



One Space Fits All— Space Sharing Report

**One
Space
Fits All-**

**Space
Sharing-
Report**

Erfahrungsbericht und Empfehlungen aus zwei Jahren Betriebserfahrung
des *Reallabor Space Sharing*-Pilotprojekts

Reallabor Space Sharing, Staatliche Akademie der Bildenden Künste, Stuttgart
Verfasser: Constantin Hörburger

03 Space Sharing Report

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Vorwort | 05 |
| 2 | Was ist <i>Space Sharing</i>? | 07 |
| 3 | Für wen ist <i>Space Sharing</i>? | 13 |
| 3.1 | <i>Space Sharing</i> für Raumsuchende | 14 |
| 3.2 | <i>Space Sharing</i> für Raumanbieter | 15 |
| 3.3 | <i>Space Sharing</i> als neues Betätigungsfeld | 16 |
| 3.4 | Mit produktivem Blick auf die Stadt – <i>Space Sharing</i> als neues Stadtentwicklungsinstrument | 17 |
| 4 | Marktcheck: <i>Space Sharing</i> und verwandte Konzepte | 23 |
| 4.1 | Kontext Stuttgart | 24 |
| 4.2 | Kontext national und international | 24 |
| 4.3 | Sharing Handbücher und Leitfäden | 25 |
| 5 | Wie funktioniert <i>Space Sharing</i>? | 27 |
| 5.1 | Anforderungen für den <i>Space Sharing</i> -Betrieb | 28 |
| 5.1.1 | <i>Space Sharing</i> -Betreiberarten | 29 |
| 5.1.2 | Facility Management und <i>Space Sharing</i> | 29 |
| 5.2 | Praxiserfahrungen und Empfehlungen aus dem Betrieb des [PILOTEN] | 30 |
| 5.2.1 | <i>Space Sharing</i> in einem Bauwerk der Nachkriegsmoderne | 34 |
| 5.2.2 | Möblierungs- und Zonierungskonzepte | 35 |
| 5.2.3 | Ausstattung, Angebote und Services | 37 |
| 5.2.4 | Buchungssystem | 37 |
| 5.2.5 | Zugangskontrollsystem | 38 |
| 5.2.6 | Nutzungsentgelte und Abrechnungssystem | 38 |
| 5.2.7 | Kommunikationsstrategien | 39 |
| 5.2.8 | Nutzungsauswertung | 44 |
| 5.2.9 | Nutzer-Feedback | 46 |
| 5.2.10 | Erfahrungen und Empfehlungen der [PILOTEN] | 50 |
| 5.2.11 | Erfahrungen und Empfehlungen aus Betreibersicht | 50 |
| 5.3 | Rechtliche Aspekte im Kontext <i>Space Sharing</i> | 52 |
| 5.3.1 | Öffentliches Bau- und Planungsrecht | 52 |
| 5.3.1.1 | Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit | 54 |
| 5.3.1.2 | Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit | 54 |
| 5.3.2 | Übersicht zu vertraglichen Strukturen im Sharing bei Immobilien | 55 |
| 5.3.2.1 | Trägerstruktur auf Seiten der öffentlichen Hand | 55 |
| 5.3.2.2 | Interessenlagen auf Seiten der Eigentümer/Nutzer | 55 |
| 5.3.2.3 | Trägerstrukturen auf Seiten einer organisierten Nutzergruppe | 56 |
| 5.3.2.4 | Kooperationsformen für Eigentümer geeigneter Projekte | 56 |
| 5.3.3 | Nutzungsüberlassungsverträge | 57 |
| 5.3.3.1 | Spannungsfeld Mietzweck | 57 |
| 5.3.3.2 | Grundsätze der Untervermietung | 58 |
| 5.3.3.3 | Versicherungen | 58 |
| 5.3.3.4 | Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand | 58 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5.3.3.5 | Weitergabe von Betriebskosten | 59 |
| 5.3.3.6 | Nutzung durch Minderjährige | 59 |
| 5.3.4 | Fragestellungen im IT- und Datenschutzrecht | 59 |
| 5.3.4.1 | Bereitstellung von IT-Systemen insbesondere Software | 59 |
| 5.3.4.2 | Risiken bei der Bereitstellung des Internetzugangs (LAN/WLAN) | 60 |
| 5.3.4.3 | Datenschutzrechtliche Aspekte | 60 |
| 5.3.5 | Checkliste zu Versicherungsfragen | 61 |
| 6 | Empfehlungen für ein <i>Space Sharing</i>-Portal | 63 |
| 6.1 | Konzeption und Funktionsweise der Buchungsplattform im [PILOT] | 64 |
| 6.1.1 | Registrierung und Buchungsablauf | 65 |
| 6.1.2 | Auswertungen und Abrechnung | 66 |
| 6.1.3 | Kontaktformulare und Feedback | 66 |
| 6.1.4 | Grenzen und Herausforderungen des Buchungssystems | 66 |
| 6.2 | Konzeption eines <i>Space Sharing</i> -Portals | 68 |
| 7 | Fazit und Ausblick | 70 |
| 8 | Quellenverzeichnis | 71 |
| 9 | Impressum | 72 |

Der *Space Sharing-Report* stellt unter dem Titel ›One Size Fits All‹ ergänzend zum Forschungsbericht den Extrakt des dreijährigen Forschungsvorhabens *Reallabor Space Sharing* der Staatlichen Akademie der Bildenden Künste, Stuttgart (*ABK*) dar. Er dient der Veröffentlichung, Transparenz und Übertragbarkeit der gewonnenen Ergebnisse und versteht sich als Erfahrungsbericht mit Empfehlungen aus zwei Jahren Betriebserfahrung. Als anwendungsbezogenes Handbuch gibt der Bericht zudem Hilfestellungen und Anregungen zu den unterschiedlichen Teilaspekten von *Space Sharing* und deren praktischer Umsetzung. Er beschreibt dabei die Chancen und Herausforderungen für die am *Space Sharing* beteiligten Akteure und richtet sich gleichermaßen an potentielle Nutzer (Raumsuchende) wie Raumanbieter.

Inhaltliche Grundlage des *Reports* ist insbesondere die Auswertung der Erfahrungen und Praxiswerte aus dem Pilotstandort im Calwer Kopfbau, Stuttgart-Mitte von April 2016 bis Mai 2018. Des Weiteren fließen die Inhalte aus dem Forschungsbericht, die jeweiligen Erfahrungen und Erkenntnisse der Projektpartner aus Praxis und Wissenschaft, Arbeiten aus den unterschiedlichen Lehrformaten der am Projekt beteiligten Hochschulen (*ABK*, *DHBW*, *HDM*, *Universität Stuttgart*) in den *Report* als Querauswertung mit ein. Neben den Erfahrungswerten aus der eigenen Praxis, soll der *Report* auch weitergehende *Space Sharing*-Potentiale aufzeigen und als Ausblick und Anregung für eine mögliche Projektvertiefung oder weitere *Space Sharing*-Anwendungen dienen.

Mit dem Tag **[PILOT]** gekennzeichnete Passagen des *Reports* beziehen sich auf die im Praxislabor Calwer Kopfbau erprobten und gewonnenen Erkenntnisse. Ein grafischer Erzählstrang mit Fotos, Plänen und Diagrammen dient der Illustration. Die wichtigsten Punkte der Kapitel – insbesondere Handlungsempfehlungen und Praxistipps – sind als ›Shortlist‹ innerhalb der Marginalspalten zusammengefasst. Der *Space Sharing-Report* wird durch den *Space Sharing*-Forschungsbericht ergänzt. Im diesem werden das übergeordnete Forschungsformat *Reallabor* und der erweiterte Projektkontext erläutert und auf wissenschaftlich-methodischer Ebene vertieft.

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit und dem Einbezug von Textpassagen des BGB (insbesondere Kapitel 5.3 Rechtliche Aspekte im Kontext des *Space Sharing*) wird im vorliegenden *Space Sharing-Report* die gewohnte männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen beibehalten. Dies intendiert keine Ungleichbehandlung des weiblichen Geschlechts und soll im Sinne der sprachlichen Vereinheitlichung und Vereinfachung als geschlechtsübergreifend zu verstehen sein.

Im *Space Sharing-Report* verwendete Abkürzungen:

[PILOT] – *Space Sharing*-Praxislabor, Rotebühlplatz 20a, 70173 Stuttgart
ABK – Staatliche Akademie der Bildenden Künste, Stuttgart
DHBW – Duale Hochschule Baden-Württemberg, Stuttgart
HDM – Hochschule der Medien, Stuttgart
UNI S – Universität Stuttgart
VuB – Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Stuttgart

02

Was

ist

**Space
Sharing?**

Flächen teilen – *Space Sharing* zur Nutzungsintensivierung des Gebäudebestandes¹

In Montreal werden tagsüber Kinos als Hörsäle für Vorlesungen durch die dortige Universität genutzt und mit dem kulturellen Hub *The Share* in Tokyo wurde ein ehemaliges Studentenwohnheim zu einem Wohnkomplex umgebaut, bei dem nicht nur Zeit und Raum geteilt wird, sondern auch Wissen. *Space Sharing* ist international im Kommen. Und es ist ein Gebot der Zeit. Der anhaltende Boom der Städte, der seit Jahrzehnten ansteigende Flächenbedarf pro Person (BRD: > 45 m²/Pers.)² und die daraus resultierenden negativen Auswirkungen wie Ressourcenverbrauch, steigender Flächenverbrauch,³ induzierter Individualverkehr durch Pendlerströme und Unternutzung, sowie soziale Entmischung mitteleuropäischer Städte verlangen nach neuen Strategien zur Raumnutzung. *Space Sharing* kann hierbei ein Modell für einen anderen Umgang mit der Ressource Raum sein.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in Deutschland hat zwischen 2000 und 2014 von 39,5 Quadratmetern (m²) auf 46,5 m² zugenommen. In Ein-Personen-Haushalten liegt sie im Jahr 2013 bei 68,3 Quadratmetern. Tendenz steigend.

Space Sharing als Trend

Ein vermehrtes Auftreten von *Space Sharing*-Fallbeispielen in den letzten Jahren unterstreicht die Aktualität des Themas. Die Auseinandersetzung mit diesen Projekten erlaubt es, grundlegende Charakteristika von *Space Sharing* herauszufiltern: Im *Alibi-Hostel* in Wien wird studentisches Wohnen während der Semesterzeiten mit temporärem, touristischem Wohnen in den Ferien kombiniert. Ähnliche Funktionen ergänzen sich im Jahresrhythmus und können hierbei dieselbe Infrastruktur und Gebäudetypologie nutzen. Im Gegensatz dazu wird beim Projekt *Dr. Seltsam* in Leipzig, das tagsüber als ein Fahrradladen und abends als Bar dient, mittels wechselnder Möblierung und entsprechendem Stauraum die Funktionalität und Typologie des Werkstattlokals grundlegend verändert. Konstant bleiben der öffentliche, kommerzielle Charakter und die dadurch bedingte, direkte Zugänglichkeit. Die *It's mee Gallery* in Stuttgart wiederum agiert mit der Wandlung von privat zu öffentlich. Privater Wohnraum wird temporär in einen öffentlich zugänglichen Veranstaltungsraum transformiert. Dazu ist ein Funktionswechsel in der Bespielung der Räume (z.B. von Schlafzimmer in Garderobe) sowie die Transformierbarkeit einzelner Möbelstücke (z.B. von Regal in Sitzgelegenheit) notwendig. Die genannten Beispiele zeigen, dass *Space Sharing*-Projekte realisierbar und (in gewissem Maße) etabliert sind.

Das *Reallabor Space Sharing*, Stuttgart

Das *Reallabor Space Sharing* der ABK untersucht seit 2015 Möglichkeiten der Nutzungsintensivierung von Bestandsgebäuden durch Mehrfachnutzung. Das Forschungsvorhaben wird vom *Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst Baden-Württemberg* im Rahmen des Landesprogramms »Stärkung des Beitrags der Wissenschaft für eine nachhaltige Entwicklung« gefördert. Durch das Aufzeigen der Potenziale und Umsetzungsmöglichkeiten von *Space Sharing* soll mit dem *Reallabor* eine nachhaltige Nutzung der Ressource Raum erforscht und initiiert werden. Im Zentrum des Forschungsvorhabens steht das Realexperiment: die Entwicklung und der Betrieb eines ehemaligen, aus mehreren Räumen

¹ Textbeitrag von Prof. Dipl.-Ing. Matthias Rudolph, *Reallabor Space Sharing*, ABK erschienen als: »Chancen und Herausforderungen beim Teilen der Ressource Raum«, Genossenschaft Kalkbreite Zürich, 11.3.2018

² <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#textpart-3> [abgerufen am 10.05.2018]

³ Siehe: <http://www.umweltbundesamt.de/daten/flaechennutzung/siedlungs-verkehrsflaeche> [abgerufen am 10.05.2018]. Die gesamte Siedlungs- und Verkehrsfläche Deutschlands betrug Ende 1992 rund 40.305 Quadratkilometer (km²) – Bis Ende 2012 stieg sie auf 48.225 km² an.

bestehenden Büros, mit ca. 160m² als öffentlich zugänglicher Raum – offen für alle Nutzer, Nutzungen und Uhrzeiten. Das Labor befindet sich in Stuttgart Mitte am Rotebühlplatz. Die Räume wurden schrittweise auf die Anforderungen der *Space Sharing*-Nutzungen hin umgebaut, ergänzt und transformiert. Flexible Möblierung und Raumaufteilungen wurden teils vom Forschungsteam, und teils von den Nutzern selbst improvisiert. Insgesamt sind fünf barrierefreie Räume zwischen 50m² und 8m² buchbar. Neben einer Grundausstattung an Tischen und Stühlen wurden den Nutzern WLAN, verschließbare Einbauschränke, Zugang zu Sanitäreinrichtung und eine Teeküche zur Verfügung gestellt. Innerhalb des Realexperiments wird eine digitale Angebots- und Buchungsplattform auf ihre *Space Sharing*-Eignung untersucht und für die Vermittlung der Räume genutzt. Mit Nutzerbefragungen wird der Entwicklungsprozess begleitet, durch Gespräche und Nutzertreffen wird Feedback integriert. Ziel ist es, die Nutzung eines Raumes für unterschiedlichste Nutzungsarten, heterogene Nutzerstrukturen und zu beliebigen Nutzungszeiten zu ermöglichen. 24/7 – 24 Stunden und 7 Tage die Woche – ist das Maximalszenario.

Der Ort musste zunächst durch einen Nutzeraufruf in der öffentlichen Wahrnehmung verankert werden - hierzu wurden Flyer und Social Media eingesetzt. Der Betrieb seit April 2016 zeigt einen hohen Zulauf unterschiedlichster Nutzungen und Nutzergruppen (ca. 120), die die Räume temporär und in der Regel periodisch nutzen. Neben kreativen Nutzungen wie z.B. Keramik- oder Theaterworkshops, Yoga-Stunden, Musikproben oder Ausstellungen werden die Räumlichkeiten als Büroarbeitsplätze, Besprechungsräume, Tagungsräume oder für Lehrveranstaltungen und vieles andere genutzt und erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Über die letzten drei Jahre, ist es dem *Reallabor Space Sharing* gelungen, einen aktiven Diskurs zum Umgang mit der Ressource Raum zu schaffen und das Thema *Space Sharing* zu etablieren.⁴

Das Potential von *Space Sharing*

Das Recycling und das aufwertende Wiederverwenden beim Upcycling des gebauten Raums durch *Space Sharing* ist von entscheidender Bedeutung für die Reduzierung des ansteigenden Flächenverbrauchs in urbanen Zentren. Auch kann dies die bestehende Verkehrsbelastung verringern. Aber auch auf sozialer Ebene birgt *Space Sharing* das Potential in sich, dass erschwingliche Räume für Nutzergruppen und Orte der Begegnung und Interaktion geschaffen, sowie (soziale und ökonomische) Netzwerke gebildet werden können, also positive Effekten hin zu einer Inklusion der verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen in ein gemeinschaftliches Neben- und Miteinander, erzeugt werden. Darüber hinaus führt eine größere Funktionsvielfalt und Nutzungsverdichtung im Innenraum ebenfalls zu einer stärkeren Belebung von Stadtvierteln zu unterschiedlichen Tages- und Nachtzeiten und damit zu höherer Lebensqualität insbesondere in monofunktionalen Quartieren. Die ökonomische Bedeutung von *Space Sharing* besteht in der Entwicklung von Modellen zur Wertschöpfung im Zusammenhang mit einem defizitären Immobilienbestand durch die Vernetzung relevanter Akteure zur effizienteren Nutzung des Bestands.

Reallabor Space Sharing:

Förderphase 1: 2015-2018

April 2016 – Mai 2018: Pilotprojekt und Sharing Labor im Calwer Kopfbau, Stuttgart-Mitte. Rotebühlplatz 20a, 70173 Stuttgart

Key Facts Reallabor Space Sharing:

Fläche: 160 m², Räume: 8-50 m²

Öffnungszeiten: 24/7

Programm: Nutzungs offen

Nutzerteams Stand April 2018: 120

⁴ Web: www.spacesharing.info

Info: www.abk-stuttgart.de/forschung/forschungsprojekte/reallabor-spacesharing.html

Social media: www.facebook.com/reallabor.spacesharing und <https://www.instagram.com/explore/locations/842457095820423/reallabor-spacesharing/>

Booking: www.supersaas.de/schedule/login/reallabor

[Quellen abgerufen am 10.05.2018]

11 Space Sharing Report



Bilder Links oben und rechts: Erste Raumtransformationen nach dem Einzug. Konzeption und Ausführung durch den Praxispartner *Umschichten* (Peter Weigand, Lukasz Lendzinski).
Fotos: Janis Rozkalns, 04/2016 Links unten: Calwer-Kopfbau, Rotebühlplatz 20a, Stuttgart-Mitte.
Space Sharing-Projektfläche [PILOT] im 3. OG Foto: Laura Kunzelmann, ABK 2018



Für wen ist Space Sharing?

3.1 *Space Sharing* für Raumsuchende

3.4 *Space Sharing* für Raumanbieter

3.3 *Space Sharing* als neues Betätigungsfeld

3.4 Mit produktivem Blick auf die Stadt – *Space Sharing* als neues Stadtentwicklungsinstrument

Space Sharing, im Sinne von mehrfachgenutztem und geteiltem Raum, ist keine Erfindung des 21. Jahrhunderts. Vielmehr handelt es sich dabei um eine Wiederentdeckung und Neuaneignung bekannter Prinzipien und Nutzungsmuster. Während das Teilen aus der Notwendigkeit (Platzmangel, finanzielle Engpässe, Sichern der Lebensgrundlagen im direkten Umfeld etc.) in der Vergangenheit (bzw. auch heute in Krisensituationen) oftmals als Hauptantriebsgrund gesehen werden konnte, gibt es heute darüber hinaus eine Vielzahl damit verbundener Chancen und Antriebsgründe, die Sharing auf freiwilliger Basis attraktiv machen. Längst ist Sharing nicht mehr nur der ›notgedrungene‹ Ausweg, sondern findet als freiwilliger, nachhaltiger Lebensstil mit ökologisch, ökonomisch und sozialem Mehrwert neue Anhänger. Dabei wird der (temporäre) Zugang zu Dingen entscheidender als deren tatsächlicher Besitz, da man z.B. dank zeitweiser Anmietung von Raum (nur wenn benötigt) Zugang zu weitaus besser ausgestatteten Räumlichkeiten fürs gleiche Geld bekommen kann: Sei es eine Großküche mit Bar für eine Party, den Whirlpool fürs Wochenende oder den großen Konferenzraum für eine kurzfristige Besprechung. Diese neuen und temporären Zugangs- und Nutzungsformen erfordern mitunter neue Handlungsweisen und Verhaltensmuster die erst etabliert werden müssen. Wer sich darauf einlässt, hat aber die Chance u.a. in sozialer Verantwortung und Wertschöpfung Geld zu sparen, Ressourcen zu schonen und neue soziale Kontakte zu knüpfen.

Space Sharing richtet sich im Kontext der zahlreichen, beteiligten Akteure an zwei übergeordnete Interessensgruppen. Dies sind zum einen diejenigen, die auf der Suche nach Raum sind (vgl. Nutzer/Mieter) und zum anderen diejenigen, die Raum zur Verfügung stellen (vgl. Anbieter/Vermieter). Zudem ist es möglich, dass ein und dieselbe Person sowohl Räume anbietet als auch nutzt. Am *Space Sharing* beteiligte Personen können dabei als Privatmenschen, als Angehörige verschiedener Organisations- oder Vereinsstrukturen oder auch als Vertreter unternehmerisch geprägter Rechtsformen (AG, GmbH, Genossenschaft etc.) auftreten und handeln. Die verschiedenen Rollen und Interessenlagen sollen im Folgenden näher erläutert werden. Dies wird insbesondere anhand der Sichtweisen und Erfahrungen, der am Pilotprojekt beteiligten Akteure und Kooperationspartner aufgezeigt.

3.1 *Space Sharing* für Raumsuchende

Die zahlenmäßig größte Gruppe der am *Space Sharing* beteiligten Personen besteht aus den Nutzerteams, welche die Räumlichkeiten temporär und zeitgleich mit ihren heterogenen Nutzungen bespielen. Je nach Ausprägung eines *Space Sharing*-Raumangebots werden dabei unterschiedliche Personengruppen angesprochen. Die spezifischen Nutzerdaten aus dem **[PILOTEN]** sind unter Kapitel 5.2.8 Nutzungsauswertung des **[PILOTEN]** genauer aufgeführt.

Obgleich *Space Sharing* zunächst nutzungsneutral angelegt ist, führen die spezielle Raumnutzungsstrategie der Parallel- und Mehrfachnutzung (der laborähnlichem Pioniercharakter im Falle des **[PILOTEN]**) und der tendenziell urbane Kontext dazu, dass es Nutzergruppen gibt, die in erhöhtem Maße angesprochen werden. Hierzu zählen insbesondere Personen aus dem Kultur-/Kreativsektor, Selbständige und tendenziell ein eher akademisch geprägtes Umfeld. Im Falle des **[PILOTEN]** sind die Verankerung im Kontext der *ABK*, der übergeordnete Forschungshintergrund und die spezielle Verortung im Umfeld der *FLUXUS Temporary Concept Mall*⁵ sicherlich maßgeblich. Je nach Nachbarschaft könnte ein Folgeprojekt an anderer Stelle aber auch deutlich stärker auf Quartiersebene und in der Bewohnerschaft verankert sein und damit andere Nutzergruppen ansprechen.

Space Sharing bietet ökologische, ökonomische und gesellschaftliche Chancen und Potentiale für Raumanbieter und Raumsuchende.

Space Sharing-Pioniere und Nutzer gibt es insbesondere im urbanen Sektor des Kultur- und Kreativbereichs. Aber auch auf nachbarschaftlicher Ebene, im Vereinsheim oder in der KiTa von nebenan lassen sie sich finden.

5 FLUXUS - Temporary Concept Mall ist ein Zwischennutzungskonzept in der *Calwer Passage* in Stuttgart-Mitte. Unter dem Motto Fashion, Design, Vintage, Zeitgeist werden insgesamt 18 Ladenflächen bespielt. Quelle: <https://www.facebook.com/fluxusstgt> [abgerufen am 16.05.2018]

Während die individuelle Überzeugung rund um den Mehrwert dieser Raumnutzungsstrategie im Allgemeinen Personen aller Bevölkerungsschichten ansprechen soll, ist die finanzielle Ausgangslage für viele Nutzer ein nicht unwesentlicher Faktor. So finden viele junge Unternehmer, Start-Ups oder Selbständige ohne große Finanzkraft im Rücken den Weg ins Projekt, da *Space Sharing* durch individuelle Lösungen und zeitliche Flexibilität wesentlich günstiger ist als dies ein entsprechender, konventionell angemieteter Raum wäre. Statt fester Verträge bietet *Space Sharing* für viele Nutzer auch den Vorteil, dass sie Räume nur ergänzend und beispielsweise für besondere Anlässe wie große Besprechungen, Schulungen, Kreativworkshops etc. angemietet werden können, während sie Standardnutzungen ggfs. in konventionellen Büroräumen an anderer Stelle nachgehen.

Neben Räumen zur professionellen Nutzung, bietet *Space Sharing*, im Unterschied z.B. zu Co-Working, darüber hinaus zu allen Tages- und Nachtzeiten auch Räume zur Freizeitnutzung oder für private Veranstaltungen an⁶. Ob als erweitertes Wohnzimmer mit Kino, Fitness-Lounge, Großküche, Partyraum oder Ausstellungsort - es ist zunächst prinzipiell alles denkbar, was sich mit vertretbarem baulichem und logistischem Aufwand innerhalb des rechtlichen Rahmens machen lässt. Entsprechend klar lässt sich die Eingangsfrage damit beantworten. *Space Sharing* ist für alle!

One Space Fits All!

Space Sharing ist nutzungsoffen!

Space Sharing kennt keine Öffnungszeiten!

3.2 *Space Sharing* für Raumanbieter

Als Raumanbieter für *Space Sharing* kommen alle in Betracht, die Räume zeitweise anderen Personen zur Nutzung überlassen möchten. Entweder weil sie die Räume gerade selbst nicht nutzen, oder weil sie sich bewusst dazu entschließen, ihren persönlich genutzten Raum mit anderen Menschen zu teilen. Dies kann in seiner Skalierung vom einfachen Platz an einem Büroschreibtisch, über einen Raum innerhalb einer Wohnung bis hin zu ganzen Gebäuden, Außenräumen oder gar Stadtquartieren erfolgen. Selbst Eigentümer der Immobilie zu sein, vereinfacht zwar die rechtliche Ausgangslage, ist aber nicht notwendig, da auch Untermietverträge entsprechend ausgestaltet werden können. Siehe hierzu Kapitel 5.3. Rechtliche Aspekte im Kontext *Space Sharing*. *Space Sharing* kann seitens der Raumanbieter entweder kommerziell und gewinnorientiert betrieben werden oder nicht-kommerziell, im Sinne einer Non-Profit-Trägerstruktur mit Blick auf deren ökologischen und sozialen Potenziale.

Raumanbieter können das Modell *Space Sharing* dabei verwenden und prinzipiell auf alle bestehenden oder geplanten Immobilien anwenden. Sei es als Zwischennutzungsstrategie, als Raumnutzung vor der Vollvermietung bzw. dem endgültigen Abriss eines Bauwerks oder – und das ist die Besonderheit(!) – um bestehende Mietverträge und Raumbelegungen effizienter und nachhaltiger zu gestalten. Ungenutzte Zeiträume wie z.B. in Büroräumen, welche nach 18:00 Uhr leer stehen, Hörsäle, die in den Sommermonaten brachliegen, oder Wohnzimmer die tagsüber ungenutzt sind, bieten ein großes Potenzial. Von der Einfamilienhausbesitzer oder Mieter einer Etagenwohnung bis hin zum Liegenschaftsverwalter auf städtischer Ebene oder der Eigner eines Immobilienfonds bzw. Industriebetriebs mit mehreren Niederlassungen kann *Space Sharing* in unterschiedlicher Form eingesetzt werden. Die jeweilige Gewichtung zwischen ökonomischem Vorteil, ökologischer Nachhaltigkeit und gesellschaftlichem Mehrwert ist dabei individuell gestaltbar und projektabhängig.

Space Sharing kann im Baubestand eingesetzt werden. Die Potenziale liegen bei leeren, zwischengenutzten oder auch vermieteten Objekten (Zwischenzeiten).

Auch im Bereich des kommerziellen Immobiliensektors kann *Space Sharing* zur Anwendung kommen und kostengünstigen, ressourcenschonenden Raum zur Verfügung stellen. Hierbei sollte aber dringend beachtet werden, dass insbesondere Kriterien der gesellschaftlichen

⁶ Im [PILOTEN] des *Reallabors Space Sharing* gibt es rund um die Uhr Zugang. Buchungszeiträume sind flexibel verhandelbar. Durchschnittlich betragen die Buchungsanfragen Zeiträume von ca. 5,5 Stunden.

Nachhaltigkeit – wie Nutzungsmischung, soziale Interaktion, Inklusion, Wissenstransfer und Austausch – nicht vernachlässigt werden. Das volle Potential von *Space Sharing* wird im Umkehrschluss in einem primär profitorientierten Modell der Raumvergabe nicht erreicht werden können. Eine ausgewogene Mischung aller Nachhaltigkeitsaspekte bringt dabei den größten Mehrwert für alle Beteiligten.

Beachtet man den Dreiklang aus Ökonomie, Ökologie und Sozialer Nachhaltigkeit, so lässt sich das Konzept aber auch im großen Stil skalieren und auf ein ganzes Liegenschaftsportfolio übertragen. Sich wiederholende Typologien bieten dabei den Vorteil, dass ein entsprechend entwickeltes Konzept übertragbar wird und mehrfach Anwendung finden kann.

So sieht auch der Kooperationspartner des Landes Baden-Württemberg – *VuB* – ein großes Potential in der Übertragung der im Forschungsvorhaben gewonnenen Erkenntnisse auf seinen Immobilienpool. Insbesondere vergleichbare Typologien der 1960er bis 1980er Jahre könnten hier ein lohnendes Untersuchungsfeld sein, wobei *Space Sharing* eine Gegenstrategie zur gängigen Abrisspraxis ebendieser Bauwerke darstellen könnte. Diesem Inhalt soll sich u.a. die Forschungsarbeit im *Reallabor Space Sharing* ab Juli 2018 widmen.

3.3 *Space Sharing* als neues Betätigungsfeld

Auch für Personen, die weder Raum anbieten (können) noch nutzen (wollen), bietet *Space Sharing* in vielerlei Hinsicht ein attraktives Betätigungsfeld, das insbesondere die Aufgabenbereiche verschiedenster Dienstleister bereichern und ergänzen kann. Bedingt durch die Mehrfach- und Parallelnutzung von Raum ergeben sich zahlreiche neue betriebliche und logistische Herausforderungen, die beispielsweise für die Anbieter professioneller Gebäudemanagement und Hausmeisterdienste neue Aufgabenbereiche erschließen. Intelligente Zugangsmanagementsysteme, die Steuerung von Reinigungsintervallen oder das technische Know-how, um Räume entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsszenarien innerhalb kürzester Zeit umzustrukturieren (Möbel, räumliche Einbauten, Ausstattung etc.) können hierfür exemplarisch stehen. Das erhöhte Maß an räumlicher und logistischer Flexibilität bietet entsprechend auch für Architekten, Designer und Raumplaner ein spannendes (neues) Aufgabenfeld.

Im Raumbetrieb lassen sich weitere Geschäftsmodelle und Betätigungsfelder finden, die vom speziellen 24/7-Catering (z.B. morgens Frühstück, mittags Business-Lunch, nachmittags Selbstversorgung bei nachbarschaftlicher Kaffeestunde und abends/nachts Snacks und Fingerfood für eine Feier oder kulturelle Veranstaltung) über einen möglichen *Space Sharing*-Agenten als Ansprechpartner vor Ort, bis hin zu einer rein virtuellen Raumangebots- und Buchungsplattform reichen. Hierbei stellt insbesondere der letzte Baustein eine besondere Wichtigkeit dar, um die erhöhte Komplexität von Anfragen und Buchungen in einem flexiblen und parallelen 24-Stunden Betrieb zu gewährleisten. Was Plattformen wie *AirBnB* heute als Vermittlungsstelle im privaten Sharing von Wohnraum anbieten, ließe sich skalieren und ›nutzungsneutral‹ auf die Gesamtressource ›Raum‹ übertragen. Das Potential einer möglichen *Space Sharing* Plattform wird im Kapitel 6 skizziert. Nicht zuletzt wird man als Betreiber von *Space Sharing* Angeboten bereits in der Planung auf eine Reihe rechtlicher Aspekte stoßen, die zum einen beachtet werden sollten, zum anderen aber auch im Rechtswesen dazu führen, dass gewohnte Denkmuster und Vertragswerke (vgl. Nutzungsüberlassungsformulare) nicht länger funktionieren und neu strukturiert werden müssen. Möglicherweise könnten dadurch neue, Kategorien der Raumnutzung entstehen. Dies dürfte dazu führen, dass Bebauungspläne überdacht werden, um neue und möglichst ›nutzungsoffene‹ Planungsgebiete für eine entsprechende *Space Sharing* Bebauung zu ermöglichen. Bestehende und tendenziell monofunktionale Nutzungszuweisungen (z.B. reine Wohn- oder Gewerbegebiete) schränken das mögliche Potential von *Space Sharing* ein. Hier neue Interpretationsspielräume und praxisnahe

Für ein gelungenes *Space Sharing*-Projekt ist der Dreiklang aus Ökonomie, Ökologie und gesellschaftlichem Mehrwert entscheidend. *Space Sharing*-Strategien lassen sich insbesondere innerhalb gleicher oder verwandter Bautypologien übertragen und damit in ihrer Auswirkung/Reichweite vervielfachen.

Space Sharing bietet vielfältige neue Geschäftsbereiche insbesondere für den Dienstleistungssektor.

Praxis-Labor: Die im **PILOTEN** ausgehandelten Rahmenbedingungen zwischen Nutzern und Raumanbietern sind keine klassische Dienstleistung (Raum auf Zeit), sondern verlangen von beiden Seiten die Bereitschaft sich auf den projektspezifischen Experimentalcharakter einzulassen.

Auslegungen der Gesetzestexte zu finden, ist somit auch auf juristischer Seite ein wichtiges, neues Tätigkeitsfeld⁷.

3.4 Mit produktivem Blick auf die Stadt – *Space Sharing* als neues Stadtentwicklungsinstrument – Ein Textbeitrag von Frank Gwildis⁸

Neue Arbeitsformen und Arbeits(zeit)modelle im Zeitalter zunehmender Digitalisierung und Vernetzung werden zusehends präsenter im Arbeitsalltag, insbesondere bei der jüngeren Generation. Co-Working, Homeoffice und Projektarbeit oder das Nomaden-Prinzip sind nur einige von vielen Trends in der neuen digitalen Arbeitswelt. Aber auch der Raum wird zunehmend knapper, die Forderungen nach erhöhter Flächeneffizienz und nachhaltigem Umgang mit diesem lauter. *Space Sharing* öffnet innerstädtischen Raum für möglichst heterogene Akteure, für kulturelle Initiativen, Start-ups und Unternehmer, und steht damit auch im Kontext des stadtpolitischen Leitbildes der europäischen, gemischt genutzten Stadt. Das seit Anfang 2015 in Stuttgart laufende Förderprojekt *Reallabor Space Sharing* untersucht die Möglichkeiten der Nutzungsintensivierung des Gebäudebestandes durch Mehrfachnutzung und dynamische Programmierung. Auch kann Raum für Nachbarschaften sowie regionale Unternehmen und Initiativen geschaffen werden – mit dem Effekt, dass die Immobilie bzw. die Fläche zum Impulsgeber für Lebendigkeit und Nutzungsmischung im Quartier und zum Motor der Transformation werden. Durch Nutzungsintensivierung von untergenutztem Raum kann der Wandel von monofunktionalen Räumen zur gemischten Stadt gelingen. Häuser von gestern werden so zur Basis für den Stadtbau für die Stadt von morgen.

Frank Gwildis: Kooperationspartner im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung/ Stadtentwicklungsplanung, Stuttgart

Space Sharing als Impulsgeber und Motor für Stadtquartiere

Space Sharing als Instrument zur Förderung von Nachhaltigkeit

Das Erforschen einer nachhaltigen Nutzung der Ressource Raum und der Nachhaltigkeitskriterien erfolgt auf mehreren Ebenen. Im städtischen Kontext initiiert und kultiviert *Space Sharing* durch die Nachnutzung von Bestandsgebäuden urbane Recycling-prozesse und kann insbesondere die Transformation von Immobilien qualifizieren, deren aktueller Lebenszyklus eine Sanierung, einen Teilabriss oder Totalabriss erforderlich machen. Der Pilotstandort im *Calwer Kopfbau* ist hierfür ein gutes Referenzbeispiel. Auf der Maßstabsebene der einzelnen Flächen spielen Aspekte des Material-Re- und Upcyclings sowie der Wiederverwendung von Mobiliar und Ausstattung eine Rolle.

›Share it – don't tear it!‹: *Space Sharing* als Strategie gegen den Abriss und für die Umnutzung von Räumen und Gebäuden

Für alle Nutzungsoptionen gilt, dass die Öffnung und Mischung für temporäre, kreative und lokal aktive Akteure positive und innovative Effekte für die Bestandsmieter bzw. für die Entwicklung des Standortes haben können. Hier sind Szenarien, bis hin zu kooperativ gestalteten Standortentwicklungen, denkbar, bei denen das Wissen und die Kompetenz der jeweiligen (spezifischen) Nutzungscluster ganz gezielt eingebunden und somit auch Stadtentwicklungsverfahren qualifiziert werden können. *Space Sharing* bietet sich somit nicht nur als neues Instrument zur Förderung von Nachhaltigkeit, quasi als »Nachhaltigkeitslabel« für Städte und Kommunen an, sondern - in differenzierter Form - als Instrument für die Stadtentwicklungsplanung.

⁷ Aktuelle Gesetzgebungsmaßnahmen bezüglich der legaler Mischnutzungen vgl. ›Urbane Gebiete‹ (<https://www.isw-isb.de/programm/50-18-urbane-gebiete-moeglichkeiten-und-grenzen-in-der-planungs-praxis/>) oder die Installation eines Atelierbeauftragten in Berlin (<https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/bildende-kunst/artikel.60001.php>) zeigen, dass die Forderung nach größeren Spielräumen in der Nutzungsvielfalt erste Erfolge aufweist. Siehe auch Kapitel (5.3 Rechtliche Rahmenbedingungen im *Space Sharing*). [Quellen abgerufen am 10.05.2018]

⁸ Die Anmerkungen in der Marginalspalte sind ergänzende Kommentare aus Betreibersicht des *Reallabors Space Sharing*.

Was aber können Kommunen bzw. Stadtentwicklungsplaner unternehmen, damit Nutzungsoptionen und Potenziale zur Förderung von *Space Sharing* - begünstigt werden?

- a) Heterogene Standortentwicklungen und Nutzungsmischung zur Förderung der gemischt genutzten Stadt und zur Offenhaltung der Innenstädte auch für nicht-kommerzielle Akteure können durch Städte und Kommunen ermöglicht und durch diese stimuliert werden (z.B. durch Quartiersprogrammierung mit Hilfe von definierten Nutzungsprofilen und Aktivierungsbausteinen).
- b) Die Aktivierung von (Teil-) Leerständen kann mitunter zur Steigerung der Flächeneffizienz und zur Intensivierung von Nutzungszeiten beitragen.
- c) Innovationsimpulse und gezieltes Kuratieren von Mischungen können dazu eingesetzt werden, um gewünschte Standortentwicklungen zu forcieren oder anzuregen.

Space Sharing als Motor für produktive Stadtquartiere

Veränderungen im Wirtschaftssektor und im Arbeitsmarkt sind offenkundig. Kostendruck und Kreativität gelten als Triebfedern des Strukturwandels. Stichworte einer erfolgreichen Wirtschaftspolitik sind Diversity, Clustering und Networking. Eine leistungsfähige Wirtschaft muss auf Technologietransfer und Wissensnetzwerke setzen ebenso wie auf Existenzgründungen und lokale Ökonomien. Sie muss die Flexibilität ihrer Belegschaft gewährleisten und diese bei der Vereinbarkeit von Familie und Beruf unterstützen. Auch in Stuttgart zeichnen sich Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft ab. Der technologische und ökonomische Strukturwandel und veränderte Arbeits- und Produktionsbedingungen wirken sich auch hier auf Standortanforderungen und Flächenbedarfe von Unternehmen aus. Unter dem Primat »Innenentwicklung vor Außenentwicklung« der Landeshauptstadt Stuttgart wird Flächenknappheit zur wachsenden Herausforderung. Es gilt verstärkt, Wachstumspotenziale der Wirtschaft zu sichern, Zukunftsbranchen in den Blick zu nehmen und Spielräume für neue Unternehmen, Unternehmensformen und Geschäftsfelder zu ermöglichen. Ein Wettbewerb um junge qualifizierte Erwerbskräfte, innovative und kreative Unternehmen und Kompetenzen bei Schlüsseltechnologien ist entbrannt.

Erforderlich ist eine nachhaltige Diversifizierungsstrategie für Stuttgart als »Produktive Stadt« der Zukunft. Mit der vom Gemeinderat beauftragten Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) wurden zuletzt die strategischen Grundlagen für die Sicherung, Mobilisierung und Entwicklung von Gewerbeflächen für die Stadt Stuttgart aufgearbeitet. Bis 2030 wird ein zusätzlicher gewerblicher Flächenbedarf von 145 Hektar prognostiziert. Mit den Handlungsfeldern »Erhöhung der Flächeneffizienz« und »Flächenangebote für besondere Zielgruppen« werden auch Fragen der Nutzungsintensivierung und der dynamischen Programmierung des Gebäudebestandes aufgeworfen.

Produktive Stadt (entsteht in produktiven Quartieren)

In den sich schnell verändernden Ökonomien der heutigen postfordistischen Stadt entstehen kontinuierlich neue Formen des Arbeitens mit flexibleren und urbaneren Produktionsformen, mit wechselnden Kooperations- und Kollaborationsmustern. Unbestritten ist inzwischen, dass eine konsequente Politik der Innenentwicklung neuer Formen der Mischung bedarf. Eine enge Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten hat das Potenzial in erheblichem Maß zur Vielfältigkeit und Integrationskraft von Stadtquartieren beizutragen.

Die »Produktive Stadt« steht dabei als neues Sinnbild für die gemischt genutzte Stadt. Es geht darum, Quartiere und Nachbarschaften mit Eigeninitiative und neuen Formen der Koproduktion zu stimulieren. Diese neuen, anderen Produktionsmilieus bedingen aber auch eine andere Produktionskultur. Neue Typologien, neue Produktionsformen und Produktions-

Space Sharing kann die Identität einer Stadt positiv beeinflussen / ändern und als »strategische Marke« und Entwicklungschance etabliert werden.

standorte, Wohnen und Services sind auch hier zunehmend zusammenzudenken. Die »Produktive Stadt« impliziert eine Vielfalt an Optionen, an produktiver und sozialer Mischung an sehr hybriden Standorten und in unterschiedlichen Quartiersformaten. Durch Nutzungsintensivierung von untergenutztem Raum kann der Wandel von monofunktionalen Räumen zur gemischten Stadt gelingen. Häuser von gestern werden so zur Basis für den Stadtbau für die Stadt von morgen. Effizienz in Kombination mit Konsistenz ermöglicht Suffizienz. Die smarte, nachhaltige Stadt bietet neue Formen der Zusammenarbeit und Koproduktion. Es gilt, die Integrationsfähigkeit und Innovationskraft in der Gesellschaft zu erhalten und weiter auszubauen. Das Modell *Space Sharing* kann hierzu – auf ganz unterschiedlichen Anwendungsebenen – einen innovativen Beitrag leisten:

- *Space Sharing* als Raum-Infrastruktur (Ort)
- *Space Sharing* als Arbeitsorganisationsstrategie (Arbeitsmethodik, New Work)
- *Space Sharing* als Quartiersentwicklungsimpuls/ Akzelerator der Quartiersentwicklung, z.B. in Kombination mit weiteren quartiersbezogenen Nutzungsbausteinen, bürgerschaftl. Initiativen und sozialer/ kultureller Infrastruktur (Aktivierungsimpuls)
- *Space Sharing* als Entwicklungsagentur, erfordert ein klares Bekenntnis der Stadt, verbunden mit entsprechender finanzieller und personeller Ausstattung (Organisationseinheit/ -verbund)

Space Sharing als Aktivierungstool

Auf der Projektebene kann *Space Sharing* als Aktivierungstool, z.B. für das städtische Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement oder als Impulsgeber für Bauprojekte, neue Quartiersentwicklungen und Stadterneuerungsgebiete (z.B. im Stadtquartier Rosenstein oder im EnBW-Areal Hackstraße/ Stöckach) dienen. Ein neues öffentliches wie fachliches Interesse an der Nachkriegsmoderne hat zudem zahlreiche Optionen der Zwischen- und Nachnutzung durch *Space Sharing* entfacht. Im Rahmen erhöhter Denkmal- und Ensembleschutzauflagen und mit dem Fokus auf herausragende, stadtbildprägende Solitärbauten und Ensembles dieser Epoche bieten sich - durch Überbrückungs- und Planungszeiten für Rückbau, Umbau oder Neubau - ungeahnte Potenziale. *Space Sharing* könnte somit als nachhaltiger Gegenimpuls zur gängigen Abrisspraxis in vielen Städten verstanden werden. Viele Sharing-Konzepte sind grundsätzlich übertragbar und lassen sich auf geeignete baupologische Kategorien (wie z.B. Bauten der Nachkriegsmoderne) anwenden.

Ausblick

All dies findet sich auch in der aktuellen Debatte zu »Postwachstumsökonomien« wieder, die diese Wirtschaftsformen und Aktivitäten mitunter befördert und deren Entwicklung unterstützt, u.a. durch die Einführung und Förderung kollaborativer Räume (als Vorläufer transformativer wirtschaftlicher Entwicklungen). Produktive Nutzungen bereichern die über Jahrzehnte zusehends segregierten Stadtquartiere. Heutige Co-Working Konzepte machen deutlich, dass sich die Nutzungen der neuen Arbeitswelt in ihren räumlichen Strukturen, je nach Projektpartnerschaft, verändern und weiterentwickeln. Die immer größer werdenden Flächenkonkurrenzen von Wohnen und Arbeiten können nur durch eine neue intensive, kooperative Raumnutzung überwunden werden. Dabei bietet es sich an, Nutzungsmischung in Quartieren zu organisieren und Quartiere nutzungsorientiert zu entwickeln. *Space Sharing* bietet sich als neuer Ansatz und innovatives Instrument für die Stadtentwicklungsplanung an, zugleich ist es Ansporn für Städte und Kommunen, nachhaltiger und flächenbewusster mit städtischen Arealen und Flächenpotenzialen umzugehen.

RAUM GE SUCH T?

Bist Du nur kurz in der Stadt und suchst einen Treff- und Arbeitsort?

Haben Sie einen Nähkurs oder besuchen Sie einen?

Sind Sie DesignerIn?

Privat oder öffentlich – kommerziell oder gemeinnützig?

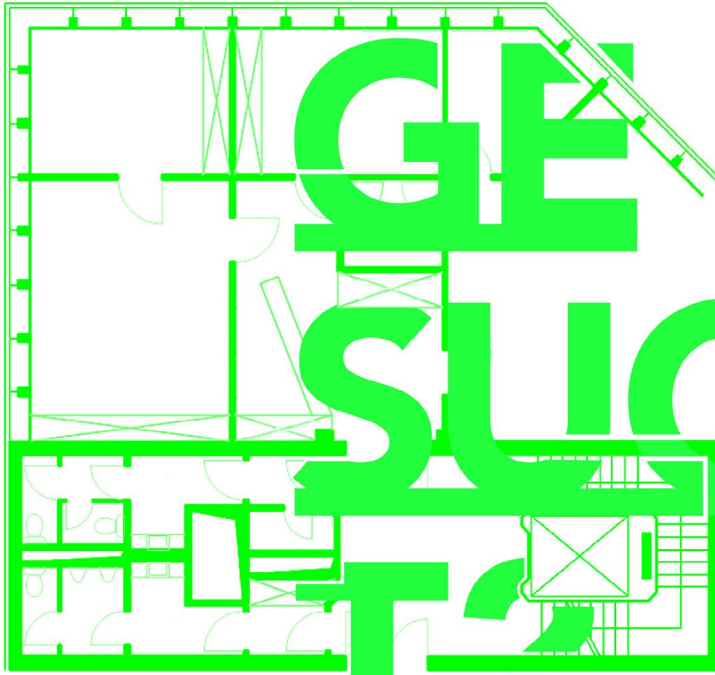
Gründen Sie Ihr Unternehmen?

Verein, Team oder alleine?

Benötigst Du einen Ausstellungsraum oder Backstage-Bereich?

Unterrichtest Du Yoga?

Brauchen Sie einen Besprechungsraum oder willst Du ein Fest feiern?



»Calwer Kopfbau – zentrale Lage Rotebühlplatz... Das kann ich mir nie leisten!«

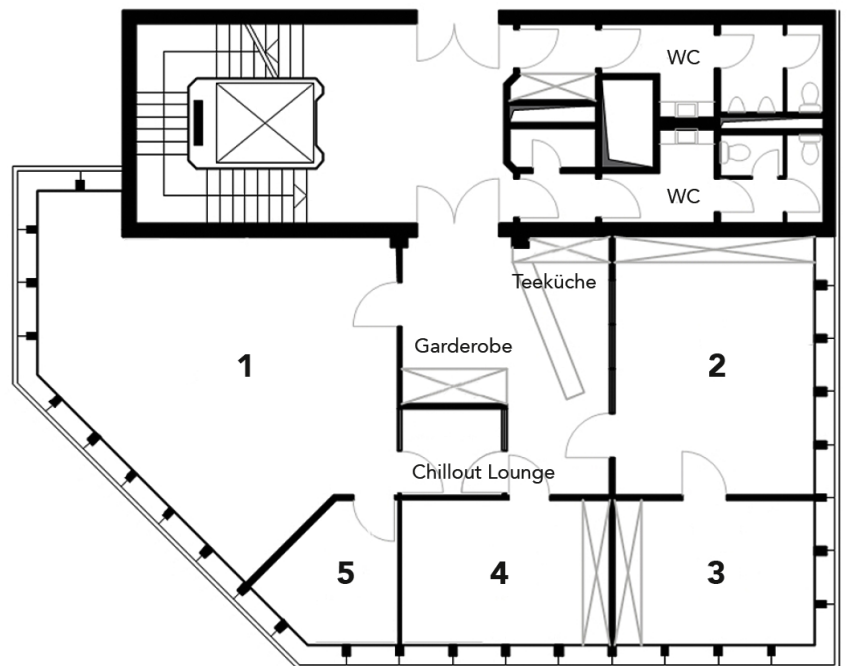
»Doch, kannst du schon!«

REALLABOR
» SPACE SHARING «

im 3.OG
Calwer Kopfbau
Rotebühlplatz 20a
Stuttgart

04.2016 bis
09.2017

STAATLICHE
AKADEMIE DER
BILDENDEN KÜNSTE
STUTT GART



Space Sharing und verwandte Konzepte

Mit den Möglichkeiten digitaler Raumangebots- und Buchungsplattformen ist der Zugang zu geteiltem und mehrfachgenutztem Raum heutzutage einfacher denn je und in einigen Bereichen – wie dem ›Co-Working‹ – bereits etabliert. Auch unter dem Begriff des ›Co-Living‹, finden sich einige neue (oder wiederentdeckte) Formen des gemeinsamen Wohnens, bei denen der Wunsch der Bewohner nach zeitlicher und räumlicher Flexibilität aber auch das soziale Miteinander und das finanzielle Einsparpotential als Beweggründe für diese Wohnform aufgeführt werden. Die nutzungsneutrale Bereitstellung von Flächen – insbesondere mit dem Zusatzattribut des Raumangebots über 24 Stunden – ist dagegen kaum anzutreffen und im Sinne des *Space Sharing* neu. Der spezifische Fokus im *Space Sharing* auch einen wichtigen Beitrag und Mehrwert zur nachhaltigen Entwicklung einer Stadtgesellschaft zu schaffen und beispielsweise aktiv Nachbarschaften zu ›kuratieren‹ und mit zu entwickeln, stellen hierbei weitere Alleinstellungsmerkmale dar.

4.1 Kontext Stuttgart

Das lokale Stuttgarter Umfeld bietet Anknüpfungspunkte und einige Organisationen, die im Kontext der Sharing-Economy aktiv sind: Während seit einiger Zeit allen voran die Mobilitätsdienstleister wie *Car2Go*⁹, *Stella*¹⁰ (Elektro-Roller), *Lastenrad Stuttgart e.V.*¹¹ im Stadtbild präsent sind, finden sich zwischenzeitlich auch einige Dienstleister wie das *Repair Café*¹² am Feuersee oder der *Hobbyhimmel*¹³ als offene, gemeinnützige Sharing-Werkstatt unter den Anbietern. Im Hinblick auf geteilten Raum ist das Angebot allerdings sehr überschaubar: Hier finden sich einige Anbieter von Co-Working Lösungen wie *Coworking0711*¹⁴ (ehemals Raum auf Zeit) oder die exklusivere Variante des *Collection Unique Business Centres*¹⁵ in der Königstraße. Mehr Vielfalt und Nutzungsoptionen über das Arbeiten hinaus, bietet das *WestQuartier*¹⁶ als ›Freiraum am Bismarckplatz‹. Hier besteht die Möglichkeit Räume für verschiedene Nutzungen und Zeiträume anzumieten, die vom Arbeiten über die Freizeitnutzung bis hin zum Wohnraum als zusätzlich anmietbares, möbliertes Apartment reichen. Mit der *Casa Schützenplatz e.V.* als Nachbarschaftsinitiative im Kernerviertel, gibt es einen weiteren Ort und dazugehörigen, öffentlichen Platz, der verschiedenste Nutzungen ermöglicht und auf Quartierebene das soziale und gesellschaftliche Miteinander stärken soll. Allerdings sind auch hier die Flexibilität hinsichtlich der nutzungs offenen Gestaltung, Anmietdauer und Öffnungszeiten nicht mit dem Angebot des *Reallabors Space Sharing* vergleichbar.

4.2 Kontext national und international

Im nationalen und internationalen Umfeld gibt es auf der Ebene von geteiltem Wohnraum mittlerweile ein wachsendes Spektrum an Referenzprojekten, die zumindest Teilaspekte des *Space Sharing* beinhalten. So wirbt etwa der Münchner Neubau-Komplex *Schwabinger Tor*¹⁷ (Max Dudler, 2017) mit einer Sharing-App zur Vernetzung der Nachbarschaft und mit der

Die Alleinstellungsmerkmale von *Space Sharing* liegen in der Kombination der Faktoren:

- a) Raumangebot ohne Nutzungsvorgaben
- b) Öffnungszeiten: Rund um die Uhr
- c) Fokus auf sozialer Nachhaltigkeit ergänzend zur Ökologie und Ökonomie.

⁹ Carsharing Angebot der Daimler AG und Europcar: <https://www.car2go.com/DE/de/stuttgart/> [abgerufen am 10.05.2018]

¹⁰ E-Roller der Stadtwerke Stuttgart: <https://stella-sharing.de/> [abgerufen am 10.05.2018]

¹¹ Lastenrad Stuttgart e.V. ist ein Realexperiment des »Reallabors für nachhaltige Mobilitätskultur« der Uni Stuttgart. Weitere Informationen unter: <http://www.r-n-m.net/> [abgerufen am 10.05.2018]

¹² <http://repaircafe-stuttgart.de/> [abgerufen am 10.05.2018]

¹³ <https://hobbyhimmel.de/> [abgerufen am 10.05.2018]

¹⁴ <https://coworking0711.de/> [abgerufen am 10.05.2018]

¹⁵ <https://www.ubc-collection.com/lp-coworking-stuttgart?> [abgerufen am 10.05.2018]

¹⁶ <http://www.westquartier-stuttgart.de/> [abgerufen am 10.05.2018]

¹⁷ <http://www.schwabinger-tor.de/de/besonderheiten-sharing/#intro> [abgerufen am 10.05.2018]

Devise »Benutzen statt Besitzen« und vereint diverse Optionen zur zeitlich und räumlich flexiblen Anmietung von Räumen und Dienstleistungen. Extensiver Flächenverbrauch kann hiermit wohl reduziert werden und das angebotene Spektrum an Dienstleistungen und Sharing-Services ist hoch. Dennoch scheint das Projekt als gewinnorientierter Vertreter der »Sharing Economy« insbesondere an ein eher gut situiertes Klientel adressiert zu sein und weniger den gesellschaftlichen Mehrwert im Fokus zu haben.

In London findet sich mit *The Collective*¹⁸ ein ähnliches Modell aus Co-Living und Co-Working. Es bietet temporäre Lösungen als Pauschalangebote inklusive aller Nebenkosten, Reinigungsservices und zahlreichen Zusatzangeboten wie Fitnesskursen, Freizeitaktivitäten etc. Durch die temporäre Anmietung der Flächen haben die Bewohner und Stadtnomaden auch hier Zugang zu Dingen, die individuell nicht zu finanzieren wären. Hierbei sind den Räumen jedoch spezifische Programme und zumeist auch fixe Ausstattungen zugeordnet, sodass eine in sich flexible Raumnutzung im Sinne von *Space Sharing* oder dem [PILOT] nicht gegeben ist. Ebenso stehen größere Investoren im Hintergrund die den finanziellen Ertrag und Erfolg der Projekte im Auge haben.

Das genossenschaftliche Wohnbauprojekt *Kalkbreite* in Zürich, kann übergeordnet für die große Vielfalt der Schweizer Wohnprojekte gesehen werden, die zunehmend Aspekte des Sharing aufgreifen. Hier ist insbesondere hervorzuheben, dass die verschiedenen Wohnungstypen jeweils nur sehr kompakte Privatbereiche und minimale Küchen oder Wohnräume bieten. Großküchen, Partyräume, gemeinschaftliche Dachterrassen und Gärten können temporär dazu gebucht werden. Mit dem Konzept der *Joker*-Räume kann überdies individuell auf sich verändernde Familiensituationen reagiert werden. Diese können tageweise (als Gästezimmer) oder auch für mehrere Monate und Jahre (z.B. bis ein Kind auszieht) angemietet und dann wieder abgegeben werden.

4.3 Sharing Handbücher und Leitfäden

Einen guten Einstieg zur Funktionsweise eines interaktiven Sharing-Handbuchs bildet die *Anleitung der Kalkbreite*¹⁹ in Zürich. Hier wird innerhalb eines interaktiven Webportals grafisch und spielerisch-intuitiv die Funktionsweise des Wohn- und Gewerbebaus mit seinen Sharing-Zonen erklärt und bebildert. Gebäudeillustrationen und räumliche Darstellung helfen bei der Orientierung. Das angeschlossene Buchungssystem ist allerdings nicht automatisiert und besteht bis dato nur aus einem Kontaktformular zur Raumanfrage.

Ein Wiener Projekt um Florian Niedworok entwickelt seit 2012 das »*Pocket Mannerhatten* Handbuch, eine Anleitung zum räumlichen Tauschen und Teilen«²⁰, in dem nicht nur mögliche architektonische Lösungen, sondern auch räumliche, finanzielle und rechtliche Rahmenbedingungen, Prozesse und Beteiligungsmöglichkeiten des Teilens analysiert und systematisch mögliche Vorgehensweisen aufgezeigt werden. Die Handlungsempfehlungen reichen dabei von einfach umzusetzenden räumlichen Maßnahmen wie einer Hofzusammenlegungen im Bestand über mobiles nachbarschaftliches Teilen wie Carsharing, bis hin zum Teilen einer Photovoltaikanlage. Auch stadträumliche Potentiale auf Nachbarschaftsebene und Anreizsysteme für potentielle Sharing-Teilhaber werden dabei untersucht.

18 <https://www.thecollective.com/> [abgerufen am 10.05.2018]

19 <https://anleitung.kalkbreite.net/> [abgerufen am 10.05.2018]

20 <https://smartcity.wien.gv.at/site/pocket-mannerhatten-ottakring/> [abgerufen am 10.05.2018]

Wie funktio- niert Space Sharing?

Aufgrund der Vielzahl an Nutzungsszenarien, Interessensgruppen, Standorten und möglicher Räumlichkeiten, die für *Space Sharing* in Betracht kommen, gibt es kein allgemeingültiges Rezept. Es sind vielmehr eine Reihung ähnlicher Themen, die in der Summe als Handlungsempfehlung verstanden werden können und entsprechend der konkreten Konstellation situativ angepasst werden müssen. Diese beim *Space Sharing*-Betrieb relevanten Fragestellungen, Herausforderungen und Potentiale sollen im Folgenden aufgeführt und erläutert werden.

Hierbei wird unterschieden zwischen allgemeinen und übergeordneten Anforderungen für den Betrieb und den konkreten Ausstattungsmerkmalen auf Objektebene. Die dritte Betrachtungsebene fasst relevante rechtliche Empfehlungen bei der *Space Sharing*-Umsetzung zusammen. Entsprechend sind die Werte und Handlungsempfehlungen als Richtwerte – gewonnen aus diesen ersten Erfahrungen – zu verstehen. Je nach Standort und Projektaufbau wird ein *Space Sharing*-Szenario an anderer Stelle je nach Nutzungsschwerpunkt auch dezidiert anders aussehen.

Space Sharing folgt keinem Standardrezept. Je nach Ort, Nutzerschaft und Programm funktioniert es anders. Die dargestellten Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen sind als Richtwert zu verstehen.

5.1 Anforderungen für den *Space Sharing*-Betrieb

Wie in den vorangegangenen Kapiteln bereits ersichtlich, ist *Space Sharing* aufgrund der Vielzahl der beteiligten Akteure und Fragestellungen kaum aus einer Hand zu realisieren bzw. bedarf es einem Netzwerk als übergeordneter Trägerstruktur um die diversen Akteure und Anforderungen zusammenzubringen. Bereits die Grundentscheidung, ob ein neues *Space Sharing*-Projekt einen gemeinwohlorientierten Schwerpunkt hat oder mehr der ›Sharing Economy‹ und Gewinnzielen verpflichtet ist, kann vieles beeinflussen. Stehen das Gemeinwohl und der gesellschaftliche Mehrwert im Vordergrund, so ist auch eine Trägerstruktur mit flachen Hierarchien und Kontrollinstanzen auf Ebene aller beteiligten Akteure (z.B.: Kommunen, Betreiber, Projektpartner, Nutzer) wichtig. Einige Strategien für Betreiberkonzepte werden im nächsten Kapitel aufgeführt.

Bei der Standortwahl eines geeigneten Objekts ist es wichtig, vorab möglichst genau die spätere Zielgruppe zu definieren, da die lokale Einbindung eines Projektes und die Akzeptanz vor Ort entscheidende Erfolgsfaktoren sind. Je nach Nutzungsschwerpunkt und entsprechend der lokal zulässigen Nutzungsart sind zentrale und/oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut angebundene Standorte empfehlenswert. Die Verknüpfung des Standorts mit weiteren Mobilitätsangeboten (z.B. Car-Sharing und E-Bike-Sharing wie beim **PILOTEN**) kann ein weiterer Standortvorteil sein. Die direkte Zugänglichkeit und/oder visuelle Präsenz auf Erdgeschossesebene sind weitere Kriterien die eine Standortwahl positiv beeinflussen können.

Wie bereits im Kapitel 3.2 (*Space Sharing* für Raumanbieter) erwähnt, kann ein *Space Sharing*-Projekt sowohl für Gebäude im Leerstand, in der Zwischennutzung (vor und nach der Vollvermietung) oder zur Steigerung der Nutzungsintensität bei (vermeintlich) vollvermieteten Objekten dienen, die dennoch zeitweise (nachts, am Wochenende etc.) leerstehen. Dementsprechend finden sich geeignete Objekte sowohl in dichten, urbanen Ballungsgebieten als auch in strukturschwachen Regionen oder schrumpfenden Städten. Wichtig ist dabei jedoch, dass eine kritische Masse an Nutzern erreicht wird, da die Bereitstellung von Serviceleistungen aus dem Facility Management Bereich (siehe Kapitel 5.1.2) in Kombination mit Raumlogistiktools (Raumangebots- und Buchungsplattform, Zugangssysteme u.A.) ein gewisses Investitionsvolumen mit sich zieht. Dass hierbei aber auch Lösungen mit kleinem Budget funktionieren können, zeigen die Erfahrungen aus dem eigenen Betrieb in den Kapiteln 5.2 ff.

5.1.1 Space Sharing-Betreiberarten

Zusammenfassende Empfehlung möglicher Betreiberarten²¹ – Ein Textbeitrag von Prof. Dr. Klaus Homann, *DHBW*

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des *Space Sharing* wurden im Projektverlauf im Rahmen der Lehrveranstaltungen »Spezialfälle & Projekte im FM« sowie »Studienarbeit« an der *DHBW Stuttgart* (in Kooperation mit der *ABK*) mögliche Varianten von Betreiberkonzepten untersucht und entwickelt. Auf der Basis von ausführlichen Analysen der Stärken und Schwächen sowie der Chancen und Risiken des *Space Sharing* im Hinblick auf funktionsfähige Betreiberkonzepte konnte herausgearbeitet werden, dass sich *Space Sharing* zwar grundsätzlich als ein Geschäftsmodell entwickeln lässt, sich jedoch ein wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb vielfältigen Herausforderungen gegenübergestellt sieht. Diese sind im Wesentlichen die Erwartungen an die technische Ausstattung der Flächen (z.B. Sanitäräume mit erweiterten Waschmöglichkeiten), an variierbare Flächengrößen, in Abhängigkeit vom Nutzungskuster variierbare Möblierung und die hohen Flexibilitätsanforderungen an zu erbringende Services.

Grundsätzlich wurden folgende Betreibermodelle diskutiert:

- *Space Sharing* als immobilienwirtschaftliches Produkt – *Space Sharing*-Flächen werden in das Flächenangebot von Immobilienunternehmen integriert; der Betrieb erfolgt in Eigenleistung oder wird an Facility Service Provider vergeben
- *Space Sharing* als Dienstleistung – Facility Service Provider entwickeln Service Bundles und realisieren diese ggf. auf angemieteten Flächen
- *Space Sharing* als Verwertungsalternative – (Non-Property) Companies oder öffentliche und gemeinnützige Organisationen führen überschüssige Flächenreserven einer *Space Sharing*-Nutzung zu

In technischer und rechtlicher Hinsicht, aber auch bezüglich der Bereitstellung qualifizierter Services, sind diese Modelle voll umfänglich umsetzbar. Allen drei Varianten gemein ist jedoch die Erkenntnis, dass Betreibermodelle von *Space Sharing* sich letztendlich auf Grund höherer Investitionen und Bewirtschaftungskosten derzeit noch als unwirtschaftlich erweisen, bzw. mit überdurchschnittlich hohen Risiken einhergehen, die nicht durch entsprechend höhere Renditen kompensiert werden. Während *Space Sharing* unzweifelhaft gesellschaftlich und gesamtwirtschaftlich positive Effekte generiert, werden zum derzeitigen Stand der Kenntnis, einzelwirtschaftliche Ziele nur bedingt erreichbar sein.

5.1.2 Facility Management und Space Sharing²²

Space Sharing-Konzepte können langfristig nur erfolgreich sein, wenn sie durch professionelle Services unterstützt werden. Die zahlreichen diversen Nutzungsmöglichkeiten von *Space Sharing* führen zu einem komplexen Anforderungsprofil der potenziellen Kunden bzw. Nutzer. Deshalb muss die Möglichkeit geschaffen werden, auf ein flexibles und unterschiedliches Sortiment von Zusatz- und Basisangeboten an Services, welches den unterschiedlichen Anforderungen und Wünschen der (potenziellen) Kunden angepasst ist, zurückgreifen zu können. Diese Kompetenz ist bei den Anbietern von Facility Services grundsätzlich gegeben und flächendeckend abrufbar.

Prof. Dr. Klaus Homann: Kooperationspartner, Duale Hochschule Baden-Württemberg, Stuttgart (*DHBW*).

[PILOT]: Im Kontext einer möglichen Verstärkung des *Reallabors Space Sharing* wird u.a. ein Betreibermodell diskutiert, dass weiterhin als Forschungsvorhaben an der *ABK* verankert ist und die bisherigen Kooperationspartner einschließt. Mit weiterer Bereitschaft der Stadt Stuttgart ließe sich *Space Sharing* als neues Nachhaltigkeitslabel für Stadt und Region etablieren. Mehrere Standorte und der Betrieb eines *Space Sharing*-Portals (s.6.2) wären dafür sinnvoll. Auch eine finanziell unabhängige Ausgründung ist denkbar, diese könnte mitgetragen von den bisherigen Nutzer – in Form eines Kümmerer-Netzwerks – etabliert werden. Weitere Betreibermodelle und vertragliche Strukturen finden sich im Kapitel 5.3.2.

^{21/22} Die für den [PILOT] gültigen Anmerkungen in der Marginalspalte sind ergänzende Kommentare aus Betreibersicht des *Reallabors Space Sharing*.

Space Sharing ist aus Sicht des Facility Managements ein neuer Markt und damit von grundsätzlichem Interesse für Facility Service Provider. Die Leistungserbringung für *Space Sharing*-Flächen durch Facility Provider steckt noch in der Entstehungsphase. Pioniere in der Leistungserbringung für *Space Sharing* winken Pioniergewinne – aber auch hohe ökonomische Risiken. Daher handelt es sich bei den diskutierten Konzepten zunächst nur um ein potenzielles Angebot ohne bestehende Konkurrenz.

Unterschiedliche Untersuchungsfelder haben letztendlich zu dem Ergebnis geführt, dass sich die Erweiterung des Leistungsportfolios um den Geschäftsbereich Space für einen klassischen Facility Service Provider als unwirtschaftlich erweist.

Aus Sicht von Facility Service Providern erscheint lediglich das Betreiben von Co-Working Spaces als überlegenswerte Variante. Diese weicht jedoch von der Vorstellung ab, möglichst verschiedene Nutzungscluster temporär auf einer Fläche realisieren zu können, da es sich »nur« um eine Nutzungsart (Büro) handelt. Allerdings könnte hierin aber auch eine Entwicklungschance liegen. So wäre denkbar, dass bspw. Co-Working als Ankernutzung auf einer Fläche einen stabilen Cash Flow garantiert und sich kompatible Nutzungsvarianten angliedern lassen. Für einzelne Unternehmen der Branche ist die Anmietung von *Space Sharing*-Flächen und deren Angebot am Markt bereits ein Denkmodell.

5.2 Praxiserfahrungen und Empfehlungen aus dem Betrieb des [PILOTEN]

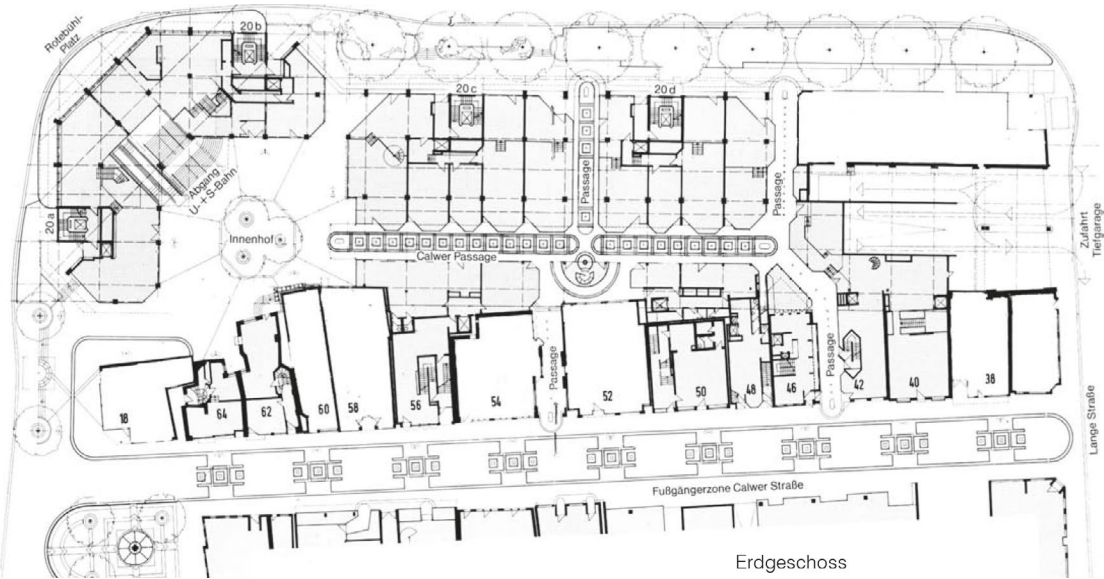
Für den Betrieb der Piloträume im *Calwer Kopfbau* wurden im Vorfeld der Pilotnutzung und während der Nutzungsdauer verschiedene Raumbuchungs- und Zugangskontrollsysteme, Möblierungskonzepte und Ausstattungsattribute untersucht und auf ihre Tauglichkeit und Umsetzbarkeit hin bewertet. Mitausschlaggebend für die Auswahl der genannten Komponenten ist neben den begrenzten personellen und finanziellen Mitteln auch der begrenzte Zeitrahmen (April 2016–Juni 2018) sowie das spezifische Gebäude am Rotenbühlplatz 20a in Stuttgart Mitte: *Calwer Kopfbau*, Kammerer und Belz Architekten, Baujahr 1978, der [PILOTEN]. Baujahresbedingt fordert diese Ausgangslage spezielle technische und räumliche Lösungen, die im Folgenden erläutert werden. Viele der Transformationen, Umbaumaßnahmen und Ausstattungs-Updates sind dabei das Ergebnis von Lehrveranstaltungen und hingen jeweils ab von der finanziellen Unterstützung durch Sponsoren oder den Möglichkeiten der Realisierung in den akademieeigenen Werkstätten. Die hier vorgestellten Ergebnisse geben einen Überblick wie *Space Sharing* – im konkreten Fall des [PILOTEN] funktioniert und verweisen zugleich auf weiterführende Empfehlungen, die als Erkenntnis unserer ersten Praxisphase möglichen Folgeprojekten als Handreichung dienen sollen.

Im [PILOTEN] gibt es wöchentliche Serviceintervalle für Reinigungsarbeiten (durch ein landeseigenes FM Unternehmen). Je nach Bedarf und Nutzung können die Intervalle verkürzt werden. Neben der Grundausstattung (siehe Kapitel 5.2.2 ff.) gibt es zumietbare Serviceangebote wie abschließbare Schrankfächer, einen Abstellraum im Keller, technische Geräte (Projektor, Küchenausstattung) oder eine Catering-Vermittlung für Veranstaltungen.

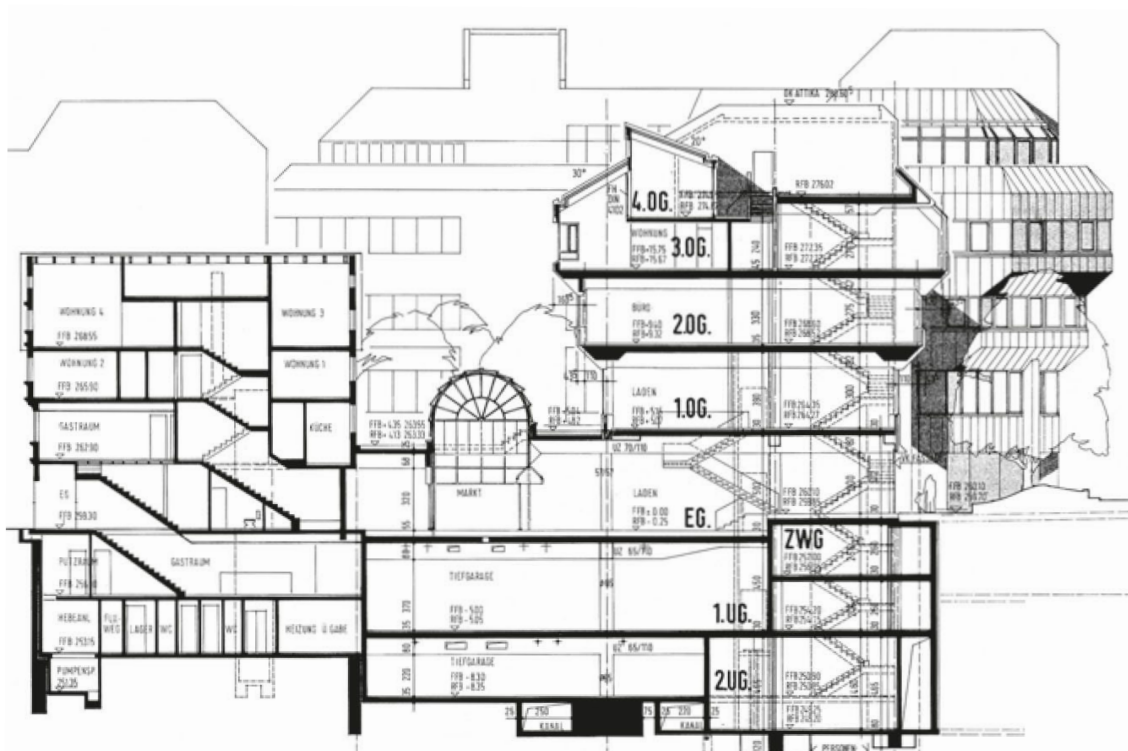




33 Space Sharing Report



Erdgeschoss



Bilder Link oben: Luftbild des Quartiers Calwer Straße, Stuttgart Mitte. Quelle: Google Maps [abgerufen am 23.05.2018].

Links unten und rechts: *KBK Architekten Belz/Lutz*: Quartier Calwer Straße, Stuttgart-Mitte mit Passage und Calwer-Kopfbau. Grundriss und Schnitt. Grafiken: http://www.kbk-architekten.de/picts/download/kbk_calwer_s.pdf [abgerufen am 23.05.2018]

5.2.1 *Space Sharing* in einem Bauwerk der Nachkriegsmoderne

Als Resultat der ›Standort-Scouting-Phase‹ zum Auffinden geeigneter Räumlichkeiten für den Sharing Modellversuch, wurde im April 2016 der **[PILOT]** in einem Gebäudeensemble aus den Jahren 1974-1978²³ bezogen. Hauptkriterium für die Standortwahl waren dabei die zentrale und bestens im ÖPNV angebundene Lage der Immobilie aber auch die Bereitschaft seitens der Eigentümer das experimentelle und offene Nutzungskonzept zu unterstützen.

Die Räumlichkeiten des *Space Sharing*-Labors liegen im 3. Obergeschoss des prägnanten Kopfbaus an der Calwerpassage, Rotebühlplatz 20a. Im gesamten Gebäudekomplex ist die Ära der späten siebziger und frühen achtziger Jahre zu spüren. Ein Rastersystem bestimmt alles, von der Geometrie des Stahlbeton-Tragwerks, über die Raumaufteilung oder die Fassadenelemente bis zu den abgehängten Decken und den innenliegenden Trennwandsystemen. Was zunächst restriktiv wirkt, bietet dabei den Vorteil, dass sich einmal entwickelte Raumlösungen auch beim *Space Sharing* modular übertragbar machen und mehrfach in den unterschiedlichen Räumen bzw. geschossübergreifend anwenden lassen. Dies betrifft insbesondere das Zonieren von Räumen, Verteilen von Infrastrukturen und das spätere Ergänzen durch neue Möbelsysteme, Oberflächen und Ausstattungen.

Was baujahrtypisch technisch einmal das Maß der Dinge war, stellt sich dabei heutzutage als kaum noch zeitgemäß und wenig fortschrittlich dar: Besonders die zentrale Klima- und Lüftungstechnik sorgt im Betrieb immer wieder für Herausforderungen, da die Räumlichkeiten ungleich temperiert sind aber ein Eingreifen seitens der Nutzer nicht möglich ist. Die damit verbundene, störende Geräuschentwicklung, eine allgemein schwierige und hellhörige Raumakustik sowie ein in die Jahre gekommenes Strom- und Datennetz sind weitere Herausforderungen, die zwar teilweise im Projektverlauf gelöst werden können, aber die Bereitschaft der Nutzer einfordert, sich auf den Experimentalcharakter des Projekts einzulassen. Positiv lässt sich festhalten, dass neben dem baulichen Vorteil der Modularität, der Grundriss mit zueinander schaltbaren Räumen in verschiedenen Größen, separaten im Treppenhaus befindlichen Sanitäreanlagen viele Spielräume und flexible Nutzungsszenarien ermöglicht. Dies ist insbesondere deshalb möglich, da das gewählte Geschoss nicht über eine Zellenstruktur mit Mittelgangerschließung verfügt, sondern über eine im Projektverlauf mehrfach transformierte, große Foyer- und Empfangszone, die als Verteiler, Treffpunkt und gemeinschaftlicher Mittelpunkt funktioniert. Hier entstehen der soziale Austausch und die Kontakte untereinander, die für eine heterogene, vernetzte Nutzerschaft und ihr gesellschaftlich-transformatives Potential zentral von Bedeutung ist.

Auch die Typologie der ›Büroimmobilie‹ (Nutzung der Räumlichkeiten von ca. 1980–2013 als Anwaltskanzlei) erweist sich ausstattungs-technisch als passender Ausgangspunkt für eine *Space Sharing*-Transformation. So lassen sich doppelte Böden und abgehängte Decken ideal nutzen, um die Stromversorgung zu gewährleisten und neue Lichtsysteme oder weitere Rauminfrastrukturen zu integrieren. Datenanbindung ist insofern unproblematisch, da die vorhandenen, noch kabelgebundenen Netzwerke durch eine drahtlose Schnittstelle ersetzt werden können. Während über die optischen Qualitäten abgehängter Deckensysteme diskutiert werden kann, ist die Raumhöhe der klassischen Bürogeschosse dieser Epoche mit 2,35m lichter Höhe sicherlich ein Nachteil für *Space Sharing* und dessen Anspruch Räume möglichst nutzungs-offen zu programmieren. Dies sollte bei der Standortauswahl berücksichtigt werden. Als vorteilhaft erweist sich im Falle des **[PILOTEN]**

[PILOT]: Rastersysteme, abgehängte Decken und modulare Bauweisen bieten insbesondere bei Büroimmobilien gute Voraussetzungen zur räumlichen Adaption/Flexibilisierung. Die Herausforderung stellt sich hier v.a. auf Gestaltungsebene und je nach Grundriss beim Schaffen größerer Gemeinschaftsräume.

Bauwerke der späten Nachkriegsmoderne ab ca. 1970 bieten oftmals eine noch ausreichende Infrastruktur (Aufzüge, Haustechnik u. a.). Bauphysikalische Einschränkungen (Wärme + Akustik) sollten aber beachtet werden.

²³ Kammerer und Belz: Stadtquartier Calwerstraße und Calwerpassage Stuttgart: Kammer Belz: <http://kbb-architekten.de/projekte/quartier-calwer-strasse-stuttgart/> [abgerufen am 10.05.2018]

²⁴ Die Ergebnisse sind zu finden im *Space Sharing Fanzine* #03 Klasse für Architektur, Entwerfen und Gebäudelehre ›Come in and find out - *Space Sharing* Headquarter im Calwer Kopfbau‹, N. Fritz und Constantin Hörburger, ABK 2016

das Vorhandensein eines Aufzugs, der für die meisten Lasten, Geräte und Möbel ausreicht sowie zusätzlicher Stauraumflächen innerhalb eines Kellergeschosses.

5.2.2 Möblierungs- und Zonierungskonzepte

Noch vor dem Nutzungsbeginn in den Räumlichkeiten des **[PILOTEN]** beschäftigt sich eine Gruppe Studierender mit dem baulichen und räumlichen Potential sowie mit Möblierungs- und Zonierungskonzepten für das ehemalige Bürogeschoss.²⁴ Dabei werden Szenarien zu entwickelt, die die Gesamtfläche von ca. 160 Quadratmetern flexibel nutzbar machen sollen und verschiedenste, parallele Nutzungen ermöglichen. Als Resultat zeigt sich, dass mit relativ wenig Aufwand und dem Entfernen von zunächst nur zwei Trennwänden ein interessantes und gut nutzbares Raumkontinuum entsteht, das den Eingangsbereich mit Infotheke/Kaffeeküche und Bar dem Hauptraum von 50m² zuschaltbar macht. Für diverse öffentliche Veranstaltungen, Empfänge und Gruppenarrangements entsteht damit ein großzügiger Bereich von etwa 75m², der in der Standardnutzung als Freifläche und zunächst ohne Möbel den Nutzerteams zur Verfügung gestellt wird. Als optionaler Raumteiler hin zum Eingang und zur Teeküche bewährt sich dabei ein einfaches Vorhangsystem, das optisch trennt aber akustisch noch eine Verbindung schafft. Rund herum gruppiert, befinden sich vier unterschiedlich große Räume von 8-26m², die im Regelbetrieb als Arbeitsplatz, Besprechungs- und Seminarraum für konzentriertere Arbeiten oder ruhige Freizeitaktivitäten dienen. Hierbei zeigt sich, dass insbesondere der kleinste Raum immer wieder als Logistikraum und Lagerfläche für den großen Veranstaltungsbereich mit dazu gebucht wird, vermutlich auch, weil dieser nur durch eine Glaswand abgeschlossen ist und damit optisch von den übrigen Räumen schlecht entkoppelbar ist.

Der **[PILOT]**:
 Gesamtfläche 160 m², davon: Eingang/
 Teeküche/Bar: 35m²
 Chillout-Lounge (ehem. Serverraum): 8m²
 Toiletten: geschlechtergetrennt
 im Treppenhaus

Raum 01: 50 m²
 Raum 02: 26 m²
 Raum 03: 15 m²
 Raum 04: 15 m²
 Raum 05: 08 m²

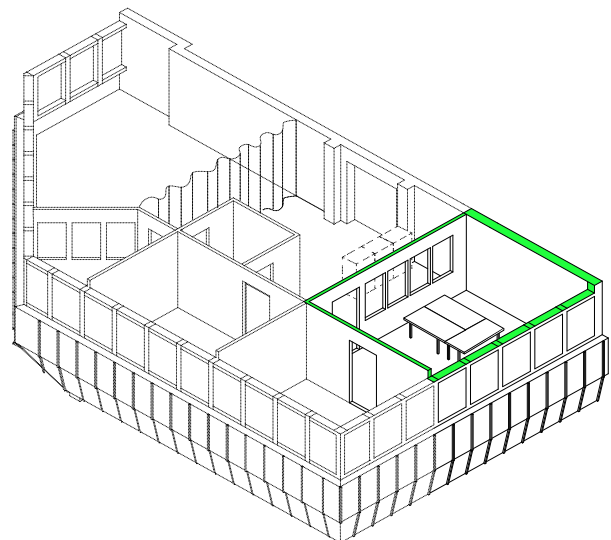
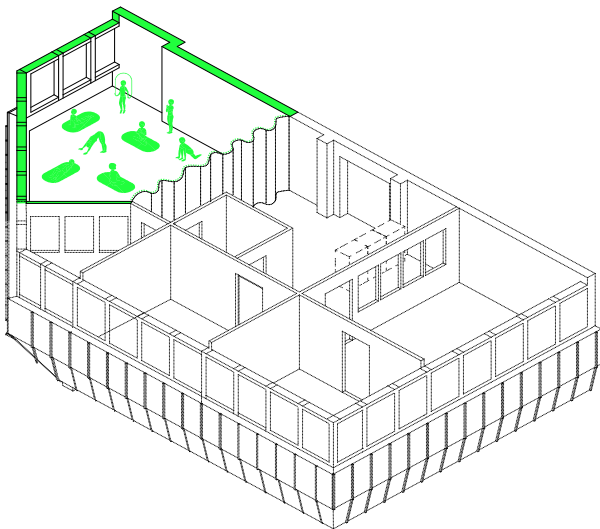


Bilder oben: Raum 04: 15 m² Arbeits-, Besprechungs-, bzw. Seminarraum mit Standardmöblierung
 unten: Raum 01: 50 m² großer, flexibler, unmöblierter Veranstaltungsraum (mit Leuchtquadern)
 Fotos: Reallabor Space Sharing, 2017

Das Thema Stauräume und Lagerflächen hat sich als wichtige Kenngröße herausgestellt, da insbesondere regelmäßige Nutzer, Kursteilnehmer und handwerklich arbeitende Gruppen darauf angewiesen sind. Während in einem 24/7 Echtzeitexperiment²⁵ noch annähernd die Aktionsfläche mit ebenso großem Lager- und Stauraum verdoppelt werden muss, um die schnelle Taktung an unterschiedlichen Nutzungen (bei möglichst kurzen Umbauintervallen zu gewährleisten), zeigt sich in der Praxis, dass mindestens ein größeres Schrankfach (100x50x50cm) pro regelmäßigem Nutzerteam notwendig ist. Gewisse Einschränkungen müssen daher akzeptiert werden und zu material- und lagerintensive Nutzeranfragen können (derzeit) nicht berücksichtigt werden. Auch für das Einlagern von Wertsachen kann keine Haftung übernommen werden.

Neben den Gegenständen von Nutzerseite ist die Lagerung und Unterbringung der labor-eigenen Möbel und Objekte zu beachten. Hier wird ein Konzept entwickelt, das aus kompakten Stauraumflächen und größtmöglichen, offenen und unmöblierten Zonen besteht. Standardmässig sind daher nur die kleinen Räume 2-5 möbliert, Raum 1 bleibt frei und es gibt ausgewiesene Lagerflächen für Tischgestelle, Tischplatten, Stühle, Sitzsäcke und Lampen. Generell empfiehlt es sich dabei, Möbel zu verwenden, die von einer Person handhabbar sind.

Um die informelle Nutzung der Räumlichkeiten zu stärken, mehr Anfragen aus dem privaten und nachbarschaftlichen Kontext zu generieren und um insbesondere die Abend- und Nachtstunden für eine größere Nutzerschaft attraktiv zu machen, entsteht neben der Möblierung durch Sitzsäcke mit der ›Chillout-Lounge‹²⁶ ein größeres Multifunktionsmöbel als entscheidender baulich/räumlicher Faktor um das Raumnutzungspotential aufzuwerten: Das Großmöbel ist auf Rollen beweglich, passt in jeden Raum und kann als Rückzugsort im zentralgelegenen Serverraum als Ruhezone dienen. Ob als Ruheplatz, informeller Besprechungsraum für drei Personen, komfortabler Arbeitsplatz, oder Freizeithub mit Licht, Lautsprechern und Stromanschluss, ist ein derartiges, multifunktionales und identitätsstiftendes Möbelement offenbar eine ideale Ergänzung für eine *Space Sharing* Fläche.



Bilder Isometrische Darstellung: Raum 01 als Yogastudio/ Raum 02 mit Arbeitsplätzen
Erschienen im: *Reallabor Space Sharing-Fanzine* ›Auswertung der Langzeit-Nutzerbefragung‹
Grafiken: Fahim Mohammadi, Andreas Plaianu, Nele Esteban-Dettmar, ABK 2017

- 25** Im Rahmen der Auftaktveranstaltung der *Reallabore* ›Ba-Wü-Labs Go‹ bespielt das *Reallabor Space Sharing* am 30.04.2016 im Zeitraum von 24 Stunden eine Aktionsfläche von 4x4x4m, um zu zeigen, welche verschiedenen Raumnutzungsszenarien möglich sind. Video: <https://www.facebook.com/Reallabor.spacesharing/videos/vb.842457095820423/889073524492113/?type=2&theater> [abgerufen am 10.05.2018]
- 26** Realisierungsstegreif mit ›Chillout-Lounge und *Space Sharing*-Multifunktionsmöbel‹ (Siehe auch: *Fanzine* #04 der Klasse für Entwerfen, Architektur und Gebäudetypologie M. Müller und C. Hörburger, ABK 2017)

5.2.3 Ausstattung, Angebote und Services

Während der ersten Betriebsmonate sind die Räumlichkeiten des [PILOTEN] noch relativ spartanisch ausgestattet. Unabdingbar für die Funktionalität sind dabei aber von Anfang an ein funktionierendes Zugangssystem, ein W-LAN-Netzwerk, eine Grundmöblierung mit Tischen und Stühlen, sowie eine gemeinsam nutzbare Teeküche, die in der Folge zu einem Infotresen mit kleiner Bar ergänzt wird. Zwei folgende und wesentliche Umbau- und Adaptionsschritte umfassen den Austausch des alten Teppichbodens durch farbige Kautschukfließen²⁷ sowie die Erneuerung der gesamten Beleuchtung mittels individuell zonierbarer LED-Pendelleuchten, Downlights und tragbaren, akkubetriebenen Stehlampen.²⁸ Diese Kombination aus leicht zu reinigenden, angenehm zu begehenden Kautschuk-Bodenfließen und einem hochflexiblen Lichtsystem vergrößern den Aufenthaltswert deutlich, wie Rückmeldungen der Nutzer in Feedback-Fragebögen belegen.

Die Ergänzung der Grundausstattung mit bequemen, informell nutzbaren Möbeln (Sitzsäcke, Chillout-Lounge) wertet den [PILOTEN] weiter auf und schafft eine stärkere Identität der Räumlichkeiten. Generell scheinen Ausstattungen mit Mehrfachnutzungspotential, sinnvoll zu sein. So gibt es neben den Standardtischplatten auch hinterleuchtete Tischplatten, die gleichzeitig für Ausstellungen und Rauminszenierungen genutzt werden können. Auf technischer Ebene gibt es, neben ergänzender Ausstattung der Teeküche, einen Projektor und Schließfächer, die den Nutzer leihweise zur Verfügung gestellt werden.

Die Implikation eines grafischen Leitsystems von der Straßenebene bis in die einzelnen Räume, welches gleichzeitig auch als Anleitung für die Nutzer fungiert, wertet die Räume weiter auf und bewährt sich im Praxistest. Um die Räumlichkeiten sauber zu halten, ist einerseits das Engagement der Nutzer selbst gefragt, andererseits ist eine regelmäßige Grundreinigung unverzichtbar. Im Falle des [PILOTEN] geschieht die professionelle Reinigung der Böden, Toiletten und Gemeinschaftsbereiche wöchentlich.

Unter dem Stichwort ›Learning by Doing‹ bzw. der Adaption im laufenden Betrieb zeigt sich, dass mit dem offenen Nutzungskonzept auch im laufenden Betrieb immer wieder neue und kaum planbare Anfragen bezüglich der Ausstattung und ergänzender Serviceangebote auftauchen. Diese (möglichen) Adaptionen im laufenden Betrieb können als charakteristisch für eine im Aufbau befindliche *Space Sharing*-Fläche angesehen werden. Die Nutzer im Vorfeld darauf einzustellen und aktiv miteinzubeziehen ist daher vorteilhaft.

5.2.4 Buchungssystem

Zur Koordination der Buchungsanfragen wird im [PILOT] auf die Softwarelösung *SuperSaaS*²⁹ als online Terminbuchungssystem im Baukastenprinzip zurückgegriffen. Der hier integrierte und teilweise automatisierte Registrierungsprozess, wird ergänzt durch manuelle Ausweisabgleiche und ein spezifisches Nutzungsüberlassungsformular (s.a. Haftungsausschluss etc. in Kapitel 5.3.) das im Vorfeld von jeder Nutzer unterzeichnet werden muss. Der im [PILOT] realisierte Stand des Buchungssystems war ursprünglich als Teil eines übergeordneten ›*Space Sharing*-Portals gedacht, welches zum aktuellen Zeitpunkt nur zum Teil umgesetzt ist. Die Funktionsweise des Registrierungs- und Buchungssystems (derzeitiger Stand) sowie ein Ausblick über mögliche, neue Funktionsbereiche eines digitalen *Space Sharing*-Portals mit Raumangebots- und Buchungplattform werden im Kapitel 6 aufgezeigt.

Grundausstattung im [PILOTEN] zu Beginn:

Tische, Stühle, Teeküche, Infotresen mit kleiner Bar, W-LAN Netzwerk

Nach Adaptionphase 01:

Kautschukboden, LED Beleuchtung, individuell zonierbare Pendelleuchten, Downlights und mobile Stehlampen

Nach Adaptionphase 02:

Sitzsäcke, Liegestühle, Chillout-Lounge als mobiler Besprechungsraum, Arbeitsplatz und Ruhecke, wahlweise ausgestattet mit Licht und Lautsprechern

Optionale Services auf Anfrage:

Projektor, Präsentationsmaterial, Schließfächer, Kellerraum, Briefkasten / Postadresse, Getränke*, Catering*, Zusätzliche Reinigung nach einer Veranstaltung*

* gegen Gebühr

²⁷ Vielen Dank an *Nora Systems GmbH* für die Bereitstellung der Kautschuk Bodenbeläge *Noraplan Sentica/Uni*.

²⁸ Vielen Dank an *Nimbus* für die Ausstattung der Räumlichkeiten mit den Deckenleuchten

Modul Q und *Modul R*, Wandleuchten *Air Maxx*, mobile Leuchten *Roxxane Leggara CL* und *Roxxane Fly*.

²⁹ <https://www.supersaas.de/> [abgerufen am 10.05.2018]

5.2.5 Zugangskontrollsystem

Im Vorfeld des Projekts werden verschiedene Varianten digitaler Zugangssysteme diskutiert, evaluiert und ausgeschrieben. Der enge Zeitplan zur Eröffnung der Räumlichkeiten, rechtliche Fragen und die baulichen bzw. technischen Restriktionen führen schließlich aber zu einer simplen und dennoch gut funktionierenden analogen Zugangslösung:

Nach erfolgreicher Registrierung erhält man als Nutzer im **[PILOT]** eine E-Mail mit einem sich periodisch ändernden Zugangs-PIN. Dieser gibt einem Zugriff auf zwei Schlüsselkästen (Gebäudezugang im Erdgeschoss und Geschoszugang im 3.OG). Regelmäßige PIN-Änderungen, robuste, verdeckt montierte Schlüsselkästen und der durchs Überlasungsformular eingeforderte, verantwortungsvolle Umgang mit den Schlüsseln seitens der Nutzerteams hat sich im **[PILOT]** bestätigt und als praktikabel erwiesen. Nachteilig ist der erhöhte Verwaltungsaufwand (vergessene PINs, das Versenden von Emails zur Neuvergabe von PINs, die Neueinstellung der Schlüsselkästen u.a.).

Bei längerer Betriebsdauer, grösserer Frequentierung oder besseren finanziellen Mitteln zum Betrieb eines *Space Sharing*-Raums bieten sich Lösungen an, welche die online Raumbuchung direkt mit dem Zugangskontrollsystem koppeln. Dies kann z.B. mittels einer Schnittstelle zwischen dem Buchungsserver und dem elektronischen Türschließer geschehen. Die Zugangsfreigabe erfolgt dann beispielsweise durch das Scannen von QR-Codes, Nearfield Communication-Transmittern (NFC) am Smartphone oder aber durch Fingerabdrucksensoren oder digitale Gesichtserkennung. Der Gewinn an Sicherheit und die mögliche Kontrolle darüber, wer wann im Raum ist und ggfs. auch für Beschädigungen haftbar wäre, ist hierbei aber datenschutzrechtlich zu prüfen und sicherlich nicht für alle *Space Sharing*-Anwendungen gleichermaßen zielführend und notwendig. Zudem stellt ein rein digitales Zugangssystem ein Ausschlusskriterium für Nutzergruppen z.B. ohne Smartphone dar und sicherheitshalber sollte ein solches System zum Überbrücken von Serverausfällen (derzeit) zusätzlich ein analoges Backup-System umfassen.

5.2.6 Nutzungsentgelte und Abrechnungssystem

Bedingt durch die Projektaufstellung als Forschungsformat und unterstützt durch die Kooperationspartner *Stadt Stuttgart*, sowie *VuB* können im **[PILOT]** die Räumlichkeiten zu subventionierten Konditionen angeboten werden, die in Form einer Sponsoring-Gebühr pauschal entrichtet werden. Die Höhe der Gebühren wird innerhalb mehrerer Nutzer-Workshops und entsprechend steigender Buchungszahlen angepasst. Sie staffelt sich in Abhängigkeit der Buchungsanzahl monatlich.

Die Dauer einer Raumbuchung ist dabei nicht vorgegeben und kann bis zu 12 Std. betragen. Buchungen die sich über mehrere Tage erstrecken, werden in Tagespauschalen zusammengefasst. Bei längeren Veranstaltungen, Sonderausstattungen etc. können Zusatzkonditionen vereinbart werden. Exklusivbuchungen der Gesamtfläche für einen Tag z.B. Firmentagungen oder auch private Abendfeiern bieten die Möglichkeit, den stark subventionierten Tagesbetrieb über entsprechend höhere Sponsoringgebühren gegenzufinanzieren. Abgerechnet wird in Form von Sponsoring-Quittungen zum Quartalsende. Über das Buchungssystem lassen sich nutzerspezifische Buchungslisten generieren, die dann als Abrechnung zusammengestellt werden müssen. Bei höheren Beträgen, größerer Nutzerfrequenz, und um den Verwaltungsaufwand hier zu minimieren, würde sich ein Buchungssystem lohnen, dass die Abrechnung direkt integriert. *SuperSaaS* bietet diese Option, allerdings mit Aufpreis, in Form eines Webshops an.

Trotz der steigenden Nachfrage der *Space Sharing*-Flächen im Projektverlauf sollte darauf hingewiesen werden, dass die Nutzungsentgelte im Falle des **[PILOTEN]** nicht kostendeckend sind und nur im Rahmen des subventionierten Forschungsprojekts so günstig

Zugangssysteme:

Manuell/Analog: Schlüsselkästen mit PIN-Vergabe auf Vertrauensbasis bzw. Absicherung mittels Nutzungsformular
 Automatisiert/Digital: Türschließmechanismen in Verbindung mit NFC Transmittern/QR-Codes oder Sensoren bieten gezielten Zugang nur zu gebuchten Zeiten.

Herausforderungen: Umgang mit dem Thema Datenschutz. Ausschlusskriterium für Nutzer ohne Smartphone. Analoges Back-Up-System notwendig.

an die Nutzer weitergegeben werden können. Eine genauere Analyse zur Wirtschaftlichkeit liegt derzeit nicht vor. Von einer Gratisnutzung der Räume durch die Nutzer im [PILOT] wird innerhalb des Forschungsvorhaben bewusst abgesehen, um Fehlbuchungen (d.h. Buchungen die getätigt werden, aber nicht genutzt werden) zu minimieren, und um ernsthaft interessierte Nutzer zu gewinnen. Zudem soll mit der Entscheidung für ein Nutzungsentgelt, ein, in ökonomischer Sicht, möglichst reales Nutzerverhalten erprobt werden.

5.2.7 Kommunikationsstrategien

Als Kommunikationsstrategie zum Bewerben der Räumlichkeiten und zur Kontaktpflege mit den Nutzern und Akteuren zeigt sich, dass der Rückgriff auf unterschiedlichste Medien sinnvoll ist. Die Einzelstrategien kommen dabei etappenweise und unterschiedlich gruppiert zum Einsatz. So besteht die besondere Herausforderung am Anfang eines *Space Sharing*-Projekts darin, zunächst auf einen Ort aufmerksam zu machen, der noch nicht im öffentlichen Bewusstsein verankert ist oder wie im Falle des [PILOTEN] auch für Passanten nicht direkt einsehbar oder erfahrbar ist. Hierbei können z.B. Informationsveranstaltungen, (informelle) Eröffnungsfeiern, Ausstellungen der Nutzer oder ähnliche Events helfen. Im [PILOTEN] wird hierfür auch die Anwerbung im lokalen Stadtmagazin, sowie ein ›Tag der offenen Tür‹ aller Flächen zur ›Stuttgart Nacht‹ genutzt. Zudem hilft die Einbindung in den akademischen Kontext der beteiligten Hochschulen (*ABK*, *DHBW*, *HDM* und *Uni S*) um unterschiedliche Personen als ›Multiplikatoren‹ einzubinden und im kulturell-kreativen Umfeld Werbung zu machen. Neue Sharing-Interessierte können in dieser Phase auch gut durch Flyer und Posteraushänge, erreicht werden.

Bereits registrierte und aktive Nutzer und Kooperationspartner lassen sich mit weniger Aufwand auch online via Facebook, Instagram und Emailkontakt erreichen. Auf der Webseite der *ABK* und unter www.spacesharing.info sind die Forschungsinhalte und der Buchungskalender des [PILOTEN] verlinkt.

Nutzer-Workshops als feedbackbezogene Arbeitstreffen sind in größeren Abständen sinnvoll und ermöglichen es, seitens der Nutzerschaft auch eine aktive Einbindung ins Projekt (z.B. im Sinne eines Kümmerer-Netzwerkes) zu gewährleisten. Diese Workshops finden ca. alle zwei bis drei Monate statt. Ein intensive Nutzerbetreuung zur Förderung der Nutzergemeinschaft ist eine wichtige Voraussetzung für einen möglichst selbstorganisierten Betrieb der Räumlichkeiten durch die Nutzer und ermöglicht sowohl einen finanziell schlanken Betrieb (wenig Betreuungspersonal vor Ort) als auch eine solide soziale Gemeinschaft von Nutzern, die die Räume eigenverantwortlich nutzen und pflegen.

Als großformatige Kommunikationsstrategie im Raum dient ein Leitsystem, das bereits vor dem Gebäude, im Treppenhaus und auch innerhalb der Räumlichkeiten als ›physisches Handbuch‹ fungiert. Geschoss- und Raumnummern, Lagerorte für unterschiedliche Gegenstände, Grundrissprojektionen zur Orientierung sowie die wichtigsten Verhaltensregeln werden damit zusammengefasst. Die Bedeutung des Leitsystems als identitätstiftendes Medium im Sinne einer ›Corporate Identity‹ ist von großer Bedeutung und Strahlkraft für das Gesamtprojekt. Die Bedeutung des Leitsystems wird auch im Feedback der Nutzer und Gäste vielfach bestätigt. Weitere Strategien und ein vertiefter Einblick in die visuelle Kommunikation des Projekts findet sich im *Space Sharing-Fanzine* ›Design im *Reallabor Space Sharing*‹.³⁰

Kommunikationsstrategien im [PILOTEN]:
 Digital: Online Buchungskalender, Instagram, Facebook, Forschungsergebnisse
 Persönlich: Raumeinweisung, Workshops, Kümmerer-Netzwerk,
 Print: Nutzeraufrufe, Flyer, Poster, Abrechnungen u.a.
 Räumlich: Leitsystem im Gebäude und in den Räumen, Objekt/Raum-Beschriftungen

³⁰ *Fanzine* ›Design im *Reallabor Space Sharing*‹, *ABK* Stuttgart, 2016-18.

Kommunikationsdesign-Team: Marlene Kehle, Erika Mai, Juliane Windbiel und Tina Zeltwanger.



**WIR HABEN
RAUM FÜR
DICH!**

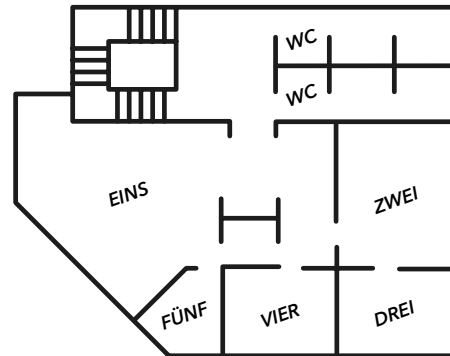
REALLABOR

Du bist auf der Suche nach Raum um deine Ideen umzusetzen? Das Reallabor Space Sharing ist ein Projekt, das dir das einfach, zentral und günstig ermöglicht. Wir haben Räume, die gemeinschaftlich nach dem Prinzip Space Sharing von unterschiedlichsten Menschen genutzt werden. Sei es als temporäres Keramikstudio, Pilatesraum oder Architekturbüro...

REGELN

Werde Teil unseres Projekts! Hierfür musst du ein paar wenige Dinge beachten. Wir müssen uns untereinander absprechen, wer wann und wie die Räume belegt. Um die Belegung zu planen, nutzen wir einen Kalender, auf den du zugreifen und darüber buchen kannst. Dafür meldest du dich unter www.spacesharing.info an und wählst deine Zeit und deinen Raum. Hier findest du auch alle Informationen über unsere Räume und Ausstattung. Vor Ort stehen dir eine Teeküche, WLAN und flexible Möbel wie Tische, Stühle, Liegestühle und Sitzsäcke frei zur Verfügung.

REALLABOR SPACE SHARING



PREISE

Aus folgenden Raumgrößen kannst du wählen:

| | |
|------|-------------------|
| EINS | 50 m ² |
| ZWEI | 25 m ² |
| DREI | 15 m ² |
| VIER | 15 m ² |
| FÜNF | 8 m ² |

Für die Nutzung dieser Räume zahlst du:
30 € für 1–10 monatliche Buchungen,
60 € für 11–20 monatliche Buchungen,
90 € für mehr als 20 monatliche Buchungen.
Exklusivnutzungen sind auf Anfrage auch möglich.

KONTAKT

Wenn du interessiert bist, erreichst du uns einfach unter reallabor@abk-stuttgart.de oder komm spontan im 3. OG am Rotenbühlplatz 20a in 70173 Stuttgart vorbei. Wir freuen uns auf dich!





5.2.8 Nutzungsauswertung

Ein Blick auf die Nutzerdaten (Stand März 2018) zeigt rund 85 aktive Teams, darüber hinaus 35 Teams, die schon einmal den [PILOTEN] gebucht haben, aber seit längerer Zeit inaktiv sind und weitere 30 Kontaktanfragen von Einzelpersonen und Teams, die letztendlich aber bisher nicht zu Raumbuchungen geführt haben. Das Durchschnittsalter liegt bei ca. 33 Jahren und es besteht ein leichter Überhang weiblicher Nutzer von etwa 55%. Diese Zahlen können nur als Richtwert dienen, da die Gäste (z.B. Kursteilnehmer) von Nutzern nicht separat registriert werden. Die tatsächlichen Nutzerzahlen sind also deutlich höher, da Gruppenveranstaltungen in der Regel 5-15 Personen umfassen.

Die überwiegenden Nutzungen beziehen sich dabei auf verschiedene Arbeitsformate im Dienstleistungs-, Beratungs-, und Kreativbereich. Für diese größte Gruppe der Nutzer ist eine Arbeitsplatzsituation mit Tisch und Bestuhlung erforderlich. Einige der Nutzerteams kommen auch speziell für größere Gruppensitzungen, Besprechungen oder Seminare in den [PILOT], sodass in diesen Fällen Bereiche wie die Teeküche und Ausstattungen, wie Projektor und andere Präsentationsmedien verwendet werden. Die überwiegende Zahl der damit verbundenen Raumbuchungen bezieht sich auf die Räume 2 (26m²), 3 (15m²) und 4 (15m²).

Die überwiegende Mehrheit der Nutzungen im kulturell-kreativen Bereich sowie private Feiern beziehen sich auf den Raum 1 (50m²). Dazu zählen insbesondere Band- und Theaterproben, Geburtstage und Ausstellungen. Auch politische Veranstaltungen, projektinterne Kooperationstreffen und diverse Abendveranstaltungen (*Reallabor-Lounge*, Nutzer-Workshops etc.) finden dort statt. Typischerweise wird bei einer solchen Raumbuchung auch gerne der daran anschließende kleine Raum 5 (8m²) als Logistik und Lagerraum dazugebucht.

Beim Blick auf den Buchungskalender fällt auf, dass die Wochentage generell eine höhere Raumauslastung aufweisen als die Wochenenden. Vor allem zu Wochenbeginn, von Montag bis Mittwoch ist die Auslastung besonders hoch. Zudem sind die Zeiträume zwischen 9 und 18 Uhr im Allgemeinen dichter belegt als die Abend- und Nachtstunden. Während Buchungen tagsüber durchschnittlich ca. 5,5 Std. dauern, sind Samstage und Sonntage öfters als Tagesbuchungen (>8Std.) oder Veranstaltungen über Nacht (z.B. 17:00–11:00 Uhr) eingetragen. Auch die Reservierung aller fünf Räume auf einmal nimmt am Wochenende zu. Raum 1 und 3 sind am häufigsten genutzt, während Raum 2, 4 und 5 hinter Raum 1 und 3 in etwa gleichauf liegen. Das liegt mitunter, wahrscheinlich daran, dass Raum 1 sehr gut für die vielen großen Veranstaltungen im *Reallabor* geeignet ist und Raum 3 mit dem Start-Up Büro der *Pilotinnen*³¹ eine gute Grundauslastung besitzt. Die seit Projektbeginn steigenden Buchungsanfragen und daraus resultierenden Nutzungsstunden erreichen gut 30 Anfragen bzw. 400 Nutzungsstunden pro Woche, wobei der Durchschnitt bei etwa 250 Stunden/Woche liegt. Auf 24 Stunden bezogen und 5 potenziellen, gleichzeitig nutzbaren Räumen bleibt beim aktuellen Stand trotzdem noch Potenzial zur weiteren Nutzungsverdichtung. Eine Vollbelegung des [PILOTEN] wird zum aktuellen Zeitpunkt (März 2018) laut dem Online-Buchungskalender etwa 2-3 mal wöchentlich und für mehrere Stunden erreicht.

Bilder Ausstellung zur Stuttgart Nacht 2016, Janis Rozkalns
Kick-Off im [PILOT], Constantin Hörburger, ABK 06/2016
Keramikworkshop, Yvette Hoffmann, 03/2017

31 Siehe auch Kapitel 5.2.10 (Erfahrungen und Empfehlungen aus dem Betrieb der *Pilotinnen*).

Nutzerteams im [PILOTEN]

Stand März 2018:

85 aktive Teams

35 inaktive/ehemalige Teams

30 Kontaktanfragen ohne bisherige Raumbuchung oder verbindliche Anmeldung

55% Weibliche Nutzerinnen

45% Männliche Nutzer

Durchschnittsalter: 33

Durchschnittliche Gruppengröße: 3-5 Personen. Größte Gruppengröße: 75 Personen



5.2.9 Nutzer-Feedback

Anhand von Nutzer-Workshops und anonymisierten Feedback-Fragebögen³² und Umfragerunden zeigt sich, dass die Identifikation der Nutzer mit dem Projekt von großer Bedeutung ist und dieses Gefühl der Zugehörigkeit, parallel zu den Raumtransformationen des [PILOTEN] mit der Zeit weiter zunimmt. Die Erscheinung der Räume (grafisches Leitsystem, Fußbodenbelag und individuelle Beleuchtung), persönliche Stauraumflächen und die gestärkte Einbindung der Nutzer in Entscheidungsprozesse lassen die Nutzerzufriedenheit dabei kontinuierlich ansteigen. Allerdings gibt es auch manche Kritikpunkte und Fragen, die offen bleiben und von Nutzerseite an die Betreiber herangetragen werden. Folgende Antworten auf die gestellten Fragen bilden dabei ein wiederkehrendes Meinungsbild ab:

a) Wo sehen Sie die größten Potentiale? Was funktioniert besonders gut im *Reallabor Space Sharing*?

- Viele verschiedene Nutzungskonzepte können zeitgleich realisiert werden.
- Austausch mit Nutzern aus ganz anderen Betätigungsfeldern, mit denen man sonst keinen Kontakt hätte.
- Insbesondere die Koordination des Raums funktioniert sehr gut. Fast nur gute Erfahrungen, was Buchung, Raumausstattung oder sonstige organisatorische Dinge anbetrifft.
- Die Infrastruktur hat sich nach den Rückmeldungen der Nutzer im Projektverlauf deutlich verbessert und entspricht ist zeitgemäß aktuell

b) Welche Verbesserungsvorschläge/Herausforderungen sehen Sie?

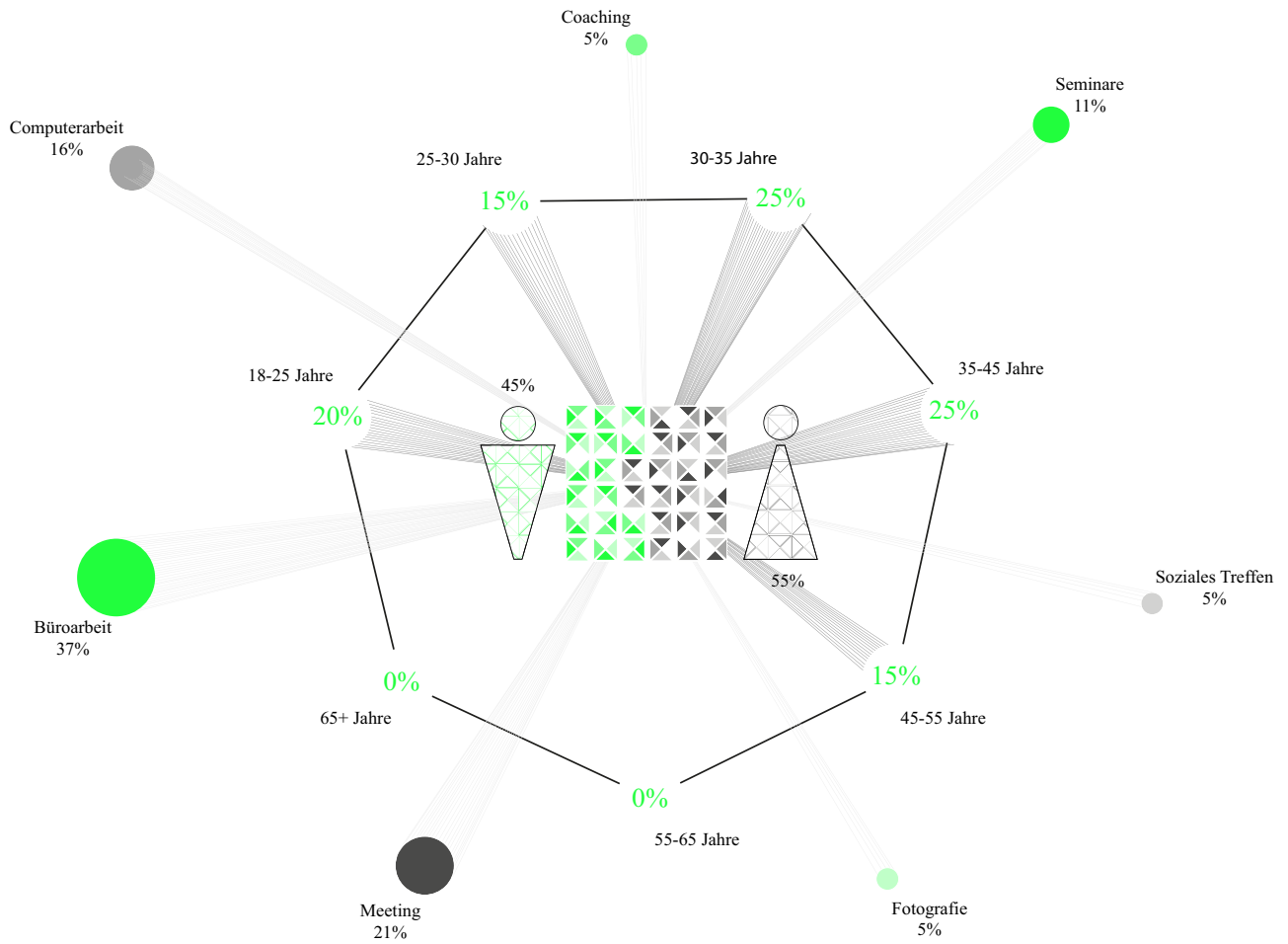
- Sauberkeit: Entweder Nutzer stärker in die Verantwortung nehmen oder die Reinigungsfirma muss öfters (oder auf Abruf) kommen. Zusätzlich zu den Räumen sollten auch Teile dieser (z.B. einzelne Arbeitsplätze) buchbar sein.
- Ein Display im Eingangsbereich als Nutzungs- und Veranstaltungsübersicht (real time > Verspätungen!) und zur Kontaktaufnahme wäre wünschenswert.
- Gibt es schon Informationen, ob und wie es nach dem [PILOTEN] weitergeht?

c) *Space Sharing* ist für mich: ...

...ein Ansatz in unserer Gesellschaft, sinnvoller mit den vorhandenen Ressourcenzuzugehen. Durch die effizientere Nutzung werden auf der einen Seite Ressourcen eingespart und auf der anderen Seite können die Kosten für die Nutzung sinken.

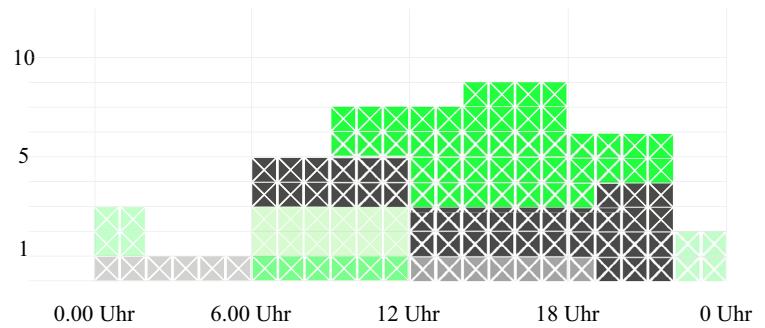
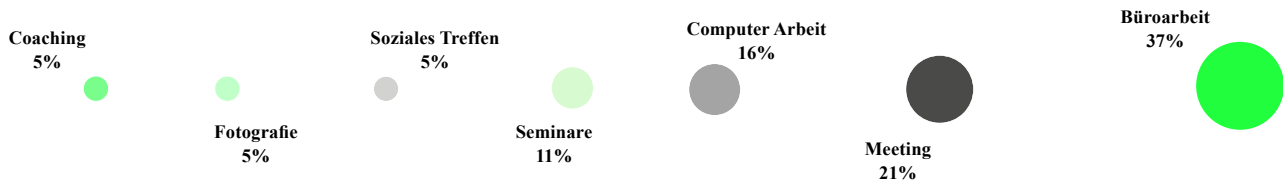
...das bestmögliche Ausnutzen von Räumlichkeiten für eine Vielfalt verschiedener Nutzer, die keine festen Räumlichkeiten für Ihre Zwecke gebrauchen können.

³² <http://www.spacesharing.info/feedback/> [abgerufen am 10.05.2018]

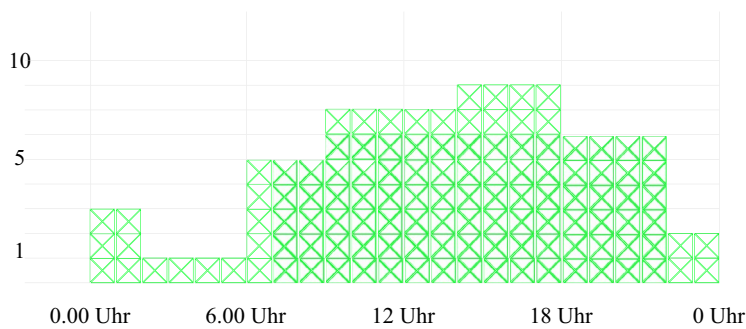


Grafiken Nutzungsübersicht für Juni 2017
 Erschienen in: *Reallabor Space Sharing-Fanzine* ›Auswertung der Langzeit-Nutzerbefragung‹
 Grafiken: Fahim Mohammadi, Andreas Plaianu, Nele Esteban-Dettmar, ABK 2017
 Grafische Anpassung durch Nina Flaitz und Marius Rother.

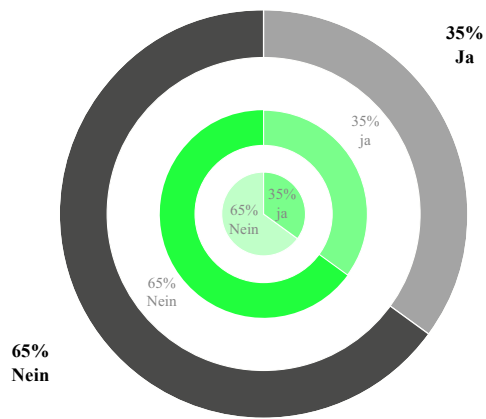
49 Space Sharing Report



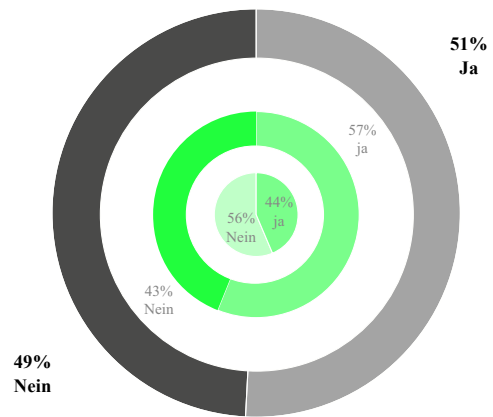
Welche Aktivitäten fanden wann statt?



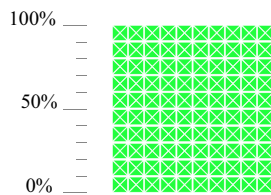
Wann werden unsere Räume genutzt?



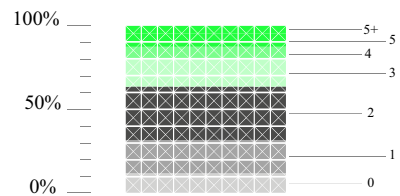
Hast du dich mit anderen Nutzern ausgetauscht?



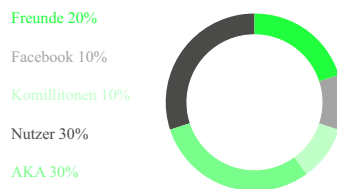
Könntest du dir vorstellen einen anderen Raum zu buchen?



Wie sicher hast du dich im Reallabor gefühlt?



Wie viele anderen Nutzer sind dir aufgefallen?



Wie hast du von Reallabor erfahren?

5.2.10 Erfahrungen und Empfehlungen aus dem Betrieb der *Pilotinnen*³³

Die *Pilotinnen* sind als Absolventinnen der *ABK* mit ihrem jungen Architektur Start-Up die ersten Nutzer des [PILOTEN]. Gegenüber ›normalen Nutzern‹ sind sie als *Pilotinnen* vor allem in die Gestaltung, Koordination und den Betrieb der Projekträume vor Ort eingebunden. Durch die gesammelten Erfahrungen als Nutzer der Räume und in Zusammenhang mit dem Feedback der anwachsenden Nutzer-Community, entstehen durch ihre Zuarbeit und Koordination u. a. wichtige Kontakte zu Sponsoren, daraus resultierenden Strategien zur Raumadaption (Boden und Lichtplanung) sowie verschiedene Formate des Nutzerdialoges. Zudem laufen auch große Teile der Kommunikation und Koordination mit projektbeteiligten Grafikdesignern über die *Pilotinnen*. Das Leitsystem im [PILOT] und Werbemaßnahmen, wie Flyer und Visitenkarten, werden gemeinsam entwickelt.

Als wesentliche Formate bei der Nutzerbetreuung, die in Kooperation mit den *Pilotinnen* entstehen, gibt es Workshops mit den Kooperationspartnern, eine monatliche *Reallabor-Lounge*, die Organisation von Nutzertreffen und informellen Abendveranstaltungen vor Ort. Die regelmäßige, eigene Arbeit vor Ort (zwei bis drei Tage wöchentlich) und der nahe Kontakt zu den Nutzern durch die *Pilotinnen* zeigen sich dabei als großer Mehrwert in der Kommunikation und bei logistischen Fragen wie die Einweisung neuer Nutzerteams. Ohne die regelmäßige Anwesenheit, scheint diesbezüglich ein im Aufbau befindliches *Space Sharing*-Unternehmen kaum handlungsfähig. Als Richtwert kann dabei mindestens ein Tag pro Woche angesetzt werden, besser zwei.

Zu den im Projektverlauf erweiterten Aufgaben der *Pilotinnen*, die schließlich als freischaffende Teammitglieder eingebunden werden, gehört im Nutzermanagement die Kommunikation mit neuen und bereits eingetragenen Nutzern, die Mitbetreuung der Buchungsplattform und *Space Sharing*-Kontaktadresse, sowie die Verwaltung der Unterlagen und die Mitarbeit bei der Kostenabrechnung am Quartalsende.

Dieses Set-Up mit direkt am Projekt beteiligten Nutzern, die erweiterte Aufgaben als Gegenleistung für die privilegierte Raumnutzungsmöglichkeiten übernehmen, zeigt sich im Projektverlauf als gute Ergänzung und sprichwörtliche Win-Win-Situation für beide Seiten. Im Hinblick auf die Projektverstetigung und mögliche neue Standorte zeigt sich einmal mehr, dass die Zusammenarbeit mit den *Pilotinnen* (als direkt betroffene Raumnutzern) hilfreich ist. Sie sind intrinsisch motiviert und nutzen gleichzeitig den *Space Sharing*-Raum zum Aufbau ihrer eigenen Selbständigkeit.

Auch im Hinblick auf die Buchungsplattform, bei der Nutzer systembedingt ihre Buchungen nicht selbst stornieren können (was teilweise zu Leerstand der Flächen führt), hilft die Kooperation mit den *Pilotinnen* bei der Konfliktlösung vor Ort und via Email. Als wichtiger Hinweis sollte allerdings bedacht werden, dass die Rolle der *Pilotinnen* als ›Nutzer mit erweiterten Befugnissen‹ klar kommuniziert wird, so dass diese nicht als Dienstleister in die Pflicht genommen werden, denn mögliche Beschwerden landen in der Regel bei den vor Ort anwesenden Personen (den *Pilotinnen*). So sollte auch den Nutzerteams (und nicht nur den registrierten Gruppenleitungen) im Vorfeld klar kommuniziert werden, wie *Space Sharing* funktioniert und was die Rahmenbedingungen sind.

5.2.11 Empfehlungen und Anknüpfungspunkte aus Betreibersicht

Rückblickend auf die erste Praxisphase zeigt sich, dass die Idee und das Experiment eines völlig nutzungsoffenen Raumkonzepts unvorhersehbare Herausforderungen mit sich bringt und zu Kompromissen zwingt. Auch wenn insgesamt eine möglichst große Nutzerschaft damit angesprochen und erreicht wird(!), funktioniert diese Nutzungsoffenheit und fehlende Spezifität nicht für alle: Während verschiedene Musiker und Tontechniker den zu Projektbeginn noch vorhandenen alten Teppichboden aus akustischen Gründen schätzen,

³³Die *Pilotinnen* fungieren als Ansprechpartner (erweiterte Teammitglieder der Betreiber) und gleichzeitig als Raumnutzer vor Ort.

kommt für wenige unter ihnen nach dem Verlegen des Kautschukbodens eine weitere, professionelle Nutzung des [PILOTEN] leider nicht mehr in Frage. Ebenso ist der experimentelle Gesamtcharakter des Setups für manche Nutzer schwierig, sei es weil es keine permanenten Ansprechpartner seitens der Betreiber vor Ort gibt, zu viel Eigenengagement gefragt ist, oder weil die eher experimentelle Atmosphäre dem professionellen Anspruch z.B. für einen repräsentativen Kundendialog nicht genügt.

Anstelle des völlig nutzungs offenen Ansatzes wäre es daher lohnend und möglicherweise zielführend, *Space Sharing* in einem Folgeprojekt mit verschiedenen Grundausrichtungen als Nutzungsfokus weiterzuentwickeln. Die räumlichen Anforderungen zwischen z.B. produzierendem Gewerbe, einer Sport- und Freizeitnutzung bzw. wohnzimmerähnlichen Privatsphäre, liegen mitunter doch sehr weit auseinander und erfordern sonst zu große Kompromissbereitschaft oder das Handeln innerhalb rechtlicher Grauzonen. So ist insbesondere die Wohn-/Schlafnutzung innerhalb einer Gewerbefläche derzeit rechtlich nicht zulässig. Entsprechend könnte ein erweitertes *Space Sharing*-Szenario dann aus mehreren Bauwerken unterschiedlicher typologischer Ausprägungen bestehen. Diese wären für sich gesehen spezifischer aufgestellt, könnten unterschiedliche Grundausstattungen besitzen und entsprechend als Netzwerk oder Verbund innerhalb eines Quartiers ihre Synergien ausspielen. Inwiefern eine nutzungs offene *Space Sharing*-Fläche wie der [PILOTEN] diese Qualitäten z.B. anhand zusätzlich buchbarer Serviceangebote erreichen kann, bleibt fraglich, auch da dies umgelegt auf die einzelne Nutzer einen deutlichen, finanziellen Mehraufwand bedeuten würde.

Im Anbetracht der speziellen Bautypologie der 70er Jahre im Falle des [PILOTEN] zeigen sich zwar gewisse Grenzen aufgrund der gebäudetechnischen bzw. bauphysikalischen Gegebenheiten (insbesondere Klima und Akustik), die manche Nutzungsmixe (z.B. Bandprobe und gleichzeitige Besprechung) erschweren oder ausschließen, insgesamt aber hat sich die Typologie als geeignet erwiesen. Nicht zuletzt das Potenzial einer seriellen Übertragbarkeit auf zahlreiche weitere Verwaltungsbauten dieser Epoche spricht dafür.

Aus Betreibersicht ist das Thema Kommunikation im Sinne der Vermittlung der Projektziele (Betreiber-Nutzer), der Bekanntmachung der Charakteristiken von *Space Sharing* als neues Raumnutzungsformat und im Sinne der Koordination zwischen den verschiedenen beteiligten Akteuren von großer Bedeutung. Dies sollte nicht unterschätzt werden und bereits bei der Projektentwicklung mit einkalkuliert werden. Siehe auch Kapitel 5.2.7 (Kommunikationsstrategien im Kontext des [PILOTEN]).

Die Synthese aus Kommunikation, Raumangebot, Raumbuchung und Raumzugang im Sinne eines umfassenden *Space Sharing*-Portals ist ein weiterer Punkt, der den Betriebsablauf und die Kommunikation in vielen Aspekten unterstützen würde. Siehe hierzu auch Kapitel 6 (Empfehlungen für ein webbasiertes *Space Sharing*-Portal).

Obwohl die im Labor zur Verfügung gestellten Räume strukturell unterschiedliche Qualitäten haben, zeigt sich, dass eine ergänzende und informelle Zusatzausstattung an Möblierung dabei hilft, die Räume für Nutzungen jenseits der Büronutzung attraktiv zu machen. Neben Sitzsäcken und mobilen Lampen wird dabei insbesondere das Lounge-Möbel³⁴ positiv bewertet, da es die Interaktion und Nutzungsvielfalt stärkt. Diese Entscheidungen und ergänzenden strukturellen Vorgaben durch den Raumbetreiber zeigen sich hinsichtlich der Auschöpfung baulich-räumlicher Potentiale einer *Space Sharing*-Fläche als essentiell wichtig.

Nutzungsschwerpunkte statt völliger Offenheit?! *Space Sharing* hätte ggfs. noch mehr Potential mit verschiedenen Objekten/Räumen, die dann für sich genommen spezifischer ausgestattet sein könnten.

33 Die Pilotinnen sind Absolventinnen der Fachgruppe Architektur der ABK (2015). Zur Bürogründung von *The Baukunst Dynamites* haben sich Sarah Behrens und Ina Westheiden im [PILOTEN] ihre Arbeitsplätze eingerichtet und sind seither zunehmend in Nutzerbetreuung und Projektentwicklung eingebunden.

34 Siehe: *Space Sharing-Fanzine* #04 Klasse für Entwerfen, Architektur und Gebäudetypologie, Chillout-Lounge und Schlafkoje/*Space Sharing*-Multifunktionsmöbel, Marianne Mueller und Constantin Hörburger, ABK 2017

Hiermit kann auch die Zusammensetzung der Nutzer aktiv beeinflusst und kuratiert werden. Dies wiederum ist von Bedeutung, wenn es um die Außenwahrnehmung und Kommunikation des inklusionsgerechten und nutzungsoffenen *Space Sharing* (im Gegensatz zu dem medial bereits etablierten Co-Working) geht.

Aus den Erfahrungen im Betrieb des [PILOTEN] und hinsichtlich einer künftigen Standortwahl, scheint die Lage einer *Space Sharing*-Fläche hinsichtlich ihrer stadträumlichen Außenwirkung und Verankerung im lokalen Kontext essentiell wichtig. Neben der guten Lage und Anbindung ist auch der Standort innerhalb eines Gebäudes von großer Bedeutung: Um sich im lokalen Kontext zu profilieren und die direkte Nachbarschaft sowie Passanten zu erreichen, wäre die künftige Erdgeschossnutzung für *Space Sharing*-Flächen sicherlich vorteilhafter als ein Standort in den Obergeschossen. Die gezielte Aktivierung des öffentlichen (Stadt-)Raums via *Space Sharing*, wäre es wert, untersucht zu werden und würde gleichzeitig die Idee von geteiltem und mehrfachgenutztem Raum verbreiten.



5.3 Rechtliche Aspekte im Kontext *Space Sharing* – Textbeitrag von Christiane Stoye-Benk³⁵

5.3.1 Öffentliches Bau- und Planungsrecht

Welche Gebäude auf einem Grundstück errichtet werden dürfen und welche Nutzungsarten dort zulässig sind, bestimmt sich nach dem öffentlichen Bau- und Planungsrecht. Unterschieden wird dabei zwischen dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht. Das im gesamten Bundesgebiet einheitlich geregelte Bauplanungsrecht des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt vor, welche Nutzungsarten auf einem Grundstück bzw. in einem bestimmten Gebiet grundsätzlich in Frage kommen.

³⁵ Christiane Stoye-Benk: Menold Bezler
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Stuttgart



Bilder Rechts: *Reallabor-Lounge* Set-Up als monatliches Austauschformat zwischen den verschiedenen *Reallaboren* aus Baden-Württemberg, zu Gast im *Reallabor Space Sharing*
Fotos: Ines Rudolph, *Reallabor Space Sharing*, ABK 2017

Links: Multifunktionales *Space Sharing*-Möbel als Chillout-Lounge, rollbares Besprechungszimmer und Ruhezone: Konzeption und Umsetzung durch Peter Wächter und Christoph Ertinger.
Erschienen in: *Space Sharing-Fanzine #04* Klasse für Entwerfen, Architektur und Gebäudetypologie
Chillout-Lounge und Schlafkoje / *Space Sharing*-Multifunktionsmöbel, Marianne Mueller und Constantin Hörburger, ABK 2017. Quelle: *Reallabor Space Sharing*, ABK 2017

Das in der Landesbauordnung geregelte Bauordnungsrecht gibt an, für welche Nutzungen eine Baugenehmigung beantragt werden muss und welche Anforderungen (z. B. im Hinblick auf den Brandschutz) dabei erfüllt werden müssen.

5.3.1.1 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Kernfrage ist zunächst, welche »Art der baulichen Nutzung« auf einem bestimmten Grundstück zulässig ist. Dies wird regelmäßig durch einen Bebauungsplan festgelegt, den die Gemeinde in eigener Verantwortung aufstellen kann, vgl. § 30 Abs. 1 BauGB. In einem Bebauungsplan können bestimmte Baugebiete festgesetzt werden, aus denen sich die zulässigen Nutzungen ergeben. Eine möglichst große Nutzungsbreite im Hinblick auf das Konzept des *Space Sharing* bieten in erster Linie Mischgebiete (§ 6 BauNVO), Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) und Kerngebiete (§ 7 BauNVO). Abgesehen von einzelnen Variationen kommen in diesen Gebieten grundsätzlich folgende Nutzungen in Betracht:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Hierunter dürften sich sämtliche im Rahmen des *Space Sharing* geplanten Nutzungen fassen lassen. Zu beachten ist allerdings, dass die Gemeinden einzelne der aufgezählten Nutzungen in ihrem Bebauungsplan ausdrücklich ausschließen können. Andere Baugebiete, wie allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) oder Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) lassen hingegen deutlich eingeschränktere Nutzungsmöglichkeiten zu und sind daher für das Konzept des *Space Sharing* weniger geeignet.

Liegt ein Grundstück nicht im Gebiet eines Bebauungsplans, richtet sich die Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzungen gemäß § 34 BauGB danach, ob sie sich in die »Eigenart der näheren Umgebung« einfügen. Dafür ist im Wesentlichen entscheidend, ob von den geplanten Nutzungen Störungen für die umliegende Nachbarschaft ausgehen können oder ob umgekehrt eine Störung der Nutzer durch die Nachbarschaft zu befürchten ist.

5.3.1.2 Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit

Bewegen sich die geplanten Nutzungen innerhalb des grundsätzlich zulässigen Nutzungsspektrums, stellt sich die weitere Frage, ob und in welchem Umfang gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) eine Baugenehmigung beantragt werden muss. Da es sich dabei um eine landesrechtliche Frage handelt, sind die folgenden Ausführungen in anderen Bundesländern womöglich abweichend zu bewerten.

Die Errichtung von Gebäuden ist ebenso wie eine reine Nutzungsänderung grundsätzlich genehmigungsbedürftig, §§ 49, 50 LBO. Eine Nutzungsänderung ist gemäß § 50 Abs. 2 LBO allerdings ohne (weitere) Baugenehmigung zulässig, wenn für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehenden Anforderungen gelten als für die bisherige (bereits genehmigte) Nutzung. Dementsprechend müssen in einer Baugenehmigung sämtliche im Rahmen des *Space Sharing* vorgesehenen Nutzungen enthalten sein, für die möglicherweise weitergehende Anforderungen gelten, als für die (bislang) genehmigten Nutzungen.

Bisher existiert *Space Sharing* nicht als »bauliche Nutzungsart«. »Mischgebiete« und »Urbane Gebiete« bieten den derzeit größten legalen Handlungsspielraum, wobei die Zulässigkeit im Einzelfall überprüft werden muss.

Die Abgrenzung, wann im Einzelnen »weitergehende Anforderungen« zwischen zwei verschiedenen Nutzungen bestehen, kann im Einzelfall schwierig sein. Einen Anhaltspunkt bieten die oben genannten Nutzungskategorien der BauNVO. Sollen z.B. zusätzlich oder anstelle einer bislang genehmigten Wohnnutzung auch gewerbliche Tätigkeiten ausgeübt werden, setzt dies regelmäßig eine Baugenehmigung voraus. Stattdessen kann die Erweiterung oder Änderung bereits genehmigter Veranstaltungs- oder Produktionsnutzungen unter Umständen genehmigungsfrei sein.

Anhaltspunkte dafür ergeben sich aus der Frage, ob für die neue Nutzung etwa wegen einer Erhöhung der Nutzerzahl zusätzliche Stellplätze oder ein strengeres Brandschutzkonzept erforderlich ist, oder ob eine höhere Lärmbelastung für die Nachbarschaft entstehen kann. Denkbar ist es, dass bestimmte Nutzungen mit Auflagen versehen werden und beispielsweise in den besonders schutzwürdigen Nachtstunden ab 22:00 Uhr nicht mehr zulässig sind, so dass zu dieser Zeit zu einer anderen Nutzung gewechselt werden müsste und könnte. Für bestimmte Anwendungsbereiche kommen darüber hinaus weitere Sondervorschriften in Betracht. Eine Genehmigung von Versammlungsräumen, die mehr als 200 Besucher fassen, muss beispielsweise auch die Vorgaben der Versammlungsstättenverordnung Baden-Württemberg beachten.

[PILOT]: Um die Problematik der »Versammlungsstättenrichtlinie« – insbesondere im Hinblick auf die Anforderung an Fluchtwege – zu lösen, werden von Betreiberseite alle Nutzungen für private Feiern und größere Veranstaltungen vorsorglich auf eine max. Personenanzahl von 75 Pers. begrenzt. Dies muss vor Nutzungsbeginn schriftlich bestätigt werden.

5.3.2 Übersicht zu vertraglichen Strukturen im Sharing bei Immobilien

Die rechtlichen Strukturen bei Sharing-Konzepten im Immobilienbereich sind stark dadurch geprägt, dass durch die derzeit noch fehlende Etablierung von Sharing-Konzepten im Nutzerbereich, zumindest unter Einbeziehung der Wohnnutzung, davon ausgegangen werden muss, dass zunächst primär im Bereich von Zwischennutzungen die praktische »Erprobung« von Sharing-Konzepten umsetzbar sein wird. Damit hierfür Projekte zur Verfügung stehen, bedarf es der Konzeption von Kooperations- bzw. Trägerstrukturen, die jedoch bei erfolgreicher Etablierung von Sharing-Konzepten für bestimmte Nutzergruppen auch in dauerhafte Trägerstrukturen für Immobilienentwicklungen überführt werden können.

5.3.2.1 Trägerstruktur auf Seiten der öffentlichen Hand

Zur Förderung der Institutionalisierung und Weiterentwicklung von *Space Sharing*-Projekten könnte seitens der öffentlichen Hand über die Gründung einer kommunalen Gesellschaft (ggf. unter Einbindung der betreffenden Region und/oder geeigneten Verbänden) nachgedacht werden, die objektbezogen mit den einzelnen Grundstückseigentümern/Nutzern zur Förderung der Umsetzung von *Space Sharing*-Projekten eine (zeitlich befristete) Kooperation eingeht. Eine solche Gesellschaft wird nachfolgend »Stadtlabor-Gesellschaft« genannt. Sofern eine Kommune sich allein dieser Aufgabe widmen will, kann ein Stadtlabor natürlich auch in den Verwaltungsstrukturen ggf. als Eigenbetrieb aufgebaut werden.

In der ersten Entwicklungsstufe wäre die Kooperation wohl überwiegend auf die »Öffnung, Nutzung und Qualifizierung untergenutzter und leerstehender Räume« gerichtet. Die Zusammenarbeit kann als projektbezogener Kooperationsvertrag ausgestaltet werden. Es ist aber auch denkbar, dass die »Stadtlabor-Gesellschaft« interessierten Grundstückseigentümern/-nutzern lediglich Informationen/Beratung ggf. auch den Zugang zu geeigneten Sharing-Plattformen/Netzwerken zur Verfügung stellt.

Das Stadtplanungsamt oder Liegenschaftsmanagement einer größeren Behörde als Praxispartner für ein *Space Sharing*-Projekt zu gewinnen, bietet Vorteile beim Aufbau von Trägerstrukturen und der späteren Skalierbarkeit/Übertragbarkeit des Konzepts auf weitere Bauwerke/Stadtquartiere. Im Fall des *Reallabors Space Sharing* und des **[PILOTEN]** sind die Stadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung/ Stadtentwicklungsplanung) sowie *VuB* als Praxispartner eingebunden.

5.3.2.2 Interessenlagen auf Seiten der Eigentümer/Nutzer

Auf Seiten der Eigentümer/Nutzer ist es durchaus denkbar, dass nicht nur eine Kooperation/Unterstützung seitens der »Stadtlabor-Gesellschaft« angestrebt wird, sondern dass auch (ggf. zeitlich befristete) Kooperationen zwischen den Eigentümern und den Nutzern

eingegangen werden, die außerhalb oder neben den mietvertraglichen Regelungen (vgl. Kapitel 4.3.3) stehen. So könnten gerade bei Zwischennutzungen, die in der ersten Stufe der Entwicklung und Etablierung von *Space Sharing*-Projekten eine wichtige Komponente sein werden, Themen der Crowd-Finanzierung von Investitionen durch Nutzer und/oder Etablierung einer objektbezogenen Sharing-Plattform von zunehmender Praxisrelevanz sein.

Auf Nutzerseite kann es durchaus sinnvoll sein, die *Space Sharing*-Projekte auf verschiedene Immobilien unterschiedlicher Eigentümer zu erstrecken, damit eine Perpetuierung von *Space Sharing*-Angeboten (gerade bei Zwischennutzungsmodellen) nachhaltig erreicht werden kann. Für die Etablierung eines solchen *Space Sharing*-Nutzungsangebots bietet sich eine auf die Nutzen für die Mitglieder ausgerichtete Trägerstruktur an.

5.3.2.3 Trägerstrukturen auf Seiten einer organisierten Nutzergruppe

Strebt eine Nutzergruppe die Etablierung von *Space Sharing*-Projekten an, kann eine Organisation als eingetragener Verein oder als Genossenschaft sinnvoll sein, nachfolgend »Nutzerverband« genannt. Der »Nutzerverband« hätte insbesondere die Aufgabe, geeignete Angebote rechtlich zu sichern (idealerweise durch Abschluss entsprechender Mietverträge) und dann seinen Mitgliedern zur Nutzung anzubieten (z.B. über die Sharing-Plattform). Der »Nutzerverband« könnte sich auch zu einem Motor einer nachhaltigen Etablierung von *Space Sharing*-Projekten entwickeln, da durch die Schaffung von Angeboten an mehreren Standorten in einer Stadt vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten und eine größere Zielgruppe erschlossen werden könnten. Der »Nutzerverband« könnte für die Grundstückseigentümer außerdem ein Vertragspartner für projektbezogene Verträge sein, vgl. Kapitel 5.3.3 (Nutzungsüberlassungsverträge).

Langfristig könnte, insbesondere über einen »Nutzerverband« in der Rechtsform der Genossenschaft, auch die Realisierung von *Space Sharing*-Projekten als Eigentümer angestrebt werden. Die »Stadtlabor-Gesellschaft« könnte »Nutzerverbänden« Informationen und Netzwerke bis hin zu Teilnahmemöglichkeiten bei Grundstücksvergaben zur Verfügung stellen, wie sich das z.B. bei Baugemeinschaften teilweise etabliert hat.

5.3.2.4 Kooperationsformen für Eigentümer geeigneter Projekte

Eckpunkte eines Kooperationsvertrages zwischen Eigentümer und »Stadtlabor-Gesellschaft« können sein:

- Ziel und Dauer der Zusammenarbeit (Zwischennutzung oder dauerhafte und nachhaltige Entwicklung eines *Space Sharing*-Angebotes innerhalb der Immobilie)
- Nutzerstruktur, Zielgruppenentwicklung
- Aufgabenverteilung (z.B. Eigentümer verpflichtet sich, die Immobilie ganz oder teilweise für eine bestimmte Zeitdauer für *Space Sharing*-Nutzer zur Verfügung zu stellen, »Stadtlabor-Gesellschaft« stellt Nutzer-Plattform und Nutzungskonzept zur Verfügung)
- Abstimmungsprozesse definieren, Problemmanagement vereinbaren
- Investitions-/Finanzierungsanteile (z.B. für technische Infrastruktur etc.)
- Ausstiegsszenarien

Die Kooperationen können ggf. auch gesellschaftsrechtlich strukturiert werden, z.B. als Gesellschaft bürgerlichen Rechts, als Kommanditgesellschaft oder als UG/GmbH. Für die Wahl der Rechtsform sind die Dauer, die Zielrichtung und die Verbindlichkeit der Zusammenarbeit wesentlich.

Zwischen dem Eigentümer und den Nutzern kann eine Kooperation neben der mietvertraglichen Rechtsbeziehung v.a. dann sinnvoll sein, wenn sich ein »Nutzerverband« als

Im [PILOTEN] gibt es ein »Kümmernetzwerk« der Stammnutzer. Diese sind in die Diskussionen um eine Verstetigung mit eingebunden und erhalten als Gegenleistung für ihre Mitarbeit in der Projekt- und Standortentwicklung vergünstigte Konditionen.

Vertragspartner findet. Insbesondere zur Finanzierung von Investitionen bei Zwischennutzungsprojekten kann es den Weg für *Space Sharing*-Projekten erst ermöglichen, wenn der »Nutzerverband« für die Investition eine finanzielle Beteiligung stellt. Dies könnte nach dem Vorbild von Crowd-Finanzierungen auch derart erfolgen, dass die Gegenleistung für ein Darlehen nicht (bzw. nicht ausschließlich) in der Zahlung von Zins und Tilgung besteht, sondern in der Rückgewähr von Nutzung. Es handelt sich aber in diesen Fällen um äußerst komplexe Konstellationen, die zahlreiche rechtliche Fragestellungen beinhalten. Auch hier würde es sich anbieten, ggf. über die »Stadtlabor-Gesellschaft« geeignete Modelle zu entwickeln.

5.3.3 Nutzungsüberlassungsverträge

Soweit der Nutzung im Rahmen des *Space Sharing* zuzuführende Räumlichkeiten nicht im Eigentum der Nutzer stehen und von Dritten angemietet werden müssen, sind die kraft Gesetz vorgegebenen mietrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und bei einer Umsetzung des Projekts zu beachten. Nachfolgend werden einige ausgewählten Themen angesprochen, die bei der Anmietung von Räumlichkeiten zu beachten sind. Rahmenbildender Grundgedanke und Ziel des *Space Sharing* ist eine bedarfsorientierte und dem Grunde nach uneingeschränkte Nutzung von entsprechenden Räumlichkeiten. Eine Nutzung der Flächen soll an 7 Tagen die Woche und 24 Stunden am Tag erfolgen können.

5.3.3.1 Spannungsfeld Mietzweck

Das Gesetz gibt mit der Vorschrift des § 535 Abs. 1 BGB grundsätzlich bereits vor, dass im Rahmen eines Mietverhältnisses die Nutzungsart vertraglich festgehalten werden muss. So heißt es in § 535 Abs. 1 BGB, dass der Vermieter während der Mietzeit verpflichtet ist, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Diese Gebrauchsgewährungspflicht gilt im Rahmen des vertraglich vereinbarten Mietzwecks. Jeder Vermieter, der einen Gewerberaummietvertrag abschließt, will daher vertraglich geregelt wissen, was Mietzweck und damit Grundlage seiner Gebrauchsgewährungspflicht aus § 535 Abs. 1 BGB ist. Bildlich gesprochen sind die Bestimmung des Mietzwecks und damit die vertraglich vereinbarten Grenzen der von dem Vermieter geschuldeten Gebrauchsgewährung das Herzstück eines Mietvertrags.

Hier eröffnet sich ein Spannungsfeld zwischen den Interessen des Vermieters als Überlasser von Räumlichkeiten für das Projekt und dem Mieter (dem Projektträger), die einen möglichst weitgehenden Mietzweck mit »hybrider Nutzung« der Räumlichkeiten zur Verwirklichung des vorstehend beschriebenen Nutzungskonzepts als erforderlich ansehen wird. Für die im Rahmen des Projekts intendierte Nutzungsvariabilität muss Ziel eines anmietenden Projektträgers sein, den Mietzweck so weit wie möglich zu fassen. Aus Sicht eines Vermieters ist jedoch zu beachten, dass eine weite, eine fehlende oder eine unklare Eingrenzung des Mietzwecks dazu führt, dass der Vermieter jede objektbezogene Zwecktauglichkeit (»Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs«) zu gewährleisten und während der Mietzeit vorzuhalten hat. So gibt der Mietzweck im Rahmen der Nutzungsüberlassung an Dritte, das heißt an Nutzer des Projekts *Space Sharing*, den Nutzungszweck und die Nutzungsmöglichkeiten der Flächen vor. Dies kann zu Problemen mit dem Vermieter führen. So sind für die Nutzung von Räumlichkeiten zu Produktionsflächen im Zweifelsfall andere objektbezogene Anforderungen zu erfüllen als für die reine Büronutzung. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass objektbezogene Nutzungsgenehmigungen grundsätzlich im Risiko- und Verantwortungsbereich des Vermieters liegen. Es ist also im Rahmen der Gebrauchsgewährungspflicht Sache des Vermieters, dass das entsprechende Mietobjekt öffentlich-rechtlich überhaupt der vereinbarten Nutzungsregelung (Mietzweck) entspricht.

[PILOT]: Von Betreiberseite und in Rücksprache mit den Nutzerteams wird festgelegt, dass nur die Räumlichkeiten an sich Vertragsgegenstand sind. Anspruch auf eine entsprechende Ausstattung oder nutzungsgebundene Zwecktauglichkeit besteht nicht. Hierfür müssen die Nutzer sorgen und ggfs. temporäre Raumtransformationen selbst durchführen und anschließend wieder rückbauen. In der Nutzungsüberlassungsvereinbarung wird zudem explizit auf den experimentellen Charakter des Projekts hingewiesen, das sich nicht als klassisches Dienstleistungsangebot (Miete) versteht.

Als Beispiel kann hierfür die Gaststättenpacht genannt werden. So sind für die Erlaubnis zum Betrieb einer Gaststätte personen-, betriebs- und auch objektbezogene Genehmigungen erforderlich. Personen- und betriebsbezogene Genehmigungen wie die sog. Zuverlässigkeit eines Gaststättenbetreibers nach dem deutschen Gaststättengesetz ist Sache des Mieters. Die raum- bzw. objektbezogenen Genehmigungen für eine Nutzung als Gaststätte, die mit der Lage und Beschaffenheit der Räume zusammenhängt (Stichwort: Brandschutz), obliegen grundsätzlich dem Vermieter. Deren Einholung und dauerhafte Gewährung sind Teil der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters aus § 535 Abs. 1 BGB (Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs, d.h. zum vereinbarten Mietzweck).

5.3.3.2 Grundsätze der Untervermietung

Das Bürgerliche Gesetzbuch sieht in § 540 BGB grundsätzlich vor, dass eine Untervermietung bzw. Nutzungsüberlassung durch die Mieter von Räumlichkeiten an einen Dritten anzeige- und genehmigungspflichtig ist. Oft wird in Gewerberaummietverträgen die zulässige Untervermietung bzw. Nutzungsüberlassung auch auf den im Hauptmietvertrag bestimmten Mietzweck beschränkt. Daher ist es im Rahmen der Anmietung von Flächen für *Space Sharing*-Projekte zur Umsetzung des Konzeptes unabdingbar, dass das Recht des Projektträgers als Mieter zur Untervermietung bzw. Nutzungsüberlassung bereits vertraglich möglichst weit und ohne Zustimmungserfordernis des Vermieters im Rahmen des Nutzungskonzeptes angelegt ist. Hierbei ist zu beachten, dass eine unerlaubte Untervermietung bzw. Nutzungsüberlassung einen fristlosen Kündigungsgrund darstellen kann.

5.3.3.3 Versicherungen

Der Abschluss von Versicherungen, die mit der Nutzung der angemieteten Räumlichkeiten in Zusammenhang stehen, ist grundsätzlich Sache des Mieters. Der Vermieter schließt lediglich die Versicherungen ab, die direkt mit dem mietgegenständlichen Gebäude/Objekt in Zusammenhang stehen (Stichwort: Gebäudeschäden) und deren anteilige Kosten für die Mieträume er nach der Betriebskostenverordnung auf den Mieter umlegen kann. Hierzu zählt beispielsweise eine Gebäudeversicherung.

Versicherungen, die mit der Ausübung des Gewerbes bzw. der Nutzung in den Räumlichkeiten zusammenhängen oder Versicherungen von im Rahmen der Nutzung in die Räumlichkeiten eingebrachte Gegenständen (Stichwort: Inhaltsversicherung) hat der Mieter abzuschließen.

Im Rahmen der Vielzahl einzelner Nutzungsüberlassungen, die durch das Projekt bedingt sind, sollte zusätzlich für jeden einzelnen Nutzer sichergestellt sein, dass dieser eine eigene Versicherungspflicht obliegt, für den Fall, dass diese Schäden verursacht. Es sollte das Vorliegen einer Haftpflichtversicherung als Pflicht in die jeweilige Vereinbarung der Nutzungsüberlassung aufgenommen werden. Es ist zu klären, wie Beschädigungen der vom jeweiligen Nutzer selbst eingebrachten Gegenstände versichert werden können. Praktikabel wäre hier wohl am ehesten eine Versicherung durch den Projektträger. Die hierfür entstehenden Versicherungskosten sollten dann im Rahmen des vom jeweiligen Nutzer zu zahlenden Entgeltes umgelegt werden. In Abstimmung mit der jeweiligen Versicherung stellt sich die versicherungsspezifische Frage, wie die »hybride Nutzung« von Flächen für das jeweilige *Space Sharing*-Projekt in einer Versicherung einfließen kann.

5.3.3.4 Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand

Üblicherweise werden bei einer Vermietung von gewerblich genutzten Flächen dem Mieter Kosten für Instandhaltung (Wartungs- und Erhaltungsmaßnahmen) und Instandsetzung (Reparaturmaßnahmen) der exklusiv zur Nutzung überlassenen Flächen auferlegt. Im

[PILOT]: Der Haftungsausschluss des Betreibers wird durch eine Klausel in der Nutzungsüberlassungsvereinbarung bestätigt. Nutzer werden darauf hingewiesen eine für ihre Zwecke ausreichende Versicherung (Haftpflicht + Sachinhalts-Versicherung) abzuschließen.

Rahmen von wirtschaftlichen Überlegungen sollte darauf geachtet werden, dass eine anteilige Umlage dieses dem Mieter zwingend auferlegten Kostenblocks auf die einzelnen Nutzer von Räumlichkeiten im Rahmen des jeweiligen *Space Sharing*-Projekts erfolgt. Diese Kosten sollten bei der Bemessung des jeweiligen Entgelts für den Nutzer einbezogen werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass die Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bei exzessiver und ständig wechselnder Nutzung deutlich höher ausfallen können als dies bei einer gleichförmigen Nutzung (z.B. als Büroräume) der Fall wäre.

5.3.3.5 Weitergabe von Betriebskosten

Gleiches gilt unter Wirtschaftlichkeitsaspekten der Projektdurchführung für die Weitergabe entstehender Betriebskosten auf den einzelnen Nutzer. So werden im Regelfall zumindest die nach der deutschen Betriebskostenverordnung umlegbaren Betriebs- und Nebenkosten (z.B. Grundsteuer und Gebäudeversicherungen) auf den Mieter von Räumlichkeiten vertraglich umgelegt. Auch die entstehenden Betriebs- und Nebenkosten sollten nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten auskömmlich bei der Berechnung eines Nutzungsentgelts für die jeweilige Nutzer berücksichtigt und anteilig weitergegeben werden.

[PILOT]: Aus Gründen der Praktikabilität und technischen Umsetzbarkeit kommen pauschale Abrechnungsmodelle zum Einsatz, ohne die Betriebskosten im Einzelfall auszuweisen. Insgesamt sind die Nutzungsentgelte bedingt durch das »Forschungsformat« stark subventioniert und können nicht als Anhaltspunkt für ein kostendeckendes Modell gelten.

5.3.3.6 Nutzung durch Minderjährige

Die Nutzung durch Minderjährige, welche Flächen nutzen wollen, bedarf gemäß den gesetzlichen Vorgaben in §§ 104 ff. BGB bei Abschluss einer Nutzungsvereinbarung der Einwilligung oder – soweit bei Abschluss eine Einwilligung nicht vorliegt – der Nachgenehmigung ihrer gesetzlichen Vertreter (Eltern). Ohne Einwilligung oder Nachgenehmigung können gegenüber einem Minderjährigen aus einer entsprechenden Nutzungsvereinbarung grundsätzlich keine vertraglichen Ansprüche hergeleitet werden.

5.3.4 Fragestellungen im IT- und Datenschutzrecht

Ziel von *Space Sharing*-Projekten ist es, nicht nur die Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen, sondern dazu auch eine Grundausstattung an IT-Infrastruktur bereitzustellen. Dabei geht es zunächst darum, den Nutzern den Zugang zum Internet via WLAN oder LAN zu ermöglichen oder komplette PC-Ausrüstung bereitzustellen. Durch die Bereitstellung der IT-Infrastruktur können sich für den *Space Sharing*-Betreiber erhebliche IT- und datenschutzrechtliche Konsequenzen ergeben.

5.3.4.1 Bereitstellung von IT-Systemen insbesondere Software

Die Überlassung von PC und Software zur Nutzung durch die einzelnen Nutzer stellt den Betreiber der *Space Sharing* Angebote vor eine erhebliche Herausforderung. Grundsätzlich steht es dem Betreiber frei, den Nutzern bestimmte Hardwarekomponenten wie PC oder Drucker zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. In einem solchen Fall stellt der Betreiber der *Space Sharing*-Flächen den Nutzern entgeltlich oder unentgeltlich lediglich den Gebrauch der Hardware zur Verfügung.

Problematisch ist jedoch die Überlassung der auf dem PC gespeicherten Software. Die Standardlizenzbedingungen von Betriebssystem sowie Anwendungssoftware (z. B. Microsoft Windows, Microsoft Office, Adobe Photoshop) sehen regelmäßig vor, dass der Erwerber der Software diese lediglich für eigene interne Geschäftszwecke nutzen darf. Im vorliegenden Fall liegt der Geschäftszweck aber in der Überlassung der Software an einen Dritten. Hierbei handelt es sich aus urheberrechtlicher Sicht um eine eigene Nutzungsart. Sowohl die mietweise Überlassung an einen Dritten als auch die unentgeltliche Bereitstellung zur

Nutzung ist in den Lizenzbedingungen von Standardsoftwareprodukten regelmäßig ausgeschlossen, da es sich hierbei um Nutzungsarten handelt, die sich die Softwarehersteller in aller Regel gesondert vergüten lassen. Dies gilt insbesondere, wenn die Software durch Dritte – im vorliegenden Fall also durch Nutzer des *Space Sharing* – nicht nur zu rein privaten Zwecken, sondern zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken erfolgt. Hat der Hersteller dem Betreiber daher – gegen gesonderte Lizenzgebühr - nicht ausdrücklich die Rechte zur Vermietung oder Überlassung an Dritte eingeräumt, drohen Schadensersatzansprüche.

Neben diesen urheberrechtlichen Problemen im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Software begibt sich der Betreiber der Spaces gegenüber den Nutzern zudem in die Rolle des Betreibers der IT-Infrastruktur und ist damit auch verantwortlich für etwaige Fehler in der Software oder technische Hardwaredefekte. Durch die Vielzahl der Nutzer besteht außerdem ein gesteigertes Risiko, dass durch die IT-Infrastruktur des Betreibers Viren oder andere Schadsoftware verbreitet werden. Für etwaige Schäden, die durch eine Infizierung der Hardware des Nutzers durch die Verbindung etwa per USB-Stick oder Ähnlichem eintritt, könnte der Betreiber des *Space Sharing* ebenfalls haftbar gemacht werden. Um dies zu vermeiden müsste daher sowohl eine Absicherung und regelmäßige Überprüfung der bereitgestellten IT-Infrastruktur erfolgen, die einen Befall von fremden Geräten durch Viren vermeidet. Im Falle einer unentgeltlichen Bereitstellung der IT-Infrastruktur ist es zusätzlich erforderlich, die Haftung durch eine einvernehmliche Nutzungserklärung weitestgehend zu minimieren.

5.3.4.2 Risiken bei der Bereitstellung des Internetzugangs (LAN/WLAN)

Auch bei der Bereitstellung eines Internetzugangs für die Nutzer des *Space Sharing* bestehen für den Betreiber erhebliche Risiken. Als Anschlussinhaber ist der Betreiber der Räume zunächst im Sinne der Störerhaftung für etwaige Verstöße seiner Nutzer verantwortlich, sofern sie sich nicht von ihrer Haftung als Störer, etwa durch eine Benennung der jeweiligen Nutzer, freizeichnen kann. Die Störerhaftung hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass gerade Anbieter von freien Internetzugängen massiv unter Druck standen, für ihnen nicht namentlich bekannte User, die über ihr Netzwerk Urheberrechtsverletzungen begehen, in Verantwortung gezogen zu werden. Mit der Reform des Telemediengesetz (TMG) wurde die Störerhaftung in diesem Bereich vollständig abgeschafft. Ungeachtet dessen wird der Betreiber der *Space Sharing*-Flächen gegenüber ihren Nutzer jedoch eine Telekommunikationsleistung im Sinne des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erbringen. Erfolgt dies zu gewerblichen Zwecken – insbesondere durch die kostenpflichtige Bereitstellung des Internetzugangs – treffen den Betreiber umfassende Pflichten aus dem Telekommunikationsrecht. Bei einer gewerblichen Bereitstellung ist u. a. die Meldepflicht gemäß § 6 TKG zu beachten, nach der jeder gewerbliche Telekommunikationsdienst gegenüber der Bundesnetzagentur anzuzeigen ist. Darüber hinaus gelten auch Pflichten, wie etwa Vorratsdatenspeicherung und Fernmeldegeheimnis. Das Fernmeldegeheimnis ist gemäß § 88 TKG direkter Ausfluss der Grundrechte und damit ist jeder Verstoß gegen das Fernmeldegeheimnis strafrechtlich sanktioniert. Bei der Bereitstellung eines Internetzugangs daher sicherzustellen, dass die über den Internetzugang geführte Kommunikation der Nutzer stets vertraulich ist und nicht durch den Betreiber protokolliert oder mitgeschnitten wird. Dies gilt nicht nur bei der entgeltlichen Bereitstellung des Internetanschlusses, sondern auch bei der unentgeltlichen Bereitstellung.

5.3.4.3 Datenschutzrechtliche Aspekte

Die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten ist gemäß Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) nur bei Vorliegen eines Erlaubnistatbestandes zulässig. Personenbezogene Daten sind dabei alle Einzelangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse einer bestimmten oder bestimmbaren natürlichen Person (§ 3 Absatz 1 BDSG). Dies beinhaltet so-

wohl klassische Einzelangaben wie Name, Adresse oder Geburtsdatum. Umfasst sind aber auch Daten, die eine bestimmte Person aufgrund ihres Surfverhaltens oder einer sonstigen Profilbildung entstehen. Problematisch ist in diesem Zusammenhang auch die Bewertung der IP-Adresse als personenbezogenes Datum, da sie geeignet ist eine natürliche Person zu identifizieren, wenn dem Betreiber der Spaces aufgrund weiterer Angaben etwa aus dem Mietvertrag eine Zuordnung zum jeweiligen Nutzer möglich ist.

Danach wird eine Datenerhebung durch den Betreiber ausschließlich zum Zwecke der Miete oder Nutzung des *Space Sharing* zulässig sein. Eine darüber hinausgehende Nutzung der Daten, etwa die Weitergabe an Dritte, ist nur mit Einwilligung zulässig. Auch die Nutzung von Daten zu Werbezwecken ist ebenfalls nach BDSG an strenge Voraussetzungen geknüpft. Diese haben sich mit der Einführung der Datenschutzgrundverordnung am 25. Mai 2018 gelockert, jedoch ist der Verantwortliche künftig im Gegenzug verpflichtet über sämtliche Datenverarbeitungsvorgänge ordnungsgemäße Dokumentationen vorzuhalten und muss die Betroffenen bei der Erhebung seiner Daten über die beabsichtigten Zwecke informieren. Ebenfalls erhöhen sich künftig die Sanktionen im Falle eines Verstoßes gegen das Datenschutzrecht erheblich, so drohen mit der Datenschutzgrundverordnung Bußgelder in Höhe von EUR 20 Mio. oder 4% weltweiten Konzernjahresumsatzes abhängig davon, welcher Wert höher ist.

Im **[PILOT]** wird keine Software bereitgestellt. Nutzer werden per Aushang und Passus in der Nutzungsüberlassungsvereinbarung auf die Störerhaftung hingewiesen und explizit davor gewarnt illegale Downloads und/oder Streamingdienste zu nutzen.

5.3.5 Checkliste zu Versicherungsfragen

- Klärung, ob der Betreiber eine passende, eigene Betriebshaftpflicht- bzw. eine Sach-Inhalts-Versicherung (für das eigene Inventar, welches mitvermietet wird) abgeschlossen hat.
- Klarstellung mit dem Gebäude-Versicherer (dem Gebäude-Eigentümer) bzw. mit dem eigenen Sach-Inhalts-Versicherer, dass Mehrherrigkeit mit unterschiedlichsten Nutzungsarten der Räumlichkeiten bzw. des mitvermieteten Inventars vorgesehen ist. Problem ist, dass jede Nutzungsart auch ein anderes Risiko für den Versicherer darstellt und unterschiedlich tarifiert wird.
- Klarstellung mit den relevanten Versicherern, dass möglicherweise von den Nutzern Elektro-Geräte mitgebracht werden, die nicht nach den Bestimmungen der Deutschen gesetzlichen Unfall-Versicherung (DGUV; früher BGVA 3-Vorschrift) geprüft wurden. Sprich E-Check ggf. nicht vorgenommen wurde.
- Wichtig: Baubehörde muss über Nutzungsänderung (z.B. auch Genehmigung für wohnwirtschaftliche Nutzung) informiert werden, sonst ggf. kein Versicherungsschutz wegen Obliegenheits-Verletzung.
- Wichtig: Nutzer sollten eine vertragliche Vereinbarung unterschreiben, nach welcher die Nutzer eine angemessene Haftpflicht-Versicherung vorhalten müssen, die mit entsprechenden Deckungssummen für Personen- und Sachschäden sowie mit entsprechend ausreichenden Sublimits für Mietsach-Schäden an beweglichen und unbeweglichen Sachen (Feuer- und sonstige Schäden) bzw. mit einer Schlüsselverlust-Klausel ausgestattet ist. Auch könnte vertraglich vorgeschrieben werden, dass von den Nutzern nur »E-Check-geprüfte« Elektro-Geräte mitgebracht werden dürfen.

Empfehlungen für ein Space Sharing Portal

Nie war es einfacher Zugang zu Tauschportalen, Sharing-Netzwerken oder Raum-auf-Zeit Angeboten zu bekommen als heute. Grundlage dafür ist die rasante technologische Entwicklung der vergangenen Jahre und Jahrzehnte. Das Internet, Smartphone-Apps und die intelligente Verknüpfung von Informations- und Datenströmen, bilden ein wesentliches Rückgrat der Sharing-Economy und sind z.B. im Bereich der Sharing-Mobilitätsdienstleister weitgehend etabliert. Ein webbasiertes Space-Portal kann dabei als Plattform verstanden werden, welche die Interessen der verschiedenen Akteure – insbesondere der Raumanbieter und Raumsuchenden – bündelt, verhandelbar macht und für eine ortsunabhängige Verfügbarkeit steht.

Im Verlauf des Forschungsvorhabens wird eine erste Beta-Version als Angebots- und Buchungsplattform getestet und ausgewertet. Diese Erkenntnisse finden sich als Grundlage (auch für weitere Anwendungsfälle) im Kapitel 6.1. Zudem dient die Erkenntnis aus der eigenen Praxis dazu, einen Anforderungskatalog für eine überarbeitete »Plattform 2.0« zu formulieren. Diese wird im Kapitel 6.2 als umfassendes *Space Sharing*-Portal genauer erläutert.

Ogleich die bereits bestehende Buchungsplattform und das projizierte *Space Sharing*-Portal ein großes Potential darstellen und viele Dinge im Betriebsablauf beim *Space Sharing* vereinfachen, sollte darauf hingewiesen werden, dass diese nicht zwingender Bestandteil eines funktionierenden *Space Sharing*-Angebots sein müssen. Im Zweifelsfall kann dies für Personen ohne Internetzugang oder Smartphone sogar ein Ausschlusskriterium sein. Zudem vermarkten bereits heute sogenannte Plattformökonomien (vgl. *AirBnB*) mit einem stark profitorientierten Aufbau soziale Kontakte und persönliche Daten mit fraglichen Mitteln und Absichten.

Dass die Verknüpfung von Gemeinwohlorientierung und webbasierter Sharing-Technologie dennoch nicht im Widerspruch stehen muss, zeigen alternative Plattform-Modelle wie die sogenannten *Platform Coops*³⁶ oder lokale Netzwerke wie das Forschungsprojekt des Design Research Labs (UDK Berlin) mit dem dazugehörigen *MAZI-DIY networking toolkit*³⁷. Hier besitzen und verwalten Bürgerinnen und Bürger ihre Daten selbst ohne von großen Technologieanbietern kontrolliert zu werden mit dem Effekt, Netzwerktechnologien und bürgerschaftliches Handeln in Einklang bringen zu können.

6.1 Konzeption und Funktionsweise der Buchungsplattform im [PILOT]

Bereits in der Antragsphase des Forschungsprojekts wird die Idee und Notwendigkeit einer internetbasierten Plattform zur Durchführung der Raumanfragen und Buchungsvorgänge thematisiert und erkannt. So verfügt das Pilotprojekt im *Calwer Kopfbau* über eine Fläche von ca. 120 Quadratmeter, aufgeteilt in fünf einzeln anmietbare Räume und dazugehörige, übergeordnete gemeinschaftlich genutzte Bereiche, die damit verwaltet werden. Die Vermietung/Verwaltung der unterschiedlichen Räume, Öffnungszeiten von 24 Stunden an sieben Tagen pro Woche und die zusätzliche Ausstattung (Projektor, Schließfächer, Zugangscodes) führen bereits in einer frühen Phase zu einer Vielzahl von Buchungsvorgängen, die einen analogen Buchungsprozess ausschließen. Begrenzte finanzielle und personelle Mittel führen dazu, dass in der Betaphase ein u.a. aus dem Hotelgewerbe bekanntes Online Reservierungssystem namens *SuperSaaS*³⁸ verwendet wird. Neben eingeschränkten aber dennoch ausreichenden Möglichkeiten zur Personalisierung der Benutzeroberfläche und Buchungslogik, bietet es ausreichende Funktionen der Nutzerverwaltung und eine

³⁶ <https://supermarkt-berlin.net/en/event/platform-coops-start-your-own/> [abgerufen am 10.05.2018]

³⁷ <https://www.udk-berlin.de/universitaet/kooperationen/hochschulen/mazi-diy-networking-toolkit/> [abgerufen am 10.05.2018]

³⁸ <https://www.supersaas.de/info/funktionen> [abgerufen am 10.05.2018]

integrierbare Abrechnungsfunktion. Der Buchungsablauf und die Funktionsweise des Systems werden im Folgenden erläutert:

6.1.1 Registrierung und Buchungsablauf

Über die Domain www.spacesharing.info erreicht man die projektbezogene Website des Forschungsvorhabens *Reallabor Space Sharing*. Neben Informationen zum Projekt, Kontaktadresse und Impressum sind hier Facebook und Instagram Accounts verlinkt, die der potenziellen Nutzerschaft Bilder und audiovisuelle Eindrücke vergangener und künftiger Ereignisse im **[PILOTEN]** geben und einen Überblick über die vorhandenen Räumlichkeiten und Ausstattungen zeigen.

Über den Reiter ›Räume buchen‹ wird man Schritt für Schritt durch die Anmeldung geleitet, die in einem Kontaktformular alle wesentlichen Daten wie Name, gültige Meldeadresse und bereits erste Informationen zur gewünschten Nutzung (Art, Dauer, Regelmäßigkeit etc.) abfragt. Die Nutzungsinformationen sollen dabei helfen, Buchungsabsichten einschätzen zu können und entscheiden darüber, ob es sich um eine ›Standard-Anfrage‹ mit zumeist regelmäßiger Nutzung handelt oder ob es beispielsweise ein einmaliges Event ist, das in der Regel telefonisch weiter abgeklärt werden muss. Nach Freigabe durch eine automatisierte Bestätigungsmail, kann man bereits erste Buchungsanfragen tätigen. Vor Bestätigung der Buchungsanfragen muss jedoch noch das per Email versandte Nutzungsüberlassungsformular unterschrieben und zurückgeschickt werden, sowie eine Ausweiskopie vorhanden sein. Die Ausweiskopie mit gültiger Meldeadresse und Ausweisnummer in Kombination mit dem unterzeichneten Nutzungsüberlassungsformular ist als Absicherung für den Betreiber gedacht. Liegt alles vor, werden die Nutzer und ihre Buchungsanfragen (manuell) freigeschaltet. Eine automatisierte Freischaltung ist nicht möglich, da die Dokumente derzeit analog geprüft werden müssen und auch vor der ersten Raumnutzung noch ein persönliches Treffen mit dem *Space Sharing*-Team in den Räumlichkeiten ansteht. Trotz der teilweisen Automatisierung und Verwendung der Buchungssoftware zeigt sich, dass der persönliche (Erst)Kontakt vor Ort mit Einweisung ins Projekt und in die Räumlichkeiten essentiell ist. Sei es zum Erläutern der speziellen Abläufe im **[PILOTEN]** und Kontext des Forschungsvorhabens oder aber um die notwendige Vertrauensbasis und Verbindlichkeit aufzubauen.

Die Buchungsanfragen werden direkt im online Buchungskalender von *SuperSaaS*³⁹ getätigt, der einen visuellen Überblick über die vorhandenen Räumlichkeiten und verfügbare Zeitslots pro Raum gibt. Für eingeloggte Nutzer sind im Buchungsfenster bereits die persönlichen Daten und die ›Standardnutzung‹ hinterlegt, sodass man nur noch die gewünschten Räumlichkeiten und Zeiten im Dropdown-Menü auswählen muss. Gleichzeitig kann man weitere Wünsche zur Ausstattung oder Fragen zu den Konditionen einbringen. Buchungsanfragen können dabei automatisch und wiederkehrend (täglich, wöchentlich, alle zwei Wochen oder monatlich) angefragt werden, was bei einem Großteil der Buchungen genutzt wird.

Um Fehlbuchungen zu vermeiden, besitzt das Programm verschiedene Kontrollmechanismen, falls zum Beispiel eine Buchung für ein vergangenes Datum getätigt wird oder sich die Buchung mit der eines anderen Nutzers überschneidet. Eine korrekt gestellte Buchungsanfrage landet schließlich beim Betreiberteam und kann entsprechend (auf Wunsch automatisiert) freigegeben werden.

Mit der Freigabe erhält der Nutzer eine automatische Bestätigungsmail mit den zusammengefassten Informationen zur Nutzung. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, bei Änderungen die eigenen Buchungen mindestens 24 Stunden vor Nutzungsbeginn zu stornieren.

Mit dem Nutzungsüberlassungsformular des **[PILOTEN]** werden von Nutzerseite folgende Daten erfasst:

Anschrift (gültige Meldeadresse)
Geburtsdatum
Telefonkontakt
Ausweiskopie
Art der Nutzung und Häufigkeit

Der Nutzer sichert zu:

- Für eventuelle Schäden (Objekt und Personen) aufzukommen
- Den Raum nur zur gebuchten Zeit zu nutzen und ihn nicht an Dritte zu überlassen
- Über den Projektinhalt und experimentalcharakter des Vorhabens *Reallabor Space Sharing* informiert zu sein

Der Online-Buchungskalender gibt den Nutzern Überblick wer, wann mit welcher Tätigkeit im *Space Sharing*-Labor arbeitet. Obwohl diese Daten im Sinne des Wissens-transfers und der Vernetzung der NutzerInnen untereinander frei einsehbar sein sollten, ist dies unter datenschutzrechtlichen Kriterien fraglich. Hier gilt es in Rücksprache mit den Nutzern, eine Lösung zu finden, die Datenschutz gewährt aber den Austausch untereinander ermöglicht. Als Empfehlung sollten zumindest die Nutzungsart und eine (verdeckte) Kontaktadresse z.B. Emailformular vorhanden sein.

Dies funktioniert systembedingt nur per Emailanfrage. Am Tag vor der anstehenden Raumnutzung erhalten die Nutzer eine Erinnerungsemail. Dies stellt sicher, dass die Buchungen nicht vergessen werden und die Räume optimal ausgelastet sind. Als Nutzer hat man zudem die Möglichkeit in der Kalenderübersicht neben der Raumauslastung auch die anstehenden Raumanfragen einzusehen. Während persönliche Daten wie Email- und Telefonkontakt ausgeblendet bleiben, ist ersichtlich welche Nutzungen parallel stattfinden. Dies soll den Austausch und den Wissenstransfer der Beteiligten untereinander fördern.

6.1.2 Auswertungen und Abrechnung

Der in *SuperSaaS* integrierte Funktionsbereich ›Reporting‹ erlaubt es, Raumbelagungen und Auslastungen gezielt auszuwerten. Dies geschieht zum einen in Form von Excel-Tabellen und zum anderen als grafische Darstellung. Nutzungszeiträume lassen sich dabei tagesweise, wochenweise, monatsweise und als Jahresübersicht definieren und nach Wunsch auf Einzelräume oder die gesamte Laborsituation anpassen.

Im Bereich ›Nutzermanagement‹ können sämtliche hinterlegte Nutzerdaten und Kontaktformulare (mit Ausnahme der anonymisierten Passwörter) eingesehen und exportiert werden. So lässt sich auch eine individuelle Buchungshistorie vergangener und künftiger Raumbuchungen nutzerspezifisch erstellen. Diese Nutzungsübersichten dienen als Grundlage für die spätere Abrechnung. Da projektbedingt darauf verzichtet wird, einen Webshop mit automatisiertem Bezahlssystem zu integrieren, werden die Einzelbuchungen hierbei manuell addiert und im Sinne von Kapitel 5.2.6 (Nutzungsentgelte und Abrechnungssystem) abgerechnet.

6.1.3 Kontaktformulare und Feedback

Nutzer können über das Versenden von Kontaktformularen den Betreiber kontaktieren und Wünsche, Anliegen und Probleme äußern. Da dies relativ unspezifisch und nur auf Initiative der Nutzerteams passiert, wird im Projektverlauf ein Feedbackformular entwickelt, das die Nutzer im Anschluss an ihre Raumbuchungen ausfüllen sollen. Es umfasst Fragen nach der Nutzerzufriedenheit, den Zweck der Nutzung, Verbesserungsvorschläge und konkrete Hinweise zur Konfliktlösung. Anhand der eingegangenen Feedbackbögen werden weitergehende Nutzertreffen organisiert und ggfs. bauliche, räumliche, logistische oder organisatorische Dinge angepasst.

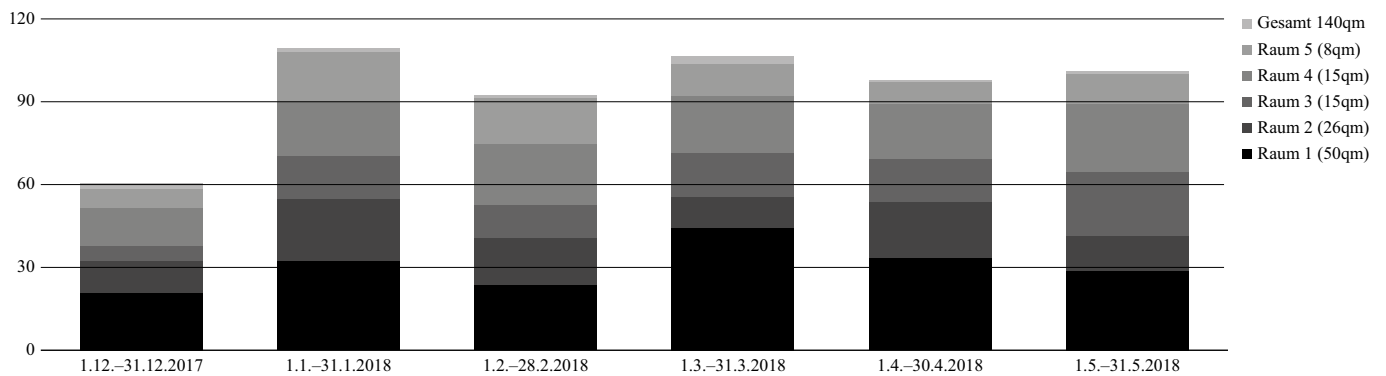
6.1.4 Grenzen und Herausforderungen des Buchungssystems

Da *SuperSaaS* nur als Raumbuchungsplattform konzipiert ist, bietet es keine Möglichkeit eigene Raumangebote (vgl. Inserate) zu platzieren. Dies wäre im Sinne des *Space Sharing* als offenes Konzept zur Nachahmung und weiteren Umsetzung wichtig.

Im Buchungsablauf und bei der Registration lässt sich zudem kein automatisierter Identitätscheck (Ausweiskontrolle) standardmäßig einbinden, was einen erhöhten Aufwand für den *Space Sharing*-Betrieb mit allgemein hohen Nutzungszahlen bedeutet. Werden innerhalb von *SuperSaaS* einem Nutzer die Rechte eingeräumt, eigene Buchungsanfragen selbstständig zu verwalten und zu korrigieren, hat dies den Nachteil, dass Buchungen auch gelöscht werden könnten und die Abrechnung später fehlerhaft wäre. Damit scheidet die selbständige Nutzerverwaltung von Buchungsanfragen aus, was den Mehraufwand von Betreiberseite erhöht. Vorteilhaft daran ist ggfs., dass der Betreiber sämtliche Raumbuchungen und Änderungen koordiniert und im Blick hat.

Eine Möglichkeit die Raumzugangskontrolle mit der Raumbuchung zu verknüpfen, ist leider nicht vorgesehen. Es lassen sich allenfalls Zugangspins mit den Emails zur Nutzungserinnerung versenden. Parallele Raumanfragen für bereits vergebene Raum- und Zeitfenster

sind ebenfalls nicht möglich und können nur per Kontaktformular erfragt werden. Dies ist insbesondere deshalb von Nachteil, da dem *Space Sharing*-Betreiber hiermit die Möglichkeit erschwert wird, gezielt einen Nutzungsmix aus gleichzeitig eingegangenen Anfragen zu kuratieren. Das Abrechnungswesen ließe sich zwar – je nach gebuchtem Paket – ins *SuperSaaS* integrieren, allerdings funktioniert dies dann wiederum nur für Standardbuchungen, nicht aber für die relativ hohe Zahl an individuell ausgehandelten Konditionen für Sondernutzungen.



Grafiken Monatliche Buchungsübersicht der einzelnen Räume aus SuperSaaS 12/2017–05/2018
 Buchungskalender und Grundriss. Grafik: Nina Flaitz und Marius Rother.
 Datenerhebung und Buchungskalender: <https://www.supersaas.de/schedule/login/reallabor/>
 Calwerkopfbau

6.2 Konzeption eines *Space Sharing*-Portals

Im Rahmen des Forschungsvorhabens wird bereits zu Projektbeginn im Antrag die Idee eines übergeordneten und umfassenden *Space Sharing*-Portals thematisiert. Ziel ist es, hiermit über einen gebündelten, virtuellen Zugriffspunkt eine Raumangebots- und Raumbuchungsplattform zu schaffen, die Forschungsergebnisse (Output) im Sinne eines ›*Space Sharing*-Kompetenzclusters‹ zu sichern und zu verwalten und die Projekteinbindung in soziale Medien und Netzwerke für Event- und Terminankündigungen bereitzustellen. Die zum Projektende existierende Webseite unter www.spacesharing.info kann als Betaversion des projizierten *Space Sharing*-Portals angesehen werden. Es umfasst mit der Einbindung von *SuperSaaS* die Funktionen der Raumbuchung (s. vorheriges Kapitel) und verlinkt die Bereiche soziale Medien und die Website der *ABK*, die einen Kurzeinblick zur Forschung gibt. Das umfassendere ›*Space Sharing*-Kompetenzcluster‹ und die Raumangebotsplattform sind theoretisch angedacht und konzipiert aber in diesem Stand noch nicht realisiert. Insbesondere aber die Entwicklung einer verbesserten Angebots- und Buchungsplattform im Rahmen mehrerer studentischer Arbeiten⁴⁰ an der *ABK* und *DHBW*, sowie ein ausgearbeiteter Strukturplan als Grundlage für eine spätere Programmierung⁴¹ liegen vor.

Neben dem Verbessern der unter Kapitel 6.1.4 beschriebenen Einschränkungen und Probleme im aktuellen System, z.B. durch automatisierte Registrierungsprozesse, integrierte Abrechnungsfunktionen und ein intelligentes, eingebundenes Raumzugangssystem, scheint der Ausbau des Portals hin zu einer Raumvermittlungsstelle auch für weitere Raumanbieter vielversprechend. Möglich wäre es dann, stadtübergreifend (theoretisch auch national oder global) *Space Sharing*-Angebote zu verknüpfen, auf Wunsch individuelle Betreibermodelle mit zu entwickeln, anzubieten und den jeweiligen Betreibern die Kompetenzen und Erfahrungen aus dem eigenen Betrieb im Sinne eines digitalen Handbuchs weiterzugeben.

Durch den Zugriff auf eine möglichst große Anzahl an Immobilien und Räumen an verschiedenen Standorten und mit unterschiedlichen Ausstattungen, Nutzungsmöglichkeiten, Preisstrukturen etc., wäre es möglich, spezifischer auf Anfragen der Nutzer einzugehen und das jeweils beste Raumangebot im Sinne der Nutzer zu vermitteln. Während die bisherige Buchung der Räumlichkeiten im **[PILOTEN]** grundlegend über Kriterien wie Lage/Größe/Preis/(ggfs. Ausstattung) definiert wird und jeder Nutzer dann individuell schauen muss, wie er mit dem Raum in Bezug auf die gewünschte Nutzung zurechtkommt, ließe sich in eine umfassendere Datenbank auch ergänzend die Suche nach Räumen für eine spezifische Tätigkeit integrieren.

Jeder Tätigkeit (z.B. Tischtennis spielen, Heimkino, Podiumsdiskussion) könnten im hinterlegten Content Management System spezifische Raumattribute (vergleichbar mit Tags) zugeordnet werden, die dann mit den vorhandenen Raumangeboten abgeglichen werden. Für viele Standardraumnutzungen würde dies wenig ändern und bereits heute eine entsprechend große Auswahl passender Angebote generieren. Ergänzend könnten aber auch weitere nutzungsspezifische Raumtransformationen (z.B. Einsatz einer Akustikdecke oder Auslegen eines Korkbodens), zusätzlich Serviceangebote (Reinigungsservice) und Ausstattungen (Bereitstellen einer Tischtennisplatte, einer Großleinwand etc.) über ein solches System gegen Entgelt mit dazugebucht werden. Dadurch wäre es im besten Fall möglich, alle Nutzungswünsche zu berücksichtigen. Welche Transformationen, Zusatzattribute und

⁴⁰ Siehe: Prof. Dr. Friedemann Schwenkreis (*DHBW*) und Constantin Hörburger (*ABK*), Seminar zur Konzeption eines *Space Sharing* Portals 2016-2017 und Georg Stenzel, *Space Sharing-Fanzine: Das Portal: Reallabor Space Sharing*, (*ABK*) 2016

⁴¹ Mindmap und struktureller Aufbau eines *Space Sharing*-Portals 2.0, Prof. Dr. Friedemann Schwenkreis (*DHBW*) und Constantin Hörburger (*ABK*), 2016-2017

Services ein Raum ermöglicht, wäre von Anbieterseite festzulegen und preislich zu strukturieren. Durch das Hinterlegen der Daten im *Space Sharing*-Portal wären über www.space-sharing.info sämtliche Objekte abrufbar.

Durch das Einpflegen digitaler Datensätze zu den jeweiligen Bauten und Räumen (z.B. als *BIM Modell*⁴²), ließe sich zudem ein plattformbasierter, digitaler Typologieatlas generieren, der anhand von Buchungszahlen und Nutzungsarten das Potential von Bauwerken hinsichtlich ihrer *Space Sharing*-Eignung quantifizierbar machen würde. Diese Verwendung kombinatorischer bzw. heuristischer (informierter) Suchalgorithmen im Hinblick auf *Space Sharing* stellt ein großes Potential dar. Ein umfassendes *Space Sharing*-Portal mit dem dazugehörigen Datensatz aus Raumattributen und Nutzungsdaten, hätte entsprechend auch einen beachtlichen finanziellen Marktwert. Im Sinne eines Forschungsinstrumentes wäre das Portal als *Space Sharing*-Kompetenzcluster zur Kommunikation der Forschungsergebnisse, zum Wissenstransfer und als Schnittstelle zu den Kooperationspartnern aus Wissenschaft und Praxis sowie den Akteuren der Zivilgesellschaft ein wichtiges Instrument.

Space Sharing-Potenziale:

Eine CAD/BIM-Datenbank als Typologieatlas könnte die spezifische Eignung von Bauwerken fürs *Space Sharing* erfassbar machen. Siehe Fußnote.

Ein *Space Sharing*-Portal als umfassende Angebots- und Buchungsplattform könnte standortübergreifend das Potenzial von *Space Sharing* als ›Werkzeug zur Quartiersentwicklung‹ potenzieren.

⁴² BIM: Building Information Modeling (deutsch: Bauwerksdatenmodellierung) beschreibt eine Methode der optimierten Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Bauwerken mit Hilfe von Software. Dabei werden alle relevanten Bauwerksdaten digital modelliert, kombiniert und erfasst. Das Bauwerk ist als virtuelles Modell auch geometrisch visualisiert. BIM findet Anwendung sowohl im Bauwesen zur Bauplanung und Bauausführung (Architektur, Ingenieurwesen, Haustechnik, Tiefbau, Städtebau, Eisenbahnbau, Straßenbau, Wasserbau, Geotechnik) als auch im Facilitymanagement. Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Building_Information_Modeling [abgerufen am 10.05.2018]

Wie in den vorangegangenen Kapiteln bereits an Stellen thematisiert, ist das Konzept *Space Sharing* und das damit verbundene Stuttgarter Pilotprojekt nicht als abgeschlossenes Forschungsvorhaben zu verstehen. So bieten u.a. die Kapitel 3.4 (*Space Sharing* als neues Stadtentwicklungsinstrument), 5.2.11 (Erfahrungen und Empfehlungen aus Betreibersicht) oder 6.2 (Konzeption eines *Space Sharing*-Portals) zahlreiche Anknüpfungspunkte, die das Kompetenzcluster *Space Sharing* mit neuen Ideen und Erkenntnissen bereichern könnten. Weitere Standorte für *Space Sharing*-Projekte wären notwendig, um die Übertragbarkeit der ersten Erkenntnisse zu verifizieren und entsprechend dem lokalen – und sich immer wieder ändernden Kontext – zu adaptieren. Der vorliegende Bericht *One Size Fits All*, als prototypisches Handbuch und als Strategie zur Adaption bei der weiteren Umsetzung, soll dies ermöglichen, vereinfachen und katalysieren.

Um den Erkenntnisgewinn und Mehrwert des Projekts neben der qualitativen Auswertung auch quantitativ besser erfassen zu können, scheint es sinnvoll, *Space Sharing* (parallel) bei einer weiteren typologischen Eingrenzung (ggfs. mit zusätzlichem Nutzungsfokus) zu betreiben und auszuwerten, um die Potenziale im Hinblick auf den gebauten Raum noch besser erfassbar zu machen. Bereits jetzt kann der finanzielle Mehrwert (als Einsparpotential für den Nutzer oder Gewinnmarge für den Betreiber) beim *Space Sharing* für die beteiligten Akteure als gegeben angesehen werden. Auch der ökologische Mehrwert (z.B. durch den geringeren Einsatz an Primärenergie und Rohstoffen oder gesteigerte Lebenszyklen von Bauwerken) im *Space Sharing* ist messbar. Diffiziler hingegen wird es hier bei den ›weichen Faktoren‹ wie dem sozialen Miteinander und dem gesellschaftlichen Mehrwert: Hier ein quantifizierbares System zu schaffen, das diese Form der Nachhaltigkeit in Zahlen lesbar macht, bleibt eine Herausforderung.

Der Erfolg des Pilotprojekts ist nicht zuletzt anhand der stetig gewachsenen Auslastung des **PILOTEN** im Projektverlauf sichtbar geworden und auch die genehmigte Anschlussförderung und das weiterhin große Interesse der Kooperationspartner, sprechen für den Erfolg.

Space Sharing ist ein lohnendes Untersuchungsfeld und eine weitreichende Strategie zur Steigerung der Nutzungsintensität von Räumen und Flächen mit dem Dreiklang Ökologie, Ökonomie und gesellschaftlichem Mehrwert. Als Strategie zur Übertragung und weiteren Erforschung der umfangreichen Potentiale – und aber auch Herausforderungen und Grenzen – sollte es ausdrücklich weitere Nachahmer finden!

Sämtliche Quellenangaben wie Text- und Literaturverweise, Links zu Internetpublikationen und Datenerhebungen sowie das Grafik- und Bildverzeichnis sind zur besseren Nachvollziehbarkeit und direkten Anwendbarkeit in Form von Fußnoten und Marginalspalten in den *Space Sharing-Report* integriert.

Ein ausführliches Literaturverzeichnis findet sich im Forschungsbericht sowie in den jeweiligen *Space Sharing-Fanzines* der einzelnen Lehrformate. Diese sind als Download via www.spacesharing.info oder über reallabor@abk-stuttgart.de erhältlich.

Der *Space Sharing-Report* umfasst folgende Gastbeiträge:

Prof. Dipl.-Ing. Matthias Rudolph, *ABK*

Kapitel 2: Was ist *Space Sharing* ?

»Chancen und Herausforderungen beim Teilen der Ressource Raum«

Textbeitrag für die Genossenschaft *Kalkbreite*, Zürich, 11.3.2018

Prof. Dr. Klaus Homann, *DHBW*

Kapitel: 5.1.1 *Space Sharing*-Betreiberarten

Kapitel: 5.1.2 Facility Management und *Space Sharing*

Christiane Stoye-Benk, *Menold & Bezler Rechtsanwälte*

Kapitel: 5.3 Rechtliche Rahmenbedingungen im *Space Sharing*

Sämtliche Anmerkungen innerhalb der Marginalspalten sind ergänzende Kommentare und Empfehlungen des Verfassers Constantin Hörburger, *ABK*.

Impressum

Verfasser

Constantin Hörburger

Herausgeber

Projektteam *Reallabor Space Sharing*,
ABK Stuttgart

Projektleitung

Prof. Matthias Rudolph

Projektkoordination

Ines-Ulrike Rudolph

Projekt-Co-Leitungen

Prof. Mark Blaschitz
Prof. Fahim Mohammadi (ab 10/15)
Prof. Andreas Quednau (bis 06/15)

Wissenschaftliche Mitarbeiter

Constantin Hörburger
Katharina Köglberger

Projektantragsphase

Matthias Printschler
Peter Weigand
Nicolas Ebner

Pilotinnen

Sarah Behrens
Ina Westheiden
Bellinda Keim (bis 2016)
Joana Scherer (bis 2016)

Studentische Mitarbeiter

Felix Hoffmann, Laura Kunzelmann,
Georg Stenzel, Lena Obländer, Sara
Fleischmann, Markus Schiemann, Andreas
Plaianu, Patrick Queisser, Theresa Begon,
Nele Esteban-Dettmar, Ute Müller-Schlösser,
Sarah Baumann, Antonia Terhedebrügge,
Berenike Mack, Lara Dähne, Marlene
Kehle, Erika Mai, Tina Zeltwanger,
Juliane Windbiel, Aida Nejad, Lorenz
Boigner, Samuel Schmidt, Hanna Noller,
Sebastian Klawitter, Janis Rozkalns.

Mit bestem Dank an die zahlreichen
Studierenden der *ABK*, *DHBW*, *UNI S* und
der *HDM*, die in diversen Formaten an der
Forschung und Entwicklung im *Reallabor
Space Sharing* mitgewirkt haben.

Layout und Gestaltung

Studierende der FG Kommunikations-
design, Klasse Patrick Thomas
Nina Flaitz, Marius Rother, Pia Heer

Kooperationspartner

Duale Hochschule Baden-Württemberg,
Stuttgart (DHBW)

Prof. Dr. Klaus Homann

Jens Bossmann

Prof. Dr. Friedemann Schwenkreis

Vermögen und Bau,

Baden-Württemberg (VuB)

Arpad Pfeilsticker

Nicole Rieg

Winfried Alber

Stadtentwicklungsplanung Stuttgart

Frank Gwildis

Charlotte Schweyer

Wirtschaftsförderung Stuttgart

Martin Armbruster

Maike Harm

Matthias Pfeiffer

Umschichten

Peter Weigand

Lukasz Lendzinski

Menold & Bezler Rechtsanwälte

Christiane Stoye-Benk

Marc Ehrmann

Fördermittelgeber

Ministerium für Wissenschaft, Forschung
und Kunst, Baden-Württemberg

© 2018 *Reallabor Space Sharing*

ISBN 978-3-942144-59-9

STAATLICHE
AKADEMIE DER
BILDENDEN KÜNSTE
STUTTART

REALLABOR
› SPACE
SHARING ‹

 WISSENSCHAFT FÜR
NACHHALTIGKEIT


Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WISSENSCHAFT,
FORSCHUNG UND KUNST

