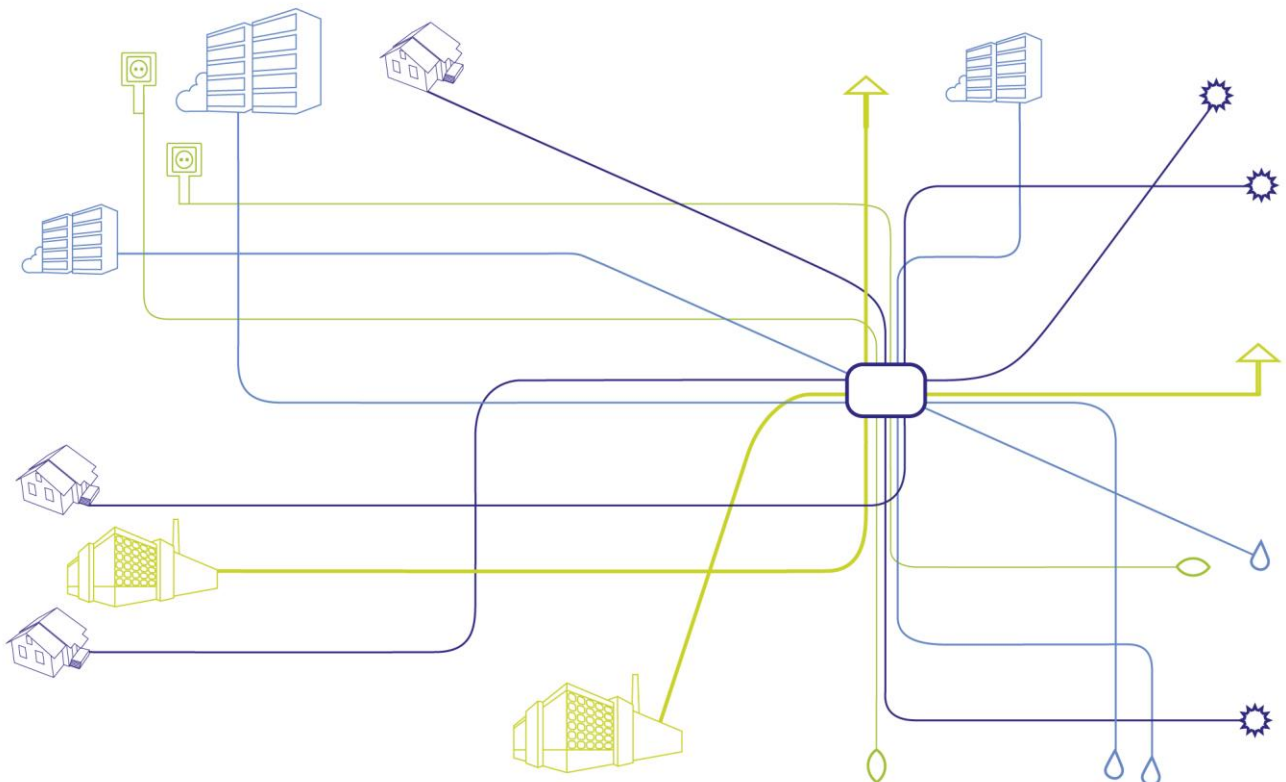




Pocket Mannerhatten

Umsetzung kollaborativer
Stadtstrukturen und räumlicher Sharing-
Strategien in "Block 61"



VORWORT

Die Publikationsreihe **BLUE GLOBE REPORT** macht die Kompetenz und Vielfalt, mit der die österreichische Industrie und Forschung für die Lösung der zentralen Zukunftsaufgaben arbeiten, sichtbar. Strategie des Klima- und Energiefonds ist, mit langfristig ausgerichteten Förderprogrammen gezielt Impulse zu setzen. Impulse, die heimischen Unternehmen und Institutionen im internationalen Wettbewerb eine ausgezeichnete Ausgangsposition verschaffen.

Jährlich stehen dem Klima- und Energiefonds bis zu 246 Mio. Euro für die Förderung von nachhaltigen Energie- und Verkehrsprojekten im Sinne des Klimaschutzes zur Verfügung. Mit diesem Geld unterstützt der Klima- und Energiefonds Ideen, Konzepte und Projekte in den Bereichen Forschung, Mobilität und Marktdurchdringung.

Mit dem **BLUE GLOBE REPORT** informiert der Klima- und Energiefonds über Projektergebnisse und unterstützt so die Anwendungen von Innovation in der Praxis. Neben technologischen Innovationen im Energie- und Verkehrsbereich werden gesellschaftliche Fragestellung und wissenschaftliche Grundlagen für politische Planungsprozesse präsentiert. Der **BLUE GLOBE REPORT** wird der interessierten Öffentlichkeit über die Homepage www.klimafonds.gv.at zugänglich gemacht und lädt zur kritischen Diskussion ein.

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines Projekts aus dem Forschungs- und Technologieprogramm „**Smart Cities Demo – 9. Ausschreibung**“. Mit diesem Förderprogramm verfolgt der Klima- und Energiefonds das Ziel, große Demonstrations- und Pilotprojekte zu initiieren, in denen bestehende bzw. bereits weitgehend ausgereifte Technologien und Systeme zu innovativen interagierenden Gesamtsystemen integriert werden.

Wer die nachhaltige Zukunft mitgestalten will, ist bei uns richtig: Der Klima- und Energiefonds fördert innovative Lösungen für die Zukunft!



Theresia Vogel
Geschäftsführerin, Klima- und
Energiefonds



Ingmar Höbarth
Geschäftsführer, Klima- und
Energiefonds

PUBLIZIERBARER ENDBERICHT

A. Projektdetails

Kurztitel:	PMO Umsetzung
Langtitel:	Pocket Mannerhatten – Umsetzung kollaborativer Stadtstrukturen und räumlicher Sharing-Strategien in "Block 61"
Programm:	Smart Cities Demo - 9. Ausschreibung
Dauer:	01.03.2018 bis 30.04.2021
KoordinatorIn/ ProjekteinreicherIn:	tatwort Nachhaltige Projekte GmbH
Kontaktperson - Name:	Julia Beck, BSc MA
Kontaktperson – Adresse:	Haberlgasse 56/3, 1160 Wien
Kontaktperson – Telefon:	+43 (0)1 409 55 81-224
Kontaktperson E-Mail:	julia.beck@tatwort.at
Projekt- und KooperationspartnerIn (inkl. Bundesland):	<p>Studio Mannerhatten, Architekt Florian Niedworok (Tirol / Wien)</p> <p>Technische Universität Wien, Institut für Energiesysteme und technische Antriebe, Energy Economics Group (Wien)</p> <p>Technische Universität Wien, Fachbereich Soziologie Department für Raumplanung - Fakultät für Architektur und Raumplanung (Wien)</p> <p>Grünstattgrau Forschungs- und Innovations-GmbH (Wien)</p> <p>Anwaltskanzlei DDr. Gebhard Klötzl (Wien)</p>
Projektwebsite:	www.pocketmannerhatten.at
Schlagwörter (im Projekt bearbeitete Themen- /Technologiebereiche)	<p>X Gebäude</p> <p>X Energienetze</p> <p><input type="checkbox"/> andere kommunale Ver- und Entsorgungssysteme</p> <p>X Mobilität</p> <p>X Kommunikation und Information</p>
Projektgesamtkosten genehmigt:	1.083.364 €
Fördersumme genehmigt:	649.931 €

Klimafonds-Nr:	KR17SC0F13903
Erstellt am:	29 07 2021

Diese Projektbeschreibung wurde von der Fördernehmerin/dem Fördernehmer erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernimmt der Klima- und Energiefonds keine Haftung.

B. Projektbeschreibung

B.1 Kurzfassung

Ausgangssituation / Motivation:	<p>Die Adaption des Bestands von Städten ist der Schlüssel zum Gelingen der Energiewende und zu den erforderlichen Anpassungen an die Folgen des Klimawandels wie auch zur Anpassung an den demographischen Wandel. Die Stadterneuerungsstrategie Pocket Mannerhatten (PMO) ist explizit liegenschaftsübergreifend und gemeinwohlorientiert und fußt auf einem innovativen Lösungsansatz: Wer teilt, bekommt mehr.</p> <p>Für viele der erforderlichen Maßnahmen wie z. B. weitgreifende Nachverdichtung, großflächige Begrünung, Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energien oder nachhaltige Mobilitätslösungen erweist sich vor allem die Parzellierung in der (gründerzeitlichen) Bestandsstadt als zu kleinteilig. Die Strategie PMO bietet daher Lösungen für liegenschaftsübergreifende Maßnahmen, dass z.B. die Nutzungsrechte getauscht und geteilt werden, so dass die Maßnahmen den Nutzer*innen mehrerer Gebäude zu Gute kommen und darüber hinaus Wirkungen für die gesamte Nachbarschaft erzielen. Das räumliche Sharing muss dabei so gestaltet werden, dass es einen Beitrag zum Gemeinwohl leisten und Mehrwerte für die Liegenschaftsentwicklung und das Quartier bietet – und dieses soll honoriert werden. Die Gemeinwohlwirkung der Maßnahmen wird einem eigens entwickelten Index bewertet. Je höher der Beitrag zum Gemeinwohl ist, desto mehr systematisierte Ausnahmeregelungen und Anreize können vergeben werden.</p>
Bearbeitete Themen-/ Technologiebereiche:	<p>Gebäude, Energienetze, Mobilität, Kommunikation und Information weiters auch:</p> <p>Sanierung, Stadterneuerung, Beteiligung, Sharing, Nachbarschaftsnetzwerke, Gemeinwohl, Gerechtigkeit, Planungsrecht, akteursbezogene Handlungslogiken</p>
Inhalte und Zielsetzungen:	<p>Das vorliegende Projekt baut auf dem gleichnamigen Sondierungsprojekt auf, das in Wien-Ottakring angesiedelt war und im Zuge dessen eine Gruppe interessierter Eigentümer*innen in einem Häuserblock gefunden werden konnte.</p> <p>Ziele des Umsetzungsprojektes waren zum einen, die Nachbarschaft im Pilotblock zu aktivieren und für Sharing zu motivieren, die Planungen für liegenschaftsübergreifende Baumaßnahmen zu konkretisieren und vor Ort erste Sharing-Umsetzungen zu implementieren. Zum anderen lag auch ein Betrachtungswinkel auf der Gesamtstadt: So wurde das Bewertungssystem für Gemeinwohl entwickelt. Für die Ausnahmeregelungen / Anreize war das Projektteam in kontinuierlichem Austausch mit den zuständigen Stellen der Stadt Wien, um rechtliche und organisatorische Möglichkeiten für eine breite Anwendung zu sondieren.</p> <p>Im Verlauf des Projektes war eine Anpassung der Strategie erforderlich – im Rahmen einer interaktiven Ausstellung und Veranstaltungsreihe „Galerie der Möglichkeiten“ im Herbst 2020</p>

	<p>wurden die Projektergebnisse breit diskutiert und wertvolle Erkenntnisse gewonnen.</p>
<p>Methodische Vorgehensweise:</p>	<p>Analyse der räumlichen und sozialen Gegebenheiten im Pilot-Block, Konzeption baulicher Sharing-Möglichkeiten, Entwicklung von Sharing-Konzepten im Rahmen von Planungs- und Abstimmungsgesprächen mit den Eigentümer*innen und den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung, Aktivierung der Bewohner*innen u.a. mittels Workshops und Begehungen, Entwicklung von Betreibermodellen, u.a. für PV-Sharing. Analyse und Entwicklung eines Bewertungssystems für Gemeinwohl-Impact von Sharing-Maßnahmen, Abstimmung mit Stadtverwaltung, kontinuierliches Monitoring, Evaluierung der Maßnahmen.</p>
<p>Ergebnisse und Schlussfolgerungen:</p>	<p>Dass Sharing eine zukunftsweisende Strategie für Bestandsstädte darstellt, konnte durch das Projekt umfassend dargelegt werden. Sowohl von Seite der Bewohner*innen, der Eigentümer*innen als auch der Stadtverwaltung und Expert*innen wird das Vorhaben als zukunftsweisend beurteilt.</p> <p>Ein wesentliches Projektergebnis ist die Umsetzung einer Photovoltaik-Anlage, die die Bewohner*innen im eigenen Haus und Nachbar*innen aus dem Häuserblock mit lokal produzierter Energie beliefert. Die Verteilung der Energie an die Nachbarliegenschaften ist derzeit in Österreich einzigartig. Anhand der Umsetzung konnten wesentliche organisatorische und rechtliche Rahmenbedingungen erhoben werden. Weitere bauliche Umsetzungen im Pilot-Block wurden bis zu Einreichung konzipiert, teils initiiert, konnten aber nicht umgesetzt bzw. bis zum Ende begleitet werden. Sie dienen jedoch als Grundlage für weitere Konzepte und Planungen und können aufgrund der ähnlichen Typologie auf weitere Baublöcke übertragen werden.</p> <p>Die bereits im Sondierungsprojekt erarbeiteten Methoden zur Aktivierung und Partizipation von Eigentümer*innen und Nutzer*innen konnten weiter verfeinert werden. Es stehen umfassende Materialien zur Information und Beteiligung zur Verfügung.</p> <p>Die Bedingungen, unter denen v.a. bauliche Sharing-Umsetzungen gelingen können, sind noch nicht optimal. Es bestehen v.a. (förder)rechtliche und organisatorische Hürden, die im Rahmen des Projektes aufgezeigt werden konnten. Die Bewertungsmethode für das Gemeinwohl von baulichen Maßnahmen kann für Sharing-Umsetzungen, aber auch andere Maßnahmen angewendet werden.</p> <p>Im Rahmen des Projektes entstanden eine Reihe an Publikationen, die z.T. im Anhang aufgeführt sind.</p>
<p>Ausblick:</p>	<p>Das Projekt hat großes Potenzial, konkrete Anregungen für innovative gemeinwohlorientierte Stadterneuerung zu geben. Die Übertragung der Projektergebnisse auf andere bauliche und organisatorische Typologien könnte in Folgeprojekten umgesetzt werden. Die Zielgruppe Privateigentümer*innen könnte um andere Eigentümer*innen-Typen ergänzt werden. Spezifische Aktivierungs- und Beratungs-Angebote und gesetzliche Anpassungen sind auf Basis des Projektes ebenfalls denkbar, ebenso wie eine Übertragung des Konzeptes auf andere Städte und Länder.</p>

B.2 English Abstract

<p>Initial situation / motivation:</p>	<p>Adapting existing city quarters is key to the success of the energy transition and to the necessary adaptations to the consequences of climate change as well as to the adaptation to demographic change. The Pocket Mannerhatten urban renewal strategy (PMO) is explicitly cross-property and community-oriented and is based on an innovative approach to solving problems: those who share, get more.</p> <p>For many of the required measures, such as extensive redensification, large-scale greening, renewable energy generation and storage, or sustainable mobility solutions, the parcelling in the "Gründerzeit" existing city in particular has proven to be too small-scale. The PMO strategy therefore offers solutions for cross-property measures, e.g. that the rights of use are exchanged and shared, so that the measures benefit the users of several buildings and also achieve effects for the entire neighborhood. Spatial sharing must be designed in such a way that it contributes to the common good and offers added value for property development and the neighborhood - and this should be rewarded. The public good impact of the measures is assessed according to a specially developed index. The higher the contribution to the common good, the more systematized exemptions and incentives can be awarded.</p>
<p>Thematic content / technology areas covered:</p>	<p>Buildings; Energy networks; Mobility; Communication and information Furthermore: Redevelopment, urban renewal, participation, sharing, neighborhood networks, common good, equity, planning law, actor-based action logics</p>
<p>Contents and objectives:</p>	<p>This project builds on the exploratory project of the same name, which was located in Vienna-Ottakring and in the course of which a group of interested owners could be found in a building block.</p> <p>The goals of the implementation project were, on the one hand, to activate the neighborhood in the pilot block and to motivate it for sharing, to concretize the plans for cross-property construction measures, and to implement the first sharing implementations on site. On the other hand, the project also focused on the city as a whole: an evaluation system for common good was developed. For the exemptions / incentives, the project team was in continuous exchange with the responsible offices of the City of Vienna to explore legal and organizational possibilities for a broad application.</p> <p>In the course of the project, an adjustment of the strategy was necessary - in the context of an interactive exhibition and event series "Gallery of Possibilities" in fall 2020, the project results were widely discussed and valuable insights were gained.</p>
<p>Methods:</p>	<p>Analysis of the spatial and social conditions in the pilot block, conception of structural sharing possibilities, development of sharing concepts through discussions with the owners and the responsible departments of the city administration, activation of the residents by means of workshops and inspections, development of operator models, e.g. for PV sharing. Analysis and development of an</p>

	<p>evaluation system for the public welfare impact of sharing measures, coordination with the city administration, continuous monitoring, evaluation of the measures.</p>
<p>Results:</p>	<p>The project was able to comprehensively demonstrate that sharing represents a forward-looking strategy for existing cities. The residents, the owners, the city administration and experts all consider the project to be promising for the future.</p> <p>An important result of the project is the implementation of a photovoltaic system, which supplies the residents in their own house and neighbors from the block with locally produced energy. The distribution of energy to neighboring properties is currently unique in Austria. On the basis of the implementation, essential organizational and legal framework conditions could be ascertained. Further structural implementations in the pilot block were partly initiated and developed up to submission, but could not be implemented or accompanied to the end. However, they serve as a basis for further concepts and planning and can be transferred to other building blocks due to their similar typology.</p> <p>The methods for activation and participation of owners and users already developed in the exploratory project were further refined. Comprehensive materials for information and participation were developed and are now available.</p> <p>The conditions under which structural sharing implementations can succeed are not yet optimal. There are legal and organizational hurdles, which were identified during the project. The evaluation method for the common good of structural measures can be applied to sharing implementations, but also to other measures.</p> <p>The project produced a number of publications, some of which are listed in the appendix.</p>
<p>Outlook / suggestions for future research:</p>	<p>The project has great potential to provide concrete suggestions for innovative community-oriented urban renewal. The transfer of the project results to other building and organizational typologies could be implemented in follow-up projects. The target group of private owners could be expanded to include other types of owners. Specific activation and consulting services and legal adjustments are also possible on the basis of the project, as well as a transfer of the concept to other cities and countries.</p>

B.3 Einleitung

Die zentrale Forschungsfrage des Projektes ist: Wie können gemeinwohlorientierte, liegenschaftsübergreifende Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in der Bestandsstadt umgesetzt werden? Um den Bestand der Wiener Gründerzeit klimafit zu machen, sind in den Bereichen Energie, Begrünung, Mobilität, Wohnen u.v.m. größer gedachte Maßnahmen erforderlich, als sie auf einzelnen Liegenschaften möglich sind. Aufgabenstellung des Projektes war es entsprechend, die Rahmenbedingungen für gemeinwohlorientiertes, liegenschaftsübergreifendes Handeln zu erforschen und zu verbessern.

Grundlegendes Ziel von Pocket Mannerhatten ist das baulich-funktionale Vernetzen und Teilen von Gebäudebereichen und Infrastrukturen. Durch räumliche Verbindungen bzw. das Erteilen von Nutzungsrechten können Räume und Funktionen auch von Nachbar*innen genutzt werden und verschiedene Angebote untereinander „ausgetauscht“ werden. Wesentlich ist, dass dadurch Vorteile für alle Beteiligten entstehen: eine höhere Lebensqualität, nachhaltige Stadtstrukturen mehr Freizeitmöglichkeiten, Vernetzung in der Nachbarschaft, neue Entwicklungsperspektiven für Gebäude und mehr Gemeinwohl.

Die Aufgabenstellung ist interdisziplinär und behandelt u.a. soziale, bauliche, rechtliche, organisatorische und wirtschaftliche Fragen. Dementsprechend war auch die erfolgreiche Zusammenarbeit im Projektteam stark von interdisziplinärem Austausch geprägt.

Die Aufgabenstellung war im Projekt in acht Arbeitspakete aufgeteilt: 1) Projektmanagement; 2) Implementierung, Partizipation und Aktivierung; 3) Bauplanung, Baumanagement und Bauausführung; 4) Recht, 5) Anreiz, Förderungen und Finanzierung (Bonus); 6) Entwicklung eines gemeinnützigen Geschäftsmodells; 7) Dokumentation und Dissemination und 8) Begleitforschung, Evaluierung und Monitoring. Die Arbeitspakete waren intensiv miteinander verknüpft, gemeinsame Milestones und Deliverables waren vorgesehen.

Schwerpunkte

- **Aktivierung und Beteiligung**

Hier stand im Fokus, die Eigentümer*innen und Bewohner*innen des Pilot-Häuserblockes (Block 61) für Sharing zu gewinnen und gemeinsam die Bedarfe der Nachbarschaft zu erkunden. Dabei entwickelte und erprobte das Team unterschiedliche Formate der Beteiligung.

- **Betreiber*innenmodelle für Sharing**

Zentrale Frage in diesem Aspekt war: Wie können faire, gemeinwohlorientierte Sharing-Konzepte langfristig gesichert werden? Hier wurden im Rahmen des Projektes Ansätze mit den Bewohner*innen erarbeitet, wie auch in einer gesonderten Publikation Best-Practice-Beispiele publiziert.

- **Entwicklung und Umsetzung von baulichen Planungen**

In intensivem Dialog mit den Eigentümer*innen, aber auch mit Fachleuten aus der Verwaltung und von Förderstellen konnten liegenschaftsübergreifende Planungen entwickelt werden; einige davon bis zur Umsetzungsreife.

- **Umsetzung von Energie-Sharing**

Zahlreiche Aspekte zum Energie-Sharing wurden im Rahmen des Projektes erforscht. Zudem konnte eine Photovoltaik-Anlage errichtet werden konnte, welche den gewonnenen Strom liegenschaftsübergreifend nutzbar macht.

- **Rechtliche Erarbeitungen**

Die rechtlichen Ausarbeitungen beziehen sich vor allem auf zwei Schwerpunkte: Zum einen wurden energierechtliche Fragen erörtert. Zum anderen wurde eruiert, welche Anreize und Ausnahmeregelungen für gemeinwohlorientiertes Handeln die öffentliche Hand derzeit vergeben kann und welche gesetzlichen Rahmenbedingungen es bräuchte, um Sharing-Maßnahmen stärker zu fördern.

- **Entwicklung der Gemeinwohlbewertung**

Um sicherzustellen, dass nur solche Vorhaben von der öffentlichen Hand unterstützt werden, die auch tatsächlich zum Gemeinwohl beitragen, wurde vom Team ein Bewertungssystem zur Evaluierung von Projektvorhaben entwickelt. Es stützt sich auf sieben Säulen und ermöglicht es, den Gemeinwohl-Impact von Planungen und Umsetzungen messbar zu machen.

- **Entwicklung eines gemeinnützigen Geschäftsmodells**

Die Projektergebnisse wurden vom Team analysiert und daraus wurde eine Reihe verschiedener Weiterentwicklungsmöglichkeiten für Folge-Vorhaben abgeleitet, die sich in gemeinnützigen Geschäftsmodellen umsetzen ließen.

- **Abstimmung mit den Dienststellen**

Zu allen oben genannten Themen war das Projektteam in stetigem Austausch mit den relevanten Stellen der Stadt Wien. So konnte die Verknüpfung mit Programmen und Institutionen der Stadt sichergestellt werden.

- **Dokumentation und Dissemination**

Im Rahmen von Fachkonferenzen, Vernetzungstreffen, durch Besuche von Expert*innengruppen, Anfragen von Studierenden, und v.a. durch die „Galerie der Möglichkeiten“ wurde ein intensiver Dialog mit der (Fach)öffentlichkeit geführt. Zahlreiche Publikationen sowie eine umfassende Website dokumentieren die Projektergebnisse.

- **Monitoring**

Laufendes Monitoring ermöglichte es, die geplanten und erreichten Projektergebnisse stets im Blick zu behalten und entsprechend mit Adaptionen zu reagieren.

Aufbau der Arbeit

Jahr 1: Aktivierungs- und Planungsphase

Die Beteiligung der Bewohner*innen und Eigentümer*innen ist zentraler Baustein der Strategie. Daher erfolgte im ersten Projektjahr schwerpunktmäßig die präzise und erfolgreiche Aktivierung im Block, bei der über 50 Personen in und um den Pilot-Block über das Projekt konsultiert wurden und wertvolle Inputs zur inhaltlichen Weiterentwicklung lieferten. U.a. wurden eine Reihe von Workshops, informelle Treffen, eine Nachbarschafts-Sprechstunde, Interviews von Tür zu Tür und ein Sommerfest umgesetzt. Eine Vielzahl von Sharing-Wünschen und -Möglichkeiten wurden dabei erfasst, erste Umsetzungen wurden vorbereitet. Im Austausch mit den Bewohner*innen aber auch mit Mitarbeiter*innen der Verwaltung wurden konkrete Möglichkeiten entwickelt, die zeigen, wie verschiedene „Sharing-Optionen“ baulich und organisatorisch umgesetzt werden können. Außerdem wurde ein „Baukasten“ an Anregungen zur Gestaltung von Nutzungsrechten erarbeitet. Architektonisch-technische Planungen und das Entwickeln neuer Sharing-Möglichkeiten, wie beispielsweise einer liegenschaftsübergreifenden Dachterrasse, basieren ebenfalls auf den in Workshops und Eigentümer*innengesprächen geäußerten Wünsche und Bedürfnisse.

Jahr 2: Aktivierungs- und Planungsphase / Umplanungen

Nach der intensiven gemeinsamen Ideenentwicklung und Planung mit allen Akteur*innen wurden erste Umsetzungen angestrebt.

Im Zuge dieser Erarbeitungen trat im zweiten Projektjahr eine wesentliche Schwierigkeit im Berichtszeitraum auf: Das Ausscheiden der Eigentümer*innen der Schlüsselliegenschaft in Verbindung mit zwei gegenüberliegenden bzw. seitlichen gelegenen Liegenschaften im Herbst 2019. Zu Beginn des zweiten Projektjahres konzentrierten sich die Bemühungen bei der Schlüsselliegenschaft auf die Suche nach weiteren Kauf- und Projektinteressent*innen für ein Hofhaus. In einem intensiven Beratungs- und Planungsprozess wurde der Entwurf für die Sanierung des Hofhauses entsprechend der Bedürfnisse und entsprechend des Gemeinwohlsanpruchs angepasst und ein Vertragsabschluss vorbereitet. Kurz vor Einigung entschied sich das Eigentümer*innenpaar des Hofhauses allerdings gegen diesen Verkauf, vor allem aufgrund der komplexen vertraglichen Erfordernisse sowie individuellen Restriktionen.

Das Projektteam reagierte darauf mit der Konzipierung einer temporären 1:1-Umsetzungsstrategie und deren Vorbereitung als „Galerie der Möglichkeiten“ (ursprünglich geplant für Mai 2020, wg. der Corona-Pandemie verschoben auf September 2020). Das bereits in der Sondierung erfolgreich eingesetzte Planspiel wurde dabei als innovatives Aktivierungs- und Planungstool weitergedacht und zu einer „Galerie der Möglichkeiten“ entwickelt. Diese Galerie der Möglichkeiten sollte als temporäre 1:1-Umsetzung geplante und denkbare Maßnahmen des liegenschaftsübergreifenden Sharens, Planens und Bauens über einige Wochen darstellen und vor allem erlebbar machen. Sie sollte räumliche Interventionen ebenso umfassen, wie eine Ausstellung und ein Diskussions- und Veranstaltungsprogramm.

Parallel wurde das System zur Bewertung von liegenschaftsübergreifenden Maßnahmen weiter ausdifferenziert.

Jahr 3: Umsetzungsphase und „Galerie der Möglichkeiten“:

Aufgrund der Covid-Pandemie und den damit verbundenen Kontaktbeschränkungen wurde die „Galerie der Möglichkeiten“ in einer erneuten, mit der Förderstelle detailliert abgestimmten, Umplanung digitalisiert. In der ca. drei Wochen dauernden Veranstaltungsreihe (14.9. bis 1.10.2020) wurde ein gezielter Maßnahmen-Mix umgesetzt, zur Verbreitung der Projekt(zwischen)ergebnisse und zum (Fach)Austausch. Zu den Aktivitäten zählten analoge und digitale Veranstaltungen, eine Ausstellung, die Einbindung der NachbarInnen im Pilot-Block sowie ein intensiver Austausch mit Fachmenschen u.a. aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Energie, Begrünung und Mobilität. Die Galerie der Möglichkeiten hatte auch große mediale Resonanz und stieß auf breites Interesse in der Fachwelt.

Im Block 61 konnte im dritten Projektjahr die österreichweit erste Photovoltaik-Anlage umgesetzt werden, die Strom direkt an Hausbewohner*innen und Nachbar*innen in der näheren Umgebung liefert. Die Anlage ist auf beiden Seiten des Gebäudes installiert und hat auf der Straßenseite, Richtung Westen Abmessungen von 40m² und auf der ostseitigen Hofseite ca. 56m². So ist die Anlage optimal ausgerichtet. Sie soll eine geplante Leistung von 17,5 kWp – 19.200 kWh pro Jahr erbringen. Nimmt man einem mittleren Jahresverbrauch von ca. 1700 kWh/a eines durchschnittlichen Haushaltes an, können mit dem erzeugten Strom etwa 11 Haushalte versorgt werden. Die Verteilung im eigenen Häuserblock bzw. in der Nachbarschaft wird durch die eFriends ermöglicht. Energierechtliche Fragestellungen und praktische Erkenntnisse zu aktuellen organisatorischen Hürden konnten im Rahmen der Umsetzung mit erarbeitet werden.

Ebenfalls im dritten Projektjahr erfolgte ein intensiver Austausch mit den Dienststellen der Stadt Wien, u.a. zur Abprüfung des gemeinwohlorientierten Bewertungs- und Anreiz-Systems, sowie die laufende Evaluierung und Aufbereitung der Projektergebnisse, u.a. in Form des vorliegenden Berichtes, der sich zu weiten Teilen aus dem Handbuch von Pocket Mannerhatten speist.

B.4 Hintergrundinformationen zum Projektinhalt

Stand der Technik und Vorarbeiten zum Thema

Sharing-Konzepte in der Architektur sind historisch gesehen keine Neuigkeiten: Wohnraum- Sharing in Form von Wohngemeinschaften existieren in den unterschiedlichsten Facetten und öffentlicher Raum ist Shared Space par excellence. Speziell in den 1960iger Jahren wurden Wohngemeinschaften populär. Heute bilden sich Wohngemeinschaften in allen Altersgruppen und vielen sozialen Gruppierungen und haben als Handlungs- und Förderungsfeld Eingang in städtische Entwicklungsstrategien gefunden. Sharing lässt sich in der Wirtschaftsentwicklung der Sharing Economy respektive des Konsum resp. Sharing nicht nur im Wohnbereich, sondern auch in weiteren Nutzungsformen beobachten. Die Formen sind dabei vielfältig: ob Parkraum-, Garten- oder Haus-Sharing, ohne oder mit Entgelt. Ermöglicht und angetrieben wird dieser Trend wesentlich durch die Möglichkeiten der Koordination via Internet (vgl. Botsman/Rogers 2010). Dieser Trend wurde auch von der Jury des österreichischen Staatspreises für Architektur und Nachhaltigkeit 2014, verliehen vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, bestätigt. 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. Es gibt bei diesem Projekt beispielsweise eine Gemeinschaftsküche, eine gemeinsame Dachterrasse und einen gemeinsamen Mobilitätspool. Sharing kam in diesem Projekt indirekt in Form von Partizipationsprozessen zum Einsatz und direkt in Form der gemeinschaftlichen Einrichtungen. In Wien lassen sich weitere Beispiele von Baugruppen bzw. Co-housing-Projekten finden, wie beispielsweise die Sargfabrik (1996), Cohousing Pomali (2015) oder in Entwicklung der Neubau-Baugruppen Asperrn. Die WoGen ist eine Bauträgerin, die sich ganz dem Wohn-Sharing verschrieben hat. Als Österreichs erste Wohnbaugenossenschaft ist sie seit 2016 aktiv und auf gemeinschaftliches Wohnen spezialisiert. In diesem Sinne ist Sharing bei Neubauprojekten eine innovative, zeitgemäße Form des Wohnens. Es bezieht sich dabei im Gegensatz zu PM auf Sharing-Modelle, die wohnungs- und gebäudebezogen und zudem im Neubaubereich definiert sind.

Deutlich weniger Projekte sind im Bereich der Bestandssanierung bzw. im Altbaubereich zu finden. Gemeinschaftliche Synergien strebte in diesem Bereich das Projekt "Smart Block – gemeinsam besser sanieren" an. Der Fokus liegt in der Förderung von gemeinschaftlichen, liegenschaftsübergreifenden Sanierungsvorhaben mit zusätzlichem Mehrwert. Zwei Blockrandbereiche wurden als Demo-Sites ausgewählt: Neubaugürtel und Wohnpark Ottakring. Beide Stadtblöcke wurden auf eine liegenschaftsübergreifende Sanierung hin untersucht und die Vorteile einer gemeinsamen Sanierung herausgearbeitet. Die Vorteile reichen von Kostenersparnissen (bis zu 10 %) bis hin zu räumlichen Synergien im Erdgeschoßbereich, bei Sammelgaragen, Grün- und Freiflächen und Infrastrukturräumen. Smart Block klärt auch Fragen zur liegenschaftsübergreifenden Energienutzung und betrachtet verschiedene Energiesysteme im Vergleich. Im Rahmen dieser Projekte wurde auch auf die Schnittstelle zur E-Mobilität eingegangen. Im Projekt wird die Aufgabe an die Stadt definiert, finanzielle Anreize über Förderungen zu schaffen oder Rechtsbeistand für LiegenschaftseigentümerInnen, die parzellenübergreifend sanieren, zu leisten. Im Gegensatz zu Pocket Mannerhatten wird im Projekt Smart Block aber kein Regelwerk für Kooperationen im Sinne der Kollaborationsoptionen und kein Bonussystem zur Förderung der Kooperationsbereitschaft von AkteurInnen definiert.

Das Thema Nachverdichtung wurde und wird auch in weiteren Projekten thematisiert. Seit 1989 werden Blocksanierungsprogramme vom Wohnfonds Wien durchgeführt. Als Instrument einer umfassenden Stadterneuerung ist es deren Ziel, eine "sanfte Stadterneuerung" zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität in den dicht bebauten Böcken v. a. in Gründerzeitvierteln unter Einbindung der BewohnerInnen zu erreichen. Die finanziellen Förderungen der Stadt Wien bieten Anreize, um private HauseigentümerInnen ins Boot zu holen und somit auch städtebauliche Strukturverbesserungen zu erreichen. Im ersten Schritt werden in diesem Programm zwar ganze Stadtblöcke saniert und auch städtebauliche Verbesserungen mit öffentlichem Mehrwert generiert.

Im Gegensatz zu PM ist in diesem Handlungszusammenhang aber kein Regelwerk für Sharing-Lösungen angedacht und auch kein Bonussystem, das Kooperationen der verschiedenen EigentümerInnen unterstützt und fördert.

Nachverdichtung thematisiert auch Daniel Glaser in „Freie Räume. Strategien für den Wiener Block“. Nach diesem Ansatz wird zusätzlicher Wohnraum durch verringerte Wohnflächen, flexible Nutzung der Räume und Reduktion der Innenhof-Flächen geschaffen. Signifikant ist, dass dieser Ansatz die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum befriedigen helfen kann, der als Neubau nicht unter das Mietrechtsgesetz fällt. Das Thema der energetischen Sanierung, vor allem von Gründerzeit-Gebäuden in Wien, wurde durch weitere Projekt- und Forschungsvorhaben bearbeitet. Verschiedene Gebäude wurden als "Best-Practice- Beispiele" im Rahmen des "Gründerzeit der Zukunft"-Projekt saniert.

Mit den im Rahmen des Forschungsprojekts „Gründerzeit mit Zukunft“ umgesetzten Demonstrationsprojekten werden Wege aufgezeigt, wie die technischen, wirtschaftlichen, sozialen und rechtlichen Hindernisse bei der ganzheitlichen und innovativen Modernisierung von Gründerzeitgebäuden überwunden werden können. Die Entwicklung von multiplizierbaren Konzepten stand hier im Vordergrund. Dazu ist anzumerken, dass hohe Investitionskosten derzeit die Übertragbarkeit der Konzepte einschränken und vor allem die LiegenschaftseigentümerInnen nicht von reduzierten Energiekosten profitieren.

In München entsteht mit dem Projekt Schwabinger Tor auf 4,2 ha ein autofreies Neubaus-Stadtquartier, das "Sharing Economy" in Verbindung mit Toleranz und internationalen Kreativ-Milieus thematisiert und Deutschlands erste "Sharing City" sein will. Es beinhaltet unter der Devise "Benutzen statt Besitzen" Car-Sharing, Co-Working-Konzepte und öffentliche Räume wie Quartiersplatz mit Markt etc. Sharing Economy wird dabei intensiv mit digitalen Kommunikationsmitteln und einem entsprechenden 'modernen' Lebensstil assoziiert. Die Immobilien werden aber klassisch entwickelt und im Zuge der Realisierung den zukünftigen WohnungskäuferInnen in drei vordefinierten Einrichtungsstilen zur Auswahl angeboten. In Berlin, Lichtenberg treibt die Stadt ein energetisches Quartierskonzept und eine konkrete liegenschaftsübergreifende Sanierung von zwei Modell-Blöcken voran. Beratungsangebote und Mobilitätskonzepte runden das Angebot ab. Der öffentliche Raum bzw. städtebauliche Aspekte mit öffentlichem Mehrwert bleiben von den Sanierungsmaßnahmen aber weitgehend unberührt. Im Rahmen von „Smart Block Lab“ vergleichen die handelnden AkteurInnen von Margareten und Lichtenberg ihre Vorhaben. In Amsterdam existiert „hieropgewekt“, ein vorbildliches Projekt, das individuellen Energieverbrauch mit Energie-Erzeugung und Finanzierung koppelt. BürgerInnen erwerben Alternativ-Energie-Anlagen, z. B. auf den Dächern der Gebäude ihres Bezirks (kurze Wege, entlastete Netze), und verbrauchen ihre "Energie-Ernte" selbst. Legistisch beschriftet die Stadt neue Wege und stand in der Experimentierphase vor der Umsetzung entsprechender Gesetzes-Änderungen für die Strafen der beteiligten BürgerInnen ein.

Energiewirtschaftliche Ebene der Kollaboration

Der Energieaustausch zwischen zwei oder mehreren Gebäuden macht in vielerlei Hinsicht Sinn. Das parzellenübergreifende Clustering kann die Nutzung regenerativer, dezentraler Erzeugung wie Photovoltaik oder Solarthermie deutlich steigern oder überhaupt erst ermöglichen. Eigenverbrauchsanteile und Autarkiegrade können durch erhöhten Verbrauch und die Aggregation verschiedener Lastprofile deutlich gesteigert werden, und die in das Netz eingespeiste Überschussenergie kann somit minimiert werden. Der Verbrauch der Energie findet also am Ort der Erzeugung statt. Durch Verbesserung der Korrelation zwischen Erzeugung und Verbrauch, einerseits durch die Aggregation verschiedener Lastprofile, andererseits durch eventuell installierte dezentrale Batteriespeicher oder Pufferspeicher, kann auch die öffentliche Infrastruktur entlastet werden, wenn diese Systeme darauf ausgelegt sind, netzdienlich zu operieren. Gerade im städtischen Bereich mit vielen unterschiedlichen Lastprofilen und eventueller zusätzlicher Verdichtung, kann dies von Vorteil sein. Weiters profitiert auch die Wirtschaftlichkeit dieser Systeme, da die spezifischen Investitionskosten mit der Größe der Anlage sinken. Anlagen können also, soweit flächentechnisch

möglich, deutlich größer dimensioniert werden. Zudem können Übertragungsverluste (bei dezentraler Erzeugung und gemeinsamer Nutzung) und der CO₂- Ausstoß durch verminderten konventionellen Strom- bzw. Wärmebezug deutlich gesenkt werden. Zusätzlich ist es möglich, deutlich mehr Flächen aktiv zur Strom- oder Wärmeerzeugung zu nutzen, wenn zwei oder mehrere Gebäude geeignete Flächen zur energetischen Nutzung zur Verfügung stellen. Im Gegenzug könnten beispielsweise Nutzungsrechte an Innenhöfen oder sonstigen Flächen geboten werden. Durch die Möglichkeit von intelligenten Zählern wird es zukünftig einfacher sein, Energieverbrauchsgerecht abzurechnen. Damit ist es möglich, mit neuen Geschäftsmodellen und durch die erfolgten Gesetzesanpassungen, dezentral erzeugte Photovoltaikenergie auf mehrere Parteien in Mehrfamilienhäusern oder parzellenübergreifend (je nach elektrotechnischer Anbindung) zu verteilen. Vor dem Start des vorliegenden Projektes gab es nach Wissen des Projektkonsortiums aufgrund noch nicht ausgearbeiteter rechtlicher Rahmenbedingungen nur wenige praktische Beispiele dieses Energieaustausches in Österreich.

Das Stichwort Energieaustausch kommt auch in anderen Projekten, wie dem bereits genannten „Smart Block – Gemeinsam besser sanieren“, im Auftrag der MA20 und MA50 vor. Diese Studie behandelt die umfassende Sanierung anhand von Case Studies im Sinne von Smart City in einem definierten Gebäudeverbund im gründerzeitlich dicht verbauten Stadtgebiet. Hier werden auch energetische, förderrechtliche und genehmigungstechnische Aspekte berücksichtigt. Das energetische Zusammenfassen der Blöcke ist laut der Studie sinnvoll (vor allem für die Fernwärme), detaillierte Berechnungen werden jedoch nicht angeführt. Das Projekt EigenlastCluster untersucht die Erhöhung des Eigenverbrauchs dezentraler Erzeugung, vor allem der Photovoltaik, am Beispiel der Gemeinde Großschönau. Dabei hat sich gezeigt, dass Cluster aus verschiedenen Nutzungsprofilen wirtschaftlich attraktiv sein können, da der Eigenverbrauch von dezentraler Photovoltaik erhöht werden kann. Aus der Sicht des Konsortiums gilt es, diese Ergebnisse anhand von städtischen Strukturen und Clusterbildung zu verifizieren und weitere Analysen speziell in Hinblick auf Restriktionen und den Möglichkeiten der Einbindung in die städtische Infrastruktur zu analysieren.

Urban Commons und die Sharing Economy

In Bezug auf Tauschen und Teilen ist auch der Urban-Commons-Ansatz zu erwähnen. Grundsätzlich wird mit „Commons“ die gemeinschaftliche Bewirtschaftung und Organisation von Gütern beschrieben und damit geht eine Wechselwirkung und soziale Beziehungen zwischen Menschen und Dingen einher. Vor allem stehen dabei die sozialen Praktiken sowie der Umgang mit den Ressourcen im Vordergrund der Betrachtung und in diesem Kontext wird den Formen der Selbstorganisation und Selbstverwaltung - auch für die Erprobung anderer Lebensentwürfe, als Form der Kapitalismuskritik - besondere Aufmerksamkeit geschenkt. (vgl. Helfrich 2012, in: Kratzwald 2013: 7; Holm 2011)

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

Gegenwärtig werden Praxen des Teilens und Tauschens vor allem mit dem englischen Begriff „Sharing“ benannt. Dieser Anglizismus ist aber etwas ungenau, denn er umfasst im deutschen

Sprachgebrauch beide Bedeutungen. Im Deutschen wird zwischen Teilen und Tauschen unterschieden, weil dies unterschiedliche Handlungspraktiken sind:

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

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

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

Mit dem Beispiel einer verbreiteten kommerziellen Vermietungsplattform kann aufgezeigt werden, wie das Ökonomie getriebene Sharing von Wohnflächen ausgelegt werden kann. Das entsprechende Geschäftsmodell ist darauf aufgebaut, dass Eigentümer*innen ihre Immobilie mit anderen Personen kurzfristig gegen Geld "teilen". Die Eigentümer*innen stellen über die Plattform ihre Immobilie zur Verfügung. Auch wenn das dazugehörige Geschäftsmodell altruistisches Handeln suggeriert, so ist die Erwirtschaftung von Renditen als zentraler Antrieb dieses Dienstleistungsunternehmens, wie auch der überwiegenden Anzahl der dort werbenden Eigentümer*innen und/ oder Vermieter*innen der Wohnungen klar. Die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen vor allem für touristische Zwecke ist wirtschaftlich wesentlich lukrativer für die Eigentümer*innen, da im Gegensatz zu Langzeitvermietungen nicht mal die Teilanwendung des Mietrechts zum Tragen kommt, und weil wesentlich höhere Preise verlangt werden können, als sie am Wohnungsmarkt üblich resp. zulässig sind. Dieses für die Plattform und viele Eigentümer*innen lukrative Geschäft hat zur Folge, dass das Angebot an bezahlbaren und langfristig mietbaren Wohnungen sinkt und sich aufgrund des höheren Drucks die Mietpreise im Gesamten erhöhen können, sofern es keine Mietzinsdeckelungen im Wohnungsmarkt gibt. (vgl. Kadi et al. 2017; Eichhorst/ Spermann 2016) Kalamar (2013) formuliert in diesem Zusammenhang der suggestiven Verwendung eines Teilen-Konzeptes bei zugleich ausschließlich Rendite-orientierten Zielsetzungen, angelehnt an den Begriff „greenwashing“ den Begriff „sharewashing“. (vgl. Kalamar 2013) Dieser Zusammenhang wurde 2018 im Rahmen einer Studie weiter vertieft. (vgl. Hawlitschek et al. 2018)

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

Sharing-Referenz-Projekte

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

Im Rahmen der Sanften Stadterneuerung umfassen Sanierungsstrategien des Wohnfonds Wien sogenannte Blocksanierungskonzepte. Blocksanierungskonzepte zielen darauf ab, dass einzelne Häuser saniert oder neu gebaut werden und diese Sanierungsmaßnahmen in ein übergeordnetes Sanierungskonzept für einen oder eine Gruppe an Stadtblocks eingebettet ist. Die Maßnahmen wirken liegenschaftsübergreifend, sind aber in ihrer baulichen Ausführung meist nicht direkt liegenschaftsübergreifend konzipiert. Blocksanierungskonzepte zeigen Sanierungspotenzial hinsichtlich thermisch-energetischen Belangen, Barrierefreiheit, ökologischen Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Wassermanagements und Bauwerksbegrünungen, der Optimierung des öffentlichen Raums, Nutzungsmischung und Nahversorgung, Optimierung der sozialen Infrastruktur und auch hinsichtlich Teilkernungen. Letztere Maßnahme zielt direkt auf eine liegenschaftsübergreifende Verbesserung von Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen und wird als Blocksonderförderung vereinzelt finanziert. Die Maßnahmen beziehen sich demnach weitgehend auf ein Sanierungskonzept, das liegenschaftsübergreifend konzipiert wird und weitgehend mit Ausnahme der Teilkernungen und Optimierung des öffentlichen Raums Maßnahmen umfasst, die auf einzelnen Liegenschaften umgesetzt werden. Auch im Prozess gehört dazu ein gemeinschaftlicher, partizipativer Entwicklungsprozess. In diesem Sinne gibt es eine ganze Reihe von Referenzprojekten für liegenschaftsübergreifende Sanierungskonzepte und deren Realisierungen im Stadtgebiet Wien.

PMO greift die Idee von liegenschaftsübergreifenden Konzepten in analogen Themenfeldern wie die Blocksanierung auf, zielt aber nicht nur auf ein liegenschaftsübergreifendes sozial-ökologisches Planungskonzept, sondern auch auf Baumaßnahmen, die Liegenschaften baulich-technisch und in Folge in der (gemeinschaftlichen) Nutzung synergetisch verknüpfen. Die Möglichkeiten dieser Verknüpfungen werden im Kapitel Möglichkeiten des Teilens dargestellt. Referenzen zu diesen Verknüpfungsmöglichkeiten gibt es (noch) nicht als strategisches Sanierungsziel, aber als vereinzelt Realisierungen, wie z.B.:

Zirkusgasse 40 / 42, 1020 Wien

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

Goldschlagstr. 2-4, 1150 Wien

Bei diesem Beispiel wurden sechs benachbarte Gebäude generalsaniert und mit einem liegenschaftsübergreifenden Dachgeschossausbau über einem halben Stadtblock nachverdichtet. Neben Hofentkernung, Wohnungszusammenlegungen, Balkonergänzungen und eine Neugestaltung des Innenhofs mit Gärten wurde der Bestand in einer liegenschaftsübergreifenden Erschließung erweitert. Die neugebauten Wohnräume des Hoftraktes auf der Parzelle des Neubaugürtels 15 bzw. Löhrgasse 16 werden über die Liegenschaft Neubaugürtel 17 erschlossen. (vgl. <https://www.pgood.at/detail/neubauguertel-goldschlagstrasse.html>)

Plan-Quadrat Park, 1040 Wien

Das Projekt Plan-Quadrat-Park im 4. Gemeindebezirks Wien ist ein Beispiel für gemeinschaftliche, liegenschaftsübergreifende und partizipative Hofgestaltung und -nutzung aus den siebziger Jahren und das erste in Wien. Die heutige Fläche des Freiraums unterteilte sich in 34 Innenhöfe, die sich mit Mauern, Zäune und Stacheldraht abgrenzten. Der Stadtblock definiert von Mühlgasse, Preßgasse, Margartenstraße und Schikanedergasse sollte im Bereich der Mühlgasse teils abgebrochen werden, um einer breiteren Straße Platz zu machen. Auf Initiative zweier Journalisten und einer ORF-

Dokumentation entwickelte sich eine Anrainerinitiative, die sich für die Entwicklung und Gestaltung der Hofflächen engagierte. Es gründete sich der Gartenhofverein für die Pflege und den Unterhalt der Grünfläche und die Stadt Wien verpflichtete sich zur baulichen Ausgestaltung der Innenhöfe zu einem Innenhofpark. (vgl. <http://planquadrat.weebly.com/>)

Darüber hinaus können einige Beispiele insofern als Referenz dienen, als dass sie verschiedene Formen von Sharing bzw. gemeinschaftlichen Entwicklungsprozess und Nutzungen umsetzen:

Sargfabrik & Miss Sargfabrik

Die Sargfabrik, als das größte selbstverwaltete und selbstorganisierte Wohnprojekt Österreichs, bietet gezielt gemeinschaftlich genutzten Räume und Nutzungen für die eigene Hausgemeinschaft, aber auch für die Nachbarschaft.

Mietshäuser Syndikat

Der Dachverband Mietshäuser Syndikat ist eine nicht-gewinnorientierte, solidarische Beteiligungsgesellschaft zur Vernetzung von Hausprojekten. Er ist genossenschaftlich organisiert und bündelt die folgenden Aufgabengebiete: Beratung selbstorganisierter Hausprojekte, Beteiligung an Projekten, Bereitstellung von Know-how für die Finanzierung und Initiierung neuer Projekte sowie Sicherung der Häuser vor dem Verkauf. Einzelne Hausprojekte werden vom Syndikat dabei unterstützt, Gebäude gemeinschaftlich zu erwerben, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Inzwischen existieren in Deutschland über 140 erfolgreiche Anwendungen des eigens für langfristig erhaltbare und leistbare Wohnprojekte entwickelten Modells (vgl. Schmid et al., 2019; Hebsaker/ Dom, 2014; Hölzl 2018; <https://www.syndikat.org/de/>, 22.7.2021).

Bemerkenswert am Konzept des Mietshäuser Syndikats ist, dass die einzelnen Projektinitiativen fast immer mit wenig Kapital starten und somit schlechte Voraussetzungen für die Finanzierung haben. Allerdings ermöglicht dieses Konzept eine gemeinschaftliche Finanzierung über die liegenschaftsgrenzen hinweg, mittels Nachrangdarlehen. Gleichzeitig wird es dadurch möglich finanzielle Eintrittsbarrieren abzubauen, wie bspw. Eigenmittelanteile für eine Genossenschaftswohnung, welcher sich auf mehrere hundert Euro für einen Quadratmeter Wohnraum belaufen kann. Die Etablierung eines Hausprojektes in diesem Dachverband bedeutet die gemeinschaftliche solidarische Finanzierung über die Liegenschaft hinweg und die Selbstverwaltung der Häuser der Bewohner*innengruppen, welche die Nachbarschaft liegenschaftsübergreifend, im Sinne der Reziprozität, miteinschließt. (vgl. Hebsaker/ Dom, 2014; Hölzl 2018)

HABITAT - Projekte Bikess and Rails, Schlor, Willy*Fred

Der Dachverein habiTAT übersetzte die Organisationsstruktur der Projekte des deutschen Mietshäuser Syndikats ins österreichische Recht und hat neben Willy*Fred in Linz und der Autonomen Wohnfabrik in Salzburg mit Bikes and Rails und Schlor in Wien zwei weitere erfolgreich umgesetzte Hausprojekte realisiert. Wie in Deutschland hat die Vereinigung das Ziel Häuser dem Immobilienmarkt zu entziehen, um damit leistbaren Wohnraum zu sichern und Solidarität zu fördern.

Bikes and Rails (von habiTAT) - Bikes and Rails geht auf die Initiative einer Gruppe von Menschen zurück, die als nachbarschaftliche Gemeinschaft Wohn- und Arbeitsräume ökologisch, sozial, und ökonomisch schaffen und gemeinsam nutzen möchten. Das Projekt umfasst unterschiedliche Gemeinschaftsflächen, Geflüchtetenwohngemeinschaften sowie Veranstaltungsräumlichkeiten, die gemeinschaftlich bespielt werden. Bikes and Rails sich der nachhaltigen und aktiven Mobilität verschrieben, welche sich in der Architektur wiederfindet in dem bspw. großzügig Radabstellflächen und ein Reparaturcafé umgesetzt wurden. Was alle Projekte eint ist, dass auch nach Realisierung eine Hauses die Projekte auf Solidarität der Anleger*innen angewiesen sind und daher ist es möglich nach frei wählbaren Zinssätzen in die Projekte zu investieren, um dadurch den Bestand zu sichern sowie weitere solidarische gemeinschaftlichen Hausprojekte zu fördern. (vgl. <https://habitat.servus.at/>, 22.7.2021; vgl. Hebsaker/ Dom, 2014; Hölzl 2018)

Schlor (von habiTAT) – Ein Zusammenschluss befreundeter Aktivist*innen stellte mit Hilfe der Organisationsstruktur habiTAT die Finanzierung für die Umsetzung eines solidarischen, kollektiven Betriebs-, Wohn- und Kulturprojektes mit einer Mehrzweckhalle in Wien Simmering auf. Die Umbauarbeiten sind mit August 2021 abgeschlossen und die letzte Bauphase sieht Fassadenbegrünungen und eine Gastroküche vor. (vgl. Hölzl 2018; <https://schlor.org/>, 22.07.2021)

Willy*Fred (von habiTAT) – Das erste österreichische Pionierprojekt der Organisationsstruktur des Mietshäuser Syndikats in Linz wurde 2015 initiiert und bietet nicht nur Wohnraum für die Bewohner*innen sondern ebenso wie die anderen habiTAT-Projekte Räume und solidarisches Engagement, welches einen gesellschaftlichen Mehrwert haben soll. Bspw. haben sozialintegrative Vereine, wie der FIFTITU – Vernetzungsstelle für Frauen* in Kunst und Kultur in OÖ oder der Verein Intergeschlechtlicher Menschen Österreich VIMÖ neben anderen Initiativen, dem Kulturverein und dem Kostnixladen Platz in diesem Haus. Besonders zu erwähnen ist, dass bei dem Kauf des Gründerzeitlichen Hauses in Linz, die Altmietler*innen mitgenommen und in das Projekt eingebunden wurden. Sie profitieren nicht nur von der vielfältigen beispielung des Hauses, sondern auch von den Mieten, die in Zukunft nur noch kaum steigen werden. Diese Übernahme des "Friendly Takeover" findet sich vielfach in Projekten des Mietshäuser Syndikats (vgl. www.willy-fred.org; vgl. Hebsaker/Dom, 2014; Hölzl 2018)

Weitere Konzepte:

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

- SMAQ am Park – In der Berresgasse 11, im 22. Wiener Gemeindebezirk wird mit einem modularen Gebäudesystem, welches hohe Flexibilität und Rückbaubarkeit gewährleistet, ein innovatives Wohnhausprojekt mit Ende 2022 umgesetzt. (vgl. <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/smaq-am-park>)
- Mit einer Grätzlgenossenschaft, welche von den Bewohner*innen getragen werden soll, wird eine Vernetzungsplattform für wirtschaftliche Aktivitäten der Mitglieder im Quartier geschaffen, die weiters auch auf Teilen von Räumen, Gegenständen und Dienstleistungen, sowie Unterstützung im Alltag, fokussieren soll. (raum & kommunikation, 2019)
- MIO (d)ein lässiger Typ – Ein 2019 fertig umgesetztes ‚Quartiershaus‘ an einer prägnanten Lage im Sonnwendviertel in Wien Favoriten. Das Nutzungsspektrum des Gebäudes soll über konventionelles Wohnen hinausgehen und kleine Büroflächen inkludieren. Bereits im Vorfeld wurden Interessierte für eine „Small-Business-Community“ als Mieter für die kleinen Büroflächen im Erdgeschoss gesucht. (wohnbund: consult, 2019)
- Bürgersolaranlagen – auch im Bereich Photovoltaik gibt es verschiedene Varianten von Betreiber*innenmodellen und Organisationsformen für gemeinschaftliche Solaranlagen. Dabei sind die Rechtslage, Steuern, Versicherungen, Finanzierungsmodellen, Wirtschaftlichkeit, bis hin zu Investitionskosten, Mieten, Erträgen und notwendigen Genehmigungen zu berücksichtigen. (Photovoltaic Austria, 2012: S. 10-12).

Vorprojekt Pocket Mannerhatten Sondierung

Dem vorliegenden Projekt liegen mehrere Arbeiten zugrunde, deren Ergebnisse ausführlich publiziert sind. Die Grundidee reicht dabei in das Jahr 2012 zurück und wurde vom Projektpartner Florian Niedworok entwickelt:

2012: Eine Idee und eine Diplomarbeit

Architekt Florian Niedworok entwickelte das Konzept Pocket Mannerhatten im Rahmen seiner Diplomarbeit an der Universität Innsbruck (Betreuer: Prof. Bart Lootsma). Gebäude wurden dabei in ihrer funktionalen Struktur parzellenübergreifend konzipiert, bauliche Regeln für eine gemeinsame

Erschließung, einen gemeinsamen Dachgarten bzw. für die Erhaltung von historischen Fassaden wurden definiert. Eine beispielhafte Umsetzung wurde anhand zweier Stadthäuser, die das Konzept anwenden, untersucht. Der Projektname „Pocket Mannerhatten“ stammt bereits aus der Diplomarbeit; er bezieht sich in doppelter Weise auf Manhattan in New York: Zum einen weist Manhattan ähnlich große Stadtblöcke in einem Rechteck-Raster auf wie die Wiener Gründerzeitblöcke in Ottakring; lediglich in der Bauhöhe besteht ein eklatanter Unterschied. Zum anderen gibt es dort mit „Pocket Parks“, kleine öffentliche zugängliche Freiräume auf privaten Liegenschaften, die zuvor brach lagen und als Naherholungsraum der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurden. Dies stelle eine interessante Form der kollaborativen Aneignung des privaten Raumes im Sinne des Gemeinwohls dar, auf die sich das Konzept ebenfalls bezieht.

2014: Superscape Award

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

2016-2017: Sondierung

Zentrales Vorprojekt des vorliegenden Projektvorhabens ist die Sondierungsstudie Pocket Mannerhatten (FFG 855544) - gefördert im Rahmen des Programms „Smart Cities Demo“ des Klima- und Energiefonds: Das multidisziplinäre Konsortium untersuchte die Rahmenbedingungen, unter denen solche räumlichen Strategien des Tauschens und Teilens funktionieren können.

Dazu wurden unterschiedliche wesentliche Vorarbeiten geleistet: Die in der Diplomarbeit bereits skizzierten Sharing-Optionen wurden näher ausgearbeitet. Ein im Projekt entwickelter Gebiets-Check lieferte Aufschlüsse darüber, in welchem Gebiet von Ottakring Sharing-Maßnahmen besonders großen Impact haben können. Im Rahmen der in diesem Gebiet angestrebten, gezielten Aktivierung wurden engagierte Eigentümer*innen in einem gründerzeitlichen Häuserblock („Block 61“) gefunden, welche zusagten, diese Strategien in dem vorliegenden Folgeprojekt weiter zu diskutieren und ggf. umsetzen zu wollen. Die Bewohner*innen wurden in diesem Projektschritt ganz bewusst noch nicht eingebunden. Die Ergebnisse des Sondierungsprojektes sind in Form eines Handbuchs (siehe Literaturverzeichnis) und eines publizierbaren Endberichtes veröffentlicht.

Innovationsgehalt

Die Stadt von morgen ist zum Großteil bereits gebaut. Daher wird sich auch die Anpassung unserer Städte an die aktuellen drängenden Anforderungen des 21. Jahrhunderts, wie z. B. den fortschreitenden Klimawandel, aber auch den demographischen Wandel, nur im Bestand lösen lassen.

Mit Stand 1. Jänner 2017 lebten ca. 38% der Wiener Bevölkerung in Gebäuden, die während der Gründerzeit (1848 – 1918) errichtet wurden. Die Bevölkerungszahl dieser Viertel wächst weiter kräftig: Mehr als ein Viertel des Wiener Bevölkerungszuwachses der Jahre 2008 - 2017 entfällt auf Wohnungen in der Gründerzeit (vgl. Hannappel et al., Masterplan Gründerzeit, S. 17 f.). Die gründerzeitlich geprägten Stadtviertel weisen besondere Eigenschaften und Potenziale auf, wie z. B. eine dichte, kompakte Bauweise; ein gleichmäßiges und nicht an der Topographie orientiertes Blockraster; eine kleinteilige Bau- und Eigentumsstruktur sowie ein mangelhaftes Freiraumangebot (vgl. ebd, 34). Das Konzept von Pocket Mannerhatten bezieht sich direkt auf diese Gegebenheiten.

Statt klein-klein: Den Maßstabssprung schaffen & Groß denken

Eine große Herausforderung bei der baulichen Weiterentwicklung der Gründerzeit ist die heterogene Eigentümer*innenstruktur, in Verbindung mit der Kleinteiligkeit der Grundstücke. Um konkrete

Maßnahmen und Antworten auf die drängenden Fragen der Energiewende, Mobilitätswende, und klimatische Veränderungen zu geben, ist es sinnvoll, eine Sichtweise einzunehmen, die über die Grenzen der kleinteiligen Parzellen und Eigentumsverhältnisse hinweg reicht. Um einen größeren Impact zu erreichen, sind Gestaltungsmaßnahmen, die sich auf eine einzelne Liegenschaft beziehen, häufig schlicht zu kleinteilig. Beispielsweise können eine liegenschaftsübergreifende Energieerzeugung, ein gemeinsam genutzter Fuhrpark an Sharing-Fahrzeugen oder eine größere, zusammenhängende Begrünung deutlich mehr Impact entfalten als die entsprechenden Einzelmaßnahmen. Pocket Mannerhatten bietet dazu bauliche und organisatorische Lösungsansätze.

Steuerung durch die öffentliche Hand: Bedarfsbezogen und qualitativ

Die „sanfte Stadterneuerung“ prägte den Umgang der Stadt Wien mit den gründerzeitlichen Bestandsgebieten seit Mitte der 1970er-Jahre. Im Zuge der durch den Wohnfonds Wien geförderten Erneuerungen wurde die Zahl der Substandardwohnungen von über 300.000 auf ca. 24.000 reduziert. In den vergangenen 15 Jahren stagniert die Nachfrage nach Sanierungsförderungen in Wien auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Die Marktsituation macht es für immer weniger Hauseigentümer*innen attraktiv, die Auflagen der Förderung in Kauf zu nehmen. Der Schwerpunkt des Wohnfonds Wien hat sich auf den Neubau verlagert. (vgl. Witthöft 2020)

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

Methoden

Die Methoden und Vorgangsweise gestalteten sich je nach Arbeitspaket und Arbeitsschritt unterschiedlich:

AP 1: Erstellung von Projektplänen; Kontinuierliche Prüfung des Projektfortschritte; Sichtung von Unterlagen und Einarbeiten der Ergebnisse aus den anderen Arbeitspaketen zur Anpassung der Projektpläne; Vorbereiten und Abhalten von Workshops und Besprechungen inkl Agenda und Protokollen

AP 2: Konzeption und Erstellung von Info- und Einladungsmaterialien; Durchführung von Workshops mit unterschiedlicher konkreter Zielvorgabe; Durchführen von Begehungen und Besichtigungen; Einrichten einer Nachbarschaftssprechstunde inkl. Info-Hotline; moderierte Gruppengespräche; gemeinschaftliche Abendgestaltungen (z. B. Hof-Feste mit Ausstellung von PV-Modulen und Begrünungsmöglichkeiten); Gespräche mit AnbieterInnen, Konzeption und Durchführung der „Galerie der Möglichkeiten“ inkl. moderierte Fachgespräche; Ausstellung mit Plakaten, Videos, Modellen, Führungskonzept; Entwicklung eines PMO-Kits für die Nachbarschaft mit Gedankenreise, Sharing-Quiz; Dokumentation der Ergebnisse aus Workshops, Gesprächen, etc.

AP 3: Besprechungen, Workshops, Begehungen / Erhebungen; Erstellung und Abstimmung von Pläne, Grafiken und Visualisierungen, Modellen oder Mock-ups für Materialien und Produkte; rechnerische Simulation der Energieerzeugung und -verbrauch auf Basis vorhandener Nutzerverbrauchsdaten und Auslegung der Anlagengrößen aufgrund der in AP2 festgelegten Betreibermodelle

AP 4: Recherche einschlägiger Literatur und Judikatur, Analyse der relevanten Rechtsmaterien, Erhebung der individuell rechtlichen Möglichkeiten für die Planungen im AP 3;

AP 5: Behördliche Abstimmungsgespräche und Erstellung diverser Dokumente; Literaturrecherchen zu Gemeinwohl, SDGs und Bewertungssystemen; ExpertInneninterviews; Workshops mit Fachleuten aus der Verwaltung; Dokumentation

AP 6: Value Proposition Design und Business Model Canvas (entwickelt v. Alexander Osterwalder): Business Model Design Space, Customer Profiles (Gains, Pains, Jobs), Value Maps (Pain Relievers, Gain Creators), Prototyping, Skizzen, etc., Business Model Canvas (Key Partnerships, Key Activities, Key Resources, Value Propositions, Customer Relationships, Channels, Customer Segments, Cost Structure, Revenue Streams) durch iterative Prozesse der Kontrolle und Optimierung, Einzel- und Gruppeninterviews, Fokusgruppen, Workshops, Meetings.

AP 7: Erstellung von Info-Materialien (Texte, Flyer) zum Projekt; laufende und bedarfsorientierte Medienarbeit durch Erstellen von Pressetexten, Führen von Gesprächen; Einzelgespräche mit Interessierten (Netzwerke, Studierende, internationale Delegationen, etc.); umfassende und laufende Aktualisierung der Website und der Info-Materialien; Vor-Ort-Besichtigungen mit ausgewählten InteressentInnen; mediale und kommunikative Begleitung der „Galerie der Möglichkeiten“; Vorträge bei Fachveranstaltungen (wie Kongressen)

AP 8: Lineare Optimierungsmodelle zur Kosten-Nutzen Rechnung für energetische Sharing-Optionen; Entwicklung von Forschungs- und Planungsdesigns; Monitoring-Methoden und Methoden der empirischen Sozialraumforschung (Dokumentationstechniken, teilnehmende und wirkungssystembezogene Beobachtung, Medienanalyse, Raubeobachtungstechniken, Interviews, Befragungen, technische Messungen; laufende Rückkoppelung der Evaluierungsergebnisse mit AP 1 (Projektmanagement), Erstellung einer Monitoring-Datenbank für ein systematisches Datenmanagement.

B.5 Ergebnisse des Projekts

Die folgende Zusammenfassung der Projektergebnisse ist nach der Logik der Arbeitspakete aufgebaut: Im AP2 wurden die Schlüsselakteur*innen, Sharing-Motive und Restriktionen erforscht und Erkenntnisse rund um die Aktivierung und Partizipation, und die entsprechenden Methoden gewonnen. Ein Abschnitt beschreibt die Einbindung verschiedener Zielgruppen und wesentliche Learnings und Hinweise. Die Möglichkeiten und Hürden bei der Bewilligung und Förderung liegenschaftsübergreifender Maßnahmen ergaben sich aus der Arbeit mehrerer Arbeitspakete (APs 2, 3, 5, 6, 8). Anschließend wird auf mögliche Betreiber*innenmodelle für Sharing eingegangen.

Im AP 3 stand die Entwicklung und Umsetzung von baulichen Maßnahmen im Vordergrund. Hier wurde eine Studienreihe zu liegenschaftsübergreifenden Entwicklungen im Block 61 entwickelt, deren Ergebnisse – aufgrund der relativ einheitlichen Gründerzeit-Typologie – auch auf andere Stadtblöcke Übertragung finden können. Die Umsetzungen in „Block 61“ sind ebenso beschrieben, wie weitere Möglichkeiten für bauliches Sharing (Erschließung, Grünflächen, Dachflächen, etc), die im Vergleich zum Vorprojekt weiterentwickelt.

Ebenso wird auf die im Projekt erfolgten energierechtliche Erarbeitungen aus AP 4 eingegangen, die eine wesentliche Basis für weitere Umsetzungen – wenn auch mit Juli 2021 vor veränderter Gesetzeslage – bilden können. Weitere rechtliche Erarbeitungen sind in die Studienreihe aus AP 3 eingeflossen.

In der Entwicklung der Gemeinwohlbewertung (AP 5) liegt ein wesentlicher Projekt-Output, der detailliert beschrieben ist. Die Ausführungen werden ergänzt um Details zum Anreizkatalog, zu möglichen Sicherungssystemen, und um eine Skizze zum Evaluierungsprozess. Durch die Kontextualisierung des entwickelten gemeinwohlorientierten Evaluierungs- und Anreizsystems mit dem Rechtsinstrumentarium auf allen Ebenen (Bund, Land, Kommune), konnte zusätzlich dargestellt werden, wie dieses System rechtlich gesichert ins Stadtentwicklungsinstrumentarium implementiert werden könnte und welche Novellierungen und legislative Anordnungen hierfür notwendig wären, um im Kontext des liegenschaftsübergreifenden Sharing zum Beispiel soziale Ungleichheit zu vermeiden und gerecht dem Klimawandel begegnen zu können. (vgl. Planungsrechtliche_Ausgangssituation_in_und_für_Wien_sowie_PMO_210219)

Die Ergebnisse des AP 6 sind im Ausblick zusammengefasst, hier wurden mögliche Weiterentwicklungen und Geschäftsmodell-Ideen konzipiert.

Die Website pocketmannerhatten.at, Medienberichte und gezielte Dissemination, als Ergebnisse des AP 7 finden sich im Anhang.

Im Rahmen des AP 8 "Begleitforschung, Evaluierung und Monitoring" wurden als methodische Grundlage Forschungs- und Planungsdesigns entwickelt, damit die Inhalte systematisch bearbeitet werden konnten. Die laufend durchgeführten und Arbeitspaket-übergreifenden Grundlagenrecherchen (Recht, Sozialwissenschaft, Ökonomie, Ökologie, Energie, Architektur, Raumplanung, Mobilität, Kommunikation und Beteiligung) lieferten in vielen Feldern wichtiges Wissen, welches in den Stakeholder- und Beteiligungsprozesse als Kommunikationsgrundlage, für die Weiterentwicklung der Kollaborationsoptionen im Kontext der Umsetzbarkeit, sozialen und ökologischen Verträglichkeit sowie für die Entwicklung der Betreibermodelle, der Gemeinwohldefinition, Anreizvergabe, diverser Partizipationsformate bis hin zu den Inhalten der Galerie der Möglichkeiten etc. herangezogen wurden. Neben Grundlagenrecherchen und -Aufbereitung bildet ein lineares Optimierungsmodell die Basis für die erarbeiteten Inhalte im Bereich Energie sowohl für Kosten-Nutzen Rechnung auf Seite der Elektrizität als auch Wärme- und sektorübergreifende Berechnungen und Ableitungen. Für das Monitoring des Projektes wurde auf empirische Methoden der Sozialraumforschung zurückgegriffen. (Beteiligte) Beobachtungen des Prozesses und der Inhalte (F&E, Kommunikation, Planung) und Interviews (mit Eigentümer*innen, Konsortium, Verwaltung) stellten dabei die wesentlichen Methoden dar. Für das Datenmanagement wurde eine Monitoring-Datenbank angelegt, wodurch die heterogene Datenlage (Protokolle, Beobachtungsprotokolle, Memos, Notizen, Aufnahmen, (Teil)Transkripte) systematisiert wurde.

In diesem Zusammenhang wurde theoriegestützt mit empirischen Methoden der Sozialraumforschung akteursbezogene Handlungslogiken im Kontext der Eigentums- und Besitzstandstypologie, als deduktive Kategorien, herausgearbeitet. Die Eigentums- und Besitzstandstypologie konnte dadurch mit wichtigem Wissen unterfüttert und kann zukünftig für akteursbezogene Beteiligungs- und Aktivierungsformate herangezogen werden. Die daraus gewonnenen Schlüsselergebnisse sind zentral für die klimagerechte Stadterneuerung mit privaten Akteur*innen, denn die Identifizierung der subjektiv bedingten Interessenslagen und Handlungslogiken der Unterschiedlichen Eigentümer*innen beeinflussen Planungs- und Umsetzungsprozesse. Zeitliche Horizonte, Gefühlslagen, Emotionen, Vertrauen, Antizipations- und Lernfähigkeit sind zentrale weiche Faktoren, die Prozesse beeinflussen und durch bspw. mehrere Rückkopplungsschleifen verzögern können. Diese weichen Faktoren sind bei liegenschaftsübergreifenden Erneuerungsvorhaben stets miteinzubeziehen, um zu tragfähigen Ergebnissen zu kommen, auch wenn dies den Prozess entschleunigen kann. (siehe dazu das Kapitel "Identifikation von Schlüsselakteur*innen beim Sharing")

Ein vielfältiges Indikatorenset, welches unter anderem in Einbezug der Sustainable Development Goals entwickelt wurde und daraus abgeleitete Erfolgsindikatoren für das Monitoring, sicherten Projektinhalte und Projektverlauf und ermöglichte den Gesamtprozess, die Beteiligungsprozesse und die avisierten Maßnahmen zu evaluieren. Bei Abweichung der Inhalte und / oder des Prozesses konnte dadurch rechtzeitig interveniert und weitere Strategien und Lösungen entwickelt werden, wie beispielsweise die Galerie der Möglichkeiten.

Letztendlich sicherten die Tätigkeiten im AP8 und AP1 die Projektinhalte. Bei inhaltlicher Abweichung und bei Prozessabweichung, wie beispielsweise durch den Wegfall des Hofhauses als Schlüsselliegenschaft oder durch die Corona-Pandemie, konnte rechtzeitig interveniert und Lösungen entwickelt werden, wie jene der Galerie der Möglichkeiten (ursprünglich für den physischen Raum durchkonzipiert und geplant und später neu konzipiert für den virtuellen Raum wegen der Pandemie). Ebenso erlaubt das strukturierte Datenmanagement die Reproduktion der empirischen Ergebnisse und weitere Arbeiten können darauf aufgebaut werden. In diesem Sinne lieferte dieses Projekt wichtige wissenschaftliche Grundlagen in einem bisher noch nicht bearbeiteten Feld, auf diese zukünftige Forschungen und Entwicklungen zurückgreifen können und werden. (vgl.

Monitoring_Gesamtprozess_alle_Termine_Workshops_210705; Zwischenauswertung_201113; Monitoring_Endauswertung_210412; Schlussevaluation_Auswertung_210413)

Identifikation von Schlüsselakteur*innen beim Sharing

Die Eigentümer*innen

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

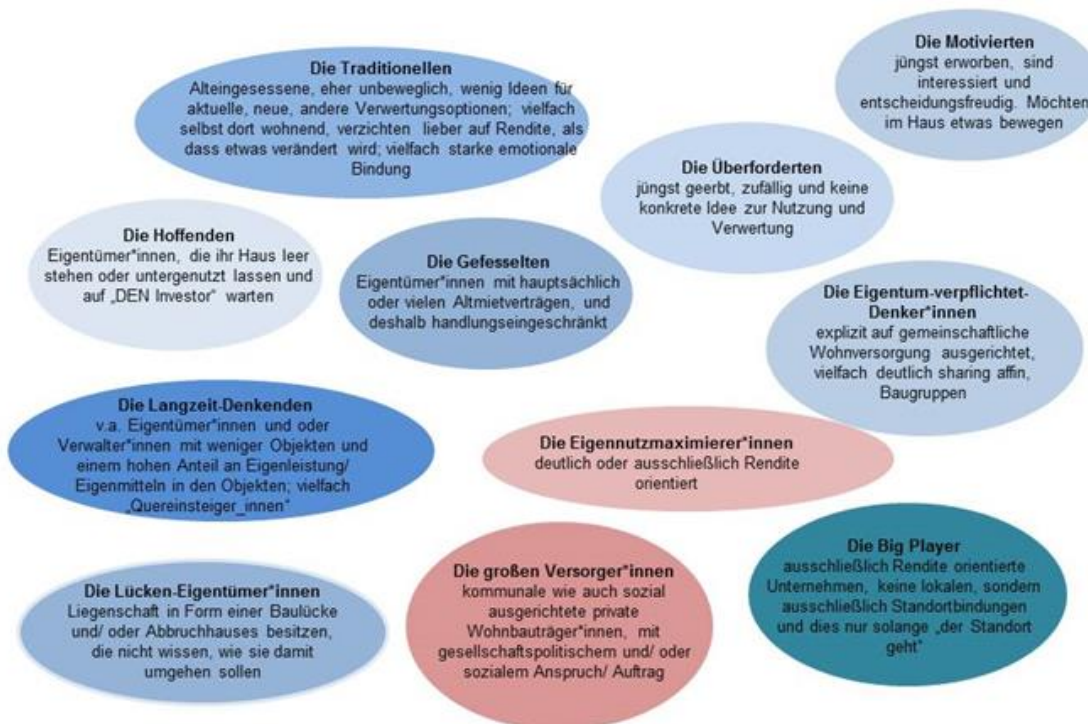


Abbildung 1 Eigentums-Besitzstands-Typologie (Witthöft, Hölzl 2017)

Grundlegende Erkenntnis aus dem Forschungsprojekt ist, dass bis auf die Eigentum-verpflichtet-Denker*innen nahezu alle Eigentümer*innen zunächst erst einmal Ressentiments gegen das Sharing artikulieren, unabhängig davon, welchem Typus sie angehören. Viele von ihnen argumentieren auch Ängste, vor allem, weil sie die Wirkungen und Effekte der neuen Nutzungsformen und des Sharing nur bedingt abschätzen können.

Dies erscheint insofern verwunderlich, als dass das Vermieten - und dies ist die gängigste Form der Nutzung von Gebäuden und Liegenschaften, sofern die Person nicht selber darin wohnt oder arbeitet

- im Grunde genommen auch eine Form des vertraglich gesicherten, Geld vermittelten Sharing ist: Mittels des Mietvertrages ist die Art, der Umfang, sind das Tauschmittel, ggf. der Zeitraum wie auch die Rechte und Pflichten beider Parteien klar geregelt.

Stärkere Ressentiments gegen räumliche Sharing-Lösungen überwiegen vor allem bei den Überforderten und den Alteingesessenen, ließen sich aber auch bei den Motivierten und Verwertungsorientierten finden, vor allem dann, wenn das Vorhaben auf den ersten Blick entgegen der jeweiligen Interessen gerichtet zu sein schien: Bei den Überforderten, also denjenigen Eigentümer*innen die erst jüngst, zumeist durch Erbe an die Immobilien gekommen sind, und die bisher nur wenig Zeit hatten, sich mit den mit dem Besitz verbunden Aufgaben und Möglichkeiten vertraut zu machen. Und bei den Traditionellen, also Alteingesessenen, die zumeist eine enge Bindung an ihr Gebäude haben, ggf. dort auch selber wohnen und gerne auf Rendite verzichten, wenn alles "eh gut läuft", und die nur wenig Interessen und Motive haben an dem Zustand etwas zu ändern.

Aber auch die Motivierten, die ein großes Interesse an einer aktiven Gestaltung und einem offensiven Umgang mit ihrer Immobilie artikulieren, sind zunächst vielfach nicht frei von Ressentiments. Auch hier wird deutlich, dass diese Personen sich zunächst erst einmal eine neue, andere, ungewöhnliche Nutzung ihre Immobilie vorstellen können müssen.

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

Immer wieder lassen sich jedoch auch Eigentümer*innen finden, die ihre Ressourcen und Güter auf Vertrauensbasis teilen, und denen die Rechtssicherheit nicht primär wichtig ist. Oftmals geht es dann aber für diese Personen um für sie entbehrbare Ressourcen, an die seltenst emotionale Bedeutungen geknüpft sind und mit deren Nichtverwendung für sie keine Verluste einhergehen; mit anderen Worten: mit denen keine persönlichen, zeitlichen, räumlichen sowie wirtschaftlichen Einbußen verbunden sind. Diese Eigentümer*innen sind selbst häufig Sharing affin, also Vertreter*innen derjenigen die freiwillig, aus Spaß und Lebensstil gebunden Teilen und Tauschen. (vgl. Heinze 2019: 212ff.)

Gleichwohl lassen sich alle Eigentümer*innen auch für liegenschaftsübergreifendes räumliches Sharing interessieren - dies ist in hohem Maß von Investitionserfordernissen und/ oder -bedürfnissen, der Qualität der Information und der Aktivierung abhängig. (Hierzu später mehr.) In den Studien und Untersuchungen in Block 61 wurde sehr deutlich, dass sich Eigentümer*innen immer, auch wenn sie sich dezidiert für liegenschaftsübergreifende Maßnahmen aussprechen, einen gewissen Selbstzweck verfolgen. Ohne Eigeninteresse geht es nicht.

- Sharing soll im Idealfall nicht mit persönlichen, zeitlichen, räumlichen sowie wirtschaftlichen Einbußen verbunden sein.
- Das Interesse für liegenschaftsübergreifendes räumliches Sharing ist von Investitionserfordernissen und/ oder -bedürfnissen, der Qualität der Information und der Aktivierung abhängig.
- In den seltensten Fällen sind Eigentümer*innen altruistisch. Die Untersuchungen im Modellblock haben ergeben, dass Eigentümer*innen immer einen gewissen Selbstzweck verfolgen, auch wenn sie sich für liegenschaftsübergreifende Maßnahmen aussprechen.

Selbstzweck kann sein, dass das liegenschaftsübergreifende Sanierungsvorhaben im Bau und später bei der Bewirtschaftung günstiger sein wird, oder eine Erweiterung der persönlichen Nutzungsmöglichkeiten, wenn bspw. die Balkone liegenschaftsübergreifend größer realisiert werden können. Selbstzweck kann sein, wenn sich die Verwertung nach der Maßnahme verbessert, aber auch die Förderung der Gemeinschaft der Mieter*innen und Nutzer*innen im Haus, ein intensiverer wechselseitiger Austausch unter den Nutzer*innen oder, oftmals sehr deutlich formuliert, der Wunsch, die eigene Liegenschaft ökologisch zu gestalten. Nicht zuletzt ließen sich auch Formen des Altruismus finden, schlicht und ergreifend eine uneigennützigke Denkweise. (vgl. Monitoring_Gesamtprozess_alle_Tetrmine_Workshops_210705; Zwischenauswertung_201113; Monitoring_Endauswertung_210412; Schlussevaluation_Auswertung_210413)

Der Soziologe Pierre Bourdieu überliefert hierzu anhand seiner Struktur-Habitus-Theorie einen Erklärungsansatz, dass und warum sich Handeln als erstes auf die eigene Liegenschaft bezieht: "Die Akteur*innen sind durch individuelle Dispositionen bzw. Habitus Träger*innen gesellschaftlicher Strukturen." (vgl. Bourdieu 1970 [1967] nach Lenger et al. 2013:14 und Hölzl, 2018:91) Er legt dar, dass sich Eigentümer*innen im Rahmen des bürgerlichen Eigentumsbegriffs traditionell vor allem auf ihr Grundstück fokussieren. Liegenschaftsübergreifendes kann erst gedacht werden, wenn die Erfordernisse auf der eigenen Liegenschaft berücksichtigt bzw. erfüllt werden. Insofern stehen für viele Eigentümer*innen zunächst Partikularinteressen im Vordergrund. (vgl. Monitoring_Gesamtprozess_alle_Tetrmine_Workshops_210705)

Bei einer Sanierungserfordernis beginnen viele der Eigentümer*innen zu handeln. Sie öffnen sich dann auch für den Gedanken, ihr Gebäude liegenschaftsübergreifend weiterzuentwickeln. Insofern sind liegenschaftübergreifende Vorhaben stark an die zeitlichen Horizonte gebunden, die für die jeweiligen Eigentümer*innen im Umgang mit ihrer Liegenschaft gelten. Die eigentliche Entscheidungsfindung erfolgt bei den Eigentümer*innen höchst individuell und ist immer abhängig von deren sozialen und ökonomischen Handlungsmöglichkeiten. Auch bei professionellen Eigentümer*innen stehen die Sanierungserfordernisse im Vordergrund. Noch komplexer wird die Entscheidungsfindung bei Eigentümer*innengemeinschaften, die Beschlüsse formal auf Eigentümer*innentreffen verabschieden müssen.

Eigentümer*innen handeln höchst individuell. Ihr Handeln und Interesse in Bezug auf liegenschaftsübergreifende Entwicklungen ist u.a. abhängig von der Form und Umfang des Eigentums, vom Gebäudezustand, von den Hausbewohner*innen, von den Nachbar*innen, von ihre Biografie, sozialer und ökonomischer Situation/Lage sowie und auch davon ob sie vor Ort leben.

Das Forschungsprojekt hat aber auch gezeigt, dass liegenschaftsübergreifendes Handeln möglich ist. Hierfür ist aber ein möglichst linearer, nachvollziehbarer und friktionsfreier Prozess in allen Schritten erforderlich - von den ersten Überlegungen, über die Planung bis zu den behördlichen Genehmigungsverfahren hin zur Umsetzung. Die dem Forschungsprojekt zugrundegelegten Sharing-Optionen haben sich als sinnvoll erwiesen, denn es war unbedingt hilfreich, wenn konkrete, planbare "Pakete" realisiert werden können, die klar sind im Hinblick auf Nutzungsrechte, Haftung und Finanzierung, sowie die technische Realisierbarkeit, Planungssicherheit, Planbarkeit der Investitionen und die Langlebigkeit der Investitionen. Denn wenn die Vorhaben zu komplex sind, kann dies dazu führen, dass die Eigentümer*innen Sharing als weitere Komplikation begreifen und entsprechend ausschließen. (vgl. Schlussevaluation_Protokoll_Auswertung_210413; Monitoring_Zwischenauswertung_2018; 2019; 2020; 2021)

- Die Wahrscheinlichkeit einer Umsetzung erhöht sich, wenn konkrete, planbare sowie realisierbare Maßnahmenpakete zur Auswahl stehen.
- Maßnahmenpakete sollen klar sein in Hinblick auf Nutzungsrechte, Haftung und Finanzierung, sowie die technische Realisierbarkeit, Planungssicherheit, Planbarkeit der Investitionen und die Langlebigkeit der Investitionen.
- Vorhaben die zu komplex sind, können dazu führen, dass die Eigentümer*innen Sharing als weitere Komplikation begreifen und entsprechend ausschließen.

Die Mieter*innen

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

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

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

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

Die Personen aus den *Initiativen* hatten konkret Interesse an niederschwellig zugänglichen, kostengünstigen Räumen. Es gab hier ein hohes Maß sich für die Gemeinschaft zu engagieren, sei es die Bereitschaft aktiv an der Sanierung teilzuhaben wie auch den Wunsch aktiv an der Verwaltung der Räume mitzuwirken. Dieser Typus Raum war im untersuchten Block jedoch nicht zu finden. Es stand jedoch potenziell ein Raum bereit, den die Eigentümer*innen nutzten und auch zu Teilen bereit waren. Sie formulierten jedoch spezifische Erwartungen an die anderen Teilhabenden, die den Interessen der Initiativen nur bedingt entgegen kamen. In Folge sank das Engagement entlang der Planung der baulichen Maßnahmen, weil sich die Eigentümer*innen aufgrund ihrer Entscheidungsmacht mit ihren Vorstellungen durchsetzen konnten. Unabhängig von diesem Mismatch in diesem Fall waren die Mieter*innen selbstverständlich bereit, sich über klar geregelte Zuständigkeiten resp. Verantwortlichkeiten auch hinsichtlich Versicherungs- und Haftungsfragen mit den Eigentümer*innen zu verständigen. (vgl.

Monitoring_Gesamtprozess_alle_Tetrmine_Workshops_210705)

- Initiativen sind vor allem niederschwellig zugänglichen, kostengünstigen Räumen wichtig.
- Initiativen zeigen ein hohes Maß an Engagement. Bei Tätigkeiten wie Sanierungsarbeiten, Raumverwaltung und -Organisation ist hohe Bereitschaft vorhanden.
- Mieter*innen sind bereit, sich über klar geregelte Zuständigkeiten resp. Verantwortlichkeiten auch hinsichtlich Versicherungs- und Haftungsfragen mit den Eigentümer*innen zu verständigen.

Im Falle des Car-Sharing erwies sich die im Projekt involvierte Gruppe der Mieter*innen als sehr flexibel bei der Wahl der Organisationsform für das gemeinsame Sharing. So sind sowohl digitale als auch analoge Buchungssysteme möglich. Vor allem, weil die Gruppe überschaubar ist, funktioniert der Betrieb auf Vertrauensbasis im engeren Nutzer*innenkreis reibungslos.

Grundlegend für eine gemeinsame Nutzung ist es aus Mieter*innensicht, dass das Sharing möglichst niederschwellig gestaltet ist. Je einfacher die Formen der Buchung und der Kommunikation sind, und je flexibler die Nutzungsmöglichkeiten und die Bezahlungsmodalitäten geregelt sind, desto besser wird das Angebot angenommen. Auch die Frage zeitlicher Bindungen die mit (je befristeten) Mietverhältnissen einhergeht, ist von großer Bedeutung. Wenn die Nutzung befristet ist, dann sind die Beteiligten zurückhaltend, was eine finanzielle Beteiligung an investiven baulichen Maßnahmen anbelangt. Für die Nutzung geteilter Infrastrukturen im laufenden Betrieb gibt es aber - je nach ökonomischen Möglichkeiten der einzelnen Personen - durchaus eine Bereitschaft, sich finanziell zu beteiligen. Entsprechend des ökonomischen Hintergrundes wurde klar formuliert, dass die Tarife je nach Sharing-Maßnahme stets sozial gestaffelt sein sollte. Auch pay-as-you-can-Modelle, also dass diejenigen, die mehr haben, auch mehr zahlen wurde als gute Lösung diskutiert. Zudem waren sich alle einig, dass aktives Engagement mit geringeren Beiträgen honoriert werden sollte. Deutlich wurde aber, dass interessierte Mieter*innen gerne mitgestalten und mitbestimmen wollen. Die Gründe für das Sharing sind jedoch sehr vielfältig, und müssen in jeder Situation abgefragt und ausgehandelt werden. Ein undeutlicher Umgang mit den Steuerungsmöglichkeiten und machtvolleren Rechtspositionen der Eigentümer*innen kann den Beteiligungswillen der Mieter*innen schnell abbremsen. Wenn die Mieter*innen auf Augenhöhe mitgenommen werden, übernehmen sie gerne Verantwortung, und identifizieren sich sehr mit der Sharing-Option. (vgl. Monitoring_Endauswertung_210412; Schlussevaluation_Auswertung_210413)

- Für Mieter*innen sind Mitgestaltung und -bestimmung sowie die niederschwellige Zugänglichkeit von Gemeinschaftseinrichtung wichtig. Darunter fallen einfache Formen der Buchung und der Kommunikation, flexible Nutzungsmöglichkeiten und sozial gestaffelte Nutzungstarife, bspw. pay-as-you-can-Modelle oder auch geringere Beiträge bei aktivem Engagement (Verwaltung, Organisation).
- Da Eigentümer*innen aufgrund ihrer machtvolleren Rechtsmöglichkeit mehr Steuerungsmöglichkeiten haben, ist es wichtig die Mieter*innen einzugehen und auf Augenhöhe mitzunehmen, dann übernehmen die Mieter*innen gerne Verantwortung bei Verwaltung und Nachsorge. Der Organisationsaufwand für Eigentümer*innen kann dadurch wegfallen.

Mitarbeiter*innen der städtischen Verwaltung

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

Klimaschutz sowie Leistbarkeit im gründerzeitlichen Gebäudebestand sind für die Mitarbeiter*innen der Wiener Magistratsabteilungen wie auch für das Forschungsprojekt zentrale Aspekte. In strategischer Hinsicht sind die Mitarbeiter*innen gegenüber PMO sehr aufgeschlossen. Aus ökonomischen, ökologischen sowie sozialen Gründen sind etliche Akteur*innen in den Magistratsabteilungen der Meinung, dass liegenschaftsübergreifende Maßnahmen verstärkt zur Anwendung kommen sollen.

Pocket Mannerhatten Ottakring liefert den Dienststellen entsprechend ein „willkommenes Experimentierfeld, um Grenzen der ordnungspolitischen Rahmensetzung sachorientiert auszuweiten und zu flexibilisieren.“ (IBA Workshop 2020) In den Dienststellen wird das Forschungsprojekt jedoch je nach Ausrichtung der Abteilungen unterschiedlich bewertet. Da aber manche Vorhaben von PMO jedoch (noch) nicht durch die gegenwärtig geltende liegenschaftsbezogene Rechtsprechung genehmigt werden können, können die sachbearbeitenden Kolleg*innen Teile der Vorhaben im

Rahmen des Forschungsprojektes zwar prüfen und entlang des gegenwärtigen rechtlichen Rahmens bewerten, aber nicht genehmigen. Insofern liegen aus formalen Gründen für manche der räumlichen Sharing-Optionen derzeit noch ambivalente Einschätzungen hinsichtlich der rechtlichen Bewertung der liegenschaftsübergreifenden Maßnahmen, zur Operationalisierung des Verwaltungsverfahrens und zur Prozessbegleitung vor. Zentralen Fragen ranken sich um das Eigentumsrecht. Um hier eingreifen zu können, sind politische Initiativen erforderlich. So wird seitens der Verwaltung konstatiert, dass es für die tragfähigen Elemente des PMO-Konzeptes, die auch seitens der jeweilig zuständigen Verwaltungen als zielführend eingeschätzt werden, den politischen Willen für eine Rechtsanpassung und letztlich die Umsetzung braucht. Folglich können die Personen aus den Magistratsabteilungen die Konzeption nur im Rahmen ihrer rechtlichen Befugnis unterstützen. (vgl. Monitoring_Gesamtprozess_alle_Tetrmine_Workshops_210705)

Aktivierung und Beteiligung

Bedeutung von Partizipation

Pocket Mannerhatten kann als Top-Down-Strategie verstanden werden, die Rahmenbedingungen für das Entstehen von Bottom-Up-Projekten schafft. Als solche liefert sie den Rahmen für das gemeinwohlorientierte Handeln, in dem sich die beteiligten Personen (Eigentümer*innen, Planer*innen, Bewohner*innen, Gewerbetreibende, Verwaltung, Initiativen, etc.) bewegen können. Die dadurch entstehenden Projekte müssen sich aber stets spezifisch an den jeweiligen Ort und vor allem die dort handelnden Menschen anpassen. Nur dann entfalten sie ihr gesamtes Potenzial.

Für das langfristige Gelingen der einzelnen Sharing-Projekte ist es daher von größter Bedeutung, dass die Menschen, die in ihrem Alltag die Sharing-Optionen nutzen, aktiv in den Planungsprozess der Maßnahmen eingebunden sind und diesen im Rahmen eines Partizipationsprozesses mitgestalten. (vgl. Heinze 2019: 185f.)

Frühe Einbindung

Sobald prinzipiell feststeht, dass ein Sharing-Projekt entstehen soll, ist eine möglichst frühzeitige Einbindung der Menschen vor Ort sinnvoll. Je früher diese erfolgt, desto besser ist das Sharing-Angebot auf die Wünsche, Bedürfnisse und Möglichkeiten der Menschen in der Nachbarschaft ausgerichtet. Die frühzeitige Einbindung der künftigen Beteiligten ist auch bedeutsam für die gelingende Nachsorge, also die langfristige Nutzung (vgl. Beck et al 2020, verfügbar unter https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/001_Downloads_Allgemein/IBA-Beitraege/18_PocketMannerhatten_web.pdf, S. 140 ff.).

Um passgenaue Sharing-Angebote zu entwickeln, die auch langfristig von den Nutzer*innen ohne stetige Intervention "von außen" betrieben werden können, ist Partizipation daher - neben dem räumlichen Sharing und der gemeinwohlorientierten Ausgestaltung - eine der drei wesentlichen Bestandteile des vorliegenden Konzeptes. Aufgrund ihrer großen Bedeutung für den passgenauen und bedürfnisgerechten Planungsprozess ist Partizipation gleichzeitig auch eine der sieben Säulen in der Bemessung des Gemeinwohls. Ein Planungsprozess nach PMO kann nur dann gemeinwohlorientiert sein, wenn künftige Nutzer*innen und Stakeholder*innen in die Entscheidungsfindungen eingebunden sind. (vgl. Heinze 2019: 185f.)

Wen, wann, wie aktivieren und einbinden?

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

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

aktivieren! Mieter*innen sollten nicht von außen dazu instrumentalisiert werden, Druck auf Eigentümer*innen aufzubauen.

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

So ist beispielsweise für die Konzeption und Umsetzung eines Gemeinschaftsraumes - wie im Projekt PMO ausgehandelt - ein vergleichsweise hohes Maß an Abstimmung im Vorfeld sinnvoll und notwendig, um die künftige Nutzung klar auszuhandeln, die "Spielregeln" gemeinsam festzulegen und ein gemeinsames Commitment aufzubauen. Dieser Prozess kann auch effektiv vorbeugen, dass es zu Beschädigungen und Nutzungskonflikten kommt (vgl. Kessl et al. 2005; Beck et al 2020, verfügbar unter https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/001_Downloads_Allgemein/IBA-Beitraege/18_PocketMannerhatten_web.pdf, S. 140 ff.).

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

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

Wesentlich ist, dass es ausreichend und möglichst auch unterschiedliche Beteiligungsmöglichkeiten gibt! Wichtig ist aber auch, dass die Teilnahme niederschwellig ist und auch für Personen möglich, die nur über knappe „Zeitbudgets“ verfügen.

Sinnvoll ist in jedem Fall, dass der Beteiligungsprozess - zumindest sein Rahmen - professionell begleitet wird, um zu gewährleisten, dass eine möglichst neutrale Prozesssteuerung erfolgt. "Ein neues Angebot in die Welt zu rufen und eine Gruppe von Menschen dafür zu gewinnen, ist nach den Erfahrungen der Gesprächspartner*innen mit einem 'Mandat' als offiziell beauftragte Person wesentlich einfacher, als für Menschen, die selbst aktiv im Sharing selbst eingebunden sind." (Beck et al 2020, S. 140)

Methoden und Praxis der Aktivierung und Partizipation

Um eine Gruppe von Nachbar*innen für Sharing-Umsetzung zu gewinnen, ist ein entsprechend konzipierter Partizipationsprozess notwendig. Dieser sollte möglichst mehrere Elemente - formelle und informelle, push- und pull- - miteinander kombinieren, um die Interessierten zu erreichen und mehrere "Einstiegsmöglichkeiten" zu bieten.

Die Aktivierung von Eigentümer*innen wurde bereits im Sondierungsprojekt zu Pocket Mannerhatten durchgeführt und ist in dem ersten Projekt-Handbuch beschrieben. Ziel war es, Eigentümer*innen zu identifizieren und für die Idee zu gewinnen. Gleichzeitig sollten sie mit dem Prinzip "Wer teilt, bekommt mehr" vertraut werden und über die Erfordernisse, aber vor allem auch die Perspektiven und Potenziale des liegenschaftsübergreifenden Handelns zu erfahren. Dafür hat das Projektteam ein Planspiel entwickelt, das den Prozess des Sharing in einem spielerischen Setting simuliert. Zur Aktivierung von Eigentümer*innen bzw. Entscheider*innen ist diese Methodik sehr zielführend.

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

Planungsbesprechungen (pull, formell)

Nachdem eine Gruppe von Eigentümer*innen bzw. Nachbar*innen für ein Sharing-Projekt gefunden ist, stellen Planungsbesprechungen mit ihnen eine wesentliche erste Säule der Partizipations- und Aktivierungstätigkeit dar. Sie dienen dazu, die baulichen Möglichkeiten bzw. weiteren Maßnahmen, die eine Eigentümer*innen-Zustimmung erfordern, festzulegen. Im Projekt waren bei den Planungsbesprechungen stets der Team-Architekt anwesend, mehrere der beteiligten Eigentümer*innen und - je nach Thema - auch andere Teammitglieder. Im vorliegenden Projekt wurden im Rahmen dieser Termine u.a. die in der Publikation "Beiträge zur IBA_Wien 2022 Band 18" ab Seite 21 dargestellten Planungen entwickelt.

Aus den Erfahrungen des Projektteams empfiehlt es sich, in Planungsbesprechungen, möglichst frühzeitig die baulichen und organisatorischen Möglichkeiten für Sharing-Umsetzungen grob zu erheben, und die jeweiligen Auswirkungen herauszuarbeiten. Auf dieser Basis können dann die konkreten Szenarien besser abgestimmt werden. Je konkreter und klarer die Vorschläge, desto einfacher ist es für die Eigentümer*innen, abzuwägen

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

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

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

Ein Wiedererkennungswert durch Grafik, Layout und einen Projekt-Titel ist dabei hilfreich. Gleichzeitig ist es wesentlich, dass die Unterlagen nicht zu "werblich" gestaltet werden!

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

Bei der Erstellung eines Kontaktverteilers mit persönlichen Daten sind unbedingt die aktuell geltenden Vorgaben der Datenschutz-Verordnung einzuhalten: Es sollte das schriftliche Einverständnis aller Personen eingeholt werden, die Teil dieses Verteilers sind. Der Verteiler ist zu pflegen und aktuell zu halten.

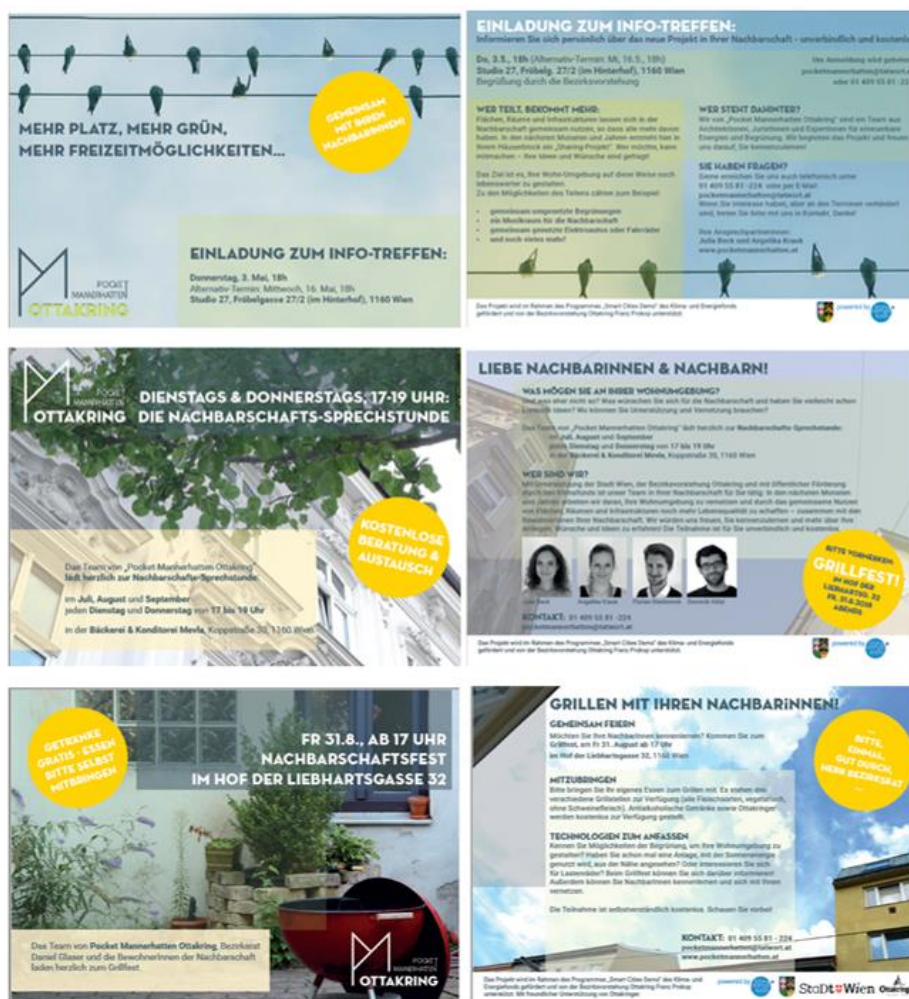


Abbildung 2 - Beispielhafte Einladungskarten aus dem Projekt © tatwort

Workshops mit Bewohner*innen (pull, formell)

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

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

Erste Phase der Workshops

Zu Beginn einer Bewohner*innen-Aktivierung ist es sinnvoll, die allgemeinen Bedürfnisse und die "Stimmung" in der Nachbarschaft auszuloten. Dabei sollen die Interessen, Wünsche und Möglichkeiten der Bewohner*innen erhoben und verknüpft und die baulichen Sharing-Optionen mit Leben gefüllt werden. Eine geeignete Methode stellt beispielsweise die Zukunftswerkstatt (vgl. <https://www.partizipation.at/zukunftswerkstatt.html>) dar, die anhand drei klar voneinander abgegrenzten Phasen eine kreative und intensive Auseinandersetzung ermöglicht:

In der Kritikphase werden die aktuelle Situation und mögliche Probleme analysiert. Das ist wichtig, um etwaige Hindernisse oder drängende Themen in der Nachbarschaft zu erkennen. In der darauf

folgenden Fantasiephase werden – durchaus auch utopische – Ideen und Visionen rund um das Sharing-Thema entwickelt. In der finalen Realisierungsphase werden die Ideen und Vorschläge strukturiert, ihre Umsetzbarkeit diskutiert und schließlich die nächste Schritte bzw. das Vorgehen strukturiert geplant.

In Workshops sollten die folgenden Fragen aufgeworfen und diskutiert werden:

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

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



Abbildung 3 Workshop in der ersten Phase © Angelika Krauk



Abbildung 4 Workshop in der ersten Phase © Angelika Krauk

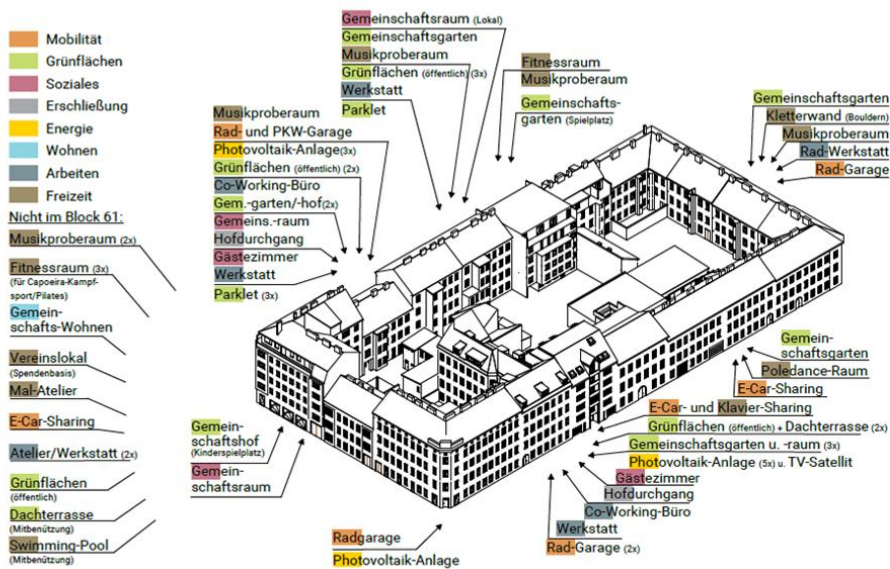


Abbildung 5 - Sharing-Wünsche © Florian Niedworok

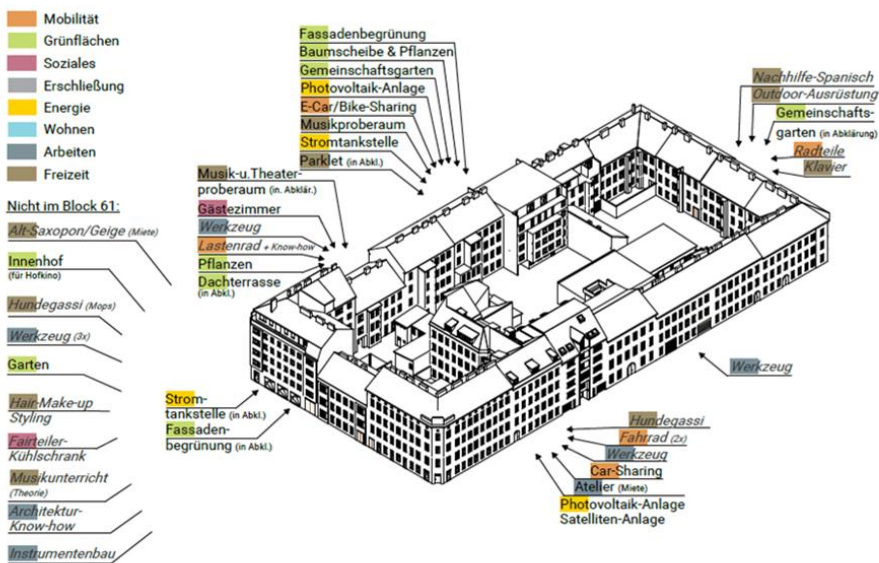


Abbildung 6 Sharing-Angebote © Florian Niedworok

Zweite Phase der Workshops

Sind die Themen festgelegt und die Orte für die Umsetzungen gefunden, ist es Zeit in die zweite, konkrete Planungsphase überzugehen. Hier geht es für die einzelnen Sharing-Optionen darum, die Eckpfeiler der praktischen Umsetzung der Sharing-Maßnahme(n) festzulegen, und zwar:

- Wie ist die Sharing-Maßnahme organisiert? Zugänglichkeit, Finanzierung / Leistbarkeit, Rechte und Pflichten der Beteiligten (unter Berücksichtigung des Gemeinwohls, siehe weiter unten)

- Was braucht es, damit die Sharing-Maßnahme langfristig betrieben werden kann? Regelmäßige Tätigkeiten (z. B. Reinigung, Pflege, Öffentlichkeitsarbeit, Wartung Website, etc.). Welche Rollen sind dafür notwendig, wer ist wofür zuständig?
- Welche Organisationform ist sinnvoll? Mündliche Vereinbarungen, Verein, etc.
- Tritt die Gruppe nach außen auf, wirbt sie neue Mitglieder? Wenn ja, wie?

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

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

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



Abbildung 7 -Workshops in der zweiten Phase © Julia Beck

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

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

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

Zur besseren Dokumentation, aber auch aus Sicherheitsgründen sollten solche Befragungen stets zu zweit durchgeführt werden.

Nachbarschaftssprechstunde (pull, informell)

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

Nachbarschaftsfeste (pull, informell)

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

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

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



Abbildung 8 - Nachbarschaftsfest © Julia Beck

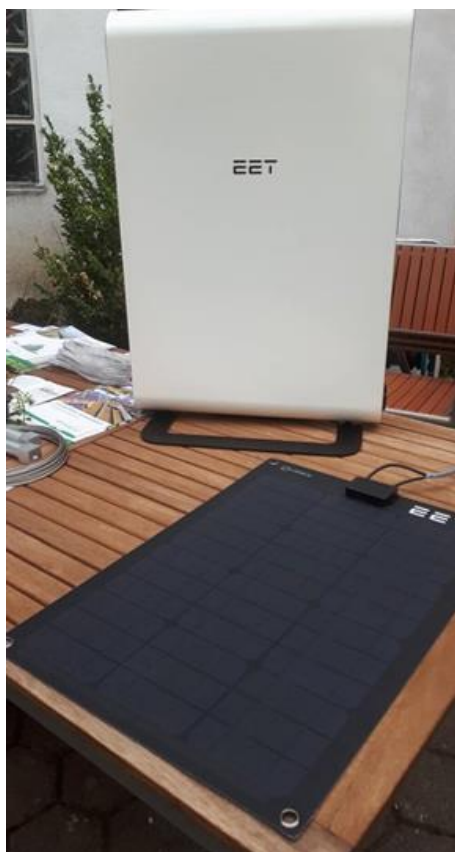


Abbildung 9 - PV-Modul beim Nachbarschaftsfest © Florian Niedworok



Abbildung 10 - Info-Material beim Nachbarschaftsfest © Florian Niedworok

Einbindung verschiedener Zielgruppen, wesentliche Learnings und Hinweise

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

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

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

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

- Zum einen Akteur*innen, die als größere Institutionen professionell Immobilien bewirtschaften. Sie sind durch die Steuerungsmechanismen der öffentlichen Hand gut erreichbar und sind in gewissem Ausmaß auch für die öffentliche Hand steuerbar, wenn sie bspw. als öffentliche Institution dem Gemeinwohl verpflichtet sind oder als Genossenschaften gemeinnützig agieren müssen. Weder im Hinblick auf das Know-how noch auf die finanziellen und oder organisatorischen Möglichkeiten dürften bei dieser Gruppe Einbindungsschwierigkeiten vorliegen. Was aber sicherlich auch bei dieser Gruppe zunächst noch zu leisten ist, ist das Werben um Verständnis für die Inhalte und den Nutzen der integrierten Herangehensweise von PMO. Sollte es in der Zukunft gelingen, das Konzept und deren Vorteile für alle Beteiligten bekannter zu machen, können gerade von diesen Professionen viele weitere Impulse für die Erneuerung auch von Liegenschaften in der Nachbarschaft ausgehen. Hier gilt es weiters, zumindest gegenwärtig, diesen Akteur*innen auch die Befürchtungen vor der liegenschaftsübergreifenden Herangehensweise zu nehmen.
- Die zweite Gruppe sind diejenigen Privateigentümer*innen mit einem hohen Professionalisierungsgrad, die ihre Liegenschaft aktiv verwalten oder verwalten lassen, und die in der Regel explizit ein Interesse an der Weiterentwicklung ihrer Immobilien und Liegenschaften haben. Diese Gruppe kann in der Regel finanziell und organisatorisch einiges im Prozess selbst "stemmen", sicherlich aber nicht alles. Und diese Eigentümer*innen sind auch durch die klassischen Beratungsangebote der öffentlichen Hand recht gut erreichbar. Bei aller Professionalität sollten diese Eigentümer*innen jedoch flexible

Unterstützungsmöglichkeiten in Hinblick auf Know-how, finanzielle und organisatorische Unterstützung angeboten werden. Auch die grundlegende Wissensvermittlung an diese Gruppe muss erfolgen. Ausgehend von den Erkenntnissen des Forschungsprojektes kann davon ausgegangen werden, dass etliche Ressentiments und Befürchtungen durch sachliche Informationen überwunden werden müssen. Potenziell aber können wir erwarten, dass diese Eigentümer*innen dann, wenn sie dabei sind, die Maßnahmen konsequent und auch mit viel Herzblut verfolgen. Wir gehen aus den Gesprächen im Rahmen der Begleitforschung davon aus, dass eine Kooperation zwischen diesen und den erstgenannten Eigentümer*innen ein sehr großes Realisierungspotenzial haben kann. Operativ nachweisen konnten wir dieses im Rahmen des Pilotprojektes aber leider noch nicht.

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

Eigentümer*innen mit geringen zeitlichen, informationellen und finanziellen Ressourcen sollte eine liegenschaftsübergreifende Bearbeitung zugesichert werden, die auch kleinere Erneuerungen umfassen kann.

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

In der gründerzeitlichen Bestandsstadt sind in einer Nachbarschaft in der Regel Vertreter*innen aller drei Gruppen zu finden. Entsprechend wird grundlegend ein Mix an adäquaten Einbindungsstrategien erforderlich sein. Dieses ist in den unterschiedlichen Geschäftsmodellen/Betreiber*innenmodellen für PMO entsprechend berücksichtigt. (vgl. Beck et.al. 2020; Monitoring_Gesamtprozess_alle_Tetrmine_Workshops_210705)

Mieter*innen - Bewohner*innen können die treibende Kraft beim Initiieren von Sharing-Projekten im Sinne von PMO sein, da sie – gemeinsam mit den Eigentümer*innen, die in ihren Liegenschaften wohnen – die Haupt-Nachfragenden von entsprechenden Angeboten auf den Liegenschaften und in ihrer Wohnumgebung sind. Diese Nutzungsinteressen betreffen potenziell alle Sharing-Möglichkeiten, die im Rahmen von PMO und dessen "Joker" denkbar sind: Räume und Flächen, auch Gemeinschaftsräume und Grünflächen, wohnbezogene Funktionen ebenso wie ortsgebundene Infrastrukturen wie bspw. Energiesysteme und weniger ortsgebundene wie Mobilitätsangebote. Die Mieter*innen sind für einen nachhaltigen und funktionierenden Betrieb der gemeinschaftlichen Nutzungen und Funktionen unabdingbar. Es lässt sich als ebenso deutlich formulieren, wie bei den Eigentümer*innen: Ohne die Mieter*innen - Bewohner*innen als Nachfragende und Nutzende geht ebenfalls nichts.

Eine unmittelbare und verlässliche Einbindung der Mieter*innen - Bewohner*innen ist entsprechend erforderlich. Wie oben schon skizziert, ist klar, dass diese Gruppe ebenfalls sehr heterogen ist.

Gleichwohl können die jeweils Interessierten unter ihnen für die Nutzung und bei der Nachsorge, Bewirtschaftung bzw. den laufenden Betrieb von Sharing-Maßnahmen Schlüsselrollen übernehmen. Hier ist im Einzelfall genau zu entscheiden, welche der Interessierten in baulich-funktionaler Hinsicht "bedient" und anschließend entsprechend eingebunden werden können.

Für die Kommunikation und Kooperation mit den Mieter*innen sollten - wie oben ausgeführt - alle grundlegenden Regeln für eine gute Beteiligung gelten: Grundlegend ist bei der Beteiligung der Mieter*innen darauf zu achten, dass die realisierbaren Maßnahmen und die Konditionen für die Nutzung frühzeitig und sehr offen kommuniziert werden. Eine zu frühe Einbindung kann bei den Mieter*innen Erwartungen wecken, die ggf. nicht erfüllt werden können - und dies kann zu Frustration und Rückzug resp. Passivität führen. Die Interessierten sind die Aktiven und verlässlichen Nutzer*innen. Diese sollten besonders aufmerksam angesprochen und, wenn klar ist, welche Sharing-Angebote realistisch sind, auf Augenhöhe integriert werden. (vgl. Kessl et al. 2005)

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

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

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

Kommerziell ausgerichtete Mieter*innen können ebenfalls den Betrieb von bzw. die Nachsorge für Sharing-Maßnahmen übernehmen. Ihre Rolle ähnelt jener der MieterInnen, die in den Gebäuden wohnen. Kommerzielle Mieter*innen können aber auch aus dem Unterstützungs- und Fördersystem von PMO herausfallen, wenn ihre Interessen und die Struktur des Betriebes/ der Organisation der Gemeinwohlorientierung entgegenreifen.

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

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

Im Rahmen des Forschungsprojektes sind die Konzeption, etliche der Sharing-Maßnahmen und auch mögliche Verfahrenswege intensiv mit Vertreter*innen einschlägiger Fachstellen im Magistrat und dem wesentlichen Fördergeber der Stadt Wien diskutiert worden. Die hier gemeinsam erarbeiteten Wissensbestände und Grundlagen müssen, bis eine auch formal-rechtlich gesicherte Systematisierung der Sharing-Maßnahmen im Sinne des Konzeptes etabliert werden kann, in naher Zukunft gemeinsam weiterentwickelt werden. Bis dahin kann entlang von Pilotvorhaben an einer Systematisierung von sachlich begründeten Ausnahmeregelungen gemäß PMO-Konzept, die wesentliche Erleichterungen in der Beurteilung von Baumaßnahmen bringen kann, weitergearbeitet werden.

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

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

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

Last but not least müssen **politische Akteur*innen** in die fortlaufenden Bemühungen zur Etablierung von Pocket Mannerhattan eingebunden werden, denn die gesetzlichen Grundlagen bestehen auf politischen Entscheidungen, und können nur im Rahmen politischer Entscheidungen modifiziert und novelliert werden.

In der Stadt Wien wie auch in anderen Bundesländern hat es in den letzten Jahren viele Bestrebungen gegeben, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen entlang aktueller Wissensbestände und neuer technischer Möglichkeiten für das zeitgemäße Planen und Bauen zu modernisieren. Aber noch ist es auf Basis der derzeitigen Gesetzgebung in Wien noch nicht möglich, aufgrund eines Beitrages zum Gemeinwohl einen Rechtsanspruch auf Ausnahmegenehmigungen abzuleiten. Eine etwaige Veränderung der Instrumente, wie bspw. eine Abänderung der Bauordnung oder die Einführung des „Kleinen Baggers“, ein vereinfachter Genehmigungsprozesse für die gründerzeitliche Bestandsstadt, wie er im aktuellen Masterplan Gründerzeit von 2020 vorgeschlagen wurde, kann nur im Rahmen politischer Entscheidung getroffen werden (vgl. Magistrat der Stadt Wien, MA 21 - Stadtplanung und Flächennutzung, 2018, S. 101 f.).

Im Rahmen des Forschungsprojektes, hier vor allem aufgrund der Unterstützung durch die Bezirksvorstehung und einzelne Bezirksräte, durch die Unterstützung der Baudirektion und insbesondere im Rahmen der Zusatzförderung durch die IBA_Wien konnten viele Argumente auch mit politischen Vertreter*innen ausgetauscht werden. Diesen Wissensaustausch zu verstetigen wird zukünftig erforderlich sein.

Möglichkeiten und Hürden bei der Bewilligung und Förderung liegenschaftsübergreifender Maßnahmen

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

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

Planungsrechtliche_Ausgangssituation_in_und_für_Wien_sowie_PMO_210219)

PMO verknüpft unterschiedliche planungsrechtliche Ebenen. Eine Verknüpfung von bspw. Wohnbau- und Sanierungsförderung (Länderebene) und Flächenwidmungsplanung (Gemeindeebene) ist derzeit nicht möglich. Im Kontext von bspw. Art. 15a B-VG Art 2 Abs 2 stehen auch verwalterisches und politisches Handeln wie Fristen und / oder Beschlussfassung entgegen. (vgl. Rosifka 2020: 345ff.)

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

Über die sachgerechte Aufteilung baulicher Ressourcen gehen aber auch fachlichen Auffassungen in der Verwaltung auseinander. Entsprechend kann im Rahmen von Ausnahmen, die spezifische bauordnungsrechtliche Genehmigung angepasst werden. Diese Ausnahmen sind explizit Einzelfallprüfungen und bedeuten für die Verwaltungen einen hohen personellen Ressourcenaufwand, der kaum gedeckt werden kann. Gleichwohl bleibt jeder Genehmigungs- und Förderakt ein einzigartiges Projekt, das sich kaum standardisieren lässt. Je komplexer das Vorhaben

wird und je ausgefallener es ist, desto mehr Aufwand ist mit der Bearbeitung verbunden. Für die Dienststellen wäre es wünschenswert, diesen Bedarf an Personal zur Verfügung zu stellen, vor allem, wenn es um die Abwicklung von qualitativ hochwertigen sozialökologischen Projekten geht. (vgl. Monitoring_Gesamtprozess_alle_Tetrmine_Workshops_210705)

Eine weitere große Herausforderung ist es für die öffentliche Hand, die personellen Kapazitäten bereitzustellen, um die Eigentümer*innen von gegenwärtig und zukünftigen sanierungsbedürftigen Liegenschaften aktiv zu erreichen. Diese Gruppe ist wie oben skizziert sehr vielfältig, und ist, wie auch die Erfahrungen im Laufe von 40 Jahren Stadterneuerungspraxis zeigen, nur schwer zu erreichen. (vgl. ebd)

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

Betreiber*innenmodelle für Sharing

Es gibt keine allgemeingültige Definition der Sharing-Ökonomie, denn diese ist von der jeweiligen Gruppe und deren Motiven abhängig. Neben den beiden oben als vor allem gewinnorientiert dargestellten Kategorien der Sharing-Ökonomie, den global organisierten Unternehmen, die eine Online Plattform zur Verfügung stellen, sowie Unternehmen, die offen kommerziell Ressourcen verleihen oder vermieten, wie bspw. Autos über das geläufige Car-Sharing, gibt es eine Reihe von Gruppen, die sich im eigentlichen Sinne des Teilens selbst organisieren und Ressourcen/Produkte gemeinschaftlich nutzen und verwalten. Das heißt, alle beteiligen sich bei der Anschaffung, Verwaltung und Nachsorge, wodurch ein gemeinschaftlicher Nutzen entsteht (vgl. Beck et.al. 2020). Die Beispiele hierfür sind vielfältig; zu nennen sind unter anderem Gemeinschaftsgärten, gemeinschaftliche Wohnformen wie die genannten HabITAT-Hausprojekte und Baugruppen, oder auch Genossenschaften und Foodcoops, öffentliche Bücherschränke und Leihläden, öffentliche Kühlschränke und Kostnix-Läden sowie vielfältige Initiativen zum Teilen von Fähigkeiten und Fertigkeiten. Auch die Projekte, die im Rahmen des PM-Forschungsprojektes entstanden sind, sind weitgehend dieser dritten Kategorie zuzuordnen. (vgl. Sinning/ Spars 2019; vgl. Beck et al. 2017)

Folglich kann bei der Sharing-Ökonomie zwischen kommerziellen, weniger kommerziellen und nicht kommerziellen Varianten des Teilens und Tauschens unterschieden werden. Es besteht eine soziale und ökonomische Diskrepanz zwischen großen, globalisierten und gewinnorientierten Dienstleistungsökonomien, regionalen und lokalen Dienstleistungsunternehmen, die bspw. öffentliche Versorgungen und Dienstleistungen anbieten wie das City-Bike der Wiener Linien und kleinteiligen, milieuspezifischen und lebensstilgebundenen Sharing-Aktivitäten, bei denen solidarisches Teilen und die Wiederverwendung von Ressourcen, das Nicht-Haben- und Nicht-Kaufen-Wollen im Vordergrund steht. (vgl. Beck et al. 2017; Heinze 2018: 212ff.)

Rifkin vertrat 2014 die Auffassung, dass es vor allem durch das Teilen von Fähigkeiten und Kenntnissen bspw. im Internet einen Paradigmenwechsel in der Weltwirtschaft geben wird, und der Kapitalismus dadurch überwunden werden könne. Ob dies so ist, ist gegenwärtig allerdings unklar, denn oftmals sind diejenigen Personen Sharing affin, die über ein höheres Einkommen verfügen. Und es sind weniger diejenigen, die weniger verdienen und somit der Logik nach mehr vom Teilen und Tauschen profitieren würden. Entsprechend lautet eine häufig geäußerte Kritik gegenüber der Sharing-Ökonomie auch, dass sie also nicht wirklich dabei hilft Güter zu teilen und somit Ressourcen zu sparen, sondern dass sich diejenigen, die bereits über ausreichende Ressourcen verfügen, noch

mehr resp. Dinge günstiger leisten können. Sharing wäre demnach eher eine Umverteilung zu denjenigen, die bereits über genügend verfügen. (vgl. Hofman et. al 2017)

Jüngere Personen teilen Ressourcen und Güter gegenwärtig eher als Personen der älteren Generationen. Dies wird insbesondere dadurch befördert, weil die überwiegende Anzahl der Sharing-Angebote via App im Internet vereinbart werden. Aktuell sind demnach gerade Sharing-Angebote ein "Brückenschlag" aus der analogen Vergangenheit in die digitale Gegenwart. War es früher gängig, bei der Nachbar*in um den fehlenden Zucker oder die fehlenden Eier zu fragen, sind solche analogen Tauschformen bis zu einem gewissen Grad in den Hintergrund gelangt. Aber auch hier finden heute neue, netzgestützte Aktivitäten statt wie es zumindest vom Konzept her nicht kommerzielle Plattformen wie "Frag neben an" (<https://fragnebenan.com/>) oder "Neighborhood Self-Help Vienna" zeigen. Hier wird deutlich, dass sich die Gruppen eher weniger auf der Liegenschaft, sondern auch liegenschaftsübergreifend organisieren. Dieser Effekt kann auch im Zusammenhang mit der Wohnmobilität und der digitalen Affinität jüngerer Generationen liegen. Nach Baldin et al. (2019) greifen jüngere Nutzer*innen auf die Share Economy und Ältere und Familien auf Sharing-Angebote in der Wohnungswirtschaft zurück. (vgl. Baldin 2019: 85f.)

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

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

Eine zentrale Herausforderung im Bezug auf Sharing städtischer Ressourcen und / oder von Urban Commons ist das Verhältnis zwischen jener Gruppe, die Sharing-Maßnahmen (Gemeingut) zur Verfügung stellt oder fördert und jener Gruppe der Nutznießer*innen. Bspw. hat die öffentliche Hand dabei das Risiko, wenn sie Investitionen (Förderungen/Anreize) für Sharing-Maßnahmen (Gemeingüter) tätigt, dass diese Maßnahmen Sharing im Sinne des Gemeinwohls erahnen lassen, sich jedoch der finanzielle Nutzen für Eigentümer*innen erhöht und bspw. der Wert einer Immobilie steigt und dies infolge dazu führt, dass sich Wohnen weiter verteuert (Harvey 2012: 79). Daher ist es wichtig, dass stets die Frage gestellt wird, welche Gruppe profitiert, welche benachteiligt wird und welche sozialräumlichen und sozioökonomischen Effekte mit Sharing einhergehen können. (vgl. Baldin 2019)

Galerie der Möglichkeiten

Im Rahmen der Zwischenpräsentation der IBA Wien 2022 und dem Projekt Pocket Mannerhatten wurde, wie bereits in vorigen Kapiteln genannt, eine „Galerie der Möglichkeiten“ organisieren. Aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung von COVID19 wurde dann das Veranstaltungskonzept überarbeitet und wesentlich auf digitale Formate gesetzt. Schlüsselevents waren sechs Online-Themenabende mit den Schwerpunkten:

-Städtebauliche Visionen mit „Wanted: Utopien für die gründerzeitliche Stadt.“

- Stadtökologie mit „Mehr Grün: Stadtklima, Ökologie und Nachbarschaft“
- Partizipation mit „Stadterneuerung hausgemacht“
- Energie mit „Klimaneutrale Energieversorgung als Gemeinschaftsprojekt?!“
- Nachbarschaft mit „Wie Wohnen? Zuhause in der Nachbarschaft!“
- Mobilität mit „Mobilitäts-Sharing: Konzepte für die Nachbarschaft“

Wanted: Utopien für die Gründerzeitliche Stadt

Den Auftakt der Themenabende bildete der Abend zu Visionen und Utopien mit Bernd Vlay von Studio Vlay-Streeruwitz, Verena Mörkl von SUPERBLOCK Architekten, Roland Gruber von nonconform Architekten und Gerhard Berger als Vertreter der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten u. Technik. In einer ersten Fragestellung wurde Möglichkeiten und Grenzen der bestehenden Strategiepapiere der Stadtplanung, vor allem der Masterplan Gründerzeit, reflektiert. Im Expertengespräch wurde verdeutlicht, dass das gleiche Planungsinstrumentarium für kleinteilige Projekte in der Bestandsstadt wie für große Neubauprojekte angewendet wird. Da gegenwärtige Instrumente, wie die Flächenwidmungsplanung oder die Vertragsraumordnung (bspw. städtebauliche Verträge) für die Bestandsstadt aufgrund der Maßstäblichkeit sowie der Heterogenität und Vielfalt der Eigentumsstrukturen nur bedingt bis kaum anwendbar sind, wurden erforderliche Änderungen in den planerischen Verfahrens- und Genehmigungsvorgehensweisen gefordert. Ein räumlich differenziertes und kleinteiliges (Widmungs-) Instrumentarium auf Basis der Kooperation mit EigentümerInnen in Bezug auf Sanierungen wäre sehr sinnvoll anzudenken. Zukünftig werden InitiatorInnen wie PMO gebraucht, als „Kollaborateure“ der Stadtverwaltung und mit der Funktion eines Grätzlmanager/sAgenten und Quartierscoaches. Dabei könnte PMO als best-practice-Projekt wertvolle Grundlagen liefern.

In einer weiteren Fragestellung wurde nach Aspekten einer Utopie oder Vision gesucht. Es wurde diskutiert inwieweit im Sinne einer radikalen Inversion der Raumcharakteristika Repräsentation und Informalität umgedreht werden kann. Die Dichotomie privater Hof und die öffentliche Straße weicht einem kapillaren Raum der Straße und Hof verbindet. Dieser Gedanke würde -ähnlich wie der Superblock-Gedanke in Barcelona- das Straßenraster hierarchisieren und funktional differenzieren. Erschließung geht über den Hof und die Straße wird der kapillare Raum.

Weiters wurde drei Begriffe für eine gute Vision genannt: Vernetzen, Teilen und Ausgleichen. Über Ausgleichsdeals kann man auch Leistbarkeit schaffen. Insbesondere die Erdgeschosszone spielt dabei eine wichtige Rolle und zur Belebung sollte dort eine 4-Euro-Miete angesetzt und durch andere Gebäude querfinanziert werden. Wesentlicher Augenmerk sollte grundsätzlich auf eine Nutzungsmischung und integrierte Grünraumversorgung gelegt werden. Eine Vision sollte dem Umstand Rechnung tragen, dass die Gründerzeit Vielen gehört und KleinstrentnerInnen unterstützt werden müssten, insbesondere die Themen Klimawandel und Energiewende zu integrieren. Zusammenfassend verwies die Diskussionsrunde auf die bemerkenswerten Innovationsleistungen des Roten Wiens und dass diese Innovationswilligkeit -als aufgegriffene Tradition- auch heute wieder durch mutige EntscheidungsträgerIn maßgebend werden sollte. (vgl. <https://www.youtube.com/watch?v=0nLYuQXYJXc>, 23.7.2021)

Mehr Grün: Stadtklima, Ökologie und Nachbarschaft

Gefolgt wurde der Utopieabend von dem Thema Stadtgrün mit all seinen wesentlichen Zusammenhängen für eine zukunftsfähige Stadt. Als Experten fanden sich am Podium Jürgen Preiss als Vertreter der MA 22, Gerald Hofer von GRÜNSTATTGRAU, Katrin Hagen von der TU Wien-Fachbereich Landschaft und Roland Zöttl als Bewohner, der Hofbegrünungen bereits umgesetzt hat.

Die Runde erläuterte, welcher klimatische Trend sich abzeichnet und welche Auswirkung die verdoppelte Anzahl an Hitzetagen bzw. die Tropennächte für die Erholung und Gesundheit der

Menschen hat in. Vor allem in der wenige begrünten Bestandstadt sorgt dies für eine starke Erhitzung und verbesserte Maßnahmen sind nur schwer umzusetzen. Dennoch muss es Ziel sein, grün-blaue Infrastruktur zu schaffen, wofür es -so waren sich die ExpertInnen einig- neue Strategien mit systematischer Vorgehensweise und klare Ziele, Programme und Kooperationen benötigt. Der Mehrwert liegt nicht nur bei einem optimierten Stadtklima, sondern auch im ökologischen Wert des erweiterten Lebensraumes für Flora und Fauna. Politik und Verwaltung ist dabei auch gefordert Bauwerksbegrünung engagiert mehr zu fördern und Bedenken wie Zugänglichkeit von Infrastruktur(z.B.: bei troggebundener Fassadenbegrünung) zu überwinden. Ein Weg zum Ziel können temporäre und mobile Straßenraumbegrünung darstellen. Auch bei dieser ExpertInnenrunde wurde der Ruf nach passenden, vor allem vereinfachten, Verfahrensabläufen für Genehmigungen und Förderungen deutlich. Hilfreich sind dabei auch die genau Definition an Maßnahmenpakete, sowohl für AkteurInnen, die eine Begrünung umsetzen möchten, als auch für die Verwaltung, die diese bestenfalls in einem One-Stop-Shop bearbeitet. Roland Zöttl empfahl aus eigener Erfahrung: „Einfach Tun“ – manchmal seien die Hindernisse größer als man denkt und im Tun erübrige sich so Manches, wie tolerierte Guerilla-Fassadenbegrünung in Amsterdam belegt. (vgl. <https://www.youtube.com/watch?v=jy-47jSQ8Ws>, 23.7.2021)

Stadterneuerung: hausgemacht!

Gewissermaßen unter dem Motto „Einer für alle, alle für Einen“ diskutierten Christoph Laimer vom Magazin Derive, bzw. dem Projekt „Bikes and Rails“, Architektin Gabu Heindl von gabuheindl architektur, Ute Fagner als Vertreterin der Genossenschaft WoGen sowie dem Projekt Sargfabrik und Katharina Krisch-Soriano von der Caritas über das Thema Beteiligungsformen und Stadterneuerung. Stadterneuerung läuft auf jeder Ebene aus unterschiedlichen Beweggründen ab und mit unterschiedlichen Motivationen für Stadterneuerung, wie Frau Fagner und Kirsch-Soriano erläuterten. Einschränkend wurde angemerkt, dass es nicht auf jeder Handlungsebene Sinn macht, dass jeder selbst Stadt gestalten kann und unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten differenziert werden sollten (Baumscheibe vs. Quartiersentwicklung). Dabei wurde im Gespräch deutlich, dass Beteiligungsformen nicht zwangsläufig eine Qualitätssicherung bedeuten und diese Qualitätssicherung aber sichergestellt werden muss. Dem Sharing-Gedanken folgend schaffen vor allem in der Bestandstadt geteilte und gemeinschaftlich genutzte Räume und Ressourcen sinnvolle Möglichkeiten und wertvolle Qualitäten. Zu reflektieren -so das Podium- ist auch die Verfügbarkeit von Dingen, die Eigentum zu lösen scheint, aber auch anders z.B.: durch selbstorganisiertes Tauschen und Teilen, gelöst werden kann. Nicht zu vergessen sind dabei Grundbedingungen für selbstorganisierte Stadtentwicklung wie z.B.: Wissen, Ausbildung, Netzwerk oder Zugang zu leistbaren Liegenschaften. Im Zusammenhang mit sozialen Netzwerken ist zu erwähnen, dass es an der Professionalisierung von Initiativen bzw. der Unterstützung oder Begleitung von basisdemokratischer Selbstorganisation noch mangelt, die aber durch die öffentliche Hand ermöglicht und gefördert werden kann und im Sinne der Demokratie auch sollte. Rechtssicherheit, die oftmals bei Zwischennutzungen außer Acht gelassen wird, kann ein wesentliches Attribut von Eigentum darstellen und gemeinschaftliche Selbstorganisation unsicher erscheinen. Eigentum kommt jedoch eine soziale Funktion zu und es ist Aufgabe der Stadt, Planung und Politik dieses Eigentum zu regulieren. Ebenso bedarf es an StellvertreterInnen und Lobbyarbeit für marginalisierte Gruppen und niederschwellige, lokale Zugänglichkeiten von Möglichkeitsräumen. Ein Weg dorthin können nach der Meinung der ExpertInnen offene, moderierte Räume von der Stadt sein, vor allem mit dem Fokus auf die Bestandsstadt und nicht nur in Neubaugebieten. Ein weiterer Weg ist die Kooperation mit EigentümerInnen, die nicht gewinnorientiert verkaufen möchten und es ermöglichen die Gewinnmaximierung nicht in den Vordergrund zu stellen. Stadtplanung ist in diesem Sinne eine politische Aufgabe und sollte Instrumente bieten, die es der Zivilgesellschaft ermöglicht sich zu beteiligen und den Fokus entsprechend zu lenken (wie z. B. „Platz für Wien“-Initiative), um das öffentliche Interesse kontinuierlich zu verhandeln und zu definieren. (vgl. <https://www.youtube.com/watch?v=BC1CIZDWor0>, 23.7.2021)

Klimaneutrale Energieversorgung als Gemeinschaftsprojekt?!

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

Unter der Moderation von Albert Hiesl diskutierten Gerhard Bayer (ÖGUT), Richard Büchele (Institut für Energiesysteme, TU Wien), Matthias Katt (E-Friends), Marta Hodasz (BMK), Walter Hüttler (e7), Stefan Sattler (MA 20, Stadt Wien), und Christoph Zinganel (Collective Energy). In der Diskussion wurde zunächst darauf verwiesen, dass eine integrierte Betrachtungsweise fundamental ist. Strom, Wärme und Mobilität, sowie Nachfrage und Versorgung sollten nicht getrennt voneinander betrachtet werden. In der Stadt ist wenig Platz zu Verfügung, aber viel Energie notwendig, der Großteil davon derzeit noch fossil. Die technischen Lösungen für liegenschaftsübergreifene Maßnahmen sind vorhanden, doch derzeit scheitert es noch an den Geschäftsmodellen. Derzeitige Photovoltaik-Systeme sind beispielsweise meist nur auf Eigenbedarf ausgelegt, da die Einspeisung überschüssiger Energie ins Netz (noch) nicht interessant ist.

Das Erneuerbare-Energien-Paket umfasst 10 Artikel und ist das größte Gesetzespaket im Energiebereich in Österreich. Es bietet rechtliche Grundlage für Gründung von Energiegemeinschaften. Für die psychologische Einbindung der Menschen sind Smart Home-Lösungen gut geeignet: Menschen bekommen ein Naheverhältnis zur Energieproduktion, Apps machen es anschaulich und greifbar. Es ist möglich, Geld in kleinen Beiträgen in lokale Energieprojekten zu investieren und dafür Energie zu beziehen. Auch das steigert die Identifikation. Einig waren sich die DiskutantInnen, dass die Energiewende nur mit der aktiven Beteiligung aller BürgerInnen schaffbar ist. (vgl. https://www.youtube.com/watch?v=A79_xXb3cvU, 23.7.2021)

Wie Wohnen: Zuhause in der Nachbarschaft!

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

laut, der den Gemeinschaftsprozess begleiten und so die Begeisterung an die Bewohner*innen weitertragen sollten. (vgl. https://www.youtube.com/watch?v=_jCxUhYoCf8 , 26.07.2021)

Mobilitäts-Sharing: Konzepte für die Nachbarschaft

Dem Thema Mobilität kommt im Rahmen einer ökosozialen Quartiers- und Stadterneuerung eine ganz wesentliche Rolle zu und durfte in der Reihe der Diskussionsabende nicht fehlen. Besonders (aber nicht nur) für das gründerzeitliche Wien, mit seinen oft engen Straßen, überwiegender Raumnutzung für den ruhenden Verkehr, den schmalen Gehsteigen und den ebenso schmalen Radstreifen braucht es hier zukunftsfähige Lösungen. Die Fragen was gemeinschaftliche Mobilitätsformen sind und was dies für die Stadt und den öffentlichen Raum bedeutet diskutierten Stefan Waschmann von der Initiative Elfride, Matthias Mitteregger und Vanessa Sodl beide Vertreter der TU Wien und Hanna Schwarz vom Verein „Geht-doch-Wien“. Vorweg plädierte die Expertenrunde für eine faire Neuordnung des öffentlichen Raumes. Dies sei als erste Schritt wesentlich, um in Folge auch neue Mobilitätsformen diskutieren zu können. Dieser neu geordneter Straßenraum muss erfahrbar und deutlich gemacht werden, um alle für den Umweltverbund im Bereich Mobilität begeistern zu können. Das Podium wies darauf hin, dass es die autozentrierte Gesellschaft in der Stadt nicht mehr gibt, Transformationsprozess von Besitz zu Service stattfinden und daher die Straße zu einem urbanen Lebensraum werden sollte, ohne die Transportfunktionen einzuschränken. Insbesondere im urbanen Kontext ist es wichtig eine Alternative zum eigenen PKW zu schaffen, weil jeder PKW wertvollen Platz im öffentlichen Raum beansprucht. Der Gestaltung von Mobilitätshubs sei auch insofern besonderen Augenmerk zu schenken, als dass man sich mit ihnen identifizieren können sollte. Im Vergleich dazu waren die ersten Bahnhöfe Kathedralen der Moderne, danach spiegelte das Auto als Objekt unsere Gesellschaft wider und nun ist es an der Zeit dem ÖV von seinem Beigeschmack der Notwendigkeit zu befreien. Das bedeutet, dass Mobilitätsangebote mit einer Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum einhergehen müssen und diese Angebote dann auch für die gesamte Nachbarschaft bzw. das Quartier gedacht werden sollten. Internationale Unternehmen haben hinsichtlich Mobilität bereits den urbanen Raum entdeckt und tragen zu einer Veränderungsdynamik bei. Dennoch ist dem Zufußgehen die größte Gruppe der Mobilitätsformen zuzuschreiben und in einem dichten urbanen Kontext im Sinne einer „gehbaren Stadt“ besonders sinnvoll zu fördern. Einig waren sich schlussendlich alle DiskussionsteilnehmerInnen, dass es unabdingbar ist jetzt ins Handeln zu kommen, um gesetzte Klimaziele noch erreichen zu können. (vgl. https://www.youtube.com/watch?v=hTwuicf9x_Q, 23.7.2021)

Weitere Informationen zur Galerie der Möglichkeiten und zu den darin erarbeiteten Inhalten finden sich im Anhang.

Entwicklung und Umsetzung von baulichen Maßnahmen

Studienreihe zu liegenschaftsübergreifenden Entwicklungen im Block 61

In einem Entwicklungsdialog mit den EigentümerInnen des Block 61 wurden verschiedene Konzepte in Kurzstudien und z.T. weiterführenden Studien untersucht, um deren Möglichkeiten und Konsequenzen darzustellen. Auf Basis der Aktivierungsmaßnahmen als Direktkontakt, Workshopteilnahme oder Gespräch beim Format Nachbarschaftscafé oder Hoffest setzen so sich die Gespräch in einem Studien- und Planungsdialog fort. Grundlagen für die Planungen waren umfangreiche Planarchivrecherchen und die Digitalisierung der Bestandspläne in einem digitalen, dreidimensionalen CAD-Modell des Block 61. Im folgenden werden Planungsthemen, die am Block 61 bearbeitet wurden vorgestellt:



Abbildung 11 - Multifunktionale Nachbarschaftsgarage © Florian Niedworok

Multifunktionale Nachbarschaftsgarage und Car-Sharing

In der nördlichen Hälfte des Block 61 besteht eine Hofbebauung, die aktuell als Garagen und Autowerkstatt genutzt wurde. Die Flächenwidmung „Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel“ entspricht dieser Nutzung. Die Bauklasse I ist mit 5m Gebäudehöhe begrenzt. Die umgebenden Parzellen sind hingegen laut Flächenwidmung gärtnerisch auszugestalten. Nur im südlichen Block finden sich wieder die Widmung gemischtes Baugebiet im Hofbereich. Im Zuge des Planungsgespräch wurde deutlich, dass der Platzbedarf der Garage geringer ist, als die derzeitige Nachfrage für Stellplätze und dass die Hofbebauung als flach geneigtes Dach mit teils Kieseindeckung eine Nutzungs- und Ökologiebrache darstellt bzw. die BewohnerInnen großes Interesse hegte diese Fläche zu gestalten und zu nutzen.

Mit dieser Ausgangssituation entwickelte das PMO-Team Planungsvorschläge für eine multifunktionale Nachbarschaftsgarage, die einerseits in einem niveaugesenkten Neubau des Hofgebäudes mehr Platz für Autowerkstatt und Garage vorsahen, vor allem aber Stellplätze im Sinne der Mobilitätswende für Car- und Bike-Sharing, mit denen u.a. auch der öffentliche Raum der umgebenden Straßen entlasten werden könnte. Das Erschließungskonzept nützt die Topographie des Geländes und schafft einen besonders effizienten Garagenbau, der zugleich mit erhöhter Raumhöhe und rückbaubaren Bauteilen künftig multifunktional auch als Gewerbe- und Wohnraum umgenutzt werden kann. Die von den Nachbarparzellen zugängliche Dachlandschaft ist als Naherholungsraum mit stromerzeugenden, transluzenten Solarmodulen geplant, auf der Nachbarschaftsgarteln ebenso Platz finden könnte, wie ein Spiel- und Gemeinschaftsbereich, z.B.: für Open-Air-Kino oder Hoffeste.



Abbildung 12 - Liegenschaftsübergreifende Frei- und Grünflächen © Florian Niedworok

Liegenschaftsübergreifende Frei- und Grünflächen

Im südlichen Teil des Stadtblocks findet sich eine dicht gebaute Innenhofstruktur mit sehr kleinen, teils vernachlässigten Hofflächen, die mehr als Abstellfläche, denn als Aufenthaltsraum genutzt werden. Ebenso finden sich ungenützte Flachdachbereiche, die von mehreren Liegenschaften zugänglich wären und als wohnungsbezogener Freiraum zur Wohnqualität beitragen könnten. In der Planungsstudie konnten mit den beteiligten EigentümerInnen Lösungen diskutiert werden, die die Hofbebauung gezielt öffnen und verbinden, um ein Netzwerk an Freiräumen und kontrollierten Durchwegungen zu schaffen. Diese Freiräume für die Nachbarschaft sind teils als private, teils als gemeinschaftlich genutzte Freiräume mit unterschiedlichen Nutzungsfokus, z. B. Kinderspiel-, Nutzgarten- und Ruhehof, vorgesehen. Einzeln Zugänge aus den Wohnung könnten geschaffen werden und die Freiräume wären sensibel entsprechend den Bedürfnissen der BewohnerInnen mit privaten und öffentlichen Raumqualitäten geplant.



Abbildung 13 - Nachbarschafts-PV-Anlage © Florian Niedworok

Nachbarschafts-PV-Anlage

Ein zentrales Thema stellte die Energieversorgung aus regenerativen Energiequellen dar. Eine gemeinschaftliche Organisation dessen im Verband mit mehreren Liegenschaften oder Stadtblöcken ergibt aus mehreren Gründe Sinn. Auch im Block 61 interessierte sich eine Gruppe von benachbarten EigentümerInnen für die Umsetzung einer gemeinschaftlichen Photovoltaikanlage, die vom Team PMO an mehreren Liegenschaften untersucht wurde bevor es schlussendlich zur Umsetzung kam. In diesem Kontext sind eine Reihe von energie- und baurechtlichen Rahmensetzungen zu berücksichtigen, die -so das Erkenntnis von PMO- durchaus für eine bessere Ausschöpfung der Möglichkeiten optimiert werden könnten. Insbesondere könnten dabei alternative brandschutztechnische Sicherheitssystem und auch die Vorgaben verschiedener Bauteilabstände von Photovoltaikanlagen bedacht werden. Attraktiv erschien im Dachbereich auch die Kombination von Photovoltaik-elemente mit anderen Bauteilen wie Loggien, Begrünungen (Effizienzsteigerung durch Kühlung der PV-Elemente, Witterungsschutz Pflanzen) oder Einhausungen bzw. Überdachungen haustechnischer Elemente. Einschränkend sind auch Strahlungsreflektionen und Blendwirkungen großer zusammenhängender PV-Anlagen zu berücksichtigen

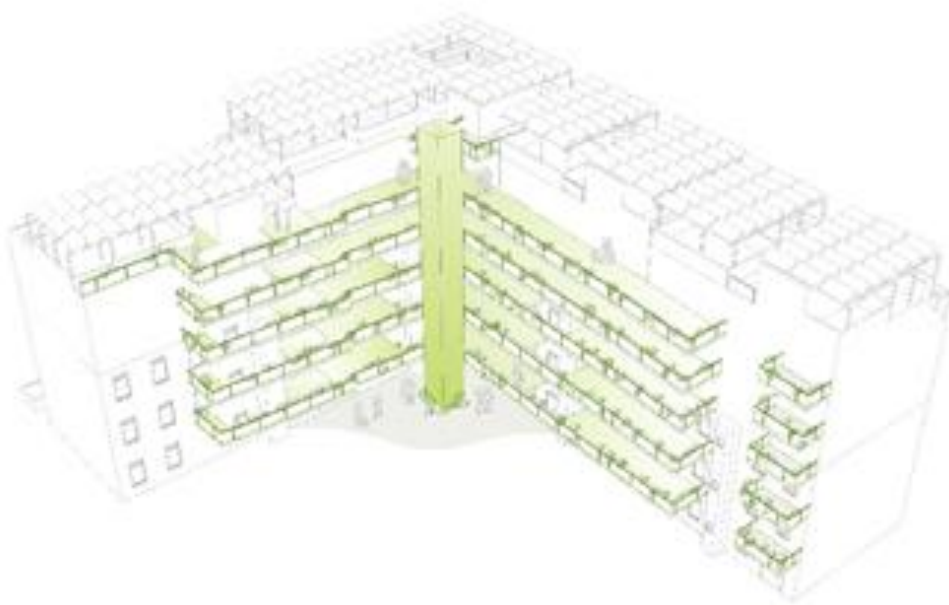


Abbildung 14 - Liegenschaftsübergreifende Balkon- und Aufzugsanlage © Florian Niedworok

Liegenschaftsübergreifende Balkon- und Aufzugsanlage

Barrierefreiheit ist ein nicht nur planungspolitisch für eine offene, zugängliche Stadt Schlüsselaspekte, sondern auch im Alltag für die BewohnerInnen aus verschiedenen Gründen wichtig. Im Block 61 interessierten sich EigentümerInnen ebenso dafür und gemeinsam mit dem PMO-Team wurden gemeinschaftliche Erschließungsstrukturen untersucht, die einerseits raum- und kosteneffizient andererseits multifunktional Alltagsqualität und Nutzungsmöglichkeit der Liegenschaftscluster verbessern können. In Kombination mit Balkonstrukturen kann so wohnungsbezogener Frei- und sozialer Interaktionsraum entstehen, der zur Lebensqualität positiv beitragen könnte. Interessant sind auch die Kombinationen mit Bauwerksbegrünung und Photovoltaikelement als Balkonbrüstungen. Im Austausch mit der Baubehörde sind bei derartigen Erschließungsstrukturen vor allem auch deren Rückbaumöglichkeit und Alternativlösungen mitzudenken. Brandschutztechnisch lassen sich hierbei auch unter den aktuellen baurechtlichen Bedingungen Lösungen finden, die aber wiederum für liegenschaftsübergreifende Lösungen optimiert werden könnten.

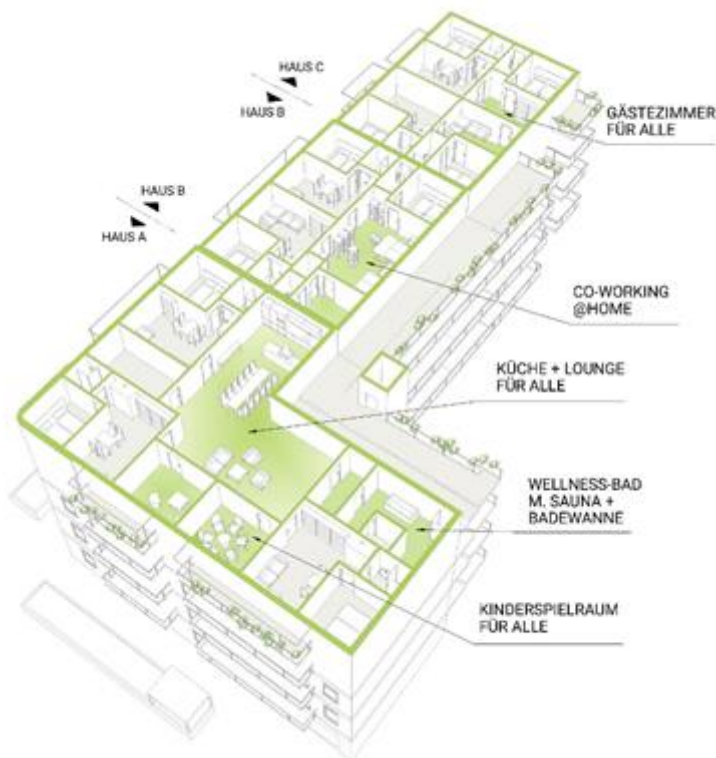


Abbildung 15 - Gemeinschaftsraum und Co-Living © Florian Niedworok

Gemeinschaftsraum und Co-Living

Unter den Vorzeichen einer individualisierten Gesellschaft mit einer zunehmenden Anzahl an Single-Haushalten können Gemeinschaftswohnformen nicht nur für Wohnbedürfnisse junger Menschen einer Antwort darstellen. Auch Im Block 61 gab es Interessierte, die einen Dachgeschossausbau als Mehrgeneration-Co-Living angedacht hatten. In diesem Fall war vor allem das Konzept einer Clusterwohnung interessant, bei der kleine mit Sanitäreinheit und Küchennische ausgestattete Wohneinheiten im Verband mit gemeinschaftlich genutzten Räumen gedacht wurden. Dieses Konzept wurde auch als liegenschaftsübergreifendes Wohnungskonzept in Kombination mit einer liegenschaftsübergreifenden Erschließungs- und Balkonstruktur angedacht und diskutiert.

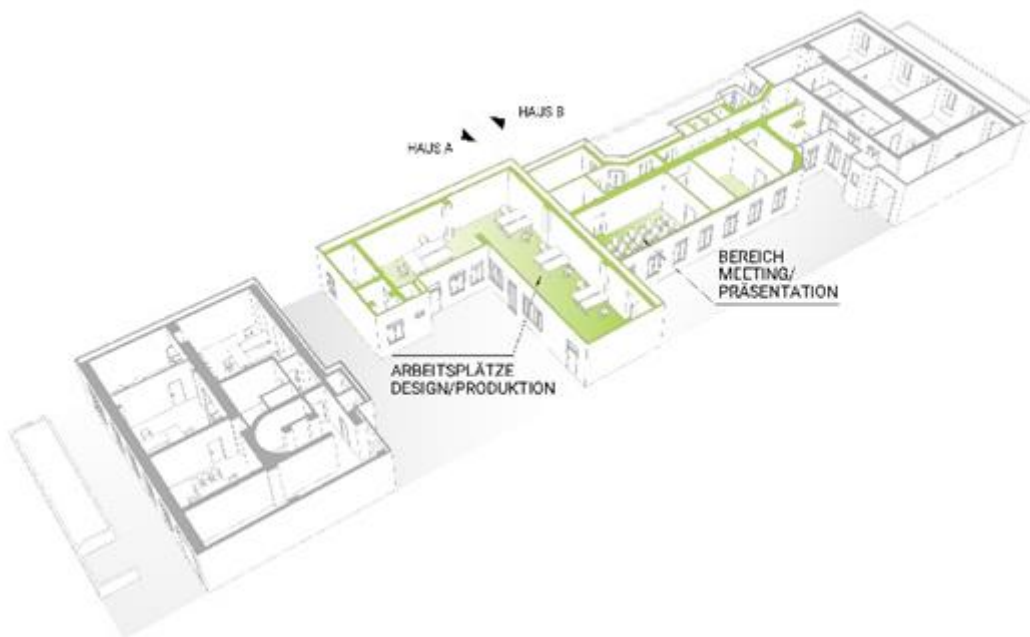


Abbildung 16 - Liegenschaftsübergreifende Büro- und Gewerbeeinheit © Florian Niedworok

Liegenschaftsübergreifende Büro- und Gewerbeeinheit

Im südlichen Teil des Block 61 finden sich dicht bebaute Innenhöfe mit der Widmung Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel. In den Hofgebäuden waren teils leerstehende und teils gewerblich genutzte Räumlichkeiten vorzufinden. Nach intensiven Gesprächen und der Reflektion verschiedener Entwicklungsmöglichkeiten, interessierten sich die beteiligten EigentümerInnen für eine Nutzung des Leerstands entweder als Wohn- oder Gewerberaum. In einer Studie untersuchte das PMO-Team, wie die Räume mit einem Co-Working, z. B. für Kreativschaffende oder auch für Selbstständige in der Nachbarschaft nutzbar gemacht werden könnten. Bemerkenswert ist, dass bereits auf der anderen Seite der Brandwand eine Nutzung vorhanden war, die sich gut ergänzen ließ. In einem großen, multifunktional nutzbaren und als Fotostudio bzw. Eventraum genutzten Souterrainraum, wurde im Revitalisierungskonzept ein Besprechungs- und Meetingraum vorgesehen. Die baulichen Eingriffe für diese liegenschaftsvernetzende Nutzungslogik beschränkte sich auf einen brandschutztechnische geeigneten Feuermauerdurchbruch und eine kurze Treppe mit Podest zur Überwindung des Höhenunterschieds. Auf diese Weise könnte in diesem Entwicklungskonzept die vorhandene Fläche effizienter genutzt, Leerstand beseitigt und die Nutzungsmöglichkeiten für die beteiligten Liegenschaften erweitert werden.

Die hier dargestellten Möglichkeiten wurden z. T. bis zur Einreichungs-Reife in einem Dialog mit den Eigentümer*innen entwickelt. Die Planungen konnten aus unterschiedlichen Gründen nicht im Laufe der Projektlaufzeit in die Praxis überführt werden. Die im Rahmen der Planungsbesprechungen erfolgten Planungen für den "Block 61" sind in der Publikation Pocket Mannerhatten. Betreiber*innenmodelle - Nachsorgekonzepte - Anreizmöglichkeiten (Beck et. al 2020) ausführlich dokumentiert.

Im Zuge der Aktivitäten im Block 61 konnte neben der Galerie der Möglichkeiten (siehe unten) auch einige Umsetzungen realisiert werden.

Den Umsetzungen ging eine intensive Planungsphase voran, die durch die im Kapitel "Aktivierung und Partizipation" aufgeführten Methoden umgesetzt wurde.

Umsetzung Carsharing

Zu den Umsetzungen in Block 61 zählt ein privates Car-Sharing einer Gruppe von Nachbar*innen, dass im Frühjahr 2020 etabliert wurde.

Im Zuge der Aktivierungs-Aktivitäten im „Block 61“ zeigte sich, dass mehrere beteiligte Personen bestehende Fahrzeuge im Häuserblock besaßen, die von ihnen selbst aber kaum genutzt wurden. Bei zwei Autobesitzer*innen war das grundlegende Interesse vorhanden, das eigene Fahrzeug auch mit anderen Nachbar*innen zu teilen. Gleichzeitig gab es einige Nachbar*innen, die selbst kein Fahrzeug besaßen, für spezielle Aktivitäten (Transporte, Ausflüge) auf kostenpflichtige Carsharing-Angebote zurückgriffen und eine niederschwelligere, kostengünstigere Autonutzung bevorzugten.

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

Ablauf

Im Zuge einer zweiteiligen intensiveren Workshopreihe wurde aufgrund der passenden Interessenslage die Grundlage für das private Carsharing geschaffen. Im ersten Schritt wurden mit der interessierten Gruppe grundlegende „Spielregeln“ für das Sharing besprochen. In einem zweiten Schritt wurden dann die konkreten Regelungen ausgemacht und eine passende Organisationsform gefunden. Aus den Erfahrungen des Projektteams braucht es mindestens 2-3 persönliche Treffen, bis sich eine Gruppe konsolidiert hat. Rascher kann die Umsetzung nur dann erfolgen, wenn es schon starke bestehende Nachbarschaftsnetzwerke gibt.

Für niederschwelliges, privates Carsharing gibt es derzeit noch wenige publizierte Referenzprojekte. Einige davon, beispielsweise „Elfride“, wurden im Vorfeld recherchiert und lieferten Anregungen für die Ausgestaltung von Organisationsmodell und Buchungssystem.

Das Carsharing-Modell

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

Buchung des Fahrzeugs

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

Zugänglichkeit

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

Kosten & Abrechnung

Im Zuge der Abstimmungen wurden verschiedene Kostenmodelle diskutiert - auch Modelle mit einem monatlichen Nutzungsbeitrag. Das würde aber dazu führen, dass das Auto möglicherweise häufiger genutzt wird als notwendig. Um die Abstimmungsaufwände niedrig und die Nutzung niederschwellig zu halten, hat sich die Gruppe dafür entschieden, die Nutzung rein auf die

gefahrenen Kilometer abzurechnen: Wenn man selber tankt, kostet die Nutzung 10ct pro Kilometer, wenn man nicht tankt sind es 20ct. Das Modell ist explizit nicht gewinnorientiert, sondern soll max. helfen, die ohnehin anfallenden Kosten zu decken.

Haftung

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

Zusammenfassung

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

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



Abbildung 17 - Carsharing-Nutzende © Julia Beck

Umsetzung Block 61 PV Anlage

Nach Abwägen von Kosten und Nutzen, wurde im Sommer 2020 auf dem Gebäude Liebhartschasse 32 eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 17.5 kWp umgesetzt. Diese Anlage produziert knapp 20.000 kWh Strom im Jahr was in etwa dem durchschnittlichen jährlichen Stromverbrauch von 11 Haushalten in Wien entspricht. Dabei werden ca. 4,9t CO₂ äqu. pro Jahr im Vergleich zum durchschnittlichen österreichischen Strommix eingespart. (vgl. <https://secure.umweltbundesamt.at/co2mon/co2mon.html>)

Entgegen der ursprünglichen Planungen wurde die Anlage auf beiden Dachflächen angebracht um den Stromertrag zu maximieren und dementsprechend auch Überschussstrom für umliegende Gebäude sowie für die regionale Verteilung zur Verfügung zu stellen. Für eine reine Verteilung des Photovoltaik-Stroms im Gebäude, wie ursprünglich geplant, wäre die Hälfte der installierten Leistung als kostenoptimale Größe unter Berücksichtigung des Stromverbrauchs ausreichend gewesen, also die Umsetzung auf nur einer Dachfläche.

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

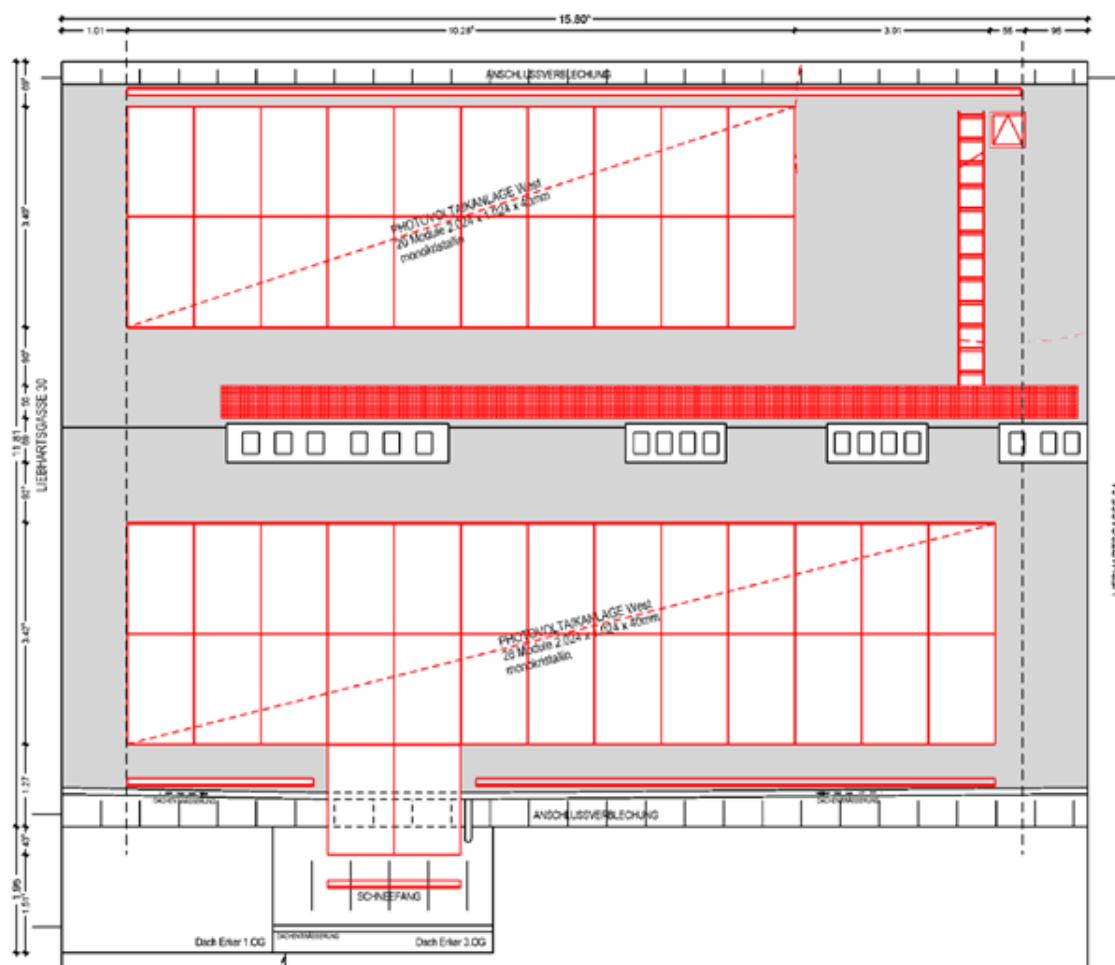


Abbildung 18 - Einreichplan für die 17.5 kWp PV-Anlage auf beiden Dachflächen

Nach Einholung aller Genehmigungen ist die PV-Anlage mit einer Größe von 17,5 kWp im September 2020 in Betrieb gegangen und hat bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Handbuchs (Frühjahr 2021) mehrere 1000 kWh Überschussstrom produziert.

Betreibermodell Photovoltaik

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

Die Eigentümer des Gebäudes haben die Photovoltaikanlage aus eigenen Mitteln finanziert und fungieren auch als Betreiber der Anlage. Der Strom wird dann, über einen dynamischen Schlüssel (siehe unten) unter Berücksichtigung der aktuellen Verbrauchsdaten an die MieterInnen weitergegeben und abgerechnet.

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

Gemeinschaftliche Erzeugeranlage

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

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

Aufteilung der Stromerträge: Exkurs statischer vs. dynamischer Schlüssel

Die Aufteilung nach einem statischen Schlüssel ist in Tabelle xx dargelegt. Dabei ist vorab festgelegt, welche*r Teilnehmer*in wieviel Ertrag erhält.

Bei einer angenommenen momentanen Erzeugung der PV-Anlage von 20 kW und einer gleichen Aufteilung (der Aufteilungsschlüssel kann prinzipiell vertraglich geregelt werden) auf alle teilnehmenden Berechtigten, würden jedem teilnehmenden Berechtigten 20% der momentanen Erzeugung zugeordnet. Je nach aktuellem Verbrauch muss dann entweder noch zusätzlich Strom aus dem Netz bezogen werden, oder der Überschuss ins Netz eingespeist werden.

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

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

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

Abbildung 19 - Statischer Verteilungsschlüssel für die Aufteilung der Photovoltaikerzeugung auf MieterInnen

Bei einem dynamischen Schlüssel werden der aktuelle Verbrauch und die aktuelle Produktion zueinander in Bezug gesetzt. Die Aufteilung erfolgt dem jeweiligen tatsächlichen Verbrauchsverhalten der Teilnehmer.

Bei einer angenommenen momentanen Erzeugung der PV-Anlage von 20 kW und einer dynamischen Aufteilung nach aktuellem Verbrauch auf alle teilnehmenden Berechtigten würden jedem jener Anteil zugeordnet, den der teilnehmende Berechtigte aktuell am Gesamtverbrauch aufweist. Je nach aktuellem Verbrauch muss dann entweder noch zusätzlich Strom aus dem Netz bezogen werden, oder der Überschuss ins Netz eingespeist werden.

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

Im Beispiel gäbe es im Gegensatz zum statischen Schlüssel hier keinen Netzbezug und es müssten nur 2 kW ins Netz gespeist werden (siehe Tabelle nächste Seite).

	Anteil an der PV Erzeugung [%]	Anteil an der PV Erzeugung [kW]	Aktueller Verbrauch [kW]	Netzbezug [kW]	Überschuss [kW]
Whg 1	5/18 = 28%	5.6	5	0	0.6
Whg 2	3/18 = 17%	3.4	3	0	0.4
Whg 3	1/18 = 5%	1	1	0	0
Whg 4	7/18 = 39%	7.8	7	0	0.8
Whg 5	2/18 = 11%	2.2	2	0	0.2
Gesamt	100	20	18	0	2

Abbildung 20 - Dynamischer Verteilungsschlüssel für die Aufteilung der Photovoltaikerzeugung auf MieterInnen

Organisation und Kosten für die Verteilung des Stromes mit eFriends

Nach dem Bedienen des Verbrauchs innerhalb des Gebäudes an der Hauptleitung wird der überschüssige Strom über den Marktplatz an Teilnehmer*innen im Block und regional verteilt. Die TeilnehmerInnen außerhalb des Gebäudes müssen allerdings die vollen Netzgebühren sowie auch sämtliche Abgaben in voller Höhe tragen (Stand 2021; Änderungen der Netztarifierung ist zukünftig angedacht, regional differenzierte Netzgebühren werden kommen).

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

Zudem haben die eFriends im Projekt auch alle bürokratischen Schritte, die für die Abrechnung notwendig sind, übernommen. Um an diesem Konzept teilnehmen zu können, muss sowohl von Seiten des Betreibers der Anlage, als auch von den Abnehmer*innen des Stroms eine spezielle Zählerhardware der eFriends (Zähler, Internetanbindung) eingebaut werden, welche erst diese genaue Abrechnung und Zuteilung ermöglichen. Durch die Einbindung der eFriends als Dienstleister ersparten sich die Betreiber der Anlage sehr viel bürokratischen als auch Abrechnungsaufwand. Allerdings fallen für diese Dienstleistung im Normalfall, außerhalb des Projektes, erneut Gebühren an, welche sich dann auch auf die Wirtschaftlichkeit der Anlage auswirken.

Die Alternative wäre, dass sich die EigentümerInnen direkt um Aufarbeitung und Bereitstellung der Daten kümmern und diese dann an die eFriends liefern. Gäbe es die Einbindung der eFriends nicht, bzw. auch keinen anderen Dienstleister, dann müssten diese Daten als auch eine korrekte

Abrechnung inkl. Rechnungslegung an die teilnehmenden Berechtigten geliefert werden. Das würde aus derzeitiger Sicht einen deutlichen Mehraufwand bedeuten und soll nach ursprünglicher Idee auch vermieden werden.

Zusätzlich können vom Netzbetreiber laut § 11 Systemnutzungsentgelte-Verordnung 2018¹ zusätzliche Kosten für das Aufsetzen und den Betrieb einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage für den Betreiber anfallen:

- Erstmalige Einrichtung: 20 Euro / teilnehmenden Berechtigten
- Änderungen: 20 Euro / teilnehmenden Berechtigten pro Änderung
- Laufende Berechnung: 0.5 Euro / teilnehmenden Berechtigten / Monat

Bei fünf Zählern, die in das Modell eingebunden werden, würden somit 100 Euro einmalige Gebühr und 30 Euro pro Jahr zusätzliche Kosten anfallen. Diese Kosten müssen jedenfalls in die Wirtschaftlichkeitskalkulation eingebunden werden. Allerdings müssen diese Kosten nicht zwangsweise vom Betreiber übernommen werden und könnten auch weiterverrechnet werden. Die Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Anlage hat unter all diesen Gesichtspunkten zu erfolgen.

Bauliches Sharing

Erschließung

Die Idee

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.

Gemeinwohlpotenzial und Benefits

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

Aufzug

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

Hof- und Garagen-Zufahrten

Durch nachbarschaftlich genützte Hofzufahrten können Einfahrten anders, beispielsweise als Grünflächen verwendet werden. Hofzufahrten entziehen der Erdgeschoßzone wertvolle Wohn- oder

¹ Verordnung der Regulierungskommission der E-Control, mit der die Entgelte für die Systemnutzung bestimmt werden (Systemnutzungsentgelte-Verordnung 2018 – SNE-V 2018) StF BGBl II 398/2017 idF BGBl II 578/2020.

Gewerbeflächen. Sharing reduziert potenziell die Anzahl solcher Zufahrten und fördert damit die Belebung der Erdgeschoßzone. Auch die Erreichbarkeit von Fahrrad-/PKW-Garagen und Stellplätzen im Innenhof, die aufgrund (zu) enger Hofzufahrten oder Niveauunterschied im Bestand entweder gar nicht oder nur schwer zugänglich wären, könnte ermöglicht werden. Stellplätze im Innenhof stehen anderen gemeinschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten aber eher entgegen.

Fußwege (Hof/Dach)

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

Bauliche Voraussetzungen und Benefits

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

Organisation und Betrieb

Für den Betrieb eines gemeinschaftlich genützten Aufzugs empfiehlt es sich, die Zugänge auf die jeweiligen 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 anteilmäßig aufgeteilt werden. Fußwege im Dach- und Hofbereich bzw. eine entsprechende Durchwegung kann die „Stadt der kurzen Wege“ fördern und zu einer höheren Lebensqualität im Block und im Grätzl beitragen. Die Öffnung von Innenhöfen ist aber mit dem Bedürfnis der Bewohner*innen nach Privatsphäre abzuwägen. Vertraglich geregelte, zeitliche und räumliche Nutzungseinschränkungen können dabei helfen, eine Balance zwischen Privatheit und Öffentlichkeit zu finden.

Kosten und Förderungen

Neben den Anschaffungskosten sind vor allem auch Wartungskosten und die Laufzeit von Wartungsverträgen bei Aufzügen zu beachten. Wird ein Aufzug ohne Bezug zum Außenraum errichtet, lassen sich Mehrkosten für z. B. Edelstahlüren, Begleitheizungen, etc. sparen. Der Wohnfonds der Stadt Wien unterstützt den Einbau, Zubau und die Nachrüstung eines Aufzugs mit nichtrückzahlbaren Annuitäten-zuschüssen bzw. laufenden nichtrückzahlbaren Zuschüssen bei Eigenmitteln von 4 % p.a. auf die Dauer von 10 Jahren. Weiters werden im Zusammenhang mit Aufzügen oder Treppenaufzügen auch Sanierungsmaßnahmen, 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.

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. Derzeit gibt es keine dedizierten Förderungen für Maßnahmen zur Errichtung oder den

Betrieb von liegenschaftsübergreifenden Wegen. Die Kosten sind projektbezogen zu ermitteln und können vom Einbau eines Türelements in einem Gartenzaun bis hin zu häuserverbindenden FußgängerInnenbrücken reichen.

Rechte und Pflichten

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

Umgang mit Risiken

Für die Nutzung gemeinschaftlicher Erschließungsstrukturen empfiehlt sich eine Versicherung abzuschließen. Hierbei ist auch zu klären, welche Sicherheitstechnik (z. B. Sicherheitsstandard von Türen/Toren) im Zusammenhang mit der abgeschlossenen Versicherung erforderlich ist. Bei allen Erschließungsbereichen ist es empfehlenswert eine Gestaltung, die dunkle, uneinsichtige Zonen („Angst-räume“) vermeidet und entsprechende Beleuchtung vorzusehen. 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, Balkone oder Terrassen erfolgen. Durch diese Strukturen kann sich der Charakter der angrenzenden Räumlichkeiten, je nach Nutzung in unerwünschter Weise ändern, wie es z. B. bei Schlafräumen der Fall wäre. Weiters kann sich mit Durchwegungen der finanzielle Wert einzelner Liegenschaftsbereiche ändern. Zu beachten sind Sichtbezüge, akustische, geruchliche Einflüsse/Emissionen, die etwaigen Benefits gegenüberstehen.

Mobilität

Die Idee

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

Gemeinwohlpotenzial und Benefits

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, den Flächenverbrauch und auf die Energieeffizienz positiv aus. Durch Sharing optimierte Raumnutzung von Flächen für den ruhenden Verkehr kann die Ausnutzung von Bestandsgebäuden (Leerstand) und auch Gestaltung des öffentlichen Raumes fördern (z. B. Begrünung, Fuß- und Rad-wege, 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.

Bauliche Voraussetzungen und Maßnahmen

Auch hier sind sehr unterschiedliche Szenarien denkbar. Für einen Stellplatznachweis auf benachbarten Liegenschaften sind, sofern bestehende Garagenplätze genützt werden, keine Baumaßnahmen erforderlich. Bei Bestandsgaragen können unterschiedliche, kleinere Baumaßnahmen zum Zusammenschluss 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.). Bei Garagen für Elektrofahrzeuge sind 400 V-Anschlüsse bzw. Leitungen empfehlenswert. Eine Kombination mit der Haus-PV-Anlage erfordert eine größere PV-Anlagendimensionierung.

Organisation und Betrieb

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

Kosten und Förderungen

Bei gemeinschaftlich genutzt Stellplätze sind die Kosten für die Vertragserrichtung bzw. den Zugang des Stellplatzes (Schlüssel, Fernbedienungen. etc.) sind zu beachten. Im Zusammenhang mit größeren baulichen Eingriffen sind die Kosten für die Adaptierung einer Bestandsgarage sind anhand einer individuellen Planung mit ArchitektIn und FachingenieurIn zu ermitteln. Zu beachten sind aufwändige und kostenintensive Gründungsmaßnahmen. Sieht das Garagenkonzept einen PKW-Aufzug vor, sind Lastenaufzüge ohne Personentransport wesentlich günstiger als Fahrzeuglifte mit Personentransport. In Wien werden im Rahmen des Garagenprogramm 2014 Wohnsammelgaragen unter bestimmten Kriterien gefördert. Elektrische Lastenräder werden für Gewerbetreibende mit bis zu € 4.000 bei über 100kg Nutzlast gefördert. Bundesweit wird 2021 der Kauf eines Elektro-Pkw mit reinem Elektroantrieb oder eines Brennstoffzellenfahrzeuges wird mit bis zu € 5.000 gefördert. (vgl. <https://www.umweltfoerderung.at/privatpersonen/foerderungsaktion-e-mobilitaet-fuer-private-2020-2021.html>)

Rechte und Pflichten

Bei Garagen und Parkdecks sind in Österreich insbesondere die Bestimmungen der OIB-Richtlinie 2.2 „Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks“ und in Wien das Wiener Garagengesetz zu beachten. Ein Stellplatznachweis auf benachbarten Liegenschaften ist baurechtlich innerhalb eines Fußweges von 500 Metern zulässig. Die Nutzung des Stellplatzes ist zivilrechtlich zu organisieren und im Nachweisfall der Baupolizei z.B.: in Wien: MA 37, durch einen Mietvertrag nachzuweisen. Die Nutzungsrechte an den Garagenräumlichkeiten sind entweder zivilrechtlich oder über das Grundbuch regelbar und weiters entsprechende Versicherungslösungen mitzudenken. Bei der Kombination der Mobilitätslösung mit einer Nachbarschafts-Photovoltaik-anlage ist die aktuelle Gesetzeslage des Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz (EIWOG) zu beachten.

Umgang mit Risiken

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

Gemeinschaftsräume

Die Idee

Die Option „Gemeinschaftsräume“ ermöglicht es, Gemeinschaftsräume einzurichten – möglicherweise durch den Tausch an Zugangsrechte zu Gemeinschaftseinrichtungen. So kann eine größere Vielfalt und Auswahl an Nutzungen ermöglicht werden. Jede Liegenschaft ist für die Einrichtung und Pflege einer Gemeinschaftseinrichtung verantwortlich, die von der gesamten Sharing-Gemeinschaft genutzt werden kann, und erhält im Gegenzug Zugang zu allen anderen Einrichtungen. Möglichkeiten dafür sind Fitnessräume, Schwimmbäder, Weinkeller, Werkstätten & Fahrradwerkstätten, Indoorspielplätze, Partykeller, Co-Working-Büros, Musikräume, Bibliotheken, Waschküchen, etc.

Gemeinwohlpotenzial und Benefits

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 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

Bauliche Voraussetzungen und Maßnahmen

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

Organisation und Betrieb

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

Kosten und Förderungen

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

Rechte und Pflichten

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

Umgang mit Risiken

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

Grünflächen

Die Sharing-Option „Grünflächen“ ermöglicht den Zusammenschluss von Innenhöfen, Vorplätzen oder Vorgärten zu größeren, zusammenhängenden Flächen. Auch liegenschaftsübergreifende, großflächige Fassadenbegrünungen können im Rahmen dieser Option realisiert werden. Auf gemeinschaftlich nutz. B.aren Grünflächen können Gemeinschaftsgärten, Spielplätze, etc. eingerichtet werden.

Die Pflege der Grünflächen im Hof, Vorgarten oder an der Fassade sollte unter den Beteiligten, bestenfalls vertraglich, klar geregelt werden.

Eine liegenschaftsübergreifende Nutzung von Grünflächen ist an verschiedenen Orten und mit unterschiedlichen Nutzungen möglich:

öffentlicher Raum

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

Innenhöfe

- eigener Innenhof, der für andere geöffnet wird
- liegenschaftsübergreifende Höfe
- Höfe in der Nachbarschaft

Terrassen und Dachgärten

- Pools am Dach mit grünem Garten kombiniert
- konsumfreier Raum bzw. auch temporär Raum für Gastronomie

Indoor

- Lebensmittelproduktion (Vertical Farming)
- Aufenthaltsräume

Fassadenflächen

- straßenseitig
- innenhofseitig
- Begrünung von Aufzugsschächte

Gemeinschaftsgärten

- in Höfen
- in Parks
- im Straßenbereich
- auf Dachgärten/Terrassen
- multifunktionaler Grünraum
 - Shared Workspace in begrünter Umgebung
 - PV Gründach

Dachflächen

Die Idee

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, Urban Farming, Spielplätze, Swimmingpools, Grillplätze, Photovoltaikflächen, etc. möglich. Durch diese Möglichkeit entstehen parzellenübergreifende Grünräume, die potenziell für weitere Personen zugänglich sind. So entsteht zusätzlicher Freizeit- und Naherholungsraum direkt vor – oder über – der Haustür, der Mehrwert für BewohnerInnen, das Mikroklima und das Grätzl bringt. Mögliche Verbindungswege könnten das Straßennetz überspannen und eine „zweite, grüne Ebene“ in der Stadt schaffen.

Gemeinwohlpotenzial und Benefits

Die Zusammenlegung von Dachflächen birgt ganz besondere Potenziale. 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 auch als Energiefläche genutzt werden (PV-Dachgarten).

Bauliche Voraussetzungen und Maßnahmen

Für alle ständigen Nutzungen am Dach ist eine, den Bauregeln entsprechende, (barrierefreie) Erschließung Voraussetzung und diese ist durch fachlich befugte Personen (Behörde, Architekt*in, Baumeister*in) zu prüfen. Das bedeutet, dass z.B.: Absturzsicherungen, Mindest-Türbreiten, max. Fluchtweglängen und Brandschutz zu realisieren ist. Weiters sind Vorgaben des Bebauungsplans insbesondere hinsichtlich Gebäudehöhe oder Dachform bei baulichen Veränderungen zu berücksichtigen. Ebenso muss die Erreichbarkeit von sanitären Einrichtungen gewährleistet sein bzw. bei Dachgärten Regenwassersammel- und Bewässerungseinrichtungen berücksichtigt werden. Je nach Dachaufbau ist die statische Belastbarkeit der Bestandsstruktur zu prüfen und möglicherweise sind statische Verstärkungen notwendig. Auch sind Aufstellflächen für die Haustechnik oder Wartungs- und Instandhaltungseinrichtungen (Sicherheitssystem) zu bedenken. Je nach vorgesehener Nutzung sind mögliche Beeinträchtigungen der AnrainerInnen zu bedenken und verschiedene Maßnahmen, z.B.: Sicherungsnetze bei Spielplätzen, Wuchsbegrenzungen bei Vegetation, Einhausungen als Witterungs- und Lärmschutz usw., zu planen.

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 Dach(-garten-)flächen hängen stark vom Bestandsgebäude, der geplanten Ausstattung und Größe ab, und können nur auf Basis einer individuellen Planung ermittelt werden. In Wien werden Maßnahmen zur Dachbegrünung mit einem einmaligen Zuschuss bis zu 2.200 € 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

Die Nutzung von Dachparks durch die Menschen kann natürlich mit gewissen Effekten einhergehen, welche bis zu einem gewissen Grad in einer dicht besiedelten Stadt als normal aufzufassen sind. Nicht allen Bewohner*innen stört eine von der Nutzung ausgehende Geräuschkulisse. Sollte die Nutzung zu Konflikten führen, dann ist vorallem Dialog wichtig, um tiefergehende Konflikte zu vermeiden. In einem Risikomanagement sollten wesentliche Risiken bewertet und Gegenmaßnahmen definiert werden. Durch die qualitative Aufwertung kann als weiteres Risiko eine monetarisierbare Aufwertung einhergehen, welche sich in steigenden Mieten niederschlagen und dies zu Verdrängungsprozessen führen kann. Auch bekannt als Gentrifizierungsprozess. Um dies zu verhindern, bedarf es der gemeinwohlorientierten Evaluierung der Maßnahmen und die darin begründeten Sicherheitssysteme auf die im Kapitel "Entwicklung der Gemeinwohlbewertung" eingegangen wird.

Baumasse

Die Idee

Die Veränderung der gebauten Stadtstruktur ist ein zentraler Aspekt der nachhaltigen Stadtentwicklung. Für manche Veränderungen ist ein liegenschaftsübergreifender Lösungsansatz durchaus 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, um für alle bessere Bedingungen zu schaffen. 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.

Gemeinwohlpotenzial und Benefits

Die erweiterten Gestaltungsmöglichkeiten durch Kooperation im Block fördern das Gemeinwohlpotenzial. 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.

Bauliche Voraussetzungen und Maßnahmen

Bei zusätzlicher Baumasse sind die maximalen Gebäudeabmessungen, die durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgegeben sind, zu berücksichtigen und durch eine fachlich befugte Person (Behörde, Architekt*in, Baumeister*in) zu prüfen. Je nach Bauordnung sind Abweichungen zum Bebauungsplan möglich, dafür ist eine individuelle Abstimmung mit der Baubehörde erforderlich. 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.

Organisation und Betrieb

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 zurückgebaut, auf einer anderen nachverdichtet wird, ist auf eine klare vertragliche Regelung zwischen den EigentümerInnen zu achten.

Kosten und Förderungen

Nachverdichtungen und Rückbau von Baumasse werden unterschiedlich gefördert. In Wien können Förderungen in Form der „Blocksonderförderung“ für liegenschaftsübergreifende Maßnahmen, oder in Form der „Kleinen Blocksanierung“ für Rückbaumaßnahmen, Wohnhaussanierung oder Dachgeschoßausbauförderung 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. 3.000-4.000€ /m² Wohnnutzfläche als Orientierung dienen.

Rechte und Pflichten

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

Umgang mit Risiken

Bei Abbruch und Nachverdichtung im Bestand sind Baurisiken im Bestand zu bedenken, wie z.B.: Gründungs- und Baugrundrisiken, Bauschäden am Bestandsgebäude während der Bauarbeiten oder Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnqualität durch und während den Bauarbeiten. Mit Nachverdichtung und Sanierung ist meist eine Aufwertung der Immobilien verbunden. Dabei besteht das Risiko von Verdrängung insbesondere von NutzerInnen mit geringen finanziellen Ressourcen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, z. B. Mietzinsbindung für bestehende und zukünftige Verträge, sind zu berücksichtigen. Eine Umverteilung der Baumasse sollte im Sinne des Gemeinwohls und nach der distributiven Gerechtigkeit, hinter dem das maxi-min Verteilungsprinzip liegt, erfolgen. Durch diese Form der Umverteilung wird es möglich soziale Ungleichheiten und räumliche Disparitäten abzubauen. Diese sollte z.B.: nicht nur in einer quantifizierten Form wie z.B.: Quadratmeter oder Kubatur, sondern auch unter Einbeziehung der Beteiligten reflektiert werden.

Erdgeschosszone und öffentlicher Raum

Die Idee

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 AkteurInnen, 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 ein-zurichten. 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.

Gemeinwohlpotenzial und Benefits

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).

Bauliche Voraussetzungen und Maßnahmen

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 Kund*innenfrequenz aus. Eine ausreichende Beleuchtung und Belagsgestaltung 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 Fachplaner*innen erstellten Brandschutzkonzept können spezifische Maßnahmen (z. B. Brandschutztüren oder -tore oder Brandmeldeanlage) ausgearbeitet werden.

Organisation und Betrieb

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

Kosten und Förderungen

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

Rechte und Pflichten

Neben den baurechtlichen Bestimmungen sind bei gewerblichen Nutzungen auch Bestimmungen des Arbeitsrechts bzw. die Arbeitsstättenverordnung zu beachten. Abhängig von der geplanten Gewerbenutzung ist nicht nur eine baurechtliche Genehmigung, sondern auch eine gewerberechtliche Genehmigung (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

Als Projektrisiko könnte Uneinigkeit in der Nachbarschaft über das geplante Bauvorhaben darstellen. Die Unterstützung der NachbarInnen ist in jedem Fall vor dem Genehmigungsverfahren empfehlenswert einzuholen und für einige gewerbliche Nutzungen auch erforderlich. Zu beachten ist die Parteistellung der AnrainerInnen im gewerberechtlichen Genehmigungsverfahren und möglicherweise notwendige Widmungsänderungen. Weiters können Mietsteigerungen, die durch Aufwertungen der EG-Zone generiert werden, negativ auf die Leistbarkeit auswirken. Ebenso können

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

Co-Living

Die Idee

Bei der Option Co-Living handelt es sich um liegenschaftsübergreifend und gemeinwohlorientiert konzipierte Wohnformen in unterschiedlich möglichen Ausformungen. Gemeint ist mit diesem Begriff das Wohnen in Gemeinschaft z.B.: in einem Wohnungs- oder Gebäudeverband, ist meist eine bewusste Entscheidung zur Gemeinschaft und einem bestimmten Lebensstil, auch hinsichtlich Konsumverhalten, verbunden. Die Prämissen der Gemeinschaft werden dabei entlang vielfältiger Kriterien, wie ökologische, kulturelle, politische, ökonomische und/ oder demografische begründet: bspw. ein nachhaltiger-ökologischer Lebensstil, Künstler*innentum, kreatives Unternehmer*innentum oder Ansätze des altersgerechten Wohnen. Co-Living Projekte zeichnen sich meist durch einen Planungs- und Nutzungsprozess aus, der von einer laufenden Aushandlung der gemeinsamen Vorstellungen und Interessen des Zusammenlebens begleitet wird. Konkret können liegenschaftsübergreifend gründerzeitliche Wohngrundrisse verbunden werden (Clusterwohnungen) und sich in ihren sozialen und räumlichen Funktionen ergänzen oder mehrere Gebäude (Hallenwohnungen) ergänzen sich auf diese Weise ähnlich wie die Option Gemeinschaftsräume.

Gemeinwohlpotenzial und Benefits

Gemeinschaftliche Wohnformen können einer Vereinsamung der Gesellschaft entgegenwirken und Solidarität, Interaktion und Kommunikation von Menschen fördern. Weiters kann diese Wohnform interessant sein, etwaig temporäre und prekäre Lebensumstände in Gemeinschaft zu lösen. Dabei sind unterschiedliche Bedingungen und Konstellationen der Solidarität zu beobachten, wie z.B.: Wohngemeinschaften für AlleinerzieherInnen, Generationenwohnen, Wohnen mit Mobilitätseinschränkung etc. Auch als Baugruppenprojekt kann diese Möglichkeit die individuelle und leistbare Wohnraumschaffung fördern. Allgemeinflächen einer Co-Living-Einheit können auch als halb-öffentliche Flächen mit einer sozial-integrativen Funktion einen positiven Impuls im Quartier setzen (siehe z.B.: Projekt Sargfabrik, Wien).

Bauliche Voraussetzungen und Maßnahmen

Je nach Bestandsstruktur und Projektvorhaben können die Maßnahmen für eine liegenschaftsübergreifende Co-Living-Einheit von einem Wanddurchbruch bis hin zu einem liegenschaftsübergreifend konzipierten Dachgeschossausbau reichen. Zu beachten sind vor allem die Erschließungssysteme und wie die unterschiedlichen Raumfunktionen unter Einhaltung baurechtlicher Vorgaben miteinander verbunden werden können. Je nach Co-Living-Konzept, wie z.B.: Cluster- oder Hallenwohnung, ist auf die Ausgestaltung dezidiert gemeinschaftlich und individuell genutzter Bereiche zu achten. Dies kann entsprechend dem Wohnkonzept z.B.: insbesondere die Anzahl und Gestaltung von Sanitärräumen oder Küchen betreffend. Zu empfehlen sind auch etwaiger Rückbau- und Umnutzungsszenarien zu bedenken, um mit der Immobilie anderen Wohnbedürfnissen ohne oder mit nur geringfügigen baulichen Veränderungen zu entsprechen.

Organisation und Betrieb

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

Kosten und Finanzierung

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

Umgang mit Risiken

Gemeinschaftliche Wohnformen zu entwickeln fördert, aber fordert auch soziale Kompetenzen. Nicht jede Form und Art und Weise gemeinschaftlichen Wohnens ist für jede Person geeignet. Daher bergen gemeinschaftliche Wohnformen auch das Risiko einer Überforderungen, die sich verfestigte Konflikte oder aber auch Nicht-Nutzungen bzw. Leerstand ausdrücken kann. Risiken sind insbesondere dann zu sehen, wenn Aushandlungsprozesses der Beteiligten zum Betrieb, zur Instandhaltung, zur Organisation und Beteiligung einer Einrichtung fehlen.

Möglich, allerdings bisher empirisch noch wenig untersucht, sind Zusammenhänge von Co-Living bzw. gemeinschaftlichen Wohnformen und Raumnutzungen und Gentrifizierungsprozessen.

Weitere Informationen und Details sind in der IBA-Publikation "Betreiberinnen-Modelle Pocket Mannerhatten" zu finden.

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

Energiesysteme und Energierecht

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

Dabei spielt eine ganzheitliche Planung eine große Rolle. Vor allem die Kopplung der Sektoren Elektrizität, Mobilität und Wärme- und Kälteversorgung kann hier einen wichtigen Beitrag liefern.

Eine beispielhafte Kopplung kann der unten stehenden Abbildung entnommen werden. Das Konzept dahinter sieht vor, dass Überschüsse aus einer oder mehrere Photovoltaik- und Solarthermianlagen entweder gemeinsam direkt genutzt oder die überschüssige Energie in Form von dezentralen Speichern (z. B. Batteriespeicher, Wärmespeicher, Elektromobilität) gespeichert werden. Dabei können die Überschüsse auch sektorübergreifend genutzt werden. Beispielsweise könnte überschüssiger Sonnenstrom, der innerhalb des Verbundes nicht direkt genutzt werden kann, auch

z. B. zum zusätzlichen Aufheizen von Wärmespeichern oder zum Heizen mit Wärmepumpen genutzt werden. Außerdem kann mit dem Überschuss auch ein Elektrofahrzeug oder ein Elektromobilitätspool geladen werden. Abbildung 21 ist eine schematische Darstellung. Vor allem die Einbindung der Speicher als auch der Elektromobilitätstankstelle können auch anders gelagert sein. Zudem sind auch andere Energiequellen wie z. B. Kleinwindturbinen oder Abwärme denkbar.

Um eine effiziente Einbindung erneuerbarer Energieträger in die Wärme- und Kälteversorgung der Gebäude zu gewährleisten und manche Technologien wie Wärmepumpen überhaupt erst sinnvoll betreiben zu können, muss allerdings zuallererst über eine Renovierung / Sanierung und damit einhergehend einer Senkung des Energieverbrauchs und der Vorlauftemperaturen nachgedacht werden.

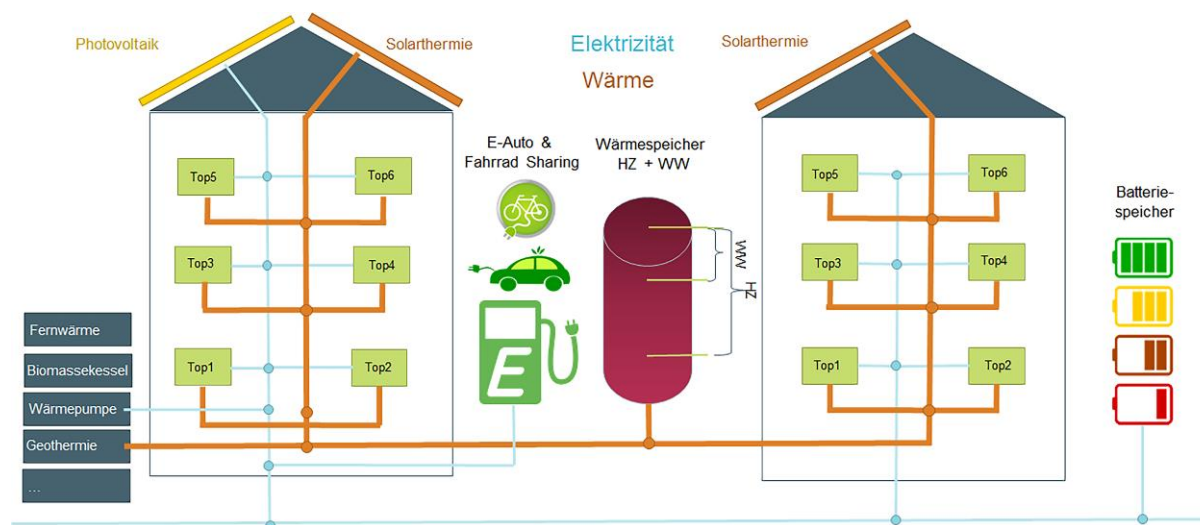


Abbildung 21 - Beispielhafte Darstellung von typischer Kopplung von Energiesystemen innerhalb von Gebäudeverbänden

Mit dem 1.000.000-Dächer-Programm und den Ambitionen der Stadt Wien eine klimaneutrale Stadt zu werden, spielt vor allem auch Photovoltaik eine große Rolle im zukünftigen erneuerbaren städtischen Energiesystem und das stellt auch einen Schwerpunkt im Projekt Pocket Mannerhatten dar. Im Folgenden wird speziell auf die derzeit geltenden Regelungen (Stand Jänner 2021) eingegangen, aber auch ein Ausblick auf künftige Energiegemeinschaften gegeben

Gemeinschaftliche Elektrizitätserzeugung und Verteilung

Die Herausforderungen im urbanen Bestandsgebiet liegen vor allem in der Nachrüstung der Gebäude mit erneuerbaren Energiesystemen. Seit 2017 ist es nicht nur Gebäudeeigentümer*innen, sondern auch Mieter*innen und Miteigentümer*innen von Mehrparteiengebäuden möglich, selbst Elektrizität zu erzeugen. Damit können sich natürliche aber auch juristische Personen zusammenschließen, um eine „**gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage**“ nach § 16a EIWOG 2010 (Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2010²) zu betreiben und sich selbst mit **Strom** versorgen. Da eine vollständige Versorgung über eine Photovoltaikanlage nicht möglich ist (z. B. in der Nacht), braucht jeder berechnete Teilnehmer auch einen zusätzlichen Stromlieferanten, der den zusätzlichen Strombedarf abdeckt. Die Beteiligung an der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage erfolgt **freiwillig** und die teilnehmenden Berechtigten dürfen als Endverbraucher **bei ihrer Wahl des Stromlieferanten für den Reststrom nicht eingeschränkt werden**. Auch die gewerbliche Nutzung einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage ist möglich. Zudem besteht ein Rechtsanspruch des Netzzugangsberechtigten (BetreiberIn der Anlage) gegen den Netzbetreiber, eine gemeinschaftliche Erzeugungsanlage zu betreiben. Der Netzzugangsberechtigte ist eine natürliche, juristische Person

² Bundesgesetz, mit dem die Organisation auf dem Gebiet der Elektrizitätswirtschaft neu geregelt wird (Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2010 – EIWOG 2010) StF BGBl I 110/2010 idF BGBl I 17/2021.

oder eingetragene Personengesellschaft, die Netznutzung begehrt. Als gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen werden insbesondere PV-Anlagen gesehen, aber auch KWK-Anlagen und andere Technologien sind möglich.³

Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage - Photovoltaik

Aufgrund der Relevanz für das Projekt beziehen sich die weiteren Ausführungen auf PV-Anlagen.

- Die PV-Anlage wird an die **Hauptleitung des Hauses** angeschlossen, wo auch die Beteiligten ihren Stromanschluss (**Verbrauchsanlagen**) haben. Die Anlage darf nicht direkt an das öffentliche Netz angeschlossen werden, weswegen die Beteiligten auf die Hauptleitung des Gebäudes bzw. der Liegenschaft begrenzt sind.
- Die Beteiligten müssen die PV-Anlage nicht selbst betreiben, sondern **können** einen **Betreiber** benennen. Dieser Betreiber vertritt die teilnehmenden Berechtigten gegenüber dem Netzbetreiber.
- Die teilnehmenden Berechtigten (und – sofern einer bestimmt wurde – der Betreiber) haben einen **zivilrechtlichen Errichtungs- und Betriebsvertrag** zu schließen. Dieser Vertrag muss die gesetzlich festgelegten Mindestinhalte aufweisen, wie die Anteile an der PV-Anlage, Kostentragung, Haftung, Aufteilung der erzeugten Energie (statisch oder dynamisch), etc.
- Die Beteiligten und die PV-Anlage benötigen einen **intelligenten Stromzähler**, der den Stromverbrauch und -erzeugung **viertelstündlich misst**. Der Netzbetreiber misst die Stromerzeugung der PV-Anlage sowie den Stromverbrauch der Beteiligten und legt diese Messdaten seiner Rechnungslegung an die Beteiligten zu Grunde. Diese Stromverbrauchsdaten werden auch dem Stromlieferanten des jeweiligen Beteiligten und dem Betreiber der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage (sofern es einen gibt) zur Verfügung gestellt.
- Der Netzbetreiber hat den erzeugten Strom je **Viertelstunde entsprechend der vertraglichen Vereinbarung** – statisch oder dynamisch – dem jeweiligen Beteiligten zuzuordnen. Erfolgt die Aufteilung statisch, so kann der Berechtigte nur über seinen ideellen Anteil verfügen, wodurch sein nicht verbrauchter Anteil in das Netz eingespeist wird. Erfolgt hingegen die Aufteilung dynamisch, so kann der nicht verbrauchte Anteil eines Beteiligten durch die anderen Beteiligten benutzt werden (siehe Beispielrechnung oben).
- Der erzeugte, aber nicht verbrauchte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist, wodurch die Anlage auch als eine sog. **Gemeinschaftsüberschussanlage** betrieben wird. Für die Abnahme des überschüssigen Stroms wird ein Abnahmevertrag mit einem Stromhändler geschlossen. Da die Beteiligten den Strom ihrer PV-Anlage direkt selbst benutzen, reduzieren sich die Kosten für den Strom, weil für diesen Strom nicht das öffentliche Netz benutzt wird und somit keine Netzentgelte anfallen.⁴

Es kann sinnvoll sein, hier mit einem Unternehmen zu kooperieren, welches ein All-in-Beratungspaket anbietet, Genehmigungen einholt und sich auch um Förderungen kümmert.

Der Kontakt mit dem zuständigen Netzbetreiber sollte möglichst frühzeitig aufgenommen werden, um einen etwaig notwendigen Zählertausch (auf einen intelligenten Zähler) anzustoßen und um Verzögerungen bei der Umsetzung einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage zu vermeiden. Der Netzbetreiber hat grundsätzlich innerhalb von sechs Monaten einen etwaigen Zählertausch umzusetzen (vgl. <https://www.wienernetze.at/gemeinschaftliche-erzeugungsanlagen>).

³ § 16a EIWOG 2010 und ErläutRV 1519 BlgNR 25 GP 10 bis 12.

⁴ Vgl § 16a EIWOG 2010; ErläutRV 1519 BlgNR 25 GP 10 bis 12.

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

- Eine Registrierung als Betreiber einer GEMA Anlage auf ebUtilities.at um eine GC Nummer zu erhalten.
- Eine Registrierung mit dieser GC Nummer beim EDA-Portal, um die notwendigen Marktprozesse zu senden/empfangen und auch die Verbrauchsdaten für die Aufteilung werden vom NB dorthin übermittelt.
- Vertrag zum Betrieb der PV-Gemeinschaftsanlage - Dieser Vertrag wird zwischen dem Netzbetreiber und dem Betreiber der Anlage abgeschlossen und beinhaltet:
 - Daten des Betreibers
 - Zählpunkt, Art der Erzeugungsanlage und Engpassleistung der Anlage
 - Betreibernummer nach Registrierung (dazu untenstehend mehr Details)
 - Teilnehmende Berechtigte bzw. Zählpunkte
 - Aufteilungsschlüssel statisch/dynamisch
- Zusatzvereinbarung zum Netzzugangsvertrag betreffend die Beteiligung an einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage - Dieser Vertrag wird zwischen teilnehmenden Berechtigten und Netzbetreiber abgeschlossen und regelt Rechte und Pflichten bezüglich der Teilnahme an einer Gemeinschaftsanlage.
- Errichtungs-, Betriebs- und Wartungsvertrag - Dieser Vertrag wird zwischen Anlagenbetreiber und teilnehmenden Berechtigten abgeschlossen.
- Zustimmungserklärung zur Auslesung samt Verwendung von Viertelstundenwerten - Für die Auslesung der Viertelstundenwerte muss der Anlagenbetreiber die Zustimmung der teilnehmenden Berechtigten einholen.
- Zusätzlich: Sollte Vermieter als alleiniger Liegenschaftseigentümer, alleiniger Eigentümer der „Gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage“ und Versorger von Mietern sein ist noch ein zusätzlicher Vertrag nötig, der Abrechnung, Kündigungsrecht, Ausstieg, Preisgestaltung und ähnliches regelt. Dieser Vertrag wird z. B. nicht benötigt, wenn ein Dienstleistungsunternehmen diese Tätigkeiten übernimmt. Allerdings wird dann ein Dienstleistungsvertrag benötigt.

Generell sind bei der Errichtung einer Photovoltaikanlage in Wien mehrere Stellen mit unterschiedlichen Zeitlichkeiten involviert. Dies sollte bereits im Planungsprozess einkalkuliert werden.

MA 37 (Baupolizei): Nur wenn das Gebäude ein Fluchtniveau höher 11m aufweist und / oder sich in einer Schutzzone befindet – In Wien findet man sehr oft eine Traufenhöhe von über 11 m. Bei einer Traufenhöhe über 11m muss ein extra Fassadenplan gezeichnet werden, was auch mit zusätzlichen Kosten verbunden ist. Ein statischer Unbedenklichkeitsbescheid muss grundsätzlich eingeholt werden. Bauansuchen in einer Schutzzone unter Beilage von: Gutachten über statische Geringfügigkeit, Baubeschreibung, Einreichplan in zweifacher Ausführung, Grundbuchauszug

Dauer in der Regel: 2 – 3 Monate

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

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

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

Dauer in der Regel: 10 – 20 Werktage

MA 64 (Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht) Antrag auf Genehmigung einer Photovoltaikanlage: Der Antrag kann erst nach Zählpunktvergabe durch die Wiener Netze erfolgen. Dazu braucht es:

Grundbuchauszug, Katasterplan, Datenblatt Wechselrichter, Konformitätserklärung und Unbedenklichkeitsbescheinigung des Wechselrichters, Stromlaufplan, Wiener Netze Meldung Zulässigkeitsmeldung, Zählpunkt Wiener Netze

Dauer in der Regel: 4 – 6 Wochen

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

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

Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft & Bürgerenergiegemeinschaft

Neben der Beteiligung an einer „gemeinschaftlichen Erzeugeranlage“ wird es zukünftig auch möglich sein, sich einer Energiegemeinschaft anzuschließen, die durch europäische Richtlinien eingeführt und durch nationale Gesetze umgesetzt wird. Es gibt einerseits die Bürgerenergiegemeinschaft⁵ und andererseits die Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft⁶.

Von besonderer Relevanz ist hier die **Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft**. Durch die Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften sollen u.a. die Energieeffizienz verbessert, die Versorgungstarife reduziert und die Energiearmut beseitigt werden⁷.

Die Teilnahme ist **freiwillig und offen**, wodurch auch der jederzeitige Austritt eines Teilnehmers zu ermöglichen ist.⁸ Mögliche Teilnehmer sind **natürliche Personen, lokale Behörden**

⁵ Bürgerenergiegemeinschaft: Artikel 16 der Richtlinie (EU) 2019/944 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 5. Juni 2019 mit gemeinsamen Vorschriften für den Elektrizitätsbinnenmarkt und zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU, ABI 2019 L 158/125.

⁶ Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft: Artikel 22 der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen, ABI 2018 L 328/82.

⁷ Erwägungsgrund 67 der Erneuerbaren-Energie-Richtlinie 2018.

(einschließlich Gemeinden) und Klein- und Mittelbetriebe. Dabei darf es sich bei der Teilnahme nicht um die gewerbliche oder berufliche Haupttätigkeit eines Teilnehmers handeln. Vorrangiges Ziel ist nicht der finanzielle Gewinn, sondern die ökologischen, wirtschaftlichen und sozialgemeinschaftlichen Vorteile.

Zu beachten ist, dass die Teilnehmer als **Endkunden ihre Rechte und Pflichten beibehalten**. In dieser Gemeinschaft kann **Energie aus erneuerbaren Quellen** (sowohl Strom, als auch Wärme und Kälte) gemeinschaftlich erzeugt und geteilt werden. Die Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft ist als **Rechtsform** zu gründen, beispielsweise als Verein oder Genossenschaft. Mangels Rechtspersönlichkeit ist die Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht ausreichend.⁹ Diese Gemeinschaft ermöglicht es – anders als die gemeinschaftliche Erzeugungsanlage – Energie über das einzelne Gebäude hinaus zu tauschen, jedoch muss die **Nähe zum Projekt gegeben sein**.

Wie sich die „Nähe zum Projekt“ definiert ist in der Erneuerbaren-Energien-Richtlinie 2018 nicht festgelegt. Dadurch haben die einzelnen EU-Mitgliedstaaten die Möglichkeit die „Nähe zum Projekt“ selbst festzulegen.

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

Überblick „gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ und „Erneuerbare-Energien-Gemeinschaft sowie Bürgerenergiegemeinschaft“

Aktuell „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“	Künftig auch „Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft“	Künftig auch „Bürgerenergiegemeinschaft“
<ul style="list-style-type: none"> • Anwendungsbereich nur für Strom • Freiwillige Beteiligung • Keine Einschränkung der Lieferantwahl der Endverbraucher • Rechtsanspruch der Netzzugangsberechtigten zum Betrieb einer gemeinschaftlichen 	<ul style="list-style-type: none"> • Anwendungsbereich für Energie aus erneuerbaren Quellen (nicht nur Strom, auch Wärme und Kälte) • Offene und freiwillige Teilnahme • Beteiligung von Endkunden unter Beibehaltung von Rechten und Pflichten 	<ul style="list-style-type: none"> • Anwendungsbereich Strom (sowohl erneuerbar als auch fossil) • Offene und freiwillige Teilnahme • Beteiligung von Endkunden unter Beibehaltung von Rechten und Pflichten als Haushalts- und aktive Kunden • Mögliche Teilnahme durch

⁸ Vgl Cejka, Energiegemeinschaften im Clean Energy Package der EU, ecolex 2020, 338 (339).

⁹ Vgl Cejka, ecolex 2020, 338 (339).

<p>Erzeugungsanlage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anschluss der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage an Hauptleitung im „Nahebereich“ der Verbrauchsanlagen • Bestimmung eines Betreibers der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage durch die teilnehmenden Berechtigten möglich • Abschluss eines zivilrechtlichen Errichtungs- und Betriebsvertrags (Mindestinhalt gesetzl. festgelegt) • Messung der Viertelstundenwerte der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage und der Verbrauchsanlagen der teilnehmenden Berechtigten • Aufteilung der erzeugten Energie je Viertelstunde entsprechend vertraglicher Vereinbarung • Gemeinschaftsüberschussanlage 	<p>als Endkunden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mögliche Teilnahme durch natürliche Personen, lokale Behörden (einschl. Gemeinden) und KMU • Keine diskriminierenden Bedingungen • Energieaustausch über das einzelne Gebäude hinaus, aber Nähe zum Projekt erforderlich • Netzentgelte kostenorientiert • Rechtsform nötig (bspw. Verein, Genossenschaft) • Ziel liegt auf ökologischen, wirtschaftlichen, sozialgemeinschaftlichen Vorteilen und finanzieller Gewinn ist nicht vorrangiger Zweck • Zusammenarbeit mit Verteilernetzbetreiber, für erleichterte Energieübertragung innerhalb der Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft • Erzeugung, Verbrauch, Speicherung und Verkauf als mögliche Tätigkeit 	<p>natürliche Personen, Gebietskörperschaften (einschl. Gemeinden), Kleinunternehmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine diskriminierenden Bedingungen • Energieaustausch über das einzelne Gebäude hinaus, keine Nähe zum Projekt erforderlich • Netzentgelte kostenorientiert • Rechtsform erforderlich (bspw. Genossenschaft, Verein) • Hauptzweck ist nicht finanzieller Gewinn Hauptzweck, sondern ökologische, wirtschaftliche, sozialgemeinschaftliche Vorteile • Zusammenarbeit mit Verteilernetzbetreiber, für erleichterte Stromübertragungen innerhalb der Bürgerenergiegemeinschaft • • Mögliche Tätigkeiten: Erzeugung, Verteilung, Versorgung, Verbrauch, Aggregation, Energiespeicherung, Energieeffizienzdienstleistungen oder Ladedienstleistungen für Elektrofahrzeuge, andere Energiedienstleistungen für Mitglieder oder Anteilseigner
--	---	--

Gemeinschaftliche Wärme- & Kälterzeugung und Verteilung

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

Gerade die Bestandsstadt ist derzeit noch geprägt von einer mehrheitlichen Wärmeversorgung durch entweder Gaszentralheizungen oder dezentralen Gasthermen und der Verteilung der Wärme auf Basis hoher Vorlauftemperaturen. Ziel muss es sein, auch in Bestandsgebäuden einen möglichst hohen Anteil erneuerbarer Energieträger zum Heizen, Kühlen und zur Warmwassererzeugung zu nutzen und fossile Energieträger zu vermeiden.

In Bezug auf Raumordnung und Baurecht nimmt Wien eine Sonderrolle ein: Die Bauordnung für Wien enthält raumordnungsrechtliche und baurechtliche Bestimmungen in einem Regelwerk. In Wien gibt es außerdem keine verbindliche überörtliche Raumplanung. Die Raumplanung bietet allerdings große Möglichkeiten zur Umsetzung der Dekarbonisierung des Gebäudesektors. Mit der Novelle der Bauordnung 2018 hat Wien Klimaschutzzonen (auch Energieraumpläne) gesetzlich verankert. Die neue Regelung zu diesen Zonen besagt, dass für bestimmte Gebiete in Wien vom Gemeinderat gesamtheitliche Energiekonzepte verabschiedet werden können. In diesen Gebieten dürfen ausschließlich hocheffiziente alternative Heizsysteme eingesetzt werden. Darunter fallen dezentrale Energieversorgungssysteme auf Basis Erneuerbarer, Mikro-KWKs, Fernwärme und -kälte sowie Wärmepumpen.

Zudem wurde eine erhöhte Solarverpflichtung bei neuen erdgasversorgten Wohngebäuden geschaffen. Erfolgt die Heizung und Warmwasserbereitung in einem neuen Wohnbau nicht mit Fernwärme oder erneuerbarer Energie sondern mit Erdgas, so muss mindestens 20 Prozent des Warmwasserbedarfs mit Solarenergie gedeckt werden. Dabei wird geregelt, dass zumindest die Hälfte dieser Vorgaben nicht mehr durch Effizienzmaßnahmen umsetzbar ist. Hierfür ist auch geregelt, dass Ölheizungen und Gas-Kombithermen im Wohnungsneubau nicht mehr zulässig sind. Damit ist weder der Einbau von Ölheizungen noch Gasthermen in Neubauten möglich. Erneuerbare Wärmeversorgungen sollen in jenen Stadtgebieten in Wien eingesetzt werden, in denen es keine Fernwärme gibt. Damit soll das Fernwärmenetz bestmöglich ausgelastet und ausgenutzt sein und ein möglichst hoher Teil der Neubauten angeschlossen werden können. Grundsätzlich zielen diese Maßnahmen also einerseits speziell auf den Neubau und noch nicht auf liegenschaftsübergreifende Installation und Nutzung ab, wengleich dies natürlich möglich ist. Allerdings ist es auch in der Bestandsstadt möglich, klimaneutrale Wärme- und Kälteversorgung zu implementieren. Auch die Kopplung von Strom- und Wärme ist jedenfalls, wo möglich, umzusetzen, um erneuerbare Energiesysteme effizient zu nutzen. Durch die Einführung der Erneuerbaren-Energie-Gemeinschaft wird es künftig auch erleichtert, dass sich eine Gemeinschaft von Gebäudeeigentümer*innen / Wohnungseigentümer*innen finden kann, eine Rechtsform bildet und sowohl Wärme z.B. aus einer solarthermischen Anlage oder Abwärme gemeinschaftlich nutzt, speichert, oder verteilt (siehe auch Tabelle oben).

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

Um einen möglichst großen Impact zu erzeugen, sollten Energiesysteme jedenfalls - wo möglich - liegenschafts- und sektorübergreifend konzipiert werden.

Im folgenden wird auf ein paar wesentliche Aspekte der gemeinschaftlichen dezentralen erneuerbaren Wärme- und Kälteversorgung eingegangen.

Solarthermische Anlagen & Pufferspeicher

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

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

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

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

Rein rechtlich gilt es für die liegenschaftsübergreifende Nutzung von solarthermischen Anlagen einige Dinge zu beachten. Neben den betriebsanlagen-rechtlichen Aspekten ist vor allem an eine grundbücherliche Verankerung (Servitut) der Solarthermischen Anlage zu denken. Ohne eine derartige Verankerung der Anlage gilt es zu beachten, dass ein neuer Liegenschaftserwerber den Bestand der Anlage nicht dulden muss. Sollte der / die neue Eigentümer*in der Liegenschaft, auf der sich (Teile der) Anlage befinden, den Bestand nicht dulden, müsste die Anlage auf eigene Kosten verlegt werden. Daher empfiehlt sich jedenfalls die grundbücherliche Verankerung der Anlage mittels Bestellung eines Servituts. Durch Abschluss eines Servitutsbestellungsvertrages betreffend einer solarthermischen Anlage wird das Recht auf Bestand dessen im Grundbuch im C-Blatt (Lastenblatt) angeführt. Hierfür muss ein konkreter Plan der solarthermischen Anlage auf der Liegenschaft vorliegen. Bei einem etwaigen Umbau der Liegenschaft trifft den Betreiber der Anlage grundsätzlich keine Pflicht die Anlage zu verlegen. Die Löschung des Servituts aus dem Grundbuch ist nur mit Zustimmung des Servitutsberechtigten möglich. Je nach Betreibermodell empfiehlt sich die gemeinschaftliche Nutzung in einem entsprechenden Miet- und Dienstbarkeitsvertrag der Nutzer mit den jeweiligen Gebäudeeigentümern hinsichtlich der Dachnutzung zu regeln. Da es aber für den Wärmebereich jedenfalls keine lex specialis gibt, liegen auch keine Einschränkungen hinsichtlich Anschluss der Solarthermie-Anlage an ein oder mehrere Gebäude vor.

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

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

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

Fernwärme

Auch im Gebäudebestand und bei Sanierung und Tausch des Heizenergiesystems sollte ein Anschluss an das Fernwärmenetz in Betracht gezogen werden. Dazu muss als erstes eruiert werden, ob und in welcher Entfernung bereits Liegenschaften Anschlüsse an das Fernwärmenetz stattgefunden haben, sprich ob Fernwärme in diesem Gebiet überhaupt ausgebaut ist. Ansprechpartner sind in diesem Fall die Wiener Netze (www.wienernetze.at). Nach Abschätzung entsprechender Leitungslängen und Kosten durch den Anschluss als auch der Nutzung kann dann von Seiten der Wiener Netze als auch der potentiellen NutzerInnen entschieden werden, ob Fernwärme für ein oder mehrere benachbarte Gebäude in Frage kommt.

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

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

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

Wärmepumpe

Bei Wärmepumpen mit Erdkollektor, Erdsonden oder bei Wasser-Wasser-Wärmepumpen sind Grabungsarbeiten oder Bohrungen von Nöten. Ein zentrales Wärmeversorgungssystem ist vorzusehen, ausgenommen bei einer Aufstockung von einzelnen Wohnungen, die über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt werden sollen. Bei Wärmepumpen gilt: Aufgrund des Temperaturniveaus empfehlen sich großflächige Niedertemperatursystem für die Wärmeverteilung. Bei Verwendung von Wärmepumpen in Kombination mit hohen Vorlauftemperaturen leidet der Wirkungsgrad einer Wärmepumpe deutlich. Deshalb machen Wärmepumpen besonders bei Neubau oder Bestandsbauten mit Wand- oder Fußbodenheizung Sinn. Die Nutzung der geothermischen Energie kann mit quantitativen und qualitativen Einwirkungen auf den Untergrund und/oder den Grundwasserhaushalt verbunden sein. Eventuellen negativen Auswirkungen muss die zuständige Behörde daher mit planerischen Mitteln und Vorgaben entgegenwirken.

Bei der Nutzung von geothermischer Energie gibt es daher einige rechtliche Dinge zu beachten. Je nach Art der Nutzung, unterscheiden sich die dabei die Vorgaben:

Grundsätzlich werden sämtliche Erdwärmenutzungen nur indirekt im Wasserrechtsgesetz 1959¹⁰ abgehandelt und ausdrückliche Verordnungen des zuständigen Ministeriums, die den Stand der Technik für Anlagen zur geothermischen Nutzung des Untergrundes und des Grundwassers betreffen, liegen bis dato nicht vor.

Für die thermische Nutzung des Grundwassers und des Untergrundes sind im Wasserrechtsgesetz Bewilligungstatbestände vorgesehen. Insbesondere ist das Grundwasser sowie das Quellwasser so reinzuhalten, dass es als Trinkwasser verwendet werden kann, und so zu schützen, zu verbessern und zu sanieren, dass eine Verschlechterung des jeweiligen Zustandes verhindert wird. Seit der Wasserrechts-Nov 2011¹¹ gibt es eine spezifische Regelung betreffend Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme. Diese werden einem erleichterten Verfahren zugeführt (Anzeigeverfahren). Nach der neuen Regelung besteht nunmehr insofern ein Anzeigeverfahren für

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

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

Je nach Art und Auslegung der Anlage sind verschiedene Bewilligungen einzuholen. Dabei unterscheiden sich die Bewilligungen vor allem darin, ob Wasser direkt als thermische Quelle genutzt wird (offene Systeme) oder nur der Untergrund ohne Wasserentnahme im Sinne von Tiefenbohrungen oder Flächenkollektoren genutzt wird (geschlossene Systeme).¹²

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 3.000 €/kW je nach Typ und Leistung der Wärmepumpe (vgl. Invert Datenbank TU Wien, 2021).

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

Abwärmenutzung

Auch Abwärme ist grundsätzlich für die liegenschaftsübergreifende Nutzung geeignet. Beispielsweise kann Abwärme aus industriellen oder gewerblichen Prozessen genutzt werden oder auch die Abwärme aus beispielsweise Serverfarmen genutzt werden.

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

¹⁰ Wasserrechtsgesetz 1959 (WRG 1959) StF BGBl I 215/1959 idF BGBl I 73/2018.

¹¹ WRG 1959 idF BGBl I 2011/14.

¹² Vgl. Christian/Kerschner/Wagner, Rechtsrahmen für eine Energiewende Österreichs (REWÖ), in Christian/Kerschner/Wagner (Hrsg), RdU 46: Rechtsrahmen für eine Energiewende Österreichs (REWÖ), 273ff; <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/energie/pdf/leitfaden-erdwaerme.pdf> (abgerufen 28.02.2021).

Abwasser sind entsprechende Abwasserwärmetauscher in den Straßenkanalleitungen einzubauen. Zudem ist auf die entsprechende Wärmeleistung und die Kontinuität der Wärmelieferung zu achten. Sollte diese nicht möglich sein, so ist ein entsprechendes Backupsystem vorzusehen bzw. Abwärme als ein Teil einer Wärmeversorgung auszulegen.

Heizungssysteme auf Basis von Biomasse

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

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

Auch für den Tausch von fossil betriebenen Heizsystemen auf nachhaltige Biomassesysteme wird gefördert. Dazu gibt es auch wieder Bundes- als auch Landesförderungen. Die Bundesförderung "Raus aus Öl und Gas" wird auch 2021 und 2022 fortgesetzt.

Leitungslegung zwischen Gebäuden

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

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

Bestimmung Gewerbeordnung

In der Gewerbeordnung auf Basis § 74 Abs 7 GewO 1994¹³ wurde eine Verordnung erlassen, durch die Betriebsanlagen bezeichnet werden, für die jedenfalls keine Genehmigung erforderlich ist. Dabei handelt es sich um Verordnungen zur möglichst einfachen Errichtung eines Fernwärmenetzes. Im Wesentlichen besagt diese Freistellungsverordnung, dass Fernwärmeversorgungsnetze zur flächenmäßigen Verteilung von Fernwärme mit einer Betriebstemperatur von höchstens 180°C keiner Genehmigungspflicht unterliegen. Demnach bedürfen „herkömmliche“ Wärmeleitungen mit einer Temperatur bis zu 180° Grad zur flächenmäßigen Verteilung von Fernwärme keiner Genehmigung, sofern es entweder Unterlagen gibt aus denen hervorgeht, dass das Fernwärmeversorgungsleitungsnetz entsprechend den einschlägigen Regeln der Technik errichtet und betrieben wird, oder komplette Zertifizierungsunterlagen nach den ÖNORMEN EN ISO 9000 bis 9004. So ist auch bei einer zu verlegenden Direktleitung von einem Haus zum Nachbarhaus (welche

¹³ Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994 StF BGBl 194/1994 idF BGBl I 65/2020.

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

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

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

Druckgerätegesetz

Die Bestimmungen des Druckgerätegesetzes¹⁴ sind je nach Druck und Temperatur der geführten Wärme relevant für eine Wärmeleitung. Auf Basis von Medium, Druck und Temperatur ist eine Einstufung vorzunehmen und in weiterer Folge das dementsprechende Konformitätsbewertung und -verfahren durchzuführen, um die gesetzlichen Sicherheitsanforderungen zu gewährleisten. Eine dementsprechende Abnahme durch eine Konformitätsbewertungsstelle, z. B. TÜV, ist ab Modulkategorie II iSd Druckgeräteverordnung¹⁵ notwendig.

¹⁴ Bundesgesetz über die Sicherheit von unter Druck stehenden Geräten (Druckgerätegesetz) StF BGBl I 161/2015.

¹⁵ Vgl Anhang III der Druckgeräteverordnung (Verordnung des Bundesministers für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft über Druckgeräte (Druckgeräteverordnung - DGVO), BGBl II 426/1999 idF BGBl II 59/2016).

Entwicklung der Gemeinwohlbewertung

Ausgleichs- und Anreiz-System

Das Ausgleichs- und Anreizsystem ist ein Messinstrument mit sieben inhaltlichen Säulen, mit dem der Gemeinwohlgehalt einer Maßnahme resp. eines Maßnahmenbündels ermittelt und zur Bewertung gebracht werden kann. Es wurde im Rahmen der beiden Forschungsförderungen für die Maßnahmen von Pocket Mannerhatten entwickelt, kann aber grundsätzlich auch in anderen Zusammenhängen angewendet werden. Das System ist ein multi-methods-tool, das wie alle bauordnungsrechtlichen Prüf- und Bewertungsinstrumente auch je nach den geplanten und möglichen Maßnahmen inhaltlich modifiziert wie auch bezüglich der Schwellenwerte angepasst werden muss.

- Anhand der sieben Säulen des Ausgleichs- und Anreizsystems wird der Gemeinwohlgehalt einer Maßnahme bewertet. (siehe weiter unten)

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

Hintergrund für die Entwicklung dieses Systems war nicht nur der konzeptionelle Anspruch von Pocket Mannerhatten, eine gemeinwohlorientierte Ausgestaltung der baulich-räumlichen Sharing-Maßnahmen explizit zu priorisieren, sondern auch die im Rahmen unserer Analyse gewonnene Erkenntnis, dass die derzeitige planungs- und förderrechtliche Rahmensetzungen die Implementierung gemeinwohlorientierter Inhalte eher beschränkt resp. erschwert als tatsächlich fördert. Ein Beispiel hierfür ist die oben bereits ausführlich beschriebene Logik bundesrechtlicher Vorgaben, die vorschreiben, dass die Sicherung von baulichen Maßnahmen nicht länger als die Dauer der Zuschüsse/ Darlehen und insgesamt bis maximal 25 Jahre dauern darf. Danach kann rein rechtlich nach B-VG kein Gemeinwohl bzw. durch Förderung preisreduzierter - leistbarer - Wohnraum über diesen Zeitraum hinweg langfristig gesichert werden. Auch in Wien wird dies so gehandhabt, indem bspw. die Mieten im geförderten Wohnbau in der Regel nur 15 Jahre gedeckelt sind. (vgl. Rosifka 2020: 345ff.) Anschließend sind Anpassungen und Erhöhungen im Rahmen weiterer gesetzter Maßnahmen möglich. Die mit Hilfe öffentlicher Mittel instandgesetzten Immobilien können so aufgewertet und weiterhin in höheren Preiskategorien verwertet werden. In den 1970er Jahren des letzten Jahrhunderts war diese Förderlogik in Wien sinnvoll, weil nur so der stark von Desinvestitionen betroffene Bestand gesichert werden konnte. (vgl. Witthöft 2020) Und auch kapitalwirtschaftlich mag dies von einigen Akteur*innen als sinnvoll angesehen werden. Aus konsequenter öko-sozialer Perspektive hingegen, die sowohl soziale Dimensionen des Wohnens - also angemessene, auch für weniger gut situierte Gruppen gut zu bewältigende Kosten - als auch ökologische - eine möglichst ressourcenschonende Ausstattung und qualitätsvolle ökologische Baustoffen und Gestaltungen - kann diese Logik als problematisch gewertet werden.

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

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

Gemeinwohl als Grundlage für das PMO-Bewertungssystem

Die gängigste Definition von Gemeinwohl ist ganz allgemein das Wohlergehen jeder einzelnen Person in einer Gemeinschaft aus vielen. Es geht also ganz grundsätzlich darum, dass alle nach ihren Bedürfnissen Zugang zu Raum, Gütern und Ressourcen haben. Gemeinwohl ist also eine Frage

der Gerechtigkeit und der Verteilung von Raum, Gütern und Ressourcen. (vgl. Rawls 2012) Auch in Österreich ist das Gemeinwohl als Basis der demokratischen Rechtsordnung festgeschrieben. (vgl. Löb 2008; Platon, Nomoi 875 c-d)

Gemeinwohl ist aber nicht statisch und kann auch nicht endgültig normativ fixiert werden. Um es zu bestimmen, muss eine Abwägung zwischen Allgemeinwohl und Partikularinteressen getroffen werden. Wie gegenwärtig gerade in der Pandemie muss ausgehandelt werden, wie viele individuelle Rechte für eine gesamthaft gesunde Entwicklung, und in unserem Fall eine öko-soziale Entwicklung der Bestandsstadt, eingeschränkt werden müssen.

Dass dieses erforderlich sein wird, ist gegenwärtig nunmehr angesichts des Klimawandels, der knapper werdenden nutzbaren Raumressourcen, und der - auch aktuell im Kontext der Pandemie wieder sehr erheblichen - Zunahme von sozialer Ungleichheit, Armut und Diskriminierung glücklicherweise weitgehend unbestritten. Soziale Ungleichheit, Prekarisierung, Diskriminierung und systemische Benachteiligungsmechanismen sind in einer urbanisierten Gesellschaft vor allem Konsequenzen explizit kapitalverwertungsorientierter Strukturierungen des Arbeits- und am Wohnungs"marktes". Damit verbunden sind Einbußen für diejenigen, die nicht von den kapitalistischen Verteilungsprinzipien profitieren, sondern Einbußen bei der Zugänglichkeit und Verfügbarkeit von Raum, Gütern und Ressourcen erfahren.

Um diesen Benachteiligungsmechanismen eine gemeinwohlorientierte Gestaltung entgegenzustellen, argumentiert PMO auf Basis des Recht auf Stadt- sowie des räumlichen Gerechtigkeits-Diskurses, und nutzt diesen als theoretische Basis für die Evaluierung der Verteilungseffekte einer Sharing-Maßnahme und des Fördersystems (vgl. Lefebvre 1973, 1968 [2016]; Harvey 2012). Das Ausgleichs- und Anreizsystem setzt entsprechend einen Rahmen, der es erlaubt, den Gemeinwohlgehalt der räumlichen Sharing-Maßnahmen zu messen und somit zur Wertung zu bringen. Damit wird es möglich, Maßnahmen die Gruppen dienen, die von Benachteiligungen betroffen sind und besondere Bedarfe haben, besonders zu berücksichtigen resp. zu bevorzugen. Entsprechend können mittels des PMO-Systems gemeinwohlwirksame Maßnahmen explizit gefördert werden. Solche, die hingegen Einzelinteressen dienen, müssen dann ohne finanzielle öffentliche Unterstützung realisiert werden.

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

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

Die SDG bilden also einen bewährten, praxisnahen und politisch legitimierten Ausgangspunkt für das gemeinwohlorientierte Evaluierungstool und die Überlegungen zum Anreizsystem im Projekt Pocket Mannerhatten. (vgl. BMEIA o.D; DNK 2017; OEROK 2017; CSR-Richtlinie 2014/95/EU; Felber 2014;

ecogood.org 2017; Bauer 2013; KDZ 2011; Schantl 2014; vgl. Lefebvre 1968 [2016], Schmid 2011; Mayer 2011; Holm 2011)

- Die SDG sind Ausgangspunkt für die gemeinwohlorientierten Evaluierungen und Anreize des PMO.



Abbildung 22 - Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen

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

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

ANALYSEEBENEN: MIKRO, MESO, MAKRO KONZEPTIVE GRUNDLAGEN DER EVALUIERUNG

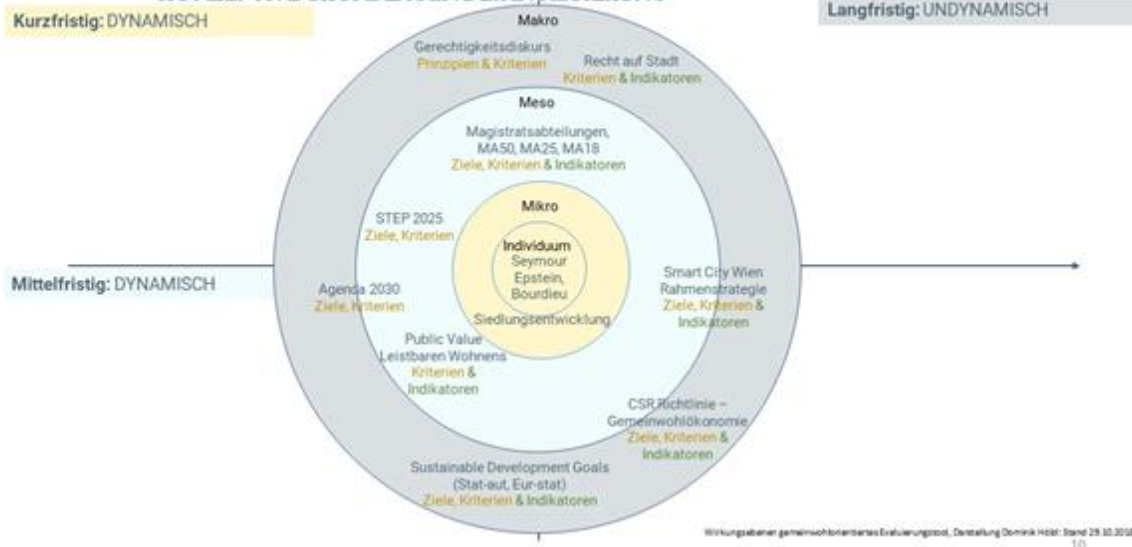


Abbildung 23 - Analyseebenen

Die PMO-Ziele sind entsprechend:

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

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

Grundsätzlich werden Maßnahmen gesetzt, um etwas zu verändern und damit formulierte Ziele zu erreichen. Im Fall von PMO geht es vor allem darum, entsprechende Defizite in der Bestandsstadt auszugleichen und die vorhandenen Strukturen und Funktionen gemäß der Zielsetzungen zu verbessern. Mittels spezifischer Evaluationskriterien kann nun zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Planungs- und Bauprozess geprüft werden, ob die Maßnahme, die gesetzt wird, auch wirklich dazu

beiträgt das Ziel zu erreichen, und wenn ja, in welchem Umfang und in welcher Qualität. Es gilt also die Wirkung einer Maßnahmen benennen und abschätzen zu können. Dabei wird zwischen zwei Ebenen unterscheiden:

Zum einen der **direkten Wirkungsebene**, dem sogenannten Stakeholder Value, also den Effekten der Maßnahme auf die unterschiedlichen Akteur*innen, die Bewohner*innen, die Ermöglicher*innen und die öffentliche Hand resp. Finanziere. Die Maßnahmen haben für diese Akteursgruppierungen je unterschiedliche Wirkungen, warum diese als Wirkungsfelder voneinander unterschieden werden.

Die zweite Ebene sind die **indirekten Wirkungsebenen**, der sogenannte Public Value, der sich in die je unterschiedlich zu bemessenden Wirkungsfelder: soziale Effekte, ökonomische Effekte, ökologische Effekte, räumliche Effekte und gesellschaftliche Effekte unterteilt. Auch diese Effekte sind je nach Maßnahme unterschiedlich, warum sie unterschiedlich gewichtet werden müssen.

WIRKUNGSZIELE & KRITERIEN ZUR GEWICHTUNG DER WIRKUNGSZIELE

Übergeordnete Wirkungsziele = SDGs

- Ökologische Nachhaltigkeit
- Soziale Nachhaltigkeit
- Ökonomische Nachhaltigkeit

Wirkungsziele (verkürzte Version)	Indikatoren für WZ	Kriterien zur Gewichtung (relationale Betrachtungsweise)
Flächengewinn/-effizienz	Bebauungsdichte, GFZ, Belegungsdichte, BGF	Raumarmut
Energiekostenreduktion	Technische Ausstattung und Bauweise, Nutzungsverhalten	Energiearmut
Erhöhte Energieeffizienz	Energieverbrauch, Ausstattung und Bauweise, Nutzungsverhalten	Hoher Energieverbrauch
Barrierefreiheit (baulich)	Ausstattung (bepw. Aufzug)	Nicht-Erfüllung ÖN-B 1600, Barrieren, Bedarf
Partizipation und Teilhabe	Formen und Intensität der Teilhabe	Anonymität, Isolation von Individuen
Sparsamer resp. effektiver (Förder/Mitteleinsatz)	Gegenwärtige Fördertöpfe und deren Auslastung, Einsparis (ErmöglicherInnen)	Zweckentfremdung, Förderverfehlung, Förderbedarf
Fördermittelsicherung, Neue Verteilungsmöglichkeiten	Zweckwidmung, Gegenwärtige Verteilungsmuster	Förderüberschüsse, Verwendungszweck, Begünstigte
Sparsamer Ressourceneinsatz	Bezug der Ressourcen, Suffizienz, Handlungslogiken	Hoher Ressourcen Verbrauch/Verschwendung
Vergrößerung & Verbesserung Grünraum (Erhöhung Grünraumpotenzial)	Gegenwärtiges Grünraumpotenzial (zB Fläche, horizontal und vertikal etc.)	Grünraummangel
Funktionsvielfalt und -mischung	Versorgungsgrad im Grätzl	Nutzungsbrüche, Unterversorgung
Zugänglichkeit (sozial)	Rechtsverhältnisse	Ausschluss, Segregation, Isolation

Evaluierungsmatrix orientiert an Gemeindefördermitteln (vgl. Fafner 2014), Darstellung und Erarbeitung: Florian Niekrook, Dominik Hosi; Stand: 29.01.2019

Abbildung 24 - - Wirkungsziele und Kriterien zur Gewichtung der Wirkungsziele

EVALUIERUNGSMATRIX - STRUKTUR

		Indirekte Wirkungsebenen (Wirkungsfelder/Impact)			
		sozial	ökologisch	ökonomisch	räumlich
Direkte Wirkungsebenen (Typen/Outcome)	Wirkungsfelder/Impact				
	Adressat*in/Outcome				
	Bewohner*innen / Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Qualitatives Wohnen • Vernetzung im Block/Cluster • Barrierefreiheit • Zugänglichkeit • Wohnumfeldqualität • Teilhabe Partizipation • Identifikation • Integration • Stärkung der Gemeinschaft • Stabilisierung / Aushandlung Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • Verminderung Schadstoffemissionen -immissionen • Erhöhung Grünraumpotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> • „Leistbares“ Wohnen • Senkung der Betriebskosten 	<ul style="list-style-type: none"> • Qualitativ hochwertige Freiflächen • Nutzung des wohnungsnahen öffentlichen Raums, • Barrierefreiheit • Bedarfsorientierte Nutzflächen • Wohnumfeldqualität • Funktionsvielfalt • Flächengewinn • Erhöhung Wohnzufriedenheit
	Ermöglicher*innen	<ul style="list-style-type: none"> • Neue Kooperationsmöglichkeiten • Kostenersparnis bei Betrieb 	<ul style="list-style-type: none"> • Verminderung Schadstoffemissionen -immissionen • Erhöhung Grünraumpotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> • sparsamer Mitteleinsatz (absolut, relativ) 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächengewinn • Bauliche Verdichtung / Geringer Flächenverbrauch • Flächengewinn
Öffentliche Hand /Institutionen / Finanziers	<ul style="list-style-type: none"> • Neue Kooperationsmöglichkeiten • Regionale Wertschöpfung 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung Grünraumpotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> • Neue Verteilungsmöglichkeiten (absolut, relativ) • sparsamer Mitteleinsatz (absolut, relativ) 	<ul style="list-style-type: none"> • Freiraumgestaltung 	
Gesellschaft / Quartier	<ul style="list-style-type: none"> • Identifikation • Integration Stabilisierung / Aushandlung Nachbarschaft • Stärkung der Gemeinschaft • Teilhabe Partizipation • Zivilgesellschaftliche Engagement 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhte Energieeffizienz • Verminderung Schadstoffemissionen -immissionen • Erhöhung Grünraumpotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilisierung Wohnungsmarkt (niedrige Fluktuation wegen Wohnzufriedenheit) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauliche Verdichtung / Geringer Flächenverbrauch • Funktionsvielfalt • Freiraumgestaltung • Flächengewinn • Förderung neuer Wohnungstypen • Hohe Gestaltungsqualität / integriertes Stadt- Ortsbild • Hebung Wohnstandards • Erhöhung Wohnzufriedenheit • Qualitativ hochwertige Freiflächen 	

Evaluierungsmatrix orientiert an Gemeinwohlmatrix (vgl. Felber 2014; Darstellung und Erarbeitung: Dominik Hobi; Stand 29.01.2019)

9

Abbildung 25 - Evaluierungsmatrix

Das 7-Säulen-Gemeinwohlbewertungsmodell

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

7-SÄULEN DES EVALUIERUNGS- UND ANREIZ-SYSTEMS

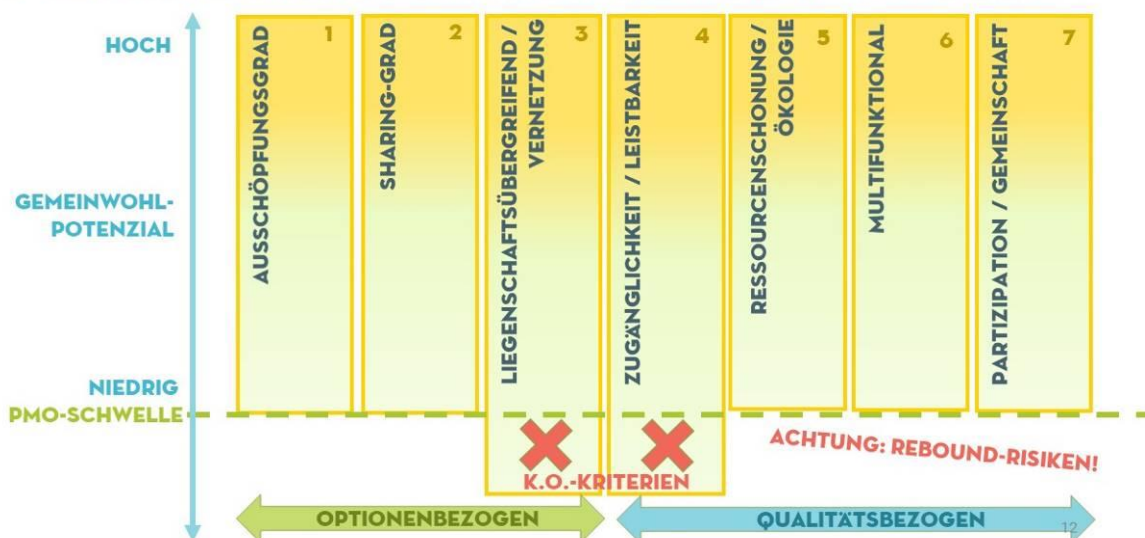


Abbildung 26 - - Die 7 Säulen zur Bewertung des Gemeinwohls

Ausschöpfungsgrad

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

Sharing-Grad

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

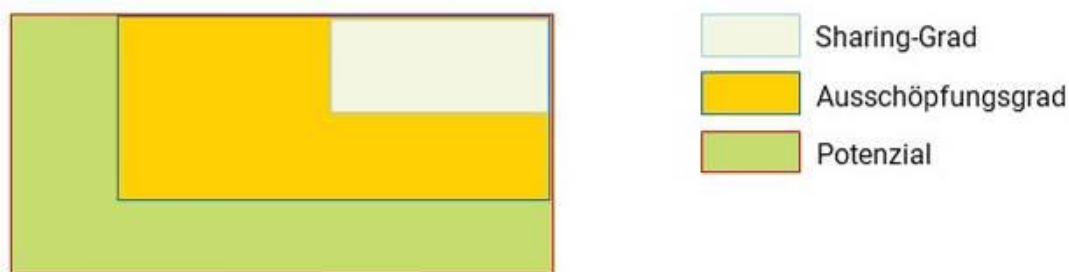


Abbildung 27 - Sharing-Grad

Liegenschaftsübergreifend / Vernetzung

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

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

Leistbarkeit und Zugänglichkeit

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

Ökologie und Ressourcenschonung

In der Säule Ökologie und Ressourcenschonung werden die Bauweise, die verwendeten Materialien im Sinne der Umweltverträglichkeit, Rückbaumöglichkeiten und Lebenszyklusindikatoren, die

sparsame Verwendung sowie die Wiederverwendung von Ressourcen für die Bewertung betrachtet. Dabei werden bestehende Bilanzierungsverfahren, u.a. die ÖGNB-Zertifikate sowie die Ökokaufkriterien von Wien herangezogen. Je höher der Anteil an ökologischen Materialien, desto höher ist die Punktezahl.

Multifunktionalität und Verknüpfung

Hier werden in der Planung und Ausstattung Multifunktionalitätsindikatoren betrachtet, um eine möglichst nutzungsoffene, flexible Gestaltung und Ausstattung von Gemeinschaftsflächen sowie eine möglichst barrierefreie Zugänglichkeit sicherzustellen. Gleichzeitig wird die Verknüpfung von Maßnahmen untereinander betrachtet und gewertet. So kann eine bspw. liegenschaftsübergreifende PV-Anlage einen liegenschaftsübergreifenden Gemeinschaftsraum speisen. Je stärker verschiedene Maßnahmen miteinander verknüpft sind, desto mehr Punkte gibt es.

Partizipation

Hier wird bewertet, wie die Nutzer*innen und Betroffenen im Planungsprozess, im Umsetzungsprozess und im Rahmen des Betriebs verlässlich eingebunden werden. Mitsprache und Beteiligung stärken die Identifikation mit dem Raum, vermeiden Protest, minderen Vandalismus und fördern das „Kümmern“ um den Raum. Die Intensität der Partizipation wird anhand der Partizipationsleiter beurteilt. Liegt die Beurteilung auf einer hohen Stufe der Leiter, desto höher ist die Punktezahl.

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

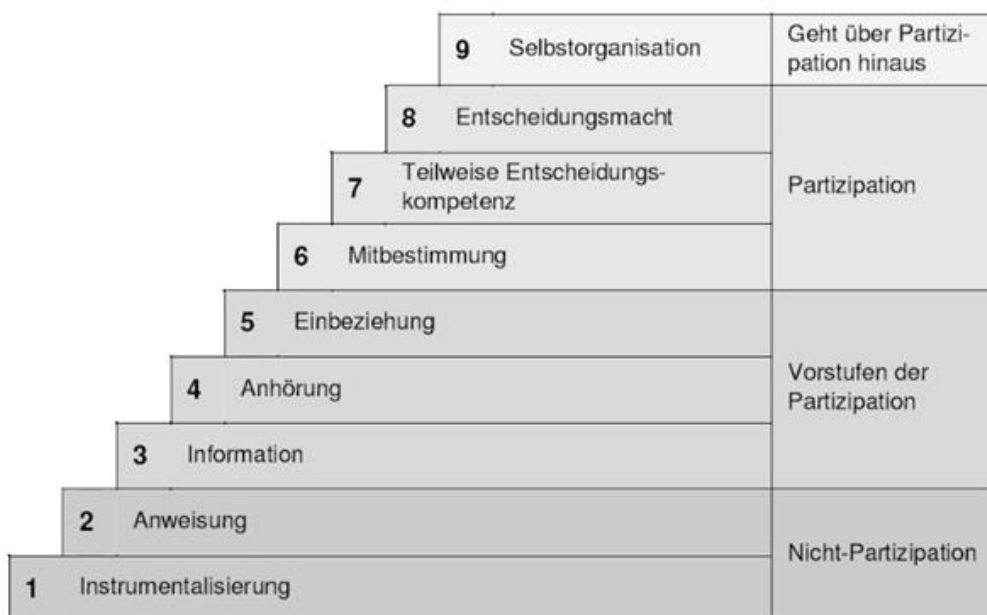


Abbildung 28 - Stufenmodell der Partizipation (Wright, Unger, 2008)

Das 7-Säulenbewertungsmodell deckt somit die zentralen Aspekte ab, die für eine liegenschaftsübergreifende gemeinwohlorientierte Evaluierung im Kontext der sozialökologischen Stadterneuerung relevant sind. Das 7-Säulenbewertungsmodell erlaubt es, Planungen hinsichtlich ihres Gemeinwohlgehaltes zu bewerten, und entlang dieser Kennwerte die entsprechenden Förderungen und Anreize festzulegen. Als Prinzip gilt: Je höher der Gemeinwohlgehalt einer

Maßnahme resp. eines Maßnahmenbündels ist, desto umfangreicher können die Förderungen bewilligt und desto mehr Anreize können vergeben werden.

Wie es auch die angewendeten Grundlagen nahelegen, ist das System nicht statisch. Falls sachlich erforderlich kann es um weitere Säulen erweitert werden. Zudem ist das Modell sowohl ex-ante anwendbar, das heißt schon in der Phase der Planung als Mittel für das Entwerfen und vorab Prüfen von Planungsvarianten, wie auch ex-post, also nach der Beendigung der Bauphase. (vgl. Beck et.al. 2020: 17ff.) Allfällige Modifikationen, die vielfach in Bauprozessen erforderlich sind, können so bei der konkreten Beurteilung und Bemessung der Förderung und der endgültigen Fixierung möglicher Anreize mit berücksichtigt werden: „Im Fall der Anreizvergabe mit dem Planungsabschluss kann nach der Fertigstellung des Vorhabens ex-post entlang der Indikatoren festgestellt werden, ob die Vorgaben wie geplant mit dem jeweiligen Gemeinwohlimpact umgesetzt wurden. Wird das Vorhaben nicht wie eingereicht umgesetzt und betrieben, sollen Sanktionsmechanismen wie bspw. Rückzahlungen, ein Rückbaugeschäft oder auch die Bewirtschaftungen durch die öffentliche Hand gesetzt werden können.“ (ebd.)

Beispielhafte Bewertung der PV-Anlage nach dem Gemeinwohlpotential der sieben Säulen:

Ausschöpfungsgrad: nahezu 100 Prozent der verfügbaren und rechtlich möglichen Dachfläche werden ausgeschöpft. Es gibt aber grundsätzlich noch ungenutztes Fassadenpotential für eine energetische Nutzung gibt, daher wird der Ausschöpfungsgrad für die Berechnung des GWI nicht maximal bewertet.

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

Liegenschaftsübergreifend/ Vernetzung: Eine baulich-physikalisch liegenschaftsübergreifende Konzeptionierung ist rein rechtlich und sicherheitstechnisch de facto nicht umsetzbar. Dies ist auch nicht zwingend notwendig: Die Möglichkeit über Dienstleister oder Energiegemeinschaften Elektrizität von einem anderen Dach in der Nachbarschaft zu beziehen, bietet bereits eine maßgebliche Begünstigung für eine PV-Anlage. So kann zu Dächern, die verschattet und/oder nicht optimal zum Sonnenverlauf orientiert oder mit vielen Dacheinbauten versehen sind, lokal eine technisch und wirtschaftlich sinnvolle Alternative gefunden werden. Im Projekt wurde eine optimale Vernetzung der Anlage bzw. die liegenschaftsübergreifende Nutzung des erzeugten Stroms über den eFriends Marktplatz erreicht. Dies war im Projektverlauf die einzige Möglichkeit um den Strom sowohl im Gebäude als auch regional zu verteilen. Es gibt momentan kein anderes Projekt außer PMO, welches diese Methodik implementiert hat. Die Verteilung ist sowohl lokal als auch regional möglich. Künftig ist die Erzeugung und Verteilung über Bürgerenergiegemeinschaften bzw. Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften möglich, allerdings ist derzeit noch schwer abschätzbar wie diese rechtlichen Konstrukte real umsetzbar sein werden.

- Momentan vier Zähler in das Mieterstrommodell im Gebäude integriert, 2 weitere könnten folgen
- 4 Weitere Einheiten geplant
- Insgesamt bereits über 15 AbnehmerInnen

Leistbarkeit / Zugänglichkeit: Momentan ist der Strom zu einem sehr günstigen Preis verfügbar (6 c/kWh brutto, Ökostrom sonst oft im Bereich zwischen 9 u. 11 c/kWh brutto) – Leistbarkeit

gegeben. Außerdem ist der Bezug von der Anlage jeder/m zugänglich, der /die auch Kunde / Kundin der eFriends ist. Künftige ist auch eine Staffelung der Preise nach sozialen Kriterien für die Betreiber denkbar, allerdings erst nach einer Evaluierungsphase. Der Strompreis ist jederzeit anpassbar und auch grundsätzlich staffelbar (Teilnehmende Berechtigte im Haus sparen sich zusätzlich Netzgebühren und Steuern bzw. Abgaben). Zusätzlich ist es bereits möglich Strom an wohltätige Organisationen/Vereine zu spenden und Strom auch mit anderen Anlagen zu tauschen. Die Preisspanne in der der Strom verkauft werden darf bewegt sich im eFriends Marktplatz zwischen 0 und 9.9 c/kWh brutto. Das heißt, dass auch ein gewisses Sicherheitssystem eingezogen wurde, um den Strompreis nicht exorbitant steigen zu lassen.

Ökologie / Ressourcenschonung: Der ökologische Nutzen ist per se durch Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energie gegeben. PV – die Panele erzeugen in 2-3 Jahren so viel Energie wie durch die Herstellung benötigt wurde. Die volle Punktezahl wäre nur dann zu vergeben, wenn Strom erzeugende Module verwendet werden, die nicht auf Basis von seltenen Erden (Silizium) funktionieren (Grätzelzelle, Dünnschichttechnologie) oder wenn die Anlagenkomponenten und deren Produktionsbedingung ökologischer Qualitätskriterien (z. B. Ökokauf) entsprechen. Es ist eine hohe CO₂ Einsparung im Vergleich zum herkömmlichen Strommix gegeben (ca. 4,9 t CO₂ äqu.). Durch APP und Verbrauchsdarstellung ist es zudem möglich das eigene Verbrauchsprofil an das Erzeugungsprofil anzupassen – Erfahrungswerte sind dazu im Projekt noch zu gering. Die Lebensdauer der Anlage kann mit ca. 30-35 Jahre angegeben werden. Garantie der Module für eine 80%ige Kapazität nach 25 Jahren.

Multifunktionalität / Verknüpfung: Derzeit ist die Multifunktionalität der PV-Anlage noch nicht gegeben. Allerdings ist in den nächsten Jahren auch eine E-Mobilitätstankstelle geplant, welche dann auch mit PV-Strom betrieben werden soll. Grundsätzlich ist Multifunktionalität jedoch jederzeit möglich und kommt auch darauf an, wofür der erzeugte Strom im Endeffekt auch genutzt wird z. B. zum Aufheizen eines Boilers (Power to heat) welches ebenfalls zur Multifunktionalität/Sektorkopplung beiträgt

Partizipation: Durch die EigentümerInnenstruktur (Einzeleigentümer) im Gebäude liegt die Entscheidungsgewalt über die Installation der Anlage als auch der Preisgestaltung bei den Eigentümern. Allerdings kann der Preis grundsätzlich bilateral verhandelt werden. Grundsätzlich kann jeder Kunde / jede Kundin der eFriends an der Anlage partizipieren bzw. Strom beziehen. Die Anlage steht also jedem offen, einzig der Energieversorger muss gewechselt werden. Da das Mitspracherecht der TeilnehmerInnen allerdings nicht voll gegeben ist, ergibt sich auch nicht die volle Punkteanzahl bei der Bewertung des Gemeinwohlsindex.

Aus den einzelnen Bewertungen wird für diese Anlage ein Gemeinwohlsindex von 80% abgeleitet.

Diese Gemeinwohlsbewertung bezieht sich auf ein konkretes Umsetzungsbeispiel im Zuge von Pocket Mannerhatten und muss für jede Umsetzung gesondert durchgeführt werden. Je nach EigentümerInnenstruktur und der Ausgestaltung der Umsetzung können die einzelnen Parameter deutlich variieren und somit ergibt sich für jede Anlage ein anderer Gemeinwohlsindex.

Gewichtung differenziert nach Lage und Typologie

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

Auch jetzt wird jedes Planungs- und Bauvorhaben mit (sozial)räumlichen und sozial-ökologischen Erfordernissen kontextualisiert. Im Rahmen von PMO könnte diese Kontextualisierung aber explizit gemacht werden, und sie kann bereits sehr frühzeitig im vorbereitenden Handeln, im Rahmen des sogenannten Gebiets-Check durchgeführt werden. Der Gebiets-Check ist eine Methode zur Ermittlung baulicher, funktionaler sowie sozialer und sozialräumlicher Sharing-Potenziale im Bestand und kann, nach entsprechender Umstellung resp. teilweiser Erweiterung der räumlichen und sozialräumlichen Analyse, als stadtweit ausgelegte, grundlegende Bewertungsgrundlage ausgerollt werden (vgl. Beck et.al. 2017a: 14ff). Der Gebietscheck könnte als Teil der strategischen Ausrichtung von PMO dem konkreten Verwaltungs- und Vergabeprozess der einzelnen, liegenschaftsübergreifenden Vorhaben vorangestellt werden.

Gegenwärtig liegen vor allem kleinteilig strukturierte Gründerzeitgebiete im Fokus der Forschung. Das Bewertungsinstrument von PMO ist derzeit entsprechend dieser städtebaulichen Struktur angepasst. Die Prinzipien und Instrumente von PMO können theoretisch aber ebenso in leichter Modifikation der Evaluationskriterien, deren Gewichtung und Schwellenwerte für Sanierungszielgebiete mit anderer Bebauungstypologie wie die bspw. 50/60/70er-Jahre Stadtteile, angewendet werden.

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

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

Schwellenwerte

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

Mit solch normativen Schwellenwerten und Kriterien wird auch im gegenwärtig angewendeten Fördersystem gearbeitet, wenn ein Bauvorhaben nicht durch eine Jury ergänzend qualitativ beurteilt wird. (vgl. Wohnfonds 2019a; Wohnfonds 2019b) Auch bei Umweltverträglichkeitsprüfungen wird mit harten Schwellenwerten gearbeitet. (vgl. UVP-G 2000 § 2. Abs. 5, § 3. Abs. 2, 4 etc.) Auch sind Gewerbe bezogene Auflagen an Schwellenwerte geknüpft, und nicht zuletzt auch die Vergabe von

Subjektförderung und die Vergabe von Gemeindewohnungen erfolgen entlang von harten Einkommensgrenzen. (vgl. WKO o.J.; WWFSG §11; Voraussetzungen für eine geförderte Mietwohnung oder Genossenschaftswohnung o.J.) Um harte Schwellenwerten aufzuweiten, werden Toleranz. Bereiche definiert.

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

Als Problemstellung bleiben dennoch die unterschiedlichen absoluten Größen der Baumaßnahmen bestehen, weil große Projekte auch beispielsweise bei „nur“ einem Prozent Ausschöpfungsgrad einen hohen Impact haben können. So können bspw. bei einem Potenzial von 10.000m² und einem Ausschöpfungsgrad von einem Prozent 100m² Gemeinschaftsfläche generiert werden. Hier gilt es, wie stets im jeweiligen Genehmigungsprozess, den Gemeinwohl-Impact zu reflektieren und sicherzustellen, dass auch solche „kleinen Werte“, wenn sie von Beginn an gemeinwohlorientiert geplant werden, nicht aus der Wertung fallen. Hierzu sollten im Anlassfall passende Schwellenwerte definiert werden. Da der Fokus von PMO derzeit aber auf der kleinteiligen Gründerzeitbebauung liegt, kann gegenwärtig mit den bisher definierten Schwellen des Instrumentes gearbeitet werden.

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

Abbildung 29 - Maßnahmen und Indikatoren

Knock-out

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

Eine Ausnahme bilden bestimmte Begrünungsmaßnahmen. Falls Dach- oder Fassadenbegrünungsformen realisiert werden, die aufgrund von Statik und Bauweise nicht zugänglich sind, können die Säulen Sharing-Grad und Zugänglichkeit logischerweise aufgrund der technisch begründeten Nichtzugänglichkeit nicht evaluiert werden. Dennoch sollten solche Begrünungsmaßnahmen nicht aus der Wertung fallen, da Begrünungsmaßnahmen lokal mit relativ niedrigem Aufwand vergleichsweise hohe positive Gemeinwohleffekte aufweisen, wie bspw. die Reduzierung von lokalen Hitzeinseln. Sie wurden entsprechend als sinnvoll in die Bewertung integriert.

Anreizkatalog

Je nach kollaborativen Maßnahmenbündel (SHARE SMALL bis SHARE EXTRA-LARGE) können nach der Logik von PMO entsprechend die Höhe der Anreize sowie die Anreizkategorien (monetär und nicht monetär) definiert werden. Der Anreizkatalog kann nicht ausschließlich nach den Zahlenwerten des Index und noch weniger den nach Dezimalstellen des Gemeinwohl-Index vergeben werden. Folglich sind die Anreize in diesem Bewertungssystem in einer Triangulation zu ermitteln. Dabei werden die quantitativ bestimmbar Zahlenwerte der Säulen des Bewertungssystems in Zusammenschau mit den qualitativen Aussagen der jeweiligen Bewertungssäulen untersucht und bestimmt. Grundsätzlich sind die Anreize derzeit Vorschläge der Forschungsteams. Ob und wie sie zukünftig förderwirksam und rechtlich gesichert gesetzt werden können, wurde im Rahmen der IBA-Förderung des Projektes in Workshops mit der öffentlichen Hand vertieft diskutiert. Grundsätzlich unterliegt die Entwicklung von Förderungen und Anreizen und weiters dessen Implementierung ins Fördersystem einer noch ausstehenden politischen Entscheidung.

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

Als mögliche Anreize im Sinne der Logik von PMO können zum derzeitigen Zeitpunkt der Bearbeitung des Forschungsprojektes folgende Anreizmöglichkeiten, neben den bestehenden Fördermöglichkeiten des WWFSG, vorgeschlagen werden:

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

Abbildung 30 - Anreizmöglichkeiten gestaffelt

Sicherungssysteme

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

Diese Sicherungssysteme sind nicht neu, sondern bewährte Prinzipien und werden auch in anderen Förderungszusammenhängen angewendet, wie bspw. bei der Wiener Fassadenbegrünung: „Im Falle einer Entfernung innerhalb von 15 Jahren (beispielsweise im Zuge einer Fassadensanierung) muss die Begrünung auf eigene Kosten wiederhergestellt werden.“ (Magistratsabteilung Umweltschutz (MA 22) (o.J.)²) Ebenso definiert das WWFSG zahlreiche Überprüfungs- und Sicherungsvorkehrungen. Hier anzuführen wären bspw. § 6 Abs. 5 ein im Grundbuch festgehaltenes „Pfandrecht in Höhe von 150 vH des zugesicherten Baukostenzuschusses bzw. nichtrückzahlbaren Beitrages [...]“ sowie § 41 Abs. 5, das bei Sockel- Total- oder Blocksanierung über die „Förderungsdauer zur grundbücherlichen Sicherung der Ansprüche des Landes ein Pfandrecht in Höhe von 150 vH der zugesicherten Förderungsleistungen einzuverleiben“ ist. § 18 WWFSG sieht eine Prüfung der Förderwürdigkeit nach 15 Jahren bei Vergabe von Subjektförderung oder Gewährung von Eigenmitteldarlehens vor, § 64 Abs. 2 bei Inanspruchnahme von Förderungen für wohnungsseitige Sanierungsmaßnahmen und dadurch Anhebung des Standards des Mietgegenstandes ist höchstens ein kostendeckende Mietzinses (Deckungsmiete) über die Dauer der Förderung. Da dieses Sicherungssystem gegenwärtig lediglich über die Dauer der Förderung greift, kann wie oben ausgeführt dadurch langfristig bspw. kein leistbarer Wohnraum gesichert bleiben. Im Forschungsprojekt ist es deshalb als Problemstellung gesehen worden, im Zusammenhang mit der derzeitigen Förderlogik von Gemeinwohl zu sprechen, weil das Rechtssystem lediglich befristete Sicherungssysteme definiert. Diese Fristen sind vom Bund über die Kompetenzverteilung Art 15a B-VG Art 2 Abs 2 definiert.

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

Das PMO-Evaluierungssystem – ein Prozess in sechs Schritten

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

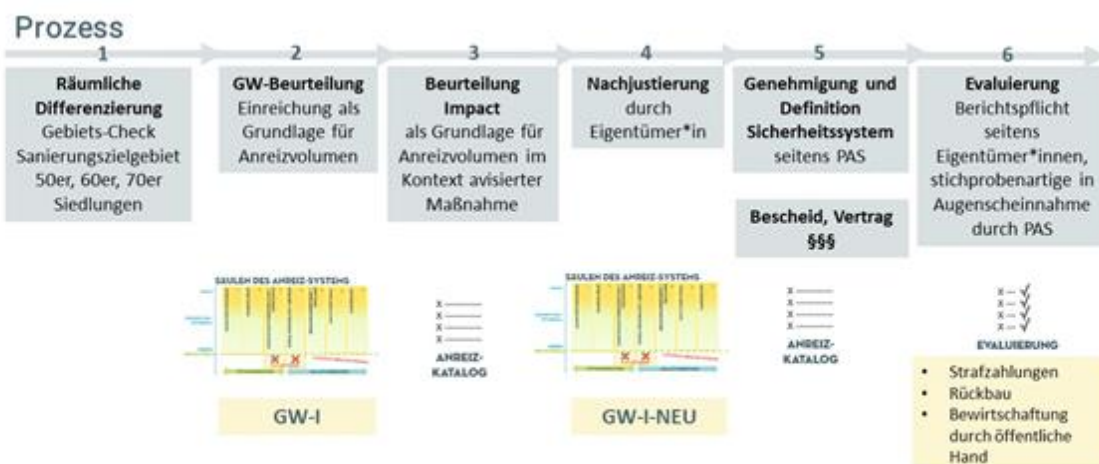


Abbildung 31 - Entwurf für den Prozess

Räumliche Differenzierung

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

Gemeinwohlbeurteilung vor und bei Einreichung

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

Selbst-Check

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

Mit Hilfe der standardisiert dargestellten Sharing-Optionen können demnach interessierte Hauseigentümer*innen mögliche Maßnahmen auf ihrer Liegenschaft vorplanen, und können diese in je unterschiedlicher Ausführung mit je unterschiedlichen Gemeinwohleffekten „durchspielen“. Hierdurch wird es möglich, die zur jeweiligen Ausgestaltung gewährten Anreize und Unterstützungen im Sinne der oben skizzierten Anreizmöglichkeiten SMALL bis EXTRA-LARGE abzuprüfen. Die interessierten Eigentümer*innen können so zusammen mit ihren Nachbar*innen abschätzen, mit Hilfe welcher Kollaborationen sie die Unterstützungen und Anreize für ihr Vorhaben erhöhen können.

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

Anwendung des 7-Säulenmodells

Als Grundlage zur Berechnung des Gemeinwohl-Index werden die einzelnen Indikatoren (bspw. Fläche, Zeit, Dichte, Energie etc.), die in den Säulen dargestellt sind, gewichtet. Pro Säule werden null bis maximal vier Punkte vergeben. Die Summe der Gewichtung der Säulen ergeben die Gesamtpunktzahl einer Maßnahme.

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

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

Formel zur Berechnung des Gemeinwohl-Index

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

EVALUIERUNGSSYSTEM

Formel für eine Maßnahme

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

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

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

Abbildung 32 - Formel zur Berechnung des Gemeinwohl-Index

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

EVALUIERUNGSSYSTEM

Formel für Kombination mehrerer Maßnahmen

VORGEHEN: Analog zur Formel für eine Maßnahme

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

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

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

Abbildung 33 - Formel für Kombination mehrerer Maßnahmen

Hieraus ergibt sich beispielsweise folgende maßnahmenbezogene Bewertung.

EVALUIERUNGSSYSTEM

Beispiel: maßnahmenbezogene Bewertung* (Punkte nach Bewertungsraster PnB)

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

Summe = 20,5

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

* Bepunktung definiert im File: Beurteilungsraster_Gemeinwohl_Impact_avisierter_Maßnahmen_GR_PV_CL_200326
 ** Variation, ob auf Liegenschaft und zugänglich oder liegenschaftsübergreifend umgesetzt

Abbildung 34 - Maßnahmenbezogene Bewertung

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

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

Nachjustierung

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

Prüfung neu, Genehmigung und Definition Sicherheitssystem seitens der Behörden

In diesem Schritt werden die überarbeiteten und von den Dienststellen genehmigten Plandokumente von der Förderstelle geprüft. Wann mit der Bauführung begonnen werden darf, ist in § 31 und § 58 des WWFSG definiert. Mit der Bauführung kann in der Regel nur begonnen werden, wenn das Bauvorhaben bewertet ist. In diesem Fall kann bspw. auf § 28 des WWFSG verwiesen werden. Ebenso werden in diesem Schritt der Prüfung auch die Sicherungssysteme definiert. (Siehe dazu die Ausführungen zu den Sicherungssystemen oben) Erst wenn das Bauvorhaben auf den Gemeinwohlgehalt und auf die baurechtlichen Vorschriften geprüft ist sowie die Sicherungssysteme definiert sind kann nach positivem Bescheid (schriftliche Zusicherung) mit der Bauführung begonnen werden.

Evaluierung

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

Publikationen, weiterführende Informationen

Neben dem vorliegenden Endbericht, der sich in Abstimmung mit der FFG zu weiten Teilen aus dem Handbuch zusammensetzt, sind folgende Publikationen durch das Projektteam im Berichtszeitraum erarbeitet worden:

- Sämtliche verfügbaren Dateien unter <https://pocketmannerhatten.at/downloads-und-medien/> (2017 – 2021, siehe z.T. auch den Anhang)
- Booklet "Wer teilt bekommt mehr" (2021)
- Publikation POCKET MANNERHATTEN Betreiber*innenmodelle – Nachsorgekonzepte – Anreizmöglichkeiten (2020)
- Handbuch PMO II (noch unveröffentlicht)
- Business-Model PMO II (noch unveröffentlicht)

B.6 Erreichung der Programmziele

Die drei wesentlichen Ziele der 9. Smart Cities-Demo-Ausschreibung sind bzw. waren:

- **Stadt als Testbed nutzen**
- **Optimierung von Einzelsystemen erreichen**
- **Mehrwerte gegenüber Einzellösungen generieren**

Die Ziele des Programmes Smart Cities Demo wurden sowohl in der Konzeption des Projektes, als auch in der Durchführung und im Laufe der Anpassungen laufend verfolgt.

Stadt als Testbed nutzen: Ein wesentliches Bestreben des Projektteams war, möglichst qualitätvolle praktische Umsetzungen des Sharing-Konzeptes in der Stadt bzw. im Stadtteil zu generieren und einen hohen praktischen Impact zu erreichen. Der Begriff Stadt bezieht sich dabei nicht nur auf den gebauten Raum, sondern auch auf die Prozesse, die hinter Planungen und Umsetzungen liegen. Im Dialog mit den Stakeholder*innen wurde stets direkt auf die lokalen Gegebenheiten eingegangen: Durch intensiven Austausch mit den Dienststellen und dem Wohnfonds Wien konnten wesentliche Anregungen zum liegenschaftsübergreifenden und gemeinwohlorientierten Handeln auch im Rahmen gesetzlicher Rahmenbedingungen gegeben werden. Im Austausch mit den Eigentümer*innen und den Bewohner*innen vor Ort konnten Aktivierungs- und Partizipationsmethoden gezielt weiterentwickelt werden und auf Sharing-Umsetzungen hin optimiert. Sowohl die Umsetzungen als auch die Aufbereitung der Galerie der Möglichkeiten lieferten wertvolle Erkenntnisse.

Die im Projekt praktisch und theoretisch entwickelten Lösungen können als vorbildhafte Schemata für künftige Anwendungen an anderen Orten dienen.

Optimierung von Einzelsystemen erreichen: Der trans- und interdisziplinäre Charakter des Projektes bedingt eine starke Verknüpfung der verschiedenen Themen. Das zeigt sich bereits in den bearbeiteten Inhalten, die u.a. technische, rechtliche, sozialwissenschaftliche, prozessuale, kommunikative Kenntnisse erfordern. Das Projektdesign aus eng miteinander verknüpften Arbeitspaketen und Deliverables trägt dieser inhaltlichen Ausrichtung Rechnung. Speziell in den Arbeitspaketen 2 und 3 wurde dabei auf die Interaktion und Vernetzung einzelner Komponenten, Lösungen, Technologien und Methoden eingegangen.

Mehrwerte gegenüber Einzellösungen generieren: Die Grundthesen von Pocket Mannerhatten deckt sich mit diesem Ziel: „Wer teilt, bekommt mehr.“ Die Projektidee fußt darauf, dass Sharing-Umsetzungen einen Mehrwert gegenüber isolierten Einzellösungen darstellen. Das dritte Programmziel beschreibt damit einen zentralen Pfeiler des Projektes.

Dementsprechend ist auch der Beitrag des Projektes zu dem dritten Programmziel besonders stark: Neben den Erkenntnissen und Umsetzungen in „Block 61“, sowie den beispielhaften Planungen ist speziell das im Projekt entwickelte Evaluierungssystem hier hervorzuheben. Es macht den Mehrwert von verknüpften Lösungen bemessbar und bietet damit die Möglichkeit, solche Mehrwerte systematisch zu entwickeln und entsprechend zu bewerten. Das Bemessungssystem ist zwar speziell für liegenschaftsübergreifende Umsetzungen entwickelt, kann aber auch in anderen Kontexten (adaptiert) Anwendung finden. Damit kann durch die Projektergebnisse ein konkreter Beitrag zu weiteren Smart Cities Demo-Projekten geleistet werden, indem das vorliegende Evaluierungssystem zur Zieldefinition und zum Monitoring herangezogen bzw. adaptiert werden kann.

Die **Zielgruppen** wurden intensiv in die Entwicklung der Projektergebnisse eingebunden. In dem vorliegenden Bericht sind die diesbezüglichen Methoden und Erkenntnisse in den Kapitel zu den Schlüsselakteur*innen und zur Partizipation und Aktivierung beschrieben.

Umsetzungs-Potenziale

Die Gründerzeit

Die "Gründerzeit" meinte als Sammelbegriff jene heterogenen Bestandsstadtstrukturen und Gebäude, die historisch großteils ihre Wurzeln in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts haben und ein wesentliches Charakteristikum des Wiener Stadtbildes darstellen.

Der Masterplan Gründerzeit, ein Strategiepapier für die Revitalisierung der gründerzeitlichen Bestandsstadt Wien, differenziert drei Gebietstypen der Wiener Gründerzeit: eine dicht bebaute Innenstadt, eine sehr dicht bebaute Vorstadt, ein wenig dicht bebauter Stadtrand mit einer Bewohnerzahl von 1,8 Mio. EinwohnerInnen. Das entspricht ca. 38% der Stadtbevölkerung.

Charakteristisch für diese Stadtstruktur ist ein teils sehr regelmäßiges rasterartiges Straßennetz und die Blockrandbebauung, die von öffentlichen Raum vom privaten Innenhof oder Innenhöfen trennt. Oftmals besteht eine sehr kleinteilige Parzellenstruktur mit Liegenschaften in Privatbesitz, die die Projektentwicklung unwirtschaftlich und aufwendig macht. Oftmals sind die Gründerzeitgebiete, vor allem im Innen- und Vorstadtbereich durch einen Mangel an Grün- und Freiraum gekennzeichnet. Der Straßenraum wird häufig durch intensive Nutzung als Fläche für den ruhenden Verkehr charakterisiert. Die Infrastruktur ist weitgehend ausgebaut und oft durch den historisch bedingten gewerblichen Hofnutzungen noch geprägt.

Potenziale von PMO in der Gründerzeit

Pocket Mannerhatten wurde speziell für die Herausforderungen der gründerzeitlichen Stadt konzipiert und hat dahingehend großes Potenzial. Wien hat geschätzt ca. 2800 Stadtblöcke mit gründerzeitlichem Bestand. Im Fokusgebiet Ottakring befinden sich pro Quadratkilometer ca. 80 Stadtblöcke, die Fläche der gründerzeitliche Stadtquartiere in Wien beträgt ca. 35 km².

Auf Basis dieser Hochrechnung lässt sich das Potenzial der Vision von Pocket Mannerhatten zeigen:

Würde in jedem dieser Stadtblöcke ein **Co-Living-Konzept** als Nachverdichtung im Dach entstehen, mit neu geschaffener Wohnfläche ca. 270m² in übergreifenden Dachraum, wären das ca. 750.000 m² Co-Living Wohnraum:

- 10.000 Wohnungen à 75m²
- für ca. 30.000 Menschen im Bestand (Basis: Co-Living Wohnung mit drei Personen belegt, zwei Wohn-Studios und eine Gemeinschaftswohnküche)

Würde in jedem dieser Stadtblöcke ein **Gemeinschaftsaufzug** errichtet und dafür ein Aufzug nicht gebaut, würden pro Block ca. €40.000 gespart (Ersparnis Betriebskosten u. Gebäudeanschluss nicht berücksichtigt)

- Das entspricht in Summe ca. 112 Millionen Euro Ersparnis
- Die gesparte Summe könnte zum Teil in Gemeinwohl-Maßnahmen investiert werden

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

- eine Energieproduktion von ca. 56 Millionen kWh/a
- der Energiebedarf von mehr als 28.000 Haushalten im Bestand könnte bilanziell mit PV-Strom gedeckt werden

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

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

Würde in jedem dieser Stadtblöcke eine bestehende Garage für die Fahrzeuge von Nachbar*innen geöffnet bzw. eine **Nachbarschaftsgarage** errichtet, würden dafür **je fünf Stellplätze im öffentlichen Raum eingespart**.

- In Summe ergäbe das ca. 175.000 m² Platz im öffentlichen Raum, z. B. für konsumfreie Aufenthaltsräume, Begrünung oder Spielplätze
- Das entspricht einer Fläche von ca. 25 Fußballfeldern

B.7 Schlussfolgerungen zu den Projektergebnissen

Dieses vielfältige Projekt wäre in der Bearbeitung nicht so weit gekommen, ohne

- Persönlichem Engagement
- Flexibilität und Frustrationstoleranz
- Lernfähigkeit, Antizipationsfähigkeit
- Kommunikationsbereitschaft
- Transdisziplinärem und Interdisziplinärem Denken und Arbeiten
- Finanzieller Überleistung

des Projektkonsortiums.

Die Realisierung von PMO ist möglich, allerdings kam von Seiten der Verwaltung mehrmals die Aussage, dass mehrere Pilotprojekte notwendig sind und der politische Wille gegeben sein muss, damit dieses Instrument ausgerollt werden kann. Bspw. gab es für die Entwicklung der thermischen Wohnungssanierungsförderung (TheWoSan) rund zwanzig Pilotprojekte in Wien (vgl. Besprechung Strassl: 2019).

Die Realisierung von liegenschaftsübergreifenden Projekten ist abhängig von der **Handlungslogik**, welche wiederum geprägt ist:

- von der wirtschaftlichen Lage der Eigentümer*innen
- von der intrinsischen Motivation der Eigentümer*innen, welche an eine Erneuerungserfordernis geknüpft und die Sanierungserfordernis gleichzeitig städtebaulich morphologisch begünstigend ist
- von der Lernfähig- und Antizipationsfähigkeit der Eigentümer*innen
- vom Vertrauen der Eigentümer*innen gegenüber den Nachbar*innen, der öffentlichen Hand, dem Projektkonsortium, Kaufinteressent*innen, Mieter*innen etc. als der entscheidender weicher Faktor für eine Umstezung

- von den zeitlichen Ressourcen der Eigentümer*innen und Mieter*innen
- von sozialstruktureller, soziokultureller und sozioökonomischer Lage und daraus abgeleiteter Interessen und Ungleichheiten
- vom Eigentums- und Besitzstand
- vom Professionalisierungsgrad der Eigentümer*innen
- von der Sharing-Motivation (vgl. Schlussevaluation_Protokoll_Auswertung_210413; Monitoring_Zwischenauswertung_2018; 2019; 2020; 2021)

Dementsprechend waren bspw. im Kontext eines Schlüsseleigentümers rund 50 Betreuungstermine notwendig, um die PMO-Inhalte entlang der Erfolgsindikatoren umsetzen zu können, bei Wahrung der Interessen des Eigentümers (vgl. Monitoring_Gesamtprozess_alle_Termine_Workshops_210705)

Die Realisierung von liegenschaftsübergreifenden Projekten und die darin gebetteten liegenschaftsübergreifenden Anreize ist zusätzlich abhängig von der **Rechtslage**:

- Kompetenzverteilung (Art. 15a. Bas. 2 B-VG) (Bund)
- Mietrecht, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (Bund)
- Gleichheitssatz, welcher auch Eigentum gleich behandelt - (Art. 7 B-VG) (Bund)
- Wohnbau- und Sanierungsförderung (Landesebene)
- Raumplanungsrecht (Landesebene)
- örtliche Raumplanung (Bauordnung, Flächenwidmung) (Gemeindeebene) sowie weiteren
- Institutionen wie Wiener Netze, E-Control (vgl. Planungsrechtliche_Ausgangssituation_in_und_für_Wien_sowie_PMO_210219; Schlussevaluation_Protokoll_Auswertung_210413; Monitoring_Zwischenauswertung_2018; 2019; 2020; 2021)

Zielkonflikte und Reboundeffekte

Weiters wurden **Zielkonflikte** bei der Entwicklung und Umsetzung identifiziert, welche auch für zukünftige Projekte hinderlich sein könnten/werden resp. eine Herausforderung darstellen:

- Förderrecht: keine Auflagen bei freifinanzierten Sanierung aber bei geförderten Sanierung (Wettbewerbsverzerrung)
- Mietrecht: Befristungen, steigende Mieten etc.
- soziale Selektivität sowie Praxis und Herausforderung der Partizipation. Wie die Mieter*innen und Betroffenen (alle sozialen Gruppen) erreichen, bei nicht ausreichenden öffentlichen Mitteln
- privatrechtliche Verträge (wie bspw. städtebauliche Verträge): fallen nicht ins Transparenzgebot; Welchen Vorteil erlangt die*der Investor*in und was bekommt dafür die Allgemeinheit zurück? Mangel Bemessungsgrundlagen für Vergleichbarkeit
- Widmungsrecht: Widmungsgewinne, Sicherungssysteme etc.
- Interessenswahrung: nicht jede Person wird von Planung glücklich (nimby-Prinzip - not in my backyard Prinzip)

- Eigentumslogik und Eigentumsrecht: Eigentum höchstes Recht, Handeln entlang des Eigentums

Diese Zielkonflikte müssen berücksichtigt werden, um PMO als sozialökologisches Instrument implementierten zu können und weiters, um die Prozesse zu optimieren.

Gleichzeitig können auch diverse **Rebound-Effekte** sowie negative externe Effekte mit Sharing und Sharing-Vorhaben einhergehen. Ebenso sollten auch bei zukünftigen PMO-Projektvorhaben soziokulturelle und sozioökonomische Phänomene und Verhältnisse nicht unbeachtet bleiben. Im Projekt konnte bspw. literatur-, theoriegeleitet und empirisch sowie praxisnah herausgearbeitet werden, dass

- der Kommunikationsaufwand für die Etablierung und zur zweckmäßigen Nutzung von Sharing und energetischer Erneuerung und Systeme von seiten zukünftigen PMO-Initiativen unterschätzt wird und die damit einhergehenden Probleme, welche "auf dem Weg kommunikativer Handlungen oder Strategien entstehen können." (Balding / Sinning 2019: 106) Bspw. kann nach thermischer Sanierung durch mangelnde Kommunikation und Partizipation mit den Bewohner*innen nicht der gewünschte Einsparungseffekt eintreten. Ausgehend von Sender bis zum Empfänger durchläuft die Vermittlung der Idee fünf Kommunikationsschwellen, welche beachtet werden müssen, damit die Bewohner*innen zu Anwender*innen werden können. Diese Schwellen "Aufmerksamkeitsschwelle, Aufnahmeschwelle, Verstehensschwelle, Wissensschwelle, Anwendungsschwelle" sind in den Partizipationsverfahren zu beachten, damit die Sharing-Maßnahmen tragfähig angenommen werden. Ansonsten kann es zu Rebound-Effekten führen, wie erhöhter Energieverbrauch, räumliche Brachen etc. (vgl. ebd.)
- selbst motivierte sharing-affine Akteur*innen bei einer auf sie ausgerichteten sensiblen Form der Prozessbegleitung und Partizipationsverfahren überfordert werden können, was zur Resignation führen und als Folge Prozesse zum Stocken bringen kann und dadurch Sharing-Maßnahmen nicht umgesetzt werden können.
- Sharing derzeit lediglich in bestimmten Milieus praktiziert wird und daher möglicherweise die PMO-Idee nur für bestimmte Gruppen zugänglich ist. Damit verschiedene soziale Gruppen die Sharing-Idee praktizieren, ist vor allem die dafür notwendige Zeit einzuplanen, denn Sharing bedeutet auch die Änderung von Lebensstilen, was im Vorfeld das Aufbrechen von Denkmustern und Ansichtsweisen bedeutet.
- Sharing mit einer nachhaltigen Konsumweise assoziiert wird, sich diese nachhaltige Konsumweise und diesen damit verbundenen Lebensstil aber einkommensschwache Haushalte oftmals nicht leisten können.
- die durch Sharing eingesparten finanziellen Mittel zu einen noch stärker ausgeweiteten Konsum führen kann und dies weiters zu erhöhten CO2 Emissionen. Bspw. könnten die durch den Nicht-Besitz frei gewordenen finanziellen Mittel für zusätzliche Flugreisen verwendet werden. Gleichzeitig kann sich der Energieverbrauch erhöhen, weil durch geteilte Energiesysteme die Energiepreise niedriger sind. (Opportunitätskosten als finanzielle Rebounds) (vgl. Löbe / Sinning 2019: 68)
- Kosteneinsparungen durch Sharing sich das Umweltbewusstsein reduzieren können und die freigewordenen finanziellen Mittel anderweitig ausgegeben werden. (psychologische Rebounds) (vgl. Baldin et al. 2019: 353)
- durch bauliche Investitionen der Wert von Immobilien steigt und dadurch die ansässige Bewohner*innenschaft ökonomisch verdrängt wird, auch wenn diese Bewohner*innen die Sharing-Maßnahmen ggf. initiiert haben, selbstorganisiert betreiben und bisher die Nachsorge sicherten. Durch diesen Aufwertungseffekt können nicht nur die Mieten steigen, sondern die

auf Gemeinschaft und Sharing basierenden Projektinitiativen und Sharing-Maßnahmen verschwinden und / oder brach liegen.

- der Begriff Sharing für den eigenen Vorteil der Wohnungswirtschaft missbraucht wird, um das eigene Image zu steigern, was ein weitere Folge zu Wohnpreiserhöhungen fürhernen kann. Dieses Phänomen ist auch als Sharewashing bekannt. In diesen Fällen ist der Kerngedanke nicht das Teilen von Ressourcen, sondern die Erwirtschaftung von Profiten. (vgl. Kalamar 2013; Hawlitschek et al. 2018; siehe dazu auch weiter oben das Unterkapitel "Urban Commons und die Sharing Economy")
- die Grenzen und Herausforderungen von Partizipationsprozessen unterschätzt werden, und eine dadurch bedingte soziale Selektivität wichtige Gruppen vergessen bleiben, nicht erreicht oder aus pragmatischen resp. forschungsheuristischen Gründen nicht miteinbezogen werden. Gerade diese Gruppen können speziell auf Sharing angewiesen sein, wodurch sich durch Sharing deren Lebenslage (wie bspw. Raum- und Energiearmut) verbessern könnte. Daher ist die Wahl der richtigen Partizipations- und Aktivierungsformate sowie die Bereitstellung ausreichender finanzielle Mittel für Partizipation und Kommunikation zentral für gemeinwohlorientierte Sharing-Maßnahmen. (vgl. Lorenz 2020; Sinning / Spars 2019)
- durch die Anwendung digitaler Organisationssystemen Sharing auch zu einer digitalen Selektivität führen kann. Nicht alle potenziellen Nutzer*innen wollen und können diese Organisationssysteme nutzen und verweigern sich dadurch auch an der Teilhabe an den Sharing-Maßnahmen. Gleichzeitig muss bei der Anwendung dieser Erfassungssysteme immer auf ausreichend Datenschutz geachtet werden.
- durch neu zur Verfügung stehende geteilte Autos der Pro Kopf Anteil der gefahrenen Kilometer und Wege mit dem MIV steigt, weil Personen, die vor dem geteilten Auto ihre Wege mit anderen nachhaltigeren Verkehrsmitteln oder durch aktive Mobilität zurückgelegt haben. Dies könnte zu höherem Verkehrsaufkommen und die dadurch begleitenden negativen externen Effekte (Lärm-, CO₂- und Feinstaubemissionen, erhöhter Platzverbrauch, höhere öffentliche Budgets für MIV-Infrastruktur, mehr Platz für MIV-Infrastruktur, neben der Reduzierung der Ressourcen für aktive und / oder öffentliche Mobilität) führen.
- nicht jede Person die Teilt und Tauscht einen Nachhaltigkeitsgedanken verfolgt, sondern "finanzielle Einsparungen eine der wichtigsten Motivationen für die Sharing-Nutzenden [darstellt]." (Baldin et al. 2019: 353)

Um Rebound-Effekte und negative externe Effekte zu internalisieren ist es notwendig diese Effekte im Vorfeld zu erkennen und in die Konzeption und Planung von liegenschaftsübergreifendem Sharing mit aufzunehmen, damit soziale und volkswirtschaftliche Kosten minimiert bleiben und sich ein gesellschaftlicher Mehrwert ergibt. Hierfür eignet sich eine ex-ante, ongoing und eine ex-post Evaluierung im Kontext des Gemeinwohlgehalts von Sharing-Maßnahmen mittels dem gemeinwohlorientierten 7-Säulen bewertungstools und die darin gebetteten Sicherungssysteme.

Zusätzlich konnten im Zuge des Projektes wichtige Milestones erreicht werden.

- Das umgesetzte Car-Sharing ist mittlerweile ein Selbstläufer. Das Betreibermodell und die Nachsorge handeln sich die Nutzer*innen mit den Eigentümer*innen gemeinsam aus und entwickeln dieses auch gemeinsam weiter. Das Projekt läuft auf Vertrauensbasis, was bedeutet, dass der Nutzer*innenkreis überschaubar bleiben soll. Derzeit teilen sich ungefähr 5-8 Haushalte das Auto. Eine Fluktuation ist gegeben, diese verursachte bisher keine Nutzungskonflikte, weil Nachsorge und Betrieb gemeinschaftlich organisiert wird. Wodurch diese Haushalte mittelfristig von der Anschaffung eines eigenen PKWs absahnen können.
- Die Photovoltaikanlage wurde dementsprechend dimensioniert, dass diese nicht nur die Parteien auf der Liegenschaft mit erneuerbarer Energie versorgt, sondern ein Überschuss

entsteht, der in Kooperation mit einem Start-Up (E-Friends) liegenschaftsübergreifend verteilt wird. Gleichzeitig werden die Energietarife sozial gestaffelt.

- Zusätzlich konnten weitere Sharing-Maßnahmen (wie bspw. Begrünungsmaßnahmen) auf den Weg gebracht werden, welche im Rahmen der Projektlaufzeit aufgrund der im Monitoring herausgearbeiteten restriktiven Variablen (Zeit, Recht, Finanz, Interessenslagen) nicht fertiggestellt werden konnten (vgl. Zwischenauswertung_201113; Monitoring_Endauswertung_210412; Schlussevaluation_Auswertung_210413)

Aus diesen Gründen erlangten diese umgesetzten Projekte durch die Evaluierung einen hohen Gemeinwohl-Index, da die Kriterien Ausschöpfungsgrad, Sharing-Grad, Leistbarkeit und Zugänglichkeit, Multifunktionalität, Ökologie und Ressourcenschonung sowie Partizipation erfüllt sind und dementsprechend ein hoher Anreiz vergeben werden könnte (siehe AP5). Die konzipierten Projekte (wie bspw. alle liegenschaftsübergreifenden Maßnahmen um das Hofhaus) wurden dementsprechend ex-ante evaluiert und wären demgemäß nach der gemeinwohlorientierten PMO-Anreizlogik auch förderbar. (vgl. Zwischenauswertung_201113)

Die Weiterentwicklung eines linearen Optimierungsmodells und die Kalibrierung auf die Liegenschaften als auch die Entwicklung und Erstellung einfacher Excel Tools zur Bewertung von Kosten/Nutzen bzw. Wirtschaftlichkeitsrechnung sowohl von PV-Anlagen, Messgeräten und verschiedenen Tarifen als auch die Bewertung sektorübergreifender Konzepte wie bspws. die Einbindung von Elektromobilität und auch Konzepte zur gemeinschaftlichen Wärmeversorgung waren vor allem auch für AP2 und AP3 notwendig, damit die EigentümerInnen und MieterInnen faktenbasierte Entscheidungen für die umzusetzenden Projektteile treffen konnten.

Letztendlich sicherten die Tätigkeiten im AP8 und AP1 die Projekthinhalte. Bei inhaltlicher Abweichung und bei Prozessabweichung, wie Beispielsweise durch den Wegfall des Hofhauses als Schlüsselliegenschaft oder durch die Corona-Pandemie, konnte rechtzeitig interveniert und Lösungen entwickelt werden, wie jene der Galerie der Möglichkeiten (ursprünglich für den physischen Raum durchkonzipiert und geplant und später neu konzipiert für den virtuellen Raum wegen der Pandemie). In diesem Sinne lieferte dieses Projekt wichtige wissenschaftliche Grundlagen in einem bisher noch nicht bearbeiteten Feld, auf diese zukünftige Forschungen und Entwicklungen zurückgreifen können und werden.

Die weitere Bearbeitung der Projektergebnisse erfolgt auf verschiedenen Ebenen:

Konkrete Sanierungsprojekte: Zum einen strebt das Projektteam an, dass gemeinwohlorientiertes, liegenschaftsübergreifendes Planen und Bauen auch in weitere konkrete Sanierungsprojekte überführt wird. Dazu wurden im Berichtszeitraum – außerhalb des Projektes! – Gespräche mit unterschiedlichen Wohnbauträgern geführt und eine Reihe erster Studien erstellt. Die Ideen waren bei den BauträgerInnen z.T. auf großes Interesse gestoßen; zu unmittelbaren Umsetzungen kam es allerdings nicht. Ob und in welcher Form die bisher erfolgten Beratungen für Sanierungsprojekte aufgenommen werden, ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abzusehen. Das Projektteam strebt jedoch, ggf. in Kooperation bzw. gefördert durch den Klima- und Energiefonds, eine weiterführende Beratung und Konzepterstellung zu ermöglichen bzw. auch auf anderen Wegen das Know-How zum baulichen Sharing in Sanierungsprojekten anzuwenden,

Austausch mit der Verwaltung: Zum anderen ist die Fortführung der Gespräche mit der Wiener Stadtverwaltung und ggf. auch weiteren Stadtverwaltungen geplant. Vor allem im Bereich Photovoltaik ergab das abschließende Gespräch in der Runde der Magistratsabteilungen, dass sehr großes Interesse an der weiteren Bearbeitung der Projektergebnisse von Seiten der MA 20 (Energieplanung) und der Baudirektion gegeben ist. Hier werden weiterführende Schritte und ggf. Folgeaufträge bzw. -projekte geprüft. Auch die Diskussion rund um das Thema Gemeinwohl / Anreize wird vom Projektteam weitergeführt.

Aufbauende Innovationsprojekte: Drittens wurden und werden weiterhin weiterführende Forschungs- und Innovationsprojekte angestrebt. Dazu hat das Projektteam im Berichtszeitraum

außerhalb des Projektes umfassende Gespräche geführt, um Umsetzungspartner für liegenschaftsübergreifende Maßnahmen zu finden. Mit den Wiener Linien gelang eine konkrete Kooperation an einem Umsetzungsstandort im gründerzeitlichen Quartier in Wien-Innenfavoriten. Die dazu vorliegende Projektskizze „RESI Pocket Districts“ wurde bei der Smart Cities Demo-Ausschreibung 2020 eingereicht, konnte aber leider nicht zur Förderung empfohlen werden. Das Projektvorhaben wurde zusammen mit internationalen Partner*innen aus Schweden; Spanien und Belgien weiterentwickelt und im Call „JPI Urban Europe“ zur Förderung eingereicht. Aufgrund hoher Konkurrenzsituation konnte das Projekt auch in diesem Call nicht weiterentwickelt werden. Das internationale Team prüft aber weiterführende Fördermöglichkeiten.

Andere Forschungsprojekte, die Teilaspekte bzw. Teil-Forschungsfragen von PMO aufgreifen, sind in Planung und Vorbereitung. Die Übertragbarkeit auf andere Bautypologien bzw. andere Städte sind hier ebenso Gegenstand der Überlegungen, wie weiterführende Forschungsfragen zur noch inklusiveren Aktivierung und zur langfristigen Sicherung des Gemeinwohls.

B.8 Ausblick und Empfehlungen

Die im Projekt gewonnenen Erkenntnisse ermöglichen eine Weiterarbeit in verschiedenen Richtungen. Liegenschaftsübergreifende Umsetzungsprojekte sind natürlich eine zentrale und offensichtliche Möglichkeit, die Erkenntnisse in die Praxis zu überführen. Als Erweiterung der weiter oben präsentierten Referenzprojekte sollte nach Möglichkeit die Gemeinwohlorientierung bei solchen Projekten im Vordergrund stehen.

Mögliche weitere Richtungen, in denen die Erkenntnisse aus dem Projekt weiter behandelt und zu Demonstrationsprojekten weiterentwickelt werden könnten, sind im Folgenden gelistet:

Erweiterung Beratungsangebot um liegenschaftsübergreifende Aspekte

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

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

Ein städtisches Beratungsangebot (in Wien z. B. HAuskunft) kann durch die genannten Themenpunkte ergänzt werden.

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

Erweiterung Blocksanierungsstudien um liegenschaftsnetzende Untersuchungen

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

- Aktivierungs- und Beteiligungsmethoden für Eigentümer*innen-Gemeinschaften, die vernetzt sanieren möchten
- Vernetzung gebäudetechnischer Infrastruktur(Wärme, Strom, Kälte, Lüftung, Wasser, Entsorgung, Erschließung)
- blockübergreifendes Mobilitätsmanagement
- übergreifende Vernetzung von Freizeit- und Erholungsräume und Gewerbe- und Wohnräume

Aktivierungs-, Beratungs- und Umsetzungsbegleitung für Grätzel-Energiegemeinschaften

Die bisherigen Möglichkeiten (rechtlich, technisch, ökonomisch) zum liegenschaftsübergreifenden Energieaustausch beschränkten sich auf wenige konkrete Umsetzungsprojekte, da vor allem der gebäudeübergreifende Elektrizitätsaustausch bis dato vor allem von "Laien" durch rechtliche und organisatorische Hürden nicht durchführbar war. Durch § 16a des Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetzes (EIWOG 2010) ist es zumindest innerhalb eines Mehrparteiengebäude möglich Strom relativ einfach zu teilen. Durch einen einzubeziehenden Lieferanten ist es zudem grundsätzlich möglich das Grätzel (und darüber hinaus) mit dezentral erzeugtem Strom zu versorgen. Zukünftig ist durch die Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft und durch die Bürgerenergiegemeinschaft möglich, dezentral erzeugte Energie (Strom, Wärme + Kälte) gemeinnützig, und gemeinschaftlich zu erzeugen, als auch zu verteilen und zu verbrauchen. Zukünftig ist es möglich durch Energiegemeinschaften dezentral erzeugte Energie gemeinschaftlich zu erzeugen, als auch zu verteilen und zu verbrauchen. Die Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft ermöglicht erneuerbare Energie (Strom, Wärme + Kälte) gemeinschaftlich zu nutzen. Anders ist es bei der Bürgerenergiegemeinschaft, die nur Elektrizität (sowohl erneuerbar als auch fossil) erfasst.

Weiterführende Umsetzungsprojekte im Sinne von Pocket Mannerhatten könnten hier vor allem Aktivierungs- und Planungsleistung bieten im Sinne von:

- Vernetzung und Aktivierung verschiedener Akteure (Haus- und WohnungseigentümerInnen, Anlagenbesitzer, Anlagenbetreiber, Netzbetreiber, EnergieabnehmerInnen, Energiedienstleistungsunternehmen, Anlagenerrichter)
- technisch- organisatorische Planungsbegleitung

- (Energie-) rechtliche Begleitung z. B. zu Organisationsform und Abrechnung, Vertragsgestaltung
- Beratung und Begleitung in Bezug auf Betrieb- und Abrechnung

da diese Leistungen von Privatpersonen nur schwer und mit viel Zeitaufwand erbracht werden können.

Entwicklung Beratungs- / Schulungsangebote für interessierte EigentümerInnen und / oder NachbarInnen zur Aktivierung & Partizipation

Ziel von Beratungs- und Schulungsangeboten ist das Stärken von Nachbarschaften und das Bilden von Sharing-orientierten Nachbarschaftsnetzwerken nach dem Vorbild von „Block 61“.

Informations- und Beratungsangebote können interessierten Personen Hilfe zur Selbsthilfe bieten, um ein niederschwelliges Nachbarschafts-Sharing-Netzwerk aufzubauen. Die Angebote sollten geeignet sein für engagierte (Privat)EigentümerInnen oder MieterInnen. Ebenso können ImmobilienentwicklerInnen die Beratungsleistungen nutzen, um Potenziale für Synergien mit NachbarInnen zu heben.

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

Um eine entsprechende Beratungsleistung anbieten zu können, wäre ein Andocken an eine bestehende Institution sinnvoll, die mit ähnlichen Aufgaben betraut ist, wie beispielsweise die Gebietsbetreuung. Analog zur dort bestehenden MieterInnenberatung könnte eine Sharing- und Vernetzungsberatung stattfinden, bei der interessierte Personen und Institutionen Beratung und Coaching für ihre Vernetzungsaktivitäten erhalten. Diese beratende Organisation könnte in die Gebietsbetreuung eingegliedert sein und das Leistungsspektrum erweitern. Alternativ könnte die Beratung auch im Rahmen einer Förderungsberatung bei der HAuskunft (wohnfonds_wien) stattfinden; dort eher mit dem Fokus darauf, bauliche Maßnahmen mit kommunikativen Maßnahmen zu flankieren

Machbarkeitsstudien zur Übertragbarkeit in andere Städte in Österreich bzw. international

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

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

- Analyse von planungs-, bau- und förderrechtlichen Bedingungen hinsichtlich des Gemeinwohl-Ansatzes
- Analyse von städtebaulich-räumlichen Bedingungen
- Befragung von AkteurInnen des Wohnungs- und Immobilienmarktes

- Begleitung und Beratung von Wohnprojekten und gemeinwohlorientierten Initiativen
- Umsetzung von Leuchtturm-Projekten

Ausarbeitung eines praktikablen Anreizsystems zur Implementierung in der Stadtverwaltung Wien

Zusätzlich zu den erforderlichen Geboten um den Klimazielen näherzukommen beinhaltet die Grundidee von dem Anreizsystem sozialökologische Anreize in das bestehende Fördersystem zu implementieren, die explizit liegenschaftsübergreifende Vorhaben monetär und nicht monetär honoriert. Es soll ermöglichen, dass einerseits liegenschaftsübergreifende sozialökologische Vorhaben gefördert und vorangetrieben und andererseits Eigentümer*innen zum gemeinwohlorientierten Handeln motiviert werden. Die damit einhergehenden Sicherungssysteme sollen das gemeinwohlorientierte Handeln langfristig sichern. Ebenso kann dieses Anreizsystem dazu beitragen, dass sich die Eigentümer*innen liegenschaftsübergreifend vernetzen. Dieser Zugang soll dementsprechend dazu beitragen, dass Eigentümer*innen weitere Eigentümer*innen für liegenschaftsübergreifende Kollaborationen aktivieren. Infolge dieses Anreizsystems entsteht somit ein pull Faktor, der die Eigentümer*innen dazu motiviert sich selbstständig zu vernetzen, um gemeinschaftlich Sanierungen sozialökologisch und liegenschaftsübergreifend in der Bestandstadt voranzutreiben.

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

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

Eine Weiterentwicklung von PMO könnte ebenso die Bewertung von liegenschaftsübergreifenden Umsetzungsmaßnahmen bedeuten. Dabei können Maßnahmen, insbesondere auf ihren sozialökologischen Impact, ex-ante sowie ex-post qualitative sowie quantitativ evaluiert und entlang ihres Gemeinwohlgehalts, im Kontext der Sustainable Development Goals, zertifiziert werden. Der errechnete Gemeinwohl-Index liefert die Grundlage für die Vergabe von möglichen Anreizen. Zur Berechnung und Evaluierung wurde ein eigenes 7-Säulenmodell mit darin gebetteten Indikatoren entwickelt. Dieses Bewertungsmodell ermöglicht die ganzheitliche Betrachtung von liegenschaftsübergreifenden Vorhaben. Hierbei können sowohl bauliche, als auch nicht-bauliche Maßnahmen gemeinsam in ihrem Zusammenwirken betrachtet, gewichtet und bewertet werden. Das Modell erlaubt nicht nur die Beurteilung von großen Projekten, sondern auch von mehreren kleinen Projekten. In der Zusammenschau mehrerer kleiner Projekte resp. Liegenschaften, kann daraus ein großes Projekt werden. Weil sich mehrere Eigentümer*innen liegenschaftsübergreifend zusammenschließen erhöht sich so das Potenzial. Mehr Fläche u.a. bspw. für Begründungsmaßnahmen und/oder Photovoltaik-Systeme können dadurch generiert werden. Weiters reduziert sich der Flächenverbrauch im dicht verbauten Raum durch das Teilen von bspw. Aufzügen. Das Potenzial, das sich durch Teilen von Ressourcen ergibt, leistet einen beträchtlichen Beitrag zum Klimaschutz und mit der sozial differenzierten Indikation wird sichergestellt, dass die Stadt, vor allem für sozioökonomisch schlechter gestellte Gruppen, leistbar bleibt.

Bewertungstool Gemeinwohl: für bestimmte gebäudeübergreifende Sharing-Maßnahmen, digital (für AnwenderInnen bzw. Stadtverwaltung selbst); zur Eruiierung Höhe des möglichen „Anreizes“

Ein digitales web-basiertes Bewertungstool könnte eine ex-ante Evaluierung niederschwellig zugänglich machen. Es soll aufbauend auf die Evaluierung die Schlüsselkriterien und -Indikatoren

des 7-Säulenmodells beinhalten. Ähnlich zum Elas-Rechner mit dem es möglich ist Planungen von Gebäuden und sogar ganzer Siedlungen hinsichtlich Energieverbrauch, ökologischen Fußabdruck, CO₂-Lebenszyklus-Emissionen ,regionalökonomische Effekte ex-ante zu bewerten, sollen die Anwender*innen des digitalen PMO-Evaluierungstools ebenfalls im Vorfeld ihre liegenschaftsübergreifenden Planungen und Sanierungsvorhaben modellhaft bewerten können. Um sicherzustellen, dass sozialräumliche und städtebauliche Erfordernisse berücksichtigt werden, werden vor Beginn der Bewertung diese Schlüsselkategorien ausgewählt, was eine Differenzierung nach sozialräumlichen Gegebenheiten, Stadt- und Gebäudetypologien und der Stadtmorphologie ermöglicht. Ebenso kann nach Anwender*in differenziert werden. Nach Eingabe der Parameter in die Webmaske errechnet das Tool automatisch den Gemeinwohl-Index des Projektes und kann mögliche Anreize vorschlagen. Gleichwohl weist das Tool, während der Eingabe der Parameter, immer wieder darauf hin, dass an dieser und jener Stelle ein höherer Gemeinwohl-Index erreichbar wäre, wenn ein höherer Wert eingegeben wird. Ebenfalls berichtet das Tool ganz am Schluss an welchen Stellen ein höherer Wert (Gemeinwohlbeitrag) zu einem höheren Index und somit zu einem höheren Anreiz führen würde. Den Projektwerber*innen werden dadurch motiviert einen höheren Beitrag zum Gemeinwohl zu leisten. Ebenso soll dieses Tool auch für die Stadtverwaltung modifiziert zur Verfügung stehen, um bei der Antragseinreichung das Vorhaben Projekte ex-ante evaluieren zu können. Das Tool ermöglicht daher eine niederschwellige Bewertung von Bau- und Sanierungsvorhaben durch die Projektwerber*innen selbst und regt die Anwender*innen spielerisch an, ihr Projekt sozialer und ökologischer zu gestalten. Gleichzeitig überliefert das Tool wichtige Grundlagen zur Projektevaluierung für die Fördergeber*innen.

C. Literaturverzeichnis

Austria Solar, 2021: <https://www.solarwaerme.at/foerderuebersicht-privat/>, aufgerufen am 12.3.2021.

Baldin, Marie-Luise / Heinze, Michael / Sinning, Heidi (2019): Share Economy in der Wohnungswirtschaft - eine bundesweite Bestandsanalyse kollaborativer Konsummodelle. In: Sinning, Heidi / Spars, Guido (2019): Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier. Nachhaltigkeitstransformation, kollaborative Konsummodelle und Wohnungswirtschaft. Berlin (Fraunhofer IRB Verlag). pp. 71-87.

Baldin, Marie-Luise / Sinning, Heidi (2019): Transformationshemmnisse und -treiber für nachhaltigen Konsum in der Wohnungswirtschaft - Oder: Wie kann nachhaltiges Bewohnerverhalten befördert werden. In: Sinning, Heidi / Spars, Guido (2019): Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier. Nachhaltigkeitstransformation, kollaborative Konsummodelle und Wohnungswirtschaft. Berlin (Fraunhofer IRB Verlag). pp. 89-118.

Baldin, Marie-Luise / Kratsch, Madlen / Heinze, Michael / Sinning, Heidi / Spars, Guido (2019): Sharing-Ansätze in Wohnungswirtschaft und Quartier - Effekte und Anforderungen. In: Sinning, Heidi / Spars, Guido (2019): Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier. Nachhaltigkeitstransformation, kollaborative Konsummodelle und Wohnungswirtschaft. Berlin (Fraunhofer IRB Verlag). pp. 345-358.

Bauer, Helfried, (2013): Public Values für mehr Demokratie bestimmen. In: Forum Public Management 1 (2013), Wien, 13.

Beck, Julia / Hiesl, Albert / Hölzl, Dominik / Klötzl, Gebhard / Lins, Susanne / Niedworok, Florian / Stockenhuber, Reinhard / Witthöft, Gesa (2017a): Pocket Mannerhatten - eine Anleitung zum räumlichen Teilen und Tauschen. Handbuch für das FFG Klima und Energiefonds Smart Cities Demo - Projekt; 96 S. Tatwort. Wien.

Beck, Julia / Hölzl, Dominik / Krauk, Angelika / Lins, Susanne / Niedworok, Florian / Witthöft, Gesa (2020): Pocket Mannerhatten. Betreiber*innenmodelle - Nachsorgekonzepte - Anreizmöglichkeiten; IBA_Wien - Internationale Bauausstellung Wien; 157 S. Tatwort. Wien.

Blau, Eve (2014): Rotes Wien: Architektur 1919-1934: Stadt-Raum-Politik. Basel (Birkhäuser)

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

Bundesministerium: Sustainable Development Goals. <https://www.bmeia.gv.at/das-ministerium/presse/aktuelles/sustainable-development-goals-sdg/> [10.12.2017].

de Bruyn et. al. (2014): Gebäudeübergreifender Energieaustausch: Rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren, Linz.

Cejka, Stephan, Energiegemeinschaften im Clean Energy Package der EU, ecolex 2020, S. 338-341

Christian/Kerschner/Wagner, Rechtsrahmen für eine Energiewende Österreichs (REWÖ), in Christian/Kerschner/Wagner (Hrsg), RdU 46: Rechtsrahmen für eine Energiewende Österreichs (REWÖ)

Drosten, Alina: CSR-Reporting: Welche Leitlinie ist die richtige für mein Unternehmen? CSR Kongress. <http://www.csr-kongress.de/news/50-csr-reporting-welche-leitlinie-ist-die-richtige-fuer-meinunternehmen.html>, [11.03.2018].

Eichhorst, Werner / Spermann, Alexander (2016): Sharing Economy. Mehr Chancen als Risiken?. Wirtschaftsdienst 96. Berlin (Springer) pp. 433-439. <https://doi.org/10.1007/s10273-016-1994-0>

Felber, Christian (2018): Gemeinwohl-Ökonomie. München, Zürich (Piper Verlag GmbH).

Gehl, Jan (2010): Cities for People. Washington (Island Press)

Glaser, Daniel (2011): Freie Räume – Strategien für den Wiener Block. Wien (Sonderzahl)

Gemeinwohl-Ökonomie: Vision, <https://www.ecogood.org/de/vision/>, aufgerufen am [13.01.2021].

Hamedinger, Alexander (2016). Governance: „Neue“ Technik des Regierens und die Herstellung von Sicherheit in Städten. *dérive*. Zeitschrift für Stadtforschung. Wien. <https://derive.at/texte/governance/> [13.1.2021].

Harvey, David (2012): Rebel Cities. From the Right to the City to the Urban Revolution. London (Verso Books).

Hawlitschek, Florian / Stofberg, Nicole / Teubner, Timm / Tu, Patrick / Weinhardt, Christof (2018) "How Corporate Sharewashing Practices Undermine Consumer Trust" *Sustainability* 10, no. 8: 2638. <https://doi.org/10.3390/su10082638>; file:///C:/Users/domsch/AppData/Local/Temp/sustainability-10-02638.pdf [22.1.2021].

Hebsaker, Jakob / Dom, Pieterjam (2014): Alternatives Wohnen zwischen Häuserkampf und GmbH. Zur Entwicklung der Idee des Mietshäuser Syndikats. In: Heeg, Susanne / Rosol, Marit (2014), Gebaute Umwelt. Aktuelle stadtpolitische Konflikte in Frankfurt am Main und Offenbach. (Forum Humangeographie). pp. 63-80.

Heinze, Michael (2019): Sharing fördert Nachbarschaft - Fallbeispiel Börkhäuser Feld (Spar- und Bauverein Soligen eG). In: Sinning, Heidi / Spars, Guido (2019): Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier. Nachhaltigkeitstransformation, kollaborative Konsummodelle und Wohnungswirtschaft. Berlin (Fraunhofer IRB Verlag). pp. 205-224.

Helbrecht, Ilse / Weber-Newth, Francesca. (2017): Die Abschöpfung des Planungsmehrwerts als Repolitisierung der Planung? Eine neue Perspektive auf die aktuelle Wohnungsfrage. *sub\urban. Zeitschrift für Kritische Stadtforschung*, 5(1/2), pp. 61-86. <https://doi.org/10.36900/suburban.v5i1/2.276>

Helfrich, Silke / Heinrich-Böll-Stiftung, Heinrich-Böll-Stiftung (2015): Commons. Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat. Bielefeld (transcript Verlag).

Hofmann, E., Hartl, B. and Penz, E. (2017): "Power versus trust – what matters more in collaborative consumption?", *Journal of Services Marketing*, Vol. 31 No. 6, pp. 589-603.

Holm, Andrej / Gebhardt, Dirk (2011): Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignungen. Hamburg (VSA).

Hölzl, Dominik. (2018). *HabiTAT - Strategie und Instrument zur Sicherung leistbaren Wohnens*. Wien (technische Universität Wien) <https://repositum.tuwien.at/bitstream/20.500.12708/3499/2/Hoelzl%20Dominik%20-%202018%20-%20HabiTAT%20Strategie%20und%20Instrument%20zur%20Sicherung...pdf> [16.4.2021].

Kalamar, Anthony (2013): Sharewashing is the New Greenwashing. <https://www.opednews.com/articles/1/Sharewashing-is-the-New-Gr-by-Anthony-Kalamar-130513-834.html> [22.1.2021].

KDZ, 2011: Schaffung von Public Value – Zentrale Aspekte und strategische Konsequenzen am Beispiel der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Wien: Im Auftrag des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband und der Wohnbauförderungsabteilungen der Bundesländer.
<https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:Am7p6X8xwUMJ:https://www.kdz.eu/de/wissen/studien/public-value-der-gemeinnuetzigen-wohnungswirtschaft+&cd=4&hl=de&ct=clnk&gl=at&client=firefox-b-d> [16.4.2021]

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

Kratzwald, Brigitte (2013): Zukunftsfähiges Wirtschaften jenseits von Markt und Staat. In: Armutskonferenz (2013): Was allen gehört. Commons - Neue Perspektiven in der Armutsbekämpfung. Wien (Verlag des Österreichischen Gewerkschaftsbundes GmbH)

Lefebvre, Henri (1973): Le droit à la ville. In: ders., Le Droit à la ville suivi de Espace et politique. (1968) Paris (Anthropos)

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

Lenger, Alexander / Schneickert, Christian / Schumacher, Florian (Hg.), 2013: Pierre Bourdieus Konzeption des Habitus: Grundlagen, Zugänge, Forschungsperspektiven. Wiesbaden: Springer VS Verlag.

Löb, Stephan (2008): Ethikfragen in der Planung. In: Fürst, Dietrich / Scholles, Frank (Hg.) / Gnest Holger / Herrmann, Sylvia / Kanning, Helga / Koska, Dieter / Löb, Stephan / Mönnecke, Margit / Putschky, Magrit / Roggendorf, Wolfgang / Scholles, Frank / Wiechmann, Thorsten (2008): Handbuch Theorien und Methoden der Raum- und Umweltplanung. Dortmund (Rohn) pp. 179-194.

Löbe, Luciana / Sinning, Heidi (2019): Sharing-Ansätze im Bereich Wohnen und Quartiersentwicklung - Handlungsfelder, Potenziale und Restriktionen. In: Sinning, Heidi / Spars, Guido (2019): Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier. Nachhaltigkeitstransformation, kollaborative Konsummodelle und Wohnungswirtschaft. Berlin (Fraunhofer IRB Verlag). pp. 57-70.

Lorenz, Astrid / Hoffmann, Christian Pieter / Hirschfeld, Uwe (2020): Partizipation für alle und alles?. Fallstricke, Grenzen und Möglichkeiten. Berlin Heidelberg New York (Springer-Verlag).

Magistrat der Stadt Wien, MA 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung (2018): Masterplan Gründerzeit. Handlungsempfehlungen zur qualitätsorientierten Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt. Wien.
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008545.pdf> [30.04.2021]

Magistratsabteilung Umweltschutz (MA 22) (o.J.)²: Fassadenbegrünung – Förderungsantrag. <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/umwelt/umweltschutz/naturschutz/fassadenbegruenung.html>, aufgerufen am 16.06.2020.

Marquardt, Bernd (2002): Gemeineigentum und Einhegungen - Zur Geschichte der Allmende in Mitteleuropa. In: Berichte der ANL 26. Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (Hg.). (Laufen).

Mayer, Margit (2011): Bewegungen in historisch und räumlich vergleichender Perspektive. In: Holm Andrej / Gebhardt Dirk (Hg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt, Theorie und Praxis städtischer Aneignungen, Hamburg (VSA). pp. 53-77.

McLaren Duncan, Agyemna Julian, (2015): Sharing Cities – A case for Truly Smart and Sustainable Cities. Cambridge (The MIT Press)

Norris, Paul / Epstein, Seymour (2014): An Experiential Thinking Style: Its Facets and Relations With Objective and Subjective Criterion Measure. In: Epstein, Seymour (Hg.): Cognitive-Experiential Theory: An Integrative Theory of Personality. New York.

Niedworok, Florian (2012): Pocket Mannerhatten Ottakring - kollaborativer Städtebau am Beispiel Wiener Gründerzeitviertel. Diplomarbeit. Innsbruck

ÖROK: Die Nachhaltigkeitsziele der UN-2030-Agenda für Nachhaltige Entwicklung. <https://www.oerok.gv.at/?id=1264>, [14.11.2017].

Platon, Nomoi, Stephanus-Seite 878, Abschnitt c-d.

Pirstinger, Ida (2014) Gründerzeitstadt 2.1. - die Nachverdichtung von Gründerzeitquartieren. Dissertation. Graz (TU Graz)

Rosifka, Walter (2020): Leistbares Wohnen – Welche rechtlichen Rahmenbedingungen müssen dafür wie geändert werden? Anregungen zu Wohnbauförderung und Bodenpolitik. In: Isabell Doll, Paul Hahnenkamp, Maria Sagmeister, Nikolaus Wieser (Hg.) (2020): Juridikum. Zeitschrift für Kritik / Recht / Gesellschaft. Nr. 3/2020. 342-353 S. Verlag Österreich. Wien.

Rat für Nachhaltige Entwicklung (2017): Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex Maßstab für nachhaltiges Wirtschaften. Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH. https://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/de-DE/Documents/PDFs/Sustainability-Code/DNK_Broschuere_2017.aspx [16.4.2021].

Schantl, Alexandra 2014: Gemeinwohl – Public Value oder Der gesellschaftliche Mehrwert öffentlicher Leistungen. <https://www.kdz.eu/de/wissen/fpm/staat-schafft-mehrwert> [16.04.2021].

Schmid, Christian (2011): Initiativen für ein Recht auf Stadt. In: Holm Andrej, Gebhardt Dirk (Hg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt, Theorie und Praxis städtischer Aneignungen, Hamburg (VSA). pp. 7-25.

Sinning, Heidi / Spars, Guido (2019): Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier. Nachhaltigkeitstransformation, kollaborative Konsummodelle und Wohnungswirtschaft. Berlin (Fraunhofer IRB Verlag).

Rawls, John (1971, 1975, 2012): Eine Theorie der Gerechtigkeit. Frankfurt am Main (Suhrkamp).

Rifkin, Jeremy (2014): Die Null-Grenzkosten-Gesellschaft. Das Internet der Dinge, kollaboratives Gemeingut und der Rückzug des Kapitalismus. Frankfurt am Main (Campus Verlag).

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

Seidl, R.J. / Plank, L. / Kadi, J. (2017) Airbnb in Wien: eine Analyse, interaktiver Forschungsbericht, <http://wherebnb.in/wien> (Stand: 19.10.2017), Wien.

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

Schmid, Susanne, Eberle, Dietmar, Hugentobler, Margrit (2019): Eine Geschichte des Zusammenlebens – Modelle des Zusammenlebens. Basel (Birkhäuser)

Stadt Wien Virtuelles Amt Bauen und Wohnen Förderungsantrag Heizungsanlagen,2021:

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungsverbesserung/heizungsinstallationen.html> am 10.3.2021.

Tockner, Lukas (2017): Mieten in Österreich und Wien 2008 bis 2016. Wien. Kammer für Arbeiter*innen.

[https://www.arbeiterkammer.at/infopool/wien/Mieten in Oesterreich und Wien 2008 bis 2016.pdf](https://www.arbeiterkammer.at/infopool/wien/Mieten_in_Oesterreich_und_Wien_2008_bis_2016.pdf) [16.04.2021].

UVP-G 2000, Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000) StF: BGBl. Nr. 697/1993 (NR: GP XVIII RV 269 AB 1179 S. 131. BR: 4639 AB 4624 S. 574.)

Wärmepumpe Austria, 2021: <https://www.waermepumpe-austria.at/foerderungen> , aufgerufen am 12.2.2021.

Witthöft, Gesa (2020): *Stadterneuerung in Wien. Ein Überblick*. In: PLANERIN Mitgliederfachzeitschrift für Stadt-, Regional- und Landesplanung (eingeladen), **2_20**. Berlin pp. 42 - 45.

Wirtschaftskammer Österreich (WKO) (o.J.): Schwellenwerte und Berechnung des geschätzten Auftragswertes im Vergabeverfahren. [https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Schwellenwerte und Berechnung des geschaetzten Auftragswer.html](https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Schwellenwerte_und_Berechnung_des_geschaetzten_Auftragswer.html), aufgerufen am 19.1.2021.

WWFS - Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989), StF.: LGBl. Nr. 18/1989, Fassung vom 19.01.2021.

Wohnfonds Wien (2019a): BEURTEILUNGSBLATT4-Säulen Modell. Wien. https://www.wohnfonds.wien.at/media/neubau/4SaulenModell_wfw_2019.pdf, aufgerufen am 19.1.2021.

Wohnfonds Wien (2019b): PUNKTEBEWERTUNGSSYSTEMSOCKELSANIERUNG. Wien. http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Sanierung/sos_punktebewertung_info.pdf, aufgerufen am 19.1.2021.

D. Anhang

Übersicht Vorträge

- Hallengespräch Neugasse, Zürich (CH), Vortrag Gesa Witthöft, 26. 09. 2018
- Smart Cities Vernetzungstreffen, Hallein, Teilnahme Florian Niedworok & Dominik Hölzl, 23./24. 10. 2018
- E-Nova / Pinkafeld Thema: Gebäude der Zukunft? vernetzt – digital – ökosozial, Präsentation Florian Niedworok & Julia Beck, 22. 11. 2018
- BauZ! 2019, Wien, Präsentation Florian Niedworok, 14. 02. 2019
- PV-Kongress, Wien, Präsentation Albert Hiesl, 20.03. 2019
- Delegationsbesuch Berlin in Wien, Präsentation Florian Niedworok, 08. 05. 2019
- Delegationsbesuch Prag in Wien, Präsentation Florian Niedworok & Julia Beck, 18. 06. 2019
- Delegationsbesuch Ljubljana in Wien, Präsentation Florian Niedworok & Julia Beck, 27. 08. 2019
- Sustainable Built Environment – Konferenz, Graz, Präsentation Florian Niedworok, 13. 09. 2019
- Deutscher Kongress für Geographie, Kiel, Präsentation Florian Niedworok & Dominik Hölzl, 25. - 30. 09. 2019
- „Galerie der Möglichkeiten“, Wien und online, Präsentationen, Ausstellungsführungen, Vorträge durch das gesamte Projektteam, 14.09. – 01.10.2020
- Smart Cities Halbtage, online, Präsentation Florian Niedworok & Julia Beck im Filmbeitrag "(Klein)Städte als Motor gegen die Klimakrise", 29. 04. 2021

Übersicht Publikationen

- Sämtliche verfügbaren Dateien unter <https://pocketmannerhatten.at/downloads-und-medien/> (2017 – 2021)
- Booklet "Wer teilt bekommt mehr" (2021)
- Publikation POCKET MANNERHATTEN Betreiber*innenmodelle – Nachsorgekonzepte – Anreizmöglichkeiten (2020)
- Handbuch PMO II (noch unveröffentlicht)
- Business-Model PMO II (noch unveröffentlicht)

Inhalte Galerie der Möglichkeiten

- **Booklet zum Download:** https://smartcities.at/wp-content/uploads/sites/3/20210224_Booklet-Pocket-Mannerhatten-6.pdf
- **Ausstellungsplakate zum Download:** <https://smartcities.at/wp-content/uploads/sites/3/Ausstellungsplakate-Galerie-der-Moeglichkeiten-gesamt-6.pdf>
- **Projektvideo:** <https://www.youtube.com/watch?v=WORUh8xDpAc>
- **Visions-Video:** <https://www.youtube.com/watch?v=Zvx7SGEYL0I>
- **Videos Themenabende:**
 - **Wanted: Utopien für die Gründerzeit-Stadt:**
<https://www.youtube.com/watch?v=0nLYuQXYJXc>
 - **Mehr Grün: Stadtklima, Ökologie und Nachbarschaft:**
<https://www.youtube.com/watch?v=jy-47jSQ8Ws>
 - **Stadterneuerung: hausgemacht:**
<https://www.youtube.com/watch?v=BC1CIZDWor0>
 - **Klimaneutrale Energieversorgung als Gemeinschafts-Projekt?!**
https://www.youtube.com/watch?v=A79_xXb3cvU&t=7s
 - **Wie Wohnen: Zuhause in der Nachbarschaft:**
https://www.youtube.com/watch?v=_jCxUhYoCf8
 - **Mobilitäts-Sharing: Konzepte für die Nachbarschaft:**
https://www.youtube.com/watch?v=hTwuicf9x_Q

• Flyer

HINTERGRÜNDE

Strom vom Nachbardach beziehen und ein gemeinsam genutztes Lastenrad für die ganze Nachbarschaft. Oder auf dem Flachdach gegenüber die Sonne genießen? Das sind Visionen, die Realität werden (können)!

Im Herbst 2020 lässt sich in der „Galerie der Möglichkeiten“ durch eine Ausstellung und eine Reihe von Online-Events erleben, welche Mehrwerte in einer Stadt entstehen können, wenn die Grenzen von Gebäuden überwunden werden. Alle Interessierten sind herzlich willkommen!

BESUCHEN SIE UNS ONLINE!
www.pocketmannerhatten.at

KOMMEN SIE VORBEI!
Kostenlos! Ausstellungsort:
Fröbelgasse 27 / Souterrain, 1160 Wien

14. September - 1. Oktober 2020
Besuche nach Terminvereinbarung per E-Mail an
pocketmannerhatten@tatwort.at

GALERIE DER MÖGLICHKEITEN
Nachbarschaft vernetzt denken:
Ausstellung und Diskussionsabende - live in Ottakring und digital
14. September - 1. Oktober 2020

INTERESSANT FÜR ALLE, DIE IN DER STADT LEBEN

IBAWIEN KANDIDAT powered by **klima+ energie fonds**

Dieses Projekt wird aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen des Programms Smart Cities Demo durchgeführt. Die Galerie der Möglichkeiten wird zudem gefördert durch die Bezirksvorstehung Ottakring - Bezirksvorsteher Franz Prokop. Impressum: Konsortium Pocket Mannerhatten Ottakring, September 2020



In einer wachsenden Millionenstadt gilt es künftig nicht nur, die Nutzung bestehender Objekte zu optimieren, sondern vor allem das Zusammenleben zu fördern. Ich freue mich, dass ein so visionäres Projekt in unserem Bezirk verwirklicht wurde.

Franz Prokop, Bezirksvorsteher Ottakring

AUSSTELLUNG

Die interaktive Ausstellung lädt dazu ein, neu über das Leben in Nachbarschaften nachzudenken!

Wie können Gebäude, Flächen und Infrastrukturen systematisch gemeinsam genutzt werden? Und wie entsteht dazu ein Beitrag zu einer zukunftsfähigen Stadt? In der Ausstellung gibt es geballtes Know-How zu erleben. Ein interaktives Planspiel, Videos, Modelle und vieles mehr machen die Vision erlebbar.

Gruppen von bis zu 12 Personen können die Ausstellung gleichzeitig besuchen (Mund-Nasen-Schutz verpflichtend!).

ONLINE-THEMENABENDE

An sechs Abenden sind Bewohner*innen, Expert*innen und alle Interessierten eingeladen, über Aspekte vernetzter Nachbarschaften zu diskutieren!

Wanted: Utopien für die Gründerzeit-Stadt
Wie wollen wir künftig wohnen, arbeiten, uns erholen und bewegen? Und wie lässt sich das durch Sharing in der bestehenden Gründerzeit-Stadt verwirklichen? Das Team von Pocket Mannerhatten lädt zur Entwicklung und Diskussion von Zukunfts-Visionen.
Ort: online, Beginn 18:30h

Mehr Grün: Stadtklima, Ökologie & Nachbarschaft
Gemeinsam genutzte Innenhöfe und begrünte Straßenzüge als Stadt-Oasen gegen sommerliche Hitzeinseln! Wie können BürgerInnen diese Vision verwirklichen und was können wir uns vom Grün in der Stadt erwarten?
Ort: online, Beginn 18:30h

Stadterneuerung: hausgemacht!
Wie können BürgerInnen eigene Impulse in die Stadterneuerung einbringen? Anhand des Sharing-Projektes Pocket Mannerhatten und anderer Beispiele wird diskutiert, wie neue Ideen und Konzepte zur Umsetzung kommen.
Ort: online, Beginn 18:30h

Klimaneutrale Energieversorgung als Gemeinschaftsprojekt?!
Um die Klimaziele zu erreichen, muss Energieversorgung neu organisiert werden! In „Energy Communities“ werden Wärme und Strom lokal erzeugt UND verbraucht. Wo liegen soziale, technische & rechtliche Möglichkeiten?
Ort: online, Beginn 18:30h

Wie Wohnen: Zuhause in der Nachbarschaft
Zum Wohnen gehört mehr, als die eigenen vier Wände bieten können. Durch Sharing von Räumen, Flächen und Infrastrukturen entstehen Nachbarschaften mit neuen Qualitäten. Kann so ein ganzer Häuserblock zum Zuhause werden?
Ort: online, Beginn 18:30h

Mobilitäts-Sharing: Konzepte für Nachbarschaften
Mobilität ist ein Grundbedürfnis – das sich durch gemeinsam genutzte Fortbewegungsmittel umweltschonend und bedürfnisgerecht erfüllen lässt. Wie kann Mobilitäts-Sharing fair und alltagstauglich organisiert werden und welche Rolle spielt der öffentliche Raum dabei?
Ort: online, Beginn 18:30h

Teilnahme kostenlos!
Anmeldung per E-Mail an
pocketmannerhatten@tatwort.at



Das Projekt entwickelt nicht nur sehr konsequent den Sharing-Gedanken weiter, sondern verknüpft dies auch noch mit einer Quartiersentwicklung - das macht es für die IBA_Wien besonders interessant.

Kurt Hofstetter, Koordinator IBA_Wien

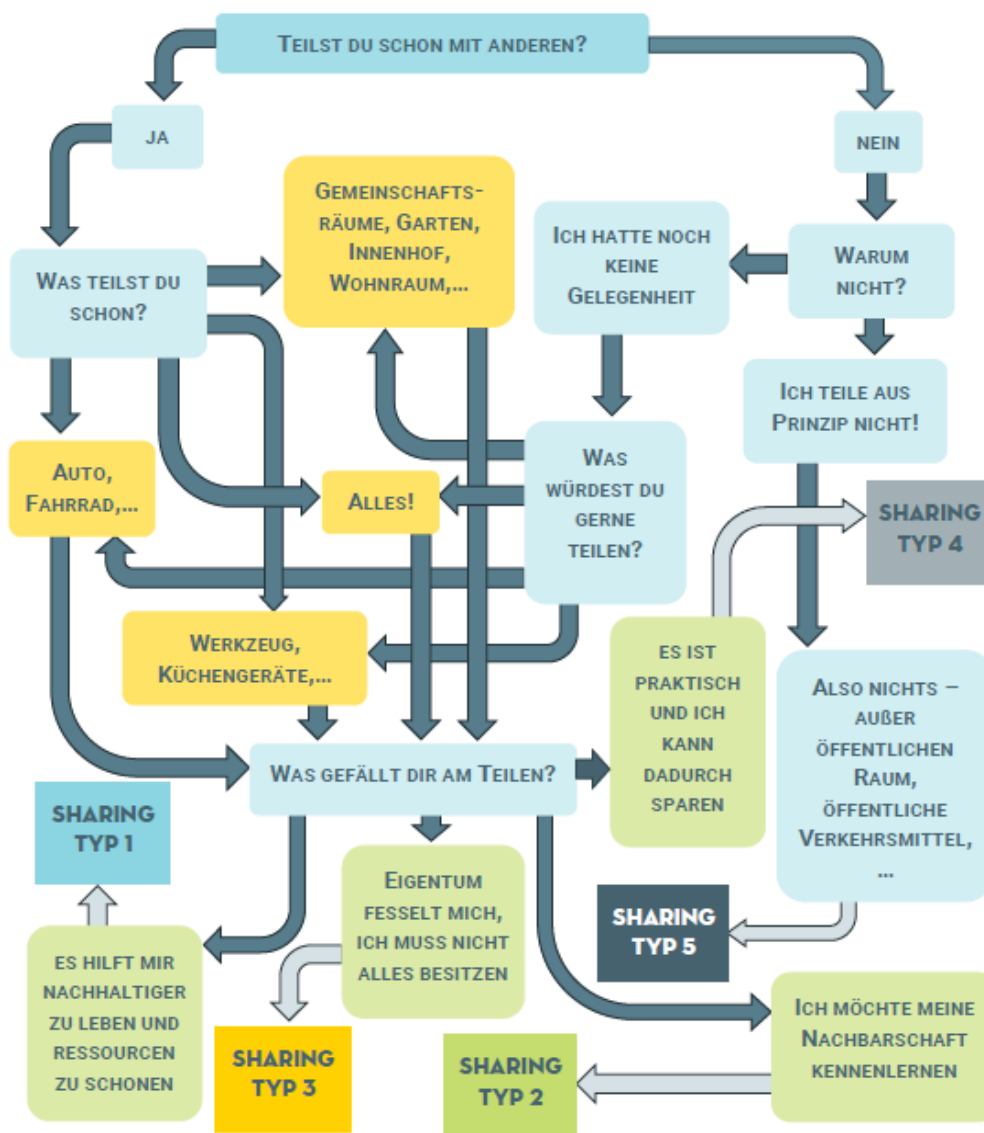
• Quiz



Teilen und Tauschen liegen hoch im Kurs - ob Wohnraum, Werkzeug, Räder oder Autos, die Vorteile der gemeinsamen Nutzung und ein verändertes Bewusstsein für Besitz und Konsum lassen viele Menschen einen Blick auf vorhandene Sharing-Angebote werfen.

Die Motive sind dabei ganz unterschiedlich, deshalb unsere Frage:

WELCHER SHARING-TYP BIST DU?



Dreh' das Blatt um und erfahre mehr über die verschiedenen Sharing-Typen und wie Pocket Mannerhatten dir beim Teilen helfen kann...

1. DER „ÖKO LIFESTYLE“-TYP

Du siehst Sharing als Möglichkeit auf nichts verzichten zu müssen und trotzdem deinen ökologischen Fußabdruck gering zu halten, denn Umweltschutz und Ressourcenschonung sind dir wichtig!

POCKET MANNERHATTEN FÜR DICH:

Die fairen Sharing-Modelle helfen dir maximalen Nutzen zu haben und trotzdem Umwelt und Ressourcen zu schonen.

2. DER „ICH UND MEINE NACHBAR*INNEN ORGANISIEREN DAS SELBST“-TYP

Du möchtest gerne Teil einer Gemeinschaft sein und mit dieser auch teilen, zum Vorteil aller!

POCKET MANNERHATTEN FÜR DICH:

Die erarbeiteten Sharing-Modelle sind partizipativ ausgerichtet – nachbarschaftliches Miteinander ist hier gewünscht!

3. DER „WENIGER IST MEHR“-TYP

Du willst dem Konsum und Besitzdenken unserer Gesellschaft etwas entgegensetzen, daher beschränkst du dich auf die wesentlichen Dinge und versuchst alles andere nicht nur alleine zu nutzen.

POCKET MANNERHATTEN FÜR DICH:

Durch den modularen Aufbau der Sharing Konzepte kannst du genau die Angebote wahrnehmen, die DU brauchst.

4. DER „ES IST PRAKTISCH UND ICH KANN DADURCH SPAREN“-TYP

Du findest es toll Sharing-Angebote zu nutzen, weil sie gut in deinen Alltag passen und du damit auch noch Geld sparen kannst.

POCKET MANNERHATTEN FÜR DICH:

Bei den erarbeiteten Sharing Modellen wird darauf geachtet, dass sie niederschwellig und für alle leistbar sind!

5. DER „ICH SHARE NOCH NICHT“-TYP

Du bist NOCH nicht auf den Geschmack gekommen, wenn es um zusätzliche Sharing-Angebote geht – vielleicht hast du einfach nicht das richtige Modell für dich entdeckt.

POCKET MANNERHATTEN FÜR DICH:

Die erarbeiteten Sharing-Modelle sind modular, also perfekt um mal einen ersten Einblick in die Welt des Teilens zu bekommen.

- **Gedankenreise**



AUGEN AUF FÜR DEINE NACHBARSCHAFT!

MIT UNSERER GEDANKENREISE KANNST DU DEINE STADT UND DEINE UMGEBUNG NEU ERLEBEN...

In unserem Alltag gewöhnen wir uns daran, täglich dieselben Dinge zu sehen. Wir nehmen unsere Umgebung gar nicht mehr bewusst wahr und können sie uns auch gar nicht anders vorstellen.

Doch wir können bewusst unsere Vorstellungskraft trainieren!

Wir laden dich ein mit uns gemeinsam deine Nachbarschaft durch die Augen von „Pocket Mannerhatten“ zu sehen. Wie das geht? Ganz einfach – unsere „Augenöffner“ helfen dir dabei!

SCHAU DICH UM ...

Schau einmal ganz bewusst hin! Stück für Stück wollen wir uns jetzt mit dir (gedanklich) die Nachbarschaft genauer ansehen und Visionen entwickeln, wie sie durch mehr Kooperation und Sharing noch lebenswerter werden könnte.

Also begib' dich an einen Ort, an dem du deinen Innenhof oder die Straße vor deinem Haus im Blick hast – in Gedanken oder in der Wirklichkeit.

WENN DU DEINE STRASSE ODER DEINEN INNENHOF SIEHST...

...was ist die vorherrschende Farbe? Empfindest du die Straße bzw. den Innenhof eher als Grau? Oder ist die Umgebung grün?

Wie viele Mauern siehst du im Innenhof? Wie viele Grünflächen siehst du auf deiner Straße? Welche Flächen siehst du, auf denen keine Pflanzen wachsen? Wie viele Hausmauern sind kahl und heizen sich im Sommer daher besonders auf?

Stell dir vor, die Mauern im Innenhof würden verschwinden und es gäbe mehr Kooperation über die Grundstücksgrenzen hinweg! Stell dir vor, auf grauen, versiegelten Flächen würden Bäume, Blumen und Sträucher wachsen!

- Wie würde es sich im Sommer anfühlen? Wäre die Luft frischer und kühler?
- Was würdest du hören – vielleicht das Summen von Insekten?
- Oder ein kleiner Gemeinschaftsgarten könnte entstehen? Würdest du dort lieber Blumen anpflanzen oder Obst und Gemüse?
- Auch die Fassaden könnten begrünt werden! Wusstest du, dass sich damit die Temperatur im Sommer um bis zu 13 Grad kühler anfühlt?
- Natürlich machen Pflanzen auch viel Arbeit – aber die könnten sich die Nachbarinnen und Nachbarn aufteilen, und damit könntest du auch viele Leute kennenlernen!
- Dafür gibt es auch schon bewährte Konzepte, für die Pflege und die Nachsorge.

WENN DU AN DEINE WOHNUNG UND NACHBARSCHAFT DENKST...

... auf wie vielen Dächern warst du schon mal? Auf keinem einzigen Dach? Weil es Dächer sind und auf die kann (und soll) man nicht hinauf? Aber warum ist das eigentlich so – von dort gibt es ja die weiteste Aussicht und auch die meiste Sonne!

- Stell dir vor, die Dächer in deiner Nachbarschaft wären verbunden und begehbar – was wäre das wohl für eine Aussicht?
- Was würdest du dir dort wünschen? Wie wäre es mit einer Gemeinschaftsterrasse, wo du in der Hängematte entspannen kannst? Oder ein Platz für ein Picknick, wo ihr gemeinsam die schöne Aussicht genießen könnt?

Das kommt dir jetzt doch schon sehr illusorisch vor, weil so viel Platz ist da ja gar nicht?

- Dann schau doch mal auf einer Karte deinen Häuserblock oder deinen Bezirk von oben an – wieviel Dachflächen man hier verbinden und nutzen könnte!

WENN DU MAL ZU TRÄUMEN BEGINNST...

...was fällt dir sonst noch auf? Hast du weitere Ideen, wie die Stadt und deine Nachbarschaft durch Kooperation lebenswerter gestaltet werden könnte? Vielleicht durch gemeinsam genutzte Mobilität? Durch Solaranlagen, die erneuerbare Energie direkt in deiner Umgebung produzieren? Durch Gemeinschaftsräume? Oder ganz etwas anderes?

...WAS SIND DEINE SHARING-WÜNSCHE?



Bild © renderel.at / Studio Mannerhatten

Wenn du jetzt neugierig geworden bist, wie sich die Vision in die Realität bringen lässt, dann komm doch in unserer Ausstellung in der Fröbelgasse 27 vorbei!
Von 14.9. bis 1.10., nur mit vorheriger Anmeldung unter pocketmannerhatten@tatwort.at

Übersicht Medienberichte

2018-03-29 DerStandard (Print) Die vernetzten Häuser von Ottakring
 2018-03-29 DerStandard.at (online) Die vernetzten Häuser von Ottakring
 2018-04-06 Sharing-Economy.at (online) Wiener Stadtentwicklung setzt auf teilen statt besitzen
 2018-06-27 BewusstKaufen.at (online) Unter der Lupe - Sharing Economy
 2018-06-27 Pocket Mannerhatten - IBA_Wien - (online) Neues soziales Wohnen
 2018-07-05 gscheite gschichten #6 (Newsletter) Raumteiler
 2018-07-25 wien.ORF.at. (online) Ottakringer Häuserblock vernetzt sich
 2018-09-18 meinbezirk.at (online) Projekt Pocket Mannerhatten vernetzt einen Häuserblock
 2018-09-20 Bezirkszeitung Ottakring (Print) Ottakringer Block als Testobjekt
 2018-09-20 Bezirkszeitung Rudolfsheim-Fünfhaus (Print) Ottakringer Block als Testobjekt
 2018-09-21 StadtBauwelt (Print) Vernetzte Nachbarn
 2018-09-26 Bezirkszeitung Ottakring (Print) Bezirksquiz
 2018-10-01 Kurier (Print) Wohnen mit Weitblick
 2018-12-22 Austria Innovativ (Print) Digitale Stadt Wien
 2019-01-18 Der-österreichische-Installateur (online) PV-Kongress 2019
 2019-01-20 Elektro Journal (online) PV-Kongress 2019
 2019-01-31 PHOTOVOLTAIC AUSTRIA (online) AUFTAKTVERANSTALTUNG
 2019-03-18 E&W (online) Zukunftsforscher Matthias Horx am PV-Kongress
 2019-04-01 Futurelab Magazin (Print)
 2019-07-11 Wohnen plus (Print) Aufbau-Umbau-Zubau
 2019-07-11 Wohnen plus (Print) Sharing und Caring
 2019-08-31 KronenZeitung Gesamtausgabe (Print) Internationale Bauausstellung
 2020-08-06 ENERGY TRANSITION 2020-50 (online) Wer teilt bekommt mehr
 2020-09-02 Der Standard (Print) Grätzel ohne Grenzen
 2020-09-03 derstandard.at (online) Grätzel ohne Grenzen
 2020-09-11 Die Presse / Schaufenster (Print) Wer teilt, gewinnt
 2020-09-14 wachstumimwandel-at (online) Galerie der Möglichkeiten Flächen und Infrastrukturen gemeinsam nutzen
 2020-09-14 Wohnen plus (Print) Die klimagerechte Bestandsstadt
 2020-09-14 Wohnen plus (Print) Miteinander reden
 2020-09-20 KronenZeitung (Print) Wie wohnen wir morgen - IBA_Wien 2020-22
 2020-09-28 meinbezirk-at (online) Projekt Pocket Mannerhatten Vernetzte Nachbarn leben besser
 2020-09-29 cric-online.org (online) Im Gespräch: Julia Beck und Florian Niedworok zur städtebaulichen Strategie Pocket Mannerhatten
 2020-09-30 kurier.at (online) Sharing im Häuserblock Projekt soll Nachbarn mehr vernetzen.jpg"
 2020-10-07 Wiener bz Ottakring (Print) Vernetzte Nachbarn
 2020-11-10 cityofcollaboration.org (online) Pocket Mannerhatten Ottakring – City of Collaboration
 21-01-19 MEIN WIEN (Print) Wie wohnen wir morgen

Nach Projektabschluss:

21-05-04 Bau und Immobilien Report (Print) TrendSharing
 21-05-11 Report-at (online) Blick in die Zukunft
 21-05-31 Immobilien Wirtschaft (Print) Ein IBA Blick
 21-05-31 Immobilien Wirtschaft (Print) Nutzungsrechte tauschen und teilen

Ausgewählte Medienberichte



Zu Hause in der Stadt – das muss sich nicht auf die eigenen vier Wände beschränken. Das Teilen von Höfen, Terrassen, Liftanlagen über

Die vernetzten Häuser von Ottakring

Vom Zusammenlegen von Innenhöfen bis zur gemeinsamen Solaranlage: Ein Wiener Stadtentwicklungsprojekt will Infrastruktur in Häuserblöcken liegenschaftsübergreifend nutzbar machen, um für alle Beteiligten mehr Lebensqualität zu schaffen.

Alois Puhösel

Wien – Es ist ein Häuserblock, wie er typisch ist für den 16. Wiener Gemeindebezirk, für Ottakring: ein Karree aus Gründerzeitbauten mit Straßentrakten, Seitenflügelhäusern, Höfen mit kleineren Bauten. Die etwa 300-köpfige Einwohnerschar ist bunt gemischt: Arbeiter, Akademiker, Zuwanderer, Künstler, Menschen, die soziale Unterstützung benötigen. Wer Wohnungselgentum besitzt, wohnt zumeist selbst darin.

Hier soll ein neuer Stadtentwicklungsansatz umgesetzt werden, der auf dem Teilen von Infrastruktur basiert. Hier sollen Eigentümer und Bewohner zusammenfinden, um durch architektonische Anpassungen mehr Grünraum und gemeinsame Außenflächen entstehen zu lassen. Gemeinschaftsräume sollen etabliert und Fahrzeuge, Photovoltaikkraftwerke und E-Tankstellen gemeinsam genutzt werden. Ein besonderer Aspekt des Ansatzes: Die Maßnahmen sollen liegenschaftsübergreifend gedacht werden. Nach dem Motto: Wir legen die Flachdächer zusammen, um eine große gemeinsame Terrasse zu schaffen.

Die Idee für diese Übertragung des „Sharing Economy“-Gedankens auf die Architektur hatte Florian Niedworok. „Nachhaltigkeit kann man nicht nur mit technischen, sondern auch mit sozialen und organisatorischen Maßnahmen schaffen“, sagt der aus Tirol stammende Architekt. Schon im Rahmen seiner Diplomarbeit entwickelte Niedworok ein Konzept mit dem

Namen „Pocket Mannerhatten“, das den Ansatz für Ottakring theoretisch erprobte. Nach Jahren der Verfeinerung und einem ersten Platz beim Superscape Award, der Nachhaltigkeitsvisionen für Wien kürt, fand er in der Wiener Entwicklungsagentur Tatwort einen Partner für ein Sondierungsprojekt. Gemeinsam mit Juristen, Soziologen und Raumplanern und unterstützt vom Klimafonds wurde nach Umsetzungsstrategien gesucht. Diesen März ist nun ein Nachfolgeprojekt angelaufen, das die Erkenntnisse in der Praxis anwenden soll.

Kleinteilige Struktur

„Der Sharing-Gedanke ist dann gut anwendbar, wenn die Liegenschaftsstruktur kleinteilig ist, es kompakte Blöcke und eine regelmäßige Stadtstruktur gibt“, erklärt Niedworok. All das sei in Ottakring gegeben. Im Sondierungsprojekt wurde auf Basis von Architektur- und Sozialdaten ein Stadtblock ausgewählt, der sich besonders gut für die Umsetzung eignet. Die genaue Adresse will man im Projekt noch nicht nennen, da noch nicht alle potenziellen Teilhaber kontaktiert wurden.

Niedworok und Kollegen haben in einem Leitfaden Möglichkeiten des Teilens herausgearbeitet – vom Lift, den mehrere angrenzende Gebäude teilen, über eine Vernetzung der Haustechnik bis zur Zusammenlegung von Geschäftsflächen und Gemeinschaftsgaragen. Das Modulsystem soll zulassen, dass für jede Situation eine maßgeschneiderte Lösung gefunden wird.

Zudem wurde ein Aktivierungs- und Partizipationsprozess beschrieben, mit dem Bewohner und Eigentümer eingebunden werden können. Wie geht man dabei mit dem Klischee des Wiener Grants um? „Natürlich kam es vor, dass schon der Erstkontakt abgeblockt wurde. Andere hatten einfach kein Interesse an Veränderung“, sagt Julia Beck, die sich bei Tatwort mit dem Projekt beschäftigt, dazu. „Gesprächsbereit sind aber relativ viele.“ Am Ende werde ein über die Liegenschaften verteiltes „Patchwork“ an Kooperationswilligen entstehen, die an der einen oder anderen Maßnahme Anteil haben.

Im Zuge des Projekts wurde auch ein Bonussystem erarbeitet, mit dem die öffentliche Hand Anreize bieten und das Bemühen um Gemeinwohl honorieren soll. Mögliche Maßnahmen reichen von Förderungen über Abgabenerlässe bis hin zu vorgezogenen Umsetzungen. Ein Gleichheitsgrundsatz dürfe nicht fehlen.

Die Patchworks werden sich stetig wandeln. Organisation und Prozesse müssten deshalb offen und flexibel für Teilnehmerwechsel sein. Auch die rechtliche Umsetzung müsse dem Rechnung tragen. Gewisse Maßnahmen seien leicht umsetzbar, bei manchen bewege man sich in eine „Grauzone“. Langfristig, so hofft der Architekt, könnten auch Regularien angepasst und etwa ein eigener „Sharing-Paragraf“ etabliert werden, um die Vernetzung von Gebäuden und Bewohnern zu erleichtern.

Nicht zuletzt soll es bei den Teilhabern auch zu einer Bewusstseinsveränderung kommen. Julia Beck erzählt: „Eine Frau sagte bei einem Projekttreffen, dass sie jetzt bei ‚zu Hause‘ nicht mehr nur an ihre Wohnung denkt, sondern an den ganzen Block. Genau diesen Gedanken wollen wir anstoßen.“

➤ pocketmannerhatten.at

Abbildung 35 - 2018-03-29 DerStandard (Print) Die vernetzten Häuser von Ottakring

wien ORF.at Hohe Warte: 22,3 °C

Fernsehen TVthek Radio Debatte Österreich Wetter IPTV Sport Ne

Ottakringer Häuserblock vernetzt sich

Im Zuge des Stadtplanungskonzepts „Pocket Mannerhatten“ werden in einem Häuserblock in Ottakring seit Mai Räume und Flächen liegenschaftsübergreifend genutzt. Das Projekt verspricht mehr Lebensqualität für die Bewohner.

Es klingt ein wenig nach einem Luxusbauvorhaben, wenn der Architekt Florian Niedworok von seinem neuen Projekt erzählt. Geplant seien unter anderem begrünte Fassaden, ein Musik- und Theaterproberaum, Photovoltaikanlagen, Coworking Spaces, Gästezimmer und Elektroautos. Tatsächlich, soll hier aber nichts gebaut, sondern ein neues Stadtplanungskonzept erprobt werden.

In Ottakring wollen vier benachbarte Hauseigentümer und dessen Bewohnerinnen und Bewohner künftig Räume und Flächen gemeinsam nutzen, um für alle Beteiligten mehr Lebensqualität zu schaffen. Nach dem Motto „Wer teilt, bekommt mehr“, werden Dächer zu einem großen Dachgarten umgebaut und ein gemeinsames Stromnetz eingerichtet. „Das hat Vorteile für Eigentümer, Bewohner, Investoren und das ganze Viertel“, so die Projektplaner.

Nutzen ist das neue Besitzen

Vom Nachmachen des Schlüssels bis zum Zusammenlegen der Innenhöfe: Die Möglichkeiten des liegenschaftsübergreifenden „Sharings“ lassen Raum für Kreativität. Das Planungskonzept „Pocket Mannerhatten“ bietet dabei einen Baukasten an Ideen, wie Teilen gestaltet werden kann. Einige Maßnahmen sind leicht umsetzbar, bei anderen bewege man sich in einer rechtlichen „Grauzone“, so die Projektmanagerin Julia Beck. Die Umsetzung hänge allerdings nicht nur von der Machbarkeit, sondern von den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner ab.



Das Pilotprojekt wurde erstmals in Ottakring realisiert

Teilen bringt Menschen zusammen – führt aber gelegentlich auch zu Konflikten. Nicht jeder findet begrünte Fassaden oder Partykeller gut. Und auch die Wohnideale des Studenten könnten andere sein als die des Arbeiters. Umso wichtiger ist Kommunikation, weiß Niedworok. Deshalb finden im Zuge des Projekts auch regelmäßige Treffen statt. Bewohner und Hauseigentümer sollen sich dabei über Nutzung der gemeinschaftlichen Flächen austauschen.

Nachhaltige Stadtplanung

Um weitere Wohnhauseigentümer für die Sharing-Idee zu gewinnen, haben die Projektplaner zusammen mit der Stadt Wien ein sogenanntes Bonus-System entwickelt. Das Engagement der Eigentümer soll künftig mit finanziellen Zuschüssen, Darlehen oder Nutzungsrechten honoriert werden können. Unterstützt wird das Projekt auch durch den Klima- und Energiefonds im Rahmen des Smart City Programms der Stadt Wien.



Wohnraum soll künftig effizienter genutzt werden

Das Interesse der Stadt an dem Konzept liegt auf der Hand: Die Stadtentwicklung in Wien, aber auch in jeder anderen europäischen Großstadt, steht vor der Herausforderung einer wachsenden Urbanisierung. Ein Umstand, der in Architektenkreisen das Reizwort „Nachverdichtung“ aufwirft. Das heißt so viel wie: Die Stadt soll höher, dichter und bewohnbarer statt grüner werden.

Weitere Projekte geplant

Ein weiterer Trend: Während Wohnraum immer knapper wird, steigen gleichzeitig die Ansprüche an die Lebensqualität. „Öffentliche Infrastrukturen wie Parks können zu klein sein um Naherholungsbedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen“, sagt die Projektmanagerin. Private Freiräume innerhalb Wohnbauten wirken in dem Fall ausgleichend und leisten einen Beitrag zum Gemeinwohl der Bewohner.

Im Oktober sollen erste Ergebnisse zu dem Pilotprojekt veröffentlicht werden. Sollte sich das Pilotprojekt in Ottakring als erfolgreich erweisen, ist die Umsetzung in anderen Stadtteilen Wiens geplant. Laut Niedworok gibt es bereits einige Interessenten.

Links

- [Pocket Mannerhatten](#)
- [Smart City](#)

25.07.2018

[mehr Wien-News ▶](#)

Abbildung 36 2018-07-25 wien.ORF.at. (online) Ottakringer Häuserblock vernetzt sich



Ottakringer Block als Testobjekt

Teilen statt besitzen: Das Projekt „Pocket Mannerhatten“ will einen Häuserblock verbinden.

(ag). Wer kennt sie nicht, die Innenhöfe, durch Mauern zum Nachbargrundstück abgegrenzt, jeder für sich klein. Diese Mauern und noch vieles mehr möchte der Architekt Florian Niedworok gemeinsam mit der Ottakringer Firma „tatwort“ mit dem Projekt „Pocket Mannerhatten“ abbauen. Entstanden ist die Idee durch die Diplomarbeit des Architekten. Die zentralen Fragen: Wie kann Nachhaltigkeit in der Architektur nicht nur technisch, sondern auch organisatorisch verstanden werden? Wie können Räume gemeinsam anders genutzt werden? Alles nach dem Motto „Wer teilt, bekommt mehr“. Was jetzt eher vage klingt, soll in Ottakring



Begrünter Hof und Gemeinschaftsraum: Architekt Florian Niedworok und Julia Beck von „tatwort“ vermitteln zwischen den Bewohnern. Foto: ag

getestet werden, genauer gesagt in dem Häuserblock Koppstraße, Liebhartgasse, Fröbelgasse und Hasnerstraße. Ein Jahr lang wurde recherchiert, um das ideale Gebiet zu finden. „Die Idee von vernetzten Liegenschaften funktioniert dann sehr gut, wenn die Stadtstruktur kleinteilig, aber regelmäßig ist“, erklärt Nied-

worok „Ottakring mit seinem rechtwinkligen Straßennetz ist da perfekt.“ Darauf spielt auch der Name an, da Manhattan eine ähnliche Stadtstruktur hat.

Umbaustart 2019

In dem laufenden Projekt sind Liegenschaftsübergreifende Gemeinschaftsräume, ein ge-



Dieser Häuserblock rückt näher zusammen. Grafik: APN/Zorke

meinsamer Fuhrpark, Fotovoltaikanlagen, Begrünungen und Hofdurchgänge geplant. Anfang 2019 starten in zwei Gebäuden die ersten Umbaumaßnahmen. „Eine Baumscheibe in der Liebhartgasse wird zum Beispiel jetzt schon gestaltet“, so Julia Beck von „tatwort“. Der Gemeinschaftsraum trägt bereits den

inoffiziellen Titel „Musikproberaum“. „In dem Häuserblock wohnen einige Musiker. Zwei Jazzmusiker haben sich bei unseren Workshops kennengelernt und machen jetzt gemeinsame Sache“, erzählt Beck.

Mitmachen ist freiwillig

Was Beck und Niedworok immer wieder betonen: Niemand wird dazu gezwungen, beim Teilen mitzumachen. „Es muss nicht jedes Haus daran teilnehmen. Dafür haben wir uns ja ein modulares System überlegt“, so Beck. „Die Beteiligten können ihre eigenen Ideen einbringen.“ Gewisse Bedürfnisse hat fast jeder: Die meisten möchten es schön grün, ruhig und hell haben. Auch Skeptiker finden einen grünen Innenhof oder einen Gemeinschaftsraum gut. „Von den Effekten können wir sagen, dass wir von vielen hören, dass sie sich sehr freuen, weil sie jetzt ihre

Nachbarn besser kennenlernen“, erzählen Niedworok und Beck. Wie und was in Zukunft geteilt wird, wird derzeit noch unter den Bewohnern ausverhandelt. „Grundsätzlich ist der moderierende Aspekt von unserer Seite aus sehr wichtig“, erklärt Beck „Man muss ganz klare Regeln und Abmachungen treffen.“ Dafür ist bei dem Projekt auch ein Rechtsanwalt dabei. Eine Nachbarschaftssprechstunde findet noch bis 27. September jeweils dienstags und donnerstags von 17 bis 19 Uhr in der Bäckerei Mevla in der Koppstraße 30 statt. Ab Oktober wird es im Erdgeschosslokal Ottakringer Straße ein Projektbüro für „Pocket Mannerhatten“ geben. Langfristiges Ziel ist es, solche Projekte auch an anderen Orten umzusetzen. „Wir wollen Positives zur Stadtentwicklung beitragen“, so Niedworok. Infos: www.pocketmannerhatten.at

Abbildung 37 - 2018-09-20 Bezirkszeitung Ottakring (Print) Ottakringer Block als Testobjekt

2 Vernetzte Nachbarn Ottakring, Wien



Wiener Häuserblock mit möglicher Umgestaltung: Vom Dachgarten bis zum Hofdurchgang soll Pocket Mannerhatten Bauprojekt über Parzellen hinweg möglich machen.
Abb.: Studio Mannerhatten

Projekt	Pocket Mannerhatten Ottakring
Laufzeit	2018-2021
Initiator	Florian Niedworok
Beteiligte	Architekturbüro S. Mannerhatten, fat nachhaltige Projekt für Energiesystem elektrische Antrieb Institut für Raumplaner der TU Wien, Innovator GrünStadtGrüchischer Klima- und Energiefonds (Förderung) Wien (Förderung)
Webseite	pocketmannerhatten

Online-Plattformen, auf denen Nachbarn ihr handwerkliches Geschick oder ihre Französischkenntnisse anbieten, gibt es inzwischen viele. Selten geht es bei ihnen aber um größere bauliche Eingriffe – von denen auch noch mehrere Parteien profitieren. Hier setzt das Projekt Pocket Mannerhatten Ottakring an, das seinen Ursprung in der Diplomarbeit des Wiener Architekten Florian Niedworok hat. Aus seiner Idee, das Konzept der Sharing Economy auf Architektur und Stadtplanung zu übertragen, entwickelte ein Team eine webbasierte Plattform, auf der sich Eigentümer und Nachbarn für eine Umgestaltung von Teilen ihres Blocks zusammenfinden können.

Derzeit wird die Plattform an einem gründerzeitlichen Häuserblock im Wiener Bezirk Ottakring getestet. Gemeinschaftsräume, Photovoltaikanlagen, Begrünungen und Hofdurchgänge sollen hier ab diesem Jahr realisiert werden. Hinter den Bauvorhaben stecken nicht nur Eigentümer und Mieter, sondern auch das Projektteam von Pocket Mannerhatten, das als Vermittler und Berater auftritt. Besonders viel Energie verwendete das Team auf das Suchen nach interessierten Eigentümern – über den Postweg, Direktansprachen und in Workshops. Dadurch wurde die Bekanntheit der Plattform innerhalb des Modell-Blocks schnell gesteigert. Nachdem sich einige Eigentümer zur Projektteilnahme bereit erklärt hatten, wurden auch vermehrt Bewohner angesprochen, Gestaltungsideen zu ihrem Block online einzureichen oder telefonisch durchzugeben.

Das Projektteam arbeitet inzwischen neben einer Übertragbarkeit von Pocket Mannerhatten auf andere Quartiere auch an einem Ausgleichs- und Fördersystem, das den Eigentümern mit öffentlichen Fördergeldern einen Anreiz bieten soll, ihr Haus für gemeinschaftliche Zwecke umzugestalten. Zwar wird die wesentliche Arbeit des Projekts „analog“ über Gespräche und Workshops geleistet. Für die Präsenz, Vermittlung und Ideensammlung ist die Online-Plattform aber unersetzlich. **BC**



Abbildung 38 - 2018-09-21 StadtBauwelt (Print) Vernetzte Nachbarn

Pocket Mannerhatten Ottakring

– Auf der Suche nach einem neuen Instrument für die Sanfte Stadterneuerung

Seit 2017, zunächst als Klima- und Energiefonds / FFG-Sondierungsprojekt, in dem das Forschungsfeld geöffnet wurde, und seit seiner erfolgreichen Evaluierung seit Februar 2018 als Demo-Projekt gefördert – einem konkreten Umsetzungsprojekt an dem die im Sondierungsprojekt herausgearbeiteten Fragen praxisnah abgeprüft werden –, verfolgt das interdisziplinäre Konsortium die 2012 von dem Architekten Florian Niedworok in seiner Diplomarbeit entwickelte Idee „Pocket Mannerhatten Ottakring“ (PMO). Grundüberlegung des Konzeptes ist das gebäude- und liegenschaftsübergreifende Teilen und Tauschen von Nutzungsmöglichkeiten, technischer und sozialer Infrastruktur. Der kollaborative Ansatz soll ermöglichen, dass auch Akteur*innen mit weniger Ressourcen eingebunden werden können. Mit dieser Zielsetzung soll am Beispiel eines gründerzeitlichen Pilotblocks in Wien-Ottakring eine analytisch gestützte Erneuerung für den städtebaulichen Bestand entwickelt werden.

Die Rahmenbedingungen für die Stadterneuerung Wiens haben sich im Laufe der letzten Dekaden verändert: Nach Phasen der Schrumpfung und der Stagnation der Einwohner*innenzahl ist Wien seit der Jahrtausendwende wieder geopolitisch bedeutsam und zu einem attraktiven Standort geworden. Hiermit verbunden ist eine Zunahme des Zuzugs von Menschen in die Stadt, und in Folge steigender Druck auf Flächen, Räume und Infrastrukturen. Aufgrund des Klimawandels sind zudem ökologische ressourcenschonende Lösungen für die Bestandserneuerung und die Gestaltung der Stadt dringlich geworden. Ebenso verändern sich auch die Handlungsspielräume der öffentlichen Hand. Im Kontext der Stadterneuerung sind diese zuneh-

mend eingeschränkt, da weniger Mittel hierfür bereitgestellt werden können, und zudem die bis dato erfolgreichen Förder- und Anreizsysteme für die Bestandserneuerung weniger nachgefragt werden. Nicht zuletzt hat sich das Akteurspektrum im Handlungsfeld durch weitere, bisher in Wien weniger aktive immobilienwirtschaftliche Akteur*innen ausdifferenziert. Der Klima- und Energiefonds wie auch die Stadt Wien sind vor diesem Hintergrund auf der Suche nach innovativen, nachhaltigen, kosten- und ressourcenschonenden Strategien für die Bestandserneuerung.

Von den eben skizzierten Prozessen sind die Wiener Gründerzeitviertel besonders betroffen. Sie weisen zwar kleinräumlich betrachtet architektonische, infrastrukturelle, sozialräumliche wie auch ökologische Unterschiede auf. Städtebaulich aber sind sie aufgrund ihrer Struktur besonders für eine Erneuerung gemäß PMO-Konzeption prädestiniert: Der gründerzeitliche Bestand besteht weitgehend aus strukturell homogenen städtebaulichen Elementen (Gebäude- und Freiraumstruktur in den Blöcken). In Ottakring sind zudem viele Parzellen annähernd gleich groß und durch ein regelmäßiges und als Raster angelegtes Straßensystem gegliedert. Entsprechend lassen sich prinzipiell standardisierte, thematische Erneuerungsoptionen entwickeln.

Der Fokus liegt auf einer Vernetzung benachbarter Liegenschaften in Form von multifunktionalen liegenschaftsübergreifenden Kollaborationsoptionen wie bspw. Kombinationen von Zuwegungen und Aufzügen, Freiflächen, Terrassen und Spielflächen, und Flächen für den ruhenden Verkehr, für thermisch-energetische Infrastrukturen wie gemeinsame Photovoltaikanlagen oder ähnliche Energiesysteme, Fassadenbegrünungen und eine Reihe gemeinschaftlicher sozialer Nutzungen. Avisiert ist, dass Nutzungsrechte an diesen gebäude- und parzellenübergreifenden Funktionen und Bereichen zwischen mehreren Eigentümer*innen

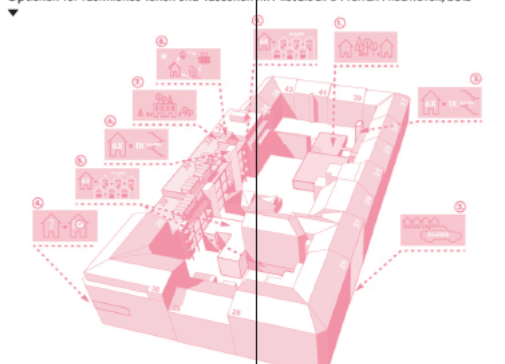
geteilt und/ oder getauscht werden, und ebenso Nichtigentümer*innen hiervon gesichert profitieren können. Die Erwartung an dieses Vorgehen ist, dass in der Kombination nicht nur eine höhere Nutzungsintensität bei zugleich hoher städtebaulicher und sozialräumlicher Qualität ermöglicht wird, als dies ausschließlich auf einer Liegenschaft möglich wäre.

Die operative Innovation des Konzeptes ist die Entwicklung eines „Anreiz- und Bonusystems“, das in enger Kooperation mit den entsprechenden Fachplannungsstellen der Stadtverwaltung Wien als LoI-Partner*innen validiert sowie als IBA-Kandidat-Projekt verwirklicht wird. Dieses beruht auf den Prämissen, dass Förderungen für die Erneuerungsoptionen dann zugesprochen werden können!

- wenn in dem Vorhaben im Umfeld fehlende Nutzungsangebote realisiert werden, die gemeinschaftlich zugänglich sind; und/ oder
- wenn gemeinwohlerunterstützende Maßnahmen vertraglich gesichert realisiert werden; und/ oder
- wenn sich finanzkräftigere Eigentümer*innen via Nutzungsrecht mit weniger finanzkräftigen organisieren; und/ oder
- wenn explizit öffentliche Interessen wie bspw. ein höherer Anteil an Grün-, Erholungs- und/ oder kostengünstigem Wohnraum in ein liegenschaftsübergreifendes Vorhaben integriert werden.

Hierzu wird entlang der gerade zwischen den dort aktiven Akteur*innen in Ausbhandlung befindlichen Maßnahmen im Block (gemeinsam genutzte Räume, Dach- und Freiflächen, geharte Photovoltaik- und E-Mobilitätssysteme) im Rahmen der Begleitforschung ein Evaluationssystem entwickelt, mit dessen Hilfe sich die geplanten Optionen sowohl ex-ante, in der Planungsphase wie auch ex-post, also nach deren Realisierung hinsichtlich ihrer Gemeinwohleffekte bewerten lassen. Das ganze Konzept soll als „Geschäfts-

Optionen für räumliches Teilen und Tauschen im Pilotblock © Florian Niedworok, 2018



Ideen für Pocket Mannerhatten Ottakring © Florian Niedworok, 2018

modell“, also Instrumentarium, auch in anderen städtebaulichen und sozialräumlichen Konstellationen und Situationen Anwendung finden können.

GESA WITTHÖFT
berät, forscht und lehrt an der Technischen Universität Wien, Institut für Raumplanung – Forschungsbereich Soziologie zur sozial-orientierten Stadterneuerung und Innenentwicklung, sozialen Aspekten in der Raumplanung und Architektur, Diversität und soziale Ungleichheit, Partizipation und Kommunikation

DOMINIK HÖLZL
befasst sich am FB Soziologie der TU Wien und in Kooperation mit dem geographischen Institut an der Humboldt Universität Berlin mit den Themen soziale Stadtentwicklung, Partizipation, Wohnen als Form der Aneignung und Dekommodifizierung, Recht auf Stadt sowie mit sozialer Ungleichheit.

PROJEKT-INFO POCKET MANNERHATTEN

Konsortium:
tatwort Nachhaltige Projekte GmbH | Florian Niedworok, Studio Mannerhatten | TU Wien, Institut für Energiesysteme und Elektrische Antriebe, FB Energiewirtschaft und Energieeffizienz EEG | TU Wien, Institut für Raumplanung, FB Soziologie | Anwaltskanzlei DDr. Gebhard Klötzel | GRUNSTATTGRAU Forschungs- und Innovations-GmbH

Gefördert:
Klima und Energiefonds KfE/ FFG; Laufzeit: ab 02/2018 36 Monate

Unterstützt durch:
LoI Stadt Wien MD – Geschäftsbereich Bauten und Technik (Stadtbauverwaltung), MA 18, MA 21, MA 25, MA 28, MA 33, MA 37, MA 42, Wohnfonds Wien | Stadt Wien MA 20 und MA 50/ IBA Wien GmbH | Bezirksvorstehung Ottakring, Österreichisches Institut für nachhaltige Entwicklung, Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, NEST Agentur für Leerstandmanagement GmbH, Raumplaner*innen – Agentur für StadtmacherInnen GmbH, Stoll Wohnen GmbH | sowie unsere Praxispartner*innen im Block

PROJEKT-INFO POCKET MANNERHATTEN

AUSGABE 11 | APRIL 2019

Abbildung 39 - 2019-04-01 Futurelab Magazin (Print)

Sharing und Caring



Die IBA_Wien 2022 richtet bei der Quartiersentwicklung den Blick aufs Große Ganze. Innovative Projekte entwickeln dabei neuen Formen des Teilens und der Nutzungsmischung.

MAIK NOVOTNY

Internationale Bauausstellungen waren schon immer weit mehr als eine Ansammlung von Häusern. Bei einer Bauausstellung wie der IBA_Wien 2022, die unter dem Motto „Neues Soziales Wohnen“ steht, ist das mehr denn je der Fall. Denn wenn es um zukunfts-fähige Wohnformen und Wohntypologien geht, gilt es, das Umfeld im Blick zu haben: Die Stadt und das Quartier. „Die IBA_Wien hat ‚Neue soziale Quartiere‘ als eines ihrer drei Leitthemen definiert“, erklärt IBA-Koordinator Kurt Hofstetter. „Damit gehen natürlich untrennbar auch die Fragestellungen der Nutzungs-

Im Entwicklungsgebiet Beresgasse im 22. Bezirk entstehen bis zum Jahr 2022 rund 1.000 geförderte Wohnungen. Das Projekt ist geprägt von aktiver Beteiligung, Mitgestaltung und eigenverantwortlicher Quartiersentwicklung.

mischung einher. Wenn wir in einer Zeit zunehmender Ungleichverteilung von Arbeit, Einkommen und Vermögen feststellen müssen, dass die wirtschaftliche Bewältigbarkeit des Alltags einen immer größer werdenden Belastungsfaktor für viele Menschen unserer Gesellschaft darstellt, dann gilt es dafür auf verschiedenen Handlungsebenen Gegenmodelle und Lösungen zu entwickeln.“

Das bedeutet: Lösungen für das Zusammenleben können sich nicht nur auf das rein Bauliche beschränken. Einige der IBA-Kandidaten, die zurzeit entwickelt werden, fokussieren daher auf ganzheitliche Ansätze, die die Wohnraumversorgung nicht nur als Bereitstellung von Raum, sondern als Rahmen der Existenz sehen. Einer der innovativen Ansätze trägt den Titel „Pocket Mannerhatten“, passend zu seinem Standort nahe der Manner-Fabrik im 16. Wiener Gemeindebezirk. Es basiert auf einer Idee, die Architekt Florian Niedworok an der Universität Innsbruck entwickelte. Im Wesentlichen wendet Pocket Mannerhatten das Prinzip der „Sharing Economy“ auf

die Gebäude an. Die einzelnen Bauteile mutieren so zu einem Teil- und Tauschgeschäft, ein kontinuierliches Geben und Nehmen, bei dem das Geben durch besondere Anreize belohnt wird.

Tauschen und teilen

Was wird hier geteilt? Ziemlich viel. Zwei oder mehr Parzellen bilden einen „Cluster“, der als Akteur im Spiel fungiert. Die Regeln dieses Spiels werden in einem Baukasten-System festgelegt. Über die Parzellen- und Clustergrenzen hinweg können Grünflächen, Stellplätze oder der Zugang zu Gemeinschaftsräumen getauscht werden, Energie und Haustechnik vernetzt werden. Zugänge zu Gebäuden können gebündelt werden, etwa um die barrierefreie Erschließung zu vereinfachen. Dachterrassen werden für alle nutzbar. Eventuell können sogar Baumassen umgeschichtet werden, etwa, wenn dies für die Belichtung von Vorteil ist. Abhängig von den räumlichen Gegebenheiten und den Wünschen der handelnden Personen kann sich jedes Cluster auf unterschiedliche Weise organisieren.

Die Eigentümer benachbarter Grundstücke schließen dafür rechtlich bindende Vereinbarungen, in denen die Nutzung und Erhaltung der Flächen sowie Haftungsfragen klar geregelt werden.

Ein Bonus-System belohnt jene, die ihre Gebäudeteile tauschen und teilen. Je mehr Beteiligte und je mehr gewählte Tauschoptionen, desto mehr Bonus erhält das jeweilige Cluster. Man kann es eine Art Saat im Kleinen als gesellschaftliche Versuchsanordnung nennen, oder eine konsequente Erweiterung der erprobten Modelle sozialer Nachhaltigkeit auf das ganze Quartier, mit Anreizen zur Eigeninitiative. In jedem Fall ist Pocket Mannerhatten ein sehr interessanter und experimenteller Ansatz unter den IBA-Kandidaten, die mit dem Baubestand arbeiten. Das bisher erarbeitete Instrumentarium wird jetzt am Pilot-Stadtblock „Block 61“ in Wien-Ottakring erprobt.

Für Kurt Hofstetter ist dieser Fokus aufs Soziale kein Randphänomen, sondern essenzieller Bestandteil des Zusammenlebens: „Eine nachhaltige und umfassende Quartiersentwicklung stellt auf der Handlungsebene der Stadtentwicklung einen wirksamen Lösungsansatz dar.“ Durch ein reichhaltiges, in Ergänzung zu den üblichen und erforderlichen Handlungsebenen auch kleinteiliges zusätzliches Angebot an Gewerbe- und Dienstleistungen, wird ein Umfeld geschaffen, in dem tägliche Wege verkürzt werden können. Dazu werden lokale Synergien durch Netzwerke ermöglicht, die sich wiederum auf persönliche Kontakte und Nachbarschaften stützen können, und natürlich gute öffentliche Verkehrsverbindungen, die die Familien finanziell entlasten können.“

Neue Wege der Nutzung

Nicht nur im Um- und Zubau bestehender Stadtquartiere können solche Programme realisiert und ausprobiert werden, sondern auch auf der „grünen Wiese“, sprich, in den Stadterweiterungsgebieten. Im Entwicklungsgebiet Beresgasse im 22. Bezirk, wo auf 19 Hektar bis zum Jahr 2022 rund 3.000 geförderte Wohnungen entstehen, soll eine in Gründung befindliche „Grätzlgenossenschaft“ neue Wege der aktiven Beteiligung, Mitgestaltung und eigenverantwortlichen Quartiersentwicklung aufzeigen, etwa im Bereich konkret angewandter Sharing-Konzepte, die über Mobilität weit hinausgehen.

„In der Beresgasse wird versucht, konkrete Erfahrungen zum Thema bauplatzübergreifende Gemeinschaftsangebote aus den Gebieten in der Wiesen-

Süd und Neu Leopoldau aufzugreifen und weiterzuentwickeln. In der Kooperationsphase, die dem eigentlichen Bau-trägerwettbewerb nachgeschaltet ist, werden sowohl die Angebote im Bereich der Nicht-Wohnnutzungen als auch die Gemeinschaftsräume und -flächen aufeinander abgestimmt“, erklärt Kurt Hofstetter.

Radikal dem Thema Nutzungsmischung verschrieben hat sich ein weiterer IBA-Kandidat, das Projekt „OPENhauswirtschaft“ am Nordbahnhof. Genossenschaftlich organisiert, werden auf diesem Baufeld unter einem Dach Wohnen und Arbeiten in gleichem Anteil entstehen. Hier wird es Platz für Kleinunternehmen

„Eine nachhaltige und umfassende Quartiersentwicklung stellt auf der Handlungsebene der Stadtentwicklung einen wirksamen Lösungsansatz dar.“
Kurt Hofstetter

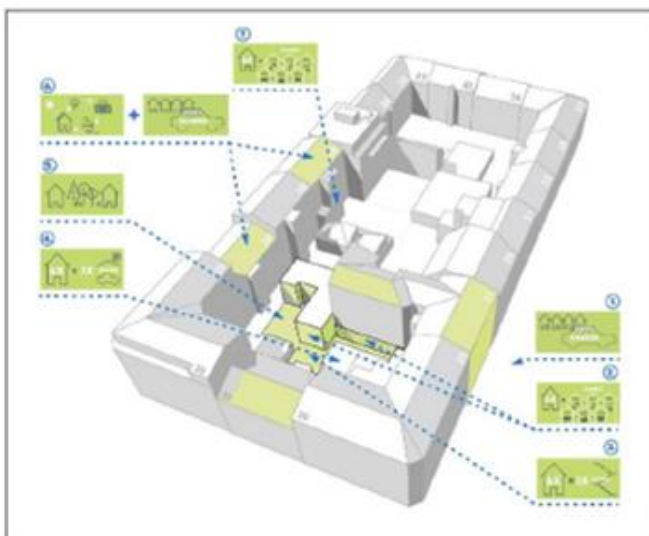
und temporäres Co-Working geben, das Ziel der Leistbarkeit erstreckt sich nicht nur auf den Wohnraum, sondern auch auf den Arbeits-Raum. Ein Pionierprojekt, das im Rahmen dieser experimentellen Entwicklung auch der Frage nachgeht, in welcher Form eine intensivere Nutzungs-



Auszeichnung:
Der IBA-Stempel kennzeichnet den Kandidatenstatus auf dem Weg zum IBA-Projekt.

mischung mit den Regelungen der Wohnbauförderung vereinbar ist. Das Projekt wird unter anderem durch das Programm „Smart Cities Demo – Living Urban Innovation 2019“ gefördert.

Fazit: Nicht nur im Spannungsfeld zwischen Haus und Quartier wirft die IBA den Blick auf die größeren Zusammenhänge, sondern auch dort, wo es um das städtische Leben an sich geht. „Häufig wird von der ‚Leisbarkeit des Wohnens‘ gesprochen“, resümiert Kurt Hofstetter. „Meist ist damit die allgemeine Leistbarkeit des Lebens gemeint – vor allem in Wien, wo mehr als 60 Prozent der Bevölkerung in Wohnverhältnissen leben, in denen sie langfristig und dauerhaft vor Spekulation und unangemessenen Preissteigerungen geschützt sind, sind es sehr häufig nicht die alleinigen Wohnkosten, die die Hauptbelastung darstellen, sondern die Summe aller Faktoren.“



Die Entwicklung des „Block 61“ in Wien 16 läuft zurzeit unter dem Titel „Pocket Mannerhatten“ – teilen steht dabei im Zentrum

Abbildung 40 - 2019-07-11 Wohnen plus (Print) Sharing und Caring



Der vom Architekten Florian Niedworok auf einem Gründerzeithaus geplante Dachgarten ist Teil des „Pocket Mannerhatten“ in Wien-Ottakring.

Grätzel ohne Grenzen

Keine Tabula rasa: Zwei Gründerzeitblocks in Wien setzen auf sanfte Entwicklung, gute Nachbarschaft und den Blick über den Tellerrand.

Maik Novotny

Man kennt das Bild: Erst Zinshaus, dann Baulücke, dann Neubau, im Erdgeschoß das triste Nebeneinander von Tiefgaragenabfahrt, Müllraum, Abstellräumen, dazwischengequetscht die Minimalversion einer Eingangstür. Eine tote Zone. Die lebendige Mischung eines Gründerzeitblocks ersetzt durch die öde Logik der Rendite.

Dass es auch anders geht, zeigen zwei zurzeit laufende Projekte, die beide von der Internationalen Bauausstellung IBA_Wien 2022 ins Programm genommen wurden. Jeweils ein Gründerzeitblock in Ottakring und Favoriten setzt auf nachbarschaftliche Belebung statt Gedankenlosigkeit.

Der „G'mischte Block“ im zehnten Bezirk trägt sein Programm schon im Namen: Bei der Planung der drei Parzellen, auf denen heute noch eine Garage steht, wird ein grätzeltypischer Mix angestrebt; zudem wurde dafür gesorgt, dass die zwei bestehenden Kleinbetriebe im Block weiterbestehen können, ohne Konflikte mit zukünftigen Bewohnern. Das Motto: „Veränderung ohne Verdrängung.“

Dies bedurfte einer jahrelangen Entwicklungsphase, sagt Peter Wiesinger vom Projektentwickler Avoris: „Wir haben ausführlich mit allen Nachbarn und mit dem Bezirk gesprochen, und erstaunlicherweise waren ausnahmslos alle für das Projekt.“ Dessen Mischung: Zu den 75 Wohnungen kommen Büros für Kleinunternehmer, ein Kindergarten und im Erdgeschoß der Verein Handverlesen mit einer Kombination aus Food-CoOp, Logistikstützpunkt für Weinbauern und Veranstaltungsraum.

Klingt nach viel Aufwand für einen Investor. Aber das hat seinen Grund, so Wiesinger. „Wir wollen einen Ort entwickeln, der langfristig funktioniert und sich anpassen kann. Durch gemischte Projekte entsteht einfach ein besseres Wohnklima. Es geht darum, Mehrwert zu schaffen für alle.“

Zurzeit läuft für das Projekt (Planung: t hoch n Architekten) das Widmungsverfahren, die Fertigstellung ist für Ende 2022 angestrebt. Projektkoordinator Klaus Wolfinger sieht jetzt schon Erkenntnisse aus dem Prozess: „Über den Tellerrand schauen, den ganzen Block sehen,

das Grätzel mitdenken, in den Dialog treten: Davon können die Branche und die Stadtplanung lernen.“

„Ein solches Vorgehen ist für einen Investor nicht selbstverständlich“, lobt Kurt Hofstetter, Koordinator der IBA_Wien. „Es klingt vielleicht einfach, bedeutet aber viel Arbeit. Dies war ein Grund für uns, den G'mischten Block als beispielhaftes Projekt ins Programm zu nehmen.“

Teilen und Kooperieren

Viel Zeit nehmen, mit den Leuten reden – das war auch Prinzip bei „Pocket Mannerhatten“ in Ottakring. Allerdings ging der Impuls nicht von einem Investor aus, schließlich sind hier gar kein Abruch und kein Neubau im Spiel. Auch hier geht es darum, über die Grenzen der eigenen Wände zu schauen. Das Motto: Teilen und Kooperieren. Das heißt: gemeinsame grüne Höfe, gemeinsame Energieversorgung, ein Lift anstatt zwei für benachbarte Häuser – und vieles mehr.

Entstanden aus einer Diplomarbeit des Architekten Florian Niedworok, entwickelte sich ein Forschungsprojekt zum Thema Sharing

Economy in Gründerzeitblocks. Aus 250 Kandidaten wurde ein Pilotblock ausgewählt, dann Eigentümer und dann Mieter kontaktiert und Workshops veranstaltet. „Wir sind im dritten Jahr der Umsetzung, inzwischen wurde eine Photovoltaikanlage montiert, ein Carsharing-Auto gibt es, ein Gemeinschaftsraum und Begrünung sind in Arbeit“, berichtet Julia Beck, leitende Projektmanagerin von Pocket Mannerhatten.

Kern des Pilotprojekts ist ein Anreizsystem, welches das Gehen und Nehmen im Block regelt. Wie genau diese (nicht rein monetäre) „Entlohnung“ rechtlich funktioniert, wird zurzeit erarbeitet. Währenddessen hält man schon Ausschau nach dem nächsten Block, denn, so Beck: „Das Potenzial ist riesig. Es gibt 2800 gründerzeitliche Blocks in Wien. Wenn in jedem Block 100 Quadratmeter Grün zugänglich werden, ergibt das eine Fläche, die doppelt so groß ist wie der Stadtpark.“

Beide Projekte werden ab 7. 9. auf der Zwischenpräsentation der IBA_Wien im ehemaligen Sophienspital präsentiert; im Pocket Mannerhatten finden regelmäßige Infoabende statt.

Abbildung 41 - 2020-09-02 Der Standard (Print) Grätzel ohne Grenzen

MODELL Julia Beck von Tatwort und Architekt Florian Niedworok propagieren den geteilten Block.



Wer teilt, gewinnt

Zwei Jahre vor Beginn tritt die Internationale Bauausstellung Wien zur Zwischenpräsentation an und zeigt, wie aus Ottakring „Mannerhattan“ werden könnte.

Text: Norbert Philipp Porträt: Christine Pichler

© Schwabinger

Das Ausstellungsstück ist riesengroß, ins Museum würde es gar nicht passen: Schließlich ist es Wien. Also macht sich die Stadt kurzerhand selbst zur Ausstellung. Oder: Zumindest einen ihrer baulichen Aspekte. Aus einem organisch gewachsenen Stadtgewebe hat sich die Internationale Bauausstellung, die IBA 2022, in Wien eine roten Faden herausgefädelt: „Neues soziales Wohnen“ nämlich. Nun wurde es Zeit, einmal einen Blick auf den Zwischenstand zu werfen, auf dem Weg zur Antwort auf die Frage: „Wie wohnen wir morgen?“ Ein paar Andeutungen in diese Richtung möchte auch die gleichnamige Ausstellung machen, die bis 22. Oktober der Gegenwart der Architektur, des Bauens und der Stadtplanung ein paar Ideen für die Zukunft entlockt.

Aber auch die Vergangenheit darf man, vor allem wenn man Wien ist und randvoll mit baulichem Erbe, nicht links liegen lassen. Schon gar nicht dort, wo sie sich so weitläufig in die Stadtstruktur eingeschrieben hat wie im gründerzeitlichen Ottakring. Dorthin legte der Architekt Florian Niedworok schon bei seiner Diplomarbeit seine Ideen und Aufmerksamkeit. „Pocket Mannerhattan“ heißt das Projekt. Schließlich prägt die Firma Manner und ihre berühmten Schnitten olfaktorisch den Bezirk. Und Neulerchenfeld liegt von Manhattan auch nicht so weit entfernt, wie man vielleicht annehmen würde. Zumindest nicht strukturell.

„Der Bezirk eignet sich besonders für Modelle der Stadtanierung, weil er heterogen ist, sehr kleinräumlich organisiert, sozial und sozialräumlich stark gemischt“, erklärt Niedworok. Deshalb hat er sein Projekt, mit dem er auch den Superscape Award gewann, dort angelegt. Inzwischen ist auch die Agentur Tatwort tat- und wortkräftig beteiligt, damit sich besonders ein Prinzip an der Realität reiben kann: „Wer teilt, hat mehr davon.“

Teilmengen. Architekt Niedworok und Projektmanagerin Julia Beck von Tatwort halten gemeinsam mit anderen Beteiligten die wissenschaftliche und soziale Lupe nun über einen ganz bestimmten Block. Wie die meisten ist er ungefähr 120 Meter lang und 40 Meter breit. Zwischen Kopp- und Hasnerstraße liegt er sowie zwischen Liebarts- und Fröbelgasse. Ein prototypischer gründerzeitlicher Block, der gerade zum Prototyp eines sozial innovativen Wohnmodells wird. Eines, bei dem man mehr teilt als nur dieselbe Haustür, die Postleitzahl und das zuständige

Finanzamt. Niedworok und Beck fallen gleich eine Menge „Sharing Options“ ein. „Dazu gehören auf der baulichen Ebene etwa auch die Erschließung oder die Mobilitätsumgebung“. Also: Man kann sich auch einmal einen Aufzug mit den Nachbargebäuden teilen. Oder den Innenhof zusammenlegen. Oder aber: eine gemeinsame Garage installieren, in die man dann Fahrzeuge stellt, die man auch noch miteinander teilt.

„Aber natürlich lassen sich auch Themen wie Haustechnik oder Gemeinschaftsräume liegenschaftsübergreifend denken“, erzählt Niedworok. Dann sei auch der

STRASSE. Stadt teilen: Das beginnt auch im öffentlichen Raum vor den Wohnhäusern.



BLOCKWEISE. Der gründerzeitliche Block öffnet sich nach innen und außen.

Impact auf die Stadt, auf das Gemeinwohl deutlich höher als bei Einzellösungen. Allein beim Thema Fassadenbegrünung gebe es einen signifikanten Effekt auf das Mikroklima, wenn man in „Blöcken“ denkt statt in „Kastln“. Selbst das Klima, als globales Ganzes gedacht, profitiert: Wenn man etwa die Dächer für eine gemeinsame Photovoltaikanlage erschließt, die die Nachbarschaft versorgt und den Kindergarten um die Ecke noch dazu. „Ein Grundgedanke dabei ist auch: Wer ‚shart‘, trägt zum Gemeinwohl bei und soll deshalb von der öffentlichen Hand auch Anreize dafür erhalten.“

Community-Building. Das „neue soziale Wohnen“, das die IBA 2022 proklamiert, hat auf den Brachen der Peripherie natürlich mehr Laborfläche als im ohnehin dicht verbauten Ottakring. Auch was „gemeinsam“ geschehen soll, kann man im Neubau besser planen. Vor allem, wenn – wie es in Wien nun hauptsächlich geschieht, so der Koordinator der IBA, Kurt Hofstetter – nicht mehr in „Wohnungen“ gedacht wird, sondern in „Quartieren“. So lagern einige Projekte der IBA manche Funktionen und Raumressourcen auch vor die Wohnungs- und Haustüren aller aus. Die Zwischenpräsentationen, die sich bis Ende Oktober in realen und digitalen Räumen zeigen, erzählen auch davon. Wenn das Quartier allerdings schon fertig dasteht seit der Gründerzeit, dann müssen die Architekten nachträglich öffnen, was sich baulich und sozial noch versperrt hat. Ohne vielem, vielem Reden wäre auch das Projekt „Pocket Mannerhattan“ nicht so weit gekommen. Dass Workshop-Teilnehmer meinten, in den letzten 30 Jahren hätten sie noch nicht so viel kommuniziert mit den Nachbarn wie jetzt. Und dass viele das Projekt schon als Erfolg betrachten, obwohl noch gar nicht klar ist, was sich bis 2022 tatsächlich realisieren lassen wird.

Zunächst musste man jedenfalls an einigen Türen läuten, Eigentümer zu Workshops einladen, hoffen, dass sie auch kommen, Menschen an Tische bringen und sie gemeinsam ein „Planspiel“ spielen lassen. Dabei schlüpft man auch in die Rolle und Perspektive des anderen, in jene der Nachbarn, in jene der Eigentümer. Da wird klar: Ganz schön viele Interessenlagen schichten sich auf 120 mal 40 Meter Stadtraum übereinander.

Redebedarf. „Es war beeindruckend zu sehen, wie sich Bedürfnisse unterscheiden einerseits, aber auch wie sehr sie sich überschneiden können andererseits“, berichtet Julia Beck von verschiedenen Workshop- und Partizipationsformaten. Bevor baulich etwas wächst, muss man die Kooperationsbereitschaft gedeihen lassen, meint Niedworok. Das Planspiel etwa sei ein gutes Mittel dazu. Während der Projektausstellung von „Pocket Mannerhattan“ im Souterrain der Fröbelgasse 27 können es Besucher ebenfalls ausprobieren.

„In fremde Rollen zu schlüpfen fördert die Empathie“, ist auch Julia Beck überzeugt. Zurzeit sei man auch auf der Suche nach neuen Umsetzungsprojekten, Eigentümern und Bauträgern, die sich für das Modell des „Teilens“ interessieren. „Wir sind mit vielen im Gespräch, und zum Glück sind auch einige dabei, für die das Gemeinwohl auch zur ihrer Handlungsstrategie für die Zukunft gehört.“ ✖

Tipp

IBA WIEN 2022 – ZWISCHENPRÄSENTATION. Bis 22. 10. ist die Ausstellung „Wie wohnen wir morgen“ im West (ehemaliges Sophienspital) in 1070 zu sehen. Das Projekt „Pocket Mannerhattan“ zeigt sich ab 12. 9 im Souterrain Fröbelgasse 27 in 1160 Wien und bei diversen Online-Events: [Pocketmannerhattan.at](https://pocketmannerhattan.at)

Abbildung 42 - 2020-09-11 Die Presse / Schaufenster (Print) Wer teilt, gewinnt

IMPRESSUM

Verfasser:

tatwort Nachhaltige Projekte GmbH

Julia Beck, BSc MA
Haberlgasse 56/3, 1160 Wien
Telefon: +43 (0)1 409 55 81-224
E-Mail: julia.beck@tatwort.at

Projekt- und Kooperationspartner

Studio Mannerhatten, Architekt Florian
Niedworok (Tirol / Wien)

Technische Universität Wien, Institut für
Energiesysteme und technische Antriebe,
Energy Economics Group (Wien)

Technische Universität Wien, Fachbereich
Soziologie | Department für Raumplanung -
Fakultät für Architektur und Raumplanung
(Wien)

Grünstattgrau Forschungs- und
Innovations-GmbH (Wien)

Anwaltskanzlei DDr. Gebhard Klötzl (Wien)

Eigentümer, Herausgeber und

Medieninhaber:

Klima- und Energiefonds
Leopold-Ungar-Platz 2/ Stiege 1/ Top 142
1190 Wien
office@klimafonds.gv.at
www.klimafonds.gv.at

Disclaimer:

Die AutorInnen tragen die alleinige
Verantwortung für den Inhalt dieses
Berichts. Er spiegelt nicht
notwendigerweise die Meinung des Klima-
und Energiefonds wider.

Der Klima- und Energiefonds ist nicht für
die Weiternutzung der hier enthaltenen
Informationen verantwortlich.

Gestaltung des Deckblattes:

ZS communication + art GmbH