Makers Neighbourhood

Guntramsdorf

Herausgeber
TU Wien, Institut für Raumplanung,
Forschungsbereich Regionalplanung und Regionalentwicklung
Karlsgasse 13
A - 1040 Wien
https://region.tuwien.ac.at
region@tuwien.ac.at

Autor*innen
Hannah Wolff-Plottegg
Larissa Hollub
Lukas Bast

Beitragende
Andreas Hacker
Stadt-Umland-Management Wien/Niederösterreich (Süd)

Andrea Überbacher
TU Delft

Hartmut Dumke
TU Wien

Lina Karner
TU Wien

Renate Zuckerstätter
Stadt-Umland-Management Wien/Niederösterreich (Nord)

Sibylla Zech
TU Wien

Design + Cover
Lukas Bast

Wien, Österreich, Februar 2021

Inhalt

das Szenario
das Szenario kompakt 5

das Szenario
zwei Treiber vier Szenarien 6
die vier Szenarien 7
die Trends des Szenarios 8

Analyse
historische Industriestandorte als resiliente Arbeitsräume 10
regionale Ebene 12
lokale Ebene Guntramsdorf 14
die Druckfabrik heute 16
Leerstands- 18
management 18
good practice 19
Akteur*innen heute und morgen 20
Akteur*innen im Gespräch

Vision
die makers neighbourhood 22
die Druckfabrik von oben 24
in der neuen Druckfabrik 26
Das Betreibermodell für Makers Neighbourhoods 28
die Akteur*innen des Betreibermodells 30
ESG Management in der Makers Neighbourhood 32
Ausbilck und Projektphasen 33

Verzeichnisse
Verzeichnisse 34

das Szenario
kompakt

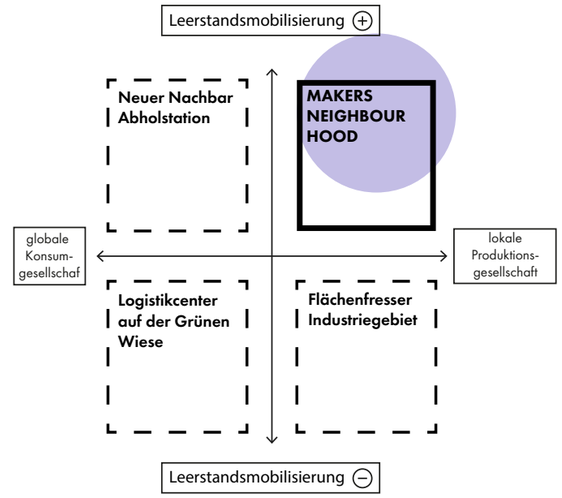
Hier gehts zum YouTube-Video
link

„Welche Räume braucht eine resiliente Wirtschafts- und Arbeitslandschaft in der Stadtregion Wien-NÖ?“

Die Digitalisierung ist eine Chance für das Umland! Spätestens seit der Corona Pandemie ist uns bewusst, dass lange PendlerInnen-Wege nicht mehr zeitgemäß sind. Wenn einem das Home-Office auf den Kopf fällt oder man auf Pendeln lieber verzichtet, dann braucht es wohnungsnahe Wirtschafts- und Arbeitsräume. Von dieser gesteigerten Nachfrage können insbesondere Stadt-Umland Gemeinden profitieren.

Das südliche Wiener Umland hat einen großen Altbestand an, zumeist leerstehenden oder unternutzten, historischen Industriestandorten. Durch die Siedlungsentwicklung sind diese ehemaligen Fabriken über die Zeit immer weiter in die Ortszentren gerückt. Hier verbirgt sich ein großes Potenzial für das gesamte Industieviertel. Denn diese Orte können sich zu Makers Neighbourhoods entwickeln. Wie z.b. die ehemalige Druckfabrik in Guntramsdorf. Hier kann durch die Aktivierung des Bestands, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch, eine resiliente, kleinteilige Arbeitslandschaft entstehen.
Sie schafft Arbeitsplätze in der Gemeinde und übernimmt verschiedene Funktionen.
Neben lokalen Produktionsstätten bietet die Druckfabrik auch Räume für makers aus der gesamten Stadtregion. Geteilte Infrastruktur und Ausstattung nehmen vor allem kleinen, kreativen Unternehmen die erste finanzielle Hürde. Dank neuen Technologien ist eine emissions- und konfliktarme Produktion möglich. Durch bauliche Erweiterungen des Bestandes kann Raum für neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Umweltfreundliche Alternativen, wie Lastenräder, führen zu einem nachhaltigen Gütertransport. Der makerspace schafft Raum für eine neue Kultur der Produktion bei der die gegenseitige Wertschätzung im Vordergrund steht.

„Aus unternutzen Industriestandorten werden bunte Makers Neighbourhoods!“



zwei Treiber
vier Szenarien

Angesichts globaler und lokaler Trends nimmt die Komplexität und die Unsicherheit Planungsentscheidungen zu treffen zu. Um vorausschauend und zukunftsfähig planen zu können eignet sich die Szenariomethode als zentrales Instrument für eine resiliente raumplanerische Entwicklung. Mit dem dutch approach werden aufbauend auf einer Hypothese vier Szenarien entwickelt, die durch bestimmte Indikatoren beeinflusst werden. Diese gilt es anhand relevanter Trends zu ermitteln, die Ausprägungen dieser Tendenzen in verschiedene Richtungen beeinflussen die Szenarien.
Bei den entwickelten Szenarien handelt es sich keinesfalls um eine Abbildung der Realität, sondern um, sowohl erstrebenswerte, als auch nicht erstrebenswerte Zukunftsbilder, die globale und lokale Trends räumlich sichtbar machen.

Hypothese:
Durch eine veränderte Förderlandschaft und einem klaren Trend zu regionaleren Produktions- und Arbeitsweisen rücken ungenutzte und unternutzte ehemalige Industriestandorte in den Fokus der Entwicklung resilienter Wirtschafts- und Arbeitsräume.

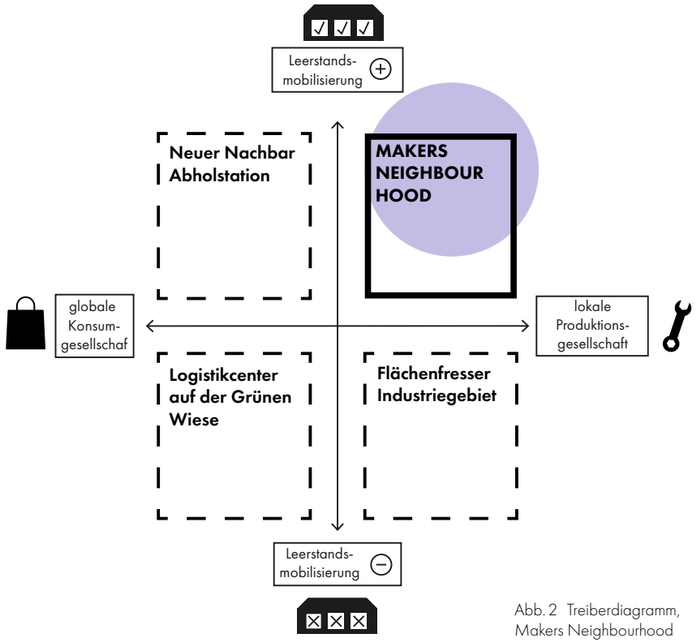


Abb. 2 Treiberdiagramm, Makers Neighbourhood

1. Treiber

lokale Produktionsgesellschaft
Neue Produktionstechnologien ermöglichen lokale, emissionsarme „Hinterhofproduktion", die innerhalb regionaler Kreisläufe agiert. Weite Teile der Bevölkerung sind in den Produktionskreislauf integriert.

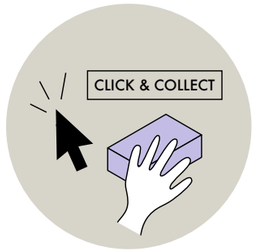
Globale Konsumgesellschaft
Durch eine fortschreitende Globalisierung und Digitalisierung wandern neben der Industrie auch zusehens der Dienstleistungssektor in Länder mit billigeren Lohnkosten ab. Wirtschaftliche Entwicklung basiert zusehend auf Handel und Logistik.

2. Treiber

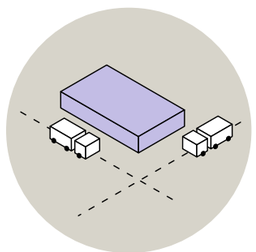
Leerstandsmobilisierung +
Leerstände lassen sich gut Mobilisieren. Durch ein weitgreifendes Instrumentarium herrschen gute Voraussetzung für die Wiederbenutzung unternutzer Strukturen.

Leerstandsmobilisierung -
Fehlende Instrumente erschweren den Zugang bereits bestehender Ressourcen. Leerstand wird zu einem weitgreifendem Problem.

die vier
Szenarien

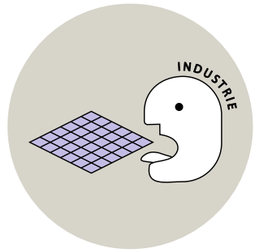


Neuer Nachbar Abholstation
Leerstände lassen sich leicht aktivieren, werden aber überwiegend als Lagerräume und Verkaufsflächen genutzt. Ausgestorbene Ortskerne erfahren durch die Nutzung von innerstädtischen Leerständen als Geschäfts- und Konsumflächen eine Wiederbelebung.
Im Hinblick auf die Zunehmende Digitalisierung werden diverse Produkte jedoch auch vermehrt von zuhause aus online eingekauft und in lokalen
"Click & Collect"- Stationen abgeholt. Die Produkte stammen aus globalisierten Wirtschaftskreisläufen und werden kaum mehr regional produziert.



Logistikcenter auf der grünen Wiese
Der Großteil unseres Konsumgutes kommen aus Ländern in denen billiger produziert werden kann.
Viele lang etablierte Produktionsstandorte im Wiener Umland schließen. Lange Transportwege belasten zunehmend die Umwelt. Vor den Toren von Wien, insbesondere im südlichen Wiener Umland werden große Logistikzentren und auf den motorisierten Verkehr ausgerichtete Gewerbeparks errichtet, welche die Versorgung der Großstadt garantieren sollen. Für die meisten dieser Standorte werden neue Baulandwidmungen vorgenommen, was zu einem weiteren Verlust an landwirtschaftlichen Flächen führt. Ein Großteil an Arbeitsplätzen befinden sich zunehmends in digitalen Branchen.

MAKERS NEIGHBOURHOODS
Durch regional etablierte Instrumente gegen Leerstand lassen viele der brachliegenden historischen Industriestandorte im südlichen Wiener Umland aktivieren. Betriebsstandorte für den produzierenden Sektor werden in der Region stark nachgefragt und finden in den einst leer stehenden Gebäuden und Grundstücken ausreichend Platz.
In neuen *makers neighbouhoods*, zentrumsnahen Quartieren, in denen gemeinsam für die Region produziert und gearbeitet wird, entsteht eine resiliente kleinteilige Arbeitslandschaft. Diese diversen Standorte mit einem diversifizierten Branchenmix werden von einem Quartiersmanagement betreut, das sich um Anliegen, Vermarktung und Austausch kümmert.



Flächenfresser Industriegebiet
Der Produktive Sektor boomt und benötigt zunehmend mehr Flächen für Betriebsstandorte. Leerstehende Gebäude oder ungenutzte, bereits versiegelte Flächen sind zwar im Wiener Umland in ausreichendem Maß verfügbar, bleiben jedoch durch ein fehlendes Management weiters ungenutzt. Besonders im Wiener Umland wird großzügig und fern von den Siedlungsgebieten Bauland-Betriebsgebiet gewidmet, in der Hoffnung Betriebe als Bereicherung für die Gemeindekassen anzulocken. Kleinere Betriebe, welche auf eine Lage innerhalb der Siedlungsgrenzen angewiesen sind, haben es in den Stadtumlandgemeinden aufgrund von schwieriger Flächenaquirierbarkeit zunehmend schwer. Sie weichen daher vermehrt auf die Großstadt Wien aus.

I. Makers Neighbourhoods

die Trends
des Szenarios

Bodenverbrauch
Die Flächeninanspruchnahme in Österreich lag 2018 bei 11,8 ha pro Tag. Das sind ca. 11 Fußballfelder. Doch Boden ist kein vermehrbares Gut und ein exzessiver Verbrauch von Boden bringt eine Vielzahl an negativen Effekten mit sich. Die Ressource Boden muss daher in Zukunft viel effizienter genutzt werden. Eine der wirksamsten Maßnahmen um Versiegelung und Zersiedelung entgegenzuwirken, ist es, auf bereits vorhandene versiegelte Flächen beziehungsweise auf Leerstand zurückzugreifen. So können kompakte Siedlungsstrukturen entstehen, die

mit dem Rad oder zu Fuß erreichbar sind und gleichzeitig schützenswerter Naturraum bewahrt werden. (Vgl. BMNT, 2019)

Leerstand
Doch Leerstände müssen erst einmal erfasst und Potenziale erkannt werden. Es gilt Eigentumsverhältnisse zu klären und Maßnahmen zur Aktivierung von Grundstücken

oder Gebäuden zu treffen um schließlich die vorhanden Strukturen neu umzugestalten. Dies ist vielfach ein aufwendiger Prozess weshalb in der Vergangenheit das „Bauen auf der grünen Wiese“ oft bevorzugt wurde. Das Wiederverwerten von ungenutztem Bestand muss daher im Angesicht des hohen Bodenverbrauches in Zukunft attraktiver und leichter gemacht werden. Hierfür fehlt es bislang jedoch noch an den richtigen Instrumenten. Die Aktivierung und Wiederbelebung von leerstehenden oder unternützen Gebäuden und Grundstücken steht in Österreich erst in den Kinderschuhen. Es gibt kaum implementierte Instrumente oder Strategien welche sich auf die Erfassung, Bewertung, Vermarktung oder Aktivierung von Leerstand beziehen. Die Etablierung von regionalen Instrumenten zur Entwicklung und Umsetzung von geeigneten Maßnahmen für die Aktivierung von Leerstand ist daher längst überfällig! (vgl. BMNT, Umweltbundesamt, 2019)

Regionalität
Ein Trend zur Regionalität ist in einigen Bereichen schon länger beobachtbar, wie z.B. im Tourismus oder in der Kulinarik. Immer mehr Konsumentinnen und Konsumenten wollen wissen woher ihre Lebensmittel eigentlich herkommen und tendieren zum Konsum von regionalen Produkten. Auch im Bereich der Produktion ist dieser Trend mehr und mehr zu spüren. Die räumliche Nähe von Betrieben untereinander und zu den Konsument*innen wird daher in Zukunft ein wichtiger Faktor sein. Zum einen verspricht das eine nachhaltigere Produktionsweise von Gütern, deren Bestandteile kürzere Strecken zurücklegen müssen und auch das Endprodukt benötigt einen geringeren Weg zum/r Endabnehmer*in. Neben

Transportkosten spart das auch Zeit und CO_2. Neben dem Umweltaspekt wird durch die räumliche Nähe von Betrieben auch die Zusammenarbeit erleichtert. Wissenbasierter Austausch und Kooperationen sind so leichter möglich. Zusätzlich ist es für Betriebe auch einfacher aus einem größeren Pool an Personal zu schöpfen und können in Sachen Aus- und Weiterbildung von human ressources kooperieren. Regionalität und Nähe sind also wichtige Voraussetzungen für innovative Ökonomien. (Vgl. Magistratsabteilung 18, 2017)

Handwerk
Nahezu jeder Bereich unseres alltäglichen Lebens ist mittlerweile von der Digitalisierung geprägt. Handy, Laptop und Internet begleiten uns heute den ganzen Tag. Nicht selten verbringen wir dabei den Großteil unseres Tages sitzend vor dem PC. Die durch die Digitalisierung zunehmend beschleunigte Arbeitswelt treibt zusätzlich immer mehr ArbeitnehmerInnen an den Rand ihrer Belastungsgrenzen. Diese

Tatbestände führen bei immer mehr Menschen zu erheblichen körperlichen und psychischen Schäden. Viele Menschen wollen daher wieder einer körperlichen Arbeit nachgehen, als Ausgleich zu der sich zunehmend digitalisierenden Welt. Das Arbeiten mit den Händen, das eigene „Schaffen“ wird in der Arbeitswelt von morgen zunehmend nachgefragt. Auch traditionelle Handwerke, in denen statt billiger Massenproduktion wieder auf individuelle und qualitativ hochwertige Produktion gesetzt wird, gewinnen an Bedeutung.

historische Industriestandorte als resiliente Arbeitsräume

Arbeitsräume in Krisenzeiten
Nicht erst seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie ist deutlich geworden, dass die Abhängigkeit von globalen Wertschöpfungsketten problematische Folgen für heimische Betriebe haben kann und sogar zu nationalen Versorgungsengpässen geführt hat (vgl. Gruber 2020). Davon sind aber bei weitem nicht nur Schlüsselindustrien, wie die Medikamentenproduktion, betroffen, auch andere Branchen sind von internationalen Lieferketten abhängig. Je global verteilter die für die Produktion benötigten Güter sind, desto größer ist das Risiko, dass diese aus den unterschiedlichsten Gründen nicht lieferbar sind.

Abb. 3 Die ehemalige Druckfabrik in Guntramsdorf. Foto: Lukas Bast

Im Frühling 2020 war eine Pandemie der Auslöser, aber auch Konflikte oder Verwerfungen auf dem Welthandel können zu Lieferengpässen führen. Darunter leidet aber nicht nur die Versorgungsqualität mit lebensnotwendigen Gütern, wie Medizinprodukten. Die durch den Ausfall bedingten Schwierigkeiten können auch das Überleben von Betrieben bedrohen und somit Arbeitsplätze gefährden. Verzögerungen und Ausfälle bei Warenlieferungen wirken sich auf Gemeindebene meist extremer aus und das gilt auch für andere durch eine globale Wirtschaft bedingte Veränderungen.

Für eine Ortschaft oder Stadt hat es gravierende Auswirkungen, wenn ein Betrieb Stellen abbauen muss oder seinen Standort ganz schließt. Besonders in der Industrie hat das im 20. Jahrhundert europaweit erheblichen Veränderungen geführt und sich regional sehr unterschiedlich ausgedrückt.

Eine gemischte Branchenstruktur minimiert das Risiko

Für eine Österreichische Gemeinde bedeutet ein Verlust von Arbeitsplätzen nicht nur den Wegfall von der gemeindefiskalisch sehr bedeutsamen Kommunalsteuer, die pro Arbeitsplatz ausgezahlt wird. Durch den Stellenabbau in einer Branche, oder auch nur in einem großen Betrieb, kann es insgesamt zu einem Rückgang der lokalen Wirtschaft einer ganzen Gemeinde oder Region bis hin zu Abwanderungsbewegungen aus dieser führen. Ein augenscheinliches Beispiel dafür Eisenerz, von massiver Abwanderung betroffen ist, seit dem die lokale Erzproduktion nur noch einen Bruchteil der ursprünglichen Belegschaft benötigt. (vgl. Statistik Austria 2020 a) Daher sind Kommunen gut beraten bei der Ansiedlung von Betrieben auch auf die mittel- und längerfristige Resilienz ihrer Arbeits- und Wirtschaftsstandortes , also Krisenbeständigkeit, zu achten. Eine diversifizierte und kleinteilige lokale Branchenstruktur ist in Krisenzeiten widerstandsfähiger. Bei Ausfällen einzelner Betriebe oder Branchen bedeutet das noch kein varitables Problem für die gesamte lokale Wirtschaft. Das Ausfallrisiko ist geringer, da es auf eine Vielzahl mehrer Branchen und Betriebe aufgeteilt ist. Insbesondere für kleinere Gemeinden ist das essenziell, da der Wegfall eines einzelnen Großbetriebs verehrende Auswirkungen haben kann.

Was sind resiliente Arbeitsräume?

Eine für Kommunalverwaltungen

Abb. 4 Die ehemaligen Hammerbrotwerke in Schwechat. Foto: Romana Fürnkranz

Abb. 5 Die ehemaligen Hammerbrotwerke in Schwechat, Foto: Romana Fürnkranz

sehr Interessante Frage ist, wie sich die Ansprüche resilienter Wirtschaft- und Arbeitsorte räumlich ausdrücken. Für Wien und seine Umlandgemeinden, wo Flächenressourcen für Betriebsansiedlungen meist rar sind, wirft das die Frage auf, wie der Flächenbedarf für resiliente Arbeitsräume gedeckt werden kann (vgl. Gespräche Weber). Zusätzlich kommt noch das für Österreich immanente Problem der Flächenversiegelung hinzu. Hierbei können insbesondere Relikte aus der industriellen Hochphase, aus dessen Zeit auch der Name des Industrieviertels rührt, Abhilfe schaffen. Im Gesamten Südraum von Wien gibt es einen nicht unbedeutenden Altbestand an unternutzten oder leer stehenden baukulturell wertvollen historischen Industriestandorten, die neben ihrer Bausubstanz auch über die wertvollen Flächenressourcen verfügen ***(siehe Karte auf der nächsten Seite***). Zusätzlich befinden sich diese Standorte durch das fortschreitende Siedlungswachstum mittlerweile in zentraleren innerörtlichen Lagen und könnten bei einer Entwicklung auch Zentrums- und Versorgungsfunktionen wie Freizeitnutzungen für umliegende Quartiere übernehmen.

Im Gespräch betonte Bürgermeister Weber von Guntramsdorf, wie wichtig es sei einen Arbeitsstandort wie die ehemalige Druckfabrik für kleine und mittelständische Unternehmen zu haben. Mit dem Szenario *Makers Neighbourhood* versucht diese Arbeit Wirtschaft- und Arbeitsräume auf eine resiliente Art und Weise weiterzuentwickeln. Anahand der Druckfabrik in Guntramsdorf soll gezeigt werden, wie eine Makers Neighbourhood in der Praxis entwickelt und organisiert werden kann.

Karte auf der nächsten Seite

I. Makers Neighbourhoods

regionale
Ebene

F23 Liesing

Hammerbrotfabrik
Schwechat

Baumwollspinnerei
Schwadorf

Blechgießerei
Gumpoldskirchen

Gumpoldskirchen

Druckfabrik
Guntramsdorf

Bettfedernfabrik
Pfaffstätten

Semperitwerk
Traiskirchen

Spinnerei Oberwalterdorf

Spinnerei Teesdorf

Spinnerei Günselsdorf

Historische Industriestandorte im südlichen Wiener Umland

historische Industriestandorte

Autobahn

hochrangige Straßen

Straßen

Schienen

bebautes Gebiet

Gewässer

Wald

0 5 km 10 km 15 km

Abb. 6 Ehemalige Industriestandorte im südlichen Wiener Umland als Potenzialräume für Makers Neighbourhoods. Eigene Darstellung

lokale Ebene
Guntramsdorf

Einer dieser historischen Industriestandorte befindet sich in der Gemeinde Guntramsdorf im Bezirk Mödling: die ehemalige Druckfabrik. Anhand dieses Laborraumes wollen wir beispielhaft zeigen, wie sich ein solcher historischer Industriestandort zu einem resilienten Arbeitsstandort entwickeln kann.

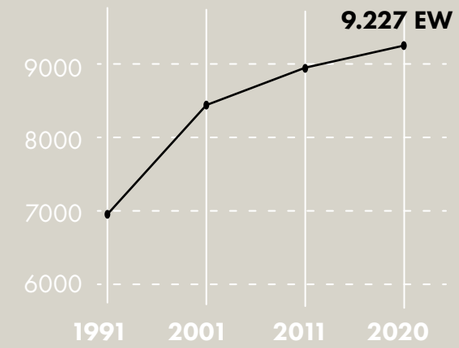
Die Druckfabrik zeichnet sich, wie auch viele andere historische Industriestandorte, durch ihre zentrale Lage im Siedlungsgebiet aus. Keine 8 Gehminuten liegt sie vom Rathausviertel und der Haltestelle der Wiener Lokal Bahn entfernt. Die Gemeinde Guntramsdorf legt großen Wert auf Bildung und hat über die Zeit ein Bildungszentrum mit unterschiedlichen Schultypen in der Gemeinde realisiert. Dieser Bildungscluster, das Rathausviertel sowie das Areal des Druckfabrik können als eine zusammenhängende Entwicklungsachse gesehen werden. Im Zuge einer Entwicklung des Betriebsareals kann diese räumliche Nähe ein großes Potenzial darstellen, von welchem die Betriebe der Druckfabrik, das Ortszentrum aber auch die Bildungseinrichtungen profitieren können.

Abb. 8 Die Druckfabrik in ihrer lokalen Einbettung in Guntramsdorf. Eigene Darstellung

Daten und Fakten zu Guntramsdorf

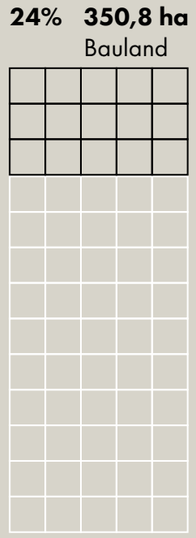
Wie die meisten Stadtumlandgemeinden kann auch Guntramsdorf ein stetiges Bevölkerungswachstum verzeichnen. Für unterschiedlichen zukünftigen Bedürfnisse der wachsenden Bevölkerung müssen passende Räume geschaffen werden. Gerade suburbane Gemeinden müssen innovative Räume schaffen um sich zu profilieren und auch für unterschiedliche Generationen ein attraktives Lebensumfeld zu ermöglichen. In der Gemeinde sind starken Pendler*innenaktivität zu verzeichnen, besonders aus und nach Wien. Um den Pendlerverkehr in Zukunft zu reduzieren müssen gerade in diesen Stadt-Umland-Gemeinden mit hohen Penler*innenströmen wohnungsnahe Arbeitsmöglichkeiten geschaffen werden. Guntramsdorf besitzt bereits einen relativ hohen Anteil an Betriebsbauland. Diese Flächen gilt es effizient zu nutzen und geegbenfalls zu mobilisieren, um nicht notwendige Neuwidmungen und Baulandüberhang zu vermeiden.

Bevölkerungsentwicklung



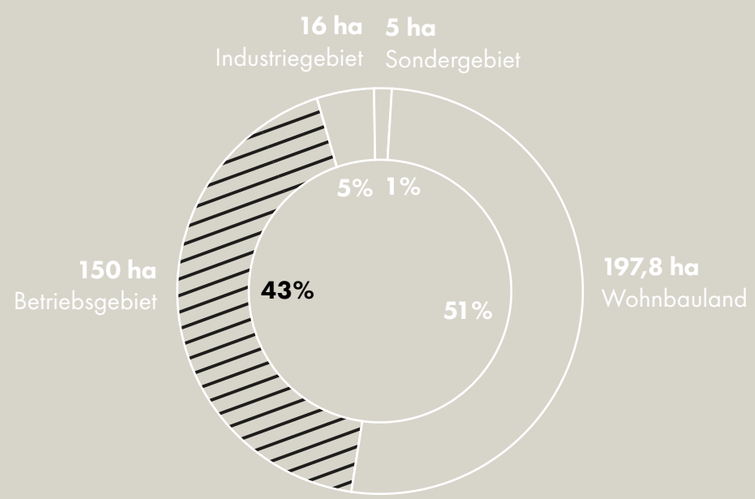
Quelle: https://www.noe.gv.at/noe/Guntramsdorf.html

Baulandanteil



Quelle: https://www.guntramsdorf.at

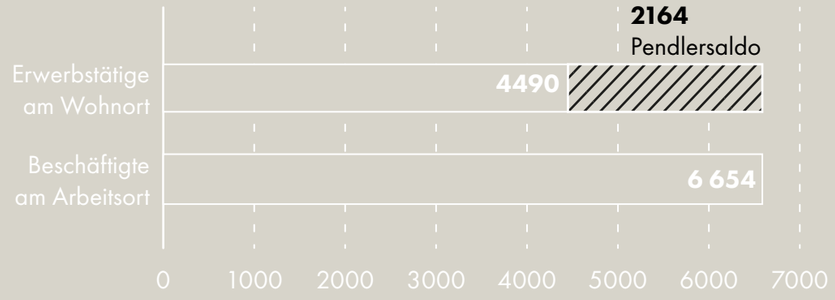
Anteil an Betriebsgebiet am Bauland



Quelle: https://www.guntramsdorf.at

Pender*innen

Allein aus Wien pendeln **1691** Personen nach Guntramsdorf. **1500** Personen pendeln hingegen aus Guntramsdorf in die Bundeshauptstadt.

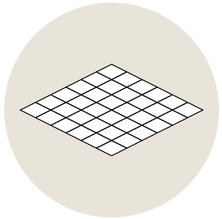


Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Abgestimmte Erwerbsstatistik - Pendlerzeitreihe ab 2009: STATcube – (https://stadtregionen.at)

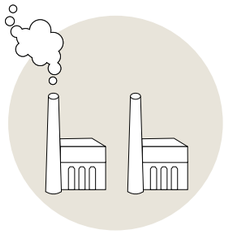
I. Makers Neighbourhoods

die Druckfabrik
heute

4 ha
Fläche



seit 1962
Stilllegung der Fabrik



seit 2007
in Gemeindehand

27
Betriebe

ca. 100
Arbeitsplätze

bereits 90%
Auslastung

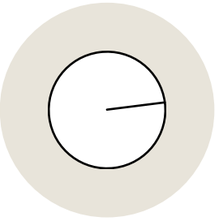


Abb. 9 Die Druckfabrik ist schon heute ein wichtiger Arbeitsraum im Ortskern von Guntramsdorf. Grundlage: Google Earth

Leerstands-
management

Potenzial: historische Industrie- und Gewerbestandorte
Die Leerstandentwicklung geht Hand in Hand mit dem allgemein stattfindenden strukturellen, ökonomischen und gesellschaftlichen Wandel. Am Leerstand ist die Geschichte des Raumes ablesbar, denn er ist über das Aussterben von Handel und Dienstleistungen in den Ortskernen hinaus vor allem auch das Ergebnis von größeren aufgelassenen Handels- und Produktionsstätten. Neben einzelnen leerstehenden Gebäuden liegen mittlerweile auch viele Gewerbegebiete und Fabriken brach. Diese Auflassungen liegen teilweise viele Jahrzehnte zurück, weshalb die Bausubstanz oft nicht mehr an den Bedarf heutiger Nutzungen angepasst ist. Das südliche Wiener Umland hat einen großen Altbestand an, zumeist leerstehenden oder unternutzten, historischen Industriestandorten. Durch die Siedlungsentwicklung sind diese ehemaligen Fabriken über die Zeit immer weiter in die Ortszentren gerückt. Hier verbirgt sich ein enormes Potenzial, um dem stetig steigenden Flächenverbrauch entgegenzuwirken. Neben dem Ausschöpfen des vorhandenen Flächenpotenzials spielt die vorhanden Infra- und Versorgungsstruktur in zentrumsnahen Lagen eine wichtig Rolle. Aufgrund der erhöhten Frequenz in Zentren haben diese ein hohes Potenzial für Mischnutzungen, dieses kann auch auf einzelne Industriestandorte umgelegt werden. Denn auch hier gilt: Räume sind interessanter, wenn sie vielfältig und durchmischt sind. Das bezieht sich auf Architektur und Gestaltung und genauso wie auf Nutzer*innen und Branchenstruktur. Die Kombination unterschiedlicher Funktionen erzeugt Aktivität und Dynamik und macht einen Ort spannend (vgl. nonconform 2011).

Leerstandsmanagement als erster Schritt der Mobilisierung
Um eine konstruktive Entwicklung von nicht genutzten Objekten und Flächen zu realisieren braucht es eine umfassende und kontinuierliche Erhebung des Leerstands. Hier ist eine starke Vernetzung von

öffentlichen und privaten Akteur*innen gefordert. Den Bestand an Industriestandorten in Wien und im Wiener Umland zu erfassen ist eine kosten-und zeitaufwendige Aufgabe. Aber eine umfassende Leerstandserfassung ist der erste Schritt, um der komplexen Thematik der Leerstandsentwicklung entgegen zu wirken. Aufgrund dessen hat die ecoplus als eine privatwirtschaftliche GmbH, und 100%ige Tochter des Landes den standortkompass für Niederösterreich entwickelt. Im standortkompass sind zu vermietende oder zu kaufende Liegenschaften, mit detaillierten Informationen, gesammelt. Neben dem Angebot wird auch die Nachfrage von Unternehmen nach Industriestandorten unterstützt. Hat sich das neue Eigentumsverhältnis der Fläche(n) geklärt, geht es darum klug zu entwickeln und neue Nutzungen zuzuführen (vgl. Fraeser N. et al. 2013).

Hindernisse bei der Aktivierung von Leerstand
Neben der komplexen Aufgabe der Leerstandserfassung kann es auch bei der Mobilisierung zu Hindernissen kommen. Eigentümer*innen können nicht gezwungen werden ihr leerstehendes Objekt zu vermieten oder zu nutzen. Hier liegt die Problematik vor allem in dem bestehenden Förderinstrumentarium. Wirtschaftsförderungen können viel leichter bei Neuinvestitionen bezogen werden. Bestehende Immobilien haben selten Anspruch auf diese Förderung, das heißt auch wenn eine leerstehende Fläche im Bestand, die Voraussetzungen und Anforderungen für einen Betrieb erfüllen, kann es sein, dass ein Neubau finanzielle Vorteile für die Eigentümer*innen bedeutet. Das ist in der Regel aber ressourcen- und energieaufwändiger. Hinzu kommt, dass ein Unternehmen bei einem Neubau besser an seinen individuellen Bedarf angepasst bauen kann. Zusätzlich muss auch die Historie von leerstehenden Gebäuden bei einer Nachnutzung geprüft werden. Welche Nutzungen gab es hier bisher? Sind durch spezielle Produktionen die Böden eventuell kontaminiert? Ist die Versorgungs-& Infrastruktur an aktuelle Verhältnisse angepasst? Aus diesen Gründen ist es besonders wichtig, Anreize zur Unterstützung von Unternehmen aber auch Entwicklern und Betreibern zu schaffen, um die Möglichkeit zu bieten bereits bestehende Strukturen und Gebäude nachzunutzen (vgl. Schicklmüller [Gespräch] 2021).

good
practice

Gewerbepark Traiskirchen

119.000m² Gesamtfläche
300.000m² vermietbare Fläche
Entwicklung seit 2011

Der Eigentümer und gleichzeitige Entwickler Leopold Wieselthaler, revitalisiert seit 2011 in enger Abstimmung mit der Stadt Traiskirchen, das ehemalige Semperitgelände.
Am Areal werden die Flächen für Logistik, Handwerk, produzierendes Gewerbe, Büros aber auch für den Hotel- und Fitnessbereich genutzt. Diese Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten wird ergänzt durch eine flexible und individuelle Adaptierung der Flächen je nach Mieterwunsch- und bedarf.
Die Mietauslastung der Flächen beträgt mittlerweile 60% und es sind derzeit genauso viele Arbeitsplätze wie zu Semperitzeiten vorhanden.
Der Gewerbepark Traiskirchen ist ein positiv Beispiel dafür, wie eine Revitalisierung und Aktivierung von bestehenden Industrieflächen gelingt. Das liegt einerseits an den guten Standortbedingungen vor allem bezogen auf die Lage und die Infrastruktur, andererseits aber auch daran, dass der Entwickler

Abb. 11 Comunity-Räumlichkeiten im *zukunftspark+* in Tulln. Foto: Gewerbepark Traiskirchen GmbH

über ein gewisses Know-How und vor allem eine gewisse Bereitschaft zu investieren verfügt (vgl. Gewerbepark Traiskirchen 2021).

Zukunftspark + Tulln

45.000m² Gesamtfläche
20.000 m² Halle
5.000m² Büro
12.000m² bebaubare Fläche

Im Zukunftspark + in Tulln wird ein Branchenmix aus Büros, Industrie und Gewerbe, und Verkauf forciert. Das besondere am Konzept des Parks ist das der community Gedanke integriert wird. Durch die Bereitstellung von Gastronomie- und Gemeinschaftsräumen schafft der zukunftspark + einen Raum in dem Synergien zwischen den einzelnen Branchen entstehen können. Zusätzlich sind 12.000 m² Fläche zur Bestandserweiterung am Areal vorgesehen, was im Sinne einer reccourcen- und flächenschonender Bebauung als sehr positiv zu bewerten ist. Durch die zentrale Lage entstehen für die Arbeitnehmer*innen aber auch für Konsument*innen kurze Wege und durch die vorhandene Infrastruktur werden unterschiedliche Formen von Arbeiten möglich (vgl. Zukunftspark+ 2021).

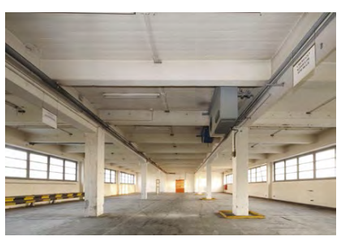


Abb. 10 Vor- und nach der Sanierung der Büroräumlichkeiten in den ehemaligen Semperitwerken in Traiskirchen. Quelle: ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH

Akteur*innen
heute und morgen

HEUTE & VISION

Akteursmapping: Für eine erfolgreiche Entwicklung einer Makers Neighbourhood ist eine intensive Vernetzung von Akteur*innen notwendig. Die Grafik veranschaulicht den Fokus des Szenarios, nämlich die neu entstehenden Kooperationen, vor allem auf regionaler und lokaler Ebene. Durch die Makers Neighbourhood entstehen neue Rollen in der Stadtregion.

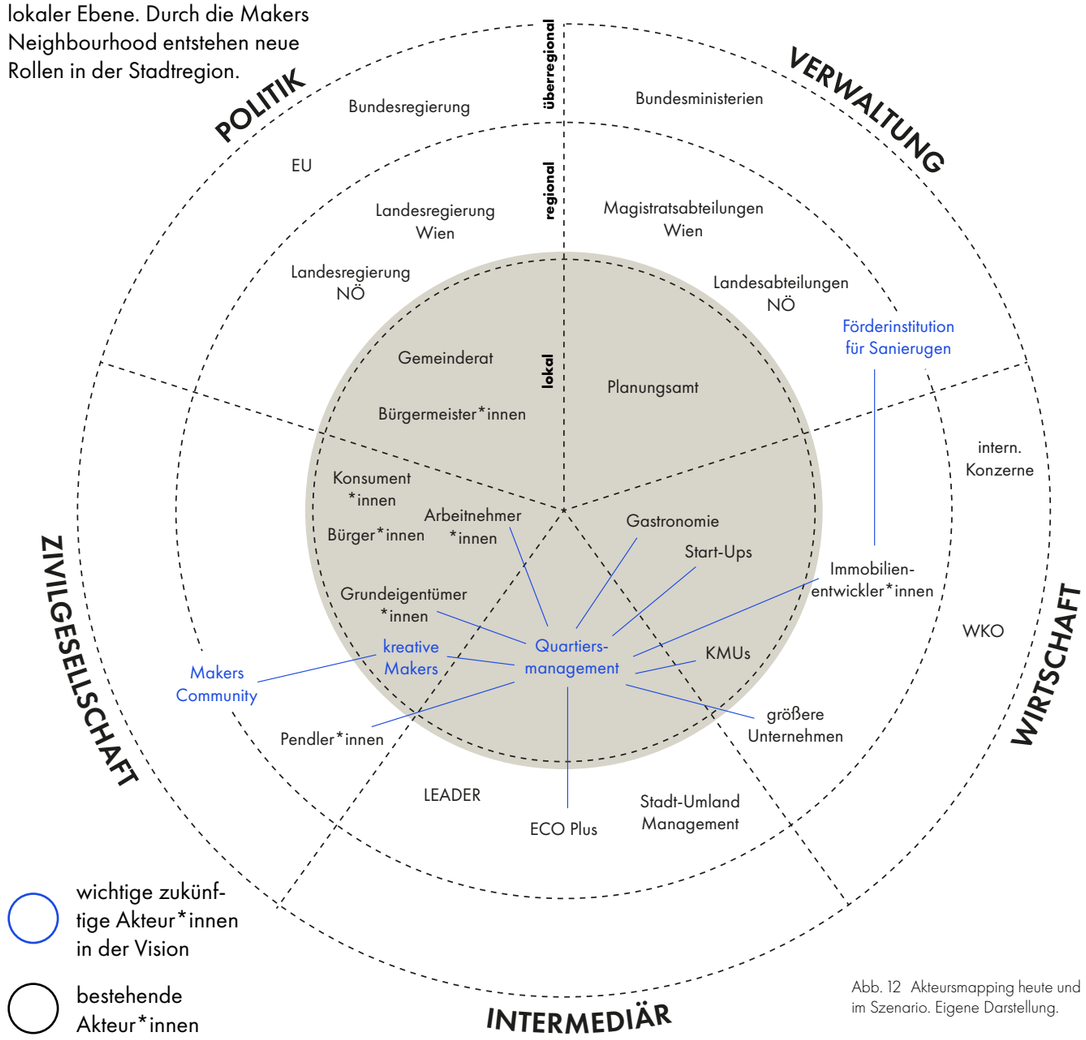


Abb. 12 Akteursmapping heute und im Szenario. Eigene Darstellung.

Akteur*innen
im Gespräch

Abb. 13 Robert Weber

„Wir wollen uns auch aus städtebaulicher Sicht der Druckfabrik nähern. Wir befinden uns in einem Wandel und wir brauchen mehr Orte der Begegnung, mehr Grünraum und Räume für Veranstaltungen. Hier stehen wir noch am Anfang des Prozess."

Rober Weber, Bürgermeister Guntramsdorf

„Ungefähr 90% der Standortorganisation kann durch eine App gemanaget werden. Die übrigen Prozent sollten, im Sinne des Community-Gedankens, durch die Mitglieder selbst erfolgen. Jedes Unternehmen hat eigene Bedürfnisse, auf die Rücksicht genommen werden sollte."

Simone Rongitsch, KARLS concept, POCKETHOUSE

Abb. 15 Simone Rongitsch

Abb. 14 Martin Schicklmüller

„Die Entwicklung von ehemaligen Gewerbegebieten ist ein langatmiger Prozess. Ein/e Entwickler*in mit dem nötigen Know-How und der Bereitschaft zu investieren, hat in solchen Prozessen einen klaren Vorteil."

Martin Schicklmüller, ecoplus.

„Die Standortqualität ist ausschlaggebend dafür wie leicht ein Leerstand zu aktivieren ist. Das Problem ist, die guten Lagen werden immer teurer und die schlechten Lagen immer schwieriger zu bespielen."

Reinhard Pacejka, AC Wohnen

Abb. 16 Rainhard Pacejka

die makers neighbourhood

VISION

Trends

Das Jahr 2020 hat uns gezeigt, wie schnell die Digitalisierung Einzug in unseren Arbeitsalltag finden kann. Innerhalb von wenigen Tagen mussten viele Branchen im Frühjahr 2020 auf *home office* umstellen. Das Gallup Institut hat mit einer im Januar 2021 veröffentlichten Umfrage ermittelt, dass 42% aller Arbeitnehmer*innen zumindest zeitweise von zuhause aus gearbeitet haben. Beschäftigte mit einem hohen Bildungsabschluss gaben in der Umfrage sogar mit 68% an im letzten Jahr von Zuhause aus gearbeitet zu haben. Diese schlagartige Veränderung kam einer Revolution in der Arbeitswelt gleich, die eine sprichwörtliche Digitalisierungswelle auslöste. Neben dem Remote-Work hat das Jahr 2020 aber auch deutlich gemacht, wie krisenanfällig eine globalisierte Wirtschaft ist. Mittlerweile hat in international agierenden Unternehmen auch ein Umdenken hin zu regionaleren Lieferketten und lokaleren Produktionskreisläufen stattgefunden (vgl. Gruber und Strassheim 2020).

Neben den im Jahr 2020 sehr unerwartet aufgetretenen Trends wirken sich auch Entwicklungen, die schon länger zu beobachten sind auf die Konzeption von resilienten Wirtschafts- und Arbeitsräumen aus und müssen im Szenario bedacht werden. Neben dem hohen österreichischen Bodenverbrauch, spielen auch die Aktivierung von Leerstand und ein zunehmendes Interesse an produzierenden Tätigkeiten in Form von Handwerk eine bedeutende Rolle bei der Entwicklung von zukunftsfähigen Arbeitsräumen. Auch der fortschreitende Klimawandel und der Bepreisung negativen Umwelteinflüssen, wie einer CO_2-Abgabe oder Steuer, können zu Wirtschaftsabläufen führen, die weniger wUm diese Trends im Szenario in den Raum übersetzen zu können, muss zuerst definiert werden, welche Ansprüche sich durch eine Digitalisierte und immer weniger Ortsgebundene Arbeitslandschaft, eine regionalisierte Wirtschaft, ergeben und wie der Modellraum Druckfabrik diese Tendenzen aufnehmen und positive Synergien zwischen ihnen erzeugen kann.

Warum die Druckfabrik in Gruntramsdorf?

Guntramsdorf ist durch seine Lage im südlichen Wiener Umland eine wichtiger Arbeitsstandort mit einem stark positiven Pendler*innensaldo (vgl. Statistik Austria 2017). Mit dem Ankauf der Druckfabrik im Jahr 2007 konnte die Gemeinde das Areal der Druckfabrik erwerben und so einen Standort mit ca. 100 Arbeitsplätzen langfristig sichern (vgl. Weber 2021). Das hat insbesondere den Vorteil, dass die Gemeinde eine nachhaltigen und längerfristige Entwicklung betreiben kann.

Zusätzlich liegt der ehemalige Industriestandort durch die fortlaufende Siedlungsentwicklung im Ortszentrum von Guntramsdorf und bietet sich dadurch an auch zentrale Funktionen mit zu tragen und prädestiniert für eine Eingliederung in die umliegende Quartiere. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Wiener Lokalbahn und S-Bahn werten den Standort zusätzlich auf.

Um zukünftigen Arbeitsansprüchen gerecht zu werden und auf die Anfangs beschriebenen Trends zu reagieren ist es wichtig sich heute schon Gedanken zu machen den Arbeitsstandort Druckfabrik weiter zu entwickeln. Durch die Transformation in eine innovative Makers Neighbourhood kann das Potenzial des Standorts Druckfabrik ausgebaut werden und bietet Möglichkeiten den Wohn- und Arbeitsort Gruntramsdorf aufzuwerten.

Was ist eine Makers Neighbourhood?

Neben dem Anspruch resiliente und damit krisenbeständige Wirtschaftsräume zu entwickeln, versteht sich eine Makers Neighbourhood vor allem als Innovationsmotor für innovative Branchen. So soll neben den zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten vor allem die Community im Fokus stehen. Kommunikation und die Möglichkeit sich zu vernetzen und damit Synergien zwischen den einzelnen Unternehmen und herzustellen, sind eine der großen Vorteile Arbeitsräume als Cluster zu denken und kollaborativ zu managen.

Hier wird deutlich, dass insbesondere dem Management einer produktiven Nachbarschaft eine Zentrale Rolle zukommt. Das Management nimmt die Rolle Betreibers ein, vermietet die Räumlichkeiten und Maschinen, organisiert Events zum *community buildung,* ist Ansprechpartner vor Ort, betreibt Marketing und setzt sich für die Bedürfnisse der Mitglieder ein. Im Gespräch vom 19.02.2021 verdeutlichte die Entwicklerin der digitalen Office- und Wohnhaus-Organisations-App Simone Rongitsch, dass digitale Organisationslösungen einen Großteil des täglichen Organisationsaufwandes abdecken können und sich das Management so effizient um die Vermarktung und gemeinschaftsbezogene Tätigkeiten kümmern kann. Eine detaillierte Aufschlüsselung zu den einzelnen Akteur*innen in der Makers Neighbourhood ist unter den Betreibermodell ein paar Seiten weiter genauer beschrieben.

Das Konzept public home office

Neben einem auf Austausch und Vernetzung orientierten Quartier für Unternehmen bietet die Makers Neighbourhood in der Druckfabrik auch flexible Büroarbeitsplätze für Angestellte, die es vorziehen von einem wohnungsnahen Arbeitsplatz aus zu arbeiten, anstatt alleine im home office den ganzen Tag vor dem Rechner zu verbringen. Denn vielen von Zuhause aus Arbeitenden fehlt einfach der Kontakt du Kolleg*innen, wie die Studie des Gallup Institut ermittelt hat (vgl. Gallup 2021). Gleichzeitig genießen es viele Arbeitnehmer*innen nicht mehr täglich lange Pendlerwege auf sich nehmen zu müssen, um in die Arbeit zu kommen. Und auch für Unternehmen kann es finanzielle Vorteile haben, wenn ihre Mitarbeiter*innen nur noch einen Teil der Arbeitswoche in der Zentrale verbringen. Insbesondere für Stadtumlandgemeinden wie Guntramsdorf, die traditionell beliebte Wohngebiete sind, kann das eine Große Chance bedeuten. Arbeitnehmer*innen können im direkten Umfeld ihres Zuhauses, bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar, arbeiten. Gleichzeitig bietet das gute Möglichkeiten den Ortskern zu beleben, was insbesondere für Speckgürtelgemeinden, die oft den Ruf von Schlafstädten und -dörfern haben, Vorteile beringen könnte.

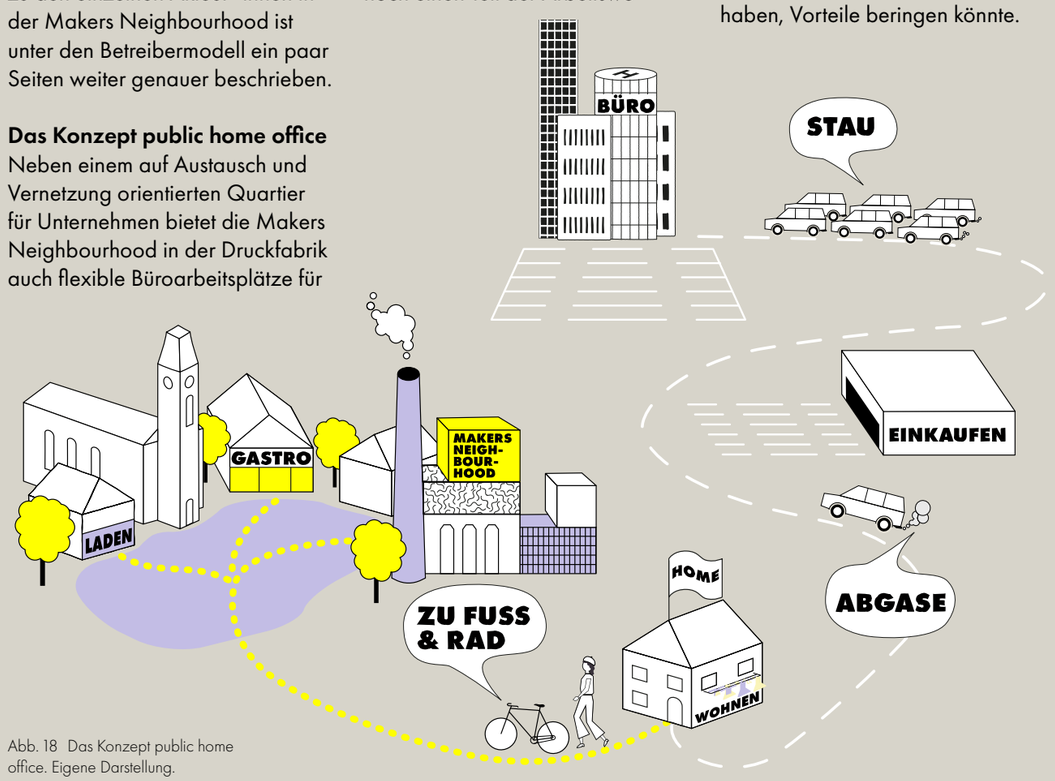


Abb. 18 Das Konzept public home office. Eigene Darstellung.

I. Makers Neighbourhoods

die Druckfabrik
von oben

VISION

Die Druckfabrik in Guntramsdorf verwandelt sich in eine Makers Neighbourhood, in der innovative Start-ups, KMUs, Co-Working-Spaces, Gastronomie, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen untergebracht sind.

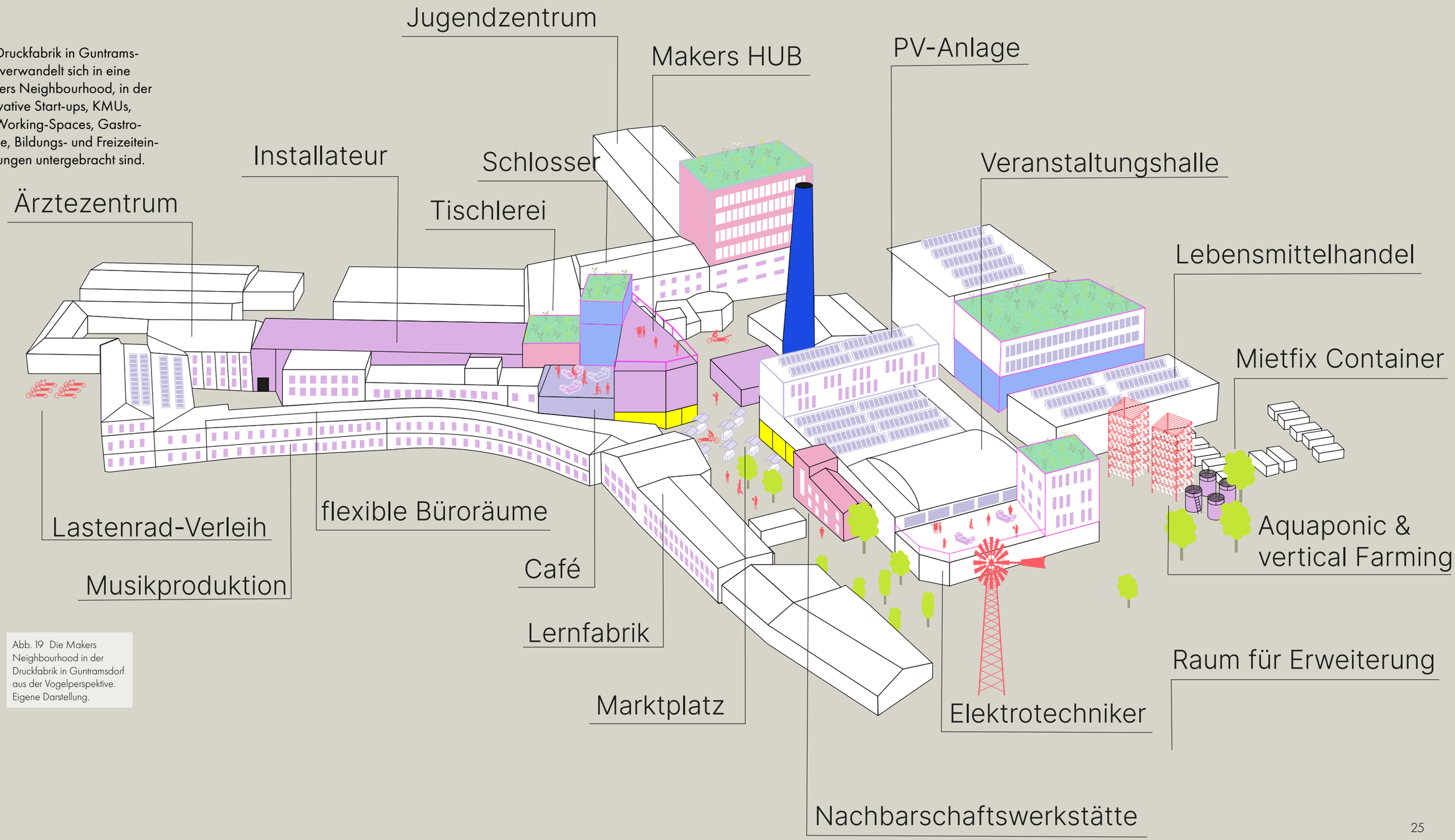


Abb. 19 Die Makers Neighbourhood in der Druckfabrik in Guntramsdorf aus der Vogelperspektive. Eigene Darstellung.

in der neuen
Druckfabrik

VISION

Ateliers für KünstlerInnen aus der Region

Coworking Space für Public Home Office

Dachgarten

makers gonna make.

CAFÉ

frischer Heumilch Käse

emmissionsarme Produktion durch neue Technologien

nachhaltige Transporte durch Lastenräder

lokale Produktions-stätten

Verkauf von lokal erzeugten Produkten

Abb. 20 Die ArbeiterInnen-Gasse in der Makers Neighbourhood Guntramsdorf. Eigene Darstellung.

I. Makers Neighbourhoods

VISION

Das Betreibermodell
für Makers Neighbourhoods

Eine Makers Neighbourhood braucht Management und Pflege. Diese Aufgabe kann eine Gemeinde, aufgrund von beispielsweise Ressourcenmangel, nicht immer selbst übernehmen. Deshalb braucht es ein Betreibermodell das den Zuständigkeiten und dem Können der einzelnen Akteur*innen einen Rahmen gibt. Die Basis ist ein Mietmodell, das bedeutet einerseits natürlich die Miete der Räume für Betriebe, andererseits aber auch den Austausch von Tools und Wissen zwischen den Betrieben. Dieser Austausch muss professionell begleitet werden. Die Akteur*innen des Modells unterstützen sich gegenseitig und durch die entstehenden Synergien entsteht eine flexible und dynamische Arbeitslandschaft.

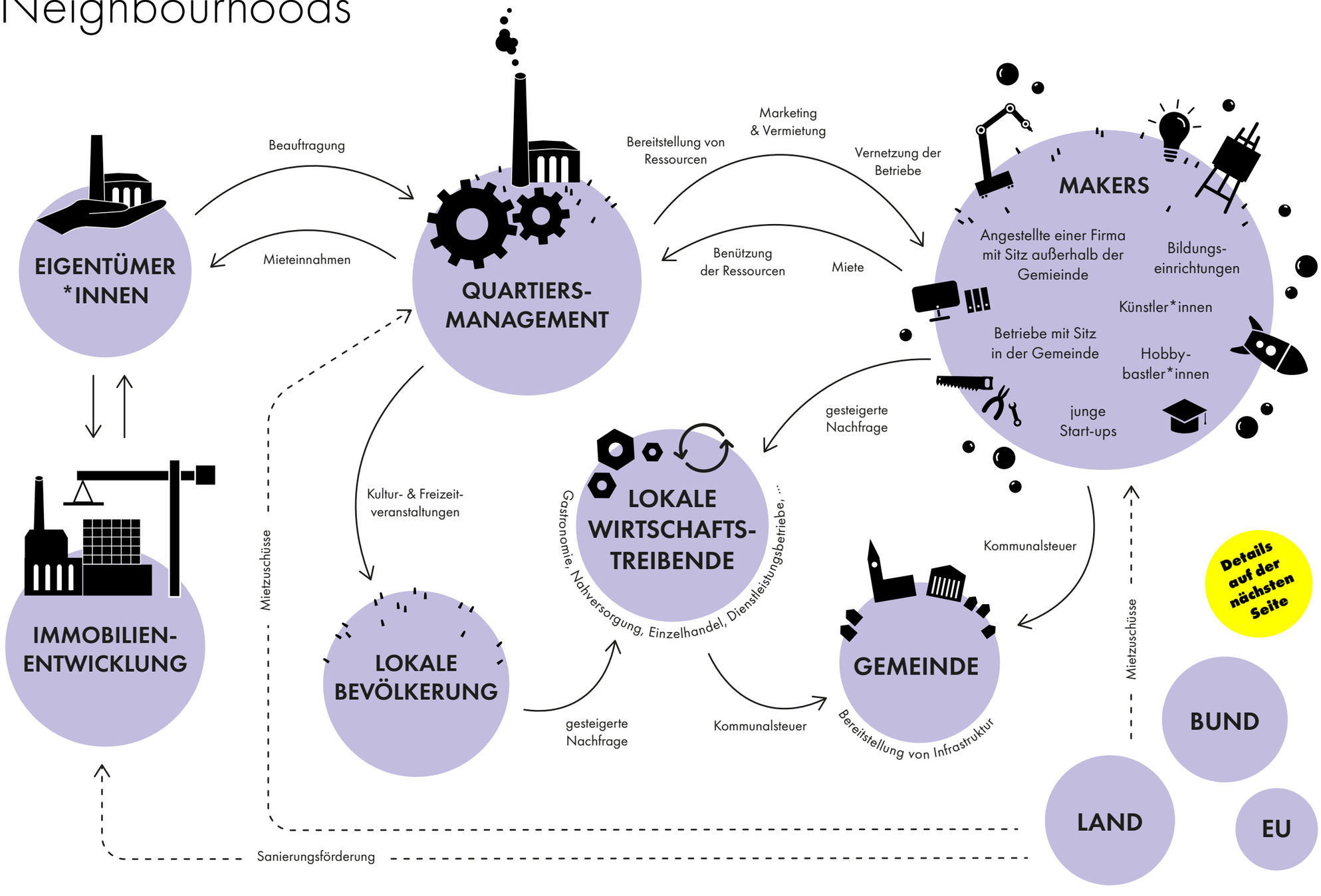


Abb. 21 Betreibermodell für eine Makers Neighbourhood. Eigene Darstellung.

die Akteur*innen des Betreibermodells

VISION

Eigentümer*in

Damit ein Projekt ins Rollen kommt, müssen Eigentümer*innen eines unternutzten historischen Industriestandortes erst einmal willig sein, das Areal entwickeln und umnützen zu lassen. Die Bereitschaft von Eigentümer*innen zur Entwicklung einer Liegenschaft kann sehr unterschiedlich sein, weshalb leerstehende Industriestandorte auch unterschiedlich leicht zu mobilisieren sind.
Im Idealfall sieht der/die Eigentümer*in einen ausreichenden Anreiz (dieser wird meist finanzieller Natur sein) den Standort selbst entwickeln zu lassen oder an Personen zu verkaufen, welche willig sind den Standort zu aktivieren. Eigentümer*in, das kann auch die Gemeinde sein, so wie im Fall der Druckfabrik in Guntramsdorf, welche seit 2007 in Gemeindehand liegt. In diesem Fall fallen viele Hürden und Spekulationen weg, da die Gemeinde direkt auf die Mobilisierung und Umnutzung Einfluss nehmen kann. Für die Gemeinde kann das von enormen Vorteil sein, da sie direkt auf die Mobilisierung und Umnutzung eines Quartiers Einfluss nehmen kann.

Immobilienentwickler*in

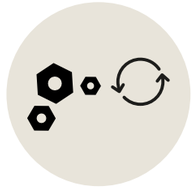
Für die Realisierung des Immobilienprojektes und die Planung beziehungsweise den Umbau des Quartiers ist eine Agentur für Projektentwicklung zuständig. Sie agiert im Auftrag des Eigentümers, evaluiert mögliche Nutzungsmöglichkeiten des Areals in Abstimmung mit raumplanungs- und Baubehörden und erarbeiten Finanzierungspläne. Die Immobilienentwickler*innen sind an einer raschen Abwicklung und an einer Wertsteigerung des Grundstücks interessiert. Ihre Arbeit ist getan, sobald das Immobilienprojekt realisiert wurde.

Quartiersmanagement

Ein Makers Neighborhood braucht Management! Der Standort muss belebt werden, die benötigten Ressourcen müssen zur Verfügung stehen, Firmen und Betriebe sollen sich untereinander vernetzen können. Diese Rolle des Management können stark engagierte Personen oder Unternehmen, welche selbst im Makers Neighbourhood mitwirken, übernehmen, indem sie aus Eigeninitiative für die Koordination, Vernetzung und Vermarktung des Standortes sorgen. Bei größeren Quartieren wird es jedoch oft sinnvoller sein, das Projekt durch professionelle externe Betreiber beziehungsweise Management begleiten zu lassen.
Das Quartiersmanagement nimmt somit eine zentrale Rolle im Betrieb des Makers Neighborhood ein.
Es sorgt dafür, dass dem Standort auch wirklich Leben eingehaucht wird, begleitet das Projekt und ist für die Koordination und Steuerung des Quartiers verantwortlich.
Das Quartiersmanagement stellt sich die Frage, wer was für einen funktionierenden Betrieb braucht und ist somit für die Bereitstellung unterschiedlicher benötigter Ressourcen zuständig. Es vermietet die Räumlichkeiten sowie Produktionsmaschinen, wie beispielsweise 3D-Drucker, an die Betriebe und unterschiedlichen NutzerInnen. Ein flexibles Mietmodell soll Spekulationen mit Immobilien verhindern und sichert eine langfristige Verfügbarkeit von Flächen und Gerätschaften für alle Makers. Durch die Bereitstellung von geteilten Arbeitsräumen sowie von gemeinschaftlich genutzten Infrastruktur und andern Ausstattungen für den Produktionsbetrieb, wird vor allem kreativen, jungen Unternehmen eine große finanzielle Hürde genommen. Das Management vernetzt die unterschiedlichen Firmen und Betriebe untereinander und trägt somit zu einem innovativen, gemeinschaftlichen Arbeitsklima bei.

Makers

Die Makers sind das Herzstück der Makers Neighbourhood. Ohne sie wäre die Makers Neighbourhood nur ein Gebäude, denn sie machen das Quartier erst zu einer Nachbarschaft.
Sie zeichnen sich durch ihre breite Vielfalt und unterschiedlichen Interessen und Hintergründe aus. In erster Linie werden es Produktionsbetriebe sein, welche sich in die Räumlichkeiten einmieten können. Durch geteilte, vom Quartiersmanagement zur Verfügung gestellten Ressourcen wie wichtige Produktionsgeräte, können sich alle beteiligten Betriebe hohe Investitionskosten sparen. Dieser Vorteil zieht vor allem kreative junge Start-Ups an, und gibt ihnen die Chance sich am Markt zu etablieren. Gerade die jungen Unternehmen und deren Vernetzung mit den anderen Betrieben trägt erheblich zu einem innovativen Arbeitsmilieu bei. Zusätzlich können Firmen aus anderen Gemeinden für ihre Mitarbeiter*innen Arbeitsplätze im Co-Working Space mieten.
Die Arbeitnehmer*innen können dadurch in einem qualitativen Arbeitsumfeld direkt in der eigenen Gemeinde arbeiten, anstatt täglich weit zu pendeln zu müssen. In einem eigenen Makerspaces stehen Werkzeuge und Geräte zur Verfügung welche von allen Mitgliedern genutzt werden können. So können sowohl Hobbybastler*innen oder Künstler*innen aus der Region als auch etablierte Unternehmen Seite an Seite produzieren und ihre Ideen verwirklichen. Aber auch für lokale Bildungsinstitutionen stellen diese geteilten Werkstätten ein attraktives Angebot dar. So können sich beispielsweise Schulen in die Räumlichkeiten einmieten und Geräte und Werkzeuge benutzen.



lokale Wirtschaftstreibende

Von den neuen Arbeitsplätzen und der dadurch gesteigerten Frequenz im Ortszentrum profitieren auch andere lokale Wirtschaftstreibende. Nicht nur das Dorfwirtshaus erfreut sich über die hungrigen Gäste aus dem Makers Neighbourhood, auch Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungsbetriebe verzeichnen eine höhere Nachfrage. Das Ortszentrum blüht auf!

Gemeinde

Die neuen Arbeitsplätze wirken sich auch positiv auf die Gemeindekasse aus. Die gesteigerten Kommunalsteuereinnahmen entfallen jedoch nicht nur auf die neuen Arbeitsplätze im Makers Neighbourhood, sondern sind als Nebeneffekt auch auf die gesteigerte wirtschaftliche Aktivität anderer lokaler Wirtschaftstreibender zurückzuführen. Die Gemeinde hat im Gegenzug dazu die Rolle, die benötigten Infrastrukturen auch schon vorausschauend zur Verfügung zu stellen.

Förderinstitutionen

Überörtliche Förderinstitutionen unterstützen unterschiedliche Akteur*innen. Derzeitige Wirtschaftsförderungen, die vor allem für Neubauten bezogen werden können müssen ausgebaut werden und auch bei Revitalisierung und Aktivierung bestehender Strukturen beziehbar sein.
Durch einen Ausbau der Instrumentarien können Management, Betriebe, Entwickler, Makers und schlussendlich auch die Gemeinde profitieren.

ESG Management in der Makers Neighbourhood

Mit 01.01.2021 wurde neue Richtlinien der EBA (European Banking Authority) zur Kreditvergabe veröffentlicht. Neben Richtlinien zu *Internal Governance Arrangements* (engl. interne Führungsstruktur) und Vorgaben zur Bonitätsbeurteilung, finden auch erstmal Vorgaben zu den ESG (Environment, Social, Governance) Kriterien, Berücksichtigung.
Durch die neuen Bestimmungen haben Quartiere, Objekte aber auch Betriebsmodelle, bessere Chancen auf gute Konditionen und Kredite bei Banken (vgl. WKO 2020). So ist es beispielsweise möglich, dass ein Unternehmen günstigere Finnazierungsmöglichkeiten bei Banken bekommt, wenn es auf erneuerbare Energien im Produktionsprozess setzt. Neben umweltspezifischen Verbesserungen, profitieren Unternehmen auch wenn sie beispielsweise eine Kinderbetreuungseinrichtung für Mitarbeiter*innen anbieten.
Mit einem Bekenntnis zu den ESG Kriterien, können so Unternehmen ihren Mitarbeiter*innen oder auch kooperierenden Partner*innen nachweisen, dass es eine Selbstverpflichtung des Managements gibt, Bestimmungen im Hinblick auf ESG einzuhalten. Auf freiwilliger Basis integrieren Unternehmen, soziale und ökologische Belange in ihrer Tätigkeiten. Das wird sowohl bei ihrem unternehmerischen Handeln, als auch im Austausch mit aussenstehenden Akteur*innen sichtbar. (vgl. EURAMCO 2021).

Auch die makers neighbourhood Guntramsdorf kann von den ESG Kriteriern profitieren:

Environment

- kleinteilige Arbeitslandschaft
- räumliche Nähe
- regionale Produktionsketten
- Sanierung im Bestand
- Unabhänikeit von globalen Unternehmen
- Ausnutzen des Flächenpotenzials
- umweltschonende Produktionsweisen

Social

- community building
- neues Lebens- und Arbeitsgefühl
- Austausch von Wissen
- geteilte Arbeitsräume
- Begegnungsraum

Governance

- Quartiersmanagement als Schnittstelle
- Sharing Systeme
- Mietzuschüsse
- überörtliche Förderungen
- Vernetzung der Betriebe

Ausblick und Projektphasen

Phase 1: Der erste Schritt zur Entwicklung einer resilienten Arbeitslandschaft liegt darin, bestehende globale und lokale Trends zu erkennen und deren potenziellen räumlichen Auswirkungen durchzudenken.
In der **Phase 2** sind Regionen und Gemeinden gefordert eine Strategie zu entwickeln. Neben dem Flächenmanagement, stehen vor allem die Ziel-und Anspruchsdefinition im Vordergrund.
In der **Phase 3** der Umsetzungsphase der Strategie kooperieren Eigentümer*innen, Immobilienentwickler*innen und das Quartiersmanagement eng miteinander. Sie kümmern sich um die Sanierung der Objekte, die Versorgungs- und Infrastruktur, das Marketing des Quartiers und in weiterer Folge mit dem Ansiedeln verschiedener Betriebe.
Phase 4: Der Betrieb der makers neighbourhood wird vom Quartiersmanagemnt organisiert
Es dient als Servicestelle für die Betriebe, organisiert Infoveranstaltungen, Workshops und Feste.
Die makers neighbourhood trägt in vielen Bereichen zu einer resilienten Wirtschafts-und Arbeitsstruktur bei, von der die gesamte Stadtregion profitieren kann.

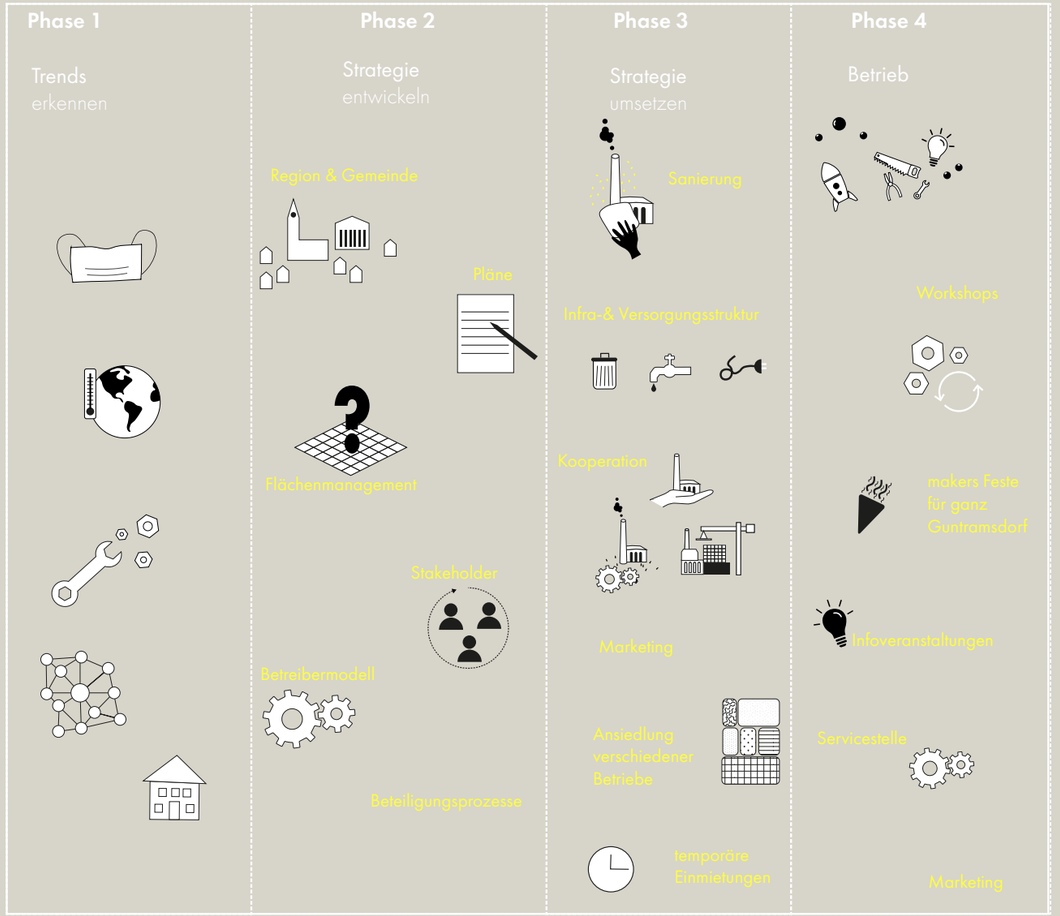


Abb. 22 Projektplan. Eigene Darstellung.

Verzeichnisse

Quellen

Braumann, Alfried; Emrich, Hans; Göltz-Morpurgo, Alexander; Holzer, Rainer; Huber, Dorothee; Rosenberger, Michael; Reisenbichler, Martina; Trisko, Andreas; Vlay, Bernd. 2017. Fachkonzept Produktive Stadt. Wien: Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung

EURAMCO. 2021. Glossar. https://www.euramco-asset.de/glossar/environmental-social-governance-esg/ (Zugriff: 24.02.2021).

Fraeser, Nina; Hamdi, Alice; Hejda, Willi; Kirchberger, Christoph; Kiselka, Wolfgang; Maicher, Markus; Przybilla, Sarah. 2013. Perspektive Leerstand, Zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer GoodpracticeAnalyse. Wien. Stadtentwicklung Wien.

Fronaschütz, Andrea. 2021. Arbeiten in Zeiten von COVID-19: Als die Österreicher begannen, mit dem Home Office zu leben. Wien: Gallup Institut

Gewerbepark Traiskirchen. https://www.gpt.co.a. (Zugriff: 04.02.2021).

Gruber, Angelika; Isabel Strassheim. 2020. Wie das Coronavirus die Globalisierung zurückdreht. Tagesanzeiger. https://www.tagesanzeiger.ch/das-wird-teuer-jetzt-kaufen-auch-schweizer-konzerne-lokal-ein-473679057464 (Zugegriffen: 07.02.2021)

Land Niederösterreich. 2020. Gemeindedaten Guntramsdorf, https://www.noe.gv.at/noe/Guntramsdorf.html (Zugegriffen: 24.01.2021)

Marktgemeinde Guntramsdorf. Statistik/Impressum. https://www.guntramsdorf.at/cgi-bin/ONLWYSIWYG2008/ONL.cgi?WHAT=INFOSHOW&INFONUMMER=15532891&ONLFA=GUN (Zugegriffen: 24.01.2021)

nonconform.2011. Leerstandskonferenz 2011.https://www.nonconform.at/leerstandskonferenz-2011/(Zugriff: 26.01.2021).
Prokop, Gundula. 2019. Bodenverbrauch in Österreich. Wien: Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT)
Schicklmüller, Martin. Gespräch vom 02.02.2021

Statistik Austria. Abgestimmte Erwerbsstatistik - Pendlerzeitreihe ab 2009.
https://stadtregionen.at/wien (Zugegriffen: 24.01.2021)

Statistik Austria, AMS, Berechnungen: Landesstatistik Steiermark

Steiner, Charles. 2020. FLEXIBILITÄT SCHONT UMWELT-Näher am Wohnort arbeiten, weniger CO2. http://magazin.imv-medien.at/artikel/flexibles_arbeiten_foerdert_umwelt/2020.14699/ (Zugriff: 24.02.2021).

Steiner-Ostermann, Doris; Rumler, Dominik; Niessl, Martina. 2019. Daten, Zahlen und Fakten 2019/2020. Wien: Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT)

Umweltbundesamt. 2020. Flächeninanspruchnahme in Österreich 2019. https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/themen/boden/flaechenverbrauch_2019.pdf (Zugegriffen: 07.02.2021)

Weber, Robert. Gespräch vom 06.02.2021

WKO. 2020. News Line Aktuelle Informationen der Bundessparte Bank und Versicherung. https://www.wko.at/branchen/sbg/bank-versicherung/Juli-2020.pdf (Zugriff: 24.02.2021).

Zukunftspark + Tulln. https://www.zukunftsparkplus.at (Zugriff: 04.02.2021).

Abbildungen

Abb. 2 Treiberdiagramm, Makers Neighbourhood

Abb. 3 Die ehemalige Druckfabrik in Guntramsdorf. Foto: Lukas Bast

Abb. 4 Die ehemaligen Hammerbrotwerke in Schwechat. Foto: Romana Fürnkranz

Abb. 5 Die ehemaligen Hammerbrotwerke in Schwechat, Foto: Romana Fürnkranz

Abb. 6 Ehemalige Industriestandorte im südlichen Wiener Umland als Potenzialräume für Makers Neighbourhoods. Eigene Darstellung

Abb. 8 Die Druckfabrik in ihrer lokalen Einbettung in Guntramsdorf. Eigene Darstellung

Abb. 9 Die Druckfabrik ist schon heute ein wichtiger Arbeitsraum im Ortskern von Guntramsdorf. Grundlage: Google Earth

Abb. 11 Comunity-Räumlichkeiten im *zukunftspark+* in Tulln. Foto: Gewerbepark Traiskirchen GmbH

Abb. 10 Vor- und nach der Sanierung der Büroräumlichkeiten in den ehemaligen Semperitwerken in Traiskirchen. Quelle: ecoplus.Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH

Abb. 12 Akteursmapping heute und im Szenario. Eigene Darstellung.

Abb. 13 Robert Weber

Abb. 14 Martin Schicklmüller

Abb. 15 Simone Rongitsch

Abb. 16 Rainhard Pacejka

Abb. 18 Das Konzept public home office. Eigene Darstellung.

Abb. 19 Die Makers Neighbourhood in der Druckfabrik in Guntramsdorf aus der Vogelperspektive. Eigene Darstellung.

Abb. 20 Die ArbeiterInnen-Gasse in der Makers Neighbourhood Guntramsdorf. Eigene Darstellung.

Abb. 21 Betreibermodell für eine Makers Neighbourhood. Eigene Darstellung.

Abb. 22 Projektplan. Eigene Darstellung.