 1150 Wien”	45
1. Ausgangssituation und Zielvorstellungen	46
2. Gesamtsituation	49
2.1. Steckbrief des 15. Bezirks	53
2.2. Kreativwirtschaft im 15. Bezirk	54
2.3. Potenzial des 15. Bezirkes	73
3. Erwartungen und Positionen	73
3.1. Des Eigentümers	73
3.2. Einer Bewohnerin des Grätzels	76
3.3. Eines Mitarbeiters der Gebietsbetreuung	78
3.4. auf den Ort bezogene Medienberichte	83
3.5. Eigene Einschätzung	85
4. Das Objekt	86
4.1. Raumaufteilung	87
4.2. Ausstattung	88
4.3. Ist-Zustand	89
4.4. Raumtypen	90
4.5. Bestandsituation	90
5. Entwurfsidee	95
6. Entwurfskonzept	99
6.1. Baustein: Open Space	101
6.2. Baustein: Wohnen	121
6.3. Baustein: Wohngemeinschaften	131
6.4. Interventionen	136
7. Ökonomische Betrachtung/ Rentabilität	138
7.1. Grundlagen der Berechnung	139
7.2. Berechnungen	140
7.3. Ergebnisse/ Auswertung	147
IV. Conclusio/Schlussbetrachtung	148
Abbildungsverzeichnis	150
Literaturverzeichnis	151



ADMIRA
SPORTWE

EINBAHN
ausgen. Bicy

ADMIRA
SPORTWE

OBB

W 80108 A

Kurzfassung

Mehr Arbeitsplätze, hohe Mobilität, gute Infrastruktur: Die Vorteile des Stadtlebens ziehen viele Menschen an. Sie stellen hohe Anforderungen an die Arbeitswelt und das private Umfeld. Werte wie Selbstentfaltung und Ideenverwirklichung sind dabei zentral. Städte sind lebendig. Ständige Veränderungen in der Wirtschaft und Gesellschaft fordern hohes Maß an Flexibilität in allen Lebensbereichen. Bauland wird in Großstädten immer knapper, Wohnen wird teurer. Gleichzeitig steigt die Anzahl an nicht genutzten Gebäudeflächen. Dieses Ungleichgewicht konnte ich bereits während meines Architektur-Studiums in Wien beobachten.

Dies hat das Interesse bei mir geweckt, bereits vorhandene Liegenschaften innovativ umzubauen. Es gilt kreative Lösungen zu finden, um mehr Wohnraum zu schaffen. Der Leerstand von Immobilien kann Potential zur freien Gestaltung, zu flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und kreativen Umsetzungen schaffen. Im Rahmen meiner Diplomarbeit habe ich mich mit der Umnutzung von leerstehenden Immobilien anhand eines konkreten Beispiels in Wien auseinandergesetzt. Mein Ziel ist es, Nutzungsmöglichkeiten für das leerstehende Gebäude aufzuzeigen, die der aktuellen Wohnsituation Rechnung tragen. Gleichzeitig möchte ich - basierend auf im Laufe des Studiums erlernten Methoden - ein Projekt entwickeln, das wirtschaftlich tragfähig ist. Meine Idee ist, privaten Wohnraum und gleichzeitig offene Räume für das Miteinander der Bewohner unter Einbeziehung der Nachbarschaft zu schaffen

Während sich im Obergeschoss Wohnungen befinden, soll das Untergeschoss flexibel genutzt werden können. Flexible Raumelemente machen es möglich, den Raum zum Beispiel tagsüber als Pop-up Store und abends als Bar zu nutzen. Hier möchte ich mich der Idee widmen, Rentabilitätsüberlegungen für ein gesamtes Objekt anzustellen, welche unterschiedliche Bewertungen der Geschosse beinhalten und Ausgleichsmöglichkeiten bieten. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht darf man jedoch den Wert der Immobilie und die Werterhaltung nie außer Acht lassen. Es wird viel über Zwischennutzung gesprochen, aber selten dargestellt, ob dies wirtschaftlich tragfähig ist. Ich möchte durch ein Nutzungskonzept für neue, offene Wohnungen vor allem die ökonomische Rentabilität überprüfen, welche den Kern meiner Arbeit darstellt.

Die Auswirkungen auf die Umgebung und die Beteiligung an Standortentwicklungen sind ebenfalls im Fokus meiner Untersuchungen. Im Rahmen der Diplomarbeit habe ich einen Fokus auf ausgewählte themenspezifische Aspekte gelegt. Obwohl die vorliegende Arbeit keinen universell gültigen Anspruch stellt, liefert sie einen wichtigen Beitrag zur aktuellen Problematik der Differenz von übermäßiger Nachfrage und Wohnungstillstand.

Das ERSTE KAPITEL bildet die theoretische Grundlage für mein Projekt. Da ich während meines Masterstudiums den Schwerpunkt auf Projektmanagement und Immobilienwirtschaft gelegt habe, gebe ich einen Überblick auf die Grundlagen und die einzelnen Phasen der Projektentwicklung. Ich gehe hier speziell auf den Lebenszyklus von Gebäuden ein. Ziel einer langfristig rentablen Projektentwicklung ist, Immobilien zu entwickeln, die sowohl den gegenwärtigen, als auch den zukünftigen gebäudespezifischen Anforderungen des Marktes entsprechen. Bei der Wertermittlung von Gebäuden im Bestand stelle ich unterschiedliche Bewertungsmethoden vor, unter anderem Unterlagenbedarf, Befundaufnahme und Auswertung der Bestandsunterlagen. Zuletzt wird noch auf die unterschiedlichen Verfahren eingegangen, um eine Immobilie zu bewerten. Dieser theoretische Teil meiner Arbeit soll zu einem besseren Verständnis für die Berechnungen im letzten Kapitel führen.

Im ZWEITEN KAPITEL befaße ich mich mit einigen Wiener Referenzprojekten in Bestandsimmobilien und zeige, dass es jene zuvor beschriebene flexible und gemischte Nutzung bereits gibt.

Ich habe während meines Studiums Erfahrungen mit Zwischennutzungen gemacht und diese Erfahrung fließen in die weiteren Erkenntnisse mit ein. In diesem Kapitel werden die beobachtbaren, aktuellen Entwicklungen bei Zwischennutzungen und Wohnen in Wien hervorgehoben und die für mein Projekt relevanten Zwischennutzungsvereine vorgestellt. Außerdem werden zum Thema “Neue Wohnformen” funktionierende Beispiele für Wohngemeinschaften in Wien vorgestellt.

Anhand des konkreten Objektes “Sparkassaplatz 6, 1150 Wien” initiiere ich im DRITTEN KAPITEL den Versuch, neue Nutzungsideen und deren immobilienwirtschaftliche Bewertung auszuprobieren.

Zuerst habe ich mich mit der Lage und der Einbindung in den Kontext der Stadt, beziehungsweise Bezirk, sowie dem Objektbestand und den Strukturbedingungen auseinandergesetzt. Neben der Raumaufteilung, der Verfügbarkeit des Objektes und Raumtypen spielen auch noch die Ausstattung und der Ist-Zustand eine Rolle. Die Bespielung der Immobilie wurde mir für meine Diplomarbeit seitens des Eigentümers gewährt und mit der Bereitstellung sämtlicher Unterlagen unterstützt. Seine von ihm genannten Ziele und Erwartungen sind im Interview dokumentiert.

Neben den Gebäudemerkmale habe ich mich mit dem Kontext des Stadtteiles auseinandergesetzt und durch Gespräche mit dem Eigentümer, einer Bewohnerin und junger Kreativer diverse Positionen eingeholt. Auf dieser Basis habe ich ein Nutzungskonzept entwickelt, welches Perspektiven für den Stadtteil eröffnet und gleichzeitig wirtschaftlich rentabel ist.

Anforderungen des Eigentümers und eigene Einschätzungen ergeben die Logik für das Wohnen in den Obergeschossen. Einerseits sind konventionelle Wohnungen im Fokus, aber auch Sonderwohnformen wie Wohngemeinschaften, die ich selbst im Ausland kennen lernen durfte. Das Konzept ermöglicht, dass über Mieten fixe und dauerhafte Einnahmen erzielt werden.

Das Erdgeschoss soll Möglichkeiten für Experimente und verschiedene Modelle bieten und in die Lebendigkeit des Grätzels einzahlen. Hieraus ist auch der Name "Flex Floor" abgeleitet. Die hier skizzierten Entwürfe werden im Anschluss mit den zuvor erwähnten Methoden wirtschaftlich betrachtet.

Im VIERTEN KAPITEL werden die einzelnen Bestandteile der Betrachtungen aus unterschiedlichen Blickwinkel zusammengeführt. Ich stelle dar, dass die kreativen und gemischten Nutzungskonzepte durchaus unterschiedlichen Zielvorstellungen dienen können und sowohl Rentabilitätskriterien, wie auch Standortaufwertungen als Zukunftsaspekt liefern.

Short summary

More jobs, higher mobility, and good infrastructure: these advantages of city life attract many people. People have high demands for their worlds of work and home. Values such as self-expression and idea implementation are central. Constant changes in the economy and society demand a high degree of flexibility in all areas of life.

Land is becoming increasingly scarce in large cities, making housing more expensive. At the same time, there is an increase in the amount of unused building space. I saw this imbalance firsthand during my architectural studies in Vienna. This experience aroused my interest in innovatively converting existing buildings. It is important to find unique solutions for more creative housing. Vacant property provides the architect an opportunity to create flexibility of use and creative implementations at their leisure.

In my thesis I deal with the changing use of vacant property with a concrete example in Vienna. My goal is to identify potential uses for the vacant buildings that take residents' current living situations into account. I would also like to develop a project that is economically viable, based on the principles I learned during my studies. My idea is to create residential living space and simultaneously open spaces for the cooperation of the buildings' residents and the surrounding neighborhood.

While there are apartments located upstairs, the main floor (on the same level as the street) can be used flexibly. Flexible floor elements make it possible, for example, to use the space as a pop-up store during the day and as a bar in the evening. I want to dedicate myself to making profitability considerations for an entire object, different assessments of the building which include and offer possibilities for compensation. From a real-estate business point of view, however, we must never let the value of the property and the value of conservation in mind. There is a lot of talk about temporary use real estate, but what's rarely depicted is whether or not it is economically viable. I want to present a plan for new, open-style apartments and especially show their economic profitability, which is the core of my work.

The project's impact on the environment and neighborhood are the focus of my research.

As part of the thesis I focused on select, specific issues. Although the present study does not provide a universally valid claim, it makes an important contribution to the current issues of difference of excessive demand and housing arrest.

The FIRST CHAPTER forms the theoretical basis for my project. Since I focused my master's program focuses on real estate project management, I give an overview on the Foundations and the various stages of project development. I specifically address the life cycle of buildings. A long-term goal profitable development project is to develop properties that meet both the present and future building-specific requirements of the market. Assessing the value of existing buildings, I present different valuation methods, including: support needs, clinical examination and analysis of as-built documentation. Finally, I discuss different methods to evaluate the property. This theoretical part of my work exists to improve our understanding of the performed calculations in the last chapter.

The SECOND CHAPTER references and analyzes projects in Vienna. Analysis of existing properties shows that there are already the previously described mixed use and flexible buildings in Vienna. I have made during my studies and experiences with temporary uses this experience to flow into the further findings with a. This chapter describes and recent developments in temporary usehousing in Vienna. These examples present the relevant interim use for my project.. In addition, these working examples of shared apartments in Vienna present as new ways of living.

The THIRD CHAPTER is based on the specific object "Sparkassaplatz 6, 1150 Vienna". It focuses on the new ideas this building is trying out and its uses as part of a property management review.

First, I deal with the project's situation and integration in the context of the city, or district, as well as the property portfolio and structural conditions. In addition to the room layout, the availability of the property and room types also play other roles. sets and costumes and the actual state of a role. The playing with the object was for my thesis on the part of

The owner of the building provided supporting documents. An interview documents his goals and expectations of the project.

In addition to the features of the building I explain my individual context within the district. I also show insights gained by talking with the owner, a resident and young creatives in various positions. On this basis, I develop a use-case concept, opening up prospects for the district while simultaneously being economically viable.

Requirements of the owner and my personal assessments provide the logic for the upper floor's living area design. On one hand, it employs qualities of conventional apartments, but on the other, it provides special housing types such as residential communities that I experienced first-hand while studying abroad. The concept provides fixed rents, establishing permanent revenue.

The ground floor is rearrangeable, designed to provide opportunities for experimentation and different uses, reflecting the vitality of this part of the neighborhood. This is where its name, "Flex Floor", is derived. This chapter outlines the designs in connection with methods currently considered viable.

In the FOURTH CHAPTER individual components of the considerations from different perspectives merge. This chapter concludes that the creative and mixed use concepts may well serve both different goals and profitability criteria and that upgrading the location increases future housing supply.

Aufbau, Logik und Methodik der Arbeit

Anhand eines konkreten Objektes habe ich ein neues Nutzungskonzept aufgestellt, das im Gegensatz zum klassischen Wohnbau steht. Anschließend wurde die Rentabilität der Umsetzung analysiert. Ich habe mit Hilfe des Projektes den Nachweis angetreten, dass auch Mischnutzungskonzepte ökonomisch tragfähig sind.

Meine Untersuchungsfrage lautet: Ist die Umsetzung eines Mischnutzungskonzeptes ökonomisch rentabel? Und welchen Einfluss hat die Kombination von unrentablen Nutzungen und rentablem Wohnraum?

Um diesen Fragen nachzugehen, habe ich mich sowohl mit den ökonomischen Grundlagen, als auch mit einer Immobilie auseinandergesetzt, für welche ich verschiedene Nutzungskonzepte aufgestellt und wirtschaftliche Berechnungen zu diesen Konzepten durchgeführt habe.

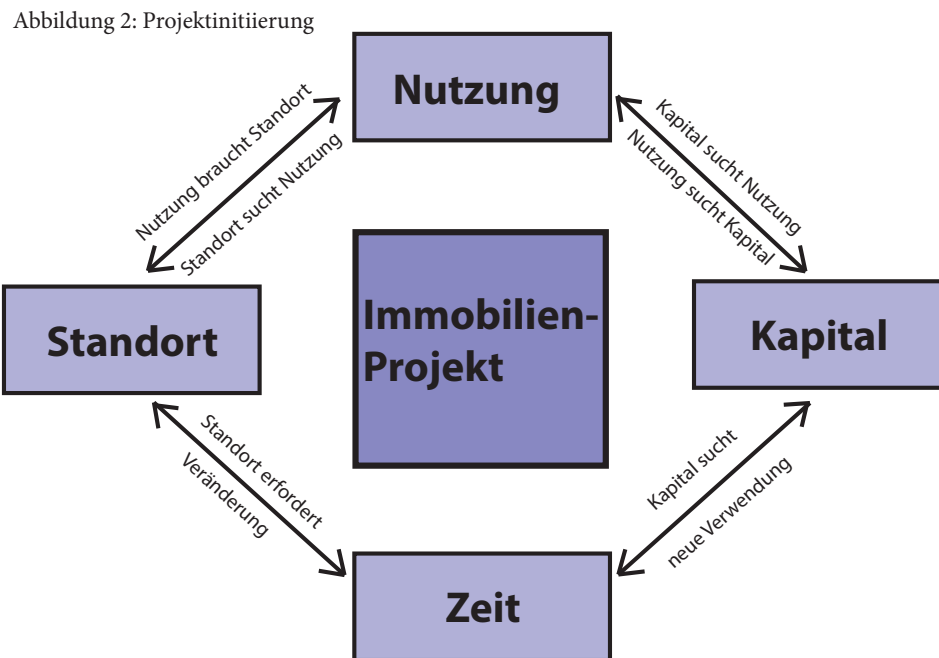
Welche Methode wurde angewendet?

Im ersten Schritt habe ich mich mit der Theorie des Projektmanagements befasst, um auch aus wirtschaftlicher Sicht mehr Einblick zu bekommen und mein Wissen aus dem Masterstudium zu vertiefen. Im Rahmen meines Masterstudiums habe ich Kurse im Bereich der Projektentwicklung, sowie der Immobilienwirtschaft besucht, und dieses Wissen in meiner Arbeit eingesetzt.

Nachdem ich eine Immobilie zur Verfügung gestellt bekomme habe, standen die Bestandseinschätzung und der Kontext des Stadtteiles im Fokus meiner Arbeit. Dafür habe ich mir durch Gespräche mit dem Eigentümer, einer Bewohnerin und einem Mitarbeiter der Gebietsbetreuung verschiedene Positionen eingeholt. Diese Aspekte sind in meinen Entwurf des Nutzungskonzeptes eingearbeitet. Gleichzeitig werden Berechnungsmethoden angewendet, die zeigen, dass dieses Konzept auf längere Sicht auch ökonomisch tragfähig ist.

I: THEORETISCHER TEIL

Zu Beginn wird von einer Projektidee ausgegangen. Diese Idee spaltet sich in drei wichtige Punkte: den Standort, die Nutzung und das Kapital. Jede Projektentwicklung kann aus diesen obig genannten Faktoren hervorgehen. In der Praxis geht es meist von einem fixen Standort aus, dessen Eigentümer eine bestimmte Nutzung sucht und/oder jemanden, der dies finanziert. (vgl. Bielefeld/Wirths 2010, S. 11)



Bei dem Projektmanagement im Bestand wird davon ausgegangen, dass der Standort eine Nutzung und Kapital sucht. Auch bei dem gewählten Objekt im praktischen Teil der Arbeit handelt es sich um eine leerstehende Immobilie, die einen neuen Nutzen sucht, mit dem Ziel, höhere Erträge damit zu generieren. Darüber hinaus kommt es auch häufig dazu, dass Investoren ihr Geld möglichst gewinnbringend in Immobilien anlegen möchten und daher eine idealen Standort und eine interessante Idee suchen (vgl. Bielefeld/Wirths 2010, S. 12).

Diese vier Doppelwechselbeziehungen, wie in der Abbildung 2 gezeigt, sind für jede Immobilienprojektentwicklung heran zu ziehen.

Bei der Suche nach diesen Faktoren, der Aufstellung eines Nutzungskonzeptes und einer kurzen Entwurfserläuterung, werden die Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit über einfache Rechnungen wie beispielsweise dem Frontdoor-Approach und dem Backdoor-Approach überprüft (vgl. Bielefeld/Wirths 2010, S. 12). Falls man in diesen Anfangsschritten bemerkt, dass sich das Projekt aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen nicht umsetzen lässt, sollte man die Projektentwicklung stoppen.

Ebenso spielen Faktoren wie Ergebnisse der Standort-, Markt- und Nutzungsanalysen, sowie die Bewertung der vorhandenen Unterlagen der Immobilie eine wichtige Rolle für die Nutzung und den Entwurf. Auf diese wird in den weiteren Punkten genauer eingegangen.

Nach einer ersten Schätzung der voraussichtlichen Kosten und dem Abgleich der Erwartungen aller Beteiligten, beginnt die Phase der Projektkonzeption. Dabei wird das bestehende Gebäude im Detail konzipiert und überprüft, wobei hauptsächlich Analysen durchgeführt werden, um hohe Risiken auszuschließen und die Wirtschaftlichkeit sicherzustellen. Zu dieser Machbarkeitsstudie (Feasibility Study) zählen unter anderem Standort-, Markt-, Nutzungs-, Kosten- und Bestandsanalyse (vgl. Bielefeld/Wirths 2010, S. 12). Im Folgenden werden die zentralen Aspekte der Machbarkeitsstudie kurz zusammengefasst.

In der Standortanalyse wird die Qualität der Lage eines Objekts bewertet, (vgl. Bielefeld/Wirths 2010, S. 13-14), während man bei der Marktanalyse die Nachfrage des am Markt platzierten Objekts analysiert (vgl. Lederer 2007, S. 36-38). Eine Bewertung der verschiedenen Szenarien und ihrer Risiken und Gewinnchancen liefert die Nutzungsanalyse (vgl. Bielefeld/Wirths 2010, S. 16). Abschließend ist auch die Investitions- und die Finanzierungsanalyse ein essentieller Bestandteil jeder Projektplanung (vgl. Lederer 2007, S. 36-38).

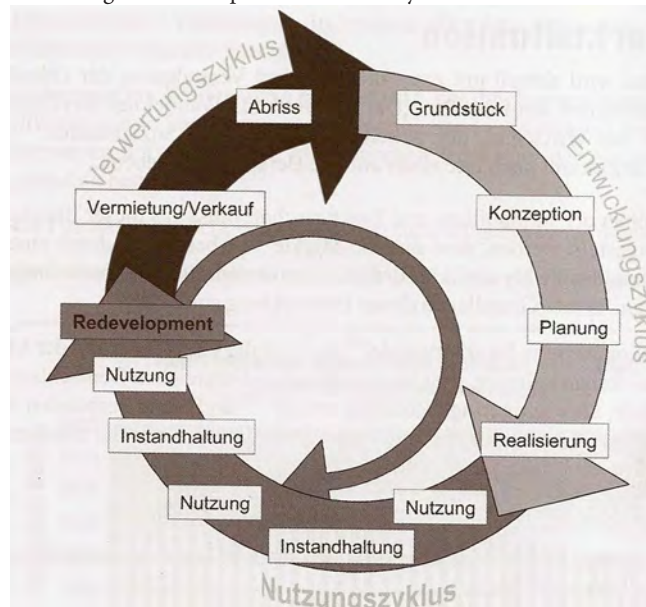
Bei der Projektkonkretisierung wird die Entscheidung zur Realisierung auf Basis einer Erfolgsbestätigung durch vorhergegangene Analysen getroffen. Auch die Analysen und Bestandsaufnahmen, welche im nächsten Kapitel fokussiert werden, sind von wichtiger Bedeutung. Wenn man davor schon alles genau dokumentiert und aufnimmt, hat man im Nachhinein bei der Planung weniger Aufwand und sie verläuft sorgfältiger und genauer. In dieser Phase werden potenzielle Projektpartner gesucht und mittels Verträge an das Projekt gebunden. Ein Abschluss von Verträgen ist wichtig, um die einzelnen Arbeitsschritte und Zuständigkeitsbereiche zu fixieren. Die Auswahl des Architekten ist ebenfalls von Bedeutung, damit ein gutes Zusammenspiel mit den einzelnen Gewerken geschaffen wird.

Im Anschluss müssen die Pläne soweit ausgearbeitet werden, dass eine Baubewilligung bei der örtlichen Behörde eingereicht werden kann (vgl. Gerum 2009, S. 14). Eine genaue Auseinandersetzung mit dem Bestandsgebäude in der Entwurfsphase kann zusätzliche Kosten während der Bauphase reduzieren. Analysen der Erdgeschosszone, des Lärms und des Lichteinfalles ins Gebäude sind ebenfalls ausschlaggebend für einen guten Entwurf.

Der letzte Schritt befasst sich mit dem kaufmännischen Projektmanagement (Objektbuchhaltung, Beschaffung, Vermarktung), dem Controlling und dem technischen Projektmanagement (Termine, Kosten, Qualitäten). Jedes Projekt muss sorgfältig geplant, überwacht und gesteuert werden, um Fehler während der Bauphase zu vermeiden. Umso mehr Zeit man in die Managementphase hinein steckt, desto risikoärmer verläuft der Bau (vgl. Litke/Kunow 2007, S. 9). Daher spielt das Risikomanagement eine wichtige Rolle bei Bauen im Bestand.

1.2. DER LEBENSZYKLUS VON GEBÄUDEN/ REDEVELOPMENT

Abbildung 3: Redevelopment im Lebenszyklus von Immobilien



Quelle: Lederer 2007, 35

Die Abbildung spiegelt den Lebenszyklus von Immobilien im Bestand dar. Besonders hervorgehoben ist die Einordnung des Redevelopments, welches zum Ziel die Effizienz der Immobilie zu verbessern hat und gleichzeitig die Nutzungsdauer verlängern soll. Die Spanne der Nutzungsdauer bei Bestandsimmobilien variiert enorm, so liegt die Spanne bei Bürobestandsimmobilien bei 20 bis 80 Jahren. Diese Nutzungsdauer ist auch stark abhängig von der Lage und den Bedingungen am Markt (vgl. Lederer 2007, S. 34-35).

Ein Gebäude muss immer über die gesamte Lebenszeit betrachtet werden. Im Laufe der Jahre fallen viele Reparaturen und Wartungen an einer Immobilie an, welche man schon bei der Projektentwicklung miteinkalkulieren muss. Von kleinen Defekten wie Reparaturen und Wartungen bis hin zu großflächigen schadhaften Bauteilen – in einer Immobilie gibt es laufend Renovierungsarbeit. Umso intensiver man sich mit der Nutzung und der Lebensdauer eines Gebäudes vor der Planung auseinandersetzt, desto länger kann man dieses auch benutzen bzw. lassen sich hohe Kosten in der späteren Instandhaltung vermeiden. (vgl. Bielefeld/Wirths 2010, S. 7)

Die Instandhaltung findet sich im technischen Gebäudemanagement wieder und unterteilt sich in Inspektion, Wartungen, Instandsetzung und Modernisierung/Verbesserung. Bei einer Inspektion wird der Ist-Zustand eines Objektes begutachtet und dokumentiert. Wartungen werden vorgenommen um eine Bewahrung eines gewissen Zustandes aufrecht zu erhalten. Die Instandsetzung beschreibt eine Wiederherstellung eines Objektes und bei der Modernisierung werden Gegenstände verbessert um die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen. (vgl. Lederer 2007, S. 32)

2. Wertermittlung von Gebäuden im Bestand

2.1. BEWERTUNGSPROZESS

„Der Bewertungsprozess ist eine systematische und in seiner Grundstruktur standardisierte Abfolge von Tätigkeiten, die der Sachverständige sukzessive erledigt. Ziel ist die Beantwortung der vom Auftraggeber der Bewertung gestellten Fragen zum Immobilienwert“ (Bienert/Funk 2009, S. 135).

Obiges Zitat unterstreicht, dass bei der Immobilienbewertung sehr viele Faktoren eine Rolle spielen und begutachtet werden müssen. Die eigentliche Datenerhebung gliedert sich in die Primär- und die Sekundäranalyse. Bei der Primäranalyse werden Befunde durch Objektbegehung aufgenommen und der Gutachter dokumentiert mittels Fotos vorhandene Baumängel, erhebt Informationen vor Ort und befragt öffentliche Stellen. Die Sekundäranalyse analysiert Quellen, die gegenwärtig häufig bereits im Internet zugänglich sind, wie beispielsweise Mietverträge, Marktdaten, Erschließungsinformationen und Preise (vgl. Bienert/Funk 2009, S. 135-137). Die oftmals hohe Menge der erforderlichen Daten beeinflusst die Planung stark. Durch die Bestandsanalyse erhalten Architekten entwurfsrelevante Informationen aus erster Hand, daher ist es wichtig, dass der Planer das Gebäude vor Ort besichtigt, bevor es zum Bau kommt. So können im nächsten Schritt auch Ausgaben für die Kostenaufstellung gespart werden (vgl. Bienert/Funk 2009, S. 136-138).

2.2. UNTERLAGENBEDARF

Der Unterlagenbedarf bei einer Bewertung ist außerordentlich groß und gliedert sich in drei Bereiche. Der erste umfasst sozio-demographische, wirtschaftliche sowie rechtliche Aspekte, wo speziell Informationen zu Region und Infrastruktur erhoben werden. Im zweiten Bereich finden sich Informationen zur baulichen Anlage und zum Grundstück. Der dritte Teil umfasst die spezifischen Eingangsdaten für die jeweilige Bewertung, z.B. Angaben zu Herstellungskosten und Daten im Bezug auf laufende Erlöse und Kosten des Objektes. Zu den Bestandteile für die Dokumentation der baulichen Anlage zählen die Angaben zu Mietanpassungen, die Auflistung der baulichen Anlage mit Kurzbeschreibung, etwaige Altlastengutachten, das Abnahme-/Übergabeprotokoll, die Ausstattungs- und Baubeschreibung, der Bebauungsplan, das Bodengutachten, der Lage- und Flächenwidmungsplan, eine Fotodokumentationen, nötige Sanierungsmaßnahmen, sowie die Markt- und Standortanalyse (vgl. Bienert/Funk 2009, S. 142-146).

2.3. BEFUNDAUFNAHME

Der wichtigste Teil neben dem Unterlagenbedarf ist die Befundaufnahme. Diese umfasst alle persönlichen Wahrnehmungen des Sachverständigen direkt vor Ort. Neben der Besichtigung des Gebäudes wird auch die Lagequalität analysiert. Am Grundstück selbst ist der Zuschnitt des Grundstückes von großer Bedeutung. Altes Planmaterial gibt einen Überblick zur Geometrie des Gebäudes (vgl. Bienert/Funk 2009, S. 65). Ein breites, rechteckiges Grundstück ist deutlich werthaltiger als ein Schmales. Ebenso muss bei Grundstücken auf Naturgefahren (Muren, Lawinen, Bächen, Flüssen) geachtet werden. Eine ausführliche Fotodokumentation und ein Abgleichen der Grundrisse mit der tatsächlichen Bauausführung sind wichtige Kriterien.

2.4. AUSWERTUNG DER BESTANDSUNTERLAGEN

Sobald Unterlagen zugänglich sind, müssen diese auch ausgewertet und geprüft werden, damit sie weiter verwendet werden können. Findet man alte Pläne zu einem Bestandsgebäude, sollte man diese mit Hilfe des CAD- Programms in digitale Form bringen. Des Weiteren müssen die statischen Unterlagen auf ihre Richtigkeit geprüft werden, denn oft sind die Lastabtragungen nicht mehr relevant und müssen neu berechnet werden. In einer genauen Baubeschreibung können alle Unterlagen aussagekräftig formuliert werden. Das folgende Zitat unterstreicht die Wichtigkeit der Erfassung von Bestandsgebäuden für die weitere Verwendung:

„Alte Baugesetze und Normen sowie Literatur über gängige Baukonstruktionen liefern Hintergrundwissen zur Art und Weise, wie früher gebaut wurde und helfen bei der qualitativen Erfassung des Gebäudes zu verstehen und die relevanten Bauteile zu untersuchen.“ (Bienert/Funk 2009, S. 71).

Nach Abschluss der Auswertung wird ein Gutachten erstellt. Dieses beinhaltet ein Deckblatt mit Bezeichnungen und Fotos der Liegenschaft und den ermittelten Verkehrswert. Auftrag, Zweck und Stichtag der Liegenschaft sind ebenso bekannt zu geben. Im eigentlichen Befund findet sich eine detaillierte Beschreibung des Grundstücks, der Außenanlage und des Gebäudes wieder, sowie rechtliche Angaben zur Liegenschaft.

Je nach Verfügbarkeit des Grundstückes wählt man eine passende Methode zur Bewertung der Immobilie. Nicht jedes Verfahren eignet sich für jede Immobilie und oft ist eine Mischung aus mehreren Verfahren die beste Wahl, um alle Umstände zu berücksichtigen. Man unterscheidet zunächst zwischen normierten (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren) und nicht normierten Verfahren (Residualwertverfahren und Discounted-Cash-Flow-Verfahren). Im Anhang des Gutachten befinden sich Bilddokumentationen, der Lageplan, der Katastralmappenauszug und der Objekterfassungsbogen (vgl. Bienert/Funk 2009, S. 152-154).

Durch dieses Verfahren kann der Bestand auf seinen bestehenden Verkehrswert hin untersucht werden. Bei der Ermittlung wird darauf abgezielt, den Kaufpreis zu bestimmen (vgl. Bienert/Funk 2009, S. 135-146), wie auch die folgenden Zitate erläutern:

„Der Verkehrswert stellt den zum Ermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung von Beschaffenheit und Lage der Liegenschaft erzielbaren Preis dar.“ (Heidinger/Hubalek/Wagner 2000, S. 14)

„Der Verkehrswert ist der Preis, der bei Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“ (Heidinger/Hubalek/Wagner 2000, S. 14)

Im Folgenden werden die Funktionsweise und die Anwendung der Verfahren dargestellt.

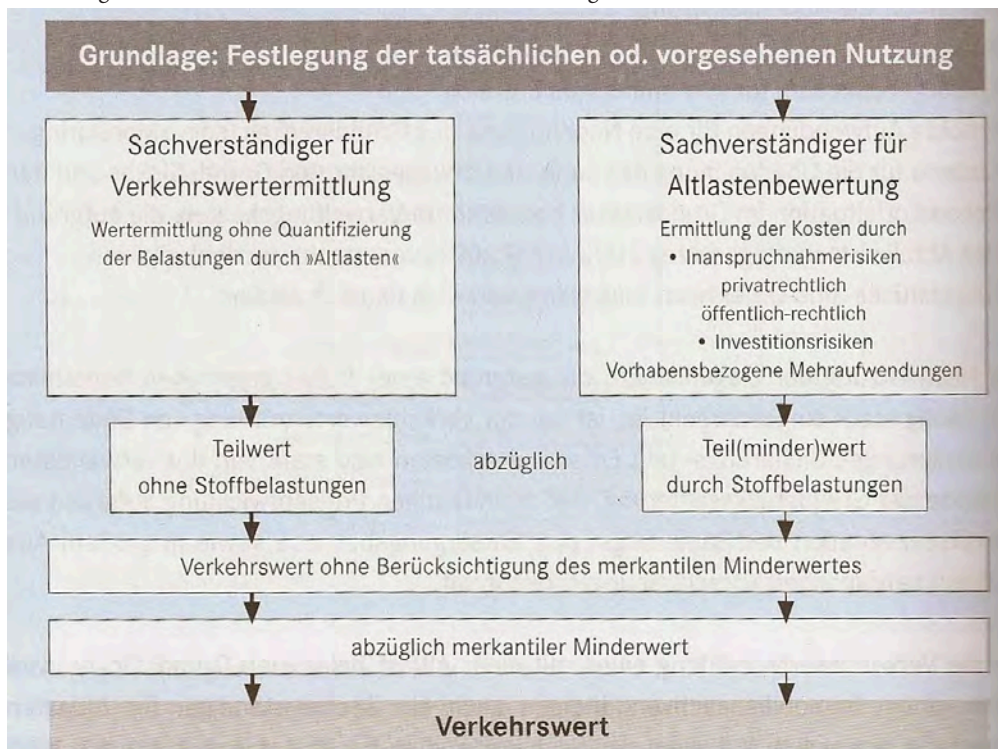
2.5. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert der Liegenschaft mit dem Wert eines bereits realisierten Objektes mit vergleichbaren Daten verglichen (vgl. Bielefeld/Wirths 2010, S. 19). Der Verkehrswert ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz "jener Preis, der bei einer Veräußerung einer Immobilie üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Werte einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben" (§2 Abs. 2 LBG, § Abs. 3 LBG).

Hier wird – unter Berücksichtigung von Beschaffenheit und Lage der Immobilie – der erzielbare Preis einer Immobilie an einem Stichtag dargestellt. Üblicherweise wird dieser Wert von einem Sachverständiger ermittelt, der über sehr gute Markt- und Fachkenntnisse verfügt (vgl. Reuter 2007, S. 104).

Für dieses Verfahren benötigt man eine ausreichende Anzahl an Gebäuden, mit denen die neue Liegenschaft verglichen werden kann. Zum Vergleich können nur Objekte herangezogen werden, die hinsichtlich Lage, Art und Maß der Nutzung, Erschließungsgrad, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und Konfiguration sowie auf wertbeeinflussende Rechte und Lasten ist bei unbebauten Liegenschaften übereinstimmen (vgl. Kranewitter 2010, S. 60). Abweichende Eigenschaften sind mit Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen, wobei man die zeitliche Nähe der Vergleichstransaktionen zum Bewertungsstichtag beachten muss (vgl. Bienert/Funk 2009, S. 158). Dieses Verfahren findet seine Anwendung hauptsächlich bei unbebauten Liegenschaften, sowie allgemein für den Bodenwert im Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren. Auch Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Doppelhäusern werden mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bewertet.

Abbildung 4: Parallele Verkehrswert- und Altlastenermittlung



Quelle: Bienert/Funk 2009, 232

2.6. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Dieses Verfahren dient der Ermittlung des Wertes von Renditenobjekten durch Kapitalisierung der Reinerträge, die mit dem Gebäude dauerhaft erwirtschaftet werden (vgl. Heidinger/Hubalek/Wagner 2000, S. 20). Das Ertragswertverfahren findet seine Anwendung vor allem bei Miethäuser, Hotels, Gastronomie, Parkierungsanlagen, Krankenhäuser, Seniorenimmobilien, Logistikimmobilien, Büroimmobilien, Multiplex-Kinos, Handelsimmobilien, Windparks und Freizeitimmobilien. Teilweise kommt es auch in Schulen, Fabriken, Zweifamilienhäuser, Schwimmbäder und Schlössern zur Anwendung. Heutzutage gewinnt die Ertragswertermittlung immer mehr an Bedeutung, da Investoren oftmals nur noch Liegenschaften kaufen, um damit in einem gewissen Zeitraum Gewinn zu schöpfen (vgl. Bienert/Funk 2009, S. 334).

Das Verfahren gliedert sich in zwei Stufen: Bodenwert und Wert der baulichen Anlage werden getrennt von einander ermittelt und ergeben zusammen den Ertragswert des Grundstücks. Der Bodenwert wird wie im vorher vorgestellten Vergleichswertverfahren ermittelt (vgl. Bielefeld/Wirths 2010, S. 21). Sie werden getrennt betrachtet, da Grund und Boden eine ewige Nutzungsdauer haben, die bauliche Anlage hingegen eine endliche Restnutzungsdauer. Daher wird die Liegenschaft aufgespalten – ein Teil entfällt dabei auf die Verzinsung des Bodenwertes und der andere auf die bauliche Anlage (vgl. Bienert/Funk 2009, S. 336).

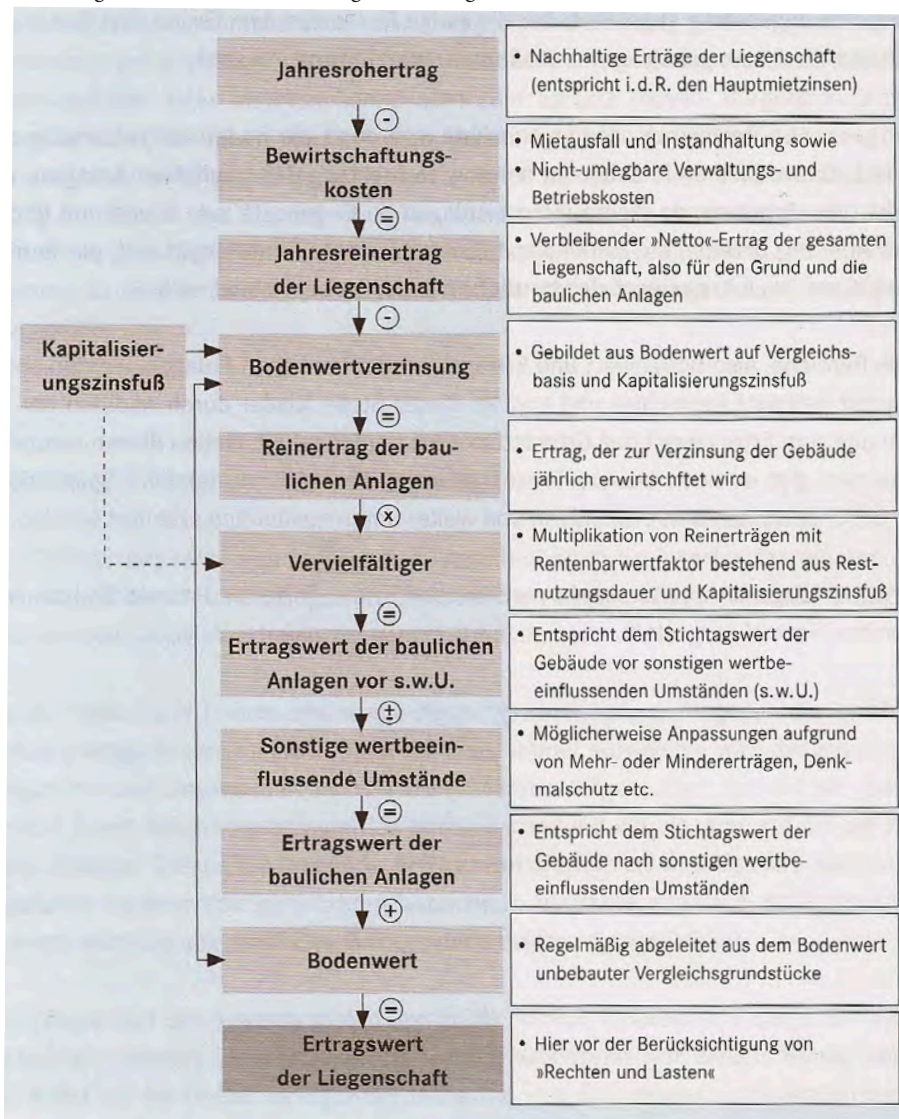
Für die Berechnung des Wertes der baulichen Anlage wird zuerst der Jahresrohertrag ermittelt. Dieser umfasst alle Bewirtschaftungen und alle Nutzen die in Zukunft Einnahmen erbringen werden, wie beispielsweise die jährliche Mieteinnahmen, welche man erhält, indem die Summen aller Mieten mal 12 Monate gerechnet werden. Von diesem Ergebnis werden die Bewirtschaftungskosten abgezogen, um so den Jahresreinertrag des Grundstückes zu erhalten. Zu den Bewirtschaftungskosten zählen Abschreibung, Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und nicht-umlagefähige Betriebskosten, welche aufgrund von Leerstand oder gesetzlichen Regelungen entstehen. Im Regelfall entsprechen diese Kosten 10-35 % des Jahresrohertrages einer Liegenschaft.

Im nächsten Schritt werden die Bodenwertverzinsungen und die Mietausfallwagnis abgezogen und daraus ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlage. Wenn man diesen Reinertrag mit dem Vervielfältiger (richtet sich nach Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) multipliziert, erhält man den Ertragswert der baulichen Anlagen. Die Gesamtnutzungsdauer kann man aus der Wertermittlungsrichtlinie (vgl. Bielefeld/Wirths 2010, S. 25) von Bestandsgebäuden ablesen. Durch Sanierungen kann die Restnutzungsdauer verlängert werden.

Durch die Addition mit dem Bodenwert ergibt sich der Ertragswert der gesamten Liegenschaft. Addiert oder Subtrahiert man von diesem noch die Zu- und Abschläge der Marktsituation bekommt man den Verkehrswert.

Baumängel und Schäden spielen für die Ermittlung des Ertragswertverfahrens eine wichtige Rolle. Hier müssen vor allem Abnutzungen und sonstige Schäden am Bauwerk genau dokumentiert werden. Durch Mängel oder äußere Einwirkungen verliert eine Immobilie stark an Wert. Diese Baumängel müssen bei der Ermittlung mittels Abschlägen berücksichtigt werden. Baumängel sind seit Baubeginn vorhanden wie z.B. fehlende Dämmung, unzureichende Baustoffe, mangelnde Bewehrung und Planungsfehler. Bauschäden hingegen ergeben sich aus einem Baumangel und durch äußere Einwirkungen, wie Holzzerkrankungen, Schimmelfall und Putzschäden (vgl. Bienert/Funk 2009, S. 376-378).

Abbildung 5: Prozessuale Darstellung vom Ertragswertverfahren



Quelle: Bienert/Funk 2009, 338

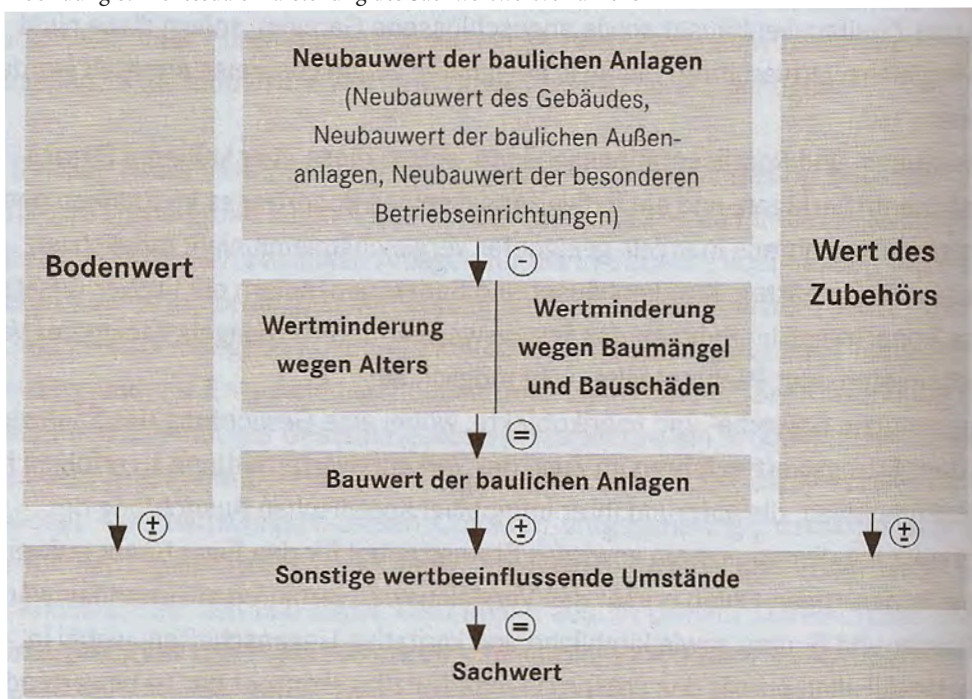
2.7. SACHWERTVERFAHREN

Der Sachwert besteht aus dem Bodenwert (einschließlich Erschließungskosten), dem Bauwert, welcher die Summe der Werte der baulichen Anlage ist, und den Kosten der Außenanlagen. Bei diesem Verfahren wird der Verkehrswert über den Wert der vorhandenen Bausubstanz und des Grundstücks ermittelt. Als Ergebnis bekommt man die aktuellen Wiederherstellungskosten unter Berücksichtigung des Gebäudealters. Der Verkehrswert wird wieder wie beim Ertragswertverfahren über das Vergleichswertverfahren ermittelt. Zu- und Abschläge müssen nachvollziehbar begründet werden. Das Sachwertverfahren findet seine Anwendung bei Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie teilweise auch bei Luxusimmobilien, Schulen, Gewerbeobjekten und Schlössern (vgl. Bienert/Funk 2009, S. 271).

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Flächenwidmungsplan, der Lage, vorhandenen Wasser-, Gas-, und Kanalanschlüssen, der Größe des Grundstückes, der Form, der Erschließung und der Bodenbeschaffenheit, wie z.B. Bodenklasse, Grundwasserverhältnisse und dem Baumbestand. Der Boden ist ein unbeschränkt nutzbares Gut, sodass keine Restnutzungsdauer zu berücksichtigen ist (vgl. Bienert/Funk 2009, S. 272-274).

Zu Beginn ermittelt man den Typus der zu bewertenden Anlage (Nutzung, Bauweise, Geschosshöhe, Ausstattungsstandard und Unterhaltungszustand). Hier wird der Herstellungswert ermittelt, welcher die durchschnittlichen Herstellungskosten eines Gebäudes am Bewertungsstichtag darstellt. Von diesem Wert werden Wertminderungen durch Baumängel und Schäden und Wertminderung infolge Alterung und Abnutzung abgezogen. Das Ergebnis dieser Subtraktion besagt den Bauwert der baulichen Anlage. Auch andere Umstände wie z.B. Denkmalschutz können zu einer Minderung führen. Die Summierung von Gebäudewert, Liegenschaftswert und Wert der Außenanlagen ergibt den Sachwert (vgl. Bielefeld/Wirths 2010, S. 28).

Abbildung 6: Prozessuale Darstellung des Sachwertwertverfahrens



Quelle: Bienert/Funk 2009, 272

2.8. RESIDUALWERTVERFAHREN

Neben den drei normierten Verfahren gibt es noch eine Reihe von anderen Berechnungsmöglichkeiten die angewendet werden können, wie z.B. das Residualwertverfahren. Das Verfahren findet häufig Anwendung zur Bewertung unbebauter Grundstücke. Bei dieser Bewertung wird der Wert des Bestands aus Sichtweise einer wirtschaftlich tragfähigen Investition ermittelt. Das Residuum stellt den Verkehrswert nach erfolgtem Redevlopment minus der Bau-, Entwicklungs-, Finanzierungs-, und Vermarktungskosten dar. In der Bestandsprojektentwicklung wird diese Methode häufig angewendet, da das Investitionslimit für den Ankauf von Bestandsimmobilien aufgezeigt wird (vgl. Bielefeld/Wirths 2010, S. 29-30). Außerdem kommt dieses Verfahren auch ohne Vergleichspreise durch andere Objekte zum Einsatz. Diese Methode bringt jedoch auch einige Probleme mit sich, da z.B. die Eingangsgrößen oft schwer zu ermitteln sind und der Verkaufserlös oft nur auf Prognosen basiert.

Zu Beginn kommt es zu einer Berechnung des Ertragswertes durch ein einfaches Ertragswertverfahren, bei welchem der Bodenwert jedoch nicht berücksichtigt wird. Alle für die Realisierung des Projektes Baumaßnahmen notwendiger Kosten werden vom Verkehrswert subtrahiert. Sollte die Immobilie vermietet oder verkauft werden, sind ebenfalls Vermarktungskosten zu berücksichtigen. Außerdem müssen alle Finanzierungs- und Erwerbsnebenkosten miteinkalkuliert werden (vgl. Bienert/Funk 2009, S. 389-390).

Residuum (Bodenwert) = fiktiver Verkehrswert / der Gesteungskosten (Baukosten, Erwerbskosten, Nebenkosten)

2.9. DISCOUNTED CASHFLOW (DCF)

Dieses sehr weit verbreitete internationale Verfahren wird auch „Barwertverfahren“ genannt. „Die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren, bei dem der zukünftige, in Geldeinheiten bewertete Nutzen einer Immobilie auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird.“ (Bienert/Funk 2009, S. 399). In einem Jahr kommt es zu Einnahmen und Ausgaben für eine Immobilie, das resultierende Saldo wird als Cash-Flow bezeichnet. Man betrachtet immer einen Zeitraum von mehreren Jahren und ermittelt dann die Summe der einzelnen Barwerte. Beim Ende dieses Betrachtungszeitraumes wird der Rest der Immobilie geschätzt und der Verkaufserlös ebenfalls auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Dieses Verfahren kommt ebenso bei Analysen von Investitionsentscheidungen zum Einsatz. Auch für Zukunftserwartungen und Prognosen eignet sich diese Methode. Ein wichtiger Vorteil dieses Verfahrens liegt darin, dass man durch die Unterteilung in Ein- und Ausgaben die unterschiedlichen Mietverhältnisse besser darstellen kann.



II. BEOBACHTBARE, AKTUELLE ENTWICKLUNGEN IN WIEN

Diese haben zu meinem Entwurfskonzept beigetragen.



BEI ZWISCHENNUTZUNGEN UND WOHNEN

Nach der Darstellung von Bewertungsverfahren im Kapitel I, möchte ich mich nun mit für mich interessanten Nutzungsideen beschäftigen und auch vor allem für die unteren Geschosse temporäre Nutzungen in Erwägung ziehen. Hier sind mir in Wien Projekte begegnet, die durchaus funktionieren und für Eigentümer sowie für Bewohner gewinnbringend und immobilienaufwertend wirken.

1. Temporäre Nutzungen im Leerstand

1.1. KREATIVE LÖSUNGEN UND ZWISCHENNUTZUNGEN

Durch die Mehrfach- und Zwischennutzungen besteht die Chance, Flächen der Stadt zugänglich zu machen und ein bestimmtes Publikum an diese Plätze zu ziehen.

Mehrfachnutzung und Zwischennutzung nehmen Gelegenheiten wahr, reagieren rasch auf Trends und stellen damit eine kreative Lösung für den Leerstand dar.

Sie sind eine Reaktion auf Knappheit von Raum in der Stadt und schaffen temporäre sowie längerfristige Nutzungsmöglichkeiten für leerstehende Gebäude. Darüber hinaus kann schnell auf neue Nachfrage reagiert werden, was auch den Wert der Immobilie steigert (vgl. Studie Perspektive Leerstand 2011, S. 7). Für viele Menschen hat es heutzutage einen hohen Stellenwert, wenn man einen großen, freien Raum individuell und schnell anpassen und verändern kann.

Mehrfachnutzungen beziehen sich oft auf Räume und Flächen, die außerhalb ihrer üblichen Verwendungen auch anderen Zwecken dienen. Auf Gebäude bezogen sind in letzter Zeit vor allem die Zwischennutzungen für Kunst, Wissenschaft und Kreative interessant. Die Nachfrage nach diesen preiswerten Räumen ist sehr groß, da Raumressourcen in einer wachsenden Stadt knapp sind und die Preise laufend steigen. Beispiele in Wien zeigen, dass es gelungen ist, auch Eigentümer davon zu überzeugen die Leerstände zumindestens temporär zu günstigen Bedingungen zu überlassen und Nutzungen "auszuprobieren", die neben dem Vorteil für die kreativen Nutzer auch standortaufwertende und imageprägende Elemente enthalten.

vgl. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/mehrfachnutzung/mehrfach-zwischen.html>).

Sehr oft werden diese Räume durch Prækariats bzw. Überlassungsverträge übergeben. Das bedeutet, dass kein reguläres Mietverhältnis gilt, sondern das sogenannte Prækarium, welches eine sofortige Widerrufsmöglichkeit von beiden Seiten inkludiert. (vgl. Interview mit Implantat). Zwischennutzungen können das Stadtbild positiv beeinflussen, sodass ein fixer Nutzen entwickelt wird.

Zwischennutzung bedeutet oft eine Win-Win Situation: Die Nutzer, oftmals Künstler, Architekten und andere Akteure der Kreativwirtschaft, haben die leerstehenden Räume gegen einen geringen Beitrag für einen beschränkten Zeitraum zur Verfügung. So haben sie – ohne dauerhafte finanzielle Belastung – eine Chance auf die Verwirklichung ihrer Ideen. Nach Vertragsablauf verlassen die Zwischennutzer die aufgewerteten Räume, oder haben selbst eine ökonomische Entwicklung gemacht, die ihnen höhere finanzielle Investitionen ermöglicht. (vgl. Studie Perspektive Leerstand 2011, S. 7).

Dem Vorwurf auf diese Weise Gentrifizierung zu fördern, entgegen viele Aktivisten, dass die temporäre Nutzungsmöglichkeit sich als durchaus wertvoll erweist und zugleich die spekulative Instrumentalisierung durch Immobilienbesitzer verhindert.

Start-Up Unternehmer, sowie andere talentierte und innovative Menschen suchen oft Raum und sehen es als Herausforderung, dass sie den Start ihrer Tätigkeit mit wenigen Mitteln schaffen müssen. Es bedeutet aber auch gleichzeitig, dass sie beim Prozess der Stadtentwicklung mitwirken.

1.1.1. ImPlanTat

ImPlanTat ist ein Verein, der sich seit den letzten Jahren mit der Bespielung und Nutzung von "Zwischenräumen" auseinandersetzt. Im Zuge seiner Tätigkeit hat er öffentliche Plätze, Industriebrachen und Leerstände bespielt. Vier junge, kreative Leute aus Wien wollen Immobilieneigentümern die Vorteile der Leerstandnutzung näherbringen und die Aufwertung von Immobilien forcieren (vgl. <http://implan-tat.net/archive/>).

Wenn die temporäre Nutzung in längerfristige Verwertungen übergeht, kann dies sehr interessant für eine Stadt sein. Besonders in Wien sind diese Art der Nutzungen (Zwischen- und Mehrfachnutzungen) aufgrund des großen Bevölkerungswachstums und Mangels an neuen Flächen ein wichtiges Thema.

In einem ehemaligen Bürogebäude in der Trautenhayngasse 22 vom Verein ImPlanTat werden Studios für Studierende und Selbstständige aus allen Berufsgruppen angeboten. Es gibt einzelne Studios oder einfache Schreibtische in Gemeinschaftsräumen - je nachdem, wieviel Platz man benötigt. Oft hilft das Zusammentreffen mit unterschiedlichen Menschen und ihren diversen Ideen und Ansätzen, um in seinem Berufsfeld das Optimum zu entfalten. Durch den Austausch von Informationen und Ratschlägen wird einander gegenseitig geholfen.

Dies ermöglicht nicht nur die Vernetzung unterschiedlicher Menschen und Kulturen, sondern ermöglicht auch die Entstehung von spannenden Ansätzen und Ideen für die Stadtentwicklung.

1.1.2. Paradocks

Der Verein Paradocks bietet Räume, wo produziert und experimentiert wird und in denen Start-Ups Mini-Ökonomien (junge Unternehmen) entstehen. Das vierstöckige Gebäude "Packhaus" im 3. Bezirk Nähe Landstraße umfasst viele kreative Ansätze. Hier treffen sich Denker, die voneinander profitieren und dadurch auch zu neuen Lösungsansätzen kommen. Sie sind offen für jegliche Art von Zwischennutzungen und forschen international. Durch die intensive Auseinandersetzung mit optimierten Zwischennutzungen mit Hilfe von Analysen und Umfragen fühlen sich die Nutzer integriert und arbeiten aktiv miteinander. Neben Architekten und Stadtentwicklern finden sich hier auch Soziologen, Geografen, Politiker, Designer, Psychotherapeuten und Studenten. Alternative Sportarten wie Yoga, Pilates und Green Back Technik sind ebenso stark vertreten. Durch diese Mischung entsteht eine internationale Vernetzung.

Die Firma Conwert ist Eigentümer dieser Immobilie. Sie stellt die Immobilie Paradocks zur Verfügung und wertet damit gleichzeitig ihr Image mit künstlerischen und kreativen Inhalten auf.

Gleichzeitig können junge, innovative und engagierte Menschen die Räumlichkeiten zu günstigen Bedingungen nutzen und ihre Ideen entfalten (vgl. <http://www.paradocks.at/onorthodox/>).

Die Eigentümer von Paradocks über das Projekt: „Wir stellen günstige Räume in einem interessanten Bürogebäude, drei Gehminuten von Wien Mitte, zur Verfügung und initiieren nach dem Shared-Space und Shared-Economy Prinzipien Kooperationen im Sinne der Nachhaltigkeit. Auf sechs Ebenen (rund 2000 m²) kann jeder autonom an seinen Projekten arbeiten, aber wir ermutigen und ermöglichen Raum, Zeit, Materialien, Fähigkeiten und Erfahrungen zu teilen. Multifunktionale Erdgeschossräumlichkeiten werden an die Bedürfnisse der NutzerInnen im Haus angepasst und sollen möglichst effektiv und variabel verwendet werden. Nach dem Open Call, der diese Woche begonnen hat, entscheidet ein unabhängiges Gremium über die Belegung. Dabei stehen Synergien und Komplementärwirkungen im Vordergrund. Mit Paradocks gestalten wir Zwischennutzung nicht nur aktiv, sondern wollen das Thema mit einem internationalen Think-Tank mit Fokus auf den vielfältigen Potentialen mehrdimensional bearbeiten, den Diskurs untersuchen sowie positiv beeinflussen und für die Stadt Impulse setzen. Dabei ist die Marxergasse 24/2 auch zentraler Ort für unsere Forschung.“ Und: „Das Zwischennutzungsprojekt an sich und der Think Tank bieten großes Potential für Kooperationen mit Universitäten.“

(<http://www.universitaetsbeauftragter-wien.at/zwischennutzung/>)

Durch mein Auslandssemester und viele Auslandsaufenthalte habe ich selbst Erfahrungen mit Wohngemeinschaften gesammelt und mir ein Bild davon gemacht. In meiner Wohngemeinschaft in Spanien mit zwei berufstätigen 40-jährigen Männern und einer gleichaltrigen Studentin konnten wir uns gegenseitig helfen und voneinander lernen. Daher finde ich diese Art der Nutzung eines Gebäudes sehr interessant und werde nach der klassischen Erläuterung von Wohngemeinschaften auf zwei sehr interessante Ansätze in Wien eingehen.

2. Besondere Wohnformen in Wien

2.1. Wohngemeinschaften

Durch die sich ständig ändernden Lebensmodelle werden Wohnsituationen an die Anforderungen der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst. Daraus entstehen neue Wohnformen, welche von weiteren Aspekten wie zum Beispiel den Mietkosten beeinflusst werden, wie es vor allem bei Studenten zu sehen ist. Die unterschiedlichsten Menschen teilen sich Infrastruktur und Bad und ermöglichen sich dadurch eine günstige Form des Wohnens. Die Bewohner können sich austauschen, voneinander lernen und profitieren.

Es gibt Wohngemeinschaften die unterschiedliche Zielgruppen haben wie zum Beispiel multikulturelles Wohnen.

Diese Art des Wohnens ist in vielen Metropolen der Welt schon lange beliebt. Auch in Wien gibt es immer mehr Wohngemeinschaften. Neben dem Austausch mit anderen spielen auch die hohen Mietkosten eine zentrale Rolle. In Städten wie zum Beispiel New York ist es schwer eine passende Wohnung zu finden und daher ist das Prinzip des "flat-sharing" sehr beliebt.

Es gibt Wohngemeinschaften die unterschiedlichste Zielgruppen ansprechen. Darüber hinaus gibt es auch Zusammenschlüsse, die über andere Herangehensweisen entstehen, welche als Beispiele angeführt werden, für meinen konkreten Entwurf jedoch nicht relevant sind.

2.2. “Magdas Hotel” - Caritas Hotel in Wien

Die Caritas ermöglicht Flüchtlingen einen ersten Schritt in die Arbeitswelt, indem sie in einem Hotel mitarbeiten können. Im zweiten Bezirk werden anerkannte Flüchtlinge, aber auch Asylwerber unter 25 Jahren, tätig sein. Unterstützt werden sie von einem professionellen Team, welches sie auf dem ersten Weg begleitet und eine gute Ausbildung bietet. Dadurch haben sie die Möglichkeit auch zukünftig in anderen Branchen oder Hotels Jobs zu bekommen.

Im Februar 2015 soll das Buget Hotel (ehemaliges Caritas Senioren und Pflegeheim) in der Nähe des Praters eröffnet werden. “Wir wollen damit auch thematisieren, dass AsylwerberInnen in Österreich der Zugang zum Arbeitsmarkt praktisch noch immer verwehrt wird. Junge Menschen stecken im Wartesaal des Lebens fest - sie wollen arbeiten und für sich selber sorgen, dürfen aber nicht. Wir sagen: Wer legal hier lebt, soll auch arbeiten dürfen! Mit Magdas Hotel wollen wir hier ein klares Zeichen setzen und zeigen: Diese Menschen können und wollen ihren Beitrag leisten und Teil der Gesellschaft sein.” (<http://www.caritas-wien.at/aktuell/presseaussendungen/detail/artikel/9715/>)

Da meine Mutter jeden Montag im VinziRast für Obdachlose kocht, bin ich auch auf dieses Projekt gestoßen und möchte es im Anschluss kurz erläutern.

2.3. VinziRast-Mittendrin

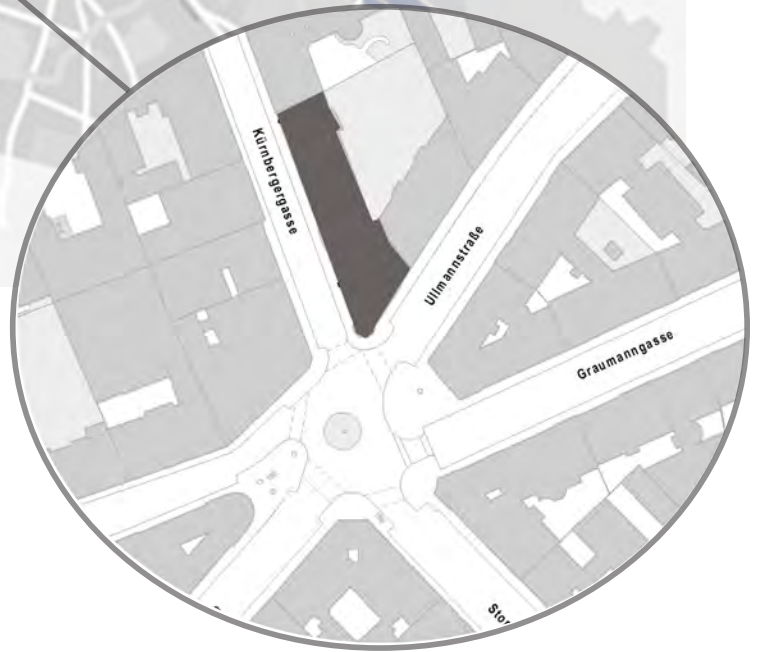
Im VinziRast-mittendrin wohnen ehemalige Obdachlose zusammen mit Studierenden. Durch das Leben in Gemeinschaft und Respekt können psychische Rückschläge aufgearbeitet werden, gemeinsame Erfahrungen gesammelt und viele neue Sachen zusammen entdeckt werden.

Dieses Zusammenleben hat eine Entstehungsgeschichte und war eigentlich ein Wunsch der Studierenden und der Obdachlosen. Während der Proteste 2009 wurde das Audimax der Uni Wien besetzt und neben den zahlreichen Studenten kamen auch Obdachlose dazu. Aufgrund eines netten Zusammenlebens und Austausches zu dieser Zeit wollten sie dieses Projekt unbedingt in die Realität umsetzen. Mit Hilfe von Stiftungen privater Spender und der Vinzenzgemeinschaft St. Stephan konnte das Projekt verwirklicht werden.

Der offene, durchmischte und flexible Grundriss fördert ein ständiges Miteinander und das Gemeinschaftsleben wird sichtbar. Außerdem gibt es sehr viele Gemeinschaftseinrichtungen wie zum Beispiel das Dachatelier, Werkräume, Gemeinschaftsküche und den Dachgarten.



44



Nach der Erläuterung der theoretischen Grundlagen und der Referenzen von kreativen Nutzungen in Wien möchte ich nun auf mein eigentliches Projekt eingehen, welches ich für die Bespielung zur Verfügung gestellt bekommen habe.

Zuerst befaße ich mich mit dem Objektzustand und gehe im Anschluss auf die Ideen und Zielvorstellungen ein. Durch ein Interview mit dem Eigentümer, Gesprächen mit Bewohnern, Vertretern der Kreativwirtschaft und Zeitungsartikeln habe ich ein Nutzungskonzept entwickelt, welches nach eigener Einschätzung der Situation und über in Gesprächen gewonnenen Erkenntnissen ein interessantes und plausibles Gesamtkonzept für den Stadtteil bildet. Abschließend wird unter ökonomischer Betrachtung die Finanzierung und Rentabilität des Gebäudes vorgestellt.

III. PROJEKT “SPARKASSAPLATZ 6, 1150 WIEN”

1. Ausgangssituation und Zielvorstellungen

Der 15. Bezirk hat sehr viel Potenzial und immer mehr Bewohner der Innenstadt zieht es in diese Gegend, da die Lage sehr ansprechend ist. Dies hat sich auch in der Studie „Räume Kreativer Nutzungen“, aber auch über diverse Gespräche mit Anrainern und Kreativwirtschaftlern bestätigt. Rudolfsheim-Fünfhaus ist sehr nahe an der Innenstadt, aber mit der Nähe zu Schönbrunn und dem Auer-Welsbach-Park auch sehr an das Grüne gebunden. Die nachträglich dargestellten Plänen des 15. Bezirkes zeigen diese zentrale, wie auch naturnahe Lage. Außerdem gibt es viel Leerstand und Lagerflächen, die man für andere Nutzungen verwenden kann. Immer mehr junge Menschen kommen in diesen Bezirk, da er (noch) vergleichsweise preiswert und gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Von großer Bedeutung wird der Umbau des ehemaligen Finanzamtes zu einem 300 Betten Studentenheim sein. Dies wird seitens der Immobilienwirtschaft als starkes Indiz für eine Wohnwertsteigerung eines ganzen Grätzels gesehen.

Außerdem gibt es soziale Projekte, wie man zum Beispiel am Prosa-Projekt „Schule für Alle“ sieht, das sich ebenfalls am Sparkassaplatz befindet. Der Verein Prosa hilft Flüchtlingen in der Schule und bietet kostenlose Nachhilfekurse an.

Am Beispiel des teilweise leerstehenden Bürogebäudes am Sparkassaplatz 6 im 15. Bezirk in Wien sollen die Möglichkeiten neuer Nutzungen exemplarisch dargestellt werden. Die Immobilie ist im Eigentum der CA Immo und wird derzeit an die ÖBB zur Büronutzung vermietet, wobei 70 Prozent des Gebäudes bereits leerstehen. Schon seit längerer Zeit beschäftigt sich die Gebietsbetreuung 6/14/15 mit der Aufwertung des Sparkassaplatzes und dem umliegenden Gebiet.



Durch Sanierungsmaßnahmen und effiziente Wiederbelebung der Erdgeschosszonen soll das Viertel attraktiver und belebter werden und eine bessere Verknüpfung zu den anderen Bezirken ermöglichen. Der Bezirk braucht hier laut Bewohnern einen Treffpunkt um das Stadtbild aufzuwerten und ein besseres Miteinanderleben zu schaffen. Bei einer Umfrage der Gebietsbetreuung im Grätzel rund um den Sparkassaplatz wünscht sich die Mehrheit der Anrainer, dass der Sparkassaplatz zu einem Treffpunkt wird – durch ein Cafe/Restaurant oder eine soziale Einrichtung. Außerdem existieren Vorstellungen von Verkehrsberuhigung und mehr Begrünung.

Der Sparkassaplatz ist relativ stark befahren. Dadurch entsteht ein erhöhter Lärmpegel, der für die architektonische Planung ebenso eine große Rolle spielt. Ich werde die Wohnräume daher in die oberen Stockwerke verlagern. Wie man anhand der Bestandsaufnahme sehen kann, ist der Grundriss im alten und neuen Teil des Gebäudes sehr unterschiedlich. Aus diesem Grund plane ich unterschiedliche Nutzungen in diesen Bereichen. Nach der Beschäftigung und Auseinandersetzung mit “ungewöhnlichen Nutzungen” wie der temporären Nutzung, Co-Working Spaces und Wohngemeinschaften (vgl. II. Referenzen) möchte ich skizzieren, wie man die unteren Geschosse für kreative Nutzungen zur Verfügung stellen kann. Dazu bedarf es laut Aussage des Eigentümers eines Zwischenträgers, welcher das Gebäude nach außen hin öffnet.

Im Entwurfskonzept sind diese Bereiche architektonisch so überformt, dass die Flexibilität auch durch die konkreten Raumbedingungen gewährleistet ist. Die Nutzungen im Erdgeschoss können sich noch verändern. Die Bewohner sollen nach Möglichkeit Teil der Aufwertung und der Belebung werden.

Es wird kein fixes Nutzungskonzept festgelegt, sondern ein definierter Raum für Unerwartetes geschaffen. Neben Kreativwirtschaftenden können auch konkrete Initiativen der Bewohnerschaft realisiert werden, wie zum Beispiel Kindergruppen, Tauschzentrale und günstige Arbeitsplätze für die umliegenden Bewohner.

Prosa, Projekt Schule für Alle

Lichtfabrik

Rotlichttheater

Bank Austria

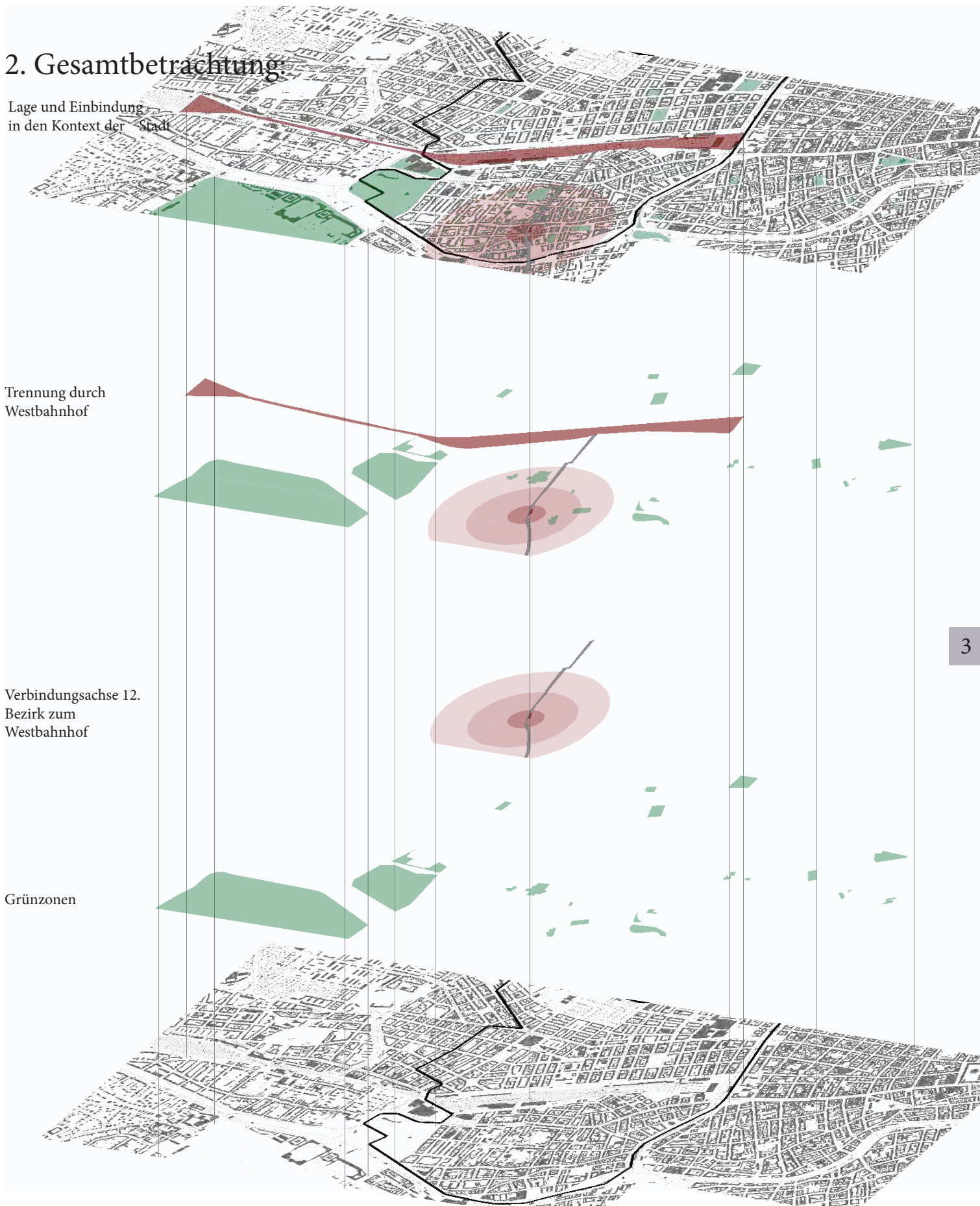


HABEN WIR NEUE IDEEN FÜR LEBENDIGE
ERDGESCHOSSE?



2. Gesamtbetrachtung:

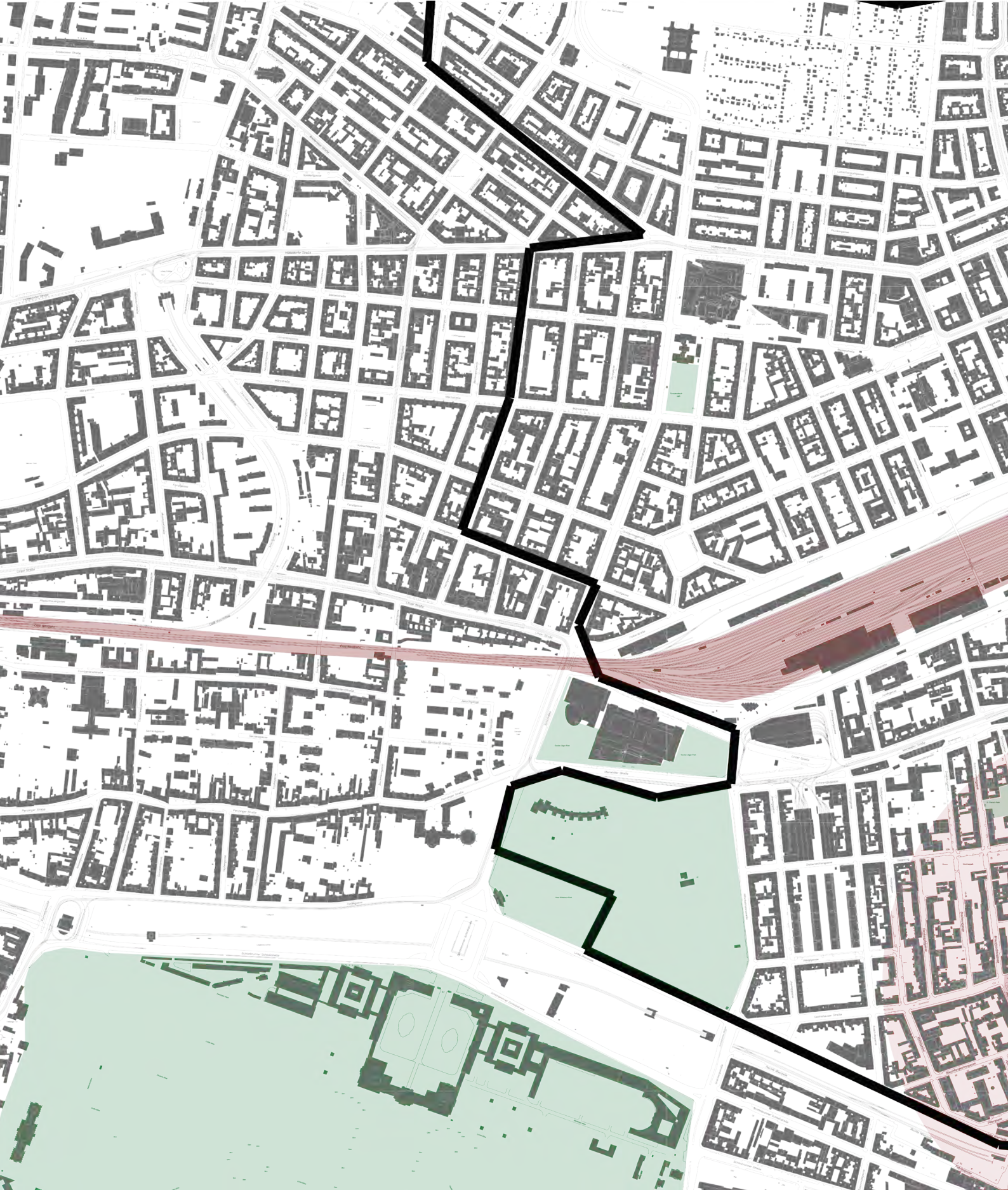
Lage und Einbindung
in den Kontext der Stadt



Trennung durch
Westbahnhof

Verbindungsachse 12.
Bezirk zum
Westbahnhof

Grünzonen






Der Sparkassaplatz bildet das Zentrum des südlichen Teils des 15. Bezirks und die Verbindung vom 12. Bezirk zur Westbahn. Diese Achse ist sehr wichtig für den Bezirk und daher ist eine Belebung des Grätzels vom Vorteil.

Durch die zentrale Lage ist der Platz sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden und von den Bewohnern hoch frequentiert. Sowohl die U4, als auch die U6 und weitere Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der 15. Bezirk wird klar durch die Westbahn getrennt. Derzeit kann man erkennen, dass im nördlichen Teil in den neuen Wohnbauten junge Familien einziehen und sich im Süden die kreativen Köpfe ansiedeln.

Wie man in diesem Plan sieht, bietet der 15. Bezirk viel Grünfläche und schafft auch "ländliche" Rückzugsorte mit Schönbrunn und dem Auer-Welsbach-Park. Trotz der Nähe zum Zentrum gibt es einen Bezug zur Natur.

An aerial photograph of a city grid, likely Berlin, with a thick black line highlighting a specific district boundary. The grid consists of numerous rectangular blocks and streets. A prominent railway line with multiple tracks runs diagonally across the center of the image. The highlighted district is located on the left side of the image, roughly between the top and bottom of the railway line.

Ein kurzer Steckbrief fasst die Besonderheiten und Merkmale aber auch Probleme des 15. Bezirks zusammen. Die Bezirksgeschichte und deren Prägung hilft mir herauszufinden, welche Bedürfnisse es in dem Bezirk gibt – soweit dies in dem beschränkten Rahmen der Arbeit möglich ist.

2.1. STECKBRIEF 15. BEZIRK

GESCHICHTE: FRÜHER HÄUFIG MIT ABGEWOHNTEN GRÜNDERZEITVIERTELN, Arbeitsmigration und der mittlerweile großteils an den Stadtrand verdrängten Straßenprostitution assoziiert, gewann der Bezirk seit der Jahrtausendwende wieder im Hinblick auf die Einwohnerzahl und Attraktivität. In den letzten Jahren gibt es eine Tendenz zu einem wachsenden Grätzlbewusstsein, zum Beispiel im Nibelungenviertel und um die Reindorfgrasse. Einwohnertechnisch gibt es heute eine hohe Dichte an ausländischen Staatsbürgern.

LAGE: Im Westen von Wien grenzt der 15. Bezirk an den Gürtel und zieht sich westlich bis zum Auer-Welsbach-Park. Durch die Nähe zu Schönbrunn ist er trotz Innenstadtnähe sehr an das Grüne gebunden. Durch seine geringe Größe, hohe Bevölkerungsdichte, Altstadtnähe ähnelt er den Innenbezirken Wiens. Durch die Westbahn kommt es zu einer starken Nord-Süd-Differenzierung.

Verkehrsanbindung:

U6: Gumpendorferstraße 600 m entfernt
U6 und U4: Längenfeldgasse 200 m entfernt
U4: Meidlinger Hauptstraße 350 m entfernt
Westbahnhof: 850 m entfernt

Naherholung:

Auer-Welsbach Park 400 m entfernt
Schönbrunner Schloßpark 500 m entfernt

Nahversorgung:

Billa direkt gegenüber
diverse Restaurants 30-150 m entfernt
Elektro-Märkte 50-150 m entfernt

BEVÖLKERUNG: Im Allgemeinen betrachtet überwiegen weder Alt noch Jung in diesem Bezirk, es ist ziemlich ausgewogen. Jedoch ziehen immer mehr junge Paare und Familien in diesen Bezirk. Dies liegt vorallem daran, dass die Mietpreise noch relativ niedrig sind, gleichzeitig eine Nähe zum Zentrum besteht. Die Akademikeranzahl ist in diesem Bezirk nicht sehr hoch.

BESONDERE MERKMALE: Der Ausländeranteil ist in diesem Bezirk ist der höchste von allen Wienerbezirken. Diese Multikulturalität wird positiv gesehen, wie das Interview mit Eva K. gezeigt hat. Der Bezirk war früher sehr dicht besiedelt, wobei es 2001 zu einem Tiefstand kam. Daher gibt es auch sehr viel Leerstand. Jetzt ist der Bezirk wieder aufstrebend und hat viel Zuwachs. Durch die Westbahn und die Linien U6 und U4 ist der Bezirk gut aufgeschlossen. Der Bezirk ist den Innenbezirken sehr ähnlich, jedoch darf man in das Stadtbild mehr eingreifen, daher ist er ein guter Standort für die Kreativwirtschaft. Viele junge Unternehmer und Künstler wollen sich selber entfalten und ihren Ideen nachgehen anstatt nach Vorschriften zu agieren, wie man in folgenden Schritten meiner Arbeit anhand von Fotos und Graphiken entnehmen kann. Siehe Urban Tool in der Reindorfgrasse- ein Vorreiter der vieles zur heutigen Straßenbelebung in der Reindorfgrasse beigetragen hat.

2.2. KREATIVWIRTSCHAFT IM 15. BEZIRK

Ein neuer Begriff und Aspekte der räumlichen Verteilung.

Wie man der Grafik auf der Folgeseite entnehmen kann, befinden sich die meisten Co-Working Spaces innerhalb des Gürtels in den inneren Bezirken. Jedoch sieht man, dass es immer mehr Kreative in den 15. und 14. Bezirk zieht. Kreative haben hohe Affinität zum Zentrum, jedoch sind die inneren Bezirke sehr aufgeräumt und geregelt und das mögen die Künstler nicht, wie in der Präsentation der Studie "Räume Kreativer Nutzungen" am 4.12.2014 erläutert wurde. Daher werden die Grenzen zum Westen unterbrochen und vor allem in Ottakring, Rudolfsheim und Meidling boomt die Kreativszene. Außerdem hat man hier noch relativ niedrige Mietpreise und eine gewissen Freiheit.

Wie man rund um den Sparkassaplatz sieht, siedeln sich immer mehr Unternehmer der Kreativwirtschaft im Grätzel an. Das Projekt „Schule für Alle“ befindet sich gegenüber und auch das Rotlicht Theater, ein ehemaliges Bordell, liegt in unmittelbarer Nähe. Die Reindorfstraße befindet sich eine Straße weiter und kann als Vorreiterprojekt gesehen werden. Die Kreativen sind sogenannte Imagerträger und prägen das Stadtbild, wie man anhand der Reindorfstraße sehr gut erkennen kann. Sie war sozusagen eine „tote Straße“, die wieder zum Leben erweckt wurde.

Durch den Wandel der Arbeitsgesellschaft muss man heutzutage flexibler denken und auf die Bevölkerung eingehen. Eine Vielfalt an Möglichkeiten und Arbeitsstätten ist sehr wichtig. Die Leute brauchen Raum, wo sie sich entfalten und frei sein können.

Die Fragen „Wie und wo arbeiten wir? Wie kommen wir dorthin? Wie können wir Arbeit, Freizeit und Familie verknüpfen?“ gewinnen immer mehr an Bedeutung und werden zukünftig sehr wichtig sein. Es entstehen immer mehr Einzelunternehmer, die oft nicht viel Raum für ihre Arbeit benötigen und diese auch mit anderen Tätigkeiten verknüpfen können.

Dementsprechend muss auch die Architektur dieser Zeit entgegenkommen und der neuen Bevölkerung mehr bieten. Wie oftmals in der Studie "Räume Kreativer Nutzungen" erwähnt, muss einen Stadt voller Gegensätze stecken, spannend sein und viel Freiheit und Flexibilität bieten.



Die Erhebungen für diese Grafik beruhen auf meinen eigenen Untersuchungen. Die Studie “Räume Kreativer Nutzungen”, die am 4.12.2014 in der Ankerbrotfabrik vorgestellt wurde, kommt erfreulicherweise zu sehr ähnlichen Darstellungen.







Schönbrunn



Meidinger Hauptstraße

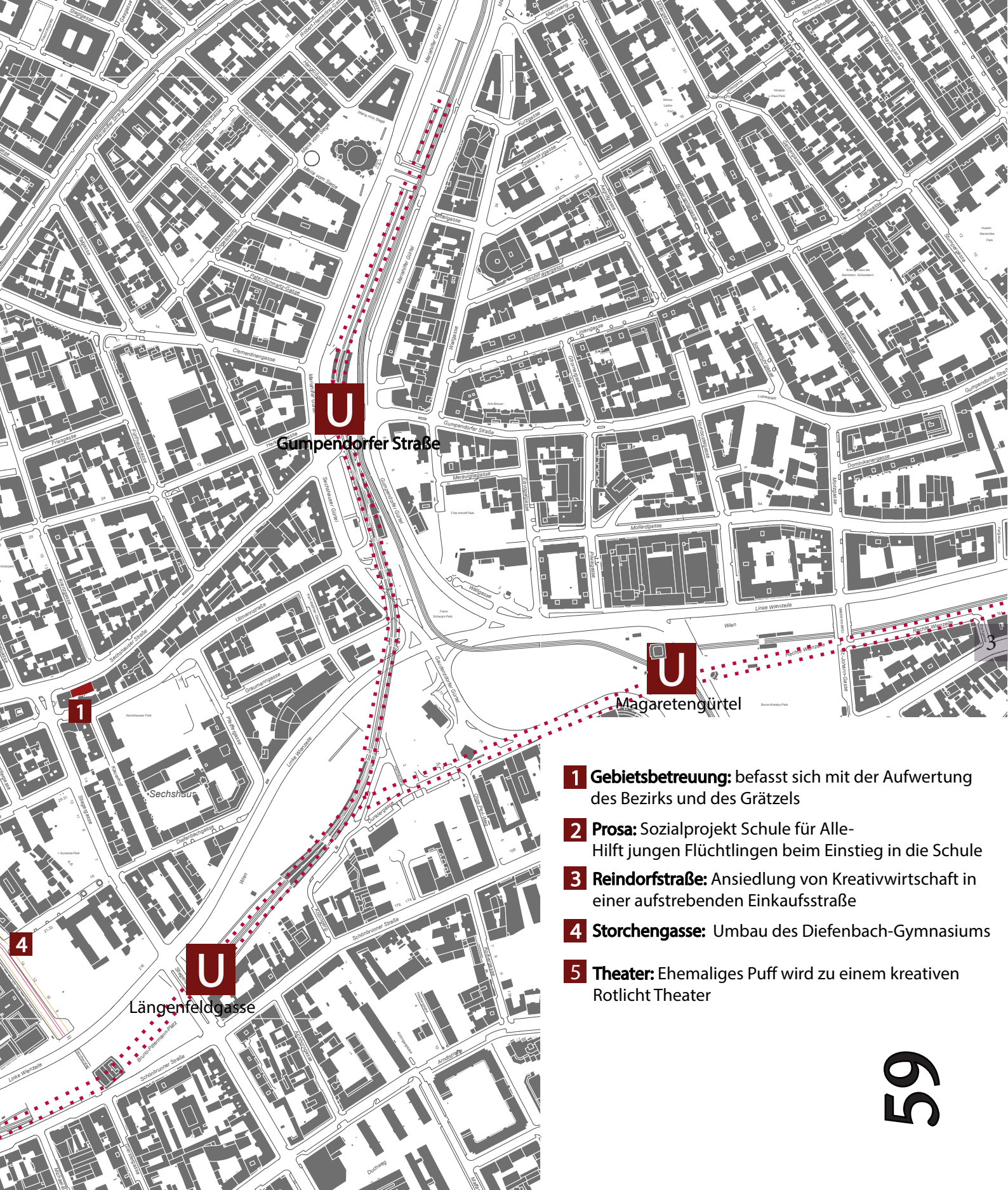
3

2

5

4

1



Gumpendorfer Straße

Magaretengürtel

Längenfeldgasse

- 1 Gebietsbetreuung:** befasst sich mit der Aufwertung des Bezirks und des Grätzels
- 2 Prosa:** Sozialprojekt Schule für Alle- Hilft jungen Flüchtlingen beim Einstieg in die Schule
- 3 Reindorfstraße:** Ansiedlung von Kreativwirtschaft in einer aufstrebenden Einkaufsstraße
- 4 Storchengasse:** Umbau des Diefenbach-Gymnasiums
- 5 Theater:** Ehemaliges Puff wird zu einem kreativen Rotlicht Theater

2



SPARKASSAPLATZ

ELEKTROENRECHNER

15., ULL

Ich komme aus
meiner Mutter





Prosa (Projekt für Schule, Lichtfabrik) Sparkassaplatz 3, 1150 Wien:
 Ein Sozialprojekt, wo Studenten jungen Asylanten beim ersten Schritt in die Schule helfen. Sie geben Nachhilfe, betreuen die Kinder und helfen den Flüchtlichen bei ihrem ersten Weg.





SPIELEN IST
EXPERIMENTIEREN!
MIT DEM ZUFALL

5



3



Urban Tool, Reindorfstraße 29 1150 Wien

Landscape Design, Reindorfstraße 1150 Wien





Reindorfstraße 1150 Wien

Urban Tool, Reindorfstraße 1150 Wien



Eröffnung
16:00 MITTE

FRETTAG
5
SEPTEMBER
2014

Die Strottern & Blech
20:00 MITTE

b.fleischmann
18:30 NORD

Tiefseetaucher
18:15 MITTE

Vienna Big Band Project
18:00 SÜD

Mieze Medusa & Tenderboy
feat. Willi Landl
16:30 MITTE

Bernhard Schnur & Band
16:00 NORD

Müßig Gang
feat. Skero
16:30 MITTE

SAMSTAG
6
SEPTEMBER
2014

Clara Blume
18:30 MITTE

Clara Lucia
20:00 MITTE

Dr. Südbahn
19:00 NORD

Alex Miksch Trio
18:00 SÜD

Alfredo Garcia Navas
17:00 NORD

Unorthodox
14:30 MITTE

Soft Kill Option
15:00 NORD

einfach **15** Wir leben Vielfalt.
strassen
FESTIVAL

Clara Luzia
Die Strottern & Blech
Müßig Gang feat. **SKERO**

5+6
SEPTEMBER
2014

REIN DORF GASSE

12⁰⁰ 3
BÜHNEN
HINDERZONE
KUNST&KULTUR

einfach. lässig.
Das Dorf in der Stadt.

Straßenfestival Reindorfgasse 1150 Wien:

Beim Straßenfest am 5ten und 6ten September 2014 gab es ein kreatives und kunterbuntes Programm für Alt und Jung- Neben zahlreicher Gastronomie konnte man auch wie bei einer Kustausstellung einkaufen gehen.

Grünmarkt **NORD** **Cocktail Bar**

KUNST / KULTUR

Essen & Trinken
Bio Fisch
Cafe Plauscherl
Casa Veneto
Insider Grill
Langos Bekirovski
Ostweine
Setz Dich

Kunst & Shopping
#Metaware
2nd art
Amateur Fashion
Bricolage
die Schmuckwerkstatt
Drückmichengel
Edel Schrott
Ella Haidvogel
Fix Dich
Foto K
Improper Walls
Kindermode Lillan
Kreativwerkstatt:XV
Laberinto
Landscape Design
Messingschmuck
Recycling art

Gewinnspiel

Luftburg **MITTE** **Streichelzoo**

GENUSS

Essen & Trinken
Cafe Insider
Gasthaus Quell
Moles Inn
Novak Spanferkel
Pfarrkaffee
Weinhandlung Polifka

Kunst & Shopping
E.R.A. Bicycles e. U
F@ES@H
K-Shirt
Smooties
Stammbaum
Urban Tool
Wiener Schnecke

Information & Aktion
einfach15
Entwicklungszusammenarbeit
Lobby16
SOPHIE
VHS 15

Maracatu Renascente

Schminken **SÜD** **Kasperl**

KINDER

Essen & Trinken
Weinbau Lehner
Pop Up Café

Information & Aktion
bodymorph
Fo-Guang-Shan Tempel
froff
Gebietsbetreuung
Stadterneuerung
Lichtfabrik
Mitunter Bunter
na dalokal
Papertown
Zeitraum

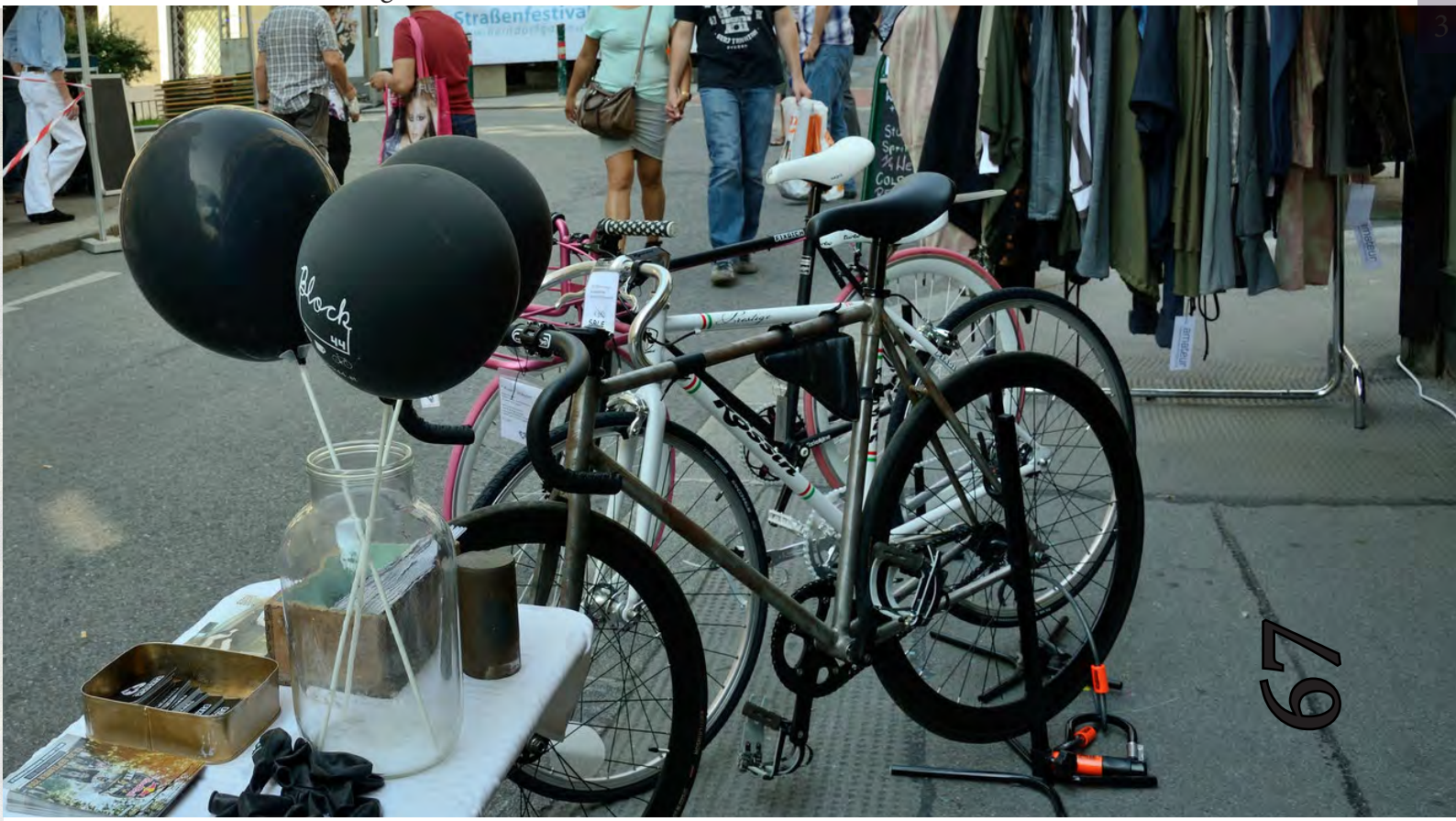
16⁰⁰
FREITAG -
SAMSTAG
16:30 **KASPERL**
Matthäus Bär & Little Hipster Band

17⁰⁰
ZAUBERER



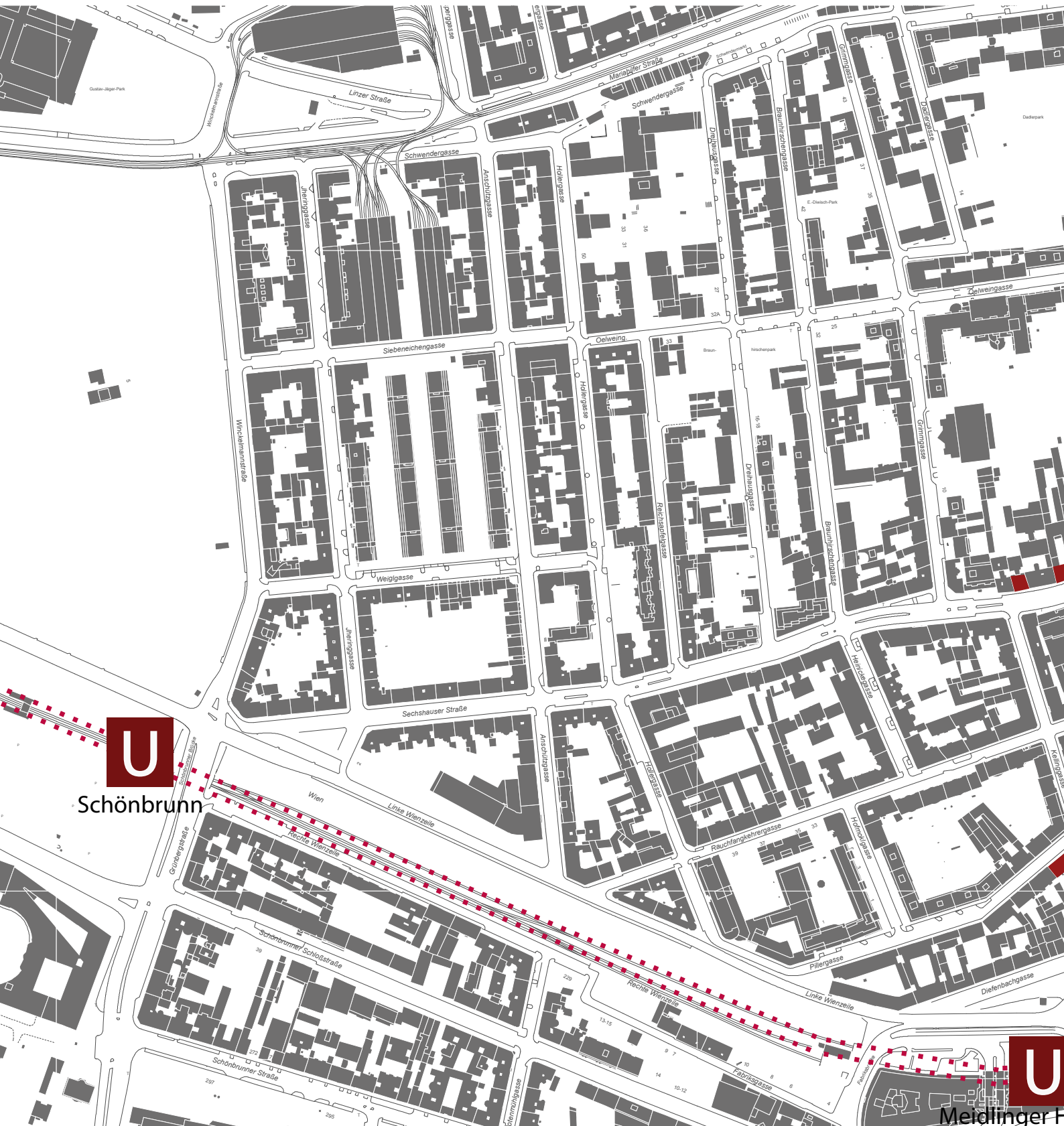
Straßenfestival Reindorfasse 1150 Wien

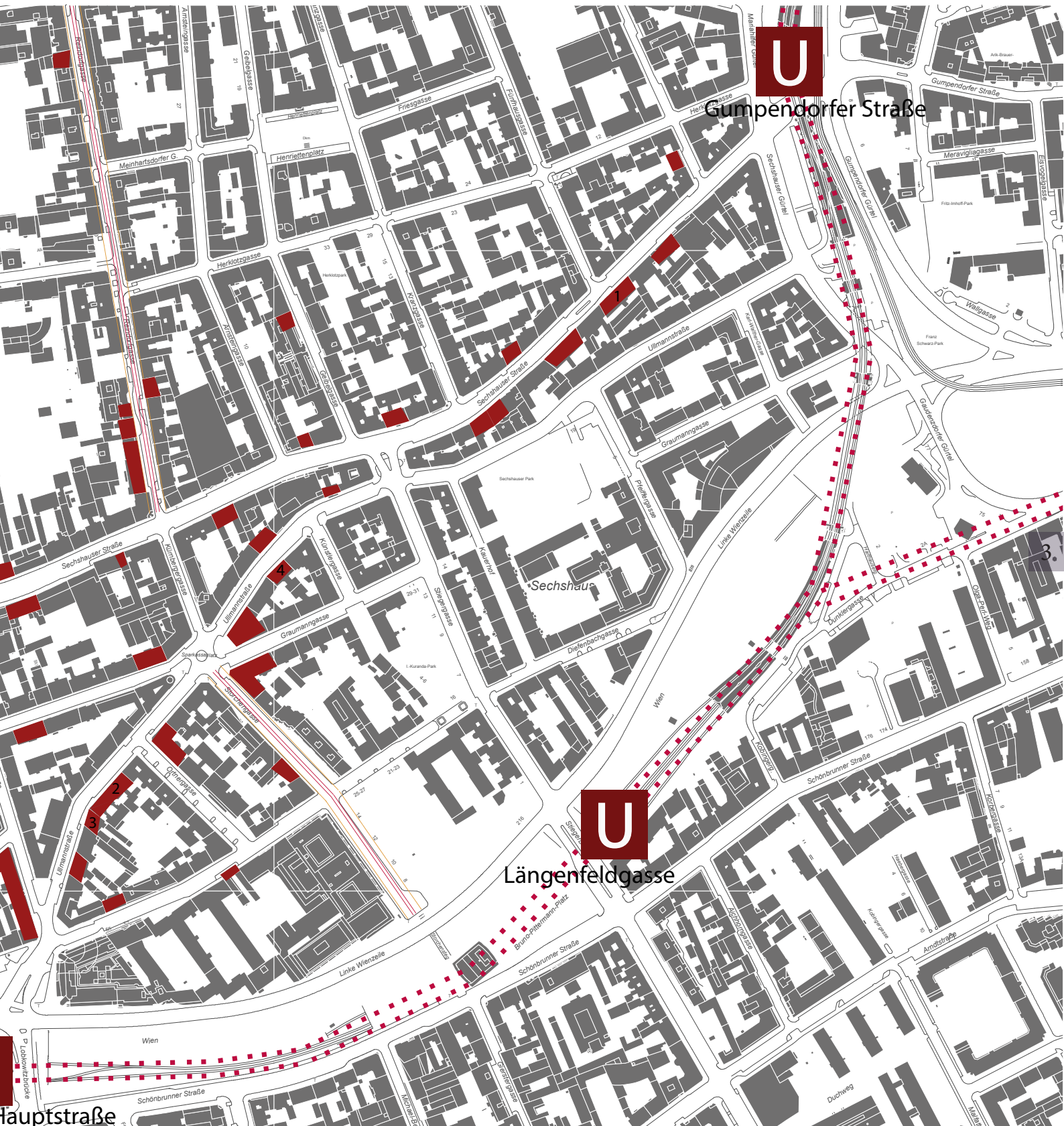
Straßenfestival Reindorfasse 1150 Wien



2.3. POTENZIAL DES 15. BEZIRKS

Leerstandübersicht im Grätzel





U
Gumpendorfer Straße

U
Längenfeldgasse

Hauptstraße

Architectural site plan of the Sechshaus complex in Vienna. The map shows building footprints in grey, streets in white, and green spaces. A red dashed line indicates a project path or boundary. Key streets include Gumpendorfer Straße, Längenfeldgasse, Hauptstraße, Sechshaus Straße, Lilienstraße, Graumanngasse, and Schönbrunner Straße. Landmarks like Sechshaus and Sechshaus Park are labeled. A red 'U' logo is placed in two locations. The map also shows various smaller streets and parks, such as Herklotzgasse, Kurlandgasse, and Sechshaus Park.

WO BEFINDET SICH LEERSTAND?



1. Leerstand Sechshauserstraße 9 1150 Wien

2. Leerstand Ullmannstraße 59 1150 Wien





3. Leerstand Ullmannstraße 61 1150 Wien

4. Leerstand Ullmannstraße 41 1150 Wien



3. Erwartungen und Positionen

3.1. DES EIGENTÜMERS

Interview mit Herrn Dipl.-Ing. Wolfgang Kurzacz-Dörflinger am 15. Juli 2014

Leitung Asset Management Österreich | Head of Asset Management Austria, CA Immobilien Anlagen AG

WAS SIND IHRE INTERESSEN UND ZIELE?

Wir als Eigentümer wollen natürlich gut investieren, damit Gewinn dabei heraus kommt. Hier legen wir sehr viel Wert auf die Anfangsrendite bei der Developerrechnung- ob ein Projekt verwirklicht werden kann. Neben der Aufwertung der Gegend geht es uns jedoch in erster Linie um den Gewinn, den wir bei der Umsetzung des Projektes machen.

WIE SOLL DIE UMSETZUNG FINANZIERT WERDEN?

Meistens wird ein Gebäude 70% fremd finanziert und 30% aus Eigenkapital, es variiert wieder ob daraus Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Anfangs wird immer eine Developerrechnung gemacht. Wenn die Anfangsrendite bei 5-6 Prozent liegt, wird das Projekt umgesetzt.

WER VERWALTET IHRE GEBÄUDE?

Bei unseren Immobilien betreibt die Örag die Hausverwaltung. Dies ist sehr praktisch, da sie unterschiedliche Bereiche wie Technik, ÖFM (Facility und Wartung) und Markler abdeckt und wir uns um kaum etwas kümmern müssen.

WER RENOVIERT IHRE IMMOBILIEN?

Die Örag besichtigt einmal im Jahr alle Immobilien und dokumentiert Sanierungsvorschlägen. Danach wird in einer Besprechung diskutiert welche umgesetzt werden. Anschließend holt sich die Hausverwaltung Angebote ein und stellt einen Investitionsantrag und wir bestätigen diesen. Danach wird von der Örag die Sanierung abgewickelt. Beim einmaligen Monatstreffen werden weitere Punkte besprochen.

WIE IST DER ERTRAG ZUR ZEIT BEI DIESER IMMOBILIE SPARKASSAPLATZ? WIE HOCH SIND DIE EINNAHMEN?

Die Büros sind zurzeit unterschiedlich. Bei dem Gebäude liegen sie bei 10-11 €/m², mit jedoch großem Spielraum nach oben.

WAS HALTEN SIE VON MEINEM KREATIVEN NUTZUNGSKONZEPT DER PROJEKTENTWICKLUNG? IST ES UMSETZBAR?

Projektentwickler haben damit in den meisten Fällen große Probleme. Sie wollen Gewinn machen und auf Grund dessen jede Fläche wirtschaftlich vermieten. Ein Käufer befasst sich vor dem Kauf immer mit den Mietverträgen und kontrolliert ob diese Nutzung funktioniert oder nicht. Bei diesem Konzept kann man im Vorhinein nicht wissen ob es funktioniert oder nicht, aber es kann auch sehr vom Vorteil für den Projektentwickler sein. Mit Co-Working haben wir schon selber viele Erfahrungen gemacht und dieser Ansatz funktioniert sehr gut.

WANN ZIEHT DIE ÖBB AUS DEM HAUS AUS?

Sie haben uns gesagt, dass sie spätestens 2016 umgesiedelt. Wir hätten sie gerne früher aus dem Gebäude, aus diesem Grund vermieten wir das Teilweise leerstehende Gebäude nicht mehr, aber ihr Vertrag läuft erst 2016 ab.

GEHEN SIE DAVON AUS, DASS ADMIRAL-WETTBÜRO AUS DEM EG WEGGEHT AUFGRUND DER ANGEKÜNDIGTEN NEUEN REGELUNGEN FÜR WETTSPIELBÜROS?

Ich weiß dies leider nicht aber ich gehe nicht davon aus. Jedoch haben wir für den Umbau des Gebäudes für einen neue Nutzung im Erdgeschoss vorgestellt. Falls Admiral- Wettbüro nicht ausziehen will, können wir ihnen einen anderen Standort anbieten.

Ich habe diese neue Regelung bezüglich Wettspielbüros aber am Rande mitverfolgt, da kenne ich mich nicht gut aus.

HABEN SIE SCHON DAVON GEHÖRT, DASS ALLE ARTEN VON VERKEHR AUF TEMPO 20 REDUZIERT WERDEN IN DER BEGEGNUNGSZONE BEIM SPARKASSAPLATZ?

Wenn dies in Kraft tritt, dann ist es sehr wichtig, dass es eingehalten wird. Jedoch muss die Garageneinfahrt erhalten bleiben. Wenn der Platz dadurch aufgewertet und verkehrsberuhigt wird, dann unterstütze ich die Umsetzung sehr gerne. Außerdem würde ein Wirtshaus den Platz meiner Meinung nach aufwerten.

WÄRE FÜR SIE CO-WORKING EINE OPTION? HABEN SIE SCHON ERFAHRUNGEN DAMIT GEMACHT?

In Berlin, zum Beispiel, sind wir schon wesentlich weiter was neue Nutzungskonzepte und vor allem Zwischennutzungen anbelangt. In Deutschland wurde in den vergangenen Jahren sehr viel umgesetzt und hat sich auch rentiert. In München haben wir beispielsweise eine große, alte Halle, die wir Zwischennutzungen zur Verfügung stellen.

In Österreich ist es aus rechtlichen Gründen noch sehr schwer diese Konzepte umzusetzen, da die Nutzer oft einfach im Gebäude bleiben. Man hat keine rechtlich gültigen Verträge, sondern nur Nutzungsvereinbarungen.

In Österreich hatten wir schon zwei Fälle, wo Zwischennutzer nicht ausziehen wollten, daher mussten wir vor Gericht gehen. Jedoch dauert der Prozess mindestens ein dreiviertel Jahr und mein zukünftiger Umbau verschiebt sich dadurch nach hinten. Aus diesem Grund sind wir in Österreich noch sehr vorsichtig- trotzdem nicht abgeneigt, wenn es Verein gibt die vertrauenswürdig sind und die Organisation abwickeln.

WOLLEN SIE DIE IMMOBILIE VERMIETEN ODER DIE WOHNUNGEN VERKAUFEN?

Entweder man vermietet sie oder man verkauft sie- eine Mischung innerhalb eines Gebäudes ist meistens nicht vom Vorteil. Von typischen Projektentwicklern ist das Ziel die Immobilie danach zu verkaufen. Wir, die sowohl Projektentwickler als auch Bestandhalter sind, vermieten und haben ein Portfolio, wo die Immobilien verwaltet werden.

WAS WÄRE DER PERFEKTE WUNSCHMIETER?

Der perfekte Wunschmieter wäre für uns wenn er zahlungsfähig ist und einen Einkommensnachweis oder eine Bürgung vorweisen kann. Wir übergeben die Schlüssel erst wenn die Mietverträge unterschrieben wurden und die Kautionszahlung gezahlt wurde- Ausnahmen machen wir dabei nicht.

3.2. EINER BEWOHNERIN DES GRÄTZELS

Ein exemplarisches Interview soll Einblick in einen Bürger des 15. Bezirk gewähren und herausfinden, welche Anforderungen er an das Grätzel im 15. Bezirk und den Sparkassaplatz stellt.

3.2.1. INTERVIEW MIT EVA K. AM 15.7.2014 UM 17:15-18:00

-WO ARBEITEN UND WOHNEN SIE?

Ich wohne im 15. Bezirk in der Rauchfangkehrergasse in einer Dachgeschosswohnung. Die Wohnung ist eine Genossenschaftswohnung und ist gefördert, das bedeutet die Platzvergabe läuft über die Stadt Wien. Eigentlich sollten in diesem Wohnblock nur Angestellte der Stadt Wien hausen, jedoch wohnen sehr viele Migranten in diesem Komplex. Davor habe ich im 13. Bezirk gewohnt und ich komme ursprünglich aus der Nähe Purkersdorf.

Ich arbeite für die Stadt Wien beim Wiener Wasser, wir haben Gleitzeit, da ich gerne länger schlafe, fange ich meistens gegen halb neun an und arbeite bis halb fünf/fünf. Meine Arbeit ist nur 2.8 Kilometer entfernt und ich fahre jeden Tag mit dem Auto in die Arbeit, da ich ein Auto besitze und auch 2 Parkplätze zur Verfügung habe.

-WAS KÖNNEN SIE NOCH ZU IHREM WOHNBLOCK SAGEN? IRGENDWELCHE BESONDERHEITEN DIE AUFFALLEND SIND?

Ich habe bei meiner Dachgeschosswohnung zwei Balkone, einen auf die Südseite und einen auf die Nordseite gerichtet. Der Lärm in dem Bezirk lässt sich leider nicht vermeiden aber ich fühle mich trotzdem sehr wohl. Das Gebäude selber ist sehr international bewohnt, fast alle Kulturen vertreten und der Hof wird immer von vielen Kleinkindern genutzt, wobei es schon oft zu Streitigkeiten und Beschwerden von anderen Bewohnern gekommen ist, wobei diese Kulturen eher positiven Einfluss auf diesen Stadtteil haben.

Im Hof gibt es auch einen Gemeinschaftsraum, den ich selber aber nicht nutze, er wird hauptsächlich von den Familien mit Kleinkindern genutzt.

Generell sind die Bewohner des Hauses sehr freundlich und auch die Leute auf der Straße scheinen nett.

- WIESO SIND SIE IN DEN 15. BEZIRK GEZOGEN?

Zu den Hauptgründen gehören vorallem der kurze Weg in die Arbeit und die barrierefreie Wohnung. Ich komme ohne Probleme barrierefrei in meine Wohnung. Außerdem ist ein betreutes Wohnen gleich in der Nähe und es gibt sehr viele Apotheken. Viele Punkte, die für mich in Zukunft von Bedeutung sein werden. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist wichtig. Ich habe 5 Gehminuten zu der U4 Station Meidlinger Hauptstraße und eine Busstation direkt vor der Türe. Die Anbindungen mit dem Auto sind hervorragend. Die Auffahrt auf die Südautobahn und die Westautobahn sind in unmittelbarer Nähe. Ebenso befindet sich das Ärztezentrum gleich um die Ecke.

- WO GEHEN SIE MEISTENS EINKAUFEN UND ESSEN?

Am öftesten besuche ich den Merkur in der Bergmillergasse aber auch der Billa am Sparkassenplatz wird regelmäßig besucht. Es gibt zwar den großen Merkur am Westbahnhof, diesen kann ich jedoch mit dem Auto sehr schlecht erreichen. Außerdem gibt es gute Restaurants in der Nähe, vorallem eine sehr gute Pizzeria oder man lässt sich einfach etwas liefern, das ist heutzutage meistens günstiger. Jedoch wäre ein Restaurant nicht schlecht um den Platz aufzuwerten.

- WAS MACHEN SIE IN IHRER FREIZEIT? WIE NUTZEN SIE DEN 15. BEZIRK?

Wir haben eine Wandergruppe, jedoch verbringen wir die Wandertage immer in Niederösterreich und am Land. Abends geh ich gerne mit einer Freundin in Schönbrunn, was direkt vor der Haustüre ist, walken und spazieren. Oft habe ich auch schon über die Anschaffung eines Hundes nachgedacht, jedoch sind die in Schönbrunn nicht erlaubt. Dafür dürfen Hunde in den Auer-Welsbach Park, welchen ich auch sehr gerne besuche. Schon damals als ich noch im 6. Bezirk gewohnt habe, sind wir mit der Schule in den Park gegangen und haben die Sportanlagen benutzt. Soweit ich weiß, sind sie noch immer sehr beliebt und gut benützt. Im Technischen Museum war ich auch nur da ich jetzt im 15. Bezirk wohne und der Spaziergang dorthin sehr schön ist.

Ich persönlich verbringe nicht soviel Zeit in meinem Bezirk da ich in meiner Freizeit oft auf das Land fahre oder mit Freundinnen im 12. Bezirk Café trinken oder Essen gehe.

Aber wenn man alleine wohnt und abends sportlich tätig sein will hat der Bezirk viel zu bieten.

- VERBRINGEN SIE OFT ZEIT AM SPARKASSENPLATZ?

Eigentlich bin ich nur auf Durchzug dort, wenn ich zum Billa einkaufen gehe oder in die Bank muss. Ich glaube es fehlt eine gewisse Einrichtung und Ausstattung, dass man sich gerne dort aufhält.

- WAS KANN MAN IHRER MEINUNG NACH IM 15. BEZIRK ÄNDERN BZW. BEITRAGEN DAMIT ER BESSER VERKNÜPFT WIRD UND AUFGEWERTET WIRD?

Ich weiß, dass es einen Fahrradweg am Wienfluss gibt, habe diesen aber noch nicht genutzt, vielleicht wäre eine Erweiterung in den Bezirk hinein spannend. Außerdem gibt es viel zu wenig Aschenbecher und Mistkübel, aber das betrifft ganz Wien. Was ich sehr gut finde, sind die, alle 14 Tage erscheinenden, Bezirkszeitungen und das Bezirksblatt. Ich werde immer sehr über den Bezirk informiert und sehe, dass es auch die kreative Ader immer mehr in die Gegend treibt.

Ein paar Restaurants und Cafes wären vom Vorteil, die vorallem dieses Publikum ansprechen- junge Studenten und Künstler.

Eine Aufwertung des Sparkassaplatzes seh ich auch mit viel Potential, da der Platz sehr schön ist und die Verbindungsachse zu den anderen Bezirken darstellt.

Ein ausgesprochen wichtiger Bestandteil des 15. Bezirks ist die Gebietsbetreuung. Sie ist offen für Neues und versucht durch unterschiedliche Projekte eine Gemeinschaft zu bilden und den Bezirk zu verknüpfen.

3.3. GESPRÄCH MIT EINEM MITARBEITER DER GEBIETSBETREUUNG

AM 15.7.2014 UM 16:00-16:45

Daniel D. arbeitet bei der Gebietsbetreuung 6/14/15 der Stadt Wien und hat an der TU Wien Raumplanung studiert.

-WIE SIEHT ES MIT AUSSTATTUNGEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM AUS? BRAUCHEN DIE KINDERGÄRTEN UND SCHULEN EVENTUELL BEWEGUNGSRÄUME? WAS KANNST DU MIR ZUM 15. BEZIRK BEZÜGLICH BEWOHNER UND NUTZER SAGEN?

Bei uns haben schon des öfteren Schulen und Kindergärten nachgefragt, daher nehme ich an, dass diese Art der Vermietung rentable wäre. Generell kann man zum 15. Bezirk sagen, dass wir zurzeit ein Kulturnetzwerk namens Einfach 15 aufbauen. Es wird von der WKO gefördert und es entstehen immer mehr Projekte und Ideen. Einfach 15 ist ein Zusammenschluss von den unterschiedlichsten Leuten, die Ideen haben das Stadtbild zu verändern und aufzuwerten. Das ganze Grätzel um den Sparkassaplatz ist zur Zeit sehr am boomen und durch Befragungen von Bewohnern wissen wir, dass der Platz unbedingt ein Café/ Restaurant braucht aber dies kriegt es auch bald -das Café Eberharter- direkt gegenüber von deinem Grundstück. Bei dieser Umfrage wurden 800 Leute befragt und 55 Prozent haben angegeben, dass sie den Platz regelmäßig nutzen. Die Hauptzeiten liegen hier eher morgens, mittags und abends. Wir haben hauptsächlich offene Fragen gestellt jedoch erwähnen die Bewohner das Wort "zu wenig Aufenthaltsqualität" sehr oft. Daraus schließt sich, dass am Platz etwas getan werden muss und er viel Potential hat. Wir haben schon an eine Verkehrsberuhigung gedacht und auf die Zukunft gesehen wird der Verkehr hier sicher umgelenkt werden müssen.

-WIE SIEHT ES MIT DEN PARKS IN DER GEGEND AUS? WERDEN DIE GENUTZT? BZW GIBT ES IRGENDWELCHE AUSSTATTUNGEN DIE FEHLEN?

Generell sind wir sehr zufrieden mit den Parks in den Viertel und sie werden auch genutzt. Zum Beispiel der Sechshauserpark, wo die Kinder gerne hin gehen, aber was fehlt ist ein Grätzelzentrum mit Aufenthaltsqualität. Es gibt auch die Gürtelmittelzone in unmittelbarer Nähe, wo Basketballplätze und andere Ansätze entstehen und der Gürtel als Grünes repräsentiert werden soll. Außerdem soll die Ölweingasse ein grüner Verbindungsweg darstellen. Das generelle Fokusgebiet liegt bei der Vernetzung der Bezirke.

-IN DER DIEFENBACHGASSE GIBT ES EIN NEUES GYMNASIUM? WIE KOMMT DAS AN?

Soweit ich weiß funktionieren die Schulen in dem Bezirk sehr gut. Es kam zu einer baulichen Erweiterung und dadurch haben sich vorallem die Sportmöglichkeiten verbessert.

- WIE SIEHT ES MIT DER EINMIETUNG VON HOCHSCHULEN AUS? FRAGEN SIE OFT ZUR ZWISCHENNUTZUNG AN?

Wir kriegen sehr häufig Anfragen von der Boku und anderen Universitäten, da sie selber kaum Räumlichkeiten zur Verfügung haben und Co-Working Spaces sind generell sehr im Kommen. Wie man zum Beispiel auch bei ImPlantat in der Schönbrunner Straße oder Pier 15 / Papertown sehen kann.

-WIE SCHAUT ES MIT DEN BEWOHNERN IM 15. BEZIRK AUS? EHER JUNGE ODER ÄLTERE?

Generell sind die Bewohner sowohl jung als auch alt- wobei eine klare Trennung zwischen den nördlichen und südlichen Teil ist, der durch die Westbahn getrennt wird. Das südliche Gebiet ist sehr gut entwickelt. Wir kriegen drei neue Blocksanierungen auch Richtung 12. Bezirk. Es sind sehr viele junge Leute in der Gegend. Immer mehr junge Familien ziehen her, die Mieten sind relativ billig. Es kommen auch immer mehr Leute vom 6. und 7. Bezirk in den 15. Bezirk und wichtige Plätze sind der Sparkassaplatz und die Reindorfgrasse mit Block 44.

-WIE SCHAUT ES MIT GEMEINSCHAFTSTERRASSEN UND GÄRTEN IM 15. BEZIRK AUS?

Es gibt zwei Gemeinschaftsgärten. Den Grimmgarten in der Grimmgasse 10 und den Garten der Vielfalt in der Huglgasse 14 im Hinterhof. Außerdem gibt es noch unser Projekt Gartl ums Eck, da kann man eine Baumscheibe als Pate übernehmen und diese Bepflanzen. Es ist ganz simpel, man kriegt die Baumscheibe und kann diese selber bepflanzen. Das Projekt ist in ganz Wien vertreten. Wir haben über 200 Leute die Gartln in Baumscheiben betreiben.

-WAS IST MIT DER ALTEN DRUCKEREI VOM HERRN SCHWANZER IN DER PFEIFFERGASSE?

Der Herr Schwanzer möchte das Gebäude mit einem ordentlichen Konzept vermieten. Falls dies nicht funktioniert haben ImPlanTat auch schon angefragt ob sie die Räume als Art Co-Working Space verwenden könnten.

-WAS SAGT IHR ZU MEINEM MISCHNUTZUNGSKONZEPT?

Ein Mix aus Arbeiten und Wohnen funktioniert in dieser Gegend ausgezeichnet. In der Tiefgarage wurden Werkstätten funktioniert. Auch die Umliegenden Kindergärten und Schulen würden sicherlich Räume für diverse Veranstaltungen und Projekte benötigen. Die Jugendbetreuung und Kinderbetreuung hat ebenso nach leerstehenden Räumen gefragt, also die Nachfrage für Open Space Bereiche ist in diesem Bezirk, vorallem der Lage sehr gefragt.

Zur deiner Planung, wenn man so offenes Geschoss mit einer Verwaltungsinstanz hat, dann sollte das auch mit der Zeit entwickelt werden. Zum Beispiel Wände hinzukommen und verschwinden. Und was ich bei den Projekten oft sehe ist, dass sich die Nutzungen extrem ergänzen. Der eine macht das und plötzlich gibt es einen Durchbruch in der Wand und ist eine Fusion, plötzlich poppt etwas Neues auf. Pop-Up Stores sind der Beginn von diesem Trend und dann wächst es und die Leute kommen wieder. Man sollte nicht alles vordeklariert , sondern Platz für das Unerwartete lässt.

Dadurch entsteht die Planung als Prozess. Es kommt immer drauf an, wie man etwas vermittelt Das Verbinden von öffentlichem Raum und Stadtteil könnte sich sehr schön auf dem Sparkassaplatz auswirken. Ich seh schon die Festivals, Events und vieles mehr.

Wir können auch gerne mal einen Grätzelspaziergang machen und dir alle vorstellen.

Wir haben auch sehr viele Anfragen von Theatergruppen und Food Coops , die freie Räume in der Umgebung suchen.

1



3



3.4. AUF DEN ORT BEZOGENEN MEDIENBERICHTEN

Im Mai führte die Gebietsbetreuung an fünf Tagen Interviews zur Nutzung des Sparkassaplatzes durch. 419 Bewohner und Passanten wurden befragt. Durch qualitative Interviews mit Bewohnern des 15. Bezirks haben sich interessante Erkenntnisse ergeben. Mehr als die Hälfte der Befragten besucht täglich den Platz. Als zentraler Raum im Grätzel wird der Sparkassaplatz ganztägig frequentiert, vorallem am Morgen und am Nachmittag. Jedoch wird er 80 Prozent als Transitraum genutzt. Den Bewohnern ist es wichtig, dass der Sparkassaplatz zu einem lebendigen Grätzelzentrum wird und ein Treffpunkt entsteht. Ein Café oder Restaurant fehlt zur Belegung des Platzes, ebenso wie Sitzgelegenheiten. Der Platz sollte außerdem noch verkehrsberuhigt werden und der Leerstand im Erdgeschoss rund um den Platz stellt eine Behinderung da, die Bewohner stört auch das Wettlokal.

Wie man aus den Bezirkszeitungen und "Vorort", der Grätzelzeitung für Sechshaus (Ausgabe Oktober 2013 und April 2014) entnehmen kann, liegt eine Aufwertung des Platzes nicht nur im Interesse der Stadt, sondern auch der Bewohner. Jeder ist davon überzeugt, dass das der Sparkassaplatz der neue Treffpunkt des Viertels werden kann. Außerdem siedeln sich immer mehr kreative Leute und Studenten im 15. Bezirk an. Durch den hohen Leerstand steckt sehr viel Potential in dieser Region.

In der Ausgabe "Stadt.Erneuern- Das Magazin der Gebietsbetreuung Stadterneuerung" befassen sich die Beteiligten mit der Zusammenarbeit mit den Bewohnern. Den Bewohnern ist es wichtig, dass sie integriert werden und Teil des Projektes sind. Dadurch können sie zusammen wachsen und eine Gemeinschaft bilden. Durch diese Art der Stadterneuerung wird Wohnen lebenswerter und attraktiver.

Auch die Tageszeitung "Der Standard" bringt einige Artikel über die „Stadt der Menschen“. Der Mensch steht wieder im Mittelpunkt und die Stadt wird zum gemütlichen Wohnzimmer außerhalb der eigenen vier Wände. Daher ist es wichtig, den öffentlichen Raum zu adaptieren und attraktiver zu gestalten.

Die Architekturtage 2014 setzten ihren Fokus auf "Alt Jetzt Neu" und befasst sich mit Bauen im Bestand und Umnutzungen – ein immer wichtigeres Thema in der heutigen Zeit.

Am diesjährigen Straßenfest in der Reindorfgasse sieht man, wie Gemeinschaft und Zusammenleben funktioniert. Mit Hilfe von „Einfach 15“ wurde ein zweitägiges Straßenfest mit musikalischer Gestaltung organisiert. Fotos zum Fest findet man auf Seite 90/91 der Arbeit.

PAPER TOWN



3.5. EIGENE EINSCHÄTZUNG

Aufgrund der oben genannten Aspekte ziehe ich die Schlussfolgerung, dass eine Umnutzung und Wiederbelebung des Objektes und Platzes sowohl aus dem Kontext des Stadtbildes, als auch aus Erwartungen und Positionen des Grätzels sinnvoll sind.

Durch die Aufnahme der Leerstände und der Kreativszene in diesem Stadtteil kann ich schließen, dass das Grätzel Potential für eine kreative Nutzung im Erdgeschoss hat. Einerseits wird dadurch das Viertel aufgewertet und andererseits das Stadtbild erneuert, da zurzeit sehr viel Leerstand im Erdgeschoss in der Umgebung zu finden ist. Laut der Umfragen am Sparkassaplatz durch die Gebietsbetreuung, lässt sich ebenso belegen, dass eine Gemeinschaftsfläche erwünscht wird.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Platz wichtig für die Verbindung des 12. Bezirks zum Westbahnhof. Dies spricht ebenfalls für eine Wiederbelebung des Objektes - speziell im Erdgeschoss.

Trotz der Nähe zum Zentrum bietet der Standort viele grüne Rückzugsflächen in der Umgebung. Dies ist ideal für einen Wohnstandort, welcher sich in meinem Gebäudekonzept spiegelt und auch die Erwartungen des Eigentümers erfüllt.

Die befragte Bewohnerin bestätigt ebenfalls die Nähe ins Zentrum und zu diversen Grünflächen. Diese stellt einen der Hauptgründe für ihren Wohnsitz in diesem Grätzel dar.

Auch Zeitungsartikel, sowie die Gebietsbetreuung bestätigen, dass dies eine Wohngegend mit hoher Qualität darstellt, die zur Zeit noch leistbar ist.

Sämtliche Betrachtungen bestätigen mich darin ein Konzept umzusetzen, welches Wohnen im Obergeschoss und kreative Räume im Erdgeschoss kombiniert.

4. Das Objekt

Wien 15., Sparkassaplatz 6
geräumiges Bürogebäude

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Bürogebäude im sehr guten Zustand am Sparkassaplatz im 15. Bezirk. Das Gebäude befindet sich nur wenige Gehminuten von der U-Bahn und Straßenbahn entfernt und ist daher ideal aufgeschlossen. Trotz der günstigen Lage handelt es sich um keinen Bürostandort, da der Teil des Bezirkes immer mehr zum Wohnen und nicht Arbeiten tendiert, wie ich aus dem Gespräch mit dem Eigentümer und der Gebietsbetreuung sowie DI Jutta Kleedorfer entnehmen konnte. Außerdem ist das Gebäude für ein Bürogebäude zu klein und ist nicht direkt an einer U-Bahn Station, sondern einige Gehminuten davon entfernt.

Zurzeit wird das Gebäude teilweise an die ÖBB vermietet, wobei 70 Prozent leer stehen. Das Erdgeschoss dient als Lagerfläche, der Besprechungsraum kommt in manchen Fällen noch zum Einsatz. Der alte Teil des Gebäudes, welcher zum Platz hin offen ist, wird derzeit von Admiral Sportwetten angemietet.

Das Objekt verfügt über:

- 4 geschossiges Bürogebäude
- alter Teil: 228 m² pro Geschöß
- neuer Teil: 328 m² pro Geschöß
- Verbindungstrakt=Stiegenhaus 80 m² pro Geschöß

Eigentümer:
CA Immo

Projektentwicklung:

Längerfristiges Ziel ist Gewinn an der Immobilie und die Entwicklung adäquater Nutzungen. Durch Open Spaces im Erdgeschoss soll das Gebäude an Attraktivität gewinnen, der Standort soll aufgewertet werden.



4.1. RAUMAUFTeilUNG

Erdgeschoss	636 m²
Admiral Sportwetten	228 m ²
Stiegenhaus	80 m ²
Besprechungsräume	328 m ²
1. Stock	636 m²
Büros	556 m ²
Stiegenhaus	80 m ²
2. Stock	636 m²
Büros	556 m ²
Stiegenhaus	80 m ²
3. Stock	636 m²
Büros	556 m ²
Stiegenhaus	80 m ²
4. Stock	636 m²
Büros	556 m ²
Stiegenhaus	80 m ²



4.2. AUSSTATTUNG

Teilbarkeit:

Der alte und der neue Teil des Gebäudes sind sehr unterschiedlich und daher getrennt zu betrachten. Die Aufteilung im neuen Bereich erfolgt sehr einfach, da keine tragenden Kerne bzw. Wände eingebaut sind. Sehr frei und individuell gestaltbar.

Sanitäreanlagen:

Sowohl der alte als auch der neue Teil des Gebäudes verfügt in jedem Geschos über Sanitäreanlagen in sehr gutem Zustand. Theoretisch kann man den Sanitärkern ohne Sanierungsmaßnahmen in der Zukunft verwenden.

Zugänge:

Ein Aufzug und ein großzügiges Stiegenhaus verbinden die Stockwerke miteinander, wobei der alte Teil des Gebäudes eine höhere Raumhöhe hat und daher nicht alle Geschosse mit dem Aufzug erschlossen sind. Auf Grund dessen ist dieser Teil nicht behindertengerecht.

Strom, Heizung, Wasser

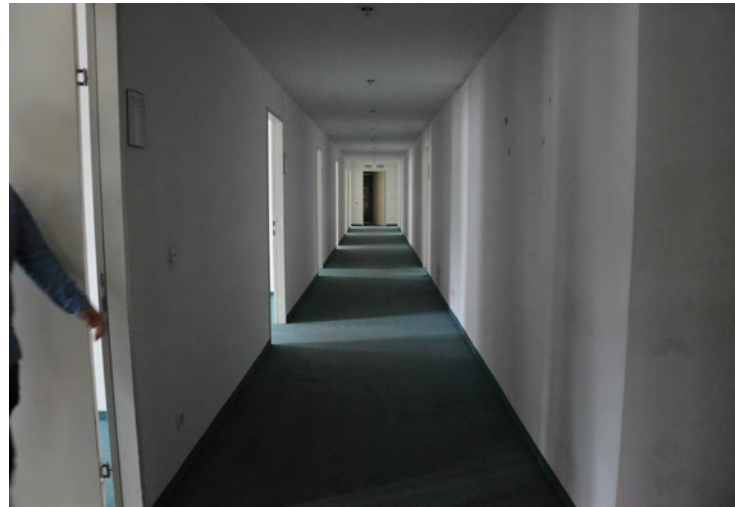
Die Heizung wird mit Gas betrieben. Strom, Heizung und Wasser sind in Betrieb und in einem sehr guten Zustand.

Widmung

Gemischtes Baugebiet, Bauklasse II, geschlossene Bauweise

Verkehrsanschluss

Erreichbar über Gumpendorferstraße (U6), Längenfeldgasse (U4, U6) und Meidlinger Hauptstraße (U4). Außerdem weitere Straßenbahnlinien und Busse in unmittelbarer Nähe.





4.3. DER IST- ZUSTAND

Das Gebäude präsentiert sich in einem relativ guten Zustand, vor allem unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass der Großteil des Gebäudes seit ein bis zwei Jahren leer steht und ungenutzt ist. Eine Besonderheit des Standortes ist das relativ junge Baualter und die komplette Verkabelung des gesamten Gebäudes, was eine technische Nutzung ermöglicht.

Der Zustand der Büroräume ist sehr gut und braucht daher kaum Sanierung.



Abhängig von der Art und Dauer der zukünftigen Nutzung müssen einige Räume im Erdgeschoss adaptiert werden, andere neu aufgeteilt, vor allem die Wohnungen in den oberen Bereichen müssen saniert werden.



4.4. RAUMTYPEN UND RÄUME

Stiegenhaus:

Das Stiegenhaus, gleichzeitig Foyer, ist ein sehr großzügiger Raum, der über alle Stockwerke wie eine Art Galerie fungiert. Hier geht sehr viel Platz des Gebäudes verloren, jedoch kann man diesen wieder öffentlich nutzen.

Büroräume:

Die Büroräume sind in jedem Geschoss zirka zwanzig Quadratmeter groß und gleich eingerichtet. Sie sind geprägt durch einen grünen Teppichboden, Kabelkanal und jeweils 2-3 Fenster. Pro Stockwerk gibt es im neuen Teil 8 Büroräume und im alten Teil 5 Büroräume.

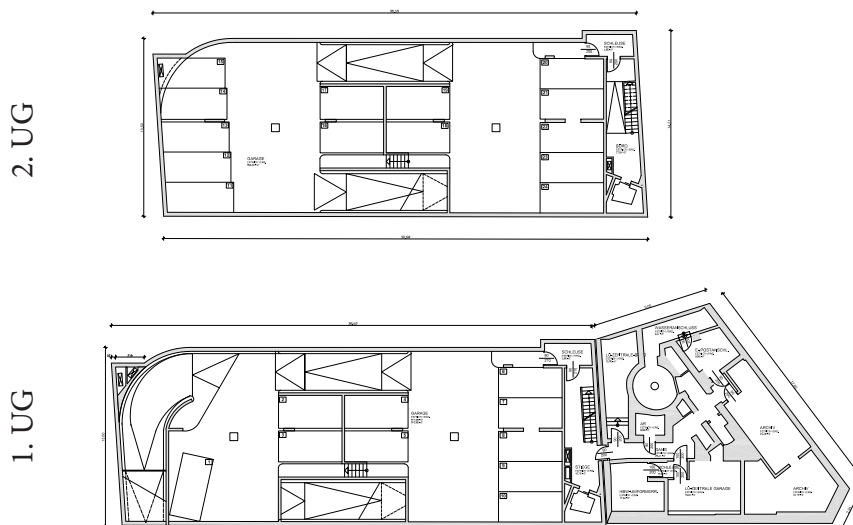
Sanitärräume:

Sowohl im alten als auch im neuen Teil gibt es jeweils einen Sanitärkern. Er umfasst jeweils ein WC für Männer und Frauen.

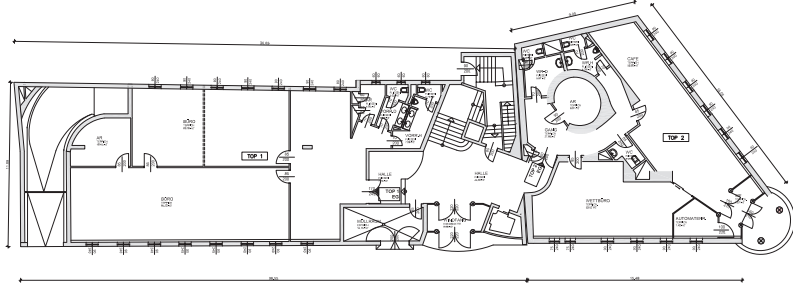
Küche:

Sowohl im alten als auch im neuen Teil gibt es jeweils eine Küche. Die Küche ist sehr klein gehalten, jedoch reicht sie für weitere Verwendungen.

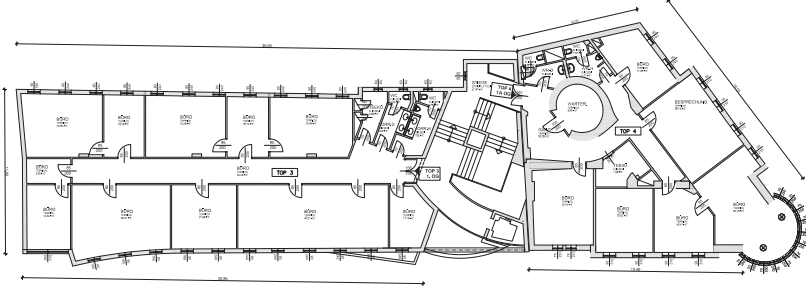
4.5. BESTANDSSITUATION



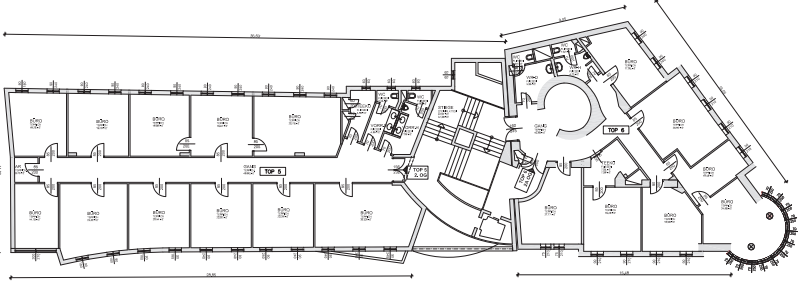
EG



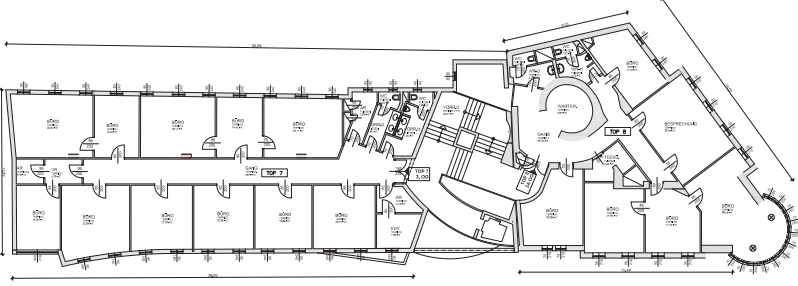
1.OG



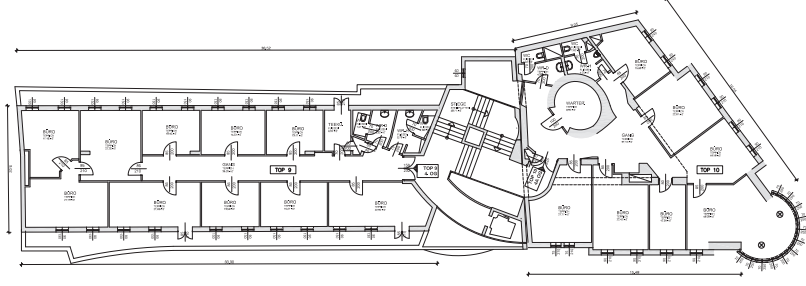
2.OG



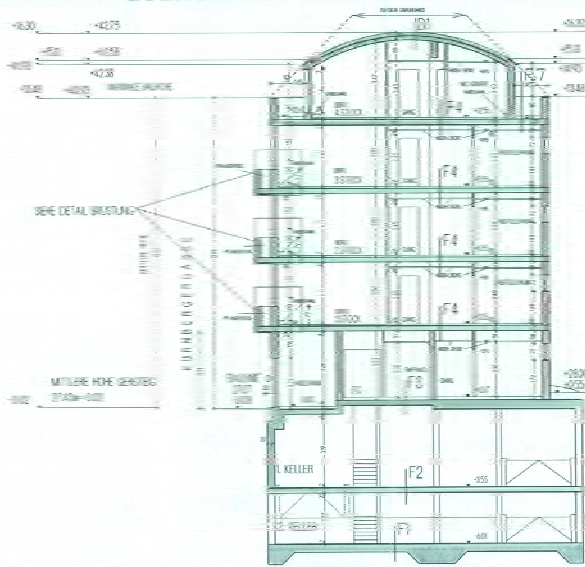
3.OG



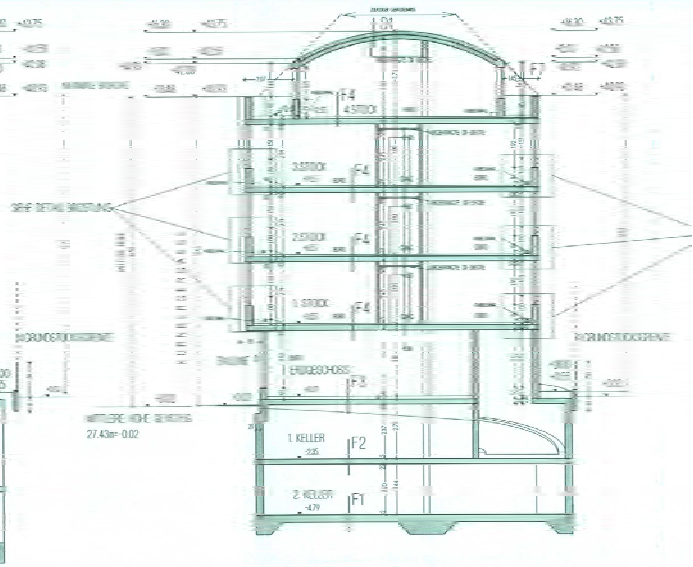
4.OG



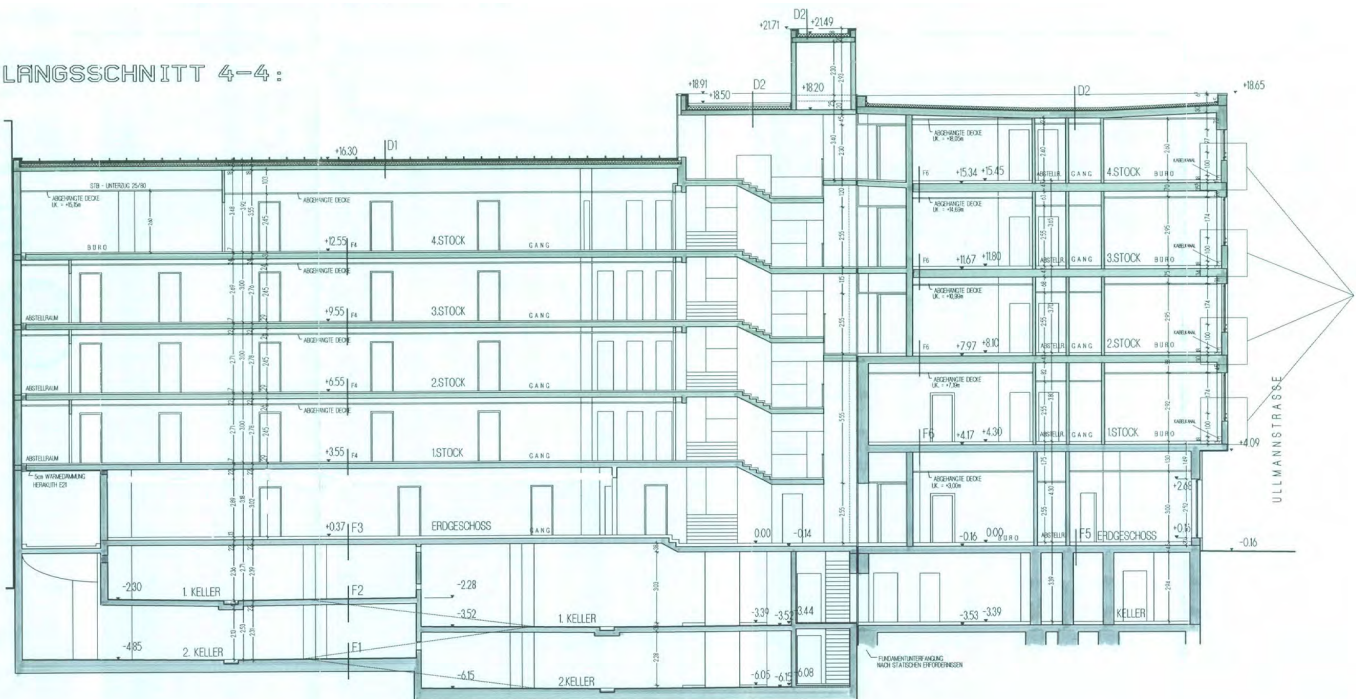
QUERSCHNITT 2-2:



QUERSCHNITT 1-1:



LANGSSCHNITT 4-4:





5. Entwurfsidee

Immer öfter werden wir mit den neuen Anforderungen unserer Gesellschaft konfrontiert – kreatives Denken, eigenverantwortliches Handeln, aber auch Mut, eigene Ideen umzusetzen.

Große Räume, die Platz für Ideenverwirklichung schaffen, sind eine direkte Antwort auf den ständigen Wandel in der heutigen Zeit. Es entstehen Orte, an denen produziert und experimentiert wird und Praxis und Theorie miteinander arbeiten. Durch das miteinander Kommunizieren und den Ideenaustausch wird der Ort zu einem sozialen Treffpunkt und das Image der zuvor leerstehenden Immobilie gewinnt wieder an Bedeutung.

Die Bewohner werden am Entstehungsprozess des Gebäudes miteinbezogen. Durch diese Zusammenarbeit schafft man eine Räumlichkeit, in der sich die Bewohner.

Mein Nutzungskonzept des Gebäudes hat sich aus dem Spannungsfeld des Kontextes von Stadtteil und Eigentümer kreative Nutzungsmodelle entwickelt.

Im Folgenden werden meine Nutzungsmöglichkeiten vorgestellt.

Bei der Bespielung der Immobilie wird das Wohnen in die oberen Stockwerke verlagert, da der Sparkassaplatz relativ stark befahren ist und sich hieraus ein gewisser Lärmpegel ergibt. Wohnräume stellen für den Eigentümer eine sichere Nutzung dar, daher werden diese den Großteil des Gebäudes einnehmen. Durch den starken Bevölkerungszuwachs im 15. Bezirk, wie man an der Umnutzung des ehemaligen Finanzamtes zu einem Studentenwohnheim sieht, werden neue Wohnungen benötigt. Um wirtschaftlich zu agieren und soviel Fläche wie möglich zu schöpfen, werden diese im neuen Teil des Gebäudes als Doppel- Maisonettewohnung ausgeführt und bieten zusätzlich noch eine grüne Gemeinschaftsterrasse an. Aufgrund der architektonischen Gegebenheiten wird der alte Teil des Gebäudes als neue Wohnform, in diesem Fall als Wohngemeinschaft, ausgeführt.

Der untere Bereich soll für kreative und gemeinschaftliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Hier wird ein Verwaltungs- beziehungsweise Organisationsmodell konzeptiv miteinbezogen wobei dessen Grundzüge auf das Interview mit Implant beruhen.

Dies sind die zwei Experimentierstockwerke, die sich flexibel und mit wenig Aufwand anpassen und verändern lassen. Durch den flexiblen Grundriss können je nach Tageszeit und Wochentage verschiedene Varianten stattfinden.

Die Nutzung des Erdgeschosses soll auf unterschiedliche Anfragen durchaus aus der Umgebung reagieren können. Ziel ist es Nutzung zu finden, die Attraktivierung und Belebung bewirken können.

Auf lokale und aktuelle Bedürfnisse und Nutzungsideen können so aufgegriffen werden- es entsteht ein gewisser Raum für Unerwartetes.

Der Sparkassaplatz hat viel Potenzial. Der Zuzug von Kreativwirtschaftenden ist nicht nur für die Erdgeschosszonen interessant, sondern auch als Potenzial für neue Wohnungen beziehungsweise auch Sonderwohnformen.

Der Entwurf gliedert sich in drei Bausteine – Open Space, Wohnen und Wohngemeinschaften.



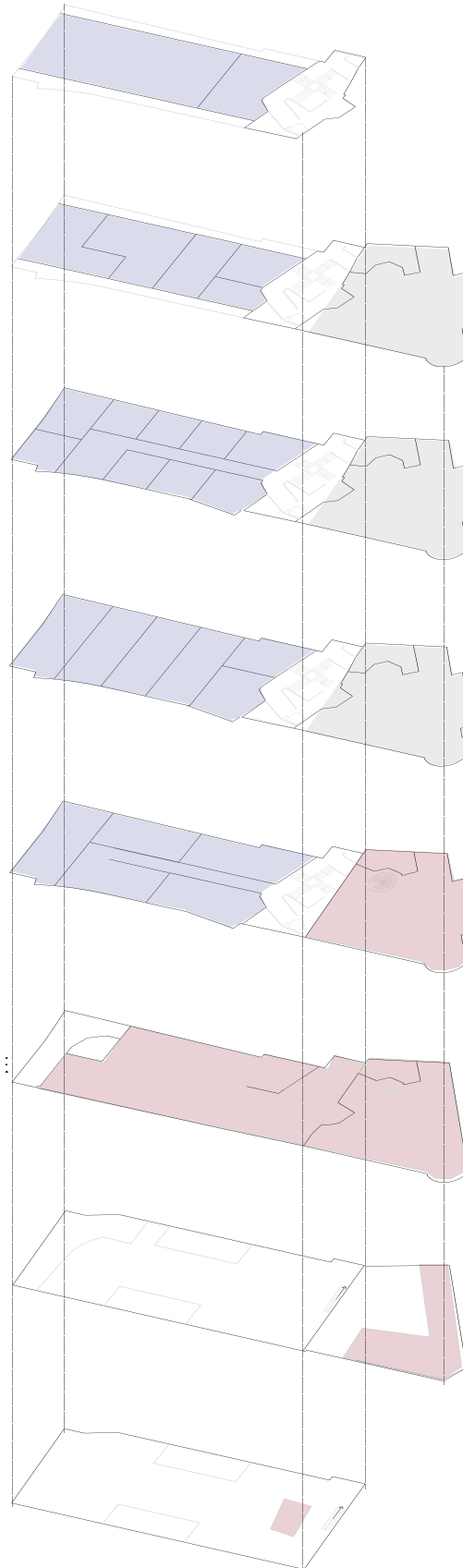
2. BAUSTEIN: WOHNEN

- 1. Stock: 5 x 60 m² Wohnungen
- 2.+3. Stock: 4 x 90 m² Wohnungen
1 x 65 m² Wohnung
1 x 55 m² Wohnung
- 3.+4. Stock: 2 x 105 m² Wohnungen
1 x 80 m² Wohnung
1 x 50 m² Wohnung
1 x 45 m² Wohnung



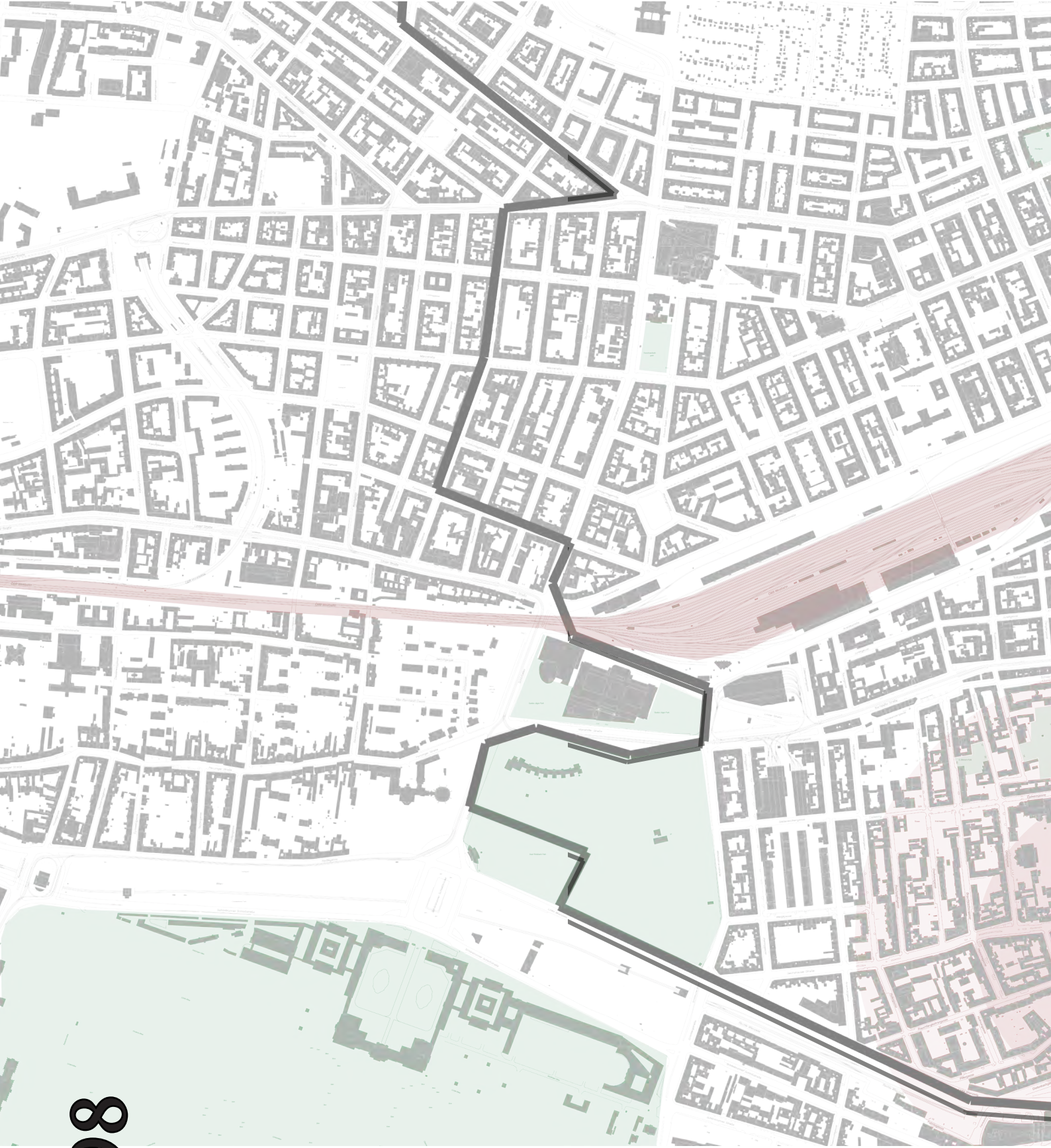
1. BAUSTEIN: OPEN SPACE

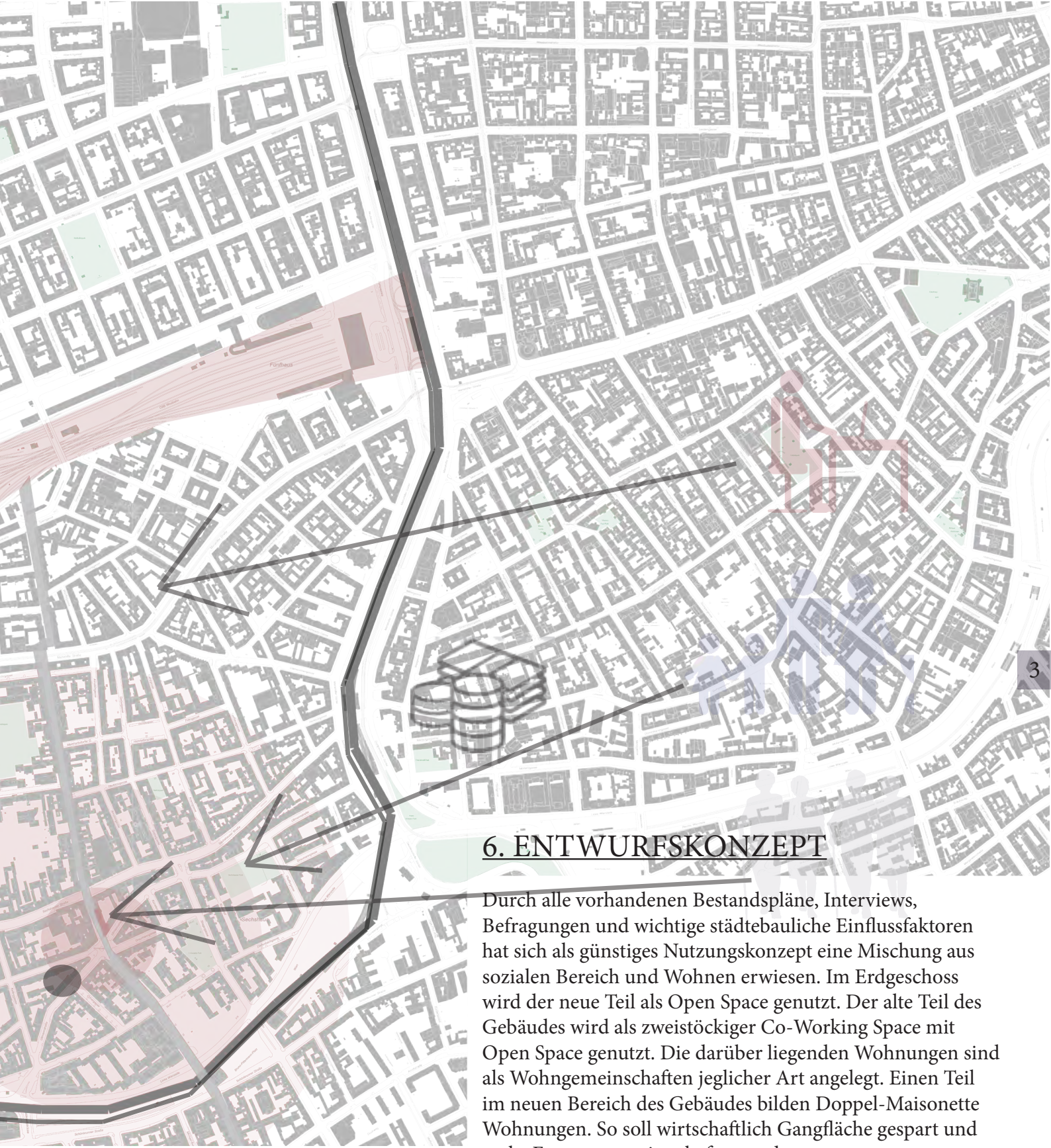
- 2. UG: 15 m² Werkstätte
- 1. UG: 70 m² Werkstätte
- EG: 210 m² Co-Working/
Open Space
220 m² Open Space
- 1.OG: 210 m² Co-Working/
Open Space



3. BAUSTEIN: WOHNGEMEINSCHAFT

- 2. Stock: 210 m²
Wohngemeinschaft
- 3. Stock: 210 m²
Wohngemeinschaft
- 4. Stock: 210 m²
Wohngemeinschaft



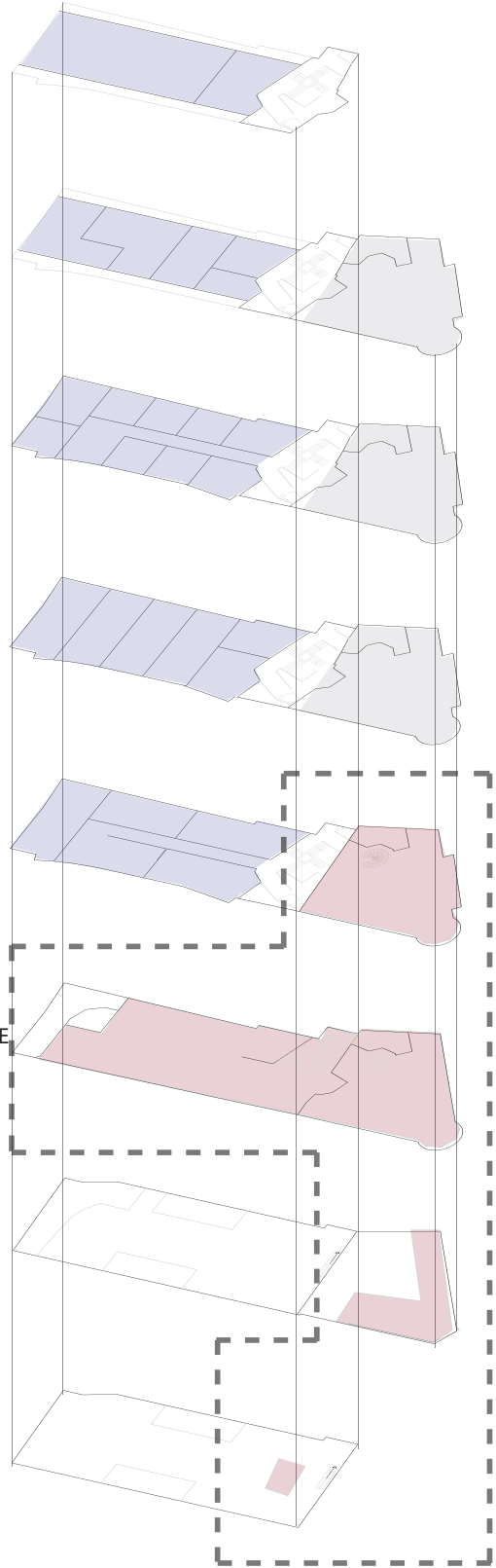


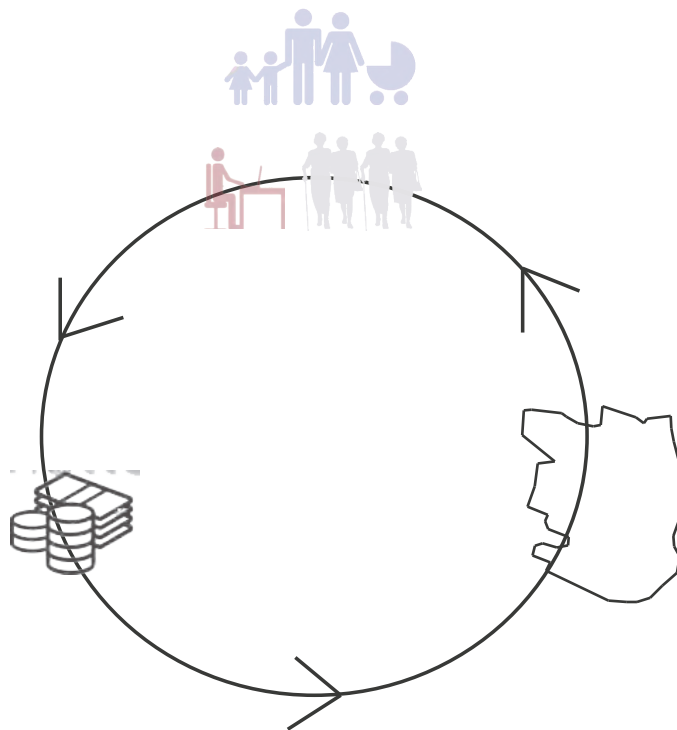
6. ENTWURFSKONZEPT

Durch alle vorhandenen Bestandspläne, Interviews, Befragungen und wichtige städtebauliche Einflussfaktoren hat sich als günstiges Nutzungskonzept eine Mischung aus sozialen Bereich und Wohnen erwiesen. Im Erdgeschoss wird der neue Teil als Open Space genutzt. Der alte Teil des Gebäudes wird als zweistöckiger Co-Working Space mit Open Space genutzt. Die darüber liegenden Wohnungen sind als Wohngemeinschaften jeglicher Art angelegt. Einen Teil im neuen Bereich des Gebäudes bilden Doppel-Maisonette Wohnungen. So soll wirtschaftlich Gangfläche gespart und mehr Ertrag zu erwirtschaftet werden.



1. TEIL: OPEN SPACE

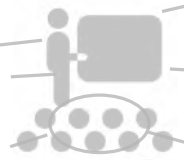




Der erste Teil des Entwurfs befasst sich wie zuvor schon erwähnt mit dem Open-Space. Dieser besteht aus teils Co-Working Spaces, aber auch freien Räumen, die Platz für Möglichkeiten und Unerwartetes schaffen.

6.1. BAUSTEIN: OPEN SPACE

::Raum für Möglichkeiten schaffen::

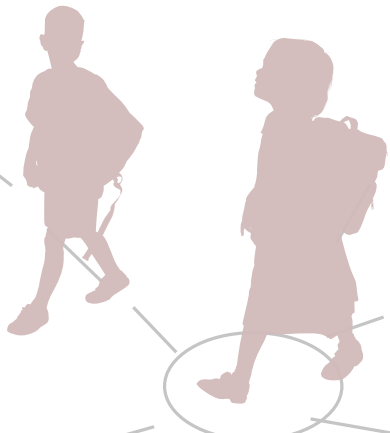


#GEMEINSCH



::SOZIALER TREFFPUNKT::

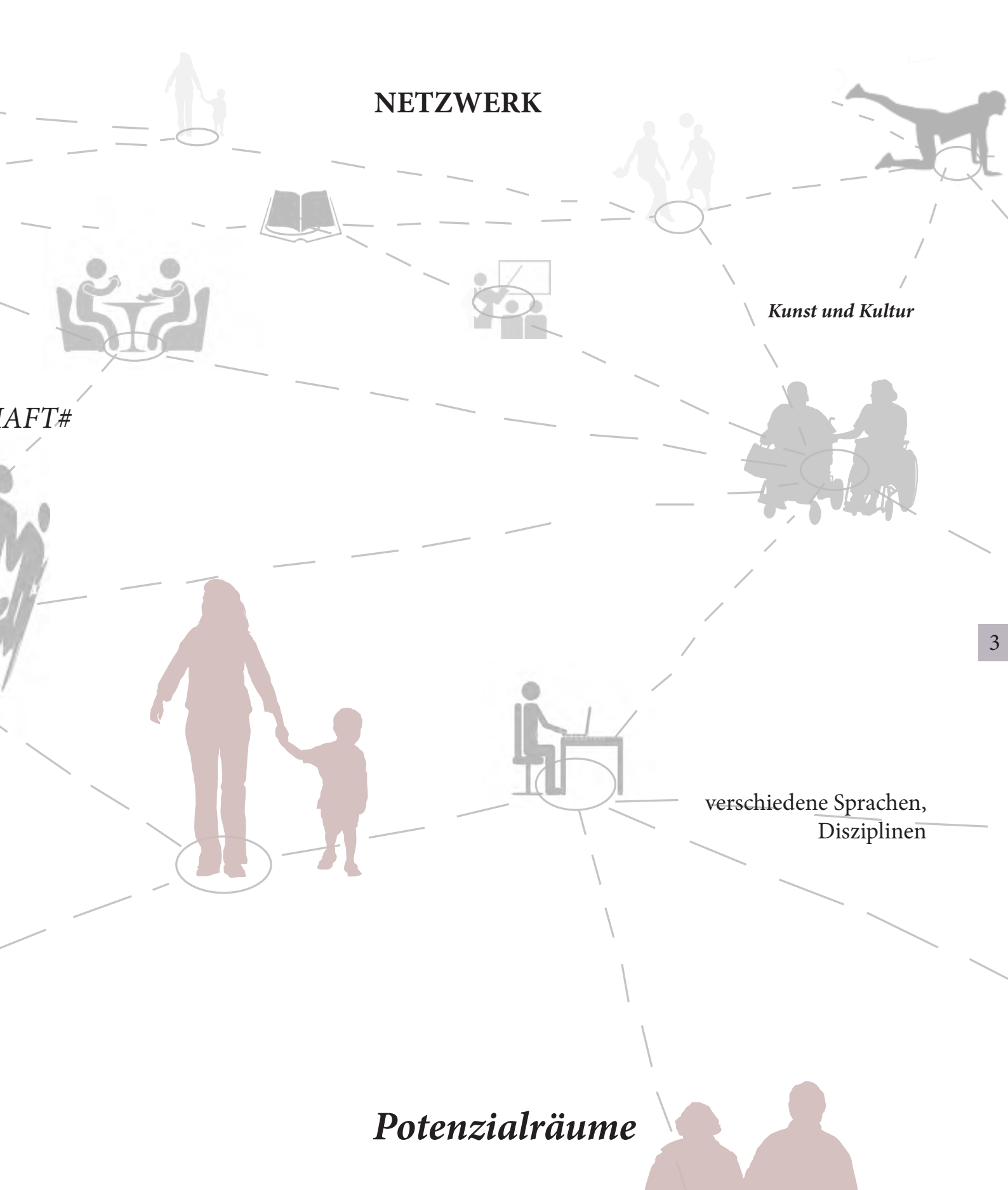
nutzungsoffen



::MITEINANDER::

Social Design

NETZWERK



Kunst und Kultur

TAFT#

verschiedene Sprachen,
Disziplinen

Potenzialräume



Das Gebäude, Sparkassaplatz 6, bietet im Open-Space Bereich Freiheit und Flexibilität. Es entstehen Räumlichkeiten, wo experimentiert und produziert wird. Durch das Vereinen unterschiedlicher Berufsfelder und Typen können die zukünftigen Nutzer voneinander profitieren und es entstehen interessante, neue Lösungsansätze, die ebenso Einfluss auf das Stadtbild haben können.

Um Kosten zu sparen, verwendet man das Vorhandene und kann es beliebig ausbauen. Die Wände werden zum Teil weggenommen, durch ein Schiebewandsystem sind die Räume individuell teilbar, je nachdem wie man sie gerade benötigt. Vor allem der vorhandene Kabelkanal wird genutzt. Abgesehen von den Kosten möchte man den Nutzern die Möglichkeit geben, etwas Eigenes zu schaffen. Sie sollen sich wohlfühlen und sich austoben können. Die Kreativwirtschaft will frei sein und sich ihren eigenen Raum schaffen. Man braucht ihnen nur einen gewissen Rahmen setzen und den Rest lässt man sie selber machen.

Je nachdem welche Tageszeit beziehungsweise welcher Wochentag ist, variieren die Nutzungen im Open Space. Durch die großzügigen Räumlichkeiten kann so gut wie jede Nutzung stattfinden und die Räume können auch flexibel durch Schiebewände verkleinert werden.

Eine offene Küche bietet die Möglichkeit mit Schulklassen oder Seniorenheimen, gemeinsam zu kochen oder ein Pop-Up-Café einzurichten. Dieser Mittelpunkt des Erdgeschosses, der sich im Stiegenhaus ansiedelt, soll die zwei Teile miteinander verbinden. Durch die turnsaalplanartige Darstellung im Grundrissplan, der auf den folgenden Seiten dargestellt wird, soll die Flexibilität spürbar werden.

Mögliche Nutzung in der Experimentierebene:

Am Vormittag treffen sich Senioren zum Stricken und Backen in der Gemeinschaftsküche. Nachmittags und abends wird die Küche zu einer Art Bar umfunktioniert und Studenten der Angewandten haben Projektpräsentationen und Ausstellungen. Am Wochenende findet ein zweitägiger Flohmarkt von Jungdesignern und Freiberuflern des nebenanliegenden Co-Working Spaces statt - mit DJ und Getränken. Dies wird auf den folgenden Seiten skizzenartig dargestellt.

Ein anderer Raum wird für Gruppendiskussionen, Gemeindetreffen, sozialer Treffpunkt zu unterschiedlichen Tageszeiten und Wochentagen genutzt. Am Abend werden Räumlichkeiten für Yoga und Pilates zur Verfügung gestellt.

Alles in allem ist es jedoch sehr simpel gehalten und kann relativ schnell anhand von Social Design umgenutzt werden (Pop-Up-Stores und Kunst&Kultur-Veranstaltungen). Social Design bedeutet, dass die Menschen im Mittelpunkt stehen und sie werden im Entstehungsprozess des Gebäudes miteinbezogen.

Ich will mit dem Erdgeschoss Raum für Möglichkeiten schaffen und durch den nutzungsoffenen Grundriss möglichst viele verschiedene Leute anziehen, die diese Potenzialräume effizient nutzen. Durch die Bewohner soll das Erdgeschoss auch nach außen wandern und sich auf den Platz erweitern. Am Dach entsteht ein Gemeinschaftsraum und Garten.

In der folgenden Bildergalerie wird der Bestand dargestellt - diese Gegebenheiten reichen für einen Nutzer der Kreativwirtschaft vollkommen aus, man muss dementsprechend nichts mehr ändern, sanieren oder umbauen. Die wichtigsten Sachen sind gegeben (Sanitärbereich, Küche, Heizung) und die Veränderung wird individuell angepasst.

Im alten Bereich des Gebäudes des Open Space ist außerdem ein zweistöckiger Co-Working Space inkludiert, der es möglich machen soll, Freizeit und Arbeit zu vermischen- die Grenzen sollen für jeden individuell gesetzt werden.

OPEN SPACE - CO-WORKING

Co-Working fördert die Nutzer kreativ zu sein und ihren Gedanken freien Lauf zu lassen. Co-Working Spaces stellen Arbeitsfläche und Infrastruktur auf Tages- Monats- und Wochenbasis zur Verfügung. Nutzer sind vor allem die Laptop-Elite (Designer, Blogger, Online-Berater, Journalisten), Freiberufler, Kreative-Köpfe und Start-Up Unternehmen, wie rechts oben angeführt. In diesen neuen Arbeitsfeldern können die jeweiligen Personen voneinander profitieren und sich gegenseitig unterstützen. Viele Büros mieten heutzutage einen Arbeitsplatz in einem Co-Working Space, da diese günstiger sind und den Think-Tank fördert. Durch solche Ansätze entstehen einmalige und individuelle Projekte, welche durch die neuen architektonischen Veränderungen ermöglicht werden. Hier werden Freizeit und Beruf vermischt und es finden Freizeitbeschäftigungen in der Arbeit statt, wie zum Beispiel wöchentliche firmenübergreifende Frühstücksmeetings, bei dem die Nutzer Ideen austauschen oder sich über Kreativ-Speeddatings austauschen. Eine beispielhafte Co-Working Situation wird skizzenhaft auf Seite 126/127 gezeigt.

WAS BRAUCHT MAN ALLES?


Empfangsbereich, Ansprechperson (Verwalter), Lockers, WLAN, Küche/Cafe, Infrastruktur, Arbeitsfläche, Raumkühlung, Innen- und Außenjalousien, Alarmanlage/ Videoüberwachung.

Events um eine Community zu bilden wie zum Beispiel einmal in der Woche Frühstück, Creative Speeddating, Kindertagesstätte, Arbeitsplatz-Tauschbörse, Fahrradraum, Share a Book
Hauptsächlich Laptopelite als Nutzer, bessere Motivation, produktiver, interaktiver und vieles mehr. Durch Zusammensetzung der Nutzer meist ein hoch kreativer Nährboden für neue Ideen.


Es ist wichtig, dass man solche Räumlichkeiten anbieten kann, damit die Jungen voneinander lernen können und sich entfalten können. Wie man dem Grundriss entnehmen kann, werden neben dem normalen Schreibtisch auch noch andere Meeting Spaces angeboten. Im Erdgeschoss kann man durch flexible Schiebewände unterschiedlich große Besprechungsräume einschieben, je nach Belieben zwei bis drei. Außerdem gibt es ein Verwaltungsbüro und eine Teeküche. Die großzügigen Sitztreppen im Mittelpunkt des Raumes dienen neben einer Relaxing-Zone auch gleichzeitig als Tribüne für Vorlesungen, Weiterbildungen und Seminare. Im ersten Stock gibt es neben den Phoneboxes und Rückzugsorten auch noch eine Freizeitecke mit Tischkickern und Spielen, um eine kurze Pause während der Arbeitszeit zu gewähren. Ebenso werden leerstehende Räume im Keller als Werkstätten genutzt.

Auf der folgenden Seite werden der Grundriss des Open Space und die Schnitte dargestellt. Die unterschiedlichen Farben weisen auf verschiedene Nutzungen je nach Tageszeit und Wochentag hin.


MÖGLICHE NUTZUNGSGRUPPEN FÜR DIE EXPERIMENTIERZONE




ARCHITEKT
 -Kundennetzwerk
 -Arbeitsfläche
 -Modellbaufläche
 -Nutzung Tag und Nacht
 -Wohnen in der Nähe




PROGRAMMIERER
 -Kundennetzwerk
 -flexible Arbeitsfläche
 -temporäre Wohnung



ANWALT
 -Kundennetzwerk
 -flexible Arbeitsfläche
 -Nutzung Tag und Nacht
 -Ruhe
 -Ablagefläche




POLITIKWISSENSCHAFTLER
 -Kundennetzwerk
 -flexibler Arbeitsplatz
 -Nutzung flexibel
 -temporäre Wohnung




GRAPHIKERIN/DESIGNERIN
 -Kundennetzwerk
 -Arbeitsfläche
 -Nutzung flexibel
 -Wohnung




TECHNIKER
 -Kundennetzwerk
 -flexible Arbeitsfläche
 -temporäre Wohnung




UNIVERSITÄT
 -Vorlesungsfläche
 -flexible Arbeitsfläche
 -Nutzung Tag und Nacht




KINDERGÄRTEN/SCHULEN
 -Bewegungsräume
 -Lagerfläche
 -Nutzung Tag



JOURNALISTIN
 -Kundennetzwerk
 -günstigen Arbeitsplatz
 -Ruhe
 -Meetingraum
 -Wohnung



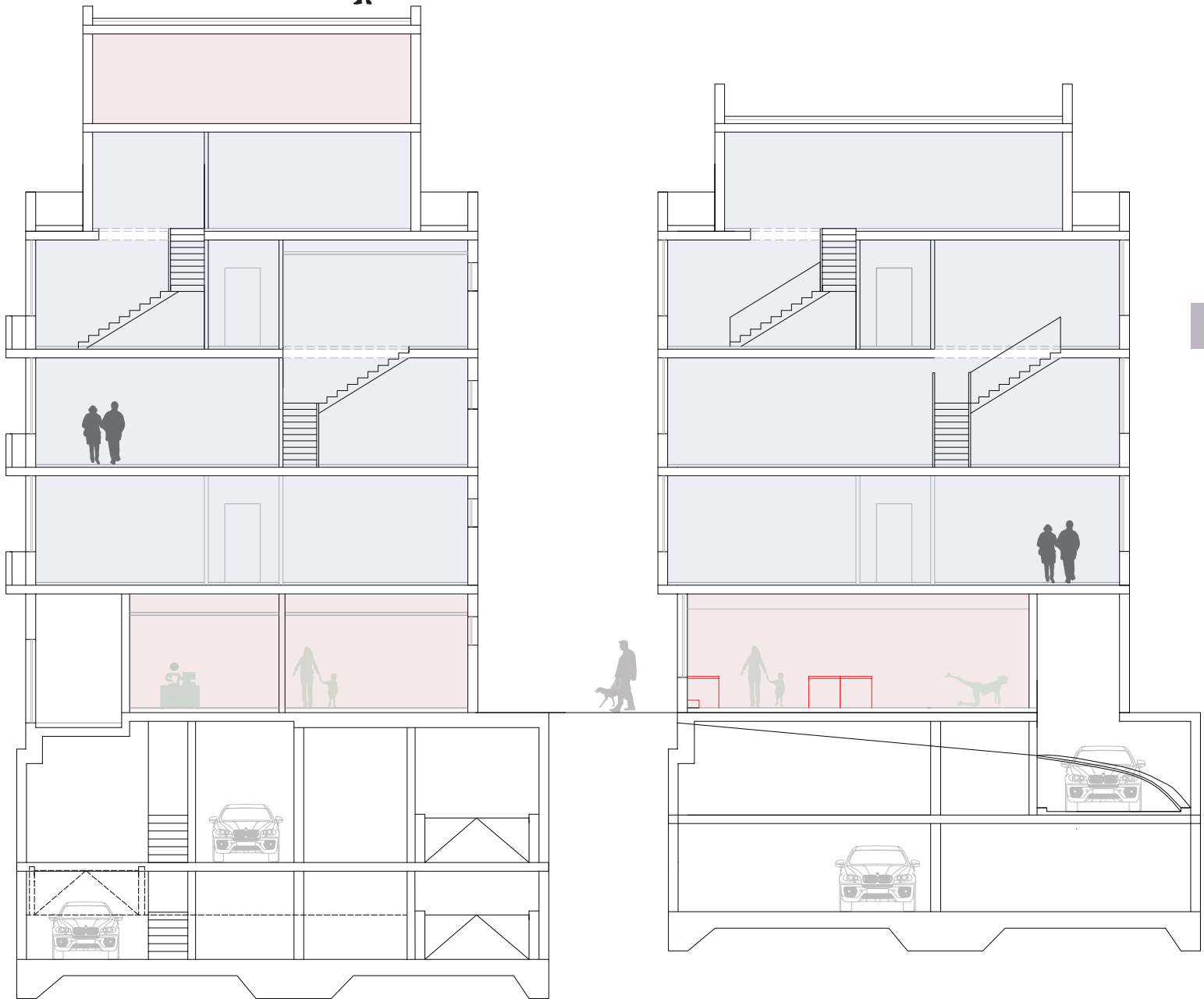
PHOTOGRAPHIN
 -Kundennetzwerk
 -Arbeitsfläche
 -Entwicklungsstudio
 -Nutzung Tag und Nacht



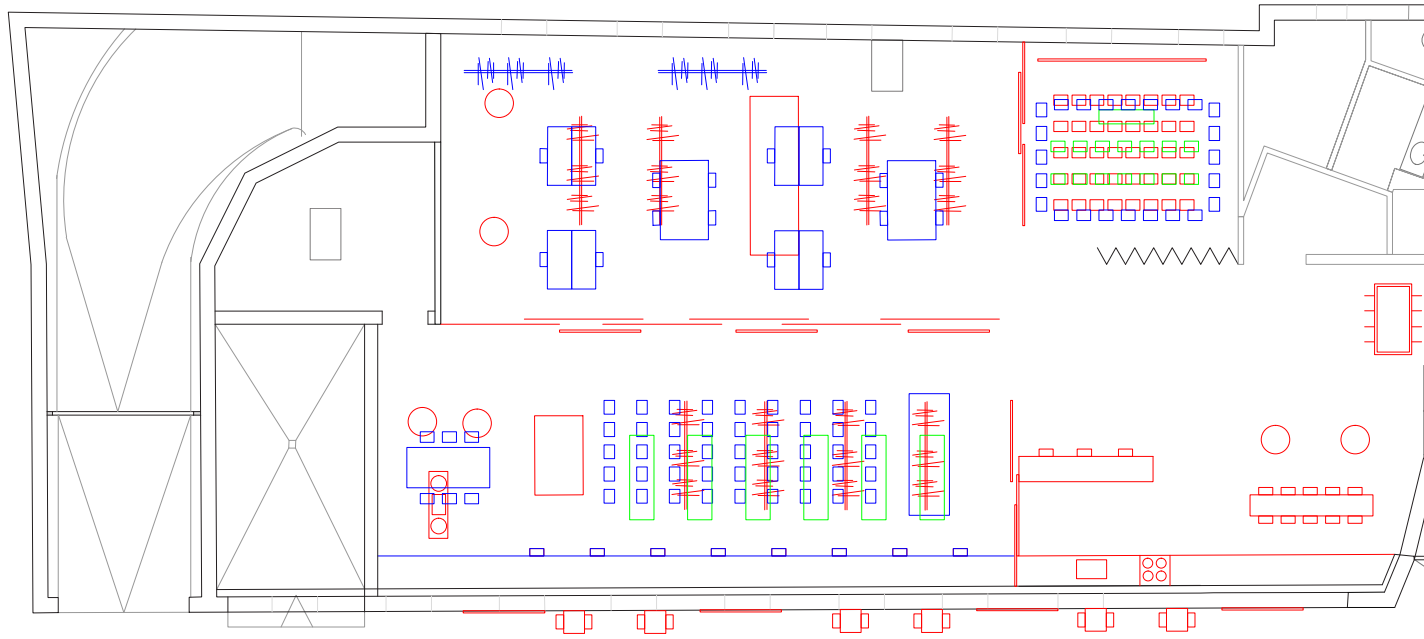
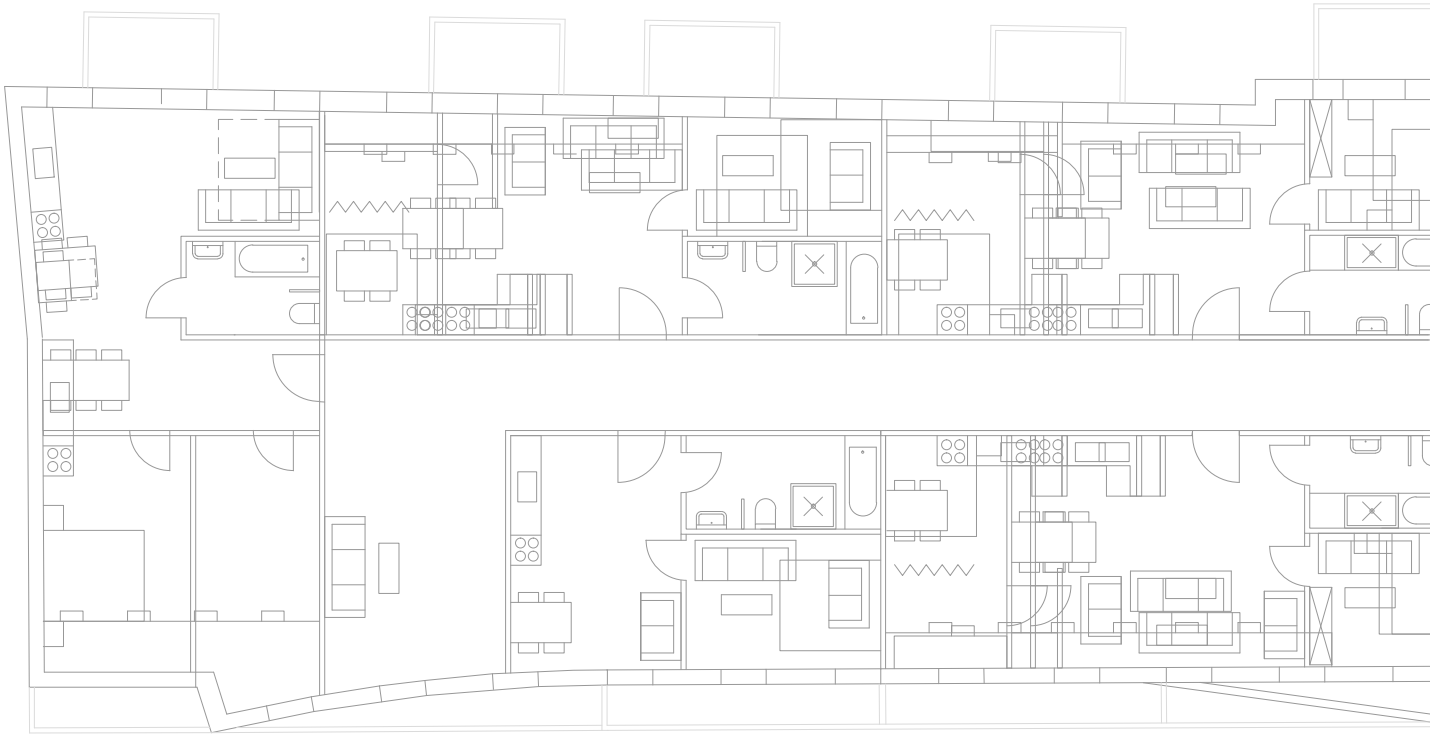
SPORTLICHE AKTIVITÄTEN/KURSE
 -Bewegungsräume
 -wenig Lagerfläche
 -Nutzung Tag und Abend

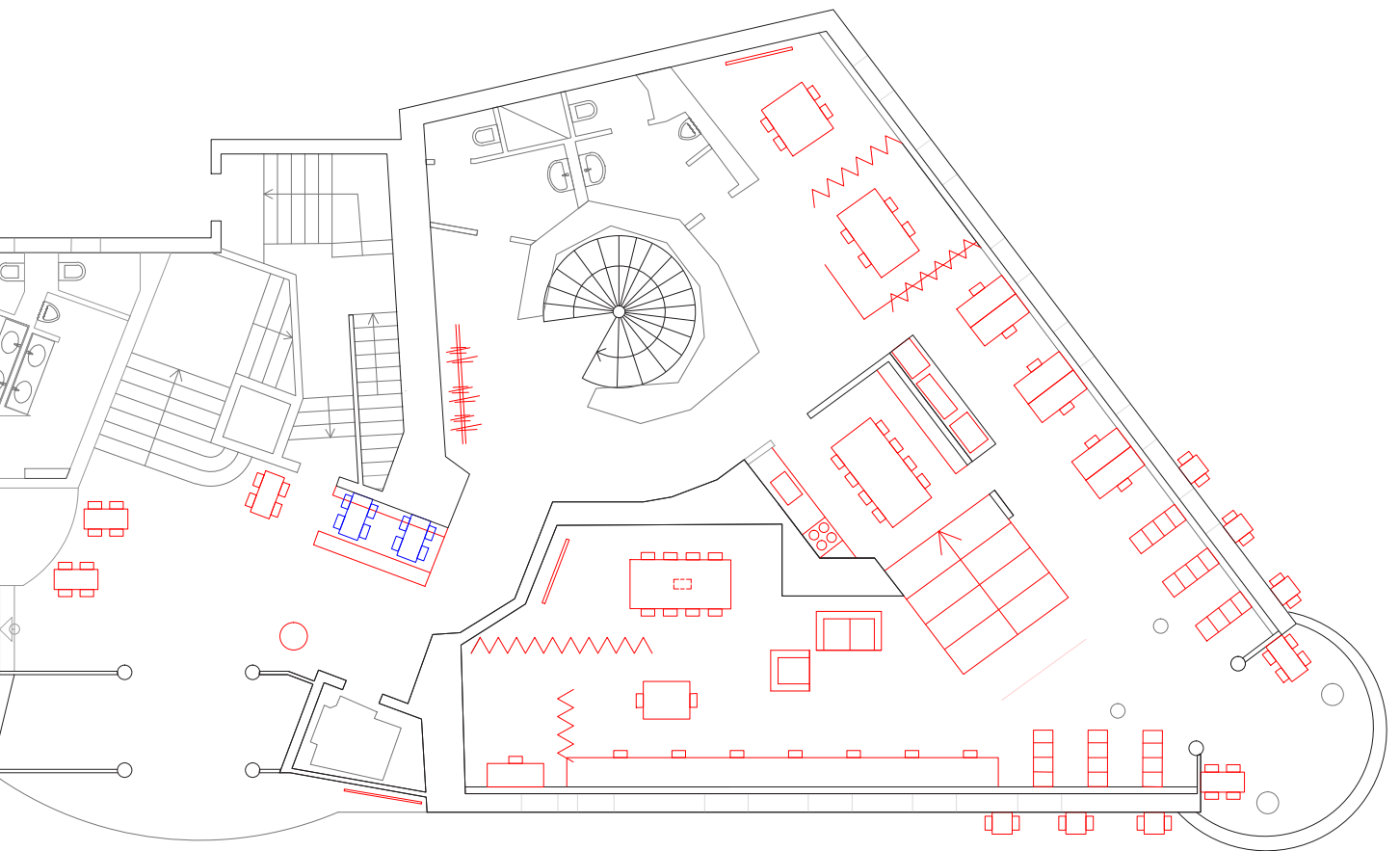
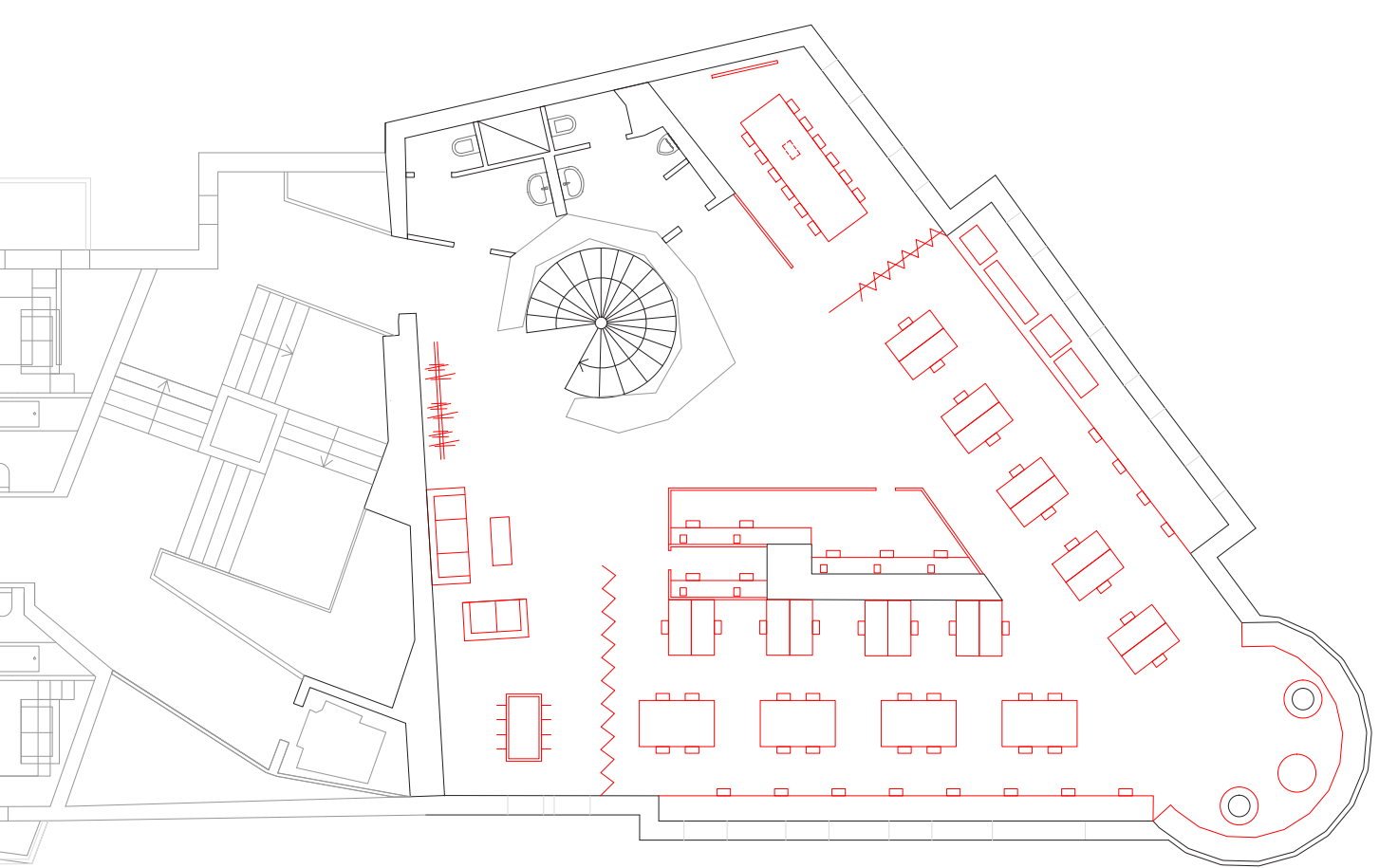


TREFFPUNKT
 -Meetingräume
 -Küche
 -Nutzung Tag

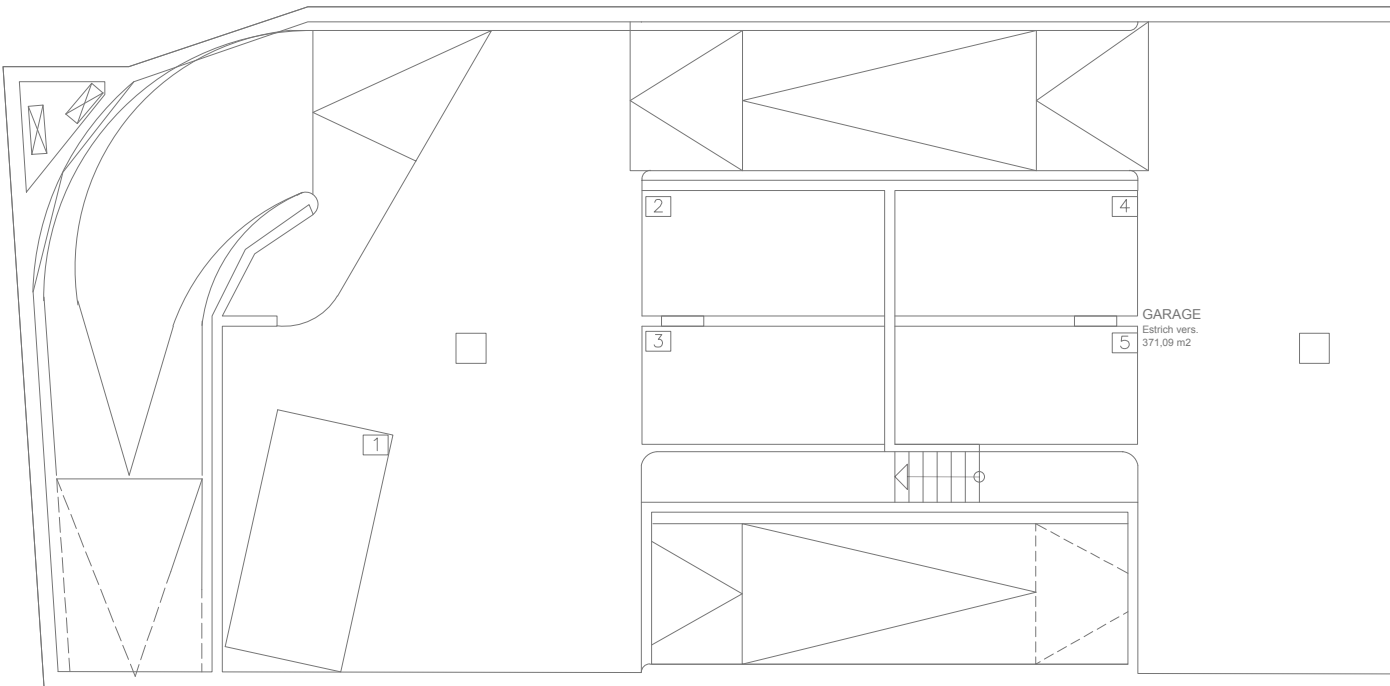


1. OBERGESCHOSS

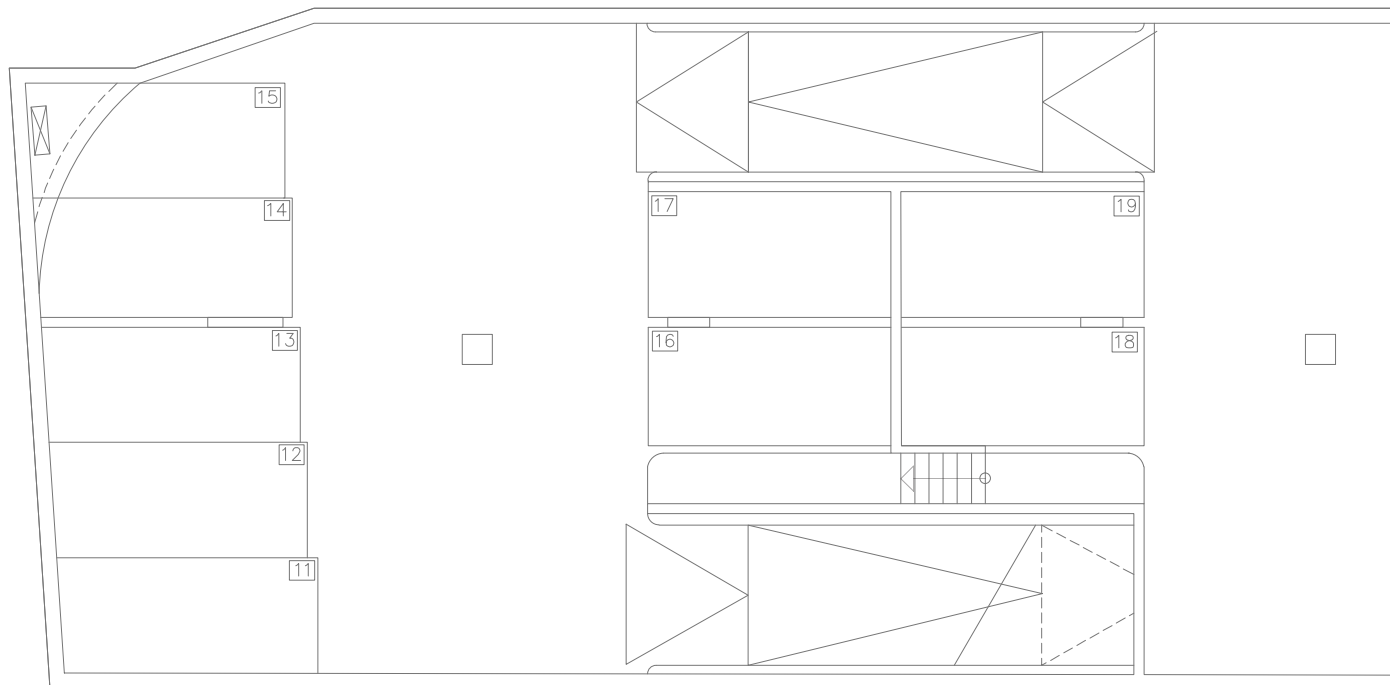


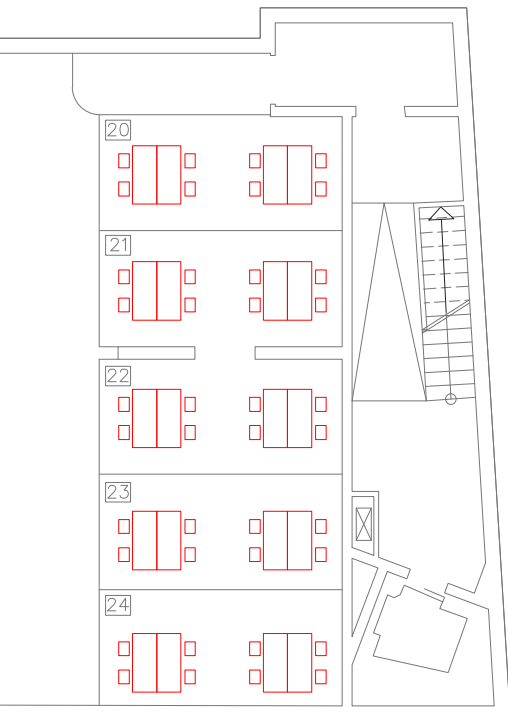
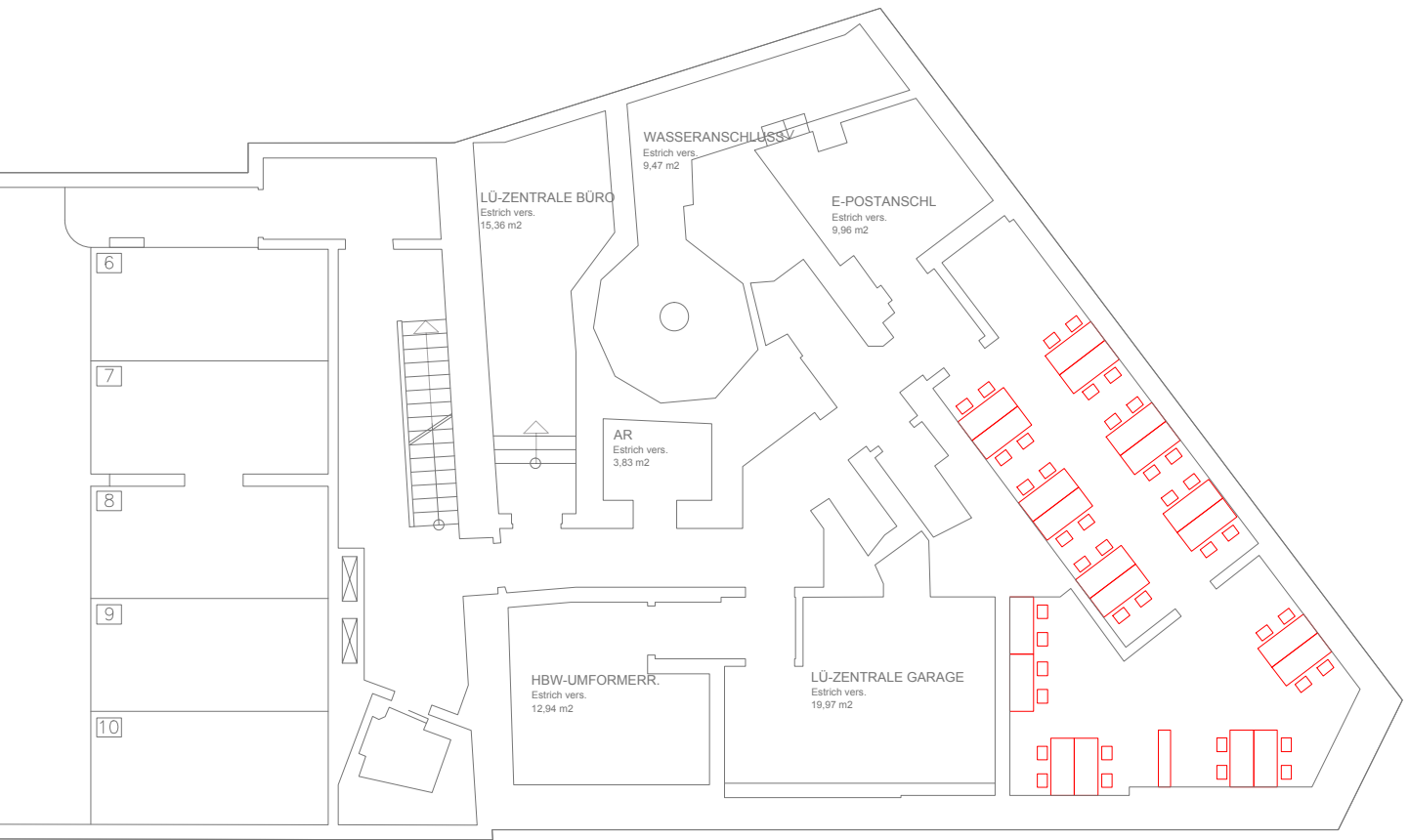


1. UNTERGESCHOSS



2. UNTERGESCHOSS

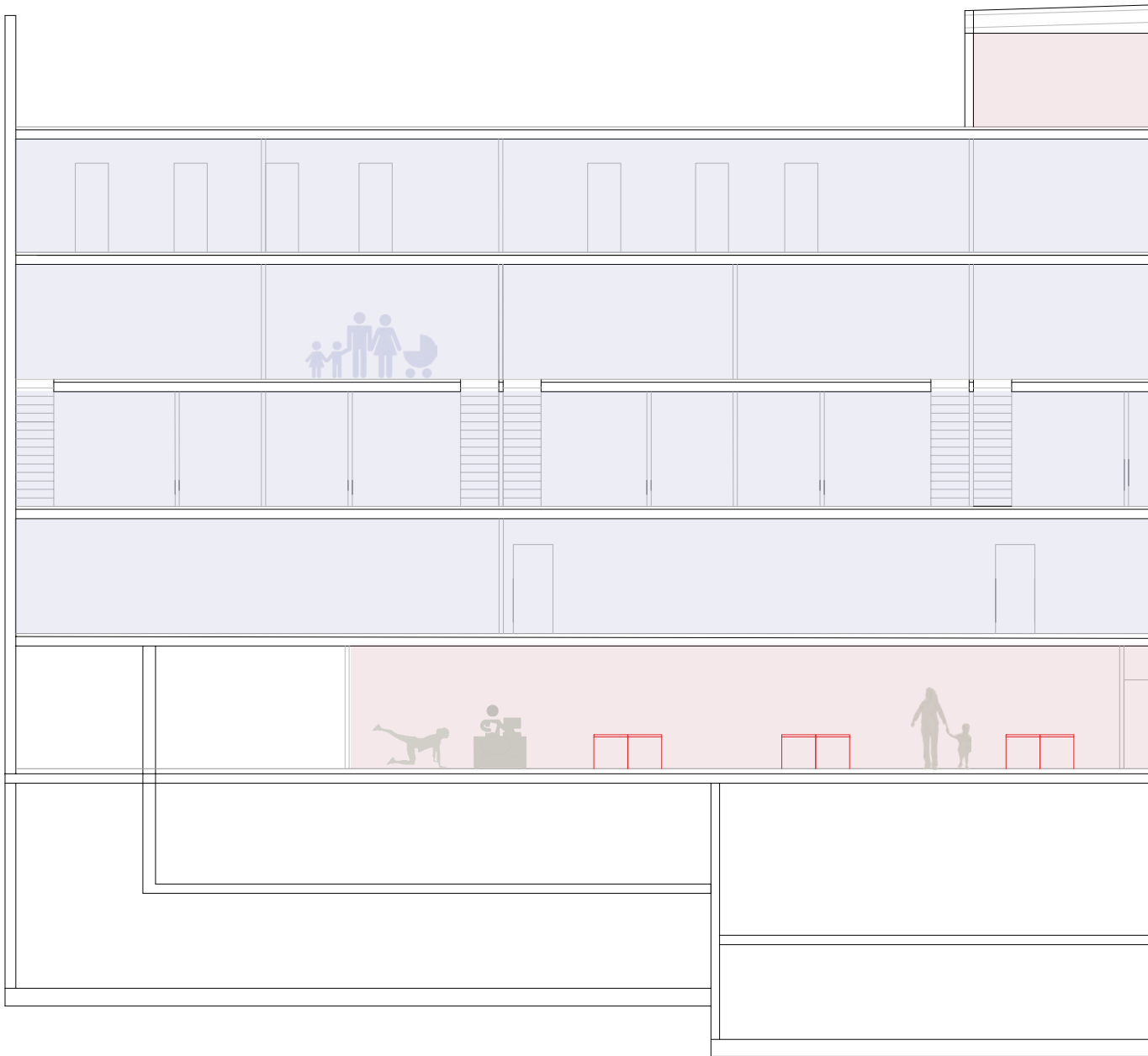


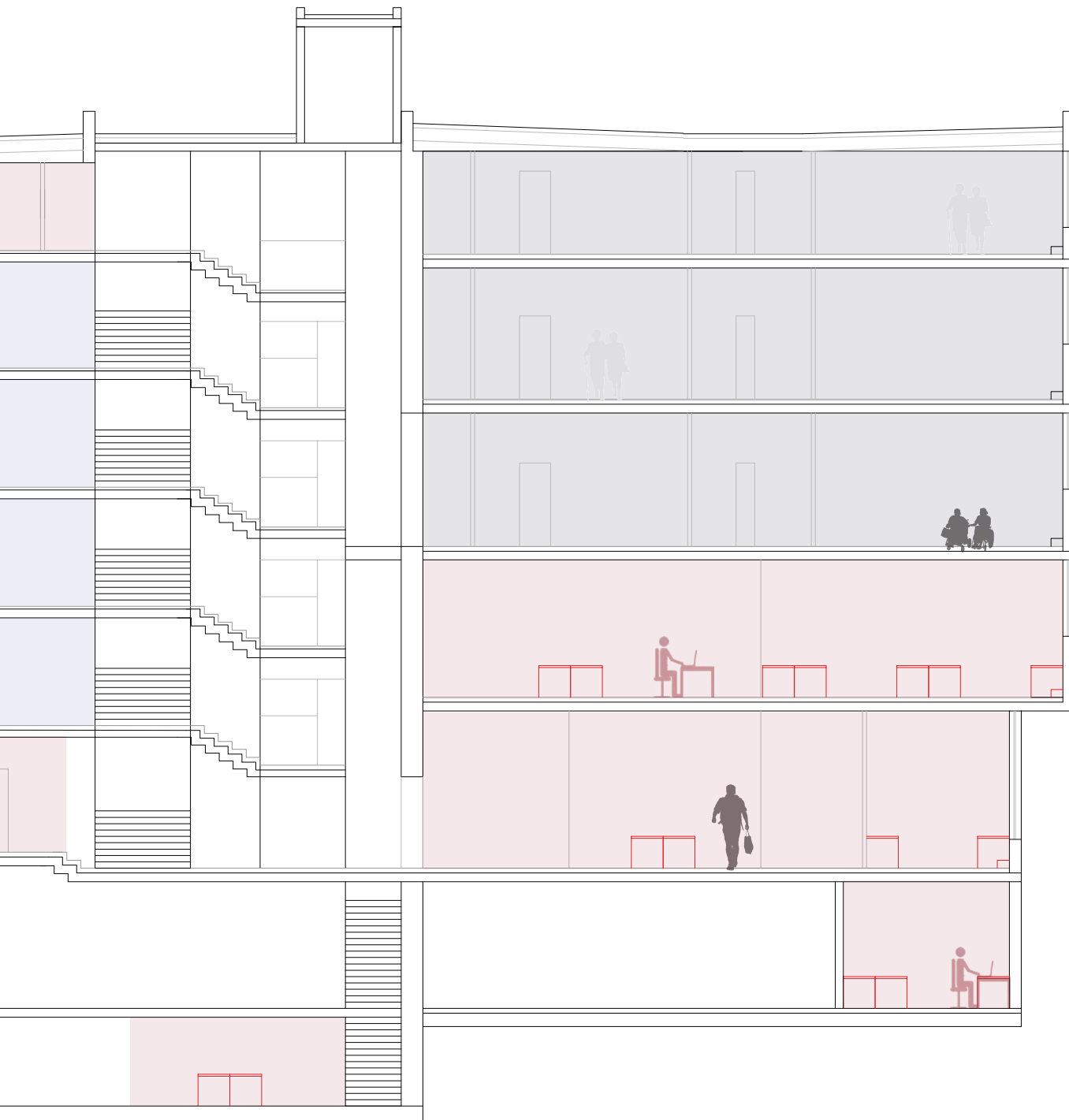






Open Space: Variante "FASHION MARKET"





Im Längsschnitt sieht man in rot die Open Space Bereich der sich über die unteren Stockwerke erstreckt.





Co-Working Space im Erdgeschoss

ORGANISATIONSFORM/ KONSTRUKTION

Eine Voraussetzung für die zukünftige Zwischennutzung des Standortes Sparkassaplatz ist ein Vertragspartner, der mit dem Eigentümer einen Nutzungsvertrag/Mietvertrag über einen definierten Zeitraum eingeht. Er handelt als verantwortlicher und aktiver „Vermieter“ und vermietet Teile und Räume des Gebäudes kurzfristig/ temporär. Ziel ist, einerseits den Standort in einer übereingekommen Form „zwischen zu nutzen“, andererseits mit den erzielbaren Einnahmen den laufenden Betrieb des Standortes weitestgehend sicherstellen.

Ein Verein ist gemeinnützig nicht erwerbsorientiert und nicht steuerpflichtig. Er kann um Förderungen und öffentliche Unterstützungen ansuchen. Die Mieter sind ihrer jeweiligen Rechtsform entsprechend steuerpflichtig und als Mieter verpflichtet, eine Kautions hinterlegen sowie einen Nachweis über eine Zusatzversicherung (vgl. Betriebshaftpflicht) zu erbringen. Die Mieter-Firma ist ein gewerbliches Unternehmen und entsprechend einkommenssteuerpflichtig.

Diese Aspekte werden im Interview mit den Aktivisten im Folgenden noch einmal genauer beleuchtet. Durch ein Interview mit ImplanTat möchte ich darstellen wie die zukünftigen Open Spaces verwaltet und organisiert könnten.

Zuerst bekommen wir den Schlüssel und haben den Vertrag, danach wird eine Homepage erstellt inklusive Plänen, Fotos, Konzept und vieles mehr. Am wichtigsten sind die Pläne und anhand dessen werden die ersten Berechnungen gemacht. Wir machen das mit Excel. Zuerst wird die Brutto und die Nettogeschossfläche berechnet. Da man nur die Nettogeschossfläche weiter vermieten kann aber die Bruttogeschossfläche zahlen muss. Aufwendig sind die Abgaben und Steuern. Wenn es in einer Klausel steht, dass es zu den selben Kosten weitergegeben wird wie es gemietet wird, den Betriebskosten, dann ist es gemeinnützig. Wir haben eine gewisse Fläche ausgewiesen, die als Hilfsbetrieb für den Verein dient, diese ist steuerlich begünstigt mit 10 Prozent und mit dem Gewinn kann man einen Buchhalter und andere Beteiligte bezahlen. Jedoch ist dies mit Vorsicht zu genießen, da aufgepasst werden muss, dass man im Nachhinein nicht viele Nachzahlungen tätigen muss.

Man muss sich Rücklagen bilden, wenn was kaputt geht muss jemand für die Kosten aufkommen und daher ist die Funktion des Hilfsbetriebes vom Vorteil.

Abgesehen von einem Verein kann man auch noch ein Gewerbe anmelden für Vermietung von Verpachtung oder ein Gewerbe von beweglichen Sachen jedoch ist man dann nicht versichert. 300 Euro monatlich müssen gezahlt werden und eine Einkommenssteuererklärung gemacht werden. Die funktioniert wie ein Einzelpersonunternehmer oder man bildet einen KG, OG oder GmbH.

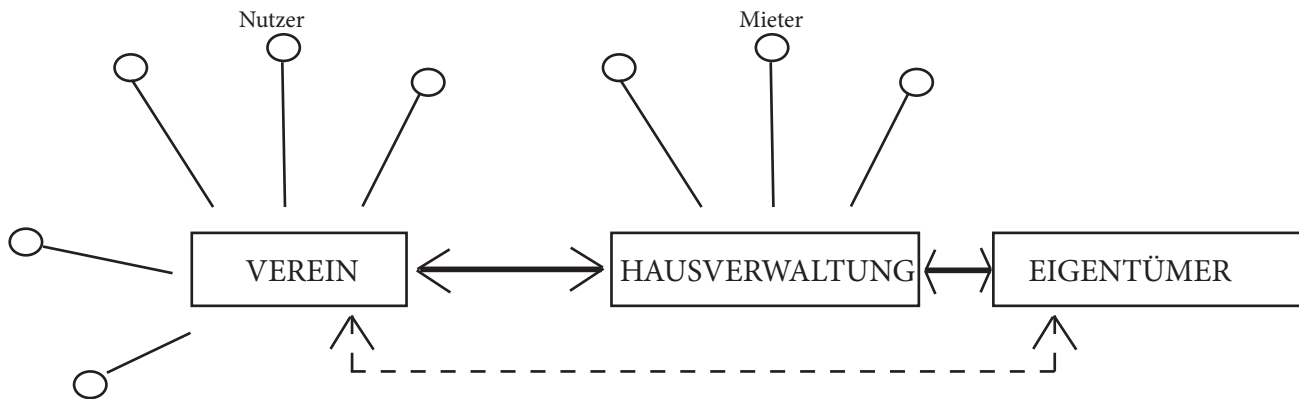
Im Präkariatsvertrag steht, dass man die Liegenschaft zu den Betriebskosten überlässt. Denn sobald man einen Mietzinsaufschlag hat, auch wenn er nur einen Euro zahlt dann muss, dann zahlt der Eigentümer Steuern. Wenn er die Fläche zu den Betriebskosten zur Verfügung stellt, dann muss er keine Steuern zahlen.

Geld wird als Regulierungsmittel gesehen. Du zahlst den Beitrag und kriegst dafür den Schlüssel.

Wichtige Fragen die du dir jedoch zuvor stellen solltest, Was wird mit dem Mehrwert gemacht?
Kommt der dann wieder dem gemeinnützigen Verein zu Gute?

In wie weit willst du das Projekt betreiben? Wieviel Zeit willst du rein investieren?

TRÄGERMODELL



Wie man der Graphik entnehmen kann, stellt der Verein die Kommunikation mit den Nutzern des Open Space Bereich her. Außerdem ist der Verein auch noch für die Vermietung und Bewerbung der freien Fläche zuständig und für die gesamte Organisation in diesem Bereich. Das Erdgeschoss wird daher aus den üblichen Modell gelöst, es ist sozusagen vereinsgetragen.

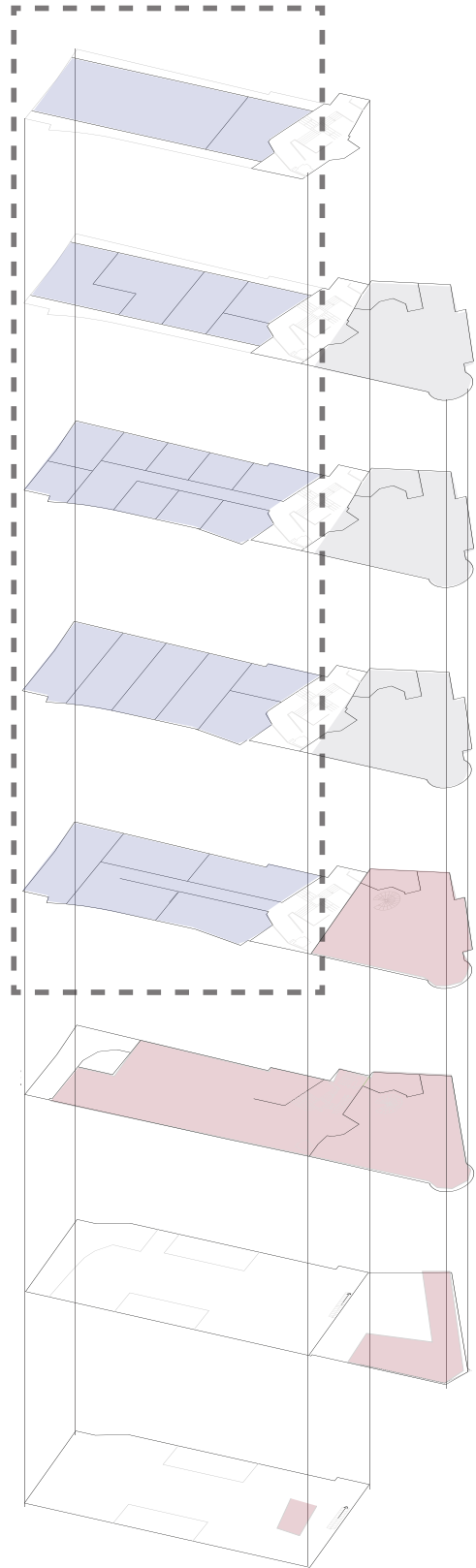
Der Eigentümer kommuniziert mit dem Verein, hat jedoch keine Aufgabe in diesem Bereich, außer die Betriebskosten einzufordern.

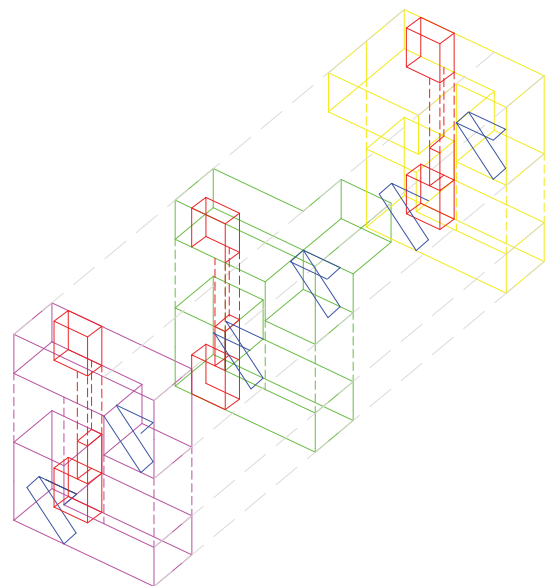
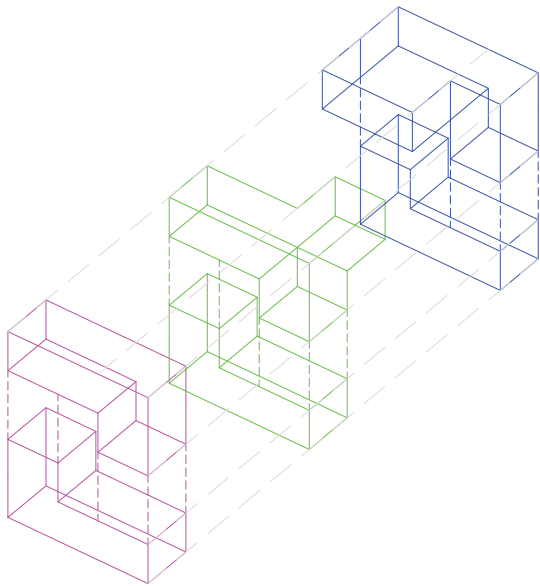
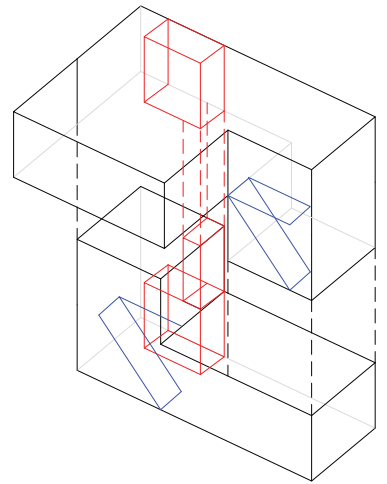
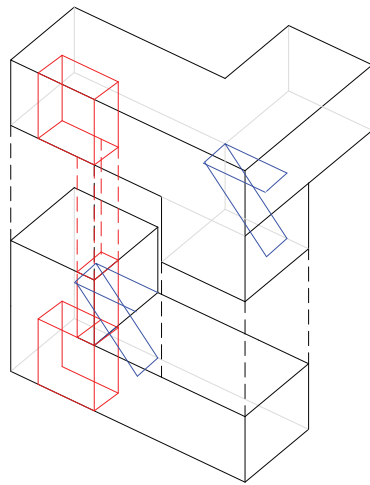
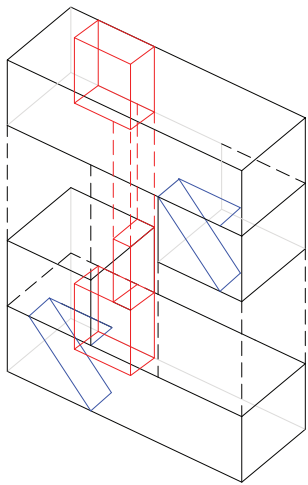
Die Hausverwaltung befasst sich nur mit den Mietern in den Wohnbereichen des Gebäudes.



2. TEIL: WOHNEN

EN





Wie man aus den zuvor erläuterten Gesprächen entnehmen kann, eignet sich Wohnen aus meiner Sicht an diesem Standort. Der Entwurf soll sich besonders an junge Kreative richten, die auch bei der Gestaltung ihrer Wohnung viel Flexibilität wünschen. Daher gibt man nur ein gewisses Raster mit Sanitärkern und Erschließung an und jeder kann daraus machen, was er will. Umso weniger vorgegeben ist, umso flexibler und freier können neue Nutzer sich individuell einrichten.

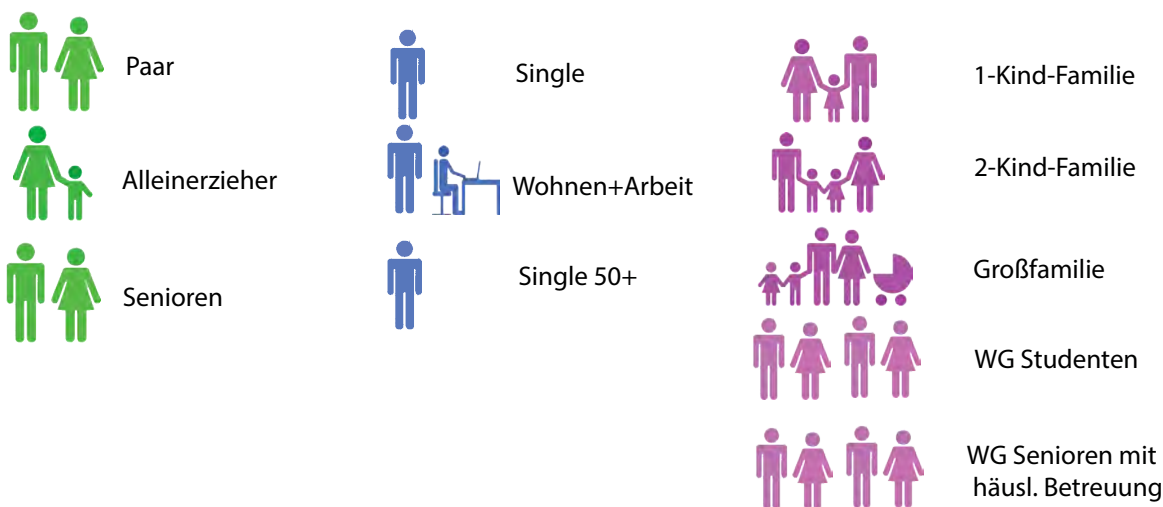
Aus Rentabilitätsüberlegungen sind die oberen Geschosse von großer Bedeutung in meinem Entwurf und in meinem Entwurf ist daher der Nutzen von Doppelmaisonette Wohnungen gewählt worden.

Lichtdurchflutete doppelseitige, ruhige Wohnungen können wiederum sehr flexibel gestaltet werden können. Das Konzept von unten wird auch hierher übertragen und außer den Hauptwänden, dem Sanitärkern und der Erschließung ist alles individuell je nach Mieter anpassbar. Aus Belichtungsgründen entstehen am Gangbereich teilweise Gemeinschaftszonen, deren reale Nutzung natürlich von den konkreten Mietern abgestimmt werden muss.

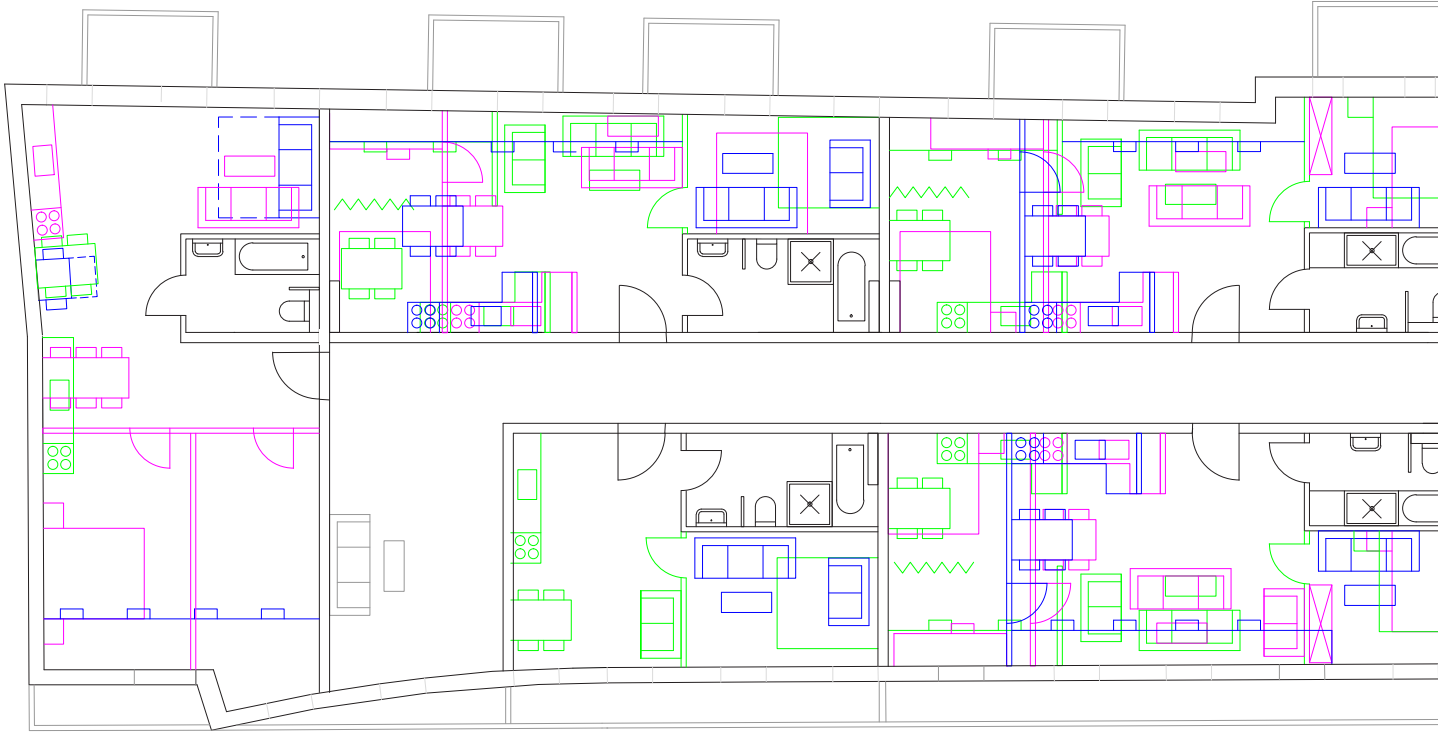
Wie unten angeführt kann jede Art von Gemeinschaft einziehen, egal ob Single oder Großfamilie – es können beliebig Wände eingezogen werden.

Durch die turnsaalartige Plandarstellung des Grundrisses soll gezeigt werden, dass der Grundriss der Wohnungen individuell an die Nutzer angepasst werden kann. Jede Farbe stellt eine andere Kategorie von zukünftig möglichen Bewohnern dar, wie man in den folgenden Seiten sehen kann.

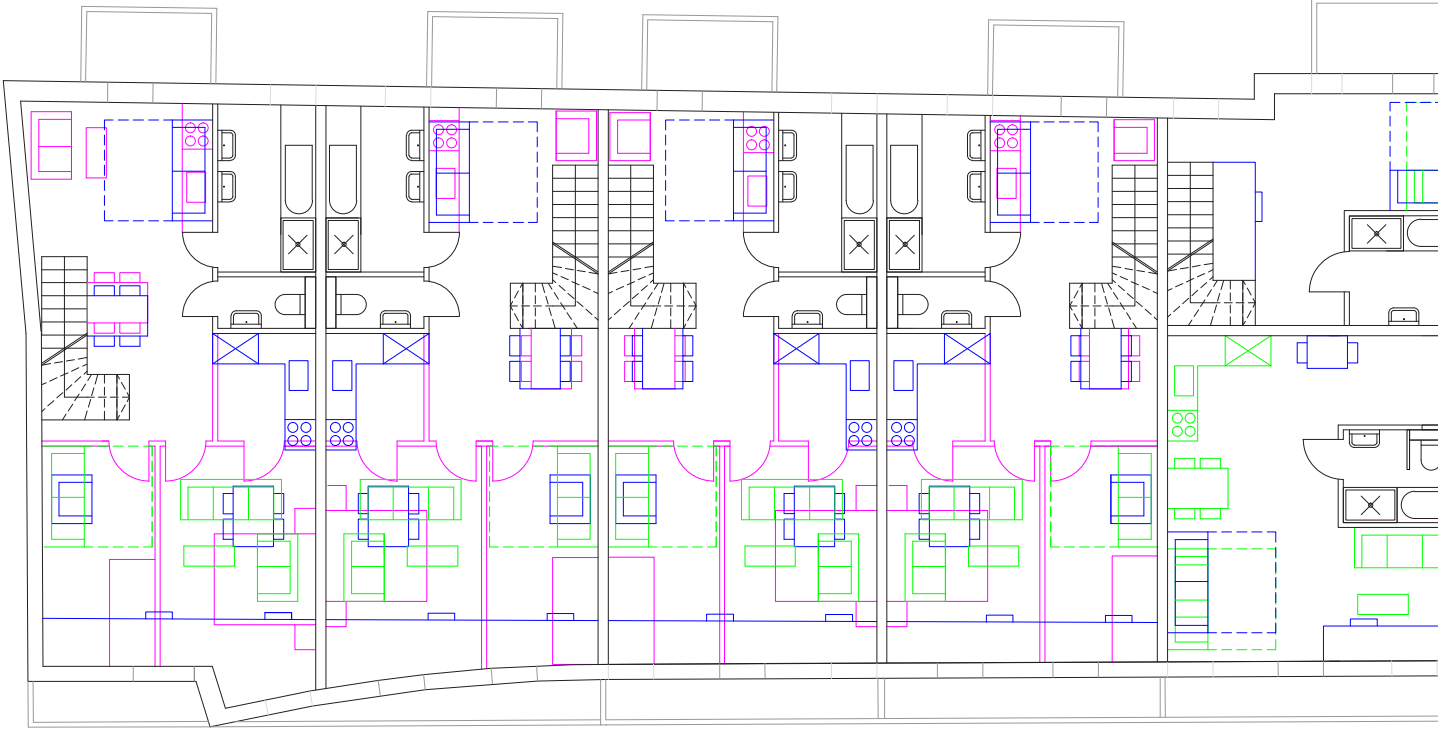
mögliche zukünftige Nutzer:

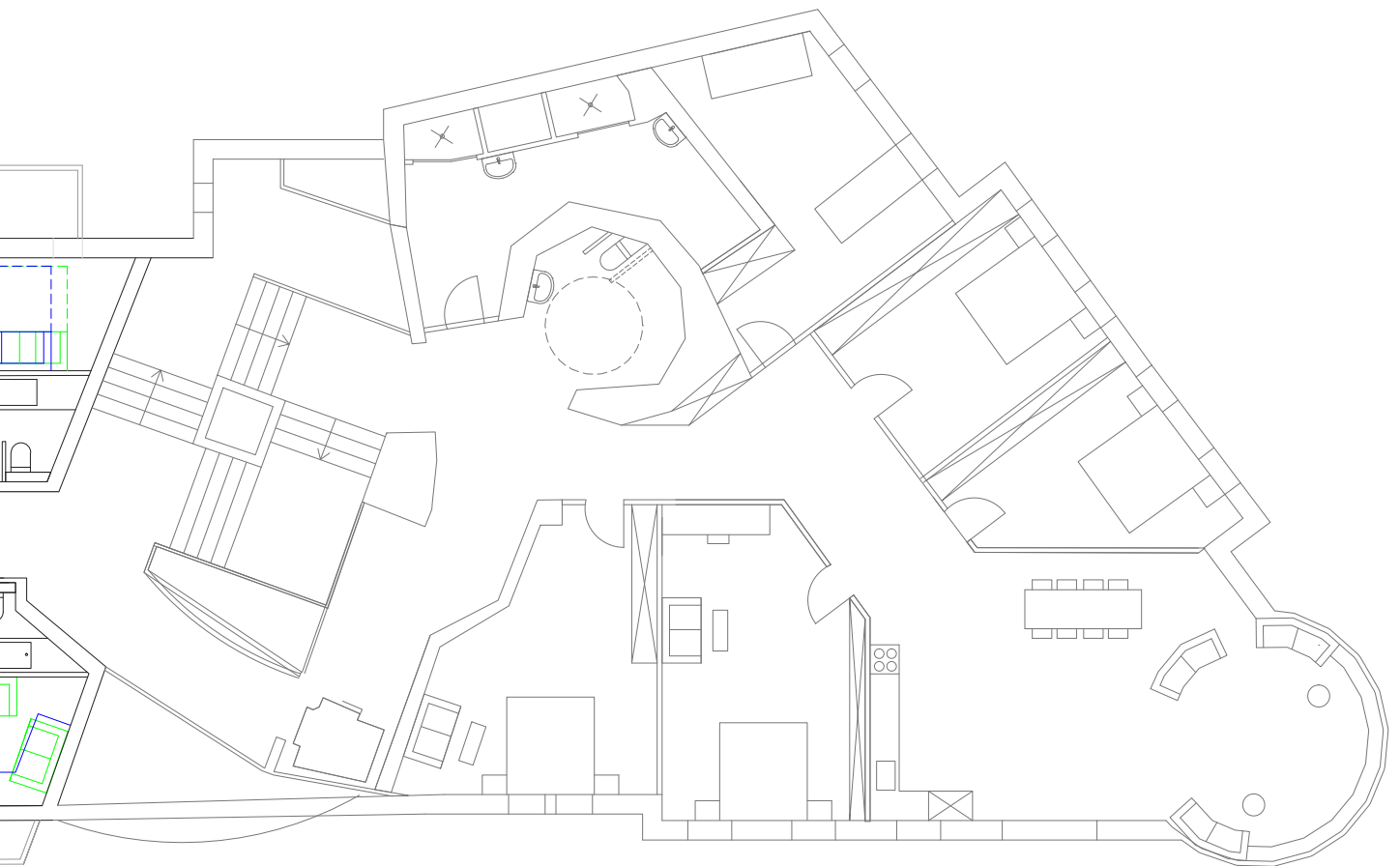
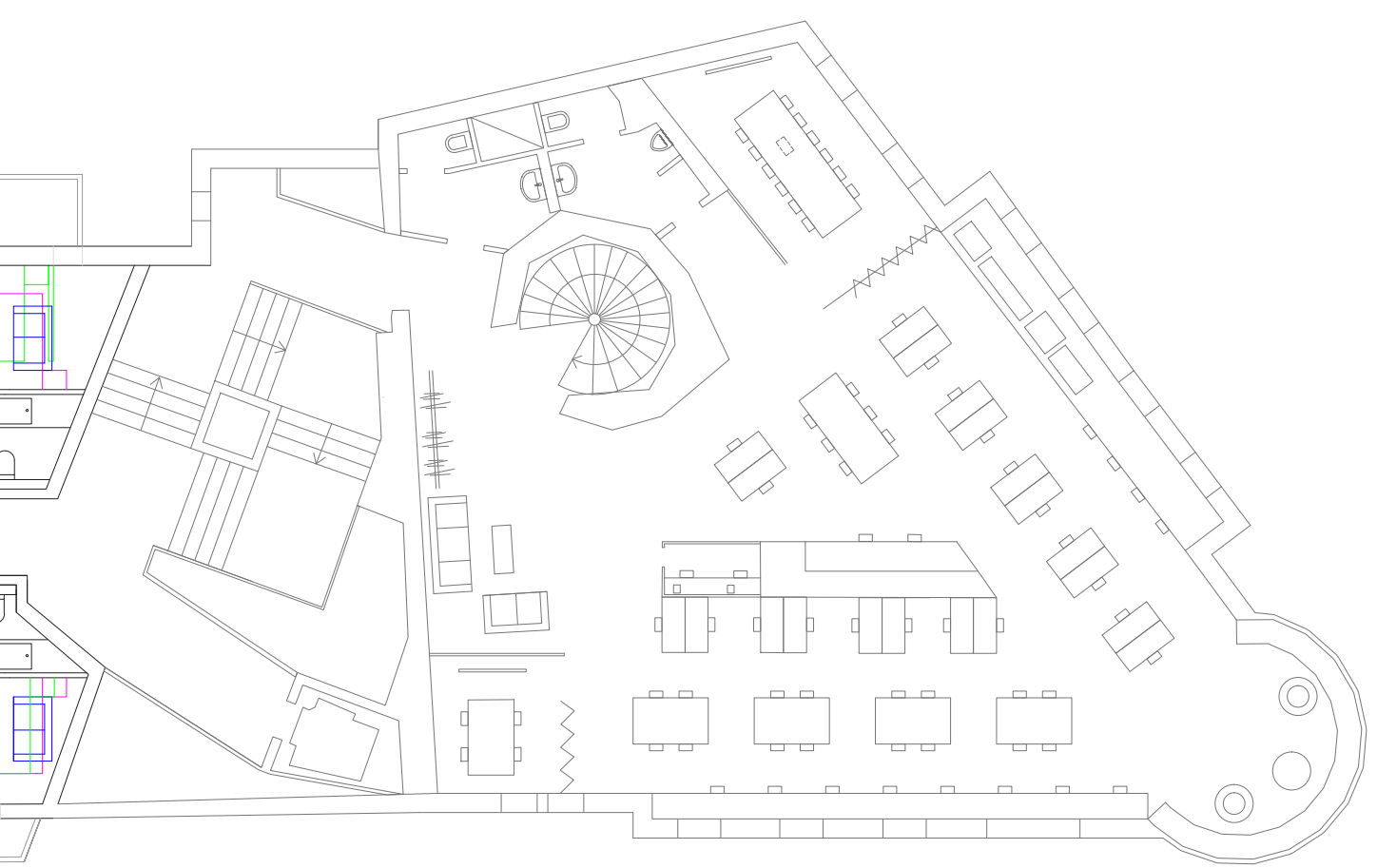


1.OBERGESCHOSS

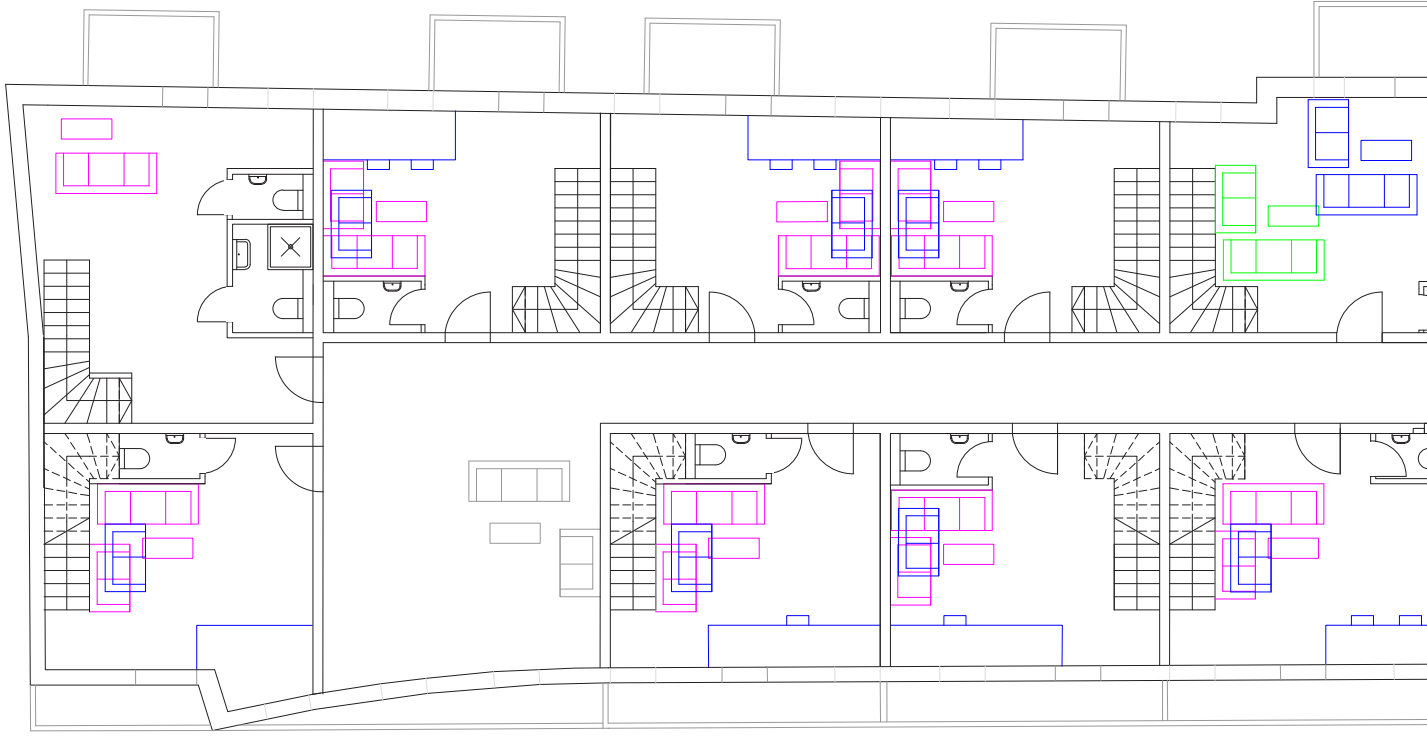


2.OBERGESCHOSS

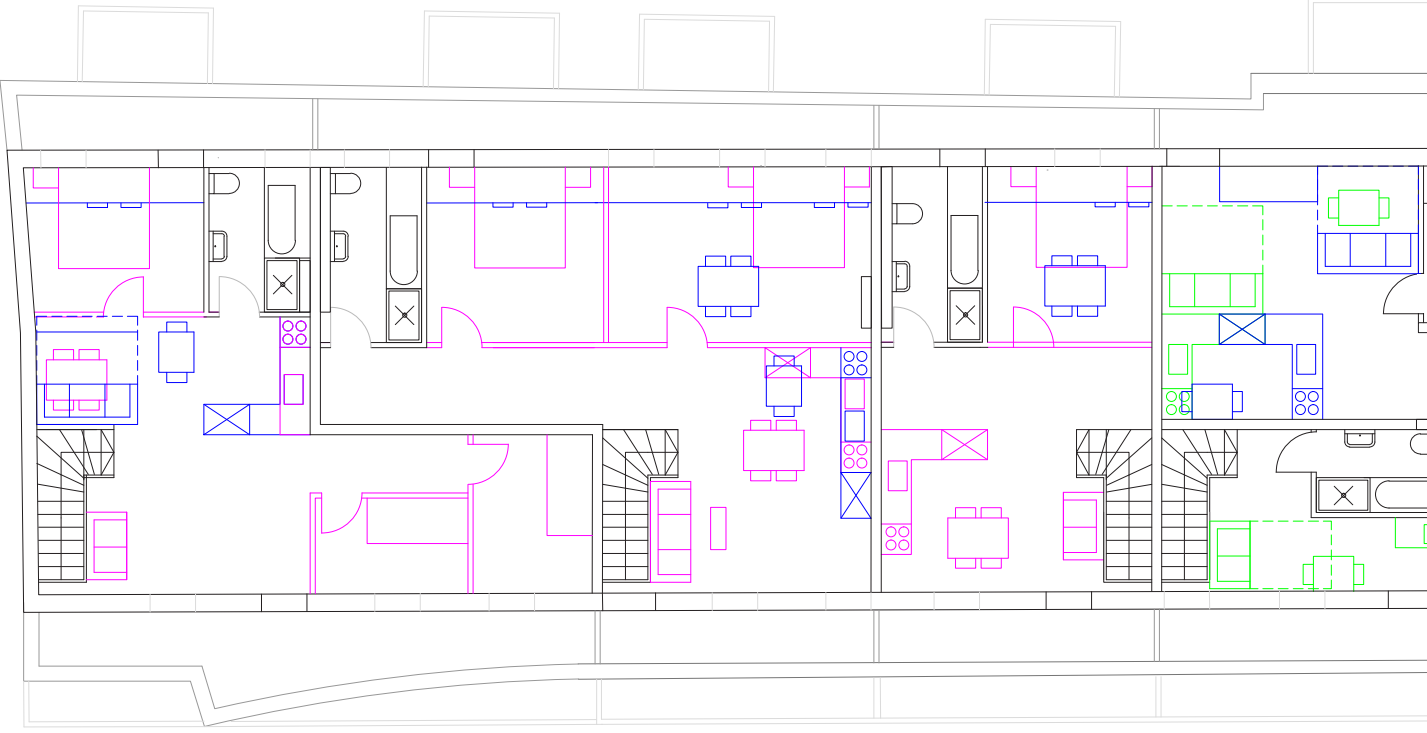


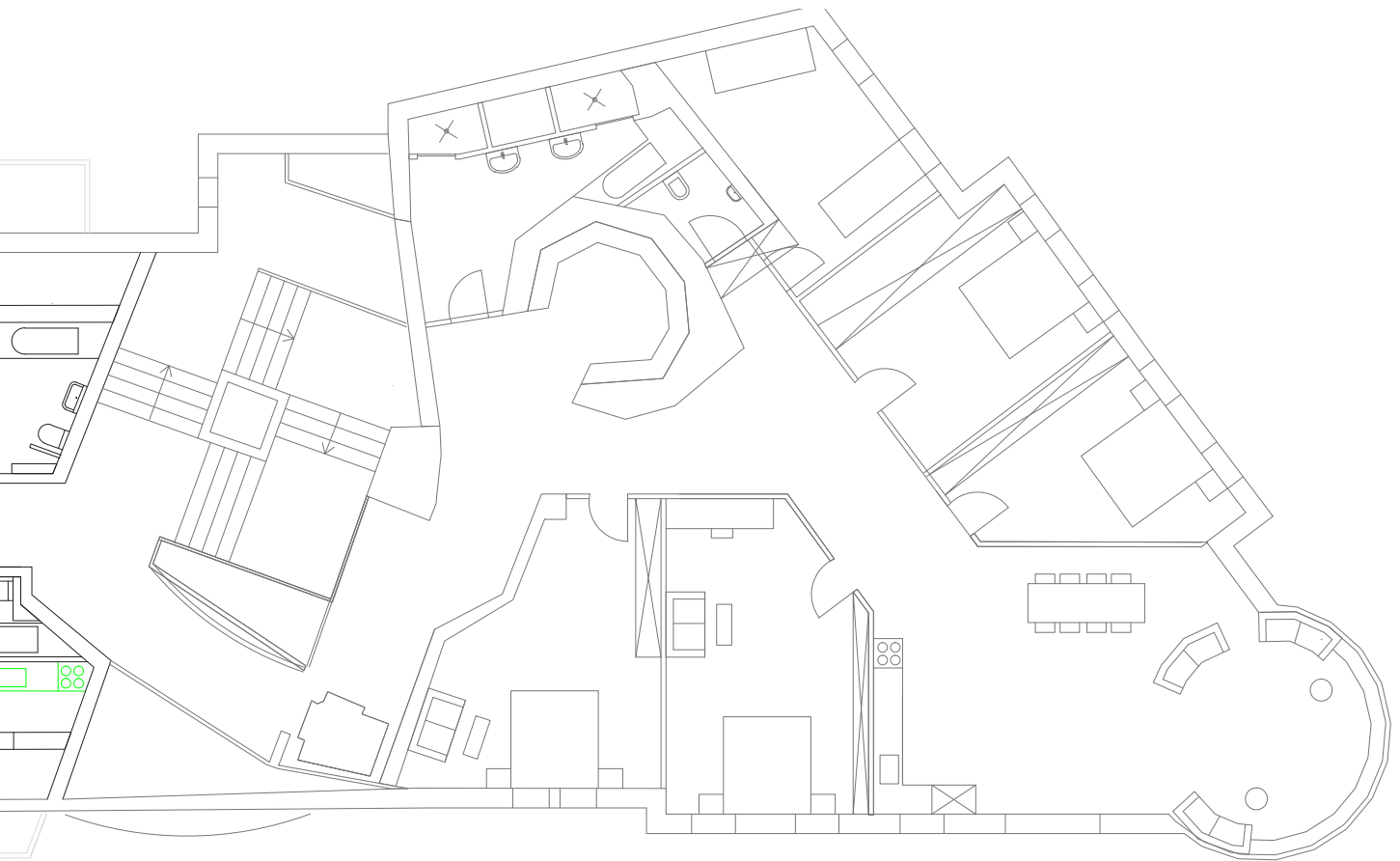
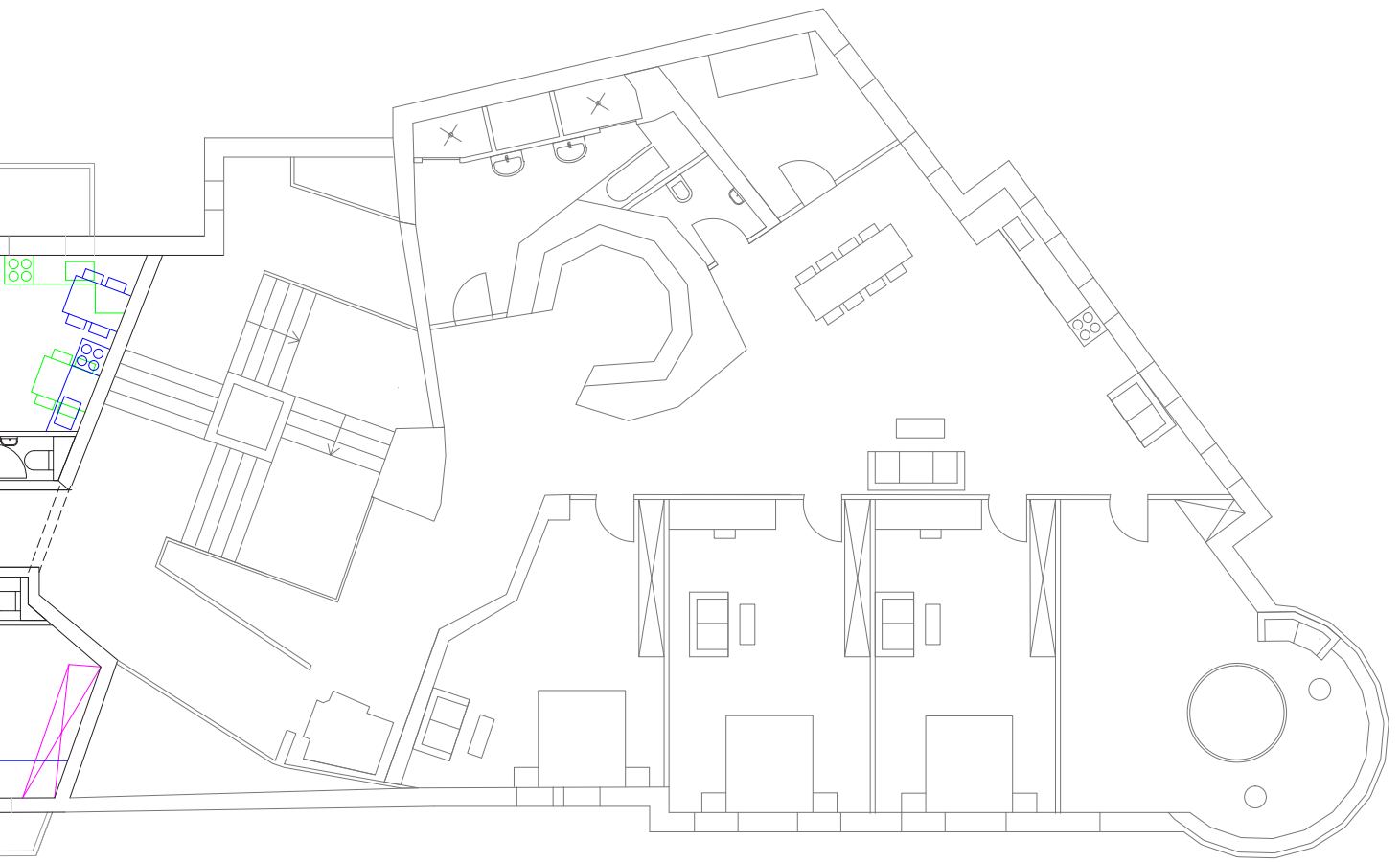


3. OBERGESCHOSS



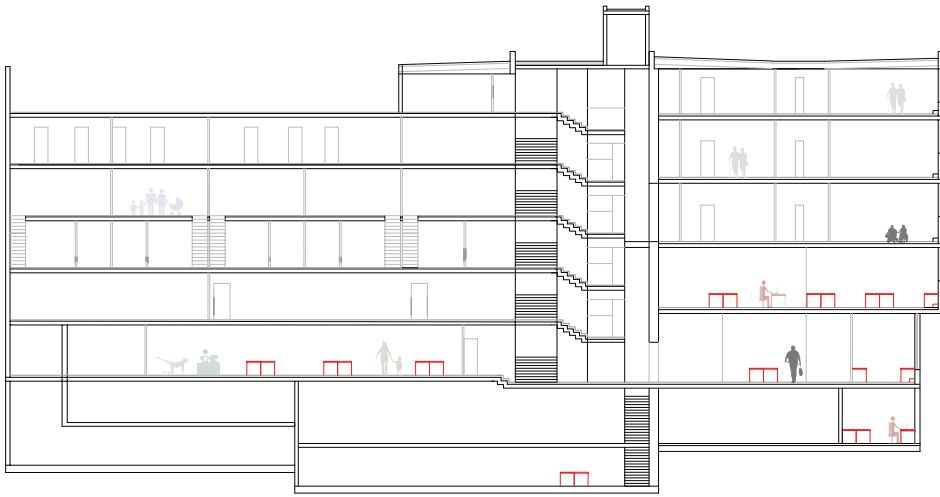
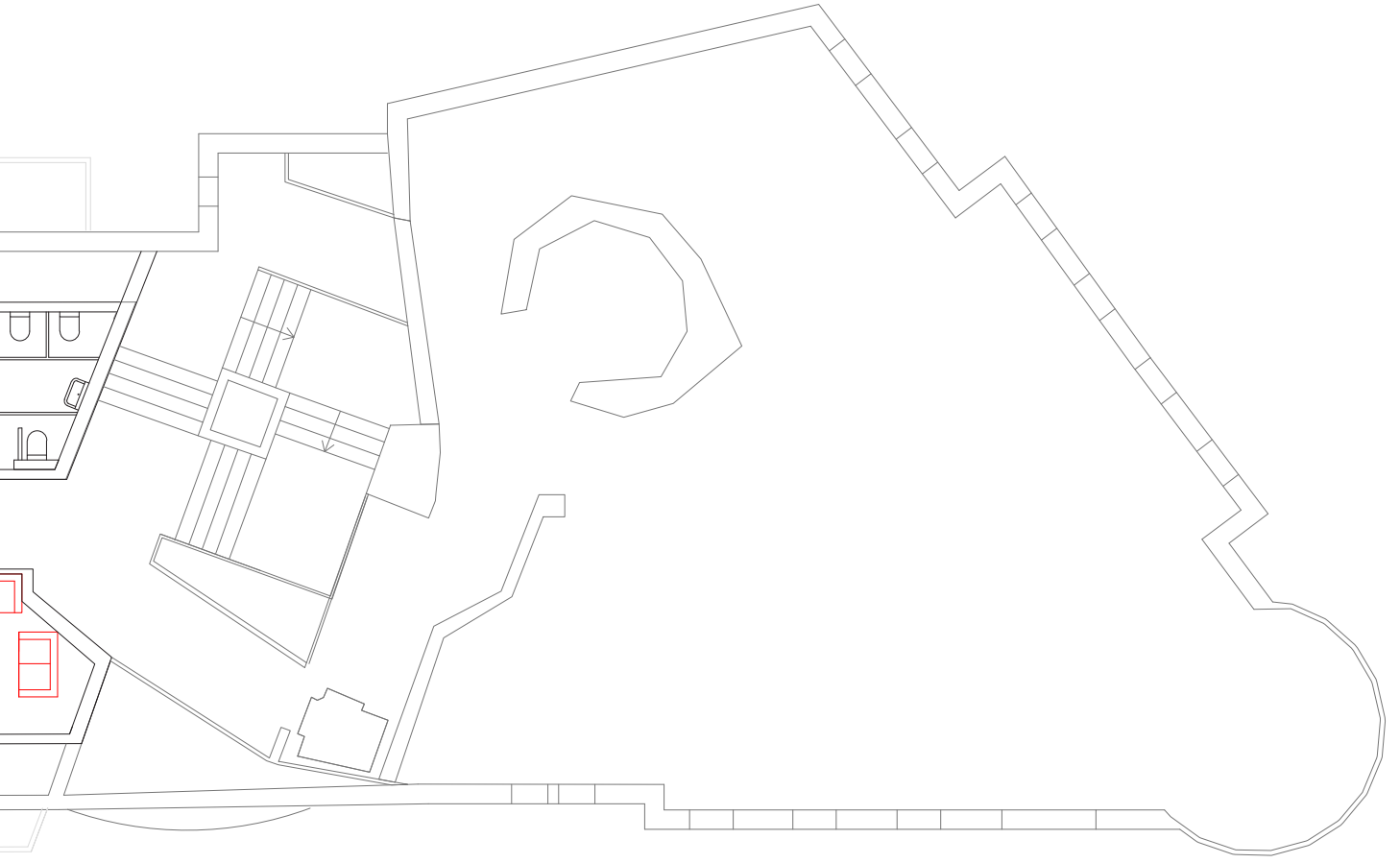
4. SOBERGESCHOSS





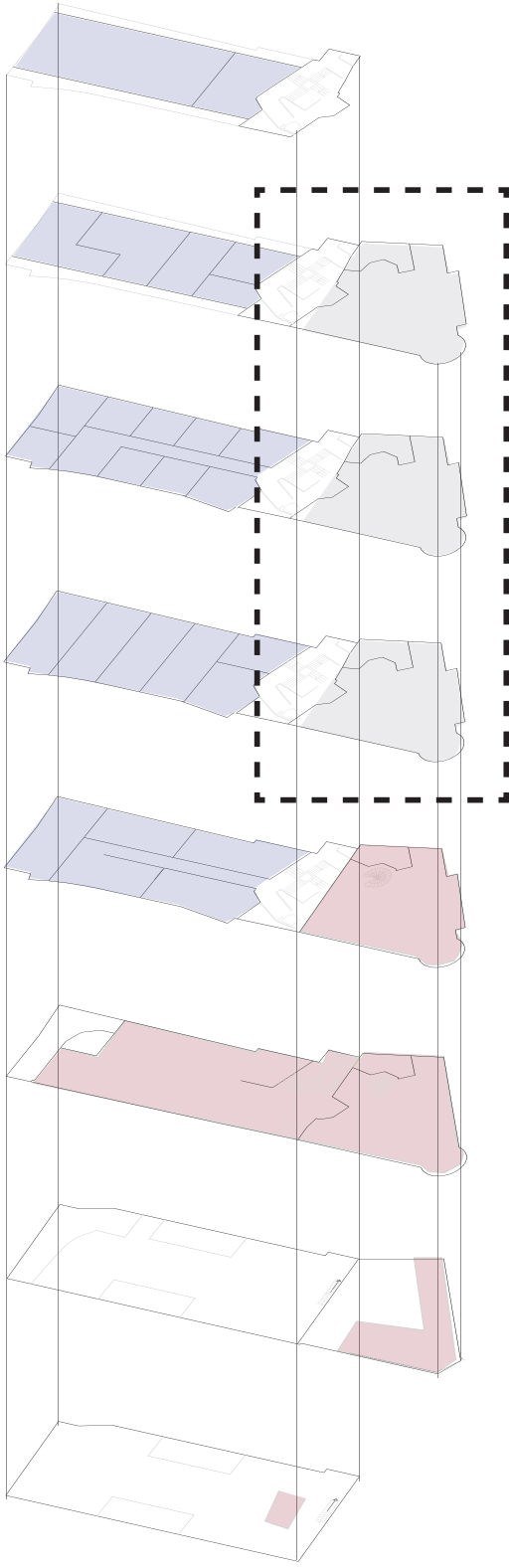
DACHGESCHOSS







3. TEIL: SOZIALE WOHNGEMEINSCHAFTEN

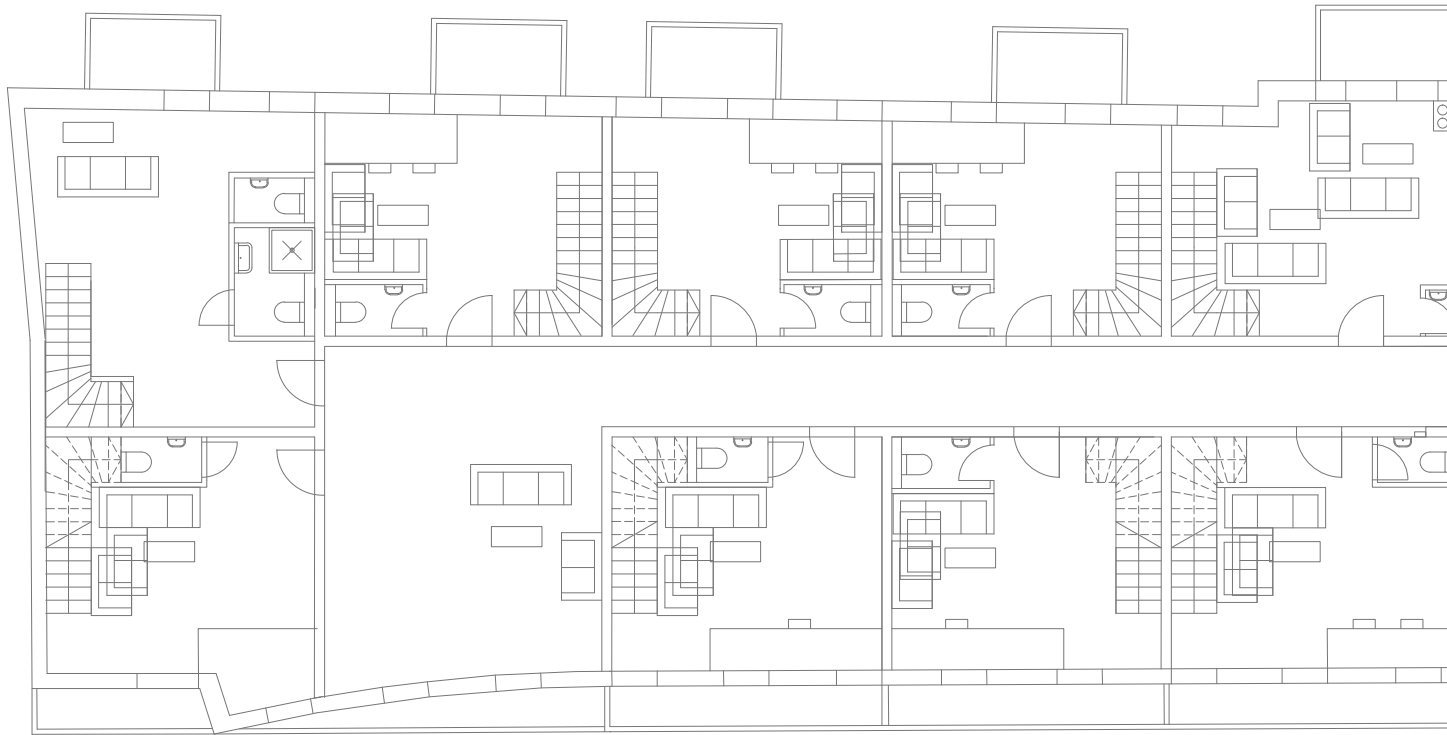
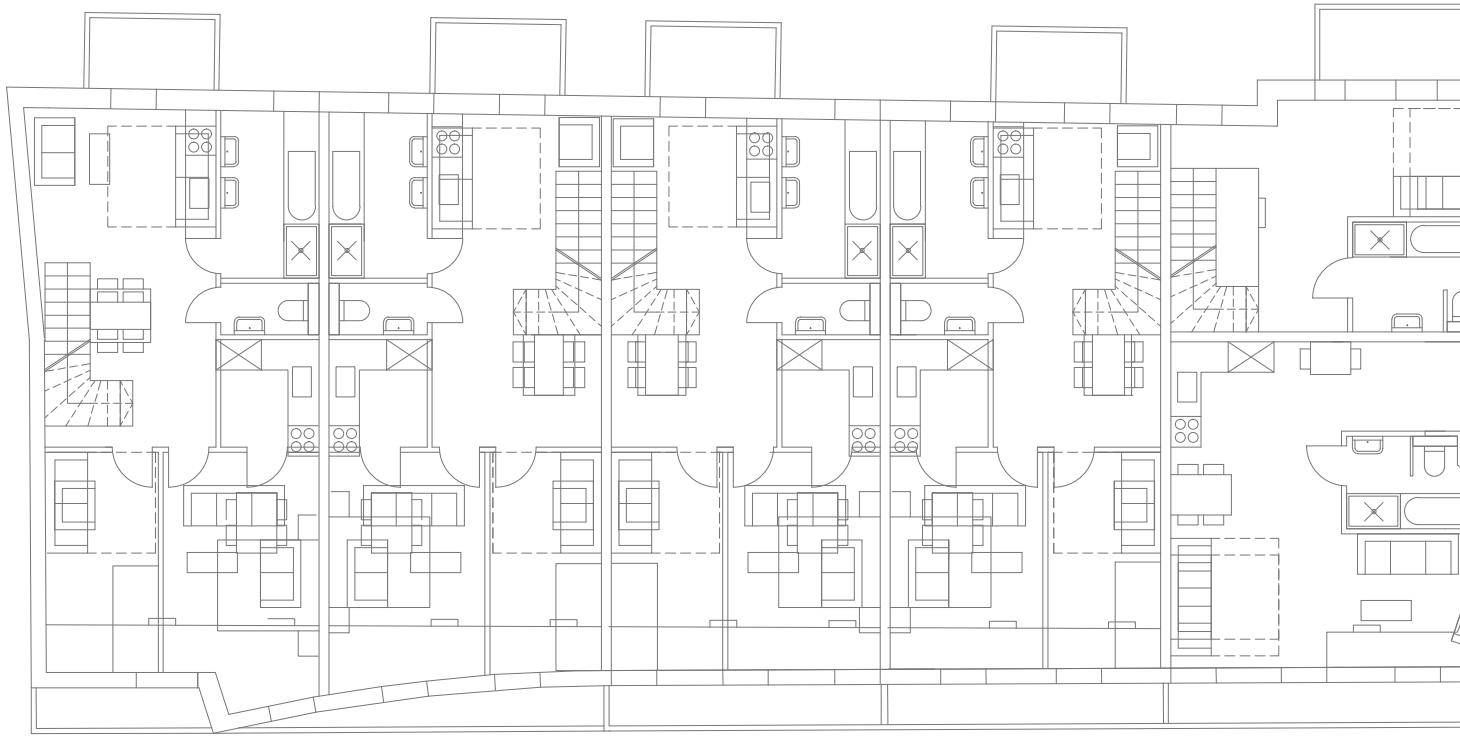


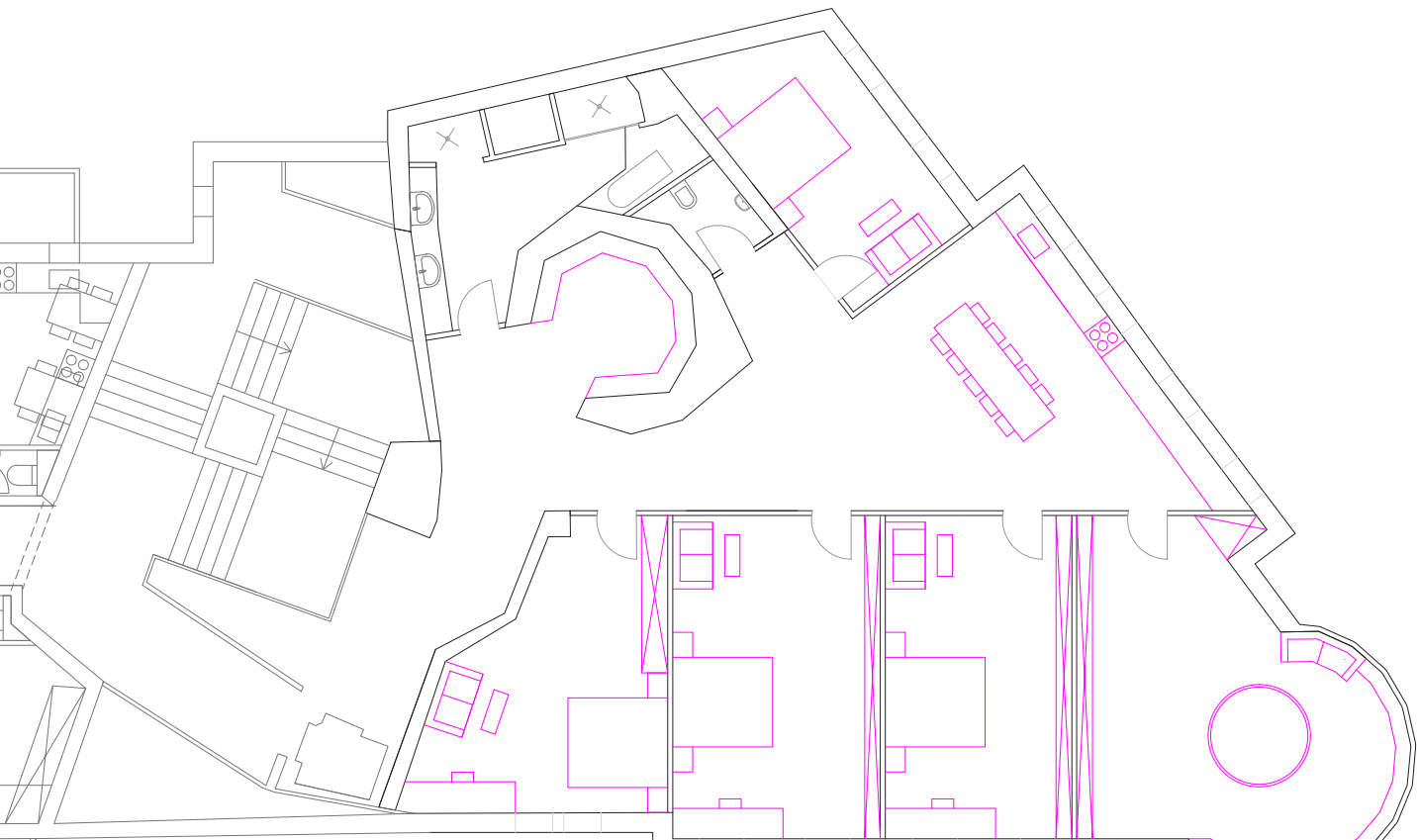
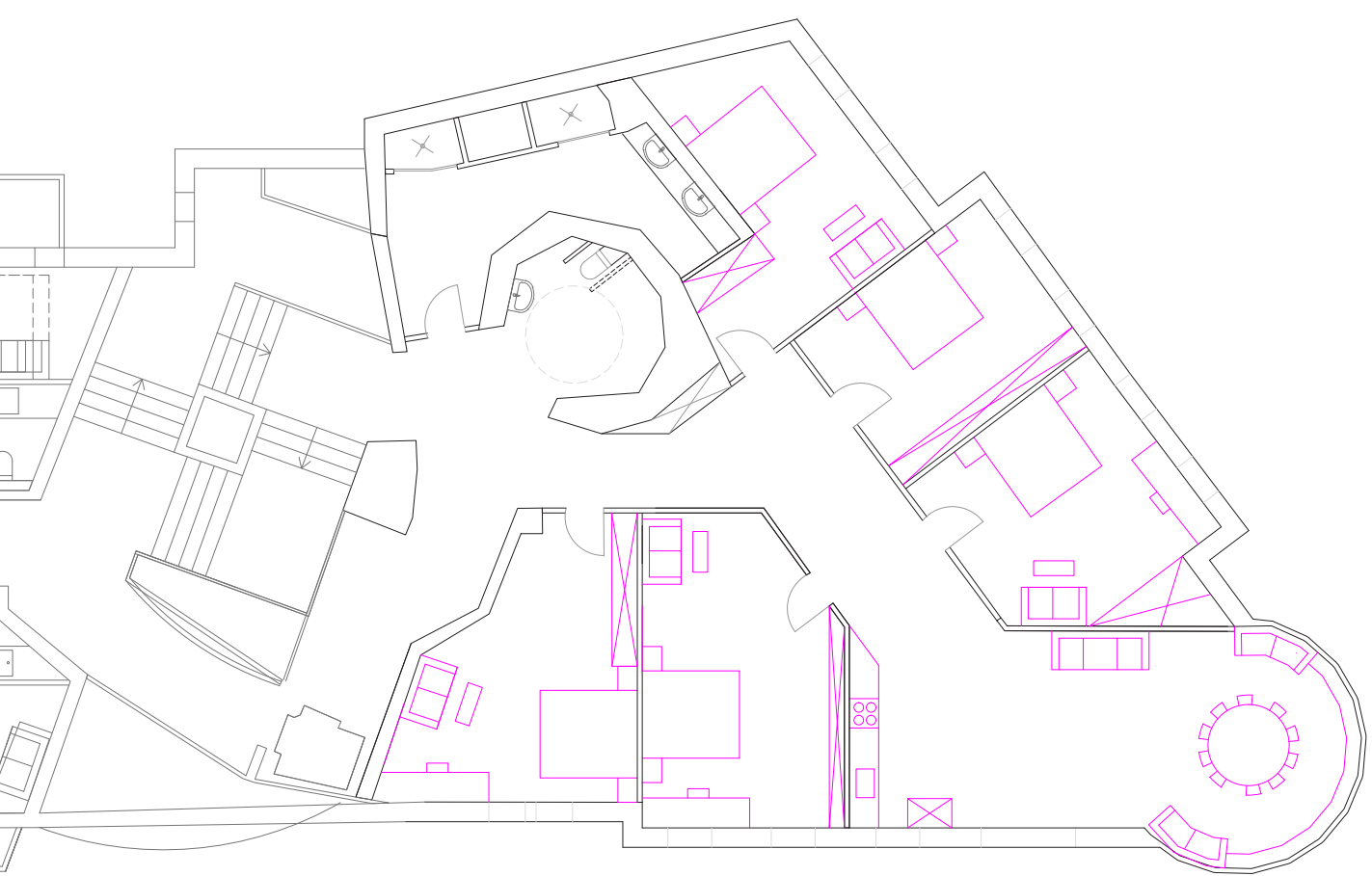
Hier gehe ich neben der Standardwohnungen auf andere Wohnformen ein, da der gegebene Grundriss nicht dem klassischen Grundrissbild entspricht und daher diese Art des Entwurfes ermöglicht. Aus Zusammenführungen der Theorie und der Positionen des Stadtteiles ergibt sich diese Art des Wohnens in diesem Grätzel als relevant. Egal ob Alt oder Jung, Studenten oder Problemkinder, jede Art von Wohnen kann in diesem Teil des Gebäudes stattfinden.

Außerdem bietet dies eine Möglichkeit zur günstigeren Wohnvariante, was vorallem für die jungen, kreativen Köpfe dieses Viertels vom Vorteil ist.

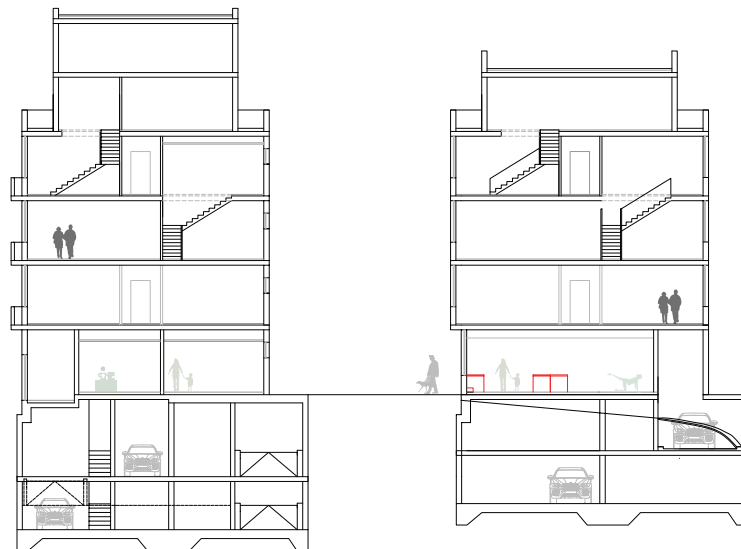
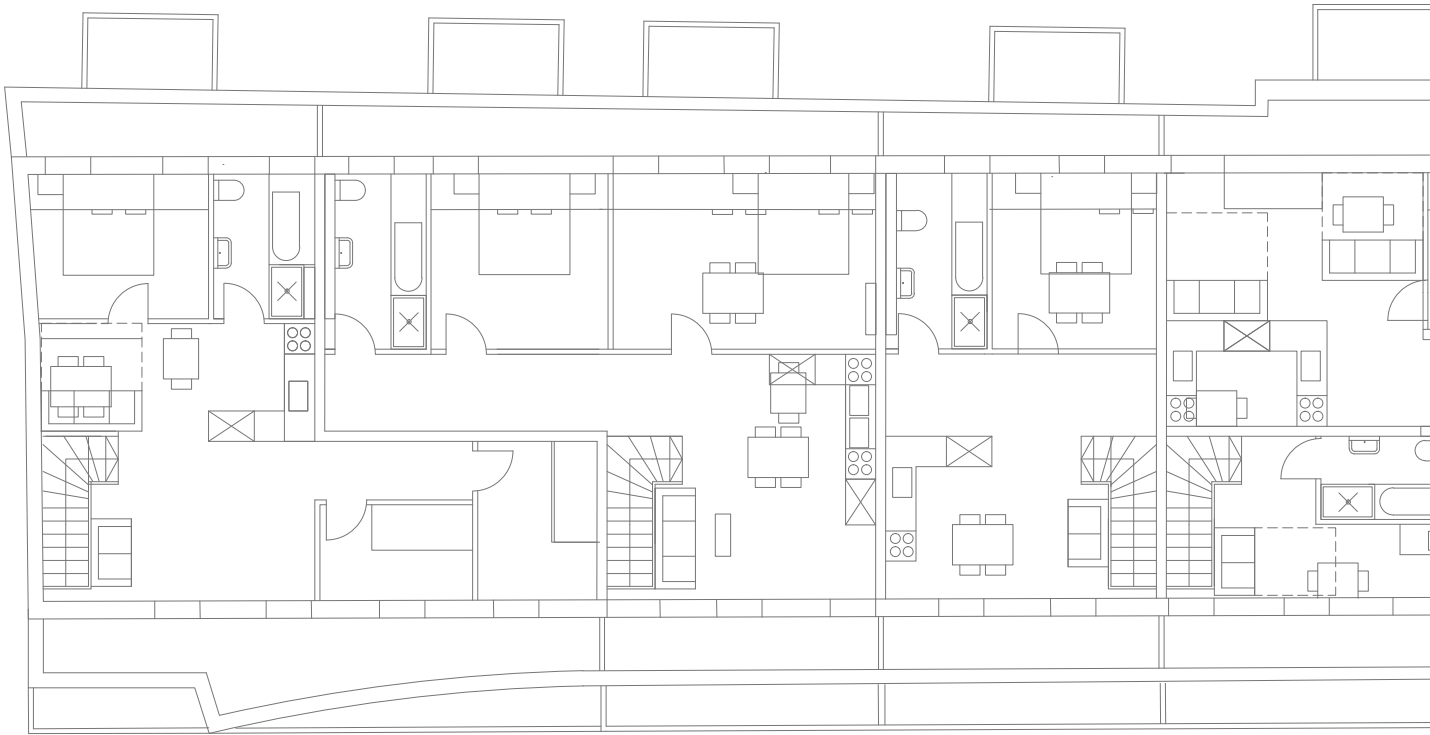
Aus vielen bereits bestehenden Projekten lässt sich zeigen, dass Wohngemeinschaften sehr attraktiv sind.

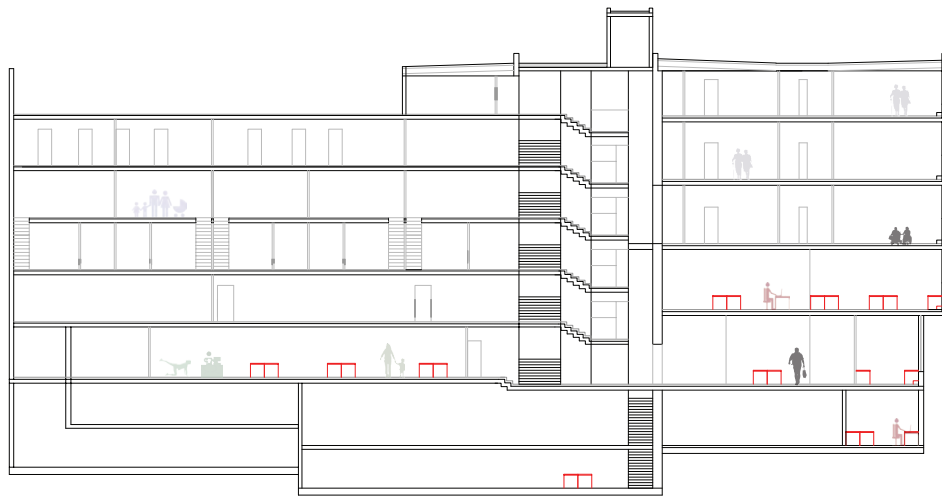
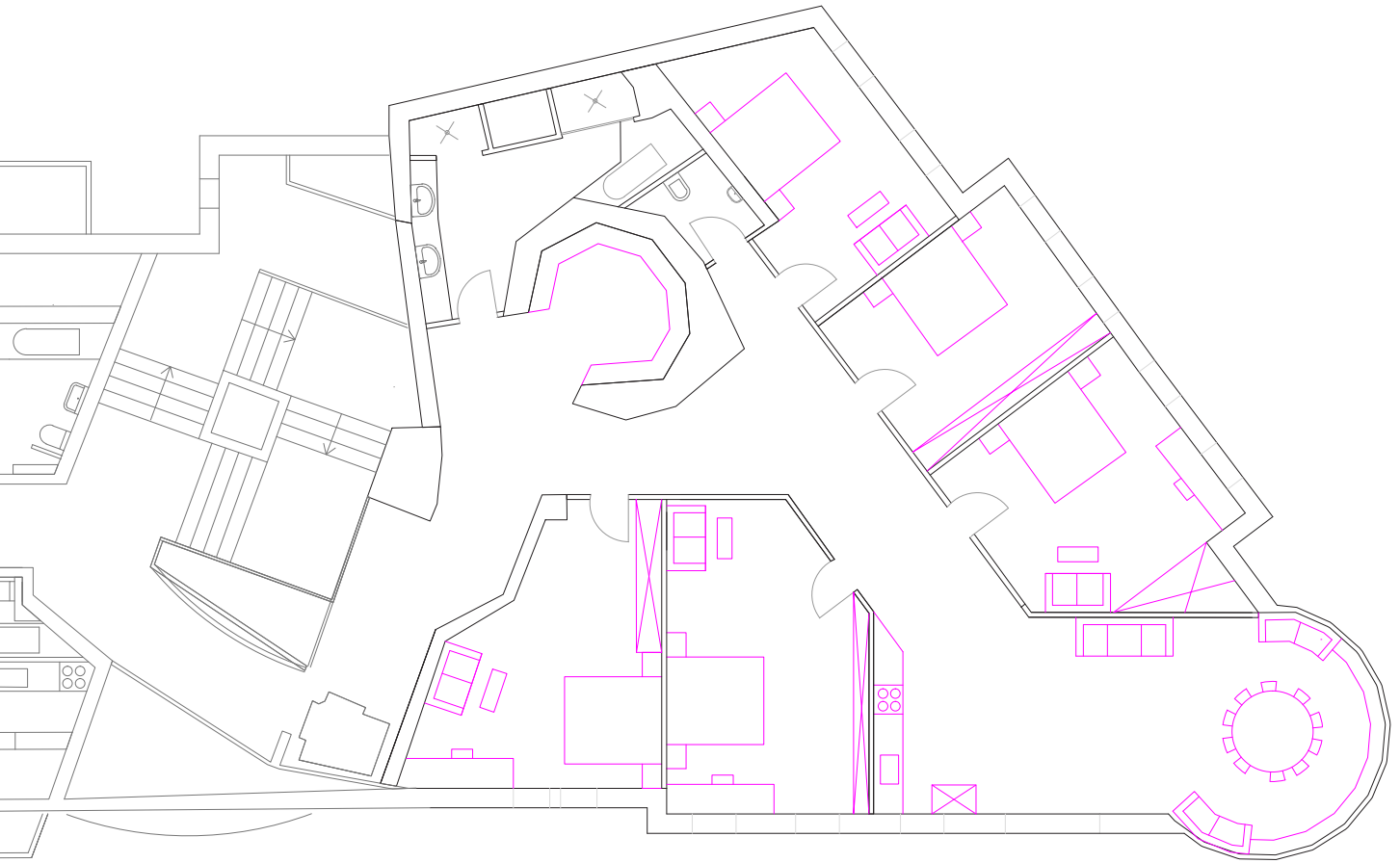
6.3. BAUSTEIN: WOHNUNGEMEINSCHAFTEN





Wohngemeinschaft im "Altbau" des Gebäudes. Da sie sich sehr stark unterscheiden, bieten sie andere Entwurfskonzepte an.





6.4. INTERVENTIONEN

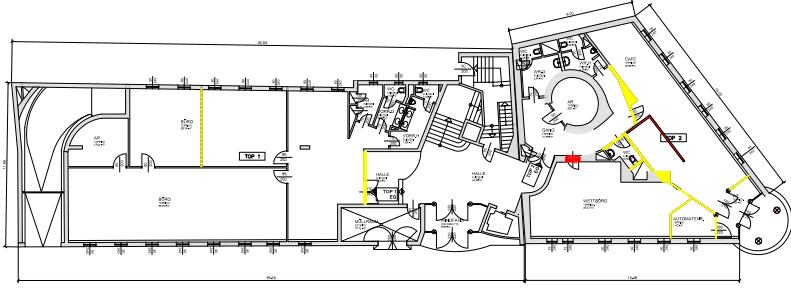
Dieser Plan stellt im Gegensatz zum Bestandsplan die Änderungen durch den neuen Entwurf dar. Es wird ersichtlich, dass in der Open Space so wenig wie möglich eingegriffen wurde. Die Nutzer sollen sich entfalten können und frei entscheiden, wie sich manche Dinge weiter entwickeln.

Der alte Teil des Gebäudes wird aufgrund der Wohngemeinschaften sich kaum vom Bestandsgrundriss unterscheiden, dadurch können Umbaukosten eingespart werden.

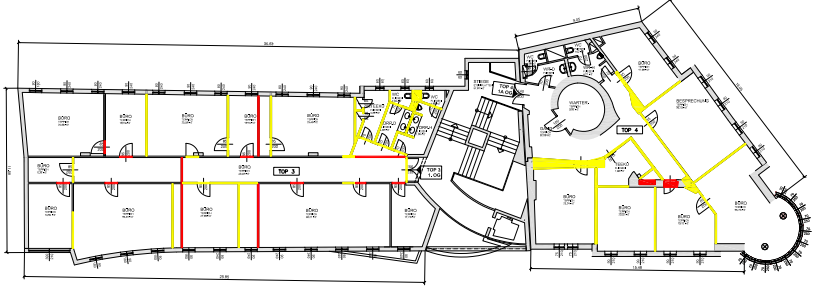
Im neuen Teil des Gebäudes werden stets die Raster ergänzt und einige Wände eingezogen.

Im Gelb dargestellt sieht man die Wände, die abgerissen werden, in Rot jene die dazu kommen.

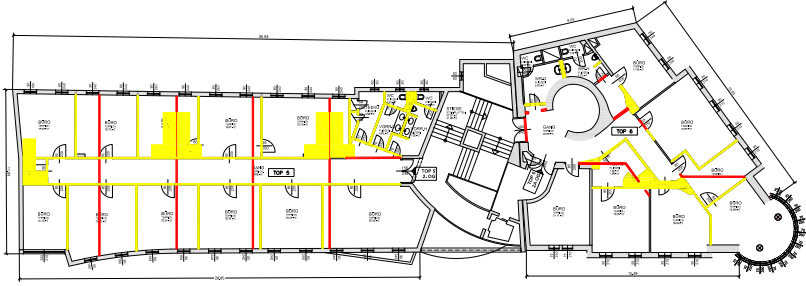
EG



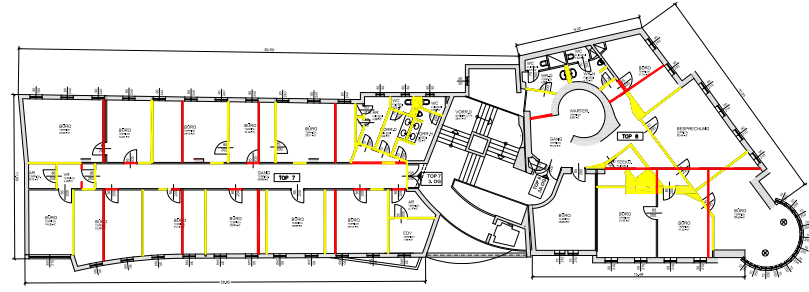
1.OG



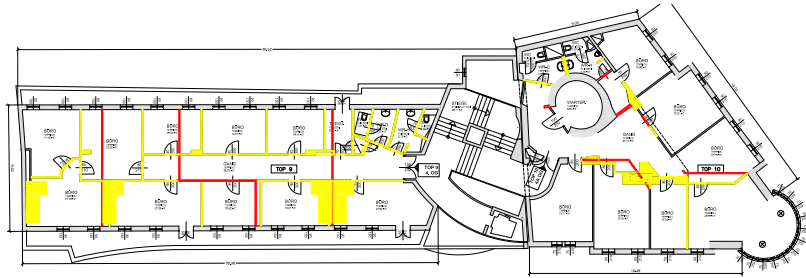
2.OG



3.OG



4.OG



The background is a detailed architectural line drawing of a city street. On the right, a tall, cylindrical building with a grid-like glass facade is the central focus. To its left is a multi-story building with a regular grid of windows. In the foreground, there are street signs, including one for 'EINBAHN' (one-way) and another for 'busgen' with a bicycle symbol. A sign for 'ADMIRA SPORTWE' is also visible. The drawing is executed in a clean, technical style with fine lines and some shading to indicate depth and perspective.

Von den Nutzungsideen komme ich nochmal zurück zu den Aspekten ökonomischer Betrachtung und Rentabilität.

7. ÖKONOMISCHE BETRACHTUNG/ RENTABILITÄT

7.1. GRUNDLAGEN DER BERECHNUNG

Natürlich möchte ich auch wissen ob mein Nutzungskonzept eine Investition wert ist und ob es sich rentiert dieses umzusetzen, daher waren mir die Berechnung um im Anschluss die Bestätigung schwarz auf weiß zu haben, sehr wichtig.

Mit Hilfe der Software "Real Value" und Herrn Dipl. Ing. Feilmayr konnte ich den Objektwert berechnen. Auf der Folgeseite wird eine Beispielsrechnung dargestellt die eine 85 m² große Wohnung in den oberen Stockwerken darstellt. Hier wird anhand des Gebäudezustandes, der Lage und der Ausstattung die Immobilie bewertet. Faktoren wie Autostellplatz, Balkon, Lift und vieles mehr haben bei dieser Berechnung großen Einfluss auf den Marktwert der Immobilie. Diese Beispielswohnung hat in dieser Lage einen Marktwert von 304.000€, das bedeutet, man kann sie um diesen Wert weiterverkaufen. Diese Werte beziehen sich immer nur auf der Weiterverkauf- also auf das Eigentum.

Danach habe ich mit Hilfe des selben Programmes den Ertragswert für die Vermietung ermittelt. Der Ertragswert wird generell für die Vermietung herangezogen. Dieser ergibt sich aus den nachhaltig erzielbaren jährlichen Grundstücksertrag. Es werden die jährlichen Roherträge abzüglich der Bewirtschaftungskosten herangezogen und mit dem Vervielfältiger multipliziert. Im Anschluss wird der Bodenwert addiert. Ich habe einen Vervielfältiger mit 25 und eine Restnutzungsdauer von 80 Jahren gewählt. Durch den Ertragswert kann ich auf eine Nettomonatsmiete von 1.013 € bei 85 m² schließen, das bedeutet zirka 12 € am Quadratmeter im Monat.

Bei der einfachen Developerrechnung wird ermittelt, ob die Immobilie ökonomisch tragfähig ist und ob sich eine Investition für die Umnutzung rentiert. Um diese Rechnung auf mein Nutzungskonzept zu übertragen, habe ich den Open Space Bereich auf 0€ Miete gesetzt. Das bedeutet, dass der Eigentümer für diese Fläche keine Miete bekommt sondern nur die Betriebskosten abgedeckt werden- wie ich in meinem Entwurfskonzept bereits vorgestellt habe. Anschließend gehe ich der Frage nach ob sich die Gesamtinvestition in diesem Projekt rechnet und wann sie sich rechnet.

Danach wird nochmal auf das Vereinsträger Modell eingegangen und kurz erläutert, wie zum Beispiel ImplanTat ihre Betriebskosten ermittelt.

GBNR 01056, EZ 1, 1150 Wien, Sparkassaplatz 6,1/1

Bewertungsobjekt**Stammdaten**

Objektart: Eigentumswohnung Eigentumsform: Wohnungseigentum
 Straße/Hausnr.: Sparkassaplatz 6 Stiege/Top-Nr: 1, 1
 Plz/Ort: 1150 Wien

Liegenschaft

Grundbuchnummer: 01056

Land: Österreich

Bezirksgericht:

Einlagezahl	Einlagetyp	Grundstücksnummern
1	Liegenschaft	1

Liegenschaftsanteile

B	H	Anteilnummer	Anteil	Kommentar
x	x	1	1 / 1	

B = zu bewertende Anteile, H = Hauptanteil

Baujahr Nutzflächen

Baujahr des Wohngebäudes: 2014

Gesamtnutzungsdauer in Jahren: 80

Gebäudeszustand: sehr gut Wohnungszustand: sehr gut

Fiktives Baujahr: 2014

Nutzbarkeit / Lage

Nutzfläche: 85,00 A

Gewerk	Zustand	Sanierungsjahr
Gebäude		
Bauwerk (Decken, Wände)	sehr gut	
Dachdeckung (inkl. Spengler-, Zimmermannsarbeiten)	sehr gut	
Fassade, Aussenputz, Dämmung, Schlosser	sehr gut	
Allgemeinflächen (Stiegenhaus, Keller etc.)	sehr gut	
Wohnung		
Fenster	sehr gut	
Heizsystem (inkl. Klima)	sehr gut	
Elektro-, Sanitärinstallation	sehr gut	
Innenputz, Innentreppen	sehr gut	
Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge, Innentüren	sehr gut	

Lage / Zustand**Die Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, etc.) orientieren sich:**

nach Süden

Orientierung der Wohnung: Nebenstraße / Seitenstraße**In welchem Geschoss befindet sich die Wohnung (z.B.: Souterrain oder Keller = -1 / EG = 0 / 5.OG = 5)?**

3

Wohnung im Dachgeschoss: nein

Ausstattung

Lift vorhanden:

ja

Anzahl der Badezimmer:

1

Größe des (Haupt-)Badezimmer in m²:

8,00

Ausstattung des (Haupt-)Badezimmers:

 separate Dusch- und Badegelegenheit

Qualität der Sanitärausstattung, Armaturen und Oberflächen von Badezimmer und WC:

 Durchschnittlich (zeitgemäß)

Weitere Ausstattungsmerkmale vom (Haupt-)Badezimmer und WC:

 WC im Badezimmer

Getrenntes WC:

 Bad und WC getrennt Handwaschbecken im WC

Welche Heiz- bzw. Wärmeübertragungssysteme weist die Wohnung auf (Hauptversorgung)?

 Zentralheizung (ein einheitliches System - eine Steuerzentrale)

Welches Heizmedium wird vom Hauptheizsystem verwendet?

 Fernwärme

Ist eine Garage/ PKW-Abstellplatz im Eigentum vorhanden?

 Tiefgaragenstellplatz (auch KFZ Wippe)**Bewertung**

Bewertungsergebnis

Marktwertindikation

303.795

Kommentar:

Bewertung: feil@test, 13:14:36, V7.102_li/LightTest

Bewertungsnummer: 88112.044.098

Marktwertindikation: € 304.000 am 30.10.2014

Dies zeigt die einfache Developerrechnung, wenn für den ganzen Open Space (inklusive Co-Working) keine Miete verlangt wird sondern ausschließlich die Betriebskosten. Sogar in diesem Fall würde sich das Projekt nach 5 Jahren rentieren.

Einfache Developerrechnung

Eckdaten

a)	Grundstücksfläche (GR) in m ²	746	
	Bruttogeschossfläche Hochbau gesamt (BGF) in m ²	2544	
	Bruttogeschossfläche Tiefbau (BGF) in m ²	1097	
b)	Vermietbare Fläche Wohnen in m ²	70,00%	1.780,80
	Vermietbare Fläche Open Space in m ²	30,00%	329,10
c)	Mieterwartungen Wohnen pro m ² in €	12	
	Mieterwartungen Open Space pro m ² in €	0	
d)	Anzahl Stellplätze (STP)	24	100,00 €
	Eigenkapitalquote	30,00%	392.214,07 €
			Monatsmiete/STP

Kosten

f)	Direkte Grundstückskosten	0,00 €		0,00 €
g)	Erwerbsnebenkosten (indirekte Grundstückskosten)	6%		0,00 €
	Summe Grunderwerbskosten			0,00 €
h)	Umbaukosten Wohnen	400		1.017.600,00 €
	Umbaukosten Tiefbau	0		0,00 €
i)	Baunebenkosten	15,00%		152.640,00 €
j)	Unvorhergesehenes	4,00%		46.809,60 €
	Summe Bau- und Baunebenkosten			1.217.049,60 €
k)	Externes Projektmanagement	5,00%		58.512,00 €
l)	Marketing	1,50%		0,00 €
m)	Makler Provision	3,00%		0,00 €
	Summe Bauherrenaufgaben			58.512,00 €
			Monate	
n)	Zinsen Grunderwerb	0,00%	26	0,00 €
n)	Zinsen Rest (Faktor 0,5)	2,50%	18	16.741,75 €
n)	Zinsen Leerstand	5,00%	4	15.076,87 €
	Summe Finanzierungskosten			31.818,62 €
	Gesamtinvestition			1.307.380,22 €

Exit

o)	Mieteinnahmen p.a.			285.235,20 €
p)	Einstandsfaktor/ statische Anfangsrendite	4,58	21,82%	

1) zu den Quellen der Daten:

a) BGF	ergibt sich aus dem Bestandsgebäude, zulässige maximale BGF entsprechend Festsetzungen laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für den Sparkassaplatz
b) Vermietbare Fläche	aus dem neuen Nutzungskonzept; Berechnung der vermietbaren Fläche (VMF) in Anlehnung an "Verordnung über Wohnungswirtschaftliche Berechnungen"
c) Miet-erwartungen	(BGF und Stellplätze) in der Regel: Ergebnis von produktspezifischen und standortspezifischen Marktanalysen (market research), für diese Lage habe ich folgende monatlichen Mieterwartungen annehmen: WOHNEN von € 12-/m ² MF (Mietfläche) netto Kaltmiete; (hohe Mieterwartungen hier z.B. bei guter Besonnung und Belichtung der Wohnräume sowie bei geringer Lärmbelastung;) OPEN SPACE keine Mietkosten, es werden nur die Betriebskosten abgedeckt und Vereinsbeiträge gezahlt, mit denen wiederum der Verein sich um die Organisation kümmern kann STELLPLÄTZE : Annahme € 100,-/STP
d) Stellplätze	Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus dem Bestand; laut Wiener Garagengesetz: "§ 50: Je 100 m ² Wohnnutzfläche ist ein Stellplatz zu errichten, Bei Bauten für Veranstaltungen, Versammlungsräume, Sportanlagen und dergleichen ist für je 50 Personen ein Stellplatz zu schaffen, wobei die behördlich zugelassene Besucherzahl als Bemessungsgrundlage dient. Bei <u>Unterschreiten der Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist eine Ausgleichsabgabe an die Wiener Landesregierung abzuführen, von höchstens 18.000,- Euro je Stellplatz.</u> (Vgl. §54 Wiener Garagengesetz)
e) Eigenkapitalquote	hier: Vorgabe; wird häufig zur Verbesserung der Eigenkapitalverzinsung mit aufwendigen Berechnungsmethoden bestimmt; ist mitunter durch die Eigenkapitalausstattung des Entwicklers begrenzt; häufig werden Eigenkapitalquoten von den Kredit gebenden Banken in Abhängigkeit zur Bonität der Entwickler vorgeschrieben
f) direkte Grundstückskosten	Angebotener Preis des Grundstückseigentümers oder Grundstückspreis --> in diesem Fall wird der Eigentümer selber das Projekt verwirklichen und hat keine zusätzlichen Grundstückskosten
g) Erwerbsnebenkosten	Erfahrungswert, erhoben durch Experteninterviews im 15. Bezirk, üblicherweise: Grunderwerbssteuer 3,5%+Notarkosten 0,5%+Maklercourtage 2%
h) Umbaukosten	ermittelt z.B. nach Baukostenindex der deutschen Bundesarchitektenkammer anhand von Vergleichsprojekten (BKI verfügbar im Archlab der TU Wien); jene Kosten, die nach DIN 276 in die Kostengruppen 200 bis 600 fallen, bzw. laut Ö-Norm 1801-1; für die Beispielung treffe ich die Annahmen mit € 400,-/m ² BGF für die Umbaukosten Hochbau sowie keine Kosten für die Tiefgarage; (Durch Herrn Kurzacz gegeben)
i) Bau-nebenkosten	Erfahrungswert, erhoben durch Experteninterviews, jene Kosten, die nach DIN 276 in die Kostengruppe 700 fallen, bzw. laut Ö-Norm 1801-1
j) Unvorgesehenes	Erfahrungswert, erhoben durch Experteninterviews
k) Externes PM	Erfahrungswert, erhoben durch Experteninterviews
l) Marketing	abhängig vom Produkt bzw. Immobilie; hier Annahme: 0,- Euro
m) Makler Provision	abhängig vom Produkt bzw. Immobilie; hier Annahme: 0,- Euro
n) Zinsen (für Grunderwerb, für Rest, für Leerstand)	Ergebnis von Verhandlungen mit Banken, abhängig von der Qualität der Aufbereitung der Projektunterlagen (insbes. "Feasability Study"), Wirtschaftlichkeit des Projektes, Projektrisiken etc., aber auch von der Bonität des Kreditnehmers; hier: Annahme 4%

2) zu den Berechnungen:

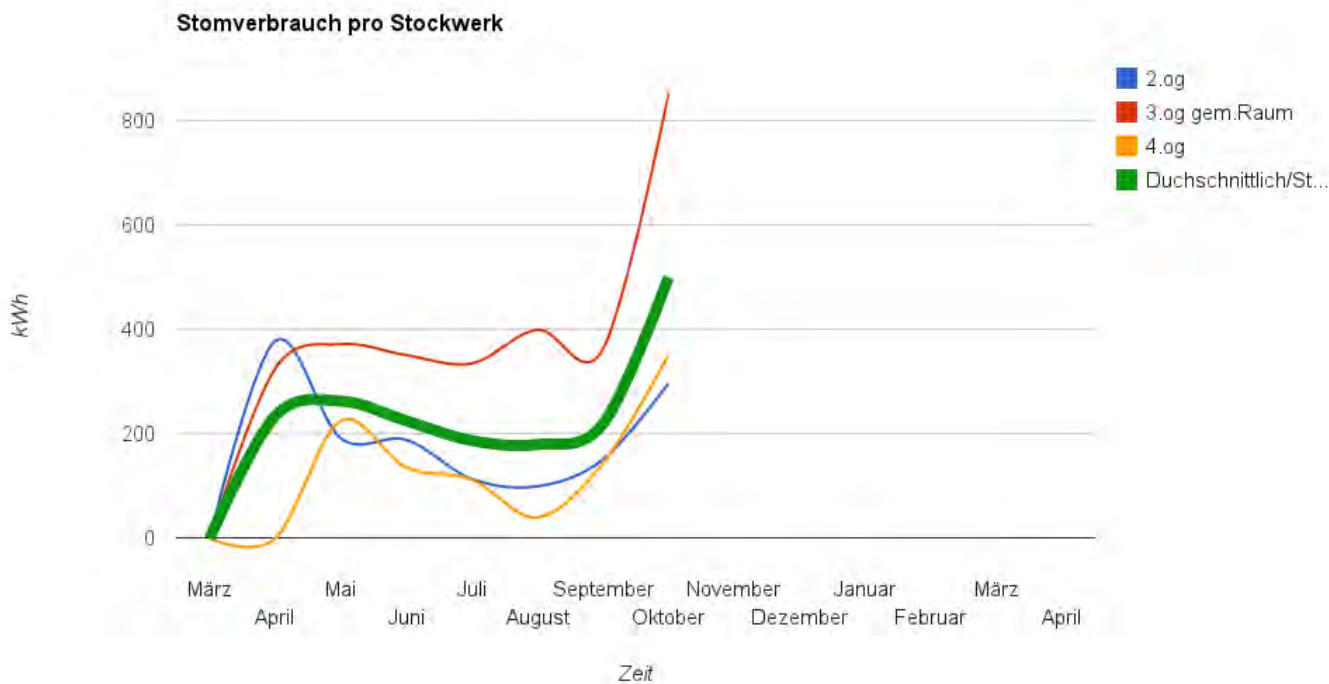
e)	Eigenkapitalquote in % = $(\text{EIGENKAPITAL} / \text{GESAMTINVESTITION}) \cdot 100$, bedeutet hier : 30% Eigenkapital, 70 % Fremdkapital -hier: durch Herrn Kurzac
f)	Der Projektentwickler ist ebenso Eigentümer der Liegenschaft und muss diese daher nicht mehr erwerben
h)	Umbaukosten 400 €/m ² (gem. meinen Annahmen - vgl Punkt 1h) x 2544 m ² BGF entsprechend meinem Entwurf = 1.017.600 €
i)	pauschal 15% der Umbaukosten
j)	pauschal 4% der Umbau- und Umbaunebenkosten,
k)	pauschal 5% der Umbau- und Umbaunebenkosten
l)	pauschal 1,5% auf die Positionen Grunderwerbsk. und Umbau-/Umbaunebenkosten
m)	üblicherweise 3 Monatsmieten; hier keine, da Grundstück im Eigentum
n) Zinsen Grunderwerb	26 Monate: Gesamtlaufzeit von Projektinitiierung bis zur Fertigstellung: $(0,70 \times 1.081.700,00 \text{ €}) \times (26/12) \times 0,04 = \text{-->}$ dieser ist jedoch nicht zu zahlen, da dem Eigentümer schon der Grund gehört
n) Zinsen Rest	18 Monate: Bauphase beinhaltet Umbau- und Umbaunebenkosten sowie Kosten für Bauherrenaufgaben; es wird vereinfacht angenommen, dass die Kosten über die Bauzeit von 18 Monaten linear anfallen, dementsprechend nur über die Hälfte zu finanzieren sind (Faktor 0,5). $(\text{Summe Bau-und Nebenkosten für mein Projekt It. Entwurf} + \text{Externes PM}) \times 0,5 \times 0,7 \times (18/12) \times 0,04 = 16.741,75 \text{ €}$
n) Zinsen Leerstand	Finanzierung des Leerstandes 4 Monate; Finanzierung der bis dato angefallenen Kosten über 4 Monate (Grunderwerbskosten, Bau- und Baunebenkosten, Bauherrenaufgaben, Zinsen Grunderwerb, Zinsen Rest) $\times (4/12) \times 0,04 = 15.076,87 \text{ €}$
o)	Mieterwartungen in €/m ² x vermietbare Fläche in m ² x 12 Monate = $(12 \text{ €/m}^2 \times 0,7 \times \text{Gesamt-BGF It meines Entwurf} \times 12) + (0 \text{ €/m}^2 \times 0,3 \times \text{Gesamt-BGF It meines Entwurf} \times 12) + (\text{Anzahl Stellplätze} \times \text{Mieterwartung/Stellplatz} \times 12) = 285.235,20 \text{ €/p.a.}$ Mieterwartungen in €/per anno
p)	Gesamtinvestition / Mieteinnahmen = $1.307.308,22 \text{ €} / 285.235,20 \text{ €} = 4,58 = \text{Einstandsfaktor}$ (Mietenmultiplikator); $!/\text{Einstandsfaktor} \times 100 = 21,82 \% = \text{statische Anfangsrendite}$

Implantat als Verein errechnet aus den vorhandene Vergleichswerten die sie schon haben eine Pauschale mit einem kleinen Puffer.

Zuerst ermitteln sie sich alle anfallenden Kosten wie Internet, Strom, Gas, Versicherungen, Homepage, Wasser, Verwaltungskosten und andere Formen der Betriebskosten. Diese Ermittlung beruht auf Erfahrungen und Errechnungen der einzelnen Geräte. Zum Beispiel werden alle technischen Geräte angeführt und die kW/h zu jedem errechnet und auf das Monat hoch gerechnet.

Neben diesen Errechnungen muss jedoch auch ein Puffer miteinbedacht werden, da jederzeit Reparaturen auftauchen können, für die ebenso der Verein aufkommen muss, wie im Kapitel Baustein: Open Space bereits erwähnt wurde.

Im Anschluss eine beispielhafte Graphik des Vereins ImplanTat, die ihre Ermittlung des Stromes in der Trautenhayngasse darstellt.



7.3. ERGEBNISSE/ AUSWERTUNGEN IN DER ÖKONOMISCHEN BETRACHTUNG

Wie man meinen Berechnungen entnehmen kann, weist die Developerrechnung einen Einstandsfaktor von 4,58 auf und ist daher auch im Rahmen einer Umsetzung. Laut Eigentümer setzten sie Immobilien mit diesem Einstandsfaktor um. Wenn man die Mieteinnahmen 285.235,20€ vergleicht mit der Investitionssumme 1.307.380,22€, dann sieht man, dass sich die Umsetzung des Projektes bereits nach 5 Jahren rentiert.

Dieses Konzept des Open Space im Erdgeschoss kann mit null Euro Miete angesetzt werden und sich trotzdem diese gesamtwirtschaftliche Situation löst, weil die Wohnungen in den oberen Geschossen so wirtschaftlich entworfen wurden und die Wohnfläche ideal ausgeschöpft wurde.

Die Investition ist tragfähig- daher kann das Bürogebäude zum Wohngebäude umgenutzt werden. Auch seitens des Eigentümers bildet dieses Konzept eine ökonomische Basis. Ein solches Projekt als Gesamtpaket lässt sich ökonomisch durchführen.

IV. CONCLUSIO/SCHLUSSBETRACHTUNG

Die im Modell errechneten Mieteinnahmen im Kapitel der ökonomischen Betrachtungen zeigen, dass sich die Umsetzung des Projektes mit Wohnraum und diversen Sonderformen schon nach wenigen Jahren rentiert. Eine Wertsteigerung für die Immobilie und ihre Umgebung ist ebenfalls zu erwarten. In meinem Entwurfskonzept nehme ich darüber hinaus auch weitere Vorteile für die Kreativwirtschaft wahr.

Die hohen Anforderungen an die heutige Gesellschaft erfordern flexibles Denken bei gleichzeitiger Freiheit in allen Lebensbereichen. Neue Ideen brauchen Platz, welcher durch flexible Räume geschaffen wird.

Das Grätzl bietet gute Voraussetzungen für Wohnen und Arbeiten. Mein Entwurfskonzept bietet dafür viele Nutzungsformen. So kann das Objekt Sparkassaplatz 6 ein wertvoller Motor für einen Aufwertstrend des Grätzels mit hohem Potential und bester Verkehrserschließung, sowie vielschichtigen Umnutzungs- und Renovierungsprojekten (z.B. Studentenheim im ehemaligen Finanzamt, Renovierung einer zentral gelegenen Gastronomie mit Schanigarten) darstellen.

Der Bezirk bietet vielfältige Möglichkeiten, da es zurzeit noch sehr viel Leerstand aufweist und durch sein rasches Aufstreben den Zuzug von jungen und kreativen Bewohnern fördert. Auch aus städtebaulicher Sicht ist der Platz sehr gut aufgeschlossen. Sowohl die U4, als auch die U6 sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und somit ist auch der Weg in die Innenstadt recht kurz.

Die von mir erhobenen Anregungen von Bewohnern und Eigentümer haben in mir den Wunsch erweckt, an der Aufwertung des Objekts Sparkassaplatz aktiv mitzuwirken. Sowohl Anrainer als auch der Eigentümer wünschen sich Erneuerungen des Sparkassaplatzes und verkehrsberuhigung rund um den Platz. Auch der Wunsch nach Wohnen durch den Eigentümer wird in diesen Projekt sehr gut umgesetzt, da der Grundriss viel Ertrag, durch Einsparungen der Gangfläche, schöpft.

Der Name Flex Floor Living bezieht sich auf die Mischung unterschiedlichster Nutzungen innerhalb des Standorts, welche dem aktuellen Bedarf entsprechen und gleichzeitig eine positive Rentabilität aufweisen.

In meinem Wohnungsentwurf ist die Nutzung auf den Geschossen varriierend und ich versuche, diese Flexibilität in jedem Geschoss zu realisieren.

Die Investition ist wirtschaftlich tragfähig, indem sie das Bürogebäude zum Wohngebäude umnutzt und mit durchdachten Grundrissen die ökonomische Basis für den Eigentümer darstellt.

Das Konzept des Open Space im Erdgeschoss kann ohne die Voraussetzung von eigenständigen Mieteinnahmen oder etwaigen Mieterhöhungen umgesetzt werden, da die Wohnungen in den oberen Geschossen durch ihre optimierte Anlage der Wohnflächen die Rentabilität vollkommen abdecken.

Selbstverständlich müssen der Aufbau und die wirtschaftliche Berechnung eines Umnutzungskonzeptes immer auf das konkrete Objekt und den jeweiligen Standort abgestimmt werden. Die vorliegende Arbeit stellt hier ein Beispiel für eine erfolgreiche Umnutzung dar, welche jedoch nicht analog auf ein anderes Objekt übertragen werden kann. Die erläuterte Vorgangsweise, sowie ökonomische Rechnungsgrundlage bildet dafür einen geeigneten Leitfaden.

Abbildungsverzeichnis:

Abb.1. Eigene Darstellung, die Bildrechte liegen bei Veronika Lintner

Abb.2. Eigene Darstellung, die Bildrechte liegen bei Veronika Lintner

Abb.3. Lederer, Dr. M.- Maximilian: Redevelopment von Bestandsimmobilien. Planung, Steuerung und Bauen im Bestand. 1. Auflage. Berlin: Bauwerk-Verlag,2007. Seite 35

Abb.4. Bienert, Sven: Bewertung von Spezialimmobilien. Risiken, Benchmarks und Methoden. 1. Auflage. Wiesbaden: Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabler/ GWV Fachverlage GmbH. 2005. Seite 232

Abb.5. Bienert, Sven: Bewertung von Spezialimmobilien. Risiken, Benchmarks und Methoden. 1. Auflage. Wiesbaden: Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabler/ GWV Fachverlage GmbH. 2005. Seite 338

Abb.6. Bienert, Sven: Bewertung von Spezialimmobilien. Risiken, Benchmarks und Methoden. 1. Auflage. Wiesbaden: Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabler/ GWV Fachverlage GmbH. 2005. Seite 272

Die Aufnahmen im praktischen Teil in meiner Arbeit wurden alle von mir selber fotografiert im Zeitraum vom Mai 2014- Jänner 2015. Die Bildrechte liegen bei Veronika Lintner

Literaturverzeichnis/ Quellenverzeichnis:

Gerum, Johanna K: Stakeholder-Management bei Projektentwicklungsunternehmen im Bauwesen. 1. Auflage. Zürich: VDF Hochschulvertrag an der ETH Zürich. 2009.

Litke/Kunow: Projektmanagement. 5. Auflage. Planegg/München: Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. 2007.

Lederer, Dr. M.- Maximilian: Redevelopment von Bestandsimmobilien. Planung, Steuerung und Bauen im Bestand. 1. Auflage. Berlin: Bauwerk-Verlag.2007.

Schultheiß, Tobias: 100 Immobilienkennzahlen. 1.Auflage. Wiesbaden: Cometis publishing GmbH & Co.KG. 2009.

Heidinger, Franz/ Hubalek, Andrea/ Wagner, Roman: Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen. 1. Auflage. Wien: Orac-Verlag. 2000.

Österreichischer Verband: Wohnhäuser erhalten und verbessern. 15. Wohnwirtschaftliche Tagung 2004. 1.Auflage. Wien: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen- Landgruppe Wien. 2004.

Bienert, Sven: Bewertung von Spezialimmobilien. Risiken, Benchmarks und Methoden. 1. Auflage. Wiesbaden: Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabler/ GWV Fachverlage GmbH. 2005.

Pichlmair, Michael: Miete, Lage, Preisdiktat. Strukturelle Effekte der Lageregulierung im mietrechtlich geschützten Wiener Wohnmarkt. 1. Auflage. Frankfurt am Main: Peter Lang GmbH Internationaler Verlag der Wissenschaften. 2012.

Schriftreihen des DVW: Immobilienwertermittlung und Flächenmanagement beim Stadtumbau. Grundlagen und Praxisbeispiele. Beiträge zum 70. DVW- Fortbildungseminar am 6. Und 7. März 2006 in Magdeburg. Augsburg: Wißner-Verlag. 2007.

Fachzeitschrift:

Bezirkszeitung Rudolfsheim-Fünfhaus, Ausgabe 29, 16.7.2014

Fachmagazin "Architektur- Alt& Neu". Feb/März 2014

"Stadt.Erneuern" - Magazin der Gebietsbetreuung

Studie "Räume Kreativer Nutzungen". 12/2014

Tageszeitung "Die Presse" - "Architekturtage 2014- Alt Neu Jetzt", 8.Mai 2014

"Vorort" - Grätzelzeitung, Ausgabe 1, Oktober 2013

"Vorort" - Grätzelzeitung, Ausgabe April 2014

Werkstattberichte Nr. 121: Perspektive Erdgeschoss. 1/2012. S. 1-260

Internet:

<http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/veranstaltungen/ausstellungen/wienwaechst/pdf/donaufeld-04.pdf>

http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/KostenguenstigQualitaetsbewusstBauen/Downloads/Umnutzung.pdf?__blob=publicationFile&v=2

<http://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/mein-denkmal-setz-ich-mir-selbst/671566.html>

<http://www.immobilien.net/wohnen/markt-preise/preisentwicklung/verkehrswert-und-marktwert---wo-ist-der-unterschied/>

http://www.sozialpartner.at/sozialpartner/badischl_2011/2011-10-07Studie%20konsolidiertEndg.pdf

<http://implan-tat.net>

<http://www.paradocks.at/onorthodox/>

<http://www.stockwerk.co.at>

<http://futurezone.at/digital-life/buero-2-0-coworking-spaces-boomen-in-wien/24.583.884>

<http://wien.lofficecoworking.com>

http://diepresse.com/home/panorama/wien/3857759/Magdas-Hotel_Erste-Einblicke-ins-CaritasHotel

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/mehrfachnutzung/mehrfach-zwischen.html>

<https://wien2025.at/site/zukunft-gestalten-future-labs/>

<http://www.universitaetsbeauftragter-wien.at/zwischennutzung/>

http://www.vinzirast.at/632/vinzirast_mittendrin.html