



13.10.2017
NORDBAHN-HALLE

2. WORKSHOP MISCHUNG: NORDBAHNHOF

KLEINSTUNTERNEHMEN AUF DER SUCHE NACH RAUM. CHANCEN UND BARRIEREN VON KOOPERATIVEN FORMATEN



Mischung: Possible!
Impulse für eine nachhaltige Nutzungsmischung
im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof Wien



2. WORKSHOP MISCHUNG: NORDBAHNHOF

KLEINSTUNTERNEHMEN AUF DER SUCHE NACH RAUM. CHANCEN UND BARRIEREN VON KOOPERATIVEN FORMATEN

**13.10.2017
NORDBAHN-HALLE**

Herausgeber:

Institut für Architektur und Entwerfen
Abteilung Wohnbau und Entwerfen. Technische Universität Wien
Karlsplatz 13/253.2, 1040 Wien
office@wohnbau.tuwien.ac.at

Konzeption und Ergebnisaufbereitung:

Silvia Forlati, Christian Peer, Thekla Zechner
TU Wien

Titelbild:

Markus Fattinger

„Mischung: Nordbahnhof“ (01/2017-12/2019) wird aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen der Smart-Cities-Initiative durchgeführt.

KOOPERATIVE FORMATE UND KOMMUNIKATIONSMODELLE ERFAHRUNGEN AUS LAUFENDEN PROJEKTEN

INPUTS

RAUMTEILER: EINE NEUE VERNETZUNGSPLATTFORM FÜR KLEINSTUNTERNEHMEN AUF DER SUCHE NACH RAUM Mirjam Mieschendahl

Bevor der Raumteiler ins Leben gerufen wurde, wurden über 400 Interviews mit EPU und Kleinunternehmen zu den Knackpunkten und Erfolgsfaktoren ihres Unternehmens geführt. Das Ergebnis hat einerseits gezeigt, dass sich die meisten keine eigenen Gewerbeflächen leisten können. In Wien gibt es etwa 47.600 EPU, was etwa zwei Drittel aller Selbstständigen in Wien ausmacht. Während weibliche EPU über ein Netto-Medianeinkommen von 13.923 Euro im Jahr verfügen, sind es bei Männern 17.889 jährlich. Andererseits funktionieren EPU dann gut, wenn sich mehrere Selbstständige zusammengeschlossen haben. Diejenigen, die sich eine Gewerbefläche mit anderen teilen, berichteten, dass sie seitdem auch wirtschaftlich erfolgreicher sind. Aus diesen Erkenntnissen ist die Idee zum Raumteiler entstanden, um noch mehr Raumpartnerschaften zu ermöglichen und mehr EPU und Kleinunternehmen die Nutzung einer Gewerbefläche zu ermöglichen. Seit zwei Jahren experimentiert das Team mit dem Raumteiler Thema. Dabei hat sich auch gezeigt, dass es viele EPU gibt, die auch bereit wären, mit anderen gemeinsam neu anzumieten. Als Beispiel wurde ein Mechatroniker genannt, der mit anderen EPUs aus derselben Branche einen Raum mieten möchte. Der nächste logische Schritt ist deshalb diese Möglichkeit „Suche Menschen zur gemeinsamen Neuanmietung“ in den Raumteiler zu integrieren. 50% der Raumsuchenden im Experimentierzeitraum waren bereit mit anderen zusammen neue Räume anzumieten.

Kontakt:

Mirjam Mieschendahl – imGrätzl.at

Mehr Information unter:

<https://www.imgraetzl.at/wien/raumteiler>

Die meisten UnternehmerInnen, die im Experimentierzeitraum sich bereit zeigten, Arbeitsräume zu teilen kamen aus den Gesundheits- und Wohlfühlbranchen, der Kreativwirtschaft und Dienstleistungsbereich. Nur wenige EPU haben allerdings einen Businessplan. Oftmals geraten Personen mit ihren Raumvorstellungen an finanzielle Grenzen, da die Geschäftsmodelle nicht ausreichend durchdacht sind.

RAUMTEILER: EINE NEUE VERNETZUNGSPLATTFORM FÜR KLEINSTUNTERNEHMEN AUF DER SUCHE NACH RAUM

Auch das Förderungsbewusstsein fehlt oftmals. imgrätzl.at erstellt zu dem Thema einen ausführlichen Raumteiler Guide, der Schritt für Schritt aufzeigt, wie man Gewerbeflächen teilt und berechnet inkl. Musterverträge und Best-Practice-Beispiele. Weiters beendet imGrätzl die Raumteiler Experimentierphase und programmiert den Raumteiler als Vernetzungsplattform aus und integriert ihn in die Stadtteilplattform imGrätzl.at

Das Konzept funktioniert wie bei der WG-Suche nur mit Gewerbeflächenressourcen. Personen, die ihre Gewerbefläche mit jemandem teilen möchten, können auf der Plattform ihren Raum veröffentlichen. Wenn noch kein eigener Raum vorhanden ist, kann über die Plattform ein/e PartnerIn gefunden werden. Weiters ist es möglich sich in Gruppen zusammenzuschließen auf der Plattform, um gemeinsam eine Fläche neu anzumieten. Die Erfahrung hat gezeigt, dass vor allem auch reale „offline“-Treffen und persönliche Begleitung zur Vernetzung wichtig sind: Beispielsweise über Raumteiler-Speed-Datings, bei denen sich die RaumpartnerInnen kennenlernen können und die nächsten Schritte besprochen werden.

Diese Treffen werden in Zukunft noch ausgebaut, besonders für die Gruppen, die gemeinsam neu anmieten möchten, diese sollen unterstützt werden in dem Prozess, der für alle doch recht neu ist.

Zum Start des Raumteilers Ende November wird auch eine Funktion für Bauträger, Raumunternehmen, HauseigentümerInnen und Hausverwaltungen zur Verfügung stehen, die es ihnen erlaubt ihre leerstehenden Gewerbeflächen als Raumteiler einzustellen, sofern kooperative Nutzungen willkommen sind. Damit kann das Angebot an großflächigen Gewerbeflächen mit der Nachfrage nach kleinen und leistbaren Flächen zentral auf einer Plattform zusammengeführt werden.



RAUMTEILER GUIDE 2018



RAUMPARTNERINNEN
STATT EINZEL-KÄMPFERINNEN

Für viele neue Raumpartnerschaften

SCHRITT FÜR SCHRITT
ZUM RAUMTEILER

inkl. Musterverträge und vielen
Best-Practice-Beispielen

RAUMTEILER: VERMEHRT LEISTBARE RÄUME

EPU FRAUEN 13.923 €

EPU MÄNNER 17.889 €

Quelle: www.wiengut.at

GESCHÄFTS-LOKAL WIEN

Ø 232 M² FLÄCHE

Ø 1.500 € MIETE

Quelle: www.tob.wiengut.at

GEWERBEFLÄCHEN TEILEN = KOSTEN TEILEN

EPU-Netto-Medianeinkommen jährlich

www.imgratzl.at/wien/raumteiler

Fotos: imgrätzl.at

KOOPERATIVE FORMATE UND KOMMUNIKATIONSMODELLE ERFAHRUNGEN AUS LAUFENDEN PROJEKTEN

INPUTS

QUARTIERSHAUS MIO. LEISTBARE GEWERBEFLÄCHE IM SONNENDVIERTEL

Ernst Gruber

Kontakt:

Ernst Gruber - urban upgrade

Mehr Informationen unter:
<http://mio.wien/>



Foto: Urban Upgrade

Das Quartiershaus MIO (Gewerbekonzept und Kuratierung: wohnbund:consult / Urban Upgrade; Architektur: StudioVlayStreeruwitz; Bauträger: heimbau) im Sonnendviertel entstand im Rahmen einer Konzeptvergabe mit Fixpreis. Eine der Vorgaben schloss Wohnen im Erdgeschoss aus und verpflichtete die Grundstückskäufer zugleich, die Nettomiete für die Erdgeschossflächen mit € 4/m² zu deckeln.

Ziel des Projekts ist es, eine kleinteilige und vertikale Nutzungsmischung zu erzielen. Im Erdgeschoß (Raumhöhe 4m) können 9 Mikrolokale (4 à 25m² und 5 à 35m²) für sogenannte „Mikropiloten“ angemietet werden. Die 60m² große Stadtloggia ist eine gemeinschaftlich, genutzte Fläche. Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoß teilen sich gemeinsame Sanitäreinheiten. In den ersten beiden Obergeschoßen entstehen flexible Büros zwischen 20 und 150m² (ca. 10,9/m² netto). Die offene Planung ermöglicht auch größere, zusammenhängende Büroeinheiten, bis hin zu Co-Working. Die Fertigstellung ist für Ende 2019 geplant.

Um die richtige Mischung von Gewerbetreibenden zu finden, Synergien auszuloten und erste Schritte zu einer Selbstorganisation im Sinne einer „Small Business Community“ zu schaffen, wurde das Programm „Urban Upgrade“ von wohnbund:consult als eigene Marke konzipiert. Im Rahmen dieses von der Wirtschaftsagentur geförderten Programmes wurde ein zielgruppengerechtes Marketing entwickelt und über unterschiedlichste Formate etwa 20 verschiedene Gewerbetreibende auf einander und die Planung abgestimmt. Sechs der neun MikropilotInnen werden auch Räumlichkeiten im Obergeschoß mitbenutzen, was die angestrebte, vertikale Verschränkung zusätzlich fördert.

Die hohe Nachfrage nach diesen Minieinheiten war ein Beitrag, Interesse und Aufmerksamkeit für das Konzept des gesamten Hauses zu generieren.

QUARTIERSHAUS MIO. LEISTBARE GEWERBEFLÄCHE IM SONNENDVIERTEL WIEN



Fotos: Urban Upgrade

KOOPERATIVE FORMATE UND KOMMUNIKATIONSMODELLE ERFAHRUNGEN AUS LAUFENDEN PROJEKTEN

INPUTS

PACKHAUS. ZWISCHENNUTZUNG EINES EHEMALIGEN BÜROHAUSES ALS CO-WORKING SPACE

Veronika Kováčsová

Kontakt:

Veronika Kováčsová - Paradocks

Mehr Informationen:

<http://www.daspackhaus.at/>

www.paradocks.at

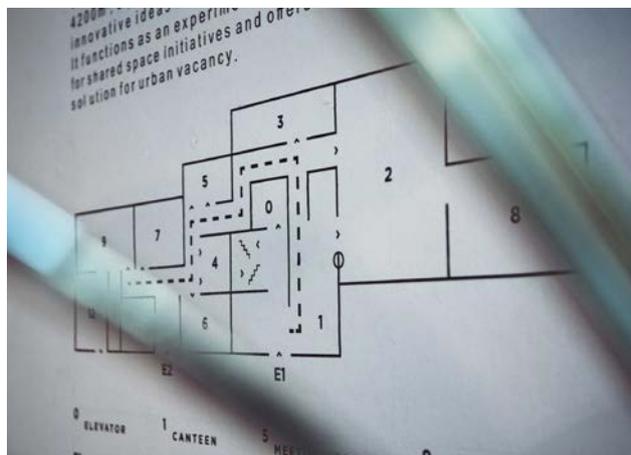


Foto: Paradocks

Seit 2014 wird das ehemalige Bundesrechnungszentrum in der Marxergasse zwischengenutzt. Der Projektträger ist der Verein Paradocks. Das Projekt wurde 2014 mit einem Open Call gestartet. Es haben sich 3x mehr Leute beworben, als aufgenommen werden konnten. Und das, obwohl das Haus eine Fläche von über 4000m² und 90 Räumen verfügt. Etwa 3000m² werden vermietet. Mittlerweile sind über 80 Betriebe und Dienstleistungen im Packhaus angesiedelt. Die Räume werden um 12,5m² vergeben, ein 16m² Büro kostet demnach 200€/Monat all inclusive. Die meisten Einheiten sind geschlossene, private Einheiten. Für viele sind die Räumlichkeiten, die ersten eigenen Büros. Viele Leute hatten bereits davor einen Co-Working Space und möchten hier eigene Arbeitsräume anmieten. Netzwerk (Mix aus unterschiedlichen Branchen), Kreativität (entsteht durch die Ressourcenknappheit), Flexibilität und das 500m² Erdgeschoß als zusätzliches Add-On sind für das Projekt sehr wichtig. Die meisten Projektbetreuungstätigkeiten erledigt der Verein Paradocks selber. Nur wenig ist outgesourct.

Die Warteliste für Räumlichkeiten ist lange. Grundsätzlich erfolgt die Reihung nach der Liste, im Hinblick auf Diversität, Kooperationen und Synergien wird aber auch kuratiert. Die Zwischennutzung wurde bis Sommer 2018 verlängert. Derzeit sucht der Verein Paradocks neue „schwierige“ Gebäude (mind. 1000m²).

PACKHAUS ZWISCHENNUTZUNG EINES EHEMALIGEN BÜROHAUSES ALS CO-WORKING SPACE



Fotos: Paradocks

KOOPERATIVE FORMATE UND KOMMUNIKATIONSMODELLE ERFAHRUNGEN AUS LAUFENDEN PROJEKTEN

INPUTS

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR KOOPERATIVE GEWERBEFLÄCHE

Harald Karl

Es stellt sich die Frage, wie mehrere Kleinunternehmen einen größeren Raum gemeinsam mieten können.

Manchmal ist der/die VermieterIn bereit für mehrere MieterInnen einen Mietvertrag aufzusetzen, meistens ist dies aber nicht der Fall. Dann gibt es mehrere Varianten, wie zwei oder mehrere PartnerInnen Räumlichkeiten anmieten können.

Bei einer gemeinsamen Unterzeichnung des Mietvertrags von mehreren PartnerInnen haften alle gleichermaßen für das Ganze.

Ein/e PartnerIn unterzeichnet den Mietvertrag, der andere ist UntermieterIn. Der Nachteil hier: Einer will oft nicht das gesamte Risiko auf sich nehmen, oftmals ist das Mietobjekt vor allem für jemanden alleine nicht leistbar. Die Liquidität ist nicht gegeben. Dies ist ja meistens der Grund, warum PartnerInnen gemeinsam mieten möchten.

Ein Mietobjekt wird von einem Verein gemietet. Die Gründung eines Vereins kostet außer dem Eintrag ins Vereinsregister nichts. Die Mitglieder haften nicht und ein Verein ist die einfachste Form der Verbindung, um größere Objekte zu mieten. Der Nachteil: VermieterInnen sind oft skeptisch gegenüber Vereinen. Sie müssen ihnen einen Vertrauensvorschuss geben. Die Frage der Liquidität steht immer im Vordergrund. Wie kann man dem VermieterInnen Sicherheit geben?

Eine GesmbH oder Ähnliches kommt meistens nicht infrage, da die PartnerInnen ja auch nur einen Raum gemeinsam mieten möchten.

Die Vertragsgestaltung für die kurzfristige Anmietung von Geschäftsräumen ist relativ leicht.

Offene Fragen stellen sich in Hinblick auf das Geschäftsbild des Raumunternehmens. Besteht dafür ein Bedarf? Derzeit gibt es kein eigenes Gewerbe für RaumunternehmerInnen. Wie kann das Risiko gestreut werden? Es gibt nur wenige, die das Risiko übernehmen möchten.

Kontakt:

Harald Karl - Pepelnik&Karl Rechtsanwälte

Mehr Informationen:

Kreative Räume Wien

<https://www.kreativeraumewien.at/>

ZUSAMMENFASSUNG DER WORKSHOPERGEBNISSE

KOMMUNIKATION

Die Kommunikation zwischen Raumanbietenden und Raumsuchenden sowie die Kommunikation über die positiven Effekte der Nutzungsmischung ist maßgebend für kleinteilige, lebendige Stadtquartiere. Viele AkteurInnen in der Stadtentwicklung haben jedoch gegenüber der Nutzungsmischung eine negative Einstellung und konzentrieren sich auf die Konfliktpotentiale und –Risiken („Gesellschaft als Vollkaskogesellschaft“).

Die Frage stellt sich, wie das Raumangebot für Klein- und Kleinstunternehmen ausformuliert werden kann? Es geht hier um die Rahmenbedingungen aber auch um die Kommunikation. Beispielsweise wird die migrantische Ökonomie kaum erreicht und Bauträgern fehlen die Kontaktströme zu potentiellen MieterInnen für die Gewerbeflächen. VermieterInnen sehen bei Kleinstunternehmen oftmals nur Risiken und nicht die Chancen einer Vermietung (wie beispielsweise Haftung, Kontrolle über Freimachung, Vertrauenssthemata, Verzögerungen, Instandsetzung, Risiko Vertragsausstieg).

Eine Anlaufstelle für Gewerbeflächen wie etwa Wiener Arbeiten (in Anlehnung an Wiener Wohnen) fehlt. Oftmals werden die Wirtschaftskammer und auch die Wirtschaftsagentur als Interessensvertretung und Förderstelle nicht wahrgenommen, da sie bisher als Vertretung der großen Unternehmen und Konzerne in Erscheinung getreten sind. Es braucht hier ein besseres Angebot und mehr Hilfestellungen für Kleinstunternehmen.

KÜMMERER/ RAUMUNTERNEHMER

Als Kommunikationsschnittstelle zwischen Raumanbietenden und Raumsuchenden sowie den weiteren Akteuren werden „Kümmerner/Raumunternehmer“ benötigt. Es gibt schon einige Personen und Organisationen, die diese Kommunikationsschiene auf unterschiedlicher Art und Weise übernehmen, oftmals fehlen aber die öffentliche Präsenz und eine entsprechende Förderung. Daher ist es enorm wichtig, diese unterschiedlichen Netzwerke zusammenzubringen.

Der Beruf RaumunternehmerIn wirft derzeit kaum Ertrag ab. Fraglich ist, ob der Beruf RaumunternehmerIn ein eigenes Gewerbe sein soll oder überhaupt ein eigenes Gewerbe benötigt?

RECHT

Wie kann die Umsetzung einer Nutzungsmischung qualitativ gesichert werden? Konkretere Vorgaben im Flächenwidmungsplan werden benötigt. Die GV-Widmung bestimmt, was nicht geht (Negativdefinition). Dies reicht allerdings nicht aus, um bestimmte Qualitäten zu schaffen (Zwang, aber kein Anreiz). Ein Anreizmodell wäre sinnvoll, um einen positiven Effekt zu erzielen (z. B. Bonuskubatur für Gewerbe, Prozentanteil Nutzfläche an Wohnung).

Das Servitut als eingetragenes Nutzungsrecht hätte viel Potential zur Absicherung von gemeinschaftlich genutzten Flächen. Es kommt im Neubau aber bisher kaum zur Anwendung. NBH II könnte dazu ein Pilotprojekt werden.

Über den Wohnungseigentumsvertrag können Regelungen (z.B. zu AirBnB, Schallemissionen) aufgenommen werden.

ZUSAMMENFASSUNG DER WORKSHOPERGEBNISSE

LEERSTAND

In vielen Städten wird Leerstandsaktivierung als Instrument der Stadtentwicklung gesehen. In Wien fehlt hier das Bewusstsein für Leerstand als Potential. Man muss sich den Leerstand auch leisten können (Zeittoleranz). Der Leerstand darf bei gemeinnützigen Wohnbauten nur max. 2 % ausmachen. Für eine Leerstandsabgabe muss der politische Wille gegeben sein. Eventuell besteht die Gefahr von Scheinmietverträgen.

Um das Leerstandsrisiko zu minimieren, ist ein Zwischenmodell (Consultant) denkbar.

PRODUZIERENDES GEWERBE

Auch das produzierende Gewerbe muss in der Stadt Platz haben. Das STEP Fachkonzept „Produktive Stadt“ erschien vor Kurzem. Darin sind Mischkonzepte zwischen Gewerbe und Wohnungen vorgesehen. Auch kleine Handwerksbetriebe sollen aus dem Stadtbild nicht verdrängt werden.

LEISTBARKEIT

Die finanziellen Hürden sind für KMUs und EPU's für den Einstieg sehr hoch (Kautions, hohe Miete etc.). Niedrige Mieten sind im (ausfinanzierten) Bestand leichter möglich als im Neubau. Umsatz- und Staffelmieten würden Sinn machen. Mietenstaffelung ist im gemeinnützigen/geförderten Bereich allerdings schwierig. Es sollten kostengünstige Experimentierräume geschaffen werden, damit Kleinstunternehmen ihre Konzepte ausprobieren können (z.B. 1 Woche oder 6 Monate).

Ein baufeldübergreifendes Nutzungsmanagement und einen „Kümmerer“, der sich persönlich um die MieterInnen kümmert, sind mögliche Modelle.

Das wirtschaftliche Potential des kleinteiligen Angebotes ist relevant, auch wenn es wenig erforscht ist. Beispiele wie das Packhaus zeigen, dass Leistbarkeit nicht unbedingt unwirtschaftlich sein muss. Hier ist aber eine weitere Recherche sowie ein Umdenken bzw. eine Adaptierung der vorhandenen Angebots- und Mietstrukturen und Instrumente notwendig.

AUSBLICK: POTENTIAL VON KOOPERATIVEN STATT KONKURRENZDENKEN

Der Workshop hat gezeigt, dass ein wichtiges Potential für die vielen relevanten Handlungsfelder (von der Recherche, zur Entwicklung bis zur Implementierung und zum Raumangebot) in einem kooperativen Zugang liegt. Der Austausch zwischen den unterschiedlichen Stakeholdern ist wichtig, um die divergierenden, relevanten Perspektiven zusammenzuhalten. Es geht nicht darum eine Lösung zu finden, wie zum Beispiel die Schaffung des Berufs „RaumunternehmerIn“, sondern mehr um die Entwicklung von vielfältigen, innovativen Zugängen, um das Angebot und die Nachfrage von Arbeitsräumen für Kleinunternehmen zusammenzubringen.

TISCHGESPRÄCHE IM DETAIL

Rechtliche Änderungen für mehr Flexibilität

Hosts: Harald Karl / Christian Peer

Leerstandsabgabe

„Leerstandsabgabe“ gegen Spekulation und / oder Förderung für Aktivierung ist ein möglicher Weg. Die Gefahr besteht, dass Scheinmietverträge geschlossen werden, um der Abgabe zu entgehen. Der politische Wille muss gegeben sein (Tabu?) und die Umsetzbarkeit muss geklärt sein (z.B. Kontrolle, Sanktion). Leerstandsabgabe ist eher ein Thema für den Bestand. Die Wirtschaftsagentur fördert die Aktivierung leerer Geschäftslokale. Für den Neubau gibt es keine entsprechenden Anreize. Leistbarkeit und Zugänglichkeit von Gewerbeflächen für Kleinstunternehmen

Wie können durch Förderungen Instrumentarien gefunden werden, die es erleichtern, die passende Fläche zu finden (Objekt-/ Subjektförderung)? Der Markt regelt die Leistbarkeit von Gewerbeflächen nicht von selbst. Die Liquidität der MieterInnen spielt eine Rolle (Thema: Kautions „Sicherstellung“ / „Zugang“). Für große Unternehmen gibt es Förderungen, nicht aber für kleine. Zusätzlich sind maßgebende Hemmnisse auf der Vermieterseite erkennbar. Diese beziehen sich auf die Haftungsfrage, auf die Kontrolle über die Freimachung (befristet / unbefristet, MieterInnen weigern sich auszuziehen -> Verzögerungen, usw.), auf das Ausstiegsrisiko aus dem Vertrag und auf zeitintensive Instandsetzung. Zusätzlich fehlt oft das Vertrauen in die Klein- und Kleinstunternehmen seitens der VermieterInnen.

Zwischenagentur / RaumunternehmerInnen scheint ein mögliches Modell zu sein. Die Fragen beziehen sich auf das Wie und auf die mögliche Förderung von so einem Geschäftsmodell. Beispiele wie NEST (Agentur für Leerstandsmanagement Wien) zeigen, dass eine Förderung der Wirtschaftsagentur denkbar ist.

Räumlich können spezifisch geteilte Räume & geteilte Einrichtungen wie WC, Küche kombiniert werden. Diese können als gemeinsame Fläche vermietet und dann untervermietet werden. Somit wird das Risiko nicht von VermieterInnen getragen.

Bodenrecht

Flächenwidmung/Bebauungsplan, was liegt dazwischen? Wie kann die Umsetzung qualitativ gesichert werden? Konkretere Vorgaben werden in der Flächenwidmung benötigt. Im neuen STEP Fachkonzept wurde ein gewerbliches Mischgebiet definiert (Wohnen bis zu 50% der Gesamtkubatur). Auch Städtebauliche Verträge können in diesem Kontext sinnvoll eingesetzt werden.

Gemeinschaftsräume / Servitute

Für kleinteilige, gewerbliche Nutzungen spielen gemeinschaftliche Einrichtungen eine relevante Rolle. Eine geteilte (baufeldübergreifende) Nutzung der Gemeinschaftsräume und Außenräume impliziert ein Nutzungsrecht/Servitut (dienendes / herrschendes Grundstück). Beim Wiener Projekt „In der Wiesen“ hat jeder gleiche Anteile, damit kann die baufeldübergreifende Infrastruktur geteilt werden. Dies ist allerdings nicht bei der Mischung von Eigentum und Miete möglich. Das Servitut wird als Nutzungsrecht ins Grundbuch eingetragen. Die Herausforderung liegt bei den Betriebs- & Erhaltungskosten. Bei Neubauten wird das Servitutsrecht zu wenig mitgedacht. Der Nordbahnhof könnte ein Pilotprojekt für die Anwendung von Servitutsrechten werden (Nutzung von gemeinschaftlichen Flächen und Räumen). Bei Begründung des Wohnungseigentums ist ein Servitut leicht festzulegen, später wird es schwieriger. Das Servitut wird automatisch mitgekauft. Bauträger haben Angst, die Wohnungen dann nicht mehr verkaufen zu können.

TISCHGESPRÄCHE IM DETAIL

Rechtliche Änderungen für mehr Flexibilität

Hosts: Harald Karl / Christian Peer

Mischung Eigentum /Miete

Mögliche Regelungen zu Belastungen (z.B. AirBnB, Schallemissionen etc.) können im Wohnungseigentumsvertrag aufgenommen werden. Welche Spielräume gibt es? Bei Nutzungskonflikten betreffend ortsübliche Nutzung z.B. Lärm, (Kindern, Jugend) braucht man technische Sachverständiger. Alternative Zonierung wie beispielsweise Kernzone in München können andere Rahmenbedingungen schaffen. Was heißt Ortsüblichkeit? Was kann der Wohnungseigentumsvertrag leisten?

Der Ausfall von großen MieterInnen führt zur kleinteiligen Vermietung. Wer ist die Schnittstelle für die Kommunikation zwischen Eigentum / Miete? Früher Einstieg von Raumunternehmen in Quartiersentwicklungsprozess (Raumunternehmen – Hausverwaltung von Bauträgern?)

Wer trägt das Risiko des Leerstands? Risiko bei Neubau besonders hoch, bei abgeschriebenen Gebäuden leichter. Risikominderung durch Zwischenmodell - Consultant. Wie bleibt Nutzungsmischung erhalten (Auflagen bzgl. Umnutzung, Nutzungsdauer, Förderzeiträume)?

Umsatzmiete / Staffelmiete

Eine auf den Umsatz bezogene Staffelung der Miete ist denkbar. Jemand der wirtschaftlicher, erfolgreicher ist, muss mehr zahlen: Dadurch können neue Unternehmen gefördert werden und ein guter Mix zusammengesetzt werden. Beispiele davon gibt es bereits in Zürich (Kalkbreite, Zollhaus) wo eine 10-jährige Bindung eingeführt wurde.

TISCHGESPRÄCHE IM DETAIL

Kommunikation und Unterstützung der Raumsuchenden! Wie können kooperative Strukturen geschaffen werden?

Hosts: Mirjam Mieschendahl / Jens Dangschat

Wie schaffen wir es, das Raumangebot nach außen zu kommunizieren? Wer schafft die Übermittlung? Wie erreichen wir die migran-tische Ökonomie? Die Unternehmensgrün-dung ist in diesem Bereich sehr groß, aber die Kommunikation zwischen den Milieus ist oft nicht sehr einfach (Sprache, Lebensstil, Konkurrenz vs. Kooperation etc.).

Am Beispiel von Märkten hat sich gezeigt, dass durch ein aufeinander Zugehen der Marktstandler der Konkurrenzgedanken zu einem Kooperationsgedanken werden konnte. Nur durch die gemeinsame Koopera-tion wurde der Markt belebt (alle profitierten davon). Dafür braucht es vor allem eine andere Gesprächskultur.

Es besteht eine große Lücke zwischen den Räumen und den Leuten. Viele Leute kümmern sich darum, es fehlt aber eine öffentliche Präsenz dafür. Die Vernetzung ist ein ganz wichtiges Thema. Unterschiedliche Netzwerke müssen zusammengebracht werden. Vieles geht über persönliche Kontakte.

Die Erkenntnis von imgrätzl.at war, dass es nicht reicht, die Leute nur online zusammen-zubringen, sondern es auch reale Ankerpunkte braucht, um in Kontakt zu treten (persönliche, reale Treffen).

Oftmals werden die Wirtschaftskammer und auch die Wirtschaftsagentur als Interessens-vertretung und Förderstelle nicht wahrge-nommen, da sie bisher als Vertretung der großen Unternehmen und Konzerne in Erscheinung getreten sind. Es braucht hier ein besseres Angebot und mehr Hilfestellungen für Kleinstunternehmen (die Türen stehen nicht allen offen).

Es fehlt die Institutionalisierung. So wie es Wiener Wohnen gibt, sollte es auch Wiener Arbeiten geben. Eine Anlaufstelle für Gewerbe-flächen.

Die finanziellen Hürden zu Beginn sind oft enorm für Kleinstunternehmen.

Gegenüber Bauträgern und Objekteigentü-mern ist schwierig die Vorteile von Nutzungsmischung (belebter EG-Zone) zu kommuni-zieren.

Die Kommunikation beginnt jedes Mal bei null. Den Bauträgern fehlen die Kontakte zu potentiellen MieterInnen der gewerblichen Nutzung.

Viele Leute haben gegenüber der Nutzungsmischung eine negative Einstellung („Gesell-schaft als Vollkaskogesellschaft“).

Das produzierende Gewerbe soll nicht aus der Stadt verdrängt werden (Fachkonzept „Produktive Stadt“, „Verstecktes Handwerk“ - Gebietsbetreuung, Beispiel Stadt Freiburg).

Es fehlt die vierte Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ beim Gewerbebau. Die Nutzungsmischung ist noch nicht in den Köpfen angekommen. Auch im Viertel 2 sind die Gebäude nicht durchmischt. Es fehlt an Ideen, neue Gebäud-etypologien müssten entwickelt werden.

Ebenso gibt es in Wien kein Best-Practice-Mo-dell für ein baufeldübergreifendes Quartiers-management. Wer sollte so etwas machen?

- Man muss die unterschiedlichen Netzwerke zusammenbringen
- Die Bauträger haben keine Ahnung, wie sie MieterInnen der Erdgeschoßzone finden sollen
- Nicht nur Start-ups + EPS haben Bedarf an preiswerten Raum, sondern auch KMUS
- Was genau suchen die EPUS & die CI?
- Man muss auch andere Gruppen (ältere Handwerke) ansprechen (Text & Bild)
- Neubau ist für viele nicht vorstellbar
- Die Kommunikation wird durch „Welten“ getrennt (Sprache, Lebensstil, Konkurrenz vs. Kooperation, etc.)
- VermieterInnen sehen die Risiken & nicht die Chancen
- Viele KMUs, EPU's brauchen eine andere Raumstruktur
- Wir müssen die Widmung „Gewerbliches Mischgebiet“ mit Leben füllen
- Es braucht auch ein „Wiener Arbeiten“ (wie Wiener Wohnen) – Finanzierung, Recht wie WKO
- Vernetzung ist ein ganz wichtiges Thema
- Wir müssen Bauträger gewinnen, aber Preise zu hoch!

TISCHGESPRÄCHE IM DETAIL

Raumangebot: Was ist machbar?

Hosts: Lina Streeruwitz / Ernst Gruber

Gemeinnützige Wohnbauträger: Ein Leerstand von max. 2% gilt für jedes Projekt und ist im Gesetz vorgegeben, dies führt zu einer gewissen Vorsicht (keine Risikoverteilung über mehrere Projekte erlaubt)

Bei einer Mietstaffelung besteht ein Kostendeckungsprinzip, d.h. es kann keine Querfinanzierung von Mieten in einem gemeinnützigen bzw. geförderten Objekt geben. Niedrige Mieten sind im (ausfinanzierten) Bestand leichter möglich. Beispiel dafür ist das ehemalige Traktorunternehmen im 21. Bezirk: Hier zahlen die NutzerInnen 6€/ m² all inclusive.

Gemeinschaftsbereiche lassen sich über ZwischenmieterInnen teilen, mitunter auch Durchgangsbereiche, wenn sich die MieterInnen kennen und miteinander können. Ermöglicht wird so etwas z.B. durch Raumunternehmen, dies muss sich jedoch rechnen. Das Wiener Büro für Leerstandsaktivierung „Kreative Räume“ schafft Netzwerke und Bewusstsein für RaumunternehmerInnen und versucht, politische Überzeugungsarbeit zu leisten. Es ist leichter, wenn man die Stadt im Rücken hat, denn oftmals sind es für Außenstehende unsichtbare Hintergründe, warum ein Projekt funktioniert oder nicht.

- International wird Leerstand als ein Instrument der Stadtentwicklung gesehen. In Wien ist er sehr negativ besetzt. Leerstand kann auch als Chance gesehen werden und positive Veränderungen hervorbringen. Dafür gibt es ein mangelndes Bewusstsein.

- Viennacontracting, Bruno-Marke-Allee: Eine Vorhaltefläche von 10% ist für Kleinstunternehmen vorgesehen. Ein/e RaumunternehmerIn wird als „Kümmerer“ gebraucht und für den persönlichen Kontakt zu den MieterInnen.

- Die Widmung Geschäftsviertel sagt, was nicht geht (Negativdefinition). Dies reicht nicht aus, um bestimmte Qualitäten zu schaffen (Zwang, aber kein Anreiz) - ein Anreizmodell wäre sinnvoll, um einen positiven Effekt zu erzielen (z.B. Bonuskubatur für Gewerbe, Prozentanteil Nutzfläche an Wohnung)

Fazit: Es braucht einen langen Atem und eine langfristige Vision beim Neubau

- Mietenstaffelung ist im gemeinnützigen / geförderten Bereich schwierig
- Auch Durchgangsräume lassen sich vermieten -> Netzerbildung
- WC + kleine Küche / Besprechungsraum / Werkstatt (im gemischten Baugebiet) / ...
- 20-25% Allgemeinfläche
- Geräte sind meist weniger störend als Anlieferungen
- Neubau? Ab 1000m² 5€ Miete bei 1000€/ m² BK
- RaumunternehmerInnen haben kaum einen Ertrag
- Experimentierräume schaffen, z.B. ab 1 Woche / 6 Monate
- Mietstaffelung auch Startphase
- Es fehlt die Erfahrung – wie schafft man kleine Strukturen?
- Verbindung groß – klein
- Leerstand als Instrument der Stadtentwicklung
- Veränderung im Konsumverhalten tlw. ja positiv, produziert aber Leerstand
- Fehlendes Bewusstsein für Leerstand als Potential
- Ehem. Traktorunternehmen 21. Bezirk 2.000m² 6€ all inclusive (Kreative Räume durch Überzeugungsarbeit) Raumunternehmen
- Definition des Gewerbes „Raumunternehmen“, NEST hat vier Gewerbescheine (Markler, Event, ..)
- Kuratierung als laufender Prozess
- Produzierendes Gewerbe ist schwierig (rechtlich, finanziell)
- Verbindung oben / unten – Wohnen / Arbeiten
- Zeitverzögerung in der Nachfrage
- Man muss sich Leerstand leisten können! Zeittoleranz
- Zwang oder Anreiz: GV-Widmung – keine Garagen! Negativdefinition ist nicht ausreichend
- Bonuskubatur für Gewerbe
- Gewerbekonzept Nordbahnhof



Mischung: Possible!
Impulse für eine nachhaltige Nutzungsmischung
im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof Wien



„Mischung: Nordbahnhof“ (01/2017-12/2019) wird aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen der Smart-Cities-Initiative durchgeführt.