

caruso
CARSHARING

CARSHARING IN WOHNANLAGEN





Inhalt –

Carsharing in Wohnanlagen

E-Carsharing in Wohnanlagen	4
Wirtschaftlichkeit: Was kostet und bringt Carsharing.....	5
Betreibermodelle für wohnungsbezogenes Carsharing.....	6
Projekt: Autofreie Mustersiedlung, Wien Floridsdorf, GEWOG	8
Projekt: St. Gebhardstraße, Bregenz, Rhomberg Bau.....	9
Projekt: Färberhof, Dornbirn, Projektmanagement Gerhard Rümmele GmbH.....	9
Projekt: Illufer, Feldkirch, F.M. Hämmerle Holding AG.....	10
Projekt: E-Carsharing in Wohnanlagen	10
In der Praxis: Zutritt, Schlüssel, Anmeldung, Versicherung & Co	11
E-Auto oder Verbrenner?.....	12
Anforderungen an den Stellplatz.....	13
Carsharing lernen – Einbeziehung der BewohnerInnen.....	13
8 Schritte zum erfolgreichen Carsharing-Angebot.....	14



Dieser Folder wurde im Rahmen der Ausschreibung „Modellregion Elektromobilität 2015“ des Klima- und Energiefonds für das Projekt „E-Carsharing in Wohnanlagen“ erstellt.

Disclaimer

Die AutorInnen tragen die alleinige Verantwortung für den Inhalt dieses Folders. Er spiegelt nicht notwendigerweise die Meinung des Klima- und Energiefonds wider.

Von der Infrastruktur zur Dienstleistung

E-Carsharing in Wohnanlagen

Vor nicht allzu langer Zeit hatte jede Wohnung einen eigenen Kaminanschluss – in Wien ist die Notkamin-Verpflichtung erst 2014 entfallen. Den Ofen musste jeder selbst besorgen und befeuern. Das war mühsam, teuer und die Stadt war voller Qualm. Heute sind zentrale Heizanlagen bzw. Fernwärmeanschlüsse nicht mehr wegzudenken.

Und wie ist es mit dem Auto heute? Jede Wohnung bekommt (mindestens) einen Stellplatz. Das Auto muss jeder selbst

besorgen und betreiben. Auch das ist mühsam, teuer und die Straßen sind verstopft. Ein bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot in einer Wohnanlage können sich viele noch gar nicht vorstellen.

Wohnungsbezogenes Carsharing funktioniert – wenn man es richtig macht – und bringt mindestens ebenso viele Vorteile wie der Fernwärme-Anschluss. Was dabei zu beachten ist, lesen Sie in diesem Folder.



Wirtschaftlichkeit: Was kostet und bringt Carsharing

Es ist einleuchtend, dass gemeinsam genutzte Autos und Stellplätze kostengünstiger sind als in der Tiefgarage herumstehende PKWs. Und dass Wohnungen in der Regel wesentlich höhere Renditen bringen als Tiefgaragenplätze ist auch kein Geheimnis mehr.

Wenn jeder Haushalt einen eigenen Holz- oder Ölofen betreibt, wird sich eine Zentralheizung nicht „rechnen“. Genauso ist es beim Carsharing: Es ist wirtschaftlich, wenn es genutzt wird und besonders vorteilhaft, wenn überdies Stellplätze eingespart werden können. Als Gemeinschaftseinrichtung braucht es ein stabiles Finanzierungskonzept, bei dem eine allfällige Unterdeckung gemeinsam

getragen wird. Wenn es nur Privatautos gäbe, die „wirtschaftlich“ betrieben werden, wären die Straßen leer. Die BewohnerInnen sollten einen finanziellen Vorteil haben, wenn sie Carsharing-Autos effizient nutzen.

Das Carsharing-Auto sollte als Gemeinschaftseinrichtung wahrgenommen werden. Von der Verfügbarkeit profitieren alle. Deshalb ist ein Grundkostenbeitrag gerechtfertigt, durch den Auslastungsschwankungen abgedeckt werden.

Durch (E-)Carsharing schaffen Sie eine nachhaltige und attraktive Mobilitätsdienstleistung und können gleichzeitig (Tief-) Garagenplätze einsparen.

Betreibermodelle für wohnungsbezogenes Carsharing

Ist es überhaupt Aufgabe der Hausgemeinschaft, sich um das Carsharing-Angebot zu kümmern? Können und sollen die BewohnerInnen nicht einfach ein kommerzielles Carsharing-Angebot in der Gemeinde, dem Quartier nutzen?

Genauso gut könnte auf die Parkplätze verzichtet werden. Doch das nächste öffentliche Parkhaus ist meist weit weg, teuer und damit als Wohnungsparkplatz unattraktiv. Das Auto ist am attraktivsten, wenn es direkt vor der Haustür steht. Das gilt auch für Carsharing. Vor der Haustür gibt es in der Regel jedoch kein kommerzielles Carsharing-Angebot. Außerdem lässt sich das wohnungsbezogene Angebot nach eigenen Wünschen gestalten: vom Fahrzeugangebot über die Verfügbarkeit bis zum Preis.

Wir stellen Ihnen verschiedene Betreibermodelle vor. Der wesentliche Unterschied liegt darin, in wessen Besitz das Fahrzeug ist. Wird „bloß“ ein Stellplatz von der Wohnanlage zur Verfügung gestellt oder ist das Carsharing-Auto im Besitz der Wohnanlage? Bei der Umsetzung sind auch die Eigentumsverhältnisse entscheidend – gibt es eine/n EigentümerIn oder mehrere (Eigentümergeinschaft)?

Auto gehört Carsharing-Organisation

Die Hausgemeinschaft kann einen Stellplatz an einen Carsharing-Betreiber vermieten bzw. zur Verfügung stellen. Das Carsharing-Unternehmen wird dann den Standplatz auf eigenes Risiko betreiben. (vgl. Grafik A1) Dies ist allerdings nur an sehr attraktiven Standorten eigenwirtschaftlich möglich. Eine allfällige Risikobeteiligung, Verlustabdeckung oder Anschubfinanzierung über die BewohnerInnen ist nicht unproblematisch: Gibt es einen einstimmigen Beschluss? Fällt das überhaupt in den Bereich der Hausverwaltung? Eine Anschubfinanzierung kann auch durch den Bauträger erfolgen. Anpassungen, die die Hausgemeinschaft betreffen, brauchen jedoch einstimmige Beschlüsse. So wird das System unflexibel.



Diese Variante wird also in der Regel nur unter günstigen Rahmenbedingungen möglich sein. Finanzierungsbeiträge durch die Hausgemeinschaft sollten schon von Beginn an vereinbart werden (vgl. Grafik A2).

Auto gehört zur Wohnanlage

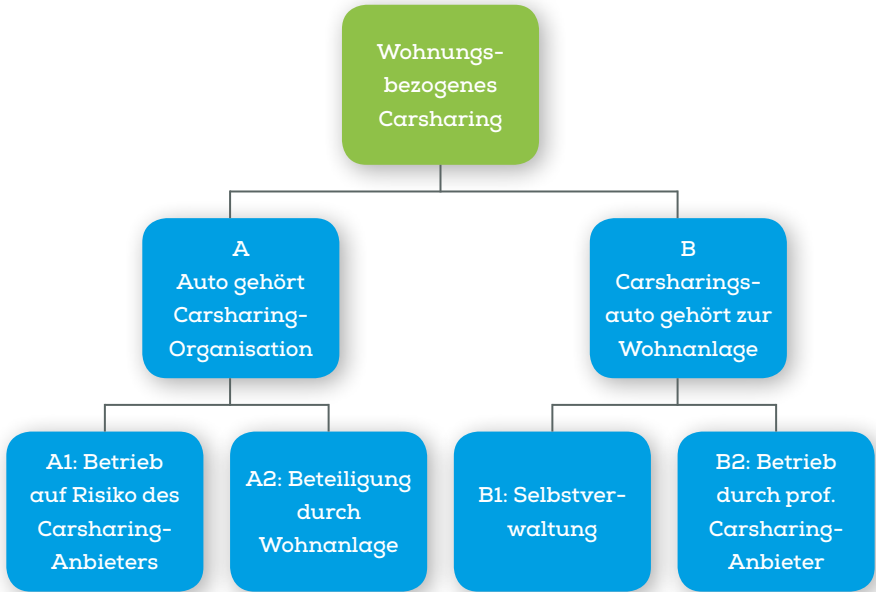
Ein tauglicher Weg ist es, wenn das Carsharing-Auto zur Wohnanlage gehört. Bei Neubauten kann ein Bauträger das Auto in die Baukosten einkalkulieren und der Hausgemeinschaft übergeben. Die Verwaltung allgemeiner Teile einer Wohnanlage, somit auch eines gemeinsamen Autos, fällt in den Bereich der ordentlichen Hausverwaltung und unterliegt den üblichen und bekannten Regeln und Mehrheitsentscheidungen (vgl. Grafik B).

Für den Betrieb gibt es wiederum zwei Möglichkeiten.

1. Bei einer engagierten Hausgemeinschaft und -verwaltung kann das Auto von den BewohnerInnen selbst betrieben werden (Wartung und Reinigung des Fahrzeuges, Anmeldung, Abrechnung etc.), etwa über einen Hausverein oder die Hausverwaltung. Dabei können je nach Bedarf Dienstleistungen wie das Buchungs- und Verwaltungssystem von externen Unternehmen in Anspruch genommen werden. (vgl. Grafik B1)
2. Der zweite und einfachere Weg ist es, den Betrieb des Carsharing-Autos einem professionellen Anbieter wie CARUSO Carsharing zu übergeben. Eine Beteiligung der BewohnerInnen ist aber auch in diesem Fall erwünscht. (vgl. Grafik B2)

Gibt es eine/n EigentümerIn, kann dieser ein Auto zur Selbstverwaltung zur Verfügung stellen oder gegenüber einem Carsharing-Betreiber eine allfällige Differenz zwischen definierten Fixkosten und Einnahmen durch die Nutzung gewährleisten.





Grafik Betreibermodelle

Folgende Beispiele veranschaulichen die unterschiedlichen Betreibermodelle und beleuchten die Vor- und Nachteile:

Projekt: Autofreie Mustersiedlung, Wien Floridsdorf, GEWOG

Modell A1: Auto gehört Carsharing-Organisation, Betrieb auf Risiko des Carsharing-Anbieters

Für die 244 Wohnungen wurden nur 24 Stellplätze gebaut. Die MieterInnen verpflichten sich, dass sie kein eigenes Auto besitzen oder dauerhaft nutzen werden. Dem Carsharing-Betreiber Zipcar werden Stellplätze zur Verfügung gestellt. Trotz idealer Voraussetzungen wurde die Zahl der Carsharing-Autos von vier auf nur mehr eines reduziert.

Vorteile: Das System funktioniert eigenwirtschaftlich ohne Beteiligung der Hausgemeinschaft.

Nachteile: Die Verfügbarkeit, Tarif und Fahrzeugauswahl sind nicht optimal.

Projekt: St. Gebhardstraße, Bregenz, Rhomberg Bau

**Modell A2: Auto gehört Carsharing-Organisation, Beteiligung durch Wohnanlage/
Bauträger**

Caruso Carsharing betreibt das E-Auto auf eigenes Risiko, bekommt aber den Stellplatz und einen fixen Betrag von der Wohnanlage bzw. in den ersten drei Jahren vom Bauträger. Diese Vereinbarung kann jährlich gekündigt werden (einfache Mehrheit der EigG).

Vorteile: Das System ist klar und transparent. BewohnerInnen können einfach und bequem auf das Angebot vor ihrer Haustüre zugreifen. Eine Erstfinanzierung ist durch den Bauträger gesichert und die laufenden Kosten für die BewohnerInnen sind kalkulierbar und risikoarm. Der Vertrag mit der Carsharing-Organisation kann jederzeit gekündigt werden, läuft aber bei Zufriedenheit automatisch weiter.

Nachteile: Das System ist weniger flexibel, jede Änderung bedarf einstimmiger Beschlüsse. So besteht die Gefahr, dass es früher oder später eliminiert statt optimiert wird. Das Mitspracherecht der BewohnerInnen ist beschränkt.

Projekt: Färberhof, Dornbirn, Projektmanagement Gerhard Rümmele GmbH

Modell B1: Eigenes Carsharing-Auto und Betrieb durch Selbstverwaltung

Beim Projekt „Färberhof“ in Dornbirn schafft der Bauträger die Rahmenbedingungen für die Einführung des E-Carsharing-Autos (Stellplatz mit Ladeinfrastruktur, Erstananschaffung). Die Verwaltung soll bei den BewohnerInnen liegen. Die laufenden Kosten werden unter den BewohnerInnen nach Wohnfläche (m²) aufgeteilt. Eventuelle Kostenüberschüsse des E-Carsharings fließen in einen Mobilitätsfonds. Buchungssystem und Abrechnung stellt Caruso Carsharing.

Vorteile: Sehr attraktives, stabiles und flexibles System, das auf Bedürfnisse bestmöglich reagieren kann.

Nachteile: Es besteht die Gefahr, dass sich keine engagierte Hausgemeinschaft bildet. Tritt dieser Fall ein, kann der Betrieb immer noch an ein professionelles Unternehmen ausgelagert werden.

Projekt: Illufer, Feldkirch, F.M. Hämmerle Holding AG

Modell B2: Auto gehört zur Wohnanlage, Beteiligung bzw. Risikoübernahme durch Immobilienverwaltung/ Eigentümerin

Caruso Carsharing stellt unmittelbar bei der Wohnanlage ein E-Carsharing-Auto bereit und betreibt dieses. Die Eigentümerin gewährleistet der Carsharing-Organisation allfällige Differenzbeträge zwischen Nutzungseinnahmen und festgelegten Fixkosten zu decken.

Vorteile: Die Eigentümerin kann das Angebot selbst gestalten und nach den Bedürfnissen anpassen und profitiert von einer effizienten Nutzung. Attraktives, stabiles Angebot, das flexibel optimiert werden kann. Operative Aufgaben werden an einen Profi ausgelagert.

Nachteile: Die Eigentümerin muss sich für das Carsharing-Angebot engagieren und Verantwortung übernehmen. Die Kosten sind nicht so gut kalkulierbar.

Projekt: E-Carsharing in Wohnanlagen

Modell B2: Carsharing-Auto gehört zur Wohnanlage (Eigentümergeinschaft), Betrieb durch professionellen Carsharing-Anbieter

Im Rahmen dieses vom KLIEN geförderten Projekts wurden die verschiedenen Modelle gemeinsam mit Bauträgern intensiv diskutiert. Dieses Modell (B2) vereint die Anforderungen Stabilität, Flexibilität und Einbeziehung der BewohnerInnen in optimaler Weise. Die Entscheidung für dieses Modell muss in der Regel bereits in der Planungsphase fallen.

Vorteile: Es handelt sich um ein sehr flexibles und attraktives System. Nachdem das Auto zur Wohnanlage gehört und im Sinne einer Gemeinschaftseinrichtung genutzt wird, sind Entscheidungen zum Betrieb durch die BewohnerInnen mit einfacher Mehrheit zu treffen. Die BewohnerInnen können und sollen sich aktiv einbringen. Entstehen durch die Nutzung Überschüsse, können diese zur Bildung von Rücklagen verwendet werden und bei Bedarf das Auto ersetzt bzw. der Carsharing-Pool erweitert werden. Für den Bauträger bedeutet dieses Modell ein einmaliges Investment ohne Folgekosten.

Nachteile: Die Entscheidung muss in der Regel bereits in der Planungsphase fallen. Für die nachträgliche Implementierung braucht es einstimmige Beschlüsse, wenn das Auto durch die Eigentümergeinschaft angeschafft werden soll.

In der Praxis: Zutritt, Schlüssel, Anmeldung, Versicherung & Co

Die Nutzung des Carsharing-Autos ist vergleichbar mit der Nutzung eines Privat-Autos.

Wer ein Auto an einem bestimmten Termin benötigt, reserviert es bequem über einen Buchungskalender. Das Auto wird mit der persönlichen Chipkarte geöffnet, die Fahrten werden automatisch registriert und zur Abrechnung übertragen. Getankt wird mittels Tank- bzw. Ladekarte. Der/die BenutzerIn erhält monatlich eine Abrechnung. In den All-inclusive-Tarifen sind die Treibstoffkosten, Versicherung etc. enthalten.

Die NutzerInnen haben viele Vorteile: Aufgaben wie Reifen wechseln, Reinigung, Reparaturen, Versicherungsfragen und Vignette kleben entfallen. Dies übernimmt ein professioneller Carsharing-Betreiber und/oder „Fahrzeugpaten“, die sich um das Carsharing-Auto kümmern und mit Fahrtguthaben belohnt werden. Selbstverwaltete Systeme können Kosten reduzieren und mit Schlüssellasten in der Tiefgarage, händischem Fahrtenbuch und eigener Abrechnung arbeiten. Professionelle Angebote basieren durchwegs auf elektronischen Zutrittskontrollen, vollautomatischer Kilometer-Erfassung sowie umfassender Abrechnung.

Die einmalige Anmeldung zum Carsharing sollte für BewohnerInnen so einfach wie möglich sein. Im Idealfall wird bei der Wohnungsübergabe eine Möglichkeit zur Anmeldung geboten.

Die Autos sind in der Regel vollkaskoversichert und haben kein Malus-System.



E-Auto oder Verbrenner?

Wenn die Carsharing-Autos als vollwertiger Ersatz zum eigenen Pkw gesehen werden sollen, ist die Kombination von E-Autos und Autos mit herkömmlichem Verbrennungsmotor ideal. Als Mobilitätsergänzung im Sinne eines Zweit- oder Stadtautos ist ein E-Auto optimal.

Warum eignet sich ein E-Auto besonders für wohnungsbezogenes Carsharing?

E-Autos gelten nach wie vor oft als etwas „Besonderes“ und geben der Wohnanlage ein positives, nachhaltiges und modernes Image – Vorteile, die Bauträger und Investoren gut verkaufen können. Zudem wecken E-Autos oft mehr Neugier

und BewohnerInnen möchten das versprochene Fahrvergnügen ausprobieren. Einmal gefahren, sind die meisten NutzerInnen begeistert und entdecken schnell persönliche Vorteile der Nutzung. Im Betrieb zeichnen sich E-Autos durch geringe Betriebskosten und einfache Handhabung aus. Im Idealfall kann der Strom von der hauseigenen PV-Anlage bezogen werden. Das Carsharing-Auto benötigt ohnehin einen eigenen Standplatz, der mit der notwendigen Ladeinfrastruktur ausgestattet werden muss. Das externe „Tanken“ ist in vielen Fällen nicht notwendig, die Ladezeit zu Hause und die Reichweite sind im Normalfall ausreichend.



Anforderungen an den Stellplatz

Voraussetzung für die Errichtung eines Standplatzes in der Wohnanlage ist, dass ein geeigneter, reservierter Stellplatz zur Verfügung gestellt wird. Die Zugänglichkeit für die NutzerInnen muss gewährleistet sein. Bei Elektro-Autos müssen über die Anforderungen eines üblichen Standplatzes hinaus auch die Anforderungen an eine Ladeinfrastruktur erfüllt sein.

Wünschenswerte Eigenschaften

- gute Erreichbarkeit für die BewohnerInnen (und Externe) – kurze Wege
- Witterungsschutz
- gute Sichtbarkeit
- soziale Sicherheit, Beleuchtung
- leichtes Ein- und Ausparken, komfortable Abmessungen
- GSM-Empfang (bei entsprechender Technik essentiell)
- Möglichkeit, Zubehör zu verstauen (Kindersitz, Schneeketten)

Carsharing lernen - Einbeziehung der BewohnerIn

Auch Carsharing will gelernt sein. Entscheidend für den Erfolg eines wohnungsbezogenen Carsharing-Angebots ist, dass sich die BewohnerInnen das System aneignen. Eine Ansprechperson vor Ort („KümmererIn“, „FahrzeugpatIn“), also jemand, der sich um das Angebot, die Fahrzeuge und die Anliegen kümmert und koordinierend wirkt, ist in jedem Fall zu empfehlen – auch wenn das Carsharing über einen externen Betreiber abgewickelt wird. So wird Vertrauen zum

System geschaffen, Sicherheit geboten und ein einfaches Handling garantiert.

BewohnerInnen müssen ihre eigenen Vorteile erkennen – ein unkompliziertes „Ausprobieren“ kann hier unterstützend wirken. Schnupperangebote, Fahrtguthaben und attraktive Nutzungsgebühren erleichtern den Einstieg und können einen Wandel des Mobilitätsverhaltens erleichtern.

8 Schritte zum erfolgreichen Carsharing-Angebot

1. Der Bauträger [oder die Hausverwaltung oder EigentümerIn] entscheidet mit einem Carsharing Betreiber über die Umsetzung eines Carsharing-Angebots
2. Die PartnerInnen evaluieren die Gegebenheiten und einigen sich auf ein Betreibermodell (vgl. Grafik „Betreibermodelle“)
3. Die Hard-Facts werden festgelegt: Anzahl und Lage der Stellplätze - Klärung der Ladeinfrastruktur und Anschlussleistung - Antriebsart - Automodell
4. Vertragsunterzeichnung zwischen Bauträger [Hausverwaltung / EigentümerIn] und Carsharing-Betreiber
5. Verkaufsunterlagen adaptieren bei einer Neuwohnanlage – Einbezug des (E-)Carsharings [evtl. Hausordnung adaptieren bei bestehender Wohnanlage – Einbezug des (E-)Carsharings]
6. Neugebaute Wohnanlage: es gibt eine „Einzugsbegleitung“ zum Thema „(E-)Carsharing“
[Bestehende Wohnanlage: BewohnerInnen werden auf der Hausversammlung informiert]
7. Suche nach einem/einer AnsprechpartnerIn aus dem Kreis der BewohnerInnen
8. Bei der feierlichen Eröffnung wird das (E-) Carsharing-Auto übergeben!



Kontakte

CARUSO Carsharing eGen
Färbergasse 17b
6850 Dornbirn
info@carusocarsharing.com
www.carusocarsharing.com

Klima- und Energiefonds
Gumpendorfer Straße 5/22
1060 Wien
office@klimafonds.gv.at
www.klimafonds.gv.at