

ZWISCHENPRÄSENTATION POCKET MANNERHATTEN

5. November 2019

AGENDA

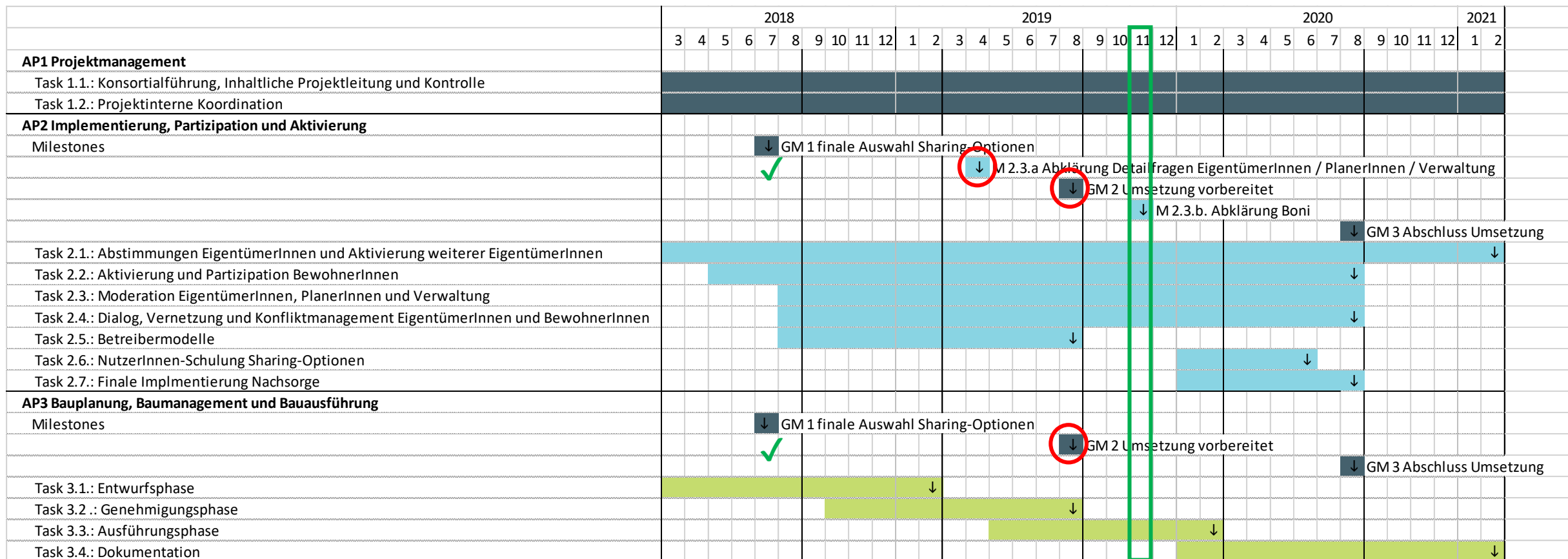
- Übersicht: Abgleich Plan / Arbeitsstand aktuell
- Projektüberblick aktuell
 - „Block 61“ – Entwicklungen & Perspektiven
- Projektstatus und Highlights

ABGLEICH PLAN / ARBEITSSTAND

PROJEKTÜBERBLICK

- AP 2 & 3: Aktivitäten und Planungen im Pilot-Block
 - Vielfältige Planungen, Vorbereitung Umsetzungen
 - Weiterführende Aktivierung
 - Kontinuierlicher Dialog EigentümerInnen und BewohnerInnen
- AP 4: Recht
 - Laufende Abklärung rechtlicher Themen
- AP 5: Anreiz, Förderungen und Finanzierung
 - Indikatoren-Set entwickelt und erprobt
- AP 6: gemeinnütziges Geschäftsmodell
 - Erste Workshops
- AP 7: Dokumentation und Dissemination
 - Vielfältige Präsenz
- AP 8: Begleitforschung, Evaluierung & Monitoring
 - Sharing-Optionen weiterentwickelt
 - Monitoring

PROJEKTÜBERBLICK



[illegible]

[illegible]

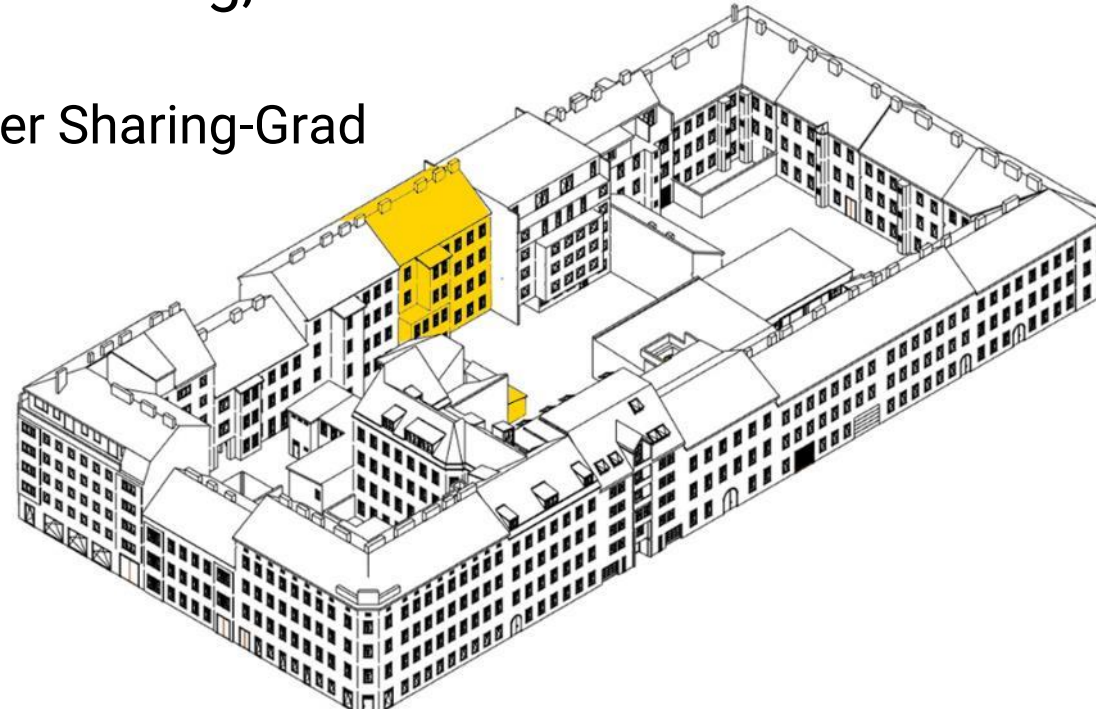
BLOCK 61 - ENTWICKLUNGEN & PERSPEKTIVEN

BLOCK 61 – BISHERIGE ENTWICKLUNG

- Projektverlauf bis Frühjahr 2019 weitgehend im Plan
- (Monitoring) Frühjahr 2019:
 - erste Anzeichen, dass der Prozess auf der Schlüsselliegenschaft LBHG 28 „ins Stocken“ geraten könnte, auch wenn die Konzeption weiterhin Zuspruch fand
 - Zeitliche Verzögerungen bei Umbauarbeiten LBHG 32

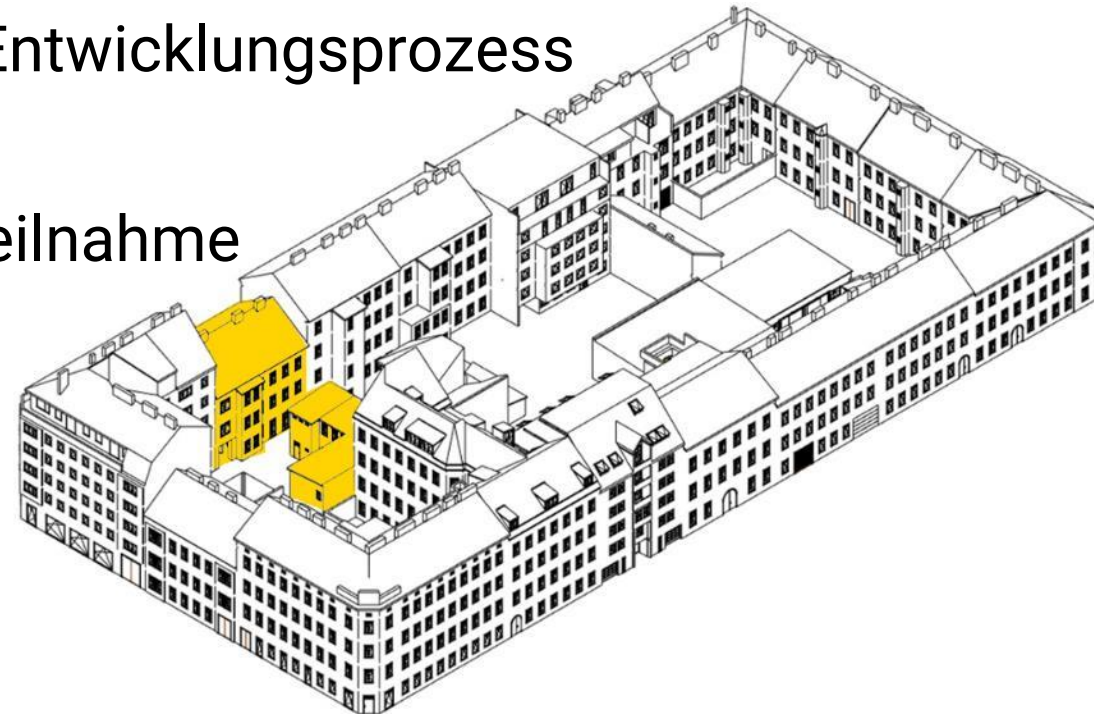
BLOCK 61 - LIEBHARTSGASSE 32

- Umbauprozess in Vorbereitung
 - teilweise nach Plan, teilweise Adaptionen erforderlich
- Sharing-Optionen:
 - Gemeinschaftsraum, PV, Car-Sharing, Baumscheibe:
 - wie geplant
 - allerdings kein hoher räumlicher Sharing-Grad
 - Co-Living:
 - zurückgestellt wegen Schaden an der Fassade



BLOCK 61 - LIEBHARTSGASSE 28

- Kennzeichen LBHG 28:
 - Strukturelle Einschränkungen der EigentümerInnen
 - Steuerung durch PMO-Team schwierig: keine bindende Wirkmacht
 - Restriktionen aufgrund von Entwicklungsprozess
- Anfang September:
 - Entscheidung gegen PMO-Teilnahme



KONSEQUENZEN

- Projektbestandteil Hofhaus: definitiver Wegfall
- Trotz Modifikation viele Ergebnisse – theoretisch & praktisch
 - Nicht alle geplanten Maßnahmen können zur Umsetzung gelangen
 - Planungsstand für alle anderen Maßnahmen schon sehr weit fortgeschritten
- Viel Erfahrung gewonnen
 - Aus gewonnenen Erkenntnissen > Strategieänderung
 - Wissen durch Abstimmungsprozesse erweitert!
- Im Block: Aktivierung & Rückhalt
 - Erwartungshaltung der BewohnerInnen
 - Weiterarbeit und sichtbare Aktivitäten im Block 61, sonst Vertrauensverlust!

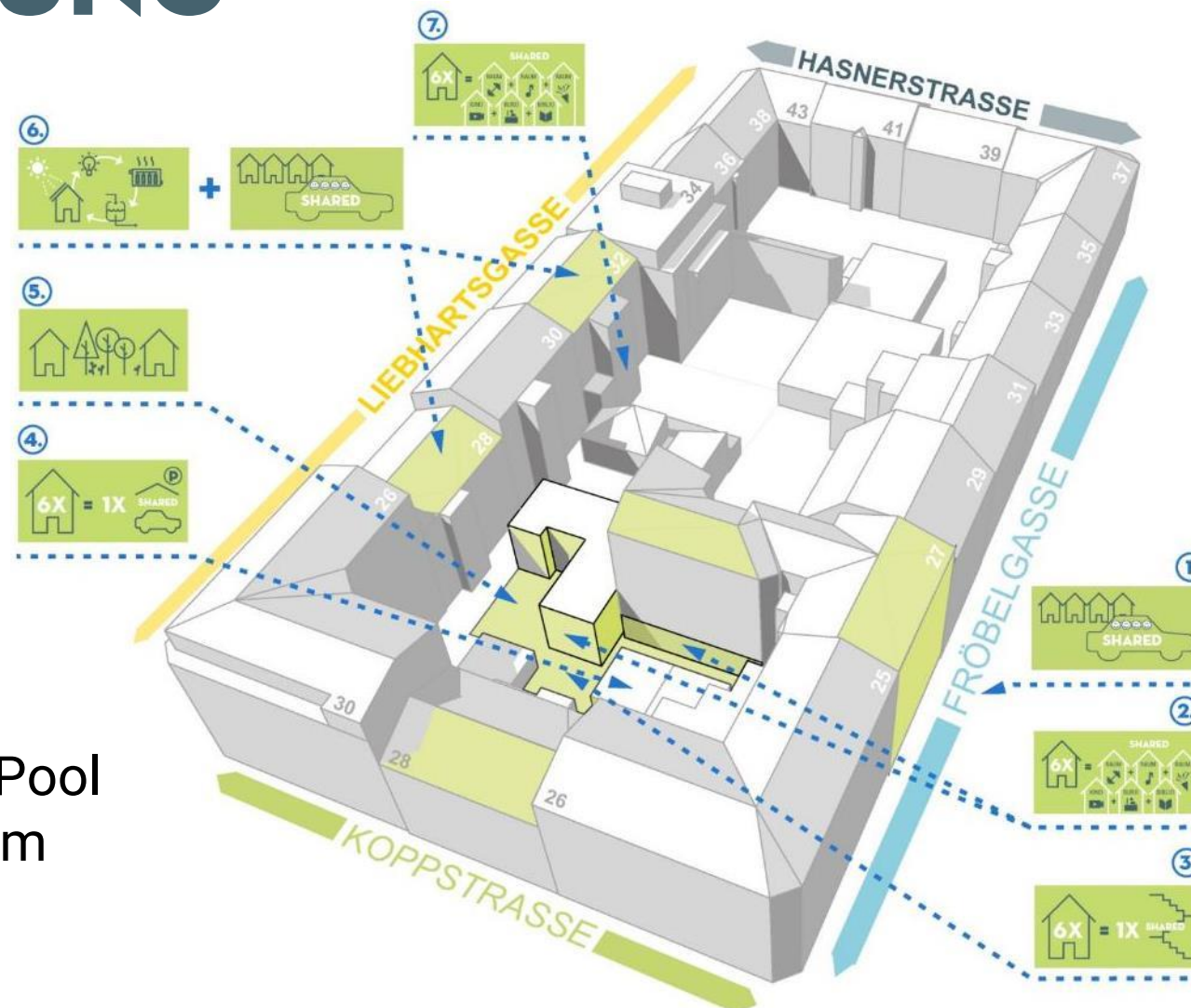
>>> Daher: Alternativ-Konzept!

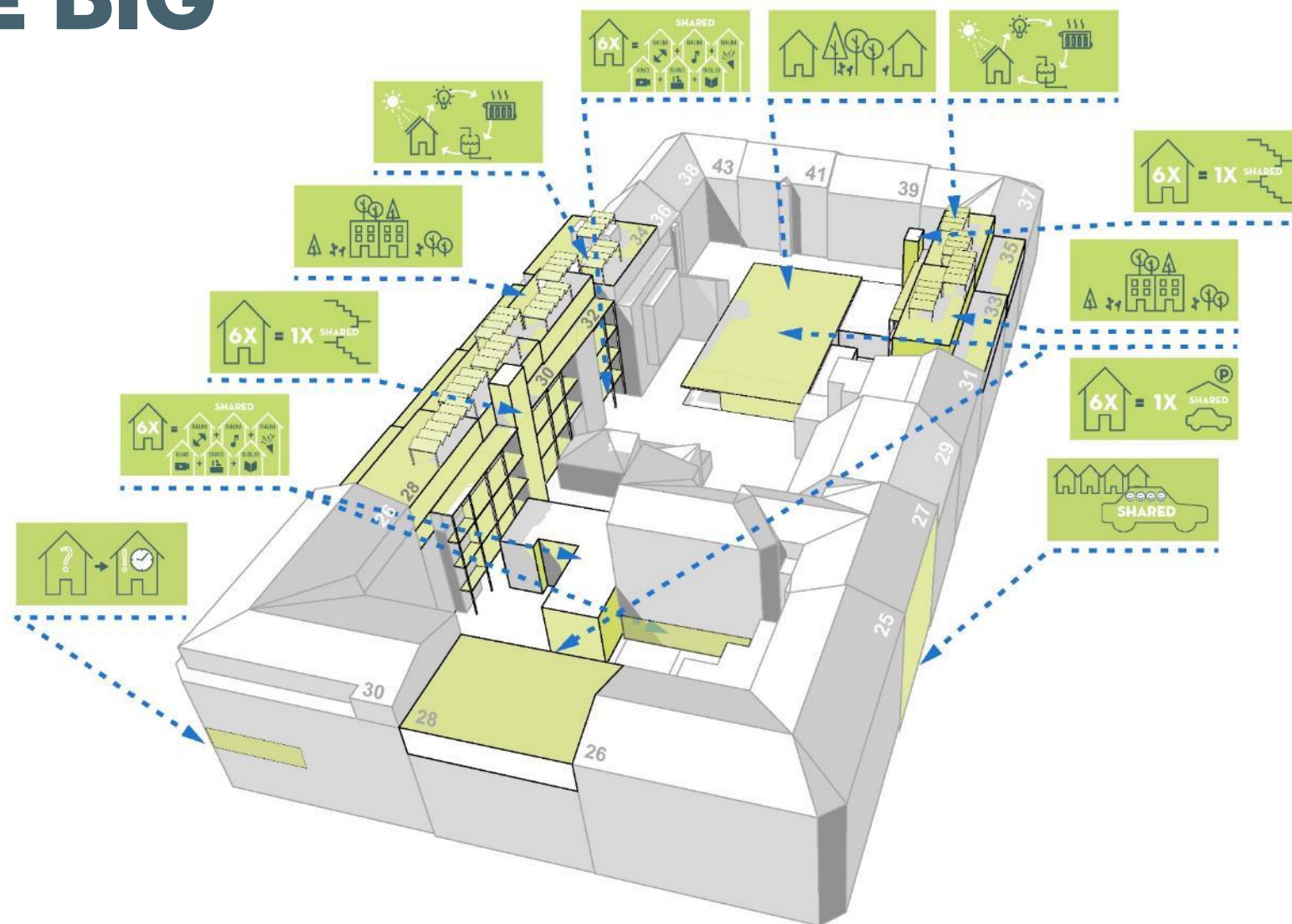
GALERIE DER MÖGLICHKEITEN

- Aufgreifen von Planspiel als wichtiges methodisches Element der Sondierung
 - Idee in Block hineingetragen
- Umsetzung der Ideen als 1:1 Planspiel
- Zwischennutzung = Ausstellung im Frühjahr 2020
 - zentrale Projektbestandteile können vor Ort räumlich umgesetzt und evaluiert werden
 - Austausch mit allen aktivierten AkteurInnen möglich

SHARING-UMSETZUNGEN - EINREICHUNG

1. Car-Sharing
2. Co-Working Raum
3. Gemeinsame Zugänge
4. Nachbarschaftsgarage
5. Gemeinsame Hofnutzung und -begrünung
6. PV-Nutzung und E-Mobilitäts-Pool
7. Gemeinsamer Musikproberaum

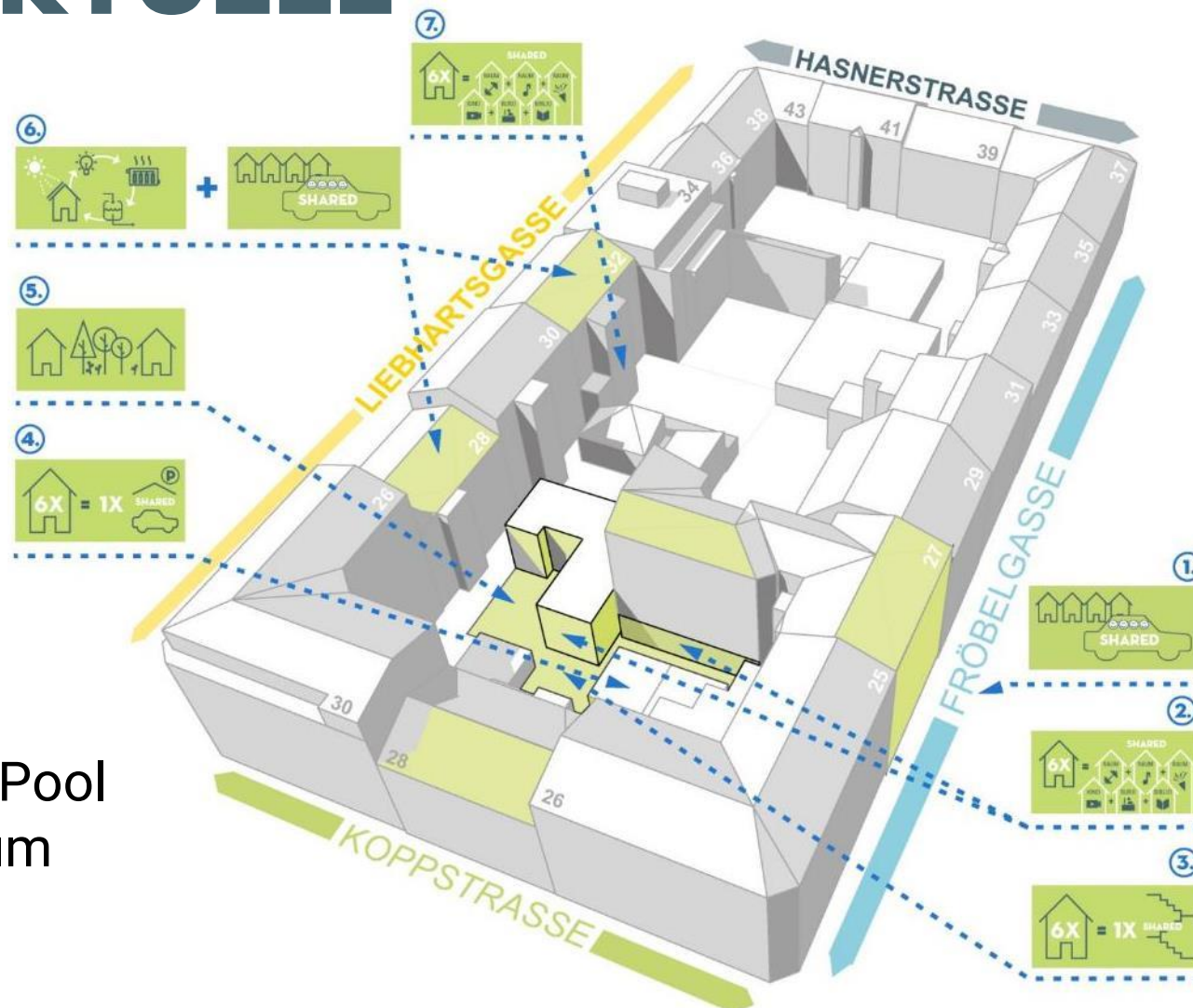




SHARING-UMSETZUNGEN - STATUS AKTUELL

1. Car-Sharing
2. Co-Working Raum
3. Gemeinsame Zugänge
4. Nachbarschaftsgarage
5. Gemeinsame Hofnutzung und -begrünung
6. PV-Nutzung und E-Mobilitäts-Pool
7. Gemeinsamer Musikproberaum

Als langfristig umgesetzte Maßnahmen
Als temporär erlebbare Maßnahmen



KONZEPT GALERIE DER MÖGLICHKEITEN

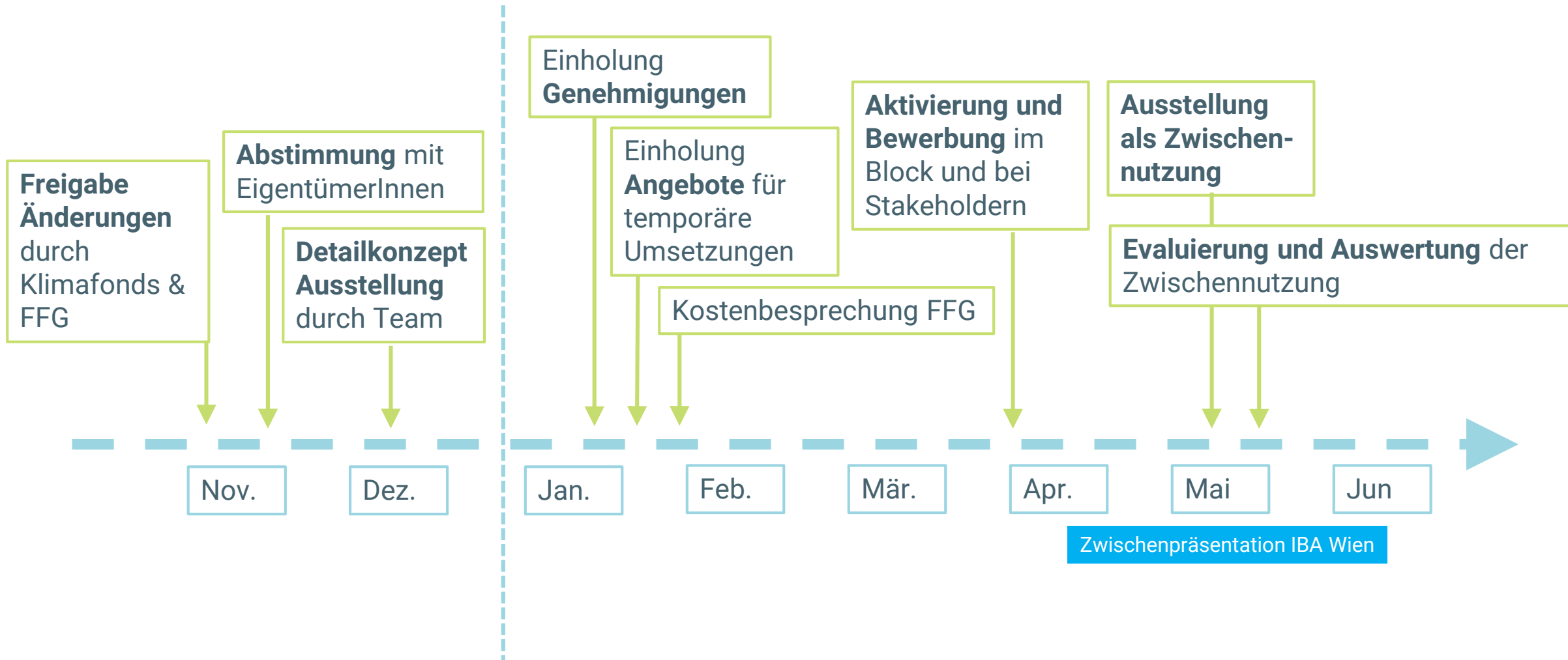
- Drei Ebenen:
 - Gesamtes Share Big-Szenario
 - als Darstellung (visuell, textlich,...)
 - Erfahrbare Zwischennutzungen
 - begehbar oder visuell
 - Planspiel im Maßstab 1:1: Parcours der Möglichkeiten
 - z.B. temporär begehbares Dach, Co-Working Raum, Gemeinsame Zugänge, Nachbarschaftsgarage, gemeinsame Hofnutzung und -begrünung
 - Bespielung der tatsächlich umgesetzten, längerfristigen Sharing-Projekte
 - Gemeinschaftsraum, PV, Car-Sharing
- Moderierte Ausstellung und Bespielung

ZIELE & ERGEBNISSE

GALERIE DER MÖGLICHKEITEN

- Zielsetzungen von AP 2, AP 4, AP 7, AP 8 können modifiziert erreicht werden
 - Aktivierung, Dialog mit BewohnerInnen
 - Rechtliche Ausarbeitungen
 - Fachlicher Austausch, Info-Veranstaltungen
 - Monitoring
- Evaluierung und Erkenntnisse: auch durch Zwischennutzung möglich
 - Interessen
 - Aneignung
 - Konflikte & mögliches Management
 - Umsetzungsmöglichkeiten und –strategien
 - ...

GALERIE DER MÖGLICHKEITEN - ZEITPLAN



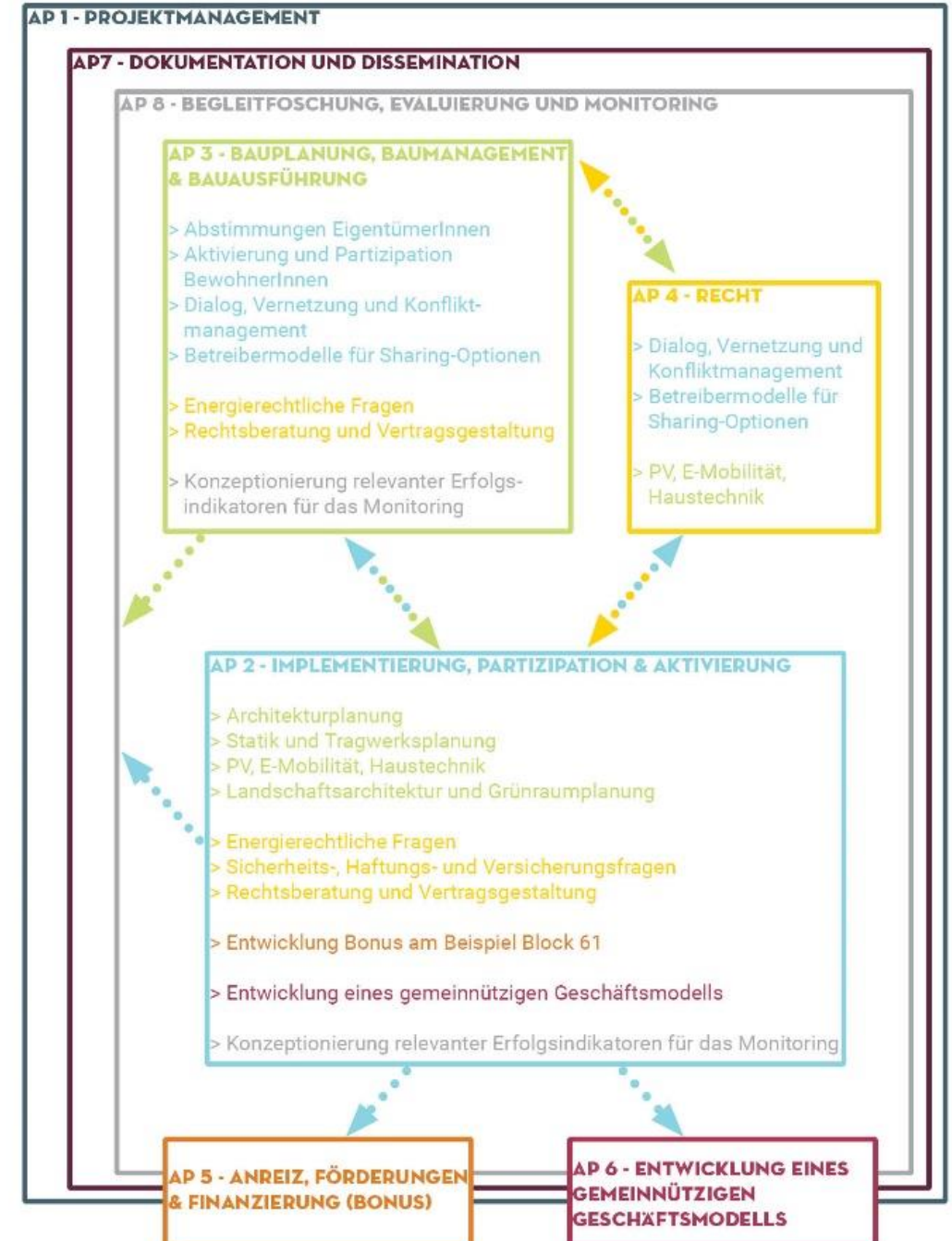
KOSTEN

- Personalkosten
 - Aufteilung bei Partnern und Arbeitspaketen gleichbleibend
 - Verschiebungen lediglich innerhalb von Arbeitspaketen
 - einziger Kostenshift: Dr. Gebhard Klötzl (weniger Bedarf in AP 4) zu tatwort (Bedarf in AP 5), wie im Juli kommuniziert / unabhängig von „Galerie der Möglichkeiten“
- Sachkosten
 - Umschichtung notwendig!
 - Erlaubnis für Verwendung von Mitteln für Planung und Umsetzung temporärer Maßnahmen
 - Miete von Gerüsttürmen, etc.
 - Detailabstimmung Sachkosten in eigenem Termin / FFG

PROJEKTSTATUS UND HIGHLIGHTS

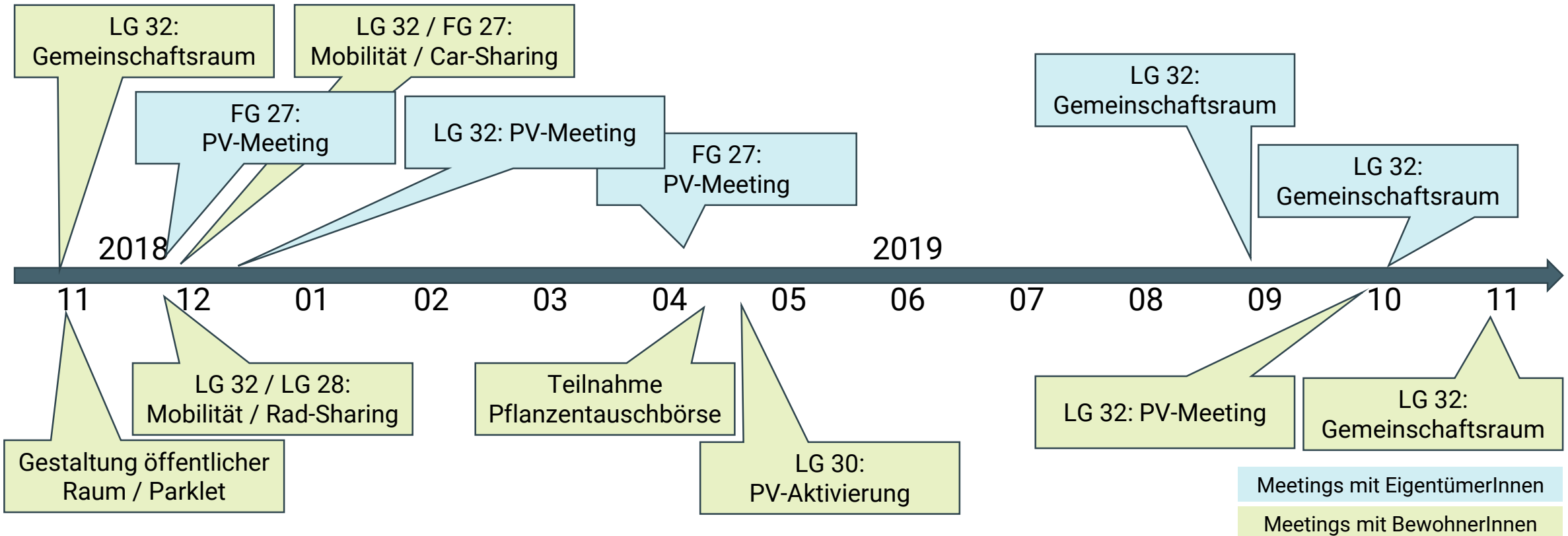
ÜBERSICHT

- Arbeitspakete stark miteinander verknüpft



HIGHLIGHTS AP 2

- Aktivierung im Block weiter fortgeschritten
 - Vielfältige Abstimmungsgespräche und -Termine



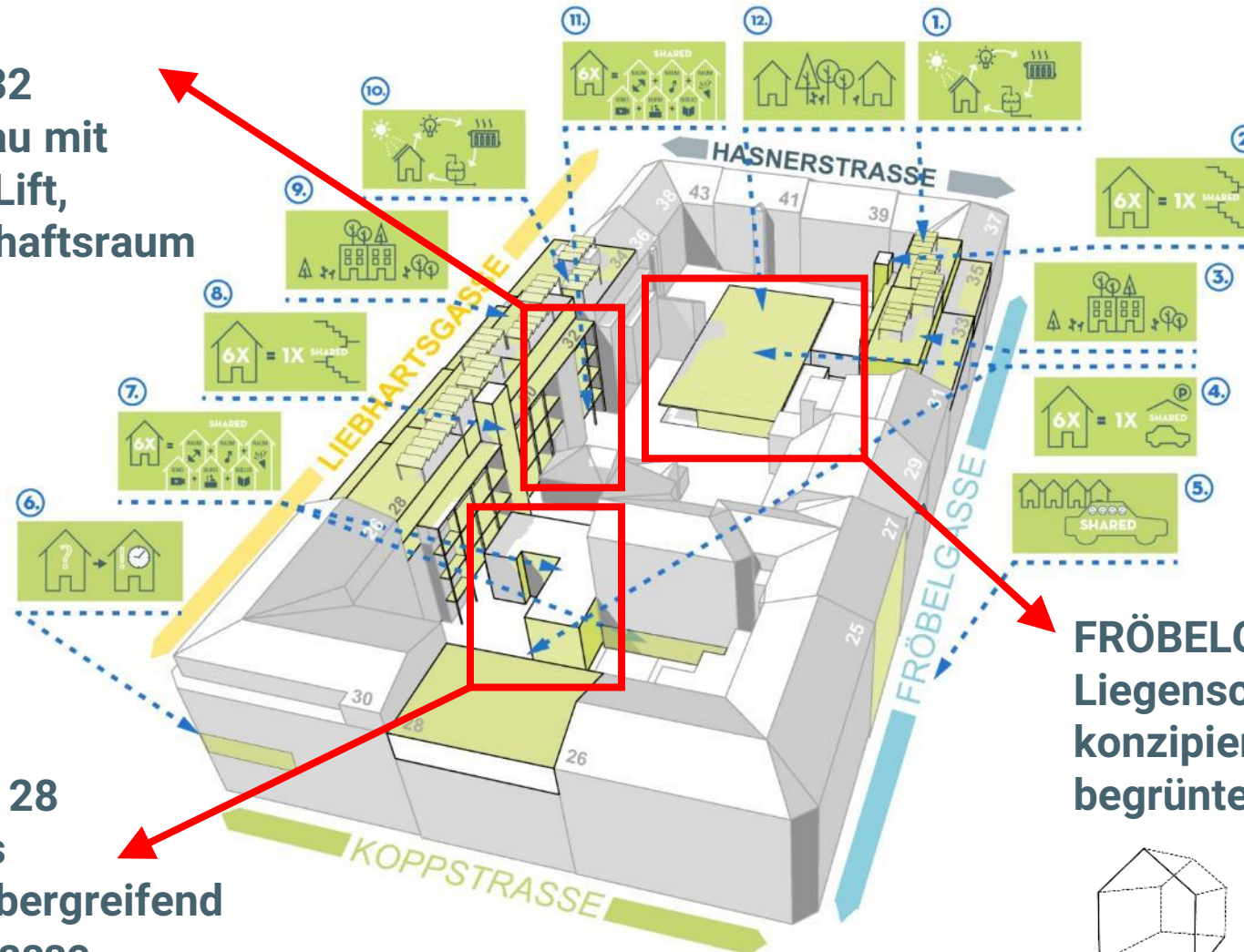
HIGHLIGHTS AP2

- Wünschen, Interessen, Möglichkeiten laufend erhoben
 - Dialog mit EigentümerInnen und BewohnerInnen
 - Thematisch gebündelte Termine
 - ca. 25 interessierte Personen
- Stark gekoppelt an bauliche Prozesse und Entscheidungen der EigentümerInnen
- Betreibermodelle Gemeinschaftsraum, Car-Sharing in Ausarbeitung

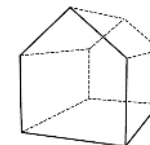
FOKUS IM AP 3 - BAU

LIEBHARTSGASSE 32
Dachgeschossausbau mit
Co-Living-Konzept, Lift,
Balkon u. Gemeinschaftsraum

LIEBHARTSGASSE 28
Sanierung Hofhaus
mit liegenschaftsübergreifend
genützter Dachterrasse



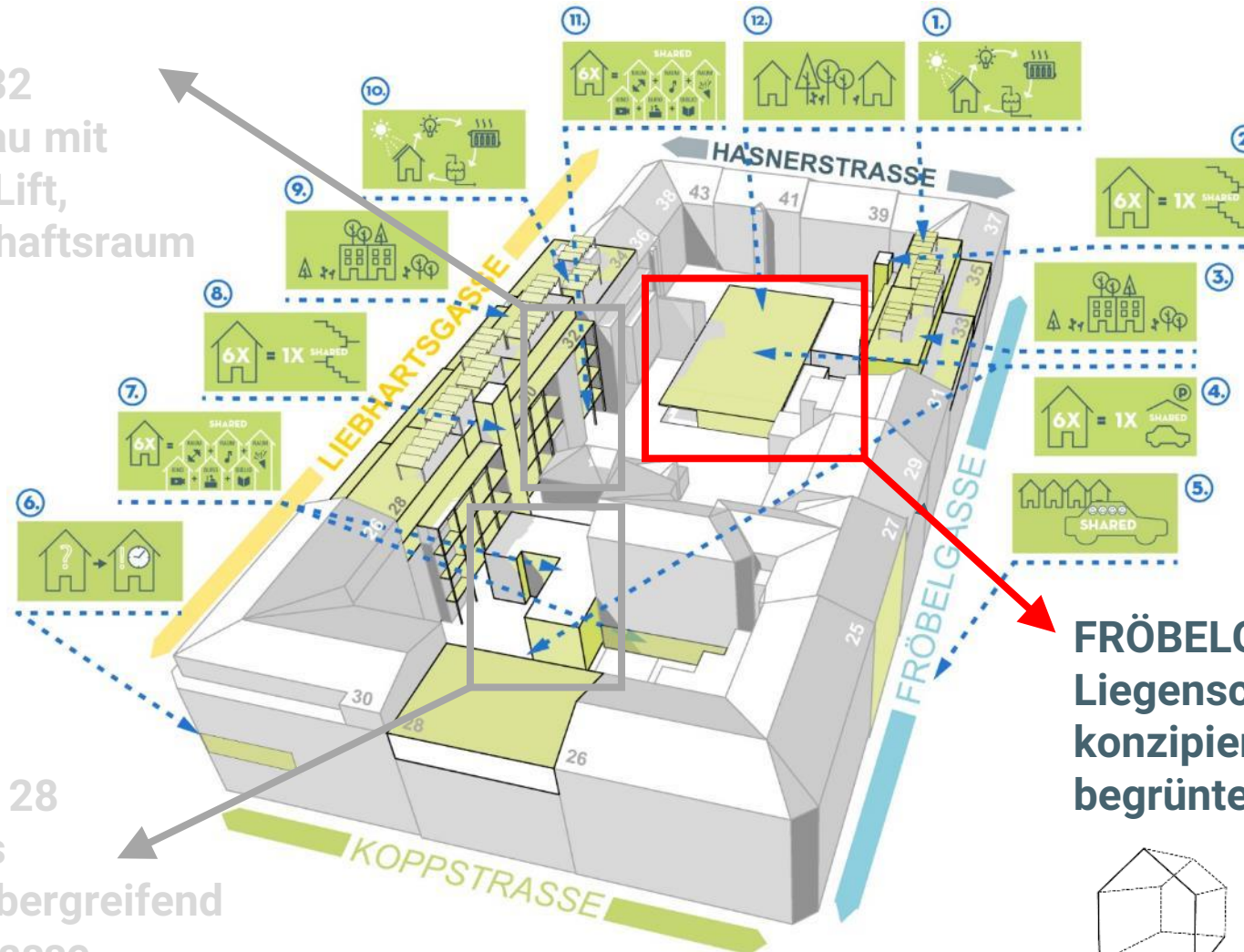
FRÖBELGASSE 33-35
Liegenschaftsübergreifend
konzipierte Garage mit
begrünter Dachterrasse



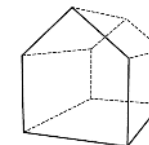
SHARING-MASSNAHMEN FRBG 33+35

LIEBHARTSGASSE 32
Dachgeschossausbau mit
Co-Living-Konzept, Lift,
Balkon u. Gemeinschaftsraum

LIEBHARTSGASSE 28
Sanierung Hofhaus
mit liegenschaftsübergreifend
genützter Dachterrasse



FRÖBELGASSE 33-35
Liegenschaftsübergreifend
konzipierte Garage mit
begrünter Dachterrasse



FRBG 33+35: LEISTUNGEN AP 3

Beratung Abbruch und Neubau Hofgebäude:

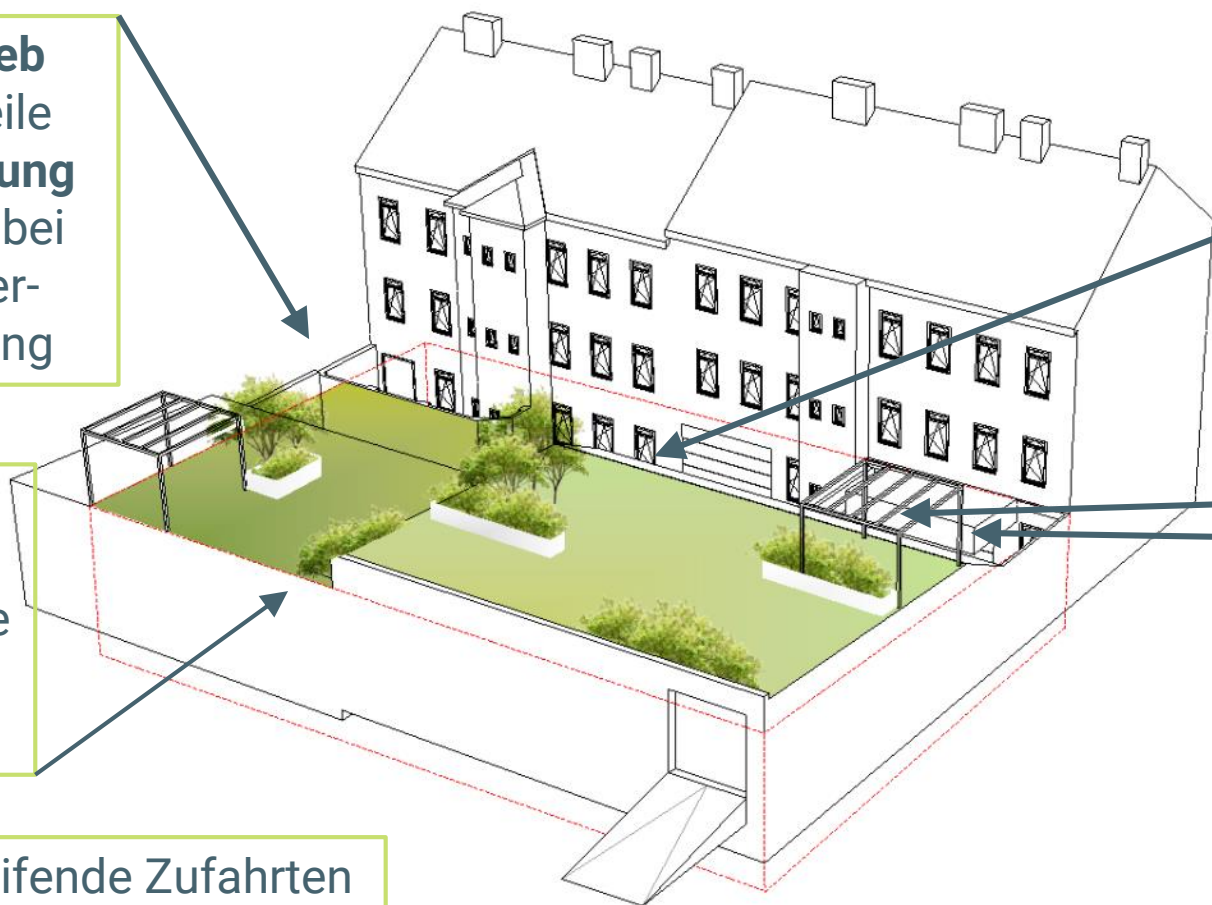
- Beratung und Planung hinsichtlich Abbruchs und Neubau der Hofgaragen mit Wohneinheiten, Dachgarten inkl. Konzept für temporärer Bespielung
- Erstellen Terminplan, Bauablaufplanung und Kostenschätzung
- Einholen von Angeboten ausführender Firmen für Kostenschätzung
- Abklärung von behördlichen Rahmenbedingungen und Fördermöglichkeiten

GARAGE M. DACHGARTEN + PV-ANLAGE

-**Umbau im Betrieb**
mit Betonfertigteile
-**geförderte Planung**
und **Abwicklung** bei
liegenschaftsüber-
greifender Nutzung

-**Mietbare Hochbeete**
und **Pergolen** mit
Grillmöglichkeit für die
Nachbarschaft auf
dem Garagendach

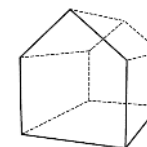
-liegenschaftsübergreifende Zufahrten
nutzen Gelände und schaffen **kurze,**
platzsparende Zu- und Abfahrten



-je nach Planungswunsch
bei **36 PKW-Stellplätze** ca.
170 m² Werkstattfläche
möglich

-Dachfläche mit
Nachbarschaftsgarten
und **Photovoltaikanlage**
(auch bei Straßentrakt).

-**Verkauf** vergünstigten
Stroms innerhalb der
Hausgemeinschaft und
österreichweit über
Plattform „e-friends“

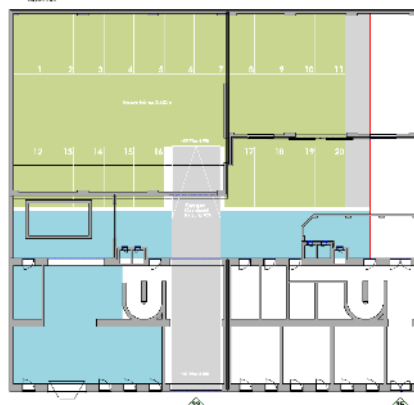


FRBG 33 + 35: GARAGE M. DACHGARTEN + WOHNEN



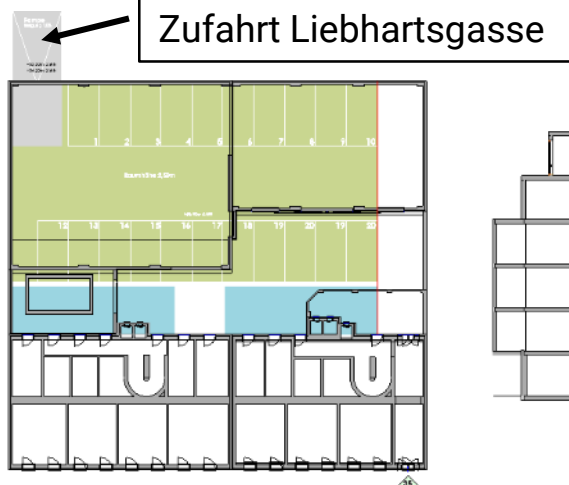
ERDGESCHOSS

20 Stellplätze
180m² KFZ-Werkstatt



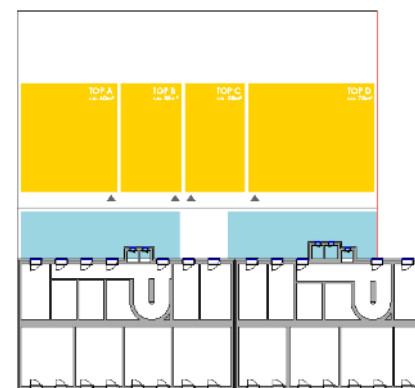
ERDGESCHOSS

20 Stellplätze
180m² KFZ-Werkstatt



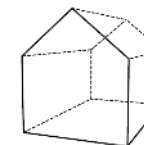
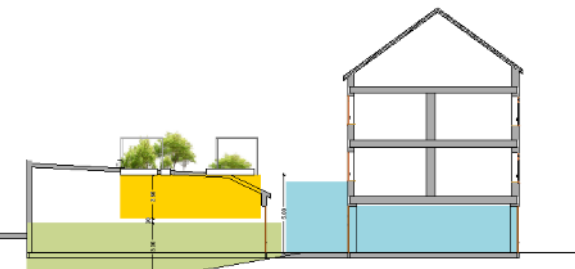
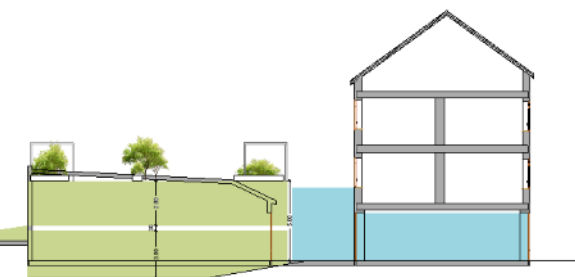
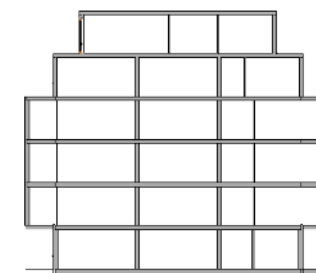
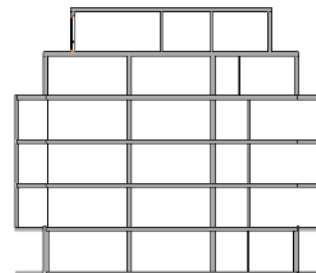
1.OBERGESCHOSS

20 Stellplätze
Luftraum KFZ-Werkstatt



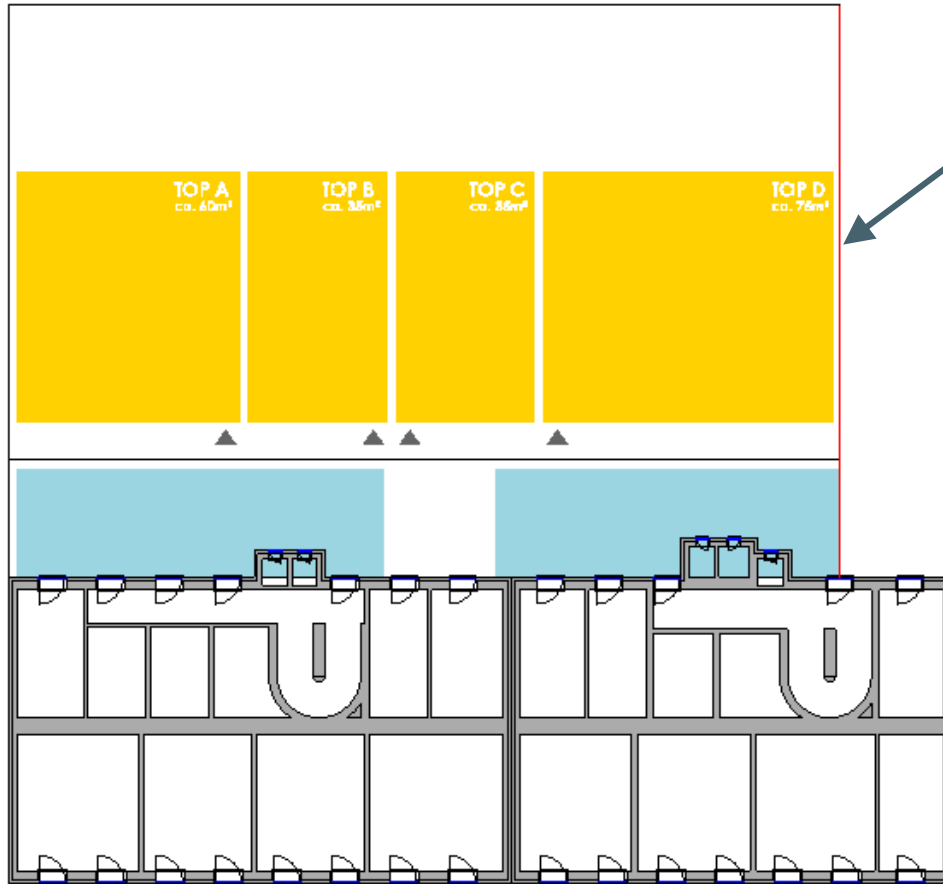
1.OBERGESCHOSS

4 Wohnungen, ca. 200m² WFL
Luftraum KFZ-Werkstatt



**STUDIO
MANNERHATTEN**
Arch. DI Florian Niedworok

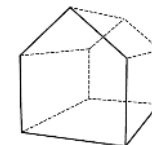
SCHRITT 2 - VAR. B: GARAGE M. WOHNEN + DACHGARTEN



-Wohnnutzung unter
3,5m als Bonus/Anreiz
bzw. **Ausnahme-
genehmigung** mit
Argumentation auf
Basis
Gemeinwohlbeitrag
mit 200m² WFL.

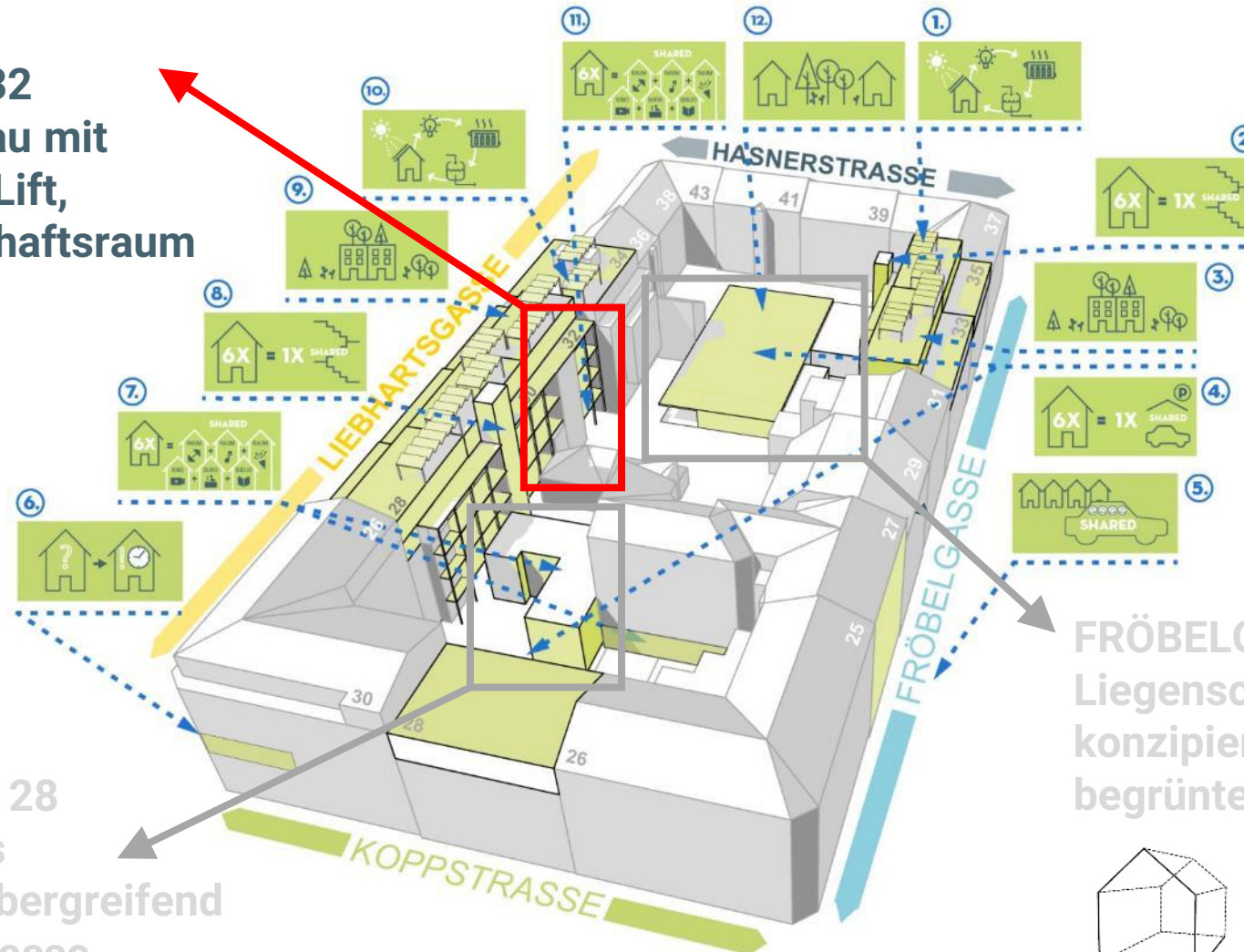
1.OBERGESCHOSS

- 4 Wohnungen, ca. 200m² WFL
- Luftraum KFZ-Werkstatt



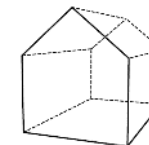
SHARING-MASSNAHMEN BLOCK 61

LIEBHARTSGASSE 32
Dachgeschossausbau mit
Co-Living-Konzept, Lift,
Balkon u. Gemeinschaftsraum



LIEBHARTSGASSE 28
Sanierung Hofhaus
mit liegenschaftsübergreifend
genützter Dachterrasse

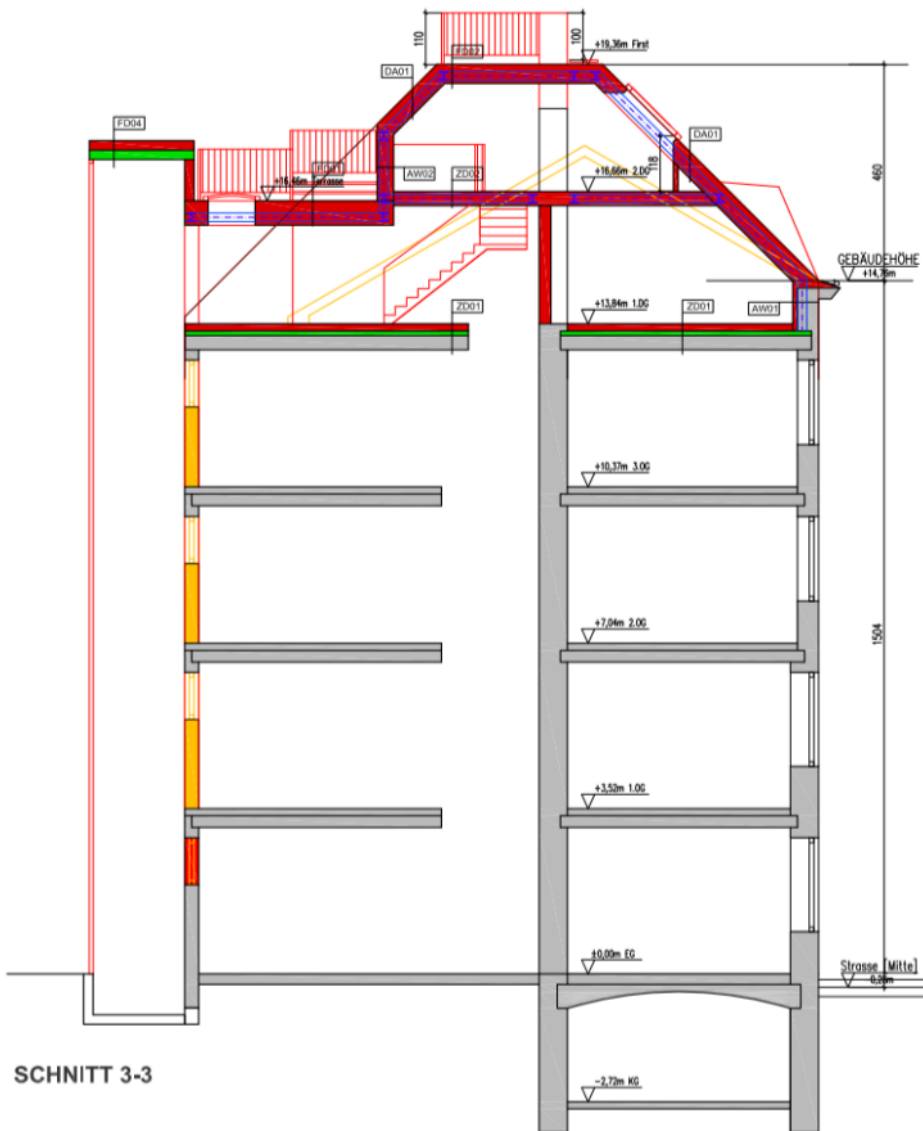
FRÖBELGASSE 33-35
Liegenschaftsübergreifend
konzipierte Garage mit
begrünter Dachterrasse



LBHG 32: LEISTUNGEN AP 3 - BAU

- **Beratung Dachgeschossausbau:**
 - Beratung zur Umsetzung einer Co-Living Einheit im DG von Vorentwurf bis zur aktuellen Genehmigungsplanung (Einreichung kurz vor Abschluß)
- **Beratung und Planung Lift- und Balkonzubau mit PV:**
 - Unterstützung von DI A.Hiesl / EEG der Beratung und Vorentwurfsplanung für eine PV-Anlage im Bereich Balkone, Lift und Dachfläche
- **Beratung Fassadensanierung:**
 - Impulse zu Fassadensanierung als Grünfassade bzw. Unterstützung Grünstattgrau bzgl. bautechnischer Details (Dämmputze etc.)
- **Beratung und Planung Gemeinschaftsraum im Keller:**
 - Erarbeiten v. Konzepten für Trockenlegung (Bauteiltemperierung)
 - Zusammenstellen gestalterischer Maßnahmen für Raumbooberflächen
 - Erarbeiten Machbarkeit Stiegensanierung

DG-AUSBAU LBHG 32 MIT LIFT U. BALKONE



SCHNITT 3-3



ANSICHT HOF
TEILSCHNITT 5-5

TOP 13
117,95m²
Balkon 28,60m²

TOP 14
[1.DG 8]
[2.DG 39]
47,65m²
Terrasse 5

1. DACHGESCHOSS
1580cm / 3 = 526cm
526cm / 3 = 175cm

Grundriss des Kellerraums (ca. 56 m²) mit Heizkreisläufen und Fundamentbereichen.

Heizkreis 1 m. Rücklauf:
 Kupferrohr 18mm
 lfm ca. 43m
 Vorlauf max. 65 °C

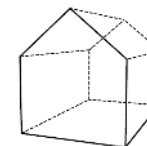
Heizkreis 2 m. Rücklauf:
 Kupferrohr 18mm
 lfm ca. 50m
 Vorlauf max. 65 °C

Zugang Treppe

Fundamentbereich (mehrfach markiert)

HOESEITE

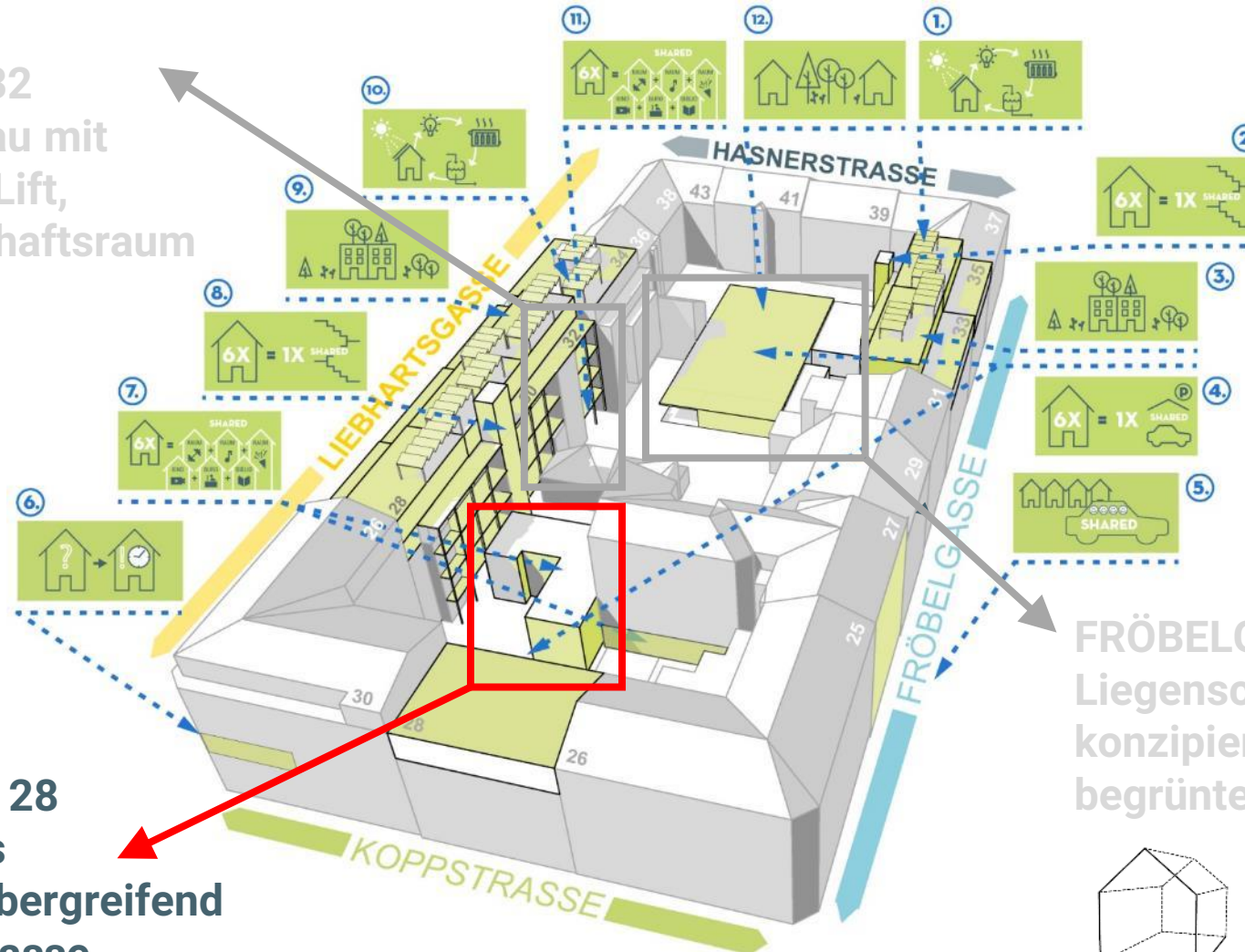
HOFSEITE



**STUDIO
MANNERHATTEN**
Arch. DI Florian Niedworok

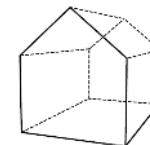
SHARING-MASSNAHMEN BLOCK 61

LIEBHARTSGASSE 32
Dachgeschossausbau mit
Co-Living-Konzept, Lift,
Balkon u. Gemeinschaftsraum



LIEBHARTSGASSE 28
Sanierung Hofhaus
mit liegenschaftsübergreifend
genützter Dachterrasse

FRÖBELGASSE 33-35
Liegenschaftsübergreifend
konzipierte Garage mit
begrünter Dachterrasse

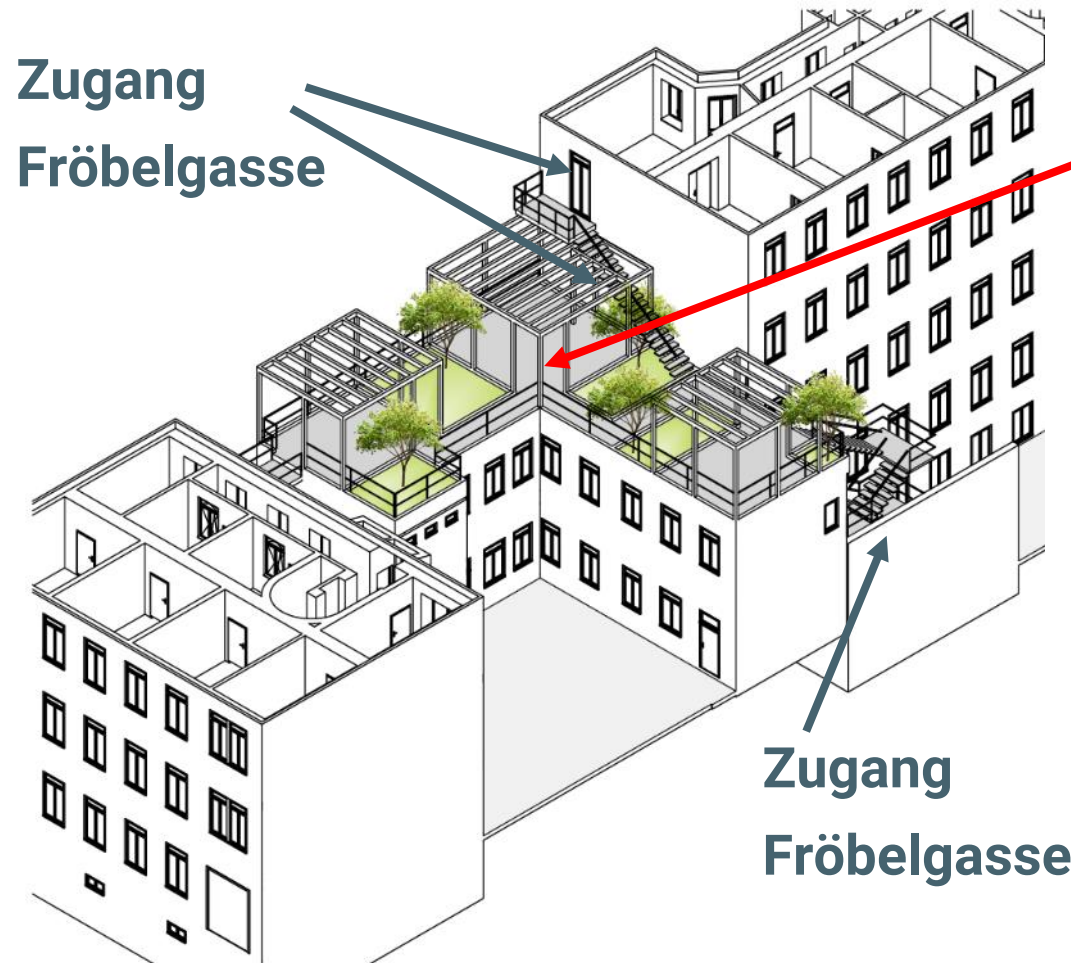


LBHG 28: LEISTUNGEN AP 3 - BAU

Beratung und Unterstützung zum Hofhausverkauf und Sanierung:

- Kommunikations- und Vermittlungsarbeit mit Kaufinteressenten Nr. 1 L + C
- Aufteilungsstudien Hofhaus zur Einigung
- Kommunikations- und Vermittlungsarbeit mit Kaufinteressenten Nr. 2 Fam. B
- Entwurfsstudie zu Aufteilung, Zugängen und Gestaltung der Dachterrasse
- baurechtliche, miet-, gewerberechtliche Abklärungen
- Kostenschätzungen für Dachterrasse und Sanierungsmaßnahmen
- Erarbeiten Termin- und Ablaufkonzept in der Konstellation Fam. L, B und W

LIEBHARTSGASSE 28



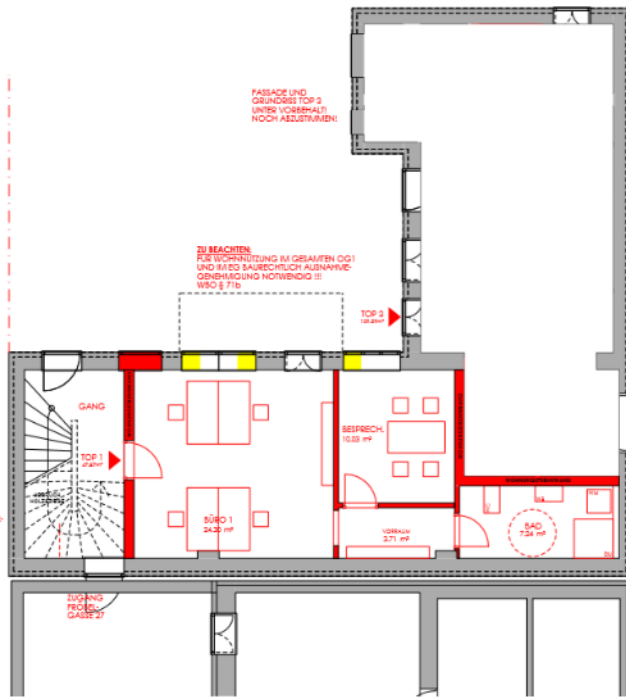
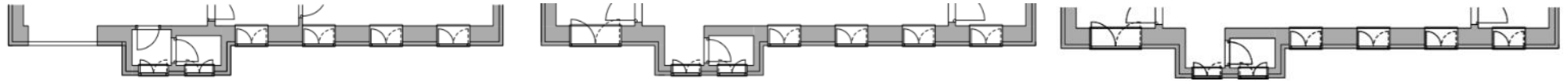
KONZEPTIDEE:

- Nutzung des Daches als Terrasse mit Pergola von 2 Liegenschaften und deren BewohnerInnen
- Verschiedene Zugangsmöglichkeiten denkbar

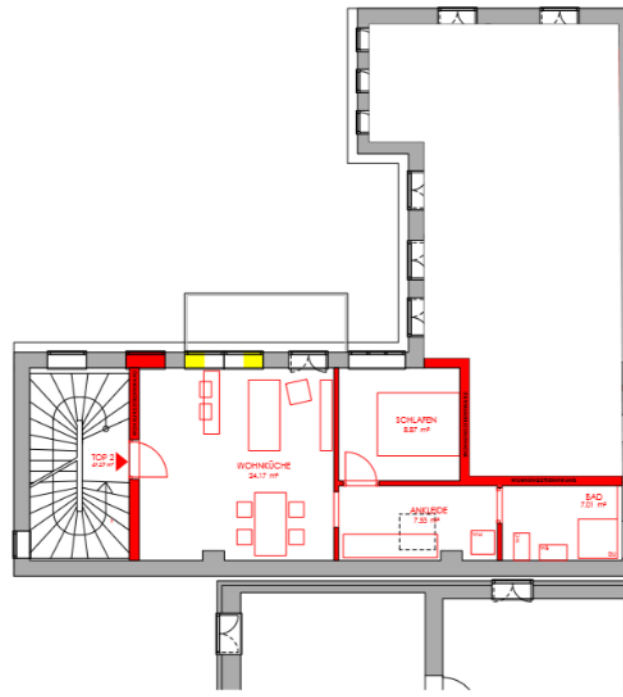
VARIANTE:

- > NUTZUNG DES HOFES

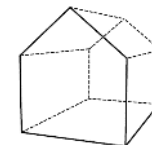
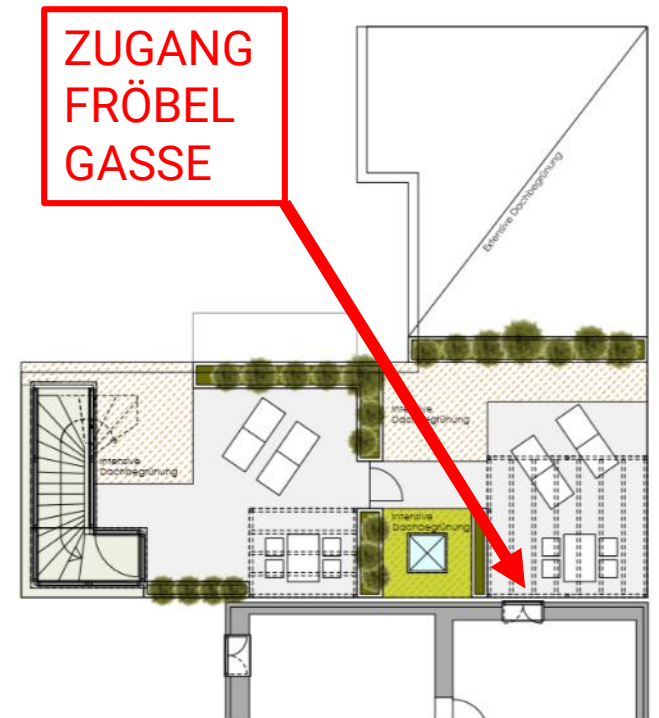
HOFHAUS LBHG 28 M. DG-TERASSE



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



STATUS BEGRÜNUNG

- Beratung zu Bauwerksbegrünung / Liebhartsgasse 32
 - Mittels BeRTAs (50 Grüne Häuser) möglich
 - Vordachbegrünung möglich
 - Teilbewässerung über Regenwasser möglich
 - Bewässerungsleitungen für Fassadenbegrünung möglich
- Unterstützung bei Begrünungsfragen
 - Kostenrahmen für Bauwerksbegrünung
 - Dachbegrünungsberatung (Leistungen von Bauwerksbegrünung, Regenwassermangement, ...)
- Vernetzung mit Green LAB Graz

ENERGETISCHE KOLLABORATION

Albert Hiesl, EEG TU Wien

Kathrin de Bruyn, Energieinstitut an der JKU Linz

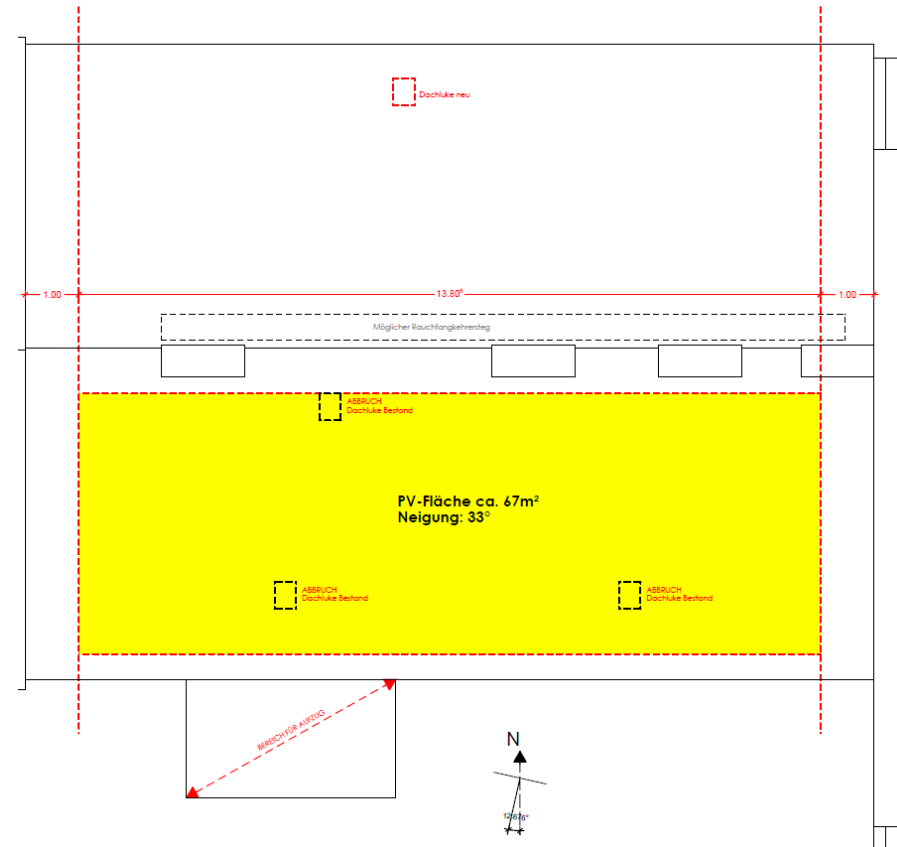
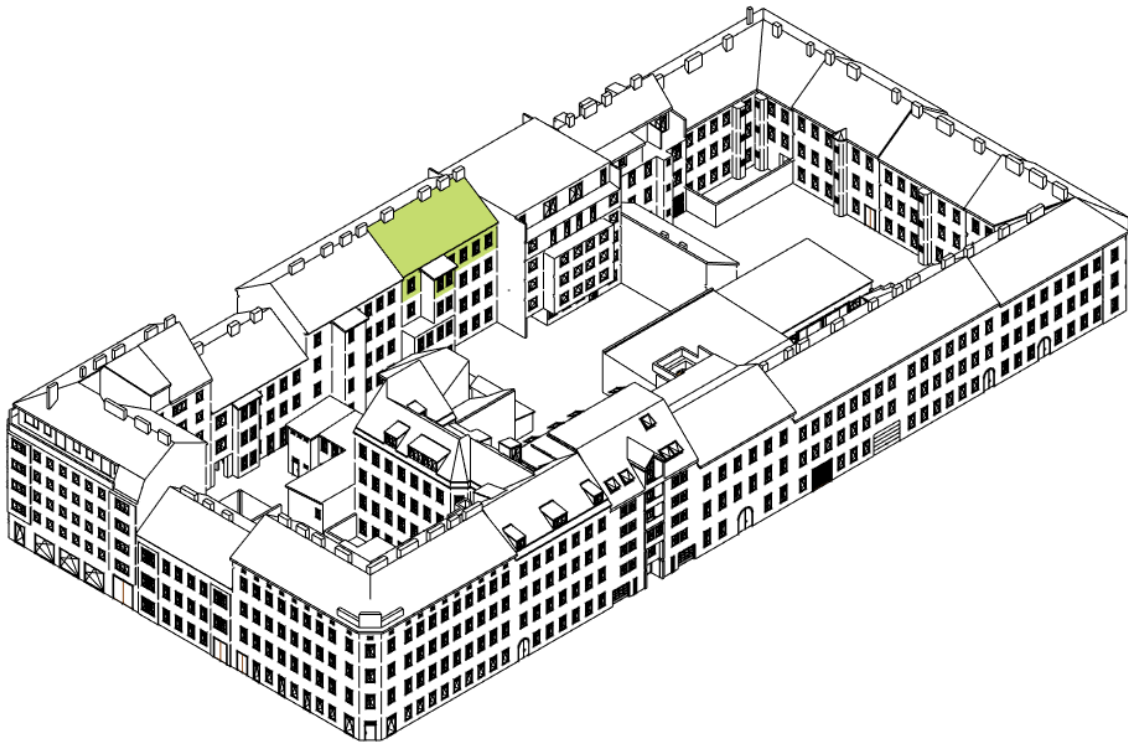
ARBEITSSTAND 11/2019

Was bisher im Bereich Energie geschah:

- Beratung der EigentümerInnen Block 61 zum Thema PV & Mobilität
- Recherche und Abklärungen zu energierechtlichen Fragen
- Termin Wiener Netze bezüglich liegenschaftsübergreifender Nutzung PV
- E-friends als Kooperationspartner zur Nutzung der e-friends Plattform für PV-Nutzung im Gebäude sowie im Block
- Einholung Angebote PV-Anlage
- Anfrage E-Control bzw. Ministerium zu einer „Sand Box“ reduzierter Netztarife
- Abstimmung MA 20 zu Daten und Szenarien für gesharte Wärmeversorgungssysteme in einem Block (Co-Finanzierung)
- Daten-Auswertung Fernwärmenetz/Gasnetz soweit verfügbar
- Datenrecherche zum Heizungssystem auch in umliegenden Blöcken (AP 2 & 3)
- Weiterentwicklung Rechen- und Simulationsmodell PV/Wärme

STAND DER PLANUNGEN

PV – Gemeinschaftsanlage inkl. Elektromobilitätstankstelle
Liebhartsgasse 32 (echtes Mietshaus)



STAND DER PLANUNGEN

PV – Gemeinschaftsanlage inkl. Elektromobilitätstankstelle

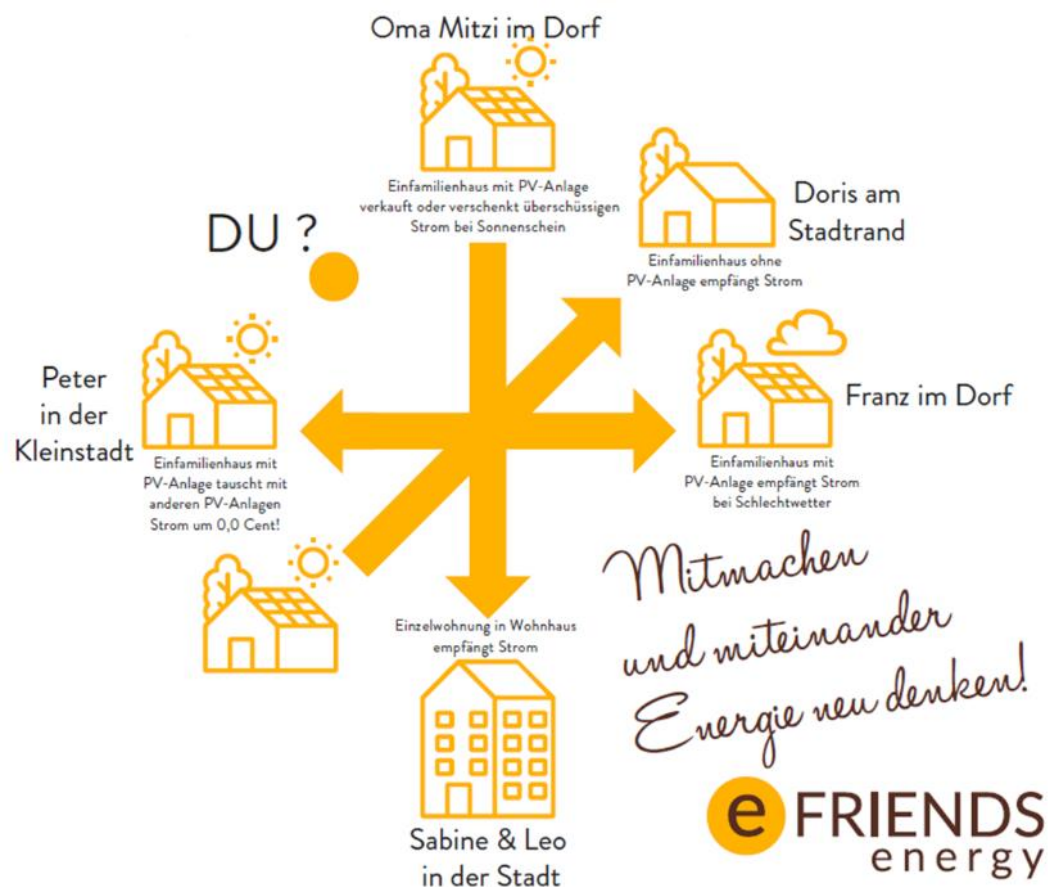
Liebhartsgasse 32 (echtes Mietshaus)



- Flächenpotential Dach:
 - 67 m² (nur Fläche in Südost Ausrichtung)
 - maximale PV-Größe: ca. 7.68 kWp – 9.6 kWp je nach Art der Module
- Interessierte Parteien
 - Eigentümer (= Investoren & Betreiber der PV-Anlage)
 - MieterInnen
 - Weitere InteressentInnen im Block
- Elektromobilitätstankstelle

GEMEINSCHAFTLICHE STROMERZEUGUNGSANLAGEN

- Liegenschaftsübergreifendes Sharing: PV wird am Dach errichtet und Strom über eine Plattform verteilt: eFRIENDS



- Weiterentwicklung des e-Friends Systems
 - Mieterstrommodell (inkl. Einbindung einer Elektromobilitätstankstelle) +
 - Verteilung des Stroms innerhalb des Blocks und auch in einem weiteren Kreis
- Bisher so noch nicht möglich bzw. umgesetzt
- Ermöglicht bereits jetzt die Erprobung lokaler Netzegebühren – idealer Testfall

STAND SIMULATIONSMODELL - GESHARTE WÄRMEVERSORGUNG

- Modellierung Solarthermie + Pufferspeicher ✓
- Modellierung Heizsysteme ✓
- Klassifizierung Gebäude nach Alter und Art des Gebäudes +
Berechnung Gesamtwärmebedarf ●
- Modellierung Wärmenachfrage ●
- Modellierung Verteilsysteme + Verluste ✗
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen über Methode des IRR bzw.
Barwertmethode ✓

NÄCHSTE SCHRITTE

- Entscheidung PV Liebhartsgasse 32
- Abstimmung Wiener Netze bezüglich Netzanschluss, Abrechnungsmöglichkeit, Überschusseinspeisung
- Koordination mit e-Friends
- Aufsetzen nötiger Verträge
- Planung der PV Anlagen durch Errichter – sowie Behördengänge
- Fertigstellung Simulationsmodell, Auswertung Szenarien
- Aktivierung weiterer möglicher PV InteressentInnen mit großem Potential z.b. Liebhartsgasse 30, Fröbelgasse 33/35

HIGHLIGHTS AP 4

- zu AP 3:
 - Stellungnahmen zu allen zivilrechtlichen Aspekten einer Photovoltaikanlage in Wohnungseigentumshäusern
 - Vertragliche Regelung der Bauarbeiten / Bauleistungen beim Haus Liebhartsgasse 28
 - Rechtliche Varianten der Zuordnung von PKW-Stellplätzen im Hof eines Wohnungseigentumshauses an Sharing-Partner
 - Haftpflichtversicherung und evtl. Rücklagenbildung für den Gemeinschaftsraum Liebhartsgasse 32
- zu AP 8:
 - Stellungnahmen zu miet- und gewerberechtlichen Aspekten einer Cluster-Wohnung
- zu AP 5:
 - Juristische Vorbereitung des Grundsatzgespräches mit der MA 37/Gebietsgruppe West über die Genehmigungsfähigkeit diverser baulicher Gestaltungswünsche



HIGHLIGHTS AP 5

- Gemeinwohlbewertungssystem erfolgreich mit PraxispartnerInnen getestet
 - Instrument für Verständnisförderung, Grundlage für Qualitätsentscheidungen sowie Bewertungssystem zugleich
- Anreiz- / Bonusvergabe mit allen relevanten städtischen Stakeholdern und Institutionen diskutiert
 - Positive Response auf den Ansatz, Grundlegende Erkenntnisse zur weiteren Herausarbeitung der Herausforderungen und Restriktionen für die weitere Entwicklung sowie die Implementierung
- Abprüfen möglicher Anreize für die geplanten Maßnahmen im Block 61
 - Erkundung der Möglichkeiten zur Implementierung in das vorhandene Fördersystem wie auch Erkennen allfälliger Novellierungserfordernisse (rechtlich, instrumentell, handlungsorientiert)

HIGHLIGHTS AP 8

- Sharing-Optionen konnten weiterentwickelt resp. konkretisiert werden
- Neue Sharing-Optionen konnten entwickelt werden
- Monitoring funktioniert auch als „Warnsystem“
- Evaluierung generiert laufend Erkenntnisse über Gelungenes in der Prozessstruktur, Herausforderungen, Aufmerksamkeitserfordernisse, Veränderungs- und Steuerungsbedarfe

HIGHLIGHTS AP 8

- Wesentliche Ergebnisse der Evaluation:
 - Grundlegend großes Interesse bei allen relevanten Gruppen
- Wesentliche Ergebnisse der Evaluation - Herausforderungen:
 - Unterschiedlicher Sanierungsstand und unterschiedliche Sanierungsperioden
 - Heterogenität der Entscheidungsmöglichkeiten und -formen der EigentümerInnen – „weiche“ Faktoren, wie Vertrauen etc. essentiell, um Kollaboration anbahnen und durchführen zu können
 - Derzeit unklare Verwaltungsabläufe – Zurückhaltung der EigentümerInnen
 - Aufgrund des Innovationsgrades sehr hoher Betreuungsaufwand
 - Heterogene Zeithorizonte der EigentümerInnen, der Institutionen im PAS wie auch der BewohnerInnen u.a. InteressentInnen

HIGHLIGHTS AP 8

- Bedeutende Effekte exogener, struktureller Einflussfaktoren
 - Rahmengesetzgebungen, Entwicklungen auf dem Immobilien- und Finanzmarkt, allgemeine Rückläufigkeit bei der Nachfrage öffentlicher Förderungen
- Qua Status geringe Wirkmacht, geringes Steuerungsvermögen des F&E-Teams
- Komplexität der Kollaboration in Abhängigkeit zur physischen und sozialräumlichen Heterogenität des Blocks/ Clusters
- Höchst heterogene Denk- und Handlungslogiken
- Gemeinwohl-Impact nimmt gegenüber der Wirtschaftlichkeit eine nachrangige Stellung ein
- Hohe Anforderungen an den Professionalisierungsgrad der Beteiligten
 - ggf. soziale Selektivität
- Zurückhaltende Anwendung neuer Instrumente von Seite des PAS
- Handlungsmacht des PAS an rechtliche Prinzipien gebunden
 - erschwert die rasche Innovation
 - Problem auch Zeitlichkeit der F&E-Förderung

HIGHLIGHTS AP 7

• Internationales Interesse & Austausch

- Teilnahme e-Nova, November 2018
- Teilnahme BauZ!, Februar 2019
- PV-Kongress, März 2019
- Delegationsbesuch Berlin, Mai 2019
- Präsentation Delegation Prag, Juni 2019
- Präsentation Delegation Ljubljana, August 2019
- SBE Graz, September 2019
- Deutscher Kongress für Geographie, September 2019

DANKE!