

RAUMTEILER GUIDE



GEWERBE-
FLÄCHE TEILEN

KOSTEN TEILEN

RAUMPARTNERINNEN
STATT EINZELKÄMPFERINNEN

Für viele neue Raumpartnerschaften

SCHRITT FÜR SCHRITT
ZUM RAUMTEILER

inkl. Musterverträge und vielen
Best-Practice-Beispielen



Raumteiler Guide

Wien, Jänner 2019 – 1. Auflage

Impressum

morgenjungs GmbH
Ausstellungstraße 9/9
1020 Wien
Tel.: 0699 15028277
E-Mail: wir@imgraetzl.at
www.imgraetzl.at

Herausgeberin:

Mirjam Mieschendahl

Redaktion:

Mirjam Mieschendahl, Lena Schartmüller

Druck:

Onlineprinters GmbH
Rudolf-Diesel-Straße 10
91413 Neustadt a. d. Aisch
Deutschland

Gestaltung:

Jeannine Metz | Wien

Copyright Deckblatt:

Bernadette Reiter

In Kooperation mit:



FördergeberIn:

Der Raumteiler auf imGrätzl.at und der vorliegende Raumteiler Guide ist Teil des F&E Projektes Mischung: Nordbahnhof (Lead TU Wien).

Dieses Projekt wird aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen der Smart Cities Initiative durchgeführt.



Es wurde auf eine gendergerechte Formulierung geachtet. Soweit personen-bezogene Bezeichnungen jedoch nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich natürlich auf Personen jeglichen Geschlechts in gleicher Weise.

Inhalte

N O 1

Wir stellen uns vor!

- S. 7 Der Raumteiler auf imGrätzl.at
- S. 8 Was ist imGrätzl.at?
- S. 9 Neues Service: Coop & Share!

N O 2

Räume teilen leicht gemacht

- S. 12 Schritt-für-Schritt-Anleitung

N O 3

Raumteiler-Modelle

- S. 19 Teilen von Büroräumlichkeiten
- S. 23 Teilen von Geschäftslokalen
- S. 26 Teilen von Praxisräumlichkeiten
- S. 28 Teilen von Studios
- S. 32 Teilen von Werkstätten
- S. 35 Gemeinsam Raum aktivieren

N O 4

Tipps, Infos & Adressen

- S. 38 Tipps von RaumteilerInnen
- S. 42 RaumpartnerInnen gesucht! Suchstrategien
- S. 43 Raum zum Andocken gesucht! Tipps für Raumsuchende
- S. 45 Muster-Verträge, Links, Adressen
- S. 48 Raumteiler Speed-Dating
- S. 49 Raumteiler Festival

N O 5

Raumteiler Hubs

- S. 54 Dieselgasse, Nordbahn-Halle, MUSIK RAUM, Markhof, Creative Cluster Traktorfabrik, HERD - Open Kitchen, Das Packhaus, die Tischlerei, Rochuspark, House of Bandits, Dachsbau, StockWerk, HausWirtschaft, Fabrik Klarenbrunn

N O 6

Raumteiler Hintergrund

- S. 63 Mischung: Nordbahnhof
- S. 64 FördergeberInnen Raumteiler - Klima- und Energiefonds
- S. 65 Ausblick




RAUM- TEILER GUIDE 2019

DEIN GUIDE FÜR NEUE RAUMPARTNERSCHAFTEN!

Der Raumteiler Guide ist zur Unterstützung für alle gedacht, die eine Gewerbefläche angemietet haben und diese mit anderen Menschen teilen möchten – dauerhaft oder temporär.

Für alle, die Raum zum Andocken suchen, oder die planen mit anderen zusammen eine Gewerbefläche neu anzumieten.



GEWERBEFLÄCHEN TEILEN, KOSTEN TEILEN!

Vor dir liegen die vielen **gesammelten Erfahrungen unserer RaumteilerInnen**, die wir in den letzten Jahren begleiten und befragen durften. Ein großes Dankeschön an alle Beteiligten, die ihre Erfahrungen, Tipps und Tricks so großzügig mit uns geteilt haben!

Anhand von Beispielen erfährst du in der **Schritt-für-Schritt-Anleitung**, was es beim Teilen von Gewerbeflächen zu beachten gibt. Du findest im Guide außerdem jede Menge **Adressen**, Links und Musterverträge rund um die Aktivierung von Räumen. Im letzten Kapitel stellen wir dir empfehlenswerte Raumangebote mit Communityschwerpunkt vor. Das sind erste Anlaufstationen, um das Raumteilen auszuprobieren.

Seit Anfang 2018 **vernetzen** wir online auf *imGrätzl.at* Raumhabende und Raumsuchende. Aktuell werden pro Tag ein bis zwei neue Raumteiler auf der Plattform veröffentlicht. Besonders schön: 90 % der Raumgesuche werden sofort von Raumhabenden kommentiert. Mit rund 5000 BesucherInnen pro Monat ist das Interesse generell sehr groß. Ganz besonders freut uns, dass zwei Drittel der Raumteiler-NutzerInnen angegeben haben, sie würden sich Kooperationen mit ihren zukünftigen RaumpartnerInnen wünschen.

Mit unseren Services fördern wir das Zustandekommen von **Kooperationen**. Denn: Alleine sind wir gut, aber zusammen sind wir besser!

Wir sind davon überzeugt, dass neue Formen der Zusammenarbeit, die Arbeit in Netzwerken und das Teilen von Ressourcen alle richtig weit nach vorn bringen können. Last but not least: Daraus entsteht ein gutes Miteinander und viel Zusammenhalt!

In diesem Sinne:

Happy Räumeteilen wünscht dir das
imGrätzl.at-Team!



NO1

Wir stellen uns vor

NO 2 | Räume teilen leicht gemacht

S. 10

NO 3 | Raumteiler-Modelle

S. 18

NO 4 | Tipps, Infos & Adressen

S. 37

NO 5 | Raumteiler-Hubs

S. 51

NO 6 | Raumteiler-Hintergrund

S. 62

NO 1

Wir stellen uns vor! Der Raumteiler auf imGrätzl.at



Der Raumteiler auf imGrätzl.at bietet dir die Möglichkeit eine digitale Raumteileranzeige in folgenden Kategorien zu veröffentlichen:

- 1 Habe Raum und suche RaumpartnerInnen
- 2 Suche Raum und möchte andocken
- 3 Suche Leute, um eine Gewerbefläche gemeinsam neu anzumieten
- 4 Habe eine größere Gewerbefläche auf der RaumteilerInnen willkommen sind

Die Raumteileranzeige ist ganz schnell erstellt: Du registrierst dich auf *imGrätzl.at*, füllst unter „Raumteiler“ das Formular aus, fügst ansprechende Bilder sowie ein paar Infos über dich/deinen Raum hinzu und mit einem Klick ist dein Raumteiler online.

Interessierte können deinen Raumteiler kommentieren oder werden dich über deine angegebenen Kontaktdaten direkt kontaktieren.

Einmal pro Woche verschickt imGrätzl einen **Raumteiler Newsletter** und teilt zusätzlich viele Raumteileranzeigen in seinen **Social-Media-Kanälen**, um die Sichtbarkeit der Raumteiler-Anzeigen weiter zu erhöhen.

Der Raumteiler kann aber noch mehr:

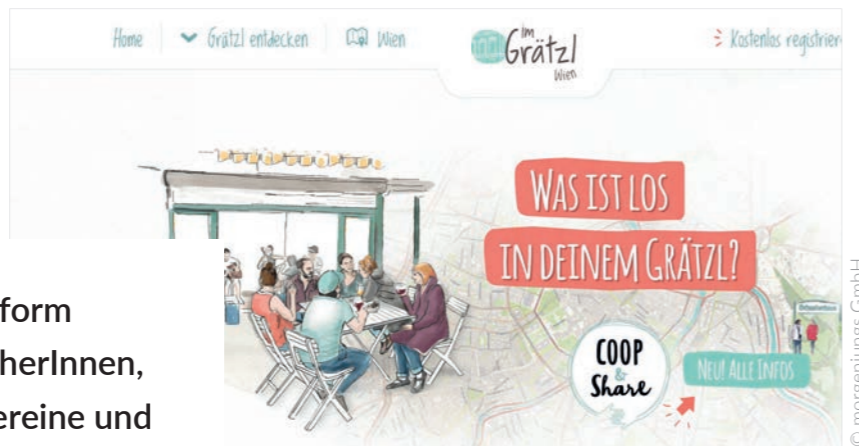
Falls deine RaumpartnerInnensuche erfolgreich war, kannst du bei deinem Raumteiler die **Warteliste aktivieren** und Interessierte können sich in diese Liste eintragen. Damit bekommst du ein Tool an die Hand, um freie Plätze einfach und schnell nachzubesetzen.

Falls mehrere Leute sich einen Raum oder mehrere Räume teilen, gibt es die **Raumteiler Gruppe**. Diese hilft dabei, sich zu organisieren, auszutauschen, Termine auszumachen und Informationen zentral zu platzieren.vnn

Wir stellen uns vor! Was ist *imGrätzl.at*?

imGrätzl.at ist eine Plattform für Selbstständige, MacherInnen, lokale Unternehmen, Vereine und Kulturschaffende und bietet seinen NutzerInnen eine ganze Palette an Services an.

Neben Services, die Kosten senken und Ressourcen erhöhen, werden die NutzerInnen mit Gleichgesinnten verbunden: kooperieren, sharen, tauschen – neue Formen der Zusammenarbeit und Gemeinschaft stehen dabei im Mittelpunkt!



© morgenjungs GmbH

Location Seite für mehr Sichtbarkeit:

Lokale AkteurInnen bekommen auf *imGrätzl.at* die kostenlose Möglichkeit ihr Angebot, ihre Events und Workshops im Stadtteil auf einer eigenen interaktiven Seite vorzustellen. Alle Updates, Workshops und Events werden zusätzlich dazu per Stadtteil-Newsletter versendet und in Häusern der Sozialbau AG (Bauträger) und Heimbau (Bauträger) über eine Schnittstelle auf digitalen schwarzen Brettern angezeigt.

Raumteiler:

Gewerbeflächen teilen – Kosten teilen! Der Raumteiler ist eine Art WG-Partnersuche für Gewerbeflächen und verbindet auf *imGrätzl.at* Raumsuchende und Raumhabende in Raumpartnerschaften. Es geht darum, Gewerbeflächen und darum Kosten zu teilen. Der Raumteiler ist auch ein Werkzeug, um Leerstand zu verhindern und verbindet Raumsuchende in Gruppen, um Leerstand neu zu aktivieren.

imGrätzl entfaltet seine Stärke im Wir – lokal in Wien, analog und digital.

Wir stellen uns vor! Neue Services: Coop & Share!



© morgenjungs GmbH

UnterstützerInnen-Teams: NEU!

„Ideen gemeinsam auf den Boden bringen.“ MacherInnen werden in einem Team aus Gleichgesinnten auf *imGrätzl.at* verbunden. Dieses begleitet, trägt und fördert sie bei der Umsetzung ihrer Ideen und dem Aufbau ihrer Unternehmen. MentorInnen aus den unterschiedlichsten Bereichen steuern ihre jahrelange Erfahrung, Expertise und Kontakte bei. Es starten regelmäßig neue Teams.

NEU! Kooperationen (z.B. Marketing und Vertrieb):

In den Bezirksgruppen dreht sich alles um Kooperationen zwischen den MacherInnen im Bezirk. Das geht von der gemeinsamen Gutscheinkaktion bis hin zur Organisation von Events oder auch der engeren Zusammenarbeit zwischen Kulturschaffenden, DienstleisterInnen, HändlerInnen und ProduzentInnen im jeweiligen Bezirk.

NEU! Tauschglück & Gegengeschäfte (beta):

„Brauche Flyerdesign – biete Yogakurs an.“ Das Motto dieser Gruppe ist es, die eigenen Ressourcen über Gegengeschäfte zu erhöhen. Die Tauschgeschäfte eröffnen einen zusätzlichen Weg, Projekte und Wünsche zu realisieren und das eigene Unternehmen aufzubauen. Ein gutes Geschäft für alle Beteiligten, bei dem kein einziger Cent fließt.

Auftrag zu vergeben & ProjektpartnerInnen gesucht: NEU!

„Wer kann mir das Newsletter Tool installieren?“ „Brauche Grafik-Unterstützung bei einem großen Auftrag, kennt jemand wen?“ Diese Gruppe ist die Anlaufstelle für alle, die gerade Raum für neue Aufträge haben und für all diejenigen, die ProjektpartnerInnen suchen oder Projekte zu vergeben haben.

Equipment leihen & Ausstattung teilen: COMING SOON!

NutzerInnen können auf *imGrätzl.at* Gegenstände vermieten und mieten. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf Gegenständen, die im Arbeitsumfeld eingesetzt werden. Es kann sich um bewegliche Gegenstände (Equipment) handeln, die verliehen werden, oder um Gegenstände (Ausstattung), die am Standort der VermieterInnen geteilt/genutzt werden können. Von der Fotoausrüstung bis zum mobilen Pilates Reformer oder der Siebdruckmaschine am Standort ist alles willkommen.

Die Services öffnen die Tür zu mehr Kooperation & gegenseitiger Unterstützung.

Räume teilen leicht gemacht

NO 1 Wir stellen uns vor!	S. 6
NO 3 Raumteiler-Modelle	S. 18
NO 4 Tipps, Infos & Adressen	S. 37
NO 5 Raumteiler-Hubs	S. 51
NO 6 Raumteiler-Hintergrund	S. 62



Du hast Raum und willst ihn mit anderen teilen? Großartig!
Das Gute am Raumteilen ist, dass du nicht nur deine Kosten senken kannst – es gibt auf lange Sicht noch weitere, eventuell sogar wertvollere Vorteile:

Weg vom EinzelkämpferInnentum

Hin zu einem neuen WIR! Das kann von Austausch bis zur gegenseitigen Unterstützung und Motivation viel Positives mit sich bringen. Prof. Dr. Gerald Hüther (deutscher Neurobiologe) sagt, dass es zur vollen Potenzialentfaltung andere Menschen braucht.

Bilden neuer Netzwerke

RaumpartnerInnen bringen immer auch ihre Netzwerke mit. Das heißt für dich: Neue Kontakte und damit viele neue Chancen – dock dich an!

Weiterentwicklung durch Kooperation

Du siehst, wie deine RaumpartnerInnen ihre Projekte voran treiben und bekommst dadurch für das eigene Projekt neue Impulse.

Innovationsmuskel trainieren

Im Zusammenspiel mit anderen können sich über den Austausch ganz neue Dienstleistungen, Produkte, oder Geschäftsmodelle ergeben.

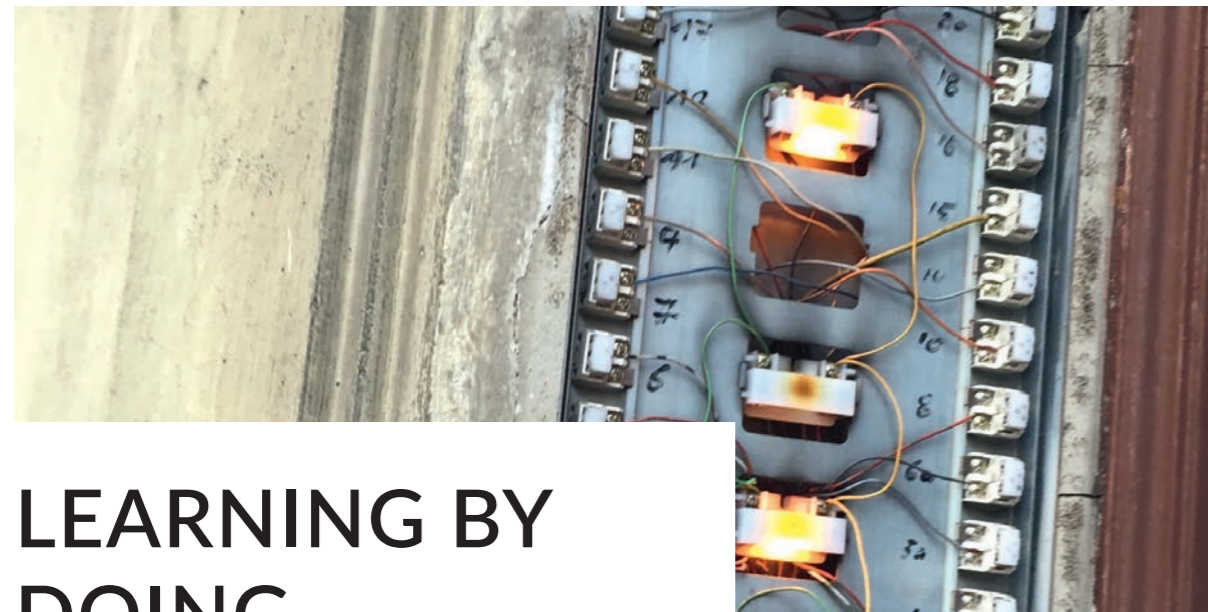
Viele starten mit dem Raumteilen, weil sie ihre monatlichen Kosten reduzieren möchten. Deshalb zu Beginn eine Geschichte, die Mut macht, loszulegen:

Susanne ist Coach in Wien und seit drei Jahren mit ihrer eigenen Praxis selbständig. Monatlich bezahlt sie 600 € Miete – für sie ist das eine ziemlich große Belastung. Deshalb beschließt sie, ihre Räume mit anderen zu teilen. Zunächst nimmt sie eine Shiatsu-Praktikerin für einen Nachmittag pro Woche auf; zusätzlich dazu noch einen Englischlehrer, der einen ganzen Tag pro Woche übernimmt. Über den Raumteiler findet sie eine dritte Raumpartnerin, die zusätzlich einen Tag und einen Vormittag die Praxis belegt. Susanne hat noch genug Slots für sich selbst übrig, bezahlt aber „nur“ noch 200€ pro Monat für ihre Praxis. Seitdem geht sie in ihrer Arbeit wieder voll auf: Der finanzielle Druck ist weg und die Leichtigkeit und Freude zurück!

Lust bekommen? Los geht's!



Schritt-für-Schritt-Anleitung



© Mirjam Mieschendahl

LEARNING BY DOING.

Vielleicht überlegst du schon länger, ob eine Raumpartnerschaft auch für dich etwas sein könnte. Wenn man es noch nie gemacht hat, sind die vielen Fragezeichen ganz normal.

Zum Glück gibt es ganz viele Möglichkeiten, **erste Erfahrungen** zu sammeln, ohne gleich das ganz große Risiko einzugehen. Über **einfache Tests** kannst du herausfinden, was dir gefällt und was du brauchst.

Starte z. B. erst einmal damit, deine **Räume temporär zu vergeben**, bevor du jemanden fix reinnimmst.

Planst du dein Home-Office aufzugeben und dich in eine Bürogemeinschaft einzumieten?

Dann probiere das zunächst in einem der **Raumteiler-Hubs** aus, die wir im hinteren Teil vorstellen. Beobachte dich selber, was dir gefällt und was dich im Zusammenspiel mit anderen nerven könnte.

Bevor du mit anderen zusammen Räume ganz neu anmietest, testet, ob ihr miteinander klarkommt, indem ihr euch z.B. eine Pop-up Fläche für einen begrenzten Zeitraum teilt.

Viele RaumteilerInnen haben berichtet, dass es mit der wachsenden Erfahrung immer selbstverständlicher wird – dieses "Sich-mit-anderen-zusammenzutun". Die Abläufe werden eingespielt und man weiß, was für einen selber funktioniert und was nicht.

Schritt ① Bestandsaufnahme



Ein bisschen Träumen kann dir helfen, deine **Vorstellungen & Wünsche** aus dir herauszukitzeln.

© Rochuspark

Bevor du aktiv wirst, mache dir zunächst einen Plan, wo die Raumteiler-Reise hingehen könnte. Es gibt **verschiedene Arten des Raumteilens** und da ist es gut zu wissen, wo du selber stehst und was du potentiellen RaumpartnerInnen eigentlich zur Verfügung stellen kannst und möchtest.

TIPP:

Um ein paar Fakten und zusätzliche Infos rund um deine Gewerbefläche zu erfahren, gibt es von **freielokale.at** eine kostenlose Standortanalyse. Da erfährst du z.B., wie die Kaufkraft im Umfeld ist, oder ob es MitbewerberInnen gibt.

Am besten ist, du notierst einfach alles, was mit deinem Raumteiler zusammenhängt. Die folgende **Checkliste** hilft dir dabei:

- ▶ Wie viel Miete und Betriebskosten zahlst du?
- ▶ Welche Räume möchtest du teilen, welche komplett untervermieten? Wie viele m² haben diese?
- ▶ Welche Infrastruktur hast/bietest du deinen RaumpartnerInnen? (z.B. Internet, Tisch, Drucker, Yogamatten, Registrierkasse, Werkzeug, etc.)

- ▶ Hast du weitere Räumlichkeiten, die mitgenutzt werden können? (z.B. Küche, Garten, etc.)
- ▶ Liegt der Raum vielleicht verkehrstechnisch besonders günstig? (z.B. nahe einer U-Bahn-Station)
- ▶ Könnten deine RaumpartnerInnen unter der Adresse ihr Unternehmen anmelden? Können sie an der Türe ein Schild anbringen?
- ▶ Planst du, Extras anzubieten? Möchtest du z. B. einen gemeinsamen Webauftritt, um euch zu präsentieren?

Ein bisschen Träumen kann dir helfen, deine **Vorstellungen und Wünsche** aus dir herauszukitzeln. Je klarer du formulierst, was du willst, desto leichter fällt es dir dann wirklich, jemanden zu finden, der zu dir passt. Überlege dir Punkte, die von deinen RaumpartnerInnen unbedingt erfüllt werden müssen und die für dich das perfekte Raumteiler-Erlebnis ausmachen. Schau auch ein bisschen in die Zukunft: Wo siehst du dich und deine RaumpartnerInnen in 5 Jahren? Schreibe auf, wohin dich deine ideale Raumpartnerschaft führt.

Schritt ② Rechtliches abklären



© mories602 | 123RF StockPhoto

Kläre mit **deiner Vermieterin** oder **deinem Vermieter** ab, ob du „untervermieten“ darfst. Wir haben bei unseren Recherchen erfahren, dass viele RaumteilerInnen mehr nach dem Motto „Augen zu und durch“ agieren. Aber auf der sicheren Seite bist du, wenn du den Punkt vorab mit deiner/m VermieterIn besprichst.

Ein weiterer Punkt, der gleich am Anfang geklärt werden sollte, sind die **zugelassenen und nicht zugelassenen Nutzungen**. In vielen Räumlichkeiten ist dies nämlich auf unterschiedlichen Ebenen geregelt. Wenn du planst, mit jemandem aus einer anderen Branche zusammenzuarbeiten, solltest du diesen Punkt besonders beachten. Einen Einfluss könnte etwa die Widmung (ersichtlich im Flächenwidmungsplan) haben. Mithilfe einer Widmung legt die Stadt Wien fest, welche Nutzungen auf einer bestimmten Fläche grundsätzlich zulässig sind. Weiteres kann im Wohnungseigentumsvertrag deiner VermieterInnen angegeben sein, welche Nutzungen zulässig sind. Klingt beides recht kompliziert? Am einfachsten ist, du fragst bei deinen VermieterInnen gezielt danach. Diese wissen über Nutzungseinschränkungen Bescheid und du bist damit auf der sicheren Seite.

Last but not least: Rede mit deiner/m SteuerberaterIn, was eine **Untervermietung** für dich **steuerlich** bedeuten würde. Wenn du ein Kleinunternehmen bist, oder ein Verein und ganz neu anmieten möchtest, dann informiere dich zusätzlich gezielt zur **Vorsteuerabzugsfähigkeit**. Es gibt zum Glück einige **Anlaufstationen** in Wien, die dich kostenlos zu den rechtlichen Aspekten deines Raumteilers beraten:

Bist du Teil der Kreativwirtschaft, oder hast du ein Verein? Dann empfehlen wir dir die Kreativen Räume Wien, diese bieten eine kostenlose Rechtsberatung an.

Hast du einen Gewerbeschein? Dann kannst du dich an die Wirtschaftskammer Wien wenden, sie bieten ebenfalls für alle Mitglieder eine kostenlose Rechtsberatung an.

Im weiteren Verlauf des Raumteiler Guides gibt es zu diesem Punkt noch viele Tipps und auch Adressen, an die du dich bei Fragen wenden kannst.

Schritt ③ Raumteilertypen



© Mirjam Mieschendahl

Du kannst deine Räumlichkeiten **zeitlich beschränkt vermieten, oder 24/7 zugänglich machen. Wichtig ist, sich genau zu überlegen, welchen Vertrag ihr abschließen möchtet. Davon hängt auch ab, wie eng ihr euch zusammenschließt. Zur Orientierung hier die häufigsten Modelle mit ihren möglichen Vertragsarten:**

Arbeitsplatz Büro: Dieser kann z. B. auf eine rund-um-die-Uhr-Nutzung ausgelegt sein, oder, wie es viele Coworking-Spaces praktizieren, es wird eine bestimmte Nutzungszeit festgelegt. Mögliche Vertragsarten: Untermietvertrag, monatliche Servicegebühr bzw. Mitgliedschaft.

Gemeinsames Geschäftslokal: Dies ist eher auf eine dauerhafte gemeinsame Nutzung ausgelegt. Mögliche Vertragsarten: Hauptmietvertrag, Untermietvertrag.

Gemeinsame Nutzung eines Studios: Bei Studios liegt es auf der Hand, sich bei der Raumnutzung abzuwechseln. Und: du wirst mehr Interessierte finden, wenn du den Raum stundenweise vermietest. Häufigste Vertragsart: Servicegebühr. Wenn du jemanden in dein Studio fix reinnimmst, dann wirst du einen Untermietvertrag oder Hauptmietvertrag wählen.

Gemeinsame Nutzung einer Praxis: Wenn du eine Praxis mit mehreren Räumlichkeiten angemietet hast und z. B. einen Raum ganz abgeben möchtest, ist das eher auf einen dauerhaften Raumteiler ausgelegt. Willst du deine Praxis jedoch nur temporär teilen, wirst du ein anderes Vertragsmodell wählen. Mögliche Vertragsarten: Untermietvertrag (dauerhaft, ganzräumig), Servicegebühr (temporär).

TIPP:

Mit dem Servicegebühr-Modell bist du mit deinen RaumpartnerInnen nur lose verbunden. Beim Untermiet-Modell wiederum trägst du als HauptmieterIn die größere Verantwortung – ihr seid vertraglich enger miteinander verbunden. Das HauptmieterInnen-Modell macht euch beide zu gleichberechtigten PartnerInnen und bindet euch vertraglich eng aneinander.

Alle befragten Raumteilenden haben uns einen dringenden Rat für zukünftige RaumteilerInnen gegeben:

„Unbedingt ausreichend Zeit nehmen für schriftliche Absprachen und die Verträge!“



Schritt ④ Wie berechnet man ein Raumteilerangebot?



Nachdem du dir bereits die Basics überlegt hast, ist es an der Zeit, einen geeigneten Preis festzulegen!

Stellst du deinen Raum in zuvor definierten Zeitslots (z.B. stundenweise oder ein Nachmittag/Woche) deinen RaumpartnerInnen zur Verfügung, wirst du vermutlich eher eine **Servicegebühr** verrechnen und dafür keinen Untermietvertrag ausstellen. Die RaumpartnerInnen bekommen keinen unbeschränkten Zugang zu den Räumlichkeiten. Du trägst also weiterhin die Verantwortung für die Räumlichkeiten und das ganze Drumherum. Du sorgst für die Sauberkeit in den Räumlichkeiten, oder auch dafür, dass der Beamer funktioniert, wenn dieser Teil eurer Vereinbarung ist. Als Grundlage für die Berechnung sind folgende Punkte besonders zu beachten:

Spezielle Ausstattung: Hol die Liste raus, was du deinen RaumpartnerInnen neben dem Raum sonst noch zur Verfügung stellen möchtest (z.B. Fitnessgeräte, Flipcharts, Nähmaschinen, eine Werkstatt, Bastelmaterial, Massageliege, etc.). Wenn du eine voll eingerichtete Werkstatt bietest, nimmst du diese ebenso in deine Rechnung mit auf. Je teurer und spezieller deine Geräte sind, desto stärker sollte das auch in deiner Kalkulation berücksichtigt werden.

NutzerInnengruppen: Deine Servicegebühr richtet sich auch etwas danach, von wem und wofür der Raum genutzt werden soll. Wenn du z.B. große Räume zur Verfügung stellst, können diese vielfältig bzw. für Gruppen genutzt werden. Angenommen der Raum-interessierte plant in den Räumlichkeiten Workshops anzubieten, dann kann eine höhere Servicegebühr kalkuliert werden, als z.B. für MusiklehrerInnen, die Einzelunterricht geben und dabei selber nur 35 – 45 € pro Stunde einnehmen.

TIPP:

Packages (z.B. 12er-Block à 15 €/Stunde) für einzelne Stunden machen Sinn. Der Aufwand ist verglichen mit kleineren Stückelungen sehr viel geringer.

Natürlich kannst du deinen Raum auch für **längere Perioden** abgeben. Solche Angebote, z.B. für eine Halb-/Tagesnutzung, sind sehr häufig zu finden - beispielsweise in folgender Form:



Studioraum tageweise/halbtags/stundenweise zu vermieten (Preis für jeweils 1 Monat):

1 Tag/Woche = 4 Tage/Monat à 180 €

1 Nachmittag/Woche = 4 NM/Monat à 90 €

1 Vormittag/Woche = 4 VM/Monat à 70 €

Von einer zu kleinteiligen Vermietung sollte man besser absehen, das lohnt den Aufwand nicht (treffen, besichtigen, aufschließen, abschließen, etc.). Vielmehr buchen sich Rauminteressierte für einen/mehrere Slots, oder Tag/Tage pro Woche fix ein. Diese Vereinbarung gilt so lange, bis sie mit einer vereinbarten Vorlaufzeit aufgekündigt wird. Je mehr Zeit abgenommen wird, desto günstiger ist in der Regel das Angebot. Als Raumhabende/r können die Einnahmen pro Monat besser kalkuliert und die Vereinbarung muss nicht ständig erneuert werden – das spart Zeit, Nerven und sorgt für gute Laune.

Die beliebtesten Kurszeiten für Gruppenkurse an Werktagen sind 17:00-21:00 Uhr. Während dieser beliebten Zeiten könntest du eine höhere Servicegebühr verlangen und in den Randzeiten mit dem Preis runtergehen. Damit erhöhst du die Chance, dass deine Räume durchgängig genutzt werden.

Einer unserer Raumteiler hat die Servicegebühr z. B. in drei Stufen unterteilt und dadurch die Auslastung gesteigert:

Höchster Preis: Gruppennutzung | *Hauptzeit*
Mittlerer Preis: Gruppennutzung | *Nebenzeit*
 Einzelnutzung | *Hauptzeit*
Günstiger Preis: Einzelnutzung | *Nebenzeit*

Schritt ④ Wie berechnet man ein Raumteilerangebot?



© Lena Scharfmüller

Du kannst jedoch auch z.B. einfach einen **Raum untervermieten**. Analog zur Vorgehensweise bei der Servicegebühr überlegst du dir, was du anbieten möchtest und wen du ansprichst. Wichtig ist festzulegen, ob du einen Raum untervermieten willst, oder ob ihr euch z.B. einen Meeting- oder Studioraum zusätzlich teilt.

Am einfachsten ist es, als **Basis die Miete pro Quadratmeter** heranzuziehen. Auch die **Betriebskosten** kannst du über den **Preis pro Quadratmeter** weiterrechnen – vorausgesetzt, dein/e RaumpartnerIn hat die gleiche Infrastruktur wie du zur Verfügung. Du legst alle Kosten auf die Anzahl der Quadratmeter um, die jeder/m von euch zur Verfügung stehen.

Ein Beispiel: Die Räumlichkeiten bestehen aus 4 Räumen zu je 30 m². Raum A, B und C verwendest du selbst und Raum D willst du komplett an deine/n RaumpartnerIn abgeben.



So berechnest du den Preis/Monat:

Gesamtmieta: 1400 € / 120 m² = 11,60 €/m²
 Betriebskosten (BK): 200 € / 120 m² = 1,70 €/m²
 30 * 11,60 €/m² = 350 € Miete für Raum D
 30 * 1,70 €/m² = 51 € BK für Raum D
 350 € (Miete) + 51 € (BK) = 400 €

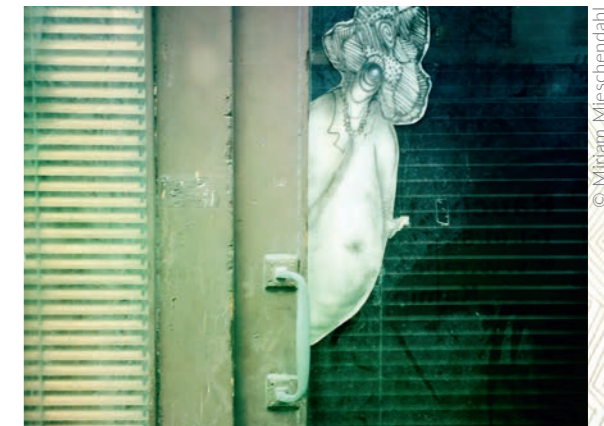
Nach einer Zeit kommst du drauf, dass dir 3 Räume eigentlich doch zu viel sind und du einen gerne teilen möchtest. Dein/e RaumpartnerIn möchte den zusätzlichen Raum gerne mitnutzen, im Moment zahlt dein/e RaumpartnerIn 400€. Dazu kommen die Betriebskosten und die Miete für die Hälfte des Raumes C hinzu. Raum C hat auch 30 m², also berechnest du den Preis für die Mitnutzung von Raum C mit 15 m².



So sieht deine Rechnung aus:

15 m² * 11,60 €/m² = 174 € Miete für Raum C
 15 m² * 1,70 €/m² = 25,50 € BK für Raum C
 174 € (Miete) + 25,50 € (BK) = 200 €
 400 € (Raum D) + 200 € (Raum C) = 600 €

Somit zahlt dein/e RaumpartnerIn nun 600 € für Raum D und die Mitnutzung von Raum C.



© Mirjam Mieschendahl

Raumteiler-Modelle

NO 1 Wir stellen uns vor!	S. 6
NO 2 Räume teilen leicht gemacht	S. 10
NO 4 Tipps, Infos & Adressen	S. 37
NO 5 Raumteiler-Hubs	S. 51
NO 6 Raumteiler-Hintergrund	S. 62



Gassenhauer ist aus einer Gruppe entstanden, die schon in Zwischennutzungsprojekten im selben Raum und teilweise auch an gemeinsamen Projekten gearbeitet hat. Nach dem dritten Zwischennutzungsprojekt war klar: Sie wollen etwas Fixes.

Es wurde Zeit für eine Homepage, um tatsächlich etwas aufzubauen. Dafür war eine Zwischennutzung inklusive der Unsicherheit, wo sie in einem halben Jahr arbeiten würden, nicht mehr geeignet.

Wichtig bei der Raumsuche war zu wissen, wer mitkommt, welche Größe passt und was genau überhaupt gesucht wird. Es war fix, dass jeder bis zu einer gewissen Summe gehen kann, daraus hat sich automatisch der finanzielle Rahmen ergeben. Und es war auch fix, dass es ein Gassenlokal werden sollte.

Der Suchprozess hat insgesamt drei bis vier Monate gedauert. Irgendwann hat Jan per Zufall ein Schild in einer Auslage gesehen, und sofort zugeschlagen. Das Erdgeschoßlokal besteht aus einem großen Raum, in dem alle arbeiten, sowie einer Küche, die als Meetingraum dient, und einem Abstellraum. Über das große Schaufenster oder die Grätzloase etwa ist die

Bürogemeinschaft aktiver Teil des Grätzls und bewusst im Stadtraum der Gumpendorferstraße präsent

Da sich alle vorher schon gut gekannt haben, hatten sie bereits bei Einzug eine gute Vertrauensbasis. Deshalb war es möglich, dass eine Person die Hauptmiete übernimmt und an alle anderen untervermietet.

TIPP:

Mietverhältnis, Hauptmiete – alles Sachen, mit denen sich keiner gerne auseinandersetzt. Viele VermieterInnen möchten eine/n HauptmieterIn. Auch bei klassischen WGs taucht die Frage auf, wer denn nun die Hauptmiete übernimmt. Überlegt gemeinsam, wer das machen könnte.

Die Grundausstattung, wie etwa Tische oder Sesseln, wurden hier der Einfachheit halber von der Hauptmieterin bereit gestellt. Zusätzliches, wie eine Kaffeemaschine, hat jemand von ihnen mitgenommen oder es wurde gemeinschaftlich angeschafft.

Obwohl gemeinsam neu angemietet wurde, gibt es eine gewisse Fluktuation, da immer mal wieder jemand z.B. ein fixes Jobangebot annimmt.

Dann heißt es natürlich: NachfolgerIn suchen!

Da im Gassenhauer generell alles ein bisschen wie bei einer WG organisiert ist, kann man die Nachbesetzung durchaus mit der Suche nach einer MitbewohnerIn vergleichen: Es wird zunächst im Bekanntenkreis gefragt, ob wer jemanden kennt. Bei der tatsächlichen Auswahl geht es viel ums Zwischenmenschliche. Man arbeitet zwar zusammen, aber dabei sollte der Spaß nicht verlorengehen. Gearbeitet wird gemeinsam in einem Raum, da muss geklärt werden, ob jemand z.B. immer konzentriert arbeiten muss oder Musik in Ordnung ist, WG-Kleinigkeiten eben :-)

Derzeit findet man im Gassenhauer eine bunte Mischung: Von zwei GrafikerInnen, über eine Journalistin und einen Architekten bis hin zu Jan und Lisa mit ihrer Agentur für StadtmacherInnen bzw. Raum-pioniere. Doch nicht nur die Branchen divergieren, sondern auch die Arbeitszeiten – manchmal ist es auch angenehm, wenn nicht immer volles Haus ist.

Was für Jan einer der wichtigsten Aspekte am Raum-teilen ist? Gut organisiert und finanziell gut durchgeplant an die Sache herangehen. Vor allem

bei Menschen, die frisch in die Selbstständigkeit starten oder im Prekariat arbeiten, ist eine realistische Kostenkalkulation wichtig. Ein bisschen mehr pro Monat ist manchmal vielleicht einfach nicht drinnen. Im Gassenhauer ist es so, dass die „Neuen“ etwas mehr zahlen, als jene, die anfangs miteingezogen sind. Ganz einfach deshalb, weil die ja schon zu Beginn teilweise mitinvestiert haben (z.B. Kaution, Provision) und über den Überschuss der „Neuen“ Rücklagen (z.B. für Reparaturen) gebildet werden.

TIPP:

Schon mal eine Gewerbefläche angemietet? Nein? Dann frage erfahrene RaumteilerInnen, welche Kosten anfallen und wie sie die Miete kalkulieren. RaumteilerInnen findest du z.B. auf imGrätzl.at. Einfach anschreiben!

Generell gibt es im Gassenhauer nur fixe Arbeitsplätze. Jeder hat die gleichen „Rechte und Pflichten“ (z.B. den Putzplan einhalten) – wie gesagt: Es ist ja fast wie in einer WG. Durch die fixen Arbeitsplätze und die gute

Atmosphäre in ihren Räumlichkeiten können auch schnell Kooperationen entstehen, bzw. die Netzwerke der jeweils anderen genutzt werden. Es wird zusammen ausprobiert und so manches gemeinsame Projekt gestartet. Man hilft sich gegenseitig – bezahlt, aber zu günstigen Konditionen.

Warum ist aber Raumteilen für Jan nun definitiv der richtige Schritt gewesen? „Einerseits ist es eine **wirtschaftliche Frage**, ob man sich ein Büro alleine leisten kann oder will. Vor allem in der Gründungszeit eines Unternehmens, wo man doch in sehr prekären Strukturen arbeitet, kann man sich durch das Teilen von Räumen und Strukturen einfach einiges an Geld sparen. Andererseits geht es selbstverständlich ganz klar auch immer um **Austausch und Kooperation**. Es ist befruchtend und bereichernd für die eigene Arbeit, wenn man mit Menschen ein Büro teilt, die nicht unbedingt aus demselben Arbeitsbereich kommen. Sie bringen andere, neue Themen und Blickwinkel mit. Und nicht zuletzt ist es einfach spaßiger, gemeinsam Zeit zu verbringen, als alleine im Home Office zu sitzen.“

Über den Stadtrand geschaut

Die MANAGERIE in Graz am „Hier-ist-Platz“-Platz ist kein Ort, wo Menschen lediglich Zeit vor ihrem Computer verbringen - hier ist ein wertvolles Netzwerk aus Menschen tätig, die alle eines gemeinsam haben: Mit kreativen und alternativen Wegen und Mitteln die Welt zu erobern, zu bewohnen sowie den Lebensraum und den öffentlichen Raum lebenswerter zu gestalten.

MANAGERIE
von Maria Reiner
Mariahilferstraße 30
8020 Graz
www.managerie.at



3 Tipps für das Teilen von Büros 📌



Mietvertrag: VermieterInnen wollen in der Regel nicht mehrere HauptmieterInnen, sondern eher einen, maximal zwei AnsprechpartnerInnen.

Raumnutzung: Es wird genau festgelegt, welche Bereiche für welche Nutzung (z.B. konzentriertes Arbeiten, Telefonate, etc.) vorgesehen sind, um Konflikte zu vermeiden.

Kosten: Neben der Miete fallen Betriebskosten sowie monatliche Ausgaben für Strom, Gas, Wasser an. Daneben müssen die laufenden Extraausgaben erhoben werden (z.B. Druckerpapier, Kaffee, Reinigungskraft etc.). Diese sind möglichst realitätsnah zu ermitteln, sonst tut es später weh.

Einkaufsgemeinschaft: Office-Materialien werden preiswerter, wenn man sie in größeren Mengen bestellt. Angefangen vom Druckerpapier bis hin zu Post-its. Vielleicht hält jeder von euch regelmäßig Präsentationen, dann kann es z. B. auch Sinn machen einen gemeinsamen Beamer anzuschaffen. Geh mit deinen RaumteilerInnen euren monatlichen Bedarf durch und schaut, was ihr im größeren Stil bestellen könnt, und, wo man Hard- & Software vielleicht gemeinsam anschaffen und benutzen könnte.

Arbeitsplatzkalkulierung: Bei gleichem Angebot für alle nimmst man alle anfallenden laufenden Kosten und teilt diese durch die Anzahl der Arbeitsplätze.

Untervermietung eines Raumes: Die Kalkulation erfolgt auf Basis der Fläche (m²) des Raumes sowie des Preises pro m². Werden manche Räume geteilt, wird wiederum der Preis durch die Anzahl der Personen geteilt. Anteilsmäßige, laufende Kosten und gegebenenfalls die Umsatzsteuer kommen noch dazu.

Sauberkeit: Schon in WGs ein ewiger Zankapfel, deshalb vielleicht lieber gleich eine Reinigungskraft beauftragen!

Bürogemeinschafts-Vernetzung: Ein neuer Trend aus Schweden! Bürogemeinschaften laden andere Bürogemeinschaften zu sich ein, es wird gemeinsam gegessen und jede/r erzählt in einer Minute, an was sie/er gerade arbeitet und wo es gerade hakt.

Gewerbeflächen zu vermieten



1100 Wien, Laaer Berg Straße 49

- 430 m² auf 2 Ebenen
- große Fensterfront
- Nutzung zB: Fitnesscenter
- HWB: 53 kWh/m²a
- bezugsfertig

1210 Wien, Anton Bosch Gasse 1

- 122 m² mit 5 Büroräume
- Lagerraum und Nebenräume
- Nutzung zB: Kanzlei, Büro
- HWB: 38 kWh/m²a
- bezugsfertig

1230 Wien, Triester Straße 332

- 2 Büroflächen
- 17 m² + 20 m² im Erdgeschoss
- zum Kauf
- HWB: 24 kWh/m²a
- Bezug: Frühling 2021

1220 Wien, Sonnenallee 110

- 8 Büro's von 33 m² - 217 m²
- 1 Lokalfläche mit 100 m²
- Nutzung zB: medizinische Berufe
- HWB: 25,23 kWh/m²a
- Bezug: Ende 2020

provisionsfrei - direkt vom Bauträger



☎ 01/403 41 81-19
www.familienwohnbau.at

familienwohnbau
gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

NO 3

Teilen von Geschäftslokalen field | Store & Bureau



field - Store & Bureau
Trikoterie
Philipp Altenberger
Lerchenfelder Straße 85-89
1070 Wien
www.facebook.com/
FIELDVIENNA

Philipp betreibt eine Werbeagentur, die sich im hinteren Bürobereich eines Erdgeschoßlokals befindet. Warum ein Erdgeschoßlokal für Büroarbeit? Weil er im vorderen Bereich die Radfahrbekleidung seines Labels Trikoterie verkauft.

Diese wird von wechselnden Wiener KünstlerInnen und DesignerInnen gestaltet und in seinem Geschäft in der Lerchenfelder Straße verkauft. Er begann mit einem Online-Shop, doch merkte bald, dass Kleidung gerne anprobiert wird – gerade enge Radfahrbekleidung. Somit war klar, dass er nicht mehr nur aus seinem Büro heraus, sondern in einem „echten“ Geschäft verkaufen möchte.

Nun brauchte es nur noch ein passendes Geschäftslokal. Philipp suchte **kein klassisches Geschäftslokal, sondern eines mit adäquaten zusätzlichen Räumen zur Büroarbeit bzw. Lagerung.** Einfach, weil er so Werbeagentur und Trikoterie unter ein Dach bringen kann. Bevor er das Geschäftslokal in der Lerchenfelder Straße tatsächlich nutzen konnte, adaptierte er es für seine Bedürfnisse und Vorstellungen.

TIPP:

Du hast deine perfekten Räumlichkeiten gefunden, wenn nur dieser Boden da anders wäre? Überlege, wer in deinem Bekanntenkreis einen Sinn für Gestaltung hat und frage, was ihm/ihr dazu einfällt. Oft gibt es nämlich ganz einfach umzusetzende Lösungen.

Die Idee, eine „Shop-WG“ zu gründen, lag aufgrund der Größe der Fläche auf der Hand. Alleine konnte Philipp die Miete nicht stemmen, und holte sich deswegen MitstreiterInnen ins Boot. Derzeit sind sie zu viert im Büro, wo sich alle relativ fix eingemietet haben. Auch im Shop sind sie zu viert, doch hier herrscht eine höhere Fluktuation. Oft sind die Räumlichkeiten Sprungbrett für kleinere Labels, deshalb wird hier stärker durchgewechselt. Im Shop ist es möglich, ganze Ecken oder auch „nur“ Regale zu mieten. Philipp ist hierbei bewusst äußerst flexibel – je nachdem, wer neu einzieht, ist es möglich, die Aufteilung anzupassen. Eines zieht sich jedoch bei allen MieterInnen durch: Im Geschäft wird „Neues Wiener Handwerk“ präsentiert.

Wer also Produkte made in Vienna sucht, wird hier fündig.

TIPP:

Wenn du mehrere Räumlichkeiten hast und diese eine gewisse Flexibilität zulassen, dann gibt es mehr Spielraum für ganz unterschiedliche Nutzungsmodelle und Raumteiler-Kombinationen.

Dadurch profitieren die einzelnen MieterInnen auch voneinander. Sie haben ähnliche KundInnen, die, wenn sie schon einmal da sind, auch die Produkte der anderen ansehen und das ein oder andere mitnehmen. Auch durch **gemeinsame Events, gemeinsame Vermarktung und Workshops entstehen Synergien** zwischen den MieterInnen. Jede/r neue MieterIn bringt neue KundInnen und ein neues persönliches Netzwerk mit, damit wächst automatisch der KundInnenkreis aller anderen mit – der Vorteil des Raumteilens.

Philipp ist für die Organisation der Shop-WG zuständig. Unterstützung erhält er vom Bezirk und von „Lebendige Lerchenfelder Straße“ und ist z.B. bei der Grätzl-Oase und dem Grätzl-Rad involviert. Kooperationen mit diesen Institutionen bringen

etwa Werbeeinnahmen auf Flyern von Events der Lerchenfelder-Straßen-WG. Doch die noch größere Unterstützung erfolgt in Sachen Organisatorisches, vor allem bei Events. Hilfestellungen, wo welche Anträge und Genehmigungen nötig sind, sind oftmals Gold wert. Wie es zu einer so erfolgreichen Zusammenarbeit gekommen ist? Philipp hat sich bei „Lebendige Lerchenfelder Straße“ über die Straße erkundigt, und war somit von Anfang an im Grätzl präsent.

TIPP:

Vernetze dich in deinem Stadtteil, das kann deinem Vorhaben einen richtigen Schub geben. Stelle dich bei den Stadtteil-Institutionen und anderen Gewerbetreibenden im Stadtteil vor und frage herum, wer die NetzwerkerInnen und MultiplikatorInnen im Stadtteil sind.

Über den Stadtrand geschaut

Victoria hat ihre Torten eigentlich für FreundInnen gebacken, doch in der Gmundner Innenstadt erfüllte sie sich ihren Traum: Ein eigenes, kleines Geschäftslokal, in dem sie in bäckt, aber gleichzeitig auch ihre Gäste bedienen kann. Neben Schleckermäulern kommen auch ModeliebhaberInnen auf ihre Kosten. Auf nur 17 m² werden auch Stücke von DesignerInnen aus der Region angeboten.

La Torteria von Victoria Balsa

Salzfertiggasse 4
4810 Gmunden
www.facebook.com/victoriabalsacakedesign



3 Tipps für das Teilen von Geschäftslokalen



Konkrete Vorstellungen: Speziell beim Thema Einrichtung hilft es, einen Workshop mit externer Begleitung zu organisieren, um dann gemeinsam einen Plan zu entwickeln.

Räumliche Aufteilung: Es gilt festzulegen, in welcher Form du dein Geschäftslokal mit deinen RaumpartnerInnen teilen magst. Du kannst z.B. einen Bereich deines Geschäftes für deine RaumpartnerInnen freiräumen, oder ihr mischt eure Produkte. Ganz wie du möchtest - aber überleg es dir vorher gut durch, wie du das umsetzen möchtest!

Zeitliche Aufteilung: Du hast sicher deine Lieblingstage oder deine Lieblingstageszeit, zu der du alles gerne machen würdest - außer in deinem Geschäft zu stehen. Vielleicht wird das ja mit deinen RaumpartnerInnen möglich! Natürlich wird es Kompromisse geben müssen, aber z.B. könntet ihr euch samstags abwechseln - endlich mal ein ganzes Wochenende!

Urlaubszeiten: Ähnlich ist das bei Urlaubszeiten: Setze für dich Zeiten fest, an denen du z.B. fix Urlaub haben möchtest. Dafür wirst du zu einem anderen Zeitpunkt deine RaumpartnerInnen im Urlaub vertreten und wieder mehr im Geschäft stehen.

Investitionen: Überlegt euch, wie eng ihr euch zusammenschließen. Wer welche Aufgaben übernimmt, was du investieren möchtest (Eigenleistung, Geld) und vor allem wie die Aufteilung ist, wenn ihr euch wieder trennen solltet. Haltet das schriftlich fest.

Standort Marketing: Ihr könnt weiterhin getrennt auftreten, oder euch als gemeinsamen Standort vermarkten. Das heißt, ihr kreiert eine Marke, ihr habt einen gemeinsamen Webauftritt und auch eure Social-Media-Aktivitäten zielen auf den Standort ab. Klärt das aber vorher genau ab, was ihr für euer eigenes Label macht und was für den gemeinsamen Standort.

Registrierkasse: Theoretisch können mehrere UnternehmerInnen eine Registrierkasse gemeinsam verwenden. Voraussetzung: Gesonderte Datenerfassungsprotokolle und gesonderte Signaturerstellungseinheiten.



Praxisgemeinschaft Lebendich
 Nicole Siller
 Leystraße 152/2.35
 1020 Wien
 www.lebendich.at

„Ich heiße Nicole Siller und bin seit gut sechs Jahren mit meinem EPU lebendich als Dipl. Psychologische Beraterin, Syst. Coach und Sexualberaterin selbständig. Ich biete Einzel- und Paarcoaching/-beratung an. Da ich früher viele Jahre in der Wirtschaft tätig war, arbeite ich auch immer wieder im Businessbereich, auch mit kleinen Teams.“

Ich benötige meinen Praxis-Raum an maximal fünf bis sechs halben Tagen in der Woche mit KlientInnen – mein Arbeitszimmer ist davon getrennt – deswegen wollte ich den Raum auch sonst genützt wissen. Nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen (Mieteinnahmen), sondern auch, weil sich daraus Synergien ergeben, die uns allen zugute kommen und wir uns als Kolleginnen betrachten. Der Austausch ist uns wichtig. **Meine Raumpartnerinnen habe ich über die Online-Plattform ImGrätzl und das Raumteilerfestival kennengelernt**, bzw. kenne ich eine Kollegin

bereits aus der Ausbildung. Meine Kolleginnen sind aus den Bereichen Psychotherapie, Supervision, Beratung, Körperarbeit (z.B. durch Impulsströme), Aufstellungsarbeit und psychosoziale Beratung. Ich habe an alle meine Raumpartnerinnen **fixe Zeitblöcke** vermietet, die sie jede Woche nützen.

Ganz wichtig sind klare vertraglich fixierte Regeln: Wann genau der Raum wie zu übergeben ist – und wer was macht/besorgt, sowie was wann zu bezahlen ist. Jede Mieterin hat für die Mietdauer einen eigenen Schlüssel. Ganz klar muss auch ein Kündigungsszenario fixiert sein, da sich Bedürfnisse immer wieder ändern.

Ich habe auf **ergänzendes Angebot** Wert gelegt, aus dem sich auch für die KundInnen ein breiteres Angebot ergibt und wir Synergien nützen können. Wir haben derzeit einen gemeinsamen Folder, den wir alle sinnvoll verteilen (Geschäfte in der Gegend und Kontakte die jede von uns hat) und veranstalten z.B. Tage der offenen Türe, damit man uns alle kennenlernen kann. Da sich lebendige Praxisgemeinschaften immer wieder verändern, freue ich mich immer über Anfragen!“

3 Tipps beim Teilen von Praxisräumlichkeiten



Bevorzugte Berufsgruppen: Lege für dich fest, welche Berufsgruppen nicht als RaumteilerInnen in Frage kommen und erwähne das klar in deinem Raumteilergesuch. Uns ist aufgefallen, dass dies in diesem Umfeld eine größere Rolle spielt, als in anderen Branchen.

Erwähnung spezieller Ausrüstung im Raumteilergesuch: Für RaumpartnerInnen ist es besonders wichtig, was du ihnen zur Verfügung stellen kannst (z.B. eine Shiatsu-Matte, mobile Massageliege, Fußbodenheizung, oder ein Waschbecken im Zimmer).

Veröffentlichung: Mach das Raumteilergesuch auch in Ausbildungszentren bekannt, diese haben oft schwarze Bretter und verteilen die Raumteilerangebote gerne.

Zeitliche Einteilung: Raumteiler im Praxisbereich werden seltener nach einzelnen Stunden vergeben, sondern meistens in halben und ganzen Tagen. Wir sehen aber auch oft Raumteilergesuche, die etwas missverständlich formuliert sind, z.B. ein Tag = 180 €. Manchmal fragen wir nach und dann löst es sich auf, gemeint ist meistens ein Tag pro Woche, das sind vier Tage im Monat für 180 €. Formuliere deine Preisvorstellungen ganz genau, sodass deine zukünftigen RaumpartnerInnen sofort sehen können, ob das ins Budget passt.

Widmung: Gilt besonders bei Neuanmietung, ist aber auch sonst zu beachten. Willst du korrekt vorgehen, gilt es herauszufinden, welche Nutzung überhaupt zulässig ist. Manchmal sehen die Praxen ja wie Wohnungen aus, aber das täuscht, man braucht die passende Widmung bzw. muss die Nutzung auch von den VermieterInnen geduldet werden. Bei diesem Punkt frag am besten deine/n VermieterIn bevor du tatsächlich anmietest. Diese/r weiß Bescheid, welche Nutzung zulässig ist und du bist abgesichert.

Klingel: Uns wurde immer wieder berichtet, dass die Klingel das größte Problem ist. Wenn du mehrere Räume hast und diese gleichzeitig genutzt werden sollen, braucht es eine gute Absprache, wie das mit der Klingel gelöst wird. Nichts ist nerviger, als wenn man im Einzelgespräch ist, die Klingel dauerläutet und die Türe nicht geöffnet wird.



Across the Universe
Christina Goebel
Piaristengasse 18
1080 Wien
www.universe8.at

Ursprünglich wollte Christina mit einer Freundin ein gemeinsames Büro anmieten, weil sie endlich raus aus dem Home-Office wollte. Per Zufall fand sie bei einem Spaziergang ein komplett neu renoviertes und wunderschönes Erdgeschoßlokal. Die Fläche war zwar um vieles größer als eigentlich geplant, aber Christina hatte sich bereits verliebt. Und schon war das Erdgeschoßlokal mitten im achten Bezirk angemietet.

Die Idee hinter ihrem Projekt: Viele Menschen um die 40 wollen nochmal neu durchstarten und raus aus ihrem Vollzeit-Job. Es wird Zeit, sich in etwas Neuem zu versuchen und vielleicht seine Leidenschaft zum Beruf zu machen. Dazu braucht es Raum, denn Arbeiten macht sonst (immer nur alleine zuhause) keinen Spaß. Außerdem: Zwischen Kindern und Wäsche auf kreative Gedanken zu kommen, kann durchaus eine Herausforderung sein.

Christina war lange in einer Werbeagentur tätig, doch der Moment war gekommen, wo ihr das nicht mehr reichte. Es wurde immer schwieriger, Arbeit und Kinder unter einen Hut zu bringen. Es war nach der Karenzpause irgendwie nicht mehr das Gleiche wie früher. Heute genießt Christina ihren

Freiraum, sich ihre Zeit frei einzuteilen und Projekte umsetzen, die ihr Freude bereiten.

Wichtig für diesen Schritt war ein passender Raum: **„Zuhause kannst du keine Kunden einladen oder Aufträge besprechen. Seit ich die Räumlichkeiten habe, merke ich, wie sehr mir das dabei hilft, mich und mein Unternehmen zu repräsentieren.“** Adäquate Räumlichkeiten geben also nicht nur Platz zum entspannten Arbeiten, sondern sie geben gleichzeitig dem Unternehmen eine gewisse Wertigkeit. Doch Christina gibt mit Across the Universe auch anderen Selbstständigen Raum für ihre Projekte und Unternehmen.



Across the Universe ist zu einem Ort für vielfältige Nutzungen geworden, verschaffen wir uns im Folgenden einen Überblick! **Die Nutzungen für die Räumlichkeiten hat sich aus der Raumstruktur ergeben.** Der Eingangsbereich und das Schaufenster sind relativ groß und eignen sich hervorragend, um Produkte zu präsentieren. Coworking war für Christina selbst wichtig, da sie ja aus dem Home-Office hinaus wollte – dieser Bereich ist gleich oben, inklusive einem extra Besprechungsraum und einer kleinen Küche. Neben ihrer Arbeit in der Werbebranche ist sie als Schamanin tätig. Dazu benötigt sie einen Behandlungsraum im Untergeschoß. Zusätzlich dazu gibt es im Untergeschoß einen weiteren großen Raum mit Umkleemöglichkeit - optimal für Yoga oder Ähnliches. In diesen Räumen wird eine weitere Vision von Christina lebendig: Sie möchte ein spirituelles Zentrum in Wien aufbauen, wo HeilerInnen aus der ganzen Welt zu Gast sind.

TIPP:

Versuche ein passendes Angebot für deine Räumlichkeiten und deine Ressourcen aufzubauen. Manchmal ist eine große Vielfalt möglich, manchmal macht Spezialisierung mehr Sinn.

Was viele ihrer RaumnutzerInnen eint: Sie befinden sich mit ihren Projekten im Übergang zwischen Liebhaberei und einer erfolgreichen Selbstständigkeit. Für viele YogalehrerInnen beispielsweise ist Across the Universe ein Ort, an dem sie sich das erste Mal richtig ausprobieren und einen KundInnenstamm aufbauen können. Apropos KundInnen: Laut Christina sind die KundInnen einer der großen Vorteile des gemeinsamen Arbeitens an einem Ort. Viele KundInnen besuchen auch Kurse anderer

LehrerInnen oder nehmen das ein oder andere aus dem Schaufenster mit nach Hause. Eine Win-Win-Situation für alle.

Nicht nur die KundInnen, sondern auch die KollegInnen besuchen mittlerweile immer öfter die Kurse der anderen. Bis es soweit ist, braucht es ein bisschen Zeit: Sich kennenlernen, ankommen, neugierig auf die anderen werden und merken, wie viel weiter man über eine engere Zusammenarbeit kommt.

Christina hat ein Auge darauf, dass es auch für ihre MieterInnen gut läuft. Sie greift ihren KollegInnen etwa bei Grafik und Werbung (Aufbau der Homepage, Logogestaltung etc.) unter die Arme. Der Vorteil: Mit einem guten Auftritt verdienen ihre MieterInnen mehr Geld, sie können sich etablieren und bleiben Christina erhalten. Christina unterstützt mit ihrem Space ganz bewusst Menschen, die am Beginn ihrer LehrerInnen-tätigkeit stehen und kommt diesen ggf. auch finanziell entgegen.

Auch untereinander funktioniert die Zusammenarbeit gut: Eine Yogalehrerin, die auch Fotografin ist, macht die Fotos für die Homepage oder für die Werbung der anderen. Generell wünscht sich Christina, dass alle an einem Strang ziehen – z.B. bei der Akquise. Organisatorisch ist so eine Angebotsvielfalt und die Anzahl von



RaumnutzerInnen natürlich herausfordernd. Christian verwendet deshalb eine Buchungssoftware für etwas über 100 € pro Monat. Diese hilft, Chaos bei den Buchungen und vor allem bei der Buchhaltung zu vermeiden.

Bezüglich Organisation: Jede Woche erstellt Christina einen neuen Stundenplan, laufend befüllt sie die Social-Media-Kanäle und die Akquise neuer RaumnutzerInnen hat sie ebenfalls ständig im Blick. Christina ist selber viel in der Yoga-/Alternativ-Szene unterwegs. Bei Workshops oder Festivals lernt sie immer wieder inspirierende LehrerInnen kennen, die sie in ihr Studio einlädt. Damit holt sie auch ein bisschen den Spirit der Events (z.B. Burning Man, Ozora, Heart Culture, etc.) nach Wien.

TIPP:

Rede über dein Projekt und verbreite deine Ideen, wann und wo auch immer du dazu kommst. Vielleicht kennt wer wen, der wen kennt und plötzlich hast du deine/n RaumpartnerIn gefunden!

Unterschätzt hat Christina das Sommerloch in Wien. In der Yogaszene ist nicht viel los: Viele LehrerInnen sind im Ausland, machen Weiterbildungen oder einfach mal eine Pause. Für den kommenden Sommer wird sie sich deshalb alternative Nutzungen überlegen, um speziell in dieser Zeit andere RaumnutzerInnen anzusprechen. Christina erzählt, dass sie ausreichend Startkapital

eingepflanzt hatte. Das hat viel Druck von ihr genommen. Neben dem Finanziellen brauchte es vor allem Zeit, um alles so umzusetzen, wie sie sich das vorgestellt hatte.

TIPP:

Raumteilen kann heißen: „Gemeinsam anmieten“ oder „Ich miete an und suche mir RaumpartnerInnen“. Für welche Art du dich auch entscheidest, vom gemeinsamen Arbeiten kannst du in beiden Fällen profitieren.

Was geht Christina als nächstes an?

Der große Eingangsbereich ruft noch nach einer passenden Nutzung. Derzeit wird dieser hauptsächlich als Showroom verwendet. Christina könnte sich auch vorstellen, dass jemand dort sein Geschäft eröffnet. Wir sind sicher, dass Christina wieder eine Lösung findet und sich eine feine neue Raumpartnerschaft entwickelt. Christina erzählt, dass diese Vielfalt an spannenden, netten und innovativen Menschen in ihrem Space die die Belohnung für so manche Herausforderung sind. Raumteilen ist eben nicht nur Ressourcen sparen, sondern es verbindet Menschen. Daraus kann sich, wie man auch an diesem Beispiel sehen kann, vieles entwickeln.

3 Tipps beim Teilen von Studios

Atmosphäre: Die Atmosphäre in den Räumlichkeiten ist für viele Raumsuchende ein ganz wichtiges Entscheidungskriterium. Versuche, die Stimmung zu beschreiben und gute Fotos zu machen, die die Atmosphäre auffangen. Es muss übrigens nicht geleckert und glatt sein, auch raue Räume haben ihren Charme und ihre Fans.

Lärm: Können bei dir Kurse stattfinden, bei denen es auch lauter werden kann (z.B. Musik, Trommeln, etc.)? Wenn du zwei Räume hast, in denen parallel Kurse stattfinden können, solltest du die Frage mit der Lärmübertragung unbedingt vorher austesten. Falls Lärm kein Problem ist, dann hast du ein wirkliches Schätzchen an der Hand und solltest das bei deiner Raumteilerbeschreibung unbedingt hinzufügen. Das ist ein großer Pluspunkt. Genauso aber ist es ein Pluspunkt, wenn es bei dir absolut ruhig ist, auch das solltest du erwähnen.

Raumgestaltung: Bei Studios spielt auch der Boden eine spezielle Rolle! Wenn du z.B. einen Schwingboden anbieten kannst, solltest du das unbedingt dazu schreiben. Genauso interessant ist es, ob es Wandspiegel gibt.

Klärung deiner Aufgaben: Wenn du RaumteilerInnen mitaufnimmst, stelle unbedingt vorher klar, dass du zwar Raum anbietest, aber nicht AnsprechpartnerIn für die GruppenteilnehmerInnen bist. Natürlich kannst du das auch übernehmen und z.B. auch die Buchungsabwicklung übernehmen, dann fällst du nicht mehr unter den Begriff RaumteilerIn, sondern eher unter StudiobetreiberIn.

Online-Kalender: Stelle einen Kalender für die Stunden online, zu dem die RaumteilerInnen Zugriff bekommen. Im Kalender können sie die freien Slots einsehen und ihre Stundenreservierungen vornehmen. Der Google-Kalender ist zum Beispiel ein kostenloses Tool, das sich dafür eignet.

Regelmäßiger Austausch: Setze ein regelmäßiges Treffen mit allen RaumpartnerInnen auf die Agenda. Dort können Probleme geklärt werden, aber vor allem können diese Treffen genutzt werden, um gemeinsame Aktionen zu planen, z. B. einen Tag der offenen Tür, gemeinsame Gutscheinkaktionen, oder auch eine Flyeraktion im Stadtteil.

Hausordnung: Es sind Kleinigkeiten, die manchmal für Unmut sorgen, die aber in einer Hausordnung geregelt werden können: Jeder lüftet den Raum nach der Stunde, alle Geräte und Matten werden wieder an den Platz gebracht.

**Überziehen von Stunden:**

Am häufigsten gibt es übrigens Probleme zwischen RaumteilerInnen, wenn Stunden überzogen werden und die/der nächste RaumteilerIn wartet und ihre Stunde nicht beginnen kann.

Dafür haben wir folgende Tipps bekommen:

Tipp 1: Hänge eine Uhr im Raum auf.

Tipp 2: Vermiete deinen Raum nicht ohne Pausen zwischen den Stunden.

Tipp 3: Kommuniziere klare Regelungen: Viele machen es z.B. so, dass die TrainerInnen, 5 Minuten bevor die Stunde anfängt, mit ihren Gruppen in die Räume kommen dürfen.

NO 3 Teilen von Werkstätten Lakatos Antique



Lakatos Antique
Tibor Lakatos
Riglergasse 12
180 Wien
www.lakatos-antique.at

Bevor Tibor sich selbstständig machte, arbeitete er drei Jahre in Wien als **Treasury & Risk Manager**. 2016 übernahm er das Tischler-Unternehmen seines Vaters, entwickelte es weiter und modernisierte die Produkte.

Seine Leidenschaft ist die Herstellung hochwertiger, edler und individueller Sekretäre, ausgestattet mit modernen Gadgets, wie etwa einem automatischen Licht oder USB-Anschlüssen.

Tibor verwendet auch neue Materialien, kombiniert etwa Beton mit Holz. Eigentlich wollte er Teil einer vorhandenen Werkstattgemeinschaft werden, doch hierfür gab es schlichtweg kein Angebot, das seinen Vorstellungen entsprach. Deshalb machte er sich auf die Suche nach Räumlichkeiten, die für die Verwirklichung seines Unternehmens optimal sind.

Passend für sein Produkt suchte er vor allem in den „nobleren“ Bezirken Wiens, um für seine Kunden gut erreichbar zu sein. Er fand ein geeignetes Souterrain

im 18. Bezirk und der Grundriss ermöglichte es die Maschinen in einem gut abgeschirmten Raum unterzubringen. In den Räumlichkeiten hat baulich alles soweit gepasst – einzig die Stromanschlüsse mussten erweitert werden.

TIPP:

Pläne bei der Neueröffnung einer Werkstatt eine längere Vorlaufzeit ein.

Bevor Tibor seine Pläne tatsächlich umsetzen konnte, benötigte er ungefähr ein Jahr Vorbereitungszeit. Die Umsetzung hat Tibor über Ersparnisse finanziert und sein Vater war mit Materialien und Überbleibseln aus der Tischlerei eine große Hilfe. Die Renovierungsarbeiten wurden größtenteils in Eigenleistung erbracht.



Nun möchte Tibor wieder zum ursprünglichen Vorhaben zurückkommen: **Eigentlich war es ja sein Plan gemeinsam mit anderen Menschen in einer „Creative Cave“ zu arbeiten**, sich gegenseitig zu inspirieren und weiterzubringen. Um das zu realisieren zu können und um den finanziellen Druck zu mindern, ist Tibor nun auf der Suche nach RaumpartnerInnen. Er plant außerdem, wieder in Teilzeit in der Finanzbranche zu arbeiten, da es sich finanziell mit seinem Unternehmen sonst nicht ausgeht. Das bedeutet, er wird nicht tagtäglich in seinem Souterrain tätig sein und künftige RaumpartnerInnen können in der Werkstatt auch allein arbeiten.

Für Tibor wäre ein Mix aus Menschen, die im Kunstgewerbe tätig sind, optimal. Aber auch DesignerInnen oder andere, die nur einen Tisch zum Arbeiten brauchen, könnten in den Räumen happy werden. Er hat auf seinen 70 m² ja bereits einen Maschinenraum mit einer großen Auswahl an Maschinen und Werkzeugen. RaumpartnerInnen können diese auf Wunsch und gegen einen kleinen Aufpreis mitbenutzen, was für viele ein ziemlicher Pluspunkt sein dürfte.

Weiters hat er einen Lagerraum, der auch gerne von den RaumpartnerInnen verwendet werden kann. Tibor ist sehr flexibel: Je nach den Bedürfnissen seiner RaumpartnerInnen ist er auch bereit, umzustellen bzw. die Räume teilweise neu zu strukturieren (z.B. einen Schreibtisch reinzustellen oder Platz für andere Produkte im Showroom zu machen). Natürlich so, dass jede/r vernünftig arbeiten kann.

Seine Vorstellung von einer optimalen Raumpartnerschaft: Er wünscht sich nicht nur NutzerInnen für die Räume, sondern fände es auch gut, wenn daraus mehr entstehen würde. Kooperationen, Austausch und besonders schön wäre es, wenn man sich gegenseitig inspiriert und dadurch ein Feld für Innovation und Weiterentwicklung entsteht.

Tibor ist neu unter den RaumteilerInnen, aber er ist überzeugt davon, dass dies für ihn und sein Unternehmen der richtige Weg ist - und zwar nicht nur aufgrund der finanziellen Vorteile, sondern vor allem der kreativen Gemeinschaft wegen. Das ist Raumteilen!



3 Tipps für das Teilen von Werkstätten 🚀



Ausstattung: Falls in deiner Werkstatt z.B. sowohl Holz- als auch Metallarbeiten möglich sind (Betriebsanlagengenehmigung checken), dann ist das eine echte Seltenheit und erhöht den Kreis an potentiellen RaumpartnerInnen. Schreib die Nutzungsmöglichkeit bei deiner RaumpartnerInnen-Suche immer dazu.

Geräte und Maschinen: Ein großer Vorteil der Raumpartnerschaft ist es, Geräte und Maschinen zu teilen. Du kannst welche zur Verfügung stellen, aber vielleicht bringen ja auch deine neuen RaumpartnerInnen welche mit. Macht euch Konditionen aus, zu denen ihr teilt - vielleicht borgt ihr sie euch ohne Gegenleistung, macht Tauschgeschäfte oder es wird ein kleiner Beitrag vereinbart. Habt ihr alle etwas noch nicht, könnt ihr auch überlegen, gemeinsam Neues anzuschaffen. Gerade bei teuren Maschinen mindert das den finanziellen Aufwand.

Falls du mal was Außergewöhnlicheres benötigst oder Geräte nicht extra anschaffen willst, weil du sie selten brauchst: **Ab 2019 wird es bei imGrätzl.at das neue Verleih-Service Coop&Share geben.**

Lagermöglichkeiten: Nachdem du ja vermutlich etwas fertigst und in irgendeiner Form Material benötigst, ist es wichtig, dass du dir überlegst, wo du dieses Material lagerst. Doch nicht nur das Material, auch fertige, noch nicht verkaufte Stücke brauchen Platz. Wenn wir schon beim Thema Material sind: Vielleicht kannst du ja sogar gemeinsam mit deinen RaumpartnerInnen einkaufen? Großbestellungen kommen oft billiger.

Anlieferung: Apropos Bestellen und Einkaufen: Das muss ja auch geliefert werden! Schau dir am besten beim Besichtigen auch ein bisschen den Raum vor der Werkstatt an: Gibt es hier z.B. einen Parkplatz oder einen Innenhof, wo es nicht weiter stört, wenn der mal kurz für Anlieferungen belegt ist? Wenn du größere Produkte fertigst oder eine große Gemeinschaftswerkstatt geplant hast, kann hierfür ein Standort, der nicht komplett in der Innenstadt liegt, aber dennoch gut erreichbar ist, besonders praktisch sein.

NO 3

Gemeinsam Raum aktivieren miniMall



hempcare
Hubert Hausmann
& Paul Purgina
Fuhrmannngasse 15
3100 St. Pölten
www.cbd-hempcare.com

Hubert und Paul entwickeln Premium-CBD-Produkte und haben dafür hempcare gegründet. Im März 2018 mieteten sie in St.Pölten dann gemeinsam mit einem Anbieter für Brettspiele ein Geschäftslokal an, um ihre Produkte zu vertreiben. Die miniMALL war geboren.

Das Raunteiler-Shop Konzept hat sich so gut bewährt, dass sie nun auch in Wien ein passendes Geschäftslokal und RaumpartnerInnen suchen.

Mit dem Raunteiler-Shop Konzept begannen sie vor allem aufgrund der finanziellen Vorteile: Durch das Teilen der Kosten konnten sie auf eine Fremdfinanzierung verzichten. Das Teilen der Präsenzzeit im Geschäft wiederum ermöglicht allen Beteiligten, dass sie nebenbei noch ihren anderen Tätigkeiten nachgehen können (Hubert betreibt nach wie vor seine Landwirtschaft). Das minimiert wiederum das Risiko,

das mit der Eröffnung eines Geschäftes einhergeht. Erfreut haben sie auch festgestellt, dass die Brettspielkunden an den Cannabis-Produkten sehr interessiert sind und vice versa.

Hubert und Paul wünschen sich auch in Wien RaumpartnerInnen, mit denen sie eine Vertrauensbasis aufbauen können, da z.B. die zwei Kassen vom jeweilig anderen mitbedient werden. Und: Im Idealfall ergänzen sich die Produkte. Dabei kann offensichtlich Vieles gut funktionieren - wie die beiden es bei der Kombi Brettspiel und Cannabis erlebt haben.

Warum suchen Hubert und Paul jetzt RaumpartnerInnen, um ein Geschäftslokal neu anzumieten, man könnte sich ja auch einfach andocken?

Der Vorteil beim gemeinsamen Neuanmieten ist, dass alle Raumpartner wirklich auf Augenhöhe agieren und man von Anfang an etwas gemeinsam erschaffen kann, das für alle Partner gleichermaßen passt. Beim Andocken müssen sich die später dazukommende PartnerInnen an den vorhandenen Gegebenheiten orientieren, was den Handlungsspielraum etwas einschränkt. Falls du ebenfalls daran denkst ein Geschäft in Wien zu eröffnen und dir ein Raunteiler-Modell vorstellen kannst, dann schreib Hubert und Paul an :-)





© Rochuspark

Auf **imGrätzl.at** habt ihr die Möglichkeit, euch gezielt mit Raumsuchenden zusammenzuschließen, die mit anderen zusammen Raum neu anmieten möchten.

Wenn du Menschen zur gemeinsamen Neuanmietung gefunden hast, dann:

- ▶ Trefft euch zunächst, lernt euch kennen und erzählt euch gegenseitig, was ihr macht und was ihr vorhabt.
- ▶ Alle schreiben vorab für sich ihre Raum- anforderungen auf und tragen es in der Runde vor. Hängt diese Raumanforderungen auf.
- ▶ Zählt dann zusammen, was das an Fläche und Räumen bedeuten würde.
- ▶ Recherchiert, was am Markt die Preise für so eine Gewerbefläche sein könnten. Dadurch bekommt ihr eine grobe Vorstellung der Kosten.
- ▶ Fangt früh an über Geld zu reden, wer kann wie viel bezahlen und welche Summe kann jede/r am Anfang zur Aktivierung (Provision, Ausstattung, Renovierung) der Fläche beitragen. An der Stelle trennt sich oft die Spreu vom Weizen.

Es ist übrigens besser, wenn alle gleich viel investieren und zu gleichen Teilen zur Aktivierung der Fläche beitragen.

Holt euch dann einen Unbeteiligten dazu, der euch die richtigen Fragen stellt:

- ▶ Wie sieht euer Konzept aus?
- ▶ Was passiert mit den getätigten Investitionen, wenn jemand wieder raus will?
- ▶ Wie kommen neue RaumpartnerInnen rein?
- ▶ Oft wollen VermieterInnen von Gewerbeflächen nur einen oder zwei HauptmieterInnen. Wer ist bereit dazu?
- ▶ Wie stimmt ihr euch in der Gruppe ab?
- ▶ Haltet eure Innen-Absprachen detailliert schriftlich fest.

Habt ihr etwas mehr Zeit?

In den neuen Stadtentwicklungsgebieten z. B. im Nordbahnhofviertel sind immer mehr Bauträger bereit, Wünsche bezüglich der Ausgestaltung der Fläche auch baulich zu berücksichtigen. Sprecht durch, ob das etwas für euch wäre.

Tipps, Infos & Adressen

NO 1 Wir stellen uns vor!	S. 6
NO 2 Räume teilen leicht gemacht	S. 10
NO 3 Raumteiler-Modelle	S. 18
NO 5 Raumteiler-Hubs	S. 51
NO 6 Raumteiler-Hintergrund	S. 62

NO 4 Tipps, Infos & Adressen von erfolgreichen RaumteilerInnen



© Lena Schartmüller



SCHLÜSSEL

Wenn man mit vielen Menschen seinen Raum teilt, dann werden Schlüssel ein Thema.

Haustürschlüssel sind dabei oft noch einmal eine spezielle Hürde, weil diese manchmal seitens der EigentümerInnen nur in einem sehr beschränkten Umfang rausgegeben werden und sie oft auch nicht ohne weiteres nachgemacht werden können. Am besten also vorab abklären.

Grundsätzlich verlangen die RaumteilerInnen, die wir befragt haben, immer eine Schlüsselkaution, weil Schlüssel eben gerne mal verloren gehen. Besonders nervig ist das, wenn es sich um die besagten Haustürschlüssel handelt.

Für die Kautions wird ein Formular aufgesetzt, die RaumpartnerInnen zahlen die Kautions ein, unterschreiben das Formular (kostenloser Download auf imGrätzl.at) und bekommen die Schlüssel ausgehändigt. Wenn die RaumteilerInnen die Raumpartnerschaft kündigen, gibt man die Schlüssel zurück und bekommt die Kautions wieder zurück.

Wenn du häufig wechselnde RaumpartnerInnen hast, oder sehr viele Räume teilst, dann könnte Technik, also smarte Schlösser, genau die Lösung sein, die du suchst. Schau dir mal Nuki.at oder august.com an. Das sind Schlösser, die einfach auf das bestehende Schloss aufgesetzt werden und dann über eine App gesteuert werden.



© Mirjam Mieschendahl

VERTRÄGE

Nerven schonen und Ärger vorbeugen. Die meisten RaumteilerInnen, die wir interviewt haben, haben immer wieder im Laufe des Gesprächs betont, wie wichtig schriftliche Absprachen und Verträge sind. Das hört sich erst einmal nach viel Bürokratie an und man versteht sich ja auch am Anfang immer sehr gut.

Aber klare schriftliche Absprachen, wie z. B., wann die Miete/Servicegebühr spätestens auf dem Konto eingehen soll und was passiert, wenn sie es nicht tut. Oder auch, dass deine RaumpartnerInnen nicht einfach den Raum bzw. Slot an jemand anderes weitergeben können, gehören schriftlich dokumentiert. Genauso, welche Leistungen bei deinem Raumteiler enthalten sind z.B. Internet, Drucker. Neben der genauen und konkreten Beschreibung des Raums bzw. der Räume (Anzahl, Lage und Größe der Zimmer, Einrichtung etc.), und der Nutzungshäufigkeit müssen auch die Kosten exakt aufgeschlüsselt werden.

Gerade wenn die Zusammenarbeit eng ist und die eigene Arbeit durch die RaumpartnerInnen beeinflusst wird, wie etwa bei Geschäftslokalen, sind genaue Absprachen (z.B. wer wann im Geschäft ist) unerlässlich. Bist du selbst HauptmieterIn, ist es umso wichtiger, deine Verantwortung optimal abzusichern. Wir legen dir wirklich ans Herz, die Verträge vor der Unterzeichnung auch mal von RechtsexpertInnen prüfen zu lassen.

Also nimm dir mit deinen RaumpartnerInnen die Zeit und besprecht auch die komplizierten Details. Setzt schriftliche Verträge auf, denn das erspart Ärger!



© Dachsbau

EINRICHTUNG & RÄUMLICHKEITEN

Tatsächlich sind die Einrichtung und die Strukturierung der Räumlichkeiten sehr häufige Gründe, warum eine Raumpartnerschaft zerbricht, oder erst gar nicht zustande kommt – speziell, wenn es sich um Räume mit Publikumsverkehr handelt.

Viele möchten, dass die Einrichtung ein Ausdruck der eigenen Persönlichkeit ist und das eigene Unternehmen repräsentiert. Teilen sich mehrere einen Raum, muss man zwangsläufig Kompromisse eingehen. Das klappt, wenn man ein paar Sachen im Vorfeld beachtet und sich bewusstmacht, dass es um so etwas Schwieriges wie Geschmack geht.

Wenn du mit deinen RaumpartnerInnen eine enge Raumpartnerschaft eingehen möchtest, z.B. ein Geschäft teilst, dann macht vorab etwa einen Workshop, bei dem ihr die mögliche Einrichtung besprecht. Als Laie kann man eigene Designvorstellungen oft nicht besonders gut auf den Punkt bringen, deshalb holt euch zu diesem Workshop ExpertInnen dazu, die mit euch alle wichtigen Punkte durchgehen. Überlegt, wer welchen Bereich nutzen möchte und inwieweit ihr euch da in die Quere kommen könntet (z.B. Habt ihr Kunden, die etwas ausprobieren oder Ruhe brauchen? Oder könnte Lärm zum Problem werden?).

Außerdem: Setze auf eine möglichst mobile Einrichtung, also z.B. Tische auf Rollen, so dass die Räume flexibel umgestaltet und genutzt werden können. Less is more: Starte lieber mit weniger Möbeln und schau, was du wirklich zum Start brauchst.



© www.charlottefoto.com

BETRIEBSANLAGENGENEHMIGUNG

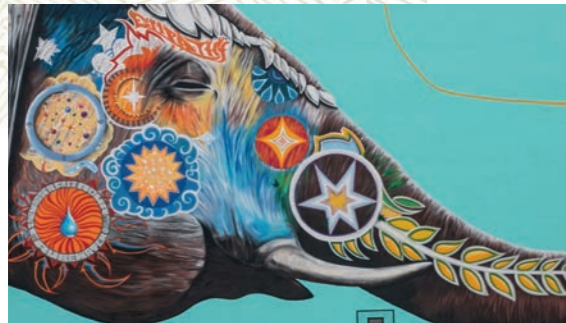
Falls ihr gemeinsam Raum neu anmieten möchtet, oder jemanden in einen bestehenden Raum dazunehmt, informiert euch kurz, ob das mit der Betriebsanlageneignung bei euch auch passt.

Es gibt Nutzungen, da braucht man in der Regel keine Betriebsanlageneignung (z.B. Büro, Pilatesstudio). Jedoch bei vielen anderen Nutzungen ist eine Betriebsanlageneignungspflichtig.

Angenommen, du vergibst einen ganzen Raum und hast InteressentInnen, die den Raum als Holzwerkstatt nutzen möchten. Dann ist es wahrscheinlich, dass du wegen der Werkstatt eine Betriebsanlageneignung für das gesamte Objekt besorgen musst.

Unter die Betriebsanlageneignung fallen sämtliche Gewerbe, die dauerhaft ausgeübt werden und von denen beispielsweise nicht nur vorübergehend Belästigungen, Gefahren oder Beeinträchtigungen ausgehen. Das können Lärmemissionen genauso wie Geruchsentwicklungen oder Ähnliches sein.

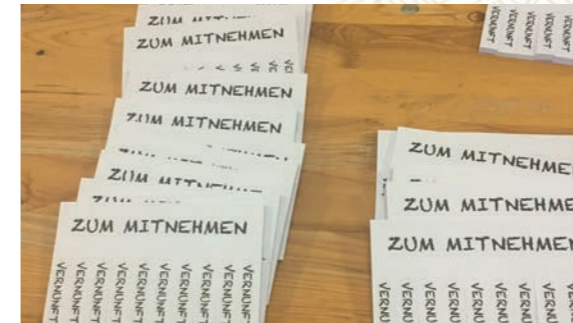
Einmal im Monat gibt es dazu kostenlos einen Projektsprechtag für deinen Bezirk (siehe Tipps, Infos & Adressen).



© hanohiki | 123RF Stock Photo



© tuk69tuk | 123RF_Stock_Photo



© Mirjam Mieschendahl



© Lena Schartmüller

(GEWERBE-)MIETRECHT

Man könnte darüber Romane schreiben: Rund um Immobilien gibt es immer wieder viele Streitigkeiten und das sehr komplexe Mietrechtsgesetz ist für NichtexpertInnen ein regelrechtes Labyrinth.

Das liegt daran, dass für das Mietrecht nicht nur das Mietrechtsgesetz (MRG) anzuwenden ist, sondern in manchen Fällen auch Auszüge aus dem ABGB, Steuerrecht oder WGG.

Die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes ist für private und gewerbliche Nutzung identisch geregelt.

Wenn du es ganz genau wissen willst, wie du deine Verträge (z.B. Pacht, Untermiete, Vermietung) gestalten sollst, wirst du nicht drum herum kommen, RechtsexpertInnen zu konsultieren.

Viele RaumteilerInnen, mit denen wir gesprochen haben, haben allerdings selber nicht die Ressourcen, um sich in das Thema tiefer einzuarbeiten, oder die Expertise einzuholen.

Gewerbetreibende, die bei der Wirtschaftskammer gemeldet sind, können bei Neuanmietung von Geschäftslokalen ihre Verträge dort überprüfen lassen. Auch bieten die Kreativen Räume Wien eine Rechtsberatung an.

UMSATZSTEUER

Vor Abschluss eines Gewerbemietvertrages gilt es zu schauen, ob VermieterInnen die Umsatzsteuer-Option gewählt haben, oder ob das Objekt umsatzsteuerfrei vermietet werden soll.

Das heißt entweder 0 % oder 20 % Umsatzsteuer, die auf die Miete ausgewiesen werden. Normalerweise sind Gewerbeflächen von der Umsatzsteuer befreit. Aber wenn VermieterInnen große Investitionen planen, wie z. B. einen Umbau, dann werden sie eher die Umsatzsteuer-Option wählen, um die Umsatzsteuer, die einem z. B. HandwerkerInnen in Rechnung stellen, absetzen zu können.

Wenn du dich also als RaumteilerIn einmieten willst, und dein Umsatz unter 30 000 € (=Nettogrenze) jährlich liegt, dann ist das für VermieterInnen schwierig, wenn sie die Umsatzsteuer-Option gewählt haben, du aber nicht. Diese VermieterInnen werden aus steuerlichen Gründen MieterInnen bevorzugen, die ebenfalls vorsteuerabzugsfähig sind. Du kannst ihnen anbieten (Kleinunternehmen haben die Wahl), zur Umsatzsteuerpflicht zu wechseln, damit löst sich dieses Problem. Das Prinzip ist natürlich auch auf dich als Raumhabende/r anzuwenden. Wenn du eine Gewerbefläche mit Umsatzsteuer angemietet hast, dann musst auch du schauen, dass du RaumpartnerInnen reinnimmst, die vorsteuerabzugsfähig sind.

Besprich mit deiner Steuerberatung, was der Wechsel zur Umsatzsteuerpflicht für dich bedeuten würde.

WIDMUNG

Die passende Praxis oder Büroräumlichkeit zu finden ist gar nicht leicht. Manche fangen deshalb an, auf dem Wohnungsmarkt zu suchen, aber das wirft einige rechtliche Fragestellungen auf.

Fragt also bei den VermieterInnen nach, welche Flächenwidmung hier gültig ist und welche Nutzung zulässig ist. Nicht hilfreich ist es, wenn man den tatsächlichen Mietzweck bei der Anmietung verschweigt, rechtliche Probleme sind hier vorprogrammiert. Wird eine Wohnung z. B. ausschließlich zu Wohnzwecken angemietet, so stellt eine anderweitige Verwendung einen Kündigungsgrund dar.

ImmobilienbesitzerInnen können generell einen Rahmen für Nutzung ihres Eigentums festlegen, jedoch unterliegt das öffentlich-rechtlichen Beschränkungen. In Wien ist dies in der Bauordnung geregelt. In weiten Teilen Wiens gilt, dass grundsätzlich kleinbetriebliche Nutzungen zulässig sind, wenn die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belastet wird.

Dennoch am besten einfach vor Abschluss des Mietvertrages ansprechen und sicher gehen, dass euer Vorhaben an diesem Standort im gesetzlichen Rahmen ist.

UNTERVERMIETEN ERLAUBT?

Nicht jeder Mietvertrag erlaubt eine Untervermietung. Ein wichtiger Punkt, der früh gecheckt werden sollte, um Probleme zu vermeiden und mit dem Raumteilen starten zu können.

Raumteilen bedeutet in vielen Fällen, dass du deine Räumlichkeiten untervermietest. Wie auch in einer WG, wenn eine Person die Hauptmiete für die gesamte Wohnung übernimmt und einzelne Zimmer untervermietet werden. Sowohl bei Wohnungen, als auch bei Gewerbeflächen ist im Mietvertrag geregelt, ob Untervermietung seitens der VermieterInnen gewährt wird.

Überlegt man also, RaumpartnerInnen mit ins Boot zu holen, sollte als allererster Schritt der eigene Mietvertrag gründlich durchgelesen werden. Ist man sich nicht ganz sicher, am besten die VermieterInnen kontaktieren und die Pläne besprechen – dann kann nichts schief gehen.

NO 4 Tipps, Infos & Adressen RaumpartnerInnen gesucht!



© olgapink | 123RF Stock Photo

Schreibe zunächst auf, welche Raumanforderungen du hast, z.B.:

Benötigst du einen 24/7-Zugang zum Raum?

Bringst du Maschinen mit?

Brauchst du eine Lagerfläche?

Ist etwas Lärm egal, oder hast du es lieber ganz ruhig?

Raumangebote zu vergleichen ist gar nicht so einfach, die einen stellen eben nicht nur einen Raum zur Verfügung, sondern auch jede Menge Infrastruktur, wie Gemeinschaftsräume, Geräte oder vielleicht sogar den Zugang zu neuen KundInnen. Je weniger Infrastruktur und Ausstattung der Raum bietet, desto günstiger wird der Raum.

Schau drauf, dass ihr eure **Abmachungen schriftlich festhaltet**, z.B. was wirklich in deinem Raumteiler-Package drin ist – damit es nicht nach einem Jahr zu bösen Überraschungen kommt, wenn plötzlich zum ersten Mal die Abrechnung für Heizung und Strom reinflattert, die vielleicht nicht ganz so realistisch kalkuliert wurde und die du dann mitübernehmen sollst.

Bei vielen Raumteiler-Modellen ist der Raum am Ende gar nicht so wichtig, sondern mehr die Frage, ob man sich gegenseitig als RaumpartnerInnen grundsätzlich sympathisch findet. Bevor du dich fest einmietest, macht eine Probezeit durchaus Sinn.

Überlege dir:

Warum möchtest du dich in einen Raumteiler einmieten? Sind es nur die geteilten Kosten?

Oder geht es dir auch um eine engere Zusammenarbeit?

Falls du dir auch kooperatives Zusammenarbeiten wünschst, dann sag das vorneweg.

Deinen Wunschraum gibt es vielleicht gerade nicht auf dem Markt, das liegt auch daran, dass viele Leute mit freien Raumressourcen noch nicht auf den Gedanken gekommen sind, ihren Raum zu teilen. Das Teilen von Ressourcen ist für viele Menschen einfach noch ziemlich neu. Deshalb frage einfach selber bei interessanten Räumen proaktiv an, ob sie sich vielleicht eine Raumpartnerschaft vorstellen könnten.

Ist dein gewünschter Raum gerade voll und du hast noch etwas zeitlichen Puffer? Bei manchen Raumteilern ist eine Warteliste freigeschaltet, in die du dich eintragen kannst. Sobald ein Platz frei wird, wirst du benachrichtigt und kannst dich mit den Raumhabenden in Verbindung setzen.

Es gibt auch die Möglichkeit, dich mit anderen zusammenzuschließen und gemeinsam Gewerbeflächen ganz neu anzumieten. Gleichgesinnte dazu findest du auf **imGrätzl.at**. Trag dich dazu einfach in die Liste ein.

NO 4 Tipps, Infos & Adressen Raum zum Andocken gesucht!



© morgenjungs GmbH

Veröffentliche dein Raumteiler-gesuch auf deiner Webseite und verteile es über deinen Newsletter und dein eigenes Netzwerk.

Der **Raumteiler auf imGrätzl.at** bietet dir eine ganz einfache Möglichkeit, dein Raumgesuch genau dort zu platzieren, wo sich Raumsuchende umschauchen. Mach dein RaumpartnerInnen-Gesuch auch in den sozialen Netzwerken (z.B. in Facebook-Gruppen für Ein-Personen-Unternehmen oder speziell für euer Thema) bekannt.

NEU!

Dein Raum ist derzeit besetzt, aber du möchtest frei werdende Plätze sofort nachbesetzen? Seit kurzem gibt es die **Wartelisten-Funktion**. So siehst du sofort, wer sich für deinen Raum interessiert.

Suchstrategie 1: Hast du z.B. eine Werkstatt für Letterpress und möchtest Slots an WorkshopveranstalterInnen vergeben, dann suche gezielt nach Menschen, die solche Workshops anbieten. Kontaktiere sie persönlich, stell dich und deinen Raum vor. Eine schöne Möglichkeit, sein Netzwerk zu vergrößern :-)

Suchstrategie 2: Es gibt in jedem Stadtteil MultiplikatorInnen, die wie informelle Nachrichtenzentralen agieren. Frage herum, wer das in deinem Stadtteil ist, dann kontaktiere diese Personen und erzähle von deinem RaumpartnerInnengesuch.

Suchstrategie 3: Die Lokale Agenda und Gebietsbetreuungungen bekommen in ihren Gebieten viel mit. Auch, wer gerade auf der Suche nach Raum ist.

Suchstrategie 4: Wenn du aus dem Kreativwirtschaftsumfeld kommst, dann nimm Kontakt zu den Kreativen Räumen Wien auf, besonders, wenn du leistbaren Raum anbietest.

Suchstrategie 5: Gibt es Ausbildungsstätten, die von potentiellen RaumpartnerInnen besucht werden könnten? Dann schreib dort das Sekretariat an und bitte sie, deinen Raumteiler zu veröffentlichen.

Suchstrategie 6: Es gibt viele Kleinanzeigenportale, auf denen du deine Anzeige gratis veröffentlichen kannst.

Suchstrategie 7: Wenn es mehr als eine Raumpartnerschaft sein soll, dann schreib die Idee auf und geh mit der Idee ganz gezielt auf Menschen zu, die du gerne dabei hättest. Es geht dann nämlich gar nicht mehr so sehr um Raum, sondern darum, etwas gemeinsam aufzubauen.



Kreativität braucht Räume, in denen sie sich entfalten kann. Um die Vielzahl an engagierten Ideen in den Bereichen Kunst, Kreativwirtschaft, Stadtteilarbeit und Soziales zu fördern, hat die Stadt Wien 2016 die Serviceagentur **KREATIVE RÄUME WIEN** ins Leben gerufen. Das Büro für Leerstandsaktivierung unterstützt die Öffnung von sonst brachliegenden Flächen für kulturelle oder soziale Nutzungen und sensibilisiert hinsichtlich der Themen Leerstandsvermeidung und Zwischennutzung.

Die Serviceagentur **KREATIVE RÄUME WIEN** setzt sich aus drei Akteur_innen zusammen:
 # SOHO in Ottakring (Kultur)
 # KOHLMAYR LUTTER KNAPP (Stadtentwicklung)
 # Pepelnik&Karl (Recht)

KREATIVE RÄUME WIEN agiert als Beratungs- und Vernetzungsplattform für Raumsuchende und Raumanbieter_innen. Das Büro ist Anlaufstelle für Kunst- und Kulturschaffende, soziale Initiativen, Vereine, Unternehmer_innen und Start-Ups, die nach Räumlichkeiten suchen, sowie für Immobilieneigentümer_innen, die leerstehende Liegenschaften einer Nutzung zuführen möchten. Gerne unterstützen wir auch Sie bei der Realisierung Ihrer Ideen und Projekte!

KONTAKT
 KRW Kreative Räume Wien GmbH
 T: +43 (0)676 643 20 66
 E: office@kreativraeumewien.at

PRESSEKONTAKT
 T: +43 (0)677 627 93 130
 E: presse@kreativraeumewien.at
 W: www.kreativraeumewien.at

BERATUNG

Jeden Dienstag von
 13.00 – 17.00 Uhr

Marxergasse 24/2, 1030 Wien

Bitte um kurze Voranmeldung unter
 office@kreativraeumewien.at

Für Termine außerhalb der Beratungszeit
 kontaktieren Sie uns bitte.

Telefonische Anfragen werden Montag-
 Freitag von 11.00 – 15.00 Uhr betreut.

NO 4

Tipps, Infos & Adressen Musterverträge



Verträge und Vereinbarungen können oftmals große Hürden darstellen.

Deswegen haben wir als **Unterstützung Vorlagen, Musterverträge und eine Kalkulationstabelle in Zusammenarbeit mit ExpertInnen erstellt.**

Diese findest du im Hilfebereich des Raumteilers und kannst sie von dort kostenlos runterladen.

Download unter:

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

Mustervereinbarung: Schlüsselkaution

Unbedingt die Kautions- und Schlüsselübergabe schriftlich festhalten.

Mustervertrag: Nutzungsgebühr

Bei einer Nutzungsvereinbarung ist nur eine beschränkte Nutzung gestattet. Die Nutzungsvereinbarung ist loser als ein Untermietvertrag.

Mustervereinbarung: Arbeitsplatz in Bürogemeinschaft

Der Klassiker.

Mustervereinbarung: Untermietvertrag

Ein Untermietvertrag bindet eher als die Nutzungsvereinbarung, hier besonders genau drauf schauen.

Simpler Einnahmen-Ausgaben-Kalkulator für Raum-Gebühren €

Hier gehts ums liebe Geld. Ein schwieriges Thema, das man gerne mal zur Seite schiebt. Dabei sollten gerade finanzielle Angelegenheiten nie aus dem Blickfeld verloren werden - denn an finanzieller Fehlplanung kann das beste Projekt oder Unternehmen scheitern.

Tipps, Infos & Adressen Adressen und Anlaufstellen



RaumpartnerInnen oder Raum gesucht:

Trage deinen Raumteiler oder dich als Raumsuchende/n auf imGrätzl.at ein. Bei regelmäßigen Raumteiler Speed Datings werden Raumhabende und Raumsuchende real miteinander verbunden.

imGrätzl.at

Ausstellungstraße 9/9, 1020 Wien
Tel.: 0699 15028277
wir@imgraetzl.at
www.imGrätzl.at

Fragen zu Vertragsausgestaltung:

Bist du Mitglied bei der Wirtschaftskammer? Dann kannst du dich kostenlos zu Themen wie Mietrecht, Vertrags-Check, Betriebsanlagen beraten lassen.

Wirtschaftskammer Wien

Abteilung Rechtspolitik
Stubenring 8-10, 1010 Wien
Tel. 01 514 50 1615
rechtspolitik@wkw.at
www.wko.at/wien/rp und
www.wko.at/wien/betriebsanlagen

Vernetzung Zwischennutzung & Leerstand –

Kreativwirtschaft: „*kreative räume wien*“ bringt AnbieterInnen von leerstehenden Geschäftslokalen mit Raumsuchenden zusammen.

Kreative Räume Wien

Büro für Leerstandsaktivierung
KRW Kreative Räume Wien GmbH
Mag. Thomas Kerekes MSc. BSc.
Marxergasse 24/2, 1030 Wien
Tel.: 0676 643 20 66
office@kreativeraumewien.at

Standortanalyse:

Du bekommst zu deiner bestehenden oder zukünftigen Gewerbefläche kostenlos eine Standortanalyse. Außerdem: Wenn du mit anderen gemeinsam neu anmieten möchtest, findest du bei den freielokale.at passende Geschäftslokale (gemakelt).

Wirtschaftskammer Wien

ServiceCenter Geschäftslokale
Hietzinger Kai 133, 4. Stock, 1130 Wien
Tel.: 01 514 50 - 6736
freielokale@wkw.at
www.freielokale.at

Stadtteilwissen:

Kontaktiere die Gebietsbetreuung oder die Lokale Agenda in deinem Bezirk. Die MitarbeiterInnen vor Ort verfügen über informelles Stadtteilwissen. Frage sie, wer im Stadtteil die „inoffizielle Nachrichtenzentrale“ ist und wo man seine RaumpartnerInnen-Suche im Stadtteil platzieren könnte. Es könnte auch Vereine geben, wie z.B. „Lebendige Lerchenfelder Straße“ (www.lerchenfelderstrasse.at) oder Einkaufsvereine - frag am besten direkt danach.

Gebietsbetreuung

info@gbstern.at
www.gbstern.at

Lokale Agenda 21 Wien

office@la21wien.at
www.la21wien.at

Leerstandsförderung:

Die Wirtschaftsagentur Wien unterstützt Wiener Unternehmen bei der Neubelebung von leerstehenden Geschäftslokalen.

<https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/programme/nahversorgung-und-stadtbelebung-84/>

Wirtschaftsagentur Wien

AnsprechpartnerIn:
Roswitha Groissmayer
Mariahilfer Str. 20, 1070 Wien

Betriebsanlagengenehmigung:

Einmal monatlich gibt es einen kostenlosen Sprechtag mit ExpertInnen. Infos zu den Terminen gibt es online.

Betriebsanlagenzentren der Magistratischen Bezirksämter

www.wien.gv.at/mba/projekt.html

Sucht Deine Idee ein Zuhause?

www.freielokale.at

Eine Idee zu haben ist eine Sache, diese zum Erfolg zu machen eine andere. Die richtige Standortwahl ist entscheidend für den Unternehmenserfolg!

Die Wirtschaftskammer Wien, mit dem Service Freie Lokale, unterstützt Neugründerinnen und Neugründer als auch Unternehmerinnen und Unternehmer bei der Suche nach dem geeigneten Standort in Wien und liefert entscheidungsunterstützende Analysen.

Lokalsuche

Die Freie Lokale-Datenbank der WK Wien hilft Informationen über freie Geschäftslokale abzurufen und somit ein passendes Geschäftslokal zu finden. Nach einer kostenlosen Registrierung erhält man auf www.freielokale.at Informationen über Lage, Größe, Ausstattung und Mietpreissituation.

Standortanalyse

Aufgrund von Schnellebigkeit, der hohen Mitbewerberzahl oder der wechselnden Trends müssen sich Neugründerinnen und Neugründer und Jungunternehmerinnen und Jungunternehmer immer wieder die Frage stellen: "Wo ist meine Zielgruppe? Wo passe ich mit meiner Geschäftsidee überhaupt hin?" Antworten auf diese Fragen bekommt man über die angebotenen Standortanalysen. Informationen über die Soziodemographie

der Einwohner, Kaufkraft, Branchenmix, Mitbewerber, Passantenfrequenzen oder die öffentliche Erreichbarkeit eines geplanten Standortes liefern hilfreiche Zahlen, Daten und Fakten. Auch bestehende Unternehmen müssen sich immer wieder die Standortfrage neu stellen und betriebswirtschaftlich mit JA beantworten können. Geschäftsidee und Standort müssen demnach harmonisieren.

Beratung & Betreuung bei der Standortsuche

Das Freie Lokale-Team steht für persönliche Beratungsgespräche, ob telefonisch, vor Ort oder per E-Mail, zur Verfügung.

Die Suchkriterien werden aufgenommen, verschiedene Standortmöglichkeiten diskutiert und durch den search agent erhält man laufend neue Immo-

bilienangebote, die auf die Suchkriterien zu treffen. Direkter Draht zu Immobilienunternehmen!

Tipps zur Standortsuche:

- Planen Sie genügend Zeit für die Suche ein!
- DAS perfekte Geschäftslokal (ohne investieren zu müssen) gibt es nicht!
- Erstellen Sie sich einen detaillierten Finanzplan für das Geschäftslokal!
- Vereinbaren Sie viele Besichtigungen und lernen Sie den Immobilienmarkt kennen!
- Legen Sie sich automatische Suchprofile an!
- Bauen Sie sich ein Netzwerk aus UnternehmerInnen & BeraterInnen auf!
- Holen Sie Standortinformationen ein!
- Besuchen Sie Informationsveranstaltungen & nutzen Sie das Beratungsangebot der WK Wien!

Kontakt:
Freie Lokale-Service
Wirtschaftskammer Wien

www.freielokale.at
freielokale@wkw.at

NO 4 Tipps, Infos & Adressen Raumteiler Speed-Dating



Der Raumteiler auf imGrätzl.at funktioniert sehr gut, aber beim Reden kommen die Leute noch schneller und direkter zusammen. Deshalb hat das imGrätzl-Team die Raumteiler Speed-Datings ins Leben gerufen. Beim Teilen von Gewerbeflächen ist die gegenseitige Sympathie einer der wichtigsten Entscheidungsfaktoren und das kann man beim Raumteiler Speed-Dating gleich abtesten.

Bei den Raumteiler Speed-Datings kannst du nicht nur potentielle RaumpartnerInnen und Raum finden, sondern dich mit Menschen austauschen, die sich ebenso gerade mit dem Thema befassen. Man kann sich gegenseitig mit Tipps und Infos versorgen sowie gleichzeitig natürlich spannende Leute kennenlernen.

Circa alle zwei Monate finden die Raumteiler Speed-Datings statt. Die aktuellen Termine werden in der Raumteiler Gruppe bekannt gegeben.

Mehr Infos: <https://www.imgraeztl.at/groups/15>



NO 4 Tipps, Infos & Adressen Raumteiler Festival

Das erste Raumteiler Festival am 15. Juni 2018 verwandelte die Nordbahn-Halle in einen Schmelztiegel für kooperative Nutzungskonzepte und leistbare Gewerbeflächen. Das Programm lockte über 300 Selbstständige, MacherInnen und Interessierte in die Nordbahn-Halle.

zu rechtlichen Fragen, zur Standortwahl bis hin zu Crowdfunding-Möglichkeiten vervollständigten das Angebot. Bei **Live-Musik und Grillerei** im Hof haben die BesucherInnen den Tag gemeinsam ausklingen lassen.

Organisiert wurde das Raumteiler Festival vom imGrätzl.at-Team im Rahmen von Mischung: Nordbahnhof (Lead: TU Wien). KooperationspartnerInnen: Wirtschaftskammer Wien, Wirtschaftsagentur Wien, Kreative Räume Wien, Wonderland – Platform for European Architecture, Bezirkszeitung, Raumpioniere, Kathrin Leppla u.v. m.

Im Namen des gesamten Organisationsteams bedanken wir uns an dieser Stelle noch einmal bei allen BesucherInnen und PartnerInnen für einen tollen Festivaltag! Weitere Infos: www.imgraeztl.at/raumteilerfestival



Beim **Raumteiler Market** stellten über 50 Personen, sowie eine handvoll Raumunternehmen, ihre verfügbaren Räume zum Andocken aus. Raumsuchende und BesucherInnen konnten sich in der großen Halle ein Bild vom **vorhandenen Angebot** machen und direkt mit den **RaumanbieterInnen in Kontakt** treten. Vor Ort wurden Besichtigungstermine vereinbart und wir haben später erfahren, dass sich daraus einige neue Raumpartnerschaften ergeben haben.

Neben dem Raumteiler Market gab es weitere Programmschienen. Kreative Räume Wien hatte **Vorträge** von unterschiedlichen RaumunternehmerInnen organisiert, die ihre Projekte präsentierten und **Fragen zur Organisation** beantworteten. Mischung: Nordbahnhof (Lead TU Wien) sorgte für fachlichen Input in Form von Workshops und Vorträgen zur Frage, wie man kleinteilige Mischnutzung in Stadtentwicklungsgebieten installiert. Beratungsslots z.B.



MACH DEIN PROJEKT
DEIN UNTERNEHMEN
DEINE AKTIONEN

UMS ECK BEKANNT

 *im*
Grätzlat
Wien

NO5

Raumteiler Hubs

- NO 1 | Wir stellen uns vor! S. 6
- NO 2 | Räume teilen leicht gemacht S. 10
- NO 3 | Raumteiler-Modelle S. 18
- NO 4 | Tipps, Infos & Adressen S. 37
- NO 6 | Raumteiler-Hintergrund S. 62

Raumteiler Hubs

Andocken leicht gemacht

Um erfolgreich in das Thema Raumteilen einzusteigen, ist es möglich, sich in einen der bestehenden Raumteiler-Hubs einzumieten. Raumteiler Hubs zeichnen sich dadurch aus, dass die RaumunternehmerInnen **leistbaren Raum** zur Verfügung stellen und den **Vernetzungsgedanken** tatsächlich leben.

In den Hubs findest du ein Testfeld, um herauszufinden, was du dir für eine Raumpartnerschaft wünschst. Und: Die Chancen stehen dort außerdem hoch, gleich auch noch passende RaumpartnerInnen kennenzulernen.

Dieselgasse 10. Bezirk
Nordbahn-Halle 2. Bezirk
MUSIK RAUM 15. Bezirk
Markhof 3. Bezirk
CreativeCluster Traktorfabrik 21. Bezirk
HERD – Open Kitchen 10. Bezirk
Das Packhaus 3. Bezirk
die Tischlerei 10. Bezirk
Rochuspark 3. Bezirk
House of Bandits 15. Bezirk
Dachsbau 9. Bezirk
StockWerk 15. Bezirk
HausWirtschaft 2. Bezirk
Fabrik Klarenbrunn Bludenz, VBG

INFO:

Freie Räume in den Hubs findet ihr auf den jeweiligen Homepages sowie auf imGrätzl.at/Raumteiler



**EXPERIMENTIERORTE
 FÜR NEUE FORMEN
 DER ZUSAMMENARBEIT**

Dieselgasse

selbstorganisierte Leistung



„Im Herbst 2018 wurde das Erdgeschoß in der Dieselgasse 1-3 in Favoriten saniert und an die Raumteiler-Bedürfnisse angepasst.“

Seit Dezember ist nun Platz für rund 35 MacherInnen, die sich die Räume teilen. Von Büroarbeit über Kreativ- und Kleinhandwerk bis hin zu Yoga- und Wohlfühlangebote ist in der Dieselgasse Vieles möglich. Zusätzlich zum Raumangebot werden auch Lagerflächen angeboten.

It's not a Coworking Space! Die MacherInnen haben fixe Plätze, sie sind selbst organisiert und haben rund um die Uhr Zugang zu ihren Räumen.

Das imGrätzl-Team begleitet den Community-Aufbau. Es hat sich auch schon eine Besonderheit herausgebildet: wenn sich alle sehen, lachen wir alle sehr viel.“

KONTAKT

imGrätzl
Mirjam Mieschendahl
Dieselgasse 1-3
1100 Wien
wir@imgraetzl.at
www.imGrätzl.at



Die Nordbahn-Halle

Experimentierort für Nutzungsmischung

„Die Nordbahn-Halle ist eine Andockstation für MacherInnen mit Schwerpunkt auf Vernetzung und kooperative Formen der Zusammenarbeit. In der Nordbahn-Halle wird gedacht, gebaut, erprobt, konzipiert, diskutiert und gezeigt. Mit dabei sein können alle, die ihre eigenen Ideen und Vorstellungen im Austausch mit anderen verwirklichen möchten.“

Geboten werden fixe Arbeitsplätze im Bürotrakt und in der Werkhalle. Ein offener Co-Working Bereich steht allen Interessierten zu den regulären Öffnungszeiten kostenlos und ohne Konsumzwang zur Verfügung. Darüber hinaus können Event- und Ausstellungsflächen bespielt werden.

Mitte 2017 wurde die ehemalige Lagerhalle eröffnet und im Rahmen des Forschungs- und Entwicklungsprojektes „Mischung: Nordbahnhof“ (Lead TU Wien) als Experimentierort für nachhaltige Nutzungsmischung aktiviert. Die Räume stehen bis Ende Juni 2019 zur Verfügung und laden zur Umsetzung vielfältigster Aktivitäten ein.“

KONTAKT

Nordbahn-Halle
Innstraße
1020 Wien
info@nordbahnhalle.org
www.nordbahnhalle.org

MUSIK RAUM

Coworking für Musiklehrende



„Mitten im 15. Bezirk gibt es seit 2017 die erste Coworking Musikschule. Im MUSIK RAUM haben sich MusikerInnen zusammengetan, um individuellen Unterricht in einem öffentlich gut angebundenen Gassenlokal anzubieten.“

Der MUSIK RAUM steht für zeitgemäßen, auf die SchülerInnen abgestimmten Unterricht. Das musikalische Spektrum reicht von Kammermusik über Jazz bis hin zu Heavy Metal. Angeboten werden Gesangsunterricht und Instrumentalunterricht (Saxophon, Klavier, Bass, Gitarre, Schlagzeug u.v.m.). Darüber hinaus gibt es Musikkurse für Kinder sowie ein vielseitiges Workshop-Angebot, das sich sowohl an AnfängerInnen als auch an Fortgeschrittene richtet. Außerdem findet einmal im Monat das öffentliche Veranstaltungsformat „Talk und Töne“ statt. Dabei wird nach einem kurzen, intimen Konzert offen über die musikalische Performance der KünstlerInnen und über die Lebensrealität im Musikbusiness gesprochen.“

KONTAKT

MUSIK RAUM
Martin Schlögl
Henriettenplatz 1/2
1150 Wien
0650 357 53 57
unterricht@musikraum.at
www.musikraum.at

Markhof

Das Dorf in der Stadt



„Der MARKHOF ist ein Coworking und Colearning Space, ein Raum für verschiedene Generationen und Bereiche der Gesellschaft, neue Formen des Lernens und Arbeitens ebenso wie für Inspiration, Begegnung und Feiern. Unsere Vision ist es, Orte aufzubauen, an denen das Prinzip des Teilens gepflegt wird. Das spart nicht nur Ressourcen und verbindet die Leute, sondern ist auch eine Notwendigkeit, um die Herausforderungen der Zukunft zu meistern.“

Der MARKHOF ist beheimatet in einem adaptierten Druckerei-Gebäude in Wien Erdberg und wurde vom Verein Colearning Wien gegründet.

Konkrete Angebote dabei sind das Anmieten von Coworking-Plätzen im Rahmen von Fix- und Flexdesks, die Buchung von atmosphärischen Seminar- und Veranstaltungsräumen in verschiedenen Größen, die Nutzung von Gemeinschaftswerkstätten, Ateliers, Musikstudios, Bewegungsräumen, eines Kochstudios, die Mitgliedschaft in einer Foodcoop und nicht zuletzt das inspirierende Colearning Lernzentrum für Kinder und Jugendliche.“

KONTAKT

Markhof
Markhofgasse 19
1030 Wien
0660 6747909
info@markhof.wien
www.markhof.wien

Creative Cluster

Konzentrierte Kreativität



„Der Creative Cluster ist seit 2017 am Standort Traktorfabrik in Floridsdorf eine feste Größe in der Wiener Kulturlandschaft. Dieser versteht sich gleichzeitig als Inkubator und Kunstbrutstätte sowie Kommunikationsplattform für Kreativschaffende.“

Als kultureller Hotspot beherbergt der Creative Cluster auf 3000 m² derzeit 50 Mitglieder aus der Kreativwirtschaft und den Bereichen der bildenden und darstellenden Künste.

Die Akademie der Bildenden Künste Wien ist Kooperationspartnerin und mit dem ArtStart Studioprogramm vor Ort vertreten.

Die originalen raumhohen Industrieverglasungen des 113 Jahre alten Fabrikgebäudes sorgen für Brooklyn-Industrieflair und bieten zudem beste Lichtverhältnisse für Kreative. Besonders hoher Wert wird auf den kollektiven Gedanken der Gemeinschaft und die daraus esultierenden Synergien aufgrund des spartenübergreifenden Ansatzes gelegt.“

KONTAKT

Creative Cluster Traktorfabrik
Louis-Häfliger-Gasse 12 | Objekt 33
1210 Wien
0676 49 67 180
office@elseroui.at
www.creacluster.at

HERD

Open Kitchen Gemeinschaftsküche



„Wir feiern und fördern die Helden der Küche! HERD reduziert den Aufwand und das Risiko rund um eine Unternehmung in der Gastronomie drastisch. Mit einer 700 m² vollgenehmigten und ausgestatteten „State of the Art“-Produktionsküche macht HERD es möglich, dass bis zu 30 Mitglieder ohne große Investitionen oder bürokratischen Aufwand sofort Zugang zu top Infrastruktur, Know-How und Netzwerk haben.“

HERD ist mehr als nur diese Küche.

Wir sind die Herde, eine Community, welche Know How und Infrastruktur teilt, um gemeinsam zu wachsen und die Art, wie Österreich isst, nachhaltig, fair und profitabel zu ändern.“

KONTAKT

HERD
Gudrunstraße 11
1100 Wien
0664 2473263
hallo@herd.at
www.herd.co.at



die Tischlerei

Tischlerei reloaded

„Getischlert wird in der Tischlerei zwar schon lange nicht mehr, aber die alten Werkstattträume beherbergen nun einen der schönsten Coworking Spaces von Wien. Nur das alte Firmenschild und einige Details im Inneren erinnern noch an den alten Verwendungszweck.“

Besitzerin Anita Bernsteiner schuf hier für sich und bis zu 10 Coworker einen flexiblen Büroraum sowie vielseitig nutzbare Räumlichkeiten. Fotoshootings, Ausstellungen, Workshops, Netzwerktreffen, Therapiesitzungen, ... Hier ist (fast) alles möglich. Wer auf der Suche nach einer eher kleineren, aber dafür umso herzlicheren Community ist, wird sich hier wohlfühlen. Weitere Angebote sind die Option, die Geschäftsadresse in die Tischlerei zu verlegen, regelmäßige Netzwerktreffen sowie gemütliche Plauderabende und Kooperationsmöglichkeiten.

Gelegen zwischen Hauptbahnhof und Ankerbrotfabrik, angrenzend an das neue Sonnwendviertel, bietet die Umgebung nicht nur einiges zu entdecken, sondern ist auch gut öffentlich angebunden (ab 2019 auch mit der Linie D).“

KONTAKT

dieTischlerei
Gudrunstraße 25
1100 Wien
0676 6545644
office@dietschlerei.wien
www.dietschlerei.wien



Das Packhaus

3x Das Packhaus in Wien

„Seit 2014 ist Das Packhaus Teil der Wiener Coworking und Startup-Szene.“

Der dahinterstehende Verein Paradocks hat sich ganz dem Thema Zwischennutzung und Leerstandsmanagement verschrieben. So wird ungenutzten Immobilien neues Leben eingehaucht und Raum für Innovationen geschaffen. Auf insgesamt rund 6000 m² beherbergt Das Packhaus schon seit fast fünf Jahren die spannendsten Startups der Österreichischen Szene. Momentan haben sich über 100 Unternehmen in den drei Locations eingemietet und teilen sich Gemeinschaftsflächen wie Meetingräume, Kaffeeküchen, Event- und Ausstellungsflächen und Garten. Von WisR, der Jobplattform für aktive Senioren, dem e-Mobility Startup goUrban, der Happiness App hiMoment bis hin zu Künstlern und Kreativen ist hier eine Vielfalt an Unternehmen tätig.

Mit insgesamt drei Locations – Marxergasse, Am Heumarkt (Österreichs erster female-only Coworking Space!), Am Kanal – wird der Leerstand in Wien produktiv und nachhaltig genutzt. Das Packhaus ist Österreichs größtes Zwischennutzungsprojekt und erzeugt Mehrwert für Mieter und Immobilienbesitzer.“

KONTAKT

Das Packhaus
Marxergasse 24
1030 Wien
+43 01 7102947
info@paradocks.at
www.daspackhaus.at



Rochuspark

In der ehemaligen Schmiede Ideen schmieden

„There are a lot of good people around!
Der Coworking Space ROCHUSPARK – Ende des 19. Jahrhunderts als Schmiede erbaut – bietet heute Selbstständigen, UnternehmerInnen und KünstlerInnen einen physischen wie sozialen Raum.

Einen Ort der Arbeit, der Inspiration, des Lernens, der Begegnung, der Möglichkeiten ...

Hier gibt es viele unterschiedliche Räume: große und kleine, gemeinsame und individuelle, öffentliche und private, fertige und unfertige.

Ein bunter Strauß an Charakteren. Sie alle verbindet die Lust, gemeinsam, nebeneinander und manchmal auch miteinander zu arbeiten.“

KONTAKT

Coworking Rochuspark – Michael Poell
Erdbergstraße 10, 1030 Wien
michael.poell@rochuspark.at
www.rochuspark.at

House of Bandits

Design, Marketing & Kommunikation unter einem Dach



„Wir sind eine Werbeagentur und eine Coworking-Initiative im 15. Bezirk. Wir betreiben ein Haus mit einer Gesamtfläche von 1000 m² das komplett der kreativen Szene Wiens zur Verfügung steht. ProfessionistInnen aus den Bereichen Foto, Film, Werbung, Animation, Lichtdesign, Eventproduktion etc. sind bereits vor Ort tätig.

Neben unserem Coworking-Geschäftsmodell legen wir unser Hauptaugenmerk auf die Vernetzung, kooperative Zusammenarbeit und Skill Sharing. Ziel: Die Diversität an Aufträgen optimal abzudecken.

Gesucht werden Anbieter aus den Bereichen Graphikdesign, IT, Webdesign, App-Development, Werbung und Marktkommunikation, PR, Social Media. Bist du kreativ? Dann bist du richtig bei uns.“

KONTAKT

House of Bandits GmbH
Kauergasse 10, 1150 Wien
0668 833 0711
office@houseofbandits.at

Dachsbau

Coworking im Stadtbahnbogen



„Unser Dachsbau liegt am Donaukanal, versteckt zwischen Wiens bekanntesten Technoclubs, dem Werk und der Grelle Forelle. In einem Stadtbahnbogen befinden sich im unteren Bereich Kunstateliers und Co-Working (bis zu 6 Co-Worker), oben ist die Gemeinschaftsküche, ein kleines Tonstudio sowie Büroräumlichkeiten der Bootleggers OG.

Die Lage am Donaukanal macht den Ort zu einem urbanen Erlebnis, Street Art brachte dem Dachsbau auch seinem Namen: Auf unserem Bogen flankt in Übergroße ein vom berühmten belgischen Street Artisten ROA geschaffenes Kunstwerks eines Dachses.

Die Atmosphäre im Dachsbau ist sehr entspannt und kollegial. Wir versuchen uns gegenseitig zu fördern, zu helfen und Kontakte auszutauschen. Im Sommer setzen wir uns gern mal gemeinsam vor den Bogen, mitten an den Kanal, und schauen gemeinsam dem bunten Treiben der Stadt bei einem Bier oder Glas Wein zu. Auch Events gibt es bei uns immer wieder mal, ein besonderes Beispiel ist das Dachsbau Dinner, ein intimer Abend mit ausgezeichnete Show-Küche.“

KONTAKT

Dachsbau
Bootleggers OG
Spittelauerlände 12 (Stadtbahnbogen 335)
1090 Wien
info@bootleggers.at

StockWerk

Ein bunter Mix!



„Der CoworkingSpace für alle, die eine nette Community und eine gute Küche zu schätzen wissen ...

Das Stockwerk feiert heuer bereits sein 6-jähriges Bestehen. Sechs Jahre voller positiver, überraschender, gemeinschaftlicher und auch herausfordernder Erfahrungen. Alle diese Erfahrungen haben uns zu dem gemacht, was wir heute sind und morgen sein werden.

Unsere CoworkerInnen kommen aus verschiedenen Bereichen und mit unterschiedlichen Motivationen. Das schätzen wir, denn wir sind der Überzeugung, dass Vielfalt ein Miteinander stärkt und inspiriert.

Zum Arbeiten bieten wir fixe und flexible Tische auf drei Etagen in einer freundlichen und offenen Coworking-Atmosphäre an. Mo-Fr von 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr steht das Team um Alexander für Wünsche, Fragen und Anregungen zur Verfügung.“

KONTAKT

StockWerk Coworking GmbH
Pater-Schwartz-Gasse 11A, 1150 Wien
office@stockwerk.co.at
www.stockwerk.co.at

Die HausWirtschaft

Baugemeinschaft für Wohnen & Arbeiten



„Die HausWirtschaft, ein großes, gemeinwohlorientiertes Gebäude zum Wohnen UND Arbeiten, wird unter Beteiligung der zukünftigen NutzerInnen in einem partizipativen Prozess entwickelt und realisiert. Lebensqualität und Nachhaltigkeit erzielen wir durch Wohnen und Arbeiten an einem Ort.“

Wir planen unterschiedliche Wohnformen sowie Räume und flexible Coworking-Flächen in einer kleinteiligen Nutzungsmischung für Musik, Kultur, Gesundheit, Bildung, Dienstleistungen, Handwerk und Gastronomie. Ein Mix aus temporärer und dauerhafter Vermietung ermöglicht projektorientiertes Arbeiten und Wohnen, z. B. für Artist-in-Residence-Programme. Wir streben vielversprechende Synergien und interdisziplinäre Projekte sowie die Belebung des Nordbahnviertels und seiner Erdgeschoßzone an.

Die HausWirtschaft setzt das in Wien aktuelle Thema „Neues Soziales Wohnen & Arbeiten“ konsequent um und ist ein Pionierhaus für die Kleingewerbeentwicklung in neuen Stadtquartieren.“

KONTAKT

office@diehauswirtschaft.at
www.diehauswirtschaft.at

ÜBER DEN STADTRAND GESCHAUT

Fabrik Klarenbrunn Von der einstigen Industrie zur nachhaltigen Nutzung

„Die ehemalige Spinnerei Klarenbrunn wurde 1886 im englischen Stil errichtet und stand ab Juni 2015 leer. Mit Christian Leidinger fand das denkmalgeschützte Gebäude im Oktober 2016 einen neuen Besitzer und „DIE KØJE“ erhielt einen neuen Firmensitz. Doch Leidingers Vision ist noch größer: „Als Unternehmer sehe ich mich in der Verantwortung, die wichtigsten Ressourcen der Zukunft zu nutzen. Mit der Fabrik Klarenbrunn zeigen wir, dass sich kreatives Handwerk, Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung bestens vereinbaren lassen.“

Neben Design-Zirbenmöbeln findet man hier Second-Hand-Möbel im großen Carla-Shop, sowie von Hand gefertigte Fliesen von KARAK aus Schlins. Die Firma SANlight (Ökologisch produziertes LED), ein selbstständiger Imker und ein Architekturbüro komplettieren das Gesamtkonzept der Fabrik Klarenbrunn. Die restlichen Flächen werden für Veranstaltungen sowie einen Coworking Space (500 m²) genutzt.

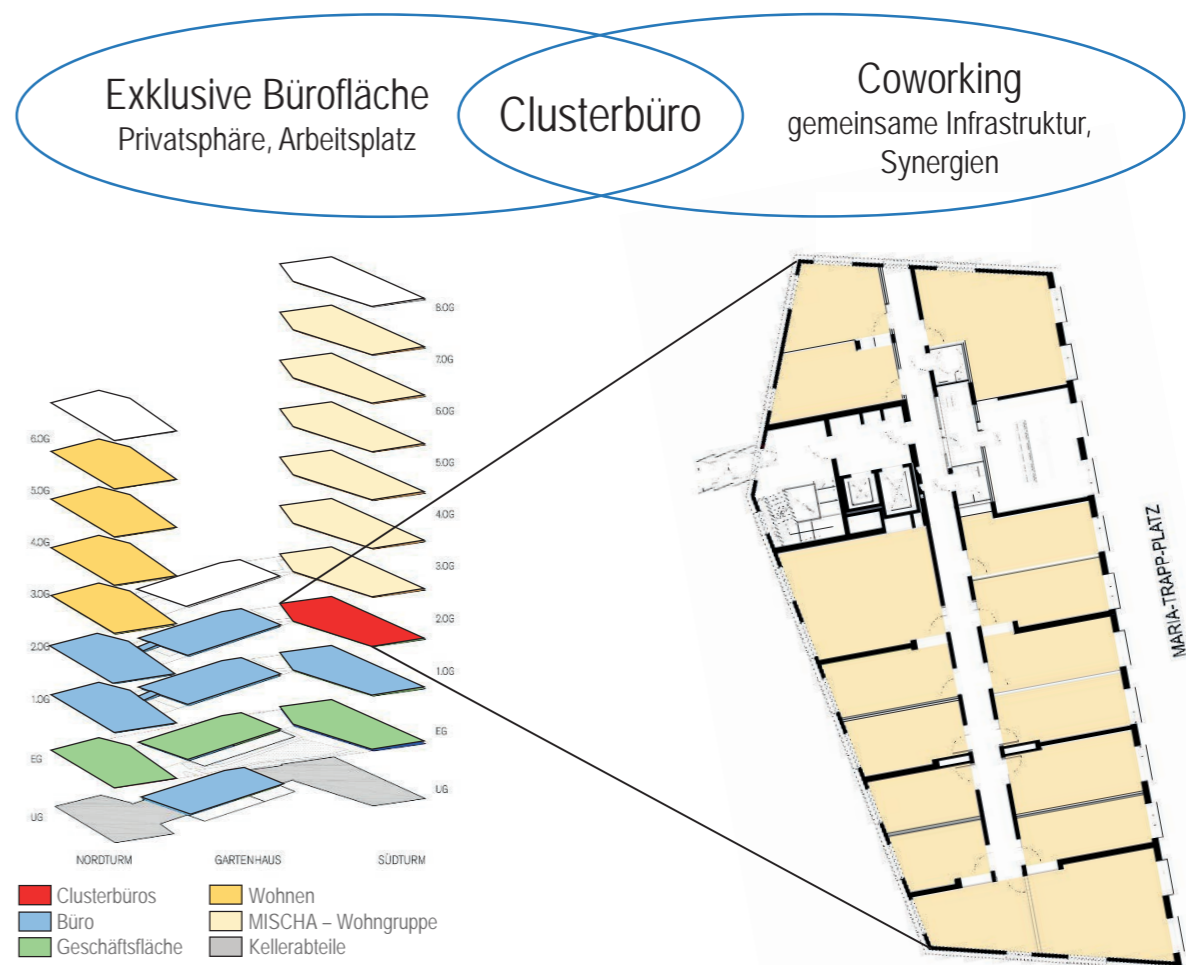
Kurz gesagt: verantwortungsbewusste, zukunftsorientierte und nachhaltige Unternehmen, die alle dasselbe Ziel verfolgen.“

Fabrik Klarenbrunn Immobilien GmbH / DIE KØJE

Klarenbrunnstraße 46, 6700 Bludenz
manufaktur@diekoje.com
www.facebook.com/fabrikklarenbrunn
www.diekoje.com



In der Seestadt Aspern werden innovative Lösungen unterstützt und neue Wohn- und Arbeitswelten geschaffen. In dem Nutzungsgemischten Objekt J13 bietet die EGW Heimstätte neben Wohnungen, einer Wohngruppe und großzügigen zusammenhängenden Büroflächen auch 15 Clusterbüros an.



Büroanzahl: 15 Einheiten
Fläche: 15 - 70 m²

Raumhöhe: 3,05 m
Miete (exkl. BK & Ust): 11 €/m²

Josef Tesar – 0664 / 2500 375 josef.tesar@egw.at



Raumteiler Hintergrund

NO 1 Wir stellen uns vor!	S. 6
NO 2 Räume teilen leicht gemacht	S. 10
NO 3 Raumteiler-Modelle	S. 18
NO 4 Tipps, Infos & Adressen	S. 37
NO 5 Raumteiler-Hubs	S. 51

Mischung: Nordbahnhof

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

Die Stärkung der Vielfalt und der ganzheitlich nachhaltigen Nutzungsmischung am Nordbahnhof Wien ist die zentrale Aufgabe des Forschungs- und Entwicklungsprojekts „Mischung: Nordbahnhof“ (Lead TU Wien). Die Entwicklung des Raumteilers auf imGratzl.at ist Teil dieses Smart-City-Demoprojekts.

„Mischung: Nordbahnhof“ ermöglicht eine vielfältige Auseinandersetzung mit aktuellen Themen der nachhaltigen Stadtentwicklung. Das dreijährige Projekt startete in Januar 2017. Ab diesem Zeitpunkt wurden die geplanten Entwicklungsschritte in Angriff genommen. Die Nordbahn-Halle, eine leerstehende Lagerhalle mit mehr als 2000 m² Fläche im Zentrum des zukünftigen Nordbahnviertels, wurde im Rahmen von design.build-Lehrveranstaltungen der TU Wien adaptiert und im Projekt als lokal verankerter Impulsstandort etabliert. Direkt im Nordbahnviertel gelegen, stehen hier ab Juni 2017 **experimentelle Arbeitsräume, Werkstattflächen, Veranstaltungsräume und Ausstellungsflächen** für MacherInnen bzw. interessierte NutzerInnen und BewohnerInnen zur Verfügung. **Die Halle ist eine Andockstation für MacherInnen mit Schwerpunkt auf kooperative Zusammenarbeit.**

Von Juni bis Juli 2017 gestaltete hier das Architekturzentrum Wien im Rahmen der Vienna Biennale einen öffentlichen Arbeitsraum zum Thema Care + Repair als Auftakt zu einer kritischen Auseinandersetzung mit der globalen Zukunft. Unter Einbeziehung der lokalen Bevölkerung wird an Problemstellungen und Lösungsansätzen gearbeitet, die im Rahmen der Ausstellung „Critical Care“ im Jahr 2019 neben anderen weltweiten Fallbeispielen vorgestellt werden. Den sogenannten Stadtraum, nutzt die Stadt Wien als externe Kooperations-partnerin als Informations- und Veranstaltungszentrum zum Thema Stadtentwicklung.

Im Rahmen des Projektes ist der Raumteiler auf www.imgratzl.at, als digitaler Baustein eines vielschichtigen Konzeptes entwickelt worden und unterstützt die experimentelle Zusammenarbeit verschiedenartiger AkteurInnen. Über den Zusammenschluss können sich neue zukunftsfähige Geschäftsmodelle, Produkte und Dienstleistungen entwickeln. Der Raumteiler unterstützt genau diese AkteurInnen, ihre Ressourcen zu teilen und einen Mehrwert dabei zu gewinnen.



Die TU Wien begleitet den Entwicklungsprozess mit umfangreichen Lehr- und Forschungsaktivitäten in Kooperation mit verschiedenen PartnerInnen innerhalb und außerhalb des Projektkonsortiums.

Das Projekt „Mischung: Nordbahnhof“ (2017-2019) geht aus dem von der TU Wien geleiteten Smart-Cities-Sondierungsprojekt „Mischung: Possible!“ (2015-2016) hervor und basiert auf einer Kooperation der TU Wien Fakultät für Architektur und Raumplanung, Forschungsbereiche Wohnbau und Entwerfen sowie Soziologie mit Bauräger EGW Heimstätte (stellvertretend für das Baurägerkonsortium Nordbahnhof Wien); StudioVlay-Streeruwitz ZT GmbH (Leitbildplanung Nordbahnhof Wien 2014); Architekturzentrum Wien und der Onlineplattform imGratzl.at (morgenjungs GmbH).

KONTAKT

Mischung: Nordbahnhof, TU Wien
Dr. Christian Peer, christian.peer@tuwien.ac.at
Dr. Silvia Forlati, silvia.forlati@tuwien.ac.at

FördergeberInnen Raumteiler

Klima- und Energiefonds „Smart Cities Initiative“

Im Zuge der Entwicklung des Raumteilers auf imGrätzl.at ist der vorliegende Raumteiler Guide als Teil des Projektes Mischung: Nordbahnhof (Lead TU Wien) entstanden.

Dieses Projekt wird aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen der Smart Cities Initiative durchgeführt.

Smarte und energieeffiziente Städte sind ein wesentlicher Hebel und zentraler Ansatzpunkt, um die österreichischen Klima- und Energieziele zu erreichen und das Zusammenleben in unseren Städten zu verbessern. Der Klima- und Energiefonds hat daher bereits 2010 die Smart Cities Initiative gestartet, bei der zunächst die Entwicklung von technischen Lösungen im Fokus stand, die Städten und ihren BewohnerInnen den Übergang zu einer energieeffizienten und klimaverträglichen Lebensweise ermöglichen. Zunehmend rückt dabei nun aber auch der Faktor Mensch in den Mittelpunkt.

Durch den intelligenten Einsatz sowie die Kombination von technischen UND sozialen Innovationen soll die Lebensqualität künftiger Generationen erhalten und optimiert werden.

Heute geht es bei den Smart Cities-Demo-Ausschreibungen daher vor allem um die Entwicklung und Realisierung ganzheitlicher Strategien, die das Potenzial haben, die Zufriedenheit und die Energiebilanz in einem Stadtgebiet heute, morgen, aber auch noch übermorgen zu verbessern. Dies kann auch mit innovativen Low-Tech-Lösungen im urbanen Testbedemonstriert werden. Der ökosoziale Wohnbau und der Faktor „leistbares Wohnen“ spielen dabei ganz entscheidende Rollen, aber auch viele andere Bereiche wie etwa eine perfekte Nutzungsmischung. Wie das Beispiel „Mischung: Nordbahnhof“ im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof Wien zeigt,

ist eine Kombination dieser Faktoren zugleich spannend und erfolgversprechend: Nur, wenn man die NutzerInnen und Nutzer in das Projekt integriert und sie ins Zentrum der Lösungen und Ansätze stellt, werden sie das Projekt auch wie gewünscht tragen und für sich tatsächlich nutzen.

KONTAKT

Klima- und Energiefonds
Mag. Daniela Kain
office@klimafonds.gv.at
Gumpendorfer Straße 5/22
1060 Wien
T+43 1 585 03 90-23

Weitere Informationen unter:
www.klimafonds.gv.at
www.smartcities.at
Twitter: Klima+Energiefonds



Auf der Suche nach Raum!

Ein Ausblick, was es noch brauchen wird.

In Wien wurden im Jahr 2017 etwas mehr als 9.000 Unternehmen gegründet – 7.000 davon und damit rund drei Viertel waren Einzelunternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen. Diese sind zu den bereits existierenden 57.000 dazugekommen. Somit werden fast die Hälfte der Wiener Unternehmen von einer Person ohne angestellte MitarbeiterInnen geführt.

Alleine ist es aber meist nicht einfach. Zu den Herausforderungen zählt auch die Suche nach einem passenden Arbeitsraum. **Wo finden diese Unternehmen leistbaren Raum, um sich entfalten zu können?** Das Thema Raumbedarf der Einzelunternehmen ist wenig erforscht. Projekte wie „Mischung: Nordbahnhof“ greifen es jedoch auf.

Flexibilität und Leistbarkeit sind wesentliche Merkmale der Raumsuche. Die Möglichkeit des Andockens und des Austauschs mit Gleichgesinnten sind wichtige Beweggründe aus der eigenen Wohnung, wo viele Unternehmen ihren Start haben, hinauszukommen. Es werden räumliche Kombinationen gesucht – wie Lager plus Büroarbeitsplatz und, warum nicht, eine Werkstattoption dazu! Oder: Ein Behandlungsraum kombiniert mit einem Atelier, ein Workshopraum für Kurse mit einem Büroarbeitsplatz. Freiraum, Werkstatt, Lager, Büro und Geschäftsfläche – es gibt viele Kombinationsmöglichkeiten. Die Nähe zum Wohnstandort ist ebenso wichtig. Viele der Einzelunternehmen sind außerdem in Teilzeit selbstständig, sie brauchen den Raum nicht 24/7.

Für Raumhabende, wie Wohnbauträger, die für einen Großteil der Entwicklung von neuen Stadtteilen in Wien zuständig sind, bleiben **Einzelunternehmen** eine rätselhafte Zielgruppe. Klar ist, dass man diese Gruppe mit den Standard-Raumangeboten für Supermarktketten, Ärzte und Büroflächen nicht erreichen kann. Jedoch ist Potenzial ‚aus der Summe‘ vorhanden (vergleichbar mit der Vergabe von Mikrokrediten). Ein weiterer Vorteil wird ebenso noch nicht vollends genutzt: Einzelunternehmen können dazu

beitragen, die Sockelzone zu beleben, ein vielfältiges und kleinteiliges Angebot im Quartier zu schaffen und somit attraktivere (und nachhaltige) Stadtteile zu gestalten. Dazu braucht es entsprechende Instrumente, um Raumangebot und -nachfrage aufeinander abzustimmen. Ein Spaziergang durch viele Straßen Wiens zeigt, dass es nicht von alleine funktioniert. Trotz vieler Raumsuchender bleiben unzählige Gassenlokale leer, da das Angebot an Raum bei den potentiellen Raumsuchenden nicht ankommt.

Der Raumteiler ist in dieser Hinsicht ein wichtiger Schritt. Er funktioniert nach dem Bottom-up-Prinzip und unterstützt Selbstinitiative. Dennoch bleibt ein wesentlicher Innovationsbedarf hinsichtlich der übergeordneten Rahmenbedingungen. Besonders wichtig erscheint die Entwicklung von *einfachen Strukturen*, die die Vermietung von einem Raum an mehrere Einzelne erleichtern: Etwa Raumunternehmen, die als Generalmieter agieren und die Koordination übernehmen, sowie auch *Vereins- oder Vergabemodelle mit Einzelverträgen*. Im Weiteren bedarf es der Erarbeitung von *Finanzierungs- und Fördermodellen* für den Innenausbau oder für Sanierungen, oder auch für die Finanzierung der Eigenmittelbeiträge für gemeinnützige Bauprojekte. Diese Finanzierungs- und Fördermodelle sollten die finanziellen Möglichkeiten dieser Unternehmen widerspiegeln und/oder das Risiko der RaumanbieterInnen abfedern.

Mit dem Raumteiler von imGrätzl wurde ein wichtiges Thema in die Auslage gestellt. Es sind aber weitere Innovationen in diesem Feld notwendig, um das Potential von Einzelunternehmen freizusetzen, Räume zu aktivieren und die Stadt zu beleben.

Silvia Forlati, Mirjam Mieschendahl,
Lena Schartmüller
Mischung: Nordbahnhof

Räume teilen leicht gemacht.

