

Vernetzungstreffen

Attraktivierung im Bestand – Besseres Wohnen, Arbeiten und Leben

16.06.2021

Gesammelte Inputs zu den Leitfragen

Geschäftsmodell

1. Wie müsste ein **Geschäftsmodell** aussehen, um die Projektstrategien ohne Förderungen umsetzen zu können? Könnten Ihre Projektansätze z.B. als Investment Cases für private Investoren dienen?

Projekt	Fragenbeantwortung
ZeCaRe II https://smartcities.at/projects/zecare-ii/	Finanzierung Mehrkosten: <ul style="list-style-type: none"> • 60% Wohnbauförderung (WBF) • 15% FFG-Förderung • 25% Bauträger Ansätze „Geschäftsmodell“: <ul style="list-style-type: none"> • entweder Förderungen • und/oder Änderung Rahmenbedingungen zum Beispiel: <ul style="list-style-type: none"> • Besteuerung CO₂ • All-inclusive Miete (fair use!)
BONUS https://smartcities.at/projects/bonus-bestand-optimal-nutzen-umwelt-staerken/	<ul style="list-style-type: none"> • Übertragbares Betreibermodell → Implementierung des Beratungsprozesses in bestehende Strukturen (z.B. Sanierungslotsen in Feldkirch, Energieberatungen) • Nachverdichtungsberatung als Consultingtätigkeit von Architekt*innen mit entsprechender Qualifizierung → Wiedereinstiegsprogramm für Architekt*innen nach Erziehungszeiten • Anschubsinvestition von Gemeinden anstelle der Erschließung von neuen Bebauungsgebieten • Bewerbung & Vertrieb der Beratungsdienstleistung über Gemeinden und Bausparkassen
WOGÉ Demo https://smartcities.at/projects/woge-demo/	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung im Bestand kann ein wichtiger Baustein für leistbares Wohnen sein – da im Vergleich zum Neubau keine Grundkosten und keine oder geringere Kosten für Infrastrukturanschlüsse anfallen • Mit smarten Lösungen im Bestand und Neubau ermöglichte geringere Energiekosten kommen ebenfalls den Bewohner*innen zugute • Für die Umsetzung von klimafreundlichen baulichen und technischen Lösungen sind – insbes. im gemeinnützigen Wohnbau - dennoch Förderungen wichtig, um die ggf.

höheren Investitionen in klimafreundliches Bauen zu ermöglichen

- **Teilaspekte** (z.B. nachhaltige Mobilität oder energiesparende Technologien) könnten **eventuell durch private Unternehmen (mit)finanziert** werden, um neue Geschäftsfelder und Zielgruppen zu erschließen

QUEEN Gudrun II
<https://smartcities.at/projects/queen-gudrun-ii-quartierererneuerung-energieeffizienz-und-nachhaltigkeit-in-der-gudrunstrasse-ii/>

Gebäudesanierung und haustechnische Optimierung

- enorm großer Markt und Job-Motor (QUEEN Gudrun II: > 100 Objekte)
- Voraussetzung: Kostenwahrheit für ineffiziente, fossile Energiesysteme; (rechtlich) klar strukturierte Abwicklungsprozesse (insbesondere bei komplexen Eigentümer*innen-Strukturen)

Photovoltaik-Energiegemeinschaften

- Gemeinschaftliche Finanzierungs- und Nutzungsmodelle vorhanden
- Voraussetzung: Unterstützung und Weitsicht der Netzbetreibenden

Grauwasser-Verwertungsanlage

- Strategieumsetzung soll über Vermarktung eines konkretes Produkts erfolgen
- Amortisation über Betriebskosten und gesicherte Ressourcen-Verfügbarkeit (z.B. Wasserknappheit in Hitzeperioden potentiell Schadensrisiko für Gebäudebegrünung)

Begrünung

- Anwendung als Gestaltungselement, Freiraum mit hoher Qualität (keine direkte wirtschaftliche Bewertung)
- Als konkrete Klimawandel-Anpassungsmaßnahme (Bewertung von Wirtschaftlichkeit gegenüber Alternativen)

Sonstige Kommentare
(aus Padlet-Tool)

Deponie- und Entsorgungskosten für Baumaterialien

- Diese Kosten für die Allgemeinheit sichtbar machen und den Sanierungskosten gegenüberstellen

Eigenleistungen der BewohnerInnen

- Vor allem jüngere BewohnerInnen können und wollen Eigenleistungen erbringen.

Druck durch Mitarbeiter*innen

- Wenn Mitarbeiter*innen unter sommerlicher Überhitzung leiden und attraktive Lösungsmöglichkeiten zur Kühlung aufgezeigt werden, dann lässt sich einiges auch ohne Förderung finanzieren. Der Druck der Mitarbeiter*innen kann hier ausschlaggebend sein.

Andere Kostenbetrachtung

- Gesamtkosten vs. m² Kosten. Quasi Lebensgestaltungskosten können niedriger sein, auch wenn der reine m² Preis Flächenmiete höher ist.

Rahmenbedingungen der Städte

2. Welche unterstützenden **Rahmenbedingungen** könnten Städte in ihrem eigenen Wirkungsbereich schon jetzt dazu vorbereiten?

Projekt	Fragenbeantwortung
ZeCaRe II	<p>Innenentwicklung bzw. Sanierung + Aufstockung (Umgang Bewohner*innen!!)</p> <p>Vorgaben über die örtliche Raumplanung (Verbindliche Energieraumplanung)</p> <p>Vorgaben für Lösungen am Bauplatz, aber wichtiger: Einbindung in gesamtstädtische Mobilitätslösungen</p>
BONUS	<ul style="list-style-type: none"> • Zur Verfügung stellen der Infrastruktur für und Durchführung von Veranstaltungen/Events sowie Bewerbung der Dienstleistung (Öffentlichkeitsarbeit/PR) • Anknüpfung an bestehende Dienstleistungen (z.B. Energieberatungen) • Analyse und Bereitstellung der Daten für Mobilitäts- und Grünraumbestände sowie Energieeffizienz auf Quartiersebene als Vorleistung der Gemeinde • Aufbau interner Strukturen zur Koordination und Vernetzung der Beratungen/Berater*innen • Ansprechpartner für Berater*innen (vermittelnde Funktion) • Förderbudgettopf für Beratungsdienstleistung
WOGÉ Demo	<ul style="list-style-type: none"> • Commitment der Stadt, um übergeordnete Zielsetzungen in Hinblick auf Wohn- und Klimapolitik auch tatsächlich umsetzen zu können • Abgestimmte Vorgehensweise zwischen Stadt- und Bezirksebene • Vereinfachung bei behördlichen Genehmigungen und Abstimmungen mit zuständigen Magistratsabteilungen • Begleitende Kampagnen wie z.B. „Wien baut vor“ • Zusätzliche Ressourcen für Begleitung von Nachverdichtungsprozessen • Förderungen für klimafreundliche Maßnahmen, z.B. nachhaltige Mobilität, Begrünung, Energieversorgung und andere Formen der Klimawandelanpassung • Mehrwert für Bestand ermöglichen (z.B. Barrierefreiheit, Gemeinschaftsräume)
QUEEN Gudrun II	<p>Definition und Priorisierung eines Zielpfads der Optimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Welche Stadtgebiete, Gebäudetypen, etc. sollen in welchen Zeiträumen prioritär saniert und optimiert werden? • Bewertung anhand der personellen, stofflichen und wirtschaftlichen Ressourcen und Klimaschutz-Potentialen (KPI)

-
- Abgestimmte Beratungs- und Förderprogramme

Unterstützende Rolle der Akteure im Transformationsprozess

- Identifikation und Abbau von Hindernissen zur Verfolgung der Klimaneutralität
- Unterstützung bei der Initiierung und Umsetzung von Pionier-Projekten

Anreizwirkungen und Identifikationspotentiale schaffen

- Klare, konkrete und messbare (!) Ziele und Maßnahmen für die Klimaneutralität der Stadt definieren
- Wiederkehrende Fragestellungen einmalig lösen (z.B.: Netzressourcen und PV-Ausbau)

Sonstige Kommentare
(aus Padlet-Tool)

Eigentümer der Liegenschaften Stakeholder

- Städte / Gemeinden - technische Leiter aber auch politische Vertreter; Unternehmer zeigen anderen Unternehmern umgesetzte Best Practice Beispiele.
-

Stakeholder

3. Wer sind die **Stakeholder**, die die Strategien aus Ihrem Projekt übernehmen und weitertragen werden/können?

Projekt	Fragenbeantwortung
ZeCaRe II	<p>Schlüsselpersonen ändern sich mit Projektfortschritt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Masterplan/Strategie/konkretes Vorhaben (Politik, Führungspersonen Verwaltung, Geschäftsführung Bauträger,...) • Projektentwicklung/Planung/Umsetzung (Projektentwicklung Bauträger, Sachbearbeiter Verwaltung, Fachplaner*innen,...) • Betrieb/Evaluierung/Kommunikation (Hausverwaltung, Bewohner,...)
BONUS	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt/Gemeinde/(Land) (Infrastruktur/Rahmen/Vertrieb) • Berater*innen (Durchführung der Beratung) • Eigentümer*innen von Ein- und Zweifamilienhäuser als zu Beratende („Kund*innen“/Nutzer*innen der Beratung) • Netzwerkleitung (Vermittlung, Fortbildung und zum inhaltlichen Austausch der Berater*innen)
WOGÉ Demo	<ul style="list-style-type: none"> • (Gemeinnützige) Wohnbauträger • Bestehende Bewohner*innen und Anrainer*innen • Zukünftige Bewohner*innen der Wohnanlage • Politische Vertreter*innen auf Stadt- und Bezirksebene • Planer*innen: Stadtplanung, Architektur, Freiraumgestaltung,... • Akteur*innen der Prozessbegleitung und Gemeinwesenarbeit
QUEEN Gudrun II	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudeeigentümer*innen / Vermieter*innen • Mieter*innen • Bauherr*innen • Gewerbetreibende • Stadt Wien • wohnfonds_Wien • Projektkonsortium
Sonstige Kommentare (aus Padlet-Tool)	<p>Eigenleistungen der Bewohner fördern</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bewohner an Sanierung beteiligen <p>Rahmenbedingungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufklärungsarbeit, Aufzeigen von Best Practice Lösungen, sowie Vorher/Nachher-Vergleiche, z.B. im Bereich der Kühltechnologien

Überzeugung der Schlüsselpersonen

4. Wie können die **Schlüsselpersonen überzeugt** werden, dass ähnlich gelagerte Projekte schon jetzt umsetzbar sind?

Projekt	Fragenbeantwortung
ZeCaRe II	<ul style="list-style-type: none"> • Besichtigung von umgesetzten Praxisbeispielen mit verschiedensten Akteuren der unterschiedlichen Projektstadien • Schlüsselpersonen für Sanierung sind Bewohner*innen • intensive, gut geplante, offene und ehrliche Kommunikation!!
BONUS	<ul style="list-style-type: none"> • Transferveranstaltungen zur Dissemination der Beratung an andere Gemeinden • Übertragbares Betreibermodell als Anreiz für Gemeinden die Nachverdichtungsberatung anzubieten • Geeignete Ansprachestrategien als Mittel zur Überzeugung der Eigentümer*innen von Ein- und Zweifamilienhäusern → Teilnahme an Beratung • Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen durch Beratungen (Umsetzung der Beratungsinhalte durch Gebäudeeigentümer*innen) • Demonstration von guten Beispielen anderer Regionen (Bsp. Schweiz)
WOGÉ Demo	<ul style="list-style-type: none"> • Fachlicher Austausch zwischen den Stakeholdern: zu Good Practice Beispielen aus verschiedenen Städten, aber auch zu Herausforderungen und in den Prozessen gesammelten Erfahrungen • Vorteile von interdisziplinärer Zusammenarbeit • Sensible Kommunikation mit den verschiedenen Beteiligten und nach Möglichkeit Berücksichtigung von Bedarfslagen bestehender Bewohner*innen • Hervorheben der klimarelevanten Aspekte von Nachverdichtung • Aufzeigen des potenziellen Mehrwerts für den Bestand
QUEEN Gudrun II	<p>Demonstrative Umsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu besichtigende Objekte • Monitoring-Ergebnisse, Messdaten, Realbetrieb, Feedback <p>Geeignete Plattform für gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deren Reichweite ermöglicht Pionieren die Verwertung ihrer Ergebnisse und • Erst-Kontakte zu potentiellen Interessenten, die nicht aktiv auf der Suche sind <p>Vernetzung und Bündelung vorhandener Initiativen mit umsetzungsrelevanten Akteuren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Welches strategisches Vorgehen erwarten sich umsetzungsrelevante Akteure? • Schaffen eines gemeinsamen Verständnisses und „Team-Geist“ <p>Wertschätzende, bedürfnis- und nutzenorientierte Gespräche!</p>