

# AN ALLE RAUMSUCHENDEN

## # raumsuche und raumöffnung

### Raumbedarf

- Diese Fragen gilt es eingangs zu klären:
- Welche Anforderungen an den Raum gibt es? (Fläche, Höhe, Lärmschutz, Budget, etc.)  
→ überlegen + verschriftlichen!
- Braucht es einen eigenen Raum?
- Anschluss an eine bestehende Raumnutzung möglich?  
→ z.B. Raumteiler, Stadtteilpartnerschaften etc.
- Gibt es potentielle Kompliz\_innen?  
→ v.a. bei konkretem Projektvorhaben  
→ Netzwerke knüpfen mit lokalen Akteur\_innen / im persönlichen Umfeld
- Welche Investitionen sind möglich?  
→ zeitlich + finanziell!
- Welche Kosten sind üblich?  
→ Marktrecherche betreiben

### Raumsuche

- So können Räume gefunden werden:
- In der Nachbarschaft / Umgebung suchen  
→ nicht alle Räume werden online angeboten!
- Lokale Initiativen kontaktieren
- Plattformen nutzen (s.u.)
- Leerstandsmelder checken

**lokale  
Akteur\_innen &  
Anrainer\_innen  
mitdenken!**

### Raumöffnung

- Konkrete Räume hinsichtlich dieser Aspekte bewerten:
- Sind die Räumlichkeiten wirklich verfügbar / leer? (Viele Räume wirken nur leer – Lagerräume usw.)
- Welche Infrastruktur gibt es? (Wasseranschluss, Stromanschluss, Gaszähler, Kamin/Abzug)  
→ Bei der Besichtigung klären!
- Welche weiteren Kriterien sind zu beachten?  
→ Baulicher Zustand, Ausstattung, Größe, Widmung, Miete/Nutzungsaufwand, Kautions-, Betriebskosten, Befristung



notizen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



info

### Kontaktaufnahme

- Den richtigen Kontakt herausfinden:
- Bei Nachbar\_innen und Hausbesorger\_innen erkundigen
- Kontaktdaten der Hausverwaltung meist am schwarzen Brett im Haus-eingangsbereich angeschlagen
- Über Grundbuchauszug Eigentümer\_innen ermitteln (kostenpflichtig)  
→ gratis über KRW

### achtung!



bei baulichen Mängeln:

- Der/Die Eigentümer\_in ist für die Übergabe des Objektes **zur gefahrlosen Benutzung** verantwortlich
- ggf. Mängel in Eigenverantwortung beseitigen
- Haftungsübernahme klären!

## Plattformen

### • Lokale Initiativen / Projekte / Ansprechpartner\_innen!

- Wiener Gebietsbetreuung Stadterneuerung:  
sind eine Service-Einrichtung im Auftrag der Stadt Wien und bieten Information, Beratung und Projekte in Zusammenhang mit lokalen Stadtentwicklungsprozessen und der Beteiligung der Stadtbewohner\_innen. Sie sind auch eine der Ansprechpartner\_innen für lokale Initiativen oder Vorhaben.
- Lokale Agenda 21 Wien:  
fördert Bürger\_innenbeteiligungsprozesse im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Durch Agendabüros in einzelnen Wiener Bezirken sowie die Programme Grätzloase und ELLA unterstützt sie die Stadtbewohner\_innen dabei, ihr Grätzl lebenswerter mitzugestalten, und bietet Möglichkeit, über Veränderungen im Stadtteil mitzuzentscheiden.
- Bezirksvorstehungen

### Raum teilen - Kooperative Nutzungen

- Stadtteilpartnerschaften:  
sind eine Initiative der Gebietsbetreuungen. Durch das Projekt werden Menschen, die Platz haben, und Menschen, die Räume suchen, in den jeweiligen Stadtteilen vernetzt.  
<http://www.gbstern.at/service-und-beratung/stadtteilpartnerschaft/die-gb-als-stadtteilpartner/>
- imGrätzl – Raumteiler  
<https://www.imgraetzl.at/wien/raumteiler>

### Geschäftslokale / Flächen

- Freie Lokale:  
ist ein Service der Wirtschaftskammer Wien. Auf der Seite findet sich ein Überblick über Geschäftslokale in Wien, die zur Miete freistehen.  
<https://www.freielokale.at/genticscms/Startseite.html>
- Wiener Wohnen – Freie Geschäftslokale:  
auf der Seite finden sich Geschäftslokale von Wiener Wohnen, die zur Miete freistehen.  
<https://www.wienerwohnen.at/interessentin/geschaeftslokale.html>
- Wiener Standort-Entwicklung:  
auf der Seite werden immer wieder Flächen oder Gebäude zur Zwischenmiete angeboten.  
<http://www.wse.at/#Zwischennutzung/2976>

### Co-Working / Pop-Ups / Veranstaltungen (Suchplattformen)

- <http://www.sharedspaces.at>
- <https://www.coworker.com/austria/vienna>

# AN ALLE RAUMSUCHENDEN

## # raumöffnung & management

Raumspezifisches:

- Klären ob die geplante Nutzung hier umsetzbar ist
  - Welche Anforderungen an die Infrastruktur bestehen?  
→ z.B. funktionierender Lift, Barrierefreiheit, etc.
  - Welche Widmung hat der Raum?  
→ Teils sind nur bestimmte Nutzungen zugelassen (steht im Wohnungseigentumsvertrag)
  - Welche Auflagen bestehen?  
→ Insbesondere bei öffentlichen Nutzungen: z.B. Fluchtwege, Brandschutz, etc.
  - Gibt es eine Betriebsanlagengenehmigung und wenn ja, was für eine?  
→ Siehe Infobox!
  - Ist eine private (z.B. Arbeitsraum) oder eine öffentliche Nutzung (z.B. Veranstaltungen) geplant?  
→ Beeinflusst die Auflagen; Räume der GB\* müssen öffentlich zugänglich sein
  - Ist eine schrittweise Aktivierung möglich?  
→ weitere Flächen zu späterem Zeitpunkt hinzunehmen
- ➡ Nutzungskonzept erstellen: KRW kann hier helfen!  
→ evtl. inkl. Portfolio früherer Projekte (hilfreich bei Vertragsverhandlungen)

Zuständigkeiten klären

- „Müll“: Wer ist für die Entrümpelung vor / nach der Nutzung zuständig?
- Schlüssel: Wie viele? Wer übernimmt das Nachmachen? Anderer technische Möglichkeiten?

## welche rechtsformen gibt es?



Einzelpersonen

#aufgabenverteilung  
#hausordnung  
#kommunikationsstruktur

Personengesellschaften



Vereine



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

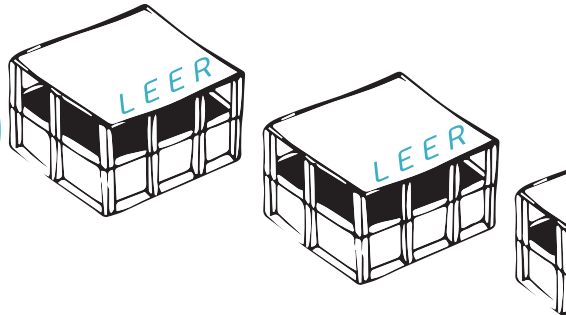
.....

.....

.....



**Betriebsanlagengenehmigung**  
Nutzungen, die in der Regel keiner Betriebsanlagengenehmigung bedürfen: z.B. Büro, Pilatesstudio, ...  
Verpflichtend ist eine Betriebsanlagengenehmigung hingegen bei sämtlichen Gewerben, die nicht nur vorübergehend ausgeübt werden und von denen Belästigungen (Lärm etc.), Gefahren, Beeinträchtigungen ausgehen, z.B. Werkstätten  
Einmal im Monat gibt es einen kostenlosen Projektsprechtag im jeweiligen Bezirksamt



# AN ALLE RAUMSUCHENDEN



## # finanzielles

Wie richtig verhandeln?

### „Business-Plan“ / Konzept

- einerseits „Überzeugungsarbeit“ zur Öffnung des Raums
- andererseits langfristige Sicherheit (nicht nur von Förderungen abhängig sein)

**Ziele  
Kosten gering  
halten &  
Professionalität  
vermitteln**

### Mietkosten bremsen

- ist eine mietfreie Nutzung möglich? sonst kostensparende Alternativen suchen! z.B. Staffelweise Erhöhung der Kosten oder des Nutzungsaufwands
- d.h. anfangs nur Aktivierung, dann Betriebskosten, dann reguläres Mietverhältnis

## Verträge

→ Diese Aspekte sollten vertraglich festgehalten sein:

- Genaue Aufschlüsselung der Kosten
- Exakte Zahlungsfristen
- Umgang mit verspäteten oder entfallenen Zahlungen
- Ob die Weitergabe der Fläche gestattet ist oder nicht
- Welche Leistungen / Räume Teil des Nutzungs-/Mietsverhältnisses sind
- Wie der Raum konkret genutzt wird

## notizen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## hier hilft KRW weiter:

- kostenlose Rechtsberatung / Beratung bei Vertragsverhandlungen
- Gewerbetreibende, die bei der Wirtschaftskammer gemeldet sind, können bei einer Neuanmietung Verträge überprüfen lassen

### Bei gemeinschaftlicher Nutzung

- Verträge untereinander – Achtung: ist Untervermietung möglich?
- Ansonsten: Nutzungsverträge, ‚Servicegebühr‘ oder Mitgliedschaft im Verein



## info

### Vertragsarten

#### • Prekarium / Bittleihe

- jederzeit ohne Grund kündbar
- unentgeltliche Gebrauchsüberlassung (ggf. Betriebskosten)

#### • Leihvertrag

- auf bestimmte Zeit (Befristung)
- unentgeltliche Gebrauchsüberlassung (ggf. Betriebskosten)

#### • Staffelmietvertrag

- anfangs nur Aktivierung
- im nächsten Schritt Betriebskosten
- schließlich reguläres Mietverhältnis (schrittweise Erhöhung)

#### • Mietvertrag

- auf bestimmte oder unbestimmte Zeit

## Förderungen / Netzwerke

- Guter Überblick hinsichtlich Kunst und Kultur:  
IG Kultur Broschüren: Kulturinfoservice (Kunst und Kultur finanzieren)  
<https://www.igkulturwien.net/index.php?id=488>
- Förderungen der Stadt Wien
  - > MA 7 (Kulturabteilung der Stadt Wien)  
<https://www.wien.gv.at/kultur/abteilung/foerderungen/>
  - > MA 7 + Wiener Wohnen (Arbeitsatelier)  
<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/kultur/projekte/subventionen/atelier.html>
  - > MA13 (Bildung, außerschulische Jugendbetreuung und Erwachsenenbildung)  
<https://www.wien.gv.at/freizeit/bildungjugend/foerderungen/>
  - > Bezirksorientierte Kulturangelegenheiten - Förderungen  
<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/kultur/projekte/subventionen/bezirk.html>
  - > MA17 (Integration und Diversität; jährlich aktuelle Förderschwerpunkte)  
<https://www.wien.gv.at/menschen/integration/foerderungen/>
  - > MA57 (Förderung Fraueneinrichtungen und Genderprojekte; Jahresschwerpunkte)  
<https://www.wien.gv.at/menschen/frauen/foerderungen/index.html>
- Basis.Kultur.Wien (Förderinitiativen: Shift; Cash for Culture)  
<https://basiskultur.at/ueber-uns/>
- kältür gemma! (Programm zur Förderung migrantischer Kulturproduktion; Stipendien und Fellowships)  
<http://www.kueltuergemma.at/de/startpage/>
- KÖR – Kunst im öffentlichen Raum Wien  
<http://www.koer.or.at/foerderung/einreichung/>  
Es werden Projekte gefördert, die im öffentlich zugänglichen und von allen erfahrbaren Raum der Stadt Wien umgesetzt werden.
- Wirtschaftsagentur Wien:  
verschiedene Förderprogramme im Überblick  
<https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/programme/>  
Wirtschaftsagentur Wien Förderprogramm Nahversorgung:  
Die Wirtschaftsagentur Wien stellt u.a. ein Förderprogramm für Gründer\_innen im Bereich Nahversorgung und Stadtbelebung bereit. Dabei wird auch die Reaktivierung von leerstehenden Lokalen in der Erdgeschoßzone gefördert. (Von der Förderung ausgenommen sind Vereine)  
<https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/programme/nahversorgung-und-stadtbelebung-84/>
- Wirtschaftskammer Wien:  
Gründungen  
<https://www.gruenderservice.at/site/gruenderservice/beratung-kontakt/Beratung-und-Kontakt.html>  
Förderdatenbank  
Die Förderdatenbank der Wirtschaftskammern Österreichs ist eine Branchenübersicht zu Wirtschaftsförderungen in Österreich. Nähere Informationen unter:  
<https://www.wko.at/service/foerderungen.html>
- Raumpioniere: (Crowdfunding für urbane Projekte)  
<https://raumpioniere.at/>