

Kapitel 2

Urbane Ressourcen- gemeinschaften als Strategie und Praxis in Wien

Kapitel 2

Urbane Ressourcen- gemeinschaften als Strategie und Praxis in Wien

Um die bestehenden Rahmenbedingungen für die Umsetzung einer qualitätsvollen Erdgeschoss- und Sockelzone in Form von Ressourcengemeinschaften in Wien besser zu verstehen, wird zunächst Einblick in die städtebauliche und planungskulturelle Entwicklung der Stadt Wien gegeben (s. 2.1). Darauf aufbauend werden Herausforderungen für Wien dargestellt (s. 2.2).

Anhand strategischer Leitbilder und Konzepte wird aufgezeigt, inwiefern die Aktivierung und das Teilen von (Raum-)Ressourcen auf der Agenda der Stadtentwicklung Wiens stehen (s. 2.3). Demgegenüber wird aufgezeigt, durch welche Instrumente, Programme und Projekte Ressourcengemeinschaften unterstützt werden können (s. 2.4). Es werden unterschiedliche Formen und Beispiele geteilter Raumnutzung in Wien vorgestellt und in das Konzept von urbanen Ressourcengemeinschaften eingebettet (s. 2.5). Außerdem wird der (unerfüllte) Bedarf an und die Bereitschaft zu geteilten Raumnutzungen in Wien aus Nutzer*innensicht dargestellt (s. 2.6). Als wichtige Grundlage werden zudem rechtliche Dimensionen von Ressourcengemeinschaften im Hinblick auf deren Betrieb und die Aktivierung von Raumressourcen erläutert (s. 2.7). Schließlich werden bestehende Umsetzungsdefizite zusammenfassend dargestellt (s. 2.8).

„Das System Stadt ist per se etwas, das vom Teilen ausgeht.“
(Zitat Alfried Braumann, Wirtschaftsagentur Wien)

Als zentrale Grundlagen dienen Erkenntnisse einer wienweiten Umfrage zum Raumbedarf im nutzungsgemischten Stadtteil, qualitative leitfadengestützte Expert*innen-Interviews mit Stakeholdern der Wiener Stadtentwicklung sowie eine Recherche von Good-Practice-Beispielen in Wien und international.

Planungskultureller und städtebaulicher Hintergrund

Wien gilt als eine der lebenswertesten Städte der Welt – u. a. aufgrund der hohen Qualität der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur, von Wasser und Luft, des Kulturangebots, des leistbaren Wohnens und der hohen Sicherheit (Stadt Wien 2022; The Economist 2024). Auch das Wiener Planungssystem gilt als Beispiel für „good planning“ und dient als Vorbild für andere Städte (Suitner 2021).

Der spezifische planungskulturelle und städtebauliche Hintergrund ist für den gegenwärtig stattfindenden bzw. bevorstehenden Umbau und die Erneuerung von Bestandsquartieren prägend. Die Stadt Wien hat in den 1970er- und 1980er-Jahren eine Reihe von wichtigen Maßnahmen für eine rücksichtsvolle und kommunikative Stadterneuerung getroffen, die bis heute als institutionelle Eckpfeiler des **Wiener Modells der sanften Stadterneuerung** (s. 2.4.2) gelten (insbesondere das Altstadterhaltungsgesetz und der Altstadterhaltungsfonds, das Stadterneuerungsgesetz sowie die Gebietsbetreuungen, s. 2.4.4). Diese Anstrengungen waren bereits von einer Skepsis gegenüber einem grenzenlosen Wachstum und globalen Ressourcenabbau geprägt. Die Etablierung von Lokale-Agenda-21-Büros, die auch in einigen Wiener Bezirken aktiv sind, sind Vorzeichen einer in weiterer Folge zunehmenden Wechselwirkung zwischen lokalen und globalen Entwicklungen. Mit dem Beitritt Österreichs zur Europäischen Union wird die städtische Entwicklung sukzessive auch von europäischen Regelwerken (wie etwa die Öffnung des kommunalen Wohnbaus, die Einführung von Gebäude-standards sowie Maastricht-Kriterien) und europäischen Förderungen (wie bspw. EU-Ziel-2-Gebiete, EU-Projekte) beeinflusst. Mit den Nachhaltigen Entwicklungszielen (SDGs), der Globalen Agenda 2030 und dem Pariser Klimaschutzabkommen (COP 2015) werden erstmals Mitglieder der Vereinten Nationen zur verbindlichen Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen verpflichtet, welche über nationale Mechanismen auch auf kommunaler Ebene wirksam werden. Diese beeinflussen u. a. wichtige strategische Planungsdokumente der Stadt Wien.

Angesichts des seit den 2000er-Jahren anhaltenden Bevölkerungswachstums wird Wien im aktuellen Stadtentwicklungsplan STEP 2025 (Stadtentwicklung Wien 2014) und der Smart Klima City Strategie 2050 (Magistrat der Stadt Wien 2022) als wachsende und gleichzeitig nachhaltige, soziale und grüne Stadt dargestellt (Exner 2019; Kumnig 2017). Um der erhöhten Nachfrage an Wohn- und Arbeitsraum nachzukommen, fokussierten viele Bemühungen der Stadtentwicklung in den letzten Jahrzehnten auf die Errichtung großflächiger Stadtentwicklungsgebiete, wie etwa Verbauungen von

ehemaligen Bahnhofsarealen im städtischen Zentralbereich sowie entlang hochrangiger öffentlicher Verkehrsachsen.

Gleichzeitig wuchs sukzessive das Bewusstsein, dass insbesondere die dicht bebauten gründerzeitlichen Bestandsstadt aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und zunehmenden Nutzungsdrucks auf (öffentlichen) Raum vor vielfältigen Herausforderungen, wie Segregation, Verdrängung und Preissteigerung, steht. So wurde etwa 2018 mit dem Masterplan Gründerzeit eine Strategie zur **Weiterentwicklung des Bestands** mit Fokus auf gründerzeitliche Stadtstrukturen beschlossen (Magistrat der Stadt Wien - Stadtteilplanung und Flächennutzung 2018). Angesichts der zunehmend spür- und sichtbaren Auswirkungen der Klimakrise steigt die Dringlichkeit an wirksamen Maßnahmen zur Transformation des Bestands. Ein neuer Ansatz, die damit verbundenen komplexen Aufgaben auf Quartiersebene bewältigen zu können, stellt das aktuelle Stadterneuerungsprogramm WieNeu+ dar (s. 2.4.2; 3.3).

Im Wiener Stadtentwicklungsdiskurs – der im letzten Jahrzehnt insbesondere von der Frage des sozialen Wohnens im Rahmen der IBA_Wien 2022 geprägt wurde (vgl. IBA_Wien 2022 und future.lab 2020) – nimmt die **Quartiersebene** einen besonderen Stellenwert ein (Haas 2025). Der Begriff des Quartiers bzw. „Grätzls“ hat in Wien seit etwa zwei Jahrzehnten den Begriff der Siedlung abgelöst. Dadurch gewann die Schaffung eines urbanen vielfältigen Ortes gegenüber der reinen Besiedlung einer Fläche an Bedeutung (Krejs et al. 2021).

70

Was ist ein Quartier?

Zwar ist der Begriff „Quartier“ im deutschsprachigen Raum bereits seit Jahrhunderten gebräuchlich und weit verbreitet. Eine einheitliche Bezeichnung für städtische Lebenswelten in Teilräumen, die den städtebaulichen und sozialräumlichen Ausprägungen von Stadtquartieren entsprechen, gibt es allerdings nicht. So besteht eine Vielzahl von Synonymen, wie etwa das in Wien gebräuchliche „Grätzl“ (Peer 2023, 20). Ein Grätzl bezeichnet ein meist mehrere Häuserblöcke umfassendes Stadtviertel. Es gilt als kleinste städtische Einheit, die allerdings keine offiziellen Grenzen und Gebietszuweisungen aufweist. Definiert wird ein Grätzl vielmehr durch die Unterscheidung benachbarter Gegenden oder ein eigenes Lebensgefühl (Magistrat der Stadt Wien 2022).

Auch verwandte Quartiers-Begriffe beziehen sich selten auf klar definierte Verwaltungseinheiten, sondern sind vielmehr als wahrgenommene sozialräumliche, alltagsweltliche Kategorien zu verstehen. Auch in der wissenschaftlichen Literatur ist kaum ein schlüssiges Konzept der Quartiersabgrenzung zu finden (Schnur 2014, 37).

Während in den 1960er- und 1970er-Jahren das Leitbild einer funktionalistischen Stadtplanung herrschte, das Wohnen getrennt von anderen Nutzungen wie Arbeiten, Erholung und Mobilität betrachtet, gewann in den 1980er-Jahren zunehmend das polyzentristische Modell an Bedeutung (Stadtentwicklung Wien 2014; Wladyska et al. 2021). Bei der Quartiersentwicklung wird allerdings kritisiert, dass die Funktionstrennung in der Praxis nach wie vor bestimmt ist. So scheint insbesondere in vielen neuen Quartieren die Nutzungs-mischung nicht ausreichend umgesetzt – obwohl in Bauträgerwett-bewerben (etwa in der Seestadt Aspern oder im Nordbahnviertel) ein verpflichtender Anteil an Nichtwohnnutzungen eingefordert wurde (Temel et al. 2021). Nicht nur im Neubau, sondern auch in der Stadterneuerung wird durch das aktuelle Programm WieNeu+ ein Fokus auf die Quartiersebene gelegt, um die Herausforderungen der Bestandsentwicklung gesamthaft betrachten zu können.

Ausprägungen von Leerstand in der Erdgeschoßzone

Aktuelle Untersuchungen und Fachdebatten zeigen, dass die Wiener Erdgeschoßzone aufgrund des sozialen, technischen und ökologischen Wandels einem hohen Innovationsdruck ausgesetzt ist (Psenner 2023; Wirtschaftskammer Wien 2024a; Forlati et al. 2021). Insbesondere in dicht bebauten Stadtteilen bestehen klare Diskrepanzen zwischen Nachfrage und Angebot für leistbares Arbeits- und Begegnungsräume. Dies kann unterschiedliche Formen von Leerstand und damit korrespondierende Defizite und Benachteiligungen zur Folge haben.

2.2.1 Marktaktive Leerstände

Finden sich keine Mieter*innen für ein bestehendes, am Markt verfügbares Raumangebot, werden verfügbare und intakte Erdgeschoßlokale für eine bestimmte Zeit nicht genutzt. Hierbei handelt es sich um unterschiedliche Formen von marktaktivem Leerstand (s. 1.6.2). Eine häufige Begründung für die Nichtnutzung von Gewerberäumen ist die **fehlende Leistbarkeit** aufseiten der Raumsuchenden. Die Mietkosten für Geschäftslokale in Wien sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen - von 16,5 Euro pro m² 2014 auf 19,01 Euro 2019 (WKO 2019); außerdem sind befristete Verträge üblich. Oft haben Eigentümer*innen unrealistische Preisvorstellungen sogar für unsanierte Räumlichkeiten, die über dem marktkonformen Preisniveau liegen. Somit können die Mietkosten bei Neugründungen, Neuübernahmen oder nach umfassenden Haussanierungen im Vergleich zum Umsatzpotenzial zu hoch sein und nicht mehr getragen werden (Bretschneider 2014, 82 f.). Dadurch werden Klein- und Kleinstbetriebe sowie auch nicht gewinnorientierte Organisationen und Institutionen des öffentlichen und Dritten Sektors von großen Konzernen mit einer hohen Zahlungsbereitschaft vom Markt verdrängt.

Häufig wird auch der Rückgang des stationären Einzelhandels im Zusammenhang mit dem **Wandel im Konsumverhalten** als Auslöser für Leerstand genannt. Insbesondere der rasante Bedeutungsgewinn des Online-Handels drängt den klassischen standortbezogenen Einzelhandel immer mehr in den Hintergrund. Auch die moderate Einkommensentwicklung bei gleichzeitig steigenden Lebenserhaltungskosten sowie eine gewisse Marktsättigung bei Konsumgütern des mittelfristigen Bedarfs haben Einfluss auf das Konsumverhalten. Als weiterer - wenn auch (noch) geringerer - Einfluss wird die zunehmende Bedeutung der unterschiedlichen Formen des Sharings und Reparierens genannt (Stadtentwicklung Wien 2020, 24). Wie Studien zeigen, führt der Rückgang des stationären Einzelhandels in Wien zwar zu veränderten Nutzungen in der Erdgeschoßzone, hat allerdings wenig bis keine steigenden Leerstandsquoten zur Folge (OTS 2024).

Wie viele Erdgeschosslokale in Wien tatsächlich leer stehen und nicht genutzt werden, ist nicht bekannt, denn offizielle **Leerstandserhebungen** gibt es nicht. Daten und Zahlen zur marktaktiven Nichtnutzung von Erdgeschosslokalen liefern Immobilien-Plattformen, die verfügbare Gewerbelokale an Raumsuchende vermitteln. Auf Freielokale.at der Wirtschaftskammer Wien (s. 2.4.5) sind derzeit etwa 400 Lokale zur Vermietung registriert (WKO o. J.a). In einer Studie aus dem Jahr 2022 wurden leer stehende Geschäftslokale in 24 ausgewählten Einkaufsstraßen in Wien erhoben, dabei wurde eine Leerstandsquote von 7,9 Prozent ermittelt (Wirtschaftskammer Wien 2024a). Ähnlich wird das Ausmaß an Leerstand von der Wirtschaftskammer Wien eingeschätzt (Wirtschaftskammer Wien 2024c). Üblicherweise gilt eine Leerstandsquote von drei bis sieben Prozent (zumindest für den Wohnraum) als „normales“ Phänomen, das auf kein Marktversagen bzw. auf signifikanten spekulativen oder strukturellen Leerstand hinweist (Rink/Wolf 2015; Damjanovic et al. 2023). Bei der Erdgeschosszone wird eine Leerstandsquote von unter zehn Prozent als natürliche Fluktuation von Geschäftslokalen gedeutet (Wirtschaftskammer Wien 2024c).

2.2.2 Nicht marktaktive Leerstände

Die Erdgeschosszone in Wien ist darüber hinaus von nicht marktaktivem bzw. augenscheinlichem Leerstand betroffen (s. 1.6.2). Dabei handelt es sich etwa um Geschäftslokale, die aufgrund der von außen wahrgenommenen Nichtnutzung als leer stehend eingeschätzt werden, sich allerdings in einem aufrechten Mietverhältnis befinden und somit nicht verfügbar sind. Außerdem werden Lokale aus spekulativen Gründen schlachtweg nicht vermietet oder „scheinvermietet“. Davon sind vor allem Erdgeschosslokale in Zinshäusern betroffen, die gekauft und bis zum vollständigen Weiterverkauf der Immobilie nicht vermietet werden. Denn für die Veräußerung einer Immobilie sind leere Räume ohne Mieter*innen leichter zu vermarkten. Auch Erbstreitigkeiten können laut Wirtschaftskammer Wien dazu führen, dass Erdgeschosslokale eine Zeit lang nicht genutzt werden (Wirtschaftskammer Wien 2024c). Diese augenscheinlichen Leerstände werden bspw. durch unregelmäßige und punktuelle Erhebungen durch die Gebietsbetreuungen (s. 2.4.1) oder die Wirtschaftsagentur Wien (s. 2.4.1) erfasst. Erhebungen aus einzelnen Stadtteilen zeigen das erhebliche Ausmaß solcher Art von Leerständen (s. 2.4.1; 3.3).

Neben Nichtnutzungen von Gewerbelokalen im Erdgeschoss werden auch Unter- und Fehlnutzungen als Leerstand gezählt, die qualitätsmindernd auf die betroffenen Straßenzüge und Stadtteile in Wien wirken.

2.2.3 Fehlnutzungen

Bei Fehlnutzungen handelt es sich um Nutzungen, die das Erdgeschoss in seiner Funktion als halböffentlicher Raum einschränken und urbane Qualitäten, wie die Belebung des Stadtteils oder das Stärken des Sicherheitsempfindens für Bewohner*innen (s. 1.6.2), nicht ausnutzen bzw. reduzieren. Verstärkt wird dies mit dem Verlust an Transparenz und Permeabilität der Fassade, indem Fensteröffnungen geschlossen oder Fensterscheiben verklebt werden (Psenner 2023, 156). Als bereits etablierte Fehlnutzungen der Erdgeschosszone in Wien gelten etwa Lager und Garagen.

Die Zunahme an **Indoor-Garagen** in der Erdgeschosszone steht in Zusammenhang mit dem seit drei Jahrzehnten zunehmenden Ausbau an Dachgeschossen. Denn laut Stellplatzverordnung des Wiener Garagengesetzes muss pro hundert Quadratmeter Nutzfläche bei Neu- oder Anbau ein Parkplatz errichtet werden. Mögliche Alternativen, wie Ausgleichszahlungen oder die Anmietung bestehender Stellplätze, wurden bisher nur wenig genutzt (Psenner 2023). Zudem kann der Marktwert einer Immobilie mit einem Garagenplatz unmittelbar im Gebäude erhöht werden. Ein weiterer Vorteil für Eigentümer*innen bzw. Investor*innen ist der kostengünstigere Umbau im Vergleich zu Nutzungen wie Wohnungen oder Büros (Bretschneider 2014, 150). Viele dieser neu geschaffenen Garagenplätze im Erdgeschoss sind nicht ausgelastet – u. a. aufgrund der relativ kostengünstigen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum – und werden als Einlagerungsräume oder Selfstorage-Flächen umgenutzt.

Selfstorage-Immobilien wurden ab den 2000er-Jahren vor allem am Stadtrand sowie an hochfrequentierten Straßen errichtet und erhielten in den letzten Jahren zunehmend Eingang in Erdgeschosse in innerstädtischen Lagen (Nußbaumer/Stüber 2019). Das Geschäftsmodell scheint für viele Immobilienentwickler*innen eine einfache und pragmatische Lösung im Umgang mit Leerstand in der Erdgeschosszone (Interview Ulreich 2023). Die Nutzungsform Selfstorage ist aus baurechtlicher Perspektive relativ leicht umsetzbar, da damit keine Emissionen, Gefahren oder Belästigungen einhergehen, die den Wohnzweck der umliegenden Nachbarschaft negativ beeinflussen. Psenner (2023, 162) deutet den gegenwärtigen Umbau von Erdgeschosslokalen in Garagen und Selfstorages als Zeichen dafür, dass „das Potenzial des Wiener Parterres und seine urbanen Verknüpfungsfunktionen nicht mehr in der Wahrnehmung präsent sind und die Wienerinnen und Wiener diese Struktur weder schätzen noch adäquat zu nutzen wissen“.

2.2.4 Unternutzungen

Unternutzungen von Erdgeschosslokalen können sowohl zeitlicher als auch räumlicher Natur sein. So bleiben etwa Bürogebäude und Bildungseinrichtungen nach ihren Öffnungszeiten – abends und an Wochenenden – ungenutzt. Auch gastronomische Betriebe sind oftmals nur ein paar Stunden pro Tag geöffnet und haben Ruhetage.

In Wien besteht bereits eine gut zwanzigjährige Tradition im Bereich der Mehrfachnutzung, die als Instrument in strategischen Vorgaben der Stadt Wien verankert ist (u. a. Magistrat der Stadt Wien 2022; Stadtentwicklung Wien 2024; s. 2.3). Im Fokus standen und stehen dabei vor allem Freiflächen von Bildungseinrichtungen, also die Öffnung von Schulhöfen und Sportanlagen außerhalb der Schulzeiten, um mehr niederschwellige und kostenfreie Bewegungsräume für Kinder und Jugendliche zu schaffen (Stadtentwicklung Wien 2021).

Strategische Zielsetzungen der Stadtentwicklung

- Bekenntnisse zu Ressourcen-gemeinschaften?

Die Aktivierung und das Teilen von Räumen können einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung in unterschiedlichen gesellschaftlichen Bereichen leisten (s. 1.4.3). Die dadurch adressierten programmativen Ziele spiegeln sich zum Teil in den aktuellen strategischen Konzepten und Programmen der Stadt Wien wider. Die Smart Klima City Strategie 2050 (Magistrat der Stadt Wien 2022), der Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 2025; Stadtentwicklung Wien 2014) und die darin gebetteten Fachkonzepte, die Kulturstrategie 2030 und weitere strategische Entwicklungskonzepte sollen den Weg für eine integrative und nachhaltige Stadtentwicklung in den Bereichen Mobilität, Energiegewinnung, leistbares Wohnen, Kultur, öffentlicher Raum, Partizipation etc. weisen.

2.3.1 Teilhabe und sozialer Zusammenhalt im Grätzl

Die Stärkung des sozialen Zusammenhalts zielt auf die Entwicklung von Solidarität in der Gemeinschaft ab und geschieht auf unterschiedlichen Ebenen: von der Familie über den Wohnblock und Stadtteil bis hin zum Nationalstaat und der EU. Die Chancengerechtigkeit zwischen Menschen mit unterschiedlichen Ressourcen soll erhöht und soziale Ungleichheiten sollen reduziert werden. Niederschwellige und zugängliche Angebote im Bereich Kultur, Bildung, Gesundheit, Sport und Bewegung, die gezielte Förderung lokaler Ökonomien, Vernetzung lokaler Akteur*innen sowie die Mobilisierung von ehrenamtlichem Engagement können die Teilhabemöglichkeiten und somit den sozialen Zusammenhalt im Grätzl stärken.

Laut Smart Klima City Wien Strategie sind „Teilhabemöglichkeiten für alle, die hier leben“ (Magistrat der Stadt Wien 2022, 97), wesentliche Kennzeichen einer sozialen, inklusiven und nachhaltigen Stadt. Bereits in der 2019 veröffentlichten (2022 überarbeiteten) Smart City Strategie wird die Relevanz der Stadtteilebene hervorgehoben: als „Ort des nachbarschaftlichen Zusammenlebens und der Teilhabe“ (Magistrat der Stadt Wien 2019, 111) soll das Grätzl verstärkt in den Lebensmittelpunkt der Menschen gestellt werden,

indem etwa Erdgeschosszonen belebt werden und der niederschwellige und nachbarschaftsnahe Zugang zu Kunst-, Kultur- und Beratungsangeboten erhöht wird. Zudem wird in der Strategie auf das Potenzial unterschiedlicher Sharing-Systeme verwiesen, um Teilhabemöglichkeiten zu erhöhen (Magistrat der Stadt Wien 2019). Die Stadtteilebene wird als Experimentierraum verstanden, um neue partizipative Verfahren und Prozesse zu testen und lokale Akteur*innen zu vernetzen (Magistrat der Stadt Wien 2022, 115).

2.3.2 Kreislaufwirtschaft

Wie in der Smart Klima City Strategie verankert, soll die Kreislaufwirtschaft Wiens gestärkt werden, indem bestehende Güter intensiver genutzt werden, Produkte und Materialien möglichst lange und effizient im Wirtschaftssystem zirkulieren. Nach dem Prinzip „Stadt fair teilen und intelligent nutzen“ (Stadtentwicklung Wien 2014, 121) sollen bestehende Freiflächen und Räume intensiver genutzt, soll der Stadtraum aufgewertet und sollen Ressourcen geschont werden. Um Leerstand und seltener Nutzung entgegenzuwirken, sollen u. a. Sharing- und Mehrfachnutzungs-Projekte verstärkt werden, wie bereits in der früheren Smart City Strategie betont wird (Magistrat der Stadt Wien 2019; Magistrat der Stadt Wien 2022). Mehrfachnutzung soll stärker in die Stadtverwaltung bzw. -Planung integriert werden: „interessant wäre ein wienweiter Überblick über Mehrfachnutzungspotenziale im Bestand und in der Planung“ (Stadtentwicklung Wien 2018, 62 f.). Neben temporär ungenutzten Bürogebäuden (Magistrat der Stadt Wien 2019, 49) werden im STEP 2025 die stadteigenen Infrastrukturen (Stadtentwicklung Wien 2014, 118) als Potenziale genannt, um die Nutzung von Raumressourcen zu intensivieren. Das Fachkonzept Öffentlicher Raum verweist außerdem auf die Mehrfachnutzung von Freiflächen von öffentlichen Bauten, um innerstädtisch zusätzlich nutzbare Freiräume zu schaffen und dadurch finanzielle, räumliche und natürliche Ressourcen zu schonen und effizient zu nutzen (Stadtentwicklung Wien 2018, 62 f.). Leer stehende Erdgeschosszonen werden als Potenziale gesehen (Stadtentwicklung Wien 2014, 128). Es wird darauf verwiesen, dass der Erhalt von Gebäuden durch Leerstand gefährdet ist, aber durch eine Zwischennutzung erleichtert werden kann. Dadurch können nicht nur Kosten gespart, sondern auch Emissionen reduziert und Ressourcen geschont werden sowie positive Impulse für den Stadtteil entstehen (Magistrat der Stadt Wien 2022, 90). Um das Konzept der Kreislaufwirtschaft im Bauwesen – im Sinne einer Vermeidung von ineffizientem Einsatz von Rohstoffen und Energie – zu stärken, wurde der DoTank Circular City ins Leben gerufen, der bis 2030 in Zusammenarbeit unterschiedlicher Magistratsabteilungen dieses Thema bearbeiten wird (VIE.CYLE – zirkuläres Bauen o. J.).

2.3.3 Urbane Produktion

Im Fachkonzept Produktive Stadt (Stadtentwicklung Wien 2017, 29 f.) wird die Produktion als wesentliche Säule einer nachhaltigen Stadtentwicklung genannt, indem die lokale Wertschöpfung und Beschäftigung sowie die Stadt der kurzen Wege gestärkt werden. Eine Produktive Stadt steht nicht nur für die Sicherung von Flächen für den störungsfreien Betrieb von produzierenden Betrieben, die mit erhöhten Emissionen und Verkehrsbelastung einhergehen, sondern auch für die intelligente Durchmischung von unterschiedlichen Nutzungen. Eine hohe Integration von Wohnen und Arbeiten wird als Chance für eine nachhaltige Entwicklung gesehen – was eine neuartige und „mutige“ Zusammenführung von unterschiedlichen Formen produzierender und nicht produzierender Arbeit mit Nutzungen aus Kultur, Wohnen, Sozialem, Bildung und Freizeit sowie Erholung nach sich zieht.

2.3.4 Alltagsökonomien

Alltagsökonomien stehen für eine qualitativ hochwertige und inklusive Befriedigung von Alltagsbedürfnissen. Dazu zählt neben der Da-seinsvorsorge (Wasser, Gas, Bildung, Gesundheit, sozialer Wohnbau etc.) und grundlegenden Nahversorgung (Lebensmittel, Apotheken, Drogerien etc.) auch die erweiterte Nahversorgung, die u. a. lokales Handwerk, Reparaturwirtschaft, Freizeit sowie Gastronomie und Einzelhandel umfasst. Letztere sind zwar nicht überlebensnotwendig, aber als soziale Treffpunkte für die menschliche Entfaltung von zentraler Bedeutung (Bärnthaler 2022).

Die Stärkung einer polyzentralen Stadtstruktur spielt für die Stärkung der Alltagsökonomien eine wesentliche Rolle. Laut Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens (Stadtentwicklung Wien 2020) spielen Einrichtungen der erweiterten Nahversorgung eine wichtige Rolle, um städtische Zentren zu beleben. In der Neukombination mehrerer bereits etablierter Nutzungen (z. B. Galerien mit Gastronomie, soziale Einrichtungen mit Werkstätten) oder Erweiterung von kommerziellen Nutzungen (z. B. Werkstätten mit DIY-Angeboten, Ateliers mit offenen Ausstellungen und Veranstaltungen) wird großes Potenzial gesehen. Als wichtige Bestandteile einer Alltagsökonomie sollen außerdem Angebote im Bereich Handwerk und Reparatur sowie Verleih- und Tausch-Initiativen in Stadtteilzentren gestärkt werden.

Für die Entwicklung neuer und Belebung bestehender Zentren braucht es flexibel und vielfältig nutzbare Räume, die auch kurzzeitig von Menschen aus dem Grätzl genutzt werden können (Stadtentwicklung Wien 2020, 63 ff.).

2.3.5 Gesundheit

Zu den Wiener Gesundheitszielen 2025 gehört das Bestreben, Sport- und Bewegungsräume für die Bewohner*innen zu erweitern, was nicht nur mit der Schaffung eines bewegungsfreundlichen Umfelds im öffentlichen Straßenraum und in Parks einhergeht, sondern auch mit einem entsprechenden leistbaren Angebot an Indoor-Sport- und Bewegungsmöglichkeiten. Vor allem bei Kindern und Jugendlichen

sollte die körperliche Aktivität gesteigert werden (vgl. Ziel 1 und Ziel 8 der Gesundheitsziele Wien; Landessanitätsdirektion der Stadt Wien 2015).

2.3.6 Vielfältiges lokales Kulturangebot

Die Stadtregierung versteht Kultur als entscheidenden Faktor für hohe Lebensqualität und will daher die Vielfalt und Zugänglichkeit des kulturellen Angebots stärken und kulturelle Teilhabe aktiv unterstützen (Büro der Geschäftsgruppe Kultur und Wissenschaft 2023). Ein qualitätsvolles und diverses Kunst- und Kulturangebot steht für eine „stabile, aufgeklärte und differenzierte Gesellschaft“ (Stadt Wien 2020, 92), durch das identitätsstiftende soziale Räume geschaffen werden, die „Ausgangspunkt und Verstärker wichtiger gesellschaftlicher Diskussionen“ (Stadt Wien 2020, 91) sein können. Zu geeigneten Rahmenbedingungen für ein vielfältiges und erlebbares Kulturprogramm zählt auch die Schaffung von (dezentralen) Räumen für unterschiedliche künstlerische Sparten. Neben neu geschaffenen Räumen für Kunst und Kultur werden Zwischen- und Nachnutzungen von Bestandsgebäuden als Potenzial gesehen (Stadt Wien 2020, 91). Zudem werden die Unterstützung und Ermöglichung vielfältiger lokaler Kulturinitiativen und -aktivitäten angestrebt, um die Lebensqualität zu erhöhen (Magistrat der Stadt Wien 2019).

Die Kulturstrategie 2030 sieht den Ausbau eines leistbaren Kulturangebots sowie der kulturellen Nahversorgung vor (Büro der Geschäftsgruppe Kultur und Wissenschaft 2023, 16). Hierfür soll die Zahl an leistbaren künstlerischen Arbeitsräumen erhöht werden und sollen kulturelle Infrastrukturen als integrativer Teil der Stadtentwicklung gedacht werden. Im Fokus steht insbesondere die Förderung von freien oder kollektiv verwalteten leistbaren Räumen, welche eine multifunktionale Nutzung ermöglichen und dadurch als Begegnungsorte im Stadtraum fungieren. Teil davon soll im Sinne einer effizienten und ökologisch nachhaltigen Stadt auch die Etablierung von Sharing-Pools und Shared Infrastructure sein – sowohl Wissen als auch Material sollen geteilt werden (Büro der Geschäftsgruppe Kultur und Wissenschaft 2023, 43).

79

2.3.7 Fazit

Als Resümee kann festgestellt werden, dass sich die Ziele, bestehende Raumressourcen intensiver zu nutzen, indem Leerstände aktiviert werden, (Frei-)Räume vermehrt geteilt werden oder auch vorhandene Nutzungen neu kombiniert werden, in unterschiedlichen Strategien der Stadt Wien widerspiegeln. Erwartet werden dadurch ökologische Beiträge zur Ressourcenschonung im Kontext der Kreislaufwirtschaft sowie auch soziale Mehrwerte in Form von niederschwelligen Nutzungsangeboten und Teilhabemöglichkeiten im Sinne einer lebendigen Nachbarschaft. Raumbezogene Ressourcengemeinschaften können einen Beitrag leisten, um die Lücke zwischen diesen Erwartungen und dem heutigen Zustand zu verringern. Im nächsten Abschnitt wird skizziert, welche Instrumente, Programme und Projekte zu deren Förderung bereits existieren und wie deren Relevanz von unterschiedlichen Expert*innen der Stadtentwicklung eingeschätzt wird.

Instrumente und Programme zur Förderung von Ressourcen-gemeinschaften

Um die strategischen Zielsetzungen (s. 2.3) zur gemeinwohlorientierten Belebung und Aktivierung von untergenutzten und leer stehenden Räumen in der Stadt umzusetzen, bedarf es entsprechender Instrumente und Programme. Da es sich bei der Aktivierung und Mehrfachnutzung von Räumen um eine Querschnittsmaterie handelt, sind Zuständigkeiten für damit verbundene Agenden auf unterschiedliche Ressorts der Stadt Wien verteilt. Neben städtischen und stadtnahen Institutionen gibt es auch private Projekte und Initiativen, die diesbezügliche Maßnahmen setzen.

Im Folgenden wird ein Einblick in aktuelle Instrumente, Programme und Projekte gegeben, die das gemeinsame Ziel vereint, Räume in der Stadt intensiver, gemeinwohlorientiert und somit nachhaltiger zu nutzen. Die Auswahl erfolgte anhand der Good-Practice-Analyse und der Interviews mit Stakeholdern.

2.4.1 Kuratierte Leerstandsaktivierung und Erdgeschossnutzung im Quartier

Um Leerstand im Erdgeschoss und Souterrain zu aktivieren bzw. vorzubeugen, bedarf es einer gezielten Steuerung auf Stadtteilebene. Denn wird die Entwicklung rein dem Markt überlassen, werden nicht kommerzielle soziale und kulturelle Nutzungen gegenüber kommerziellen, vor allem filialisierten Einrichtungen im Bereich Handel, Gewerbe und Gastronomie benachteiligt. Da sich die Herausforderungen und Rahmenbedingungen je nach Standort maßgeblich unterscheiden, ist die Berücksichtigung des lokalen Kontexts auf Quartiersebene essenziell.

In den neuen Stadtteilen Seestadt Aspern und Nordbahnviertel werden seit einigen Jahren Modelle für ein Erdgeschossmanagement erprobt. Mit diesen für Wien neuartigen Ansätzen wird eine koordinierte Vermietung von Erdgeschossflächen angestrebt, um dadurch die Nutzungsmischung zu fördern und Leerstand zu verhindern bzw. zu beheben. Um einen Ausgleich zwischen zahlungskräftigeren kommerziellen Nutzungen und weniger zahlungskräftigen Nutzungen – die allerdings einen wesentlichen Beitrag zur Grätzlbelebung haben – herzustellen, werden dabei u. a. Modelle der Mietpreisstaffelung angewandt (u. a. Stadtentwicklung Wien 2020, 63 ff.). Die Übertragbarkeit auf andere, insbesondere bestehende

Stadtteile ist nur beschränkt möglich, da in neuen Stadtteilen andere Voraussetzungen, Rahmenbedingungen und Herausforderungen bestehen als in neuen Quartieren. Allerdings bestehen auch in der Bestandsstadt vergleichbare Konzepte, in der es zu einer Kuratierung von Erdgeschossnutzungen kommt.

„Mehr Herausforderungen [in der Kuratierung von Nutzungen im Erdgeschoss] bestehen im Bestand im Gegensatz zum Neubau, da ich hier von Anfang an zumindest theoretisch die Hebel in der Hand habe.“
(Zitat Martin Hesik, 3420 aspern development AG)

Grätzelinitiative der Wirtschaftsagentur Wien

Im Rahmen des Pilotprojekts Grätzelinitiative Ottakring erprobt die Wirtschaftsagentur Wien Möglichkeiten der Leerstandsmobilisierung als Beitrag zur nachhaltigeren Bestandsentwicklung. Durch gezielte und räumlich fokussierte wirtschaftspolitische Maßnahmen in Kombination mit Initiativen der Stadtplanung, Zivilgesellschaft und Öffentlichkeitsarbeit gliedert sich das Pilotvorhaben in das übergeordnete Ziel einer gesamthaften Quartiersentwicklung ein (Wirtschaftsagentur Wien 2023). Intention ist es, den lokalen Angebotsmix im Erdgeschoss zu erhöhen, Leerstand zu reduzieren, Räume für Klein- und Kleinstgewerbe zu öffnen sowie den öffentlichen Raum zu attraktivieren.

Was macht die Wirtschaftsagentur Wien?

81

Die Wirtschaftsagentur Wien stellt als Anlaufstelle für lokale sowie internationale Unternehmen einen wichtigen Stakeholder der Stadtentwicklung dar. Als Fonds der Stadt Wien bietet sie Beratungen, Vernetzungsmöglichkeiten und Förderungen für Unternehmen an. Somit ist sie sowohl auf der Angebotsseite als auch auf der Seite der Nachfrage tätig. Auf ihrer Agenda steht etwa die Stadt der kurzen Wege sowie auch die Mission der Klimaneutralität sowie die Themen der Mischnutzung und Reduktion der Flächenversiegelung (Interview Braumann 2023). Durch den Verkauf von Grundstücken und der Errichtung von Immobilien betreibt sie vordergründig Standort- und somit auch aktiv Stadtentwicklung. Konkrete Maßnahmen sind bspw. die Reaktivierung alter sowie Errichtung neuer Gewerbehöfe und die Integration und Mischung vertikaler Produktion mit Wohnen. Die Wirtschaftsagentur Wien setzt außerdem auf die Vernetzung und Kommunikation mit weiteren Akteur*innen der Stadtentwicklung und wirkt dabei als Multiplikator.

Im Pilotgebiet Ottakring wird seit Kurzem versucht, mit experimentellen gebäudeübergreifenden Strukturmaßnahmen den Bestand zu optimieren. Konkret werden Geschäftslokale durch die Wirtschaftsagentur Wien für die Dauer von drei Jahren angemietet und kuratiert an Unternehmen untervermietet. Dabei werden teilweise Kosten der Renovierung sowie fünfzig Prozent der Mietkosten durch die Wirtschaftsagentur gedeckt. Durch einen gezielten Baukostenzuschuss und einer Mietkostenreduktion wird eine langfristige und nachhaltige Etablierung des Unternehmens im Grätzl angestrebt (Wirtschaftsagentur Wien o. J.a). In diesem Experiment wurde bzw. wird erstmals getestet, ob die Wirtschaftsagentur Wien selbst Leerstand mobilisieren und mithilfe einer Wirtschaftsförderung zu leistbaren Konditionen zur Verfügung stellen kann (Interview El-Sanadidy/Bartik 2023).

Die Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets in Ottakring macht den hohen Anteil an leer stehenden Lokalen im Erdgeschoss und Souterrain deutlich. Neben 390 gewerblichen Erdgeschossnutzungen befinden sich 143 (sichtbare) Leerstände in dem Gebiet. Die Wirtschaftsagentur Wien nimmt als Hauptmieterin direkten Kontakt mit Eigentümer*innen von Geschäftslokalen auf und tritt in Verhandlungen. Sie fungiert als verlässliche Partnerin für Mietvertragsverhandlungen mit Eigentümer*innen. Bisher (Stand 2024) wurden drei Geschäftslokale erfolgreich an- und untervermietet. Vorverhandlungen für ein weiteres Lokal sind im Gange. Darüber hinaus konnte eine nicht kommerzielle Nutzung als Zwischennutzung durch die Wirtschaftsagentur Wien angesiedelt werden. (Wirtschaftskammer Wien 2023; Interview El-Sandady/Bartik 2023)

Neben der kuratierten Weitervermietung von Gewerbe- flächen werden im Rahmen der Grätzelinieitiativ auch klassische Fördermaßnahmen der Wirtschaftsagentur Wien angeboten, um Leerstände zu aktivieren und den Angebotsmix zu verbessern: Kleinst- und Kleinunternehmen, Gründer*innen sowie auch Vereine und Genossenschaften, die ein leer stehendes Erdgeschosslokal im Projektgebiet mobilisieren bzw. sanieren, können mit einer maximalen Fördersumme von 10.000 Euro pro Jahr und einer Förderquote von fünfzig Prozent gefördert werden. Projekte können über ein öffentliches Bewerbungsverfahren eingereicht werden, die von einer Jury nach definierten Kriterien bewertet werden. Bisher (Stand 2024) wurden insgesamt 47 Projekte von vierzig Unternehmen gefördert und 315.565,13 Euro Fördergelder zugesagt. (Wirtschaftsagentur Wien 2023)

Neben den experimentellen Strukturmaßnahmen (Anmietung durch Wirtschaftsagentur Wien) und den maßgeschneiderten Fördermaßnahmen werden intensive persönliche Beratungen, Betriebsbesuche und diverse Veranstaltungen vor Ort angeboten, um Förderprogramme und andere Angebote der Wirtschaftsagentur Wien zu bewerben.

Parallel zum ersten Projektgebiet in Ottakring startete Anfang 2024 ein weiteres Projektgebiet im zweiten und zwanzigsten Bezirk: Die Grätzelinieitiativ 20+2 wird in Kooperation mit dem Stadtterneuerungsprogramm WieNeu+ (s. 2.4.2.; 3.3) durchgeführt (Wirtschaftsagentur Wien o. J.).

.... alles, was ich [an Gebäudebestand] nutzen kann, muss ich nicht woanders bauen.“ (Zitat El-Sanadidy/Bartik, Wirtschaftsagentur Wien)

Wiener Geschäftsquartiere

Mit dem Programm „Wiener Geschäftsquartiere“ wird die in Wien seit gut zwanzig Jahren bestehende Tradition der Geschäftsstraßenförderung neu ausgerichtet. Bisherige Maßnahmen in dem Bereich waren u. a. das 2008–2010 gelaufene Projekt „Lebendige Straßen“, in dessen Rahmen drei Geschäftsstraßen in Wien (Lerchenfelder Straße, Wallensteinstraße, Hernalser Hauptstraße) attraktiviert wurden. Im Zuge dessen wurden außerdem Geschäftsstraßenanalysen durchgeführt sowie Geschäftsstraßenmanagements – als Strategien zur Attraktivierung innerstädtischer Zentren und Einkaufsstraßen – etabliert. Während diese auf einzelne Straßenzüge fokussiert waren, wird in der aktuellen Weiterentwicklung ein stärkerer Fokus auf die Quartierebene gelegt.

Federführend bei diesem Programm ist die Wirtschaftsagentur Wien in enger Kooperation mit der Wirtschaftskammer Wien und den Bezirken. Ab 2023 wurden die bestehenden Mittel um rund 67 Prozent, auf insgesamt 3,5 Millionen Euro, erhöht (Forum Informationsfreiheit 2023).

Was macht die Wirtschaftskammer Wien?

Die Wirtschaftskammer Wien ist eine von neun Wirtschaftskammern der einzelnen Bundesländer. Gemeinsam mit der Wirtschaftskammer Österreich (WKO) bilden sie die Wirtschaftskammerorganisation als gesetzliche Interessenvertretung für Österreichs Wirtschaft. Sie setzen sich für eine zukunftsorientierte und unternehmensfreundliche Politik ein – etwa durch Steuererleichterungen, Bürokratieabbau und Förderungen (WKO 2024a). Als Mitglied der WKO erhält man regelmäßige Informationen, kann die Online-Tools und digitalen Wissensspeicher nutzen, persönliche Beratungen in Anspruch nehmen. Weitere Services sind u. a. Unterstützung bei Behördenverfahren oder Workshops zur Weiterentwicklung von Unternehmen.

Neben ihren herkömmlichen Aufgaben setzt die Wirtschaftskammer Wien unterschiedliche Impulse, um die Erdgeschosszonen in Wien zu beleben. Sie versteht Erdgeschosszonen nicht nur als Standort für Betriebe, Geschäfte und Dienstleistungen, die für die lokale Wirtschaft eine entscheidende Rolle spielen, sondern auch als „Orte der Begegnung, des Austauschs und der Aktivität[,...] die] maßgeblich das tägliche Leben der Stadtbevölkerung [prägen]“ (Wirtschaftskammer Wien 2024a, 3). Im März 2023 hat die WK Wien das Format „Runder Tisch Erdgeschosszone Wien“ ins Leben gerufen. Dabei werden unterschiedliche Akteur*innen, welche die Entwicklung der Erdgeschosszone in Wien mitgestalten bzw. daran

83

interessiert sind, eingeladen. Die etwa halbjährlichen Veranstaltungen dienen dazu, Informationen auszutauschen, das Netzwerk zu stärken, Kooperationsmöglichkeiten zu entdecken sowie neue Ideen und Projekte vorzustellen. Im April 2024 gab die Wirtschaftskammer Wien außerdem die umfassende Broschüre „Für Wien. Möglichkeitsraum: Erdgeschoss“ heraus, in der verschiedene Aspekte der Erdgeschosszone beleuchtet werden – von der historischen Entwicklung, funktionalen Ausrichtung und sozialen Bedeutung bis hin zu Herausforderungen sowie kommunalen und individuellen Lösungsansätzen (Wirtschaftskammer Wien 2024a).

Geschäftsquartiere zeichnen sich durch ihr Potenzial für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung aus. Ziel ist eine nachhaltige Aufwertung und Attraktivierung der ausgewählten Quartiere durch strukturelle Maßnahmen, die dauerhaft wirksam und sichtbar sind und auch den öffentlichen Raum sowie lokale Akteur*innen miteinbeziehen. Bis 2025 werden sechs Quartiere unterstützt – Praterstraße, Hernalser Zentralbereich, Döblinger Hauptstraße, Favoritenstraße, Simmeringer Hauptstraße und das Zentrum Floridsdorf. Mittelfristig sollen auch weitere Geschäftsquartiere im Rahmen dieser Initiative gefördert werden (Forum Informationsfreiheit 2023).

In der ersten Phase wurden diese Gebiete beforscht und die Bedürfnisse und Potenziale der jeweiligen Geschäftsquartiere identifiziert. U. a. finden Quartierswerkstätten statt, die als Workshops mit Geschäftstreibenden, Anrainer*innen, Interessenvertretungen und Kulturtreibenden vor Ort konzipiert sind.

Dieses Programm bietet Potenzial, Ressourcengemeinschaften als Alternative zu Einzelhandel in Geschäftsquartieren zu etablieren und somit Leerstand zu bekämpfen.

2.4.2 Stadterneuerungsprogramme

Wien weist eine gut fünfzigjährige Tradition der sanften Stadterneuerung auf, die bis heute relevante rechtliche, instrumentelle und institutionelle Rahmenbedingungen für die Transformation der Bestandsstadt hervorgebracht hat.

Was ist das Wiener Modell der sanften Stadterneuerung?

Das Modell der „sanften Stadterneuerung“ in Wien gilt international als vorbildhaft, denn es versteht Stadterneuerung nicht als reine bautechnische Aufgabe, sondern als sozial- und wohnbaopolitische Herausforderung (Glasner et al. 2013, 67). Über rein technokratische Lösungen hinaus sind sozial nachhaltige, innovative Instrumente entstanden. Die Anfangsphase der sanften Stadterneuerung in den 1970er-Jahren gilt aufgrund „ihrer experimentellen und multidisziplinären Praxis“ (Kirsch-Soriani da Silva/Lehner 2024, 7) als Inspiration für aktuelle Herausforderungen in der Bestandsentwicklung.

Eine besondere Herausforderung in Wien ergibt sich daraus, dass vor allem während der Gründerzeit (1870-1914) in kurzer Zeit ganze Stadtteile mit ähnlichen Standards gebaut wurden, und diese gleichzeitig gealtert sind und somit ähnliche Mängel aufweisen. Daher müssen im Rahmen der Stadterneuerung nicht nur einzelne Gebäude, sondern ganze Quartiere saniert werden (Glaser et al. 2013, 69).

Die sanfte Stadterneuerung ist in einer Zeit entstanden, in der Wohnraum in Massen produziert wurde, um auf das starke Bevölkerungswachstum der 1970er-Jahre zu reagieren. Neben dem steigenden Bekenntnis der Stadt zum Altbestand im Sinne des Denkmalschutzes waren auch zunehmende Proteste gegen Abriss und Neubau (sogenannte Assanierungen) Vorboten der sanften Stadterneuerung. Ziel war es, den veralteten und nicht mehr zeitgemäßen Gründerzeitbestand und die Lebensbedingungen der Menschen zu verbessern. Um die Bedürfnisse von Bewohner*innen in Stadterneuerungsprozesse einzubeziehen, wurden in besonders sanierungsbedürftigen Stadtquartieren die ersten Gebietsbetreuungen (s. 2.4.4) eingesetzt. Ihre Aufgabe bestand außerdem darin, sanierungswillige Hauseigentümer*innen anzusprechen und zu beraten. Weitere wichtige Meilensteine waren die Gründung des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (heute: wohnfonds_wien) und die Einführung eines sozial nachhaltigen Förderprogramms zur Wohnhaussanierung (das von UN-Habitat als Best Practice ausgezeichnet wurde) im Jahr 1984. Als bedeutende Planungsinstrumente der Stadterneuerung gelten insbesondere das WWFSG 1989 und die dazu gehörige Sanierungsverordnung (Glaser et al. 2013, 71).

85

WieNeu - Blocksanierung des wohnfonds_wien

Im Rahmen der Blocksanierung (WieNeu) wird die liegenschaftsübergreifende Sanierung von mehreren Gebäuden ermöglicht, mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung für den gesamten Block, die Beseitigung städtebaulicher Defizite und die bewohner*innenorientierte Schaffung bzw. Anpassung von Infrastruktur. In Zusammenarbeit mit Fachplaner*innen, Hauseigentümer*innen, Bewohner*innen, Gewerbetreibenden, den Magistraten und Bezirksvertretungen erarbeitet der wohnfonds_wien Konzepte zur umfassenden Sanierung. Die Blocksanierung zielt auf den Erhalt der Altbausubstanz bei gleichzeitiger Steigerung des Wohnkomforts ab, die Verringerung des Energiebedarfs der Wohnhäuser aus den 1950er- bis 1970er-Jahren sowie das qualitätsvolle Weiterbauen unter Berücksichtigung sozialräumlicher und ökologischer Aspekte (wohnfonds_wien 2018; o. J.).

Außerhalb von Blocksanierungsgebieten wird auch auf einzelnen Liegenschaften die Umsetzung von städtebaulichen Strukturverbesserungen ermöglicht (wohnfonds_wien, o. J.).

Der im Jahre 1984 gegründete wohnfonds_wien ist eine gemeinnützig tätige Organisation und agiert als dienstleistungsorientierte Koordinationsstelle. Er umfasst die beiden Geschäftsbereiche geförderter Wohnungsneubau und Wohnhaussanierung und fungiert in diesen Bereichen als Anlaufstelle für alle Interessierten. Der wohnfonds_wien ist für die Bereitstellung und Entwicklung von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau verantwortlich und handhabt die Qualitätsinstrumente „Grundstücksbeirat“ und „Bauträgerwettbewerbe“. Im Bereich der Stadterneuerung ist der wohnfonds_wien für die Abwicklung der Förderungen von Sanierungsprojekten einzelner Wohnhäuser sowie für Blocksanierungen zuständig (wohnfonds_wien 2018).

Das Stadterneuerungsprogramm WieNeu+

WieNeu+ ist ein Stadterneuerungsprogramm, dessen Ziel es ist, gezielt Impulse für klima- und zukunftsfitte Grätzl zu setzen. Dafür arbeitet die Stadt Wien in ausgewählten Programmgebieten gemeinsam mit (lokalen) Partner*innen und Anwohner*innen zusammen. Gemeinsam werden innovative Projekte in den Themenbereichen Energie und Sanierung, öffentlicher Raum sowie soziale Nachbarschaft entwickelt und umgesetzt, um ressourcenschonende und nachhaltige Wohn- und Lebensbedingungen auch für zukünftige Generationen zu schaffen. Im Programm werden gezielt Umsetzungsprojekte auf Grätzlebene initiiert. Anspruch dabei ist es, gewonnene Erkenntnisse für die Stadterneuerung verfügbar zu machen, erfolgreiche Projekte zu replizieren und auf gesamtstädtischer Ebene auszurollen (Stadt Wien o. J.b).

Neben eigenen Projekten wurden im Programm zwei Förderschienen entwickelt, die dazu beitragen sollen, Projekte von Bewohner*innen des Zielgebiets zu unterstützen (Stadt Wien o. J.b):

Das Ideen-Budget Grätzlmarie bietet finanzielle Unterstützung für Projekte zur Förderung von Klimaschutz und sozialer Nachbarschaft im Grätzl, wie z. B. Veranstaltungen oder kleine Interventionen im öffentlichen Raum. Eine Jury, die sich aus Bewohner*innen und Vertreter*innen lokaler Institutionen zusammensetzt, bewertet die Projekteinreichungen. Zielgruppe des partizipativen Budgets sind Einzelpersonen, Vereine, Organisationen, Unternehmen, Hausgemeinschaften oder Eigentümer*innen.

Die Grätzlförderung ist eine Förderschiene für Innovationen bei baulichen Projekten (insbesondere Sanierungen) im Projektgebiet von WieNeu+. Neben Reduktion von Energieverbrauch und Umstieg auf erneuerbare Energieträger, Begrünung und Klimawandelanpassung werden auch Projekte gefördert, die zur Reduktion des Ressourcenverbrauchs beitragen; dies umfasst u. a. Nutzungskonzepte, um ungenutzte Erdgeschosslokale oder andere Flächen wiederzubeleben; auch gemeinschaftlich genutzte Infrastruktur wird gefördert. Zielgruppe der Grätzlförderung sind Gebäudeeigentümer*innen.

In Kooperation mit unterschiedlichen Institutionen und Akteur*innen wurde im Rahmen von WieNeu+ bereits eine breite Vielfalt an Pilotprojekten angestoßen: von einer bewusstseinsbildenden Kampagne zur Energieeinsparung, einer Studie zu Energienetzen, der klimaresilienten Umgestaltung eines öffentlichen Platzes bis hin zur Umsetzung von sogenannten Coolen Zonen in Form kühler, kostenloser und konsumfreier Räume (WieNeu+ o. J.).

Diese Projekte werden zum Teil im Rahmen von (internationalen) experimentellen und kooperativen Forschungs- und Entwicklungsprojekten umgesetzt. Dabei werden wertvolle Erfahrungen gesammelt, wird die experimentelle Governance gestärkt und werden Spielräume in der Verwaltung geschaffen, um systemische und institutionelle Innovationen zu ermöglichen.

2.4.3 Öffentliche Sonderförderungen

Die Stadt Wien vergibt direkt oder indirekt unterschiedliche Fördermittel an natürliche und juristische Personen, Personengesellschaften wie Vereine oder Unternehmen, um ihr Projektvorhaben bzw. deren Gründung zu unterstützen. Ein Teil dieser Fördermittel kann der Aktivierung von Räumen und/oder dem Aufbau von Ressourcengemeinschaften dienen bzw. einzelne Tätigkeiten, insbesondere im Bereich Kunst, Kultur und Soziales, unterstützen. Die folgenden Förderungen stellen einen Teilbereich an Möglichkeiten dar, Ressourcengemeinschaften durch öffentliche Mittel zu unterstützen.

87

Geschäftsbelebung der Wirtschaftsagentur Wien

Das Förderprogramm der Wirtschaftsagentur Wien unterstützt kleine und mittlere Unternehmen, Vereine sowie Unternehmen in Gründung, die (mindestens drei Monate lang) leer stehende Geschäftslokale im Erdgeschoss beziehen bzw. diese für eine Zwischennutzung anmieten und zur Belebung und Attraktivierung des Grätzls beitragen. Es werden Kosten für bauliche Maßnahmen und Anlagen, die funktionell mit den Räumlichkeiten verbunden sind (Fußboden, Heizung etc.), gefördert. Die maximale Fördersumme beträgt 35.000 Euro pro Projektstandort, es ist keine Mindestinvestition nötig (Wirtschaftsagentur Wien o. J.a).

Fünfzig Prozent der anfallenden Kosten müssen von den Nutzer*innen selbst übernommen werden, was sich viele nicht leisten können. Eine weitere Einschränkung besteht darin, dass keine eigenen Tätigkeiten (d. h. Personalkosten) förderfähig sind und Tätigkeiten mit Nahversorgungscharakter und gewisser Kundenfrequenz bevorzugt werden (Interview Fries 2023).

Kulturförderungen der Stadt Wien

Die Kulturabteilung der Stadt Wien vergibt unterschiedliche Förderungen für Kulturinitiativen – etwa spartenübergreifende Aktivitäten, Projektreihen und Räume, die professionelles Kunst- und Kulturschaffen fokussieren, die in den klassischen Kunstsparten nicht ausreichend berücksichtigt werden. Insbesondere wird auf interkulturelle Vorhaben und dezentrale Tätigkeiten außerhalb des Stadtzentrums Wert gelegt. Förderwürdig sind juristische Personen, eingetragene Personengesellschaften und Einzelunternehmen sowie natürliche volljährige Personen (Stadt Wien o. J.a).

Der Nutzungsbedarf von Kunst, Kultur und Sozialem korrespondiert mit der Vielzahl an Förderwerber*innen. Im Jahr 2021 erhielten 51 Förderwerber*innen eine Gesamtförderung in der Gesamtsumme von 7.314.630 Euro, 245 Förderwerber*innen eine Projektförderung (Gesamtsumme ca. 8.305.000 Euro) und 1.293 Förderwerber*innen eine Dezentrale Bezirkskulturförderung in einer Gesamthöhe von rund 3.657.000 Euro.

Für Ressourcengemeinschaften sind insbesondere die Einzel- und Gesamtförderungen im Bereich Kulturinitiativen und Dezentrale Bezirkskulturförderung relevant.

2.4.4 Services von stadtnahen intermediären Akteur*innen

Im Sinne einer gemeinwohlorientierten und integrierten Stadt(teil)entwicklung besteht Bedarf an intermediären Instanzen, die das Wissen von marginalisierten Akteur*innen sowie lokale, neu erprobte Praktiken auf die Ebene der Institutionen überführen. Intermediären kommt eine wichtige Schnittstellen- und Vernetzungsfunktion zu. Sie sind Vermittler und Ansprechpartner zwischen Zivilgesellschaft und Staat, zwischen Subkultur und Establishment bzw. „Lebenswelt der Bürger*innen und dem System“ (Fehren 2024, 99). In der Quartiersentwicklung stellen sie eine vertikale Vernetzung zwischen dem Quartier (den Bewohner*innen und lokalen Akteur*innen) und der Gesamtstadt (Verwaltung) her (Fehren 2024), wie auch horizontale Verbindungen, etwa zwischen verschiedenen Fachdienststellen der öffentlichen Hand.

Im Bereich der Stadterneuerung sowie auch in der Vermittlung von Leerstand sind intermediäre Instanzen wichtige Akteur*innen, um Ideen und Bedarfe aus der lokalen Bevölkerung an die zuständigen Institutionen und Akteur*innen zu vermitteln – sowie auch umgekehrt regulatorische Rahmenbedingungen, strategische Zielsetzungen sowie konkrete bauliche Maßnahmen der Stadtverwaltung an die betroffenen Bewohner*innen und Nutzer*innen.

Gebietsbetreuung Stadterneuerung

Die Gebietsbetreuung Stadterneuerung (GB*)² in Wien ist seit den 1970ern Teil des Planungssystems und einer der Hauptakteur*innen der sanften Stadterneuerung (s. 2.1). Die Serviceeinrichtung der Stadt ist wienweit mit insgesamt zwölf Teams tätig – sechs GB*Stadtteilbüros (eingeteilt nach Bezirken in die Regionen Mitte, West, Nord,

² Das Satzzeichen * steht symbolisch für den Begriff Stadterneuerung.

Süd, Südwest und Ost) sowie sechs GB*Stadtteilmanagements in Stadtentwicklungsgebieten. Die GB* sind der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadtneuerung und Frauen zugeordnet. Im Auftrag der Stadt Wien – Technische Stadtneuerung werden die einzelnen GB*-Büros von privaten Auftragnehmer*innen geführt.

Die Aufgaben der GB* liegen u. a. in der Mietberatung und Weitervermittlung sowie der Nachbarschaftsarbeit. Außerdem informieren die Büros der GB* über neue städtische Entwicklungen, führen Studien und Umfragen im Auftrag des Magistrats der Stadt Wien durch und leisten informelle Partizipationsarbeit. Sie fungieren als Anlaufstellen für die lokale Bevölkerung und Wirtschaftstreibende sowie als Vermittler zwischen diesen und dem politisch-administrativen System (Gebietsbetreuung Stadtneuerung o. J.b). Im Vergleich zu der meist disziplinären Arbeit in den Magistraten der Stadtverwaltung stellt die interdisziplinäre Zusammensetzung der GB*-Teams eine Besonderheit dar. Meist setzen sich die Teams aus den Bereichen Architektur, Landschafts- und Stadtplanung, soziale Arbeit, Recht zusammen (Kirsch-Soriano da Silva/Lehner 2024, 7).

Kreative Räume Wien

Die Ressourcenschonung und das Teilen von Räumen ist ein wesentliches Ziel der Kreativen Räume Wien (KRW). Seit 2016 fungiert das Büro im Auftrag von drei Wiener Stadträt*innen (Kultur und Wissenschaft; Innovation, Stadtplanung und Mobilität; Finanzen, Wirtschaft, Arbeit, Internationales und Wiener Stadtwerke) als Servicestelle für Leerstandsaktivierung. Die Servicestelle setzt sich aus drei Partner*innen, SOHO in Ottakring (Kultur), Pepelnik & Karl (Recht) und dem KLK (Stadtentwicklung), zusammen (KRW KREATIVE RÄUME GmbH o. J.).

89
Hauptaufgabe der KRW ist die Unterstützung und Beratung von Raumsuchenden, Nutzer*innen sowie Liegenschaftseigentümer*innen, um temporäre oder längerfristige Leerstandsaktivierungen und -nutzungen zu ermöglichen. Neben ihrem Beratungsangebot betreibt das Büro Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit, um für Leerstandsaktivierung und kooperative Nutzungskonzepte zu sensibilisieren und auf die Mehrwerte von Zwischennutzungen für die Stadt, für Eigentümer*innen sowie Bewohner*innen hinzuweisen. Erreichen möchte die intermediaire Servicestelle dadurch einerseits eine effiziente Ressourcennutzung und andererseits eine damit einhergehende Leistbarkeit von Räumen, insbesondere für Akteur*innen aus dem Kunst- und Kulturbereich, sozialen Initiativen und der Stadtteilarbeit.

Die Kreativen Räume sehen sich als Schnittstelle zwischen Praxis und Stadtverwaltung, weshalb die Vernetzung zwischen den diversen Akteur*innen und Ebenen ebenfalls ein wichtiges Aufgabenfeld darstellt. Durch den direkten Kontakt zur Stadtverwaltung tragen sie dazu bei, Bedürfnisse und Wünsche aus der Praxis zu vermitteln, das Bewusstsein gegenüber Potenzialen und Hürden zu erhöhen und Rahmenbedingungen zu verbessern. Nicht nur steht das Teilen von Ressourcen somit auf der Agenda der KRW, sondern ihr Ziel ist es zusätzlich, das Thema auch in den Agenden anderer relevanter Stakeholder einzubringen (Interview Fries 2023).

Als ein Vorläufer der KRW gilt das strategische Projekt einfach – mehrfach, das 1998–2018 in der Wiener Magistratsabteilung für Stadtentwicklung und Stadtplanung durchgeführt und von Jutta Kleedorfer koordiniert wurde. Zu Beginn stand das Ziel, zusätzliche (temporäre) Nutzungsmöglichkeiten von Räumen für Kinder und Jugendliche zu schaffen. Neben der Einrichtung neuer Sport- und Spielzonen wurde erstmals die Mehrfachnutzung von Schulflächen als neues Modell an mehreren Standorten umgesetzt. Seit 2002 wurden weitere Schwerpunkte in Richtung junge Erwachsene und Indoor-Angebote sowie Kultur und kulturelle Zwischennutzung verfolgt (Stadtentwicklung Wien 2021).

2.4.5 **Digitale Vermittlungsplattformen**

Mittels digitaler Plattformen kann die Vermittlung zwischen Unternehmen, Vereinen oder anderen Organisationen, die auf der Raumsuche sind, und Eigentümer*innen, Hauptmieter*innen bzw. Immobilienmakler*innen, die freie Räume anbieten, vereinfacht werden. Darüber hinaus bestehen Plattformen, die Raumsuchende untereinander vernetzen, die Interesse haben, Räume zu teilen und gemeinsam anzumieten. Dies stellt eine wichtige Unterstützung von Ressourcengemeinschaften dar.

Freielokale.at – Immobilienplattform der Wirtschaftskammer Wien

Die Wirtschaftskammer Wien unterstützt und berät Unternehmen bei der Suche nach Geschäftslokalen – denn vor allem für Unternehmertypen, die auf eine gewisse Passant*innen- und Kund*innenfrequenz angewiesen sind, ist die Standortwahl essenziell. Auf der digitalen Immobilienplattform Freielokale.at können sich Standortsuchende kostenlos registrieren und Informationen über verfügbare Geschäftslokale in Wien zu erhalten. Der Service bietet außerdem detaillierte Standortinformationen, wie den Branchenmix vor Ort, Soziodemografie der Wohnbevölkerung oder der Kaufkraft (WKO o. J.a). Außerdem berät die Wirtschaftskammer Wien in persönlichen Gesprächen hinsichtlich des passenden Standorts für Geschäftsideen.

Über die Datenbank erhält man einen Eindruck vom Ausmaß des Leerstands von Geschäftslokalen in Wien – wobei natürlich kein augenscheinlicher Leerstand, sondern nur inserierte Angebote erhoben und dargestellt werden und keine Information über die Dauer des Leerstands vermittelt wird. Derzeit (Stand April 2024) sind rund 400 freie Geschäftslokale auf der Plattform verfügbar (WKO o. J.a; s. 2.2.1).

Raumpartnerschaften und Kooperationsbörse der Wirtschaftskammer Wien

Seit Juli 2024 bietet die Wirtschaftskammer Wien das Service- bzw. Beratungsangebot Raumpartnerschaften an, um die gemeinsame Nutzung von Geschäftslokalen zu fördern. Zu den erwarteten Vorteilen zählt, dass Kosten geteilt werden, und Unternehmen durch einen gemeinsamen Standort eine größere Zielgruppe erreichen, sich gegenseitig unterstützen und motivieren und dadurch Innovationen anregen können. Die Wirtschaftskammer Wien stellt Informationen zu direkten oder indirekten Vorschriften für Raumpartnerschaften in den Bereichen

Arbeitsplatz, Ausstattung, Mietrecht, Öffnungszeiten, Betriebsanlagen- genehmigung etc. zur Verfügung (Wirtschaftskammer Wien 2024b).

Auch beim Service Kooperationsbörse, das gewerbliche Unternehmen bei der Anbahnung von Kooperationen und der Suche nach Geschäftskontakten unterstützt, spielt das Teilen von Räumen und anderen Ressourcen eine zentrale Rolle. Dieser Service wird wirtschaftlich und rechtlich selbstständigen Partner*innen angeboten. Inserate von nicht gewerblichen Unternehmen sind hingegen ausgeschlossen, auch die Suche nach Investitions- und Finanzbeteiligungen oder gewerblichen Geschäftsführer*innen und Auftraggeber*innen ist nicht vorgesehen (Wirtschaftskammer Wien 2024b).

Raumteiler der Plattform imGrätzl.at

Der Raumteiler ist ein Service der digitalen Plattform imGrätzl.at, die lokale Macher*innen stärken und selbstermächtigen will.

Diese werden als wichtiger Bestandteil für ein „liebenswertes und lebendiges Umfeld und das Miteinander“ gesehen. Neben dem Teilen von Räumen wird u. a. das Teilen von Energie und Gegenständen unterstützt und es werden Crowdfunding- Kampagnen begleitet (imGrätzl.at o. J.).

Der Raumteiler wird als Modell für kooperative Leerstandsakti- vierung und Mehrfachnutzung bezeichnet, das ein „Alternativangebot mit kleinteilig und temporär mietbaren Flächen“ schafft (Schartmüller 2023) und neue Formen der Zusammenarbeit fördert (imGrätzl.at o. J.). Er verbindet Raumsuchende und Raumhabende und unterstützt damit neue und neuartige Raumpartnerschaften.

Geteilt werden neben Geschäftslokalen, Arbeits- und Büroräumen auch Werkstätten, Praxen, Studios und Ateliers. Auf der Plattform können Raumpartner*innen für bereits angemietete Gewerbe- flächen, Menschen zur gemeinschaftlichen Neuanmietung sowie auch Bau- träger*innen, Eigentümer*innen oder Hausverwaltungen mit Gewer- beflächen gefunden werden. Derzeit weist der Raumteiler rund 3.500 Raumangebote und -suchen auf, wobei die Angebote zwei Drittel und die Suchanfragen ein Drittel ausmachen (Stand November 2023). Raumhabende können ihre Räume entweder zur Kurzzeitmiete oder für langfristige Partnerschaften anbieten. imGrätzl.at stellt Leitfäden und Ratgeber mit Praxistipps (u. a. imGrätzl.at 2019) sowie kostenlose Musterverträge wie etwa Nutzungsvereinbarungen oder Untermietver- träge von Arbeitsplätzen zur Verfügung.

Im Gegensatz zu den Vermittlungsplattformen der Wirtschafts- kammer Wien, die auf gewerbliche Unternehmen fokussiert sind, bietet der Raumteiler ein niederschwelliges Angebot für unterschiedliche Akteur*innengruppen, inkl. Vereine, Genossenschaften, Einzelperso- nen, Klein- und Einzelunternehmen. Voraussetzung ist eine kostenlose Registrierung auf der Plattform imGrätzl.at. Optional kann eine Förder- mitgliedschaft abgeschlossen werden, wodurch die Sichtbarkeit des Angebots erhöht wird (imGrätzl.at o. J.). Im Vergleich zu anderen Ver- mittlungsservices von Gewerbe- flächen liegt der Raumteiler hinsichtlich der Nutzungshäufigkeit auf dem zweiten Platz (22,41 Prozent) nach Immobilienseiten wie willhaben.at (29,52 Prozent) und vor Freielokale.at (12,59 Prozent) (Schartmüller 2023).

2.4.6 Kooperative für leistbare geteilte Raumnutzung (RaumCoop)

Die RaumCoop organisiert als gemeinnütziger Verein das Teilen von Räumen, mobilisiert untergenutzte Räume für Nicht-Wohnzwecke in der Erdgeschosszone und stellt diese zur temporären Nutzung zu leistbaren Bedingungen zur Verfügung (RaumCoop o. J.).

2.4.7 Fazit

Zusammenfassend betrachtet, besteht in Wien eine Vielfalt an Instrumenten, Programmen und Projekten, die Ressourcengemeinschaften in der Erdgeschosszone unterstützen und somit eine gemeinwohlorientierte und nachhaltige Nutzung städtischer Räume fördern. Sowohl städtische und stadtnahe Institutionen und Förderprogramme, als auch privat organisierte Projekte und Initiativen setzen entsprechende Maßnahmen. Allerdings ist deren Wirksamkeit und Reichweite derzeit aus unterschiedlichen Gründen beschränkt. Viele Herausforderungen, die mit der Gründung, dem Aufbau und/oder der längerfristigen Entwicklung von Ressourcengemeinschaften im Erdgeschoss einhergehen, werden nicht adäquat adressiert (s. 2.8). Dieser Zustand lässt sich auch anhand aktueller Beispiele von Ressourcengemeinschaften in Wien empirisch darstellen (s. 2.5).

Instrumente und Programme zur Förderung von Ressourcengemeinschaften in Wien

| | |
|---|---|
| Services und Angebote von stadt-nahen Institutionen | <p>Wirtschaftsagentur Wien Grätzlinitiative Ottakring / 2+20 Geschäftsbelebung</p> <p>wohnfonds_wien WieNeu - Blocksanierung</p> <p>Kreative Räume Wien Services und Beratungen</p> <p>Gebietsbetreuung Stadtterneuerung Stadtteilpartnerschaften Services und Beratungen</p> |
| Projekte und Programme | <p>Grätzlinitiative 20+2 WieNeu+ & Wirtschaftsagentur Wien</p> <p>Wiener Geschäftsquartiere Wirtschaftsagentur & Wirtschaftskammer Wien</p> |
| Städtische Förderprogramme | <p>Stadt Wien - Technische Stadtterneuerung WieNeu+ - Stadtterneuerungsprogramm</p> <p>Stadt Wien - Kulturabteilung Kulturförderung</p> |
| | |

| | |
|-----------------------------------|---|
| <p>Wirtschaftskammer Wien</p> | <p>Raumpartnerschaften Kooperationsbörse Freie Lokale</p> |
| <p>Private Initiativen</p> | <p>imGrätzl.at Raumteiler RaumCoop Kooperative zur geteilten und leistbaren Raumnutzung</p> |
| | |

Ressourcen- gemeinschaften in der Praxis: Aktuelle Beispiele aus Wien

In Wien besteht eine Vielfalt an Typen geteilter Raumnutzung im Nicht-Wohnbereich, die im Hinblick auf das Konzept der Ressourcengemeinschaften interessante Ansätze aufweisen. Die Beispiele befinden sich teilweise in Räumen im Erdgeschoss sowie auch in anderen Lagen. Alle angeführten Nutzungen weisen allerdings Potenzial auf, die Erdgeschosszone in ihren vielfältigen Funktionen (s. 1.6.1) zu stärken. Zum Teil handelt es sich bei den Beispielen um temporäre, zum Teil um dauerhafte Nutzungen. Auch die Nutzungsflexibilität, Zugänglichkeit und Organisationsform der geteilten Räume ist unterschiedlich.

Die folgende Auswahl geteilter Raumnutzungen in Wien ist exemplarisch und ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Nicht berücksichtigt wurden bspw. private Initiativen, die sich gemeinsam Werkstatträume, Ateliers, Proberäume, Büroräumlichkeiten o. Ä. teilen, allerdings eine in sich geschlossene Gruppe darstellen. Die einzelnen Beispiele werden anhand der Qualitäten von Raumressourcengemeinschaften (s. 1.5.1) charakterisiert.

„Am häufigsten finden sich Personen zum Teilen von Ressourcen in Gemeinschaftswerkstätten, Gemeinschaftstischlereien oder zum Mobility-sharing zusammen. Es besteht scheinbar eine hohe Bereitschaft, Räume und Gegenstände gemeinsam zu nutzen, weil die Leute meist gut miteinander auskommen.“ (Zitat Ernst Bach, Sozialbau)

2.5.1 Co-Working-Spaces

Zu den bekanntesten und am weitesten verbreiteten geteilten Raumnutzungen zählen Co-Working-Spaces, also gemeinschaftlich genutzte, meist mit Services angebotenen Büroflächen. Diese unterscheiden sich von klassischen Business-Centern, da dabei weniger Aspekte der Flexibilisierung in der Anmietung von Büroflächen, sondern vor allem das Zusammenarbeiten, die Gemeinschaft und Interaktion im Vordergrund stehen. Sie zielen darauf ab, durch gemeinschaftliche Nutzung Ressourcen zu sparen sowie den Austausch von Wissen zu fördern. Nutzer*innen verstehen sich als integrierter Teil einer Gemeinschaft, die gemeinsame Interessen und ähnliche Werte hat (Stadtentwicklung Wien 2018, 119 f.).

Das bereits weltweit verbreitete Modell ist auch in Wien etabliert worden – derzeit gibt es über dreißig Gemeinschaftsbüros in der Stadt (AllOfficeCenters GmbH 2023), wovon ein großer Teil in der Innenstadt angesiedelt ist. In der Immobilienbranche wird erkannt, dass in Wien seit einigen Jahren nicht nur das Arbeiten von zuhause aus gestiegen, sondern auch eine Dynamik des wohnungsnahen Arbeitens zu beobachten – und damit die Nachfrage nach Co-Working-Spaces oder auch zumietbaren Arbeitszimmern, etwa im Sockelbereich von Wohngebäuden (wie etwa in der Seestadt Aspern), gestiegen ist (Interview Hesik 2023).

Co-Working-Spaces entsprechen insofern der Idee von Resourcengemeinschaften, als Räumlichkeiten und Büroinfrastrukturen gemeinschaftlich genutzt werden und durch Nutzungsintensivierung die Leistbarkeit für individuellen Nutzer*innen erhöht wird. Neben fixen oder flexiblen Schreibtischplätzen und Meetingräumen kann das Angebot auch über herkömmliche Büroinfrastrukturen hinausgehen und auch der Nachbarschaft zur Verfügung stehen (z. B. Gemeinschaftsgärten, Telefonzellen, FoodCoop). Neben Arbeitsplätzen in großen Gemeinschaftsräumen werden auch einzelne Büroräume angeboten. Es werden Infrastrukturen und Räume ermöglicht, die man sonst (bei einer individuellen Büronutzung oder im Homeoffice) nicht so einfach und günstig zur Verfügung hätte. Co-Working-Spaces sind vor allem für Einzel- und Kleinunternehmen interessant, die nicht nur Bedarf an einem leistbaren Arbeitsplatz haben, denn auch soziale Aspekte der Vernetzung und des Wissenstransfers spielen eine wesentliche Rolle, insbesondere zwischen Kreativschaffenden oder Start-ups.

Die **Schraubenfabrik** im zweiten Bezirk gilt als Wiens „Mutter der Co-Working-Spaces“. Sie wurde 2002 von Stefan Leitner-Sidl gegründet, der damit einen Ort schaffen wollte, an dem sich unternehmerisch Selbstständige treffen, voneinander lernen und gemeinsam Aufträge bearbeiten oder einfach einen ruhigen Arbeitsplatz suchen können, aber nicht alleine sind. Die Schraubenfabrik hat sich schnell zu einer Marke entwickelt, die sich in der jungen Kreativszene in Wien einen Namen gemacht hat (Schraubenfabrik Coworking o. J.b). Die großzügigen Räumlichkeiten des ehemaligen Fabriksgebäudes wurden zu Großraumbüros mit flexiblen sowie fixen Arbeitsplätzen (für 200–440 Euro pro Monat) umgenutzt. Zudem gibt es Meetingräume, eine Lounge im Erdgeschoss und eine Werkstatt (Schraubenfabrik Coworking o. J.a). Heute nutzen gut fünfzig Personen aus unterschiedlichen Branchen den Co-Working-Space.

Das **Packhaus** im dritten Bezirk begann 2014 als temporäres Nutzungsprojekt, mit dem Ziel, günstige Arbeitsräume für Kreative, Gründer*innen, Künstler*innen und viele mehr zu schaffen. Der Einjahresvertrag wird seitdem jährlich verlängert. Somit können auch nur einjährige Nutzungsverträge ausgestellt werden. Das Packhaus wird von Paradocks – Verein für horizontale Stadtplanung und integrierte Projektentwicklung in der Zwischennutzung betrieben. Neben der Einrichtung und Verwaltung von (temporären) Co-Working-Spaces arbeitet dieser projektbasiert auch für Immobilienunternehmen und Stadträte sowie als Kooperationspartner im Bereich der Stadtentwicklung und Leerstandsaktivierung (Paradocks o. J.).

Co-Working-Spaces

| | |
|--|--|
| <p>Geteilte Raumnutzung</p>  <p>Sequential Simultaneous</p> | <p>In den meisten Co-Working-Spaces werden sowohl mehrere Arbeitsplätze in gemeinsam genutzten Räumen gleichzeitig genutzt als auch abgetrennte Meeting- oder Veranstaltungsräume zeitlich gestaffelt vergeben. Somit ist eine simultane als auch sequentielle Nutzung möglich.</p> |
| <p>Nutzungsoffenheit</p>  <p>High Low</p> | <p>Die Nutzung von Co-Working-Spaces ist auf Büroarbeit im Dienstleistungssektor fokussiert. Das Raumangebot spricht außerdem eine klare Zielgruppe - v. a. Einzel- und Kleinunternehmen - an, dennoch können die Branchen der Nutzenden sehr unterschiedlich sein (von Webdesign und Software-Entwicklung über Architektur und Planung, Design und Grafik oder Kommunikation und PR bis hin zu Beratung oder Forschung; s. Schraubenfarbkik).</p> |
| <p>Leistbarkeit</p>  <p>High Low</p> | <p>Aufgrund der kleinteiligen Nutzung sind die Büroarbeitsräume in Co-Working-Spaces im Vergleich zu Angeboten auf dem restlichen Immobilienmarkt i. d. R. günstiger. Meist werden unterschiedliche Angebote zu unterschiedlichen Preisen angeboten (z. B. günstigerer Flexdesk vs. teurerer fixer Arbeitsplatz).</p> <p>Es gibt sowohl gemeinwohlorientierte Co-Working-Spaces, die kostendeckend wirtschaften, als auch (v. a. größere, internationale) Unternehmen, die profitorientiert ausgerichtet sind.</p> |

| | | Qualitäten |
|-----------------------------------|---|---|
| Zugänglichkeit und Teilhabe |  | <p>Zugang zu einem Co-Working-Space erhält man über eine Mitgliedschaft, die i. d. R. von Privatpersonen oder Unternehmen abgeschlossen werden kann; meist ist der Abschluss eines Monats- oder Jahresabos mit fixen Zeit- und Raumkontingenten nötig.</p> <p>Zum Teil stehen einzelne Angebote auch Nicht-Mitgliedern zur Verfügung, wie bspw. einzelne Seminar- oder Meetingräume, gastronomische Angebote oder auch Gemeinschaftsgärten im Freiraum.</p> |
| Vernetzungs- und Interaktionsgrad |  | <p>Für selbstständige Einzel- und Kleinunternehmen können Co-Working-Spaces als wichtiges Netzwerk fungieren, das bei dem Auf- und Ausbau des Unternehmens förderlich sein kann. Dies trifft insbesondere auf jene zu, die sich in derselben Branche befinden; gleichzeitig können auch Synergien zwischen unterschiedlichen Branchen angeregt werden.</p> <p>Die Vernetzung zwischen den Nutzenden findet sowohl durch informelle Begegnungen in gemeinschaftlich genutzten Flächen statt als auch bei (regelmäßigen oder punktuellen) Netzwerk-Veranstaltungen.</p> |
| Selbstverwaltung und Organisation |  | <p>Bei den meisten Co-Working-Spaces werden die Aufgaben der Verwaltung, Vergabe und Buchung von Arbeitsplätzen und Räumen sowie das Facility Management von einem zentralen Raumunternehmen übernommen.</p> <p>Darüber hinaus bringen sich Nutzende zum Teil freiwillig in die Organisation von internen Vernetzungsveranstaltungen oder auch in die Gestaltung der Räumlichkeiten ein. Auch weitere, über das reguläre Angebot hinausgehende Aufgaben, wie die Pflege von Gemeinschaftsgärten, werden häufig von Nutzenden selbst organisiert.</p> |

2.5.2 Offene Werkstätten und Makerspaces

Ein weiterer Typ geteilter Raumnutzungen, der in Wien in den letzten zehn Jahren erneut Aufschwung erfahren hat, sind Offene Werkstätten (bzw. „Makerspaces“). Offene, gemeinschaftsorientierte Werkstätten in Städten sind nichts Neues. Sie entstanden bereits in den 1980er-Jahren als Gegenbewegung zur marktwirtschaftlich orientierten Strategie der Thatcher-Regierung in Großbritannien. Offene Werkstätten wurden gezielt unterstützt, um Arbeitsplätze zu schaffen und gesellschaftlich nützliche Produkte und Initiativen zu entwickeln.

Es handelt sich um gemeinschaftliche Betriebe und physische Orte, in denen Infrastruktur für handwerkliche oder künstlerische Tätigkeiten zur Verfügung gestellt und gemeinsam an Projekten gearbeitet wird (Verbund Offener Werkstätten o. J.; Niaros et al. 2017). In der Regel kommen dabei Open-Source-Software und -Hardware zum Einsatz. Durch das Teilen von Werkzeugen wird es Nutzer*innen ermöglicht, Produkte und Prototypen zu entwerfen und zu bauen, die sie ohne die geteilten Ressourcen nicht herstellen könnten. Es wird das Ziel verfolgt, Zugang zu Ausrüstung, Gemeinschaft und Bildung zu bieten. Gemeinsam werden kleine Lösungen für alltägliche Probleme erarbeitet (Niaros et al. 2017). Offene Werkstätten wollen einen Beitrag zu einer gemeinwohlorientierten, solidarisch-partizipativen und ressourcenschonenden Gesellschaft leisten (Hansing 2016, 3). Neben dem Zugang zu materiellen und ideellen Ressourcen wird von Offenen Werkstätten Empowerment, Innovation und Nachhaltigkeit erwartet (Hansing 2016, 49).

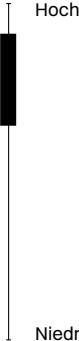
Offene Werkstätten weisen unterschiedliche Produktionsformen auf, die sich den Kategorien Reparatur, Modifikation und Neuproduktion zuordnen lassen. Während auf Reparatur spezialisierte Typen Alternativen zu kapitalistischen Wirtschaftsformen schaffen wollen, steht bei den beiden anderen Typen die Entwicklung von Prototypen im Vordergrund (Lange et al. 2016).

Die Organisation kann unterschiedlich gestaltet sein, etwa von lose organisierten Einzelpersonen, gewinnorientierten Unternehmen oder gemeinnützigen Gesellschaften. Außerdem können sie in Schulen, Universitäten oder Bibliotheken angegliedert sein. Manche Definitionen betonen die maximale Offenheit und Gemeinnützigkeit als zentrales Kriterium, andere schließen auch kommerzielle Einrichtungen bewusst mit ein (u. a. Simons et al. 2016; Anderson 2012) – somit könnte man Offene Werkstätten von marktorientiert bis gemeinschaftsorientiert einordnen (Simons et al. 2016). Die meisten finanziellen Mittel für Offene Werkstätten entstammen Spenden (34 Prozent), gefolgt von Mitgliedsbeiträgen (18 Prozent), Projektförderungen (zwölf Prozent) und institutionellen Förderungen (neun Prozent). Ein geringer Anteil (sechs Prozent) wird durch den Verkauf von Produkten eingenommen. Insbesondere auf Reparatur fokussierte Offene Werkstätten weisen einen hohen Anteil an ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen auf (89 Prozent) (Lange et al. 2016).

In Wien besteht ein loses, über die ganze Stadt verteiltes Netzwerk an Offenen Werkstätten, die unterschiedliche Nutzungsformen, Organisationsweisen und somit Gemeinschaftsverständnisse aufweisen. Eine 2019 erstellte Liste von Makerszene (o. J.) nennt zwölf **Offene Werkstätten in Wien**. Einige davon sind auf ausgewählte Fertigungstechniken fokussiert, z. B. auf Textilarbeit (SCHNITTbogen in 1060, Nähsalon Nahtlos in 1070), Siebdruck (Siebdruckwerkstatt Viadukt in 1060) oder Holzarbeit (WUK in 1090, Werksalon Co-Making Space in 1220). Andere, meist größere Einrichtungen bieten eine Vielfalt an Werkzeugen und ermöglichen somit eine Bandbreite an Aktivitäten. Die größte Offene Werkstatt in Wien ist das Happylab im zweiten Bezirk mit 900 m² Fläche und rund 2.000 Mitgliedern (Komesker 2018). Bereits 2010 gegründet, zählt sie auch zu den ältesten Offenen Werkstätten in Wien.

Offene Werkstätten & Makerspaces

| | |
|--|---|
| <p>Geteilte Raumnutzung</p>  <p>Sequential Simultaneous</p> | <p>Zumeist arbeiten die Nutzenden von Offenen Werkstätten bzw. Makerspaces parallel an einzelnen Arbeits- oder Werkplätzen, die sich in gemeinsam genutzten Räumen befinden. Raum wird somit i. d. R. simultan genutzt.</p> |
| <p>Nutzungsoffenheit</p>  <p>High Low</p> | <p>Je nach Größe der Räumlichkeiten variiert die Vielfalt an Nutzungen. In vielen größeren Offenen Werkstätten mit mehreren Räumen werden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten angeboten – von klassischen handwerklichen Tätigkeiten über digitale Arbeiten bis hin zu hoch automatisierten Fertigungstechniken (z. B. 3-D-Druck). Gleichzeitig können insbesondere kleinere Offene Werkstätten auf eine spezifische Fertigungstechnik (z. B. textile Arbeiten) fokussiert sein.</p> |
| <p>Leistbarkeit</p>  <p>High Low</p> | <p>Offene Werkstätten bzw. Makerspaces streben i. d. R. ein leistbares Angebot jenseits von marktüblichen Preisen an, was durch Nutzungsintensivierung erreicht werden kann. Sie wirtschaften tendenziell kostendeckend und nicht gewinnmaximierend.</p> <p>Für die Nutzung der Räume und Geräte ist meistens eine Gebühr zu bezahlen. Die Höhe des Nutzungsentsgelts unterscheidet sich je nach Rahmenbedingungen, Ausstattung und Buchungsmodell.</p> |

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| | | |
| Zugänglichkeit und Teilhabe |  | <p>Zumeist muss man eine Mitgliedschaft abschließen und einen Mitgliedsbeitrag zahlen, um Zugang zu Offenen Werkstätten bzw. Makerspaces zu erhalten und die Räume und Geräte nutzen zu können. Der Abschluss einer Mitgliedschaft ist tendenziell für alle Interessierte offen, unabhängig davon, ob handwerkliche Vorkenntnisse vorhanden sind oder nicht.</p> <p>Einzelne Angebote stehen kostenlos bzw. gegen freiwillige Spende auch Nicht-Mitgliedern zur Verfügung (z. B. Repair-Cafés).</p> |
| Vernetzungs- und Interaktionsgrad |  | <p>Der physische Austausch von Menschen vor Ort ist eine Besonderheit von Offenen Werkstätten bzw. Makerspaces, u. a. um handwerkliche Fähigkeiten zu erlernen. Die Wissensvermittlung kann sowohl informell zwischen unterschiedlichen Nutzenden stattfinden, als auch in Form eines organisierten Kursangebots zwischen geschultem Personal und den Nutzenden.</p> <p>Zusätzlich werden zum Teil auch Online-Plattformen aufgebaut, um bspw. Gebrauchsanleitungen von Maschinen und Geräten den Mitgliedern zur Verfügung zu stellen und das Wissen zu teilen.</p> |
| Selbstverwaltung und Organisation |  | <p>Organisatorische und administrative Tätigkeiten, wie die Raumvergabe und -buchung, werden insbesondere in größeren Offenen Werkstätten bzw. Makerspaces mit einer hohen Anzahl an Nutzenden meist von einem zentralen Raumunternehmen übernommen.</p> <p>Allerdings gibt es auch selbstverwaltete Modelle, in denen die Mitglieder nicht nur die Räume und Geräte nutzen, sondern auch darüber hinausgehende Aufgaben übernehmen.</p> |

2.5.3 Gemeinschaftsräume im geförderten Wohnbau und Grätzl-Zentren

Gemeinschaftsräume im geförderten Wohnbau haben in Wien bereits eine lange Tradition. Schon im kommunalen Wohnbau des Roten Wien wurden Gemeinschaftseinrichtungen, etwa in Form von Hobby- oder Waschräumen, bereitgestellt. Seitdem 2009 das Kriterium der sozialen Nachhaltigkeit in Bauträger*innenwettbewerben eingeführt wurde, zählen Gemeinschaftsräume nicht nur in Gemeindebauten, sondern auch im geförderten Wohnbau zur Standardausstattung. In Wohnanlagen und -gebäuden des gemeinnützigen Bauträgers Sozialbau AG werden bspw. Waschküchen, Spiel- und Partyräume, Fitnessräume und Schwimmbäder für alle Bewohner*innen bereitgestellt (Interview Bach 2023). Diese Entwicklungen wirken sich auch auf den frei finanzierten Wohnbau aus, wo Gemeinschaftseinrichtungen als wichtiges Verkaufsargument gelten.

Aus unterschiedlichen Gründen – etwa Haftungsfragen bzgl. der Raumausstattung oder schlechte Raumakustik – sind die bereitgestellten Gemeinschaftsräume allerdings oftmals wenig ausgelastet. Dies lässt sich auch auf den üblicherweise auf die Hausgemeinschaft beschränkten Zugang zurückführen. Da sich nicht alle Hausbewohner*innen für Gemeinschaftseinrichtungen interessieren, beschränkt sich die Nutzung oft auf ein paar wenige Haushalte (Kehrer 2023).

Derzeit werden acht der Gemeinschaftsräume in unterschiedlichen Bezirken Wiens als **Grätzl-Zentren** von wohnpartnern betreut. Mieter*innen werden in der selbstständigen Planung und Umsetzung von nachbarschaftlichen Aktivitäten, wie z. B. Lernbegleitung für Schüler*innen, Tauschläden, Flohmärkte, gemeinsames Kochen oder Fitnessaktivitäten, unterstützt. Ziel ist es, den Austausch und Dialog in Wohnhausanlagen und die Entwicklung von Projekten und Initiativen zu fördern (wohnpartner o. J.b). Wie alle Gemeinschaftsräume stehen auch die Grätzl-Zentren den Mieter*innen der jeweiligen Wohnhausanlage zur Verfügung, wobei hier vermehrt Aktivitäten stattfinden, die sich der Nachbarschaft öffnen.

Was macht wohnpartner?

wohnpartner wurde 2010 als Teil von Wohnservice Wien, einer Tochterunternehmung der Stadt Wien, gegründet. Die Organisation ist damit beauftragt, die Nachbarschaft im Wiener Gemeindebau zu stärken, und verfolgt die drei Schwerpunkte Gemeinwesenarbeit, Konfliktarbeit und überregionale Vernetzung. Über 150 Mitarbeiter*innen sind in neun Gebieten aktiv und setzen sich für eine verbesserte Wohnqualität ein, fördern die aktive Mitgestaltung im Wohnumfeld und bieten professionelle Unterstützung bei Fragen des Zusammenlebens an. wohnpartner betreibt intensive Netzwerkarbeit mit unterschiedlichen Kooperationspartner*innen, vor allem mit Wiener Wohnen und den gemeinnützigen Genossenschaften sowie anderen sozialen Einrichtungen (wohnpartner o. J.a).

Ein neuerer Ansatz besteht in **bauplatzübergreifenden Gemeinschaftseinrichtungen**, die für die gesamte Nachbarschaft zugänglich sind. Dieses Modell wurde bisher in einigen neuen Stadtteilen, wie zum Beispiel in der Biotope City Wienerberg, der Seestadt Aspern oder im Quartier Erlaaer Flur, wo sich die Bauplätze ein gegenseitiges Nutzungsrecht für ihre Gemeinschaftsräume einräumen, angewandt. In Neu Leopoldau und im Wildgarten werden Quartiers- bzw. Nachbarschaftszentren errichtet. Die Entwicklung bauplatzübergreifender Gemeinschaftsräume ist stark von dem in Bauträger*innenwettbewerben verankerten Ziel Wohnen in Gemeinschaft beeinflusst, das u. a. die Förderung lebendiger Nachbarschaften inkludiert. Mittels städtebaulicher Verträge mit der Stadt Wien werden entsprechende Vorgaben an die Bauträger*innen gesetzt (Interview Bach 2023). Um die angestrebte selbstverwaltete Nutzung von Gemeinschaftsräumen durch Bewohner*innen zu ermöglichen, werden Quartiersmanagements oder andere Formen sozialer Begleitung in der Einzugsphase engagiert, die vor allem von den Bauträger*innen oder Entwicklungsgesellschaften getragen werden (Kehrer 2023).

Zum Teil werden auch im Rahmen von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im geförderten Wohnbau nachträglich Gemeinschaftsräume errichtet, wie etwa Ernst Bach, Vorstandsvorsitzender und Direktor für Bestandsmanagement der Sozialbau AG, berichtet. Um eine möglichst hohe Auslastung zu erreichen, wird auf die Situierung der geteilten Räume geachtet, sodass diese für alle leicht und barrierefrei zugänglich sind. Die Umsetzung ist jedoch durch die bestehenden, teils schwierigen Raumsituationen oftmals eine große Herausforderung, und einige Nutzungen sind einfacher umzusetzen als andere. Bei ausgewählten Sanierungs- und Ausbauprojekten der Sozialbau AG sind außerdem gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten vorgesehen, um zusätzliche Flächen für eine geteilte Nutzung zu erschließen (Interview Bach 2023).

Gemeinschaftsräume im geförderten Wohnbau & Grätzl-Zentren

| | |
|---|--|
| <p>Geteilte Raumnutzung</p>  | <p>In Gemeinschaftsräumen, die für unterschiedliche Zwecke von einzelnen Bewohner*innen(gruppen) (z. B. für Geburtstagsfeiern) gebucht werden können, findet eine zeitlich gestaffelte, also sequentielle Nutzung statt. Gemeinschaftsräume, die einer bestimmten Nutzung zugeschrieben sind (z. B. Gemeinschaftsküchen), können auch von mehreren Personen gleichzeitig, also simultan genutzt werden.</p> |
| <p>Nutzungsoffenheit</p>  | <p>Teilweise sind die Nutzungsmöglichkeiten von Gemeinschaftsräumen beschränkt, da deren Zweck aufgrund der Raumgestaltung und -ausstattung vorbestimmt ist (z. B. Gemeinschaftsküche, Waschraum, Fitnessraum).</p> <p>Gleichzeitig gibt es auch viele nutzungoffene Gemeinschaftsräume. Diese sind i. d. R. allerdings auf nicht monetäre Nutzungen beschränkt. Das bedeutet, dass die Räumlichkeiten für keine Tätigkeiten verwendet werden dürfen, bei denen eine Gebühr von den Teilnehmenden verlangt wird (z. B. Veranstaltungen, Kurse).</p> |
| <p>Leistbarkeit</p>  | <p>Die Nutzung von Gemeinschaftsräumen im geförderten Wohnbau ist für die Hausgemeinschaft bzw. teilweise die Bewohner*innen des umliegenden Stadtteils (s. Grätzl-Zentren der wohnpartner) i. d. R. kostenlos. Ausgenommen davon können spezifische Angebote mit besonderer Ausstattung wie Waschküchen oder Schwimmbäder sein.</p> <p>Bewohner*innen im geförderten Wohnbau leisten allerdings oftmals einen indirekten finanziellen Beitrag zu den Gemeinschaftsräumen (unabhängig davon, ob bzw. wie oft sie diese nutzen), da in den laufenden Mietkosten ein Zuschlag für die Gemeinschaftsräume inkludiert ist.</p> |

Sharing:

| | |
|-----------------------------------|--|
| | |
| Zugänglichkeit und Teilhabe | <p>Der Großteil an Gemeinschaftsräumen steht ausschließlich Mieter*innen des jeweiligen Wohnbaus zur Verfügung und kann somit nicht von externen Personen genutzt werden. Im Gegensatz dazu öffnen sich baufeldübergreifende Gemeinschaftsräume – die es derzeit hauptsächlich in neuen Stadtteilen gibt – gegenüber der umliegenden Nachbarschaft. Allerdings sind auch diese Räume auf die Bewohnenden des jeweiligen Stadtteils bzw. Baufelds begrenzt.</p> |
| Vernetzungs- und Interaktionsgrad | <p>Gemeinschaftsräume haben das Potenzial, als physische Treffpunkte für die Bewohner*innen des Gebäudes bzw. der Nachbarschaft zu fungieren. Allerdings wird dieses Angebot unterschiedlich stark genutzt und die Vernetzung i. d. R. nicht explizit gefördert.</p> <p>Eine Ausnahme davon bilden Grätzl-Zentren von wohnpartner, die eine hohe Vernetzung und Interaktion der Nachbar*innen anstreben und diese durch spezifische Angebote unterstützen.</p> |
| Selbstverwaltung und Organisation | <p>Bewohnende haben nur teilweise Einfluss darauf, wie der Gemeinschaftsraum in deren Gebäude bzw. Nachbarschaft ausgestattet wird und wofür er genutzt werden kann. Meist wird die Nutzung bereits in der Planungsphase festgelegt, wobei hier künftige Bewohnende z. T. mitbestimmen können.</p> <p>Für die Verwaltung, Instandhaltung der Gemeinschaftsräume und die Koordination der Nutzenden ist i. d. R. die jeweilige Hausverwaltung zuständig.</p> |

2.5.4 Stadtteilpartnerschaften der Gebietsbetreuung Stadtterneuerung

Stadtteilpartnerschaften ist eine lokale Initiative der Gebietsbetreuung Stadtterneuerung (GB*). Das Ziel besteht darin, Menschen in der Nachbarschaft zusammenzubringen, die Platz haben und Platz suchen und dadurch den Stadtteil lebenswerter zu machen. Einerseits werden Bewohner*innen, Geschäftsleute oder Wirtschaftstreibende als potenzielle Raumnutzende angesprochen, die Lust haben, etwas im Stadtteil zu machen bzw. zu bewegen, alleine oder als Gruppe. Andererseits richtet sich die Initiative der GB* an Raumhabende, die bereit sind, ihre Räumlichkeiten für die Nachbarschaft zur Verfügung stellen. Die Aufgaben der GB* liegen darin, Informationen über das bestehende Raumangebot zu kommunizieren, zwischen Raumhabenden und Raumsuchenden zu vermitteln und diese zu vernetzen. Zudem bietet sie Beratungen zu Themen wie Nutzungsvereinbarung, Genehmigungen sowie weiteren Rahmenbedingungen an.

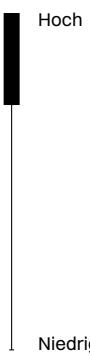
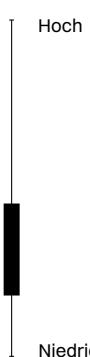
Insgesamt werden im Rahmen der Stadtteilpartnerschaften 92 Räumlichkeiten in 17 Bezirken Wiens (Stand April 2025) angeboten. Diese reichen von Nachbarschaftszentren und Jugendräumen, über Büros und Co-Working-Spaces, Baugruppen, Cafés, Ateliers und kulturelle Einrichtungen bis hin zu öffentlichen Büchereien und Bildungseinrichtungen. Die Raumhabenden sind ebenso divers; sowohl Privatpersonen und Vereine, als auch Unternehmen und (teil-)öffentliche Trägerschaften stellen ihre Räumlichkeiten der Initiative zur Verfügung. Informationen zu dem Raumangebot inklusive Kontaktdaten der Raumhabenden werden von dem jeweils zuständigen GB*-Büro auf der Website zur Verfügung gestellt. (Gebietsbetreuung Stadtterneuerung o. J.c)

Die GB* ist auch selbst als Stadtteilpartnerin aktiv, indem sie sieben ihrer Stadtteilbüros bzw. Stadtteilmanagement-Lokale kostenlos zur Verfügung stellt. Diese Räumlichkeiten befinden sich in unterschiedlichen Bezirken Wiens, sind zwischen 17 und 100m² groß und unterschiedlich ausgestattet. Zum Teil können auch Freiflächen mitgenutzt werden. Bevorzugte Nutzungen sind nachbarschaftliche Aktivitäten mit Stadtteilbezug, die möglichst offen für unterschiedliche Personengruppen sind und eine hohe Zugänglichkeit aufweisen. Als Beispiele werden etwa Vorträge, Workshops, Ausstellungen, Kunst- und Tauschmärkte genannt. Ausgeschlossen sind politische, religiöse, kommerzielle und private Veranstaltungen. Die Informationen über die verfügbaren Räumlichkeiten der GB* und deren jeweilige Ausstattung werden übersichtlich auf einer eigenen Website kommuniziert. Die Raumbuchung erfolgt individuell über das jeweilig zuständige GB*-Büro, eine gemeinsame digitale Buchungsplattform oder ähnliches gibt es derzeit nicht. (Gebietsbetreuung Stadtterneuerung o. J.d)

Historisch ist die GB* aus der sanften Stadtterneuerung hervorgegangen, die in Wien bereits in den 1970er-Jahren eingeführt worden ist (s. 2.4.2). Die GB* hat sich aus der sektoralen Zuständigkeit für Wohnbau heraus zu einem interdisziplinären, integrierten Gebietsmanagement gewandelt, das einen Schwerpunkt auf die Gemeinwesenarbeit setzt. Die formale Zuständigkeit für die GB* ist bis heute bei der für Wohnbau zuständigen Geschäftsgruppe angesiedelt. Die GB* ist heute eine Ankerinstitution für viele Stadtteilprogramme und kooperiert mit verschiedenen Stellen der Stadtverwaltung und anderen Einrichtungen der Stadtentwicklung als intermediäre Organisation. (Gebietsbetreuung Stadtterneuerung o. J.a) Durch ihre Arbeit vor Ort verfügt die GB* über wertvolles Wissen über Raumbedürfnisse sowie -verfügbarkeiten im Stadtteil und trägt dazu bei, dass Räume geteilt und intensiver genutzt werden.

Stadtteilpartnerschaften der Gebietsbetreuung Stadtterneuerung

| | |
|--|---|
| <p>Geteilte Raumnutzung</p>  <p>Sequentiell</p> <p>Simultan</p> | <p>Die Räumlichkeiten, die im Rahmen der Stadtteilpartnerschaften zur Verfügung gestellt werden, können für bestimmte Zeitslots reserviert werden. Sie werden somit zeitlich gestaffelt, also sequentiell genutzt.</p> |
| <p>Nutzungsoffenheit</p>  <p>Hoch</p> <p>Niedrig</p> | <p>Die Nutzungsoffenheit der Räumlichkeiten der Stadtteilpartnerschaften ist insofern beschränkt, als dass ein Bezug zum Stadtteil gegeben sein muss. Nicht gestattet sind private Feiern sowie politische und religiöse Veranstaltungen. Ausgeschlossen sind außerdem Nutzungen, die sich negativ auf die direkten Anrainer*innen - etwa aufgrund der hohen Lärmemissionen - auswirken könnten. Ähnlich wie in Gemeinschaftsräumen dürfen auch keine kommerziellen Nutzungen stattfinden, wobei aber freiwillige Spenden von Teilnehmenden verlangt werden dürfen.</p> |
| <p>Leistbarkeit</p>  <p>Hoch</p> <p>Niedrig</p> | <p>Die Nutzung der von der GB* selbst zur Verfügung gestellten bzw. vermittelten Räume ist i. d. R. kostenlos. Als gemeinnützige Organisation verfolgt die GB* mit der Raumvermietung keine gewinnbringenden Absichten, sondern legt Wert auf faire Bedingungen.</p> <p>Nur in Ausnahmefällen wird eine geringe Gebühr für die Nutzung der Räume verlangt, die sich etwa aus der spezifischen Ausstattung der Räume ergeben kann. Diese liegt allerdings deutlich unter den Kosten für ähnliche Raumangebote am freien Markt.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Zugänglichkeit und Teilhabe</p>  <p>Hoch</p> <p>Niedrig</p> | <p>Prinzipiell strebt die GB* einen möglichst niederschwwelligen und offenen Zugang zu den Räumen an. Im Vergleich zu Gemeinschaftsräumen kann die Zugänglichkeit zu den Räumlichkeiten der Stadtteilpartnerschaften insofern als höher eingeschätzt werden, als dass der Wohnstandort der Nutzenden keinen Einfluss auf die Vergabe ausübt.</p> <p>Eingeschränkt wird die Zugänglichkeit und Teilhabe dadurch, dass keine zentrale Raumbuchung (bspw. in Form einer digitalen Buchungsplattform) möglich ist, sondern die Buchung über die für den jeweiligen Bezirk zuständigen GB*Büros erfolgt.</p> |
| <p>Vernetzungs- und Interaktionsgrad</p>  <p>Hoch</p> <p>Niedrig</p> | <p>Die Räume der Stadtteilpartnerschaften stehen gemeinschaftlichen Nutzungen zur Verfügung, die einen Bezug zum Stadtteil aufweisen. Dadurch können nachbarschaftliche Angebote unterstützt werden, die den sozialen Zusammenhalt im Grätzl stärken.</p> <p>Indem die GB*Büros nicht nur ihre eigenen Räumlichkeiten anbieten, sondern auch Räume von lokalen Unternehmen, Vereinen oder Initiativen, werden deren (Raum-)Angebote sichtbarer und der Vernetzungs- und Interaktionsgrad in der Nachbarschaft potenziell erhöht.</p> |
| <p>Selbstverwaltung und Organisation</p>  <p>Hoch</p> <p>Niedrig</p> | <p>Für die Vergabe der eigenen Räumlichkeiten bzw. die Vermittlung zwischen Stadtteilpartner*innen ist das jeweilige GB*Büro zuständig. Raumnutzende bringen sich somit i. d. R. nicht in organisatorische, koordinative oder administrative Aufgaben oder die Gestaltung der Räumlichkeiten ein.</p> <p>Verfügt man über Räumlichkeiten, die man öffnen und nachbarschaftlichen Tätigkeiten zur Verfügung stellen möchte, kann man selbst Stadtteilpartner*in werden. In dem Fall berät die GB* zu Themen wie Nutzungsvereinbarungen, Genehmigungen und weitere Rahmenbedingungen und kümmert sich um die Vermittlung zu Raumsuchenden.</p> |

2.5.5 Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Gemeinschaftliche Wohnprojekte bzw. Baugruppen weisen einen hohen Anteil an gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen auf, die von den Bewohner*innen sowie zum Teil auch von Nachbar*innen des umliegenden Quartiers genutzt werden können. Die Nutzung der Räume variiert – von flexiblen Mehrzweckräumen, Gemeinschaftsküchen, Lagerräumen für FoodCoops bis hin zu Saunen, Werkstätten oder Bewegungsräumen. Auch die Lage dieser Räume kann unterschiedlich sein, wobei sie zum Teil bewusst in der Erdgeschosszone platziert sind, damit sie sich der Nachbarschaft hin öffnen und den öffentlichen Raum beleben.

In Wien wurden gemeinschaftliche Wohnprojekte mehrheitlich in neuen Stadtentwicklungsgebieten realisiert. Vereinzelt gibt es auch Beispiele in der Bestandsstadt:

Die **Sargfabrik** in Wien ist das größte selbstinitiierte und selbstverwaltete Wohn- und Kulturprojekt Österreichs. Sie wurde nach der Gründung des Vereins für Integrative Lebensgestaltung und zehn Jahren Planungsarbeit 1996 eröffnet. Die Sargfabrik befindet sich auf dem Areal eines ehemaligen Zinshauses sowie der ehemals größten Sargfabrik der österreichisch-ungarischen Monarchie aus dem Ende des 19. Jahrhunderts, die seit den 1970er-Jahren leer stand. Als Weiterführung und Erweiterung wurde 2000 die MISS SARGFABRIK in unmittelbarer Nähe eröffnet. Dadurch wurden auch die Gemeinschaftsräume erweitert – u. a. durch eine Bibliothek und Gemeinschaftsküche (Sargfabrik o. J.). Die Sargfabrik teilt einige Räumlichkeiten mit der Öffentlichkeit, wie etwa den Veranstaltungssaal und Seminarraum, die gemietet werden können, oder das 350 m² große Badehaus, das auch für Nicht-Bewohner*innen nach Abschluss einer Mitgliedschaft im Badeclub nutzbar ist.

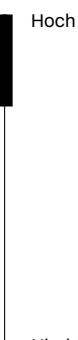
SchloR ist ein weiteres kollektives Arbeits-, Wohn- und Kulturprojekt, das einen Leerstand in Wien aktiviert und umgenutzt hat. Es ist als Verein organisiert, dessen Selbstverständnis auf der Idee des Nutzungs- statt Privateigentums beruht. Unter einem hohen Grad an Selbstverwaltung wird das Zusammenleben selbst organisiert und werden die Räume gemeinsam gestaltet. Eine Besonderheit – im Gegensatz zu anderen Baugruppen mit hohen finanziellen Einstieghürden – ist das Mitmachen ohne finanzielle Eigenmittel (SchloR o. J.a). Neben dem (zum Teil neu errichteten) Wohnbereich werden Flächen des Kulturzentrums CRAP für gewerbliche und kreative Zwecke (Ateliers, Proberäume und Tonstudio, Seminarraum, Veranstaltungsraum, Werkstatt) auch Nicht-Bewohner*innen zur Verfügung gestellt (SchloR o. J.b).

Die **HausWirtschaft** ist eine neuere Baugruppe im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnviertel, in der sich eine hohe Anzahl an geteilten Räumen befindet. Sie wurde 2023 bezogen und ist als Gemeinschaft organisiert. Das Konzept sieht eine Nutzungsmischung von je fünfzig Prozent Wohnen und Arbeiten vor. Neben einem großzügigen Co-Working-Bereich stehen den Gewerbetreibenden und Bewohner*innen u. a. eine Gemeinschaftsküche, Werkstatt, Hauspension sowie Bewegungsräume zur Verfügung (Forlati et al. 2021, 42 ff.).

MIO - (d)ein lässiger Typ befindet sich ebenso in einem Stadtentwicklungsgebiet - im Sonnwendviertel. In der Baugruppe wurden neben neun Mikro-Lokalen für Gewerbe auch 14 Mikro-Flex-Büros zum gemeinsamen Arbeiten geschaffen. Geteilt werden im Gebäude u. a. ein Dachgarten, Nasszellen sowie mehrere Gemeinschaftsräume (Forlati et al. 2021, 46 ff.).

Gemeinschaftliche Wohnprojekte

| | |
|--|--|
| <p>Geteilte Raumnutzung</p>  <p>Sequential Simultaneous</p> | <p>Je nach Zweck der Räume, deren Größe, Ausstattung und Gestaltung können Gemeinschaftsräume in Wohnprojekten sowohl simultan als auch sequentiell genutzt werden.</p> <p>So sind etwa Gemeinschaftsküchen, Schwimmbäder, Bibliotheken oder Spielräume für eine gleichzeitige und parallele Nutzung von mehreren Bewohner*innen ausgelegt. Andere Räume, die z. B. ein beschränktes Platzangebot haben, wie etwa Saunen, können nur zeitlich gestaffelt genutzt werden.</p> |
| <p>Nutzungsoffenheit</p>  <p>High Low</p> | <p>Im Vergleich zu Gemeinschaftsräumen im geförderten Wohnbau sind die Nutzungsmöglichkeiten von Gemeinschaftsräumen in Wohnprojekten aufgrund der höheren Mitgestaltung der Bewohnenden tendenziell vielfältiger und stärker auf deren Bedürfnisse abgestimmt.</p> <p>Gleichzeitig schränkt die Zuschreibung von einzelnen Räumen auf eine spezifische Nutzung deren Nutzungsoffenheit ein. Denn eine flexible Umnutzung einer Sauna, Waschküche oder eines Schwimmbads ist aufgrund der aufwendigen Ausstattung nur bedingt möglich.</p> |
| <p>Leistbarkeit</p>  <p>High Low</p> | <p>Für Bewohnende ist die Nutzung z. T. kostenlos, teilweise wird eine Nutzungsgebühr verlangt (z. B. für die Sauna). Es muss jedoch mitbedacht werden, dass die Mietkosten aufgrund der Mitfinanzierung der gemeinschaftlich nutzbaren Flächen dementsprechend höher sind und so teilweise eine finanzielle Hürde darstellen. Auch muss die Ausstattung der Gemeinschaftsräume zu Beginn meist mitfinanziert werden. Es gibt aber auch Projekte ohne diese Hürde der notwendigen Eigenmittel, wie etwa SchloR.</p> <p>Insgesamt agieren Baugruppen (als Vereine oder Genossenschaften organisiert) gemeinwohlorientiert und nicht gewinnorientiert.</p> |

| | | Qualitäten |
|-----------------------------------|---|---|
| Zugänglichkeit und Teilhabe |  | <p>Einzelne Gemeinschaftsräume – vor allem wenn diese im Erdgeschoss liegen – stehen oftmals auch Nicht-Bewohner*innen zur Verfügung. Beispiele dafür sind etwa gastronomische Einrichtungen, Veranstaltungs- und Seminarräume oder das Badehaus in der Sargfabrik.</p> <p>Das Ausmaß an für die Öffentlichkeit zugänglichen Gemeinschaftsräumen variiert zwischen den Baugruppen. Liegen die Räume nicht im Erdgeschoss, stellt die physische Zugänglichkeit eine Herausforderung dar.</p> |
| Vernetzungs- und Interaktionsgrad |  | <p>Die gemeinsame Nutzung von Räumen ist ein wesentliches Merkmal von Baugruppen, die dazu beitragen (sollen), den sozialen Zusammenhalt und den Austausch zwischen den Bewohner*innen zu fördern. Darüber hinaus können Gemeinschaftsräume (vor allem jene im Erdgeschoss) auch als Treffpunkte für das umliegende Quartier fungieren und somit zur Vernetzung der Nachbarschaft beitragen.</p> <p>Somit wird der Vernetzungs- und Interaktionsgrad als hoch eingeschätzt.</p> |
| Selbstverwaltung und Organisation |  | <p>Im Gegensatz zu Gemeinschaftsräumen im geförderten Wohnbau oder Stadtteilpartnerschaften der GB* können in Baugruppen die (künftigen) Nutzer*innen stärker mitbestimmen. So werden sie häufig während der Planungs- und Bauphase in Fragen der Nutzung, Gestaltung und Ausstattung der Gemeinschaftsräume einbezogen.</p> <p>Auch die Verwaltung der Räume wird i. d. R. von der Wohngemeinschaft selbst übernommen. Dafür werden häufig eigene Arbeitsgruppen gebildet.</p> |

2.5.6 Multifunktionale Nachbarschaftsräume

Dieser relativ weit gefasste Typ von Ressourcengemeinschaften fasst jene Raumangebote in der Erdgeschosszone zusammen, die von gemeinnützigen Vereinen oder ähnlichen Organisationsformen betrieben werden und ihre Räumlichkeiten (bzw. einen Teil davon) niederschwellig für die interessierte Nachbarschaft öffnen. Zum Teil werden selbst Angebote geschaffen, zum Teil werden Räume an weitere Vereine oder Privatpersonen vergeben (z. B. über einen Nutzungsüberlassungs- oder Untermietvertrag). Thematisch weisen diese Ressourcengemeinschaften unterschiedliche Zugänge auf, viele haben einen Fokus auf künstlerisch-kulturelle Nutzungen, manche haben einen gesellschaftspolitischen Zugang.

Die folgenden Beispiele³ geben einen punktuellen Einblick in die Vielfalt an Möglichkeiten, die diese Form von Ressourcengemeinschaft bietet.

Mitten in Hernals ist ein Verein, der seit 2017 einen großen multifunktionalen Raum inkl. Küche im Erdgeschoss eines Zinshauses in der Gschwandnergasse im 17. Bezirk betreibt. Es finden unterschiedliche Nutzungen statt - von Vorträgen, Konzerten, Film screenings über eine Krabbel- und Kindergruppe bis hin zu Spielabenden. Außerdem können die Räumlichkeiten für Geburtstagsfeiern der Vereinsmitglieder genutzt werden. Die Interaktion mit dem Stadtteil findet auf unterschiedliche Wege statt; das Parklet vor dem Erdgeschosslokal bietet Aufenthaltsqualität, anhand von Plakaten in Häusern und Geschäften wird über die Angebote informiert. Zudem bestehen Kooperationen mit Bildungseinrichtungen. Das Raumangebot finanziert sich über Beiträge der Vereinsmitglieder (48 Euro pro Jahr, plus zehn bis 15 Euro pro Monat) und Spenden. Als Herausforderungen wurde die bestehende Hemmschwelle der Anrainer*innen genannt sowie der hohe Aufwand an zeitlichen Ressourcen für Vernetzungsarbeit und regelmäßige Angebote.

Der Knoten in der Heinzelmannngasse im zwanzigsten Bezirk ist ebenfalls als Verein organisiert. Seit 2020 wird ein großer Raum im Souterrain, ein Werkstattbereich und eine Küche für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung gestellt. So finden bspw. Film-Screenings, Ausstellungen, unterschiedliche Workshops statt. Um die Interaktion mit dem Stadtteil künftig zu erhöhen, will der Knoten verstärkt mit anderen Vereinen kooperieren. Die Finanzierung der Miete, die monatlich zwischen den sechs Vereinsmitgliedern neu aufgeteilt wird, stellt eine Schwierigkeit dar. Auch die Vereinbarkeit der Vereinstätigkeiten mit Lohnarbeit und anderen Verpflichtungen ist herausfordernd.

Das Wallenstein befindet sich ebenfalls im zwanzigsten Bezirk. Neben einem achtzig Quadratmeter großen multifunktionalen Raum gibt es hier einen 16 m² großen Malplatz und 18 m² großen Musikraum sowie eine Küche. Neben privaten Feiern wird der Raum für Kunst-, Tanz- und Musikveranstaltungen genutzt; vormittags finden hier Angebote für Schulen statt. Der Raum wird von einer GmbH

³ Diese ausgewählten Beispiele wurden im Rahmen des Forschungs- und Entwicklungsprojekts Stadtkern_PLUS (future.lab (o. J.)) auf Basis von Begehungen und einer Online-Recherche identifiziert und mittels leitfadengestützter Interviews mit den jeweiligen Betreiber*innen analysiert.

angemietet und an einen Verein untervermietet. Neben gemeinnützigen Nutzungen über den Verein finden auch nicht gemeinnützige über die GmbH statt. Schwierigkeiten werden u. a. in der Herstellung eines kostengünstigen Raumangebots sowie in der Organisation von Buchungen gesehen.

Das **Viktoria** befindet sich in der Viktoriastraße im 15. Bezirk. Der aus drei Mitgliedern bestehende Verein ist Untermieter eines Co-Working-Spaces (permanent) sowie eines Veranstaltungsräums (punktuell). Pro Jahr finden etwa zwanzig bis dreißig Veranstaltungen im Bereich Kunst (Ausstellungen, Lesungen etc.) und Social Design (Reparieren, Tauschen, Singen etc.) statt, die gegen freie Spende oder einen Teilnahmebeitrag finanziert werden. Um die Raummiete finanzieren zu können, werden unterschiedliche Förderungen (Stadtteilkultur und Interkulturalität; Basiskulturförderung) in Anspruch genommen. Der Verein ist derzeit auf der Suche nach eigenen geeigneten Räumlichkeiten, um die Sicherheit und Handlungsfähigkeit zu erhöhen.

Die **Henriette** ist als Kulturverein organisiert, der Mitte 2023 ein ehemaliges China-Restaurant in der Staudingerstraße im zwanzigsten Bezirk bezogen hat. Neben einem Café und einer Bar (für dessen Betrieb eine GmbH gegründet wurde) steht ein großzügiger Raum für kulturelle Veranstaltungen, Workshops u. Ä. zur Verfügung. Der Raum kann direkt über ein Kontaktformular auf der Webseite sowie persönlich vor Ort angefragt werden. Die Finanzierung der aufwendigen Umbaumaßnahmen sowie der laufenden Miet-, Betriebs- und Energiekosten kann nur zum Teil durch die Raumnutzungsgebühr und Einnahmen aus der Gastronomie abgedeckt werden. Mithilfe einer Förderung der Wirtschaftsagentur wurde ein Teil der Sanierungskosten übernommen.

Multifunktionale Nachbarschaftsräume

| | |
|--|---|
| <p>Geteilte Raumnutzung</p>  <p>Sequential Simultaneous</p> | <p>Aufgrund der hohen Diversität dieser Art von Resourcengemeinschaft lassen sich multifunktionale Nachbarschaftsräume weder einer sequentiellen oder simultanen Raumnutzung zuordnen.</p> <p>So werden Räumlichkeiten teilweise für Workshops oder andere Veranstaltungen für definierte Zeitslots an einzelne Personen(gruppen) vermietet und somit gestaffelt genutzt. Gleichzeitig können die Räume z. B. im Rahmen von Ausstellungen auch gleichzeitig mehreren, voneinander unabhängigen Nutzenden zur Verfügung stehen.</p> |
| <p>Nutzungsoffenheit</p>  <p>High Low</p> | <p>Bei multifunktionalen Nachbarschaftsräumen handelt sich zumeist um hybride Räume, in denen unterschiedliche Nutzungen ermöglicht werden. Um eine möglichst hohe Auslastung zu erreichen (die aus unterschiedlichen Gründen angestrebt wird), wird versucht, nutzungsoffen zu sein und möglichst wenig Nutzungen - sofern diese nicht den Prinzipien der Betreiber*innen widersprechen - auszuschließen.</p> <p>Einige Betreiber*innen solcher Räume legen wiederum einen thematischen Fokus auf Nutzungen im Bereich Kunst und Kultur.</p> |
| <p>Leistbarkeit</p>  <p>High Low</p> | <p>Die Betreiber*innen von multifunktionalen Nachbarschaftsräumen zeichnen sich durch ihre Gemeinnützigkeit aus und wirtschaften somit kostendeckend. Allerdings ist eine kostenlose Vergabe der Räume i. d. R. nicht möglich, da ansonsten laufende Kosten (z. B. Miete, Betriebskosten, Versicherung) sowie auch punktuelle Investitionen (z. B. Sanierung und Raumausstattung) nicht gedeckt werden können.</p> <p>Die von den Betreiber*innen zu erbringenden Raumkosten haben einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Nutzungsentgelts. Allerdings erhalten Vereine häufig zusätzliche Einnahmen über Förderungen, welche die Leistbarkeit wiederum erhöhen können.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Zugänglichkeit und Teilhabe</p>  <p>Hoch</p> <p>Niedrig</p> | <p>Voraussetzung, um die Räume nutzen zu können, ist i. d. R. die Mitgliedschaft in dem Verein. Allerdings werden oftmals auch Veranstaltungen oder Workshops angeboten, die auch von Nicht-Mitgliedern besucht werden können.</p> |
| <p>Vernetzungs- und Interaktionsgrad</p>  <p>Hoch</p> <p>Niedrig</p> | <p>Zum Teil fungieren die Räume als Treffpunkte für das Grätzl. Vor allem die Lage im Erdgeschoss trägt zur Sichtbarkeit im öffentlichen Raum bei.</p> |
| <p>Selbstverwaltung und Organisation</p>  <p>Hoch</p> <p>Niedrig</p> | <p>Die Mitgliedschaft im Verein kann als Basis verstanden werden, um Möglichkeiten zur Mitbestimmung zu schaffen. Wie stark dies in der Praxis tatsächlich ausgelebt wird, ist unterschiedlich.</p> |

2.5.7 Kulturelle und soziale Zwischennutzungsprojekte

Im Rahmen von (temporären) Pioniernutzungen, die oftmals dem Kunst- und Kulturbereich zugeordnet werden, finden häufig geteilte Raumnutzungen statt. Oftmals sind es ganze Immobilien, die aus unterschiedlichen Gründen leer stehen und im Zuge der Pioniernutzung aktiviert und für unterschiedliche Gruppen nutzbar gemacht werden. In Wien gibt es vielfältige Beispiele, die unterschiedliche Nutzungskonzepte und Organisationsformen aufweisen. Der Großteil wird von der Servicestelle Kreative Räume Wien (s. 2.4.4) unterstützt und beraten.

Creative Cluster nutzt ein ehemaliges Schulgebäude in Margareten. 2019 wurde das sanierungsbedürftige Gebäude von der Stadt Wien zur Zwischennutzung (als Kunst- und Kultur- sowie Bildungsauftrag) ausgeschrieben. Dieses wurde von dem gemeinnützigen Verein Creative Cluster (der zuvor bereits in anderen Zwischennutzungsprojekten in Wien Floridsdorf aktiv war) durch diverse Renovierungsarbeiten und Umbauten zu einem gemeinschaftlich genutzten Kreativareal gemacht. Derzeit arbeiten auf insgesamt rund 3.600 m² ca. 140 Kreativ- und Kunstschaffende in vierzig Studios. Es gibt 700 m² Gemeinschaftsbereiche sowie „shared studios“ in ehemaligen Klassenzimmern, die zwischen mehreren Personen geteilt werden. Dem Projekt wurde 2023 eine Verlängerung der Zwischennutzung bis Jänner 2025 zugesprochen, mit der Aussicht auf weitere Verlängerungen (Creative Cluster 2023).

Die Semmelweis klinik ist ein weiteres Kunst- und Kulturzentrum mit ähnlicher Größe (3.800 m²), das in einem denkmalgeschützten Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude im Eigentum der Bundes-Immobiliengesellschaft (BIG) am Areal einer ehemaligen Klinik in Währing errichtet wurde. Dieses wird für die Zeit bis zur Generalsanierung (voraussichtlich Ende 2024) als Möglichkeitsraum für Kreativität, Kunst, Veranstaltungen, Ateliers, Seminare und mehr genutzt. Das Zwischennutzungsprojekt wird von dem gemeinnützigen Kunst- und Kulturverein Semmelweis klinik betrieben. Auf drei Stockwerken werden Räumlichkeiten verschiedenster Art – von einem Seminarraum, einer großen Halle, einem Bewegungsraum bis hin zu einer Großküche – tageweise vermietet (Kunst- und Kulturzentrum Semmelweis klinik o. J.).

Die Garage Grande in Ottakring befindet sich in einem stillgelegten Parkhaus auf 2.500 m² und fünf Stockwerken und bietet Platz für unterschiedliche Initiativen, Nachbar*innen und Projekte. Seit 2020 stellt der Eigentümer der Immobilie, Hans Jörg Ulreich, das Gebäude für die Zeit der Umwidmungs- bzw. Planungsphase zur Verfügung. Das Projekt wird von der Gebietsbetreuung Stadterneuerung (GB*) betreut und koordiniert. Es gibt Raum für Kunstausstellungen und Performances, Nachbarschaftstreffen, DIY-Workshops, Nachmittagsunterricht sowie Platz zum Bewegen und Entspannen. Ein Stockwerk wird von dem Kunst- und Kulturverein Highbrow Institute bespielt, der gemeinsam mit jungen Künstler*innen und Nachbar*innen Projekte erarbeiten. Das Kunst-Deck steht auch für weitere Projekte zu Verfügung. Außerdem wird gemeinsam gegärtnernt,

Honig von Stadtbielen gesammelt, werden Möbel gebaut, Kleider getauscht und Fahrräder repariert (Kreative Räume Wien 2023).

Das WEST in der ehemaligen Wirtschaftsuniversität am Althangrund ist ein weiteres Zwischennutzungsprojekt, in dem Räume aktiviert und nutzbar gemacht wurden. Die Zielgruppe sind auch hier vor allem Kunst- und Kulturschaffende. Auf vier von insgesamt sieben Etagen wurden fünfzig bis sechzig temporäre Büros, Atelierräume und Tonstudios eingerichtet sowie Veranstaltungsräume geschaffen, die u. a. für Workshops, Seminare, Ausstellungen oder Symposien gemietet werden können. Koordiniert wird das Projekt seit März 2022 und bis voraussichtlich Ende 2025 von der MUSIC BOX Betriebs-GmbH (o. J.).

Kulturelle und soziale Zwischennutzungsprojekte

| | |
|--|--|
| <p>Geteilte Raumnutzung</p>  <p>Sequential Simultaneous</p> | <p>Die Räume in kulturellen und sozialen Zwischennutzungen können aufgrund deren Vielfalt sowohl sequentiell als auch simultan genutzt werden.</p> <p>So werden kleinere Raumeinheiten häufig für einen längeren Zeitraum als Ateliers oder Studios an einzelne Nutzer*innen vergeben und somit zeitlich gestaffelt genutzt. Oftmals bietet es sich aufgrund der Raumgröße auch an, dass diese von mehreren Nutzenden geteilt werden. Auch größere Räumlichkeiten werden i. d. R. zwar für bestimmte Zeitslots vergeben, allerdings im Rahmen öffentlicher Veranstaltungen von mehreren voneinander unabhängigen Personengruppen genutzt.</p> |
| <p>Nutzungsoffenheit</p>  <p>High Low</p> | <p>Teilweise können Räume in Zwischennutzungsprojekten als Hybride bezeichnet werden, da sie flexibel (um-)nutzbar sind und somit diverse Nutzungen ermöglichen. Gleichzeitig setzen viele Zwischennutzungen einen dezidierten Fokus auf Kunst, Kultur und Soziales, wodurch Nutzer*innen in diesen Branchen gegenüber anderen bevorzugt werden.</p> <p>Der sanierungsbedürftige Zustand der Gebäude (die nach der Nutzung oftmals ohnehin abgerissen werden) ermöglicht einerseits vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Andererseits ist die bedürfnisgerechte bauliche Adaptierung der Räumlichkeiten häufig mit relativ hohem Aufwand verbunden.</p> |
| <p>Leistbarkeit</p>  <p>High Low</p> | <p>Betreiber*innen von kulturellen und sozialen Zwischennutzungsprojekten sind i. d. R. gemeinnützig, und somit gemeinwohl- und nicht profitorientiert.</p> <p>Ähnlich wie bei multifunktionalen Nachbarschaftsräumen wird in den meisten Zwischennutzungsprojekten eine Nutzungsgebühr verlangt, um kostendeckend wirtschaften zu können. Diese sind wiederum von der Höhe der zu erbringenden laufenden und punktuellen Kosten für den Betrieb, die Sanierung und Instandhaltung abhängig. Bei von öffentlichen Träger*innen betriebenen Projekten (z. B. Garage Grande) werden Räume zum Teil auch kostenlos zur Verfügung gestellt.</p> |

| | | Qualitäten |
|-----------------------------------|---|---|
| Zugänglichkeit und Teilhabe |  | <p>In vielen kulturellen und sozialen Zwischennutzungen wird versucht, geringe Zugangsbarrieren gegenüber der umliegenden Nachbarschaft zu ermöglichen. Dies trifft insbesondere auf die Garage Grande zu, die von einem teilöffentlichen Träger betrieben wird.</p> <p>Da allerdings die Verfügbarkeit von Raumangeboten aufgrund der z. T. hohen Nachfrage begrenzt ist, kommen in einigen Zwischennutzungsprojekte Zugangsregelungen zum Tragen, die bestimmte Nutzer*innen exkludieren.</p> |
| Vernetzungs- und Interaktionsgrad |  | <p>Aufgrund der Größe vieler Zwischennutzungsprojekte und der teilweise hohen Anzahl an Raumeinheiten und somit Nutzenden wird der Vernetzungs- und Interaktionsgrad im Vergleich zu anderen Ressourcengemeinschaften als relativ hoch eingeschätzt.</p> <p>Im Rahmen von kulturellen und sozialen Zwischennutzungen bilden sich häufig bedeutende soziale Netzwerke, in denen sich bspw. Kunst- und Kulturschaffende kennenlernen, sich regelmäßig austauschen und gemeinsame Projekte durchführen. Häufig fungieren sie nicht nur als Treffpunkte für die Nutzenden selbst, sondern auch für externe Personen(gruppen).</p> |
| Selbstverwaltung und Organisation |  | <p>Aufgrund des meist hohen organisatorischen und administrativen Aufwands, den Zwischennutzungsprojekte ab einer gewissen Größe mit sich bringen, wird die Raumvergabe i. d. R. zentral verwaltet. Dafür ist häufig eine sogenannte Kerngruppe zuständig, die sich aus den Gründer*innen des Projekts ergibt.</p> <p>Allerdings bestehen i. d. R. flache Hierarchien, wodurch den Nutzenden Möglichkeiten zur Mitbestimmung und -gestaltung gegeben werden</p> |

2.5.8 Fazit

Diese Beispiele geteilter Raumnutzung in Wien weisen eine hohe Vielfalt in Bezug auf deren räumliche Gestaltung, Organisation (Betreibermodell, Akteur*innenkonstellation) sowie auf deren Zielgruppen und Nutzungsmöglichkeiten auf. Auch wenn die Nutzungen in unterschiedlichen Lagen innerhalb eines Quartiers und Gebäudes Platz finden, weisen sie Potenzial auf, die städtische Erdgeschosszone in ihren Funktionen - u. a. als Beitrag zum sozialen Zusammenhalt und zur Alltagsökonomie im Grätzl - zu stärken (s. 1.6.1).

Die Initiator*innen und Betreiber*innen solcher Initiativen sind sowohl zivilgesellschaftliche Vereine oder Genossenschaften, private Unternehmen sowie auch städtische bzw. stadtnahe Einrichtungen. Diese übernehmen zum Großteil auch die Rolle von Raumunternehmen, indem sie sich selbst um die Koordination zwischen Nutzer*innen, die Instandsetzung und -haltung der Räume sowie kommunikative und organisatorische Tätigkeiten kümmern. Eine wichtige Vermittlungsrolle zwischen den Immobilieneigentümer*innen bzw. Bauträger*innen und den Betreiber*innen stellen intermediaire Akteur*innen wie die Gebietsbetreuung Stadtneuerung sowie die Kreativen Räume Wien (s. 2.4.4), dar.

Auch wenn das „System Stadt per se zum Teilen ausgelegt ist“ (Interview Braumann 2023), stellen geteilte Raumnutzungen in der alltäglichen Lebensrealität der meisten Stadtbewohner*innen sowie in baulich-räumlichen Strukturen noch die Ausnahme dar. Praktiken und Strukturen des Raumteilens in Wien befinden sich in unterschiedlichen Entwicklungs- bzw. Innovationsstadien. Mit Blick auf die Einordnung in das Konzept von Ressourcengemeinschaften weisen sie unterschiedliche Qualitäten bzw. Defizite auf.

Einerseits gibt es **institutionalisierte Modelle der öffentlichen Hand**, wie Gemeinschaftsräume im geförderten Wohnbau, die allerdings Defizite bei Teilhabemöglichkeiten, Zugänglichkeit sowie Nutzungsoffenheit - drei wesentlichen Qualitäten von Ressourcengemeinschaften - aufweisen. Der physische Zugang zu gemeinschaftlichen Räumlichkeiten im geförderten Wohnbau ist aufgrund des Schließsystems mittels Schlüssel auf Bewohnende des jeweiligen Gebäudes beschränkt. Vor allem Räume, die nicht im Erdgeschoss liegen, weisen in deren Zugänglichkeit sowie auch Sichtbarkeit Mängel auf, zumal sie im öffentlichen (Straßen-)Raum nicht wahrgenommen werden. Mangelhafte Ausstattung oder unpassende Grundrisse können zudem Nutzungsmöglichkeiten einschränken. Die (mangelnde) Qualität solcher Art von Ressourcengemeinschaften lässt sich auch auf die jeweiligen Trägerschaften zurückführen und auf deren Bereitschaft, Angebote für das Quartier zu schaffen, die über die im Bauträgerwettbewerb eingeforderten Standards hinausgehen.

Als eine andere Form geteilter Raumnutzung, die von der öffentlichen Hand bereitgestellt wird, sind von der GB* betriebene Stadtteilpartnerschaften hervorzuheben. Diese weisen eine relativ hohe Nutzungsoffenheit sowie auch Zugänglichkeit auf, sind im Vergleich zu Gemeinschaftsräumen im geförderten Wohnbau für eine breitere Nutzer*innenschaft zugänglich und können auf vielfältigere Weise genutzt werden.

Auch Beispiele aus dem **privatwirtschaftlichen Sektor** können als etabliert bezeichnet werden, da sie über einen hohen Bekanntheitsgrad und ein breites Angebot am Markt verfügen. Co-Working-Spaces sind etwa eine Form von geteilter Raumnutzung, die Leistbarkeit über kleinteilige und flexible Nutzung von Räumen ermöglichen will. Dies gelingt allerdings nur teilweise, da sich die Höhe der Nutzungsgebühr an den Immobilienpreisen am freien Markt orientieren muss, um kostendeckend wirtschaften zu können. Darüber hinaus haben sich Co-Working-Spaces mittlerweile zu einem lukrativen Geschäftsmodell entwickelt und es agieren einige (vor allem international tätige) Unternehmen nicht gemeinwohl-, sondern profitorientiert. Solche Formen sind tendenziell nicht nur in ihrer Leistbarkeit für ein breites Nutzendenpektrum beschränkt, sondern weisen Defizite in deren Verankerung im lokalen Quartier auf. Denn wird eine möglichst effiziente und gewinnbringende Vermietung von Raumeinheiten priorisiert, können andere Qualitäten, wie die Teilhabemöglichkeit für die umliegende Nachbarschaft oder auch Möglichkeiten der Mitgestaltung und -bestimmung für Nutzende, verloren gehen.

Einige Beispiele, die von **gemeinnützigen (privaten bzw. zivilgesellschaftlichen)** Akteur*innen betrieben werden, könnte man als räumlich und/oder zeitlich beschränkte Nischen bezeichnen. So sind Offene Werkstätten sowie kulturelle und soziale (Zwischen-) Nutzungen oftmals von einem hohen Engagement der Zivilgesellschaft abhängig und somit von einem hohen Grad an Prekarisierung geprägt. Vor allem bei zivilgesellschaftlich betriebenen geteilten Raumnutzungen stellt die Schaffung von leistungsfähigen Räumen eine Herausforderung dar, da diese im Regelfall selbst mit hohen Miet-, Sanierungs- und Instandhaltungskosten zu kämpfen haben. Bestehende Förderangebote und -instrumente der öffentlichen Hand (etwa die Geschäftsbelebung der Wirtschaftsagentur Wien) können zwar bei der Instandsetzung, Adaptierung und Ausstattung der Räumlichkeiten unterstützen, aber in der Regel keine organisatorischen und administrativen Kosten (Personalkosten) ausgleichen. Somit bieten diese zwar oftmals die nötige Starthilfe, können aber keine langfristige Lösung sein.

Raumbedürfnisse und Anforderungen an die (geteilte) Erdgeschoßzone

Ausgehend von konzeptionellen Ansätzen (s. 1.5) sowie strategischen (s. 2.3), instrumentellen und programmatischen (s. 2.4) Rahmenbedingungen für Ressourcengemeinschaften in Wien stellt sich die Frage nach dem tatsächlichen Bedarf und der Bereitschaft geteilter Raumnutzungen: Welche Raumnutzungen werden außerhalb des Wohnens besonders häufig nachgefragt – und zu welchen preislichen und räumlichen Konditionen? Inwiefern besteht Bereitschaft vonseiten der (potenziellen) Nutzer*innen, Räume gemeinsam zu nutzen bzw. mit anderen zu teilen?

Die Relevanz der Auseinandersetzung mit Raumbedürfnissen nach Nicht-Wohnnutzungen in Wien zeigt sich u. a. an der deutlichen Zunahme an Personen bzw. Unternehmen, die auf der Suche nach einem passenden Gewerbelokal sind. Wie Daten der Immobilienplattform Freielokale.at der Wirtschaftskammer Wien (s. 2.4.5) zeigen, sind 2023 gegenüber dem Vorjahr 3.200 neue Standortsuchende hinzugekommen, was einem Zuwachs von 26 Prozent entspricht (Wirtschaftskammer Wien 2024c).

Eine wichtige Zielgruppe für die Nutzung und den Betrieb von Ressourcengemeinschaften sind Selbstständige, kleine Unternehmen, Kreativschaffende und Vereine (im Folgenden als „Macher*innen“ bezeichnet), die auf dem bestehenden Immobilienmarkt strukturell benachteiligt sind. Für diese Gruppe sind die vorhandenen räumlich fragmentierten, monofunktionalen, unflexiblen und kaum leistbaren Raumangebote in Wien nur wenig attraktiv, wie eine Umfrage zu Raumbedürfnissen in Wien zeigt (Peer et al. 2023).

Welche Erkenntnisse gibt es zu Raumbedürfnissen in Wien?

Die Ergebnisse einer Umfrage über Raumbedürfnisse in Wien, die im Rahmen des Forschungs- und Entwicklungsprojekts Stadt kern_PLUS durchgeführt wurde, zeigen den aktuellen Handlungsbedarf in der Stadtentwicklung für Gruppen, die strukturell benachteiligt sind: Selbstständige, kleine Unternehmen, Kreativschaffende und Vereine. Gefragt wurde nach deren Bedürfnissen bei der Suche nach Räumen für Nicht-Wohnnutzungen, wie etwa zum Arbeiten oder für die Ausübung von Hobbys. Außerdem wurde erhoben, welche Rahmenbedingungen für deren Aktivierung benötigt werden, insbesondere in Hinsicht auf die Leistbarkeit.

Die Methodik der Umfrage besteht aus einem Mix an qualitativen und quantitativen sowie geschlossenen und offenen Fragen. Im Zeitraum von Juni bis September 2022 war die Umfrage online verfügbar und wurde über unterschiedliche Netzwerke des Projektkonsortiums verbreitet. Insgesamt wurden 599 Fragebögen vollständig ausgefüllt und im Anschluss daran anonym ausgewertet.

Die Umfrageteilnehmer*innen sind größtenteils zwischen 25 und 65 Jahren alt, wobei die Altersgruppen zwischen 35 und 55 Jahren am stärksten vertreten sind. Dies korrespondiert mit den Daten zu Ein-Personen-Unternehmen (EPU) in Wien aus dem Jahr 2022, denn hier lag das Durchschnittsalter bei Frauen bei 48,1 Jahren und bei Männern bei 45,4 Jahren (WKO Statistik Wien 2022, 24). 56 Prozent der Umfrageteilnehmer*innen gehen einer selbstständigen Erwerbstätigkeit nach, gefolgt von angestellten Erwerbstätigen (21 Prozent) und Vereinen oder Initiativen (neun Prozent) Mehr als zwei Drittel (73 Prozent) gaben an, weiblich zu sein (Peer et al. 2023).

2.6.1 Gefragte Raumnutzungen

Die Nachfrage bzw. die Suche nach Räumen außerhalb der eigenen Wohnung ist in der Regel von sehr heterogenen Bedürfnissen und Wünschen geprägt. Dies zeigt sich etwa in der Diversität an nachgefragten Raumnutzungen: Unter allen Standortsuchen in Wien, die Standortservices der Wirtschaftskammer Wien 2023 in Anspruch genommen haben, wurden Räume für Gastronomie, Handel, Gewerbe und Dienstleistungen am stärksten nachgefragt. Zudem bestand Bedarf an Räumen, die als Atelier bzw. Galerie oder Büro genutzt werden können (Wirtschaftskammer Wien 2024c).⁴ Unter den im Rahmen der Umfrage befragten Macher*innen scheint der Bedarf an Ateliernutzungen besonders hoch zu sein. Außerdem sind Räume gefragt, die als Werkstatt, Praxis und zur Bewegung nutzbar sind (Peer et al. 2023).⁵

⁴ Gastronomie (etwa 17 %), Handel (14 %), Gewerbe und Dienstleistungen (je ca. 12 %), Atelier bzw. Galerie (10,8 %), Büro (8 %) (Wirtschaftskammer Wien 2024c)

⁵ Atelier (20 %), Werkstatt (11 %), Praxis (11 %) und zur Bewegung (9 %) (Peer et al. 2023)

2.6.2 Baulich-räumliche Anforderungen

Ein klarer Trend bei der Raumsuche zeigt eine zunehmende Nachfrage nach kleineren Flächen. Während in der Vergangenheit größere Geschäftslokale bevorzugt wurden, lag 2023 die durchschnittlich gesuchte Fläche bei 57–156 m², und im Jahr zuvor (2022) war der durchschnittliche Wert mit 33–90 m² noch niedriger. Im Vergleich dazu beträgt die durchschnittliche Größe der am Immobilienmarkt verfügbaren Geschäftslokale etwa 262 m², was auf eine deutliche Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage hinweist (Wirtschaftskammer Wien 2024a; s. 2.8). Auch die Wirtschaftsagentur Wien verdeutlicht die veränderte Nachfrage: Im Rahmen der Grätzlinitiative Ottakring (s. 4.2.1) wurde die Erfahrung gemacht, dass Unternehmen eher kleinere Geschäftsflächen von 30–50 m² nachfragen und nicht die am Markt vordergründig vorhanden Lokale mit 100–200 m² (Interview El-Sanadidy/Bartik 2023). Um wichtige Potenziale für gemeinwohlorientierte Ressourcengemeinschaften erkennen und unterstützen zu können, müssen allerdings nicht nur größere Strukturen, sondern auch kleinere Flächen und Nischen Berücksichtigung finden.

Die am häufigsten nachgefragten Ausstattungsmerkmale sind mit Heizung, Sanitäranlagen und natürlichem Licht rudimentär. Auch Barrierefreiheit, Wasseranschluss (insbesondere für Ateliers) und Holzböden (bspw. für Tanz- und Sportkurse) sowie Sichtbarkeit sind Charakteristika, die für manche Nutzungen benötigt werden (Peer et al. 2023; Interview Fries 2023).

Eine hochrangige Erreichbarkeit ist eine weitere wichtige Anforderung an Räume. Denn schließlich müssen die Räumlichkeiten für jene Akteur*innen, die man mit dem Angebot ansprechen will, auch erreichbar sein. Diese Aspekte spiegeln sich in der räumlich ungleichen Verteilung von nachgefragten Räumen wider: Während in innerstädtischen Bezirken (insbesondere im siebten, neunten, sechsten, achten und zweiten Bezirk), sowie im 15. und 16. Bezirk ein relativ hoher Raumbedarf besteht, ist die Nachfrage in peripheren und weniger dichten Bezirken relativ gering (im elften, 21., 22. und 23. Bezirk) (Peer et al. 2023).

2.6.3 Interesse und Bereitschaft geteilter Raumnutzung

Unter Macher*innen besteht eine hohe Bereitschaft, Räume auch mit anderen Nutzenden zu teilen. Insbesondere eine zeitlich gestaffelte Nutzung scheint attraktiv, da oftmals während der Nutzungszeit Räume zwar für die alleinige Nutzung benötigt werden, abseits davon diese allerdings auch von anderen verwendet werden könnten. Die Mehrheit an selbstständigen Tätigkeiten ist ohnehin nicht auf eine Nutzung rund um die Uhr ausgelegt;⁶ so haben etwa Bewegungs- und Coachingangebote oder körpernahe Dienstleistun-

⁶ Lediglich etwas mehr als ein Viertel (27 %) gab an, den Raum rund um die Uhr zu benötigen. Knapp drei Viertel der Umfrageteilnehmer*innen (73 %) möchten den Raum temporär nutzen – davon möchten die meisten (38 %) den Raum zwei- bis dreimal die Woche stundenweise oder ganztägig nutzen. Weitere 19 % möchten ihn täglich mehrere Stunden nutzen, und die restlichen Personen gaben an, den Raum nur einmal die Woche bzw. einmal pro Woche oder allgemein nur punktuell zu benötigen (16 %). (Peer et al. 2023)

gen in der Regel abgegrenzte Zeiteinheiten. Auch eine gleichzeitige Raumnutzung ist für bestimmte Nutzungen, wie Werkstätten und Ateliers, interessant.⁷

Die Bereitschaft zur geteilten Raumnutzung korrespondiert mit der gewünschten Nutzungsintensität von Räumen: Der Großteil an Macher*innen möchte den Raum temporär – meist zwei- bis dreimal die Woche stundenweise oder ganztägig – nutzen, manche auch nur einmal pro Woche oder Monat. Flexible Raumangebote werden darüber hinaus von jenen Gruppen nachgefragt, denen nicht ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung stehen, um Räume zur alleinigen Nutzung anzumieten (Peer et al. 2023).

2.6.4 Fazit

Diese Erkenntnisse verweisen auf das hohe Potenzial des Raumteilens. So ist das Teilen von räumlichen Ressourcen ein Ansatz, um dem bestehenden Ungleichgewicht zwischen der Nachfrage nach kleinteiligen und kostengünstigen Räumen und dem auf dem Markt verfügbaren Angebot an tendenziell großflächigen Räumen, die aufgrund hoher Kosten für Miete und Raumaktivierung für viele nicht leistbar sind, entgegenzuwirken.

Wie sich zeigt, ist auch eine prinzipielle Bereitschaft einer geteilten (zeitgleichen oder zeitlich gestaffelten) Raumnutzung gegeben. Damit ist allerdings nicht automatisch das Interesse verbunden, sich in der Organisation, Koordination und den Betrieb von Ressourcengemeinschaften einzubringen. So wollen die meisten Macher*innen Räume für ihre Zwecke nutzen und sind bereit, diese mit anderen zu teilen, weisen allerdings oftmals keine bzw. zu geringe (zeitliche) Kapazitäten und/oder Fähigkeiten für koordinative und organisatorische Aufgaben auf.⁸ Daraus ergibt sich die Frage, inwiefern sich diese – aus Ergebnissen der Umfrage und Workshops erkannte – theoretische Bereitschaft auf die Praxis übertragen lässt (Interview El-Sanadidy/Bartik 2023).

⁷ Die Umfrageergebnisse zeigen, dass für den Großteil der Macher*innen (65 %) eine geteilte – vor allem zeitlich gestaffelte – Raumnutzung infrage kommt. 41 % geben an, dass sie einen Raum während ihrer Nutzungszeit zwar alleine benötigen, aber abseits davon auch andere Nutzer*innen den Raum verwenden können – dies trifft etwa besonders häufig auf Bewegungsangebote und Praxisnutzungen zu. Für die restlichen 24 % kommt eine geteilte und gleichzeitige Nutzung des Raumes in Frage. 35 % benötigen einen Raum ganz für sich alleine und können bzw. möchten ihn nicht teilen. (Peer et al. 2023).

⁸ Diese Erkenntnisse stammen aus einem Workshop mit Raumnutzenden, der im Rahmen des Projekts StadtKern_PLUS (future.lab (o. J.)) im November 2023 organisiert wurde.

Rechtliche Rahmenbedingungen für Ressourcengemeinschaften

Die Rechtsordnung legt den Rahmen fest, welche Nutzungen in öffentlichen und von privaten Räumen erlaubt sind und wem der Stadtraum gehört. Außerdem enthält sie Regelungen, die für die Organisation und Verwaltung von Ressourcengemeinschaften relevant sind. Ressourcengemeinschaften müssen sich daher einerseits darüber im Klaren sein, wie und in welchem Ausmaß sie bestehende Räume nach den geltenden raumordnungsrechtlichen Vorgaben nutzen dürfen und ob sie diese Räume umbauen bzw. deren Nutzung ändern dürfen. Andererseits haben Ressourcengemeinschaften eine Reihe organisatorischer Aspekte zu berücksichtigen: Wie kann eine Ressourcengemeinschaft eigene Rechtspersönlichkeit erhalten und welche Rechtsform passt zu ihrem Tätigkeitsbereich? Wie kann sie nach außen tätig werden? Wie kann die interne Entscheidungsfindung demokratisch ausgestaltet werden? Hier stellt sich eine Vielzahl von organisationsrechtlichen Fragen, die die österreichische Rechtsordnung mehr oder weniger intensiv adressiert.

Im Folgenden soll daher zunächst auf die raumordnungs- und baurechtliche Ausgangslage für die Aktivierung von Raumressourcen eingegangen (s. 2.7.1) und sollen danach ausgewählte Organisationsfragen behandelt werden (s. 2.7.2).⁹

2.7.1 Aktivierung von (leerstehenden) Erdgeschosszonen

Der ordnungsrechtliche Rahmen erweist sich im Hinblick auf die Nutzung von Räumlichkeiten in urbanen Erdgeschosszonen für Ressourcengemeinschaften als unspezifisch und wenig flexibel.

Der österreichischen Rechtsordnung sind speziell auf die Erdgeschosszone zugeschnittene Regelungswerke unbekannt (Kanonier 2014). Transformationsprozesse in der Erdgeschosszone sehen sich daher mit einer Vielfalt an öffentlichen und privaten Regelungszusammenhängen konfrontiert. Das **Raumordnungs- und Baurecht** bilden hierbei die entscheidenden Eckpfeiler für die Nutzung von Erdgeschosszonen. Natürlich können daneben auch die Vorgaben des Gewerberechts sowie Miet-, Wohnungseigentums- und Denkmalschutzrecht eine Rolle spielen.

⁹ Unterschiedliche Institutionen bieten in diesem Kontext auch (kostenlose) Beratungsleistungen sowie finanzielle Förderungen an. Gewerbetreibende können sich dabei insbesondere an die Wirtschaftskammer und Wirtschaftsagentur Wien wenden. Kunst- und Gewerbetreibende in Wien finden auch ein Beratungsangebot bei den Kreativen Räumen. Die IG Kultur (IG Kultur Wien o. J.) stellt auf ihrer Website eine Reihe von Informationen zu rechtlichen Fragestellungen und Förderungen im Kulturbereich zur Verfügung.

Raumordnungsrechtliche Aspekte

Im Zuge der Realisierung von Projekten in der Wiener Erdgeschosszone ist grundsätzlich immer zu prüfen, ob es hierfür einer besonderen Widmung nach der Planungssystematik der Wiener Bauordnung („Wr BauO“ LGBI 1930/11 idF LGBI 2023/37) bedarf. Das Raumordnungsrecht legt etwaige Nutzungsbeschränkungen bzw. -verbote fest. Nicht jede Nutzung ist in jedem Stadtteil erlaubt. Durch raumplanerische Maßnahmen sollen gewünschte Nutzungen gefördert und unerwünschte Nutzungen beschränkt werden. Ganz so verhält es sich auch hinsichtlich der Erdgeschosszonen der Stadt.

Es sind also die dahingehenden Entscheidungen der Planungsbehörde zu berücksichtigen. Diese ergeben sich aus den Widmungen und Festlegungen im **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan**. Auf einer bestimmten Fläche kann dabei immer nur genau eine Widmungskategorie, wie z. B. Wohngebiet, Geschäftsviertel oder Industriegebiet, ausgewiesen werden – allerdings ermöglichen manche Kategorien mehrere Nutzungen, wie etwa gemischte Baugebiete. Laut Wr BauO geht jede Widmungskategorie mit speziellen Anforderungen an die Nutzung einher. Die Widmungskategorie Wohngebiet bringt bspw. einen Immissionsschutz für die Anrainer*innen mit sich, was bedeutet, dass bestimmte Nutzungsformen im Erdgeschoss in solchen Gebieten nicht zulässig sind, wenn sie zu Belästigungen der Nachbar*innen führen, die das gewöhnliche Maß übersteigen. Eine Werkstatt oder ein Veranstaltungsraum könnten also gegebenenfalls in solch einer Widmung nicht realisierbar sein. Im Gegensatz dazu erlauben gemischte Baugebiete eine tiefergehende Durchmischung und erlauben alle Nutzungen unter der Voraussetzung, dass diese keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeiführen, etwa durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen. Gerade die Widmungskategorie gemischte Baugebiete bietet somit für Erdgeschosszonen in Wien das größte Potenzial für eine Nutzungs durchmischung und -vielfalt (Kanonier 2014, 5).

131

Baurechtliche Aspekte und mögliche Anzeige- bzw. Bewilligungspflichten

Sollen im Zuge einer flexiblen Nutzung der Erdgeschosszone **Umbaumaßnahmen** an den Räumen vorgenommen werden, so gilt es weiters zu beachten, dass gegebenenfalls eine Anzeige oder gar Bewilligung nach § 60 bzw. § 62 Wr BauO notwendig sind. Die Wr BauO versteht unter einem bewilligungspflichtigen Umbau bzw. Änderung eines Bauwerks z. B. auch jene Maßnahmen, durch welche die Raumeinteilung so geändert wird, dass nach Durchführung das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau kann auch dann vorliegen, wenn nur ein Geschoss durch die Umbaumaßnahmen betroffen ist. Abstrakt lässt sich nur schwer bewerten, wann von einer solchen bewilligungspflichtigen Umbaumaßnahme auszugehen ist. Es kommt daher auf das konkrete Ausmaß des jeweiligen Umbaus an. Die baurechtlichen Bestimmungen erscheinen in diesem Kontext als nur wenig flexibel und tendenziell auf Beständigkeit ausgerichtet.

Es gilt weiters zu berücksichtigen, dass auch die bloße Änderung der bewilligten Raumwidmung oder die Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben darstellen kann (§ 60 Abs. 1 lit c Wr BauO). In diesen Fällen kommt es also zu keinem physischen Umbau innerhalb der Räume. Unter Raumwidmung ist in diesem Kontext nicht die Widmung aus Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu verstehen. Sie bezeichnet jene Nutzung eines Raums, die im Zuge des ursprünglichen Baubewilligungsverfahrens bei der Baubehörde beantragt und bewilligt wurde. Für eine Änderung der Raumwidmung – wenn etwa ein zu Wohnzwecken gewidmeter Raum künftig als Arbeitsraum oder Werkstatt genutzt werden soll – wird im Zuge des Baubewilligungsverfahrens von der Behörde geprüft, ob die beantragte Änderung der Raumwidmung dem Flächenwidmungsplan entspricht. In der Regel kann diese Bewilligung mit Hilfe eines vereinfachten Verfahrens nach § 70a Wr BauO, bei dem ein*e Ziviltechniker*in die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften bestätigt, möglichst rasch erlangt werden. Unter bestimmten Voraussetzungen kann im Zuge der Umgestaltung der Räumlichkeiten von den Vorgaben des Bebauungsplans abgewichen werden (§ 69 Wr BauO). Hierbei scheint es jedoch ratsam, im Vorfeld der intendierten Umbaumaßnahmen Kontakt mit der zuständigen Baubehörde aufzunehmen und abzuklären, ob eine Ausnahmebewilligung überhaupt in Frage kommt.

132

2.7.2 Organisationsfragen von Ressourcengemeinschaften

Jede Zusammenarbeit zwischen Personen erzeugt Rechtsbeziehungen. Nicht anders verhält es sich bei der Gründung einer Ressourcengemeinschaft. Die Rechtsordnung stellt verschiedene Organisationsmodelle – juristisch sogenannte Rechtsformen oder Gesellschaftsformen – zur Verfügung, die eigene Rechtspersönlichkeit besitzen, d. h. Träger von eigenen Rechten und Pflichten sind, die etwa selbst Verträge abschließen oder vor Gericht klagen können. Bei Gesellschaftsformen mit eigener Rechtspersönlichkeit werden also nicht die Mitglieder aus Verträgen persönlich berechtigt und verpflichtet, sondern die jeweilige Gesellschaft.

Welche Gesellschaftsformen eignen sich für Ressourcengemeinschaften?

Verein

Ein Verein muss einen ideellen Zweck verfolgen, kann aber als Nebenzweck auch unternehmerisch tätig werden. Die kostengünstige Gründung erfolgt unkompliziert durch Anzeige und Übermittlung der Statuten bei der Vereinsbehörde. Dem Leitungsorgan obliegt die Vertretung des Vereins nach außen und die Geschäftsführung im Alltag, die Willensbildung (Wahl des Vorstands, Änderung der Statuten) erfolgt über die Mitgliederversammlung, jedes Mitglied hat grundsätzlich eine Stimme. Vereinshandlungen müssen im Rahmen des in den Statuten vereinbarten Vereinszwecks liegen. Gegenüber externen

Personen wie z. B. Geschäftspartner*innen haftet grundsätzlich nur der Verein mit dem Vereinsvermögen. Die Aufnahme weiterer Mitglieder ist problemlos möglich und näher in den jeweiligen Statuten zu regeln.

Genossenschaft

Im Zentrum der Genossenschaft steht der Förderauftrag gegenüber den Mitgliedern, zu diesem Zweck kann die Genossenschaft auch Gewinn erzielen, sie darf allerdings nicht primär auf Gewinn gerichtet sein. Die Gründung erfordert die Erstellung einer Satzung (= Genossenschaftsvertrag) sowie die Eintragung ins Firmenbuch und den Beitritt zu einem Revisionsverband und ist mit hohen Kosten verbunden (3.000-4.000 Euro). Jede*r Genossenschafter*in übernimmt zumindest einen Geschäftsanteil, in der Generalversammlung kommt allen Genossenschafter*innen grundsätzlich je eine Stimme zu, anderes kann vereinbart werden. Die Geschäftsführung und Vertretung nach außen obliegt dem Vorstand. Grundsätzlich muss die Aufnahme neuer Mitglieder möglich sein. Bei Genossenschaften mit beschränkter Haftung – der häufigsten Form – haftet gegenüber externen Personen wie z. B. Geschäftspartner*innen das Genossenschaftsvermögen.

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

133

Eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ist die häufigste Organisationsform im Wirtschaftsleben, aber sie kann auch rein nicht wirtschaftliche Zwecke verfolgen. Für die Gründung ist der Abschluss des Gesellschaftsvertrages sowie die Eintragung ins Firmenbuch (insg. Kosten von 2.000 Euro) erforderlich. Außerdem muss die GmbH in den ersten zehn Jahren ein Mindestkapital von 10.000 Euro aufweisen. Die einzelnen Gesellschafter*innen beteiligen sich mit ihren jeweiligen Einlagen an der GmbH. Eine GmbH darf ihren Mitgliedern keine wirtschaftlichen Vorteile zukommen lassen, weil eine derartige Mitgliederförderung dem Verbot der Einlagenrückgewähr widerspricht. Die Vermietung eines gemeinsamen Raums zu leistbaren, nicht marktüblichen Preisen kann daher nur an Nicht-Mitglieder erfolgen. Eine GmbH bietet sich insofern nur für das Betreiben der Raumverwaltung an, nicht aber für die Mitnutzung durch die eigenen Gesellschafter*innen. Das Stimmrecht der Gesellschafter*innen in der Generalversammlung hängt grundsätzlich von der Höhe der Einlage ab. Management und Vertretung nach außen obliegen der Geschäftsführung. Gegenüber externen Personen wie z. B. Geschäftspartner*innen haftet nur die GmbH mit ihrem Vermögen. Neue Gesellschafter*innen können nach der Gründung nur durch eine Kapitalerhöhung oder durch die Übertragung eines bestehenden Geschäftsanteils aufgenommen werden.

Offene Gesellschaft

Die Offene Gesellschaft (OG) wird grundsätzlich für kleinere Unternehmen gewählt, es können aber nicht unternehmerische ideelle Zwecke verfolgt werden. Die OG entsteht durch den Abschluss des Gesellschaftsvertrags und der Eintragung ins Firmenbuch mit überschaubaren Kosten (ca. 200-300 Euro). Die Gesellschafter*innen leisten jeweils eine Einlage für ihren Gesellschaftsanteil. Grundsätzlich ist in der OG jede*r Gesellschafter*in zur Geschäftsführung berechtigt. Der gravierendste Unterschied zu Verein, GmbH und Genossenschaft ist, dass bei der OG neben dem Gesellschaftsvermögen alle Gesellschafter*innen mit ihrem persönlichen Vermögen für Verbindlichkeiten gegenüber externen Personen, wie z. B. Geschäftspartner*innen, haften. Die OG ist grundsätzlich offen für neue Mitglieder.

Grundsätzlich ist die Wahl der Rechtsform frei, wobei manche Organisationsmodelle nur für bestimmte Zwecke nutzbar sind und die unterschiedlichen Rechtsformen wie etwa ein Verein, eine GmbH oder eine Genossenschaft jeweils Vor- und Nachteile mit sich bringen. Es existiert nur eine begrenzte Anzahl an Gesellschaftsformen, d. h. komplett neue Organisationsmodelle können somit nicht frei geschaffen werden. Allerdings lassen sich die gesetzlich vorgegebenen Modelle bis zu einem gewissen Grad den Wünschen der Mitglieder entsprechend modifizieren, bestimmte grundlegende Merkmale (z. B. die Verfolgung eines primär ideellen Zwecks im Verein) müssen jedoch erhalten bleiben.

Selbst wenn die Beteiligten keine eigene Rechtsform begründen, entstehen Rechtsbeziehungen und möglicherweise unerwartete Folgen wie etwa eine unbeschränkte solidarische Haftung aller handelnden Personen. Daher sollten sich die Beteiligten bei mittel- und langfristigen Projekten bewusst überlegen, welche Gesellschaftsform mit eigener Rechtspersönlichkeit sie für eine Ressourcengemeinschaft wählen. Im Folgenden werden die wesentlichen Merkmale und Unterschiede von Verein, Genossenschaft, GmbH und OG als naheliegendste Formen für Ressourcengemeinschaften dargestellt.

Zweck und Förderung der Mitglieder

Der **Verein** muss primär einen ideellen Zweck verfolgen, d. h. die Vereinstätigkeit darf nicht hauptsächlich auf die Generierung von Gewinn gerichtet sein. Trotzdem kann ein Verein auch erwerbswirtschaftlich tätig werden und Gewinn erzielen, allerdings muss diese Tätigkeit der ideellen untergeordnet sein. Vereine können ihren Mitgliedern wirtschaftliche Vorteile zukommen lassen, der Vereinsgewinn darf jedoch nicht an die Mitglieder ausgeschüttet werden.

Die **Genossenschaft** darf weder primär auf Gewinn gerichtet sein noch ausschließlich einen ideellen Zweck für die Allgemeinheit verfolgen. Die Genossenschaft soll nämlich grundsätzlich ihre Mitglieder fördern. Um diesen Zweck zu erreichen, kann sie aber auch Gewinne erwirtschaften oder kulturelle Aktivitäten entfalten.

Eine Förderung von Nichtmitgliedern ist nur dann möglich, wenn das im Gesellschaftsvertrag vorgesehen ist.

OG und GmbH können sowohl auf Gewinn gerichtet sein als auch einem ideellen Zweck (z. B. Anbieten leistbarer Räume für Freizeitaktivitäten, Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts etc.) nachgehen. Eine GmbH darf jedoch aufgrund des Verbots der Einlagenrückgewähr ihren Mitgliedern (= Gesellschafter*innen) keine wirtschaftlichen Vorteile zukommen lassen. Die Vermietung eines gemeinsamen Raums zu leistbaren, nicht marktüblichen Preisen kann daher nur an Externe, also Nicht-Mitglieder erfolgen. Eine GmbH bietet sich insofern nur für das Betreiben der Raumverwaltung an, nicht aber für die Nutzung der Räume zu leistbaren, nicht marktüblichen Preisen durch die eigenen Gesellschafter*innen.

Alle vier Gesellschaftsformen eignen sich für die Organisation einer Ressourcengemeinschaft, unabhängig davon, ob ideelle Zwecke für das Gemeinwohl verfolgt werden. Da idealerweise die Mitglieder der jeweiligen Gesellschaftsform zugleich die Raumnutzenden darstellen, eignen sich Genossenschaften und Vereine wohl am besten für eine Ressourcengemeinschaft. Bei der GmbH muss nämlich mitbedacht werden, dass diese die Räume nicht vergünstigt für ihre Gesellschafter zur Verfügung stellen kann. Eine primäre Gewinnorientierung ist wiederum beim Verein und der Genossenschaft nicht möglich, sie sind wie ausgeführt allerdings auch nicht gewinnfeindlich. Der konkrete Zweck ist jeweils näher in den Statuten bzw. dem Gesellschaftsvertrag ausgeführt.

135

Unternehmereigenschaft

Die Frage nach dem möglichen Zweck einer Ressourcengemeinschaft betrifft das Organisationsrecht. Davon zu unterscheiden ist die Unternehmereigenschaft der Ressourcengemeinschaft gegenüber Außenstehenden: Diese liegt bei einer GmbH und Genossenschaft automatisch durch die verpflichtende Eintragung ins Firmenbuch vor. Vereine und OG gelten dann als Unternehmer, wenn sie dauerhaft eine selbstständige Tätigkeit ausüben und die damit erzielten Einnahmen zumindest auf Kostendeckung gerichtet sind. Die Unternehmereigenschaft schadet wie erwähnt nicht automatisch dem ideellen Zweck, solange die wirtschaftliche Tätigkeit dem ideellen Zweck untergeordnet ist. Bei vorliegender Unternehmereigenschaft ist jedoch das Konsumentenschutzrecht im Geschäftsverkehr mit Verbraucher*innen zu beachten. Gewerblich im Sinne der Gewerbeordnung tätig sind GmbH, OG, Genossenschaft und Verein wiederum nur, wenn sie ihre regelmäßige selbstständige Tätigkeit tatsächlich mit Ertragsabsicht ausüben und diese Tätigkeit erlaubt und nicht von der Gewerbeordnung („GewO“ BGBI 1994/194 idF BGBI I 2024/6) ausgenommen ist (§§ 2-4 GewO). Die Anwendung der GewO bringt Vorgaben bei der Gewerbeberechtigung sowie der Betriebsanlagengenehmigung mit sich (s. 2.8.1). Von organisations-, unternehmens- und geweberechtlichen Rechtsfragen ist wiederum die Gemeinnützigkeit im Steuerrecht zu unterscheiden.

Gründung und Leistbarkeit

Erst nach abgeschlossener Gründung ist die Ressourcengemeinschaft rechtsfähig. Die Gründung einer Gesellschaft erfolgt durch Abschluss eines Gesellschaftsvertrages (bzw. Statuten bei einem Verein) als Vereinbarung zwischen den Gründer*innen sowie durch einen behördlichen Akt, wie z. B. die Anmeldung zum Firmenbuch im Falle der GmbH, und ist mit unterschiedlich hohen Kosten verbunden.

Beim Verein werden die Statuten an die Vereinsbehörde (Bezirkshauptmannschaft oder in Statutarstädten wie Wien die Landespolizeidirektion) übermittelt, wofür ca. fünfzig Euro behördliche Eingabegebühren anfallen. Bei der OG, Genossenschaft und GmbH ist eine Eintragung ins Firmenbuch (ca. 260 Euro) notwendig. Der Gesellschaftsvertrag der GmbH ist in Notariatsaktform, also von einem*einer Notar*in, zu errichten, was mit zusätzlichen Kosten (ca. 2.400 Euro) verbunden ist. Außerdem muss die GmbH in den ersten zehn Jahren ein Mindestkapital von 10.000 Euro aufweisen, wovon mind. 5.000 Euro in bar und der Rest als Sacheinlage geleistet werden können (nach zehn Jahren erhöht sich der Betrag auf 35.000 Euro Mindestkapital, davon mind. 17.500 Euro als Bareinlage). Die Genossenschaft muss wiederum einem Revisionsverband beitreten, bei dem auch ein einmaliger Betrag von ca. 2.000 Euro und ein jährlicher Mitgliedsbeitrag zwischen 1.500 und 2.500 Euro zu leisten ist. Bei Genossenschaft, GmbH und OG übernehmen alle Mitglieder (= Gesellschafter*innen) einen Geschäftsanteil, bei der GmbH und OG können die Geschäftsanteile unterschiedlich hoch sein, bei der Genossenschaft können Gesellschafter*innen mehr als einen übernehmen.

Zusammengefasst ist die Vereinsgründung im Vergleich die kostengünstigste, gefolgt von der OG, GmbH und Genossenschaft. Bei der GmbH ist wie ausgeführt ein Mindestkapital notwendig, das im Vermögen der GmbH bleibt.

Entscheidungsstrukturen

Verein, Genossenschaft und GmbH weisen ein Leitungsorgan auf, dem die Vertretung nach außen und die Geschäftsführung im Alltag obliegt, sowie eine Versammlung aller Mitglieder, in welcher die grundlegende Willensbildung (Wahl des Vorstands, Änderung der Statuten bzw. des Gesellschaftsvertrags) erfolgt. Bei Vereinen und Genossenschaften besitzen alle ordentlichen Mitglieder in der Mitgliederversammlung eine Stimme, wobei die Vereinssatzung auch abgestufte Mitgliederrechte bzw. der Genossenschaftsvertrag unterschiedliche Stimmengewichtungen vorsehen und somit die demokratische Teilhabe mehr oder weniger stark ausgestaltet werden kann. Bei der GmbH hängt das Stimmengewicht von der Höhe des jeweiligen Geschäftsanteils ab, wodurch kapitalstarken Gesellschafter*innen auch in der Regel mehr Einfluss bei der Entscheidung zukommt. Bei der OG, die sich in der Praxis nur für einen kleinen Kreis an Mitgliedern eignet, gibt es diese Unterscheidung nicht. Vielmehr sind alle Gesellschafter*innen grundsätzlich geschäftsführungs- und vertretungsbefugt, wobei im Gesellschaftsvertrag auch abweichende Vereinbarungen getroffen werden können. Alle Gesellschafter*innen

tragen zu den wesentlichen organisatorischen Entscheidungen bei. Genossenschaft, Verein, GmbH und OG können daher je nach konkreter gesellschaftsvertraglicher Ausgestaltung unterschiedlich intensive demokratische Entscheidungsstrukturen bieten.

Aufnahme neuer Mitglieder

Die Aufnahme neuer Mitglieder ist je nach Gesellschaftsform mit mehr oder weniger Aufwand verbunden. Grundsätzlich muss die Genossenschaft als einzige Organisationsform aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zwingend offen für neue Mitglieder sein. Diese Offenheit kann zwar im Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen sein; es muss jedoch zumindest die Option der Übertragbarkeit des Geschäftsanteils bestehen. Im Verein ist die Mitgliederaufnahme in den Statuten geregelt, hier kann z. B. der Vorstand über die Aufnahme entscheiden, aber es können auch weitere restriktive Bedingungen für die Aufnahme vereinbart werden. Bei OG und GmbH ist die Aufnahme bzw. auch die Übertragung bestehender Gesellschaftsanteile deutlich schwieriger, weil die Gesamthöhe aller Gesellschaftsanteile bei der Gründung fixiert ist. Die Aufnahme neuer Mitglieder ist daher mit einer Änderung des Gesellschaftsvertrags und finanziellen Aufwendungen verbunden. Genossenschaft und Verein eignen sich daher am besten für die schnelle und unkomplizierte Aufnahme neuer Mitglieder.

Haftung

Bei Verein, GmbH und der meistverbreiteten Form der Genossenschaft – der Genossenschaft mit beschränkter Haftung – gilt das Trennungsprinzip zwischen dem Gesellschaftsvermögen und dem persönlichen Vermögen der Mitglieder. Gegenüber externen Personen wie z. B. Geschäftspartner*innen haften daher grundsätzlich Verein, GmbH und Genossenschaft (mbH) mit dem Gesellschaftsvermögen. Intern – also im Verhältnis Gesellschaft und Mitglieder – kann es bei Pflichtverletzungen durch Mitglieder des Leitungsgremiums auch zu persönlichen Haftungen gegenüber der Organisation für den entstandenen Schaden kommen. So hat der Vorstand eines Vereines z. B. dafür Sorge zu tragen, dass die Finanzlage des Vereines hinreichend erkennbar ist, indem er ein entsprechendes Rechnungswesen einrichtet und für die stetige Aufzeichnungen der Einnahmen und Ausgaben sorgt. Sollte er dieser Pflicht in schuldhafter Weise nicht nachkommen, könnte das in seiner persönlichen Haftung gegenüber dem Verein resultieren. Ehrenamtlich tätige Personen haften – sofern in den Statuten nichts anderes festgelegt ist – bei Vereinen nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

Bei der Genossenschaft haften die einzelnen Genossen*innen neben ihrem geleisteten Geschäftsanteil (als Teil des Gesellschaftsvermögens) im Fall einer Insolvenz in der Regel mit einem weiteren Betrag in der Höhe ihres Anteils. Im Gegensatz dazu haften alle Gesellschafter*innen einer OG für Verbindlichkeiten der Gesellschaft auch unbeschränkt mit ihrem Privatvermögen, es gilt hier kein Trennungsprinzip. Vor allem bei unsicherem oder großem Finanzierungsbedarf bietet sich für eine Ressourcengemeinschaft eine Gesellschaftsform an, in der das Trennungsprinzip verwirklicht ist.

137

Steuerrechtliche Beurteilung

Organisationsformen wie Verein, Genossenschaft oder GmbH müssen grundsätzlich Körperschaftssteuer auf ihr Einkommen bezahlen, sind aber dann befreit, wenn sie gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen. Für Ressourcengemeinschaften spielt in erster Linie die Gemeinnützigkeit eine Rolle. Von dieser ist dann auszugehen, wenn durch die Tätigkeit die Allgemeinheit gefördert werden soll. Eine Förderung der Allgemeinheit liegt u. a. dann vor, wenn die Tätigkeit dem Gemeinwohl auf geistigem, kulturellem, sittlichem oder materiellem Gebiet nützt. Allerdings muss hierbei beachtet werden, ob und inwieweit eine auf Gewinn gerichtete Tätigkeit ausgeübt wird, denn nur Gewinne aus einem unentbehrlichen Hilfsbetrieb sind von der Körperschaftssteuer ausgenommen, jene aus einem entbehrlichen Hilfsbetrieb hingegen nicht. Außerdem muss bei der Gemeinnützigkeit beachtet werden, dass die Tätigkeit auf einen nicht zu engen Personenkreis ausgelegt ist. Bei der OG wird der erzielte Gewinn (nach Gewinnaufteilung) in der Einkommenssteuer des jeweiligen Gesellschafters berücksichtigt.

Grundsätzlich sind Vereine, Genossenschaften, OG und GmbH, wenn sie unternehmerisch tätig werden, beim Verkauf von Waren und Dienstleistungen umsatzsteuerpflichtig. Sind sie jedoch wegen ihres gemeinnützigen Zwecks von der Körperschaftssteuer befreit, wird steuerrechtlich auch eine Umsatzsteuerbefreiung vermutet. Das würde wiederum Vermieter*innen einen potenziellen Vorsteuerabzug verunmöglichen, weshalb Ressourcengemeinschaften dieser Befreiung ab einer bestimmten Umsatzhöhe widersprechen können, um die Chancen bei der Raumsuche zu erhöhen (s. 2.8.1). Eine Umsatzsteuerpflicht bedeutet jedoch auch, dass die Ressourcengemeinschaft bei der Gesamtmieter Umsatzsteuer zu leisten hat – wobei unter gewissen Umständen auch für sie ein Vorsteuerabzug infrage kommt.

Weitere Gesellschaftsformen

Neben Verein, GmbH, OG und Genossenschaft stellt die Rechtsordnung noch weitere Organisationsformen zur Verfügung. Aktiengesellschaften (AG) und Privatstiftungen haben ebenfalls eigene Rechtspersönlichkeit, sind aber mit hohem Kostenaufwand bei der Gründung sowie Finanzierungsbedarf verbunden (jeweils 70.000 Euro Mindestkapital). Für die konkrete Umsetzung einer lokalen Ressourcengemeinschaft erscheinen sie daher wenig geeignet, am ehesten könnte ihnen eine Rolle bei der Finanzierung zukommen.

Zu beachten ist, dass es auch ohne den Abschluss eines schriftlichen Gesellschaftsvertrages zu der Gründung einer Gesellschaft kommen kann. Treten nämlich Personen in Rechtsbeziehungen zueinander, um durch eine bestimmte Tätigkeit einen gemeinsamen Zweck zu verfolgen, so gründen sie in der Regel automatisch – und gegebenenfalls, ohne es zu wissen – eine sogenannte Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesBR). Die GesBR hat keine Rechtspersönlichkeit, berechtigt und verpflichtet sind immer nur die einzelnen Gesellschafter*innen, also die konkreten Beteiligten. Sie alle haften für Verbindlichkeiten daher gemeinsam und unbeschränkt mit ihrem

persönlichen Vermögen. Die Befugnis zur Geschäftsführung und Vertretung nach außen ergibt sich aus der Vereinbarung zwischen den Beteiligten. Bei mittel- und langfristigen Ressourcengemeinschaften ist von der GesBR aufgrund des hohen Haftungsrisikos für Mitglieder jedenfalls abzuraten.

2.7.3 Fazit

Es lässt sich zusammenfassend festhalten, dass Ressourcengemeinschaften im Zuge der Auswahl und Nutzung von Räumen sich der Vorgaben des Raumordnungsrechts – und dabei insbesondere den Anforderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes – bewusst sein sollten. Diese können nämlich beabsichtigte Nutzungen des Raums erschweren bzw. verunmöglichen. Außerdem müssen etwaige baurechtliche Anzeige- und Bewilligungspflichten berücksichtigt werden, sollen physische Umbaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen an den Räumlichkeiten vorgenommen werden.

Die dargelegten organisationsbezogenen Charakteristika zeigen die Vor- und Nachteile der verschiedenen Gesellschaftsformen auf. Alle Organisationsformen weisen eine gewisse Flexibilität bei der Ausgestaltung der Entscheidungsstrukturen vor. Jedenfalls sollten die folgenden Eigenheiten berücksichtigt werden: Vereine und Genossenschaften dürfen nicht primär auf Gewinn ausgerichtet sein; die GmbH lässt keine vergünstigte Vermietung der Räumlichkeiten an ihre Gesellschafter*innen für ihre eigenen Nutzungen zu; bei der OG haften alle Gesellschafter*innen persönlich mit ihrem Privatvermögen.

Für eine Ressourcengemeinschaft, die nicht nur als bloße Raumverwaltung an Externe fungiert, sondern ihren Mitgliedern Räume zu leistbaren Preisen zur Verfügung stellen soll, eignen sich Genossenschaften und Vereine wohl am besten. Die Entscheidung für den Verein ist dabei sowohl bei der Gründung als auch im Alltag oder bei grundlegenden organisatorischen Änderungen mit dem geringsten finanziellen und organisatorischen Aufwand verbunden. Er erscheint als geeignete Lösung für aufkommende Initiativen und ist mit wenig finanziellem Risiko verbunden.

Bei langfristig geplanten Projekten mit ausreichend Startkapital bietet sich auch die Gründung einer Genossenschaft an. Die Gründung ist wie erwähnt relativ aufwendig und kostenintensiv, vermittelt aber nach außen – also auch gegenüber potenziellen Geschäftspartner*innen oder der öffentlichen Hand – Stabilität. Hier könnten erleichterte rechtliche Rahmenbedingungen für Ressourcengemeinschaften geschaffen werden: Der Gesetzgeber könnte gegenüber gemeinnützigen Genossenschaften etwa eine erweiterte Gründungsförderung ins Auge fassen und damit die Genossenschaft für Ressourcengemeinschaften, die bereit sind, den aufwendigeren Gründungsvorgang zu beschreiten, aber nicht die Kosten dafür aufbringen können, attraktiver machen.

Umsetzungsdefizite von Ressourcen-gemeinschaften

Dass gemeinwohlorientierte raumbezogene Ressourcengemeinschaften in Wien noch als Nischenphänomen gelten, die nur räumlich punktuell und/oder temporär bestehen, ist auf eine Vielzahl an (ökonomischen, rechtlichen, organisatorischen, instrumentellen, ...) Hürden zurückzuführen. Von der Aktivierung geeigneter Räumlichkeiten für geteilte Raumnutzungen über den Aufbau entsprechender Organisationsmodelle bis hin zum laufenden Betrieb kann es zu Barrieren kommen, die eine Umsetzung erschweren bzw. gar verhindern. Neben Personen(gruppen), die eine Ressourcengemeinschaft gründen und betreiben wollen und dafür auf Raumsuche sind, sind auch Raumgebende, die als Eigentümer*innen oder Hauptmietee*innen Räumlichkeiten zur Verfügung stellen, mit unterschiedlichen Herausforderungen konfrontiert.

Im Folgenden werden einige zentrale Umsetzungsdefizite für raumbezogene Ressourcengemeinschaften in der Erdgeschoss- und Sockelzone in Wien dargestellt. Diese werden differenziert in Hürden für die Nutzer*innen und Betreiber*innen von Ressourcengemeinschaften (s. 2.8.1) sowie für Eigentümer*innen und Hauptmietee*innen, die ihre Räume an Ressourcengemeinschaften vergeben (s. 2.8.2). Als Grundlage dienen die Ergebnisse einer Umfrage nach Raumbedarf in Wien (Peer et al. 2023), eine Good-Practice-Analyse und Stakeholder-Interviews¹⁰, die anhand einer vertiefenden rechtlichen Analyse ergänzt wurden.

2.8.1 Hürden für Nutzer*innen und Betreiber*innen

Die Suche nach passenden Räumlichkeiten für Ressourcengemeinschaften in Wien ist oftmals mühsam und langwierig. Es bestehen unterschiedliche Hürden, um geeignete Räumlichkeiten zu finden, die den individuellen Ansprüchen an Lage und Ausstattung entsprechen und zudem noch leistbar sind (Interview El-Sanadidy/Bartik 2023; Interview Fries 2023). Wie sich im Folgenden zeigt, sind finanzielle Hürden oftmals auf rechtliche, raumbezogene und instrumentelle Rahmenbedingungen zurückzuführen.

¹⁰ Die Methodik der leitfadengestützten Interviews besteht aus qualitativen Fragen, die von den Projekt- und Kooperationspartner*innen gemeinsam entwickelt und getestet wurden. Um eine möglichst große Bandbreite lokaler Stakeholder zu umfassen, wurden Interessensvertretungen, Servicestellen, intermediäre Akteur*innen und Liegenschaftseigentümer*innen befragt. Die Interviews wurden im Zeitraum von 19.06.2023 bis 29.09.2023 durchgeführt.

Mangelnde finanzielle Mittel für die (langfristige) Raumaktivierung

Ressourcengemeinschaften sind nicht gewinnorientiert, sondern gemeinnützig (müssen allerdings unternehmerisch agieren), und am freien Markt gegenüber gewerblichen, gewinnorientierten Nutzungen klar benachteiligt. Aufgrund eingeschränkter finanzieller Möglichkeiten sind viele auftretende Hürden in der Raumaktivierung von Ressourcengemeinschaften nur schwer bewältigbar.

Das verfügbare Budget für **laufende Kosten** der Raumnutzung entspricht nicht dem Angebot am Markt. Denn während sich etwa die Hälfte der Macher*innen maximal 200 Euro pro Monat für eine Raumnutzung leisten kann, startet die Mehrzahl der Raumangebote bei 250 Euro. Raumnutzungen, die für unter 200 Euro angeboten werden, umfassen häufig nur die Nutzung an einem Tag pro Woche, also insgesamt vier bis fünf Tage pro Monat.¹¹

Nicht nur bei den laufenden Kosten, sondern auch den **Aktivierungskosten** (z. B. für Kaution, Provision, Ausstattung, fallweise auch für Renovierungsarbeiten) besteht eine deutliche Lücke zwischen Nachfrage und Angebot. Nur die Minderheit der Macher*innen kann sich die Investitionskosten, die bei der Mehrzahl der Angebote des klassischen Immobilienmarkts bei über 3.000 Euro liegen, leisten.¹² Denn laut Umfrage können 75 Prozent der Teilnehmenden maximal 2.000 Euro in die Raumaktivierung investieren (Peer et al. 2023).

Die eingeschränkten finanziellen Mittel bergen u. a. die Gefahr, dass zur Kompensation prekäre Arbeitsverhältnisse in Kauf genommen werden. Meist fließt ein hoher Anteil an ehrenamtlichem, unbezahltem Engagement in den Aufbau von Ressourcengemeinschaften – u. a. für baulich-physische Instandsetzungs- und Umbauarbeiten, die Organisationsgründung oder den Aufbau eines Netzwerks – ein. Die Vereinbarkeit mit der oftmals weiterhin bestehenden Lohnarbeit sowie anderen Verpflichtungen stellen dabei eine große Herausforderung dar. Die Prekarität gefährdet die Langfristigkeit und Gemeinwohlorientierung von Ressourcengemeinschaften, da damit die Gefahr des „Ausbrennens“ von beteiligten Personen einhergeht.

141

„Rechtliche Herausforderungen hängen oftmals mit finanziellen zusammen. Wenn man Geld hat, ist alles machbar. Somit ist das Finanzielle eine Haupthürde in der Umsetzung solcher Projekte, zum Beispiel, wenn Raum adaptiert werden muss.“ (Zitat Uli Fries, Kreative Räume Wien)

¹¹ Die angeführten Marktwerte entsprechen den empirischen Erfahrungen von Mirjam Mieschendahl als Betreiberin der Plattform imGrätzl.at.

¹² Knapp ein Drittel der befragten Macher*innen gab an, maximal 100–500 Euro investieren zu können, rund sieben Prozent haben dafür gar keine finanziellen Ressourcen. Einen Betrag über 3.000 Euro können oder möchten lediglich zwölf Prozent der Macher*innen aufbringen. (Peer et al. 2023)

Unpassender Zustand und mangelne Ausstattung verfügbarer Räume

Große Defizite zwischen Angebot und Nachfrage aus baulich-räumlicher Perspektive bestehen hinsichtlich der Größe, der Ausstattung und des Zustands der verfügbaren Räumlichkeiten.

Insbesondere Klein- und Einzelunternehmen sind aufgrund mangelnder finanzieller Ressourcen auf kleine, flexible und kostengünstige Raumeinheiten angewiesen und haben Probleme, passende kleinteilige Erdgeschosslokale zu finden. Im Vergleich zu der durchschnittlich gesuchten Fläche von 57–156 m² beträgt die durchschnittliche Größe der am Immobilienmarkt verfügbaren Lokale etwa 263 m² (Wirtschaftskammer Wien 2024a) (s. 2.2.2).

Der erkennbare **Rückgang von kleinteiligen Erdgeschosslokalen** in Wien ist u. a. darauf zurückzuführen, dass kleinere Raumeinheiten zunehmend zusammengelegt wurden, um größere Flächen anbieten zu können. Diese Umbaumaßnahmen gelten aus ökonomischer Sicht oftmals als notwendig, um den scheinbaren Wunsch der Kund*innen nach einem großen Sortiment nachkommen zu können und entsprechende Lager- und Angebotsflächen für den Einzelhandel zu schaffen. Allerdings kann dies auch als marktdienlicher Werbe- und Manipulationsfaktor gedeutet werden, der nicht der tatsächlichen Nachfrage entspricht (Psenner 2023, 170).

Neben der Größe erfüllen der **Zustand und die Ausstattung** der verfügbaren Räume häufig nicht die Erwartungen. So kommen viele am Markt verfügbare Räume der nachgefragten Mindestausstattung an Heizung, Sanitäranlage und natürlichem Licht nicht nach (Peer et al. 2023). Aber auch bestehende Ressourcengemeinschaften, wie Gemeinschaftsräume im geförderten Wohnbau, werden aufgrund der mangelhaften Ausstattung oftmals wenig genutzt (Kehrer 2023). Darüber hinaus befinden sich zur (Zwischen-)Miete angebotene Räumlichkeiten in einem baulich so schlechten Zustand, dass sie aufwendig saniert werden müssten – was aus finanziellen Gründen eine große Hürde darstellt (s. 2.8.1).

Mangelnde Vorstellungskraft für neuartige Formen des Raumteilens

In Gesprächen mit der lokalen Bevölkerung haben Mitarbeitende des GB*Stadtteilmanagements die Erfahrung gemacht, dass für viele neuartige Formen des Raumteilens gar nicht bekannt sind. Dies kann daran liegen, dass die Räume schlecht beworben werden, sich in weniger frequentierten Bereichen befinden, es an Vernetzung bzw. Information fehlt oder diese alternativen Angebote noch zu wenig Verbreitung gefunden haben. Die **mangelnde Sichtbarkeit** von Angeboten führt wiederum zu einem Mangel an Fantasie. Viele Raumsuchende wissen nicht, welche Möglichkeiten ihnen zur Verfügung stünden, und können sich daher nicht vorstellen, wie sie diese Räume nutzen könnten. Dies ist besonders bei innovativen und unkonventionellen Nutzungen der Fall, die von der üblichen Raumnutzung abweichen. Ohne Vorbilder oder Beispiele fehlt oft die Vorstellungskraft, die notwendigen Schritte bis zur Nutzung solcher Räume zu unternehmen. Aus Sicht bestehender Betreiber*innen von Ressourcengemeinschaften werden die bestehenden Hemmschwellen der Anrainer*innen als Herausforderungen genannt.

Fragt man Personen nach Nutzungen, für die ein zusätzlicher Raum als Erweiterung der eigenen Wohnung gewünscht wäre, kann das zur Überforderung führen. Dies legen Gespräche mit der lokalen Bevölkerung nahe, die im Zuge einer Bewohner*innenbefragung im zwanzigsten Bezirk durchgeführt wurden. Vielen Menschen fiel es schwer, eine Antwort auf die Frage „Stellen Sie sich vor, es gäbe im Stadtteil einen freien Raum, wofür würden Sie ihn nutzen?“ zu formulieren. Hierbei wurde deutlich, dass es sich nicht um einen Mangel an Raumbedarf, sondern um die **fehlende Erfahrung und Fantasie** als Barriere handelt, sodass die Befragungsmethode adaptiert werden musste. Es stellt sich somit nicht zuletzt die Frage, ob es nicht zunächst ein gewisses Angebot geben muss, um die (bisher versteckte/unbewusste) Nachfrage zu generieren (Interview El-Sanadidy/Bartik 2023).

Die fehlende Vorstellungskraft und das fehlende Wissen hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten können auch auf der Angebotsseite eine Hürde darstellen. Zwar besteht bei einigen Raumhabenden die grundsätzliche Bereitschaft zur Bereitstellung von Räumen, jedoch ist für diese oft unklar, wie das Angebot konkret gestaltet werden könnte (Interview Bach 2023). Umso wichtiger ist es, Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung zu leisten, um die Möglichkeiten sowie Potenziale von ebensolchen Projekten sichtbarer zu machen – sowohl für Raumhabende als auch für potenzielle Nutzer*innen (Interview Fries 2023).

Organisationale und steuerrechtliche Hürden bei der Anmietung von Räumen

143

Betreiber*innen von Ressourcengemeinschaften, deren Räume temporär vergeben werden, sind mit einem besonders hohen Organisationsaufwand konfrontiert. Denn mit den einzelnen Nutzer*innen muss jeweils eine Nutzungsvereinbarung oder ein Untermietvertrag abgeschlossen werden (wobei das Weitergeben von Raum per Mietvertrag häufig nicht erlaubt ist). Werden Räume dauerhaft statt temporär vergeben, ist das aus organisatorischer Sicht zwar weniger aufwendig, kommt aber aufgrund der fixen Bindung seltener zur Anwendung.

Weiterer Aufwand für Betreiber*innen besteht in der Gründung einer passenden **Organisationsform**. Für Eigentümer*innen von Immobilien ist es ein wesentliches Anliegen, dass sie den Mieter*innen vertrauen können. Wie bereits dargestellt (s. 2.7.3), ist es bei einer Ressourcengemeinschaft sinnvoll, sich bewusst für eine rechtliche Organisationsform zu entscheiden. Falls nur eine einzelne natürliche Person aus der Ressourcengemeinschaft anmietet, kann das zu späteren Ungleichheiten im Alltag und bei der Entscheidungsfindung führen. Somit scheint die Gründung eines Vereins oder einer anderen Organisationsform auch aus diesem Aspekt empfehlenswert. In der Praxis kann es jedoch vorkommen, dass Vermieter*innen lieber an Einzelpersonen oder nur an kapitalstarke Rechtsformen wie etwa die GmbH statt an andere Rechtsformen, die wie z. B. Vereine kein Mindestkapital verlangen, vermieten.

Bei der Einzelperson als Mieter*in steht den Vermieter*innen das ganze persönliche Vermögen im Falle von Zahlungsschwierigkeiten zur Schuldentilgung offen, bei einem Verein als Mieter*in jedoch nur das Vereinsvermögen – das kann aber durchaus gering sein. Bei der GmbH bzw. bei der Genossenschaft lassen allein schon das eingebrachte Stammkapital bzw. der finanziell hohe Gründungsaufwand wiederum ein größeres Gesellschaftsvermögen vermuten.

Allerdings stellen sich für nicht gewinnorientierte Raumsuchende – unabhängig davon, ob als Einzelpersonen oder als Rechtsform organisiert – **steuerrechtliche Herausforderungen**, möchten sie Räume anmieten. So werden Erdgeschosslokale, die erst vor Kurzem einer Renovierung unterzogen wurden, sehr häufig nur an unternehmerisch tätige und somit vorsteuerabzugsberechtigte Personen vermietet. Denn nur in diesem Fall kann der*die Vermieter*in selbst in die Umsatzsteuer einoptieren und gegebenenfalls einen Vorsteuerabzug geltend machen. Damit scheiden jedoch gemeinnützige Vereine, GmbHs und Genossenschaften sowie nicht unternehmerisch tätige Einzelpersonen vordergründig als Mieter*innen aus. Bei ihnen besteht nämlich die gesetzliche Vermutung, dass sie aufgrund ihrer ideellen Zwecke nicht umsatzsteuerpflichtig sind (s. 2.7.2).¹³

Der Gedanke hinter dem Vorsteuerabzug ist, dass die Umsatzsteuer (USt) in der Unternehmerkette ein durchlaufender Posten ist und die Steuerlast erst die Endverbraucher*innen treffen soll. Daher erhält ein Unternehmen die von ihm z. B. bei der Beschaffung einer Ware oder Beauftragung einer Leistung entrichtete USt als Vorsteuerabzug vom Finanzamt ersetzt. Grundsätzlich ist die Vermietung von Räumlichkeiten zu Nicht-Wohnzwecken umsatzsteuerbefreit (§ 6 Abs 1 Z 16 UStG), allerdings können sich Vermieter*innen freiwillig der Umsatzsteuer unterwerfen. Für die Vermietung ungenutzter Räume für Nicht-Wohnnutzungen ist der Vorsteuerabzug nämlich insofern von Bedeutung, als der*die Vermieter*in bei Renovierungsarbeiten oder anderem Sanierungsaufwand Umsatzsteuer bezahlt hat und sich die erbrachten Steuerleistungen wieder refundieren lassen könnte. Er*Sie kann jedoch nur dann in die Umsatzsteuer einoptieren und dadurch einen Vorsteuerabzug hinsichtlich geleisteter, raumbezogener Investitionen geltend machen, wenn der*die Mieter*in des Raumes im Rahmen der verrichteten Tätigkeiten umsatzsteuerpflichtige Umsätze erzielt. Ist der*die Mieter*in hingegen von der USt befreit, was wohl grundsätzlich auf gemeinnützige Ressourcengemeinschaften oder nicht unternehmerische Einzelpersonen zutrifft, müssen Vermieter*innen die Steuerlast der Umsatzsteuer selber und endgültig tragen. Ihnen steht dann kein Vorsteuerabzug zu.

¹³ In der Praxis trifft diese Regelung wohl vor allem Vereine, die primär einen ideellen Zweck verfolgen müssen; bei Genossenschaften und GmbHs wird wohl zumindest bei der erstmaligen Raumsuche – sofern diese zeitnah nach der Gesellschaftsgründung erfolgt – diese Vermutung noch nicht aufgetreten sein.

Daraus ergibt sich ein wesentlicher faktischer Nachteil für gemeinnützige Ressourcengemeinschaften. Vermieter*innen werden sich nämlich eher für unternehmerisch tätige Mieter*innen entscheiden, da sie sich nur in diesem Fall die geleistete Vorsteuer vom Finanzamt „zurückholen“ können. Ob dieser Effekt aus steuerrechtlicher Sicht tatsächlich beabsichtigt war, erscheint fraglich (Interview Fries 2023). Gemeinnützige Ressourcengemeinschaften können zwar unter gewissen Umständen für eine Umsatzsteuer optieren, allerdings ist damit aus Sicht der Vermieter*innen keineswegs sichergestellt, dass hier tatsächlich auch umsatzsteuerpflichtige Einnahmen erzielt werden.

Rechtliche Anforderungen bei der Nutzung als Betriebsanlage oder Veranstaltungsort

Nicht nur die rechtliche Organisation der Ressourcengemeinschaft verursacht Kosten (= Gründungs- sowie bei manchen Rechtsformen auch laufende Kosten) (s. 2.7.2). Auch rechtlich erforderliche Umbaumaßnahmen, die sich aus einer bestimmten Nutzung des Raumes ergeben können, führen oftmals zu einem durchaus beachtlichem Finanzierungsbedarf. Diese werden dann notwendig, wenn der Raum als Betriebsanlage zu qualifizieren ist oder als Veranstaltungsort genutzt werden soll.

Trotz ihrer schützenden Funktion werden diese ordnungsrechtlichen Pflichten daher häufig als Überreglementierung wahrgenommen (Interview Fries 2023) und können die Raumaktivierung für nicht gewerbliche und/oder temporäre Initiativen erschweren.

145

Soll der Raum für gewerbliche Zwecke - also selbstständig, regelmäßig und mit Gewinnerzielungsabsicht - genutzt werden und können dabei Belästigungen für Nachbar*innen durch Geruch, Lärm, Rauch oder in anderer Weise auftreten, bedarf es in aller Regel einer **Betriebsanlagenbewilligung** nach der GewO. Bestimmte Produktions-, Werk- oder Verkaufsstätten sowie Gastgewerbebetriebe (z. B. Küchen) bedürfen vor der Errichtung oder Änderung einer solchen behördlichen Genehmigung. Ressourcengemeinschaften müssen sich daher insbesondere dann um eine solche behördliche Erlaubnis kümmern, wenn der Raum bzw. Teile der Räumlichkeiten als Café, Restaurant oder Veranstaltungsraum genutzt werden sollen. Zu einer Erleichterung führt eventuell der Umstand, dass die 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung eine Reihe von Betriebsanlagen festlegt, die jedenfalls keine Genehmigung erfordern. Unter diese Freistellung fallen z. B. kleinere Einzelhandelsbetriebe, Bürobetriebe etc.

Ziel des Genehmigungsvorbehaltens ist es, die angrenzenden Nachbar*innen vor Belästigungen zu schützen, die von der Betriebsanlage ausgehen. Die Gewerbebehörde kann daher die Betreiber*innen - also die Ressourcengemeinschaft - mittels bescheidmäßiger Auflage dazu verpflichten, entsprechende Vorkehrungen - wie z. B. eine Schallisolierung oder Lüftungsanlage - zu installieren. Derartige Maßnahmen gehen natürlich mit entsprechend hohen Kosten einher und stellen somit eine weitere Hürde für die Raumaktivierung dar.

Von der Betriebsanlagenbewilligung ist die **Gewerbeberechtigung** zu unterscheiden, um die sich eine Ressourcengemeinschaft ebenfalls kümmern muss, soll eine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt werden. Das ausgeübte Gewerbe muss hierzu bei der örtlich zuständigen Bezirkshauptmannschaft oder (wie in Wien) beim Magistrat angemeldet werden. Freie Gewerbe sowie ein Teil der reglementierten Gewerbe – also Gewerbe, für deren Ausübung eine besondere Befähigung nachgewiesen werden muss – dürfen sofort nach Anmeldung ausgeübt werden. In vielen Fällen können die entsprechenden Anzeigen online erledigt werden (so z. B. auf der Website des Wiener Magistrats).

Möchten Ressourcengemeinschaften ein reglementiertes Gewerbe ausüben, müssen sie beachten, dass sie als juristische Person (Verein, Genossenschaft, GmbH etc.) der Behörde eine gewerberechtliche Geschäftsführung mit dem entsprechenden Befähigungsnachweis mitteilen müssen. Dies betrifft z. B. den Fall, dass in dem Raum ein Gastgewerbe ausgeübt werden soll. Für Gastgewerbe kleineren Umfangs (z. B. ein Café mit nicht mehr als acht Verabreichungsplätzen) kann der Befähigungsnachweis aber gemäß § 111 Abs 2 GewO entfallen.

Für die Nutzung als **Veranstaltungsraum**, die gerade für Kunst- und Kulturvereine eine große Rolle spielt, können weitere ordnungsrechtliche Pflichten relevant werden. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Raum in seiner Ausgestaltung nicht als **Veranstaltungsstätte** geeignet ist und somit gewisser Umbaumaßnahmen bedarf. Vonseiten der Stadt Wien bestehen teils sehr hohe Anforderungen an die Ausstattung von Veranstaltungsräumen.

Liegt für die Räumlichkeiten, in denen die Veranstaltung stattfinden soll, eine entsprechende Betriebsanlagenbewilligung gemäß der GewO vor, so bedarf die Veranstaltung keiner eigenständigen Anmeldung und es werden auch keine zusätzlichen raumbezogenen Maßnahmen notwendig. Veranstaltungen außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen hingegen müssen angemeldet werden. Hierunter fallen z. B. Theateraufführungen, Filmvorführungen, Konzerte etc. Die Bundesländer sind hierfür zuständig, weshalb in jedem Land ein eigenes Veranstaltungsgesetz existiert, welchem die genauen Vorgaben an Veranstaltungen zu entnehmen sind.

Im Zuge des Anmeldeverfahrens wird von der Behörde eine Eignungsfeststellung der Räumlichkeiten als Veranstaltungsstätte durchgeführt. Die Räume sind nur dann geeignet, wenn eine Gefahr für Leben oder Gesundheit von Menschen und eine unzumutbare Belästigung der Umgebung vermieden werden können. Falls der Raum in seiner Ausgestaltung nicht den veranstaltungsgesetzlichen Vorgaben entspricht, müssen entsprechende Umbaumaßnahmen durchgeführt werden. Diese können z. B. die Errichtung zusätzlicher Fluchtwege oder eine angemessene Schallisolierung inkludieren und daher ebenfalls mit erheblichen Kosten einhergehen.

„Ich denke, es ist eine Herausforderung, die Instrumente besser an die Bedürfnisse von Nutzer*innen aus dem Kunst- und Kulturbereich, die Interesse an solchen gemeinschaftlichen Raumnutzungen haben, anzupassen und deren Möglichkeiten zu berücksichtigen.“

(Zitat Uli Fries, Kreative Räume Wien)

Unzureichende bzw. unpassende öffentliche Förderungen

Zwar besteht in Wien ein breites Spektrum an Förderinstrumenten – u. a. von der Wirtschaftsagentur Wien, unterschiedlichen Magistratsabteilungen der Stadt Wien oder Bezirken –, um Ressourcengemeinschaften finanziell zu unterstützen (s. 2.4.3), allerdings entsprechen diese Instrumente aus unterschiedlichen Gründen scheinbar nicht immer den Bedürfnissen und sind somit in ihrer Wirksamkeit beschränkt:

Erstens sind viele öffentliche Förderungen – der dominierenden Marktlogik folgend – auf gewinnorientierte Start-ups ausgerichtet. Somit sind gemeinwohlorientierte Ressourcengemeinschaften dem Risiko ausgesetzt, dass das Projekt nach Ende der Förderperiode nicht weiter bestehen kann, da sie sich möglicherweise nicht in die **Selbstfinanzierung** überführen lassen (Interview Braumann 2023). Die teils experimentellen und alternativen Zugänge – u. a. bzgl. der Finanzierung – lassen sich zudem in bestehende Bewertungsschemata öffentlicher Fördergeber nicht oder nur schwierig einordnen.

Zweitens werden in der Kulturförderung in erster Linie die Inhalte der jeweiligen Projekte und nicht die nötigen (räumlichen) Infrastrukturen gefördert. Vor allem für die Raumaktivierung und Instandsetzung – bei der beachtliche **Investitionskosten** anfallen können – bedarf es entsprechender finanzieller Unterstützung.

Einige wenige Förderprogramme sind explizit auf die Aktivierung von Räumen ausgerichtet und stellen finanzielle Mittel für die Sanierung – und somit eine wichtige Anschubfinanzierung von Projekten – zur Verfügung. Die Förderung Geschäftsbelebung der Wirtschaftsagentur Wien zielt auf die Instandsetzung und Belebung von Erdgeschosslokalen ab und ist neben kleinen Unternehmen auch für Vereine und nicht gewerbliche Tätigkeiten und/oder Zwischennutzungen geöffnet. Es werden bis zu 35.000 Euro für Sanierungskosten für fest verbaute Infrastruktur zur Verfügung gestellt, allerdings ist es für viele nicht leistbar, die Förderquote von fünfzig Prozent zu erfüllen. Somit werden klassische Gewerbetreibende bevorzugt, die gewinnorientiert wirtschaften und hohe Investitionskosten im Laufe der Zeit refinanzieren können.

Drittens ist die Einbettung von Erdgeschossnutzungen in die unmittelbare Nachbarschaft oftmals eine Bedingung, um öffentliche Fördermittel zu erhalten. Ziel wäre es, dass Raumnutzende inklusiv agieren und Anrainer*innen aus der unmittelbaren Nachbarschaft inkludieren, um dadurch die Akzeptanz zu erhöhen. Es wird erwartet, dass die **Vernetzung mit der Nachbarschaft** dazu beitragen kann, die vorhandenen Strukturen (des Teilens) vor Ort zu stärken, was auch aus Sicht der Betreiber*innen wünschenswert wäre. Allerdings stellt es für viele Nutzungen eine Herausforderung dar, entsprechende Formate zu entwickeln und in nötigem Ausmaß zu implementieren, um der gewünschten Wirkung nach außen nachzukommen.

Komplexe und unklare Zuständigkeiten

In der Raumsuche und Raumaktivierung verliert man leicht den Überblick, wer für was zuständig ist und an wen man sich bspw. in rechtlichen Angelegenheiten wenden kann. Insbesondere wenn die geteilte Raumnutzung nicht nur in einem Gebäude stattfinden soll, sondern gebäude- und baufeldübergreifend, erhöht sich die rechtliche Komplexität nochmals. Hier besteht Bedarf an klaren Organisationsstrukturen und Kommunikationswegen und zuständigen Akteur*innen bzw. Instanzen, die als Lückenschluss zwischen Raumgebenden und Raumsuchenden intermediär agieren. Eine zentrale Anlaufstelle könnte Auskunft zu den ersten Schritten in der Anmietung und den Umbauarbeiten von Räumen geben, für Organisations-, Management-, steuerliche und juristische Fragen zur Verfügung stehen und über passende Förderungen beraten. Bestehende Strukturen, wie die Kreativen Räume Wien, müssten weiter gestärkt werden bzw. müsste diese Informationsmöglichkeit sichtbarer und zugänglicher gemacht werden.

„Im Bereich Creativity & Business gibt es immer wieder Kooperationen zwischen Unternehmen oder zwischen Unternehmen und Forschungseinrichtungen, die dann in den Zwischenbereich von privat und unternehmerisch fallen. Für diese ist die Unternehmensförderung keine Option.“

(Zitat Alfried Braumann, Wirtschaftsagentur Wien)

148

2.8.2 Hürden für Raumhabende

Auch für Raumhabende – also Eigentümer*innen bzw. Hauptmieter*innen, die ihre Räumlichkeiten am Immobilienmarkt verkaufen, vermieten bzw. untervermieten –, besteht eine Vielzahl an rechtlichen und finanziellen Hürden. Diese betreffen vor allem die Vergabe und Instandsetzung von Räumen.

Sanierungs- und renovierungsbezogene (finanzielle) Hürden

Eigentümer*innen von Altbestand (u. a. Zinshausbesitzer*innen) sind häufig mit finanziellen Herausforderungen konfrontiert, ihre Immobilien instand zu halten bzw. zu sanieren. Da die Sanierung von Räumen im Erdgeschoss oder Subterrain meist relativ kostenintensiv ist und pro Quadratmeter einen relativ hohen Aufwand mit sich bringt, lohnt sich diese für die Eigentümer*innen aus ökonomischer Sicht oftmals nicht. Die meist aufwendige Trockenlegung, etwaige Schadstoffbelastungen und weitere unvorhergesehene Probleme im Rahmen der Sanierung treiben die Investitionskosten in die Höhe. Dies führt auch dazu, dass es für Eigentümer*innen häufig wirtschaftlich lukrativer ist, die Räume leer stehen zu lassen beziehungsweise sie als Lagerflächen zu vermieten (Interview Ulreich 2023). Nachhaltig ist diese Verhaltensweise weder aus Sicht einer notwendigen Nutzbarmachtung der räumlichen Ressourcen noch aus der Perspektive des Erhalts der Gebäudesubstanz, die insbesondere eine regelmäßige Renovierung und Sanierung der Sockelzone erfordert.

Ein finanzieller Mehraufwand in der Sanierung kann sich u. a. bei der Vermietung an nicht unternehmerische und somit von der Umsatzsteuer befreite Mieter*innen ergeben (s. 2.8.1). Denn in diesem Fall muss die Steuerlast raumbezogener Investitionen von den Eigentümer*innen selbst getragen werden, da kein Vorsteuerabzug besteht.

Zur herkömmlichen Instandhaltung und -setzung des Altbestands kommt die energetische und thermische Sanierung im Rahmen der Energiewende hinzu. Viele Altbauten entsprechen längst nicht mehr den aktuellen energetischen Standards und benötigen Investitionen für bessere Dämmung oder die Umstellung des Heizsystems. Solche thermisch-energetischen Sanierungspflichten entstehen für Gebäudeeigentümer*innen etwa dann, wenn Gebäude in einem größeren Ausmaß umgebaut oder saniert werden. Die Einhaltung der aktuell geltenden Vorschriften und Baustandards ist im Altbau eine weitaus komplexere und teurere Aufgabe als im Neubau (Interview Ulreich 2023).

Die Sicherheit der Investitionen für Eigentümer*innen fehlt auch vonseiten des Gesetzgebers. So fehlen Instrumente, die langfristiger ausgelegt sind und Raumgebenden ausreichend Investitionssicherheit für die Zukunft verschaffen.

Wenn ein bestehender großer Raum für kleinteilige Nutzungen aufgeteilt werden soll, kommt es oftmals zu Herausforderungen in baulich-infrastruktureller Hinsicht. So fehlen häufig die notwendige Infrastruktur sowie Anschlüsse, um große Räumlichkeiten in der Erdgeschosszone in eine kleinteilige Parzellierung überzuführen (Interview Hesik 2023).

149

Rechtliche und organisatorische Fragen der Haftung und Zugänglichkeit

Die Haftung für eingetretene Schäden ist ein zentrales Thema für Raumgebende, da Eigentümer*innen bis zu einem gewissen Grad haftbar für den Zustand ihres Gebäudes sind (Interview Fries 2023). Auch wenn eine prinzipielle Bereitschaft bestünde, leer stehende Räume oder Teile eines Gebäudes (temporär) zur Verfügung zu stellen, ist das Risiko oftmals zu hoch, bestimmte Nutzungen – insbesondere bei einem renovierungsbedürftigen Zustand von Gebäuden – zuzulassen. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der Raum zu besonders günstigen Bedingungen vergeben wird.

Für Eigentümer*innen kann sich nämlich bei einem **Schadensfall**, der durch den Zustand der Raumobjekte hervorgerufen wird, oder bei Mangelhaftigkeit eine etwaige Haftung aus Vertragsbestimmungen oder dem Gesetz ergeben. Liegt ein vertragliches Mietverhältnis vor, so müssen Eigentümer*innen als Vermieter*innen das Mietobjekt grundsätzlich so erhalten, wie es vertraglich mit den Mieter*innen vereinbart ist. Im jeweiligen Vertrag lässt sich jedoch auch weitgehend eine Haftung ausschließen. Andererseits müssen Vermieter*innen, wenn etwa ein bestimmter Zustand oder eine Ausstattung für eine bestimmte Nutzung Vertragsinhalt wurde, das Vereinbarte auch gewährleisten. Der Zugang zum Mietobjekt und somit auch die Instandhaltung von allgemeinen Teilen des Hauses werden wohl zumindest implizit auch im Vertrag geregelt. Haftung und Gewährleistung bestimmen sich also vor allem nach dem Ver-

tragsinhalt. Sofern der Mietvertrag in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetz (MRG) fällt, was bei längerfristigen Geschäftsräummierten in der Bestandsstadt in vielen Fällen realistisch erscheint, treffen Vermieter*innen bestimmte Erhaltungspflichten, die vertraglich auch nicht ausgeschlossen werden können. Dazu zählen die Erhaltung der allgemeinen Teile und Anlagen des Hauses oder Reparaturen in der vermieteten Räumlichkeit bei ernsten Schäden des Hauses oder erheblicher Gesundheitsgefährdung. Vertraglich kann die Erhaltungspflicht für Vermieter*innen noch ausgeweitet werden.

Selbst bei einem vertraglichen Haftungsausschluss, was außerhalb des MRG-Anwendungsbereichs in Frage kommt, oder dem Fall, dass der Raum unentgeltlich überlassen wird, kann aufgrund gesetzlicher Bestimmungen – wie z. B. jener zur Haftung für Bauwerke (§ 1319 ABGB) – der Eintritt eines Schadens die Haftung des*der Gebäudeeigentümer*in auslösen. Davon wären z. B. Schadensfälle im bzw. durch einen renovierungsbedürftigen Eingangsbereich des Gebäudes oder bei einem Stiegenaufgang umfasst.

Frage nach Haftung und Zugänglichkeit ergeben sich u. a., wenn **Gemeinschaftseinrichtungen** in einem Gebäude auch Bewohner*innen aus anderen Häusern zur Verfügung gestellt werden sollen (Interview El-Sanadidy/Bartik 2023; Kehrer 2023). Hierbei gilt es etwa zu klären, wer die Räume auf- und zusperrt und wie Nutzer*innen außerhalb des Gebäudes Zugang erhalten. Diese Hürden stehen der potenziellen Öffnung und Nutzungsintensivierung von bestehenden, bereits gemeinschaftlich genutzten Räumen entgegen.

150

„Es macht für viele einfach weniger Arbeit, wenn sie Objekte leer stehen lassen, als wenn sie sich jetzt plötzlich im Austausch mit irgendwem um Angelegenheiten kümmern müssen, die eigentlich mit ihrer normalen Geschäftstätigkeit nichts zu tun haben. Und daher machen sie es auch nicht.“
(Zitat Uli Fries, Kreative Räume Wien)

Fehlende Risikobereitschaft und mangelndes Bewusstsein

Sind Eigentümer*innen gewerblich tätig, müssen diese wirtschaftlich handeln und haben daher wenig Interesse an Vermietungen, durch die ein finanzieller Nachteil bzw. ein ökonomisches Risiko zu erwarten ist. Insbesondere bei nicht gewinnorientierten Mieter*innen – und somit bei gemeinwohlorientierten Ressourcengemeinschaften –, die finanziell nicht so gut aufgestellt sind, wird vonseiten der Vermieter*innen ein erhöhtes Risiko erwartet, dass die laufenden Miet- und Betriebskosten nicht aufgebracht werden können und sich dadurch ein erhöhter organisatorischer Aufwand (z. B. neue Mieter*innen finden) und ein **finanzialer Verzicht** entstehen.

Eigentümer*innen haben in diesem Zusammenhang oftmals zu wenig Bewusstsein über die potenziell positive Wirkung, die eine gemeinwohlorientierte Raumnutzung auf das Quartier und die Immobilie haben kann. Nicht gewerbliche oder nicht gewinnorientierte Nutzungen bringen kurzfristig zwar meist keinen ökonomischen Mehrwert, können langfristig betrachtet aber oftmals zu einer Attraktivierung des Areals und einem Imagewandel führen.

Über ökonomische Bedenken hinaus besteht Angst vor einem **erhöhten Aufwand**, wenn Räumlichkeiten einer Nutzergruppe zur Verfügung gestellt werden, die nicht den klassischen Geschäftsbaren entspricht, wie auch im Fall von Ressourcengemeinschaften. Insbesondere bei kulturellen, künstlerischen oder handwerklichen Nutzungen bestehen etwa Bedenken, dass es aufgrund der Lautstärke oder anderer Emissionen zu Problemen mit den Nachbar*innen kommt, oder dass bei temporären Vermietungen die Nutzer*innen nach der vereinbarten Vertragslaufzeit nicht mehr gehen oder das Objekt gar besetzen (Interview Fries 2023).

Dass Räume im Erdgeschoss oder Souterrain nicht vermietet werden und leer stehen, kann allerdings auch daran liegen, dass manchen Eigentümer*innen das entsprechende Know-how fehlt, um die Lokale auf dem Markt zu platzieren, oder ihnen die Vorstellungskraft über die vielfältigen Möglichkeiten der Raumnutzungen fehlt (Interview Bach 2023).

„.... der Anteil derer, die über entsprechende Raumressourcen verfügen und diese dann auch tatsächlich nutzbar machen, ist zu niedrig.“

(Zitat Uli Fries, Kreative Räume Wien)

2.8.3 Fazit

In Bezug auf die Ansatzpunkte gesellschaftlicher Innovationen (s. 1.1.4) zeigt sich, dass die meisten Hürden auf Ebene der **Orgware** zu verorten sind – von steuerrechtlichen Rahmenbedingungen in der Anmietung von Räumen, ordnungsrechtlichen Pflichten, Voraussetzungen für den Bezug von Fördermitteln, rechtlichen Fragen der Haftung und Zugänglichkeit hin zur Gründung einer passenden Organisationsform, um das Teilen von Räumen entsprechend abwickeln zu können.

Diese Herausforderungen stehen in engem Zusammenhang mit Hürden auf der Ebene von **Hardware** und **Software**. So gehen etwa bestimmte Nutzungen, wie Kunst- und Kulturveranstaltungen, mit bestimmten ordnungsrechtlichen Pflichten einher, die wiederum Umbau-maßnahmen erforderlich machen können. Außerdem kann sich die Notwendigkeit baulich-räumlicher Maßnahmen im Bereich der Instandsetzung und (energetischen) Sanierung aus den rechtlichen Anforderungen ergeben.

Auch auf Ebene der **Brandware** lassen sich – in Zusammenhang mit der Software – einige schwer überwindbare Hürden erkennen: mangelnde Sichtbarkeit von Raumressourcen und fehlende Vorstellungskraft bei den Nutzungsmöglichkeiten sowie auch mangelndes Bewusstsein und fehlende Risikobereitschaft in der Raumvergabe. Diese sind – im Gegensatz zu so manchen rechtlichen und baulichen Herausforderungen – im öffentlichen Diskurs weniger stark präsent.

„.... wichtig wäre, das Anderssein von Ressourcengemeinschaften und damit verbundene Vorbehalte und Unsicherheiten zu reduzieren. Dazu braucht es Kommunikation, um das Verständnis für das ‚Gegenüber‘ zu erhöhen.“ (Zitat Alfried Braumann, Wirtschaftsagentur Wien)