



POCKET MANNERHATTEN HANDBUCH

- eine Anleitung zum räumlichen
Tauschen und Teilen

Inhaltsverzeichnis:	
1. Einleitung.....	2
2. Rahmenbedingungen und Umfeld des Sharing.....	6
3. Ablauf des Prozesses	25
4. Aktivierung.....	26
5. Möglichkeiten des Teilens.....	35
6. „Bonussystem“ - Ausgleichssystem mit Förderimpuls.....	73
7. Vorstellung Projektteam.....	80
8. Literaturverzeichnis und Impressum.....	83
9. Anhang.....	89

KAPITEL 1. EINLEITUNG



HERAUSFORDERUNG

Weltweit sehen sich die AkteurlInnen der Stadtentwicklung mit der Herausforderung von Bevölkerungszuwächsen konfrontiert. Damit verbunden sind zunehmender Druck auf Flächen und Raum(strukturen) sowie Schrumpfungs- und Restrukturierungsanforderungen.

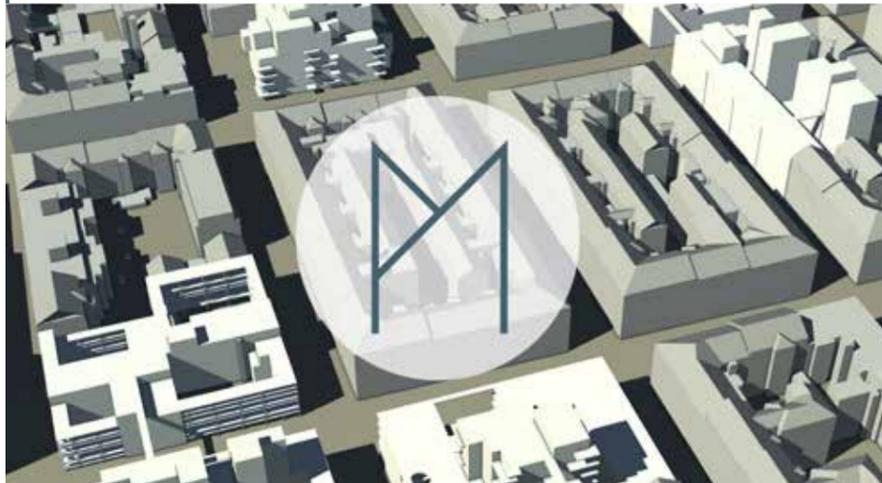
STRATEGIE

Es stellt sich die Frage, wie dieses Spannungsfeld zukunftsorientiert bewältigt werden kann. Eine äußerst sinnvolle Strategie hierzu ist der Ansatz der sensiblen Nachverdichtung bestehender Stadtquartiere. Diese ermöglicht bei geringem Ressourcenverbrauch die Verdichtung bestehender Nutzungen und Infrastrukturen gleichermaßen, wie auch die Integration vielfältiger werdender sozialer Gruppen.

Der erhöhte Siedlungs- und Nutzungsdruck macht es gerade in verdichteten Quartieren erforderlich, weitere öffentliche Plätze, Grün- und Freiflächen, Fuß- oder Radwege bereitzustellen. Diese können derzeit – wenn überhaupt – nur mit hohem Kostenaufwand oder durch Rückbau, und damit dem Verlust von Nutzungen und Flächen, in die bestehenden Stadtstrukturen integriert werden. Wir meinen, es mangelt an innovativen Methoden und Strategien, um diese Herausforderungen lösen zu können.

WIEN

Im Falle von Wien empfehlen sich für eine solche sensible Nachverdichtung zunächst vor allem die Gründerzeitviertel. Die Weiterentwicklung bestehender Stadtviertel im eben skizzierten Sinn ist äußerst komplex und wird durch kleinteilige Parzellierungen, eine hohe Anzahl von EigentümerInnen sowie durch zunehmend eingeschränkte Steuerungs- und Fördermöglichkeiten der öffentlichen Hand erschwert.



EINLEITUNG

Pocket Mannerhatten stellt sich dieser Herausforderung mit einer kollaborativ, das heißt gemeinsam organisierten und umgesetzten Stadtteilentwicklungsstrategie und setzt auf die Idee, kleinräumig und auf benachbarten Parzellen Nutzungsrechte an Gebäudeteilen und Flächen zu tauschen oder zu teilen (Space-Sharing). Auf innovative Weise werden Gebäudebereiche und -funktionen, wie bspw. Erschließungen, Frei- und Grünflächen sowie Energie- und Haustechniksysteme und mehr verknüpft (siehe Kapitel Möglichkeiten des Teilens, Seite 35). Als Grundlage für das Projekt dient die architekturtheoretische Konzeption von Sharing-Optionen (vgl. Niedworok 2014) in Verbindung mit einem noch zu entwickelnden Ausgleichssystem mit Förderimpuls (siehe Kapitel Ausblick, Seite 73ff).

Zielsetzung dieses Handbuches ist es, das Konzept von Pocket Mannerhatten anhand von konkreten Beispielen mit Partizipations- und Stakeholderprozessen, Baurechtsfragen, Aspekten von Städtebau und Architektur, Überlegungen zu Baukosten- und Finanzierung sowie zur innovativen Integration ressourcenschonender Energiesysteme zu beschreiben.

Sharing-Konzepte in der Architektur, der Planung und dem Städtebau sind historisch gesehen keine Neuheiten: „Wohnraum-Sharing“ in Form von Wohngemeinschaften sind bereits aus der Vergangenheit in den unterschiedlichsten Facetten bekannt. Sharing lässt sich nicht nur beim Wohnen, sondern auch in anderen räumlichen Kontexten beobachten. Die Formen sind dabei vielfältig: Ob Parkraum-, Garten-, Haus-, oder Geräte-Sharing, ob ohne oder mit Entgelt – Sharing findet sich auch in der Wirtschaft (Sharing-Economy). Ermöglicht und angetrieben wird der Trend zum Sharing wesentlich durch die Kommunikations- und Vernetzungsmöglichkeiten, die das Internet bietet (vgl. Botsman, Rogers, 2011).

Sharing-Projekte wurden von der Jury des Österreichischen Staatspreises für Architektur und Nachhaltigkeit 2014, verliehen vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, gewürdigt. Mit dem 1. Preis wurde „Das Wohnprojekt“ in Wien von einszueins Architektur prämiert, das als mehrgeschoßiger Neubau mit 40 Wohneinheiten im Bezirk Leopoldstadt errichtet wurde. Sharing wurde in diesem Projekt durch Partizipation und in Form der gemeinschaftlichen Einrichtungen umgesetzt (Gemeinschaftsküche, gemeinsame Dachterrasse, Mobilitätspool). In Wien lassen sich weitere Beispiele von Baugruppen bzw. Co-Housing-Projekten finden, wie beispielsweise die Sargfabrik (1996), Cohousing Pomali (2015) und die Neubau-Baugruppen in Seestadt Aspern. Diese Projekte bieten vornehmlich wohnungs- und gebäudebezogenes Sharing im Neubau. Pocket Mannerhatten geht mit dem Fokus auf mehrere Liegenschaften, Verdichtung und Weiterentwicklung des Bestandes darüber hinaus.

BürgerInnenbeteiligungsprozesse in Planung und Stadtentwicklung sind wesentliche Instrumente zur Sicherung einer nachhaltigen Qualität und Akzeptanz. Für partizipative Planungsprozesse gibt es viele etablierte Ansätze. Erfahrungen und empirische Befunde machen immer wieder deutlich, dass eine professionelle Kommunikation bei Projekten der Stadtentwicklung eine immer größere Rolle spielt; erst recht dann, wenn es darum geht, umfassende und innovative Ansätze zu verfolgen (vgl. Healey 1996 u.a.). Innovationen im Städtischen müssen über architektonisch-städtebauliche, funktional-technische sowie betriebswirtschaftliche Perspektiven hinausgehen. Zunehmend wichtig ist es, differenzierte sozio-ökonomische, sozio-kulturelle sowie ökologische Aspekte zu integrieren. Die Verknüpfung materieller und sozialer Innovationen kann nur „hergestellt“ werden, wenn der Entwicklungsprozess mit Ressourcen gesichert ist, die es allen Beteiligten erlauben, über herkömmliche Denk- und Verhaltensweisen hinauszugehen (vgl. Witthöft 2010; Forlati 2010).

STADTTEIL-ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

ZIELSETZUNG

SHARING-KONZEPTE

SHARING-PROJEKTE

BETEILIGUNG

GESCHICHTE UND GEGENWART DES SHARING

Das Prinzip des Sharing ist ein altes gesellschaftliches Phänomen. Bevor es die Geldwirtschaft gab, basierte der soziale und wirtschaftliche Austausch ausschließlich auf dem Prinzip des Teilens und Tauschens.

Auch heute sind private Beziehungen zum Großteil nach dem Prinzip des Sharing organisiert. Nach dem Motto „Geb' ich dir, so gibst du mir“ wird getauscht.

WER TEILT

Sharing wird in der Regel innerhalb von Gemeinschaften und sozialen Gruppen wie Freundschaften, Nachbarschaften, Interessensgruppen, Grätzlgemeinschaften, etc. gelebt. Ökonomische Sharing-Formen können ganz andere Begründungen haben. In diesem Feld sind aber ebenfalls Fairness und Vertrauen sehr wichtig.

Sharing-Projekte werden in der Regel so lange in Gang gehalten, wie sie den aktiv Teilnehmenden jeweils Vorteile bieten (win-win-Situation). Dies ist abhängig von der Gemeinschaft, der Motivation und dem Nutzen. Der Nutzen kann emotional, symbolisch, wirtschaftlich oder auch politisch sein.

WAS BEDEUTET SHARING?

Konsum und Konsumverhalten der Menschen ändern sich. Andere Formen des Einkaufens, Ernährens oder neue Besitzmodelle, wie auch neue Arbeitsweisen und Produktionspraktiken veranlassen die Menschen, sich neu zu organisieren (vgl. Scholl et al, 2013).

Gegenstände

Mit Sharing kann das Teilen, Verteilen, Tauschen und das gemeinsame Nutzen von alltäglichen Gegenständen verstanden werden. So fällt auch das (nachbarschaftliche) Ausborgen von einem Teelöffel Salz oder der Bohrmaschine und auch Food Coops unter Sharing.

Räume und Flächen

Auch Räume wie Höfe, Gärten, Stiegenhäuser, Parks etc. werden geteilt. Beispielsweise kann das gemeinsame Nutzen eines Hinterhofs als Sharing verstanden werden. Menschen, die sich selbständig machen, teilen sich ein Büro mit anderen (vgl. MA 23, 2016). Auch schließen sich Menschen zusammen und planen gemeinsam ein Wohnhaus mit vielen Gemeinschaftsräumen (= Baugruppe).

Informationen

Wenn sich die NachbarInnen über die gemeinschaftlichen Nutzungen austauschen, werden Informationen, Wissen und Fertigkeiten geteilt.

Sharing-Economy

Sobald Geld mit dem Teilen von Gegenständen, Räumen, Flächen oder Informationen lukriert wird, wird von Sharing-Economy gesprochen.

PRINZIPIEN DES SHARING

Praktikabilität

Viele Menschen teilen, weil es praktisch ist. Nicht jeder Haushalt benötigt ein eigenes Auto oder eine eigene Bohrmaschine. Deshalb organisieren sich Menschen und teilen sich diese Dinge gemeinschaftlich. Durch das Teilen stehen die Dinge Mehreren zur Verfügung, Anschaffung und Erhaltung werden kostengünstiger. Das heißt: Sharing spart bzw. schafft kostbaren Platz und schont die Ressourcen (vgl. Scholl et al, 2013).

Organisation

Neue Kommunikationsmedien sind hilfreiche Mittel zur Organisation von Sharing. Über Online-Plattformen lässt sich Sharing schnell organisieren. Über das Internet können auch ortsungebundene Kollaborationen hergestellt werden. Vor Ort sind direkte Kontakte (face-to-face, hand-to-hand) sinnvoll und erforderlich (vgl. Scholl et al, 2013). Zu beachten ist aber, dass nicht alle Sharing-Interessierten über einen Online-Zugang verfügen.

Reziprozität

Freiwillige Formen des Sharing basieren auf Fairness, Solidarität, Vertrauen und einem „Wir-Gefühl“ (vgl. Botsman, Rogers, 2011). Oft gründet Sharing auf dem Grundgedanken der Reziprozität: Die Hilfe, die ich heute gebe, wird in einer Form zu mir zurückkommen, wenn auch Zeitpunkt und Form noch unbestimmt sind (vgl. Brombacher et al, 2016).

Not

In der Not ist Sharing oft eine wichtige Handlungsoption. Wenn zu wenig oder kein Geld zur Verfügung steht, dann wird auf die Prinzipien des Teilens und Tauschens zurückgegriffen.

DO IT YOURSELF:

Was wird in meiner Nachbarschaft geteilt? Gibt es Sharing-Netzwerke? Wenn ja, welche?

>.....
.....
>.....
.....
>.....
.....
>.....
.....

ZUSAMMENFASSUNG

Grundlegend gilt: Die Motivation und die Bereitschaft zu „sharen“ basiert auf Fairness und Vertrauen zwischen sozialen Gruppen und Personen. Diese haben je unterschiedliche Interessen, Möglichkeiten und Rahmenbedingungen etwas zu teilen.

Sharing ist demzufolge abhängig vom Wollen, Können und/oder Müssen; also pragmatisch, rational, normativ oder emotional geprägt. Weiters wird die Motivation und Bereitschaft zum Sharing von individuellen und strukturellen Rahmenbedingungen beeinflusst (Dauer/Zeit, Umsetzung-, Durchsetzungs- sowie Fördermöglichkeiten).

PRINZIPIEN DES SHARING

Praktikabilität

Organisation

Reziprozität

Not

ZUSAMMENFASSUNG

- TO KNOW -

Sharing basiert auf Fairness und Vertrauen zwischen sozialen Gruppen und Personen

KAPITEL 2. RAHMENBEDINGUNGEN UND UMFELD DES SHARING

KAPITEL 2.1. SOZIALRÄUMLICHE DIMENSIONEN DES SHARING

KAPITEL 2.1.1. SHARING-MOTIVE

- TO KNOW -

Die Sharing-Motive existieren meist als Mischformen!

- TO KNOW -

Das Handeln nach den Sharing-Motiven hängt mit Kriterien der sozialen (Un-)Gleichheit zusammen, wie Alter, Bildungsniveau, kulturellem Hintergrund, Einkommen, etc. Deshalb ist es wichtig zu wissen, welche sozialen Gruppen in meiner Umgebung leben.

DO IT YOURSELF:

Weiß ich, welche Gruppen in meiner Nachbarschaft leben?
Kenne ich die Leute in meiner Nachbarschaft?
Habe ich Kontakt zu meinen NachbarInnen?

>.....
.....
>.....
.....

KAPITEL 2.1.3. SHARING UND HANDELN

- TO KNOW -

Menschen teilen mehr, als ihnen bewusst ist.

RAHMENBEDINGUNGEN UND UMFELD DES SHARING

SOZIALRÄUMLICHE DIMENSIONEN DES SHARING

SHARING-MOTIVE

Folgende Motive für Sharing sind aus der aktuellen Sozialforschung bekannt:

- Kapitalismuskritik und Globalisierungskritik: Personen mit diesen Motiven sind Umweltschutz sowie die globale und lokale Nachhaltigkeit wichtig.
- Bewusste Konsumeinschränkung: Dieses Motiv der Abkehr von Konsumzwang und Besitz haben vor allem Personen aus der gebildeten Mittelschicht.
- Erzwungene Abkehr von Besitz und Materialismus: Dies betrifft primär Personen mit problematischen Ausbildungs-, Beschäftigungsverhältnissen und unsicherem Einkommen. Sie sind zur Prioritätensetzung gezwungen.
- Interesse an Selbstorganisation und überschaubarer Gemeinschaftsbildung: Dies trifft überwiegend auf Personen zu, die wenig Vertrauen in institutionelle Einrichtungen haben.

Diese Grundmotive werden erweitert durch:

- Neue Managementkonzepte in den Bereichen wirtschaftliches Handeln und Mobilität: Motive zur Selbstorganisation werden gezielt für kostengünstigere Arbeitsformen genutzt (wie bspw. Uber; vgl. MA 23, 2016).
- Verwaltungsmodernisierung, New Public Management: Kooperationen zwischen der öffentlichen Hand und privatwirtschaftlichen Beteiligten; Auslagerung und Umstrukturierung vormals öffentlicher Aufgaben.

Sharing ist, besonders im urbanen Raum, eine gewohnte Praxis, auch wenn dies Vielen nicht unbedingt bewusst ist: Die Nutzung des öffentlichen Verkehrsnetzes, des Straßennetzes, öffentlicher Parks und anderer Infrastrukturen, wie öffentlicher Einrichtungen im Alltag, ist Sharing im weitesten Sinne.

SHARING UND HANDELN

Im immobilien- und stadtraumbezogenen Sharing, wie es mit Pocket Mannerhatten angestrebt wird, treffen verschiedene Motive aufeinander. Die Beteiligten entwickeln dabei sehr individuelle Handlungsmuster. Diese stehen in einem engen Verhältnis zu ihren sozialen Bindungen (Werten und Normen) und Neigungen (Emotionen und Lebensstile). Daraus ergibt sich die jeweilige Handlungsstrategie. Handeln lässt sich in rationales (zweck- und/oder wertrationales), und irrationales (traditionelles und/oder affektuelles) Handeln unterteilen.

Das Handeln wird durch Zeit, Bildung, Wissen, Geld, Netzwerke sowie durch soziale und kommunikative Kompetenzen beeinflusst.

Zusätzlich wird das Handeln durch Einschränkungen geprägt, wie bspw. Vorurteile, (politische) Einstellungen und Verhaltensweisen.

ZUSAMMENFASSUNG

Es stellt sich ein komplexes Muster dar: Handeln ist geprägt durch die soziale Lage, die persönliche Erfahrung und den kulturellen Hintergrund, die Wertvorstellungen bzw. Einstellungen des/der Einzelnen. Das Handeln ist aber auch abhängig von sozialen Beziehungen, der räumlichen Umgebung und den sich dort befindenden Menschen (vgl. Löw, 2001).

AKTEURINNEN

GRUNDLAGE

Es ist für die Etablierung liegenschaftsübergreifender räumlicher Zusammenarbeit wesentlich, sich vor Augen zu führen, dass Gebäude nicht gleich Gebäude, Liegenschaft nicht gleich Liegenschaft und EigentümerIn nicht gleich EigentümerIn ist.

EigentümerInnen oder von diesen beauftragte Fachpersonen (Hausverwaltungen) handeln in Bezug auf ihr Objekt oder ihre Objekte auf höchst unterschiedliche Art und Weise: Entsprechend der Vielfalt der Eigentumsverhältnisse, der Anzahl der Objekte und deren Ausstattung und Lage, der Organisationsform, den finanziellen Rahmenbedingungen wie auch den Interessen und dem Lebensstil gibt es unterschiedliche Erwartungen und Zielsetzungen.

Ebenso vielfältig wie die jeweiligen Umgangs- und Handlungsformen sind auch die Motive, in denen die Umgangsformen mit und die Zielsetzungen für die Immobilien begründet sind.

DIE SCHLÜSSELAKTEURINNEN

In immobilienwirtschaftlichen Veröffentlichungen wird bei Entwicklung und Betrieb einer Immobilie vom „Immobilien-dreieck“ der AkteurInnen gesprochen. Dieses weist auf drei Schlüsselgruppen hin, die jeweils unterschiedliche Rollen und Aufgaben übernehmen und unterschiedliche Erwartungen artikulieren:

- EigentümerInnen haben laut Jedelhauser, Kaufmann (2007) das Interesse an der höchstmöglichen Verzinsung ihres eingesetzten Kapitals,
- NutzerInnen (MieterInnen) wollen demnach die beste Qualität für ihr Geld und
- BetreiberInnen (Hausverwaltungen) möchten die beste Nutzung sicherstellen, auch wenn dies zu höheren Investitionskosten führt.

Vor dem Hintergrund der gegenwärtig v.a. kapitalorientierten Bewirtschaftungsformen kann also grundlegend davon ausgegangen werden, dass es für EigentümerInnen ein ökonomisches Grundmotiv geben muss: Die Bewirtschaftung, Nutzung und Erhaltung muss „sich rechnen“, dies ist aber mitnichten das alleinige Motiv. Im Rahmen des Forschungsprojekts Pocket Mannerhatten Otta-kring wurde das oben skizzierte Immobilien-dreieck erweitert. Es wurden eine Eigentums- und Besitzstandstypologie sowie differenzierte Typen von EigentümerInnen herausgearbeitet und dargestellt.

ZUSAMMENFASSUNG

KAPITEL 2.1.2. AKTEURINNEN

- TO KNOW -

EigentümerInnen oder von EigentümerInnen beauftragte Fachpersonen in Hausverwaltungen handeln in Bezug auf ihr Objekt auf höchst unterschiedliche Art und Weise.

Motive

SCHLÜSSELAKTEURINNEN

- TO KNOW -

Ein Motiv von Vielen: EigentümerInnen haben ein ökonomisches Grundmotiv. Die Bewirtschaftung, Nutzung und Erhaltung von einem Haus muss sich rechnen. Es ist aber bei weitem nicht das einzige Motiv!

**KAPITEL 2.1.4 .
EIGENTUMS- UND
BESITZSTANDSTYPOLOGIE**

EIGENTUMS- UND BESITZSTANDSTYPOLOGIE

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurden eine Literaturrecherche und Fachgespräche durchgeführt. Daraus entstand die folgende Zusammenstellung. Entlang von Besitzstand, Nutzungsform und Grundmotiven der Verwertung können für den dicht bebauten städtischen Bestand zumindest folgende Eigentums- und Besitzstandstypen benannt werden:

WOHNUNGSEIGENTUM

- einzeln, für den Eigengebrauch
- einzeln, Vorsorgewohnung
- einzeln, als Anlage
- mehrfach, sowohl für den Eigengebrauch wie auch als Anlage-/ Vorsorgewohnung
- mehrfach, ausschließlich als Anlage

**HAUSEIGENTUM
Eintelhauseigentum**

- alteingesessen, mit Eigennutzung und Vermietungen
- jüngst vererbt, mit Eigennutzung oder familialer Nutzung und Vermietungen
- alteingesessen, ausschließlich Vermietungen
- jüngst vererbt, ausschließlich Vermietungen
- spekulativ, ausschließlich Vermietungen

**HAUSEIGENTUM
Mischhäuser**

- sowohl Mietwohnungen wie auch Eigentumswohnungen durch Teilverkäufe und/ oder Dachgeschoßausbauten

**HAUSEIGENTUM
Mehrfacheigentum**

- klein (2 – 3 Objekte)
- mittel (3 – 10 Objekte)
- professionell (> 10 Objekte)

**HAUSEIGENTUM
weitere Formen**

- Baugruppen
- BauträgerIn
- Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaften - öffentlich, resp. ehemals gemeinnützig
- Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaften - privat
- Investmentgesellschaften - „Player“
- Investmentgesellschaften - „Big Player“

GRUNDSTÜCKSEIGENTUM

- Baulücken
- Abbruchhäuser

DO IT YOURSELF:
Welcher Eigentums- und Besitzstandstypus ist meine Liegenschaft? Welche die meiner NachbarInnen? Welche Nutzung ist auf meiner Liegenschaft? Welche Nutzungen gibt es in den benachbarten Liegenschaften?
>.....
>.....
>.....

HANDLUNGSTYPEN

Wie dargestellt, handeln EigentümerInnen aus höchst unterschiedlichen Motiven mit diversen Interessen und Begründungen. Diese sind verknüpft mit Eigentums- und Besitzstandstypus der betreffenden Immobilie und den entsprechenden Möglichkeiten der Verwertung (vgl. Zieger: 2006). Im Rahmen des Forschungsprojektes Pocket Mannerhatten Ottaking konnten folgende differenzierte Handlungstypen von EigentümerInnen identifiziert werden. Die Übersicht wurde zwar im Rahmen des Forschungsprojektes zu Sharing entwickelt, die Handlungstypen treffen aber – wie im wissenschaftlichen Austausch besprochen – scheinbar grundsätzlich auf das Handeln von EigentümerInnen zu. Die Auflistung erfordert noch weitere Bearbeitung und kann derzeit noch keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben.

DIE ÜBERFORDERTEN

haben jüngst/zufällig geerbt und keine konkrete Idee zur Nutzung und Verwertung;

DIE TRADITIONELLEN

sind Alteingesessene, sie sind eher unbeweglich, haben wenig Ideen für aktuelle, neue, andere Verwertungsoptionen; vielfach selbst dort wohnend, verzichten lieber auf Rendite, als dass etwas verändert wird;

DIE EIGENTUMS-MAXIMIERERINNEN

sind deutlich oder ausschließlich an Rendite orientiert;

DIE GROSSEN VERSORGERINNEN

sind kommunale wie auch sozial ausgerichtete private WohnbauträgerInnen, mit gesellschaftspolitischem und/oder sozialem Anspruch/Auftrag;

DIE BIG PLAYER

sind ausschließlich an Rendite orientierte Unternehmen; haben meistens keine lokale Bindung, Standortbindungen bestehen nur solange „der Standort geht“;

DIE EIGENTUM-VERPFLICHTET- DENKERINNEN

sind explizit auf gemeinschaftliche Wohnversorgung ausgerichtet, vielfach deutlich sharing-affin, (bspw. Baugruppen);

DIE HOFFENDEN

sind EigentümerInnen, die ihr Haus leer stehen lassen und auf „DEN Investor“ warten;

DIE GEFESSELTEN

sind EigentümerInnen mit vielen Altmietverträgen, und deshalb handlungseingeschränkt;

DIE LÜCKENEIGENTÜMERINNEN

besitzen eine Liegenschaft in Form einer Baulücke und/oder eines Abbruchhauses, und wissen nicht genau, was sie damit machen sollen;

DIE LANGZEIT-DENKENDEN

sind vor allem EigentümerInnen und/oder VerwalterInnen mit wenigen Objekten und einem hohen Anteil an Eigenleistung/Eigenmitteln in den Objekten; vielfach „QuereinsteigerInnen“

DO IT YOURSELF:
Wo finde ich mich am ehesten wieder? Welcher Handlungstyp bin ich? Welche Handlungstypen sind meine NachbarInnen? Habe ich Pläne für meine Liegenschaft oder mein Objekt? Haben meine NachbarInnen Pläne für ihre Liegenschaft oder ihr Objekt?
>.....
>.....
>.....

HANDLUNGSTYPEN

Die Überforderten

Die Traditionellen

Die Eigentums-MaximiererInnen

Die großen VersorgerInnen

Die „Big Player“

Die Eigentums-verpflichtet-DenkerInnen

Die Hoffenden

Die Gefesselten

Die LückeneigentümerInnen

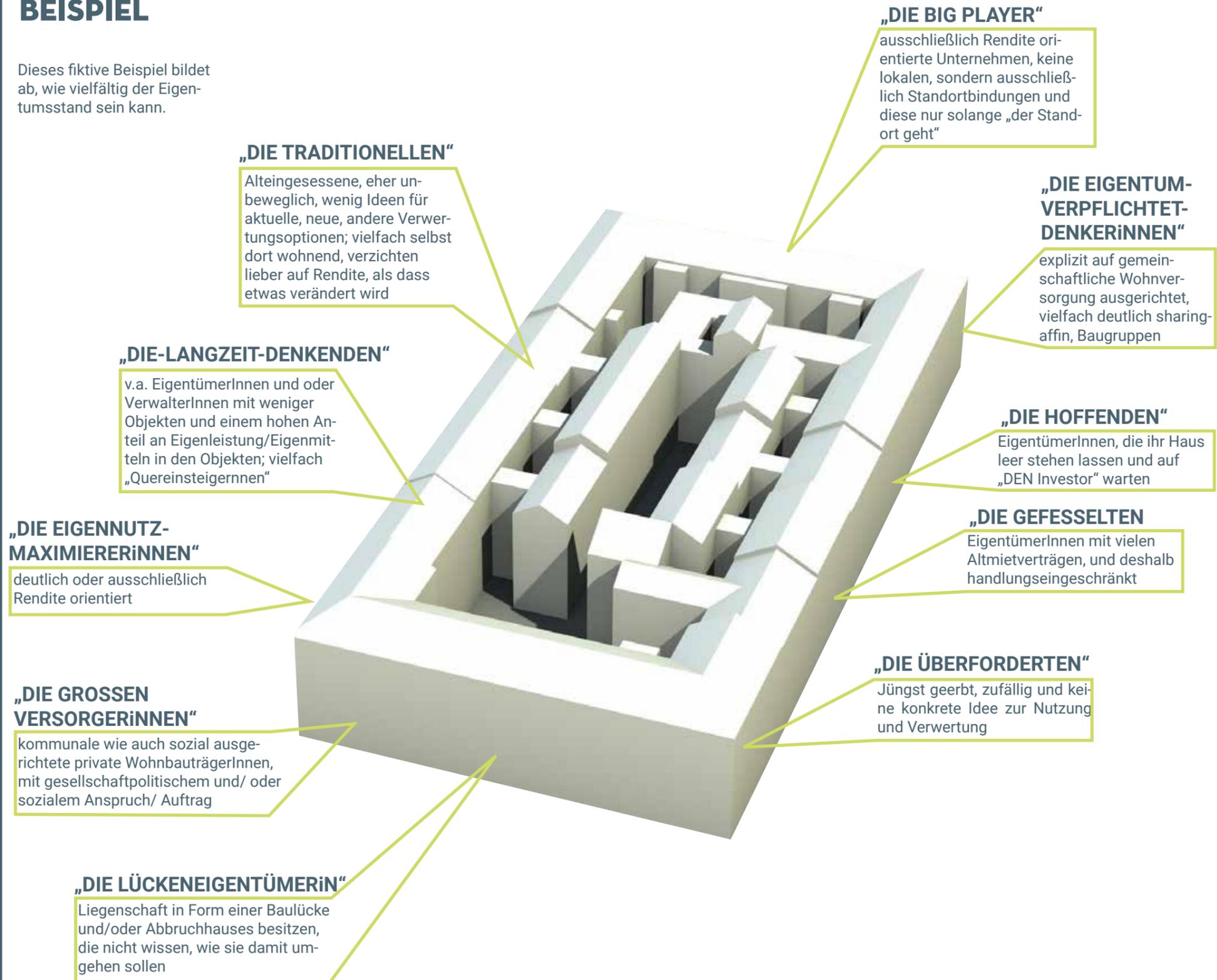
Die Langzeit-Denkenden

- TO KNOW -
Achten Sie auf:
1) Spezifika des Gebäudes und der städtebaulichen Situation
2) Typologie EigentümerInnen, Vielfalt der jeweiligen Handlungslogiken
3) Entwicklungsstrategien der EigentümerInnen

EIGENTUMS- UND BESITZSTANDSTYOLOGIE

BEISPIEL

Dieses fiktive Beispiel bildet ab, wie vielfältig der Eigentumsstand sein kann.



**KAPITEL 2.1.5.
SOZIALRÄUMLICHE
SHARING-POTENZIALE**

VERWEIS

Das Kapitel 2.1 „Sozialräumliche Dimensionen des Sharing“ ist gemeinsam mit dem Kapitel 2.3 „Städtebaulicher Raum – Gebiets-Check“ zu betrachten. Beide gemeinsam ermöglichen es, die technisch-städtebaulich und sozialräumlichen Sharing-Potenziale zu ermitteln.

Ohne die sozialräumliche Dimension herauszuarbeiten, kann Sharing nicht tragfähig gestaltet werden.

**KAPITEL 2.1.6.
SOZIALER RAUM - ANALYSE**

SOZIALRAUMANALYSE

Soziales Handeln

Materielles Erscheinungsbild

Kultureller Ausdruck

Regulation

DO IT YOURSELF:

Bei einer Sozialraumanalyse kommen unter anderem folgende Methoden zur Anwendung:

- > Sekundäranalysen
- > Interviews
- > Fragebögen
- > Beobachtungsverfahren
- > Nadelmethode
- > Mental mapping
- > Stadtpaziergänge
- > ...

(vgl. Riege et al, 2005)

SOZIALRÄUMLICHE SHARING-POTENZIALE

Im Zusammenhang mit Pocket Mannerhatten sollte zwischen

- freiwilligem, an Spaß und Lebensstil gebundenem,
- vornehmlich ökonomisch motiviertem und
- „erzwungenem“ Sharing

unterschieden werden. Keine dieser Formen sind unabhängig voneinander zu betrachten. Sie bilden zusammen das Sharing-Potenzial, das sich im Rahmen des Gebiets-Checks in einem Stadtraum / Sozialraum verorten lässt.

SOZIALER RAUM - ANALYSE

Die Sozialraumanalyse (SRA) ist eine wichtige Untersuchungsebene städtebaulicher Planung. Sie beschäftigt sich mit den Ergebnissen des sozialen Handelns von Menschen im Raum. Um die Nutzung des Raumes bewerten zu können, werden in der Sozialraumanalyse vier Untersuchungsebenen verfolgt:

Soziales Handeln

Auf dieser Ebene werden für das Untersuchungsgebiet Aussagen zu den verschiedenen NutzerInnengruppen, den Nutzungsarrangements und möglichen Konflikten getroffen.

Materielles Erscheinungsbild

Auf dieser Ebene wird erkundet, wie sich die oben genannten Gruppen den gebauten Raum aneignen und wie sie ihn wahrnehmen.

Kultureller Ausdruck

Auf dieser Ebene werden Aussagen zu den Zwecken und Bedeutungen des untersuchten Raumes getroffen.

Regulation

Auf dieser Ebene werden formale Rahmensetzungen und Planungsvorgaben ermittelt. Gefragt wird vor allem nach den Involvierten öffentlichen Stellen und AkteurInnen des politisch-administrativen Systems und es werden der Einfluss und die Handlungsmöglichkeiten dieser AkteurInnen erkundet (vgl. Läßle, 1991; Sturm, 2000; Löw, 2001, Häder, 2006).

Diese Erkundung ist eine wesentliche Grundlage für die strategische Entwicklungsplanung. Sie eignet sich dazu, zielgruppenspezifische sowie integrationsfördernde Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen zu formulieren, die an den ‚Nahtstellen‘ von Sozialpolitik, Planung und Städtebau angesiedelt sind. Ziel ist unter anderem, aus unterschiedlichen Handlungsbereichen und Kompetenzfeldern heraus Kooperationen und Verknüpfungen – eben Nahtstellen! – zu suchen (vgl. Breitfuss et al, 2006; Dangschat/Witthöft 2014; Kessl et al, 2005; Riege/ Schubert 2005; Witthöft 2013; Witthöft 2010b).

Diese Analysemethode bildet demzufolge die Grundlage für die Erarbeitung von räumlichen Sharing-Konzepten und sollte mit dem Gebiets-Check verbunden werden. Siehe dazu die vier Ebenen im Kapitel „Analyse der räumlichen und sozialen Sharing-Potenziale“ (Seite 16).

WIE KÖNNEN SHARING-POTENZIALE HERAUSGEFUNDEN WERDEN?

Analysemethode zu freiwilligem, Spaß und Lebensstil gebundenem Sharing:

Quantitative (Wie viele? Wo?) und qualitative (Was? Wie?) Methode zur Verortung von Sharing-Projekten im Untersuchungsgebiet, die entweder freiwillig und aus Spaß, und/oder durch den jeweiligen Lebensstil initiiert und kultiviert werden.

Dabei handelt es sich beispielsweise um (gemeinnützige) Vereine, (selbstorganisierte) Initiativen (z.B. Feste, Flohmärkte, Gemeinschaftsgärten, Reparaturwerkstätten, Leihläden), Aneignung öffentlicher und privater Flächen (z.B. Aufstellen von Bänken oder Pflanzen) und vieles mehr.

Dies sollte in zwei Ebenen untergliedert werden: einmal freiwillige Sharing-Projekte ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Unterstützungen und Förderungen, einmal mit Inanspruchnahme.

DO IT YOURSELF:

Befinden sich in meiner Umgebung (Nachbarschaft, Grätzl, Block, Haus) freiwillige Sharing-Projekte?

Wenn ja, wie viele Projekte gibt es? Was machen diese Gruppen genau? Wie oft finden Ereignisse statt? Haben diese Gruppen einen eigenen Raum (Erdgeschoßlokal, Vereinslokal...)? Welche Organisationsform haben diese Projekte (offene Gruppe, Verein)? Wie werden diese Projekte finanziert? Werden diese Projekte gefördert?

- >.....
-
- >.....
-

Analysemethode zu vornehmlich ökonomisch motiviertem Sharing:

Quantitative (Wie viele? Wo?) und qualitative (Was? Wie?) Methode zur Verortung von Sharing-Projekten im Untersuchungsgebiet, die offensichtlich wirtschaftlich motiviert sind.

Dabei handelt es sich beispielsweise um Car-Sharing, Bike-Sharing, Co-Working, Wohnungsvermittlung auf Zeit, Kleiderkreisel und vieles mehr.

Auch dies sollte in zwei Ebenen untergliedert werden: einmal freiwillige Sharing-Projekte ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Unterstützungen und Förderungen, einmal mit Inanspruchnahme.

DO IT YOURSELF:

Befinden sich in meiner Umgebung (Nachbarschaft, Grätzl, Block, Haus) ökonomische Sharing-Projekte?

Wenn ja, wie viele gibt es? Was machen diese genau? Finden die Projekte kontinuierlich statt? Haben diese einen eigenen Raum (Erdgeschoßlokal, Geschäftslokal,...) oder nutzen sie den öffentlichen Raum? Worin liegt der ökonomische Nutzen und wer profitiert? Welche Organisationsform haben diese Projekte (GmbH, anderes)? Werden diese Projekte gefördert?

- >.....
-
- >.....
-

ANALYSEMETHODE
zu freiwilligem, Spaß und
Lebensstil gebundenem Sharing

**- Methodologie -
TIPP**

(Internet) Recherche:
Wo befindet sich welches Projekt? Wo kann ich mehr Information erhalten? Gibt es von der Stadt initiierte Sharing-Projekte?

**- Methodologie -
TIPP**

Begehung: Projekte vor Ort besuchen.

ANALYSEMETHODE
zu vornehmlich ökonomisch
motiviertem Sharing

ANALYSEMETHODE
zu „erzwungenem“ Sharing

- Methodologie - TIPP
Interviews bzw. Gespräche führen:
Wissen kann durch einfaches Fragen über aktive NachbarInnen schnell gewonnen werden: Wer kann wissen, welches Sharing es in der Nachbarschaft gibt? Genau klären, was in den Projekten passiert! Probleme, Herausforderungen, Ängste, Wünsche erfahren.

Analysemethode zu „erzwungenem“ Sharing:

Quantitative (Wie viele? Wo?) und qualitative (Was? Wie?) Methode zur Verortung von Sharing-Projekten im Untersuchungsgebiet, die notgedrungen sind.

Das können zum Beispiel (gemeinnützige) Vereine, Einrichtungen der Stadt oder (selbstorganisierte) Initiativen sein, wie zum Beispiel MieterInnenberatungsstellen, Ausspeisungen für Benachteiligte, Sozialmärkte, Betreuungseinrichtungen, Notschlafstellen, sowie spezifische Formen der Aneignung öffentlicher und privater Flächen, durch bspw. starker Nutzung / regelmäßigem Aufenthalt, etc.

Hier ist es wichtig, ergänzend Sozialstrukturdaten (Einkommen, Belegungsdichte, Alter, Geschlecht, Migrationshintergrund, etc.) in die Untersuchung einfließen zu lassen.

Auch dies sollte in zwei Ebenen untergliedert werden: einmal freiwillige Sharing-Projekte ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Unterstützungen und Förderungen, einmal mit Inanspruchnahme.

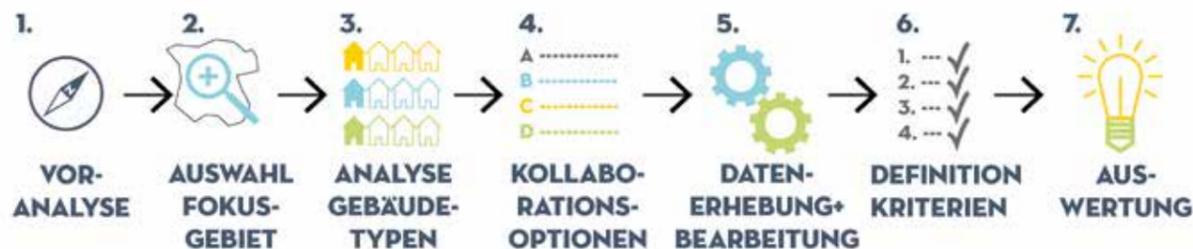
DO IT YOURSELF:
 Befinden sich in meiner Umgebung (Nachbarschaft, Grätzl, Block, Haus) Sharing-Projekte, die Notlagen verbessern sollen?
 Wenn ja: Wie viele gibt es? Was machen diese genau? Wie oft machen sie etwas? Haben diese einen eigenen Raum (Erdgeschoßlokal, Vereinslokal...) oder nutzen sie den öffentlichen Raum? Wie werden diese Projekte finanziert? Werden diese Projekte gefördert? Welche Organisationsform haben sie?
 >.....

 >.....

KAPITEL 2.2.
STÄDTEBAULICHER RAUM -
GEBIETS-CHECK

STÄDTEBAULICHER RAUM - GEBIETS-CHECK

Räumliches Tauschen und Teilen hängt einerseits von der Sharingbereitschaft der AkteurInnen ab und andererseits von Möglichkeiten des Tauschen und Teilens, die sich in der gegebenen Stadt- und Gebäudestruktur anbieten. Der Gebiets-Check ist ein Instrument um genau jene räumlichen Potenziale zu untersuchen, die für die Umsetzung eines Sharing-Projekts förderlich sein können. Er liefert vorbereitende und begleitende, wertvolle Erkenntnisse für die Stadtplanung und Aktivierung von EigentümerInnen. Der Gebiets-Check sollte von fachaffinen Personen in der Stadtverwaltung oder der Privatwirtschaft erstellt und bearbeitet werden.



Der Gebiets-Check lässt sich in folgende Schritte gliedern:

1. Voranalyse

In der Voranalyse werden die bestehenden planerischen Rahmen- und Zielsetzungen daraufhin überprüft, ob das Konzept Pocket Mannerhatten für die bestehenden Stadtentwicklungsvorhaben gewünscht, gewollt und machbar sind.

- Mit welchen Herausforderungen wird die Stadtentwicklung konfrontiert (Zersiedelung, Bevölkerungswachstum, etc.)?
- Welche Programme und Strategien bestehen, um diese Herausforderungen zu bewältigen (Entwicklungspläne, etc.)?
- Welche Zielsetzungen und Lösungsstrategien darin sind für die Umsetzung von Pocket Mannerhatten relevant (z.B. Revitalisierung gründerzeitlicher Bestandsquartiere, etc.)?
- Auf welche Art und Weise können raumbezogenes Sharing und ein gemeinwohlorientiertes Anreizsystem die Stadtentwicklung unterstützen?

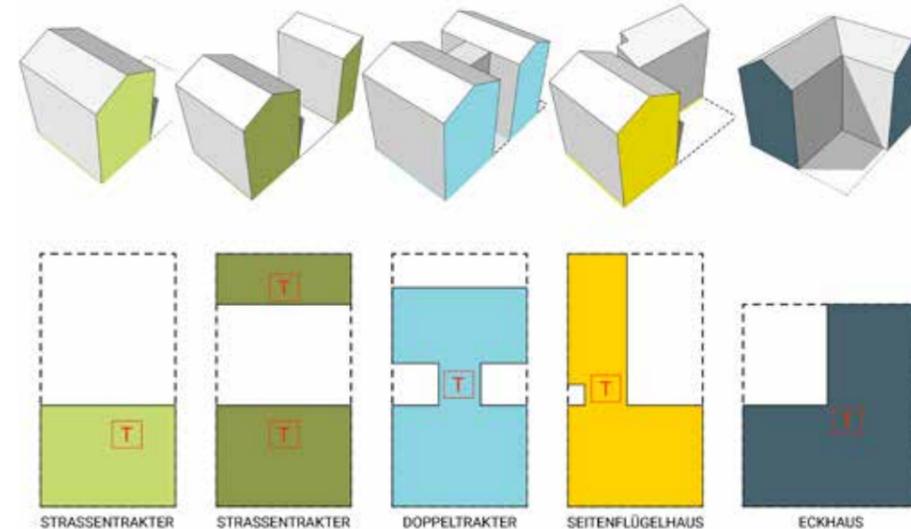
2. Auswahl Fokusgebiet

Im zweiten Schritt wird das Fokusgebiet für den Gebiets-Check abhängig von den Ergebnissen der Voranalyse und den vorhandenen Projektressourcen definiert. Für dieses Gebiet werden die in den folgenden Schritten genannten Daten erhoben und bearbeitet.

3. Gebäudetypen

Dieser Arbeitsschritt des Gebiets-Checks besteht in der Untersuchung der kleinräumigen Strukturen im Fokusgebiet. Im Sinne der Pocket Mannerhatten-Strategie ist es erforderlich, nach sich wiederholenden Gebäude- oder Stadtblockkonfigurationen zu suchen, die räumliches Tauschen und Teilen begünstigen. Diese Gebäude- und Stadtblockkonfigurationen gilt es als Typen zu identifizieren und analysieren:

- Welche Gebäudetypen gibt es im Fokusgebiet?
- Welche davon begünstigen mit ihren Eigenschaften welche raumbezogene Sharing-Möglichkeiten z.B. bzgl. der Hofformen, Erschließungsstrukturen, Gestaltung der Erdgeschoßzonen, Gebäudeabmessungen, Dachformen, Fassadenstrukturen oder Topographie des Geländes etc.?



1. VORANALYSE

2. AUSWAHL FOKUSGEBIET

3. GEBÄUDE Typen

Beispiel für analysierte Gebäudetypen anhand des Fokusgebiets Ottakringer Gründerzeit in Wien.

4. Definition von Kollaborationszielen und -optionen

Bezugnehmend zur Voranalyse und den thematisierten Herausforderungen, können nun am Beispiel der analysierten Gebäudetypen erste Möglichkeiten des räumlichen Tauschen und Teilens skizziert werden. Diese möglichen Kollaborationsoptionen erlauben es den Beteiligten, spezifische Sharing-Themen zu fokussieren, welche die Stadtentwicklungsstrategien unterstützen. Sie können in Bezug auf die planerischen Entwicklungsziele für das Fokusgebiet definiert werden.

4. ZIELDEFINITION



Beispiele für Kollaborationsoptionen, die für gründerzeitliche Quartiere in Wien-Ottakring entwickelt wurden.

5. ANALYSE SHARING-POTENZIALE

- TO KNOW -
Zu beachten ist das Datenalter und die Datenstruktur, um sie sinnvoll verarbeiten zu können. Manche Daten werden auf Gebäude-, manche auf Block- und manche auf Zählsprengel aufbereitet.

- TO KNOW -
Die Beschaffung der Daten ist erfahrungsgemäß ein längerer und zeitaufwändiger Prozess.

5. Analyse der räumlichen und sozialen Sharing-Potenziale

Um die Sharing-Potenziale herausarbeiten zu können, muss eine breite Analyse vorgenommen werden.

Unter der Anwendung unterschiedlicher Methoden ist die Analyse auf verschiedenen Ebenen angesiedelt: Mit primäranalytischen Methoden ((ExpertInnen-) Interviews, Begehungen, Beobachtungen) werden neue Daten und Informationen erhoben bzw. gewonnen. Bei sekundäranalytischen Methoden (Literaturrecherche, Internetrecherche, GIS-Analysen, Kartenauswertungen) wird auf bestehende Informationen und Daten zurückgegriffen. Die Auswertung der Informationen und Daten beider methodischer Zugänge bildet die Grundlage für die Identifizierung der Sharing-Potenziale (Triangulation).

Aufbauend auf die definierten Kollaborationsziele und -optionen können die für den Gebiets-Check erforderlichen Daten eingegrenzt werden: Passend zu jeder Option sind bestimmte Daten mehr oder weniger aussagekräftig, die die Möglichkeit der Umsetzung beschreiben. Je nach Verfügbarkeit bzw. Erhebungsmöglichkeiten werden die Daten zusammengetragen und zur Auswertung gebracht.

Ergänzend zu diesen, auf den Kollaborationsoptionen basierenden Kriterien sollten auch Kriterien festgelegt werden, die in übergeordneter Weise die Wahrscheinlichkeit des Zustandekommens eines Sharing-Projektes beschreiben. Beispielsweise können auf Basis einer Immobilien- und Leerstandsanalyse Rückschlüsse zu Sharingmöglichkeiten gezogen werden. Weiters lässt sich die Wahrscheinlichkeit einer Bautätigkeit abschätzen, in dem eine Baupotentialreserve, das Nachverdichtungspotenzial und/oder die jüngst erteilten Baugenehmigungen ermittelt werden. Ebenso sind sozialräumliche Daten, die ebenfalls die Wahrscheinlichkeit der Umsetzung eines Sharing-Projektes beschreiben, wesentlich, z.B. Daten zu verortbaren Sharingaktivitäten (Sharingmilieus), zur BewohnerInnenstruktur, und/oder zu immobilienwirtschaftlichen Verwertungs- und Handlungsmotiven von EigentümerInnen.

Die zu analysierenden Ebenen sind:

Stadtverwaltung und -politik, die politisch-administrative AkteurInnenstruktur sowie die Prüf- und Förderinstrumente: Diese geben den rechtlich formalen Rahmen vor, in dem räumliches Sharing betrieben werden kann.

Folgende Methoden sollten angewendet werden:

Sekundäranalysen wie Literatur- und Internetrecherche: Diese geben Aufschluss darüber, wie das politisch administrative System aufgebaut ist und wie es funktioniert.

- Was wird unter Sharing verstanden?
- Welche Förderinstrumentarien gibt es?
- Wie ist Sharing im Planungsrecht möglich?
- Welche Fachplanungsstellen bzw. Behörden sind in Sharing-Projekte einzubinden?

Primäranalysen wie (ExpertInnen-)Interviews, Begehungen und Beobachtungen: Diese können mögliche Informationslücken aus der Sekundäranalyse schließen. Insbesondere Interviews mit SchlüsselakteurInnen aus dem politisch administrativen System lassen darauf schließen, wie Sharing-relevante Themen entsprechend Planungsrecht, Förderstruktur etc. behandelt werden. Diese Interviews bei SchlüsselakteurInnen haben zusätzlich einen aktivierenden Charakter (vgl. Lüttringhaus; Richers, 2007: 57-64; Stoik 2009). Begehungen dienen der Veranschaulichung von bereits umgesetzten Projekten vor Ort und ermöglichen es zu verstehen, wie Sharing rechtlich und sozial organisiert werden kann.

Immobilien und Leerstand: Jeder Raum, der ungenutzt ist bzw. leer steht, birgt Potenzial für Sharing-Projekte.

Sekundäranalysen wie Literatur- und Internetrecherche sowie Datenbanken (Grundbuch) können Auskunft geben, welche Institutionen sich mit Leerstand beschäftigen und wer Immobilien besitzt und verwaltet.

Primäranalysen wie (ExpertInnen-)Interviews, Begehungen und Beobachtungen. Sie ermöglichen es, Informationen aus der Sekundäranalysen zu konkretisieren. Es können genaue Orte gefunden werden, wo es möglich wäre, Sharing zu etablieren. Wenn ein Gebiet näher ins Auge gefasst wurde, sind Begehungen empfehlenswert, da sich der Immobilienmarkt und die Nachfrage nach leeren Räumen rasch verändern können.

Immobilienwirtschaftliche Grundlagen zu Verwertungs- und Handlungsmotiven von EigentümerInnen.

Mit Sekundäranalysen (Literaturrecherche, Internetrecherche) kann bis zu einem gewissen Grad die Marktsituation (Angebot und Nachfrage) im Fokusgebiet untersucht werden.

Primäranalysen ((ExpertInnen-)Interviews, Begehungen, Beobachtungen) ermöglichen es, die Verwertungs- und Handlungsmotive einzelner EigentümerInnen ausdifferenzieren und die Pocket Mannerhatten-Aktivierungsstrategie gezielter auszurichten.

ZU ANALYSIERENDEN EBENEN

Stadtverwaltung und -politik

Sekundäranalysen

Primäranalysen

Immobilien und Leerstand

Sekundäranalysen

Primäranalysen

Immobilienwirtschaftliche Grundlagen

Sekundäranalysen

Primäranalysen

EBENEN DER ANALYSE

Die BewohnerInnenstruktur

Die zu analysierenden Ebenen sind:

Die BewohnerInnenstruktur ermöglicht eine Einschätzung der Vielfalt sozialer Gruppen im Fokusgebiet. Entlang empirischer Kenntnisse kann aus der BewohnerInnenstruktur auf mögliche Bedürfnislagen geschlossen werden.

Sekundäranalysen

Sekundäranalysen (Literaturrecherche, Internetrecherche, Sozialraumdaten) zeigen, wie die soziale Struktur im Gebiet zusammengesetzt ist. Durch das Verschneiden soziostruktureller, städtebaulicher und sozialräumlicher Daten können Hypothesen abgeleitet werden: Zum Beispiel weisen ein geringes Haushaltseinkommen, große Haushalte, ein hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen, eine hohe Belegungsdichte, kleine Wohnungen und ein geringer Anteil an öffentlichen Grünflächen auf einen hohen Bedarf an Freiräumen insbesondere für Kinder und Jugendliche hin.

Primäranalysen

Primäranalysen wie unter „Sozialraumanalyse“ in Kapitel 2.1.4. genannt, ermöglichen es, die alltäglichen Bedürfnisse abzufragen und die Lebenslagen vor Ort ausdifferenzieren. Dazu zählt auch die Erhebung von Ängsten, Befürchtungen und Wünschen. Diese Informationen bilden die Grundlage für die Entwicklung passgenauer Sharing-Optionen und sozial sensibler Aktivierungsstrategien.

Sharing-Potenziale

Analyse der Sharing-Potenziale: Diese vier Ebenen müssen mit der Analyse der Sharing-Potenziale verknüpft werden. Dabei wird ermittelt, welche Sharing-Initiativen es im Fokusgebiet gibt und zu welchen Zwecken Sharing von wem, wie und wo bereits betrieben wird. Sie bietet Aufschluss über Sharing-Verhalten und Motive der Menschen vor Ort sowie Informationen, welche AkteurInnen vor Ort wie und mit welcher Intensität und Intention Sharing betreiben. Auch die sozialräumlichen Effekte die damit verbunden sind, können dargestellt werden. Weitere Informationen und Methoden siehe **Seite 12ff.**

6. Auswertung der Daten und Definition der Kriterien für den Gebiets-Check

Die in den vorhergehenden Schritten aufbereiteten Datensätze können nun für den Gebiets-Check zur Auswertung gebracht werden. Dazu ist es sinnvoll, mit geographischen Informationssystemen (GIS) zu arbeiten und die Ergebnisse in Form von thematischen Karten zu visualisieren.

Je nach Kollaborationszielen und -optionen sind unterschiedliche Daten aussagekräftig.

Beispiele für strukturelle Daten, die für ein Fokusgebiet die allgemeine Sinnhaftigkeit bzw. Wahrscheinlichkeit einer Projektumsetzung beschreiben:

Daten	Aussage zu
Sozialraum-Sharing	Vorhandene Sharing-Aktivitäten und Übersättigung von oder Bedarf an weiterem Sharing
andere Stadtentwicklungsprojekte	Gebiete mit anderen Stadtentwicklungsprojekten (abgeschlossen, aktuell, geplant) und daraus resultierende mögliche Einschränkungen
Baugenehmigungen	vor kurzem erfolgte Bautätigkeit, geringe Wahrscheinlichkeit weiterer Sharing-bezogener Umbauten
Raumreserven gemäß Bebauungsplan	Mögliche Bautätigkeit als Nachverdichtungspotenzial
Eigentumsstruktur	Aussagen zu Eigentums- und Handlungstypen (siehe Seite 8)

Beispiele für spezifische Daten, die im Zusammenhang mit einer Kollaborationsoption stehen und die Sinnhaftigkeit bzw. Wahrscheinlichkeit der Umsetzung dieser Kollaborationsoption beschreiben:

Daten	Aussage zu
Kataster	Option Erschließung, Parzellierungsstruktur
Mobilitätsbedarf	Option Mobilitäts-Sharing und Infrastruktur
Grünraumbedarf	Option Grünflächen, Bedarf an privaten, semi-öffentlichen Grünflächen
Flachdachkataster	Option Dachflächen, Struktur und Nutzung vorhandener Flachdächer
Energiepotenzial	Option Energie, Ausrichtung Dachflächen, realisierte PV-/ Solarthermieanlagen, Geothermiepotenzial

7. Auswertung des Gebiets-Checks

Im finalen Schritt werden die vorhandenen Daten ausgewertet. Diese Auswertung zeigt für bestimmte Bereiche unterschiedliche Umsetzungspotenziale und ermöglicht die Verortung von Sharing-Potenzialen: In bestimmten Bereichen des Fokusgebietes kommt es zur Überlagerung verschiedener Potenziale. An diesen Orten bietet sich eine gezielte Aktivierung von EigentümerInnen, Hausverwaltungen, BewohnerInnen und InvestorInnen an.

6. AUSWERTUNG DER DATEN DEFINITION DER KRITERIEN

- TO KNOW -

Der Gebiets-Check könnte entgegen der Intention des Teams von Pocket Mannerhatten Ottakring auch für Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozesse missbraucht werden. Wir plädieren dafür, dieses Instrument explizit als gemeinwohlorientiertes Analyseinstrument anzuwenden!

7. AUSWERTUNG

KAPITEL 2.3. RECHTLICHE ASPEKTE

KAPITEL 2.3.1. Baurechtliche Aspekte und Grenzen des „Sharing“

Durchbrechung von Feuer- mauern

Erschließung einer Liegenschaft über eine Nachbarliegenschaft

Teilen von Kfz-Stellplätzen

Teilen von Kinderspielplätzen

RECHTLICHE ASPEKTE

Im folgenden Kapitel werden baurechtliche, elektrizitätsrechtliche und zivilrechtliche Aspekte des räumlichen Sharing sowie vertragliche Regelungsnotwendigkeiten dargestellt.

BAURECHTLICHE ASPEKTE UND GRENZEN DES „SHARING“ NACH DER WIENER BAUORDNUNG

Im Rahmen des Forschungsprojektes Pocket Mannerhatten Ottakring 2016/17 wurden die rechtlichen Aspekte des räumlichen Sharing am Beispiel der Wiener Bauordnung analysiert. Entsprechend des föderalistischen Regulationsystems in Österreich ist zu beachten, dass in anderen Bundesländern andere Bauordnungen gelten. Die Aussagen dieser anderen Regelwerke wurden im Rahmen von Pocket Mannerhatten Ottakring nicht untersucht.

Durchbrechung von Feuermauern

Die Durchbrechung von Feuermauern ist grundsätzlich bewilligungsfähig, es müssen nur die Brandschutzanforderungen eingehalten werden, konkret muss eine Brandschutztür eingebaut werden; bei Garagen, die sich über mehrere Grundstücke erstrecken, kommt das immer wieder vor. Die Brandschutzanforderungen sind allenfalls ein einzuplanender Kostenfaktor, aber kein rechtliches Hindernis. Anders als früher werden solche Bewilligungen nunmehr definitiv erteilt (und nicht nur auf bloßen Widerruf).

Erschließung einer Liegenschaft über eine Nachbarliegenschaft

Grundsätzlich muss die Erschließung immer in der eigenen Liegenschaft erfolgen, das obligatorische Stiegenhaus (Hauptstiegenhaus) darf sich nicht im Nachbarhaus befinden, wobei der Zugang dann über Feuermaurdurchbrüche erfolgen würde. Ebenso müssen Aufzüge, soweit sie wegen der Stockwerksanzahl obligatorisch sind, in der eigenen Liegenschaft eingebaut werden.

Ausnahmen:

- Bei zusätzlichen, freiwilligen Fluchstiegen und
- Bei nichtobligatorischen Aufzugseinbauten

darf auch das Nachbarhaus mit Hilfe von Feuermaurdurchbrüchen benützt werden.

Teilen von Kfz-Stellplätzen

Als Ausgleich für die gem. § 50 des Wiener Garagengesetzes zu errichtenden Pflichtstellplätze, die auf der eigenen Liegenschaft nicht oder nicht in ausreichender Zahl vorhanden sind, kann eine Bereitstellung auf Fremdliegenschaften (Anmietung oder andere Rechtsform) im Umkreis von 500 m erfolgen. Diesbezüglich besteht Meldepflicht und baubehördliche Überwachung – wird die Fremdbereitstellung gekündigt, erfolgt Nachvorschreibung der Stellplatz-Ausgleichsabgabe. Ein Abtausch mit Stellplätzen auf öffentlichem Gut ist nicht möglich, im Gegenteil: Wenn durch eine bewilligte Gehsteigüberfahrt ein oder mehrere öffentliche Stellplätze verloren gehen, muss die dreifache Anzahl der verlorenen Stellplätze auf der Liegenschaft (privat) geschaffen werden.

Teilen von Kinderspielplätzen

Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden mit mehr als 15 Wohnungen muss ein Kleinkinderspielplatz (bis 6 Jahre), mit mehr als 50 Wohnungen zusätzlich ein Kinder- und Jugendspielplatz angelegt werden; vom Jugendspielplatz kann Abstand genommen werden, wenn stattdessen ein Jugendraum geschaffen wird (siehe § 119 Abs. 6 WBO).

Der Kleinkinderspielplatz muss immer auf der eigenen Liegenschaft errichtet werden (Sicht- und Rufweite). Für die Erfüllung der Verpflichtung zum Jugendspielplatz können auch mehrere Liegenschaften zusammengefasst werden, wenn der Zugang nicht länger als 500 m ist und eine öffentlich-rechtliche Servitut in das Grundbuch eingetragen wird.

Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind im Falle von Neu- oder Zubauten obligatorisch zu schaffen (siehe § 119 Abs. 4 WBO).

Für Kinderwagen- und Fahrradabstellräume gibt es kein Teilen, sie sind ausnahmslos immer im eigenen Haus zu schaffen, Fahrradabstellplätze im Freien zählen übrigens nicht mit.

Einlagerungsräume

Für jede Wohnung ist ein Einlagerungsraum außerhalb des Wohnungsverbandes zu schaffen (siehe § 119 Abs. 5 WBO).

Bei den Einlagerungsräumen gibt es keine Beschränkung auf die eigene Liegenschaft, diese können somit auch im Verbund mit Nachbarhäusern geschaffen werden.

Höfe - Einfriedungsmauern

Einfriedungsmauern, die zwei Höfe voneinander trennen, sind nicht vorgeschrieben, sondern nur erlaubt, und können daher bei Zusammenlegung von Hofnutzungen problemlos entfernt werden. Einzige Ausnahme: Einfriedungsmauern in Schutzzonen, wenn die Mauer Teil des Ensembles ist.

Zusammenlegung von Dachflächen / Dachterrassen

Bei Zusammenlegung von Dachflächen muss abhängig von der Nutzung und der damit verbundenen Brandlast (Terrassenmöbel, Loggien, mit div. Einrichtungen etc.) die Brandmaueröffnung bewilligt werden bzw. brandschutztechnisch entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung des Brandüberschlags getroffen werden (siehe Brandschutzkonzept vom Gebäude). Diese Zusammenlegungen sind aber grundsätzlich möglich!

ELEKTRIZITÄTSRECHTLICHE MÖGLICHKEITEN DES TEILENS EINER PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

Im Elektrizitätsrecht ist einerseits das Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2010 (EIWOG 2010) als Bundesgrundgesetz sowie das Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetz 2005 (WelWG 2005) als Landesausführungsgesetz zu berücksichtigen. Im Sommer 2017 wurde nunmehr § 16a in das EIWOG 2010 eingeführt, der den Betrieb einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage regelt. Dadurch wird es auch BewohnerInnen in Mehrparteienhäusern ermöglicht, auf freiwilliger Basis, gemeinsam z.B. eine PV-Anlage zu betreiben, um sich damit anteilig selber zu versorgen. Die gemeinschaftliche Erzeugungsanlage wird an die gemeinschaftliche Leitungsanlage, die Hauptleitung, angeschlossen. Die Durchleitung des selbst erzeugten Stroms an die BewohnerInnen durch das öffentliche Netz ist nicht zulässig. Dies hat zur Folge, dass in diesem Zusammenhang u.a. die Systemnutzungsentgelte entfallen. Zusätzlich wird jeder teilnehmende BewohnerInnen (= teilnehmender Berechtigter) über das öffentliche Netz versorgt, wobei die freie Lieferantenwahl besteht. Die teilnehmenden Berechtigten können einen BetreiberIn dieser gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage bestimmen und müssen einen Errichtungs- und Betriebsvertrag abschließen, indem gewisse Vorgaben zu regeln sind. Die Messung und die Verrechnung nimmt der NetzbetreiberIn vor. Je nach Vereinbarung der teilnehmenden Berechtigten erfolgt eine statische oder eine dynamische Aufteilung der erzeugten Energie auf die TeilnehmerInnen. Voraussetzung ist die Messung der Viertelstundenwerte. Der überschüssige Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist (Gemeinschaftsüberschussanlage). Eine Umsetzung des § 16a EIWOG 2010 in das WelWG 2005 ist entgegen der Regierungsvorlage nicht erforderlich, da dieser als unmittelbares Bundesrecht beschlossen wurde. Die Begriffsdefinitionen in § 7 EIWOG 2010 bedürfen hingegen als Grundsatzbestimmung der Umsetzung.

Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

Einlagerungsräume

Höfe - Einfriedungsmauern

Zusammenlegung von Dachflächen/Dachterrassen

KAPITEL 2.3.2 Elektrizitätsrechtliche Möglichkeiten des Teilens einer Photovoltaik-Anlage

- TO KNOW -

Ein Brandschutzkonzept wird von einer Fachperson nach einer Prüfung erstellt und beinhaltet brandschutztechnische Informationen für das Jeweilige Gebäude. Es variiert zwischen Gebäuden und ist in bestimmten Fällen manchmal auch gar nicht notwendig.

ZIVILRECHTLICHE FRAGEN ZWISCHEN DEN BETROFFENEN EIGENTÜMERINNEN (NACHBARINNEN) UND IM VERHÄLTNIS ZU MIETERINNEN

Da das Zivilrecht in ganz Österreich einheitlich ist, gelten diese Ausführungen nicht nur für Wien.

Nachbarrechtliche Belange

Nachbarrechtliche Belange der Sharing-Optionen

a. Sharing-Optionen im Gebäudeinneren

Durch Sharing-Optionen, die sich nur im Gebäudeinneren abspielen, werden nachbarrechtliche Belange nicht berührt. Wenn dabei in irgendeiner Weise umgebaut wird, die die Einholung einer Baubewilligung erfordert (z.B. Durchbruch zum Treppenhaus des Nachbarn / der Nachbarin, um dessen / deren Lift mitbenützen zu können), werden im Bauverfahren alle, auch die am Sharing nicht beteiligten AnrainerInnen (NachbarInnen) zur Bauverhandlung eingeladen. Dort beschränken sich ihre subjektiven Rechte aber im Weitesten auf die Einhaltung von Bauhöhe, Baulinie und Lichteinfall.

b. Sharing-Optionen im Außenbereich

Bei Sharing-Optionen „außen“, also im Hof, auf dem Dach oder der Terrasse muss unterschieden werden:

- Mit NachbarInnen, die am Sharing aktiv beteiligt sind, muss ohnedies eine vertragliche Regelung geschaffen werden, die auch die nachbarrechtlichen Belange regelt.
- Bei weiteren NachbarInnen, die nicht aktiv beteiligt sind, müssen die gesetzlichen Grenzen des Nachbarrechtes eingehalten werden. Konkret muss darauf geachtet werden, dass die NachbarInnen keinen „ortsunüblichen Immissionen“ ausgesetzt werden. Das heißt konkret: Es ist darauf zu achten, wie es mit der Ausbreitung von Lärm und Gerüchen steht. Benützung ist immer mit einer gewissen Geräuschentwicklung verbunden, die in die Planung einzubeziehen ist. Wenn also z.B. das Fenster eines Wohnraumes eines Nachbarhauses bis 3 m (drei Meter) an die Terrassenkante heranreicht, dann wird es heikel und es muss entweder eine Trennwand eingeplant oder die Terrasse entsprechend zurückgerückt werden. Eine vorherige Kontaktaufnahme mit solcherart betroffenen NachbarInnen ist in jedem Falle anzuraten. Wenn von vorneherein kein Einvernehmen hergestellt und die Nutzung mit übermäßigen Immissionen für die Nachbarn verbunden ist, wäre die rechtliche Konsequenz im Konfliktfall, dass der / die NachbarIn eine Unterlassungsklage gegen die „Sharenden“ einbringen kann.

Mietrechtliche Belange

Mietrechtliche Belange der Sharing-Optionen

Die folgenden Ausführungen gelten für alle Typen von Mietverträgen (auch für Genossenschaftsmietverträge).

a. Bestehende Mietverträge

Sharing-Optionen haben – falls keine vertragliche Vereinbarung getroffen wird – nur dann (negative) Auswirkungen auf bestehende Mietverträge, wenn sie die Nutzungsmöglichkeiten des / der MieterIn in irgendeiner Richtung verschlechtern (also es wird z.B. 2 m (zwei Meter) vor dem Fenster eine Balkonbrücke errichtet, der Dachgarten wird so weit vor die Fassade gezogen, dass sich der Lichteinfall verschlechtert, oder einE MieterIn wird einer neu geschaffenen Lärmquelle ausgesetzt). In diesen Fällen hätte der / die MieterIn einen Anspruch auf eine prozentuale Herabsetzung des Mietzinses (sog. „Mietzins-

minderung“), weshalb Derartiges unbedingt zu vermeiden wäre.

Neu geschaffene Gemeinschaftsnutzungen berechtigen den / die VermieterIn nicht, deshalb den Mietzins zu erhöhen. Der / die VermieterIn hat nur zwei Möglichkeiten:

- Angebot an MieterInnen, durch Modifikation des Mietvertrages auch die Gemeinschaftsnutzung dazuzubekommen und im Gegenzug einer Mietzinserhöhung zuzustimmen, oder
- wenn MieterInnen einer Mietzinserhöhung im Weg der freien Vereinbarung nicht zustimmen, diese von den neu geschaffenen Gemeinschaftsnutzungen auszuschließen („Er / sie bekommt keinen Schlüssel“).

Rein rechtlich besteht keine Pflicht zur MieterInnenbefragung, vermierterInnenseitig können diese Dinge – formalrechtlich – rein einseitig geregelt werden.

b. Neuvermietungen

Sharing-Optionen können Auswirkungen auf neue Mietverträge haben, indem es zu einer Steigerung des Nutzungswertes kommt und daher eine höhere Miete verlangt werden kann (vgl. Zieger: 2006). In sorgfältig gemachten Mietverträgen sollte immer genau definiert werden, welche Gemeinschaftsräume bzw.

-einrichtungen der / die MieterIn mitbenützen darf (unter Einhaltung einer Hausordnung). Wird also z.B. die Nutzung einer Gemeinschaftsterrasse oder eines Gemeinschaftsraumes mit angeboten, so kann im System der Richtwertmietzinse ein Zuschlag gemacht werden; im System der freien Mietzinsbildung reguliert sich das über eine betraglich höhere Angemessenheit des Mietzinses.

Über die erhöhten Mietzinse von Neuverträgen können bzw. müssen vermierterInnenseitig die investierten Kosten wieder abgetragen werden, zumal eine Mietzinserhöhung bei Altmietverträgen nicht zulässig ist.

Haftungsfragen

- Für den Zustand der Anlage haftet deren EigentümerIn, allenfalls gemeinsam mit jemandem, der / die vertraglich die Pflege / Wartung übernommen hat - also z.B. wenn das Geländer bricht, oder im Gemeinschaftsraum die Deckenleuchte abstürzt. Dies ist die – im einzelnen durchaus vielschichtige – „Gebäudehalterhaftung“. Zur Abdeckung der Gebäudehalterhaftung wird im Normalfall immer eine Gebäudehaftpflichtversicherung abgeschlossen (eine solche haben praktisch alle Miethäuser). Niemand muss sich dann mehr allzu sehr den Kopf zerbrechen.
- Für Schäden aus unsachgemäßem Verhalten (das heißt der Benützungsdauer zuwiderlaufend) haften die Personen, die das schadenslösende Verhalten gesetzt haben, also im Prinzip die MieterInnen – hier können MieterInnen übrigens auch für deren Gäste haften, wenn sie diesen nicht gesagt haben, wie sie sich zu verhalten haben. Also z.B. jemand stürzt über das Geländer, auf welchem verbotenerweise geklettert wurde. Versicherungsdeckung besteht (nur) dann, wenn der / die MieterIn in seiner Haushaltsversicherung auch die übliche Haftpflichtversicherung eingeschlossen hat.

Haftungsfragen

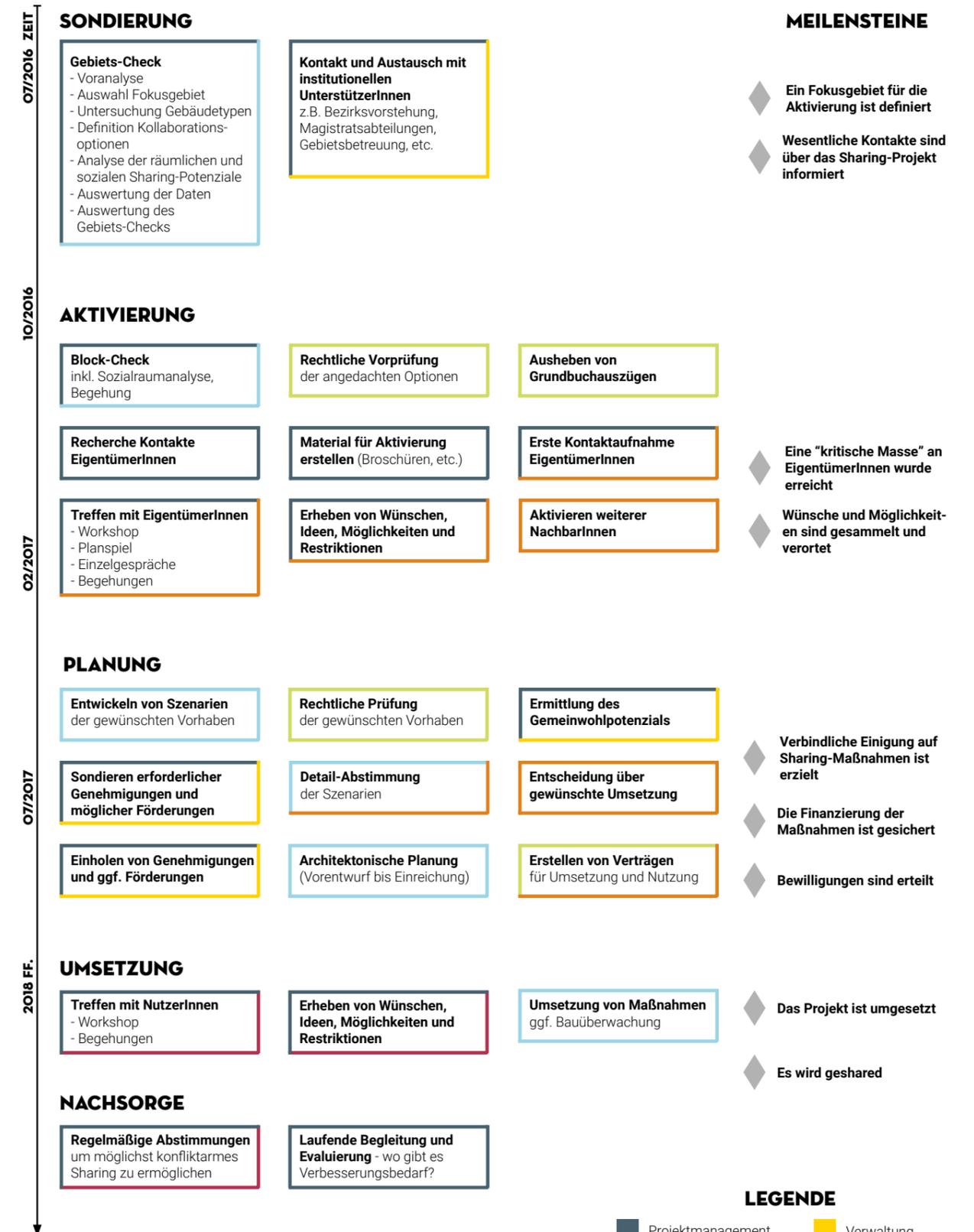
**KAPITEL 2.3.4.
VERTRAGLICHE REGE-
LUNGSNOTWENDIGKEITEN**

VERTRAGLICHE REGULUNGSNOTWENDIGKEITEN

Die Umsetzung einer Sharing-Option sollte immer mit einer vertraglichen Festlegung zwischen allen daran (aktiv) Beteiligten verbunden werden. Die Vertragsgestaltung ist in den Details einzelfallabhängig, aber folgende essentiellen Punkte sollten jedenfalls enthalten sein:

- präzise Umschreibung der umzusetzenden baulich-technischen Maßnahmen,
- Kostentragung für die Maßnahme (im Normalfall Kostenteilung, denkbar aber auch, dass eine Seite die gesamte Maßnahme zahlt, die MitnutzerInnen zahlen ab der Fertigstellung ein Benützungsentgelt),
- Kostentragung für die laufende Erhaltung,
- Benützungsordnung (analog zur oder in Erweiterung der Hausordnung),
- Umgang mit Haftungsfällen (interne Schadensaufteilung für den Fall, dass keine Versicherungsdeckung gegeben ist),
- Überbindung der Vereinbarung auf RechtsnachfolgerInnen,
- Absicherung der Mitbenützungsrechte an fremder Liegenschaft durch grundbücherliche Servituten sowie
- geordnete Beendigung der Sharing-Option durch Kündigung, dazu gehören auch:
 - finanzieller Ausgleich gemeinsam investierter Kosten und
 - wo technisch erforderlich: Modalitäten des Rückbaues.

ABLAUF DES PROZESSES



**KAPITEL 3.
ABLAUF DES PROZESSES**

MEILENSTEINE

- ◆ Ein Fokusgebiet für die Aktivierung ist definiert
- ◆ Wesentliche Kontakte sind über das Sharing-Projekt informiert
- ◆ Eine "kritische Masse" an EigentümerInnen wurde erreicht
- ◆ Wünsche und Möglichkeiten sind gesammelt und verortet
- ◆ Verbindliche Einigung auf Sharing-Maßnahmen ist erzielt
- ◆ Die Finanzierung der Maßnahmen ist gesichert
- ◆ Bewilligungen sind erteilt
- ◆ Das Projekt ist umgesetzt
- ◆ Es wird geshared

LEGENDE

- Projektmanagement
- Architektur / Fachplanung
- Rechtsbeistand
- Verwaltung
- EigentümerInnen
- BewohnerInnen

4. AKTIVIERUNG

Sharing kommt nur durch Personen, die teilen, zustande. Daher ist es beim Realisieren von Sharing-Projekten wie Pocket Mannerhatten zentral, zum richtigen Zeitpunkt die entscheidenden AkteurInnen zu informieren, zu aktivieren und mit an Bord zu holen. Aktivieren ist mehr als informieren: Die Aktivierung legt den Grundstein und ist der Anstoß für Aktivitäten Interessierter im Block oder Quartier.

Entgegen der landläufigen Meinung, die meisten EigentümerInnen seien „schwierig“ zu erreichen, konnten in kürzester Zeit im Forschungsprojekt Pocket Mannerhatten Ottakring eine Gruppe Sharing-interessierter EigentümerInnen gefunden und aktiviert werden. Dieser Arbeitsschritt war nicht einfach, er war arbeitsintensiv, aber erfolgreich.

In diesem Kapitel finden sich entsprechend der gewonnenen Erfahrungen zielführende Tipps und Hinweise für eine Aktivierungsstrategie sowie Ideen und Anregungen für die Gestaltung von Informationsangeboten zum räumlichen Sharing.

Wenn Pocket Mannerhatten in einem Quartier oder Block umgesetzt wird, hat das Auswirkungen auf verschiedene AkteurInnen und Gruppen. Diese müssen zu unterschiedlichen Zeitpunkten in die Aktivierung einbezogen werden:

EigentümerInnen:

- unmittelbar von Sharing betroffen
- eigentumsrechtliche Befugnis: entscheiden über Sharing – ja/nein
- daher: wichtigste Gruppe in der Aktivierung

NutzerInnen (MieterInnen)

- unmittelbar von Sharing betroffen
- mietrechtliche Einflussnahme, aber keine grundsätzliche Entscheidungsbefugnis – daher: erst informieren und einbeziehen, wenn grundsätzliche Richtung feststeht
- zugleich wichtigste Gruppe in der Sharing-Praxis

Weitere wichtige Stakeholder:

z.B. NachbarInnen, Hausverwaltungen, Gebietsbetreuungen, lokale Verwaltung (z.B. Bezirksvorstehung), Behörden

- mittelbar oder unmittelbar von Sharing betroffen
- können wichtige „TüröffnerInnen“ und „ErmöglicherInnen“ sein – oder auch „ErschwererInnen“ und „VerhindererInnen“
- möglichst frühzeitig einbeziehen bzw. um Unterstützung werben

EigentümerInnen

EigentümerInnen von Liegenschaften haben die Entscheidungsmöglichkeit und die Befugnis: Aufgrund ihres rechtlichen Status entscheiden sie, ob räumliches Sharing im Sinn von Pocket Mannerhatten stattfinden darf bzw. kann. Daher sind EigentümerInnen für das Gelingen von Pocket Mannerhatten maßgeblich und bei der Aktivierung die erste zentrale Gruppe.

Je nachdem, welches Interesse sie mit ihren Immobilien/Objekten verfolgen, welche Ressourcen sie haben und ob sie gleichzeitig BewohnerInnen sind oder nicht, sind für verschiedene EigentümerInnentypen jeweils andere Fragen relevant und dringlich. Auf diese unterschiedlichen Interessenslagen sollte in der Aktivierung der EigentümerInnen individuell eingegangen werden.

BewohnerInnen

BewohnerInnen bzw. MieterInnen sind die wichtigste Gruppe, wenn es um die Praxis von Sharing geht. Aber: In der frühen Phase der Aktivierung sollten die MieterInnen allerdings noch keinesfalls aktiv einbezogen werden! BewohnerInnen, die nicht gleichzeitig EigentümerInnen sind, sollten nicht mit Ideen und Überlegungen konfrontiert werden, da sie keine Entscheidungsmöglichkeit darüber haben, ob diese in ihrem Lebensumfeld auch umgesetzt werden. Keinesfalls sollte eine Erwartungshaltung seitens der MieterInnen aufgebaut werden, um so Druck auf die EigentümerInnen aufzubauen. Versprochenes und nicht Realisiertes kann zu einem Vertrauensverlust gegenüber den AkteurInnen mit Entscheidungsbefugnis führen (vgl. Fritsche, Nanz, 2012: 09) Die grundsätzliche Entscheidung für die Umsetzung insbesondere der baulichen Sharing-Optionen liegt bei den EigentümerInnen.

Ab dem Zeitpunkt, zu dem ein grundsätzliches Okay der EigentümerInnen besteht, müssen die BewohnerInnen informiert und einbezogen werden. In gewissen Sonderfällen – beispielsweise bei institutionellen EigentümerInnen – ist es möglich, dass die EigentümerInnen die Entscheidung darüber, welche Möglichkeiten des Teilens konkret umgesetzt werden, an ihre MieterInnen weitergeben. In diesen Fällen kann eine eigene MieterInnen-Aktivierung erfolgen (analog zu den auf Seite 29ff. beschriebenen Informationsmöglichkeiten).

Weitere Stakeholder

Neben den EigentümerInnen und den BewohnerInnen bzw. MieterInnen gibt es noch zahlreiche weitere Gruppen, deren (Arbeits-)Leben oder Umfeld von einem erfolgreich umgesetzten Pocket Mannerhatten-Projekt betroffen ist. Dazu zählen beispielsweise die lokale Verwaltung (z.B. Bezirksvorstehung), Behörden, aber auch private Unternehmen, Hausverwaltungen oder andere Organisationen, z.B. Kirchengemeinden, Kindergärten, (gemeinnützige) Vereine und Initiativen.

Es kann für die Aktivierung von Nutzen sein, diese AkteurInnen frühzeitig über die Projektidee und die Auswirkungen von Pocket Mannerhatten für das Umfeld zu informieren. Je nach Vereinbarung zwischen dem Pocket Mannerhatten-Projektteam und den Stakeholdern können diese auch eine aktive Rolle bei der Aktivierung einnehmen, indem sie beispielsweise als Co-UnterzeichnerInnen von Informationsmaterial oder als GastgeberInnen bei Informations-Veranstaltungen auftreten.

Der Informationsfluss zwischen dem Projektteam und den Stakeholdern findet dabei in zwei Richtungen statt:

Zum einen erhalten die Personen bzw. Organisationen Informationen darüber, welche Aktivitäten das Pocket Mannerhatten-Team plant. Selbst wenn die Aktivierungsstrategie nicht vorsieht, diese Personen oder Gruppen konkret in das Projekt einzubinden, ist es in jedem Fall günstig, sie frühzeitig zu informieren. Denn: Diese Personen bzw. Organisationen können wichtige „MeinungsmacherInnen“ im Quartier oder Block sein. Durch frühzeitige und direkte Information wird vermieden, dass sie sich übergangen fühlen oder auf anderen Wegen Halb- oder Falschinformationen erhalten.

Zum anderen kann das Projektteam von Pocket Mannerhatten über Gespräche mit diesen Stakeholdern wertvolle Informationen über die Bedingungen im Untersuchungsgebiet erhalten. Dialoge mit lokal aktiven Personen und Organisationen können der Identifizierung von Schlüssel-AkteurInnen für die Aktivierung, wie beispielsweise investitionswillige EigentümerInnen oder besonders aktive BewohnerInnen des Quartiers oder Blocks, besonders dienlich sein.

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

Zur Vorbereitung einer Aktivierungsstrategie ist es hilfreich, sich die möglichen verschiedenen EigentümerInnentypen vor Augen zu führen und einen Perspektivenwechsel zu versuchen. Die Übersicht zu den Handlungstypen finden Sie auf den Seiten 9ff.

EIGENTÜMERINNEN

NUTZERINNEN/MIETERINNEN

WICHTIGE STAKEHOLDER

DO IT YOURSELF:

An welchen Fragestellungen könnten die unterschiedlichen EigentümerInnen besonders großes Interesse haben?

>.....

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

In der frühen Phase der Aktivierung sollten die MieterInnen noch keinesfalls aktiv einbezogen werden, um keine nicht realisierbaren Erwartungen zu wecken!

DO IT YOURSELF:

Wer zählt – neben EigentümerInnen und MieterInnen – zu den Stakeholdern, die von meinem Projekt betroffen wären?

>.....
 Wer ist räumlich oder organisatorisch nahe am Projekt?

>.....
 Wer sind wichtige StimmungsmacherInnen im Quartier?

>.....
 Welche Personen oder Organisationen sollten frühzeitig informiert werden, damit sie sich nicht übergangen fühlen?

>.....

4.2. AKTIVIERUNGSSTRATEGIE

Wenn ein erster Überblick über die AkteurInnen gewonnen wurde, können in weiterer Folge die Informationen rund um Pocket Mannerhatten aufbereitet werden, um die möglichen KooperationspartnerInnen zielgruppengerecht anzusprechen.

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

Der Gebiets-Check (siehe Seite 14ff) hilft bei der Definition von besonders sinnvollen Möglichkeiten des Teilens.

Reihenfolge

Dabei ist es sehr wichtig, die unterschiedlichen AkteurInnen in der richtigen Reihenfolge anzusprechen: Die erste Zielgruppe in der Aktivierung sind die EigentümerInnen, da ihnen die Entscheidungsgewalt obliegt. Vorbereitend bzw. flankierend kann auf die weiteren Stakeholder zugegangen werden. Die Aktivierung der BewohnerInnen sollte nach Möglichkeit erst zu dem Zeitpunkt erfolgen, zu dem die Ideen konkreter geworden sind. Wenn BewohnerInnen jedoch erfahren, dass ein Sharing-Projekt geplant ist, ist ein respektvoller Umgang mit Informationen grundsätzlich wichtig.

Rahmenbedingungen

Zur Planung der Aktivierungsstrategie ist es sinnvoll, folgende fachliche, praktisch-vermittelnde und organisatorische Fragen vorab zu stellen:

- Wo? In welchem Gebiet könnte Pocket Mannerhatten umgesetzt werden? (Siehe dazu auch Kapitel 2.2. Städtebaulicher Raum - Gebiets-Check)
- Wie groß? Wie groß ist das Gebiet und wie viele EigentümerInnen müssen angesprochen werden?
- Wann? Wie viel Zeit steht für die Aktivierung zur Verfügung? Gibt es einen fest definierten Zeitpunkt, zu dem die Aktivierung abgeschlossen sein muss bzw. mögliche bauliche Umsetzungen begonnen oder beendet sein müssen?
- Wer? Sind die EigentümerInnen bereits bekannt oder müssen sie zuerst über Grundbuchauszüge ermittelt werden? Sind die Kontaktdaten bekannt bzw. wie können sie ermittelt werden?
- Wer? Welche Stakeholder (siehe Seite 26) könnten in der Aktivierung unterstützen?
- Was? Gibt es Sharing-Optionen, die unbedingt angestrebt oder umgesetzt werden? Gibt es Sharing-Optionen, die ausgeschlossen sind?

Ablauf

Um den EigentümerInnen die Idee von Pocket Mannerhatten näherzubringen, empfiehlt sich eine mehrstufige Herangehensweise:

Im ersten Schritt erhalten sie grundsätzliche Informationen zu Pocket Mannerhatten und den möglichen Auswirkungen auf ihre Liegenschaft. Diese Kontaktaufnahme kann schriftlich, telefonisch oder auch persönlich erfolgen.

Bei den EigentümerInnen, bei denen ein grundsätzliches Interesse vorhanden ist, ist im zweiten Schritt ein persönliches Treffen unabdingbar, um die Idee näher zu beschreiben und Interessen und Möglichkeiten für eine Umsetzung auszuloten. Auch ist es ratsam, hierbei auf die architektonischen Spezifika der Liegenschaft(en) und die Interessen und Rahmenbedingungen einzugehen.

- TO KNOW -

Aktivierung ist keine Werbung! Oberstes Gebot bei der Aktivierung ist die Seriosität. Die möglichen Auswirkungen von Sharing sollten allgemein verständlich und transparent dargestellt werden. Von Beginn an sollten sachliche und seriöse Argumente im Vordergrund stehen.

4.3. INFORMATIONSMITTEL

Für jede Phase der Aktivierung gilt es, das richtige Format für den Informationstransfer zu wählen. Beispielhaft sind im Folgenden verschiedene Informationsmittel für die einzelnen Phasen aufgelistet:

1. Erst-Information:

- Anschreiben und/oder
- Telefongespräche und/oder
- persönliche Begegnungen im Quartier oder Block

2. Vertiefter Kontakt:

- persönliche Treffen
- Info-Abende
- Workshops
- Begehungen

3. Ergänzende Informationen:

- Website
- Info-Folder
- Social Media-Angebote (Frag Nebenan, etc.)
- Eingliedern der Info-Angebote in bereits bestehende Aktivitäten (Grätzl-Fest o.ä.)

Exkurs: Recherche von Kontaktdaten

Kontaktdaten von EigentümerInnen zu erhalten, ist eine relativ aufwändige Aufgabe. Informationen zu den EigentümerInnen einer Liegenschaft sind in Österreich im Grundbuch verzeichnet. Grundbuchauszüge sind allgemein zugänglich und können gegen die Zahlung einer Gebühr von jeder/m eingesehen werden. Im Grundbuch befinden sich unter anderem Name und Postanschrift des / der EigentümerIn zum Zeitpunkt des Eintrags ins Grundbuch, die Anschriften werden jedoch nicht mit dem Melderegister abgeglichen und sind daher nicht zwingend aktuell. Bei einer Aktivierung rein über Anschreiben an EigentümerInnen ist daher mit einer hohen Quote veralteter Adressen zu rechnen. Für eine „breite“ Aktivierung empfiehlt es sich dementsprechend, ausreichend Zeit für die individuelle Recherche und Aktualisierung von Kontaktdaten einzuplanen bzw. parallel dazu auch alternative Wege zu gehen, wie beispielsweise den Kontakt über Hausverwaltungen herzustellen.

Anschreiben

Das erste Anschreiben hat den Zweck, das Interesse zu wecken und Grundsätzliches zum Sharing-Vorhaben zu skizzieren. Wichtige Punkte für das erste Anschreiben sind:

- leicht verständliche Sprache
- allgemeine Vorteile für EigentümerInnen klar benennen und ggf. visualisieren
- evtl. Kooperation mit bekannten Stakeholdern (z.B. Bezirksvorsteherung)

Es ist wichtig, das Anschreiben so zu formulieren, dass die möglichen InteressentInnen dort abgeholt werden, wo sie stehen. Zu viele Fachausdrücke, sehr komplexe Details oder die Innen-Perspektive des Projektteams sollten nicht in den Text einfließen. Ein gutes Anschreiben weckt das Interesse für das Projekt, indem es die Möglichkeiten und Vorteile von Sharing-Optionen klar benennt. Dennoch ist es wichtig, dass das Anschreiben nicht in werblicher Sprache verfasst ist.

Das Anschreiben sollte außerdem ein konkretes Angebot bieten, das die EigentümerInnen bei Interesse ergreifen können.

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

Eine Möglichkeit, aktuelle AnsprechpartnerInnen zu den Liegenschaften zu finden, ist der Kontakt über die Hausverwaltungen. Diese stehen im Dienst der EigentümerInnen und können gebeten werden, Informationen weiterzuleiten. Auch hier stellt sich allerdings die Frage nach den Kontaktdaten. Stadtverwaltungen führen nicht unbedingt ein Verzeichnis der Hausverwaltungen. Hausverwaltungen bezahlen aber für gewöhnlich die allgemeinen Gebühren (Kanalgebühr, etc.) für die von ihnen verwalteten Liegenschaften. Die offizielle Stelle einer Stadt, die diese Gebühren einhebt, ist also wahrscheinlich im Besitz einer Übersicht über die Hausverwaltungen.

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

Anschreiben: Es kann hilfreich sein, sich zur Unterstützung bei der Aktivierung bereits bekannte und renommierte Stakeholder zu suchen, um der Botschaft mehr Gewicht zu verleihen. So konnten beispielsweise für die Aktivierung bei Pocket Mannerhatten Ottakring der Bezirksvorsteher und die lokale Gebietsbetreuung gewonnen werden. Im beigelegten Informationsblatt schienen außerdem zwei weitere AkteurInnen der Immobilienwirtschaft als „Testimonials“ auf.

DO IT YOURSELF:

Welche Liegenschaften grenzen an meine?
>.....
Welche Nutzungen gibt es auf meiner Liegenschaft (Typus), z.B. Wohnen, Gewerbe, Gemeinschaftsräume, Gärten, Erdgeschoßzonen?
>.....
Gibt es Leerstand in meiner Liegenschaft?
>.....
Welches (Sharing)Potenzial bietet meine Liegenschaft?
>.....
Wie groß ist meine Liegenschaft und wie ist sie bebaut?
>.....
Welche Pläne habe ich für die Liegenschaft/das Objekt? Habe ich Investitionsmöglichkeiten für meine Liegenschaft?
>.....

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

Mit den NachbarInnen reden: Möglicherweise teilen wir Interessen und können einander ergänzen! Das Teilen von Wissen spart Zeit und schafft neue Möglichkeiten!

- TO KNOW -

Bei der persönlichen Ansprache im Quartier oder Block trifft man auf die Menschen, die dort leben – das sind aber nicht zwingend auch die EigentümerInnen. MieterInnen können aber z.B. den Kontakt zu den EigentümerInnen herstellen. Wichtig ist, keine falschen Versprechungen zu machen.

Es kann sich dabei z.B. um die Einladung zu einem Informations-Termin handeln. In jedem Fall sollten ausreichend Kontaktmöglichkeiten (E-Mail, Telefon-Hotline) angegeben sein.

Telefongespräche

Wenn die Kontaktdaten der EigentümerInnen auch Telefonnummern enthalten, ist die Aktivierung mittels Telefon eine zielführende, vielversprechende Maßnahme. Im Vergleich mit einem Anschreiben hat ein Telefonat den Vorteil, dass ein Austausch zwischen Projektteam und AnsprechpartnerInnen (in erster Instanz also EigentümerInnen) stattfinden kann. Die Gespräche können dem Projektteam also auch dazu dienen, mehr Informationen über das Gebiet und die Bedürfnisse der EigentümerInnen herauszufinden.

Vor allem bei institutionellen EigentümerInnen ist es wichtig, eine richtige Kontaktperson, die Entscheidungen treffen kann, zu erreichen. Genauso wichtig ist es, dass das Gespräch zu einem Zeitpunkt stattfindet, der für den / die EigentümerIn angenehm ist. Die Gespräche sollten von einem/r MitarbeiterIn des Projektteams geführt werden, der / die auch weiterführende Fragen beantworten kann. Telefongespräche eignen sich auch besonders für eine „zweite Runde“, falls die Resonanz auf ein Anschreiben oder einen Info-Termin gering war. In diesem Fall kann im Gespräch auf das bereits versendete Anschreiben bzw. die Einladung Bezug genommen werden.

Wichtig:

- Möglichst eine lückenlose Kontaktliste erstellen
- Gesprächsleitfaden vorbereiten
- Gespräch sollte keinen Charakter einer Telefonumfrage haben
- Gespräche an Tagesrandzeiten einplanen
- Keine unterdrückte Nummer verwenden
- Einrichtung einer Telefonhotline - die Leute rufen zurück, wenn sie Zeit haben
- Gesprächsprotokolle führen

Vorteile Telefongespräche:

- Austausch in erster Instanz
- Ansprache individuell möglich
- Generierung weiterer Informationen
- informiert nicht nur, sondern hat aktivierenden Charakter (vgl. Lüttringhaus; Richers, 2007: 57-64; Stoik 2009)

Nachteile Telefongespräche:

- sehr zeitintensiv
- meist mehrere Durchgänge vonnöten

Begehungen

Vor allem bei räumlich klar begrenzten Gebieten kann es sinnvoll sein, dass sich das Projektteam vor Ort aufhält.

Zum einen, um im Rahmen von Begehungen mehr über die räumlichen und sozialen Gegebenheiten im Quartier oder Block herauszufinden (siehe Kapitel Gebiets-Check, Seite 14ff und Sozialraumanalyse, Seite 12), zum anderen aber auch, um aktiv auf das Vorhaben aufmerksam zu machen. Gezielte Ansprache von EigentümerInnen ist auf diese Weise nur dann möglich, wenn diese auch BewohnerInnen sind. Sollten bei diesen Vor-Ort-Terminen EigentümerInnen angetroffen werden, ist das eine exzellente Chance, um diese zu aktivieren.

Der persönliche Kontakt vor Ort bietet im Vergleich zu Anschreiben oder Telefongesprächen weitaus mehr Möglichkeiten, die Idee von Pocket Mannerhatten anschaulich zu beschreiben und greifbar zu machen („Überlegen Sie doch mal, was möglich wäre, wenn diese Hofmauer weg wäre!“).

Wichtig:

- Begehung soll systematisch durchgeführt werden (Route; worauf soll geachtet werden?)
- Grundlagen städtebaulicher, architektonischer und sozialräumlicher Analysen sollen bekannt sein (siehe Seite 12)
- Dokumentationsmaterial mitnehmen (Fotoapparat, Stifte & Papier, Luftbilder/Karten etc.)
- Informationsmaterial mitnehmen (über Pocket Mannerhatten; MitarbeiterInnenausweis bzw. Visitenkarte)

Vorteile Begehung:

- räumliche und soziale Strukturen lassen sich erkunden
- EigentümerInnen können bei Antreffen aktiviert werden
- die Idee Pocket Mannerhatten kann greifbar beschrieben werden
- konkrete Fragen in Bezug auf den Block können besprochen werden

Nachteile Begehung:

- abhängig von Gebietsgröße ggf. zeitintensiv
- wetterabhängig (wenn Menschen erreicht werden sollen)

Info-Termine

Die „erste Runde“ der Aktivierung dient dazu, Bewusstsein für das Projekt zu schaffen und „den Boden zu bereiten“. Um die Ideen und Möglichkeiten hinter Pocket Mannerhatten angemessen vorzustellen und um mögliche Umsetzungen zu erarbeiten, sind gezielte und gut vorbereitete persönliche Termine mit den EigentümerInnen und ggf. weiteren Stakeholdern unbedingt notwendig.

Ziel

Info-Termine sollen den EigentümerInnen alle für sie relevanten Informationen bieten, um eine Entscheidungsgrundlage dafür zu haben, ob ihre Liegenschaft Teil eines Pocket Mannerhatten-Sharing-Projektes werden kann. Darüber hinaus sollen die EigentümerInnen die Möglichkeit haben, ihre eigenen Bedürfnisse und Wünsche für ihre Liegenschaft zu entwickeln und zu artikulieren.

Anwesende

Bei den Terminen sollen daher möglichst alle relevanten fachlichen PartnerInnen des Pocket Mannerhatten-Teams vor Ort sein, um umfassend zu informieren und Rückfragen zu beantworten. Zugleich sollte darauf geachtet werden, dass das Zahlenverhältnis der Anwesenden angemessen ist (also nicht mehr Projekt-MitarbeiterInnen anwesend sind als interessierte EigentümerInnen).

Ort

Optimaler Weise findet ein Info-Termin direkt im Quartier oder Block, oder zumindest in räumlicher Nähe davon statt.

Ablauf

Der zeitliche Umfang des Termins soll vorher bekannt sein und etwa 2,5 Stunden nicht übersteigen.

Als Einstieg eignet sich eine Projekt-Präsentation, die klar verständlich macht, worum es bei Pocket Mannerhatten geht.

Anschließend sollen die Anwesenden die Möglichkeit erhalten, selbst aktiv zu werden und Ideen zu erarbeiten. Um sich mit dem Sharing vertrauter zu machen, kann es sinnvoll sein, das Planspiel (siehe unten) anzubieten. Mögliche weitere Bestandteile sind andere Kreativ-Formate oder eine Begehung.

Die Agenda soll vorsehen, dass die EigentümerInnen Feedback geben. Wichtig ist dabei, Zeit für die Bewertung der Sharing-Optionen und für Kritik vorzusehen, um Maßnahmen zu identifizieren, die besonders interessant oder problematisch sind.

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

Kontinuität im Team ist wichtig: Selbst interessierten EigentümerInnen ist die Idee des Sharing vielleicht zu Beginn abstrakt oder fremd. Wenn allerdings einE kontinuierlichE AnsprechpartnerIn im Pocket Mannerhatten-Team zur Verfügung steht, an den / die sie sich wenden können, sinkt die Hemmschwelle, in Kontakt zu treten und Rückfragen zu stellen. Der persönliche, kontinuierliche Kontakt zwischen EigentümerInnen und Pocket Mannerhatten-Team ist eine wichtige Leistung und trägt zur Vertrauensbildung bei.

DO IT YOURSELF:

Welche Liegenschaften grenzen an meine?
>.....
Welche Nutzungen gibt es auf meiner Liegenschaft (Typus), z.B. Wohnen, Gewerbe, Gemeinschaftsräume, Gärten, Erdgeschoßzonen?
>.....
Gibt es Leerstand in meiner Liegenschaft?
>.....
Welches (Sharing)Potenzial bietet meine Liegenschaft?
>.....

Zum Abschluss sollen die nächsten Schritte festgelegt werden: Müssen weitere EigentümerInnen gefunden werden? Sind vertiefende Einzelgespräche mit den Anwesenden notwendig? Können auf Basis der Informationen bereits konkrete Planungen folgen?

Wichtig:

- Termin rechtzeitig bekanntgeben, ggf. Termin-Alternative anbieten
- Treffen im Block ist zu bevorzugen
- für angenehmes Raumsetting sorgen
- für fachliche Auskünfte sollen passende AnsprechpartnerInnen vor Ort sein
- TeilnehmerInnen nicht überfordern
- Wünsche und Interessen dienen als Grundlage für die Erarbeitung der weiteren Maßnahmen
- teilnehmende Personen haben „MultiplikatorInnenfunktion“

Vorteile Info-Termin:

- TeilnehmerInnen können sich unverbindlich informieren
- konkrete Fragen können unmittelbar besprochen und diskutiert werden
- hat aktivierenden Charakter und unterstützt gegenseitiges Kennenlernen
- neue Ideen können entwickelt werden

Nachteile Info-Termin:

- vergleichsweise hoher Organisationsaufwand (Terminfindung, Raumbuchung etc..)
- Risiko geringer TeilnehmerInnenzahl

Planspiel

Ein möglicher Bestandteil eines Block-Workshops ist das Planspiel, das vom Pocket Mannerhatten Ottakring-Team entwickelt wurde. Das Spiel dient dazu, die eher abstrakte Idee des Sharing zu verdeutlichen und ein Gefühl für die räumlichen Dimensionen des Sharing-Prozesses zu bekommen.

Im Planspiel nehmen die SpielteilnehmerInnen die Rollen von HausbewohnerInnen, EigentümerInnen und anderen AkteurInnen ein und gestalten gemeinsam im Sinne von Pocket Mannerhatten einen idealtypischen Stadtblock nach ihren Ideen um. Im spielerischen Dialog erarbeiten die Beteiligten am Modell Lösungsvorschläge, mit denen möglichst viele Sharing-Potenziale genutzt und möglichst alle Interessen berücksichtigt werden.

JedeR MitspielerIn zieht eine Rollenbeschreibung (z.B. Die investitionswillige Eigentümerin, Der zufriedene Mieter, Die Bezirksvorsteherin, Der Verwaltungsmitarbeiter, etc.) und vertritt im Spiel damit verknüpfte Interessen und Zielen.



Die Gruppe sitzt rund um das Spielfeld mit Styroporformen, die einen Gebäudeblock darstellen. An diesem Modell wird diskutiert und erprobt, wie sich das Tauschen und Teilen in dem Block umsetzen lässt. Dabei steht neben dem aufgebauten Status Quo des idealtypischen Blocks auch Material zum Ausprobieren der Ideen zur Verfügung (weitere Styroporelemente, grüner Karton, Lego-Steine, Plastilin, etc.). JedeR TeilnehmerIn schlüpft dazu in seine / ihre Rolle und diskutiert aus dieser Perspektive mit. Ziel ist es, Sharing-Optionen zu entwickeln, diese am Block darzustellen, dabei Lösungen für mögliche Schwierigkeiten und Hindernisse zu finden und möglichst einen Konsens zu erreichen. Anschließend ist eine Reflexionsrunde durchzuführen, bei der die TeilnehmerInnen die im Spiel gewonnenen Erkenntnisse auf ihre reale Rolle und ihre eigene Liegenschaft übertragen und so in die Realität überführen. Eine Dokumentation der Diskussion im Planspiel ist äußerst hilfreich.

Das Styropormodell steht für weitere Umsetzungen zur Verfügung (per Mail an: pocketmannerhatten@tatwort.at)

Vorteile Planspiel:

- TeilnehmerInnen können sich der Idee gedanklich annähern und sie durch ihr Tun erproben
- TeilnehmerInnen müssen sich in unterschiedliche Rollen versetzen
- TeilnehmerInnen lernen über die Grenzen ihrer Liegenschaft zu denken
- konkrete Fragen können unmittelbar besprochen und diskutiert werden
- gibt Einblick zu Wünschen, Restriktionen, Befürchtungen und Möglichkeiten
- neue Ideen können entwickelt werden

Begleitende Kommunikationsmaßnahmen

Neben der gezielten Ansprache kann es hilfreich sein, weitere Informationsangebote bereit zu stellen, um Menschen die Möglichkeit zu geben, sich unverbindlich zu informieren. Dazu zählen beispielsweise eine Website, Info-Folder, Social Media-Angebote (Frag Nebenan, etc.) oder das Eingliedern der Info-Angebote in bereits bestehende Aktivitäten (Grätzl-Fest o.ä.).

Auch bei diesen Angeboten ist die zielgruppengerechte Kommunikation von zentraler Bedeutung.



Beispiel für den Ablauf einer Aktivierung

DO IT YOURSELF:
 Welche Kommunikationsangebote gibt es bereits in dem Block oder Quartier? Woran könnte man „andocken“?
 >.....

Gebiets-Check:

Der Gebiets-Check zeigte, welche Bereiche von Ottakring grundsätzlich für drei oder mehr Sharing-Optionen prädestiniert wären. Anhand der Ergebnisse des Gebiets-Checks wurden ca. 500 Liegenschaften ausgewählt, bei denen eine Aktivierung angestrebt wurde.

Aktivierung:

1. Erst-Anschreiben: Da die EigentümerInnen-Adressen der ca. 500 Liegenschaften nicht direkt ermittelt werden konnten, wurden die Hausverwaltungen angeschrieben und gebeten, die Informationen an die EigentümerInnen weiterzugeben. Das Anschreiben enthielt neben einer grundsätzlichen Erläuterung des Projekts (Info-Flyer) auch eine Einladung zu einem Info-Workshop
2. Telefonisches Nachfassen: Es wurden Telefongespräche mit den Hausverwaltungen im Gebiet durchgeführt, mit der erneuten Bitte um das Weiterleiten der Einladung.
3. Info-Workshop mit Planspiel: Beim ersten Info-Workshop zeichnete sich ab, wo besonders viele interessierte EigentümerInnen verortet waren.
4. Auf Basis des Info-Workshops wurde das Zielgebiet genauer festgelegt und auf einen Block beschränkt. Anschließend wurden Telefongespräche mit möglichst vielen EigentümerInnen in diesem Block geführt, bei denen sie zu Einzelgesprächen eingeladen wurden.
5. Bei diesen persönlichen Einzelgesprächen wurden die Interessen und Wünsche der EigentümerInnen erfragt. Sie dienten als Grundlage zur Erarbeitung der Maßnahmen für das geplante Umsetzungsprojekt.

Ende der Aktivierung

Die Aktivierung ist abgeschlossen, wenn eine für ein Sharing-Projekt ausreichende Anzahl von EigentümerInnen persönlich erreicht wurde. Aktivierte Personen, die zu diesem Zeitpunkt kein Umsetzungsinteresse haben, sollten nach Wunsch auch im Folgenden auf dem Laufenden gehalten werden.

Ab dem Zeitpunkt, zu dem mit den EigentümerInnen konkrete Sharing-Maßnahmen abgesprochen wurden, muss die Information und Aktivierung von MieterInnen beginnen. Das Projektteam Pocket Mannerhatten Ottakring wird im avisierten Umsetzungsprojekt entsprechende Strategien zu entwickeln und gegebenem Zeitpunkt darüber berichten.

5. MÖGLICHKEITEN DES TEILENS

Im folgenden Kapitel werden verschiedene Möglichkeiten des räumlichen Tauschens und Teilens vorgestellt. Diese „Kollaborationsoptionen“ (Niedworok 2014) sind als Szenarien der liegenschaftsübergreifenden Kooperation gedacht und anhand typischer Gebäudetypen des gründerzeitlichen Stadtviertels Ottakring in Wien entwickelt. Entsprechend dieser Logik können sich in einem anderen urbanen Kontext auch andere Möglichkeiten des Sharing anbieten. Im Zuge des Gebiets-Check sollten die unterschiedlichen Gebäudetypen eines Gebiets und deren Sharing-Potenzial analysiert werden. Folgende in Wien/Ottakring entwickelte Möglichkeiten können als Impuls dienen:



Im folgenden Kapitel wird zu jeder Möglichkeiten des Sharing die Idee, das damit verbundene Gemeinwohl-Potenzial, die baulichen Maßnahmen, die Organisation und der Betrieb, die Kosten und Förderungen, die Rechte und Pflichten sowie der Umgang mit etwaigen Risiken erläutert.

KAPITEL 5.1 - GRÜNFLÄCHEN



DIE IDEE

GEMEINWOHLPOTENZIAL UND BENEFITS

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

Wer schaut nicht gerne ins Grüne? Wenn die Fassaden gegenüberliegender Gebäude begrünt werden, genießen die Beteiligten nicht nur die bauphysikalischen Vorteile, sondern jeweils auch die schöne Aussicht!



MÖGLICHKEITEN DES TAUSCHEN UND TEILENS

GRÜNFLÄCHEN

Grünraum in der Stadt hat viele Vorteile. Speziell im dicht bebauten Gebiet, wie in Wien Ottakring, ist er ein wertvolles Gut. Grünräume fördern das Wohlbefinden und die Erholung der BewohnerInnen, sie wirken gegen Überhitzung und Lärm, verbessern die Luftqualität und sind Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Option „Grünflächen“ schließt Innenhöfe, Vorplätze oder Vorgärten zu größeren, zusammenhängenden Flächen zusammen. Auch eine parzellenübergreifende, großflächige Fassadenbegrünung kann im Rahmen dieser Option realisiert werden.

Die NutzerInnen erhalten Zugang zu den Freiräumen der anderen Liegenschaften. Auf den gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen können Gemeinschaftsgärten, Spielplätze, etc. eingerichtet werden. Durch das Zusammenlegen und Vergrößern der Innenhöfe werden „Restflächen“ besser nutzbar und können begrünt werden.

Gemeinwohl kann durch die Ausdrucks- und Gestaltungsmöglichkeiten der BewohnerInnen, in der geförderten Interaktion auf Ebene der Nachbarschaft, und in der Förderung der Ökologie auf Blockebene entstehen. Ebenso auf Ebene des Quartiers durch Belebung des öffentlichen Raums und gesteigerten Erholungswert mit einer etwaigen Mobilitätsreduktion als Folge.

Zusätzlich lässt sich das Gemeinwohl-Potenzial auf Quartiersebene erhöhen, wenn die Grünflächen zusammengelegter Liegenschaften für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Mangelt es zum Beispiel in der Umgebung an Parks und/oder Spielplätzen, dann ist der Gemeinwohleffekt für die NutzerInnen als hoch einzustufen. Auch bei einer halböffentlichen Nutzung des Hofes, wie z.B. eines Spielplatzes von einem Kindergarten ist der Gemeinwohleffekt höher einzustufen, weil nicht nur die BewohnerInnen Nutznießende sind. (Im Kapitel 7 „Bonus-System“ wird darauf näher eingegangen, siehe Seite 73ff.)

Hofzusammenlegungen:

- + Förderung der Nutzungsintensität und
- + Revitalisierung nicht genutzter Flächen
- + Förderung der Nutzungsvielfalt bei vergrößerten Nutzungseinheiten
- + Förderung der Interaktion
- + Erhöhter Erholungs- und Freizeitwert

Vorgärten/Pocket Parks:

- + Begrünung, Belebung und Erweiterung des öffentlichen Raums
- + Erhöhter Erholungs- und Freizeitwert

(Fassaden-, Dach-)Begrünung:

- + Wärme- und Schalldämmung
- + Feinstaub- und Schadstoffbindung
- + Kühlungseffekt (Mikroklima)
- + Förderung Flora und Fauna
- + Förderung des subjektiven Wohlbefindens der BewohnerInnen

Hofzusammenlegungen:

Hofzusammenlegungen bieten sich vor allem bei mehreren kleinen Höfen mit geringer Aufenthaltsqualität an. Mit einem Gestaltungskonzept können der Höfe mit entsprechenden Baumaßnahmen gemeinsam konzipiert werden, z.B.:

- Abbruch/Durchbruch von Hofmauern, Nebengebäuden etc.
- Neubau von Lauben, Einhausungen für Geräte, Müll etc.
- Treppen oder Stützmauern bei Niveauunterschieden der Höfe
- Oberflächengestaltung des Hofes mit Wegen, Wasserflächen und Begrünung
- technische Infrastruktur, wie Entwässerung, elektro- oder sicherheitstechnische und sanitäre Einrichtungen

Vorgärten/Pocket Parks:

Vorgärten und Pocket Parks können bei einem Neubau oder Rückbau straßenseitig berücksichtigt werden oder auch in Abstimmung mit den zuständigen öffentlichen Stellen temporär im öffentlichen Raum errichtet werden (z.B. Grätzloose statt eines PKW-Stellplatzes).

(Fassaden-, Dach-)Begrünung:

Fassadengebundene Systeme mit tragender Unterkonstruktion, Bewässerungssystem und Vegetationsträger bieten sich im Zuge von Fassadensanierungen an. Bodengebundene Systeme benötigen teilweise keine Unterkonstruktion oder nur Rankhilfen und bieten sich bei Balkonen oder Laubengängen an. Als kostengünstige Dachbegrünung empfiehlt sich extensive Dachbegrünung mit geringen Aufbauhöhen (10-20cm) und niedrigem Gewicht im Gegensatz zur intensiven Dachbegrünung, die sich durch vielfältigere, intensivere Vegetation auszeichnet, aber auch mehr Pflegebedarf hat. Dachneigungen von 10 bis 35 Grad sind möglich, ab 10 Grad werden jedoch spezielle lastabtragende Elemente benötigt.

Die Pflege der Grünflächen im Hof, Vorgarten oder an der Fassade sollte unter den Beteiligten klar, bestenfalls vertraglich, geregelt werden. Gemeinsam sollten der geplante Nutzungszeitraum und „Exit-Strategien“ konzipiert werden. Eventuell finden sich sogar bestehende Nachbarschaftsnetzwerke von BewohnerInnen, die Lust am „Garteln“ haben. Dieses Netzwerk kann sich informell oder als Verein organisieren. Alternativ kann auch ein professionelles Unternehmen mit dem Erhalt der Grünflächen beauftragt und die Kosten aufgeteilt werden.

GEMEINWOHLPOTENZIAL UND BENEFITS

BAULICHE VORAUSSETZUNGEN UND MASSNAHMEN

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

Die Kombination von bodengebundener Fassadenbegrünung mit vorgesetzten Balkonen spart separate Kletterhilfen und spendet Schatten.

DO IT YOURSELF:

Welche Fassade steht im Blickbezug zu meinem Haus? Welche NachbarInnen könnte ich bezüglich einer Kooperation in Sachen Fassadenbegrünung oder anderen Begrünungsmaßnahmen ansprechen?

>.....

 >.....

ORGANISATION UND BETRIEB

KOSTEN UND FÖRDERUNGEN

DATEN & FAKTEN:

- > bis zu 2.200,- € Förderung für Fassadenbegrünung
- > bis zu 3.600,- € Förderung für Nachbarschaftsgärten
- > bis zu 4.000,- € Förderung für Grätzeloasen

RECHTE UND PFLICHTEN

UMGANG MIT RISIKO

DO IT YOURSELF:

Wird der Hof genutzt?

>.....

Ist der Hof versiegelt/asphaltiert? Ist der Hof von Autos verparkt?

>.....

Stehen im Hof Mistkübel?

>.....

Ist der Hof grün?

>.....

Ist der Hof zugänglich? Ist der Hof durch Mauern getrennt?

>.....

Stehen im Hof Gebäude?

>.....

Wie sieht es in den Nachbargärten aus?

>.....

Die Kosten für eine Hofzusammenlegung sind auf Basis eines Hofgestaltungs-konzeptes zu ermitteln. Je nach Situation kann auch schon mit einem geringen finanziellen Aufwand gemeinsames Grün genutzt werden. Gestaltungsbeispiele mit Kostenrahmen finden sich im Anhang.

Hofseitige Fassadenbegrünung und Innenhofbegrünung können in Wien mit bis zu 2.200 €, Nachbarschaftsgärten mit bis zu 3.600 € und Grätzloase (z.B. für temporäre Vorgärten) mit bis zu 4.000 € gefördert werden. Weitere Information im Anhang.

Für den Abbruch von nicht benötigten Gebäuden ist die Notwendigkeit einer Abbruchbewilligung und einer Bau- und Schadstoffanalyse zu prüfen. Nach §62a WBO ist baurechtlich keine Abbruchanzeige vorzunehmen, wenn das Gebäude außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre liegt. Kleinere Gebäude, z.B. Gartenhäuschen, können je nach Bauordnung auch bewilligungsfrei sein. Beispielsweise dürfen in Wien Einheiten bis 12 m² und einer maximalen Höhe von 2,5 m frei errichtet werden.

Die Zugänglichkeit der jeweiligen Gartenflächen kann entweder durch eine privatrechtliche Vereinbarung und/oder durch die Eintragung von Servitutsrechten im Grundbuch erfolgen.

Grundsätzlich empfehlen sich zur Abdeckung der unterschiedlichen Risiken eine Beratung und der Abschluss entsprechender Versicherungen.

Hofzusammenlegung/Vorgärten:

- Gestaltungskonzepte, die an den Bedürfnissen der künftigen NutzerInnen vorbeigehen, mindern die Chance der Aneignung; BewohnerInnen- und NutzerInnenbeteiligung ist erforderlich
- Gestaltungskonzepte sollten Vandalismusprävention vorsehen
- Verwahrlosung bei unklaren, sich ändernden Verantwortlichkeiten
- Nutzungsberechtigte sollten klar definiert werden, um Konflikten vorzubeugen

(Fassaden-, Dach-)Begrünung:

- Schäden bei rissigen Putzen oder Vegetation oberhalb der Traufe
- Belichtungseinschränkungen bei mangelhafter Pflege

SKIZZEN - NOTIZEN - REFERENZEN:

KAPITEL 5.2. - MOBILITÄT



DIE IDEE

DO IT YOURSELF:

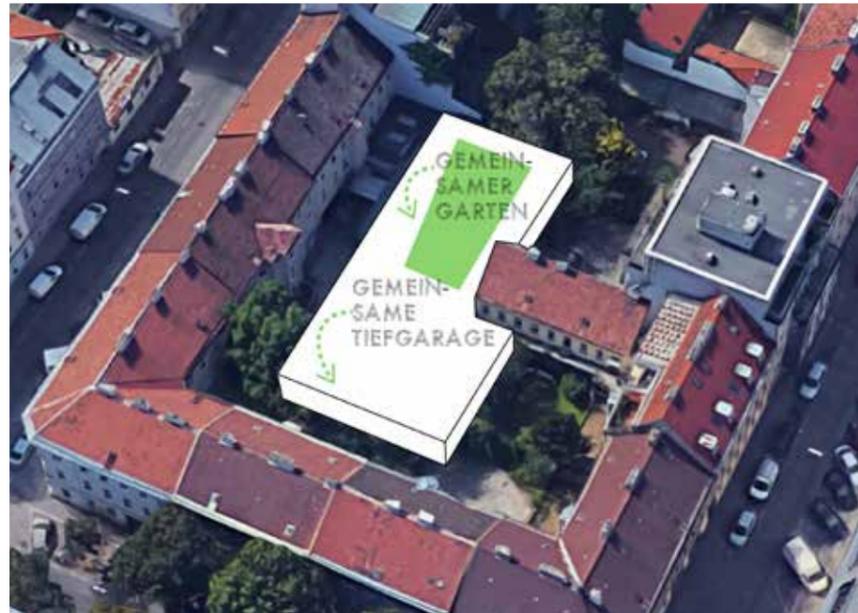
Welches Mobilitätsverhalten habe ich?

>.....
Wie ist das meiner NachbarInnen?

>.....
Wie könnte Mobilität in der Nachbarschaft nachhaltiger gestaltet werden?

>.....

GEMEINWOHLPOTENZIAL UND BENEFITS



MÖGLICHKEITEN DES TAUSCHEN UND TEILENS

MOBILITÄT

Mit der Option „Mobilität“ können zukunftsfähige Formen der Mobilität gefördert werden.

Mehrere Beteiligte können einen gemeinsamen Fuhrpark an Fahrrädern, Lastenrädern, E-Bikes und/oder Elektro-Autos anschaffen. Alle Beteiligten sparen Geld und Platz! Auf gewonnen Flächen, die vormals Stellplätze für Autos waren, können die Gemeinschaft fördernde Maßnahmen umgesetzt werden.

Auch beim Verbleib in herkömmlichen Mobilitätsformen lässt sich „sharen“: Vorhandene Parkgaragen lassen sich zusammenschließen, oder es entsteht die Möglichkeit, eine solche zu errichten. Die Fläche unterhalb eines Gebäudes ist häufig für eine Tiefgarage nicht ausreichend und die Unterbauung des Innenhofs ist oft nachteilig oder gar nicht möglich. Eine multifunktionale, sich auf ändernde Mobilitätsanforderungen ausgerichtete und ausreichend große Garage ist ein Beispiel möglicher Alternativen. Durch zusätzliche Stellplätze in der Tiefgarage kann der Parkstreifen auf der Straße anders – zum Beispiel für zusätzlichen Grünraum – verwendet werden. Auch die Erdgeschoßzone kann vielfältiger gestaltet werden, wenn es nur eine Einfahrt für mehrere Parzellen gibt.

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

Stellplatznachweis:

- + Revitalisierung nicht genutzter Flächen und optimierte Nutzungseffizienz von Bestandsflächen
- + reduzierter Anteil von Flächen für ruhenden Verkehr vor allem im Neubau möglich (verändertes Mobilitätsverhalten benötigt weniger Stellplätze als baurechtlich vorgeschrieben)

Garagen (Neubau und Bestand)

- + auch als Lagerflächen nutzbar; Aufwertung des Gebäude- und Wohnungsstandards
- + Reduzierung des (privaten) Stellplatzbedarfs im öffentlichen Raum und in
- + Folge Chance zur Neugestaltung des Straßenraums
- + (Kunden-)Stellplätze für Gewerbe kann Nutzungsmischung des Quartiers fördern

Carsharing/ E-Car- und Bikepool mit PV-Nutzung

- + Reduzierung Flächenbedarf von ruhenden/fließenden Verkehr
- + Reduzierung Luft- und Lärmemissionen
- + bei Bikepool: Positive Effekte durch körperlicher Bewegung
- + Minderung der Lärm- und Schadstoffemissionen

Stellplatznachweis:

Für den Stellplatznachweis auf benachbarten Liegenschaften sind, sofern bestehende Garagenplätze genutzt werden, keine Baumaßnahmen erforderlich.

Garagen (Neubau + Bestand):

Bei Bestandsgaragen können unterschiedliche, kleinere Baumaßnahmen zum Zusammenschluss erforderlich sein, z.B. Wanddurchbrüche, Rampen oder Ähnliches, und Baumaßnahmen zum Rückbau und Neunutzung von überflüssig gewordenen Tiefgarageneinfahrten. Zu beachten sind baurechtliche Auflagen, z.B. bzgl. Belüftung und Brandschutz, abhängig von der Größe der entstehenden Garage. Im Sinne der Raum- und Energieeffizienz ist eine natürliche Belichtung und Belüftung empfehlenswert, da dadurch eine multifunktionale Nutzung erleichtert wird. Entscheidend kann die bodenmechanische Situation und der Aufwand bzw. Machbarkeit von Gründungsmaßnahmen sein. Zu beachten ist auch der Bauzustand der nicht direkt betroffenen Nachbargebäude (Rissbildung, Prävention von Schäden, etc.)

Carsharing/ E-Car- und Bikepool mit PV-Nutzung:

Sharing bestehender Fahrzeuge bedarf keiner baulichen Maßnahmen. Für Elektro-Fahrzeuge sind 400 V-Anschlüsse bzw. Leitungen empfehlenswert. Eine Kombination mit der Haus-PV-Anlage erfordert eine größere Anlagen-Dimensionierung, entsprechend der PV-Anlage.

Stellplatznachweis bzw. Garagen (Neubau + Bestand):

Wesentlich sind (Miet-)Verträge, die Mietzins/Kosten, Kündigungsfristen, Zugang und Pflege bzw. Instandsetzung des Stellplatzes regeln.

Carsharing/ E-Car- und Bikepool mit PV-Nutzung:

Privates Carsharing sollte ebenfalls vertraglich geregelt sein. Zu beachten ist für die Organisation des Car- oder Bikepool eine entsprechendes Kommunikationskonzept (z.B. Smartphone-App oder bestehende P2P-Carsharing-Plattformen) oder ein Verbrauchsmonitoring und Abrechnungsmodalitäten.

GEMEINWOHLPOTENZIAL UND BENEFITS

DO IT YOURSELF:

Wie weit ist die nächste ÖV-Haltestelle entfernt?

>.....
Gibt es sichere wettergeschützte Radabstellanlagen mit Lademöglichkeit für E-Bikes?

>.....
Gibt es Carsharing in der Nähe?

>.....

BAULICHE VORAUSSETZUNGEN UND MASSNAHMEN

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

Eine multifunktionale, helle und freundliche Gestaltung einer Garage steigert nicht nur die Ästhetik, sondern auch das Sicherheitsgefühl der GaragennutzerInnen und ermöglicht weiters eine breitere Nutzungsvielfalt, sollte das Stellplatzangebot nicht (mehr) nötig sein.

ORGANISATION UND BETRIEB

KOSTEN UND FÖRDERUNGEN

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

Je nach Mobilitätsverhalten lässt sich die Rendite der PV-Anlage erhöhen, wenn die hauseigene PV-Anlage auch in das Mobilitätskonzept eingebunden ist.

RECHTE UND PFLICHTEN

DATEN & FAKTEN:

Menschen haben unterschiedliche Mobilitätsanforderungen. Man muss bedenken, dass E-PKW die knappe Ressource Raum in einer Stadt gleich beanspruchen, wie PKW mit Verbrennungsmotor. Der CO₂-Ausstoß ist vom Strommix abhängig. Deshalb ist es anzustreben, nicht einfach nur vom Verbrennungsmotor zum Elektromotor umzusteigen, sondern auf alternative Mobilitätskonzepte zu setzen und nachhaltiges Mobilitätsverhalten zu schulen und zu verstetigen (vgl. Studie VCÖ, in AK 2016).

UMGANG MIT RISIKO

Stellplatznachweis:

Die Kosten für die Vertragserrichtung bzw. den Zugang des Stellplatzes (Schlüssel, Fernbedienungen. etc.) sind zu beachten.

Garagen (Neubau + Bestand)

Die Kosten für die Adaptierung einer Bestandsgarage sind anhand einer individuellen Planung zu ermitteln. Durchschnittliche Baukosten belaufen sich auf 30.000-35.000 €. Zu beachten sind aufwändige und kostenintensive Gründungsmaßnahmen. Sieht das Garagenkonzept einen PKW-Aufzug vor, sind Lastenaufzüge ohne Personentransport wesentlich günstiger als Fahrzeughlifte mit Personentransport. Abhängig vom Standort und Garagenkonzept subventioniert die Stadt Wien AnrainerInnengaragen (Wienweites Sonderprogramm zur Förderung von Wohnsammelgaragen, seit dem Jahr 2010).

Carsharing/ E-Car- und Bikepool mit PV-Nutzung

Der Kauf von E-Lastenrädern wird mit bis max. 1.000 € oder 50 % von der MA 28 der Stadt Wien unterstützt. Eine bundesweite Förderung sieht bis zu 4.500 € für private PKW bei einem maximalen Listenpreis von 50.000 € und 825 € bei E-Motorrädern vor.

Bei Garagen und Parkdecks sind in Österreich insbesondere die Bestimmungen der OIB-Richtlinie 2.2 „Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks“ und in Wien das Wiener Garagengesetz zu beachten.

Stellplatznachweis

Der Stellplatznachweis auf benachbarten Liegenschaften ist baurechtlich innerhalb eines Fußweges von 500 Metern zulässig. Die Nutzung des Stellplatzes ist zivilrechtlich zu organisieren und der Baupolizei MA 37 in Wien nachzuweisen, z.B. durch einen Mietvertrag.

Garagen (Neubau + Bestand)

Die Nutzungsrechte an den Garagenräumlichkeiten sind entweder zivilrechtlich oder über das Grundbuch regelbar. Bei Neubau sind Bestimmungen der Wiener Bauordnung bzw. die Flächenwidmung zu beachten.

Carsharing/ E-Car- und Bikepool mit PV-Nutzung

Privates Carsharing erfordert auch eine passende Versicherungslösung. Bei der Kombination der Mobilitätslösung mit einer Nachbarschafts-Photovoltaikanlage ist die aktuelle Gesetzeslage des Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz (EIWOG) zu beachten.

Stellplatznachweis

- Unerwartete Änderungen des Mietverhältnisses

Garagen (Neubau + Bestand)

- etwaige Bauschäden an Nachbargebäuden durch Baumaßnahmen, z.B. Einbringen von Spundwänden
- schwieriger Umbau/Rückbau, wenn in der Planung kein alternatives Nutzungskonzept vorgesehen ist

Carsharing/ E-Car- und Bikepool mit PV-Nutzung

- Stromnutzung aus eigener PV ist wetterabhängig
- mögliche Diskrepanz zwischen konzipiertem Energieverbrauch des theoretischen Nutzungsverhaltens und tatsächlicher Alltagspraxis ist zu beachten

SKIZZEN - NOTIZEN - REFERENZEN:

KAPITEL 5.3. - ENERGIE



DIE IDEE

DO IT YOURSELF:

Welche Haustechniksysteme finden sich in meiner und den benachbarten Liegenschaften?

>.....
Mit welcher Liegenschaft könnte eine Kooperation sinnvoll sein?

>.....
Welche ungenutzten Flächen stehen für eine energetische Nutzung zur Verfügung?

>.....



MÖGLICHKEITEN DES TAUSCHEN UND TEILENS

ENERGIE

Im Rahmen der Option „Energiesysteme“ können Energie- und Haustechniksysteme vernetzt und gemeinsam effizienter genutzt werden. Die Idee dabei ist, Systeme in einer gewissen Größe auszuführen und dabei von einer Effizienzsteigerung und Skaleneffekten (= Kostensenkung) zu profitieren oder bestimmte Energiesysteme (z.B. Fernwärme) überhaupt erst zu ermöglichen.

Diese Option bietet sich vor allem dann an, wenn eine Modernisierung bzw. Erweiterung von Haustechniksystemen geplant ist. Einige Systeme, wie beispielsweise Photovoltaik, können oft jedoch auch ohne große bauliche Maßnahmen in den Gebäudebestand integriert werden. Die gemeinsame Nutzung oder Kopplung von Energiesystemen innerhalb einer Sharing-Gemeinschaft, eines Blockes oder innerhalb eines ganzen Quartiers kann zu erhöhter Effizienz führen, da diese Anlagen in solchen Fällen größer dimensioniert werden können (Photovoltaik, Regenwassernutzung, u.v.m.).

Besonders vorteilhaft für die gemeinschaftliche Nutzung von vielen Energieträgern ist es, wenn in einem System unterschiedliche Lastprofile kombiniert werden, also beispielsweise an einem Ort gewerbliche und private Nutzungen zu finden sind. Dadurch verstetigt sich das gemeinsame Lastprofil bzw. findet vermehrter Verbrauch zu Stunden mit hoher Stromproduktion aus PV statt. In Kombination mit der Option „Mobilität“ kann beispielsweise überschüssiger Strom aus einer Photovoltaikanlage in einem gemeinschaftlichen E-Mobilitätsfuhrpark gespeichert werden, ohne dass dieser den „Umweg“ über das öffentliche Netz machen muss. Mögliche Kostenreduktionen sind nur ein positiver Effekt, der erzielt werden. Darüber hinaus kann gemeinsam erzeugte bzw. genutzte Energie auch positive Umweltauswirkungen haben (erhöhter Anteil erneuerbarer Energien, reduzierter Energieverbrauch). Detaillierte Ausführungen sowie Berechnungen können beim Projektteam erfragt werden (per Mail an pocketmannerhatten@tatwort.at).

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

Diese Option ist insbesondere für EigentümerInnen von großem Interesse, weil das Sharing vor allem technikgebunden ist und wenig Interaktion der NutzerInnen erforderlich macht. Mögliche Nutzungskonflikte, wie sie in anderen Optionen auftreten können, sind hier in geringerem Maße zu erwarten.

Durch eine aktive Bereitstellung und Nutzung erneuerbarer Energieträger für die Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten und Mobilität kann durch die Einsparung von CO₂-Emissionen und durch effiziente Nutzung der Ressourcen an der Bewältigung von globalen Herausforderungen mitgewirkt werden.

Photovoltaik

- + niedrigere Betriebskosten
- + teilweise Unabhängigkeit von Strompreisentwicklungen
- + Beteiligung an der Energiewende (durch Verabschiedung der „kleinen Ökostromnovelle“ auch in Mehrfamilienwohngebäuden bzw. durch MieterInnen möglich. Siehe Anhang „Rechtliche Aspekte des Sharing“)
- + Synergien mit E-Mobilität
- + Aufwertung des Haustechnikstandards
- + Potenzial ungenutzter Flächen (Dächer, Fassaden) kann erschlossen werden
- + Minderung von Netzverlusten durch dezentrale Energiebereitstellung
- + Nachhaltigkeitspunkte für den Wohnbauförderungskatalog (z.B. in Niederösterreich)

Fernwärme

- + potenzielle Senkung der Anschlusskosten durch mehrere AbnehmerInnen
- + Möglichkeit zur Einbindung erneuerbarer Energie und umweltfreundliche Bereitstellung von Raumwärme und Brauchwasser in dicht besiedelten Gebieten
- + effiziente Bereitstellung der Wärme durch gekoppelte Strom- und Wärmeerzeugung
- + Möglichkeit der Emissionsreduktion
- + Wartungsfreiheit für den Kunden (auch Rauchfangwartung entfällt)

Abwärme

- + gesteigerte Energieeffizienz
- + ungewünschte Wärmeerzeugung (z.B. Serverräume) kann genutzt werden
- + Abwärme zur Einspeisung ins Fernwärmenetz
- + Abwärme als Teil der lokalen Bereitstellung von Raumwärme und Brauchwasser (z.B. Vorerwärmung) und damit Energieeinsparung

Solarthermie

- + niedrigere Betriebskosten
- + Beteiligung an der Energiewende möglich
- + Bereitstellung erneuerbarer Raumwärme und Brauchwasser
- + Emissionseinsparungen im Vergleich zur fossilen Wärmebereitstellung
- + Solarthermische Energie zur Einspeisung ins Fernwärmenetz (niedrigere Betriebstemperaturen der Wärmenetze notwendig)

Wärmepumpe

- + hohe Energieeffizienz im Vergleich zu Stromdirektheizungen
- + ermöglicht die Nutzung von Umgebungswärme
- + Kopplung mit Photovoltaikstrom möglich

Biomassekessel, Gaskessel

- + Verbrauch lokaler Ressourcen
- + Vermeidung der Nutzung fossiler Ressourcen
- + CO₂-neutrale Bereitstellung von Brauchwasser/Raumwärme

GEMEINWOHLPOTENZIAL UND BENEFITS

**- WER TEILT GEWINNT -
TIPP!**

Empfehlenswert ist es, Dachflächen mit Mehrfachnutzung als Grünfläche, Energiefläche und Lebensraum zu gestalten. Energieflächen lassen sich auch in andere Bauteile, z.B. Loggien oder Balkongeländer aber auch in Fassaden integrieren.

Photovoltaik

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

Zudem muss die bestehende elektrotechnische Infrastruktur auf Kompatibilität bzw. Eignung geprüft werden. Für eine liegenschaftsübergreifende Versorgung kann allenfalls eine Direktleitung angedacht werden, bei der u.a. eine exakte Trennung zwischen PV-Strom und Netzstrom sichergestellt werden muss. In diesem Fall würde sich die Absprache mit der Landesregierung empfehlen.

Fernwärme

Neben der Hauszuleitung der Fernwärmeleitung ist die Fernwärmeübergabestation Hauptkomponente dieses Energiesystems. Diese benötigt nicht mehr Platz als ein Kleiderschrank. Für die Übergabestation empfiehlt sich ein Kellerraum, an dem direkt das Wärmeverteilungssystem angeschlossen ist. Die Wärmeverteilung kann unterschiedlich erfolgen und auch ein bestehendes Verteilsystem kann weiter genützt werden. Bei Umstellung von Etagenheizungen (z.B. Gastherme) bzw. Einzelöfen ist ein zentrales Wärmeverteilungssystem vorzusehen, was mit größeren baulichen Maßnahmen einhergeht. Bei liegenschaftsübergreifender Versorgung mehrerer Gebäude durch eine Übergabestation sind Leitungen zu jedem Gebäude vorzusehen.

Abwärme

Je nach verfügbaren Temperaturniveaus und Weiterverwendung der Abwärme unterscheiden sich die baulichen Maßnahmen. Bei Verwendung von betrieblicher Abwärme und Einspeisung ins Fernwärmenetz sind sowohl Wärmetauscher, als auch Leitungen zum Fernwärmenetz vorzusehen. Bei Verwendung der Abwärme im Gebäude oder in einem benachbarten Gebäude muss der Anschluss an das Wärmeverteilungssystem gewährleistet werden. Im Falle der Abwärmenutzung von Abwasser sind entsprechende Abwasserwärmetauscher in den Straßenkanalleitungen einzubauen.

Solarthermie

Im Grunde gelten für die Positionierung von Solarkollektoren die gleichen Aspekte wie für Photovoltaikmodule. Je nach Temperaturniveau empfehlen sich großflächige Niedertemperatursysteme für die Wärmeverteilung. Besonders bei Neubau oder bei Sanierung von Bestandsbauten kann auf die Abstimmung der Temperaturniveaus geachtet werden. Bei einem Wechsel von Radiatoren zu Fußbodenaufbauten können einige Baumaßnahmen anfallen, wie Austausch des Fußbodenaufbaus, der Türen, Anpassung der Treppen, etc. Zu beachten ist, dass zur optimalen Heizungsunterstützung und zur Warmwasserbereitung auch ein thermischer Speicher benötigt wird und dieser dann auch baulich untergebracht werden muss.

Wärmepumpe

Je nach Art der Wärmepumpe unterscheiden sich die baulichen Maßnahmen. Bei Luft-Wasser-Wärmepumpen sind keine aufwändigen Baumaßnahmen durchzuführen, da aufwändige Bohrungen oder Grabungen entfallen. Allerdings muss gerade bei Luft-Wasser-Wärmepumpen auf den Geräuschpegel geachtet werden und eventuell müssen Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Anders verhält es sich bei Wärmepumpen mit Erdkollektor, Erdson-

den oder bei Wasser-Wasser-Wärmepumpen bei denen Grabungsarbeiten oder Bohrungen von Nöten sind. Wie bei allen anderen Wärmesystemen auch, ist zudem ein zentrales Wärmeversorgungssystem vorzusehen, außer wenn z.B. bei einer Aufstockung nur einzelne Wohnungen über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt werden sollen. Auch bei Wärmepumpen gilt: Aufgrund des Temperaturniveaus empfehlen sich großflächige Niedertemperatursysteme für die Wärmeverteilung. Deshalb machen Wärmepumpen besonders bei Neubau oder Bestandsbauten mit Wand- oder Fußbodenheizung Sinn.

Biomassekessel, Gaskessel

Sollte ein Gasbrennwertkessel für die Versorgung mehrerer Gebäude in Erwägung gezogen werden, so ist der Anschluss der Wärmeverteilungssysteme, Gasanschlüsse und die Unterbringung des Kessels und der zugehörigen Technik als bauliche Maßnahme vorzusehen. Für einen Biomassekessel (z.B. Pelletskessel) entfällt der Gasanschluss, jedoch ist zusätzlich auch ein ausreichend großer Lagerraum für die Biomasse vorzusehen.

Für alle Systemvarianten der Energiebereitstellung gilt, dass eine transparente und nachvollziehbare Verbrauchsdokumentation, und damit eine Zuordnung der Energiekosten möglich sein muss.

Eine liegenschaftsübergreifende Elektrizitätsversorgung durch eine Photovoltaikanlage ist grundsätzlich möglich, allerdings ist eine (oder mehrere) Direktleitung vorzusehen und es sind deutliche Einschränkungen durch den Gesetzgeber in diesem Zusammenhang zu beachten (z.B. darf es nicht zu einer direkten Verbindung der Direktleitung mit dem öffentlichen Netz und damit nicht zu einem unmittelbaren Stromaustausch kommen, die Direktleitungen dürfen nicht den Charakter eines Netzes annehmen, etc.).

Allerdings besteht seit kurzem die Möglichkeit, dass sich BewohnerInnen in Mehrparteienhäusern (egal, ob diese privat oder gewerblich genutzt werden), freiwillig an einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage, wie beispielsweise einer PV-Anlage beteiligen.

Grundsätzlich sind dabei mehrere BetreiberInnen- bzw. Geschäftsmodelle denkbar. Diese Modelle unterscheiden sich durch die EigentümerInnen- und BetreiberInnenstruktur der Photovoltaikanlage.

Mögliche BetreiberInnenmodelle einer PV-Anlage sind:

- PV-Anlage als Infrastruktur (ähnlich Waschküche)
- BewohnerInnen-Vereinbarung (Betrieb und Nutzungsrechte z.B. über einen Verein geregelt)
- Pachtmodelle (BetreiberIn ist externes Unternehmen oder Liegenschaftseigentümer und BewohnerInnen pachten Nutzungsrecht)
- Liefer-Contracting (Stromlieferant liefert PV-Strom an BewohnerInnen, Netzstrom kann von einem anderen Anbieter bezogen werden)
- Vollversorger (Ein Unternehmen betreibt PV-Anlage und liefert Netzstrom wie auch PV-Strom)

Die Aufteilung des PV-Stromes an teilnehmende BewohnerInnen kann dabei nach einem statischen (fixer Anteil) oder einem dynamischen Schlüssel (z.B. tatsächlicher Verbrauch pro Viertelstunde) erfolgen. Eine gemeinschaftliche Wärmeversorgung sollte rein rechtlich grundsätzlich einfacher zu realisieren sein als eine gemeinschaftliche Stromversorgung, und auch die Wärmeversorgung über eine Direktleitung sollte rein technisch, als auch rechtlich, möglich sein. Aber auch wenn die rechtlichen Gegebenheiten hinsichtlich Wärmeversorgung über eine Direktleitung weniger komplex sind als im Strombereich, muss auch hier vorab geklärt werden, wie Besitz- bzw. BetreiberInnenstrukturen am besten, im Einklang mit den rechtlichen Rahmenbedingungen, geregelt werden können.

KOSTEN UND FÖRDERUNGEN Photovoltaik

DO IT YOURSELF:

Wie wird mein Gebäude und wie die angrenzenden mit Energie versorgt?

>.....
Gibt es ungenutzte Dachflächen für Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermie?

>.....
Gibt es ein Fernwärmenetz?

- TO KNOW -

Wichtig: Doppelförderungen der selben Anlagenteile sind nicht möglich!

- TO KNOW -

Bei **betrieblichen Anlagen** wird jeder kWp über 5 kWp mit 400 €/kWp bzw. 40 % der förderfähigen Kosten vom Land Wien gefördert.

Unter 5 kWp kann auf die Bundesförderung zurückgegriffen werden.

KOSTEN UND FÖRDERUNGEN Fernwärme

Photovoltaik:

Die spezifischen Kosten von Photovoltaikanlagen sinken mit steigender Anlagengröße und liegen ca. zwischen 3.000 €/kWp für eine 1 kWp Anlage und 1.600 €/kWp für eine 10 kWp Anlage für Aufdachanlagen (vgl. Klima- und Energiefonds, 2017). Gebäudeintegrierte- oder fassadenintegrierte Anlagen können dabei noch deutlich teurer ausfallen, substituieren allerdings auch andere Bauteile.

Förderung:

Grundsätzlich ist zwischen Investitionsförderung und Tarifförderung zu unterscheiden. Zu beachten ist zudem, dass die Förderungen von Jahr zu Jahr angepasst werden. Details zu aktuellen Förderhöhen wie sie in Punkt a und b dargestellt sind, können auch <http://www.pvaustria.at/forderungen/> entnommen werden.

a. Investitionsförderung für Anlagen kleiner als 5 kWp:

Bundesförderung (Klima- und Energiefonds):

Einzelanlagen:

- 275 €/kWp für freistehend und Aufdachanlagen
- 375 €/kWp für gebäudeintegrierte Anlagen
- maximal jedoch 35 % der anerkehbaren Investitionskosten

Gemeinschaftsanlagen:

- 200 €/kWp für freistehend und Aufdachanlagen pro Antrag
- 300 €/kWp für gebäudeintegrierte Anlagen pro Antrag
- maximal jedoch 35 % der anerkehbaren Investitionskosten und mindestens 2 Wohn- bzw. Geschäftseinheiten im selben Gebäude:
- max. 5 kWp/Person und max. 30 kWp in Summe, wobei jeder Beteiligte einen separaten Förderantrag stellen muss

Landesförderung (Stadt Wien):

Private AntragstellerInnen:

- bis 5 kWp: 275 €/kWp
- darüber: 400 €/kWp
- maximal jedoch 40 % der anerkehbaren Investitionskosten

b. Tarifförderung (OeMAG) für größere Anlagen ab 5 kWp bis 200 kWp

Der PV-Einspeisetarif für AntragstellerInnen im Jahr 2017 liegt bei 7,91 Cent/kWh. Der einmalige Investitionszuschuss liegt bei 40 % der Errichtungskosten, höchstens jedoch 375 €/kWp.

Fernwärme:

Ist bereits ein zentrales Wärmeverteilssystem vorhanden, so ist mit Kosten für die Fernwärmeübergabestation als auch für die Hauszuleitung zu rechnen. Diese liegen im Falle der Hauszuleitung abhängig vom Siedlungstyp zwischen 230 €/m und 360 €/m (vgl. Blesl et al, 2004), im Falle der Übergabestation inkl. Regelung abhängig von der Größe der Anlage zwischen 300 €/kW und 440 €/kW (vgl. Invert Datenbank TU Wien, 2017) wobei sich die spezifischen Kosten durch die Größe der Anlage verringern.

Förderung:

Die Förderstelle der Stadt Wien (MA 50, Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten) gewährt Förderungen für den Einbau von klimarelevanten Systemen, auch für den Anschluss an Fernwärme. Dabei können einmalige nicht rückzahlbare Beiträge im Ausmaß von 30 % der als förderbar anerkannten Baukosten gewährt werden (vgl. Stadt Wien Virtuelles Amt Bauen und Wohnen Förderungsantrag Heizungsanlagen, 2017).

Abwärme:

Die Kosten für Abwärme hängen sehr stark von den verwendeten Energiequellen ab und können nur direkt im Planungsprozess erhoben werden. Die Mög-

lichkeiten reichen hier von einfachen Wärmetauschern bis hin zu kaskadierten Schaltungen, die auch Hilfsenergie benötigen.

Förderung:

Über die Kommunalkredit Public Consulting werden beispielsweise gefördert (vgl. Kommunalkredit Public Consulting, Förderung der Abwärmeauskopplung 2017):

- Auskopplung von Abwärme aus industriellen und gewerblichen Prozessen
- Einspeisung von Abwärme in bestehende oder neue Nah- und Fernwärmenetze mittels Transportleitung und Verteilzentrale

Solarthermie:

Die Systemkosten für Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung lagen im Jahr 2015 in etwa bei 700 €/m² Kollektorfläche bzw. bei ca. 1.000 €/kWth. Für Systeme mit Heizungsunterstützung sind zusätzliche Kosten für größere thermische Speicher und die Einbindung ins Heizungssystem einzurechnen (vgl. Biermayr et al, 2016).

Förderung:

Details zu den nachfolgend beschriebenen sowie aktuellen Förderhöhen der Bundes- und Landesförderungen können auch der Homepage von Austria Solar entnommen werden (vgl. Austria Solar, 2017).

Bundesförderung (Klima- und Energiefonds):

Die Förderung gilt für überwiegend private Nutzung der Anlage (die zu Wohnzwecken dienende Fläche muss mehr als 50 % der Gesamtfläche betragen) und beträgt 700 €.

Landesförderung (Stadt Wien):

Die Landesförderung unterscheidet zwischen nachträglich installierten Anlagen und hocheffizienten Anlagen im Zuge einer Neuerrichtung oder umfassenden Sanierung eines Wohnbaus.

Bei nachträglich installierten Anlagen kommt zu einem Sockelbetrag ein variabler Betrag in Abhängigkeit der Absorberfläche hinzu. Der Sockelbetrag reduziert sich durch die Anzahl der Wohneinheiten (WE) und liegt bei 750 €/WE € für 3-5 Wohneinheiten und reduziert sich bis auf 450 €/WE ab 21 Wohneinheiten. Hinzu kommen noch 100 € bzw. 70 € pro m² variabel pro Kollektorfläche für Heizungsunterstützende Anlagen bzw. Anlagen nur zur Warmwasseraufbereitung.

Bei Neuerrichtung bzw. Sanierung kann mit einem Zuschuss von maximal 650 €/WE gerechnet werden bzw. kommt ein Bonus von 800 € pro Wohneinheit hinzu, wenn mindestens ein Drittel des Heizenergiebedarfs gedeckt werden kann.

Wärmepumpe:

Die Kosten für Wärmepumpen hängen stark von der gewählten Art der Wärmepumpe als auch von der Leistung der Wärmepumpe ab. Am günstigsten sind hier Luft-Wasser-Wärmepumpen. Die Kosten bewegen sich zwischen ca. 600 €/kW und über 2.000 €/kW je nach Typ und Leistung der Wärmepumpe (vgl. Invert Datenbank TU Wien, 2017).

Förderung:

Auch für Wärmepumpen gibt es sowohl eine Bundesförderung als auch Landesförderungen. Die Förderhöhen hängen dabei vom Typ und der Leistung der Wärmepumpe ab (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Wasser-Wasser-Wärmepumpe, etc.). Details zu Förderhöhen können auf der Homepage von Wärmepumpe Austria abgerufen werden (vgl. Wärmepumpe Austria, 2017).

KOSTEN UND FÖRDERUNGEN Fernwärme

KOSTEN UND FÖRDERUNGEN Solarthermie

KOSTEN UND FÖRDERUNGEN Wärmepumpe

KOSTEN UND FÖRDERUNGEN

Biomassekessel, Gaskessel

Biomassekessel, Gaskessel

Die Kosten für Biomassekessel bzw. Gaskessel hängen stark von der nachgefragten Heizlast und somit ihrer Dimensionierung ab. Grundsätzlich kann mit Kosten von ca. 600 €/kW Output für dezentrale Biomassekessel und mit etwa 540 €/kW Output für Gaskessel gerechnet werden (vgl. Invert Datenbank TU Wien, 2017). Zu diesen Kosten kommen noch etwaige Baumaßnahmen für Gasanschlüsse bzw. für Biomasselager hinzu.
Förderung:

Für die Umstellung vorhandener Heizanlagen außerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes auf andere innovative klimarelevante Systeme (z. B. Gasbrennwerttechnologie, Heizungswärmepumpen, Biomasseanlagen) können einmalige, nicht rückzahlbare Beiträge im Ausmaß von 30 % der als förderbar anerkannten Baukosten gewährt werden (vgl. Stadt Wien Virtuelles Amt Bauen und Wohnen Förderungsantrag Heizungsanlagen, 2017).

RECHTE UND PFLICHTEN

Es gibt Genehmigungspflichten und andere Rechten und Pflichten, die beispielsweise durch das ElWOG, das Ökostromgesetz, als auch durch das Mietrecht und durch die Bauordnung geregelt werden.

Die Genehmigungspflicht für Photovoltaikanlagen beispielsweise kann je nach Bauordnung unterschiedlich sein. So bedarf beispielsweise nach der WBO die Errichtung einer PV-Anlage an Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als elf Meter (11 m) vor Baubeginn einer Baubewilligung. Unter dem Fluchtniveau versteht man nach der OIB-Richtlinie „Begriffsbestimmungen“ (OIB-330-033/11) die Höhendifferenz zwischen der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschoßes und dem tiefsten Punkt des an das Gebäude angrenzenden Geländes nach Fertigstellung. Sofern jedoch dieses Fluchtniveau unter 11 m liegt und die Anlage außerhalb vom Grünland-Schutzgebiet sowie von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperren errichtet wird, bedarf es weder einer Baubewilligung, noch einer Bauanzeige.

Die Errichtung bzw. wesentliche Änderung und der Betrieb der PV-Anlage bedarf jedoch einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung nach dem Wiener ElWOG 2005. Allerdings ist das Vorhaben im Falle einer Engpassleistung von maximal 15 kW der Behörde unter Anschluss der erforderlichen Unterlagen vor Beginn der Ausführung lediglich anzuzeigen.

Bei der momentanen Rechtslage ist es zwar grundsätzlich möglich, ein weiteres Gebäude über eine Direktleitung mit PV-Strom zu versorgen, jedoch kommen hier erhebliche rechtliche Einschränkungen zum Tragen.

Aufgrund des novellierten ElWOG 2010 wird nunmehr auch die Nutzung des in einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage erzeugten Stroms durch die teilnehmenden Berechtigten eines Mehrparteienhauses möglich.

Nicht jedes angeführte Risiko kann vermindert oder ausgeschlossen werden. Es hilft jedoch, sich die Risiken vorab bewusst zu machen.

Photovoltaik

Seit Sommer 2017 ist es elektrizitätsrechtlich darstellbar, dass Bewohner eines Mehrparteienhauses eine gemeinschaftliche Erzeugungsanlage betreiben. Da diese an der gemeinschaftlichen Leitungsanlage angeschlossen wird und somit keine Durchleitung durch das öffentliche Netz erfolgt, entfallen z.B. auch die Systemnutzungsentgelte. Der nicht von diesen Teilnehmern verbrauchte Strom, also der überschüssige Strom, wird in das öffentliche Netz eingespeist. Die Teilnahme an einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage erfolgt freiwillig und die freie Lieferantenwahl wird nicht eingeschränkt.

Allerdings sollten folgende Aspekte bedacht und berücksichtigt werden:

- Einigung auf ein Businessmodell: Verein als BetreiberIn, Energie-Contracting oder VollversorgerIn durch einen EnergieversorgerIn
- Kostenaufteilung der Photovoltaikanlage auf mehrere TeilnehmerInnen – was passiert bei einem Auszug/einem MieterInnenwechsel?
- statischer/dynamischer Verteilungsschlüssel; Kosten/Nutzen kann sich von Jahr zu Jahr ändern
- Abschattung eventuell durch zukünftige Bauprojekte
- zukünftige Ables- und Verrechnungskosten sind noch weitgehend unklar
- mögliche Blendungseffekte in der Umgebung
- monofunktionale Flächennutzung bzw. Flächenverbrauch von anderweitig benötigten Flächen

Fernwärme

- eventuell steigende Wärmekosten im Vergleich zum Referenzsystem
- Abhängigkeit von der zukünftigen Tarifgestaltung

Abwärme

- kaum gesicherte Wärmeleistung möglich, voraussichtlich Back-up System notwendig
- eventuell lange Amortisationszeiten der Investition
- Zustimmung der NetzbetreiberInnen für Einspeisung in Wärmenetz notwendig

Solarthermie

- richtige Dimensionierung von Kollektorflächen inkl. Pufferspeicher nötig (sonst ineffizientes System; Wärmeerträge gehen verloren)

Wärmepumpe

- eventuell Lärmbelästigung durch Luft-Wasser-Wärmepumpen
- Effizienz des Systems hängt stark von den Temperaturniveaus ab

Biomassekessel, Gaskessel

- Abhängigkeit von Rohstoffpreisen
- Aus Gründen des Klimaschutzes sind jedenfalls Biomasseanlagen jenen von Gasbrennwertkesseln zu bevorzugen, auch wenn Brennwertkessel höhere Effizienzen als herkömmliche Heizungssysteme aufweisen.

UMGANG MIT RISIKEN

DATEN & FAKTEN:

Mit Photovoltaikanlagen können Energiekosten eingespart werden. Dabei muss man bedenken, dass für die Herstellung und Entsorgung der neuen Technologien meist nicht bilanzierte graue Energien aufgewendet werden (z.B. Rohstoffe, Wertschöpfungsketten, Transportwege, Deponierung) (vgl. Scholl et al, 2013: 1).

- TO KNOW -

Grundsätzlich gilt: Sowohl für den Elektrizitätsaustausch, als auch für gemeinschaftliche Wärmenutzung sind umfassende rechtliche Beratungen über Rechte und Pflichten der BetreiberInnen/AbnehmerInnen in Anspruch zu nehmen!

KAPITEL 5.4. - GEMEINSCHAFTSRÄUME



DIE IDEE

GEMEINWOHLPOTENZIAL UND BENEFITS

DO IT YOURSELF:

Welche Hobbies pflege ich, für die ich einen Gemeinschaftsraum bräuchte?

>.....

Wer in der Nachbarschaft könnte sich auch für die gleiche oder ähnliche Raumnutzung interessieren?

>.....

Welche ungenutzten Räume in meinem Haus könnten sich für eine Gestaltung als Gemeinschaftsraum eignen?

>.....



MÖGLICHKEITEN DES TAUSCHEN UND TEILENS

GEMEINSCHAFTSRÄUME

Die Option „Gemeinschaftsräume“ ermöglicht es, Zugangsrechte zu Gemeinschaftseinrichtungen zu tauschen und so eine größere Vielfalt und Auswahl an Nutzungen zu ermöglichen.

Jede Liegenschaft ist für die Einrichtung und Pflege einer Gemeinschaftseinrichtung verantwortlich, die von der gesamten Sharing-Gemeinschaft genutzt werden kann, und erhält im Gegenzug Zugang zu allen anderen Einrichtungen. Möglichkeiten dafür sind Fitnessräume, Schwimmbäder, Weinkeller, Werkstätten & Fahrradwerkstätten, Indoorspielplätze, Partykeller, Co-Working-Büros, Musikräume, Bibliotheken, Waschküchen, etc.

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

- + Revitalisierung nicht genutzter Flächen und optimierte Nutzungseffizienz von Bestandsflächen
- + Aufwertung des Gebäude- und Wohnstandards
- + Unterstützung nachbarschaftlicher Strukturen
- + Unterstützung der Interaktion und Kommunikation
- + Unterstützung (freiwilliger) Nachbarschaftshilfen (Reziprozität)
- + Unterstützung der Gemeinschaft
- + Unterstützung der Selbstentfaltung der BewohnerInnen
- + Kann den Mobilitätsbedarf reduzieren
- + Unterstützt Suffizienzwirtschaft (Reparieren durch gemeinschaftlich genutztes Werkzeug in einer Werkstatt)

Die Nutzbarkeit von Gemeinschaftsräumen hängt von der geplanten Raumnutzung und den jeweiligen Gegebenheiten der Räume ab. Dazu zählen Lage, Größe, Zugänglichkeit, Belichtung, Belüftung, Schallschutz, Brandschutz, haustechnische Infrastruktur (Strom, Sanitär, EDV, etc.).

Lage, Größe und Zugänglichkeit:

Eine der Funktion angemessene Größe, eine zentrale, möglichst barrierefreie Erreichbarkeit für die BewohnerInnen und ein Fluchtwegskonzept (Fluchtwegslänge, Türmaße, Treppenmaße, etc.) sind zu beachten.

Für den Aufenthaltsraum muss laut WBO eine Sichtverbindung ins Freie, eine Lichteintrittsfläche von mind. 12 % der Raumfläche und ein freier Lichteinfall für die Lichteintrittsfläche gewährleistet sein.

Brandschutz und Schallschutz: Je nach Nutzung sind möglicherweise zusätzliche Maßnahmen notwendig.

Je nach Nutzung sind spezifische Haustechnikelemente zu berücksichtigen, wie z.B. Anschlussleistung, Geräte und Steckdosen, Wasserversorgung, Heizung, EDV, etc.

Bei speziellen Nutzungen bzw. Einrichtungsgegenständen ist die Auswirkung auf andere Aspekte des Hauses zu achten, wie z.B. Deckenaufkast, Hitzeentwicklung, Lärmentwicklung, Vibrationen und Körperschall, etc.

Für den Betrieb der Gemeinschaftsräume ist grundsätzlich ein Tausch von Nutzungsrechten denkbar, aber ebenso zivilrechtliche Vereinbarungen. In jedem Fall sollten Nutzungsdauer, Kostenaufteilung, Betriebskosten, Zugänglichkeit, etc. vertraglich geregelt werden. Ebenso sollten auch verantwortliche Personen definiert werden, die die jeweilige Nutzung und Bespielung der Räume organisieren. Die Organisation als gemeinnütziger Verein sollte geprüft werden.

Die Kosten für die Einrichtung bzw. den Betrieb eines Gemeinschaftsraums können stark variieren und hängen von dem jeweiligen Raumprogramm, der Raumgröße, seiner Ausstattung, der NutzerInnenanzahl, etc. ab.

Zurzeit bestehen in Wien keine Fördermöglichkeiten von Gemeinschaftsräumen.

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

Die Informationsweitergabe über Existenz, Organisationsform und etwaiger Beispielmöglichkeiten der Gemeinschaftsräume soll gewährt sein, sonst kann u.a. mit folgenden Risiken gerechnet werden:

- ungleiche oder ungleich empfundene Kostenaufteilung birgt Konfliktpotenzial
- Risiko von Verwahrlosung und Vandalismus besteht
- wenn potenzielle NutzerInnen nicht über das Angebot Bescheid wissen, besteht das Risiko der Nicht-Nutzung
- unklare Zuständigkeiten bei Bespielung und Vermittlung des Raumes können zu Nicht-Nutzung führen

BAULICHE VORAUSSETZUNGEN UND MASSNAHMEN

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

In der Regel ist das Einrichten eines Gemeinschaftsraumes mit einem überschaubaren Aufwand verbunden und kann stufenweise geschehen. Eine temporäre „Test-Nutzung“ für einige Monate kann zeigen, ob und wie ein Raum wirklich genutzt wird. Und: Gemeinschaftsräume können auch multifunktional verwendet werden.

ORGANISATION UND BETRIEB

KOSTEN UND FÖRDERUNGEN

RECHTE UND PFLICHTEN

UMGANG MIT RISIKEN

DO IT YOURSELF:

Gibt es leere Räume in meiner Liegenschaft?

>.....

Gibt es schon Gemeinschaftsräume in meiner Umgebung/ im Haus, wie zum Beispiel Musik-, Hobby-, Fitness-, Party-, Veranstaltungsräume, Gemeinschaftskinos, Schwimmbäder oder Gemeinschafts(waschküchen)?

>.....

KAPITEL 5.5. - ERSCHLIESSUNG



DIE IDEE

GEMEINWOHLPOTENZIAL UND BENEFITS

DO IT YOURSELF:

Verfügt mein Gebäude über einen Aufzug oder ein zweites Stiegenhaus?

>.....
Wo liegt der Aufzug im Gebäude?

>.....
Welche Nachbargebäude verfügen über einen Aufzug?

>.....
Gibt es Personen, die einen Aufzug besonders benötigen?

>.....



MÖGLICHKEITEN DES TAUSCHEN UND TEILENS

ERSCHLIESSUNG

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

Der Nutzwert einzelner Aufzüge, Wege oder Hofzufahrten lässt sich für die beteiligten Liegenschaften durch gemeinsame Nutzung erhöhen und unterstützt gleichzeitig Interaktion und Kommunikation. Zugänge werden komfortabler und das Potenzial zur Nutzungsvielfalt des Stadtblocks erhöht.

- + fördert Barrierefreiheit
- + unterstützt die Möglichkeit Interaktion und Kommunikation
- + kann Raum für gemeinschaftliche Nutzungen frei machen
- + kann den öffentlichen Raum beleben
- + kann die Erschließung eines Baublocks effizienter machen

Aufzug

Wird die Realisierung eines Aufzugs erst durch eine gemeinsame Finanzierung und Nutzung möglich gemacht, hat dies für die Sharing-Gemeinschaft einen integrativen und solidarischen Mehrwert, wenn die Nutzung allen BewohnerInnen zu Gute kommt. Durch eine barrierefreie Erschließung entsteht großer Nutzen vor allem für mobilitätseingeschränkte Personen. Barrierefreiheit hat für die Stadtentwicklung einen hohen Wert und wird in der Fachwelt als Grundlage für eine hierarchiefreie Raumgestaltung gesehen (vgl. Stadt Wien, 2014). Auch Nutzungsmischung kann durch die Realisierung eines Lifts gefördert werden, da für Unternehmen mit KundInnenverkehr eine barrierefreie Erschließung vorgeschrieben ist.

Hof- und Garagen-Zufahrten

Durch nachbarschaftlich genützte Hofzufahrten können Einfahrten anders, beispielsweise als Grünflächen verwendet werden. Hofzufahrten entziehen der Erdgeschoßzone wertvolle Wohn- oder Gewerbeflächen. Sharing reduziert potenziell die Anzahl solcher Zufahrten und fördert damit die Belegung der Erdgeschoßzone.

Bei sehr schmalen und schwer, z.B. nur über Treppen zugänglichen Hauszufahrten bzw. Eingangstoren kann es sinnvoll sein, die Zufahrt des Nachbargebäudes zu nutzen, beispielsweise für den Transport von Mistkübeln. Auch die Erreichbarkeit von Stellplätzen im Innenhof, die aufgrund (zu) enger Hofzufahrten im Bestand entweder gar nicht oder nur schwer zugänglich wären, könnte ermöglicht werden. Stellplätze im Innenhof stehen anderen gemeinschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten aber eher entgegen.

Fußwege (Hof/Dach)

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

Aufzug

Je nach Bestandssituation ist zu prüfen, ob ein bestehender Aufzug mitgenutzt werden kann, z.B. mittels Wanddurchbrüchen oder durch eine vorgesetzte Balkon- bzw. Laubengängerschließung.

Hof- und Garagen-Zufahrten

Je nach Situation kann eine bestehende Zufahrt genützt oder ausgebaut werden. Für Zufahrtsverbreiterungen muss möglicherweise in die statische Struktur des Bestandes eingegriffen werden. Dies ist technisch durchaus möglich, ist aber in der Regel eine aufwändige, kostenintensive Baumaßnahme (Unterfangungen, zusätzliche Unterzüge, etc.). Baurechtlich ist eine Zufahrtsbreite von 2,50m zu gewährleisten, empfehlenswert sind mindestens 2,70 m .

Fußwege

Fußwege haben meist einen geringen Umfang an baulichen Maßnahmen, wie Mauerdurchbrüche oder Aufbereitung der Gehwegoberfläche mit Pflasterung, Schotter etc. Zu Bedenken ist, dass die Fluchtmöglichkeit aus Innenhöfen jederzeit gegeben und erhalten bleiben muss. Tore und Gatter können helfen den Nutzerkreis der Fußwege bei Bedarf einzugrenzen. Zu beachten ist auch eine gute Beleuchtung bei Dunkelheit.

Aufzug

Für den Betrieb eines gemeinschaftlich genützten Aufzugs empfiehlt es sich, die Zugänge auf die jeweiligen NutzerInnen abzustimmen. Wenn Bedenken zu missbräuchlicher Nutzung bestehen, ist es bei den meisten Aufzügen möglich, diese mit einer selektiven Türöffnung inklusive Schlüsselbedienung auszustatten. Die Wartungs- und Reinigungskosten können auf Vertragsbasis anteilsmäßig aufgeteilt werden.

In den Zugangsbereichen zum Aufzug empfiehlt es sich, sofern es die bauliche Struktur erlaubt, den Wohneinheiten eigene Zonen zuzuweisen. So entsteht ein halb-privater Bereich, der eine individuelle Aneignung ermöglicht.

Fußwege (Hof/Dach)

In der dicht verbauten gründerzeitlichen Stadt sind die Innenhöfe meist nicht öffentlich zugänglich. Eine entsprechende Durchwegung, und damit ein öffentlicher Zugang, kann die „Stadt der kurzen Wege“ fördern und zu einer höheren Lebensqualität im Block und im Grätzl beitragen. Die Öffnung von Innenhöfen ist aber mit dem Bedürfnis der BewohnerInnen nach Privatsphäre abzuwägen. Vertraglich geregelte, zeitliche und räumliche Nutzungseinschränkungen können dabei helfen, eine Balance zwischen Privatheit und Öffentlichkeit zu finden.

GEMEINWOHLPOTENZIAL UND BENEFITS

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

In der Regel ist das Einrichten eines Gemeinschaftsraumes mit einem überschaubaren Aufwand verbunden und kann stufenweise geschehen. Eine temporäre „Test-Nutzung“ für einige Monate kann zeigen, ob und wie ein Raum wirklich genutzt wird. Und: Gemeinschaftsräume können auch multifunktional verwendet werden.

BAULICHE VORAUSSETZUNGEN UND MASSNAHMEN

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

Die Errichtungs- und Wartungskosten für einen Aufzug können reduziert werden, wenn die Erschließung über ein bestehendes Stiegenhaus erfolgt und die Schachttüren nicht ins Freie führen.

ORGANISATION UND BETRIEB

KOSTEN UND FÖRDERUNGEN

Aufzug

Neben den Anschaffungskosten sind vor allem auch Wartungskosten und die Laufzeit von Wartungsverträgen zu beachten. Wird ein Aufzug ohne Bezug zum Außenraum errichtet, lassen sich Mehrkosten für z.B. Edelstahltüren, Begleitheizungen, etc. sparen. Der Wohnfonds der Stadt Wien unterstützt den Einbau, Zubau und die Nachrüstung eines Aufzugs mit nichtrückzahlbaren Annuitätenzuschüssen bzw. laufenden nichtrückzahlbaren Zuschüssen bei Eigenmitteln von 4 % p.a. auf die Dauer von 10 Jahren. Weiters werden im Zusammenhang mit Aufzügen oder Treppenaufzügen auch Sanierungsmaßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von Menschen mit Mobilitätseinschränkung entsprechen (Treppenlifte, Einbau von Rampen, elektrische Türöffner, etc.) und bei Aufzügen entstandene Differenzkosten zwischen Standardausstattung und behindertengerechter Ausstattung gefördert.

Hof- und Garagen-Zufahrten

Die Kosten einer gemeinsamen Hofzufahrt können sich von Kosten eines neuen Schlüsselsatzes bis hin zu Kosten von äußerst aufwändigen Umbauten des statischen Systems erstrecken. Daher sind sie anhand einer individuellen Planung zu ermitteln. Förderungen sind von der Stadt Wien im Zusammenhang mit der Errichtung einer Nachbarschaftsgarage eventuell möglich und individuell zu prüfen.

Fußwege (Hof/Dach)

Derzeit gibt es keine dedizierten Förderungen für Maßnahmen zur Errichtung oder den Betrieb von liegenschaftsübergreifenden Wegen. Die Kosten sind anhand der individuell geplanten Maßnahmen zu ermitteln und können vom Einbau eines Türelements in einem Gartenzaun bis hin zu häuserverbindenden FußgängerInnenbrücken reichen.

Aufzug

Vor Konzipierung ist zu prüfen, ob für die beteiligten Liegenschaften eine baurechtliche Aufzugspflicht besteht oder durch die geplanten Baumaßnahmen entsteht. Aufzüge können in Wien vor der Baufluchtlinie errichtet werden (§83 WBO).

Hof- und Garagen-Zufahrten

Die Zufahrtsmöglichkeit sollte grundbücherlich und/oder privatrechtlich geregelt sein, ebenso wie Wartungs- und Instandhaltungsaufwendungen. Im Falle von Baumaßnahmen kann ein Bewilligungsverfahren erforderlich.

Fußwege (Hof/Dach)

Abhängig von den notwendigen Baumaßnahmen können die Kosten der Maßnahmen in der Nachbarschaft aufgeteilt werden. Die Zugangsrechte und Betriebskosten für Instandhaltungsarbeiten sollten vertraglich oder grundbücherlich festgehalten werden.

RECHTE UND PFLICHTEN

Für die Nutzung gemeinschaftlicher Erschließungsstrukturen empfiehlt sich eine Versicherung abzuschließen. Hierbei ist auch zu klären, welche Sicherheitstechnik (z.B. Sicherheitsstandard von Türen/Toren) im Zusammenhang mit der abgeschlossenen Versicherung erforderlich ist.

Hof- und Garagen-Zufahrten:

- Hofeinfahrten können je nach Gestaltung ein Sicherheitsrisiko darstellen. Empfehlenswert ist eine Gestaltung, die dunkle, uneinsichtige Zonen („Angsträume“) vermeidet und entsprechende Beleuchtung vorsieht.
- Bei der Gestaltung von Hofflächen sollte darauf geachtet werden, möglichst wenig Flächen zu versiegeln bzw. bauliche Ausgleichsmaßnahmen, wie versickerungsfähige Oberflächen, Grüninseln, etc. zu konzipieren.

Aufzug

- Insbesondere bei kostenintensiven Maßnahmen, wie Aufzügen, sollte geklärt werden, ob / wie die Auflösung des Sharing-Vertrages möglich ist. Dies ist in Bezug auf die entstandenen Kosten der gemeinschaftlich errichteten und genutzten Erschließungsbereiche zu klären.
- Bei Bestandsstrukturen kann die Erschließung über dazu gebaute Laubengänge oder Balkone erfolgen. Durch diese Strukturen kann sich der Charakter der angrenzenden Räumlichkeiten in unerwünschter Weise ändern. So wird beispielsweise ein ruhiges, hofseitiges Schlafzimmer zu einem Raum, an dem Personen direkt vorbeigehen.

Fußwege (Hof/Dach)

- Die Zugänglichkeit für haus- oder blockfremde Personen ist im Zusammenhang mit Privatsphäre und Sicherheit zu klären und in der Gestaltung zu berücksichtigen.
- Fußwege am Dach können je nach Gestaltung und Nutzungskonzept der Dachzone den Wert der umliegenden Wohnung(en) ändern. Insbesondere sind Sichtbezug und Verweilmöglichkeiten zu beachten. So kann die Exklusivität einer Dachgeschoßwohnung eingeschränkt werden, was in Folge wertmindernd wirken könnte.
- Absturzgefahr bei Wegen im Dachbereich.

SKIZZEN - NOTIZEN - REFERENZEN:

UMGANG MIT RISIKEN

KAPITEL 5.6. - DACHFLÄCHEN



DIE IDEE

GEMEINWOHLPOTENZIAL UND BENEFITS

DO IT YOURSELF:

Wo finden sich ungenutzte Dachflächen, v.a. Flachdächer, in der Umgebung meiner Liegenschaft?

>.....
Gibt es Dächer mit Sanierungsbedarf?

>.....
Wie könnten die Dachflächen für viele Menschen geöffnet und genutzt werden?

>.....



MÖGLICHKEITEN DES TAUSCHEN UND TEILENS

DACHFLÄCHEN

Die Option „Dachflächen“ kann dann gewählt werden, wenn (begehbare) Dachflächen zusammengeschlossen werden und die beteiligten NutzerInnen die daraus entstehenden Flächen nutzen können. Auf den Dächern können sowohl öffentliche, als auch private, einzelnen Wohnungen zugeordnete Flächen entstehen. Auf diesen Flächen sind Gärten, Spielplätze, Swimmingpools, Grillplätze, Photovoltaikflächen, etc. möglich.

Durch die Option entstehen parzellenübergreifende Grünräume, die potenziell für weitere Personen zugänglich sind. So entsteht zusätzlicher Freizeit- und Naherholungsraum direkt vor – oder über – der Haustür, der Mehrwert für BewohnerInnen, das Mikroklima und das Grätzl bringt. Mögliche Verbindungswege könnten das Straßennetz überspannen und eine „zweite Ebene“ in der Stadt schaffen.

Die Zusammenlegung von Dachflächen birgt ganz besondere Potenziale. Auf dem Dach können die NutzerInnen Gestaltungs- und Ausdrucksmöglichkeiten erhalten – zum Beispiel beim „Garteln“ oder bei sportlichen Aktivitäten. Die Lebensqualität wird durch die dem Wohnraum nahen Erholungsflächen erhöht. Auch wenn BewohnerInnen die sich nicht an der Finanzierung der Maßnahme beteiligen können, die bevorzugten Flächen nutzen dürfen, ist das Gemeinwohlpotenzial sehr hoch.

Dachgärten haben zudem einen positiven Einfluss auf das Mikroklima und die Stadtökologie und bieten Lebensraum für Tiere. Ebenso können sie, wenn Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten angeboten werden, zur Entlastung der öffentlichen Freiflächen beitragen bzw. einen Mangel an öffentlichen Räumen im Quartier kompensieren.

Außerdem kann der Nutzwert der Dachflächen zusätzlich erhöht werden, wenn dieser als begrünter Naherholungsraum und Photovoltaikfläche gleichzeitig genutzt werden (PV-Dachgarten).

Dachgarten (begeh- und nutzbar) / PV-Dachgarten

- + wohnungsnaher Frei- und Grünraum
- + Attraktivierung der Immobilie – erhöhter Erholungswert
- + mikroklimatische Kühlung
- + Erhöhter Naherholungswert („Stadt der kurzen Wege“)

Haustechnikflächen (z.B. Solar, PV, Klima, ...)

- + größere, zusammenhängende Haustechniksysteme möglich
- + Gruppierung der Technischelemente möglich und damit verbesserte Abschottungsmöglichkeiten, z.B. lärmindernde Einhausungen

Spiel- und Bewegungsflächen

- + Entlastung bzw. Erweiterung öffentlicher Freiflächen
- + Förderung der Funktions- und Nutzungsvielfalt des Stadtblocks und Grätzls

Für alle ständigen Nutzungen am Dach ist eine, den Bauregeln entsprechende, Erschließung Voraussetzung, diese ist entsprechend zu prüfen. Das bedeutet, dass entsprechende Türbreiten, ein Fluchtweg von maximal 40 m von jeder Stelle des Daches zu einem sicheren Ort, in ein Treppenhaus oder zu einer Außentreppe, zu realisieren ist. Ebenso muss die Erreichbarkeit von sanitären Einrichtungen gewährleistet sein.

Dachgarten (begeh- und nutzbar) / PV-Dachgarten

Je nach den baulichen Gegebenheiten kann im Optimalfall auf ein bestehendes Flachdach aufgebaut werden. Im ungünstigeren Fall muss ein bestehendes Flachdach saniert werden bzw. eine Schrägdachkonstruktion abgetragen werden. Je nach Dachaufbau ist die statische Belastbarkeit der darunterliegenden Decken zu prüfen und möglicherweise sind statische Verstärkungen notwendig. Zu beachten sind bei Dachterrassen Brandlasten im Bereich der benachbarten Gebäude, die durch entsprechende Materialwahl oder Positionierung der Terrassenflächen umgangen werden können.

Haustechnikflächen (z.B. Solar, PV, Klima, ...)

Vor Anbringung zusätzlicher Haustechnikelemente, wie zum Beispiel Photovoltaik-/Solaranlagen, Kühlanlagenelemente usw., ist die Statik des Gebäudes zu prüfen. Bei gemeinsam konzipierten Dachflächen kann die für die jeweiligen Technischelemente optimale Position gewählt werden, z.B. optimale Sonnenausrichtung für Energietechnik oder untergeordnete Randpositionen für Lüftungselemente, etc. Für eine Einhausung aus akustischen und visuellen Gründen bietet sich eine kompakte Aufstellung der Geräte an. Für Mehrfachnutzung der Dachfläche bieten sich Flachdachkonstruktionen an. Haustechnikflächen können aber auch auf Satteldachkonstruktion appliziert werden, in diesen Fällen sind häufig entsprechende Unterkonstruktionen nötig.

Spiel- und Bewegungsflächen

Abhängig von der Art der Spiel- und Bewegungsfläche ist die Wahl der Positionierung am Dach zu prüfen und mögliche Risiken, wie Sicherheit oder Lärm, sind abzuschätzen und zu mindern. Besonders Flachdachkonstruktionen empfehlen sich für eine Nutzungserweiterung durch Spiel- und Sportflächen und müssen ebenso auf ihre statische Tragfähigkeit untersucht werden. Für den Dachaufbau sind insbesondere stoßdämpfende Kunststoff- und Gummi-Beläge (z.B. Tartan) zu empfehlen. Umlaufende Absturzsicherungen bzw. Einhausungen mit Fangnetzen oder Maschendrahtgeweben etc. sind zu realisieren. Bei der Planung von Spielplätzen sind insbesondere die einschlägigen Richtlinien und Normen zur Sicherheit von Spielplätzen zu beachten.

GEMEINWOHLPOTENZIAL UND BENEFITS

BAULICHE VORAUSSETZUNGEN UND MASSNAHMEN

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

Bei notwendiger Neueindeckung des Daches bieten sich auch dachflächenintegrierte Systeme, die Dacheindeckung und Photovoltaikelement gleichzeitig sind, an.

ORGANISATION UND BETRIEB

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

KOSTEN UND FÖRDERUNGEN

Die Kosten für die Errichtung von Dachgartenflächen hängen stark vom Bestandsgebäude, der geplanten Ausstattung und Größe ab, und können nur auf Basis einer individuellen Planung ermittelt werden. Sie können sich von einigen hundert Euro bis oder über tausend Euro belaufen. Kosten-treibende Detailanschlüsse sind dabei für kleinere Dachgarteneinheiten ebenso notwendig wie für größere.

In Wien werden Maßnahmen zur Dachbegrünung mit einem einmaligen Zuschuss bis zu 2.200 € gefördert, vorausgesetzt es besteht eine Baubewilligung.

RECHTE UND PFLICHTEN

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

UMGANG MIT RISIKEN

Dachgarten (begeh- und nutzbar) / PV-Dachgarten

- Umgang mit erhöhter Lärmbelastung ist zu klären
 - Sicherheitsrisiken wie Absturzgefahr von Personen und Gegenständen
 - Einschränkung der Privatsphäre der Dachgeschoß-Wohnungen
 - erhöhter Pflegebedarf je nach Bepflanzung, z.B. Entfernung von Laub
- Haustechnikflächen (z.B. Solar, PV, Klima, ...)**

- Blendung benachbarter Wohnhäuser bei Solar- und PV-Anlagen
- erhöhte Lärmbelastung bei Klimaanlage
- Geruchsbelästigung bei Abluftanlagen

Spiel- und Bewegungsflächen

- erhöhte Lärmbelastung
- Nutzungskonflikte zwischen verschiedenen NutzerInnengruppen
- Verletzungsgefahr

SKIZZEN - NOTIZEN - REFERENZEN:

KAPITEL 5.7 - BAUMASSE



DIE IDEE

MÖGLICHKEITEN DES TAUSCHEN UND TEILENS

BAUMASSE

Die Veränderung der gebauten Stadtstruktur ist ein zentraler Aspekt der Stadtentwicklung. Für manche Veränderungen ist ein liegenschaftsübergreifender Lösungsansatz sinnvoll. Solche Umgestaltungen können gemeinsame Nachverdichtung in Form von Gebäudeaufstockungen, Dachbodenausbauten oder Hofverdichtungen umfassen.

Die Grundidee dieser Möglichkeit ist, liegenschaftsübergreifend gedacht, an weniger geeigneter Stelle Baumasse zurückzubauen und sie an geeigneterer Stelle neu zu errichten. Der Rückbau kann z.B. Gebäude betreffen, die andere Liegenschaften verschatten. Auch temporäre Formen des Baumasse-Ausgleichs, z.B. temporäre Wohnmöglichkeiten in Höfen, auf Brachflächen oder Flachdächern sind denkbar. Die Idee des Baumasse-Ausgleichs kann auch blockübergreifend umgesetzt werden.

Die erweiterten Gestaltungsmöglichkeiten durch Kooperation im Block fördern das Gemeinwohl-Potenzial. Manche Baumaßnahmen werden dadurch erst ermöglicht (z.B. partieller Rückbau). Eine auf diese Weise neu organisierte Baumasse kann die Belichtung und Belüftung bestehender Gebäude verbessern und so zu mehr Wohn- und Lebensqualität beitragen. Zudem besteht mit der Option „Baumasse“ die Möglichkeit zur indirekten Finanzierung solcher Maßnahmen. Insbesondere EigentümerInnen mit geringeren finanziellen und/oder räumlichen Gestaltungsmöglichkeiten können von dieser Option profitieren. Eine qualitätsvolle Reorganisation der Baumasse und eine Nachverdichtung wirkt sich im weiter gefassten Sinn günstig auf die Ökologie und den Ressourcenverbrauch aus, weil sich dadurch der Flächenverbrauch reduziert und Infrastrukturen besser ausgelastet werden können.

- + manifestiert die Idee des räumlichen Teilens am allerdeutlichsten
- + kann neue bauliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen
- + kann neue Nutzungsmöglichkeiten ermöglichen
- + kann Belichtung und Belüftung verbessern
- + kann Wohnraum im dicht verbauten Gebiet schaffen

GEMEINWOHLPOTENZIAL UND BENEFITS

DO IT YOURSELF:

Gibt es sehr hohe, baufällige Gebäude im Hof?

>.....
Welche Gebäude oder Teile des Ensembles haben identitätsstiftende Wirkung für Menschen in der Nachbarschaft? Welches Gebäude weckt in mir Emotionen?

>.....
Welches Gebäude hat mich immer schon gestört?

>.....



Bei zusätzlicher Baumasse sind die maximalen Gebäudeabmessungen, die durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgegeben sind, zu berücksichtigen. Je nach Bauordnung sind Abweichungen zum Bebauungsplan möglich, dafür ist eine individuelle Abstimmung mit der Baubehörde erforderlich. Am Beispiel Wien regelt das WBO §69 (Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes).

Zu prüfen ist bei dieser Option, welche Nachverdichtungsmaßnahme technisch möglich und im Sinne des Gemeinwohls sinnvoll ist, beispielsweise ist aus statischen Gründen nicht auf jedem Bestandsgebäude eine Aufstockung möglich. Die Prinzipien für den Rückbau von Gebäuden sollten daran gemessen werden, dass mehrere benachbarte Liegenschaften davon profitieren, dass die Bausubstanz des Gebäudes erneuerungsbedürftig ist und dass vor allem keine Verdrängungseffekte für BewohnerInnen entstehen.

In der Regel „hängen“ BewohnerInnen und NutzerInnen an ihrer Wohnung und ihrem Gebäude. Auch NachbarInnen sind häufig mit der ihnen bekannten Baustruktur und dem gewohnten Ausblick emotional verbunden. Rückbau bzw. Abriss müssen daher immer äußerst sensibel gehandhabt und intensiv durch Kommunikation und Partizipation begleitet werden.

Für eine liegenschaftsübergreifende Baumassenveränderung im Sinne einer Nachverdichtung bzw. eines Rückbaus organisieren sich die EigentümerInnen bestenfalls als Gruppe und planen den Prozess gemeinsam. Der Abgleich unterschiedlicher Bedürfnisse und Interessen ist hierbei wesentlich.

Bei liegenschaftsübergreifenden Maßnahmen im Sinne dieser Option, bei denen auf einer Liegenschaft etwas zurück gebaut, auf einer anderen nachverdichtet wird, ist auf eine klare vertragliche Regelung zwischen den EigentümerInnen zu achten.

Nachverdichtungen und Rückbau von Baumasse werden unterschiedlich gefördert. In Wien können Förderungen in Form der „Blocksonderförderung“ für liegenschaftsübergreifende Maßnahmen, oder in Form der „Kleinen Blocksanierung“ für Rückbaumaßnahmen, Wohnhaussanierung oder Dachgeschoßausbauförderung ausgeschüttet werden.

Die Kosten für Abriss wie auch für eine Nachverdichtung müssen objektbezogen ermittelt werden. Als Richtwert für eine durchschnittliche Dachaufstockung können Baukosten von min. 2.500-3.000€ /m² Wohnnutzfläche als Orientierung dienen.

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

Zu beachten ist:

- Nachverdichtung mit zu viel Baumasse, mit unerwünschten Effekten auf die Umgebung wie Verschattung, unterbrochene Sichtbeziehungen, auch Versiegelung von Grundflächen ohne Ausgleichsmaßnahmen etc.
- Bei der Erstellung von Verträgen zwischen EigentümerInnen, die Rückbau- bzw. Nachverdichtungsmaßnahmen auf ihren Liegenschaften ausgleichen, ist ganz besonders auf faire und für alle Beteiligten als gerecht empfundene Vereinbarungen zu achten.
- Rückbau bzw. Abriss müssen mit Rücksichtnahme auf die NutzerInnen (v.a. BewohnerInnen) immer äußerst sensibel gehandhabt und intensiv durch Kommunikation und Partizipation begleitet werden. Die Veränderung des Wohnumfeldes ist ein großer Eingriff in die persönliche Sphäre der BewohnerInnen.
- Mit Nachverdichtung und Sanierung ist meist eine Aufwertung der Immobilien verbunden. Dabei besteht das Risiko von Verdrängung insbesondere von NutzerInnen mit weniger Ressourcen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, z.B. Mietzinsbindung für bestehende und zukünftige Verträge, sind zu berücksichtigen.

BAULICHE VORAUSSETZUNGEN UND MASSNAHMEN

ORGANISATION UND BETRIEB

KOSTEN UND FÖRDERUNGEN

RECHTE UND PFLICHTEN

UMGANG MIT RISIKEN

KAPITEL 5.8. - ERDGESCHOSSZONE & ÖFFENTLICHER RAUM



DIE IDEE

DO IT YOURSELF:

Welche Nutzungen gibt es in meinem Umfeld im Erdgeschoß?

>.....

Welches Gewerbe hätte ich gerne im Umfeld?

>.....

Welches gab es früher? Was fehlt heute?

>.....

Kenne ich Gewerbetreibende, die eine Einheit suchen?

Kann ich ihnen behilflich sein?

>.....

Welche Qualitäten fehlen mir im öffentlichen Raum vor meiner Haustür?

>.....



MÖGLICHKEITEN DES TAUSCHEN UND TEILENS

ERDGESCHOSSZONE & ÖFFENTLICHER RAUM

Belebte Erdgeschoßzonen sind ein wesentlicher Qualitätsfaktor für eine lebenswerte Stadt. Die Erdgeschoßzonen sind die „Nahtstelle“ zwischen Gebäuden und dem öffentlichen Raum. Ihnen kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

In der gründerzeitlichen Stadt sind Erdgeschoßzonen für eine Vielzahl an Nutzungen häufig zu kleinteilig. Es gibt wichtige gewerbliche AkteureInnen, die ausschließlich größere Einheiten nachfragen. Dazu kommt, dass EigentümerInnen manchmal überzogene Mietpreisvorstellungen haben. Dadurch wird die Bespielung bzw. Nutzung von Erdgeschoßzonen insbesondere in kleinteiligen Stadtstrukturen schwierig. Die fußläufige Nahversorgung und Nutzungsmischung eines Stadtquartiers schwindet in Folge.

Die Idee der Option ist, durch die Bündelung von Flächen in kleinteiligen Stadtstrukturen größere, zusammenhängende, Flächen im Erdgeschoß einzurichten. EigentümerInnen stimmen sich liegenschaftsübergreifend ab und bieten Gewerbetreibenden diese Flächen als Einheit an. Alle Beteiligten erarbeiten in Zusammenarbeit mit der Verwaltung ein Konzept, das auch den öffentlichen Raum und dessen Gestaltung umfasst. Dabei werden beispielsweise Stellplätze berücksichtigt, Gehwege verbreitert, begrünt und möbliert, Erdgeschoßzonen mit Schaufenstern gestaltet, Vordächer oder Balkone über der Erdgeschoßzone realisiert. Zugleich kann die Vermittlung und Aktivierung kleinteiliger leerstehender Erdgeschoßzonen – auch außerhalb des Sharing-Verbandes – erleichtert werden.

Erdgeschoßflächen haben ein großes Gemeinwohl-Potenzial, da sie direkt an den öffentlichen Raum grenzen und diesen durch ihre Nutzung beleben können. Zu beachten ist aber, dass, je nach Art der Nutzung, potenziell auch Belastungen entstehen, z.B. durch Lärm oder Geruchsbelästigung.

Durch die unmittelbare Nähe der Erdgeschoßzonen zum öffentlichen Raum, ist eine enge Kooperation mit den zuständigen Stellen der Verwaltung empfehlenswert. Diese haben die Entscheidungsbefugnis, die Gestaltungsmöglichkeiten der NutzerInnen in den öffentlichen Raum hinein zu erweitern, z.B. in Form von Begrünungen, Gehweggestaltung und -verbreiterungen. So kann die Verweilqualität und damit zusammenhängend das Kommunikations- und Interaktionspotenzial für NutzerInnen gefördert werden.

Durch das Zusammenschließen und gemeinsame Bespielen von Erdgeschoßzonen wird die Nutzungsmischung erhöht. Auch die fußläufige Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und/oder Nahversorgung können im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ verbessert werden. Die Begrünung des öffentlichen Raums und auch die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs wirken sich zudem positiv auf die Stadtökologie aus (vgl. MA18, 2014: STEP 2025).

- + kann die Stadt und das Quartier beleben
- + fördert Nutzungsmischung und ermöglicht Gewerbetreibenden in der Stadt zu bleiben
- + attraktiviert den öffentlichen Raum
- + fördert die „Stadt der kurzen Wege“
- + trägt zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs bei
- + kann Kommunikation und Interaktion fördern

Je nach gewerblicher Nutzung sollten liegenschaftsübergreifend konzipierte Flächen möglichst das gleiche Niveau aufweisen. Gewerbliche Einheiten sollten auch immer im Kontext mit dem öffentlichen Raum betrachtet werden. Zum Beispiel wirkt sich eine richtig dimensionierte Anzahl an Fahrradabstellmöglichkeiten oder, wenn nötig, PKW-Stellplätze für Ladetätigkeiten, positiv auf die KundInnenfrequenz aus. Eine ausreichende Beleuchtung fördert die Aufenthaltsqualität und lädt zum Flanieren ein. Bei Neubauten sollten die Erdgeschoßzonen für die Verwendbarkeit als Gewerbefläche mit einer Mindestraumhöhe von 3,5 m konzipiert werden.

Durchbrüche in Wänden an Liegenschaftsgrenzen (Brandwände) sind brandschutztechnisch besonders zu beachten und auszustatten. In einem von FachplanerInnen erstellten Brandschutzkonzept können spezifische Maßnahmen (z.B. Brandschutztüren oder -tore oder Brandmeldeanlage) ausgearbeitet werden.

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

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

GEMEINWOHLPOTENZIAL UND BENEFITS

BAULICHE VORAUSSETZUNGEN UND MASSNAHMEN

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

Eine Möglichkeit die Qualitäten einer belebten Erdgeschoßzone bzw. eines belebten öffentlichen Raums zu testen, bieten temporäre Maßnahmen, wie in Kapitel 5.9. beschrieben.

ORGANISATION UND BETRIEB

KOSTEN UND FÖRDERUNGEN

RECHTE UND PFLICHTEN

Neben den baurechtlichen Bestimmungen sind bei gewerblichen Nutzung auch Bestimmungen des Arbeitsrechts bzw. die Arbeitsstättenverordnung zu beachten. Abhängig von der geplanten Gewerbenutzung ist nicht nur eine baurechtliche Genehmigung, sondern auch eine gewerberechtliche Genehmigung (Betriebsanlagengenehmigung) einzuholen. Insbesondere ist dies auch notwendig, wenn Geruchs- oder Lärmbelastungen zu vermuten sind.

Zu beachten ist auch die Parteistellung von NachbarInnen im Genehmigungsverfahren einer Betriebsanlage. NachbarInnen sind nicht nur die unmittelbaren AnrainerInnen, sondern alle Personen, die durch deren Errichtung, Bestand und Betrieb gefährdet, belästigt oder sonst beeinträchtigt werden können. NachbarInnen erhalten dann Parteistellung, wenn sie bis zum Tag vor der Verhandlung schriftlich oder bei der Verhandlung mündlich einen Einwand erheben.

UMGANG MIT RISIKEN

DATEN & FAKTEN:

Der öffentliche Raum ist jener, der in einer Stadt am meisten „geshared“ wird, deshalb sind viele verschiedene Nutzungen im öffentlichen Raum anzustreben.

DO IT YOURSELF:

Welche Chancen ergeben sich durch die Belebung der Erdgeschoßzone?

>.....

Sind die Gehsteige breit genug? Könnten Sitzgelegenheiten und Schanigärten errichtet werden?

>.....

Gibt es Bäume in der Straße? Gibt es Begrünungsmöglichkeiten?

>.....

SKIZZEN - NOTIZEN - REFERENZEN:

Folgende Aspekte sind unter Anderem zu bedenken:

- Die Unterstützung der NachbarInnen ist in jedem Fall empfehlenswert und für einige gewerbliche Nutzungen auch erforderlich. Zu beachten ist die Parteistellung der AnrainerInnen im gewerberechtlichen Genehmigungsverfahren und möglicherweise notwendige Widmungsänderungen
- Mietsteigerungen, die durch eine Aufwertung der Erdgeschoßzonen und öffentlichen Raum ausgelöst werden können.
- Nutzungskonflikte sind durch die Belebung der Erdgeschoßzonen möglich, daher ist eine intensive kommunikative Begleitung des Prozesses empfehlenswert.

SKIZZEN - NOTIZEN - REFERENZEN:



DIE IDEE

DO IT YOURSELF:

Dürfen die BewohnerInnen die Freiflächen (Hof) oder Gemeinschaftsräume nutzen?

>.....

Gibt es ein NachbarInnen-schaftsnetzwerk? Gibt es einzelne Personen, die sich besonders für die Nachbarschaft einsetzen?

>.....

Gibt es leerstehende Flächen und/oder Räume, wo sich Zwischennutzung anbieten könnte?

>.....



MÖGLICHKEITEN DES TAUSCHEN UND TEILENS

ZWISCHENNUTZUNG & SOZIALES

Bei der Option „Zwischennutzung und Soziales“ geht es vor allem um die Organisation von Kooperation im Sinne von Integration und Solidarität. Es handelt sich dabei um keine „klassische“ Option im Sinne der anderen hier vorgestellten Möglichkeiten, kann aber ein sehr wichtiger Baustein für das soziale Miteinander im Block sein und sollte sehr unbedingt mitgedacht, berücksichtigt und befördert werden.

Beispiele für konkrete Maßnahmen sind z.B. die Organisation des Sharings leerstehender Flächen für temporäre, gemeinschaftliche Nutzungen (Zwischennutzung). Eine weitere wesentliche Möglichkeit dieser Option ist das Wohnraum-Sharing. So kann eine Sharing-Gemeinschaft Wohnraum für mobilitätseingeschränkte und/oder einkommensschwächere BewohnerInnen bereitstellen.

Wesentliche andere Inhalte dieser Option betreffen die Förderung des sozialen Miteinanders in der Nachbarschaft über die einzelnen Liegenschaften hinaus. Für die ältere Dame nebenan einkaufen gehen, das Fahrrad der Kinder aus der Hofwohnung reparieren oder die Kinder aus dem Nachbarhaus nach der Schule betreuen sind keine Selbstverständlichkeiten und auch nicht explizit steuerbar. Wenn aber räumliche Sharing-Optionen umgesetzt werden, ist die Chance viel größer, dass solche Formen des Miteinanders entstehen.

Insofern könnten EigentümerInnen ihre eigenen Rechte und Pflichten „sharen“ und BewohnerInnen und NutzerInnen kooperativ und partizipativ in die Projektentwicklung einbinden. Kooperation, also gemeinschaftliches Planen, Konzipieren, Entscheiden, Gestalten, Finanzieren und Realisieren, ermöglicht die Bündelung des Ressourceneinsatzes. So können sich EigentümerInnen zur Realisierung ihrer Bau- oder Sanierungsvorhaben organisieren, um günstigere Preise durch ein vergrößertes Auftragsvolumen zu verhandeln.

Außerdem wird durch das breite Einbinden der Nachbarschaft klar, welche Bedürfnisse und Wünsche dort bestehen und die Sharing-Optionen können passgenau für die Anforderungen der künftigen NutzerInnen gestaltet werden. Außerdem wird durch Kooperation die breite Akzeptanz und Unterstützung im Grätzl befördert.

Kommunikation und der Austausch müssen bei dieser Option gezielt gefördert werden, z.B. durch Vernetzung auf digitalen Kommunikationsplattformen, durch eine Nachbarschaftszeitung, durch gemeinsam organisierte Hoffeste oder Ähnliches.

Zwischennutzungen sind eine Chance, Sharing-Optionen temporär zu „testen“, und die Praxis und Resonanz der veränderten Nutzung auszuloten. Sie können auch als „Testlauf“ realisiert, und bei Gelingen verstetigt werden. Wenn eine Zwischennutzung in diesem Sinne durchgeführt wird, ist eine kontinuierliche Evaluierung sehr empfehlenswert.

Durch die Umsetzung der Kollaborationsoption „Zwischennutzung und Soziales“ entsteht Gemeinwohlpotenzial auf mehreren Ebenen. Die nachbarschaftliche Organisation kann helfen, alltägliche Aufgaben zu erfüllen und finanzielle Ressourcen zu schonen. BewohnerInnen und NutzerInnen erhalten dadurch Möglichkeiten zur Gestaltung und Mitwirkung. Das Erfüllen von Aufgaben und Einbringen von Kompetenzen im nachbarschaftlichen Dienst kann solidarisches Handeln ermöglichen bzw. fördern. Die Förderung von Kommunikation und Interaktion in der Nachbarschaft kann Bindungen und soziale Beziehungen verbessern und Vereinsamung reduzieren. Gemeinschaftlich organisierte Zwischennutzungen können neue Begegnungsräume schaffen und Raumressourcen effizienter nutzen lassen.

- + fördert Interaktion und Kommunikation
- + fördert (freiwillige) Nachbarschaftshilfen
- + fördert die Gemeinschaft
- + fördert die Solidarität
- + fördert die Selbstentfaltung und Selbstorganisation der BewohnerInnen
- + fördert nachbarschaftliche Strukturen
- + Erhöhung der Wohnzufriedenheit
- + Aktivierung von leerstehendem Raum
- + Ausprobieren möglicher künftiger Nutzungen

Im Fall einer Zwischennutzung von Bestandsräumen ist die Eignung für die geplante Nutzung zu prüfen (z.B. in Bezug auf Größe, Belichtung, Erschließung, Brandschutz, Sanitärausstattung, elektro- und heizungstechnische Ausstattung).

Falls sich EigentümerInnen für gemeinsame organisierte Ausschreibung und Auspreisung von Bauleistung entscheiden, sollte die Aufbereitung möglichst durch eineN einzelneN PlanerIn erfolgen.

GEMEINWOHLPOTENZIAL UND BENEFITS

- WER TEILT GEWINNT - TIPP!

Die Kombination von bodengebundener Fassadenbegrünung mit vorgesetzten Balkonen spart separate Kletterhilfen und spendet Schatten.

BAULICHE VORAUSSETZUNGEN UND MASSNAHMEN

ORGANISATION UND BETRIEB

DATEN & FAKTEN:

Gelebte Nachbarschaft im Stadtblock erhöht die Lebensqualität. Bei bestehenden Nachbarschaftsnetzwerken kann Sharing leichter etabliert werden.

Zur Durchführung von MieterInnenbeteiligungsprozessen ist es wichtig, (je nach Umfang und Dimension des Prozesses) auf Partizipation spezialisierte DienstleisterInnen zu beauftragen, die den Prozess planen, konzipieren und methodisch sauber abwickeln. Damit wird sichergestellt, dass Partizipation zu Ergebnissen führt, die in die Planung implementierbar sind und weiters Grundlagen für eine Nachsorge geschaffen werden (vgl. Praxisbuch Partizipation Wien, 2012).

Bei Verwendung von digitalen Kommunikationsformen ist zu beachten, dass dies zu einer Exklusivität in der Nutzung führen kann – nicht jede/r BewohnerIn ist über digitale Medien erreichbar. Für die Organisation diverser Nachbarschaftsaktivitäten empfiehlt es sich, eine Gruppe von BewohnerInnen ausfindig zu machen, die sich verantwortlich fühlen.

Klare Regeln und Vereinbarungen für das Zusammenleben und das Sharing helfen, die Nutzung angenehm und einvernehmlich zu gestalten und Konflikte zu vermeiden. Gemeinschaftliche Wohnprojekte organisieren sich beispielsweise häufig in Form eines Vereins. Diese Form der Organisation schafft Verbindlichkeiten, wie z.B. regelmäßige Plenen, in denen wichtige Themen besprochen und Entscheidungen getroffen werden. Klare Zuständigkeiten und Verantwortungsbereiche sind Voraussetzung für das Bestehen eines Vereins. Bei Zwischennutzungen empfiehlt sich die Kooperation mit Organisationen, die Leerstände verwalten oder koordinieren. In Wien findet sich beispielsweise der häufig in Form eines Vereins. Diese Form der Organisation schafft Verbindlichkeiten, wie z.B. regelmäßige Plenen, in denen wichtige Themen besprochen und Entscheidungen getroffen werden. Klare Zuständigkeiten und Verantwortungsbereiche sind Voraussetzung für das Bestehen eines Vereins.

Bei Zwischennutzungen empfiehlt sich die Kooperation mit Organisationen, die Leerstände verwalten oder koordinieren. In Wien findet sich beispielsweise der Leerstandsmelder der WKO, die NEST - Agentur für Leerstandsmanagement GmbH oder das Netzwerk Kreative Räume Wien - Büro für Leerstandsaktivierung, ein Projekt der Stadt Wien.

Nachbarschaftliche Organisation entsteht manchmal von selbst und ist dann weitgehend kostenfrei. Wenn man sie aber im Sinne der Kollaborationsoption ganz gezielt fördern möchte, ist dafür professionelle Konzeption und Begleitung äußerst empfehlenswert, im Konfliktfall ist sie sogar unabdingbar. Hinlängliche finanzielle Mittel für diese Form der Begleitung sollten bereitgestellt werden.

Die für Zwischennutzungen üblichen Vertragsverhältnisse sehen vor, dass NutzerInnen die laufenden Betriebskosten übernehmen. Zudem können Kosten für Einrichtungsgegenstände, für Sanierungsarbeiten in begrenztem Umfang (wie Malerarbeiten und Instandsetzung technisch-sanitärer Infrastruktur) anfallen. In Wien werden für Zwischennutzungen keine direkten Förderungen angeboten, dennoch sind indirekte Förderungen über Start-up-/JungunternehmerInnen-Förderungen, Projekt- oder Initiativenförderungen denkbar.

Eine gemeinschaftlich organisierte Planung und Ausschreibung von Baumaßnahmen kann dazu beitragen, die Projektkosten zu senken. Im Falle von gemeinschaftlich organisierten Planungs-, Ausschreibungs- und Realisierungsprozessen sollten im Vorfeld die Aufteilung der Kosten, z.B. anhand eines Flächen- und Kubaturschlüssels der geplanten Maßnahmen festgelegt werden.

KOSTEN UND FÖRDERUNGEN

DO IT YOURSELF:

Mit welchen Kompetenzen und Interessen kann ich die Nachbarschaft bereichern und unterstützen?

>.....

Wer in der Umgebung könnte von meinen Fähigkeiten profitieren?

>.....

Welche Unterstützung bräuchtest du selbst?

>.....

Mache ich bereits etwas für meine NachbarInnen?

>.....

Möchte ich etwas Neues, Gemeinsames ausprobieren?

>.....

UMGANG MIT RISIKEN

- intensiver sozialer Austausch kann mit einem erhöhten Konfliktpotenzial einhergehen
- in Sharing-Gemeinschaften können Konflikte durch ungleiches Engagement und (gefühlte) Übervorteilung, etc. entstehen
- soziales Engagement wird häufig von einer bestimmten Person maßgeblich getragen, das Gelingen kann von der Anwesenheit dieser Person abhängig sein
- Zwischennutzung findet häufig auf vorher nicht genutzten Flächen statt und führt zwangsläufig zu mehr Belegung und damit verbunden einer neuen Geräuschkulisse; das kann ungewohnt sein und zu Konflikten in der Nachbarschaft führen
- bei gemeinschaftlicher Planung und Ausschreibung von Baumaßnahmen sind vorab gründliche Verträge zu erstellen, um Konflikte möglichst zu vermeiden

SKIZZEN - NOTIZEN - REFERENZEN:



MÖGLICHKEITEN DES TAUSCHEN UND TEILENS

DER JOKER

DIE IDEE

Wesentlich für die Zusammenstellung der verschiedenen Möglichkeiten des Sharing ist die Beteiligung der AkteurInnen und Integration neuer Ideen und Lösungsmöglichkeiten. Die Sharing-Option Joker soll genau dieses leisten. Als Platzhalter für neue Möglichkeiten lässt der Joker die Entwicklungsstrategie offen und gestaltbar.

JedeR AkteurIn kann sich bei dieser Option mit eigenen Konzepten des räumlichen Tauschens und Teilens einbringen.

In Zeiten kurzfristiger und schneller Entwicklung ist somit die Flexibilität der Strategie gesichert, um unterschiedliche Bedürfnisse aus soziokulturellen, wirtschaftlichen, ökologischen oder technischen Entwicklungen zu integrieren.

AUSBLICK „BONUS-SYSTEM“:

ÜBERLEGUNGEN ZU EINEM

6. AUSGLEICHSSYSTEM MIT FÖRDERIMPULS

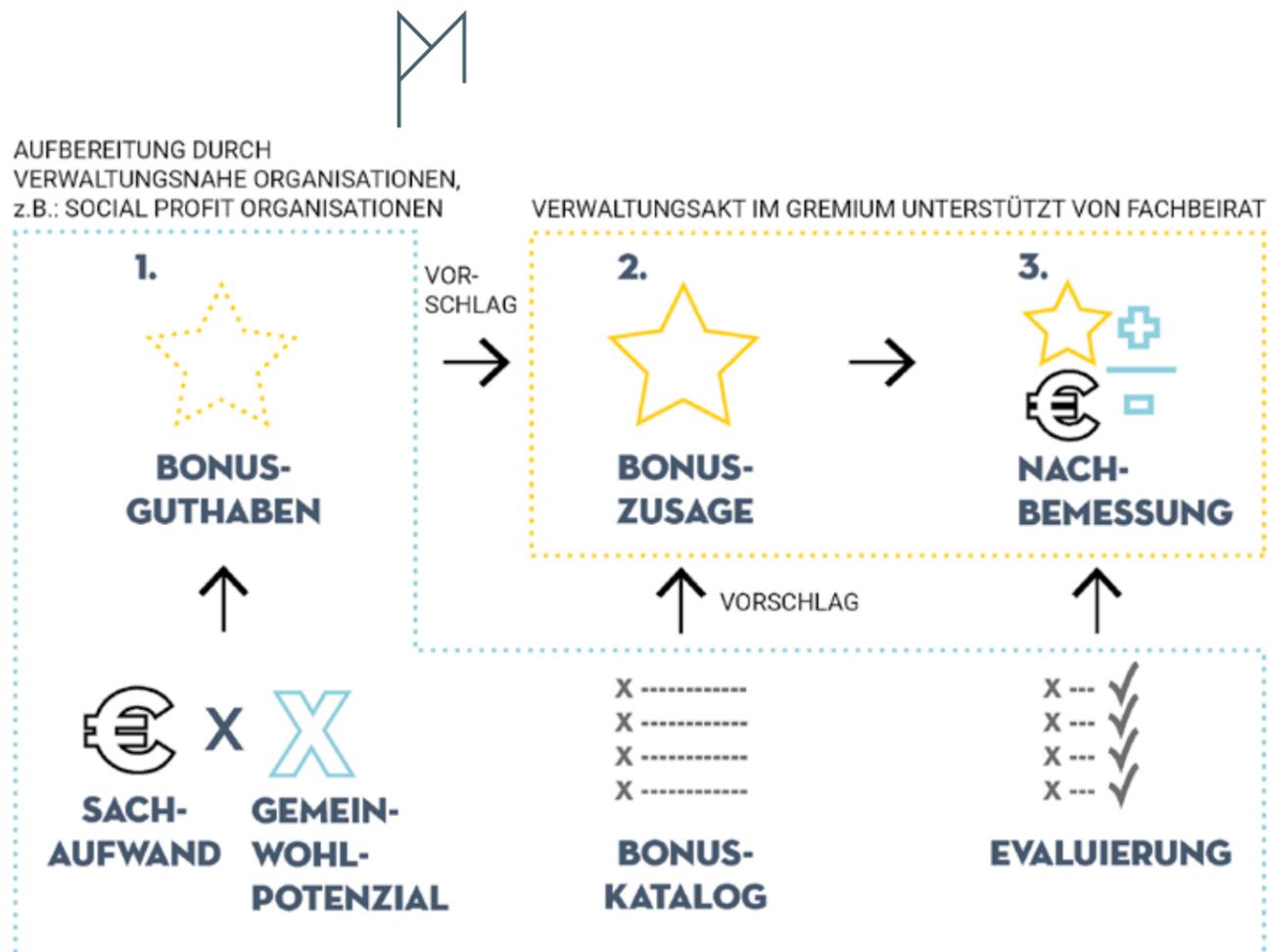
Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes Pocket Mannerhatten ist das „Bonus-System“: Im Zuge des Sharing-Prozesses entstehen „Benefits“, die über die einzelne Parzelle hinaus wirksam sein können. So führen die Möglichkeiten des Teilens nicht nur zu einer effizienteren Nutzung des Raumes und zu einer höheren Lebensqualität der BewohnerInnen, sondern können die Stadtentwicklung in einer Weise fördern, die maßgeblich über die einzelnen beteiligten Parzellen hinausreicht: Dies geschieht beispielsweise durch neue Formen der Mobilität, Verkehrsberuhigung oder die Reduktion des ruhenden motorisierten Individualverkehrs (MIV) in den öffentlichen Räumen, eine größere Auswahl an Gemeinschaftsräumen, Grünflächen in Vorgärten, Innenhöfen oder auf Dachterrassen, eine vitale Erdgeschoßzone mit Nahversorgung, geförderte Nutzungsmischung und Interaktion der Nachbarschaft sowie effizientere Energiesysteme.

Der Entwicklungsprozess eines Sharing-Szenarios bedarf außerdem eines besonderen Engagements der EigentümerInnen. Im Rahmen des Forschungsprojektes Pocket Mannerhatten Ottakring verfolgt das Projektteam die Vision eines „Bonus-Systems“, das zur Kompensation von Mehraufwand und zur Katalysierung des Sharing-Prozesses dienen kann.

Grundgedanke ist die Bewertung des Gemeinwohlpotenzials eines Sharing-Szenarios und die Belohnung dieses sozialen Benefits. Gemeinwohlpotenzial bedeutet also, die Sharing-Intensität (also die Anzahl der möglichen Kollaborationsoptionen und die Anzahl der beteiligten Liegenschaften und EigentümerInnen) in Zusammenhang mit sozialen Auswirkungen auf die Gemeinschaft zu bringen. Die Gemeinwohlorientierung soll also die Legitimation für den Ausgleich („Bonus“) bilden und damit eine sachlich differenzierte Behandlung durch die Verwaltung ermöglichen. Dadurch werden die EigentümerInnen, BewohnerInnen und die Stadtverwaltung im Sinne einer gemeinschaftlichen Verantwortung sensibilisiert und der Verwaltungs- bzw. Stadtentwicklungsprozess kann gemeinwohlorientiert optimiert werden.

Die Förderung eines Stadtentwicklungsprozesses erfolgt oftmals mittels öffentlicher Zuschüsse. Die Vision von Pocket Mannerhatten zielt darauf ab, mit diesem Anreizsystem auch alternative Fördermöglichkeiten zu entwickeln, um somit zukünftig die öffentlichen Förderstellen zu entlasten und weitere Steuerungsmöglichkeiten zu schaffen.

Faktisch ist derzeit festzuhalten, dass es über die Wiener Bauordnung keine „Boni“ der öffentlichen Hand gibt; es muss einfach das Gesetz eingehalten werden. Einzig denkbar wäre derzeit, dass jemand mit der Baulinie zurückrückt, die frei werdende Privatfläche der Öffentlichkeit zur Verfügung stellt und im Gegenzug dafür bei der Bauhöhe eine Ausnahmegenehmigung nach § 69 WBO erhält. Beim Zurückrücken der Baulinie ist eine Zustimmung der MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung) erforderlich, die nur dort erteilt wird, wo es das Stadtbild nicht stört. Dort, wo es keinen „Mehrwert für die Allgemeinheit“ gibt, kommen Ausnahmegenehmigungen nach § 69 WBO nicht in Betracht. Die Schaffung eines begrünten Flachdaches könnte allenfalls als ein solcher Mehrwert eingestuft werden. Der geschaffene Mehrwert ist derzeit nur ein Potenzial, das in Verhandlungen mit der Baubehörde über Ausnahmen nach § 69 argumentativ eingesetzt werden kann.



Der Prozess der „Bonusbemessung“ kann nach den bisherigen Überlegungen in drei Schritten erfolgen: Im ersten Schritt wird ein fiktives „Bonusguthaben“ auf Basis des Sachaufwandes und des damit verbundenen Gemeinwohlpotenzials ermittelt. Dieses „Guthaben“ wird gemeinsam mit einem Ausgleichsvorschlag der Verwaltung vorgelegt. Die Verwaltung prüft in einem Gremium und/oder unterstützt durch Fachbeiräte, angemessene Ausgleichsmaßnahmen.

WICHTIG: Nach der Vision des Projektteams darf das „Bonus-System“ zu keiner EigentümerInnenförderung führen oder dazu missbraucht werden (können). Die Grundsätze zur Gleichbehandlung aller AntragstellerInnen müssen stets gewahrt bleiben. Die Überlegungen des Teams zielen darauf ab, dass finanzielle Förderungen, Erlässe von Abgaben, deregulierende Maßnahmen sowie Ausnahmen im Planungsrecht und in der Bauordnung immer nur unter der Bedingung gewährt werden, dass liegenschaftsübergreifendes Sharing nach allen differenzierten Dimensionen Gemeinwohl-Effekte hat.

6.1. MÖGLICHE „BONUS“-ARTEN

Die große Heterogenität von EigentümerInnen und deren Bedürfnisse (siehe Seite 8-9) macht es derzeit schwierig für die öffentliche Hand, passgenaue Förderangebote bereitzustellen. Die hier vorgestellten Überlegungen ermöglichen es, präzise in Bezug auf einen konkreten Ort, ein konkretes Umfeld und die spezifischen Interessen einer /s EigentümerIn, oder einer Gruppe Interessierter, einzugehen.

Die folgende Übersicht beinhaltet verschiedene „Bonus-Arten“, die zur Steuerung der Stadtentwicklung empfohlen werden können.

Grundlegend für den „Bonus“ (Ausgleich und Förderimpuls) sind selbstverständlich die gesetzlichen Rahmenbedingungen. Um die im Folgenden skizzierten Anreize setzen zu können, bedarf es der Ausarbeitung und Konkretisierung der Vision. Ziel wäre die entsprechende Anpassung von Richtlinien für bestehende Förderungen.

Finanzielle Zuschüsse / Darlehen

Diese „Bonus-Art“ entspräche der gängigen Förderpraxis. Auf Basis des Gemeinwohls und der Investitionssumme würde das Ausmaß der Förderung ermittelt und bewilligt werden. Finanzielle Zuschüsse wären ein sehr flexibel einsetzbarer Förderimpuls, allerdings auch eine begrenzte Ressource. Für eine Reihe an Baumaßnahmen, wie z.B. Dachgeschoßausbauten, Einbau energieeffizienter Haustechnik, etc. bestehen bereits Förderinstrumente, die sich möglicherweise mit dem Anreizsystem von Pocket Mannerhatten verknüpfen ließen. Der finanzielle Anreiz könnte beispielsweise in Form von einmaligen Zuschüssen, Annuitätenzuschüssen oder zinsfreien Darlehen gesetzt werden. Wesentlich dabei wären die Zweckbindung der Mittel und eine angemessene Verwendung, die z.B. an die Baukosten geknüpft würde.

Entfall von Abgaben und Steuern

Neben den finanziellen Zuschüssen/Darlehen wäre es möglich, diverse Abgaben und Steuern auf Basis von Evaluierungskriterien zu reduzieren oder zu streichen. Die Reduzierung der Grundsteuer über einen begrenzten Zeitraum ist in Wien bereits Praxis bei wohnbaugeforderten Wohnungen und Wohnheimen. Im Zuge eines Anreizsystems wäre dieses Prinzip erweiterbar. Beispielsweise gibt es in Wien Müllentsorgungsgebühr, Kanalanschlussgebühr, Wasserzählergebühr, Gasanschlussgebühr, Kommunalsteuer, Gemeindegrund-Gebrauchsabgabe, Grundsteuer, Baum-Ausgleichsabgabe oder Stellplatzausgleichsabgabe.

Erleichterung von Auflagen

Erleichterung bei behördlichen Auflagen könnten ebenfalls einen Anreiz darstellen. Bestehende Auflagen könnten im Sinne der Ressourceneffizienz bei einem Sharing-Projekt erleichtert werden, z.B. Entfall der Aufzugspflicht bei einem gemeinschaftlich genützten Aufzug oder der Stellplatz-Auflagen bei einem E-Car-Sharing-Pool.

Widmungsausgleich Nutzung

Je nach Sharing-Projekt kann es wesentlich sein, die Nutzung der Flächenwidmung anzupassen. Liegenschaftsübergreifende, gemeinwohlorientierte Maßnahmen könnten bei sachlicher Beurteilung der Umwidmung begünstigend betrachtet werden. Beispielsweise könnte die Planung vorsehen, Erdgeschoßflächen dreier Liegenschaften als eine Einheit gewerblich zu nutzen, obwohl nur zwei Liegenschaften über die entsprechende Widmung verfügen. Für die dritte Liegenschaft wäre eine Umwidmung erforderlich, die aufgrund einer liegenschaftsübergreifenden Maßnahme begünstigend betrachtet werden könnte.

KAPITEL 6.1 - MÖGLICHE „BONUS“-ARTEN

DO IT YOURSELF:

Welcher Ausgleich und welche Anreize wären für mich interessant?

>.....
Welcher Ausgleich und welche Anreize könnten für meine NachbarInnen interessant sein?

>.....
Was wäre mein Joker?

>.....

BONUS

„Finanzieller Zuschuss/Darlehen“

BONUS

„Entfall von Abgaben und Steuern“

BONUS

„Erleichterung von Auflagen“

BONUS

„Widmungsausgleich Nutzung“

BONUS
„Widmungsausgleich Baumasse“

Widmungsausgleich Baumasse

Baurechtliche Regelungen bzw. die Widmung haben zum Ziel, das Verhältnis zwischen privatem und öffentlichem Eigentum auszubalancieren. Je nach Sharing-Projekt kann eine Neubewertung genau dieses Verhältnisses sinnvoll sein. Zum Beispiel kann eine freiwillige Reduktion der Baumasse, beispielsweise durch Rücksprung an der Grenze zum öffentlichen Raum, dort Flächen generieren. Die Ausgleichsmaßnahme für eine solche Rücknahme könnte in Form von einem Baumasse-Ausgleich an anderer Stelle erfolgen. Eine Parzelle wird anhand unterschiedlicher Kriterien wie Höhe, Tiefe oder verbaubarer Grundfläche in ihrer baulichen Ausnützbarkeit definiert. Die Betrachtung dieser Kriterien folgt dabei derzeit einer additiven Logik von maximal ausgenützten Einzelparzellen. Eine liegenschaftsübergreifende Betrachtung von Parzellen könnte zu einer Neubewertung der Baumassen-Widmung einzelner Parzellen führen. Eine eingeschossige Hofbebauung könnte gegebenenfalls vertretbar sein, wenn der Dachbereich parzellenübergreifende Dachgärten bietet.

BONUS
„Nutzungsrecht Straßenraum“

Nutzungsrecht Straßenraum

Viele der Kollaborationsoptionen thematisieren die Gestaltung und gemeinschaftliche Nutzung des Straßenraums (z.B. Vorgärten, Belebung der Erdgeschoßzone, öffentliche E-Tankstelle, etc.). In diesem Kontext könnte der Anreiz „Nutzungsrecht Straßenraum“ förderlich wirken. Schon jetzt können in Wien gemeinwohlorientierte Projekte ein temporäres Nutzungsrecht am Straßenraum zugesprochen bekommen („Grätzloase“). Derzeit wird dafür meist eine Abgabe erhoben. Liegenschaftsübergreifende Maßnahmen könnten sich begünstigend auf die Genehmigung einer „Grätzloase“ o.ä. auswirken und/oder in Verbindung mit den Anreizen „Entfall von Abgaben und Steuern“ gefördert werden.

BONUS
„Infrastruktur“

Infrastruktur

Ähnlich dem Anreiz „Nutzungsrecht Straßenraum“ geht es beim Anreiz „Infrastruktur“ um Maßnahmen, die Strukturen der öffentlichen Hand betreffen. Wenn im Rahmen eines Sharing-Projektes gestalterische Aufwertungen des Straßenraums (z.B. Gehsteigverbreiterung, Fahrradwege, Spielstraßen, Stadtmobiliar, Begrünung oder Beleuchtung) geplant werden, könnten diese durch die öffentliche Hand gefördert werden. Gegebenenfalls könnte dieser Anreiz technische Maßnahmen (z.B. Leitungsverlegung, E-Tankstelle o.A.) umfassen.

BONUS
„Beschleunigtes Genehmigungsverfahren“

Beschleunigtes Genehmigungsverfahren

Der Faktor Zeit ist für eine Projektrealisierung wesentlich. Ein Sharing-Prozess kann vor allem in der Projektentwicklungsphase einen zeitlichen Mehraufwand erfordern. Ein beschleunigtes Genehmigungsverfahren für Sharing-Projekte könnte deren Umsetzung unterstützen. Effiziente Verfahrenswege könnten den Projektbeteiligten helfen, Zeit und Kosten zu sparen.

BONUS
„Joker“

Joker

Im Sinne eines offenen, partizipativen Entwicklungsprozesses ist es entscheidend, dass individuelle und ortsbezogene Vorschläge entwickelt und gegebenenfalls mit einem Ausgleich kompensiert werden können. Der Begriff „Joker“ steht daher als Platzhalter für Ideen und Vorschläge künftiger Projektwerbenden und soll dazu motivieren die bisherige Ausgleichs-Vision weiterzuentwickeln.

6.2. ENTWURF EINES BEWERTUNGSTRUMENTS

Gemeinwohl heißt Werte sowohl für das Individuum, als auch für die Gemeinschaft zu erzeugen. Zur Ermittlung des „Bonus-Guthabens“ wird im Zusammenhang mit einem konkreten Sharing-Projekt, dessen Potenzial betrachtet, Gemeinwohl zu unterstützen. Es geht also um eine systematische Bewertung des gesellschaftlichen Nutzens.

Für jedes Sharing-Projekt gilt, dass überprüft werden muss, welche sachlich-objektiven und subjektiven Dimensionen bei der Wertbemessung eine Rolle spielen.

In Anlehnung an Epsteins Cognitive-Experiential Self Theory (Epstein 2014) werden im folgenden einige Wertedimensionen vorgestellt und zur weiteren Bearbeitung mit Fragestellungen zu Sharing versehen.

1. Instrumentell-utilitaristische Dimension

In dieser Dimension stellen sich Fragen, zu Nutzen und Funktionalität eines Projektes und zur Rolle der AkteurInnen in Bezug auf deren Gestaltungs- und Steuermöglichkeiten:

- Welchen tatsächlichen und wahrnehmbaren Nutzen stiftet das Projekt für BewohnerInnen, EigentümerInnen und Stadtverwaltung und wie verhält sich dieser zum Sach- und Kostenaufwand?
- Führt das Projekt zu einer optimierten Funktionalität der Stadtstruktur, z.B. Mehrfachfunktionalität, Nutzungsoffenheit/-flexibilität?
- Welchen Nutzen generiert das Projekt für die übergeordnete Maßstäblichkeit, z.B. den gesamten Stadtblock, das Quartier, etc.?
- Welche sozialen Gruppen haben durch das Projekt auf Quartiersebene einen Nutzen? Wer sind die NutznießerInnen? (EigentümerInnen [private Nutzung], BewohnerInnen bzw. Nachbarschaft [(halb)private Nutzung], bestimmte Gruppen, wie Kindergarten, SeniorInnenclub oder Vereine [halb öffentliche Nutzung], Öffentlichkeit - zugänglich für alle Gruppen [öffentliche Nutzung])
- Inwiefern wird eine Übereinstimmung von benötigter, erwarteter Funktionalität für BewohnerInnen, EigentümerInnen bzw. Stadtverwaltung und deren Erfüllung generiert, z.B. Bedarfsanalyse?
- Mit welcher Effizienz und Effektivität erfüllt das Projekt seine Projektintention und -funktionen?
- Inwiefern fördert das Projekt mehr Transparenz und Verständnis für die Beteiligten untereinander und den gemeinsamen Entwicklungsprozess, z.B. Open-Book-Verfahren bei Baurealisierung?
- Welche Gestaltungs- und Steuermöglichkeiten werden für die AkteurInnen im Projektentwicklungs-, Projektrealisierungs- und Betriebsprozess generiert oder verbessert, z.B. MieterInnenbeteiligung (BürgerInnenbeteiligung, wenn es eine gemeinwohlstiftende Maßnahme über die Grenzen des Blocks hinaus darstellt) im Gestaltungs- und Entscheidungsprozess bzw. Selbstorganisation von Interessensgruppen?

2. Moralisch-ethische Dimension

In dieser Dimension beziehen sich Fragen auf Aspekte von Gerechtigkeit, Autonomie, Lebenswelten und Wertestandards:

- Inwieweit fördert das Projekt die Autonomie der beteiligten Individuen? Mit welchen Maßnahmen wird z.B. Energieautarkie im Bereich Haustechnik und Mobilität gefördert?
- Wie berücksichtigt und fördert das Projekt die Individualität des / der Einzelnen auf Ebene des Gebäudes, des Stadtblocks oder Quartiers, z.B. Nutzungsvielfalt des Raumprogrammes oder unterschiedliche Gemeinschaftsräume? Wie wird der Zusammenhang zwischen Individualität der Beteiligten und Projektqualitäten hergestellt?

- Wie werden unterschiedliche Lebenswelten und Wohnstandards ermöglicht und miteinander verknüpft? Kann das Projekt selbstwerterhöhend Unterschiede zu Sozial-Benachteiligten ausgleichen oder werden diese verstärkt?
- Gewährleistet das Projekt, dass es nicht zu (sozialunverträglichen) Mietsteigerungen kommt?
- Wie wird Gerechtigkeit bezüglich der Raumnutzung und Zugänglichkeit bevorzugter Flächen gestaltet bzw. zugeteilt?
- Ermöglicht das Projekt bzw. der Prozess der Stadtverwaltung Gerechtigkeit, Autonomie und Selbstverantwortung der BürgerInnen zu fördern?

3. Politisch-soziale Dimension

Die Dimension bezieht sich auf das Bedürfnis nach Bindung, sozialen Beziehungen, Kommunikation und Interaktion:

- Inwiefern fördert das Projekt die Möglichkeit Gemeinschaft und Momente der Kommunikation bzw. Interaktion zu erleben, z.B. Gemeinschaftsgärten, dezidierte Aufenthalts- und Rückzugsbereiche?
- Welche Möglichkeiten werden im Projekt bzw. Prozess den Beteiligten gegeben, solidaritäts-, integrationsstiftende, und/oder barrierefreie Maßnahmen zu realisieren bzw. leben zu können - z.B. barrierefreie Erschließung, Mehrgenerationswohnen, alternative Wohnformen, selbstverwaltetes Wohnen, selbstbestimmte Wohnformen im Alter, geschlechtersensible Wohnformen (Gender Housing), Co-Housing, interkulturelles Wohnen, betreutes Wohnen, etc.?
- Welche Beziehung kann zwischen dem Projekt und seinem Kontext, z.B. auf Ebene des Stadtblocks, des Quartiers entstehen?
- Welchen Beitrag liefert das Projekt zu übergeordneten sozialen (Stadt-) Entwicklungszielen?

4. Hedonistisch-ästhetische Dimension

In dieser Dimension geht es um Aspekte der sinnlichen Erfahrung, wie Komfort, Ruhe, Erholung und Wohlbefinden:

- Welchen Einfluss hat das Projekt auf den Sicherheits- und Hygienestandard bzw. die körperliche Gesundheit und Leistungsfähigkeit der Beteiligten, z.B. stressmindernde Akustikmaßnahmen, baubiologische Materialwahl?
- Welchen Einfluss hat das Projekt auf die Erholungs- und Regenerationsfähigkeit der BewohnerInnen, z.B. grüne Erholungsoasen?
- Welche positiven Erfahrungen im Sinne einer Lebensqualitätsverbesserung werden durch das Projekt begünstigt, z.B. komfortfördernde Maßnahmen?
- Wie wird die architektonisch-gestalterische Qualität, im Kontext der Stadtentwicklung und der sozioökonomischen Verhältnisse im Quartier, evaluiert und sichergestellt, z.B. Architekturwettbewerb?

5. Dimension Ökologie und Ressourceneffizienz

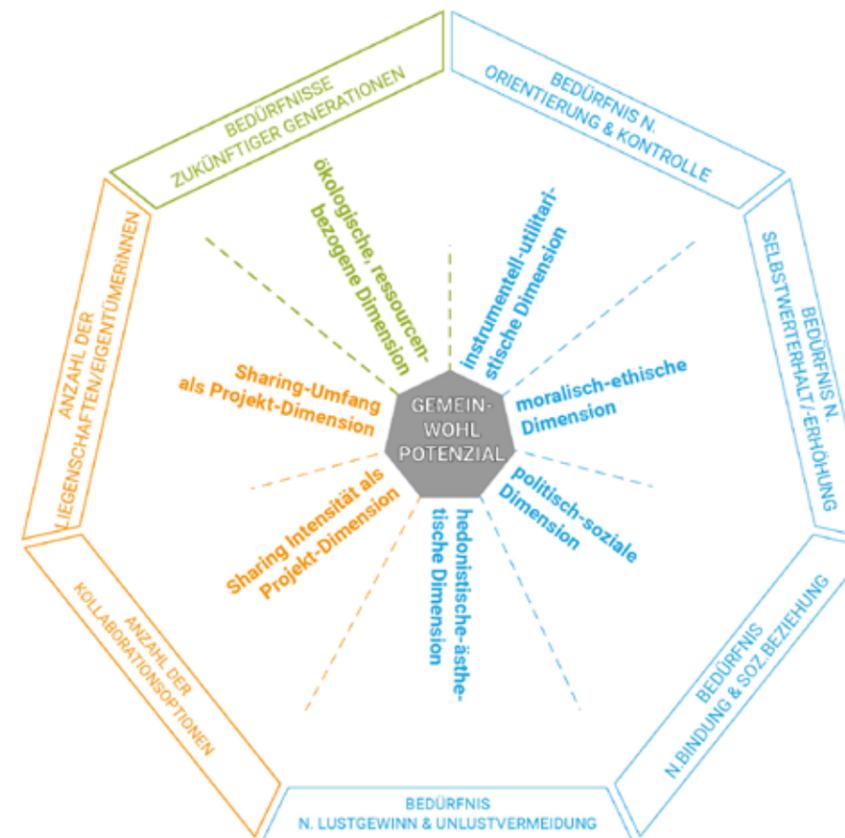
In dieser Dimension geht es um Fragen der Ökologie und Ressourcen:

- Trägt das Projekt zu einer effizienteren Nutzung von Ressourcen bei?
- Welchen Einfluss kann das Projekt auf das Mikroklima des Stadtblocks bzw. des Quartiers haben?
- Wie beeinflusst das Projekt das Nutzungsverhalten der Beteiligten?
- Welche Auswirkungen hat das Projekt auf Flora und Fauna in der Umgebung?

6. Dimension Umfang des Sharing-Szenarios

Neben den genannten Dimensionen müssen der Umfang und die Intensität eines Sharing-Szenarios in die Bemessung des Gemeinwohls einfließen:

- Wie viele Liegenschaften und/oder EigentümerInnen sind an dem Sharing-Projekt beteiligt?
- Welche bzw. wie viele Kollaborationsoptionen sollen im Sharing-Projekt umgesetzt werden?



Beispiele für eine Darstellung der unterschiedlichen Dimensionen des Gemeinwohl-Potenzials von Sharing-Projekten im Sinne von Pocket Mannerhatten. Je nach Projekt können so unterschiedliche Qualitätsschwerpunkte veranschaulicht werden.

Die dargestellten Dimensionen sollen zu einem eigenständigen Bewertungssystem weiterentwickelt werden und/oder Impulse für eine Überarbeitung oder Ergänzung bestehender Evaluierungs- oder Zertifizierungssysteme bieten. Entsprechend des „Gemeinwohl-Impacts“ können die Ausgleichsmaßnahmen und Förderimpulse als „Bonus-System“ auf die Sharing-Maßnahme abgestimmt werden.

Die Entwicklung eines praktikablen, gemeinwohlorientierten Ausgleichssystems mit Förderimpuls sollte in einem mehrstufigen Verfahren erfolgen, in dem verschiedene formelle und informelle AkteureInnen unter Hinzuziehung von Fachexpertise beteiligt sind.

KAPITEL 7.1. - VORSTELLUNG PROJEKTTEAM

tatwort Nachhaltige Projekte
GmbH

MitarbeiterInnen



PROJEKTTEAM POCKET MANNERHATTEN

tatwort Nachhaltige Projekte GmbH

tatwort ist auf das Management von komplexen Projekten mit inhaltlichem Fokus auf Fragestellungen rund um ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit, spezialisiert. Das Unternehmen ist bereits seit dem Jahr 2005 erfolgreich am Markt tätig und bietet Dienstleistungen speziell aus den drei Bereichen Kommunikation, Partizipation und Innovation (multidisziplinäre Forschung und Entwicklung) an. KommunikationsexpertInnen und ProjektmanagerInnen koordinieren dabei zielgenau multidisziplinäre Konsortien, ExpertInnen-Teams und DienstleisterInnen.

MitarbeiterInnen:

Mag.^a Susanne LINS, MA MSc, Projektleiterin bei tatwort seit 2007, Geschäftsführerin seit 2012. Verfügt über langjährige Erfahrungen im Bereich Projektmanagement, Kommunikation und F&E-Koordination. Projektleitung zahlreicher Projekte mit inhaltlichem Schwerpunkt auf Umwelt-, Nachhaltigkeits- und Energiethemata.

Mag.^a (FH) Magdalena WAGNER, Projektleiterin bei tatwort im Jahr 2016. Langjährige Erfahrung im Management von komplexen EU-Projekten, inhaltlicher Schwerpunkt auf die Bereiche nachhaltiger Tourismus und Kommunikation. Bezirksrätin in Wien-Währing, stellvertretende Vorsitzende der Mobilitätskommission.

Mag. Reinhold STOCKENHUBER, Projektleiter bei tatwort im Jahr 2017. Mehrjährige Erfahrung im Management und in der Koordination von interdisziplinären Forschungsprojekten, Erfahrung in Wissenschaftskommunikation mit dem Schwerpunkt Klimawandelanpassung.

Julia BECK, BSc MA, Projektmitarbeiterin bei tatwort seit 2015. Verfügt über fundierte Ausbildung und mehrjährige internationale Projekterfahrung in der Vermittlung von architektonischen Planungen: Bakkalaureat Architektur (TU Wien 2009), Master Architekturvermittlung (BTU Cottbus 2012), Mitarbeit in und Leitung von Kommunikations-Projekten im Bereich Architektur, mit Schwerpunkt nachhaltiges Bauen.

Studio Mannerhatten

Studio Mannerhatten positioniert sich im Bereich Architektur und Städtebau und entwickelt, erforscht und plant Projekte mit soziologischen und ökologischen Fokus im urbanen und ruralen Raum.

Mitarbeiter:

Arch. DI Florian NIEDWOROK, Inhaber von Studio Mannerhatten, hat Architektur an der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck studiert und in verschiedenen Architekturbüros in den Niederlanden, in China und Österreich gearbeitet. Mit seinem Diplom bei Prof. Bart Lootsma setzte er sich 2012 erstmals mit Sharing Economy Entwicklungen und deren Potenzial für Architektur und Städtebau auseinander. 2014 erhielt er für das Konzept Pocket Mannerhatten Ottakring den SUPERSCAPE-Award. Im Rahmen des gleichnamigen Forschungsprojektes Pocket Mannerhatten Ottakring, gefördert durch den Klima- und Energiefonds im Programm Smart Cities Demo der FFG, entwickelt er seit 2016 diese Arbeit gemeinsam mit dem interdisziplinären Team weiter.

BM Ing. Joachim NIEDWOROK, Mitarbeiter im Studio Mannerhatten seit 2016, verfügt über langjährige praktische Erfahrung in der Projektplanung und -umsetzung von Hochbauprojekten in Deutschland und Österreich und setzt seit über 20 Jahren auf den Schwerpunkt baubiologisches Bauens.

Juristische Fachexpertise

DDr. Gebhard KLÖTZL, selbständiger Rechtsanwalt, jahrelange Beratungs- und Vertretungstätigkeit im Bau- und Liegenschaftswesen.

Fachbereich Soziologie – Department für Raumplanung an der TU Wien

Der Fachbereich Soziologie ist das sozialwissenschaftliche Zentrum der Fakultät für Architektur und Raumplanung. Die Qualifikation der MitarbeiterInnen reichen von Allgemeiner Soziologie, Stadt- und Regionalsoziologie, über Geografie und Ökonomie zur Urbanistik, Stadt- und Raumplanung. Ziel der Forschung und Lehre ist die Analyse und Vermittlung komplexer gesellschaftlicher Zusammenhänge auf der Mikro-, Meso- und Makro-Ebene des Raumes. Wer Raum gestalten resp. die Rahmenbedingungen für dessen Gestaltung setzen und verstehen will, muss die Lebens-, Standort-, Nutzungs- und Mobilitätsbedürfnisse der Menschen verstehen, erkennen und im Rahmen planerischen und architektonischen Handelns beeinflussen können. Dazu gehört vor allem auch die Nutzung öffentlicher Räume.

Der Fachbereich bedient sich einer angemessenen Kombination quantitativer und qualitativer Formen empirischer Sozialforschung. Die heutigen Aufgaben der Sozialwissenschaften lassen sich nicht auf eine wertfreie Analyse sozialräumlicher Figurationen begrenzen, sondern erfordern auch – gerade in den Zusammenhängen von Architektur, Städtebau und Raumplanung – Methoden der Aktionsforschung, allen voran partizipativen Methoden. In diesem Zusammenhang erhält eine professionelle Kommunikation eine zunehmende Bedeutung.

MitarbeiterInnen:

Dipl.-Ing. Dr.-Ing. Gesa WITTHÖFT, Senior Scientist und derzeit stv. Fachbereichsleiterin. Lehrt und forscht an der TU Wien seit 2004 vor allem praxisnah an der ‚Nahtstelle‘ zu Stadterneuerung und Stadtentwicklung. Ihre Schwerpunkte sind Innenentwicklung, soziale Aspekte in der Raumplanung und Architektur, Planungstheorie, Gender und soziale Ungleichheit, Partizipation und Kommunikation sowie Prozessmanagement.

Dominik HÖLZL, BSc, Masterstudent für Raumplanung und Projektmitarbeiter im Fachbereich. Verfügt über theoretische und praktische Expertisen in sozialraumanalytischen Prozessen und in Partizipationsverfahren. Inhaltlicher Schwerpunkt liegt in der kritischen Stadt- und Sozialraumforschung in Bezug auf Recht auf Stadt. Organisator vom internationalen Planer*innentreffen (P*T) Wien 2016.

Stefanie SIMIC, BSc, Masterstudentin für Raumplanung und war von Juni bis Dezember 2016 Projektmitarbeiterin im Fachbereich. Sammelte zahlreiche Erfahrungen in partizipativen Planungsverfahren mit Kindern und Jugendlichen.

Studio Mannerhatten

Mitarbeiter

Juristische Fachexpertise

Fachbereich Soziologie – Department für Raumplanung an der TU Wien

MitarbeiterInnen

Ihr inhaltlicher Schwerpunkt liegt in der Sozialraumforschung in Bezug auf Recht auf Stadt. Universitätspolitische ehrenamtliche Arbeit über das gesamte Studium. Organisatorin vom internationalen Planer*innentreffen (P*T) Wien 2016.

Institut für Energiesysteme und Elektrische Antriebe an der TU Wien – Arbeitsgruppe Energy Economics Group (EEG)

Das Tätigkeitsfeld der Energy Economics Group reicht von Erneuerbaren Energieträgern über lokale Umwelt- und Klimaprobleme bis hin zu nachhaltigen Wohnbau- und Gebäudekonzepten. Auszüge aus den Forschungsschwerpunkten der Energy Economics Group sind:

- Erneuerbare Energieträger: Analyse von Potenzialen, Kosten, Förderinstrumenten, Netzanbindung, Wechselwirkungen sämtlicher erneuerbarer Energieträger mit konventionellen Energiesystemen (derzeit Koordination mehrerer EU-Projekte), Einbindung erneuerbarer Energieträger in städtische Konzepte.
- Stromwirtschaft: Analyse verschiedener Aspekte liberalisierter Strommärkte: Regulatorische Rahmenbedingungen, Strompreis- und Kapazitätsentwicklung, etc.
- Energiemodelle, Prognosen und energiepolitische Analysen: Disaggregierte Energieverbrauchsanalysen, energiewirtschaftliche Zeitreihen- und Querschnittsanalysen, Energieszenarien, Strategien für die Energiepolitik.
- Lokale Umwelt- und globale Klimaprobleme der Energiewirtschaft: Analyse von der Energiewirtschaft zuordenbaren CO₂- und Schadstoffemissionen, CO₂-Prognosen und CO₂-Reduktionskostenanalysen, Energie- und Klimapolitik.
- Nachhaltige Wohnbau- und Gebäudekonzepte: Energieeffizienz im Endkundenmarkt, rationelle Energienutzung, Contracting, Niedrigenergie- und Passivhauskonzepte, Innovation im verdichteten Wohnbau.

Mitarbeiter:

Dipl. Ing. Albert HIESL, hat einen Abschluss in „Energiewirtschaft“ und in „Leistungselektronik“ der Technischen Universität Wien. Er studierte Elektrotechnik mit Schwerpunkt Energietechnik. Seit Ende 2012 ist er wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Energiesysteme und Elektrische Antriebe und war seither in mehreren nationalen Projekten involviert. Seine Forschungsschwerpunkte liegen im Bereich der Photovoltaik sowie der dezentralen Speicher als auch der Elektromobilität. Zuletzt konzentrierte er sich auch vermehrt auf Tarifmodelle für Endkunden sowie auf aktuelle Herausforderungen der neuen Mieterstrommodelle. Dabei hat er in mehreren Projekten technische Modellierungen als auch vermehrt betriebswirtschaftliche und volkswirtschaftliche Auswertungen durchgeführt.

Ao. Univ.-Prof. DI Dr. Reinhard HAAS, ist außerordentlicher Universitätsprofessor und stellvertretender Institutsvorstand am Institut für Energiesysteme und Elektrische Antriebe der TU Wien. Forschungsschwerpunkte sind Verbreitungsstrategien für erneuerbare Energieträger, nachhaltige Energiesysteme, Liberalisierung vs. Regulierung von Energiemärkten, Energiemodelle und Szenarien, nachhaltige Energiesysteme.

8. LITERATUR

Austria Solar, 2017: <http://www.solarwaerme.at/EFH/Foerderungen/>, aufgerufen am 12.7.2017.

Bärsch, Jürgen; Brech, Joachim, 1993: Das Ende der Normalität im Wohnungs- und Städtebau? - Thematische Begegnungen mit Novy, Klaus, Darmstadt: Verlag für wissenschaftliche Publikationen.

Biermayr, Peter; Eberl, Manuela; Enigl, Monika; Fechner, Hubert; Kristöfel, Christa; Leonhartsberger, Kurt; Maringer, Florian; Moidl, Stefan; Schmidl, Christoph; Strasser, Christoph; Weiss, Werner; Wopienka, Elisabeth, 2016: Innovative Energietechnologien in Österreich: Marktentwicklung 2015. In: Berichte aus Energie- und Umweltforschung 6/2016, Wien: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, 130-154.

Blaas, Wolfgang; Czasny, Karl; Feigelfeld, Heidrun; Schöffmann, Bernhard; Stocker, Eva; Wieser, Robert; Zeller, Rainer, 2008: Eigentümerstruktur im Wiener privaten Althausbestand - Analyse der Veränderungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Wien, Arbeitsgemeinschaft, SRZ IFIP, Wien: Studie im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Dezember 2007. 62 p.

Blesl, M; Fahl, U; Kempe, S; Voß, A; Bartles, M; Lindenberger, D; Schulz, W; Gröger, J; Schneider, L; Dötsch, C; Wigbels, M, 2004: Strategien und Technologien einer pluralistischen Fern- und Nahwärmeversorgung in einem liberalisierten Energiemarkt unter besonderer Berücksichtigung der Kraft-Wärme-Kopplung und regenerativer Energien. In: AGWF Hauptstudie - Zweiter Bearbeitungsabschnitt, Band 3, Frankfurt am Main: Arbeitsgemeinschaft für Wärme und Heizkraftwirtschaft e.V., 154-158.

Botsman, Rachel; Roo, Rogers, 2011: What's mine is yours: how collaborative consumption is changing the way we live, London: Collins.

Breitfuss, Andrea; Dangschat, Jens S.; Gruber, Sabine; Gstöttner, Sabine & Witthöft, Gesa, 2006: Integration im öffentlichen Raum. Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 (Hg.). Werkstattbericht, Nr.82, Wien: ISBN 978-3-902015-98-3 und 3-902015-98-5, 124 p.

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

Buchaly, Jessica, 2015: Keine rationale Entscheidung. Gefühle beeinflussen Immobilienkauf. In: Immobilien Scout 24 News <http://news.immobilienscout24.de/tipps-der-redaktion/keine-rationale-entscheidung-,117583.html>, aufgerufen am 21.04.2017.

Czasny, Karl, 2006: Wohnungsmarkt Report 2006. Zur Lage und Entwicklung der heimischen Wohnungsmärkte. Zusammenfassung der Ergebnisse für Wien, Wien: Stadt+Regionalforschung GmbH, 10 p.

Czasny, Karl; Bernhard, Schöffmann; Stocker, Eva, 2006: Neue Dienstleistungen im Wohnungssektor, Stadt+Regionalforschung GmbH, Wien: Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit und der Wohnbauforschung des Landes Wien, 110 p.

Dangschat, Jens; Witthöft, Gesa. 2014: Sozialräumliche Analyse hinsichtlich der Potenziale und Risiken der Integration in Leoben. (Bericht; Langfassung, im Auftrag der Stadt Leoben - Stadtdirektion), Wien, 66p.

Donner, Christian, 2006: Formen der Objektförderung im Mietwohnungssektor, Wien: Wiener Wohnbauforschung, 53 p.

Donner, Christian, 2007: Akteure der Objektförderung im Mietwohnungssektor, Wien: Wiener Wohnbauforschung, 78 p.

Epstein, Seymour 2014: Cognitive-experiential Theory. An Integrative Theory of Personality, New York: Oxford University Press.

Feilmayr, Wolfgang, 2009: Grundstücksmärkte und Immobilienbewertung, Wien: Skript: TU Wien. <http://www.srf.tuwien.ac.at/feil/lehrunterlagen/immotext.pdf>, aufgerufen am 09.09.2016.

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

Geissler, Susanne, 2006: Wert und Preis von nachhaltigen Gebäuden. Wien: Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen. 6p. http://www.fgw.at/publikationen/pdf/06/2006-1_geissler.pdf, aufgerufen am 08.08.2016.

Häder, Michael, 2006: Empirische Sozialforschung. Eine Einführung, 1. Auflage, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Hertzsch, Wencke: Sozialraumanalyse in der Planung. <http://www.partizipation.at/1220.html>, aufgerufen am 27.04.2017

Herdin, Isabella; Lehner, Ursula; Prammer-Waldhör, Michaela; Städtner, Karin; Wagner-Pinter, Michael, 2010: Wohnungspolitisches Monitoring Wien. Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung, Wien: Städtebericht Wohnungspolitisches Monitoring Gefördert aus den Mitteln der Wiener Wohnbauforschung Synthesis Forschung, 32 p.

Jedelhauser, Julia; Kaufmann, Phillip, 2007: Private-Public-Partnership (PPP) aus immobilienwirtschaftlicher Sicht, Wien: Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen. http://www.fgw.at/publikationen/pdf/07/2007-4_PPP.pdf, aufgerufen am 08.08.2016.

Höffe, Otfried, 2001: Gerechtigkeit. Eine philosophische Einführung, München: Beck.

Kämpf-Dern, Annette; Pfnür, Andreas, 2009: Grundkonzept des Immobilienmanagements. Ein Vorschlag zur Strukturierung immobilienwirtschaftlicher Managementaufgaben. Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 14, Darmstadt: Technische Universität Darmstadt, Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften, 40 p.

Kessl, Fabian; Reutlinger Christian; Maurer, Susanne; Frey, Oliver, 2005: Handbuch Sozialraum, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Klima- und Energiefonds, 2017, <https://www.klimafonds.gv.at/foerderungen/aktuelle-foerderungen/2017/photovoltaik-and-gipv>, aufgerufen am 12.7.2017.

Koller, Peter, 2001: Soziale Gerechtigkeit. Begriff und Begründung (Vienna Working Papers in Legal Theory, Political Philosophy, and Applied Ethics, No.24), Wien: Universität Wien.

Kommunalkredit Public Consulting, Förderung der Abwärmeauskopplung, 2017, <https://www.umweltfoerderung.at/betriebe/abwaermeauskopplung/navigator/waerme/abwaermeauskopplung-und-verteilnetze-1.html>, aufgerufen am 12.7.2017

Läpple, Dieter, 1991: Essay über den Raum. Für ein gesellschaftswissenschaftliches Raumkonzept. In: Häußermann, H.; Ipsen, D.; Krämer-Badoni, T.; Läpple, D.; Rodenstein, M.; Siebel, W. (Hg.) 1991: Stadt und Raum – stadtsoziologische Analysen, Pfaffenweiler: Centaurus Verlag, 157-207.

Lüttringhaus, Maria; Richer, Hille, 2007: Handbuch Aktivierende Befragung: Konzepte, Erfahrung, Tipps für die Praxis, Bonn: Stiftung Mitarbeit.

Löw, Martina, 2001: Raumsoziologie, Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Invert Datenbank TU Wien, 2017: Energetische Kostenberechnungen. Arbeitsgrundlagen. Nicht öffentlich zugänglich. Interne Datenbank der TU Wien / EEG.

MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien (Hg.), 2012: Praxisbuch Partizipation. Gemeinsam die Stadt gestalten, Wien: Bohmann. Eigenverlag der Stadt Wien.

MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien (Hg.), 2014: STEP 2025. Stadtentwicklungsplan 2025, Wien: Bohmann. Eigenverlag der Stadt Wien.

MA 23 - Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hg.), 2016: Position der Stadt Wien zur Share Economy. Wir machen in Wien die Share zur Fair Economy. Wien: Bohmann. Eigenverlag der Stadt Wien.

Meynhardt, Timo, 2008: Public Value - oder: Was heißt Wertschöpfung zum Gemeinwohl. dms - der moderne Staat-Zeitschrift für Public Policy, Recht und Management, Heft 1/2008, 457-468.

Niedworok, Florian, 2012: Pocket Mannerhatten Ottakring-kollaborativer Städtebau am Beispiel Wiener Gründerzeitviertel. Diplomarbeit. Innsbruck: Leopold-Franzens-Universität, 85 p.

Niedworok, Florian, 2014: Pocket Mannerhatten-von kollaborativen Stadtstrukturen und räumlichen Strategien des Teilens und Tauschens, Beitrag SUPER-SCAPE-Wettbewerb, <http://www.jp-perspektiven.at/BLOG/Updates/Der-Gewinner-des-Superscape-2014-Montag-29.-September-2014-13-00-00>, aufgerufen am 18.09.2017.

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

Presseinformation Immobilien 2016: Aktuelle Notare-Studie über den Immobilienbesitz in Österreich: Land der Eigentümer, Land der Erben. <https://www.notar.at/de/dienstleistungen/immobilien-kauf-und-verkauf/presseinformation-immobilien-2016/>, aufgerufen am 27.04.2017.

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

Riege, Marlo; Schubert, Herbert (Hg.), 2005: Sozialraumanalyse. Grundlagen – Methoden – Praxis, Wiesbaden: Springer VS.

Scholl, Gerd; Gossen, Maike; Grubbe, Magnus; Brumbauer, Tanja, 2013: Vertiefungsanalyse 1: Alternative Nutzungskonzepte - Sharing, Leasing und Wiederverwendung. Working Paper. Berlin: Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW).

Schmidt, Erich, 2007: Nachbarschaft in der Stadt - Soziale Architektur und Stadtentwicklung. Die >>Hallenhäuser<< in Hamburg-Hamm-Süd, Hamburg: VSA-Verlag Hamburg.

Schuppert, Gunnar Folke, 2008: Die neue Verantwortungsteilung zwischen Staat und Gesellschaft – oder: Wessen Wohl ist das Gemeinwohl? vhw FW 4 / Aug. – Sept. 2008, 189-193.

Schuppert, Gunnar Folke, 2007: Verbandsarbeit in der Bürgergesellschaft: durch Orientierung am Bürger „public value“ schaffen vhw FW 6 / Dezember 2007, 5 p.

Smith, Neil, 2002: New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. In: Antipode 34 (3), 427–450.

Stadt Wien Virtuelles Amt Bauen und Wohnen Förderungsantrag Heizungsanlagen, 2017: <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungsverbesserung/heizungsinstallationen.html>, aufgerufen am 12.7.2017.

Statista: Finanzen, Versicherungen & Immobilien. Immobilien. Motive für den Erwerb von Wohnungseigentum, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/152541/umfrage/motive-fuer-den-erwerb-von-wohneigentum/>, aufgerufen am 12.7.2017.

Stoik, Christoph: Aktivierende Befragung / Aktivierendes Gespräch. In: sozialraum.de (1) Ausgabe 2/2009: <http://www.sozialraum.de/aktivierende-befragung-aktivierendes-gespraech.php>, aufgerufen am 18.7.2017.

Störkle, Maria; Eggenschwiler, Durrer, Bea; Emmenegger, Barbara; Peter, Colette und Willener, Alex (Hg.), 2016: Sozialräumliche Entwicklungsprozesse in Quartier, Stadt, Gemeinde und Region, Luzern: interact Verlag Luzern.

Sturm, Gabriele, 2000: Wege zum Raum. Methodologische Annäherungen an ein Basiskonzept raumbezogener Wissenschaften. Opladen.

Studie VCÖ, 2016: Umweltbilanz. Dreckschleuder Elektro-Auto. In: AK Stadt (Hg.). Gentrifizierung. Wie die richtige Mischung finden? Nr 04/2016, 15 p.

Walzer, Michael, 2006: Sphären der Gerechtigkeit. Ein Plädoyer für Pluralität und Gleichheit. Frankfurt am Main: Campus Verlag.

Wärmepumpe Austria, 2017: <https://www.waermepumpe-austria.at/foerderungen>, aufgerufen am 18.7.2017.

Witthöft, Gesa 2013. „Alles nur Gequassel!? - Sozialraumanalysen als Fundament einer integrierten Konzeptualisierung der nachhaltigen Siedlungserneuerung.“ In Johann Bröthaler et al (Hg.), Jahrbuch Raumplanung 2013 (Jahrbücher des Department Raumplanung der TU Wien, Bd.1). Wien, Graz: nww neuer wissenschaftlicher Verlag, 35-51.

Witthöft, Gesa 2010. Konzeptualisierung des Städtischen. Gesellschaftsorientierte Innenentwicklung im Spannungsfeld von Innenentwicklung und Planung durch Projekte. Detmold: Dorothea Rohn.

Zieger, Gerhard, MMAS, 2006: Das Wiener Zinshaus: Eine „Sonderimmobilie“ für Immobilienbewerter und Immobilienfinanzierer? 5 p. http://www.fgw.at/publikationen/pdf/06/2006-1_zieger.pdf, aufgerufen am 27.09.2016, 3 p.

Impressum:

HerausgeberIn: Konsortium Pocket Mannerhatten Ottakring
Julia Beck
Albert Hiesl
Dominik Hölzl
DDr. Gebhard Klötzl
Susanne Lins
Florian Niedworok
Reinhold Stockenhuber
Dr. Gesa Witthöft

Konsortialführung: tatwort – Nachhaltige Projekte GmbH, Wien
Inhaltliche Projektleitung: Arch. DI Florian Niedworok, Studio Mannerhatten

Stand: Aktualisierte Version, November 2017

Haftungsausschluss:

Die Ausführungen in diesem Handbuch geben einen groben Überblick über die jeweilige Materie. Eine anwaltliche Beratung resp. rechtliche Prüfung ist im Einzelfall ebenso erforderlich, wie eine technische Prüfung und fachgerechte Planung durch eineN ZiviltechnikerIN. Sämtliche Angaben in diesem Werk erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung und Kontrolle ohne Gewähr. Eine diesbezügliche Haftung der AutorInnen und der HerausgeberInnen ist ausgeschlossen.

Dieses Projekt wird aus Mitteln des **Klima- und Energiefonds** gefördert und im Rahmen des Programms „Smart Cities Demo“ durchgeführt.

LOI-PARTNERINNEN



Städtebau TU Wien

Institut für Städtebau,
Landschaftsarchitektur und Entwerfen
Fachbereich Städtebau

Institut für Architektur und Entwerfen

Hochbau und Entwerfen
Prof. Arch. DI Dr.

Manfred Berthold

LOI-PARTNERINNEN

9. ANHANG

VERTRAGSMUSTER EINSEITIG MIT BAUMASSNAHMEN

NUTZUNGSTEILUNGSVERTRAG¹

abgeschlossen zwischen

....Name, Adresse...., im Folgenden bezeichnet als Nachbar 1,

und

....Name, Adresse...., im Folgenden bezeichnet als Nachbar 2,

am heutigen Tage wie folgt:

I. Allgemeines

Nachbar 1 ist Eigentümer der Liegenschaft X....Adresse, grundbücherliche Einlagezahl.... samt darauf befindlichem Haus.

Nachbar 2 ist Eigentümer der Liegenschaft Y....Adresse, grundbücherliche Einlagezahl.... samt darauf befindlichem Haus.

Beide Liegenschaften grenzen unmittelbar aneinander. Im beiderseitigen Interesse kommen die Vertragsparteien überein, sich wechselseitig Nutzungen nach Maßgabe der folgenden Vertragsbestimmungen einzuräumen.

II. Gegenstand der Nutzungseinräumung

Die Vertragsteile kommen überein, die Dachterrasse des Hauses auf der Liegenschaft X zur gemeinsamen Nutzung durch die Bewohner beider Häuser zu erschließen. Zu diesem Zweck wird die Brüstungsmauer der Liegenschaft X im Grenzbereich auf einer Breite von ca. 2 Metern durchbrochen und wird auf der Liegenschaft Y eine gesicherte Zugangsbrücke vom Dachbodenausstieg bis zur durchbrochenen Brüstungsmauer errichtet. Die Baumaßnahmen sind nach der mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom, GZ. MA 37/..... genehmigten Einreichplanung durchzuführen. Auswahl und Beauftragung der ausführenden Firmen muss im beiderseitigen Einvernehmen gemeinsam erfolgen.

III. Baukosten und Benützungsentgelt

Die Baukosten werden zur Gänze durch den Eigentümer der Liegenschaft Y getragen. Als Amortisationszeitraum für diese Kosten werden einvernehmlich 25 Jahre festgelegt.

Als Benützungsentgelt für die Dachterrasse verpflichtet sich Nachbar 2, an Nachbar 1 den Betrag von jährlich € zuzüglich einer allfällig anfallenden Umsatzsteuer zu bezahlen. Der Betrag ist alljährlich bis 10. Jänner des Jahres fällig. Mit diesem Benützungsentgelt ist die gesamte Nutzung einschließlich der Abnutzung pauschal abgegolten. Das Benützungsentgelt wird wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex der Statistik Austria, VPI 2015, und kann ab dem 3. Vertragsjahr von Nachbar 1 alljährlich vor der Einhebung des Jahresentgeltes geltend gemacht werden. Eine Verrechnung aliquoter Betriebskosten findet nicht statt.

Verweis:

¹Für die Variante „einseitige Benützungseinräumung“ und „Baumaßnahmen notwendig“

IV. Instandhaltung

Die gesamte Instandhaltung hat Nachbar 1 als Gebäudeeigentümer zu besorgen. Dazu gehört:

1. einmal jährlich am Ende des Winters eine gründliche Reinigung, ferner die Beseitigung von Abnützungen (z.B. Nachlackieren von Holzteilen) ohne gesondertes Entgelt.
2. Die Beseitigung aufgetretener Schäden, wie z.B. das Ersetzen gebrochener Platten oder die Verschließung von Rissen. Diese sind auf Kosten beider Nachbarn zu beseitigen, wofür unter Berücksichtigung der jeweiligen Bewohneranzahl der Kostenteilungsschlüssel vereinbart wird:
Nachbar 1 = Liegenschaft X = Prozent, und
Nachbar 2 = Liegenschaft Y = Prozent.

V. Benützungsordnung

Falls es für Liegenschaft X schon eine Hausordnung gibt, die auch die Terrassenbenützung regelt:

Die bestehende Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, ist in Bezug auf die Terrassenbenützung auch von den Bewohnern der Liegenschaft Y zu beachten. Nachbar 2 ist verpflichtet, diese Hausordnung allen seinen Bewohnern zur Kenntnis zu bringen und sie ihrer Beachtung zu verpflichten.

Falls es für die Liegenschaft X keine Hausordnung gibt, wäre eine Benützungsordnung für die Terrasse zu formulieren, etwa so:

- Die Terrasse darf täglich in der Zeit von – bis benützt werden.
- Die Benützung hat unter Schonung der Substanz zu erfolgen.
- Das Abspielen von Musik ist untersagt.
- Alle Benützer haben ihre Abfallreste selbst unmittelbar nach der Benützung zu entfernen
- Rauchen ist nur auf dem dafür gekennzeichneten Seitenplatz zulässig

VI. Haftung

Festgehalten wird, dass für Liegenschaft X eine Gebäudeversicherung einschließlich einer Gebäudehaftpflichtversicherung besteht. Nachbar 1 ist verpflichtet, diese Versicherung für die Dauer dieses Vertrages aufrecht zu erhalten.

Sollten sich Haftungsfälle ereignen, welche – wider Erwarten – durch diese Versicherung trotz ihrer Aufrechterhaltung (durch laufende Prämienzahlung) nicht gedeckt werden, so wird zur Abdeckung dieser Haftung unter Berücksichtigung der jeweiligen Bewohneranzahl folgender Haftungsteilungsschlüssel vereinbart:

Nachbar 1 = Liegenschaft X = Prozent, und
Nachbar 2 = Liegenschaft Y = Prozent.

Der Regress gegen eruierbare Schuldige an dem Haftungsfall bleibt ausdrücklich unbenommen.

VII. Überbindung auf Rechtsnachfolger

Die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen auch auf die jeweiligen Rechtsnachfolger, insbesondere auf Erben, über. Im Falle des Verkaufes oder der geschenkweisen Übergabe einer Liegenschaft besteht die Verpflichtung, die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung vertraglich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden.

VIII. Servitutseinräumung (optional)²

Nachbar 1 bestellt hiemit für die in diesem Vertrag geregelte Dachterrassenbenützung für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft X dem Nachbarn 2 und dessen Rechtsnachfolger im Eigentum der berechtigten Liegenschaft Y eine im Grundbuch einzuverleibende Servitut.

Nachbar 2 erklärt hiemit, diese Verpflichtung und die Einräumung der Servitut anzunehmen.

Nachbar 1 erteilt hiemit seine ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne sein weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf seine Kosten, ob dem Grundstück Nr., inliegend in der EZ..... Katastralgemeinde, die Einverleibung der folgenden Lasten für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr., inliegend in der EZ Katastralgemeinde, bewilligt werde:

Die Dienstbarkeit der Terrassenbenützung gemäß diesem Vertrag.

IX. Vertragsbeendigung

Dieser Vertrag kann von beiden Seiten mit sofortiger Wirkung mittels Einschreibriefes gekündigt werden. Im Kündigungsfall gilt Folgendes:

- a Bei Kündigung durch Nachbar Y ist dieser verpflichtet, binnen drei Monaten auf seine Kosten die Terrassenbrüstung zur Seite seines Hauses hin fachgerecht verschließen zu lassen. Falls eine grundbücherliche Servitut begründet wurde, ist Nachbar Y verpflichtet, auf seine Kosten die entsprechende Löschungsurkunde zu errichten und im Grundbuch durchführen zu lassen. Eine für die Verschließung allenfalls erforderliche Befassung der Baubehörde ist von Nachbar X auf Kosten von Nachbar Y durchzuführen. Beide Nachbarn haben einander die für Servitutslöschung und Baubehörde formal erforderlichen, wechselseitigen Unterschriften zu leisten. Die Pflicht zur Zahlung des Benützungsentgeltes entfällt ab dem der Kündigung folgenden, nächsten Fälligkeitstermin. Weitergehende finanzielle Forderungen können aus der Kündigung durch Nachbar Y wechselseitig nicht abgeleitet werden.
- b Bei Kündigung durch Nachbar X ist dieser ermächtigt, jedoch nicht verpflichtet, auf seine Kosten die Terrassenbrüstung zur Seite des Hauses von Nachbar Y hin fachgerecht verschließen zu lassen. Für die allenfalls nötige Löschung einer grundbücherlichen Servitut und die allenfalls nötige Befassung der Baubehörde gilt vorstehender Punkt a) sinngemäß. Die Pflicht zur Zahlung des Benützungsentgeltes entfällt ab dem der Kündigung folgenden, nächsten Fälligkeitstermin. Geschieht die Kündigung durch Nachbar X aus wichtigem Grund (z.B. nachhaltige Verletzung der Benützungsordnung trotz Abmahnung, oder erhebliche Beschädigung seiner Dachterrasse), so können weitergehende finanzielle Forderungen können aus der Kündigung durch Nachbar X wechselseitig nicht abgeleitet werden. Geschieht die Kündigung durch Nachbar X allerdings aus beliebigem Grund, so ist er verpflichtet, an Nachbar Y den noch nicht über den Betrachtungszeitraum von 25 Jahre abamortisierten Teil der Baukosten (Pt. III. dieses Vertrages) zu ersetzen. Diese Kosten hat Nachbar Y in nachvollziehbarer Form darzustellen und einzufordern. Die Fälligkeit zur Zahlung tritt zwei Monate nach der Übermittlung dieser Darstellung an Nachbar X ein.

Ort, Datum, Unterschriften

Verweis:

²Wenn Servitut eingeräumt und im Grundbuch eingetragen werden soll, muss der Vertrag notariell oder gerichtlich beglaubigt unterschrieben werden.

VERTRAGSMUSTER ZWEISEITIG OHNE BAUMASSNAHMEN

NUTZUNGSTEILUNGSVERTRAG³

abgeschlossen zwischen

...Name, Adresse..., im Folgenden bezeichnet als Nachbar 1,

und

...Name, Adresse..., im Folgenden bezeichnet als Nachbar 2,

am heutigen Tage wie folgt:

I. Allgemeines

Nachbar 1 ist Eigentümer der Liegenschaft X.....Adresse, grundbücherliche Einlagezahl.... samt darauf befindlichem Haus.

Nachbar 2 ist Eigentümer der Liegenschaft Y.....Adresse, grundbücherliche Einlagezahl.... samt darauf befindlichem Haus.

Beide Liegenschaften grenzen unmittelbar aneinander. Im beiderseitigen Interesse kommen die Vertragsparteien überein, sich wechselseitig Nutzungen nach Maßgabe der folgenden Vertragsbestimmungen einzuräumen.

II. Gegenstand der Nutzungsteilung

Die Vertragsteile kommen überein, die aneinander grenzenden Hofräume zusammenzuschließen und wechselseitig zur gemeinsamen Benützung freizugeben. Zu diesem Zweck wird der von Seite der Liegenschaft X. errichtete Trennzaun durch Nachbar 1 auf seine Kosten entfernt.

III. Entgeltfreiheit

Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass die wechselseitige Freigabe des Hofraumes zur gemeinsamen Benützung wechselseitig unentgeltlich erfolgt.

IV. Instandhaltung

Die gesamte Instandhaltung hat jeder Nachbar für seinen Teil des Hofraumes bis zur Grundgrenze zu besorgen. Dazu gehört insbesondere die Beseitigung von Schäden, die Sturzgefahr hervorrufen könnten und die Instandhaltung der Umzäunung zu den außenstehenden Nachbarn.

V. Benützungsordnung

Falls es für Liegenschaften X und Y schon je eine Hausordnung gibt, die auch die Terrassenbenützung regelt:

Die bestehenden Hausordnungen, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, sind in Bezug auf die Hofbenützung auch von den Bewohnern der jeweils anderen Liegenschaft zu beachten. Falls es für die Liegenschaft X keine Hausordnung gibt, wäre eine Benützungsordnung für den gemeinsamen Hof zu formulieren, etwa so:

- Der Hof darf täglich in der Zeit von – bis benützt werden.
- Folgende Benützungen werden ausdrücklich ausgeschlossen:
 - Abstellen von Fahrrädern außerhalb der gekennzeichneten Bereiche
 - Abstellen von Hausrat oder Müll
 - Durchführung von lärmintensiven Bastel- oder sonstigen handwerklichen Arbeiten
- Das Abspielen von Musik ist untersagt, ebenso Spiele mit schweren Bällen.
- Gärtnerische Nutzung wie z.B. das Anlegen von Beeten darf nur in beiderseitigem Einvernehmen geschehen
- Alle Benützer haben ihre Abfallreste selbst unmittelbar nach der Benützung zu entfernen
- Rauchen ist nur auf dem dafür gekennzeichneten Seitenplatz zulässig

VI. Haftung

Festgehalten wird, dass jeder Nachbar für den Zustand des Hofes auf seiner Seite der Grundgrenze verantwortlich und gegebenenfalls auch haftbar ist.

VII. Überbindung auf Rechtsnachfolger

Die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen auch auf die jeweiligen Rechtsnachfolger, insbesondere auf Erben, über. Im Falle des Verkaufes oder der geschenkwweisen Übergabe einer Liegenschaft besteht die Verpflichtung, die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung vertraglich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden.

VIII. Vertragsbeendigung

Dieser Vertrag kann von beiden Seiten mit sofortiger Wirkung mittels Einschreibriefes gekündigt werden. Im Kündigungsfall gilt Folgendes:

Der kündigende Nachbar ist berechtigt, auf seine Kosten auf der Grundgrenze den abgetragenen Zaun wieder zu errichten, wobei er ihn aber so zu platzieren hat, dass die Zaunsteher bzw. Zaunsockeln auf seiner Seite der Grenze zu liegen kommen.

Wechselseitige finanzielle Ansprüche aus der Vertragsbeendigung werden ausgeschlossen.

Ort, Datum, Unterschrift

Verweis:

³Für die Variante „wechselseitige Benützungseinräumung“ und „Baumaßnahmen nahezu nicht notwendig“

powered by  klima+
energie
fonds

tatwort
nachhaltige projekte

STUDIO
MANNERHATTEN

TU
WIEN

raum
isra

Technische Universität Wien
Department für Raumplanung
Soziologie

Energy
Economics
Group


Rechtsanwalt
DDr. Gebhard Klötzl