

Sharing:

---

Possible!

---

---

Praktiken des Teilens  
in der städtischen  
Erdgeschosszone

---

[transcript] UrbanStudies

Mara Haas, Christian Peer, Dominik Wagner, Paul Hahnenkamp

Sharing: Possible!

Praktiken des Teilens in der städtischen Erdgeschosszone

**Mara Haas** ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am future.lab der TU Wien und beschäftigt sich mit sozialen Innovations- und Transformationsprozessen als Aufgabe nachhaltiger Stadtentwicklung. In angewandten Forschungstätigkeiten setzt sie sich mit Postwachstum und Suffizienz als konzeptionelle Beiträge zur gemeinwohlorientierten Bestandstransformation auseinander.

**Christian Peer** ist Kulturanthropologe, Umwelt- und Raumplaner und als Senior Scientist am future.lab Research Center der TU Wien tätig. Im Mittelpunkt seiner Arbeit steht das gemeinsame Lernen an der Schnittstelle von Wissenschaft und Praxis in Architektur und räumlicher Planung und damit verknüpfte Perspektiven der Planungskultur-forschung und Science and Technology Studies.

**Dominik Wagner** ist Universitätsassistent (Praedoc) am Forschungsbereich Rechtswissenschaften des Instituts für Raumplanung an der Technischen Universität Wien. Er hat Rechtswissenschaften und Geschichte an der Universität Wien studiert und beschäftigt sich im Zuge seiner Dissertation mit Rechtsfragen hinsichtlich der Nachhaltigkeit neuer Gebäude.

**Paul Hahnenkamp** ist Jurist und arbeitet am Forschungsbereich Rechtswissenschaften des Instituts für Raumplanung der TU Wien. Er beschäftigt sich mit Transformationsmaßnahmen im Bereich der Raumplanung, der Daseinsvorsorge und im Umweltrecht. Dabei befasst er sich insbesondere mit der Rolle von Eigentumsrechten.

# Sharing: Possible! Praktiken des Teilens in der städtischen Erdgeschosszone

[transcript]



### **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <https://dnb.dnb.de/> abrufbar.



Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 Lizenz (BY-SA). Diese Lizenz erlaubt unter Voraussetzung der Namensnennung des Urhebers die Bearbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung des Materials in jedem Format oder Medium für beliebige Zwecke, auch kommerziell, sofern der neu entstandene Text unter derselben Lizenz wie das Original verbreitet wird. <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

Die Bedingungen der Creative-Commons-Lizenz gelten nur für Originalmaterial. Die Wiederverwendung von Material aus anderen Quellen (gekennzeichnet mit Quellenangabe) wie z.B. Schaubilder, Abbildungen, Fotos und Textauszüge erfordert ggf. weitere Nutzungsgenehmigungen durch den jeweiligen Rechteinhaber.

**2025 © Mara Haas, Christian Peer, Dominik Wagner, Paul Hahnenkamp**  
Mitarbeit: Stephan Andessner, Dragana Damjanovic, Elena Freisleben,  
Mirjam Mieschendahl, Laura Sandner, Helene Scheller, Elia Stefan, Maria Steindl

Umschlaggestaltung und Satz: Nico Schleicher  
Wissenschaftlicher Beirat: Tanja Mölders, Jens Dangschat  
Lektorat und Korrektorat: Ewald Schreiber  
Grafik: Nico Schleicher, Elena Freisleben  
Druck: docupoint GmbH, Magdeburg

Print-ISBN: 978-3-8376-7601-3  
PDF-ISBN: 978-3-8394-7601-7  
<https://doi.org/10.14361/9783839476017>  
Buchreihen-ISSN: 2747-3619  
Buchreihen-eISSN: 2747-3635

transcript Verlag | Hermannstraße 26 | D-33602 Bielefeld | [live@transcript-verlag.de](mailto:live@transcript-verlag.de)  
Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier mit chlorfrei gebleichtem Zellstoff.

# Inhalt

## Kapitel 1

1.1	Genug Ressourcen?
1.2	Genug gebaut?
1.3	Städte als Ressourcenzentren
1.4	(Raum-)Ressourcen teilen!
1.5	Urbane Ressourcengemeinschaften als Konzept
1.6	Die Erdgeschosszone als Raumpotenzial für Ressourcengemeinschaften

Sharing:

# Urbane Ressourcen- gemeinschaften

	18
	28
	30
	33
	38
	56
Possible!	



# Inhalt

## Kapitel 2

2.1	Planungskultureller und städtebaulicher Hintergrund
2.2	Ausprägungen von Leerstand in der Erdgeschosszone
2.3	Strategische Zielsetzungen der Stadtentwicklung - Bekenntnisse zu Ressourcengemeinschaften?
2.4	Instrumente und Programme zur Förderung von Ressourcengemeinschaften
2.5	Ressourcengemeinschaften in der Praxis: Aktuelle Beispiele aus Wien
2.6	Raumbedürfnisse und Anforderungen an die (geteilte) Erdgeschosszone
2.7	Rechtliche Rahmenbedingungen für Ressourcengemeinschaften
2.8	Umsetzungsdefizite von Ressourcengemeinschaften

# Urbane Ressourcen- gemeinschaften als Strategie und Praxis in Wien

	69
	72
	76
	80
	96
	126
	130
	140
Possible!	

# Inhalt

## Kapitel 3

3.1	Ansatzpunkte zur innovativen Umsetzung
3.2	Prototypische Impulse für die Bestandstransformation in Wien
3.3	Visionäre Entwicklungsmöglichkeiten für ausgewählte Stadtquartiere
3.4	Ausblick
	Quellenverzeichnis
	Interviews
	Literatur

# Urbane Ressourcen- gemeinschaften weitergedacht

	155
	180
	187
	200
	204
	204
	204
Possible!	

# Vorwort

Das Teilen von Räumen sowie damit verknüpften Ressourcen wird in diesem Buch als vielversprechender Ansatz diskutiert, um die Erdgeschosszone der Bestandsstadt attraktiver und zugleich nachhaltiger zu gestalten. Angesichts des hohen Ressourcenbedarfs an Materialien, Energie und Boden im Bausektor spielt der schonende Umgang mit bereits vorhandenen gebauten Strukturen eine wesentliche Rolle für urbane Transformation.

Besonders in der städtischen Erdgeschoss- und auch Sockelzone sind die Probleme vielfältig und häufig augenscheinlich. Sie reichen von Leerstand über unattraktive oder nicht mehr zeitgemäße Nutzungen bis hin zu vom motorisierten Individualverkehr dominierten öffentlichen Räumen. Während Infrastrukturen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge eine Grundvoraussetzung für die anstehende Qualifizierung des Bestands darstellen, werden darüber hinaus alternative Strukturen und Praktiken des Teilens benötigt, um individuelle und gemeinschaftliche Bedürfnisse zu befriedigen, das Gemeinwohl zu stärken sowie ein qualitätsvolles Lebensumfeld für heutige und künftige Bewohner\*innen zu erhalten bzw. zu schaffen.

Diese Defizite sowie damit verbundenen Potenziale bildeten den Ausgangspunkt einer umfassenden Neuinterpretation urbanistischer Leitbilder (Jessen 2018), wie auch einer daran anknüpfenden kritischen Auseinandersetzung mit deren mangelhafter Umsetzung (u. a. Roskamm 2024) und möglichen Auswegen (u. a. Forlati/Peer 2017; Peer 2024). Das Forschungs- und Entwicklungsprojekt Stadtkern\_PLUS (Laufzeit 03/2022–04/2025, gefördert durch den Österreichischen Klima- und Energiefonds; future.lab o. J.) beschäftigte sich daran anknüpfend mit raumbezogenen Ressourcengemeinschaften in der Wiener Bestandstransformation. Dabei wird der Weg für die Begleitung und Umsetzung pilotartiger Ressourcengemeinschaften in einem Fokusgebiet des Stadterneuerungsprogramms WieNeu+ geebnet.

Mit diesem Buch sollen die Relevanz und Vielfalt raumbezogener Ressourcengemeinschaften als Möglichkeit zur gemeinwohlorientierten Bestandstransformation sowie bestehende Herausforderungen bekannter und sichtbarer gemacht werden. In der Stadtentwicklung bekannte und erprobte Ansätze zur Förderung des Teilens werden kritisch in den Blick genommen und in einem konkreten städtischen Experimentierraum neu gedacht. Dabei werden Potenziale und Impulse zur Stärkung einer zukunftsweisenden Kultur des (Raum-)Teilens – mit besonderem Fokus auf die städtische Erdgeschoss- und Sockelzone als Schnittstelle und Vermittlerin zwischen privat und öffentlich – aufgezeigt.

Das Buch spannt den Bogen von der konzeptionellen Idee bis hin zur praktischen Umsetzung von raumbezogenen Ressourcengemeinschaften am Beispiel aktueller Möglichkeitsräume der Stadterneuerung in Wien.

Der erste Teil zeigt die Relevanz von Praktiken des Raum- und Ressourcenteilens im Kontext einer kreislauffähigen, suffizienten und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung auf konzeptioneller Ebene auf. Darauf bezogen wird die Vision von raumbezogenen Ressourcengemeinschaften skizziert.

Der zweite Teil beleuchtet den Status quo von raumbezogenen Ressourcengemeinschaften in Wien. Es wird aufgezeigt, inwiefern die Aktivierung und das Teilen von Raumressourcen auf der Agenda der Stadtentwicklung stehen, wo Lücken zwischen Angebot und Nachfrage vorhanden sind und welche Hürden in der Raumaktivierung bestehen. Schließlich werden (städtische) Instrumente und Programme zur Förderung von Ressourcengemeinschaften kritisch reflektiert. Als empirische Grundlagen dienen u. a. Erkenntnisse einer wienweiten Umfrage, qualitative, leitfadengestützte Interviews mit Stakeholdern der Wiener Stadtentwicklung sowie eine Recherche von (internationalen) Good-Practice-Beispielen.

Der dritte Teil skizziert visionäre Umsetzungsmöglichkeiten von raumbezogenen Ressourcengemeinschaften spielerisch und strukturiert auf. Dabei werden Bezüge zwischen programmatischen Zielsetzungen der Stadtentwicklung und konkreten Nutzungstypen hergestellt, die hinsichtlich baulich-räumlicher sowie organisatorischer und rechtlicher Aspekte charakterisiert werden. Diese modellhaften Kombinationen werden prototypisch in ein aktuelles Stadterneuerungsgebiet in Wien übersetzt.

Das im Projekt gewonnene und im vorliegenden Buch dargestellte Wissen ist auch auf gesamtstädtischer Ebene und darüber hinaus für andere europäische Städte nützlich, da allgemeine Schlüsse zur Förderung einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung als Beitrag zur gemeinwohlorientierten Bestandstransformation gezogen werden.

# Kapitel 1

# Urbane Ressourcen- gemeinschaften





# Kapitel 1

## Urbane Ressourcen-gemeinschaften

Das Konzept von urbanen Ressourcengemeinschaften orientiert sich an den gesellschaftlichen Geboten der Nachhaltigkeit und des Gemeinwohls. Idealerweise arbeiten In der Stadtentwicklung Kommunen, Unternehmen und Zivilgesellschaft gemeinsam an der Entwicklung und Umsetzung eines derartigen Lösungsansatzes für nachhaltigere Städte. Gemeinwohl ist – wie Nachhaltigkeit – ein programmatisches Ziel der Stadtentwicklung, das aufgrund der inhärenten Unschärfe die Chance bietet, miteinander im Gespräch zu bleiben und zu reflektieren, „was der Begriff in täglichen Aushandlungsprozessen zwischen individuellen Freiheiten und kollektiven Bedarfen leisten kann“ (BBSR 2020, 7).

In diesem Buch gilt das gemeinwohlorientierte Teilen von raumbezogenen Ressourcen als Hoffnungsträger für einen Wandel hin zu umweltschonenderen und gerechteren städtischen Lebensweisen. Kollektive Formen und Praktiken des Teilens zählen zu den zentralen Ausprägungen von gesellschaftlicher Entwicklung und sind ein Spiegelbild für die Vielfalt menschlicher Lebensweisen und Kulturen. Die zugrundeliegenden Werte und Normen, Modelle und Instrumente und soziale Aspekte wie Legitimität, Gerechtigkeit und Reichweite können dabei stark variieren und sich über die Zeit verändern. Im Alltag geht das Teilen mit kontinuierlichen Aushandlungsprozessen zwischen individuellen Freiheiten und kollektiven Bedarfen einher, die den Zusammenhalt in der Gesellschaft stärken können, wenn die Frage nach dem **Gemeinwohl** in den Vordergrund gestellt wird. Gemeinwohl bedeutet das „Wohl aller Mitglieder in einer Gemeinschaft“ (Dudenredaktion o. J.a). Aus politisch-soziologischer Sicht meint Gemeinwohl das Gemein- oder Gesamtinteresse einer Gesellschaft, das oft als Gegensatz zum Individual- oder Gruppeninteresse gesetzt wird (Bundeszentrale für politische Bildung o. J.). Dabei bleibt offen, wie und von wem das Wohlergehen bzw. Gesamtinteresse festgelegt wird; was unter einer Gemeinschaft zu verstehen ist und inwiefern die konkrete Ausgestaltung von kulturellen und sozialen Kontexten geprägt wird (Holzinger 2024). Mit Gemeinwohl werden zentrale Werte wie „Solidarität, Gemeinschaft, Selbstwirksamkeit und Teilhabe“ in Verbindung gebracht (BBSR 2020, 70).

Gemeinwohl hängt eng mit Gemeingütern bzw. **Commons** zusammen. Dabei handelt es sich um Ressourcen, die „allen und zugleich niemandem gehören“ (Holzinger 2024, 59), wie bspw. öffentliche Freiräume und andere Begegnungsräume ohne Konsumzwang, saubere Luft und Wasser sowie ein verträgliches Klima. Commons zeichnen sich dadurch aus, dass sie gemeinschaftlich

genutzt und verwaltet werden und für die Mitglieder der jeweiligen Gemeinschaft zugänglich und nutzbar sind (Helfrich/Heinrich-Böll-Stiftung 2014). Im Sinne der Nachhaltigkeit wird eine langfristige Verfügbarkeit derartiger Ressourcen angestrebt. Die geteilte Verantwortung gegenüber dem Erhalt und der Pflege von Commons ist ein weiteres Merkmal. In der kollektiven Verwaltung und Bewirtschaftung geteilter Ressourcen spiegelt sich die Vielfalt und Kreativität menschlicher Kooperation wider – wobei es das Risiko einer Übernutzung und Zerstörung durch Regeln, Prinzipien und Werte zu begrenzen gilt (u. a. Ostrom 1990; 2010).

Da die Wirkungen und Folgewirkungen menschlicher Aktivitäten im globalen Maßstab immer mehr die Grundlagen des Lebens heutiger und künftiger Generationen gefährden, stellt sich die Frage, welche Formen und Ausprägungen des Ressourcenteilens einer nachhaltigen Entwicklung zuträglich sind und ob es infolgedessen geboten erscheint, diese zu stärken. **Nachhaltigkeit** als Handlungsprinzip bedeutet, dafür Sorge zu tragen, dass heutige Bedürfnisse nicht zu Lasten weiterer sozialer Ungleichheit und ökologischer Zerstörung erfüllt werden und künftige Generationen eigene Lebensbedürfnisse in umfassender Weise verwirklichen können. Aus diesem normativen Gebot ergeben sich drängende Fragen, die sich einer an Nachhaltigkeit zu orientierenden Gesellschaft stellen: Wie können weltweit menschenwürdige Lebensverhältnisse ermöglicht und dabei gleichsam die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft bewahrt werden? Wie werden die dafür notwendigen ökologischen, sozialen und in weiterem Sinne ökonomischen Bedingungen gesichert und/oder wiederhergestellt bzw. erneuert? (Hofmeister 2018, 1599)

Auf internationaler Ebene wurde das normative Gebot der Umwelt- und Generationengerechtigkeit bereits im sogenannten Brundtland-Bericht zur nachhaltigen Entwicklung 1987 veröffentlicht und 1992 im Rahmen des Weltgipfels für Umwelt und Entwicklung von Rio de Janeiro deklariert, wobei die Industriestaaten des Nordens hier zum ersten Mal anerkannten, dass ihre Produktions- und Konsummuster für die weltweite Umweltzerstörung verantwortlich sind. Seitdem ist das Gebot der Nachhaltigkeit in unterschiedlicher Ausprägung in Programmen und Zielen der Vereinten Nationen enthalten. Im Jahr 2015 haben die Vereinten Nationen die Agenda 2030 verabschiedet und damit die globalen Nachhaltigkeitsziele (= Sustainable Development Goals [SDGs]) für eine sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Entwicklung gesetzt (United Nations 2015). Die Agenda 2030 verfolgt einen integralen Entwicklungsansatz, der Wirtschaft, Soziales und Ökologie umfasst und die Wahrung der Menschenrechte, Rechtsstaatlichkeit, Good Governance, Frieden und Sicherheit einfordert. Alle Mitgliedstaaten der Vereinten Nationen haben sich verpflichtet, auf die Umsetzung der Agenda 2030 auf nationaler, regionaler und internationaler Ebene bis zum Jahr 2030 hinzuarbeiten.

# Genug Ressourcen?

Das anhaltende Wachstum des Ressourcenverbrauchs der letzten Jahrzehnte ist ein deutliches Zeichen dafür, dass wir die globalen Nachhaltigkeitsziele nicht (bzw. nicht schnell genug) erreichen. Damit gehen nicht nur enorme negative Umweltauswirkungen einher, sondern auch verstärkte soziale Ungleichheiten – insbesondere jene zwischen dem Globalen Norden und Süden, aber auch jene innerhalb von Industrieländern, deren materieller Wohlstand durchaus ungleich verteilt ist.

## Was sind Ressourcen?

Ressourcen gelten als der „natürlich vorhandene Bestand von etwas, was für einen bestimmten Zweck, besonders zur Ernährung der Menschen und zur wirtschaftlichen Produktion, [ständig] benötigt wird“ (Dudenredaktion o. J.b). Im Allgemeinen werden darunter materielle Ressourcen verstanden, die erschlossen werden, aber auch ausgebeutet oder ausgeschöpft sein können. Beim Thema Ressourcenverbrauch werden insofern meist natürliche Ressourcen betrachtet. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass sie von der Natur bereitgestellt werden und für den Menschen einen Nutzen stiften. Unterschieden wird zwischen erneuerbaren Ressourcen (z. B. Wind- und Sonnenenergie, Biomasse, Wasserkraft) und nicht erneuerbaren Rohstoffen (z. B. Mineralien, Metalle, Erdöl, Kohle, Erdgas). Rohstoffe wiederum bezeichnen Stoffe, die aus der Natur gewonnen werden und noch keine Bearbeitung erfahren haben. Sie werden entweder direkt verwendet oder weiterverarbeitet. Zu den natürlichen Ressourcen zählen außerdem der physische Raum (oder die Fläche), Umweltmedien (Wasser, Boden, Luft) und Ökosysteme (u. a. VDW o. J.).

Im Kontext von nachhaltiger Entwicklung legen wir den Ressourcenbegriff in dieser Publikation breiter an. Einerseits verstehen wir Ressourcen als nötige Mittel, um ein bestimmtes Ziel zu erreichen. Neben materiellen Ressourcen, wie Rohstoffen oder Materialien, sind damit auch immaterielle Ressourcen gemeint. Dazu zählen etwa menschliche Ressourcen (Wissen, Fähigkeiten, Kompetenzen, Arbeitskraft), finanzielle Ressourcen, technologische Ressourcen (wie etwa Patente, Software und Daten) sowie Zeit. Andererseits sind für uns auch physiologische (Gesundheit), soziale (z. B. Beziehungsnetze), kulturelle (z. B. Bildung) und strukturelle Ressourcen (z. B. gesellschaftliches Umfeld) von Relevanz (u. a. Bourdieu 1982, Häußermann et al. 1991). In Stadtentwicklungs- und Ressourcenpolitiken spiegeln

sich gesellschaftliche Herrschafts- und Machtverhältnisse wider, welche von diesen wie auch von anderen sozialen Praktiken mitgestaltet werden. Eine kritische Auseinandersetzung mit der Wirksamkeit dieser gesellschaftlichen Kräfte ist im Hinblick auf nachhaltige Entwicklung unerlässlich, wie dies etwa Bauhardt (2004) oder Mölders (2019) anhand des gesellschaftlich ungerechten Naturverständnisses im Kontext von sozialer Reproduktion vor Augen führen. Für den Blick auf gemeinwohlorientierte Praktiken des Teilens werden Ressourcen in diesem erweiterten und kritischen Verständnis verwendet, um die vielschichtigen Ausprägungen und transformativen Potenziale des Teilens darstellen zu können.

Diesem Buch liegt ein erweitertes Verständnis von Ressourcen zugrunde. Im folgenden Kapitel wird zunächst ein Fokus auf natürliche Ressourcen gelegt, um die Relevanz eines schonenden Umgangs mit vorhandenen baulich-physischen Beständen zu verdeutlichen. Schließlich wird der Ressourcenbegriff ausgeweitet, um den vielfältigen Potenzialen von gemeinwohlorientierten Formen des Teilens gerecht zu werden.

### 1.1.1 Globale Ressourcennutzung

Die natürlichen Ressourcen unserer Erde werden knapp. Der globale Bedarf an erneuerbaren sowie nicht erneuerbaren Ressourcen, wie Wasser, Boden, Biomasse, Metallen, Mineralien und fossilen Brennstoffen, übersteigt die Kapazitäten des Planeten, die er zur Reproduktion bräuchte. Seit der Industrialisierung steigt die weltweite Ressourceninanspruchnahme kontinuierlich an, hat sich seit den 1970er-Jahren verdreifacht (United Nations Environment Programme 2017) und wird sich gemäß Prognosen bis 2060 nochmals verdoppeln (OECD 2018). Der Großteil der verbrauchten Rohstoffe (neunzig Prozent) wird nach der Nutzung vorübergehend angesammelt oder zu Abfall, anstatt langfristig im Wirtschaftskreislauf zu bleiben (Ressourcen Forum Austria 2023). Das jährliche Abfallaufkommen wird in den nächsten dreißig Jahren voraussichtlich um siebzig Prozent steigen (Kaza et al. 2018).

Dieser verschwenderische Umgang mit Ressourcen beschleunigt die Klimakrise und das Artensterben, denn die Gewinnung und Verarbeitung von materiellen Ressourcen ist für die Hälfte der gesamten Treibhausgasemissionen und für mehr als neunzig Prozent des Biodiversitätsverlustes und Wasserstresses verantwortlich (Europäische Kommission 2020). Darüber hinaus entstehen negative Auswirkungen auf die Regenerationsfähigkeit der Erde und die Überschreitung weiterer planetarer Belastungsgrenzen sowie auf globale Ausbeutungsverhältnisse und Menschenrechtsverletzungen (Rockström et al. 2009; AK Rohstoffe 2016; Hirschnitz-Garbers et al. 2018; Hackfort et al. 2019).

19

Global betrachtet ist die Menge an verbrauchten Rohstoffen äußerst ungleich verteilt. So wird in industrialisierten Ländern des Globalen Nordens pro Kopf etwa zehnmal so viel verbraucht wie in Ländern mit geringem Einkommen (United Nations Environment Programme 2017; Hackfort et al. 2019), was u. a. auf nicht nachhaltige Produktions- und Konsummuster zurückgeführt werden kann.

Die **Ziele nachhaltiger Entwicklung** (Sustainable Development Goals [SDGs]) der Vereinten Nationen beinhalten den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen (s. 1.1; United Nations 2015). SDG 12 „Responsible Consumption and Production“ zielt direkt auf nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster ab, insbesondere bei der Steuerung und Nutzung natürlicher Ressourcen. Die schädlichen Umweltauswirkungen in der Gewinnung und Weiterverarbeitung von Metallen beziehen sich außerdem auf die angestrebte nachhaltige Nutzung von terrestrischen und marinen Ökosystemen (SDG 15 und SDG 14).

Mit Blick auf weitere SDGs werden Zusammenhänge sowie auch potenzielle Zielkonflikte sichtbar: SDG 7 fordert den allgemeinen Zugang zu erschwinglicher, zuverlässiger, nachhaltiger und moderner Energie und wird durch den prognostizierten Anstieg der erneuerbaren Energien unterstützt. Der Ausbau erneuerbarer Energiesysteme wird Auswirkungen auf die Ressourcennutzung haben, da die Nachfrage nach Wind- und Solarenergie und Batteriesystemen voraussichtlich steigen wird.

Mit dem SDG 8 „Decent Work and Economic Growth“ scheint zunächst ein Widerspruch zu SDG 12 zu bestehen: Denn die Gewinnung und Weiterverarbeitung von Rohstoffen führt zwar potenziell zu wirtschaftlichem Wachstum und zur Schaffung von Arbeitsplätzen, ist allerdings angesichts der negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Hinblick auf andere SDGs als nicht nachhaltig zu bewerten. Zudem steht das SDG 8 zugrundeliegende konventionelle Verständnis von Arbeit als Lohn- und Erwerbsarbeit nicht konsistent mit SDG 5, das auch unbezahlte Pflege- und Hausarbeit als Arbeit betrachtet.

Ein weiterer Zielkonflikt besteht zwischen SDG 8 und SDG 9, das auf eine widerstandsfähige Infrastruktur, inklusive und nachhaltige Industrialisierung und die Förderung von Innovationen abzielt. Angesichts des engen Zusammenhangs zwischen der Verwendung von nicht metallischen Baumaterialien und dem wirtschaftlichen Wachstum der Baubranche werden erhebliche politische Herausforderungen in einer Begrenzung von Umweltauswirkungen prognostiziert.

In diesen offensichtlichen Widersprüchen zwischen einzelnen Nachhaltigkeitszielen zeigt sich, dass die Orientierung am Wirtschaftswachstum zu einer Abhängigkeit von einem hohen Materialgebrauch führt. Dies hat zur Folge, dass das Wachstum in vielen Sektoren, wie insbesondere in der Bauwirtschaft, dem Energiesektor und der industriellen Produktion, auf einen steigenden Input an materiellen Ressourcen angewiesen ist. Somit kann die – unhinterfragte bzw. zu wenig reflektierte – Ausrichtung am Wirtschaftswachstum als wesentlicher Treiber für zunehmenden Ressourcenverbrauch bezeichnet werden.

Um diesem Zielkonflikt zu entgehen, verweist SDG 8.4 auf die Notwendigkeit einer absoluten Entkopplung von Wirtschaftswachstum und Materialverbrauch und damit verbundener Umweltzerstörung. Berichte zeigen, dass einigen Ländern bereits eine relative Entkopplung gelungen ist: Durch Effizienzsteigerungen in ressourcenintensiven Bereichen, wie der industriellen Produktion oder in der Mobilität, kann erreicht werden, dass der Materialverbrauch langsamer ansteigt als das Wirtschaftswachstum. Im Sinne eines „grünen Wachstums“ wird dieser Weg u. a. von der Europäischen Union im Rahmen des Green New Deal (Europäische Kommission 2019) und der OECD verfolgt. Ressourceneffizienz gilt als ausschlaggebender Indikator, um Fortschritte von einzelnen Nationen bzw. Branchen zu bewerten (s. 1.1.1). Der Glaube an grünes Wachstum und damit verbundene Möglichkeiten der Entkopplung sind eng mit der Ansicht verbunden, dass uns technologische Innovationen und Effizienzsteigerungen aus der ökologischen Notlage führen werden. Empirische Studien zeigen allerdings, dass diese nicht ausreichen werden, sondern auch eine Schrumpfung von Produktion und Konsum in Nationen des Globalen Nordens bzw. veränderte Konsumweisen hin zu kohlenstoffarmen oder -freie Sektoren nötig sein werden (Gough 2017). Ein nachhaltiges Wirtschaftssystem und echtes grünes Wachstum, das die ökologischen Ziele erfüllt und nicht auf der Ausbeutung begrenzter Ressourcen beruht, seien nur durch eine absolute Entkopplung, in der Wohlstand und Entwicklung unabhängig vom Wachstum sind, möglich (Hickel/Kallis 2020).

21

### Wie lässt sich Ressourcenverbrauch messen?

Der Materialverbrauch einer Volkswirtschaft wird meist anhand des inländischen Materialverbrauchs (= Domestic Material Consumption [DMC]) gemessen. Dieser umfasst das Gesamtgewicht der im Inland gewonnenen Rohstoffe, inklusive der physischen Importe, abzüglich der Exporte. Wird die wirtschaftliche Leistung eines Staates (gemessen in Bruttoinlandsprodukt [BIP]) durch den DMC geteilt, lässt sich daraus die Höhe der Ressourceneffizienz ableiten. Je höher das BIP, also die Wirtschaftsleistung, im Vergleich zum DMC, also dem Ressourcenverbrauch, desto besser die Ressourceneffizienz (BMK 2020).

Eine umfassendere und detailliertere Berechnungsmethode ist die Stoffstromanalyse (Material Flow Analysis [MFA]): Sie analysiert die Flüsse und Bestände von Materialien innerhalb eines spezifischen Systems. Sie bietet ein tiefgehendes Verständnis der Ressourcennutzung und hilft dabei, Optimierungspotenziale, wie etwa Treibhausgaspotenziale, zu identifizieren.

Die Stoffströme in Städten, die durch menschliche Siedlungsaktivitäten entstehen, werden als Urbanner Metabolismus beschrieben. Dieser umfasst einerseits Ressourcen, die in Städte fließen (Inputs), wie etwa Brennstoffe, erneuerbare Energien, Baumaterialien,

Lebensmittel, Wasser sowie Konsumgüter. Andererseits entstehen durch deren Verbrauch Emissionen oder Abfälle, die aus der Stadt hinausfließen (Outputs). Inputs können nicht nur in Outputströme umgewandelt und dadurch die Stadt verlassen, sondern sie können auch in Infrastrukturen oder Gebäuden eingelagert werden. Anhand der Materiallager lässt sich die Größe und Form der in Städten vorhandenen Bestandsmengen analysieren (Bleher 2017).

Fast die Hälfte der Ressourceninputs wird in Beständen akkumuliert. Unter gesellschaftlichen Beständen werden alle Artefakte eines sozioökonomischen Systems zusammengefasst. Diese enthalten sämtliche Infrastruktur, Gebäude und Fahrzeuge sowie alle Maschinen und langlebige Konsumgüter. Auch Nutztiere und die menschliche Bevölkerung sind Teil der gesellschaftlichen Bestände. Der Anstieg an Inputs gegenüber Outputs verweist auf die steigende Anzahl an Beständen. Wie in den meisten Industrieländern übersteigen auch in Österreich die gesellschaftlichen Inputs die Outputs deutlich (BMK 2020, 71 f.).

Urbane Stoffstromanalysen werden häufig eingesetzt, um die Planung und Gestaltung nachhaltiger Stadtteile zu unterstützen und die Bewusstseinsbildung für nachhaltigen Konsum zu erhöhen. Gleichzeitig geben sie Auskunft über die vielfältigen funktionalen und räumlichen Wechselwirkungen und -beziehungen mit der regionalen sowie auch globalen Umwelt (Bleher 2017).

### 1.1.2 Ressourcennutzung in Österreich

Die auf globaler Ebene bestehende Herausforderung eines immer weiter steigenden Bedarfs und somit Verbrauchs an Materialien und Energie spiegelt sich auch auf nationaler Ebene in Österreich wider. Wie auch in den meisten anderen Industrieländern war in Österreich seit den 1970er-Jahren eine Sättigung des Ressourcenverbrauchs auf hohem Niveau zu beobachten. 2018 lag der österreichische **Materialverbrauch** bei 167 Millionen Tonnen pro Jahr bzw. 19 Tonnen pro Kopf und Jahr – was den EU-28-Durchschnitt (14 Tonnen pro Kopf und Jahr) übersteigt. Wenig überraschend übersteigt der nationale Materialverbrauch die planetaren Grenzen deutlich (BMK 2020).

In Österreich wurde lange Zeit versucht, den hohen Ressourcenverbrauch durch Effizienzsteigerungen auszugleichen (s. 1.1.4), wobei allerdings eine Entkopplung von Wirtschaftswachstum und Materialverbrauch bisher nicht zu erkennen ist. In Jahren mit einem relativ hohen Wirtschaftswachstum von drei Prozent oder mehr ist auch der Materialverbrauch deutlich gestiegen. Nur in jenen Jahren, in denen das Wirtschaftswachstum unter 1,5 Prozent lag, ist der Materialverbrauch gesunken.

Gut die Hälfte des nationalen Ressourcenverbrauchs entfällt auf nicht metallische Mineralstoffe, also Baurohstoffe und Industriemineralien, die für den Aufbau und Erhalt gesellschaftlicher Bestände verwendet werden (s. 1.1.1). Darunter fallen u. a. Gebäude und

Verkehrsnetze. Man geht davon aus, dass der künftige Material- und Energiebedarf im Aus- und Neubau sowie in der Erhaltung und Renovierung von Materialbeständen steigen wird. Somit geht eine Trendwende im Ressourcenverbrauch und in der Menge der Emissionen mit dem Umbau unserer gesellschaftlichen Bestände in Richtung von nicht wachsenden, wartungsarmen, multifunktionalen und langlebigen Infrastrukturen einher. Neben einer Optimierung der materiellen Zusammensetzung bedarf es auch einer Reduktion von nicht mehr benötigten Beständen und einer raumordnerischen Optimierung, die u. a. auf verringerte Bestände in Form von baulicher Verdichtung und kurzen Wegen setzt (BMK 2020, 61).

### 1.1.3 Kreislaufwirtschaft als Lösung?

Um auch für zukünftige Generationen eine hohe Lebensqualität zu sichern, braucht es einen neuen Umgang mit den natürlichen Ressourcen unserer Erde. Als vielversprechender Lösungsansatz gilt die Kreislaufwirtschaft, die auf europäischer Ebene mit dem 2020 veröffentlichten Aktionsplan zur Kreislaufwirtschaft (Europäische Kommission 2020) einen wichtigen Baustein des Europäischen Grünen Deals (Europäische Kommission 2019) darstellt. Laut Europäischer Kommission besteht das Ziel einer Kreislaufwirtschaft darin, „den Wert von Produkten, Materialien und Ressourcen so lange wie möglich zu erhalten, indem sie am Ende ihrer Nutzungsdauer in den Produktionskreislauf zurückgeführt werden, und gleichzeitig wenig Abfall erzeugt wird“ (eurostat o. J.). Um den Ressourcenverbrauch der EU zu minimieren, soll u. a. der Anteil kreislaforientiert verwendeter Materialien bis 2030 verdoppelt werden. Gleichzeitig wird die Notwendigkeit betont, das Wirtschaftswachstum von der Ressourcennutzung zu entkoppeln und somit die langfristige Wettbewerbsfähigkeit der EU zu sichern (s 1.1.1) (Europäische Kommission 2020).

23

#### Was ist Kreislaufwirtschaft?

Die Kreislaufwirtschaft ist ein Modell der Produktion und des Verbrauchs, in dem bestehende Materialien und Produkte möglichst lange geteilt, wiederverwendet, repariert, aufgearbeitet und recycelt werden. Abfälle sollen somit auf ein Minimum reduziert und der Bedarf an neuen Produkten soll gesenkt werden. Zudem wird in der verlängerten produktiven Weiterverwendung Potenzial gesehen, um zusätzliche Wertschöpfung zu generieren. Die Kreislaufwirtschaft steht im Gegensatz zum traditionellen linearen Wirtschaftsmodell, das auf große Mengen billiger, leicht zugänglicher Materialien und Energie sowie geplante Obsoleszenz – als bewusste Begrenzung der Lebensdauer von Produkten durch Hersteller, um den Verbrauch zu steigern und Neukäufe zu fördern – setzt (Europäisches Parlament 2016).



**Die Ziele der Kreislaufwirtschaft** der Europäischen Kommission wurden in viele nationalen Strategien übernommen. In der österreichischen Kreislaufwirtschaftsstrategie werden drei grundsätzliche Strategien zur Erreichung einer kreislauffähigen Wirtschaft genannt (BMK 2022):

**1. Intelligente Nutzung und Herstellung:** Produkte und Infrastrukturen werden intelligenter genutzt und hergestellt, indem sie überflüssig (gemacht) (Refuse), intensiver genutzt und geteilt werden (Rethink) sowie die Ressourceneffizienz gesteigert und der Einsatz von natürlichen Ressourcen und Materialien reduziert wird (Reduce).

**2. Verlängerte Lebensdauer:** Die Lebensdauer von Produkten, Komponenten und Infrastrukturen wird verlängert, indem sie wiederverwendet (Reuse), bei Beschädigung durch Reparatur weitergenutzt (Repair) oder bei Alterung aufbereitet werden (Refurbish), sowie indem Teile aus defekten Produkten für neue Produkte mit gleicher oder anderer Funktion genutzt werden (Remanufacture oder Repurpose).

**3. Aufbereitung und Verwertung:** Materialien können im Kreis geführt werden, indem sie aufbereitet werden (Recycle). Erst am Ende des Kreislaufes sollte die thermische Verwertung mit Energierückgewinnung (Recover) stehen.

In der Vielfalt an Maßnahmen zeigt sich, dass die Umsetzung einer Kreislaufwirtschaft und somit die Verringerung des Ressourcenverbrauchs vielfältiger Ansätze bedarf. Insbesondere die intelligente Nutzung von Produkten und Infrastruktur ist nicht allein mit technologischen Lösungen bewältigbar, sondern verlangt nach Änderungen des Verhaltens.

#### 1.1.4 Ressourceneffizienz, -konsistenz und -suffizienz als Strategien zur Kreislaufwirtschaft

Um Ziele der Kreislaufwirtschaft zu erreichen, werden dreierlei **Strategien der Nachhaltigkeit** (Behrendt et al. 2018) empfohlen: Effizienz – im Sinne von weniger Ressourceneinsatz pro Menge an gefertigten Gütern (s. 1.2.1) –, Konsistenz – im Sinne einer Substitution durch naturverträgliche Technologien und Strukturen – sowie Suffizienz – im Sinne einer Reduktion von ressourcenbelastenden Produktions- und Konsumweisen (Hackfort et al. 2019, 5). Den wissenschaftlichen und politischen Diskurs zu nachhaltigen, kreislauffähigen Städten und Regionen dominieren bislang Effizienz und Konsistenz, die auf das Schließen und Verlangsamten von Stoff- und Energiekreisläufen fokussieren: Wie können Rohstoffe so eingesetzt werden, dass möglichst wenig Material für die Befriedigung der menschlichen Bedürfnisse benötigt wird? Wie können Abfälle zur Vereinbarkeit von menschlicher Produktion und Natur beitragen? Bisher weniger beachtet wurden Suffizienzstrategien, die etwa darauf abzielen, nicht erneuerbare Rohstoffe möglichst lange und intensiv zu nutzen (Ressourcen Forum Austria 2023).

## Was bedeutet Effizienz, Konsistenz und Suffizienz?

In Ergänzung zu Effizienz und Konsistenz, die auf bessere bzw. andere Lösungen durch technologische Innovation setzen, fragt Suffizienz nach dem Genug (von Winterfeld 2007; Haas 2024). Effizienz strebt eine höhere Ressourcenproduktivität an, indem aus derselben Menge an Input mehr Output generiert wird. Allerdings können Effizienzmaßnahmen auch Reboundeffekte hervorrufen, wenn die gesteigerte Produktivität bestimmter Güter (z. B. geringerer Treibstoffverbrauch bei Autos) zu einer erhöhten Produktion und/oder intensiveren Nutzung (z. B. häufigere oder längere Autofahrten) führt (von Winterfeld 2007). Konsistenzstrategien zielen darauf ab, Produktionsprozesse als geschlossene Stoffkreisläufe zu gestalten, um Abfälle und Emissionen zu vermeiden und Umweltbelastungen zu minimieren. Dies geschieht durch die Nutzung regenerativer Stoffe und das Recycling nicht erneuerbarer Materialien. Beispiele hierfür sind der Umstieg auf erneuerbare Energien, umweltschonende Lebensmittelproduktion sowie Pfandsysteme und Papierrecycling. Konsistenzstrategien sind jedoch oft mit aufwendigen technischen Neuerungen, hohen Investitionskosten und tiefgreifenden gesellschaftlichen Veränderungen verbunden (Böcker et al. 2020; Schatz 2015).

25

Während Effizienz und Konsistenz die Symptome und Folgen negativer Umweltauswirkungen adressieren, konzentriert sich Suffizienz auf deren Ursachen. **Suffizienz** strebt veränderte Produktions- und Konsumweisen an, um „ein gutes Leben“ innerhalb planetarer Grenzen zu ermöglichen. Dabei sind sowohl die Maxima eines guten Lebens im Sinne einer Begrenzung von Überkonsum und -produktion als auch die Minima zur Sicherstellung der Grundbedürfnisse von zentraler Bedeutung (Bärnthaler/Gough 2023). Suffizienz setzt also bei den Bedürfnissen und der Nachfrage der Menschen an und steht für einen maßvollen Umgang mit den natürlichen Ressourcen durch einen genügsamen, weniger materialistischen Lebensstil. Suffizienzstrategien sind nicht nur quantitativ – im Sinne eines reduzierten Ressourcenverbrauchs –, sondern zielen auf ein neues Wohlstandsempfinden und auf einen kulturellen Wandel ab (Linz 2002; 2015).

Zur Umsetzung von Suffizienz lassen sich folgende **Grundprinzipien** unterscheiden (Zimmermann et al. 2023):

**Reduktion:** Quantitative Verringerung der Nachfrage oder Inanspruchnahme von Konsumgütern oder Dienstleistungen und der damit verbundenen Umweltauswirkungen und Ressourcenverbrauch (z. B. geringere Temperaturen in Wohnräumen; oder Reduktion von Wohnfläche pro Kopf)

**Substitution:** Qualitative Veränderung der Bedürfnisbefriedigung einhergehend mit einer Reduktion der Umweltwirkungen oder des Flächen- und Ressourcenverbrauchs (z. B. Sharing und gemeinschaftliche Nutzung von Räumen)

**Anpassung:** Abbau von Übermaß bzw. Überdimensionierung von nicht Benötigtem (z. B. Senkung der Raumtemperatur von nicht genutzten Räumen während der Heizperiode, Mehrfachnutzung von Räumlichkeiten, um Leerstandszeiten zu reduzieren, oder flexible Wohnungsgrößen)

Das vorherrschende Narrativ, wonach Verhaltensänderungen auf der individuellen Ebene notwendig sind, um Ressourcen einzusparen, wird im wissenschaftlichen Diskurs zunehmend kritisiert, und es wird betont, dass die Umsetzung von Suffizienzstrategien in politischer Verantwortung liegt und von staatlichen Steuerungsmaßnahmen begleitet werden sollte (Linz 2015). Somit braucht es ermöglichende Infrastrukturen sowie institutionelle und rechtliche Rahmenbedingungen, um dauerhafte Verhaltensänderungen in Richtung eines reduzierten Ressourcenbedarfs zu unterstützen (Sahakian/Wilhite 2014).

Ressourcensuffizienz ist als Zieldimension für Städte und Regionen noch wenig verbreitet und die Überführung in die räumliche Planung mit vielen Hürden verbunden. Dies liegt u. a. daran, dass sich das Potenzial von Suffizienzmaßnahmen zur Ressourcenschonung, wie z. B. Sharing-Initiativen im Mobilitätsbereich, gemeinschaftliche Wohnformen und die Reduktion der individuellen Wohnfläche durch das Teilen von Räumen, nur schwer erfassen und (quantitativ) messen lässt (Hackfort et al. 2019). Denn auf Lebensstile, Verhaltensweisen und kulturelle Leitbilder, die mit stetig wachsenden und individualisierten Ansprüchen verbunden sind und durch rechtliche und politische Rahmenbedingungen abgesichert werden, nehmen verschiedene Faktoren Einfluss, die in komplexen Zusammenhängen zueinander stehen (Böcker et al. 2020).

Eine weitere Hürde besteht darin, dass Suffizienzmaßnahmen gesellschaftlich mit Verzicht oder Einschränkung individueller Freiheit und einem Verlust an Lebensqualität verbunden werden und solche negativen Assoziationen auf Ablehnung, vor allem von zivilgesellschaftlichen und privatwirtschaftlichen Akteur\*innen, stoßen können. Im Gegensatz zu Effizienz- und Konsistenzmaßnahmen, die nicht auf einen veränderten Bedarf an Ressourcen abzielen, gehen Suffizienzmaßnahmen mit Verhaltensänderungen einher und sind auf politischer Ebene mit der Notwendigkeit verbunden, ernsthafte Veränderungen voranzutreiben und ggf. unbequeme Entscheidungen zu treffen.

Der Diskurs um Suffizienz als nötige Erweiterung von an Konsistenz und Effizienz orientierten Nachhaltigkeitsstrategien hinterfragt etablierte Vorstellungen davon, wie sich Gesellschaft verändern soll bzw. kann. Dabei werden Grenzen des dominanten Verständnisses von Innovation sichtbar gemacht, das primär auf technologische und ökonomische Neuerungen fokussiert. Gleichzeitig wird der Bedarf eines breiteren Innovationsverständnisses argumentiert, das alle Aspekte des gesellschaftlichen Wandels als Potenzial anerkennt und insbesondere die sozialen Aspekte von Veränderungen stärkt (Peer et al. 2024).

## Was sind gesellschaftliche Innovationen?

Gesellschaftliche Innovationen werden im relational-referenziellen Konzept von Rammert (2010, 22) als Ergebnis eines Zusammenspiels von Veränderungen in verschiedensten Teilbereichen wie Soziales, Recht, Wirtschaft, Ökologie, Technik etc. wirksam. Um Ansatzpunkte für Innovation aus verschiedenen Perspektiven zu betrachten, werden – auch in der räumlichen Planung und Architektur – vereinfachend die vier Teilbereiche Hard-, Soft-, Org- und Brandware unterschieden (u. a. Reicher 2014, 222; Forlati/Peer 2017, 14):

Die Hardware gilt hierbei als die physisch-technische Komponente, etwa im Sinne mechanischer oder baulicher Artefakte.

27

Als Software wird die programmatische, mechanistische, aber auch durch Nutzung und Aktivität strukturgebende Komponente bezeichnet, wie etwa Kalküle, Programme oder Netzwerke.

Die Orgware steht für die organisatorische und regulatorische Komponente, bspw. in Formen der Koordination oder Steuerung.

Unter Brandware wird die Charisma und Image gebende Komponente verstanden, der etwa Design oder Inszenierung Ausdruck verleihen.

Eine spezifische Kombination von etablierten Neuerungen in diesen Komponenten kann im Ergebnis eine gesellschaftliche Innovation hervorbringen.

# Genug gebaut?

Das **Bauwesen** macht einen wesentlichen Anteil des gesamten Ressourcenverbrauchs aus. Auf europäischer Ebene ist die gebaute Umwelt für die Hälfte der gesamten Rohstoffgewinnung verantwortlich sowie für rund ein Drittel (35 Prozent) des Abfallaufkommens (Daten aus 2016; Europäische Kommission 2020). Durch die Rohstoffgewinnung, Herstellung von Bauprodukten, den Neubau und die Renovierung von Gebäuden entstehen außerdem fünf bis zwölf Prozent der Treibhausgasemissionen in den EU-Nationen, wobei achtzig Prozent der Emissionen mittels einer höheren Materialeffizienz eingespart werden könnten (Hertwich et al. 2020).

Im EU-Aktionsplan zur Kreislaufwirtschaft (Europäische Kommission 2020) wird das Bauwesen als Branche mit dem höchsten Ressourcenverbrauch und gleichzeitig hohem Kreislaufpotenzial betrachtet. Im Rahmen der Strategie für eine nachhaltige bauliche Umwelt werden die Grundsätze der Kreislaufwirtschaft während des gesamten Lebenszyklus von Gebäuden durch unterschiedliche Maßnahmen gefördert, wie u. a. strengere Anforderungen an den Recycling-Anteil für bestimmte Bauprodukte und die stoffliche Verwertung von Bau- und Abbruchmaterialien. Gefördert werden sollen außerdem Initiativen zur Verringerung der Bodenversiegelung und Sanierung stillgelegter oder kontaminierter Brachflächen. Im Europäischen Grünen Deal wird außerdem eine „Renovierungswelle“ angekündigt, welche zu einer verbesserten Energieeffizienz im Einklang mit den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft führen soll. Dabei wird insbesondere auf eine optimierte Lebenszyklusleistung und höhere Lebensdauer von Bauten gesetzt (Europäische Kommission 2020).

Ein Großteil dieser übergeordneten Zielsetzungen und Maßnahmen kann den Bereichen Effizienz und Konsistenz zugeordnet werden. Wie allerdings Studien zeigen, werden Effizienzgewinne häufig durch diverse Rebound-Effekte in ihrer Wirkung vermindert oder zunichte gemacht. So können etwa energetische Verbesserungen durch thermische Sanierung oder die Umstellung des Heizsystems durch die Zunahme an Wohnfläche pro Kopf konterkariert werden (Zimmermann et al. 2023).

Daher müssen Effizienz- und Konsistenzstrategien durch Suffizienzstrategien ergänzt werden, um tatsächliche Veränderungen hin zu einem nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauwesen zu erreichen. In der Auseinandersetzung mit **Suffizienz im Bauwesen** stellt sich die zentrale Frage, wie Bedürfnisse der Menschen nach attraktivem und bezahlbarem (Wohn- und Arbeits-)Raum unter Berücksichtigung der ökologischen Grenzen befriedigt werden können. Dabei geht es nicht nur um Flächenreduktion, sondern um gerechtere Umverteilung des Zugangs zu Ressourcen.

Neben dem Einsatz recycelbarer Baustoffe oder der Wiederverwendung und -aufarbeitung von Baumaterialien braucht es etwa Lösungsansätze, wie mit bestehenden Gebäudestrukturen schonender umgegangen und somit deren Nutzungsdauer verlängert sowie die Nutzungsintensität erhöht oder Nutzungsart verändert werden kann (vgl. BMK 2020). Auch die Reduktion des individuellen Wohnflächenbedarfs und gemeinschaftliche Wohnformen sind relevante Ansätze, die bisher vor allem im Neubau Beachtung gefunden haben. Im Sinne einer suffizienten räumlichen Entwicklung ist allerdings eine möglichst intensive Nutzung bereits errichteter baulicher Bestände zentral.

Zu den übergeordneten Suffizienzzielen im Bauwesen zählt die Bestandsentwicklung vor Neubau: Suffizienz bedarf eines bedürfnisorientierten und wertschätzenden Umgangs mit dem Vorhandenen, vor allem mit bestehender Bausubstanz, gewachsenen Strukturen und bisher ungenutzten Flächen. Die Bestandserhaltung und -erneuerung durch direkte Leerstandsnutzung, Sanierung und Modernisierung oder Teilung und Umnutzung sind prinzipiell zu priorisieren. Wenn diese Maßnahmen nicht möglich sind, ist eine Bestandserweiterung durch Ausbau, Aufstockung oder Anbau abzuwägen. Nur wenn dadurch nicht alle Anforderungen oder Bedürfnisse erfüllt werden, kann ein Neubau erfolgen (Billenstein et al. 2021).

### Was bedeutet Suffizienz im Gebäudebereich?

29

Suffizienz im Gebäudebereich geht u. a. über die Reduktion des Flächenbedarfs hinaus und umfasst folgende Bereiche (Drebes 2021):

**Bauliche Suffizienz** bezieht sich auf die Planung und Errichtung von Gebäuden bzw. Räumen. Suffiziente Ansätze wären hierbei der Bestandserhalt, die -erneuerung und -erweiterung, die Reduktion der Wohnfläche pro Kopf sowie geringe Ausbaustandards.

**Energiesuffizienz** fokussiert den Betrieb bzw. die Nutzung von Gebäuden. Neben der Ausstattung (Haushalts- und Elektrogeräte) werden im Nutzungsverhalten Suffizienzpotenziale gesehen.

Neben der Betrachtung einzelner Gebäude spielen auch der Maßstab einzelner Nutzungseinheiten (u. a. hinsichtlich der Ausstattung, der räumlichen Aufteilung und Intensität der Nutzung von Wohnungen, Büros oder Gewerbeeinheiten) sowie auch die Quartiersebene (u. a. hinsichtlich der Gestaltung des Umfelds und der Stärkung von Sharing-Konzepten) eine wichtige Rolle (Zimmermann et al. 2023).

# Städte als Ressourcenzentren

## 1.3.1 Die Verantwortung von Städten des Globalen Nordens

Um die globalen Klima- und Nachhaltigkeitsziele (United Nations 2015) zu erreichen, spielt die städtische bzw. urbane Entwicklung eine zentrale Rolle (u. a. WBGU 2016; Millward-Hopkins et al. 2020). Denn Städte und urbane Gebiete sind nicht nur Lebensraum für immer mehr Menschen, sondern auch die größten Verbraucher von Ressourcen. 2050 werden zwei Drittel der Weltbevölkerung in Städten und urbanen Gebieten leben. Diese machen zwar nur einen Bruchteil (etwa zwei Prozent) der globalen Landmasse aus, konsumieren aber über 75 Prozent der natürlichen Rohstoffe, sind für mehr als die Hälfte der festen Abfälle verantwortlich und stoßen bis zu sechzig Prozent der Treibhausgase aus.

Der Großteil dieser Ressourcen wird von Städten des Globalen Nordens verbraucht. Dieses Ungleichgewicht spiegelt ungleiche Entwicklungschancen und Lebensbedingungen zwischen der (Stadt-)Bevölkerung im Globalen Süden und Norden wider. Denn das höhere wirtschaftliche Entwicklungsniveau in Städten des Globalen Nordens geht mit höheren Lebensstandards einher, die wiederum mit einem erhöhten Energiebedarf (Nutzung von elektronischen Geräten, Heizungen, Fahrzeugen), intensiven Flächenverbrauch (u. a. bei der Wohn- und Verkehrsfläche pro Kopf) und materialintensiven Konsumgewohnheiten einhergehen. Darüber hinaus sorgen umfangreiche Infrastrukturen und Technologien in Städten des Globalen Nordens, wie etwa Transportsysteme und energieintensive Industrien, für einen relativ hohen Ressourcenverbrauch (u. a. United Nations Environment Programme 2017). In der angestrebten Reduktion des globalen Ressourcenverbrauchs stehen Städte des Globalen Nordens somit zwar in stärkerer Verantwortung, ressourcenintensive Produktions- und Konsumweisen anzupassen und ausreichend Mittel dafür einzusetzen. Gleichzeitig können wirksame Lösungen nur gemeinsam entwickelt werden.

Betrachtet man den Ressourcenverbrauch pro Kopf, ist dieser in Städten im Vergleich zu ländlichen oder suburbanen Räumen relativ gering. Die höhere Bevölkerungsdichte in Städten und damit einhergehende geringere individuelle Wohnungsfläche hat einen geringeren Wärmenergiebedarf zur Folge. Die dichtere Bebauung geht außerdem mit einem geringeren Verbrauch an Baumaterialien pro Kopf einher, verursacht kürzere Wegstrecken und somit einen geringeren Kraftstoffverbrauch. Zudem zeigen Untersuchungen des Urbanen Metabolismus (s. 1.1.1), dass in Städten verwendete Baustoffe nur teilweise aus der umliegenden Region bezogen (wie z. B. Kies oder Naturstein) und zu einem hohen Anteil aus räumlich weiter entfernten Regionen importiert werden (z. B. Zement, Metalle). Somit werden hohe Umweltbelastungen, die auf die Produktion

zurückzuführen sind, mit jenen ergänzt, die durch den Transport entstehen (Bleher 2017).

In Städten kumulieren nicht nur materielle Rohstoffe, sondern auch immaterielle Ressourcen. Als Zentren sozialer, wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und kultureller Entwicklungen verfügen urbane Räume über eine hohe Konzentration von Kapital, Daten und Talenten. Sie sind somit einzigartig positioniert, um Innovationen aller Art hervorzubringen. In dieser Hinsicht gelten Städte als Experimentierfelder, in denen Veränderungen ausprobiert und implementiert werden können, um in weiterer Folge auch auf andere räumliche Kontexte übertragen zu werden. Um gemeinsam an Lösungen zu arbeiten und Innovationen weiterzuentwickeln, tauschen europäische Städte im Rahmen von transnationalen Netzwerken Wissen und Erfahrungen aus – im Bereich der Kreislaufwirtschaft bspw. im Rahmen der Programme Circle Economy Cities, C40 Cities, Euro Cities, European Circular Economy Stakeholder Platform, EU Urban Agenda Partnership on Circular Economy (Ellen MacArthur Foundation o. J.).

### Was sind Stadtplanung und Stadtentwicklung?

Stadtplanung wird als eine soziale Aktivität verstanden, die einer rationalen Orientierung folgt und systematisch auf die Lösung von gesellschaftlichen Problemen ausgerichtet ist. Diese Definition von Planung enthält alle Formen der Planungspraxis wie auch verschiedene Formen der Governance (Peer 2024, 168). Stadtentwicklung dient hingegen als Sammelbegriff für alle Prozesse des städtischen Wandels. Stadtentwicklung wird als „komplexer Vorgang eines strukturellen und räumlichen Wandels“ beschrieben, welcher mehrere Dimensionen, wie etwa die Bevölkerungs- oder Beschäftigtenstruktur, deren räumliche Verteilung oder die Auswirkungen auf die Nutzung umfasst (Friedrichs 2018, 2422). Um den vielschichtigen Begriff besser fassen zu können, ist die grundsätzliche Unterscheidung von Stadtentwicklung als passiver oder aktiver Vorgang hilfreich (Selle 2017; Haas 2025): Versteht man Stadtentwicklung als passiven Vorgang, stellen sich die Fragen: Wie hat sich rückblickend die Entwicklung der Stadt strukturell und gestalterisch vollzogen (Streich 2011, 524)? Oder auch: Welche Entwicklungstendenzen und -erwartungen städtischer Systeme lassen sich vorausschauend beobachten? Inwiefern beeinflussen Megatrends, wie die Digitalisierung, Städte? Fragen nach einer gezielten planerischen Steuerung spielen dabei eine untergeordnete Rolle.

Andererseits kann Stadtentwicklung als etwas Aktives verstanden werden: Wie und wohin sollen sich Städte entwickeln? Normative Leitvorstellungen spielen in dieser Hinsicht eine zentrale Rolle. Das seit den späten 1980er-Jahren aufkommende und heute wohl bedeutendste Paradigma der Nachhaltigkeit (s. 1.1) hat zuvor domi-



nierende Entwicklungsvorstellungen, wie die funktionale Stadt, abgelöst. Die Frage, ob und wie sich Städte in all ihrer Komplexität steuern und gestalten lassen, wird seit Jahrzehnten im planungstheoretischen Diskurs verhandelt. Dabei gelangte man u. a. zu der Einsicht, dass die Entwicklung von Stadt damit einhergeht, zwischen und mit verschiedenen relevanten Akteur\*innen gemeinsame Angelegenheiten zu regeln. Stadtentwicklung kann somit als Arena und kommunale Planungsaufgabe verstanden werden, an der eine Vielzahl an Akteur\*innen, Institutionen und Professionen beteiligt ist. Es ist Kernaufgabe der Stadtentwicklung, die Aushandlung und den Ausgleich zwischen deren unterschiedlichen und auch widersprüchlichen Interessen zu organisieren und unterschiedliche Ansprüche an Stadt zu moderieren (BBSR 2000, 6).

### 1.3.2 Die Transformation des Bestands als urbane Zukunftsaufgabe

Im aktuellen Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsdiskurs ist die Transformation des Bestands ein sehr präsent Thema. Insbesondere der hohe Material- und Ressourcenverbrauch im Bauwesen (s. 1.2) ist Anlass, um einen planungs- und baukulturellen Paradigmenwechsel hin zu einem schonenden und wertschätzenden Umgang mit baulichen Beständen einzufordern (vgl. dazu u. a. Initiativen wie Allianz für Substanz in Österreich [o. J.] oder das Abrissmoratorium in Deutschland [Stumm o. J.]). Bestand wird etwa als „ökosoziale Ressource“ (Allianz für Substanz o. J.) betrachtet und rückt deren Beitrag zum Erreichen der Klimaziele (etwa Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis 2040 in Österreich) in den Fokus. Dazu bedarf es einer veränderten Planungs- und Baukultur, die stärker an Prinzipien der Klimaneutralität, Kreislaufwirtschaft und am Gemeinwohl orientiert ist. Das Pflegen, Sanieren, Adaptieren und Transformieren des Bestands sind dabei wesentliche Werte (Allianz für Substanz o. J.).

Neben effizienz- und konsistenzorientierten Zielsetzungen, wie der Verwendung kreislauffähiger Baustoffe, dem Recycling von Baumaterialien, erhält auch Suffizienz zunehmend an Aufmerksamkeit im Planungsdiskurs (vgl. dazu etwa das Fachsymposium und Forschungskolloquium zum Thema Suffizienz im Bauwesen und Gebäudebereich; BBR 2024). Dabei wird auch häufig auf bestehende Widersprüche in der Umsetzung von Suffizienz im Bauwesen verwiesen: So können etwa ambitionierte Nachhaltigkeitsziele in den Bereichen Bodenschutz und Ressourcenverbrauch nicht erreicht werden, wenn Wohnbauprogramme ausschließlich auf den Neubau von Gebäuden und Stadtteilen fokussieren. Damit einher geht die Kritik, dass Suffizienzmaßnahmen, wie die Reduktion des Wohnflächenbedarfs pro Kopf und Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen und des Wohnungstauschs, sowie die Leerstandsaktivierung zu wenig Beachtung finden. Während also einerseits das Bewusstsein gegenüber der Relevanz von Suffizienzmaßnahmen zu steigen scheint, mangelt es an einer konsequenten Umsetzung in der kommunalen Planungspraxis.

# (Raum-) Ressourcen teilen!

Das gemeinwohlorientierte Teilen von (Raum-)Ressourcen wird in diesem Buch als Beitrag zu umweltschonenderen und gerechteren städtischen Lebensweisen verstanden. Kollektive Praktiken des Teilens prägen die Gesellschaft seit geraumer Zeit, wobei sich die zugrundeliegenden Werte und Normen sowie auch Modelle und Instrumente stetig weiterentwickeln und verändern. In deren Vielfalt spiegelt sich die Diversität menschlicher Lebensweisen und Kulturen wider.

## 1.4.1 Praktiken des Teilens als Beitrag zur Ressourcensuffizienz

Einer möglichst intensiven Nutzung vorhandener Ressourcen durch Praktiken des Teilens wird hohes Potenzial zugeschrieben, Rohstoffe und Energie für Extraktion, Herstellung, Transport, Verkauf und Entsorgung einzusparen (Hackfort et al. 2019). Eine Bohrmaschine wird durchschnittlich nur zwanzig Minuten ihrer Lebenszeit genutzt, Büroarbeitsplätze nur zwischen zehn und fünfzehn Prozent. Dies illustriert, dass der Besitz vieler Gegenstände und Räume durch Formen des gemeinschaftlichen Konsums bzw. des Teilens abgelöst werden kann. Durch die geteilte Nutzung ergeben sich ökonomische Vorteile, indem etwa Miet-, Investitions- oder Anschaffungskosten für Einzelpersonen sinken, sowie ökologische Mehrwerte, da der Bedarf an neu errichteten Gebäuden und neu produzierten Waren reduziert werden kann. Zudem kann Sharing den Zugang zu Ressourcen demokratisieren (Agyeman et al. 2013; Boyko et al. 2017, 2), soziale Interaktionen fördern und individuelle und kollektive Kompetenzen stärken. Durch Praktiken des Teilens kann aufgezeigt werden, dass Suffizienz im Sinne eines schonenden Umgangs mit Ressourcen nicht mit Verzicht, Einschränkung der persönlichen Freiheit oder einem Verlust an Lebensqualität einhergehen muss.

## Was ist Sharing?

Der Begriff Sharing bezieht sich nicht nur auf das Verleihen oder Vermieten von Produkten, Dienstleistungen oder Räumen, sondern auch auf das Tauschen, Verschenken oder Weiterverkaufen. Grundsätzlich werden in der Literatur zwei Formen von Sharing unterschieden (Scholl et al. 2015):

Die verlängerte Nutzung von Gütern kann durch Tauschen als nicht monetäre Gegenleistung (z. B. Kleidertausch), Verschenken ohne Gegenleistung (z. B. FoodSharing, Offener Bücherschrank) oder Weiterverkaufen durch eine monetäre Gegenleistung (z. B. Secondhand-Shops) stattfinden. Diese Formen von Sharing gehen mit dem Wechsel der Eigentümer\*innen einher und sind mit einem sequentiellen Nutzungsmodus verbunden – was bedeutet, dass die gleichzeitige Nutzung des jeweiligen Gutes nicht möglich ist.

Die intensivere Nutzung von Gütern umfasst das Co-Using in Form einer monetären oder nicht monetären Gegenleistung (z. B. Couchsurfing, Urban Gardening), nicht monetäres Verleihen (z. B. öffentliches Nachbarschaftsfahrrad) oder monetäres Vermieten (z. B. Airbnb, kommerzielles CarSharing). Bei diesen Formen von Sharing werden Nutzungsrechte temporär, entgeltlos oder vergütet an Dritte übertragen; es findet demnach keine Übertragung des Eigentums statt. Während es sich beim Verleihen und Vermieten um sequentielle Nutzungsmodi handelt, bedeutet Co-Using, dass Güter simultan, also gleichzeitig genutzt werden.

Diese unterschiedlichen Formen des Teilens machen deutlich, dass das „Nutzen statt Besitzen“ weit über konventionelle und kommerzielle Angebote hinausreicht (Gsell et al. 2015). Zudem ist eine verlängerte wie auch intensivere Ressourcennutzung nicht auf materielle Güter beschränkt, sondern umfasst auch immaterielle Ressourcen, wie Dienstleistungen, Erfahrungen und Wissen. Hierbei reicht die Bandbreite von Open-Source-Wissensplattformen über Streaminganbieter bis hin zu gemeinschaftlicher Kinderbetreuung. Dabei werden menschliche, finanzielle und technologische Ressourcen, wie etwa Arbeitszeit, Fähigkeiten und Kompetenzen sowie Software und Daten, geteilt (s. 1.1).

#### 1.4.2 Sharing – zwischen Geschäftsmodell und solidarischer Praxis

Das Teilen von Ressourcen wurde in den letzten zwei Jahrzehnten vor allem durch den Begriff der **Sharing Economy** geprägt, der für das „systematische Ausleihen von Gegenständen und gegenseitige Bereitstellen von Gegenständen, Räumen und Flächen, insbesondere durch Privatpersonen und Interessengruppen“ (Bendel o. J.), steht. In der Sharing Economy steht eine kommerzielle Verwertung von bisher ungenutzten privaten Gütern und Dienstleistungen im Vordergrund, was oft überdurchschnittliche Renditen verspricht und etablierte Anbieter\*innen verdrängen kann. Die Digitalisierung und Verbreitung von Online-Plattformen werden in dieser Hinsicht als wichtige Treiber für die Entwicklung von Sharing gesehen. Diese ermöglichen die effiziente und niederschwellige Selbstorganisation und Vernetzung von Angebot und Nachfrage und unterstützen einen flexibilisierten, individualisierten und kapitalistischen Lebensstil.

In dieser Hinsicht kann das Teilen von Ressourcen als nachhaltiges Geschäftsmodell betrachtet werden. Nachhaltige Geschäftsmodelle zeichnen sich dadurch aus, dass sie neben einem langfristigen ökonomischen Mehrwert auch Beiträge zur Umwelt und Gesellschaft leisten. Diese entstehen in unterschiedlichen Wirtschaftsbereichen oder Institutionen. Nicht nur gewinnorientierte Unternehmen im Wettbewerb bzw. Entrepreneure können nachhaltige Geschäftsmodelle im Bereich der Sharing Economy entwickeln und umsetzen, sondern auch (Stadt-)Verwaltungen und öffentliche Unternehmen sowie nicht profitorientierte Organisationen (Ahrend 2019, 53).

So lassen sich auch Sharing-Angebote sowohl am Markt als auch im öffentlichen und Dritten Sektor verorten. Für Entrepreneure können nachhaltige unternehmerische Geschäftsmodelle im Bereich der Sharing Economy eine Möglichkeit sein, um eine ökonomische Gewinnorientierung mit ökologischen und sozialen Zielen zu verbinden. Ein Beispiel dafür wären Co-Working-Spaces, die sich zu einem funktionierenden Geschäftsmodell entwickelt haben (s. 2.5.1). Die öffentliche Hand kann im Bereich der Daseinsvorsorge bestehende Leistungen sozial und ökologisch nachhaltiger durchführen und umsetzen lassen – etwa durch den Ausbau von Bike-Sharing-Angeboten. Zusätzlich tragen nicht profitorientierte Organisationen bzw. Unternehmen mit einem sehr begrenzten Gewinnstreben (der sogenannte Dritte Sektor) zur Förderung von Praktiken des Teilens bei. Dabei handelt es sich etwa um die organisierte Zivilgesellschaft in Form von gemeinnützigen Vereinen, Genossenschaften, Stiftungen oder GmbHs, die sich ehrenamtlich engagieren, z. B. in einer Food Coop, einem Leihladen oder einer Offenen Werkstatt (s. 2.5) (Ahrend 2019, 53).

Akteur\*innen des Dritten Sektors werden im Vergleich zu profitorientierten Akteur\*innen am Markt aufgrund anderer Motivationen und Interessen angetrieben, um das Teilen von Ressourcen zu unterstützen. In diesem Zusammenhang wird als Ergänzung zur Sharing Economy zunehmend über Sharing als gesellschaftlichen Struktur- oder Kulturwandel hin zu einer „Sharing Culture“ oder „Sharing Society“ diskutiert (Hackfort et al. 2019). In einer **Sharing Society** finden „[...] marktlich-wettbewerbliche Mechanismen sowie

kollaborative und solidarisch-teilende Strukturen eine neue Arbeitsteilung“ (Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. 2015, 14). Sie basiert auf Gemeinschaftlichkeit und sozialem Erleben sowie auf der Befreiung des Überflusses und Sinnlosen. Das Teilen von Gütern steht dabei für Entschleunigung und weniger Konsum. Ökologische Motivationen im Sinne der Ressourcenschonung und des nachhaltigen Konsums stehen dabei im Vordergrund (Hackfort et al. 2019). Im Gegensatz zur Sharing Economy ist die Sharing Culture weniger stark auf digitale Plattformen angewiesen und entfaltet sich oftmals im sozialen Nahraum. Sie weist Potenziale auf, nachhaltige soziale Praktiken zu verbreiten.

Die Bandbreite von Sharing-Praktiken reicht somit von profitorientierten Geschäftsmodellen bis hin zu solidarischen Praktiken. Dabei zeigt sich, dass oftmals idealistische und ökologisch orientierte Initiativen von gewinnorientierten Vermittlungsplattformen, denen es weniger um Ressourcenschonung und alternatives Wirtschaften geht, verdrängt werden. Diese Kommerzialisierung solidarischer Praktiken als marktförmiges Geschäftsmodell ist einer der prominentesten Kritikpunkte im Bereich der Sharing Economy (u. a. Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. 2015, 12).

Die Wirkung von Sharing-Praktiken ist sehr uneinheitlich und daher schwer messbar. Einerseits können Sharing-Angebote zu einer tatsächlichen Verlängerung der Nutzungsdauer führen – etwa durch den Kauf von gebrauchten statt neuen Produkten mittels digitaler Plattformen – oder eine Nutzungsintensivierung – etwa in Form von Mitfahrgelegenheiten – zur Folge haben. Einige Studien verweisen allerdings in Zusammenhang mit Sharing-Praktiken auch auf das Risiko von Rebound-Effekten: so können bspw. Carsharing-Angebote dazu führen, dass Personen vermehrt Pkws nutzen, obwohl sie sich ohne diese Möglichkeit des Teilens für den umweltschonenderen öffentlichen Personen-Nahverkehr entschieden hätten (Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. 2015). Die Potenziale von Sharing für die Ressourcenschonung „hängen letztlich stark von spezifischen Nutzungsverhalten sowie der politischen Regulation ab“ (Hackfort et al. 2019, 46).

**„... die gesellschaftlichen Dynamiken sind da, im Neubau wie auch im Bestandsviertel. Das Thema Sharing ist einfach ein allgemeiner Gesellschaftstrend wie das Vernetzen und das Nicht-Abkapseln.“**

(Zitat Martin Hesik, 3420 aspern development AG)

### 1.4.3 Praktiken des Raumteilens

In der Transformation des baulichen Bestands kann das Teilen von Raum ein wichtiger Hebel sein, um die Ressourcensuffizienz zu erhöhen. Denn werden bestehende Räume intensiver genutzt, sinkt der Bedarf an neu errichteten Gebäuden.

Bisher wurde das Teilen von räumlichen Ressourcen – ganz im Sinne der Sharing Economy – häufig als kommerzielle Dienstleistung und profitables Geschäftsmodell betrachtet. Neue Möglichkeiten geteilter Raumnutzung werden in dem Zusammenhang oftmals mit professionalisierten digitalen Vermietungsplattformen von temporären Wohn- oder Arbeitsräumen assoziiert. Gemeinwohlorientierten, nicht gewinnorientierten Formen des Raumteilens wird hingegen bislang weniger Beachtung geschenkt.

Zudem scheint das **Teilen von Nicht-Wohnnutzungen** (u. a. Räume für kreatives Arbeiten, für Handwerk und Reparatur, für Kultur, Soziales und Bildung oder auch zum Spielen, für Sport und Bewegung) im Vergleich zu Wohnnutzungen (u. a. unterschiedliche Formen des gemeinschaftlichen Wohnens) unterbelichtet. Ob Co-Working-Spaces, Bewegungs- und Sporträume, Offene Werkstätten oder Gemeinschaftsateliers – diese Praktiken des Teilens sind grundsätzlich der Kategorie Intensivere Nutzung von Gütern durch Co-Using oder Vermieten (s. 1.4.1) zuzuordnen. So wird etwa ein Co-Working-Space gleichzeitig bzw. zeitlich gestaffelt von mehreren genutzt, wodurch weniger Raum benötigt wird, als wenn allen Nutzenden eigene Büroräumlichkeiten zur Verfügung stünden.

37

**„Raum ist eine Ressource, die geschont wird, indem man sie nutzt.“**  
(Zitat Uli Fries, Kreative Räume Wien)

Auf individueller Ebene werden potenziell Ressourcen eingespart, da bei einer geteilten Nutzung der Verbrauch an (grauer) Energie und Strom pro Kopf sinkt. Gleichzeitig können geteilt genutzte Räume auch zu umweltschädlichen Effekten führen. So zeigt sich bspw. in Wohngebäuden, die über eine Waschküche verfügen, dass die meisten Haushalte trotzdem eine eigene Waschmaschine besitzen und nur den Trockner in der Waschküche nutzen – und dadurch weit mehr Energie verbrauchen, als wenn sie die Wäsche an der Luft trocknen würden. Dadurch werden nicht nur mehr Waschmaschinen als benötigt angeschafft, sondern wird auch mehr Energie verbraucht (Interview Bach 2023).

# Urbane Ressourcengemeinschaften als Konzept

Urbane Ressourcengemeinschaften verbinden kollektive Praktiken des Raumteilens mit normativen Ansprüchen an eine nachhaltige Stadtentwicklung. Sie werden als wichtige Impulse für die suffiziente und gemeinwohlorientierte Bestandstransformation betrachtet und als Chance, um lebenswerte Quartiere und Städte zu schaffen.

Was teilen Ressourcengemeinschaften im Erdgeschoss?

## Sozio-materieller Raum

Raum wird als sozio-materielle Ressource verstanden, die in gesellschaftliche Herrschafts- und Machtverhältnisse eingebettet und für diese gleichsam konstituierend ist (Lefebvre 1974). Architektonische Räume sind ortsgebundene Innenräume, die sich aus ihren baulichen Grenzen her ergeben; nicht nur in Gebäuden liegende Räume, sondern auch Straßenräume, Plätze oder Höfe. Diese wirken aufgrund ihrer proportionalen Nähe ihrer baulichen Grenzen als Innenräume auf uns und unterscheiden sich von Außenräumen, die wegen der Ferne ihrer Begrenzungen als offene und weite Felder wirken (z. B. Parks oder Landschaften) (Schröder 2020). In raumbezogenen Ressourcengemeinschaften<sup>1</sup> werden nicht nur innenliegende Räume kollektiv genutzt, sondern auch außenliegende Räume, wie etwa Sportplätze oder Innenhöfe. Durch die Herstellung, Umwandlung und Nutzung werden diese Räume durch soziale Praktiken produziert wie auch laufend reproduziert und immer wieder neu interpretiert.

## Gebrauchs- und Verbrauchsgüter

Alle materiellen und immateriellen Güter lassen sich in einer nutzungsorientierten Perspektive in die Kategorien Verbrauchsgüter oder Gebrauchsgüter einteilen. In der Regel handelt es sich dabei um eine Unterkategorie von Konsumgütern. Verbrauchsgüter zeichnen sich dadurch aus, dass sie nur einmalig genutzt werden können. Bei konsumorientierter Betrachtung handelt es sich um Produkte,

<sup>1</sup> Im Folgenden wird der übergeordnete Begriff Ressourcengemeinschaften synonym für raumbezogene Ressourcengemeinschaften verwendet.

die durch den Konsumenten vernichtet und anschließend nicht wieder verwendet werden können. Aber auch Dienstleistungen zählen zu den Verbrauchsgütern. Beispiele sind Nahrungsmittel und andere Güter des täglichen Bedarfs wie Zeitungen oder Kraftstoffe. Gebrauchsgüter unterscheiden sich von Verbrauchsgütern in der Nutzungsdauer. Aus konsumorientierter Betrachtung werden Gebrauchsgüter mehrfach und dauerhaft zur Befriedigung von Konsumbedürfnissen (Mobilität, Komfort, Unterhaltung) genutzt. Beispiele sind etwa Elektronikartikel wie Computer, Fernseher oder Smartphones, Wohnungen oder Häuser sowie langlebige Nutzgegenstände wie Möbel oder Kleidung (Rechnungswesen verstehen.de 2019).

### Wissen

Das Teilen von Wissen spielt in Ressourcengemeinschaften eine wesentliche Rolle. Der teils enge Austausch zwischen unterschiedlichen Nutzenden ermöglicht insbesondere die Aneignung von praktischem Wissen bzw. Handlungswissen. In der gemeinsamen Nutzung etwa von Maschinen, Werkzeugen oder Sportgeräten sind praktische Kenntnisse von diesen Produkten und damit verbundenen Abläufen eine Grundvoraussetzung; theoretisches oder Faktenwissen ist dabei von untergeordneter Bedeutung. Auch die Koordination und Organisation von Ressourcengemeinschaften verlangt nach Handlungswissen, um etwa die Buchung der Räume, die Abstimmung zwischen Nutzenden etc. bewältigen zu können. Faktenwissen, etwa über rechtliche Aspekte, ist allerdings ebenso gefragt (u. a. Mandl/Reinmann-Rothmeier 2000).

39

Ressourcengemeinschaften sind – wie der Name schon sagt – Gemeinschaften, in denen bestimmte Ressourcen geteilt, gemeinschaftlich genutzt und z. T. auch selbst verwaltet werden. Prinzipiell können sie in unterschiedlichen Bereichen, wie etwa beim Bauen und Wohnen (z. B. gemeinschaftliche Wohnformen), der Energie (z. B. Energiegemeinschaften), Mobilität (z. B. Car- und Bike-Sharing) oder Ernährung (z. B. FoodCoops) auftreten. Dieses Buch fokussiert auf **raumbezogene Ressourcengemeinschaften**, die sich durch das Teilen von Raum in der städtischen Erdgeschoss- und Sockelzone auszeichnen und als eine Variante oder spezifische Weiterentwicklung des Urban Commonings verstanden werden können. Dabei werden häufig nicht nur Räume, sondern auch materielle Verbrauchs- und Gebrauchsgüter (Materialien, Werkzeuge, Büro-Infrastruktur) gemeinschaftlich genutzt sowie immaterielle Ressourcen (Wissen, Dienstleistungen) ausgetauscht, wird Zeit gemeinsam verbracht und insbesondere sozialer Zusammenhalt gestärkt und gemeinsames Lernen ermöglicht. Somit wird das im Diskurs zu



Kreislaufwirtschaft und Suffizienz häufig auf Materialien und Energie fokussierte Ressourcenverständnis im Hinblick auf raumbezogene Ressourcengemeinschaften erweitert.

### 1.5.1 Charakteristika und Qualitäten urbaner Ressourcengemeinschaften

Ressourcengemeinschaften teilen nicht nur Produkte und Materialien in Form von Verbrauchs- und Gebrauchsgegenständen. Sie übernehmen darüber hinaus häufig soziale Funktionen – als Treffpunkt in der Nachbarschaft, Ort des Austauschs und Lernens u. v. m. In der folgenden Tabelle (s. S. 42) werden die zentralen Charakteristika und damit verbundenen Qualitäten zusammengefasst.

Hinter Ressourcengemeinschaften stehen angepasste Geschäftsmodelle, digitale und physische Netzwerke, Communities und Praktiken, die eine geteilte Nutzung von gänzlich oder teilweise ungenutzten Raumressourcen ermöglichen (Teubner et al. 2016). Sie werden von unterschiedlichen Akteur\*innen und Institutionen betrieben und können sowohl am Markt, im öffentlichen als auch dritten Sektor verankert sein. Die Gründung von Ressourcengemeinschaften erfolgt oftmals durch die Initiative und das Engagement zivilgesellschaftlicher Akteur\*innen (im Wirtschaftsbereich des Dritten Sektors), die auch als „Raumpionier\*innen“ bezeichnet werden. Vonseiten der öffentlichen Hand werden Ressourcengemeinschaften seltener initiiert und betrieben – obwohl es zu ihren Kernaufgaben gehört, gemeinsame Infrastrukturen wie öffentliche Verkehrsmittel, Bibliotheken oder Recyclingstationen bereitzustellen (Hult/Bradley 2017).

#### Wer sind Raumpionier\*innen und Raumunternehmen?

Raumpionier\*innen verstehen sich als Pionier\*innen alternativer Konsumpraktiken (Niermann et al. 2018). Ursprünglich aus dem ländlichen oder kleinstädtischen Bereich kommend (Christmann/Mahnken 2013), wird der Begriff vermehrt auch bei Großstädten und der Aktivierung von leer stehenden oder unternutzten Immobilien oder Arealen verwendet. Raumpionier\*innen eignen sich ungenutzte räumliche Potenziale an, um diese nachhaltig zu verändern. Sie sind auf Förderungen sowie ein Netzwerk engagierter Akteur\*innen bzw. „Kümmerer“ und den Einsatz von freiwilligem Engagement angewiesen, die den Prozess anregen und steuernd begleiten (Dangschat 2021, 8 ff.).

Die nutzer\*innenbasierte Entwicklung und das Betreiben von temporären Projekten sind wichtige Aufgaben von Raumunternehmen, die als eine alternative Form der Beteiligung in der Stadtentwicklung gelten (Montag Stiftung Urbane Räume 2010/2012; Buttenberg et al. 2014; Haas/Fries 2024).

Für den laufenden Betrieb werden unterschiedliche Organisationsmodelle herangezogen, die je nach Eigentümer\*innenstruktur, Nutzungsmöglichkeiten und Ausgangslage unterschiedlich ausgestaltet werden. Vor allem bei größeren Flächen und einer hohen Anzahl an Nutzer\*innen übernehmen Raumunternehmen wichtige organisatorische Aufgaben, wie etwa die Erstellung eines Nutzungskonzepts oder Kommunikationsarbeit. Außerdem unterstützen sie dabei, die passenden rechtlichen Rahmenbedingungen zu finden. Diese vielfältigen Aufgaben verlangen nach Kenntnissen aus den Bereichen Recht, Hausverwaltung, Architektur, Kunst, Kultur und Management (Stadtentwicklung Wien 2018, 132). Somit können Ressourcengemeinschaften als experimentelle Ansätze der kollektiven Raumnutzung verstanden werden, in denen neuartige Organisationsformen, Betreiber- und Finanzierungsmodelle und Formen der Zusammenarbeit ausprobiert und entwickelt werden.

Zusammengefasst sind für die Umsetzung von Ressourcengemeinschaften sowohl Aspekte des gebauten Raums als auch programmatische und prozessbezogene Aspekte von Bedeutung. Es braucht etwa entsprechende finanzielle Ressourcen und organisatorische Kapazitäten sowie rechtliche Rahmenbedingungen, um die Aktivierung und langfristige professionelle Begleitung des Innovationspotenzials zu ermöglichen.

# Charakteristika und Qualitäten urbaner Ressourcengemeinschaften

Geteilte Raumnutzung	<p>Da Räumlichkeiten in Ressourcengemeinschaften nicht durchgängig benötigt werden, werden sie unter Nutzenden geteilt. Sie können entweder gleichzeitig von mehreren Nutzenden (d. h. simultan im Sinne eines Co-Use) oder zeitlich gestaffelt (d. h. sequentiell durch längerfristige Vermietung) (s. 1.4.1) genutzt werden. Auch Mischformen sind üblich, indem bspw. ein Teil der Räumlichkeiten an dauerhafte Nutzer*innen vergeben und der Rest stundenweise vermietet wird.</p>
Vielfältige Nutzungs- möglichkeiten	<p>Ressourcengemeinschaften bieten Raum für Nicht-Wohnnutzungen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig und variieren je nach Raumausstattung und Lage – vom Handwerken, Reparieren über Bewegung, das Lagern und Teilen von Lebensmitteln oder Gebrauchsgegenständen bis hin zum Musizieren, Spielen oder Lernen und/oder als Treffpunkt für die Nachbarschaft. Die Nutzer*innen bzw. Zielgruppen von Ressourcengemeinschaften sind heterogen und umfassen sowohl Bewohner*innen, die Räumlichkeiten außerhalb der eigenen Wohnung für die Ausübung von Hobbys benötigen, als auch Klein- oder Einzelunternehmer*innen, die Räume für ihre Angebote (z. B. Bewegungskurse, Sport-, Musik- und Sprachkurse) suchen. In Ressourcengemeinschaften können sowohl kommerzielle als auch nicht kommerzielle Tätigkeiten ausgeübt werden.</p>
Leistbares Raumangebot	<p>Prinzipiell kann durch die Nutzungsintensivierung von Räumen die Leistbarkeit jenseits von marktüblichen Preisen erhöht werden – denn auch wenn die Miet- und Betriebskosten der jeweiligen Immobilie nicht sinken, werden sie unter den Nutzenden geteilt und somit für jede*n Einzelne*n leistbarer. Im Gegensatz zu profitorientierten Formen des Raumteilens sind die Finanzierungs- und Betreibermodelle von Ressourcengemeinschaften am Gemeinwohl orientiert, d. h. durch die Vermietung von Räumen an Dritte werden keine Gewinne ausgeschüttet. Dadurch besteht ein Lösungsansatz für den in vielen Städten nicht erfüllten Bedarf an kleinteiligen, flexibel nutzbaren und vor allem kostengünstigen Räumen.</p>

<p>Zugänglichkeit und Teilhabe</p>	<p>Der Zugang zu den Räumen und Ressourcen wird möglichst niederschwellig gestaltet, sodass diese potenziell allen zur Verfügung stehen, die Interesse bzw. Bedarf an einer Nutzung haben. Die Zugangsbestimmungen – u. a. in Bezug auf die Höhe der Nutzungsgebühr – können je nach Eigentümer*innenstruktur, Organisationsmodell und Nutzung variieren. Durch die erhöhte Leistbarkeit und Zugänglichkeit der Raum- und Ressourcennutzung nimmt die Teilhabemöglichkeit und Ermächtigung von zivilgesellschaftlichen Akteur*innen zu.</p>
<p>Community Building und Vernetzung</p>	<p>Praktiken des Teilens im Rahmen von Ressourcengemeinschaften können einerseits den sozialen Zusammenhalt der umliegenden Nachbarschaft stärken, indem Treffpunkte geschaffen werden und der Austausch zwischen Bewohner*innen angeregt wird. Andererseits sind Ressourcengemeinschaften nicht nur physische Orte des Austauschs, Teilens und Machens, sondern auch virtuelle Netzwerke bzw. Communities. Denn in der Vermittlung und Kommunikation zwischen Raumnutzenden und/oder Raumhabenden und für die Raumbuchungen spielen digitale Tools eine wichtige Rolle.</p>
<p>Selbstverwaltung und Selbstorganisation</p>	<p>Die Organisationsstruktur von Ressourcengemeinschaften ist so gestaltet, dass den Mitgliedern Möglichkeiten der Mitsprache und/oder Mitgestaltung eröffnet werden. Die Mitglieder sind somit nicht nur bloße Nutzer*innen, sondern übernehmen teilweise selbst organisatorische und koordinative Aufgaben. In der Erschaffung neuartiger Kommunikations- und Kooperationsformen, Organisationsweisen und Akteur*innenkonstellationen wird neben Raumkapital auch wertvolles soziales Kapital geschaffen.</p>

### 1.5.2 Exemplarische Nutzungstypen

Im folgenden Kapitel werden unterschiedliche Typen von Ressourcengemeinschaften vorgestellt. Dabei handelt es sich keineswegs um eine vollständige, sondern vielmehr um eine exemplarische Sammlung, die allerdings bereits die hohe Vielfalt an damit einhergehenden Nutzungsmöglichkeiten verdeutlicht. All diese Beispiele wurden bereits in der Praxis – wenn auch in unterschiedlichen Ausprägungen – umgesetzt (s. 2.5).

#### Lagern, Teilen und Tauschen

Das Lagern, Teilen und Tauschen von Ressourcen trägt in erster Linie zur Stärkung der Kreislaufwirtschaft sowie Alltagsökonomie bei (s. 2.3). Durch die intensivere Nutzung bestehender Güter und Materialien wird deren Lebensdauer verlängert und somit der Bedarf an neuen Ressourcen und die Menge an Abfall reduziert. Räumliche Lagermöglichkeiten bieten die Grundvoraussetzung, um unterschiedliche Verbrauchsgüter – von Baumaterialien bis hin zu Lebensmitteln – zu sammeln und aufzubewahren, bis sie verteilt und weiterverwendet werden. In einigen Ressourcengemeinschaften werden die Güter vor Ort gemeinsam weiterverarbeitet und dabei Arbeitsplätze und Gebrauchsgüter, wie Werkzeug, geteilt. Zudem besteht in den Ressourcengemeinschaften auch die Möglichkeit, Ressourcen wie Baustoffe oder diverse Gegenstände im Leihladen zu tauschen. (s. Tabelle S. 46)

#### Gemeinsam handwerken und kreativ sein

Diese Nutzungsgruppe umfasst Ressourcengemeinschaften, die Raum, Ver- und Gebrauchsgüter sowie Wissen für handwerkliche und künstlerisch-kreative Tätigkeiten teilen. Handwerkliches und kreatives Arbeiten kann einen Beitrag zur Stärkung der urbanen Produktion und Alltagsökonomie (s. 2.3) leisten. Ebenso kann durch das Upcycling von Materialien die Kreislaufwirtschaft gestärkt werden. Diese Art von Ressourcengemeinschaften bietet nicht nur die nötige Infrastruktur (Räume, Werkzeuge, Geräte etc.), sondern fördert auch den Austausch an Fachkenntnissen und Fähigkeiten zwischen Menschen mit unterschiedlichen professionellen Hintergründen. Somit können innovative Ideen und Lösungsansätze befördert werden und Synergien und Netzwerke entstehen. Diese Nutzungen gehen oftmals mit höheren Lautstärken oder Luftemissionen einher und benötigen dafür passende Räume. (s. Tabelle S. 48)

### **Gemeinsam arbeiten und lernen**

Ressourcengemeinschaften dieser Art teilen Räume zum Arbeiten und Lernen. Im Vordergrund steht dabei, Wissen auszutauschen sich gegenseitig zu unterstützen und neue Netzwerke im beruflichen Umfeld oder in der Nachbarschaft aufzubauen. Die Nutzungstypen reichen von professionalisierten Dienstleistungen (Co-Working) bis hin zu niederschwelligen und informellen Formaten (Lerncafé). Durch die Schaffung von Bildungsmöglichkeiten und die Förderung von kulturellem Austausch wird der soziale Zusammenhalt in der Nachbarschaft gestärkt. Das gemeinsame Arbeiten und Lernen schafft kollaborative Umgebungen, die ein kontinuierliches Lernen und die Entwicklung sozialer und beruflicher Fähigkeiten fördern. (s. Tabelle S. 50)

### **Niederschwellig zusammenkommen**

Ressourcengemeinschaften für niederschwellige Zusammenkünfte schaffen Treffpunkte für Menschen mit ähnlichen Interessen und Leidenschaften. Im Gegensatz zu den anderen Nutzungstypen handelt es sich hierbei um flexibel nutzbare Räume, in denen sich die Nutzer\*innen unterschiedlich entfalten können. Sie können dabei als Stadtteilzentrum fungieren, das die Identität stärkt und die Nachbarschaft belebt. Somit stellen sie einen wichtigen Bestandteil für die lokale Kultur und ein vielfältiges und inklusives Miteinander dar. Hier können laute Nutzungen gleichermaßen wie Nutzungen, die eine ruhige Umgebung benötigen, stattfinden. (s. Tabelle S. 52)

45

### **Raum für Spiel und Bewegung**

Gemeinschaftlich genutzte Spiel- und Bewegungsräume tragen maßgeblich zur Förderung der Gesundheit bei, indem sie einen inklusiven und zugänglichen Raum für körperliche Aktivität schaffen. Sie ermöglichen den Zugang zu professionellen Spiel- und Sportgeräten sowie Ausrüstungen, welche für Einzelpersonen möglicherweise schwer zugänglich oder nicht leistbar wären. Diese Art von Ressourcengemeinschaft bietet nicht nur vielfältige Spiel-, Sport- und Bewegungsmöglichkeiten, sondern fördert auch die soziale Interaktion. Es werden Gruppenaktivitäten, Kurse und gemeinsame sportliche Herausforderungen ermöglicht, was nicht nur motiviert, sondern auch die Entstehung eines gesundheitsfördernden Gemeinschaftsgefühls begünstigt. (s. Tabelle S. 54)

# Nutzungstypen: Lagern, Teilen und Tauschen

Materiallager	<p>Lagern und Teilen von Materialien</p> <p>Ein Materiallager dient dem gemeinschaftlichen Lagern und Teilen verschiedener Materialien für handwerkliche sowie kreative Projekte. Oftmals werden dabei nicht mehr benötigte Materialien, die bspw. bei einer Baustelle anfallen, zwischengelagert, um schließlich sinnvoll weiterverwendet oder aufbereitet zu werden. Somit werden Abfall und die Anschaffung neuer Materialien – und somit der Verbrauch von Rohstoffen – vermieden.</p>
FoodCoop	<p>Lagern und Verteilen/Verkaufen von Lebensmitteln</p> <p>Eine FoodCoop dient dem kollektiven Lagern, Verteilen und Verkauf von Lebensmitteln. Mitglieder teilen Ressourcen wie Lagerkapazitäten, Transportmittel und organisatorische Aufgaben, um den gemeinsamen Zugang zu hochwertigen und oft auch regionalen Lebensmitteln zu gewährleisten. Durch den Zusammenschluss und die dadurch größere Bestellmenge ist ein kostengünstigeres Bestellen bestimmter Produkte möglich.</p>
Leihladen/ Bibliothek der Dinge	<p>Lagern und Teilen von Gebrauchsgegenständen</p> <p>Ein Leihladen bietet eine physische und digitale Plattform für das Lagern und Vermieten von Gebrauchsgegenständen. Mitglieder können hier kostenlos oder gegen eine geringe Gebühr verschiedene Gebrauchsgegenstände ausleihen, die sie nur gelegentlich benötigen – von der Bohrmaschine über die Campingausrüstung bis hin zu Musikgeräten. Dadurch wird der Zugang zu verschiedenen Geräten und Werkzeugen erleichtert, während Ressourcen effizient genutzt werden und die Umweltbelastung durch die Produktion neuer Gegenstände reduziert wird.</p>





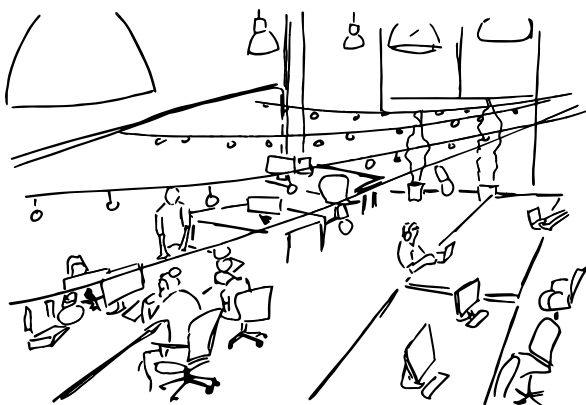
# Nutzungstypen: Gemeinsam handwerken und kreativ sein

Offene Werkstatt	<p>Teilen von Werkzeug, Maschinen und Materialien</p> <p>Offene Werkstätten (bzw. MakerSpaces, FabLabs) beruhen auf der Idee des gemeinsamen Zugangs, der Nutzung und Lagerung von Werkzeug, Maschinen und Materialien wie Holz, Metall, Elektronikbauteile, oder Stoffen. Sie fungieren als Orte des Wissensaustauschs, kreativen Schaffens und Lernens. Häufig geben erfahrene Nutzer*innen ihr Fachwissen weiter und unterstützen andere bei ihren Projekten. Einzelne Arbeitsbereiche sind meist auf verschiedene Projektarten und Arbeitsschritte zugeschnitten.</p>
Gemeinschaftsatelier	<p>Raum und Equipment mit Kreativschaffenden teilen</p> <p>Gemeinschaftsateliers sind Ressourcengemeinschaften für Kreativschaffende mit unterschiedlichen Hintergründen und Fähigkeiten. Verschiedene professionalisierte und/oder Hobby-Künstler*innen nutzen diese Räumlichkeiten zum individuellen Arbeiten sowie auch für gemeinsame Projekte. Dabei werden auch Gebrauchs- und Verbrauchsgegenstände geteilt. Es entsteht ein sozialer Raum, in dem Wissen und Fähigkeiten ausgetauscht werden. Gemeinschaftsateliers fördern die Kreativität und Zusammenarbeit und stärken zudem das professionelle Netzwerk von Künstler*innen.</p>
Proberaum	<p>Raum zum gemeinsamen Musizieren</p> <p>Geteilte Proberäume dienen nicht nur zum Proben für einzelne Musiker*innen, sondern bieten Gelegenheiten, um auch andere Musiker*innen kennenzulernen, Netzwerke aufzubauen und möglicherweise gemeinsame Auftritte oder Projekte zu planen. Zudem verfügen gemeinschaftlich genutzte Proberäume oft über eine hochwertige Ausstattung, wie Verstärker, Schlagzeug-Sets, Mischpulte usw., die für Einzelkünstler*innen möglicherweise zu teuer wären.</p>



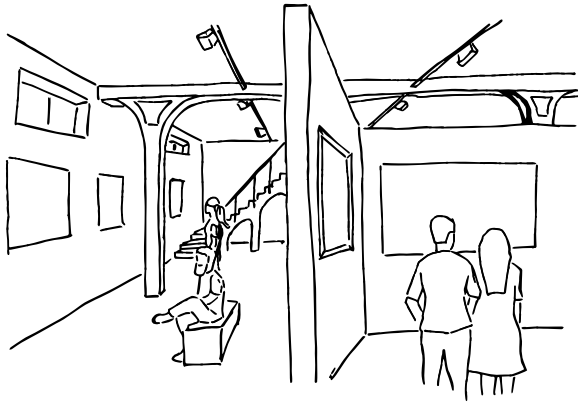
# Nutzungstypen: Gemeinsam arbeiten und lernen

Co-Working-/ Meeting-Raum	<p>Teilen von Arbeitsräumen sowie Wissen und Kontakten</p> <p>Die gemeinschaftliche Nutzung von Arbeits- und Meetingräumen vereint Flexibilität, Effizienz, Kosteneffektivität und fördert gleichzeitig Zusammenarbeit sowie Networking, was letztendlich zu einer verbesserten Arbeitsumgebung führen kann. Etwa für kleinere Unternehmen oder Selbstständige, die (meist aus Kostengründen) über keine eigenen Büroräume bzw. nicht ausreichend Arbeitsraum verfügen, sind Co-Working-Spaces und gemeinschaftliche Meetingräume eine kostengünstige Alternative. Dabei werden auch gewisse Gebrauchsgegenstände (Drucker, Beamer etc.) kollektiv genutzt, die Einzelnen oftmals nicht zur Verfügung stehen würden.</p>
Lerncafé/ offene Bibliothek	<p>Raum für kollektives Lernen</p> <p>Lerncafés und offene Bibliotheken bieten eine niederschwellige Umgebung zur Förderung von kollektivem Lernen. Diese Einrichtungen ermöglichen Zugang zu Lehrmaterialien, Büchern, Computern und anderen Ressourcen, die dabei unterstützen, individuelles Wissen zu erweitern und Fähigkeiten zu erlernen. Diese Art von Ressourcengemeinschaften bietet geeignete Räumlichkeiten sowohl für professionelle Workshops und Nachhilfeangebote sowie für informelle und spontane Lerngruppen.</p>
Gemeinschaftsküche	<p>Teilen von Küchengeräten und -räumlichkeiten und Fachwissen</p> <p>Gemeinschaftsküchen fördern soziale Interaktion, kulturellen Austausch und eine gesunde Ernährungsweise. Das gemeinsame Kochen trägt zur Stärkung des sozialen Miteinanders und des Gemeinschaftsgefühls bei. Durch das Teilen von Küchengeräten, Geschirr und anderen Kochutensilien können Kosten gesenkt werden und auch Personen mit begrenztem Küchenbedarf kann der Zugang ermöglicht werden. Weiters können die Räumlichkeiten für Kochkurse genutzt werden, die wiederum das Bewusstsein für gesunde Ernährung erhöhen können.</p>



# Nutzungstypen: Niederschwellig zusammenkommen

Mehrzweck-/ Veranstaltungs- raum	<p>Raum für vielfältige gemeinschaftliche Aktivitäten</p> <p>Diese Art von Ressourcengemeinschaft bietet Platz für verschiedene gemeinschaftliche Aktivitäten wie Veranstaltungen, Ausstellungen, Workshops, Versammlungen, Kurse und Feiern. Die Grundausstattung, wie eine flexible Bestuhlung, Musik- und eventuell Lichanlage sowie Beamer und Leinwand, kann von allen genutzt werden. Durch seine Flexibilität ist er für verschiedenste Gruppen attraktiv und kann auch Kooperationen ermöglichen. Ein gemeinsam genutzter Ausstellungsraum etwa kann zusätzlich als Plattform dienen, die Gelegenheiten zur Kollaboration und zum Austausch schafft, Publikumsinteraktion ermöglicht und das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der Künstler*innengemeinschaft und darüber hinaus stärkt.</p>
Erholungsraum	<p>Raum zum Entspannen, Abkühlen und Aufwärmen</p> <p>Erholungsräume bieten Möglichkeiten zur Entspannung und Regeneration, was stressreduzierend wirkt und zur physischen sowie psychischen Gesundheit beiträgt. An heißen Sommertagen kann man sich hier abkühlen, an kalten Wintertagen aufwärmen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die stark gestiegenen Energiekosten von hoher Relevanz. Die geteilte Nutzung lässt eine breite Palette an Erholungsmöglichkeiten zu, die auf die Bedürfnisse verschiedener Nutzer*innen(gruppen) abgestimmt werden können. Die Gestaltung der Räume schafft die Atmosphäre eines „zweiten Wohnzimmers“. Diese Form von Ressourcengemeinschaft zeichnet sich durch besonders ausgeprägte Niederschwelligkeit aus.</p>



# Nutzungstypen: Raum für Spiel und Bewegung

Bewegungsraum	<p>Geteilter Zugang zu Sport- und Fitnessausstattung</p> <p>Gemeinschaftlich genutzte Bewegungsräume bieten Zugang zu Gebrauchsgütern wie verschiedenen Fitnessgeräten, Trainingsmatten oder Ausrüstung für spezifische Sportarten sowie allgemeine Raumausstattung, wie eine Musikanlage und Garderoben. Sie können sowohl für professionelle Sportangebote genutzt werden, bieten aber auch Raum für nicht professionalisierte Aktivitäten.</p>
Indoor-Spielplatz	<p>Teilen von Spielmaterialien für Kinder</p> <p>Diese Spielplätze bieten eine sichere Umgebung für Kinder, in der sie spielen, interagieren und soziale Fähigkeiten entwickeln können. Zudem stellen diese den nötigen Platz und die Ausstattung bereit, die in der eigenen Wohnung oft nicht vorhanden sind. Eltern können sich ebenfalls treffen und austauschen, was die Gemeinschaft stärkt. Sie fördern das soziale Miteinander, bieten Abwechslung und eine wetterunabhängige Alternative zu Spielplätzen im öffentlichen Raum.</p>





# Die Erdgeschosszone als Raumpotenzial für Ressourcen-gemeinschaften

## 1.6.1 Die Erdgeschosszone als Schlüssel zur Belebung und Attraktivierung von Städten

Um eine für die städtische Lebensqualität essenzielle Vielfalt an raumbezogenen Ressourcengemeinschaften zu realisieren, bietet die **Erdgeschoss- und Sockelzone** bedeutendes Raumpotenzial. Die Stadtplanung kann entscheidende Impulse für deren Entwicklung und Umgestaltung setzen und somit einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Attraktivität städtischer Räume leisten.

Die Erdgeschosszone und deren unmittelbar anschließende Geschosebenen werden zusammen auch als Stadtsockel bezeichnet. Dieser Raum wird im Alltag am meisten frequentiert und am vielfältigsten genutzt. Hier erfolgen die alltägliche, kollektive Wahrnehmung und Aneignung von Stadt. Die Erdgeschoss- und Sockelzone spielt deshalb für die Belebung und Attraktivität städtischer Räume wie auch für eine gesundheitsfördernde räumliche Umwelt eine entscheidende Rolle (Gehl 2010; Psenner 2012; 2023; Zoller 2014). Deren Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten werden von (planungs-)rechtlichen Vorgaben gerahmt sowie von bauhistorischen und materiellen Aspekten, der Art der Trägerschaft, der Stabilität der Nutzungsstrukturen und der städtebaulichen und sozial-räumlichen Einbettung beeinflusst.

In all ihren Ausprägungen und Möglichkeiten gilt die Erdgeschosszone als Schnittstelle bzw. vermittelnde Instanz zwischen (teil-)öffentlichen und privaten Räumen – etwa zwischen privaten Wohnnutzungen, teilöffentlichen kommerziellen Nutzungen wie Geschäften, Restaurants und Cafés sowie öffentlichen oder privaten Dienstleistungen in den Bereichen Gesundheit, Soziales und Bildung sowie öffentlichen Räumen wie Geh- und Verkehrswegen, innen- und außenliegenden Plätzen, Grün- und Freiflächen, Parks und Erholungsflächen. Der Stadtsockel wird aus Sicht der Nutzenden als Teil des öffentlichen Raums wahrgenommen (Rode 2011, 138). Entsprechend hoch sind die qualitativen Anforderungen im Hinblick auf Zugänglichkeit und Transparenz, Gestaltung und Ästhetik, Vielfalt und Mischung sowie Sicherheit und Wohlbefinden.

Hinsichtlich der Entwicklung von Erdgeschosszonen ist das Verhältnis zwischen privat und öffentlich in vielerlei Hinsicht von Bedeutung (Zoller 2014). Aus räumlich-gestalterischer Perspektive spielt die Durchlässigkeit und Transparenz von Erdgeschosslokalen, die mittels entsprechender architektonischer Maßnahmen verstärkt

bzw. verhindert werden können, eine wichtige Rolle. Denn die Einsehbarkeit in Räume im Erdgeschoss kann nicht nur das Sicherheitsgefühl und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und somit die Attraktivität städtischer Räume wesentlich erhöhen. Auch die Sichtbarkeit der in den Räumen stattfindenden Angebote wird deutlich erhöht.

Aus planerischer Perspektive spielt zudem die Frage nach Eigentumsverhältnissen eine wesentliche Rolle. So haben Kommunen gegenüber Erdgeschosslokalen im öffentlichen Eigentum (etwa Gemeindebauten, städtische Amts- und Verwaltungsgebäude) wesentlich mehr Einflussmöglichkeiten in Bezug auf deren Nutzung und Gestaltung als gegenüber Räumen in Privatbesitz.

Ein Blick auf den gegenwärtigen Zustand der städtischen Erdgeschoss- und Sockelzone zeigt, dass es eher selten gelingt, all diese Qualitäten an einem Ort zu vereinen, und es eine noch größere Herausforderung darstellt, ein engmaschiges Netzwerk von Orten mit diesen Qualitäten im Sinne einer polyzentralen Stadt der kurzen Wege herzustellen. Durch den gesellschaftlichen und ökologischen Wandel verändern sich Nutzungsinteressen und Nutzungsmöglichkeiten wie auch Gestaltungsmöglichkeiten und -spielräume laufend, wobei nicht zuletzt zu bedenken ist, wer von den Veränderungen profitiert, welche Raumangebote überhaupt noch leistbar sind und inwiefern Unterstützungsleistungen erforderlich sind. Je mehr Angebot und Nachfrage auseinanderklaffen, umso größer wird der Innovationsdruck für die Städte, sich aktiv um eine Verbesserung der Situation zu kümmern. Leider spielt die Erdgeschoss- und Sockelzone entgegen der hohen städtebaulichen und planerischen Ansprüche in der Stadtentwicklungspraxis oft eine eher untergeordnete Rolle, etwa im Vergleich zum Straßen- oder Wohnbau. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass meist gemischte Eigentumsstrukturen mit verschiedenen Interessensansprüchen vorliegen und es für alternative hybride Raumnutzungen in der Regel keine starke Interessensvertretung gibt.

## Planungsinstrumente zur Umsetzung einer attraktiven und inklusiven Erdgeschoss- und Sockelzone

Die Entwicklung einer attraktiven und inklusiven städtischen Erdgeschoss- und Sockelzone erfordert einen behutsamen kontextspezifischen planerischen Zugang. Die genaue Kenntnis der lokalen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen bildet die Basis, um die Handlungsspielräume und damit verknüpfte Entwicklungsziele realistisch einschätzen zu können. Eine erfolgreiche Umsetzung benötigt breiten Konsens über die Relevanz der geplanten urbanen Qualitäten.

Von baurechtlichen Instrumenten, wie der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, über finanzielle Anreize, wie Förderprogramme, regulatorische Maßnahmen in Form von Abgaben, bis hin zu öffentlich-privaten Partnerschaften, Entwicklungsprogrammen und Gestaltungsmaßnahmen – die räumliche Planung kann mit ihrer Vielfalt an formellen und informellen Instrumenten und deren Kombinationen einen wichtigen Beitrag leisten, um die städtische Erdgeschoss- und Sockelzone im Rahmen der übergeordneten Ziele einer nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Entwicklung zu stärken. Dabei entscheidend sind ein Zusammenspiel der Akteur\*innen und Instrumente, eine kontinuierliche Begleitung und Kuratierung auf Quartiersebene. Dies benötigt ein längerfristiges politisches Commitment zu einer Kultur der Nachhaltigkeit, die die Rolle der Planung als Kraft für den benötigten Wandel anerkennt und ausreichend unterstützt.

### 1.6.2 Leerstandsproblematik in der Erdgeschosszone

Die Auseinandersetzung mit Leerstand in der städtischen Erdgeschoss- und Sockelzone ist im Kontext einer suffizienten und gemeinwohlorientierten Entwicklung aus zahlreichen Perspektiven von Relevanz. Viele Städte sind aus unterschiedlichen Gründen von Leerstand betroffen – ein Phänomen, das oftmals in Zusammenhang mit Mietpreisentwicklung, Aufwertungstendenzen und Verdrängung sowie Zwischennutzungen gebracht wird. Dabei wird deutlich, dass es kein einheitliches Verständnis von Leerstand (u. a. bei der städtischen Erdgeschoss- und Sockelzone) gibt. Während viele offizielle Leerstandserhebungen von Erdgeschosslokalen nur am Markt verfügbare Immobilien betrachten, schließen andere Untersuchungen auch augenscheinlichen Leerstand, der als leer wahrgenommen, aber offiziell vermietet wird, mit ein. Ein solches breites Verständnis ist essenziell, um das Phänomen mit all seinen Hintergründen und Auswirkungen auf urbane Räume gesamtheitlich fassen und entsprechende Lösungsansätze entwickeln zu können.

# Typisierung von Leerstand

Nicht-Nutzung					
Marktaktiver Leerstand			Nicht marktaktiver Leerstand		
Fluktuativer Leerstand	Konjunktureller Leerstand	Struktureller Leerstand	Spekulativer Leerstand	Dysfunktionaler Leerstand	Augen-scheinlicher Leerstand
Weniger als 3 Monate ungenutzt; „natürliches Phänomen“	3 bis 6 Monate ungenutzt; aufgrund markt-wirtschaftl. Zyklen	Mehr als 3 Monate ungenutzt; z.B. dauerhaftes Überangebot	Absichtlich vom Markt ferngehalten; künftig erhoffte Gewinne	Nicht marktfähig aufgrund des mangelhaften Zustands	Nicht aktiv genutzt, allerdings offiziell vermietet
Unternutzung				Fehlnutzung	
Zeitliche Unternutzung	Räumliche Unternutzung				
Nur zu bestimmten Zeiten genutzt	Einzelne Teilräume werden nicht genutzt			Wird der potenziellen Funktion des EG-Lokals nicht gerecht	

## Was ist Leerstand?

Leerstand ist nicht gleich Leerstand, sondern ein komplexes und vielfältiges Phänomen. Eine Typisierung von unterschiedlichen Formen von Leerstand schafft wichtige Voraussetzungen, um die zugrunde liegenden Defizite in instrumenteller, städtebaulicher, regulatorischer und planerischer Hinsicht identifizieren sowie darauf aufbauende Lösungsansätze entwickeln zu können.

Eine gängige Typisierung ist die Unterscheidung in marktaktiven und nicht marktaktiven Leerstand (Arnold 2019, 20 ff.; s. Tabelle S. 59). Dabei wird differenziert zwischen jenen Flächen und Räumen, die am Markt zur Vermietung angeboten werden, und jenen Immobilien, die absichtlich vom Markt ferngehalten oder aufgrund des schlechten baulichen Zustands nicht vermietbar sind.

Marktaktive Leerstände werden weiters wie folgt kategorisiert:

Fluktuativer Leerstand beschreibt Flächen, die weniger als drei Monate ungenutzt sind. Beim Gewerbeleerstand gilt die Fluktuation von Geschäftslokalen als „natürliches und gesundes Phänomen“ (Henckel et al. 2007, 4) oder gar als positives Zeichen für Weiterentwicklung.

Übersteigt die Leerstandsdauer drei Monate, handelt es sich um konjunkturelle Leerstände. Diese können sich aufgrund marktwirtschaftlicher Zyklen ergeben.

Struktureller Leerstand ist langfristig, d. h. für mehr als sechs Monate ungenutzt. Diese Form kann auf ein dauerhaftes Überangebot am Markt zurückgeführt werden, das sich aus fehlender Nachfrage und/oder einem Überhang innerhalb des jeweiligen Segments ergibt.

Während sich markttaktive Leerstände dadurch auszeichnen, dass sie für Raumsuchende verfügbar und (theoretisch) nutzbar sind, sind nicht markttaktive Leerstände aus unterschiedlichen Gründen nicht verfügbar. Man spricht häufig auch von augenscheinlichem Leerstand, der für die Erdgeschosszone von hoher Bedeutung ist. Nicht markttaktive Leerstände zeichnen sich dadurch aus, dass sie als leer stehend wahrgenommen werden, da sie nicht aktiv genutzt werden, sich offiziell allerdings in einem Mietverhältnis befinden und somit am Markt nicht verfügbar sind. Darunter fallen folgende Typen:

Spekulativer Leerstand wird absichtlich vom Markt ferngehalten. Trotz vorhandener Nachfrage werden Immobilien nicht vermietet bzw. veräußert, da Investor\*innen oder Eigentümer\*innen erwarten, dass Objekte nach einigen Jahren zu einem höheren Preis weiterverkauft werden können. Spekulation bezeichnet Geschäfte, „bei denen man auf Gewinne durch zukünftige Veränderungen von Preisen hofft“ (Geyer/Müller 2021, 149). Die Leerstandsdauer ist somit unklar und abhängig von der Marktentwicklung und den Interessen der Eigentümer\*innen.

61

Dysfunktionaler Leerstand bezeichnet Immobilien, die aufgrund ihres mangelhaften und sanierungsbedürftigen baulichen Zustands auch als Problem-, Schrottimmobilien oder Ruinen bezeichnet werden und langfristig (bis zu mehreren Jahren) ungenutzt bleiben (Arnold 2019).

Während es sich bei den bisher erwähnten Formen von Leerstand um Nichtnutzung handelt, können auch Unter- oder Fehlnutzungen als Leerstände interpretiert werden:

**Unternutzung:** zeitlich und/oder räumlich ausgelastete Nutzung, die sich in zeitlicher Hinsicht bspw. aus Öffnungs- bzw. Geschäftszeiten von Büroräumen, Gastronomie, Bildungseinrichtungen etc. ergeben. In räumlicher Hinsicht deutet eine Unternutzung darauf hin, dass einzelne Teilräume des Erdgeschosslokals aufgrund dessen aktueller Funktion nicht benötigt werden.

**Fehlnutzung:** Werden Erdgeschosslokale für Nebenfunktionen genutzt, wie bspw. Lager oder Stellplätze, handelt es sich um eine Fehlnutzung, die der halböffentlichen Funktion der Erdgeschosszone nicht gerecht wird.

## Negative Konsequenzen von Leerstand im Stadtsockel

Aufgrund der deutlichen Sichtbarkeit ungenutzter Lokale im Erdgeschoss hat die Stadtplanung besonders hohes Interesse, diese Räume zu beleben. Generell ist ein gewisser Anteil an Leerstand von Geschäftslokalen, der sich aus der Fluktuation ergibt, ein natürliches Phänomen. Wenn sich Leerstand allerdings verfestigt, verbreitet und über einen längeren Zeitraum bestehen bleibt, können **negative Konsequenzen** folgen (u. a. Henckel et al. 2007, 4):

Leer stehende und unternutzte Räume haben signifikante ökonomische Auswirkungen für Raumsuchende und Raumhabende: Erstere können durch fehlende oder inadäquate Räume ihre sozialen bzw. wirtschaftlichen Tätigkeiten nicht oder nicht in vollem Umfang ausüben und müssen damit verbundene finanzielle und soziale Nachteile in Kauf nehmen. Zu den wichtigsten wirtschaftlichen Folgen für Raumhabende zählen die Wertminderung der Immobilien und der Verfall der Infrastruktur (der durch eine mittel- bis langfristige Nichtnutzung entsteht) sowie die Einkommensverluste durch Nichtvermietung. Für die öffentliche Hand sind insbesondere Steuerausfälle und der Rückgang der wirtschaftlichen Aktivität sowie die damit verbundene Erhöhung der Arbeitslosigkeit relevante ökonomische Folgen von Leerstand in der Erdgeschosszone.

Eine räumliche Konzentration von Leerständen in einem Quartier kann mit wirtschaftlichem Niedergang, geringer Kaufkraft und einkommensschwachen Haushalten assoziiert werden – wodurch wiederum die Bereitschaft zur Investition in diesen Stadtteil sinkt. Da sich eine Atmosphäre des Verfalls einstellt, verliert die betroffene Nachbarschaft an Image und Attraktivität. Das Image einer Stadt ist das Ergebnis subjektiver Wahrnehmungen – „[...] ein struktursymbolisches Substrat im Bewusstsein der Bewohner [sic!] einer Stadt, eine symbolische Repräsentation ihrer bestehenden ökonomischen, sozialen und materiell-städtebaulichen Strukturen“ (Weidner/Schule 2009, 64).

Darüber hinaus kann der Wegfall von Handels- und Gewerbeeinrichtungen im Erdgeschoss zu einer Unterversorgung von Stadtteilen führen (Bretschneider 2008). Insbesondere der Rückgang von fußläufiger Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs gilt als Einschränkung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Eine weitere Konsequenz ist die Verwahrlosung des öffentlichen Raums. Ist die Interaktion zwischen Innen und Außen nicht oder nur eingeschränkt gegeben (durch halböffentliche bzw. tlw. transparente Erdgeschosszonen), verliert der öffentliche Raum an Vitalität, was sich wiederum negativ auf das Sicherheitsempfinden der Bewohner\*innen auswirken kann (Scheuvsen/Schütz 2011, 229).

Auch aus ökologischer Perspektive hat Leerstand negative Konsequenzen. Denn mit zunehmendem Leerstand wird nicht nur wertvolle und oftmals intakte bauliche Substanz ungenutzt und somit verschwendet. Der damit einhergehende Qualitätsverlust von Stadträumen kann Abwanderungstendenzen in die Peripherie verstärken und zu zusätzlichem Flächenverbrauch, einem erhöhten Infrastrukturbedarf und Verkehrsaufkommen führen.

## Leerstandsregulierung

Ein Weg, um diesen negativen Konsequenzen vorzubeugen und Leerstände zu beleben, sind regulatorische Maßnahmen auf kommunaler Ebene. Aufgrund der hohen Komplexität des Phänomens Leerstand und der jeweils lokal spezifischen Voraussetzungen sind Leerstandsregulierungen keine Pauschallösung und müssen entsprechend ausgestaltet und kontextualisiert werden, um insbesondere für die Förderung gemeinwohlorientierter Ressourcengemeinschaften wirksam zu sein.

Da sich die bisherigen Erfahrungen mit der Regulierung von Leerstand insbesondere auf Wohnnutzungen beziehen, fehlt es an fundierten Analysen zur Ausgestaltung und potenziellen Wirkung der damit verbundenen Instrumente im Bereich Gewerbeimmobilien und Erdgeschosslokale. Somit basieren auch die folgenden Ausführungen großteils auf Studien im Bereich des Wohnbaus, auf dessen Basis Thesen zu deren Übertragbarkeit auf die Erdgeschosszone formuliert werden können.

Eine Möglichkeit, Leerstand zu regulieren, ist die **Leerstandsabgabe**. Das Grundprinzip scheint zunächst leicht nachvollziehbar: Wird ein Erdgeschosslokal über einen bestimmten Zeitraum (z. B. sechs Monate) hinweg nicht vermietet und steht somit leer, ist von Eigentümer\*innenseite eine monetäre Abgabe zu zahlen. Grundsätzlich wird eine solche Leerstandsabgabe aus ökonomischer und rechtlicher Sicht als effektives Instrument bewertet, um spekulativen und tlw. strukturellen Leerstand zu mobilisieren. Durch die direkte Wirkung auf die Kosten einer leer stehenden Wohnung wird deren Vermietung attraktiver. Dies könnte zu einer Mobilisierung führen und zu einer Dämpfung des Mietpreinsniveaus (Damjanovic et al. 2023).

Internationale Beispiele zeigen die Wirksamkeit solcher Instrumente. In Frankreich, wo bereits vor mehr als zwanzig Jahren ein relativ umfangreiches System der Leerstandsabgabe für urbane Zentren eingeführt wurde, konnte in den betroffenen urbanen Regionen Leerstand um insgesamt 13 Prozent reduziert werden, und etwa 40.000 Wohnungen konnten mobilisiert werden (Segú 2020). In Vancouver, wo 2017 die Besteuerung von Leerstand eingeführt wurde, um die Wohnungsknappheit und Obdachlosigkeit zu bekämpfen, konnte der Leerstand laut Schätzungen um 22 Prozent reduziert werden (Gallmeyer 2020; City of Vancouver 2022).

Je nach Intention und (steuer-)rechtlichen Möglichkeiten werden Leerstandsabgaben unterschiedlich ausgestaltet, etwa in Bezug auf die Definition von Leerstand, die Höhe des Steuersatzes und deren Bemessungsgrundlage. Während sich der Steuersatz in Frankreich auf den Mietwert bezieht und 12,5 Prozent im ersten und 25 Prozent im zweiten Jahr beträgt, dient in Vancouver und Washington D.C. der Immobilienwert als Bemessungsgrundlage und beträgt zwischen einem und zehn Prozent. In einigen Modellen zählt auch die Nutzung eines Zweitwohnsitzes, sofern sie weniger als bspw. sechs Monate genutzt wird, als Leerstand (Damjanovic et al. 2023).

Prinzipiell lassen sich ähnliche Effekte der Mobilisierung auch für Erdgeschosslokale erwarten. Allerdings könnte eine Leerstandsabgabe die Raumaktivierung in bestimmten Fällen auch erschweren.



Wenn etwa Erdgeschosslokale aufgrund einer mangelnden Nachfrage (und nicht aus spekulativen Gründen) nicht vermietet werden können und leer stehen, würde eine Abgabe nicht zu einer Erleichterung der Vermietung, sondern nur zu zusätzlichen Kosten für den\*die Eigentümer\*in führen (Wirtschaftskammer Wien 2024a). Darüber hinaus könnte eine Leerstandsabgabe auch Fehlnutzungen begünstigen, da ungeeignete Mieter\*innen übereilt akzeptiert würden, anstatt die für den jeweiligen Standort geeignetste Nutzung zu identifizieren und dafür längere Wartezeiten in Kauf zu nehmen.

Um diese negativen Auswirkungen zu verhindern, sollte eine Leerstandsabgabe auf strukturelle und strategische Leerstände abzielen. Eine weitere Möglichkeit, die Wirkung zu erhöhen, besteht in der Kombination der monetären Abgabe mit einer Zweckwidmung – etwa zugunsten bestimmter Nutzungen oder einer Verbesserung des öffentlichen Raums.

Eine „mildere“ Form der Leerstandsregulierung ist die **Meldeverpflichtung** bei sonstiger Verwaltungsstrafe für Erdgeschosslokale, die mehr als (i. d. R.) sechs Monate leer stehen. Somit wäre eine Nichtnutzung nicht per se strafbar, sondern wenn sie nicht gemeldet wird. Dadurch ergibt sich der Vorteil, dass die Verwaltung leer stehende Räume besser erfassen und abbilden kann und dadurch Raumsuchende eine bessere Übersicht über verfügbare Räume erhalten. Allerdings geht auch die Meldepflicht von Leerstand mit Risiken einer Unter- oder Fehlnutzung einher.



# Kapitel 2

## Urbane Ressourcen- gemeinschaften als Strategie und Praxis in Wien



# Kapitel 2

## Urbane Ressourcengemeinschaften 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 Gebäudestandards 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.

Ansichts 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 bebaute gründerzeitliche 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).

### 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; Wladyga et al. 2021). Bei der Quartiersentwicklung wird allerdings kritisiert, dass die Funktionstrennung in der Praxis nach wie vor bestimmend ist. So scheint insbesondere in vielen neuen Quartieren die Nutzungsmischung nicht ausreichend umgesetzt – obwohl in Bauträgerwettbewerben (etwa in der Seestadt Aspern oder im Nordbahnhofviertel) 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 Gewerbeflächen 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 m<sup>2</sup> 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 schlichtweg 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 Gewerbelokalitäten 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/Stuiber 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 programmatischen 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.

76

## 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 Daseinsvorsorge (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 niederschweligen 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 Nordbahnhofviertel 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-Sanadidy/Bartik 2023)

Neben der kuratierten Weitervermietung von Gewerbeflächen werden im Rahmen der Grätzelinitiative 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 Grätzelinitiative 20+2 wird in Kooperation mit dem Stadterneuerungsprogramm 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 Quartiersebene 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 wohnbaupolitische Herausforderung (Glaser 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-Soriano 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 sozial-räumlicher 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.).

## Was macht der wohnfonds\_wien?

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).

Fünfundzig 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\*)<sup>2</sup> 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,

<sup>2</sup> 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, Stadterneuerung und Frauen zugeordnet. Im Auftrag der Stadt Wien – Technische Stadterneuerung 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 Stadterneuerung 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 KKL (Stadtentwicklung), zusammen (KRW KREATIVE RÄUME GmbH o. J.).

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 intermediäre 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 Wien 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 Unternehmens-typen, 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 Leerstandsaktivierung 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 Gewerbeflächen, 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 Gewerbeflächen 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</p> <p>Grätzinitiative Ottakring / 2+20 Geschäftsbelebung</p> <p>wohnfonds_wien</p> <p>WieNeu - Blocksanierung</p> <p>Kreative Räume Wien</p> <p>Services und Beratungen</p> <p>Gebietsbetreuung Stadterneuerung</p> <p>Stadtteilpartnerschaften Services und Beratungen</p>
Projekte und Programme	<p>Grätzinitiative 20+2</p> <p>WieNeu+ &amp; Wirtschaftsagentur Wien</p> <p>Wiener Geschäftsquartiere</p> <p>Wirtschaftsagentur &amp; Wirtschaftskammer Wien</p>
Städtische Förderprogramme	<p>Stadt Wien – Technische Stadterneuerung</p> <p>WieNeu+ - Stadterneuerungsprogramm</p> <p>Stadt Wien – Kulturabteilung</p> <p>Kulturförderung</p>

<p>Wirtschaftskammer Wien</p>	<p>Raumpartnerschaften</p> <p>Kooperationsbörse</p> <p>Freie Lokale</p>
<p>Private Initiativen</p>	<p>imGrätzl.at</p> <p>Raumteiler</p> <p>RaumCoop</p> <p>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 (AlloOfficeCenters GmbH 2023), wovon ein großer Teil in der Inneren Stadt 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 Ressourcengemeinschaften, 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.

97

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

<div><div>Geteilte Raumnutzung</div><div><div></div><div>Sequentiell</div><div>Simultan</div></div></div>	<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>
<div><div>Nutzungsoffenheit</div><div><div></div><div>Hoch</div><div>Niedrig</div></div></div>	<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. Schraubenfarbik).</p>
<div><div>Leistbarkeit</div><div><div></div><div>Hoch</div><div>Niedrig</div></div></div>	<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>

Zugänglichkeit  
und Teilhabe



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.

Zum Teil stehen einzelne Angebote auch Nicht-Mitgliedern zur Verfügung, wie bspw. einzelne Seminar- oder Meetingräume, gastronomische Angebote oder auch Gemeinschaftsgärten im Freiraum.

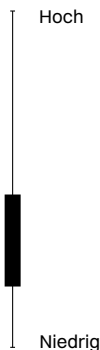
Vernetzungs-  
und Interaktionsgrad



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.

Die Vernetzung zwischen den Nutzenden findet sowohl durch informelle Begegnungen in gemeinschaftlich genutzten Flächen statt als auch bei (regelmäßigen oder punktuellen) Netzwerk-Veranstaltungen.

Selbstverwaltung  
und Organisation



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.

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.

## 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).

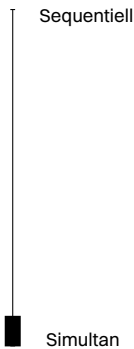
Offene Werkstätten weisen unterschiedliche Produktionsformen auf, die sich den Kategorien Reparatur, Modifikation und Neuproduktion zuordnen lassen. Während auf Reparatur spezialisierte Typen Alternativen zu kapitalistischen Wirtschaftsformen schaffen wollen, steht bei den beiden anderen Typen die Entwicklung 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 m<sup>2</sup> Fläche und rund 2.000 Mitgliedern (Komesker 2018). Bereits 2010 gegründet, zählt sie auch zu den ältesten Offenen Werkstätten in Wien.

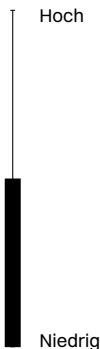
# Offene Werkstätten & Makerspaces

## Geteilte Raumnutzung



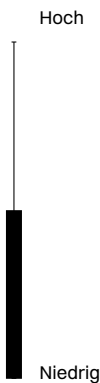
Zumeist arbeiten die Nutzenden von Offenen Werkstätten bzw. Makerspaces parallel an einzelnen Arbeits- oder Werkplätzen, die sich in gemeinsam genutzten Räumen befinden. Raum wird somit i. d. R. simultan genutzt.

## Nutzungsoffenheit



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 digitales Arbeiten bis hin zu hoch automatisierten Fertigungstechniken (z. B. 3-D-Druck). Gleichzeitig können insbesondere kleinere Offene Werkstätten auf eine spezifische Fertigungstechnik (z. B. textiles Arbeiten) fokussiert sein.

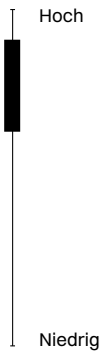
## Leistbarkeit



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.

Für die Nutzung der Räume und Geräte ist meistens eine Gebühr zu bezahlen. Die Höhe des Nutzungsentgelts unterscheidet sich je nach Rahmenbedingungen, Ausstattung und Buchungsmodell.

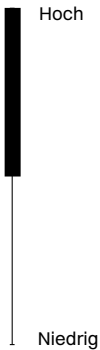
Zugänglichkeit  
und Teilhabe



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.

Einzelne Angebote stehen kostenlos bzw. gegen freiwillige Spende auch Nicht-Mitgliedern zur Verfügung (z. B. Repair-Cafés).

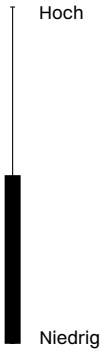
Vernetzungs-  
und Interaktionsgrad



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.

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.

Selbstverwaltung  
und Organisation



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.

Allerdings gibt es auch selbstverwaltete Modelle, in denen die Mitglieder nicht nur die Räume und Geräte nutzen, sondern auch darüber hinausgehende Aufgaben übernehmen.



### 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).

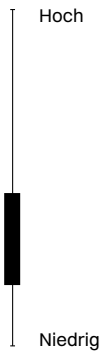
Ein neuerer Ansatz besteht in **bauplatzübergreifenden Gemeinschaftseinrichtungen**, die für die gesamte Nachbarschaft zugänglich sind. Dieses Modell wurde bisher in einigen neuen Stadtteilen, wie zum Beispiel in der Biotope City Wienerberg, der Seestadt Aspern oder im Quartier Erlaaer Flur, wo sich 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 Baurträger\*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 Baurträger\*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 Baurträger\*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

<div>Geteilte Raumnutzung</div> <div><div>Sequentiell</div><div>Simultan</div></div>	<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>
<div>Nutzungsoffenheit</div> <div><div>Hoch</div><div>Niedrig</div></div>	<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 nutzungsoffene 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>
<div>Leistbarkeit</div> <div><div>Hoch</div><div>Niedrig</div></div>	<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>

Zugänglichkeit  
und Teilhabe



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.

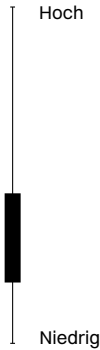
Vernetzungs-  
und Interaktionsgrad



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.

Eine Ausnahme davon bilden Grätzl-Zentren von wohnpartner, die eine hohe Vernetzung und Interaktion der Nachbar\*innen anstreben und diese durch spezifische Angebote unterstützen.

Selbstverwaltung  
und Organisation



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.

Für die Verwaltung, Instandhaltung der Gemeinschaftsräume und die Koordination der Nutzenden ist i. d. R. die jeweilige Hausverwaltung zuständig.

## 2.5.4 Stadtteilpartnerschaften der Gebietsbetreuung Stadterneuerung

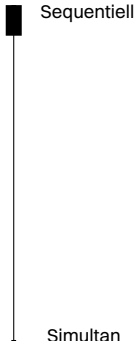


Stadtteilpartnerschaften ist eine lokale Initiative der Gebietsbetreuung Stadterneuerung (GB\*). Das Ziel besteht darin, Menschen in der Nachbarschaft zusammenzubringen, die Platz haben und Platz suchen und dadurch den Stadtteil lebenswerter zu machen. Einerseits werden Bewohner\*innen, Geschäftsleute 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 Stadterneuerung o. J.c)

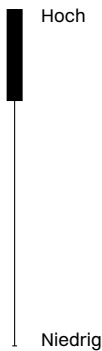
Die GB\* ist auch selbst als Stadtteilpartnerin aktiv, indem sie sieben ihrer Stadtteilbüros bzw. Stadtteilmanagement-Lokale kostenlos zur Verfügung stellt. Diese Räumlichkeiten befinden sich in unterschiedlichen Bezirken Wiens, sind zwischen 17 und 100m<sup>2</sup> groß und unterschiedlich ausgestattet. 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 Stadterneuerung o. J.d)

Historisch ist die GB\* aus der sanften Stadterneuerung 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 verschiedensten Stellen der Stadtverwaltung und anderen Einrichtungen der Stadtentwicklung als intermediäre Organisation. (Gebietsbetreuung Stadterneuerung 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 Stadterneuerung

<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>

Zugänglichkeit  
und Teilhabe



Prinzipiell strebt die GB\* einen möglichst niederschweligen 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.

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.

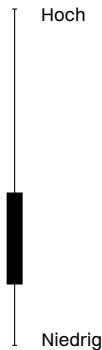
Vernetzungs-  
und Interaktionsgrad



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.

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.

Selbstverwaltung  
und Organisation



Für die Vergabe der eigenen Räumlichkeiten bzw. die Vermittlung zwischen Stadtteilpartner\*innen ist das jeweilige GB\*Büro zuständig. Raumnutzen bringen sich somit i. d. R. nicht in organisatorische, koordinative oder administrative Aufgaben oder die Gestaltung der Räumlichkeiten ein.

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.



### 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 m<sup>2</sup> große Badehaus, das auch für Nicht-Bewohner\*innen nach Abschluss einer Mitgliedschaft im Badeclub nutzbar ist.

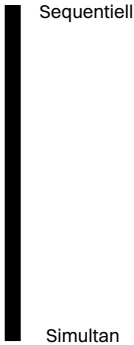
**SchloR** ist ein weiteres kollektives Arbeits-, Wohn- und Kulturprojekt, das einen Leerstand in Wien aktiviert und umgenutzt hat. Es ist als Verein organisiert, dessen Selbstverständnis auf der Idee des Nutzungs- statt Privateigentums beruht. Unter einem hohen Grad an Selbstverwaltung wird das Zusammenleben selbst organisiert und werden die Räume gemeinsam gestaltet. Eine Besonderheit – im Gegensatz zu anderen Baugruppen mit hohen finanziellen Einstiegschancen – 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 Nordbahnhofviertel, in der sich eine hohe Anzahl an geteilten Räumen befindet. Sie wurde 2023 bezogen und ist als Genossenschaft 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

## Geteilte Raumnutzung



Je nach Zweck der Räume, deren Größe, Ausstattung und Gestaltung können Gemeinschaftsräume in Wohnprojekten sowohl simultan als auch sequentiell genutzt werden.

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.

## Nutzungsoffenheit



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.

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.

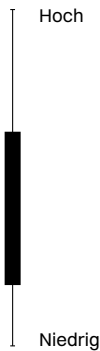
## Leistbarkeit



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.

Insgesamt agieren Baugruppen (als Vereine oder Genossenschaften organisiert) gemeinwohlorientiert und nicht gewinnorientiert.

Zugänglichkeit  
und Teilhabe



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.

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.

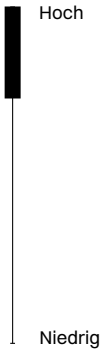
Vernetzungs-  
und Interaktionsgrad



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.

Somit wird der Vernetzungs- und Interaktionsgrad als hoch eingeschätzt.

Selbstverwaltung  
und Organisation



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.

Auch die Verwaltung der Räume wird i. d. R. von der Wohngemeinschaft selbst übernommen. Dafür werden häufig eigene Arbeitsgruppen gebildet.

### 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 Beispiele<sup>3</sup> 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-s 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 Wegen 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 m<sup>2</sup> großen Malplatz und 18 m<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 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 Viktoriagasse im 15. Bezirk. Der aus drei Mitgliedern bestehende Verein ist Untermieter eines Co-Working-Spaces (permanent) sowie eines Veranstaltungsraums (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 Staudingergasse 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 Website 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

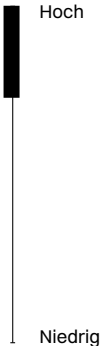
## Geteilte Raumnutzung



Aufgrund der hohen Diversität dieser Art von Ressourcengemeinschaft lassen sich multifunktionale Nachbarschaftsräume weder einer sequentiellen oder simultanen Raumnutzung zuordnen.

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.

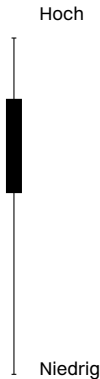
## Nutzungs Offenheit



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, nutzungs offen zu sein und möglichst wenig Nutzungen – sofern diese nicht den Prinzipien der Betreiber\*innen widersprechen – auszuschließen.

Einige Betreiber\*innen solcher Räume legen wiederum einen thematischen Fokus auf Nutzungen im Bereich Kunst und Kultur.

## Leistbarkeit



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.

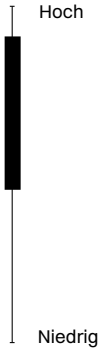
Die von den Betreiber\*innen zu erbringenden Raumkosten haben einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Nutzungsentgelts. Allerdings erhalten Vereine häufig zusätzliche Einnahmen über Förderungen, welche die Leistbarkeit wiederum erhöhen können.

Zugänglichkeit  
und Teilhabe



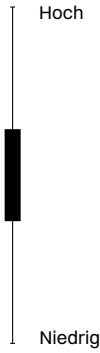
Voraussetzung, um die Räume nutzen zu können, ist i. d. R. die Mitgliedschaft in dem Verein. Allerdings werden oftmals auch Veranstaltungen oder Workshops angeboten, die auch von Nicht-Mitgliedern besucht werden können.

Vernetzungs-  
und Interaktionsgrad



Zum Teil fungieren die Räume als Treffpunkte für das Grätzl. Vor allem die Lage im Erdgeschoss trägt zur Sichtbarkeit im öffentlichen Raum bei.

Selbstverwaltung  
und Organisation



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.



## 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 m<sup>2</sup> ca. 140 Kreativ- und Kunstschaffende in vierzig Studios. Es gibt 700 m<sup>2</sup> 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 Semmelweisklinik** ist ein weiteres Kunst- und Kulturzentrum mit ähnlicher Größe (3.800 m<sup>2</sup>), das in einem denkmalgeschützten Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude im Eigentum der Bundes-Immobilien-gesellschaft (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 Semmelweisklinik 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 Semmelweisklinik o. J.).

**Die Garage Grande** in Ottakring befindet sich in einem stillgelegten Parkhaus auf 2.500 m<sup>2</sup> 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 gegärtnert,

Honig von Stadtbienen 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

## Geteilte Raumnutzung



Die Räume in kulturellen und sozialen Zwischen-  
nutzungen können aufgrund deren Vielfalt sowohl  
sequentiell als auch simultan genutzt werden.

So werden kleinere Raumeinheiten häufig für einen  
längeren Zeitraum als Ateliers oder Studios an einzel-  
ne Nutzer\*innen vergeben und somit zeitlich gestaffelt  
genutzt. Oftmals bietet es sich aufgrund der Raum-  
größe 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.

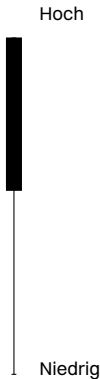
## Nutzungs Offenheit



Teilweise können Räume in Zwischennutzungs-  
projekten als Hybride bezeichnet werden, da sie  
flexibel (um-)nutzbar sind und somit diverse Nut-  
zungen ermöglichen. Gleichzeitig setzen viele Zwi-  
schennutzungen einen dezidierten Fokus auf Kunst,  
Kultur und Soziales, wodurch Nutzer\*innen in diesen  
Branchen gegenüber anderen bevorzugt werden.

Der sanierungsbedürftige Zustand der Gebäude  
(die nach der Nutzung oftmals ohnehin abgerissen  
werden) ermöglicht einerseits vielfältige Gestal-  
tungsmöglichkeiten. Andererseits ist die bedürfnis-  
gerechte bauliche Adaptierung der Räumlichkeiten  
häufig mit relativ hohem Aufwand verbunden.

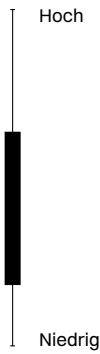
## Leistbarkeit



Betreiber\*innen von kulturellen und sozialen Zwi-  
schennutzungsprojekten sind i. d. R. gemeinnützig,  
und somit gemeinwohl- und nicht profitorientiert.

Ähnlich wie bei multifunktionalen Nachbarschaftsräu-  
men 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 Instand-  
haltung abhängig. Bei von öffentlichen Träger\*innen  
betriebenen Projekten (z. B. Garage Grande) werden  
Räume zum Teil auch kostenlos zur Verfügung gestellt.

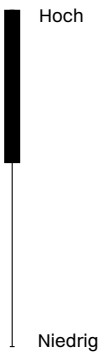
Zugänglichkeit  
und Teilhabe



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.

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.

Vernetzungs-  
und Interaktionsgrad



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.

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).

Selbstverwaltung  
und Organisation



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.

Allerdings bestehen i. d. R. flache Hierarchien, wodurch den Nutzenden Möglichkeiten zur Mitbestimmung und -gestaltung gegeben werden

## 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 intermediäre Akteur\*innen wie die Gebietsbetreuung Stadterneuerung 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 Nutzungs Offenheit – 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 Nutzungs Offenheit 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 Nutzendenspektrum 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 leistbaren 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.

125

# 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 Stadtkern\_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).<sup>4</sup> 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).<sup>5</sup>

127

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

<sup>5</sup> 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 m<sup>2</sup>, und im Jahr zuvor (2022) war der durchschnittliche Wert mit 33–90 m<sup>2</sup> noch niedriger. Im Vergleich dazu beträgt die durchschnittliche Größe der am Immobilienmarkt verfügbaren Geschäftslokale etwa 262 m<sup>2</sup>, 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 Grätzinitiative Ottakring (s. 4.2.1) wurde die Erfahrung gemacht, dass Unternehmen eher kleinere Geschäftsflächen von 30–50 m<sup>2</sup> nachfragen und nicht die am Markt vordergründig vorhandenen Lokale mit 100–200 m<sup>2</sup> (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;<sup>6</sup> so haben etwa Bewegungs- und Coachingangebote oder körpernahe Dienstleistun-

<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup>

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.<sup>8</sup> Daraus ergibt sich die Frage, inwiefern sich diese – aus Ergebnissen der Umfrage und Workshops erkannte – theoretische Bereitschaft auf die Praxis übertragen lässt (Interview El-Sanadid/Bartik 2023).

129

---

<sup>7</sup> Die Umfrageergebnisse zeigen, dass für den Großteil der Macher\*innen (65 %) eine geteilte – vor allem zeitlich gestaffelte – Raumnutzung infrage kommt. 41 % gaben 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).

<sup>8</sup> 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 Stadt- raum 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 Raum- ressourcen eingegangen (s. 2.7.1) und sollen danach ausgewählte Organisationsfragen behandelt werden (s. 2.7.2).<sup>9</sup>

## 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.

<sup>9</sup> 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 Nutzungsdurchmischung 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 Ausnahmbewilligung 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

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.

133

### 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“ BGBl 1994/194 idF BGBl 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\*iner 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 Stimmgewichtungen vorsehen und somit die demokratische Teilhabe mehr oder weniger stark ausgestaltet werden kann. Bei der GmbH hängt das Stimmgewicht 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 Geschäftsanteile deutlich schwieriger, weil die Gesamthöhe aller Geschäftsanteile 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 Leitungsorgans 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 Genossenschaftler\*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.

### 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 Gesamtmiete 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.

139

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 Ressourcengemeinschaften

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 Hauptmieter\*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 Hauptmieter\*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-Interviews<sup>10</sup>, 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.

<sup>10</sup> 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.<sup>11</sup>

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.<sup>12</sup> 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)

<sup>11</sup> Die angeführten Marktwerte entsprechen den empirischen Erfahrungen von Mirjam Mieschen-dahl als Betreiberin der Plattform imGrätzl.at.

<sup>12</sup> 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 m<sup>2</sup> beträgt die durchschnittliche Größe der am Immobilienmarkt verfügbaren Lokale etwa 263 m<sup>2</sup> (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).<sup>13</sup>

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.

<sup>13</sup> 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 aufgekommen 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 Genehmigungsvorbehaltes 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 Nutzbarmachung 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 kleinteiligere 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 kleinteiligere 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 Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetz (MRG) fällt, was bei längerfristigen Geschäftsraummieten 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 ernststen 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.

Fragen 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; Kehler 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 **finanzieller 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 Geschäftsgebaren 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 bin 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 Umbaumaßnahmen 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 Alfred Braumann, Wirtschaftsagentur Wien)



# Kapitel 3

## Urbane Ressourcen- gemeinschaften weitergedacht



# Kapitel 3

## Urbane Ressourcengemeinschaften weitergedacht

Wie in den vorherigen Kapiteln aufgezeigt, sind raumbezogene Ressourcengemeinschaften als Impulse zur gemeinwohlorientierten Bestandstransformation zu verstehen: Materielle sowie immaterielle Ressourcen werden intensiver genutzt, wodurch u. a. ein leistbares und vielfältiges Nutzungsangebot im Stadtteil geschaffen wird und Teilhabemöglichkeiten für die Nachbarschaft gestärkt werden (s. 1.5). Praktiken des gemeinwohlorientierten (Raum-)Teilens sind ein Schlüssel zur Erhaltung und Weiterentwicklung von nachhaltigen Stadtquartieren. Sie erhöhen die Lebensqualität und ermöglichen Lebensweisen innerhalb der planetaren Grenzen.

Die städtische Erdgeschoss- und Sockelzone eignet sich als Ort zur Umsetzung von Ressourcengemeinschaften, um Wohnfunktionen zu erweitern und die Nutzungsmischung im Stadtteil zu erhöhen (s. 1.6). Viele baulich-räumliche, ökonomische, rechtliche sowie instrumentelle Hürden betreffen sowohl die Raumaktivierung von untergenutzten oder leer stehenden Erdgeschosslokalen als auch den Betrieb von Ressourcengemeinschaften (s. 2.8). Gleichzeitig zeigen bestehende Modelle und Beispiele aus der Praxis spannende Lösungsansätze auf, die es weiterzuentwickeln gilt (s. 2.5).

Das folgende Kapitel stellt Ansatzpunkte zur innovativen Umsetzung und Weiterentwicklung von Ressourcengemeinschaften vor (s. 3.1). Diese werden zu drei prototypischen Impulsen kombiniert und auf den Wiener Kontext übertragen (s. 3.2), um schließlich visionäre Entwicklungsmöglichkeiten für die Weiterentwicklung bestehender Strukturen und Praktiken in einem ausgewählten Stadtteil aufzuzeigen (s. 3.3).

# Ansatzpunkte zur innovativen Umsetzung

Im Hinblick auf fokussiert gestaltbare Teilbereiche gesellschaftlicher Innovation (s. 1.1.4) lässt sich resümieren, dass die physisch-materielle Struktur (Hardware) der Bestandsstadt in Wien einer Adaptierung und Weiterentwicklung bedarf, um den baulich-räumlichen Ansprüchen für eine geteilte Raumnutzung nachzukommen. Für die Programmierung des Raums (Software) existieren bereits vielfältige Nutzungsideen (s. 1.5.2), die es teilweise neu zu kombinieren gilt. Während es auf Ebene der Soft- und Hardware bereits etablierte Lösungsansätze gibt, bestehen insbesondere bei Brand- und Orgware Hürden, die der Umsetzung und Weiterentwicklung von gemeinwohlorientierten Ressourcengemeinschaften in der Bestandsstadt im Weg stehen. Vor dem Hintergrund des komplexen und teils engen regulatorischen Rahmens und nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen entsprechenden Betreiber- und Finanzierungsmodellen sind innovative Lösungen gefragt, um alternative Ressourcengemeinschaften in der Erdgeschosszone zu ermöglichen und deren Qualitäten zu stärken.

155

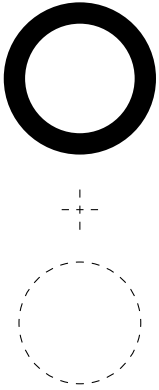
Der folgende Abschnitt stellt verschiedene Ansatzpunkte vor, um das Innovationspotenzial von raumbezogenen Ressourcengemeinschaften im Bereich der Hard-, Soft-, Org- und Brandware zu fördern. Es werden Bezüge zwischen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und deren baulich-räumlichen Bedürfnissen sowie organisatorischen und rechtlichen Bedingungen hergestellt. Zudem zeigen Aktivierungsimpulse auf, wie die Attraktivität von Ressourcengemeinschaften erhöht werden kann.

Sharing:

### 3.1.1 Stadträumliche und raumzeitliche Nutzungskombinationen

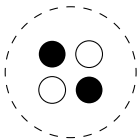
Es gibt eine Vielfalt an Nutzungstypen (s. 1.5.2), die als urbane Ressourcengemeinschaft realisiert werden können. Denkt man diese in zeitlicher und räumlicher Hinsicht weiter, entstehen innovative Nutzungskombinationen. Die Formen neuartiger Nutzungskombination können stadträumlich wie auch raumzeitlich organisiert werden und einander ergänzen. Mit diesen Möglichkeiten ergeben sich verschiedenartige Ausprägungen von Ressourcengemeinschaften. Diese ermöglichen eine noch höhere Nutzungsintensivierung bestehender Raumressourcen, schaffen fruchtbare Synergien und stärken Netzwerke. Aus ökonomischer Perspektive ergeben sich dadurch geringere laufende Kosten für einzelne Nutzer\*innen. Zudem ergeben sich Möglichkeiten der Querfinanzierung, die einen Ausgleich zwischen kommerziellen herkömmlichen Erdgeschossnutzungen („Ankernutzungen“) und weniger zahlungskräftigen gemeinwohlorientierten Ressourcengemeinschaften ermöglicht.

# Stadträumliche und raumzeitliche Nutzungskombinationen



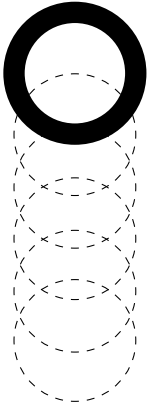
## Ankernutzung + Erweiterung (räumlich)

Ausgangspunkt für diese Form von Nutzungskombination ist eine permanente Ankernutzung im Erdgeschoss (bspw. ein Büro oder eine Bar), die durchaus auch kommerziell sein kann und nicht zwingend den Qualitäten einer Ressourcengemeinschaft entspricht. Zusätzlich wird jedoch ein Raum zur Verfügung gestellt, der niederschwellig und temporär von unterschiedlichen Nutzer\*innengruppen angemietet werden kann. Ein räumlich getrennter, mittels Schließsystem regulierter (s. 3.1.2) Zugang zu dem Raum ermöglicht einen störungsfreien Betrieb der Ankernutzung und erhöht die Sichtbarkeit des Angebots. Ein straßenseitiger Zugang, der nicht durch die Räumlichkeiten der Ankernutzung führt und unabhängig von dessen Öffnungszeiten genutzt werden kann, ist vor allem aus Haftungsgründen wichtig. Je nach Gestaltung und Ausstattung des Raumes reichen die Möglichkeiten von Veranstaltungen und Workshops von Kulturvereinen oder Einzelunternehmen bis hin zu privaten Feiern von Bewohner\*innen der Nachbarschaft.



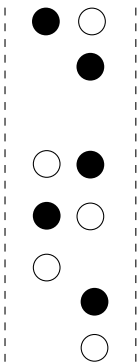
## Ressourcenhub (eine Räumlichkeit)

Schließen sich mehrere Ressourcengemeinschaften (inkl. verschiedener Betreiber\*innen) innerhalb einer Räumlichkeit zusammen, spricht man von einem Ressourcenhub. Besonders geeignet sind Nutzungstypen mit unterschiedlichen Nutzungszeiten sowie ähnlichen Bedarfen bei der Ausstattung und Raumaufteilung. Zusätzlich kann eine gemeinsame Materialbank (Beamer, Flipchart, Turngeräte etc.) aufgebaut werden, um das Teilen zu intensivieren und den individuellen Ressourcenbedarf zu senken. Ein Beispiel ist etwa die Kombination eines Indoor-Spielplatzes mit einem Bewegungs- bzw. Veranstaltungsraum. Gut kombinieren lassen sich außerdem Nutzungen mit wenig Platzbedarf.



### Ankernutzung + Intensivierung (zeitlich)

Eine weitere Kombinationsmöglichkeit mit einer Ankernutzung ist zeitlicher Natur und entsteht durch Alternativnutzungen während Leerzeiten. Eine Bar etwa könnte in diesem Fall ihre Räumlichkeiten vormittags zur Verfügung stellen, ein Büro seine Räume in den Abendstunden. Bei einer solchen Nutzungskombination muss berücksichtigt werden, dass jene Raumausstattung der Ankernutzung, die „fremden“ Nutzer\*innen nicht zur Verfügung steht, bspw. ohne hohen Aufwand in einem absperrbaren Nebenraum untergebracht werden kann. Jedenfalls muss die Mitnutzung von Mobiliar und sonstiger Ausstattung vertraglich mit den Nutzenden geregelt sein. Durch das Zusammenbringen von etablierten Nutzungen (z. B. Gastronomie, Dienstleistung, öffentliche Einrichtung) und alternativen Nutzungen könnten viele zusätzliche Raumressourcen im urbanen Raum aktiviert werden.



### Ressourcengemeinschaftscluster (mehrere Räumlichkeiten)

Denkt man eine Ressourcengemeinschaft größer, entsteht ein Cluster, der aus mehreren Räumen innerhalb eines Quartiers, einer Straße oder eines Gebäudes bestehen kann. So können Synergien über den einzelnen Standort hinweg genutzt und Materialien und Netzwerke geteilt werden. Zudem kann sich der Wartungsaufwand für die einzelnen Räume reduziert werden, indem bspw. ein gemeinsamer Hausmeister oder Facility Manager organisiert wird. Die räumliche Nähe von sich gegenseitig ergänzenden Nutzungstypen bildet Agglomerationen, aus denen ein gegenseitiger Mehrwert entsteht. So macht es bspw. Sinn ein Materiallager mit offenen Werkstätten und Gemeinschaftsateliers räumlich zu clustern, um Wege zu sparen und Synergien aufzubauen.





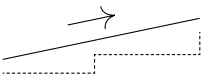
### 3.1.2 Baulich-räumliche Konfigurationen

Die baulich-physische Gestaltung von Räumen im Stadtsockel spielt eine wesentliche Rolle für die Art der Nutzung, die darin stattfinden kann. Nicht nur Aspekte wie Größe, Raumhöhe, Ausstattung und Raumaufteilung sind dabei relevant, sondern auch Fragen der Lage im Stadtraum, der Zugänglichkeit, des Zustands bzw. Sanierungsbedarfs. Diese Faktoren beeinflussen über die Art der Nutzung hinaus auch die Leistbarkeit – je nach Lage, Zustand und Ausstattung variiert die Höhe der Mietpreise sowie Investitions- und Instandhaltungskosten.

Die Umsetzung von Ressourcengemeinschaften geht mit besonderen Anforderungen an Räumlichkeiten einher. Die folgende Übersicht zeigt, welche baulich-räumlichen Konfigurationen dabei besonders zu beachten sind. Hierbei werden allgemeine und spezifische räumliche Charakteristika unterschieden: Erstere umfassen Aspekte, die als Grundvoraussetzung für die Vermietung von Räumen angesehen werden, allerdings vor allem in der Bestandsstadt in vielen Erdgeschosslokalen aus unterschiedlichen Gründen nicht gegeben sind. Spezifische räumliche Charakteristika hingegen können in unterschiedlichem Ausmaß erfüllt sein, worin sich die große Vielfalt möglicher Raumkonfigurationen widerspiegelt. Die „Upgrades“ zeigen beispielhaft auf, durch welche innovativen bauliche Maßnahmen die Qualität hinsichtlich des jeweiligen räumlichen Charakteristikums verbessert werden kann.

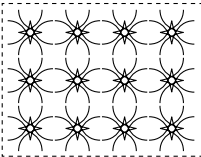
# Allgemeine räumliche Charakteristika

## Barrierefreiheit



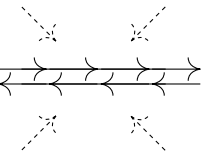
Barrierefreiheit sollte grundsätzlich als State of the Art bei allen Räumlichkeiten gegeben sein. Eine barrierefreie Gestaltung ermöglicht den Zugang für alle Menschen, unabhängig von ihren körperlichen Fähigkeiten, und erweitert somit die Nutzbarkeit und Inklusion. Barrierefrei sollte nicht nur der Zugang zu den allgemeinen Räumlichkeiten sein, sondern auch jener zu den Sanitäranlagen. Dabei muss beachtet werden, dass nicht alle Räumlichkeiten in der Bestandsstadt die Möglichkeit für eine bauliche Umgestaltung zur Barrierefreiheit aufweisen bzw. diese oft mit hohen Kosten verbunden ist.

## Qualität des öffentlichen Raums



Auch die Qualität des öffentlichen Raums in direkter Umgebung der Ressourcengemeinschaft ist wichtig und entscheidend für dessen Attraktivität, da ein ansprechend gestalteter und lebendiger öffentlicher Raum anziehend wirkt und das Ambiente positiv beeinflusst. Die Qualität des öffentlichen Raums kann durch bauliche Interventionen, Begrünungsmaßnahmen und weitere Aktivierungsimpulse (s. 3.1.4) erhöht werden.

## Anbindung an den öffentlichen Verkehr und Nähe zu Institutionen

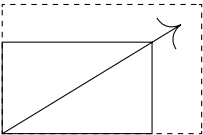


Die Erreichbarkeit und Anbindung an den öffentlichen Verkehr sollte grundsätzlich für alle Ressourcengemeinschaften gegeben sein, da sie die Zugänglichkeit, Teilhabe und Inklusion fördert. Außerdem kann die Nähe zu öffentlichen Einrichtungen im Bereich Bildung, Soziales oder Gesundheit wie auch zu Gastronomie, Handel oder Dienstleistungen den Aufbau von Synergien fördern.

<p>→ Upgrades</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufzug/Rampe: Je nach Stockwerkanzahl kann die Barrierefreiheit entweder durch den Einbau eines Aufzugs oder auch schon durch den Bau einer Rampe ermöglicht werden.</li> <li>- Automatische Tür: Durch den Einbau einer automatischen Tür wird Personen mit Mobilitätseinschränkungen der Eintritt erleichtert, da keine physische Bewegung erforderlich ist, um die Tür zu öffnen.</li> </ul>
<p>→ Upgrades</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parklet: Ein Parklet ist eine kleine Flächenerweiterung oder Plattform, die sowohl temporär als auch dauerhaft in Parklücken aufgestellt wird, um den öffentlichen Raum zu erweitern. Es bietet Sitzgelegenheiten, Pflanzen und oft auch Elemente wie Bücherleihregale, um einen ansprechenden Raum zum Verweilen zu schaffen.</li> <li>- Begrünung: Die Integration von Bäumen, Sträuchern, Hochbeeten, begrünten Baumscheiben oder vertikalen Gärten trägt maßgeblich zur Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bei – sowohl durch ein verbessertes Mikroklima als auch durch natürliche Beschattung.</li> <li>- Beschattung: Neben natürlicher Beschattung durch Bäume können auch gezielte bauliche Maßnahmen wie Pergolen, Sonnensegel, Markisen oder Schirme eingesetzt werden, um Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung zu bieten. Diese Elemente ermöglichen es den Nutzer*innen, sich auch an warmen Tagen im Freien aufzuhalten und den öffentlichen Raum komfortabler zu nutzen.</li> <li>- Sitzgelegenheiten: Um den öffentlichen Raum zu attraktivieren, können verschiedene Typen von Bänken, Stühlen, Sitzgruppen oder Sitzmauern zum Einsatz kommen, um den Bedürfnissen verschiedener Nutzer*innengruppen gerecht zu werden und ein vielfältiges Angebot an Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen.</li> </ul>

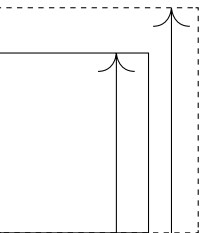
# Spezifische räumliche Charakteristika

## Raumgröße



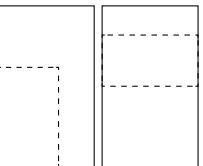
Je nach Nutzungsart werden unterschiedliche Raumgrößen benötigt. Besonders oft stehen große Räumlichkeiten zur Verfügung, was die Schaffung kleinteiliger, vielfältigerer Nutzungen erschwert. Durch flexible Raumkonzepte und innovative Aufteilungen bieten diese dennoch auch die Möglichkeit, eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen.

## Raumhöhe



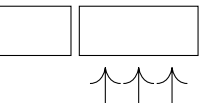
Die Raumhöhe ist ein wesentlicher Faktor dafür, welche Nutzungen in den Räumlichkeiten stattfinden können. Nutzungen wie Wohnen und kleinteiliges Arbeiten kommen mit einer geringeren Raumhöhe aus als Nutzungen, die eine umfangreichere Ausstattung an Technik oder Maschinen benötigen. In der Erdgeschosszone gibt es oftmals Situationen mit gemischten Raumhöhen. Ebenso durch die Höhe des Raums beeinflusst wird die Atmosphäre.

## Raumeinheiten



Verschiedene Raumaufteilungen können unterschiedliche Nutzungen und Nutzungskombinationen ermöglichen. Bei mehreren unterteilten Raumeinheiten etwa ist das ungestörte parallele Nutzen der Räumlichkeit einfacher möglich. Gibt es jedoch nur eine Raumeinheit, schließt dies eine simultane Nutzung trotzdem nicht aus: Durch eine geschickte Raumaufteilung können bspw. trotzdem mehrere Arbeitsplätze geschaffen werden. Andere Nutzungsarten wiederum sind möglicherweise sogar auf eine einzelne, dafür größere Raumeinheit angewiesen (z. B. Werkstatt).



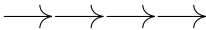
## Porosität und Zugänglichkeit



Die Porosität bestimmt, wie stark der Innenraum mit dem öffentlichen Straßenraum verbunden ist, und spielt eine entscheidende Rolle für die Außenwirkung. Relevant ist dabei u. a., ob das Erdgeschosslokal eine offene oder geschlossene Fassade aufweist. Die Zugänglichkeit ergibt sich durch die Lage und Ausrichtung der Räume – Erdgeschosslokale sind i. d. R. auf direktem Weg zugänglich, Räume im Souterrain, Hochparterre oder im Innenhof über den allgemeinen Gebäudeeingang.

<p>→ Upgrades</p>	<p>- Flexible Trennwände: Durch verschiebbare Trennwände können Räume flexibel gestaltet werden, um verschiedenen Nutzungsanforderungen gerecht zu werden und eine Vielzahl von Aktivitäten zu unterstützen. Diese dynamische Gestaltungsoption bietet eine kostengünstige Alternative zu größeren Baumaßnahmen für eine zusätzliche Raumteilung. (z. B. Co-Working/Meetingraum, Mehrzweckraum/Veranstaltungsraum, Bewegungsraum)</p>
<p>→ Upgrades</p>	<p>- Verschließsystem: Die Installation eines Verschließsystems ist entscheidend für die Sicherheit und Zugänglichkeit von Räumlichkeiten und somit vor allem für zeitlich gestaffelte Raumnutzungen essenziell. Dies kann die Implementierung eines Smart-Lock-Systems umfassen, welches eine elektronische Steuerung und Überwachung des Zugangs ermöglicht. Alternativ kann auch bereits die Bereitstellung einer Schlüsselbox eine praktische Lösung bieten, um Personen einen individuellen Zugang zu ermöglichen (bei den meisten Nutzungen von Vorteil).</p>

# Spezifische räumliche Charakteristika

<div>Baulicher Zustand</div> <div></div>	<p>Der bauliche Zustand ist entscheidend für die Nutzbarkeit der Räumlichkeiten. Je nach Zustand sind noch zusätzliche Renovierungs- und Sanierungsinvestitionen für die erwünschte Nutzung notwendig. Je nach Nutzungsart kann der notwendige bauliche Zustand variieren.</p> <p>Während bspw. eine Werkstatt selbst stärkere Gebrauchsspuren hinterlassen wird und somit keinen frisch sanierten Raum benötigt, spielt der bauliche Zustand für eine Gemeinschaftsküche oder einen Bewegungsraum eine größere Rolle.</p>
<div>Ausstattung</div> <div></div>	<p>Die Ausstattung umfasst fest verbaute Elemente in Räumen wie Heizung, Sanitäreinrichtung, Lüftung, Kochzeile und Fenster. Je nach Nutzungsart unterscheiden sich die genauen Ansprüche an die fixe Ausstattung.</p> <p>Die Raumausstattung kann durch diverse Upgrades in Form von mobilen Ausstattungselementen erweitert und je nach Nutzungsanforderung ergänzt und angepasst werden. Die Liste hierzu versteht sich als beispielhaft.</p>
<div>Frequenz</div> <div></div>	<p>Die Räumlichkeiten können an Standorten mit unterschiedlich hoher Frequenz situiert sein. Räumlichkeiten an stark frequentierten Standorten können von einer hohen Passant*innenströmung profitieren und sich in belebten Umgebungen besser etablieren. Die Wichtigkeit der Frequenz variiert je nach Nutzungsart, prinzipiell ist Sichtbarkeit aber zumeist wünschenswert. Nicht jede Lage im Stadtraum eignet sich für jede Nutzung. Vor allem für Raumnutzungen, die auf eine hohe und diverse Passant*innen-Frequenz angewiesen sind, kommen verfügbare Lokale in peripheren und wenig belebten Stadtteilen oftmals nicht in Frage (Interview Fries 2023).</p>

→ Upgrades

- Schalldichtung: Besonders bei Nutzungstypen, bei denen Lärm entstehen kann, ist es wichtig, dass Geräusche nicht nach außen dringen, um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Akzeptanz in der Umgebung sicherzustellen. Die Integration einer hochwertigen Schalldichtung trägt dazu bei, die Geräuschübertragung zu minimieren und somit die Qualität der Räumlichkeiten zu verbessern (z. B. Werkstatt, Gemeinschaftsatelier, Proberaum, Mehrzweckraum/Veranstaltungsraum).
- Starkstromanschluss: Insbesondere bei Nutzungstypen, die leistungsintensive elektrische Geräte erfordern, wie etwa produktionsorientierte Nutzungen, ist ein Starkstromanschluss unverzichtbar. Er ermöglicht die zuverlässige Versorgung mit ausreichend Strom, um den reibungslosen Betrieb der Geräte sicherzustellen und somit die Effizienz der Nutzung zu gewährleisten (z. B. Werkstatt).
- Klimaanlage: Gewisse Nutzungen erfordern eine Regulierung der Temperatur sowie der Luftfeuchtigkeit (z. B. Erholungsraum, Bewegungsraum).
- Holzboden: Bei manchen Tätigkeiten wie etwa bei Sport- oder Tanzkursen kann ein Holzboden notwendig sein (z. B. Mehrzweckraum / Veranstaltungsraum, Bewegungsraum).
- robuster Bodenbelag: Insbesondere bei handwerklichen Nutzungen oder Lagernutzungen kann ein robuster Bodenbelag erforderlich sein (z. B. Materiallager, Werkstatt, Gemeinschaftsatelier).





### 3.1.3 Organisatorische und regulatorische Ansätze

Die Verwaltung und Organisation von gemeinwohlorientiertem (Raum-)Teilen in Form von Ressourcengemeinschaften sind äußerst komplex und an eine Vielzahl regulatorischer Rahmenbedingungen gebunden (s. 2.7). Vor allem die Balance zwischen Gemeinwohl und Wirtschaftlichkeit zu finden ist herausfordernd und verlangt nach innovativen Lösungen für den Betrieb von geteilten Raumnutzungen. Die folgenden Ansatzpunkte fokussieren auf die Aspekte der internen Organisation (Raumbuchung, Kommunikation etc.), auf alternative Finanzierungsmöglichkeiten sowie Kooperationsmodelle.

#### Organisationstools

Die folgende Aufzählung zeigt exemplarische Möglichkeiten auf, welche physischen und digitalen Werkzeuge für organisatorische und koordinative Aufgaben einer Ressourcengemeinschaft nützlich sein können. Bei der Auswahl der Tools sollten sowohl die verfügbaren finanziellen Ressourcen als auch die gewünschten Datenschutzanforderungen berücksichtigt werden.

#### Kooperationsmodelle

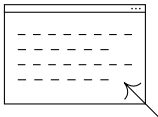
Angesichts der hohen Vielfalt an öffentlichen, privaten, zivilgesellschaftlichen und weiteren Akteur\*innen der Stadtentwicklung, die in der Raumaktivierung und im Betrieb von Ressourcengemeinschaften unterschiedliche Rollen einnehmen, bedarf es entsprechender Kooperationsmodelle. Neben (meist informellen) Interessensnetzwerken bzw. -gemeinschaften, die der gemeinsamen Nutzung von Ressourcen und der Weitergabe von Wissen und Kompetenzen dienen, aber keinen vertieften gemeinsamen Organisationsgrad aufweisen, handelt es sich bei den sogenannten Commonsvereinigungen um Kooperativen, die sich explizit der Verwaltung von städtischen Gütern widmen. Treten diese in eine Kooperation mit der öffentlichen Hand, handelt es sich um eine Commons-Public Partnership.

169

#### Finanzierung und Förderung

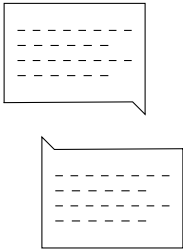
Während gewöhnlichen Unternehmen eine Reihe „klassischer“ Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen – wie insbesondere Bankkredite, Venture Capital, stille Beteiligungen, Genussrechte etc. –, scheiden diese für gemeinnützige Ressourcengemeinschaften aufgrund der fehlenden Gewinnorientierung bzw. mangelnden Vertrauens seitens finanzierender Stelle in die wirtschaftliche Stabilität des Vorhabens häufig aus. Sie können sich daher faktisch auf eine nur sehr eingeschränkte Weise durch privates Kapital finanzieren.

Raumbuchung



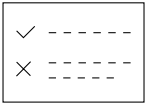
Um die gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten zu koordinieren, sind **digitale Buchungstools** nützlich. Dazu eignen sich etwa einfache Online-Kalender unterschiedlicher Anbieter\*innen, in denen sich die einzelnen Nutzer\*innen selbst eintragen können. Zudem bestehen bereits unterschiedliche automatisierte Online-Tools auf dem Markt, die für die Raumbuchung eingesetzt werden können. Diese können auch zusätzliche Funktionen bieten, wie die strukturierte Darstellung verfügbarer Räume und deren Konditionen, die Kommunikation mit Raumhabenden bis hin zur Abwicklung von Zahlungen. Neben diesen Tools, die digitale Kompetenzen voraussetzen, eignen sich auch sogenannte **Schwarze Bretter** zur physischen und kostengünstigen Raumbuchung. Diese sind allerdings nur vor Ort in den jeweiligen Räumen verfügbar und nutzbar und daher nur bedingt geeignet, um viele Nutzer\*innen zu erreichen und die Buchung zu verwalten. Sie stellen allerdings eine Möglichkeit dar, um auch jene zu erreichen, die keinen Zugang zur digitalen Raumbuchung haben.

Laufende Kommunikation



Neben der Buchung von Räumen besteht viel Kommunikationsbedarf zwischen den Nutzenden selbst sowie zwischen diesen und den jeweiligen Raumunternehmer\*innen (i. d. R. die Hauptmieter\*innen, die Räumlichkeiten untervermieten). Um rasch wichtige Ankündigungen zu machen, die alle Nutzenden betreffen (etwa, wenn Räume unerwartet geschlossen bleiben oder Nutzungsbedingungen geändert werden), eignen sich unterschiedliche digitale Tools. **Online-Diskussionsplattformen** sind geeignet, um Kommunikationsflüsse innerhalb einer Gruppe bzw. in mehreren spezifischen Untergruppen zu organisieren. Mittlerweile werden diese von einer Vielzahl von Anbieter\*innen bereitgestellt, die sich für jeweils spezifische Zwecke eignen. Auch Gruppen-Chats von Instant-Messaging-Diensten kommen für die schnelle und digitale Kommunikation infrage.

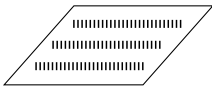
Reflexion und  
Evaluierung



Für bestimmte Initiativen ist eine regelmäßige gemeinsame Reflexion und Evaluierung relevant, um Erfahrungen und Learnings festzuhalten und sich dadurch weiterzuentwickeln. Dazu sind beispielsweise digitale Whiteboards und Umfragetools geeignet, um auf schnellem Wege möglichst viele Teilnehmende zu erreichen und bspw. Meinungen abzufragen. Diese können physische Workshop-Settings ergänzen, allerdings keineswegs ersetzen.

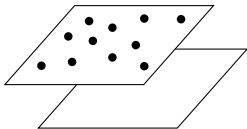
# Kooperationsmodelle

Commons-  
vereinigung



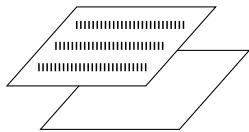
Unter dem Begriff der Commonsvereinigung oder Kooperative werden Initiativen verstanden, die ausschließlich durch eine in der Regel hierarchiearme Organisation von Bürger\*innen getragen und durchgeführt wird. Sie zeichnen sich durch die Ausrichtung auf das Gemeinwohl und gemeinschaftsorientierte Ziele sowie die Praxis des Commoning, also gemeinschafts- oder gemeinwohlorientierte Praktiken der lokalen Selbstorganisation, aus (Jerchel/Pape 2022). Die Commonsvereinigung/Kooperative bildet sich aus der Zivilgesellschaft und weist grundsätzlich keine Verbindung zum öffentlichen Sektor auf. Dabei kann sich die Gruppe aus engagierten Bürger\*innen in unterschiedlicher Form organisieren (s. 2.7.2).

Civic-Public  
Partnership



Neuerdings gewinnt die Zusammenarbeit zwischen Zivilgesellschaft und öffentlicher Hand zunehmend an Bedeutung. Im Gegensatz zur Public-Private Partnership, die in der Regel neben staatlichen Stellen private Unternehmen umfasst und in erster Linie durch ökonomische Überlegungen getragen wird, bezeichnen Civic-Public Partnerships das gemeinsame Vorgehen von staatlichen Institutionen und organisierten Bürger\*innen. Diese Art der Zusammenarbeit zwischen Bürger\*innen, die in der Regel selbst schon in einer Gesellschaftsform organisiert sind, und Verwaltung kann unterschiedliche Formen annehmen: Es können hierfür eigene rechtliche Organisationsformen, wie z. B. ein Verein, geschaffen werden (s. 2.7.2), oder aber die Kooperation beruht auf einer Verbindung durch einen Vertrag. Dabei kann die öffentliche Hand bestimmte Ressourcen zur Verfügung stellen.

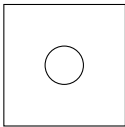
Commons-  
Public Partnership



Die Commons-Public Partnerships sind als eine besondere Form der Civic-Public Partnership zu verstehen. Sie sollen in diesem Sinne eine Partnerschaft zwischen der öffentlichen Hand und einer Commonsinitiative beschreiben.

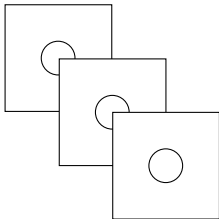
# Finanzierung und Förderung

## Spenden und Mitgliedsbeiträge



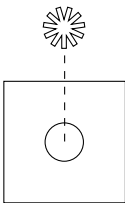
Zunächst können die benötigten finanziellen Mittel durch Spenden und Mitgliederbeiträge der an der Ressourcengemeinschaft beteiligten Personen aufgebracht werden. **Spenden** können unabhängig von der Rechtsform eingenommen werden. **Mitgliedsbeiträge** stellen darüber hinaus im Falle von Vereinen eine konstante Finanzierungsquelle dar. Auch Genossenschaften können jährliche Genossenschaftsbeiträge erheben. Darüber hinaus kann die Genossenschaft durch Zeichnung zusätzlicher Genossenschaftsanteile weiteres Eigenkapital aufnehmen. Bei GmbHs und offenen Gesellschaften wäre außerdem eine Kapitalerhöhung durch die Gesellschafter\*innen möglich. Spenden und Mitgliedsbeiträge unterliegen weder der Körperschafts- noch der Umsatzsteuer. Insoweit die Ressourcengemeinschaft in die Liste der spendenbegünstigten Einrichtungen eingetragen ist, können auch Spender\*innen die geleisteten Spenden von der Einkommenssteuer abziehen.

## Crowdfunding



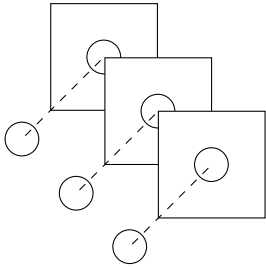
Crowdfunding ist eine alternative Finanzierungsmöglichkeit, die sich bisher vor allem in der Start-up-Szene etabliert hat. Auch für Ressourcengemeinschaften hat Crowdfunding das Potenzial, um eine Startfinanzierung zu erhalten und darüber hinaus auch an Sichtbarkeit zu gewinnen. Über eine Online-Plattform wird Kapital von einer breiten Öffentlichkeit von Geldgeber\*innen aufgenommen. Für die Geldleistung wird dann entweder gar keine Gegenleistung oder ein „Dankeschön“ in Aussicht gestellt (z. B. auf der Online-Plattform imGrätzl.at, s. 2.4.5). Es handelt sich also tatsächlich um eine Spende.

## Öffentliche Förderungen



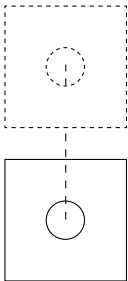
Für Ressourcengemeinschaften kommen unterschiedliche öffentliche Fördermittel infrage (s. 2.4.3). Aus rechtlicher Perspektive macht die Wahl der Rechtsform für die Förderwürdigkeit grundsätzlich keinen Unterschied. Relevant kann jedoch sein, ob die jeweilige Ressourcengemeinschaft – unabhängig von der gewählten Gesellschaftsform – gemeinnützige Zwecke verfolgt oder nicht. Im Unternehmensbereich gibt es außerdem spezielle Gründungsförderungen, wie den Wegfall von Gerichtsgebühren oder steuerliche Privilegien.

### Crowdfunding



Im Gegensatz zu Crowdfunding bedeutet Crowdfunding, dass eine breite Öffentlichkeit an Anleger\*innen in ein bestimmtes Projekt investiert und hierfür eine Beteiligung an künftigen Gewinnen oder Anteile an der Unternehmung erlangt. Diese Finanzierungsmöglichkeit steht jedoch im Regelfall nur unternehmerisch tätigen Organisationsformen zur Verfügung, da sie den Investor\*innen einen tatsächlichen Gewinn bzw. werthafter Anteil schulden. Die Aufnahme privaten Kapitals auf diesen Weg unterliegt den gesetzlichen Bestimmungen des Kapitalmarktrechts, insbesondere dem Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG) (Finanzmarktaufsicht o. J.a). Bspw. der Website der Wirtschaftskammer (WKO o. J.b) sind in Österreich tätige Crowdfunding-Plattformen zu entnehmen.

### Qualifizierte Nachrangdarlehen



Erhält die Ressourcengemeinschaft kein Bankdarlehen und beabsichtigt daher, sich durch die Kreditgabe privater Personen – wie insbesondere Unterstützer\*innen der Initiative – zu finanzieren, ist hingegen Vorsicht geboten. Nimmt die Ressourcengemeinschaft nämlich Kapital über mehrere „gewöhnliche“ Publikumsdarlehen ein, kann dies ein gewerbliches Einlagengeschäft nach dem Bankwesengesetz (BWG) darstellen. Dieses ist jedoch konzessionierten Kreditinstituten vorbehalten, womit die Ressourcengemeinschaft gegen die gesetzlichen Vorgaben verstoßen und somit eine Verwaltungsstraftat begehen würde.

Nach geltender Rechtslage könnten Ressourcengemeinschaften daher lediglich Kapital in Form sogenannter qualifizierter Nachrangdarlehen aufnehmen. Diese sind durch ein besonderes hohes Risiko für Geldgeber\*innen gekennzeichnet und können zum Totalausfall der Veranlagung führen. Abhängig von der Kreditsumme muss hierfür gegebenenfalls von der Ressourcengemeinschaft ein Informationsblatt bzw. Prospekt nach AltFG oder Kapitalmarktgesetz 2019 erstellt werden. Es kommt somit wesentlich auf die konkrete Ausgestaltung der Darlehensvereinbarung an, weshalb eine entsprechende rechtliche Beratung ratsam erscheint. Grundlegende Informationen können der Website der Finanzmarktaufsicht (o. J.b) entnommen werden.



Sharing:

### 3.1.4 Aktivierungsimpulse

Durch das Setzen von gezielten Aktivierungsimpulsen können nicht nur neue Mitglieder bzw. Nutzer\*innen gewonnen werden, sondern kann auch das Charisma und Image einer Ressourcengemeinschaft gestärkt und eine ansprechende, einladende Atmosphäre geschaffen werden. Dafür können verschiedene Formen der Aktivierung und Inszenierung nützlich sein. Die folgenden Ansatzpunkte fokussieren auf die Aktivierung neuer Nutzer\*innen sowie Belebung der Nachbarschaft.

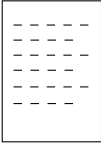
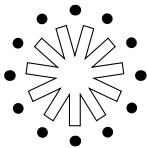

#### Neue Nutzer\*innen aktivieren

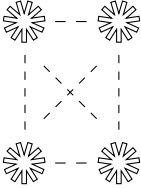
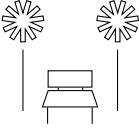
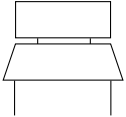
Ein professioneller Online-Auftritt in Form einer Website oder in den sozialen Medien stellt für Ressourcengemeinschaften eine hervorragende Möglichkeit dar, um Mitglieder und Interessierte über Aktuelles zu informieren, Ressourcen zu teilen, Veranstaltungen zu organisieren und die Gemeinschaft insgesamt zu stärken. Außerdem spielt die räumliche Außengestaltung des jeweiligen Erdgeschoss-lokals eine wichtige Rolle, um neue Nutzende zu aktivieren.

#### Die Nachbarschaft beleben

Veranstaltungen, wie Kunstaussstellungen, Musik- und Filmfestivals sowie lokale Handwerks- und Straßenmärkte, bieten eine vielfältige Palette an öffentlichen kulturellen Angeboten. Durch Kooperationen mit anderen Gemeinschaften oder Akteur\*innen aus dem Grätzl können solche Veranstaltungen nicht nur Unterhaltung bieten, sondern auch lokale Kulturen pflegen, den öffentlichen Raum beleben, soziale Bindungen stärken und neue Nutzer anziehen.

# Aktivierungsimpulse

<div>Open Calls</div> <div></div>	<p>Open Calls sind eine effektive Methode, um neue Nutzer*innen zu aktivieren. Open Calls sind öffentliche Aufrufe oder Wettbewerbe, die zur Beteiligung auffordern, sei es in Form von Ideen, Projekten, Kunstwerken, Lösungen für spezifische Probleme oder andere Beitragsformate. Über das eigene Netzwerk oder mit Unterstützung weiterer Akteur*innen kann der Open Call verbreitet werden.</p>
<div>Corporate Identity (CI)</div> <div></div>	<p>Eine Corporate Identity (CI) kann für Ressourcengemeinschaften von großem Nutzen sein, indem sie dazu beiträgt, ein konsistentes und professionelles Image nach außen zu vermitteln. Die CI umfasst nicht nur das visuelle Erscheinungsbild, wie Logos, Farbschemata und Typografie, sondern auch die Art und Weise, wie die Gemeinschaft sich präsentiert und kommuniziert. Eine klar definierte und einheitlich kommunizierte CI wirkt auf potenzielle neue Nutzer*innen ansprechend und erweitert so den Wirkungsradius.</p>
<div>Räumliche Außengestaltung</div> <div></div>	<p>Die räumliche Außengestaltung eines Erdgeschosslokals bietet eine weitere Möglichkeit, neue Nutzer*innen anzusprechen. Von informativen Ausstellungen in Schaufenstern oder Schaukästen bis hin zum Aufhängen von Plakaten und der künstlerischen Ausgestaltung der Fassade gibt es eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten. Durch eine ansprechende äußere Gestaltung kann das Lokal nicht nur ästhetisch aufgewertet, sondern auch als attraktiver Anziehungspunkt in der Umgebung wahrgenommen werden.</p>

<p>Enge Vernetzung mit lokalen Akteur*innen</p> 	<p>Eine enge Vernetzung mit lokalen Akteur*innen sowie anderen Ressourcengemeinschaften ermöglicht es, Synergien zu nutzen und ein lebendiges öffentliches Leben in der Nachbarschaft zu fördern. Durch die Zusammenarbeit können Ressourcen wie Wissen, Fähigkeiten oder finanzielle Mittel gebündelt werden, um gemeinsame Ziele zu erreichen und das Viertel als lebendigen und vielfältigen Ort zu gestalten.</p>
<p>Angebote im öffentlichen Raum</p> 	<p>Angebote im öffentlichen Raum, wie offene Bücher- oder Tauschboxen, Outdoor-Workshops oder Ausstellungen, können nicht nur Straßenraum und Freiflächen aufwerten, sondern auch soziale Interaktion fördern und als Treffpunkte dienen, an denen Menschen zusammenkommen und Ideen austauschen können. Durch solche Aktivitäten kann auch die Aufmerksamkeit für die jeweilige Ressourcengemeinschaft gesteigert werden.</p>
<p>Tactical Urbanism und Placemaking</p> 	<p>Tactical Urbanism und Placemaking sind wirkungsvolle Mittel zur Belebung von Nachbarschaften und zur Förderung von Gemeinschaftsgefühl und lokaler Identität. Durch einfache und kostengünstige Maßnahmen wie das Aufstellen von Bänken, Pflanzgefäßen oder temporären Parks (Parklets) auf Parkplätzen kann Tactical Urbanism dazu beitragen, bisher ungenutzte oder autozentrierte Bereiche in einladende nicht kommerziell nutzbare Räume zu verwandeln. Solche Interventionen laden Anwohner*innen und Besucher*innen dazu ein, sich zu versammeln, zu entspannen und die Umgebung auf neue Weise zu genießen.</p>

# Prototypische Impulse für die Bestandstransfor- mation in Wien

Trotz der sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen in Städten und Stadtquartieren und den spezifischen Herausforderungen und Chancen im Umgang mit deren Beständen können einige grundlegende **Orientierungshilfen** für die Stadtentwicklung aufgezeigt werden: Eine hochwertige und umfangreiche öffentliche Daseinsvorsorge für Soziales, Wohnen, Gesundheit, Wasserversorgung und -entsorgung, Abfall, öffentlichen Nahverkehr etc. zählt zu den wesentlichsten Voraussetzungen für gemeinwohlorientiertes Teilen. Ansätze, die über diese Bereiche der klassischen Grundversorgung hinausgehen und insbesondere das Teilen von Räumen stärken, liegen meist quer zu gesellschaftlichen Teilbereichen und erfordern eine intersektorale, innovative Herangehensweise, wofür kleinere räumliche Settings gute Voraussetzungen bieten. Im Quartiersmaßstab sind die dafür benötigten Multi-Akteurskonstellationen überschaubarer als im gesamtstädtischen Kontext, deren Vernetzung mit der lokalen Zivilgesellschaft und der Aufbau von lokalem sozialem Kapital direkter umsetzbar. Zu den besonderen Rahmenbedingungen der Bestandstransformation zählt, dass ein Großteil der Bewohnenden und Nutzenden bereits vor Ort ist und es weniger architektonisch-städtebauliche und stadtplanerische Eingriffsmöglichkeiten gibt als im Neubauquartier.

Die in Kapitel 3.1 aufgezeigten Anknüpfungspunkte bieten einen strukturierten Zugang zur Komplexität der gesellschaftlichen Innovation. Ein kreativer Umgang mit diesen Elementen führt zu einer Kombination von Möglichkeiten, die für spezifische lokale Kontexte passend erscheint. Um dieses Kombinieren oder Zusammenfügen innovativer Elemente exemplarisch zu skizzieren, werden im Folgenden **drei prototypische Denkanstöße** gegeben: (1) die Ermächtigung von Nischen, die mit neuartigen Ansätzen des Raumteilens experimentieren, (2) das Stärken von Angeboten der öffentlichen Hand oder dieser nahestehenden Trägerschaften und Unternehmen sowie (3) die Etablierung von Netzwerken und Plattformen, die das gemeinwohlorientierte Teilen von Räumen über alternative soziale Praktiken und Strukturen ermöglichen.

Für alle drei prototypischen Impulse wird eine Kombination von Elementen in verschiedenen Teilbereichen der gesellschaftlichen Innovation skizziert und das notwendige Ineinandergreifen unterschiedlicher Fördermaßnahmen aufgezeigt. Somit wird abschließend nochmals hervorgehoben, dass Programme wie WieNeu+

wichtige Impulse bieten und zugleich (nur) als Teil einer gesamtheitlichen kommunalen Bestandserneuerungsstrategie gesehen werden können. Nicht allein die Implementierung des Neuen führt zur urbanen Nachhaltigkeit, sondern eine umsichtige Programmierung, die vorhandene Stärken zu schätzen und mit neuen Entwicklungen zu verknüpfen weiß.

### 3.2.1 Nischen ermächtigen

Als Nischen werden Nutzungen im Erdgeschoss oder in der Sockelzone bezeichnet, die bereits ein Teilen von Ressourcen praktizieren. Diese stehen für sich alleine, sind nicht über eine gemeinsame Trägerschaft vernetzt und gehören keiner Organisation an, die mehrere Standorte betreibt. Die genutzten Räume sind meist angemietet und befinden sich in Gebäuden von privaten Eigentümer\*innen. Typische Organisationsformen sind Vereine, Genossenschaften oder Gesellschaften mit beschränkter Haftung, die als Mieter oder Untermieter das Nutzungsrecht über die Räume direkt von dem\*der jeweiligen Eigentümer\*in bzw. Hauptmieter\*in erhalten. Teils fungieren sie als Zwischennutzungen in der vertraglichen Sonderform des Prekariums, um etwa den Zeitraum bis zur geplanten Renovierung oder Umnutzung zu überbrücken. Die Räume bzw. einzelne Raumeinheiten werden i. d. R. über temporäre Nutzungsverträge oder Untermietverträge auch an externe Nutzer\*innen – meist gegen eine Nutzungsgebühr – weitergegeben. Beispiele für derartige Nischen sind Offene Werkstätten, KMU-Gemeinschaften, multifunktionale Nachbarschaftsräume, Bildungsinitiativen, wie Lerncafés, etc.

181

#### Qualitäten

Derartige Nischen zeichnen sich durch ein hohes Innovationspotenzial bei zukunftsrelevanten Nutzungen und Nutzungskombinationen aus. Als bottom-up generierte Impulse experimentieren sie mit neuen Formen des Zusammenarbeitens, des Wirtschaftens, der urbanen Produktion und werden zum Vorbild für künftige Entwicklungen im Stadtteil. Ihr Angebot kann für Nutzende u. a. attraktive Möglichkeiten bieten, sich außerhalb ihres Wohnraums zu entfalten. Ein hoher Grad an Selbstverwaltung und -organisation ermöglicht ein bedarfsgerechtes Angebot an Nutzungen und eine daran angepasste Ausstattung und Gestaltung der Räume. Nischen sind auch in dieser Hinsicht Lern- und Bildungsorte, wo organisatorische Kompetenzen ausgebaut und sich neue Fähigkeiten aneignen lassen. Der meist hohe Anspruch an Leistbarkeit, Zugänglichkeit und Teilhabemöglichkeit für die Nutzenden bzw. die umliegende Nachbarschaft kann im Sinne des Gemeinwohls ebenfalls als eine besondere Qualität gesehen werden. Die Räume werden tendenziell bewusst geteilt und gemeinschaftlich genutzt, um eine hohe Auslastung zu erreichen und somit die Leistbarkeit zu gewähren.

## Herausforderungen

Neuartige Nischen leisten Pionierarbeit, indem sie gesellschaftliche Barrieren überwinden und neue Schnittstellen etablieren. Als Innovator\*innen profitieren sie von der befriedigenden Erfahrung aktiven Handelns für eine Sache, die es wert scheint (Gillwald 2000, 21). Zugleich droht ihnen das Risiko des Scheiterns. Nischen sind in hohem Maß anfällig für Mechanismen der Prekarisierung – vor allem während der Initiierungs- und Aufbauphase wird ein hoher Anteil an unbezahlter Arbeit in Form von organisatorischen und administrativen Tätigkeiten in Kauf genommen. Auch die Aufrechterhaltung des längerfristigen Betriebs ist – unter dem Anspruch, die angestrebten Qualitäten zu erfüllen – von ehrenamtlichem Engagement abhängig und geht mit der Gefahr des „Ausbrennens“ einher. In ökonomischer Hinsicht ist die Leistbarkeit des Raumangebots von der Preisentwicklung am Immobilienmarkt abhängig. Durch Teuerungen können Zugänglichkeit und Teilhabemöglichkeiten beschränkt werden, da Nutzungsgebühren daran angepasst werden müssen, um den Betrieb aufrechtzuerhalten. Besteht eine Abhängigkeit von Förderungen, um Mehrkosten auszugleichen, sind diese meist zeitlich beschränkt, was ein langfristiges Bestehen behindert

Aufgrund ihrer Neuartigkeit fehlt es Nischen meist an bereits etablierten solidarischen Netzwerken und Interessensvertretungen, die einerseits Praxiswissen und Erfahrungen untereinander teilen und andererseits die Bedarfe der Akteur\*innen nach außen kommunizieren. In diesem Zusammenhang stehen Nischen vor der Herausforderung, dass ihre Rolle im Stadtteil und in der Gesellschaft noch wenig bekannt und sichtbar ist (s. 2.8).

## Innovative Impulse

In Wien werden einige dieser Nischen etwa durch Kultur- oder Bildungsprogramme (s. 2.4.3) gefördert, jedoch von finanzstärkeren Programmen der Wirtschafts- oder Wohnbauförderung weitgehend ignoriert (s. 2.8.1). Die Politik sollte sich mehr für die positive Wirkung dieser Nischen für die Lebensqualität im Stadtteil interessieren und diese konsequent evaluieren lassen, um darauf aufbauend eine gezielte und gut begründete Verschränkung der Förderprogramme initiieren zu können. Zu einer Innovation wird ein derartiger Impuls erst über eine längere Laufzeit und nachweisbare Erfolge. Auch private Investoren können von Nischeninnovationen überzeugt werden und diese fördern.

Öffentliche oder private monetäre Zuwendungen sind für viele Nischen eine Voraussetzung, um auf der baulichen und infrastrukturellen Ebene innovative Schritte setzen zu können, die das Teilen durch flexible Raummodule, digitale Tools etc. ermöglichen und attraktiver machen. Auf der organisatorischen Ebene können Nischen die Nutzung ihrer räumlichen Ressourcen intensivieren, indem sie betriebliche Veränderungen identifizieren, die es erlauben, ihre Nutzungsgemeinschaft zu vergrößern. Eine gezielte Kombination von einander ergänzenden Nutzungen kann außerdem zu neuartigen Synergien führen (s. 3.1.1).

Nischen können außerdem von einer kreativen Sichtbarmachung und Kommunikation nach außen profitieren. Sowohl im Stadtteil wie auch gegenüber der Politik und anderen potenziellen Unterstützer\*innen ist es von Vorteil, als Pionier\*in einer nachhaltigen Entwicklung wahrgenommen zu werden. Ein Beispiel für die wechselseitige Abhängigkeit der Teilbereiche gesellschaftlicher Innovation ist die Umsetzung alternativer Finanzierungsformen wie Crowdsourcing oder Crowdfunding (s. 3.1.3), die als organisatorisches Element auf eine gute Sichtbarkeit der zu unterstützenden Nischen aufbauen kann. Denn auch der Teilbereich des sogenannten Brandings benötigt Kreativität wie auch finanzielle und personelle Ressourcen, die einige Nischen nur schwer aufbringen können. Damit schließt sich hier zudem der Kreis zur eingangs empfohlenen Innovation im Förderwesen.

### 3.2.2 Angebote (teil-)öffentlicher Trägerschaften weiterentwickeln

Neben der Ermächtigung einzelner Nischen bedarf es übergeordneter Lösungsansätze, die auf einen gesamten Stadtteil bzw. die Gesamtstadt übertragbar sind. Daher werden mit dem zweiten Impuls räumliche Ressourcen der öffentlichen Hand und dieser nahestehende institutionelle Trägerschaften in den Blick genommen. Deren Immobilienportfolio spielt in Bestandsquartieren eine wichtige Rolle für die Ermöglichung von niederschweligen, kostengünstigen oder kostenfreien Raumangeboten für geteilte Nutzungen. Mit einem besonders hohen Anteil an kommunalem Wohnbau stellt Wien eine Ausnahme dar, doch auch gemeinnützige Bauträger\*innen, der öffentlichen Hand nahestehende Unternehmungen und deren Hausverwaltungen verfügen über Liegenschaften und Immobilien, die in Erdgeschosszonen oft ungenutzt, unternutzt und/oder in ihrer Nutzung wenig attraktiv sind. Diese Räume werden meist zentral verwaltet und betrieben. Ansätze der geteilten Nutzung sind in Wien etwa Grätzl-Zentren von wohnpartner im Gemeindebau, Gemeinschaftsräume im geförderten Wohnbau und Räume der Gebietsbetreuung, die als sogenannte Stadtteilpartnerschaften für ergänzende Nutzungen zur Verfügung gestellt werden (s. 2.5.4).

183

#### Qualitäten

Die Qualitäten dieser Räume unterscheiden sich von den oben skizzierten Nischen durch einen besonders leistbaren oder kostenfreien Zugang. Privatpersonen können diese Räume ohne hohen bürokratischen Aufwand und ohne einen betrieblichen Nutzungshintergrund teilen. Eine zentrale Organisationseinheit verwaltet und betreibt die Räume, wodurch Kosten gespart werden und der organisatorische Aufwand für die Nutzenden wegfällt. Verschiedene Nutzungen sind möglich – zumindest zeitlich getrennt. Während kommerzielle Nutzungen nicht im Fokus liegen, können private Nutzungsbedürfnisse für benachteiligte Gruppen gezielt bedient werden.



## Herausforderungen

Die Räume sind zwar prinzipiell nutzungsoffen, doch mangelt es aufgrund der Ausstattung und/oder ungünstiger Grundrisse an Möglichkeiten der Nutzung. Zugänglich sind die Räume meist nur für Bewohnende des jeweiligen Gebäudes, bei baufeldübergreifenden Gemeinschaftsräumen (die bisher nur in neuen Stadtteilen umgesetzt worden sind und sich schwer auf den Bestand übertragen lassen) stellen oftmals das Schließ- und Buchungssystem und damit verbundene Kosten sowie rechtliche Fragen bei der Haftung eine Herausforderung dar (s. 2.5.3; 2.8.2). Die zentrale Verwaltung dieser Räume schränkt Möglichkeiten der Mitgestaltung und Selbstorganisation ein. Bürokratische Strukturen sind tendenziell modernisierungskritisch respektive modernisierungsresistent, sodass relevante Räume dieser großen und mächtigen Trägerschaften über die Jahre Gefahr laufen, nicht mehr den Anforderungen der Zeit zu genügen und ohne ein aktives und progressives Raumerneuerungs- und -vergabemanagement den potenziell Interessierten oftmals nicht bekannt und zugänglich gemacht zu werden.

## Innovative Impulse

In diesem Fall gilt es auf struktureller Ebene, das nicht ausgeschöpfte Potenzial für eine strategische Aktivierung von (augenscheinlichem) Leerstand zu erschließen. Die politischen und institutionellen Entscheidungsträger\*innen stehen hier in der Verantwortung, dass Raumpotenziale systematisch identifiziert werden und deren nachhaltige Nutzung ermöglicht wird. Etablierte Modelle wie Gemeinschaftsräume im geförderten Wohnbau oder Grätzl-Zentren im kommunalen Wohnbau müssen rechtlich, organisatorisch und baulich weiterentwickelt werden, um deren Sichtbarkeit und Zugänglichkeit zu erhöhen und auch Formen der geteilten Nutzung für Nicht-Bewohnende zu erleichtern. Dabei sollte der Anspruch an Niederschwelligkeit und Leistbarkeit nicht verdrängt werden. Drängende Herausforderungen wie die ständig zunehmende städtische Hitze sowie steigende Energiearmut oder der Bedarf an sozialintegrativen Aktivitäten können kreativ in Überlegungen zur Nutzungsmischung einfließen (Kühle Zonen, sozialintegrative Bildungsangebote für Kinder und Jugendliche etc.).

### 3.2.3 Ressourcen-Netzwerke aufbauen und stärken

Das Aktivieren und Teilen von Räumen wird von unterschiedlichen Interessensvertretungen, Agenturen und digitalen Plattformen unterstützt. Gemeint sind hier langfristig, strategisch angelegte und lokal wirksame Strukturen im Gegensatz zu temporären Formaten (Förderprogramme wie Internationale Bauausstellungen, Stadterneuerungsprogramme etc.). Neben der alleinigen Vermittlung zwischen Angebot und Nachfrage (teils verknüpft mit einem Monitoring der Marktentwicklung) spielt die Unterstützung bei der Vernetzung, Qualifizierung und Solidarisierung vor allem für benachteiligte Gruppen dabei eine wichtige Rolle. Derartige Netzwerkstrukturen werden meist zentral verwaltet und betrieben. Beispiele für Wien sind unter anderen die Kooperationsbörse der Wirtschaftskammer

Wien, die Plattform imGrätzl.at (s. 2.4.5) oder auf Stadtteilebene auch Modelle des Erdgeschosszonenmanagements und der Quartiersgenossenschaften, die erst punktuell in neuen Stadtteilen erprobt werden.

### Qualitäten

Netzwerkstrukturen, die das Teilen von Räumen unterstützen, stellen nicht nur Verbindungen zwischen Angebot und Nachfrage her, sondern bilden auch Schnittstellen quer zu Trägerschaften und sozialen Gruppen. Als institutionalisierte Netzwerke bieten sie längerfristig wirksame Unterstützungsangebote, die eine Alternative und Ergänzung zu kommerziellen Vermittlungsangeboten darstellen. Sie haben meist Wissen über die angebots- und nachfrageseitige Entwicklung, das sie offen für alle Interessierten oder für ihre spezielle Klientel zur Verfügung stellen. Netzwerkstrukturen können einander durch ihre spezifische Ausrichtung ergänzen und voneinander lernen. Ein nennenswertes Beispiel, das in diese Richtung weist, sind regelmäßige Round-Table-Veranstaltungen zur Entwicklung der Erdgeschosszonen der Wirtschaftskammer Wien (s. 2.4.1).

### Herausforderungen

Die Leistungen und Angebote großer institutioneller Interessensvertretungen sind vorwiegend von traditionellen Vorstellungen von Wirtschaft und Standortentwicklung geprägt. Für jüngere Ansätze des Teilens von Räumen sind diese Strukturen weniger hilfreich oder sogar kontraproduktiv, weil sie notwendige Veränderungen oft nicht mittragen und damit verzögern bzw. blockieren können, wenn bspw. Angebote auf klassische Unternehmen fokussiert sind und nicht auf gemeinnützige Vereine, Genossenschaften etc.

Netzwerkstrukturen, die gezielt alternative Ansätze unterstützen, stehen hingegen meist vor der Herausforderung, dass sie noch nicht über die notwendigen Mittel und Kontakte verfügen, um ihre Tätigkeit vollumfänglich ausüben zu können. Sie müssen sich im Umfeld der bereits bestehenden Netzwerkstrukturen und Interessensvertretungen erst erfolgreich positionieren. Sie sind einem starken Risiko ausgesetzt, infolge ungünstiger ökonomischer oder politischer Rahmenbedingungen zu scheitern.

### Innovative Impulse

Traditionelle und neuartige Netzwerkstrukturen können ihre Zusammenarbeit auf einer vertrauensvollen Basis und im Wissen um die möglichen Synergien intensivieren. Sie können in verschiedenen Allianzen auf städtischer Ebene oder im Quartier Formate des Know-how-Transfers vorantreiben und damit einen Prozess der koproduktiven Wissensgenerierung stärken sowie niederschwellige bzw. offene Formate etablieren, die insbesondere Nutzende einbinden und Funktionen des Vernetzens, Capacity-Buildings und Selbstermächtigung ermöglichen. Auf organisatorischer Ebene können neuartige aggregierte Ansätze und Modelle des Teilens von Räumen entwickelt werden, die etwa einen inhaltlichen Schwerpunkt auf die Leistbarkeit von Räumen setzen und gezielt benachteiligte Gruppen integrieren.

Aus hybriden Formen und ungewöhnlichen Kombinationen von Nutzungen und Trägerschaften können sich neue Möglichkeiten ergeben, um die Leistbarkeit der Raumnutzung und den sozialen Zusammenhalt zu erhöhen. Ein Netzwerk, in dem unterschiedliche Ressourcengemeinschaften („Nischen“) vereint wären, würde zu einer hochgradig vernetzten Organisation des Teilens führen. Im virtuellen Raum können gemeinsame Tools wie Buchungssysteme und Kommunikationskanäle aufgebaut und weiterentwickelt werden. Auf der physischen Ebene können Materiallager gemeinschaftlich betrieben oder kann das Teilen von Gebrauchsgegenständen vom Pilotstatus in die breitenwirksame Umsetzung gebracht werden.

Innovationsbedarf gibt es auf der Quartiersebene zudem bei Modellen des Erdgeschosszonen-Managements und der Quartiersgenossenschaften. Ein Weg, um die Nutzungsmischung im Quartier zu erhöhen, Leerstände zu aktivieren bzw. zu vermeiden und ein leistbares Raumangebot zu ermöglichen, liegt in der verbesserten Vernetzung und Abstimmung von Erdgeschossnutzungen auf Quartiersebene. Derartige Management-Ansätze können enorme Vorteile für Ressourcengemeinschaften bringen, indem mittels einer Querfinanzierung gemeinwohlorientierte Nutzungen gegenüber kommerziellen zahlungskräftigeren Angeboten ausgeglichen werden. Bestehende Modelle, die in einzelnen neuen Stadtteilen in Wien erprobt werden, müssen evaluiert und im Hinblick auf die Herausforderungen der Bestandsstadt weiterentwickelt werden.

# Visionäre Entwicklungsmöglichkeiten für ausgewählte Stadtquartiere

Die im vorherigen Kapitel vorgestellten prototypischen Impulse werden im nächsten Schritt auf ausgewählte Stadtquartiere in Wien übertragen. Als Anwendungsbeispiel eignet sich das aktuelle Programmgebiet des Stadterneuerungsprogramms WieNeu+, in dem unterschiedliche innovative Impulse der Bestandstransformation in den Bereichen Gebäude und Energie, öffentlicher Raum sowie soziale Nachbarschaft gesetzt werden (s. 2.4.2). Dadurch soll exemplarisch veranschaulicht werden, welche visionären Entwicklungsmöglichkeiten sich für die Bestandstransformation ergeben.

## 3.3.1 WieNeu+ als quartiersbezogener Transformationsimpuls

Die Programmgebiete von WieNeu+ werden von der Stadt Wien aufgrund ihrer sozialen, sozialräumlichen und materiellen Benachteiligungen als besonders förderungsbedürftig eingestuft und über einen Zeitraum von drei bis vier Jahren als städtische Bestandsquartiere unterstützt (s. 2.4.2). Das erste Gebiet befand sich in Innerfavoriten und wurde von 2021 bis 2023 gefördert. Das zweite Gebiet umfasst das Volkert- und Alliiertenviertel sowie die Alt-Brigittenau („Grätzl 20+2“) mit einer Laufzeit von 2023 bis 2025. Das dritte Programmgebiet liegt in Hernals und wird von Mitte 2025 bis voraussichtlich 2028 aktiviert (s. Abbildung S.189). Für diese ausgewählten Stadtteile werden auf Basis umfassender Grundlagenhebungen und Förderanreize experimentelle Entwicklungen ermöglicht. Während des relativ kurzen Förderzeitraums sollen damit lokale Transformationen angeregt bzw. beschleunigt werden. Entwicklungen wie jene von alternativen Ressourcengemeinschaften benötigen in der Regel ein Engagement, das klar über einen derartigen temporären Förderhorizont hinausreicht.

Das Programm WieNeu+ hat die hier vorgestellte Auseinandersetzung mit Ressourcengemeinschaften als urbanes Phänomen und dessen Potenziale für eine nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung inspiriert. Ausgehend vom zweiten Programmgebiet Grätzl 20+2 wurde deren experimentelle Umsetzung begleitet und gefördert. Vorerfahrungen in der gemeinwohlorientierten Aktivierung von Raumressourcen im ersten Programmgebiet in Innerfavoriten konnten dabei einfließen.

In diesem letzten Abschnitt sollen die prototypischen Impulse (s. 3.2) exemplarisch in eine Vision für diese Quartiere übergeführt werden. Diese soll nicht nur Inspiration für das künftige Programmgebiet von WieNeu+ sein, sondern auch für weitere Stadtteile in Wien und darüber hinaus.

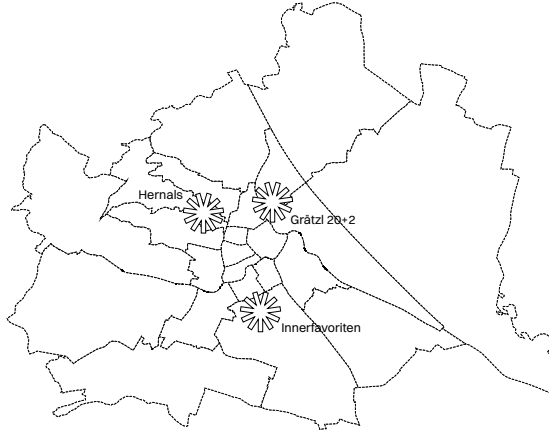


Abbildung: WieNeu+ Programmgebiete in Wien (eigene Darstellung; Kartengrundlage: ViennaGIS 2024)

### 3.3.2 Charakterisierung des WieNeu+ Programmgebiets Grätzl 20+2<sup>15</sup>

Das Gebiet Grätzl 20+2 weist im Vergleich von Wiener Stadtteilen eine der höchsten baulichen und Siedlungsdichten – mit einer Netto-Geschossflächenzahl von über zwei und mehr als 425 Einwohner\*innen pro Hektar – auf. Der Gebäudebestand ist vorwiegend als Wohngebiet und gemischtes Baugebiet gewidmet, wobei die Wohngebiete zum Großteil aus einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung bestehen. In Teilen des zwanzigsten Bezirks befinden sich zudem Zeilenbauten sowie Wohnhöfe aus den 1960er- bis 1980er-Jahren. In der Alt-Brigittenau ist der Zustand der Gebäude teilweise schlechter als im Volkert- und Alliiertenviertel.

Die Grundeigentumsverhältnisse sind kleinteilig strukturiert, wobei die Stadt Wien als Grundeigentümerin zahlreicher Liegenschaften mit vorwiegend Gemeindebauten präsent ist. Mit dem Augarten und dem aktuellen Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof grenzen zwei großflächige städtebauliche Strukturelemente unmittelbar an das Gebiet.

Die Bevölkerung ist jünger als im Wiener Durchschnitt (41,6 Jahre). Sowohl der zweite Bezirk (45,7 Prozent) als auch der zwanzigste Bezirk (53,8 Prozent) haben vor allem aufgrund der Bevölkerungsstruktur in den Bestandsgebieten einen im Wien-weiten Vergleich überdurchschnittlich hohen Anteil an migrantischer Bevölkerung (41,9 Prozent). „Die niedrigeren Mieten der Substandardwohnungen in Zinshäusern sowie die Zugehörigkeit zu migrantischen Gruppen ziehen Menschen an, die neu in der Stadt ankommen“

<sup>15</sup> Als Grundlage für dieses Kapitel dient die WieNeu+ Gebietsanalyse für das Programmgebiet Grätzl 20+2 (Stadt Wien 2023).

(Stadt Wien 2023, 64). Die Gemeindebauten werden wiederum von einem hohen Anteil an pensionierten Personen bewohnt und weisen einen relativ geringen Anteil ausländischer Personen sowie einen relativ hohen Anteil an erwerbslosen Personen auf. Das monatliche Pro-Kopf-Nettoeinkommen liegt insgesamt unter dem Wiener Durchschnitt. Hinweise auf Gentrifizierungsprozesse sind zu erkennen, insbesondere dort, wo sich die Anzahl der hier wohnhaften Menschen merklich reduziert und der hohe Anteil ausländischer Bevölkerung rückläufige Tendenzen aufweist (etwa in der Alt-Brigittenau entlang der Wallensteinstraße sowie der Klosterneuburger Straße). Die drei Stadtteile verzeichnen eine geringe Dichte privater Pkws (49–271 pro 1.000 Einwohner\*innen) und verfügen über eine sehr gute Anbindung an hochrangige öffentliche Verkehrsmittel. Gleichzeitig ist der (ruhende und fließende) motorisierte Individualverkehr in den öffentlichen Straßenräumen sehr präsent.

In den letzten zwei Jahrzehnten fand eine Transformation des Gebäudebestands in Form von Parifizierung und Spekulation statt, die durch eine gesetzliche Vereinfachung im Jahr 2000 begünstigt worden ist. Die damit einhergehende Verdrängung migrantischer Bewohner\*innen führt auch zu einem Rückgang der kleinstrukturierten Ökonomie, die die Erdgeschosszone lebendig und vielfältig macht.

Im Gebiet wurden nach dem Ende der Covid-19-Restriktionen im Jahr 2021 insgesamt 1.149 Erdgeschosslokale erhoben (428 im Volkert- und Alliiertenviertel, 721 in der Alt-Brigittenau). In den Stadtteilen zählen Handel, Dienstleistung sowie Gastronomie und Beherbergung mit jeweils rund einem Fünftel zu den drei größten Nutzungsgruppen aller Erdgeschosslokale, wobei in der Alt-Brigittenau der Handel mit einem Anteil von rund 31 Prozent etwas stärker ausgeprägt ist.

Unter den Erdgeschosslokalen befinden sich einige geteilte Raumnutzungen, die Qualitäten von Ressourcengemeinschaften aufweisen. So konnten im Rahmen einer Erhebung u. a. zwei multifunktionale Nachbarschaftsräume in der Alt-Brigittenau (s. 2.5.6), mehrere Co-Working-Spaces und Wachsalons, eine Offene Werkstatt und ein Internetcafé sowie mehrere soziale Einrichtungen, deren Räume für die Nachbarschaft temporär geöffnet werden, identifiziert werden (s. Abbildung S. 194)

Der augenscheinliche Leerstand in der Erdgeschosszone beträgt 17 Prozent im Volkert- und Alliiertenviertel und zwölf Prozent in der Alt-Brigittenau, was sich negativ auf die Stadtteile abseits vom Volkertplatz auswirkt (s. Abbildung S. 192). Die Leerstände verteilen sich mit punktuellen Ausnahmen über das gesamte Gebiet und befinden sich in vielen Fällen in unmittelbarer Nähe zueinander.





# Leerstände im Grätzl 20+2

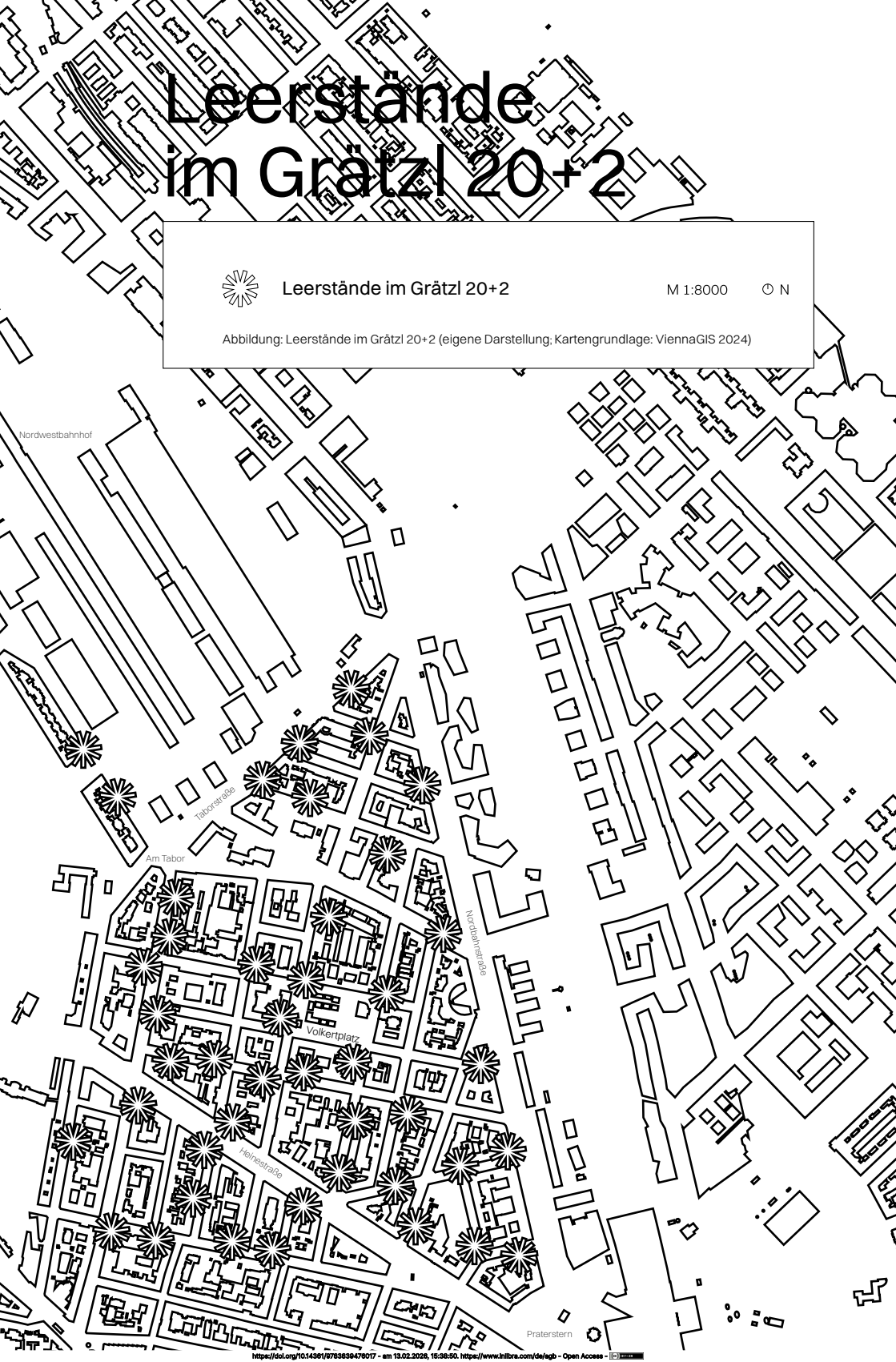


Leerstände im Grätzl 20+2

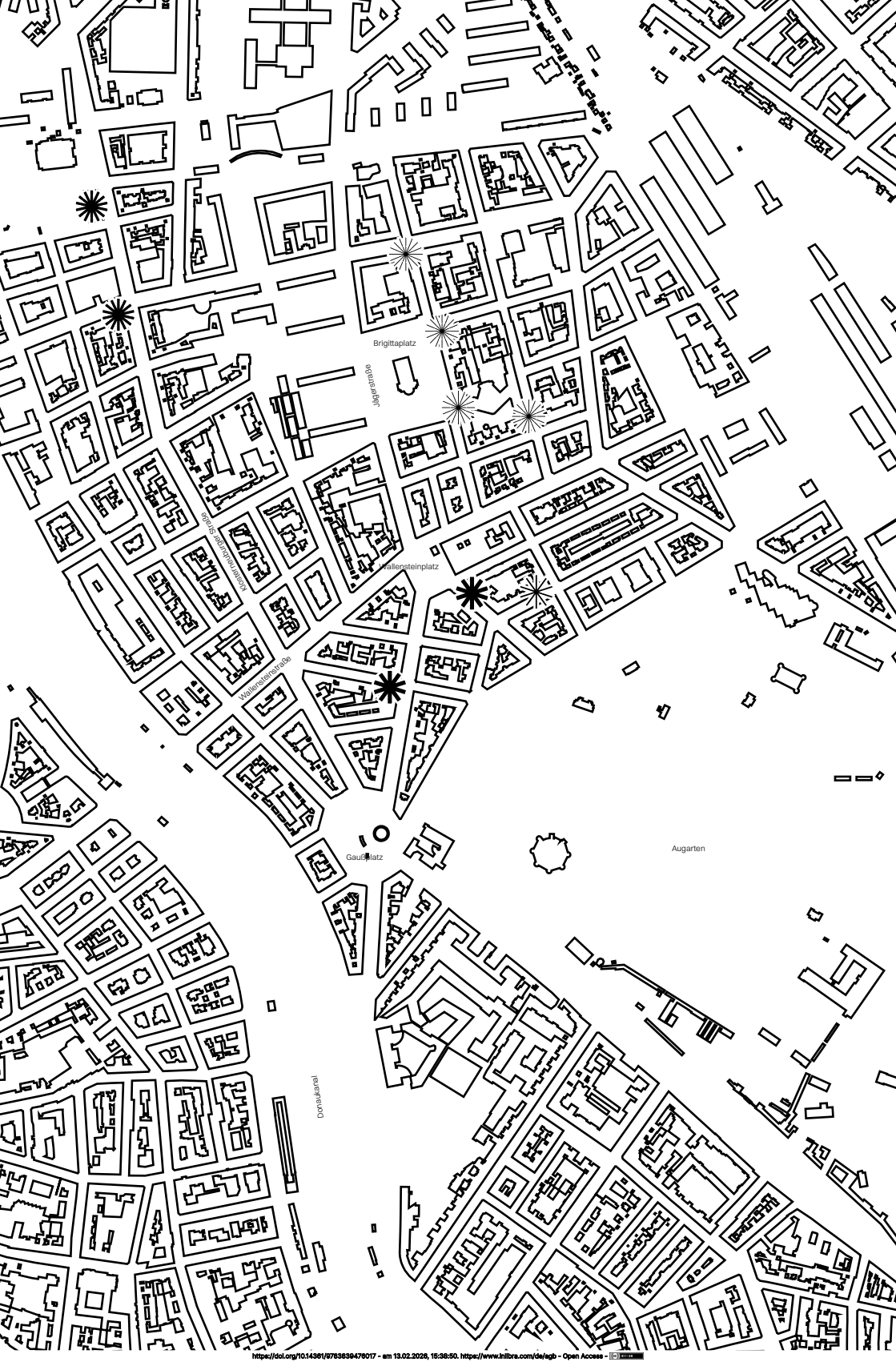
M 1:8000

○ N







Abbildung: Leerstände im Grätzl 20+2 (eigene Darstellung; Kartengrundlage: ViennaGIS 2024)







# Ressourcengemeinschaften im Grätzl 20+2

-  Multifunktionale Nachbarschaftsräume
-  Waschsalons
-  Internetcafés
-  Offene Werkstätten
-  Soziale Einrichtungen
-  Co-Working-Spaces

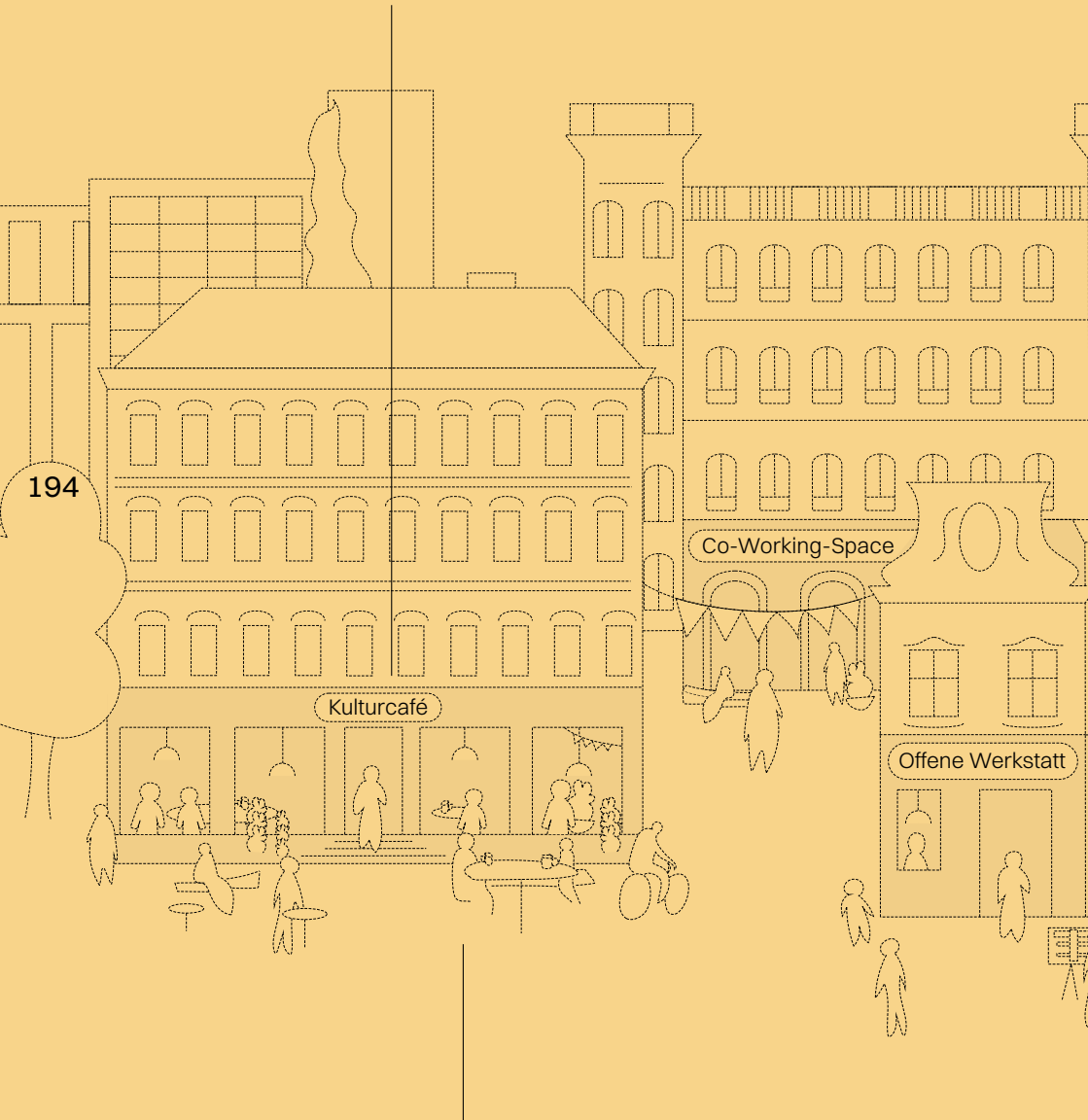
M 1:8000

○ N

Abbildung: Ressourcengemeinschaften im Grätzl 20+2  
(eigene Darstellung; Kartengrundlage: ViennaGIS 2024)



Ankernutzung + Erweiterung  
(3.1.1)



Räumliche Außengestaltung  
(3.1.4)

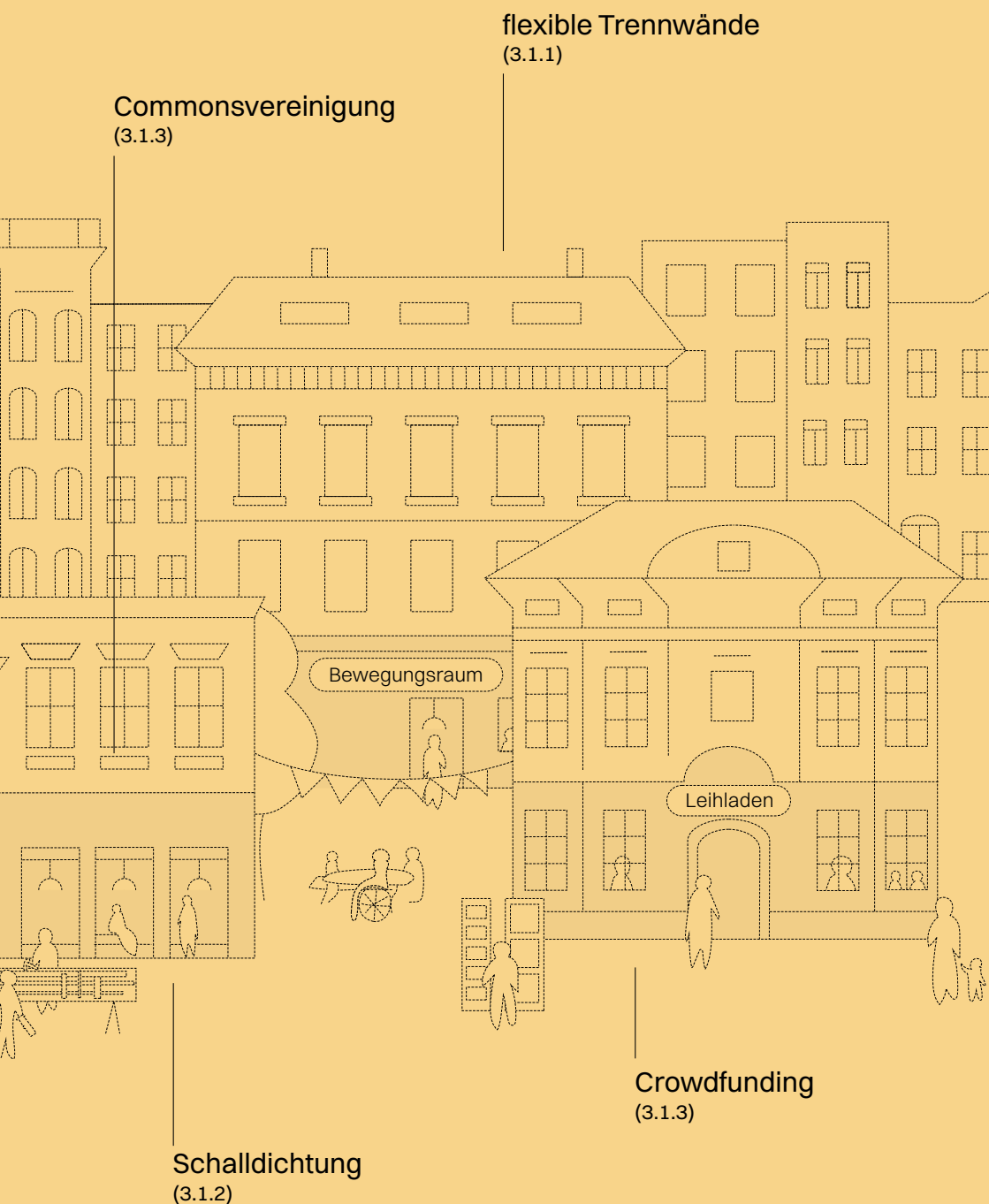


Abbildung: Visions-Karte „Nischen ermächtigen“ im Grätzl 20+2. (eigene Darstellung)

### 3.3.3 Visionäre Entwicklungsmöglichkeiten für das Volkert- und Alliiertenviertel und die Alt-Brigittenau

Wie die Idee von Ressourcengemeinschaften in der städtischen Erdgeschoss- und Sockelzone in diesen Stadtteilen einen Beitrag zu einer erfolgreichen Transformation leisten kann, wird anhand der im vorigen Kapitel vorgestellten prototypischen Impulse skizziert:

#### Nischen ermächtigen

Im Rahmen des Programms WieNeu+ wurden im Grätzl 20+2 (und darüber hinaus) Erdgeschossnutzungen identifiziert, die unterschiedliche Formen des Raum- und Ressourcenteilens aufweisen und teilweise den Charakteristika und Qualitäten von gemeinwohlorientierten Ressourcengemeinschaften (s. 1.5.1) entsprechen. Ein ausgewählter lokaler Kulturverein wurde von der Aktivierung und baulichen Adaptierung eines leer stehenden Erdgeschosslokals über die Konzeption bis hin zum Betrieb eines multifunktionalen Nachbarschaftszentrums begleitet und unterstützt. Diese Nutzung steht exemplarisch für die vielen kleinteiligen Nischen, die Anknüpfungspunkte für eine Weiterentwicklung und Intensivierung der geteilten Raumnutzungen hin zu gemeinwohlorientierten Ressourcengemeinschaften bieten. (s. Abbildung S. 194)

#### Angebote (teil-)öffentlicher Trägerschaften weiterentwickeln

Ein weiteres Potenzial wurde in der Aktivierung von unter- und ungenutzten räumlichen Ressourcen der im Gebiet vorhandenen (teil-) öffentlichen Trägerschaften identifiziert. Vor allem in der Brigittenau besteht ein hoher Anteil an Gemeindebauten im Besitz der Stadt Wien, die zum Teil leer stehende Erdgeschosslokale aufweisen. WieNeu+ hat etwa deren Belebung vorangetrieben, mit dem Ziel, den Gebäudebestand für das Grätzl behutsam zu öffnen. Im Rahmen der Aktivierung eines ausgewählten Leerstands im Erdgeschoss wurden neue Akteursallianzen zwischen dem öffentlichen Träger, einer gemeinnützigen Organisation und städtischen Einrichtungen gebildet und neuartige Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner\*innen des Gemeindebaus und darüber hinaus ermöglicht. (s. Abbildung S. 197)

#### Ressourcen-Netzwerke aufbauen und stärken

Schließlich ist das Gebiet Grätzl 20+2 auch zum Ausgangspunkt eines für Wien neuartigen Betreibermodells für die geteilte, leistbare und zum hohen Anteil selbstverwaltete Nutzung von Räumen geworden. Die langfristige Vision besteht in einer gemeinnützigen, wirtschaftlich tragfähigen Organisationsform, die ein quartiersübergreifendes Netzwerk von Raumhabenden und -nutzenden herstellt und das flexible und leistbare Raumteilen vereinfacht. Die Erfahrungen und Erkenntnisse aus der Konzeptions- und ersten Pilotphase sind eine wichtige Grundlage, um das Modell – auch über den Förderzeitraum von WieNeu+ hinaus – weiterzuentwickeln. (s. Abbildung S. 199)

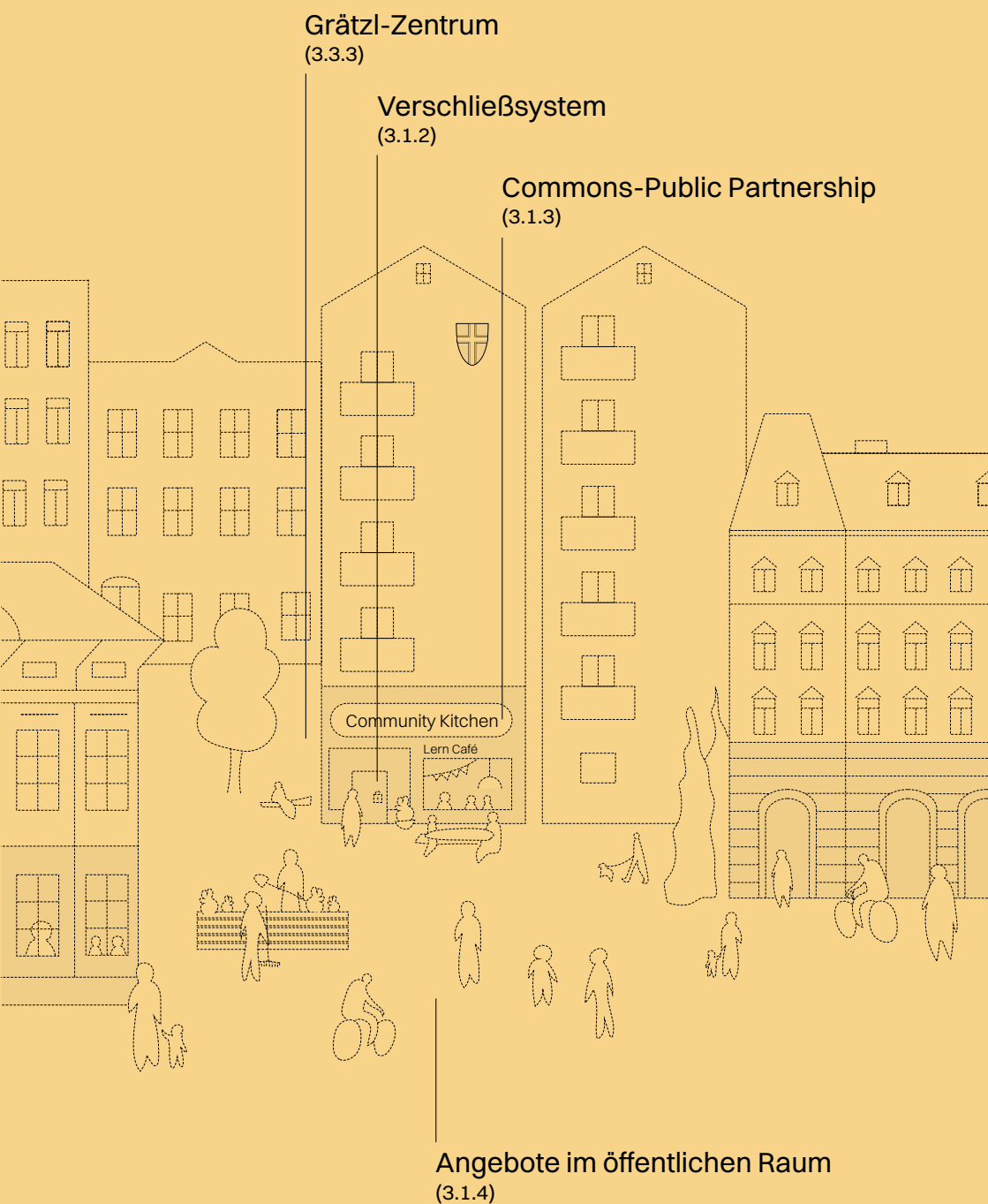


Abbildung: Visions-Karte „Angebote (teil-)öffentlicher Trägerschaften weiterentwickeln“ im Grätzl 20+2. (eigene Darstellung)

Ressourcengemeinschaftscluster  
(3.1.1)



## Quartiersgenossenschaft (3.2.3)



## Digitales Buchungssystem (3.1.3)

Abbildung: Visions-Karte „Ressourcen-Netzwerke aufbauen und stärken“ im Grätzl 20+2. (eigene Darstellung)



### 3.4

# Ausblick

Das gemeinwohlorientierte Teilen von Ressourcen wird bereits vielerorts erfolgreich praktiziert und ist zum Hoffnungsträger für eine nachhaltige Entwicklung geworden.

Gerade weil diese Gemeinschaften lokal verankert sind und sich zugleich global orientieren und vernetzen, schaffen sie wichtige Voraussetzungen für deren Weiterentwicklung und Verstetigung, wie sozial robustes und sich stets erneuerndes Basis- und Handlungswissen und unterstützende Netzwerke.

Allerdings ist das gesellschaftliche Innovationspotenzial dieser Ansätze weitaus größer als deren aktuelle Verbreitung. Denn meist handelt es sich noch um Nischen- oder Randphänomene, die trotz gelungener Umsetzung erst wenig bekannt und anerkannt sind.

Daher gilt es, die vielfältigen Möglichkeiten und Mehrwerte sowie die mit der Verbreitung verbundenen transformativen Wirkungen gemeinwohlorientierter Ressourcengemeinschaften noch besser kennen und verstehen zu lernen und das gewonnene Wissen auch über die bereits involvierten Kreise hinaus bekannt und nachgefragt zu machen.

201

Es ist an der Zeit, dieser dringend benötigten transformativen Entwicklung in ihren multiplen Entfaltungsmöglichkeiten eine Chance zu geben.





# Quellenverzeichnis

## Interviews

Ernst Bach (Vorstandsvorsitzender und Direktor für Bestandsmanagement der Sozialbau AG), 19.06.2023

Hans Jörg Ulreich (Bauträgersprecher der Wirtschaftskammer, Obmann der Interessensgemeinschaft der privaten Immobilienwirtschaft), 29.09.2023

Alfried Braumann (Wirtschaftspolitik, Wirtschaftsagentur Wien), 30.06.2023

Tanja El-Sanadidy (Immobilien, Wirtschaftsagentur Wien) & Christian Bartik (Abteilungsleitung Förderungen, Wirtschaftsagentur Wien), 30.06.2023

Ulrich Fries (Geschäftsführer, Kreative Räume Wien), 30.06.2023

Martin Hesik (Vertrieb, 3420 aspern development AG), 23.06.2023

## Literatur

Agyeman, Julian; McLaren, Duncan; Schaefer-Borrego, Adrienne (2013). Sharing Cities. Frieds of the Earth.

Ahrend, Klaus-Michael (2019). Geschäftsmodell Nachhaltigkeit: Ökologische und soziale Innovationen als unternehmerische Chance. In: Walter Leal Filho (Hrsg.). Aktuelle Ansätze zur Umsetzung der UN-Nachhaltigkeitsziele. Berlin/Heidelberg: Springer Spektrum, 43–62. <https://doi.org/10.1007/978-3-662-58717-1>

AK Rohstoffe (2016). Für eine demokratische und global gerechte Rohstoffpolitik. [https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/konsumressourcenmuell/161031-nabu-positionspapier\\_rohstoffpolitik-ak\\_rohstoffe.pdf](https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/konsumressourcenmuell/161031-nabu-positionspapier_rohstoffpolitik-ak_rohstoffe.pdf)

Allianz für Substanz (o. J.). Bestand als ökosoziale Ressource. <https://www.allianzfuer-substanz.net> (29.07.2024)

AlloOfficeCenters (2023). Coworking Spaces in Wien. <https://www.allofficecenters.com/de/coworking-space/wien/> (29.07.2024)

Anderson, Chris (2012). Makers – the new industrial revolution. London: RH Business Books.

Arnold, Gregor (2019). Handlungszentrierte Perspektiven auf Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands. Dissertation, Fachbereich 09 – Chemie, Pharmazie, Geographie und Geowissenschaften der Johannes Gutenberg-Universität in Mainz.

BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2024). LOW TECH BAU Suffizienz Fachsymposium TU Berlin. <https://www.zukunftbau.de/veranstaltungen/fachsymposium-lowtech/2024> (30.07.2024)

BBSR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2000). Stadtentwicklung und Städtebau in Deutschland: Ein Überblick. Berichte, Band 5.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2020). Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Bonn: BBSR/BBR. <https://www.zukunftsstadt-uhl.de/sites/default/files/unit/files/glossar-zur-gemeinwohlorientierten-stadtentwicklung.pdf>

Bärnthaler, Richard (2022). Lebensweisen und Infrastrukturen des Alltäglichen Lebens: Transformative Innovationen für eine Zukunftsfähige Alltagsökonomie in Wien am Beispiel Atzgersdorf. Social-ecological Research in Economics (SRE) Discussion Paper 03/2022.

Bärnthaler, Richard & Gough, Ian (2023). Provisioning for sufficiency: envisaging production corridors. Sustainability: Science, Practice and Policy 19(1). <https://doi.org/10.1080/15487733.2023.2218690>

Bauhardt, Christine (2004). Entgrenzte Räume: Zu Theorie und Politik räumlicher Planung. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Behrendt, Siegfried; Göll, Edgar; Korte, Friederike (2018). Effizienz, Konsistenz, Suffizienz. Strategieanalytische Betrachtung für eine Green Economy. Berlin: IZT – Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung gemeinnützige GmbH.

Bendel, Oliver (o. J.). Sharing Economy. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/sharing-economy-53876> (29.07.2024)

205

Billenstein, Günther; Buchwald, Frank; Dienberg, Thomas et al. (2021). Nachhaltiges und suffizientes Bauen in den Städten. Deutscher Städtetag. [www.staedtetag.de/files/dst/docs/Publikationen/Weitere-Publikationen/2021/handreichung-nachhaltiges-suffizientes-bauen.pdf](http://www.staedtetag.de/files/dst/docs/Publikationen/Weitere-Publikationen/2021/handreichung-nachhaltiges-suffizientes-bauen.pdf)

Bleher, Daniel (2017). Ressourcenwirkung des urbanen Metabolismus. Darmstadt: Öko-Institut. [https://rural-urban-nexus.org/sites/default/files/RUN\\_AP%201%201\\_Metabolismus\\_Öko-Institut\\_20171004\\_web.pdf](https://rural-urban-nexus.org/sites/default/files/RUN_AP%201%201_Metabolismus_Öko-Institut_20171004_web.pdf)

Blotevogel, Hans Heinrich (2018). Raum. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.). Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Hannover. <https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB%202018/Raum.pdf>

BMK – Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (Hrsg.) (2020). Ressourcennutzung in Österreich 2020. Band 3. [https://www.bmk.gv.at/dam/jcr:37bda35d-bf65-4230-bd51-64370feb5096/RENU20\\_LF\\_DE\\_web.pdf](https://www.bmk.gv.at/dam/jcr:37bda35d-bf65-4230-bd51-64370feb5096/RENU20_LF_DE_web.pdf)

BMK – Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (Hrsg.) (2022). Österreich auf dem Weg zu einer nachhaltigen und zirkulären Gesellschaft: Die österreichische Kreislaufwirtschaftsstrategie. [https://www.bmk.gv.at/dam/jcr:9377ecf9-7de5-49cb-a5cf-7dc3d9849e90/Kreislaufwirtschaftsstrategie\\_2022\\_230215.pdf](https://www.bmk.gv.at/dam/jcr:9377ecf9-7de5-49cb-a5cf-7dc3d9849e90/Kreislaufwirtschaftsstrategie_2022_230215.pdf)

Boyko, Christopher; Clune, Stephen; Cooper, Rachel et al. (2017). How Sharing Can Contribute to More Sustainable Cities. *Sustainability*, 9(5), 701. <https://doi.org/10.3390/su9050701>

Böcker, Maïke; Brüggemann, Henning; Christ, Michaela; Knak, Alexandra; Lage, Jonas; Sommer, Bernd (2020). *Wie wird weniger genug? Suffizienz als Strategie für eine nachhaltige Stadtentwicklung*. München: oekom.

Bourdieu, Pierre (1982). *Die feinen Unterschiede: Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft*. Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Bretschneider, Betül (2008). *win wi[e]n: blockentwicklung Erdgeschosszone – Optimierung des Blocksanierungsprogramms zur nachhaltigen Entwicklung der Erdgeschosszone und der (halb-)öffentlichen Räume. BMVIT – Projektbericht im Rahmen des Impulsprogramms Nachhaltig Wirtschaften*.

Bretschneider, Betül (2014). *Ökologische Quartierserneuerung – Transformation der Erdgeschosszone und Stadträume*. Wiesbaden: Springer VS.

Bundeszentrale für politische Bildung (o. J.). *Gemeinwohl*. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/politiklexikon/17540/gemeinwohl/> (29.07.2024)

Büro der Geschäftsgruppe Kultur und Wissenschaft (2023). *Wiener Kulturstrategie 2030*. <https://www.wien.gv.at/spezial/kulturstrategie2030/files/kulturstrategie2030.pdf>

Buttenberg, Lisa; Overmeyer, Klaus; Spars, Guido (2014). *Raumunternehmen: Wie Nutzer selbst Räume entwickeln*. Berlin: Jovis.

Christmann, Gabriela & Mahnken, Gerhard (2013). Raumpioniere, stadtteilbezogene Diskurse und Raumentwicklung: Über kommunikative und diskursive Raum(re)konstruktionen. In: Inga Tuschkat (Hrsg.). *Methodologie und Praxis der Wissenssoziologischen Diskursanalyse*. Wiesbaden: Springer VS, 91–112.

City of Vancouver (2022). *Empty Homes Tax*. <https://vancouver.ca/home-property-development/empty-homes-tax.aspx> (09.10.2024)

Creative Cluster (2023). *Incubator for Art and Culture*. <https://www.creativecluster.cc/> (29.07.2024)

Damjanovic, Dragana; Getzner, Michael; Kalhorn, Anna F.; Wagner, Dominik (2023). *Ökonomische Instrumente in der Stadtentwicklung: Bewertung ausgewählter Instrumente am Beispiel Wiens. Stadt- und Regionalforschung, Band 18*. Wien: Lit. <https://doi.org/10.52038/9783643511768>

Dangschat, Jens (2021). *Kreative Innovationen aus der Alltags-Ökonomie*. In: IBA\_Wien 2022 (Hrsg.). *Raumteiler Hubs: Innovative Gewerbeflächen für Selbstständige und MacherInnen*. Beiträge zur IBA\_Wien 2022, Band 30.

Drebes, Christoph (2021). Suffizienz und Interaktion. Energetische Suffizienzpotenziale medialer Interaktion von Wohngebäuden im Kontext veränderter Ansprüche kontemporer Nutzungsformen. Dissertation an der TU Darmstadt. [https://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/17849/7/Suffizienz%2BInteraktion\\_Dissertation\\_CDrebes.pdf](https://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/17849/7/Suffizienz%2BInteraktion_Dissertation_CDrebes.pdf)

Dudenredaktion (o. J.a). Gemeinwohl. <https://www.duden.de/rechtschreibung/Gemeinwohl> (29.07.2024)

Dudenredaktion (o. J.b). Ressource. <https://www.duden.de/rechtschreibung/Ressource> (29.07.2024)

Ellen Macarthur Foundation (o. J.). EU Urban Agenda Partnership on Circular Economy. <https://www.ellenmacarthurfoundation.org/eu-urban-agenda-partnership-on-circular-economy> (29.07.2024)

Europäische Kommission (2019). Der europäische Grüne Deal legt dar, wie Europa bis 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent gemacht werden kann, indem die Konjunktur angekurbelt, die Gesundheit und die Lebensqualität der Menschen verbessert, die Natur geschützt. [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/ip\\_19\\_6691](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/ip_19_6691) (01.08.2024)

Europäische Kommission (2020). Ein neuer Aktionsplan für die Kreislaufwirtschaft. Für ein saubereres und wettbewerbsfähigeres Europa. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=COM%3A2020%3A98%3AFIN> (29.07.2024)

Europäisches Parlament (2016). Closing the loop: New circular economy package. Briefing. [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2016/573899/EPRS\\_BRI%282016%29573899\\_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2016/573899/EPRS_BRI%282016%29573899_EN.pdf)

eurostat (o. J.). Kreislaufwirtschaft. <https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/circular-economy> (29.07.2024)

Exner, Andreas (2019). Wohnen und (Post)Wachstum in Wien. <https://www.postwachstum.de/wohnen-und-postwachstum-in-wien-20190829> (24.06.2022).

Fehren, Oliver (2024). Intermediarität: Intermediäre Instanzen als Brückenköpfe zur Aufrechterhaltung des Spannungsbogens zwischen System und Lebenswelt. In: Christian Peer, Emanuela Semlitsch, Simon Güntner, Mara Haas, Andreas Bernögger (Hrsg.). Urbane Transformation durch soziale Innovation: Schlüsselbegriffe und Perspektiven. Wien: TU Wien Academic Press, 99–106. [https://doi.org/10.34727/2024/isbn.978-3-85448-064-8\\_13](https://doi.org/10.34727/2024/isbn.978-3-85448-064-8_13)

Finanzmarktaufsicht (o. J.a). Crowdfunding-Dienstleister. <https://fma.gv.at/finanzdienstleister/crowdfunding-dienstleister> (29.07.2024)

Finanzmarktaufsicht (o. J.b). Startseite. <https://www.fma.gv.at> (29.07.2024)

Forlati, Silvia; Junker, Julian; Mieschendahl, Mirjam (2021). Raumteiler Hubs: Innovative Gewerbeflächen für Selbstständige und MacherInnen. Beiträge zur IBA\_Wien 2022, Band 30. [https://www.iba-wien.at/fileadmin/user\\_upload/documents/001\\_Downloads\\_Allgemein/IBA-Beitraege/30\\_Raumteiler\\_A4\\_web.pdf](https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/001_Downloads_Allgemein/IBA-Beitraege/30_Raumteiler_A4_web.pdf)



Forlati, Silvia; Peer, Christian (Hrsg.). Mischung: Possible! Wege zur zukunftsfähigen Nutzungsmischung. Abteilung für Wohnbau und Entwerfen, Fachbereich Soziologie, TU Wien. <http://hdl.handle.net/20.500.12708/24395>

Forum Informationsfreiheit (2023). Wirtschaftsagentur Wien/Operative Umsetzung des Projekts „Geschäftsquartiere“. <https://offenevergaben.at/auftr%C3%A4ge/159688> (29.07.2024)

Friedrichs, Jürgen (2018). Stadtentwicklung. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.). Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, 2421–2433. <https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB%202018/Stadtentwicklung.pdf>

future.lab, TU Wien (o. J.). Stadtkern\_PLUS. [https://futurelab.tuwien.ac.at/research-center/soziale-infrastruktur/stadtkern\\_plus](https://futurelab.tuwien.ac.at/research-center/soziale-infrastruktur/stadtkern_plus) (30.07.2024)

Gallmeyer, Charles (2020). Vancouver empty home tax: An analysis of taxation as a solution to a housing crunch. *Pittsburgh Tax Review* 18, 191–224. <https://doi.org/10.5195/taxreview.2020.124>

Gebietsbetreuung Stadterneuerung (o. J.a). Platz gesucht? Raum gefunden! GB\*Stadtteilpartnerschaft. <https://www.gbster.at/themen-projekte/stadtteilpartnerschaft/> (29.07.2024)

Gebietsbetreuung Stadterneuerung (o. J.b). Was wir tun. <https://www.gbster.at/was-wir-tun/ueberblick/> (29.07.2024)

Gebietsbetreuung Stadterneuerung (o. J.c). Stadtteilpartnerschaft. <https://www.gbster.at/themen-projekte/stadtteilpartnerschaft/> (30.09.2024)

Gebietsbetreuung Stadterneuerung (o. J.d). GB ist Stadtteilpartner. <https://www.gbster.at/themen-projekte/stadtteilpartnerschaft/gb-ist-stadtteilpartner/> (30.09.2024)

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

Geyer, Helmut & Müller, Johannes (2021). *Crashkurs Immobilienwirtschaft*. Haufe.

Glaser, Daniel; Mörtl, Verena; Smetana, Kurt; Brand, Florian (2013). Wien wächst auch nach innen: Wachstumspotenziale gründerzeitlicher Stadtquartiere. *MA 50 Wiener Wohnbauforschung*. <https://www.wohnbauforschung.at/index.php?inc=download&id=5704>

Gillwald, Katrin (2000). *Konzepte sozialer Innovation*. Berlin: Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung.

Gough, Ian (2017). *Heat, greed and human need: climate change, capitalism and sustainable wellbeing*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing.

Gsell, Martin; Dehoust, Günter; Hülsmann, Friederike et al. (2015). *Nutzen statt Besitzen: Neue Ansätze für eine Collaborative Economy*. Berlin. [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/378/publikationen/uiB\\_03\\_2015\\_nutzenstattbesitzen\\_0.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/378/publikationen/uiB_03_2015_nutzenstattbesitzen_0.pdf)

Haas, Mara (2024). Ressourcenschonend leben: Beiträge der Wiener Stadterneuerung zu suffizienten Praktiken. Nachlese zum Offenen Werkstattgespräch im Juni 2023. Wien: TU Wien. <https://doi.org/10.34726/6379>

Haas, Mara (2025). Stadt entwickeln – durch oder mit dem Wohnbau? Zum besonderen Verhältnis zwischen Wohnen und Stadtentwicklung in Wien. In: Judith Lehner, Bernadette Krejs, Simon Güntner, Michael Obrist (Hrsg.). Soziales Wohnen in Wien: Ein transdisziplinärer Dialog. Wien: TU Academic Press, 155 – 161.

Haas, Mara & Fries, Uli (2024). Raum als Ressource! Transformative Praktiken zur Leerstandsaktivierung. Nachlese zum Offenen Netzwerktreffen im November 2023. Wien: TU Wien. <https://doi.org/10.34726/6899>

Hackfort, Sarah; Zwiers, Jakob; Hirschnitz-Garbers, Martin (2019). Die Zukunft im Blick: Sozio-ökonomische und sozio-kulturelle Trends der Ressourcenschonung. Umweltbundesamt Dessau-Roßlau. <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/die-zukunft-im-blick-sozio-oekonomische-sozio> (29.07.2024)

Häußermann, Hartmut; Ipsen, Detlev; Krämer-Badoni, Thomas; Läßle, Dieter; Rodenstein, Marianne; Siebel, Walter (Hrsg.) (1991). Stadt und Raum. Soziologische Analysen. Pfaffenweiler: Centaurus.

Hansing, Tom (2016). Offene Werkstätten – Infrastrukturen teilen, gemeinsam nutzen und selber machen. [https://www.degrowth.info/wp-content/uploads/2016/06/DiB\\_Offene-Werkstaetten\\_.pdf](https://www.degrowth.info/wp-content/uploads/2016/06/DiB_Offene-Werkstaetten_.pdf)

Helfrich, Silke & Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.) (2014). Commons: Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat. Bielefeld: transcript.

Henckel, Dietrich; Pätzold, Ricarda; Zahn, Ania (2007). Leerstandsmanagement in Geschäftsstraßen. Berlin.

Hertwich, Edgar; Lifset, Reid; Pauliuk, Stefan; Heeren, Niko (2020). Resource Efficiency and Climate Change: Material Efficiency Strategies for a Low-Carbon Future. <https://www.resourcepanel.org/file/1966/download?token=dNgPqfZE>

Hickel, Jason & Kallis, Giorgos (2020). Is Green Growth Possible? New Political Economy 25(4), 469–486. <https://doi.org/10.1080/13563467.2019.1598964>

Hirschnitz-Garbers, Martin; Langsdorf, Susanne; Lorenz, Ulrich (2018). Ressourcenschonung als Zukunftsaufgabe – Ansatzpunkte für eine systemische Ressourcenpolitik. [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/simress-broschuere\\_barrierefrei.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/simress-broschuere_barrierefrei.pdf)

Hofmeister, Sabine (2018). Nachhaltigkeit. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.). Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Hannover, 1587–1602. <https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB%202018/Nachhaltigkeit.pdf>

Holzinger, Hans (2024). Gemeinwohl: Vom Sinn für das Gemeinsame in Stadt und Wirtschaft. In: Christian Peer, Emanuela Semlitsch, Simon Güntner, Mara Haas, Andreas Bernögger (Hrsg.). Urbane Transformation durch soziale Innovation: Schlüsselbegriffe und Perspektiven. Wien: TU Wien Academic Press, 57–64. [https://doi.org/10.34727/2024/isbn.978-3-85448-064-8\\_8](https://doi.org/10.34727/2024/isbn.978-3-85448-064-8_8)

Hult, Anna & Bradley, Karin (2017). Planning for Sharing – Providing Infrastructure for Citizens to be Makers and Sharers, *Planning Theory & Practice*, 18(4), 597–615. <https://doi.org/10.1080/14649357.2017.1321776>

IBA\_Wien 2022 & future.lab (Hrsg.) (2020). Neues soziales Wohnen: Positionen zur IBA\_Wien 2022. Berlin: Jovis.

IG Kultur Wien (o. J.). Kulturinfoservice der IG Kultur Wien. <https://igkulturwien.net/kis#c1136> (29.07.2024)

imGrätzl.at (o. J.). Services. <https://www.imgraezt.at/info> (29.07.2024)

imGrätzl.at (2019). Raumteiler Guide. [https://raumteiler.s3.eu-central-1.amazonaws.com/imGraetzl\\_Wien\\_RaumteilerGuide\\_2019.pdf.zip](https://raumteiler.s3.eu-central-1.amazonaws.com/imGraetzl_Wien_RaumteilerGuide_2019.pdf.zip)

Jessen, Johann (2018). Leitbilder der Stadtentwicklung. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.). Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Hannover: ARL, 1399–1410. <https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB%202018/Leitbilder%20der%20Stadtentwicklung.pdf>

Jerchel, Paul & Pape, Judith (2022). Commons-Public Partnerships: Neue Kooperationsformen für die sozialökologische Transformation. [https://publications.rifs-potsdam.de/rest/items/item\\_6002376\\_5/component/file\\_6002391/content](https://publications.rifs-potsdam.de/rest/items/item_6002376_5/component/file_6002391/content) (29.07.2024)

Kanonier, Arthur (2014). Umgang mit Erdgeschossanlagen in Wien aus planungsrechtlicher Sicht. *Baurechtliche Blätter* 17(1), 1–16.

Kaza, Silpa; Yao, Lisa; Bhada-Tata, Perinaz; Van Woerden, Frank (2018). What a Waste 2.0: A Global Snapshot of Solid Waste Management to 2050. <https://openknowledge.worldbank.org/bitstreams/df788c58-3c21-52a2-a224-1445f0a1850b/download>

Kehrer, Eva-Maria (2023). Gemeinschaftsräume im Wiener Neubau: Ansätze für eine gelungene quartierübergreifende Entwicklung. In: A&W Blog, 22.03.2023. <https://awblog.at/gemeinschaftsraeume-im-wiener-neubau/> (29.07.2024)

Kirsch-Soriano da Silva, Katharina & Lehner, Judith (2024). Innovative Ansätze im Umgang mit Bestand in der Sanften Stadterneuerung: Was lernen wir daraus? In: future.lab TU Wien (Hrsg.). Transformation des Bestands. *future.lab Magazin* #19, 6–7.

Komesker, Mathias (2018). Offene Werkstätten in Wien – Eine räumliche Bestandsaufnahme im sozioökonomischen Kontext. Diplomarbeit am Institut für Kunst und Gestaltung, TU Wien. <https://doi.org/10.34726/hss.2018.52247>

Kreative Räume Wien (2023). Garage Grande. <https://www.kreativeraumewien.at/projekte/garage-grande/> (29.07.2024)

Kreid, Johanna (2023). Der Wiener Weg zur Zwei-Millionen-Metropole. In: Kurier, 10.04.2023. <https://kurier.at/chronik/wien/der-wiener-weg-zur-zwei-millionen-metropole/402396101> (29.07.2024)

Krejs, Bernadette; Lenart, Christina; Obrist, Michael (2021). Diskursraum Wohnbau Wien. ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus, 143, 4–7.

KRW KREATIVE RÄUME GmbH (o. J.). Über uns. <https://www.kreativeraumewien.at/ueber-uns/> (30.06.2024).

Kumnig, Sarah (2017). Zwischen grüner Imageproduktion, partizipativer Politik und Wachstumszwang: urbane Landwirtschaft und Gärten im Kontext neoliberaler Stadtentwicklung in Wien. In: Andreas Exner, Sarah Kumnig, Marit Rosol (Hrsg.): Umkämpftes Grün. Bielefeld, 139–160.

Kunst- und Kulturzentrum Semmelweislinik (o. J.). Semmelweislinik: Kunst- und Kulturzentrum. <https://www.semmelweislinik.at/de/index.html> (29.07.2024)

Landessanitätsdirektion der Stadt Wien – Gesundheitsdienst der Stadt Wien (2015). Wiener Gesundheitsziele 2050. <https://gesundheitsziele.wien.gv.at/ziele/> (20.04.2024)

Lange, Bastian; Domann, Valentin; Häfele, Valerie (2016). Wertschöpfung in offenen Werkstätten. Eine empirische Befragung offener Werkstätten in Deutschland. Berlin: Schriftenreihe des IÖW 213/16. [https://www.ioew.de/fileadmin/user\\_upload/BILDER\\_und\\_Downloaddateien/Publikationen/Schriftenreihen/IOEW\\_SR-213\\_Wertschoepfung\\_in\\_offenen\\_Werkstaetten.pdf](https://www.ioew.de/fileadmin/user_upload/BILDER_und_Downloaddateien/Publikationen/Schriftenreihen/IOEW_SR-213_Wertschoepfung_in_offenen_Werkstaetten.pdf)

Lefebvre, Henri (1974). La production de l'espace. L'Homme et la société, 31–32, 15–32. <https://doi.org/10.3406/homso.1974.1855>

Linz, Manfred (2002). Warum Suffizienz unentbehrlich ist. In: Manfred Linz (Hrsg.). Von nichts zu viel: Suffizienz gehört zur Zukunftsfähigkeit. Wuppertal Papers 125, 7–14. <https://epub.wupperinst.org/frontdoor/deliver/index/docId/1512/file/WP125.pdf>

Linz, Manfred (2015). Suffizienz als politische Praxis: Ein Katalog. Wuppertal Spezial 49. <https://epub.wupperinst.org/frontdoor/deliver/index/docId/5735/file/WS49.pdf>

Magistrat der Stadt Wien (Hrsg.) (2019). Smart City Wien Rahmenstrategie 2019–2050: Die Wiener Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. <https://smartcity.wien.gv.at/wp-content/uploads/sites/3/2019/10/Smart-City-Wien-Rahmenstrategie-2019-2050.pdf>

Magistrat der Stadt Wien (Hrsg.) (2022). Smart Klima City Strategie Wien: Die Wiener Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. <https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/4312569?originalFilename=true>

Magistrat der Stadt Wien – Stadtteilplanung und Flächennutzung (2018). Masterplan Gründerzeit. Werkstattbericht 180. <https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/3935368?originalFilename=true>

Makerszene (o. J.). Makerspaces in Österreich. <http://www.makerszene.at/makerspaces-in-oesterreich/> (29.07.2024)

Mandl, Heinz & Reinmann-Rothmeier, Gabi (2000). Wissen. <https://www.spektrum.de/lexikon/psychologie/wissen/16892> (29.07.2024)

Millward-Hopkins, Joel; Steinberger, Julia K.; Rao, Narasimha D.; Oswald, Yannick (2020). Providing decent living with minimum energy: A global scenario. *Global Environmental Change* 65, 1–10. <https://doi.org/10.1016/j.gloenvcha.2020.102168>

Montag Stiftung Urbane Räume (2010). Nutzerbasierte Projektentwicklung und „Raum-unternehmer“. Ergebnisprotokoll des Workshops bei der Montag Stiftung Urbane Räume am 28. Juni 2010. Bonn.

Montag Stiftung Urbane Räume (2012). Raumunternehmen und die Aktivierung von Nachbarschaften. Bonn.

Mölders, Tanja (2019). Rethinking gender: feminist perspectives on Sustainable Development Goals in the light of (re)productivity. *GAIA* 28/2 (2019), 95–99.

MUSIC BOX Betriebs-GmbH (o. J.). WEST. <https://west-space.at/> (29.07.2024)

Niaros, Vasilis; Kostakis, Vasilis; Drechsler, Wolfgang (2017). Making (in) the smart city: The emergence of makerspaces. *Telematics and Informatics* 34(7), 1131–1152. <http://dx.doi.org/10.1016/j.tele.2017.05.004>

Niermann, Oliver; Schnur, Olaf; Drilling, Matthias (Hrsg.) (2019). *Ökonomie im Quartier: Von der sozialräumlichen Intervention zur Postwachstumsgesellschaft*. Wiesbaden: Springer VS.

Nußbaumer, Martina & Stuibler, Peter (Hrsg.) (2019). *Wo Dinge wohnen. Das Phänomen Selfstorage*. Zürich: Park Books.

OECD (2018). *Global Material Resources Outlook to 2060*. Paris: OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/9789264307452-en>

OTS (2024). City Retail Österreich: Leerstandsquote in Innenstädten geht auf 6,7% zurück. Shopflächen-Entwicklung in den letzten 6 Jahren rückläufig. [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20240305\\_OTS0128/city-retail-oesterreich-leerstandsquote-in-innenstaedten-geht-auf-67-zurueck-shopflaechen-entwicklung-in-den-letzten-6-jahren-ruecklaeufig](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20240305_OTS0128/city-retail-oesterreich-leerstandsquote-in-innenstaedten-geht-auf-67-zurueck-shopflaechen-entwicklung-in-den-letzten-6-jahren-ruecklaeufig) (29.07.2024)

Ostrom, Elinor (1990). *Governing the Commons: The evolution of institutions for collective action*. Cambridge/New York/Victoria: Cambridge University Press.

Ostrom, Elinor (2010). Beyond Markets and States: Polycentric Governance of Complex Economic Systems. *The American Economic Review*, 100(3), 641–672.

Paradocks (o. J.). Das Packhaus. <https://www.daspackhaus.at/> (31.07.2024)

Peer, Christian (2023). Nachhaltige Stadtentwicklung als Lern- und Transformationsprozess. In: Christian Peer & Silvia Forlatti (Hrsg.). *Mischung: Possible! Experimentelle Quartiersentwicklung am Beispiel Nordbahnhof Wien*. Basel: Birkhäuser Verlag, 16–35. <https://www.degruyterbrill.com/document/doi/10.1515/9783035625967/pdf?licenseType=open-access>

Peer, Christian (2024). Mischung experimentell entwickeln: Zum Verhältnis von städtebaulichem Leitbild und transformativem Experiment. In: Christian Peer & Angelika Psenner (Hrsg.). *Urbane Mixturen: Städtebau und Stadtplanung als relationales Handlungsfeld*. Bielefeld: Transcript, 167–192. <https://doi.org/10.14361/9783839462362-007>

Peer, Christian; Freisleben, Elena; Mieschendorf, Mirjam (2023). Raumbedürfnisse im Nutzungsgemischten Stadtkern: Ergebnisbericht zur Umfrage „Dein Raumbedarf in Wien?“. *future.lab TU Wien*. <https://doi.org/10.34726/7405>

Peer, Christian; Semlitsch, Emanuela, Güntner, Simon; Haas, Mara; Bernögger, Andreas (2024). Editorial: Urbane Transformation durch soziale Innovation. In: Christian Peer, Emanuela Semlitsch, Simon Güntner, Mara Haas, Andreas Bernögger (Hrsg.). *Urbane Transformation durch soziale Innovation: Schlüsselbegriffe und Perspektiven*. Wien: TU Wien Academic Press, 1–8. [https://doi.org/10.34727/2024/isbn.978-3-85448-064-8\\_1](https://doi.org/10.34727/2024/isbn.978-3-85448-064-8_1)

213

Psenner, Angelika (2012). Stadtparterre. In: Magistrat der Stadt Wien (Hrsg.). *Perspektive Erdgeschoss*. Wien: Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, 18–27.

Psenner, Angelika (2023). Stadtparterre: Erdgeschoss, Straße, Hof und deren Übergänge. Berlin: Jovis.

Rammert, Werner (2010). Die Innovationen der Gesellschaft. In: Jürgen Howaldt & Heike Jacobsen (Hrsg.). *Soziale Innovation: Auf dem Weg zu einem postindustriellen Innovationsparadigma*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 21–51.

RaumCoop – Kooperative für leistbare geteilte Raumnutzungen (o. J.). RaumCoop – Kooperative für leistbare geteilte Raumnutzungen. <https://raumcoop.at/> (09.04.2025)

Rechnungswesen-verstehen.de (2019). Verbrauchs- und Gebrauchsgüter. <https://www.rechnungswesen-verstehen.de/bwl-vwl/bwl/verbrauchsgueter-gebrauchsgueter.php> (29.07.2024)

Reicher, Christa (2014). *Städtebauliches Entwerfen*. Wiesbaden: Springer VS. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-06677-2>

Ressourcen Forum Austria (2023). Ziel: Ressourcenwende. <https://www.ressourcenforum.at/ressourcenwende/> (29.07.2024)

Rink, Dieter & Wolf, Manuel (2015). Wohnungsleerstand in Deutschland: Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. *Raumforschung und Raumordnung* 72, 311–325.

Rockström, Johan; Steffen, Will; Noone, Kevin et al. (2009). Planetary boundaries: exploring the safe operating space for humanity. *Ecology and Society* 14(2), 32. <http://www.ecologyandsociety.org/vol14/iss2/art32/> (29.07.2024)

Rode, Philipp (2011). Über die Interaktion zwischen Erdgeschosszone und öffentlichem Raum. In: Rudolf Scheuvsen & Theresa Schütz (Hrsg.). *Perspektive Erdgeschoss. Sonderedition in der Reihe Werkstattberichte*. Wien.

Roskamm, Nikolai (2024). Kritik der Mischung, In: Peer, Christian & Psenner, Angelika (Hrsg.). *Urbane Mixturen. Städtebau und Stadtplanung als relationales Handlungsfeld*. Bielefeld: Transcript Verlag, S. 167-192. <https://doi.org/10.14361/9783839462362-007>

Sahakian, Marlyne & Wilhite, Harold (2014). Making practice theory practicable: Towards more sustainable forms of consumption. *Journal of Consumer Culture*, 14(1), 25–44. <https://doi.org/10.1177/1469540513505607>

Sargfabrik (o. J.). Raum für Wohnen. Architektur. <https://sargfabrik.at/wohnen/architektur> (29.07.2024)

Schatz, Holger (2015). Die neue Debatte um Suffizienz. *Denknetz* 21, 1–11.

Schartmüller, Lena (2023). Erschließung neuer Raumressourcen für lokale Macher\*innen. Präsentation beim 2. Runden Tisch Erdgeschosszone Wien der WKO Wien, am 30.11.2023.

Scheuvsen, Rudolf & Schütz, Theresa (Hrsg.) (2011). *Perspektive Erdgeschoss. Sonderedition in der Reihe Werkstattberichte*. Wien.

Schnur, Olaf (2014). Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven. In: Olaf Schnur (Hrsg.). *Quartiersforschung: zwischen Theorie und Praxis*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 21–56.

SchloR (o. J.a). Wer wir sind. <https://schlor.org/home/ueber-uns/wer-wir-sind/> (29.07.2024)

SchloR (o. J.b). CRAP – Creatives @ Rappachgasse. <https://schlor.org/home/ueber-uns/wer-wir-sind/> (29.07.2024)

Scholl, Gerd; Behrendt, Siegfried; Flick, Christian; Gossen, Maïke; Henseling, Christine; Richter, Lydia (2015). Peer-to-Peer Sharing. Definition und Bestandsaufnahme. *Peer-Sharing Arbeitsbericht 1*. Berlin. [https://www.peer-sharing.de/data/peersharing/user\\_upload/Dateien/PeerSharing\\_Ergebnispapier.pdf](https://www.peer-sharing.de/data/peersharing/user_upload/Dateien/PeerSharing_Ergebnispapier.pdf)

Schraubenfabrik Coworking (o. J.a). Space. <https://www.schraubenfabrik.at/space/> (29.07.2024)

Schraubenfabrik Coworking (o. J.b). Story. <https://www.schraubenfabrik.at/story/> (29.07.2024)

Schröder, Uwe (2020). Raumverständnis für Architektur und auch für Stadt. <http://derarchitektbda.de/raumverstaendnis-fuer-architektur/> (29.07.2024)

Segú, Mariona (2020). The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France. *Journal of Public Economics* 185, 104079, 1–22. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2019.104079>

Selle, Klaus (2017). Kommunikative Interdependenzgestaltung in Prozessen der Stadtentwicklung: Eine Geschichte der Entdeckungen. Teil 2: Wendepunkte. Paradigmenwechsel in der Theorie eröffnen neue Perspektiven auf die Praxis. pnd | online I. 2017, 9–26.

Simons, Arno; Petschow, Ulrich; Peukert, Jan (2016). Offene Werkstätten – nachhaltig innovativ? Potenziale gemeinsamen Arbeitens und Produzierens in der Gesellschaftlichen Transformation. Berlin: Schriftenreihe des IÖW 212(16).

Stadt Wien (2022). Wien im weltweiten Vergleich. <https://www.wien.gv.at/politik/international/vergleich/> (31.01.2023)

Stadtentwicklung Wien MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2021). Mehrfach genutzt! Beispiele und Tipps zur Umsetzung. Stadt Wien. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008585.pdf>

Stadtentwicklung Wien MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2014). STEP 2025: Stadtentwicklungsplan Wien. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/publikationen.html> (29.07.2024)

Stadtentwicklung Wien MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2017). STEP 2025 Fachkonzept Produktive Stadt. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/fachkonzepte/fachkonzept-produktive-stadt.html> (29.07.2024)

Stadtentwicklung Wien MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2018). STEP 2025 Fachkonzept öffentlicher Raum. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/fachkonzepte/oeffentlicher-raum/> (29.07.2024)

Stadtentwicklung Wien MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2020). STEP 2025 Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens – polyzentrales Wien. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/b008563.html> (29.07.2024)

Stadt Wien (o. J.a). Förderungen der Stadt Wien Kultur. <https://www.wien.gv.at/kultur/abteilung/foerderungen/> (30.06.2024)

Stadt Wien (o. J.b). Klima- und zukunftsfit im Grätzl. <https://wieneuplus.wien.gv.at/> (29.07.2024)

Stadt Wien (2020). Die Fortschrittskoalition für Wien. [https://www.wien.gv.at/regierungsabkommen2020/files/Koalitionsabkommen\\_Master\\_FINAL.pdf](https://www.wien.gv.at/regierungsabkommen2020/files/Koalitionsabkommen_Master_FINAL.pdf)



Stadt Wien (2023). Gebietsanalyse WieNeu+, Programmgebiet 20+2. (unveröffentlicht)

Streich, Bernd (2011). Stadtplanung in der Wissenschaft: ein Handbuch. VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Stumm, Alexander (o. J.). „Statt Abriss und Neubau stehen wir für ...“ <https://abrisssmatorium.de/> (30.7.2024)

Suitner, Johannes (2021). Vienna's planning history: periodizing stable phases of regulating urban development, 1820–2020. *Planning Perspectives* 36(5), 881–902. <https://doi.org/10.1080/02665433.2020.1862700>

Teubner, Timm; Hawlitschek, Florian; Gimpel, Henner (2016). Understanding the Sharing Economy – Drivers and Impediments for Participation in Peer-to-Peer Rental. <https://www.fim-rc.de/Paperbibliothek/Veroeffentlicht/524/wi-524.pdf>

Temel, Robert; Lenart, Christina; Vlay, Bernd; Streeruwitz, Lina (2021). Wiener Verhältnisse: Instrumente für eine gemischte Stadt. *ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus*, 143, 136–143.

The Economist (2024). The Global Liveability Index 2024. <https://www.eiu.com/n/campaigns/global-liveability-index-2024/> (30.7.2024)

United Nations (2015). Transforming our World: The 2030 Agenda for Sustainable Development. <https://sdgs.un.org/2030agenda> (30.7.2024)

United Nations Environment Programme (2017). Assessing Global Resource Use. <https://www.resourcepanel.org/file/904/download?token=Yvoil2o6> (30.7.2024)

VDW – Zentrum Ressourceneffizienz (o. J.). Glossar. <https://www.ressource-deutschland.de/service/glossar/> (29.07.2024)

Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. (2015). Teilen, Haben, Teilhaben – Verbraucher in der Sharing Economy. Diskussionspapier. Berlin. <https://www.vzbv.de/sites/default/files/sharing-economy-diskussionspapier-vzbv-deutscher-verbrauchertag-2015.pdf>

Verbund Offener Werkstätten (o. J.). Offene Werkstätten. <https://www.offene-werkstaetten.org/de/seite/offene-werkstaetten> (29.07.2024)

VIE.CYLE – zirkuläres Bauen (o. J.). Wien baut mit Weitblick. Wien baut auf Wien. <https://viecycle.wien.gv.at> (29.07.2024)

von Winterfeld, Uta (2007). Keine Nachhaltigkeit ohne Suffizienz: Fünf Thesen und Folgerungen. *vorgänge* 3, 46–54. [https://epub.wupperinst.org/frontdoor/deliver/index/docId/2740/file/2740\\_winterfeld.pdf](https://epub.wupperinst.org/frontdoor/deliver/index/docId/2740/file/2740_winterfeld.pdf)

WBGU – Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (2016). Der Umzug der Menschheit: Die transformative Kraft der Städte. Berlin.

Weidner, Silke & Schule, Karl-Werner (2009). Aus- und Wechselwirkungen innerstädtischer Shopping-Center – Bewertungsansätze für eine Wirkungsanalyse. In: Oliver Everling, Olaf Jahn, Elisabeth Kammermeier (Hrsg.) Rating von Einzelhandelsimmobilien – Qualität, Potenziale und Risiken sicher bewerten. Wiesbaden: Gabler.

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) LGBI 11/1930 idF LGBI 2023/37.

WieNeu+ (o. J.). Projektgebiet Grätzl 20+2. <https://wieneuplus.wien.gv.at/graetzl20plus2> (29.07.2024)

Wirtschaftsagentur Wien (o. J.a). Geschäftsbelebung Jetzt! Förderung der Neubelebung von leerstehenden Erdgeschoss-Geschäftslokalen. <https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/aktuelle-programme/geschaeftsbelebung-jetzt-149> (29.07.2024)

Wirtschaftsagentur Wien (o. J.b). Förderung Grätzelinitiative. <https://wirtschaftsagentur.at/aktuelle-foerderungen-der-wirtschaftsagentur-wien/foerderung-graetzelinitiative-wien/> (29.07.2024)

Wirtschaftsagentur Wien (2023). „Grätzelinitiative Ottakring. Ein Pilotprojekt der Wirtschaftsagentur Wien zur Stärkung lokaler Wirtschaftsstrukturen“. Präsentation beim 1. Runden Tisch EG-Zonen Wien, am 21.03.2023.

Wirtschaftskammer Wien (2024a). Möglichkeitsraum: Erdgeschoss. Für Wien, 33.

Wirtschaftskammer Wien (2024b). Raumpartnerschaft. <https://www.wko.at/wien/verkehr-betriebsstandort/raumpartnerschaft.pdf>

Wirtschaftskammer Wien (2024c). „Willkommen zum 3. Runden Tisch EG-Zone Wien“. Präsentation beim 3. Runden Tisch EG-Zonen Wien, Präsentation am 15.05.2024.

WKO – Wirtschaftskammer Österreich (o. J.a). Freie Lokale Wien. <https://www.wko.at/wien/netzwerke/freie-lokale/start?shorturl=freielokaleat> (29.07.2024)

WKO – Wirtschaftskammer Österreich (2019). Immobilienpreisspiegel 2019. Pressekonferenz des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder anlässlich der Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2019. <https://www.wko.at/oe/oesterreich/immobilienpreisspiegel-2019-praesentation.pdf> (07.04.2025)

WKO – Wirtschaftskammer Österreich (2024a). Strukturen der Wirtschaftskammern Österreich. <https://www.wko.at/oe/wko/strukturen-wko> (29.07.2024)

WKO – Wirtschaftskammer Österreich (2024b). Was ist die Kooperationsbörse? <https://www.wko.at/service/kooperationsboerse> (07.04.2025)

WKO Statistik Wien (2022). Zahlen und Fakten zur Wiener Wirtschaft 2022. <https://www.wko.at/wien/zahlen-daten-fakten/zahlen-und-fakten-zur-wiener-wirtschaft-2022.pdf>

Wladyga, Veronika, Groiss, Maria; Lenart, Christina (2021). Wiens Stadtentwicklung. ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus, 143, 72–73.

wohnfonds\_wien (o. J.). WieNeu – blocksanierung. [https://www.wohnfonds.wien.at/wie-neu\\_blocksanierung1](https://www.wohnfonds.wien.at/wie-neu_blocksanierung1) (29.07.2024)

wohnfonds\_wien (2018). blocksanierung – der weg zu mehr lebensqualität. [https://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Sanie-rung/SAN\\_2018\\_Blocksanierung\\_web.pdf](https://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Sanie-rung/SAN_2018_Blocksanierung_web.pdf)

wohnpartner (o. J.a). Was macht wohnpartner? <https://wohnpartner-wien.at/ueber-uns/was-macht-wohnpartner> (29.07.2024)

wohnpartner (o. J.b). Grätzl-Zentren. <https://wohnpartner-wien.at/graetzl-zentren> (29.07.2024)

Zimmermann, Patrick; Bischke, Lars-Avid; Bierwirth, Anja; Buschka, Michael (2023). Unterstützung von Suffizienz-Ansätzen im Gebäudebereich. BBSR-Online-Publikation 09/2023.

Zoller, Doris (2014). Erdgeschosszone – Wechselwirkungen zwischen Öffentlich und Privat. In: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.). Herausforderung Erdgeschoss. Berlin: Jovis, 10–15.







Das Projekt „Nachhaltige und sozial innovative Quartiersentwicklung im nutzungsgemischten Stadtkern“ (Stadtkern\_PLUS) wird aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen des Programms „Leuchttürme für resiliente Städte 2040“ durchgeführt.

