

#2

Wohnbauforschungshefte



„Wohnbau macht Stadt“

Tagungsband des Wiener Wohnbauforschungstags
am 9. Dezember 2014



Inhaltsverzeichnis

- 5 Michael Ludwig
Vorwort
Wohnbau macht Stadt
- 6 Martin zur Nedden
Gastvortrag
Wohnungsbau als Kernelement integrierter Stadtentwicklung
- 12 Raimund Gutmann & Margarete Huber
Die Sicherung der „sozialen Nachhaltigkeit“ im zweistufigen Bauträgerwettbewerb
Evaluierung der soziologischen Aspekte – eine Zwischenbilanz
- 18 Anna Detzlhofer & Stephanie Drlik
Überprüfung der Freiraumqualitäten
im Realisierungsprozess neuer Wiener Wohnquartiere
- 24 Felix Josef & Rudolf Kohoutek
Wohnbauarchitektur und Qualitäten des stadträumlichen Wohnumfeldes
in der Wahrnehmung und Bewertung durch die BewohnerInnen und AnrainerInnen
und in der Real-Analyse
- 30 Christoph Reinprecht & Cornelia Dlabaja
Wohnen im Hochhaus
Eine Studie zu Wohnkultur und Wohnqualität in Wiener Wohnhochhäusern
- 38 Vortragende und AutorInnen



Wohnbau macht Stadt

Vorwort

Die Wiener Wohnbau- und Stadterneuerungspolitik ist seit vielen Jahren einer der wichtigsten Motoren der Transformation der Stadt, in den Neubaugebieten ebenso wie im Bestand. Das gut eingespielte Instrumentarium des geförderten Wohnbaus sichert vielfältige Qualitätsansprüche, vom architektonischen Erscheinungsbild bis zur ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit – und allen voran die Leistbarkeit des Wohnens in Wien.

Das dynamische Wachstum der Stadt stellt den Wohnbau nun vor neue Herausforderungen: Die Wohnungspolitik ist gefordert, nicht nur Wohnraum in großem Stil zu schaffen, sondern „Stadt“ mitzuentwickeln. Gefragt sind lebendige Stadtquartiere, die noch stärker als bisher Funktionen wie Wohnen und Arbeiten, Bildung und Freizeit integrieren und Bezüge zum umliegenden Grätzl und seinen BewohnerInnen herstellen.

Das Motto „Wohnbau macht Stadt“ des jüngsten Wohnbauforschungstags steht für diesen Anspruch. Die Grundlage der Diskussion bildeten vier aktuelle, im Rahmen des Wiener Wohnbauforschungsprogramms geförderte Studien, die unterschiedliche Aspekte dieser Thematik aufgegriffen und sich dabei mit einer Reihe von Fragen auseinandergesetzt haben: Wie kann eine integrierte Quartiersentwicklung bereits im Planungsprozess angelegt werden? Welche Rolle kann das Instrument des zweistufigen Bauträgerwettbewerbs bei der Einbettung neuer Wohnprojekte in das städtische Umfeld spielen? Wie kann bei großen Entwicklungsvorhaben die Qualität, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Freiraums sichergestellt werden? Welche Qualitäten und Begleitmaßnahmen sind erforderlich, damit bei neuen Quartieren „Alt“ und „Neu“ zusammenwachsen, Zugezogene und Alteingesessene gleichermaßen von Entwicklungen profitieren können?

Mit fast 350 TeilnehmerInnen war der Wohnbauforschungstag 2015 der bisher bestbesuchte der gesamten Veranstaltungsreihe, ein deutlicher Hinweis für die Aktualität der Themenstellung. Ich freue mich, Ihnen mit der vorliegenden Publikation nun die wichtigsten Inhalte der Veranstaltung präsentieren zu können – zum (Nach-)Lesen und als Anregung für weiterführende Diskussionen.

Dr. Michael Ludwig

Amtsführender Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung



Martin zur Nedden

Wohnungsbau als Kernelement integrierter Stadtentwicklung Gastvortrag

Die nachfolgenden Ausführungen sind vor dem Hintergrund der bundesdeutschen Rahmenbedingungen und Diskussionen zu verstehen. Sie behandeln das Thema vornehmlich im Hinblick auf die „wachsenden Städte“. Angesichts des begrenzten Raumes können sie nur schlaglichtartig sein.

„Gute Wohnverhältnisse für alle sind eine Grundvoraussetzung für sozialen Frieden und gesellschaftlichen Zusammenhang“ hat die für die Stadtentwicklung zuständige deutsche Bundesministerin Barbara Hendricks kurz nach ihrem Amtsantritt erklärt (FAZ, 2015). Dies gilt erst recht angesichts des Zieles, die Qualitäten der europäischen Stadt zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Bedeutung

„integrierter Stadtentwicklung“ ist mit Beschluss der „Leipzig-Charta“ im Jahre 2007 durch die in den Mitgliedsländern der EU für Stadtentwicklung zuständigen MinisterInnen betont worden. Der Umstand, dass diese Frage im Rahmen der „Leipzig-Charta“ eine hervorgehobene Rolle spielt, lässt erkennen, dass diesbezüglich Defizite gesehen wurden.

Nachdem in den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts in zahlreichen Städten mit großem Aufwand umfangreiche (und komplexe) Stadtentwicklungskonzepte erarbeitet wurden, gerieten sie aus Gründen, die hier nicht erörtert werden können, in den achtziger und neunziger Jahre in vielen Städten in Misskredit. Eine Phase stärker projektbezogener Stadtentwicklung

folgte. Ungefähr seit der Jahrtausendwende hat sich aber zunehmend die Erkenntnis durchgesetzt, dass die vielfältigen und in einem komplexen Wirkungsgefüge zueinander stehenden Herausforderungen, denen sich die Städte ausgesetzt sehen, nur auf Basis integrierter Stadtentwicklungsstrategien sachgerecht bewältigt werden können. Der im Juni beschlossene Stadtentwicklungsplan von Wien ist hierfür ein Beispiel. Für die Bundesrepublik seien Berlin, München und Leipzig angeführt. Gemeinsam ist ihnen der integrierte Ansatz, entsprechend den örtlichen Verhältnissen unterscheiden sie sich naturgemäß u.a. im Erarbeitungsprozess und inhaltlichen Aufbau.

Integrierte Stadtentwicklung setzt Bereitschaft zur Kooperation voraus

Integrierte Stadtentwicklungsplanung beschränkt sich nicht auf die Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte sondern ist ein System, bestehend aus dem Stadtentwicklungskonzept für die Gesamtstadt, konkretisierenden thematischen und teilträumlichen Konzepten sowie sich auf dieser Basis ergebenden Maßnahmenpaketen. Angesichts der Verwaltungsstrukturen liegt eine zentrale Herausforderung sowohl bei der Erarbeitung als auch bei der Umsetzung in der Verknüpfung der sektoralen Verwaltungsbereiche. Unbestreitbar können Organisationsstrukturen „Kooperation“ und damit integratives Denken und Handeln je nach Ausgestaltung erschweren oder erleichtern. Wie sich aber an Beispielen zeigen lässt, ist letztendlich die Bereitschaft der handelnden AkteurInnen zur Kooperation ausschlaggebend. Die rationale Einsicht, dass durch Kooperation Synergien generiert und damit die Umsetzung eigener Ziele gefördert werden kann, sollte eigentlich eine ausreichende Motivation darstellen.

Gerade weil die Funktion „Wohnen“ Kernelement städtischer Entwicklung ist, sind die Wechselwirkungen zu anderen Handlungsfeldern, angefangen von den Finanzen bis hin zum Bildungs- und Gesundheitsbereich intensiv. Erfolgreiche Wohnungspolitik bedarf also in besonderem Maße einer kooperativen Handlungsweise.

Quartier und gesamtstädtischer Kontext

Von zentraler Bedeutung für die Umsetzung ist die Quartiersebene, sowohl bei der Bestandsentwicklung als auch beim Neubau. Auf Quartiersebene werden Probleme am ehesten spürbar, und hier lassen sich die AkteurInnen in die Entwicklung von Konzepten und die Realisierung von Maßnahmen am besten einbinden. Insbesondere für die Bürgerbeteiligung ist das Quartier die geeignete Ebene, da für sie Stadtentwicklung hier konkret erfahrbar wird. Entsprechend stuften über 80% der deutschen Kommunen die Quartiersebene als die wichtigste Planungsebene ein (Bundesstiftung Baukultur, 2014). Integriertes gesamtstädtisches Entwicklungskonzept und Quartiersebene bedingen einander gegenseitig. Die gesamtstädtische Ebene braucht die Konkretisierung, gleichzeitig muss aber auch gewährleistet sein, dass sich die Quartiersentwicklung in einen verbindlichen Rahmen einfügt, um eine nachhaltige Gesamtentwicklung zu gewährleisten.

Hinzu kommt, dass nur so Wechselbeziehungen der Quartiere untereinander sinnvoll gestaltet werden können. In Bestandssituationen sind solche Beziehungen gewachsen und bedürfen eher der Sicherung und Stärkung. Bei Neubauquartieren trägt die Berücksichtigung der Einbindung in die bestehende Umgebung in infrastruktureller, baulicher und freiraumplanerischer Hinsicht sowie insbesondere auch unter sozialen Aspekten dazu bei, dass keine isolierten Siedlungskörper entstehen. Erstens zeigen die Erfahrungen mit Siedlungen insbesondere der siebziger Jahre, welche problematischen Folgen sonst eintreten können, zweitens sollte der Gefahr des Entstehens von „Gated Communities“ selbst in abgemilderter Form möglichst keine Chance gegeben werden.

Was zeichnet nun attraktive Quartiere aus?

Aus Sicht von BewohnerInnen sind die wichtigsten Punkte die Erreichbarkeit von Infrastruktur, Nähe zum Freiraum, Organisation des Verkehrs, Qualität des

sonstigen öffentlichen Raumes und die Gestaltqualität der Gebäude (Baukulturbarometer, 2014). Aus Sicht der Kommunalverwaltung werden die Freiraumgestaltung, Nutzungsmischung, soziale Vielfalt, die Qualität des sonstigen öffentlichen Raumes in seinen unterschiedlichen Aspekten, der Wohnungsbau und eine konzeptbasierte Herangehensweise als prioritär angesehen (Baukulturbarometer, 2014).

Verallgemeinernd spielt also die Qualität der „Urbanität“ sowohl aus Bürger- wie auch Verwaltungssicht eine wesentliche Rolle, legt man die Definition von Walter Siebel zu Grunde (Walter Siebel, 2012), wonach „Urbanität“ charakterisiert wird durch

- die Möglichkeit einer Entlastung von Arbeit und Verantwortung für die BürgerInnen,
- das Zusammenleben von Fremden,
- eine besondere eigenständige kulturelle Produktivität und
- Ambivalenz.

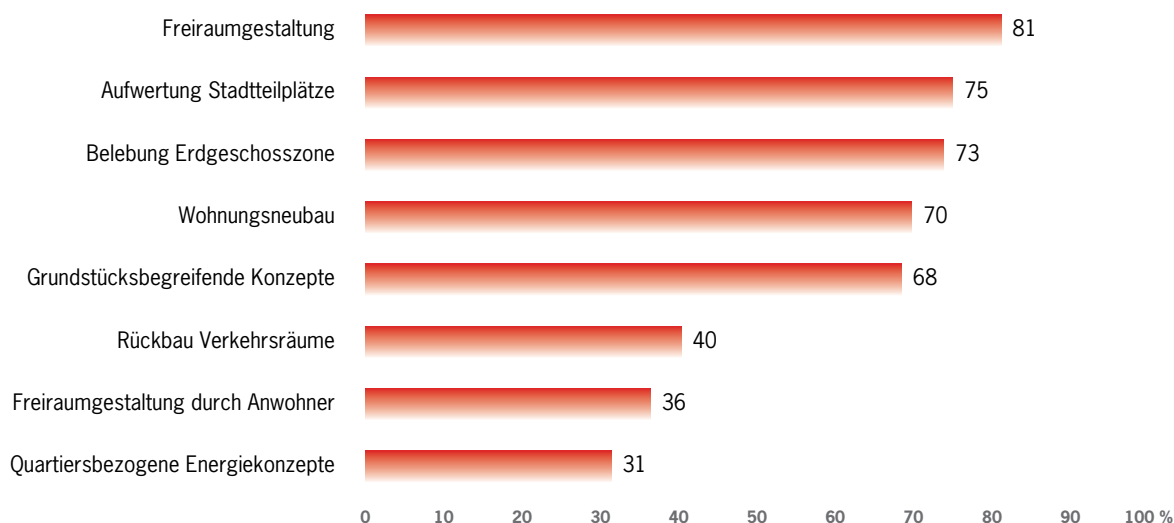
Auf die wichtigen Aspekte des Wohnungsbaus, der Freiraumgestaltung und der Prozessgestaltung bei der Konzipierung von Quartieren wird in anderen Beiträgen eingegangen. Drei wesentliche weitere Aspekte sind die Themen „Dichte“, „Nutzungsmischung“ und „soziale Mischung“.

Faktor Dichte

Die Frage der „Dichte“ nimmt in der aktuellen Diskussion breiten Raum ein. Betroffen sind sowohl wachsende wie auch schrumpfende Städte. Bei Ersteren stellt sich die Frage der verträglichen Dichte, bei Letzteren ihr Erhalt im Sinne der Gestalt der kompakten Stadt. Die Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen wie die Wiedernutzung von Brachflächen oder die Umstrukturierung von Beständen sind vor diesem Hintergrund richtige Ansätze.

Kommunalbefragung: „Welche Bedeutung haben in Ihrer Kommune die folgenden Maßnahmen für die Qualifizierung gemischter Quartiere?“

Darstellung der ersten beiden Stufen der fünfstufigen Skala „sehr wichtig – unwichtig“ als zusammengefasste Ergebnisse in Prozent. *Quelle: Bundesstiftung Baukultur*



Dichte ist aber keine Qualität an sich. Eine zu hohe Dichte kann auf vorhandene oder neue BewohnerInnen durchaus qualitätsmindernd wirken, wie die Ergebnisse der Befragung angesichts der dort zum Ausdruck kommenden Bedeutung von wohnungsnahem Freiraum deutlich machen. Entsprechend ist der Widerstand von BewohnerInnen bei Projekten der Nachverdichtung nicht selten. Teilweise kann man die Berechtigung durchaus bezweifeln. Hinzu kommen aber weitere weniger vom subjektiven Empfinden geprägte Aspekte. Genannt seien das Entstehen von urbanen Hitzeinseln und der Erhalt von Frischluftschneisen.

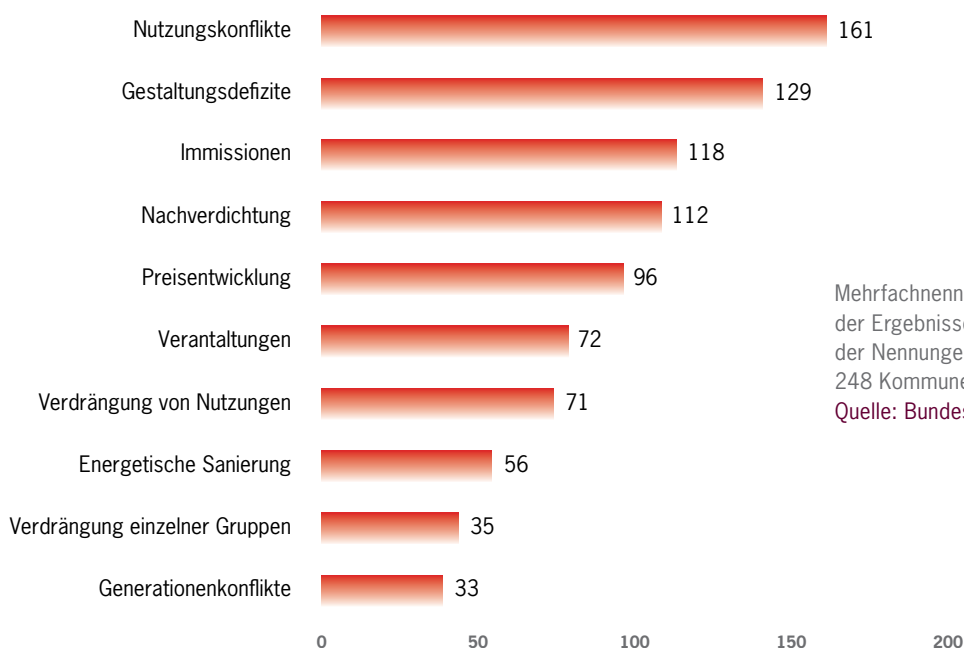
Angesichts des Bevölkerungswachstums in manchen Städten und den damit verbundenen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt (u. a. steigende Mieten) einerseits und dem im Grundsatz richtigen Ziel, Freiraum an den Stadträndern möglichst nicht mehr in Anspruch zu nehmen, bedarf es einer sorgfältigen Abwägung im Einzelfall. In der Konsequenz kann fallweise

nach sorgfältiger Abwägung dann sogar doch die Neuinanspruchnahme von Flächen der im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung bessere Weg sein.

Faktor Nutzungsmischung

Nutzungsmischung ist weiteres wichtiges Element attraktiver Quartiere. Der aktuell zu beobachtende wirtschaftliche Strukturwandel kann einerseits „Nutzungsmischung“ begünstigen (postfordistische Wirtschaftsstrukturen, IT-gestützte Dienstleistungen etc.), sie aber gleichzeitig in einigen Bereichen erschweren, zum Beispiel im Einzelhandelssektor. Er war in der Vergangenheit neben seiner Bedeutung für eine wohnungsnah Versorgung ein wichtiges Element belebter Erdgeschosszonen. Haben zunächst die Konzentrations-tendenzen im Einzelhandel zu seinem Rückzug in den weniger frequentierten Lagen geführt, verschärfen nun

Kommunalbefragung: Was sind aus Ihrer Sicht aktuell die Konfliktthemen in Ihrer Kommune im Bereich „Wohnen und gemischte Quartiere“?



Mehrfachnennung möglich. Darstellung der Ergebnisse sortiert nach Anzahl der Nennungen unter insgesamt 248 Kommunen.

Quelle: Bundesstiftung Baukultur

die Auswirkungen des Online-Handels die Entwicklung zusätzlich. Die Auseinandersetzung mit der Frage wie die Erdgeschosszonen in Zukunft gestaltet werden, ist von erheblicher Relevanz. Spätestens seit Jane Jacobs Buch „Tod und Leben großer amerikanischer Städte“ kennen wir ihre wichtige Funktion als Bindeglied zwischen öffentlichem Raum und Privatsphäre.

Aber auch die Nutzungsmischung ist im Quartier häufig nicht konfliktfrei bei den BewohnerInnen, zum Beispiel im Hinblick auf Lärm. Die Grenzen der Gesundheitsgefährdung dürfen nicht in Frage gestellt werden. Wie eine vor kurzem mit Förderung des Umweltbundesamtes fertig gestellte Untersuchung des Deutschen Instituts für Urbanistik zeigt, liegen tendenziell die Wohnstätten sozial schwächerer Schichten in emissionskritischen Bereichen (Böhme et al., 2014). Das Thema hat also auch eine soziale Komponente.

Faktor „soziale Vielfalt“

„Soziale Vielfalt“ ist ein weiteres zentrales konstituierendes Element von „Urbanität“ und damit der europäischen Stadt. Sowohl wachsende als auch schrumpfende Städte sehen sich zunehmend mit Segregationstendenzen konfrontiert. Bei wachsenden Städten kommt in diesem Zusammenhang das Problem der „Gentrifizierung“ hinzu. Damit steht die Stadtentwicklung vor erheblichen Herausforderungen, nachdem es seit dem Ende des Ersten Weltkrieges, insbesondere aber dann nach dem Zweiten Weltkrieg gelungen war, die vor allem in der „Gründerzeit“ entstandenen, teilweise untragbaren sozialen Verhältnisse in den Städten zu bewältigen. Wien ist dafür ein hervorragendes Beispiel. Der öffentliche Sektor in der Bundesrepublik hat über einen längeren Zeitraum in der jüngeren Vergangenheit leichtfertig Steuerungsmöglichkeiten aus der Hand gegeben. Auch diesbezüglich ist Wien in einer wesentlich besseren Situation.

Die deutschen Erfahrungen mit einer diskontinuierlichen Wohnungspolitik und der Vergleich mit Wien zeigen, wie wichtig Kontinuität in diesem zentralen

Politikfeld ist. Die Vernachlässigung der Förderung des sozialen Wohnungsbaus und das In-Kauf-Nehmen des Auslaufens von Belegungsrechten sowie der Verkauf kommunaler Wohnungsbaugesellschaften und städtischer Liegenschaften unter rein fiskalischen Aspekten zur Deckung von Haushaltslücken rächt sich nun in vielen deutschen Städten.

Schon Fritz Schumacher, einer der großen deutschen Städtebauer im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts hatte deutlich formuliert: „Städtebau ist praktische Bodenpolitik“ (Schumacher, 1935). Diese Erkenntnis ist leider häufig in der Bundesrepublik in Vergessenheit geraten bzw. verdrängt worden. Trotz vieler öffentlich-rechtlicher Instrumente zur Steuerung von Stadtentwicklung sind die auf Basis einer kommunalen Bodenpolitik gegebenen privatrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten mindestens ebenso bedeutsam. Im Wege einer konzeptorientierten Grundstücksvergabe können am Markt benachteiligte Gruppen gefördert, Pilotprojekte unterstützt und freifinanzierte Projekte von Investoren in ihren Inhalten beeinflusst werden. Eine stärkere Nutzung der Möglichkeit der Vergabe städtischer Flächen in Erbpacht anstatt des Verkaufs bietet ebenfalls Vorteile. So können u. a. finanzschwächere Interessenten (alternative Kleingewerkschaften z. B.) in die Lage versetzt werden, ihre vielleicht gerade unter Sozial- und/oder Nutzungsaspekten für die Quartiersentwicklung wichtigen Projekte zu realisieren. Zusätzlich bietet die Vergabe in Erbpacht die Möglichkeit, nach Ablauf der Pachtfrist das Verfügungsrecht über die Flächen zurückzuerhalten, eine unter Nachhaltigkeitsaspekten interessante Option.

Die Bedeutung kommunaler Wohnungsbauunternehmen im Hinblick auf die Bereitstellung preiswerten Wohnraums wurde bereits angesprochen. Sie können aber auch neue Aufgaben übernehmen, zum Beispiel eine wichtige Rolle in der Unterstützung und Zusammenarbeit mit alternativen Genossenschaften spielen. Die Förderung alternativer Formen der Eigentumsbildung kann sowohl in Bestands- als auch in Neubauquartieren die „traditionelle“ Mischung eines möglichst breit gefächerten Mietwohnungsangebotes mit

Eigentumswohnungen um ein neues Segment ergänzen und damit die Realisierung des Zieles sozialer Vielfalt unterstützen.

In einem inhaltlichen Zusammenhang mit dem Ziel der sozialen Vielfalt steht die Reaktion auf den demographischen Wandel, hier beschränkt auf den Aspekt des zunehmenden Anteils älterer Bevölkerungsgruppen. Selbstverständlich ist die Frage des Umgangs mit den Bewohnerinnen und Bewohnern mit Migrationshintergrund ebenso bedeutsam, würde aber hier den Rahmen sprengen.

Altersgerechte Quartiere erfordern die Kooperation vieler Bereiche innerhalb und außerhalb der Verwaltung, von der Wohnungswirtschaft über das Sozial- und Gesundheitswesen bis zur Verkehrsplanung. Häufig helfen bereits niedrigschwellige Maßnahmen, um das Verbleiben in der Wohnung und damit im Quartier und der gewohnten sozialen Umgebung zu ermöglichen.

Umfassende Prozessgestaltung

Abschließend sei noch auf zwei Aspekte der „Prozessgestaltung“ hingewiesen. Wie beim Hochbau ist auch bei der Quartiersentwicklung die „Phase 0“ vor der eigentlichen Planungsphase wichtig für den Erfolg. Bereits in dieser Phase sollten alle potentiell betroffenen AkteurInnen einschließlich der BürgerInnen eingebunden werden. Wie sich an Beispielen zeigen lässt, ist die in dieser Phase aufgewendete Zeit und Mühe im Hinblick auf die weitere Entwicklung gut investiert.

Bedeutsam ist aber auch die weitere Betreuung nach „Fertigstellung“. Angesichts begrenzter finanzieller und personeller Ressourcen der öffentlichen Hand besteht häufig die Neigung, die Bereiche möglichst rasch dem standardmäßigen „Verwaltungshandeln“ zu überantworten. Wie die Erfahrung zeigt, bedürfen sie aber in der Regel der „Nachsteuerung“ sowohl in physischer, also baulicher, Hinsicht als auch zum Beispiel durch die Unterstützung des Entstehens von Netzwerken unter Einbindung von Schulen, Kindertagesstätten und sozialen Einrichtungen.

Fazit

Als kurzes Resümee ist festzustellen, dass die Gewährleistung qualitätsvoller, sozial ausgewogener Wohnverhältnisse in ihren vielfältigen Facetten von zentraler Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadtentwicklung ist. Angesichts der vielfältigen Einflussfaktoren, die auf die Qualität von Wohnen einwirken, bedarf es kooperativen, integrativen Handelns bei Konzeptentwicklung und deren Umsetzung. Die Stadtteil- bzw. Quartiersebene spielt eine wichtige Rolle. Die auf dieser Ebene entwickelten Konzepte und Maßnahmen müssen sich in einen gesamtstädtischen verbindlichen Rahmen einfügen. Zur Sicherung einer zielgerichteten Entwicklung braucht der öffentliche Sektor ungeachtet des Bemühens um konsensuale Lösungen wirksame Steuerungsinstrumente, die er auch bereit ist einzusetzen. Ein wichtiges Instrument in diesem Sinne ist eine strategische Liegenschaftspolitik.

Quellen und Literatur

- FAZ, 2015: zitiert nach Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 27.02.2015, Seite 11
- Bundesstiftung Baukultur, 2014: Baukulturbericht 2014/15, S.63; Hrsg.: Bundesstiftung Baukultur, Potsdam 2014
- Baukulturbarometer, 2014: Baukulturbarometer 2014/2015, S.15; Hrsg.: Bundesstiftung Baukultur, Potsdam 2014
- Baukulturbarometer, 2014: a.a.O., S.27
- Walter Siebel, 2012: Vortrag „Was heißt Urbanität“, TU Wien, Januar 2012
- Böhme et al., 2014: Böhme, C. / Preuß, T. / Bunzel, A. / Reiman, B. / Seidel-Schulze, A. / Landua, D.: Umweltgerechtigkeit im städtischen Raum; Hrsg.: Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin 2014 (Difu-Paper)
- Schumacher, 1935: Schumacher, Fritz: Strömungen in deutscher Baukunst seit 1800, S. 181; E.A. Seemann, Leipzig, 1935



Raimund Gutmann & Margarete Huber

Die Sicherung der „sozialen Nachhaltigkeit“ im zweistufigen Bauträgerwettbewerb

Evaluierung der soziologischen Aspekte – eine Zwischenbilanz

Wohnbau macht Stadt?!

Wien hat ein dynamisches Wachstum und wird daher in den kommenden Jahren massiv in den Wohnungsbau investieren. Damit steht die Wohnungspolitik – aber auch die Infrastrukturpolitik – vor großen Herausforderungen, denn gefragt sind nicht einzelne „reine“ Wohnanlagen, sondern in einem hohen Maße integrierte und sozial gemischte, urbane Stadtquartiere.

Der Wohnungsbau muss daher in der wachsenden Stadt immer mehr auch die Rolle eines Katalysators der urbanen Entwicklung übernehmen. Wohnbau

macht Stadt?! Voraussetzung dafür ist vor allem die Qualitätssicherung des Gebauten auf Basis der von der Stadt Wien definierten Nachhaltigkeitsziele, aber auch darüber hinausgehend die permanente Suche nach neuen städtebaulich-architektonischen, energetischen und nicht zuletzt auch sozialräumlichen Maßstäben.

Diese kommunalen Herausforderungen beeinflussen auch die Instrumente der Qualitätssicherung im geförderten Wiener Wohnbau, insbesondere die Bauträgerwettbewerbe, maßgeblich und verlangen ihre permanente Weiterentwicklung.

Abbildung: Die vierte Qualitätssäule – „soziale Nachhaltigkeit“



Das Instrument der Wiener Bauträgerwettbewerbe

Als im Jahr 1995 die ersten beiden Bauträgerwettbewerbe durchgeführt wurden, bedeutete dies eine tiefgreifende Änderung im System der Verteilung von Baugrundstücken und Wohnbaufördergeldern. Weg von der „Zuteilung“ sollte der Weg zu einem „Vergleich von Angeboten“ führen.

Die im Rahmen der Bauträgerwettbewerbe eingereichten Beiträge wurden dazu ab 1995 nach Kriterien der drei Qualitätssäulen „Planungsqualität“, „Ökonomie“ und „Ökologie“ beurteilt. Schon damals wurde die Gleichrangigkeit dieser drei Säulen von Seiten des Auslobers betont. Zur fachgerechten Beurteilung der unterschiedlichen Kriterien wurde die Jury im Vergleich zu den bisherigen Architekturwettbewerben stark interdisziplinär ausgeweitet.

Eine erste wesentliche Änderung beim Instrument der Bauträgerwettbewerbe stellt dann die Einführung der „sozialen Nachhaltigkeit“ als vierte Qualitätssäule im Jahr 2009 dar. Das Soziale, das vorher mehr oder weniger deutlich „mitgedacht“ worden war, wird dadurch explizit sichtbar.

Wesentliche Kernziele dieser neuen Qualitätssäule sind: Die Gewährleistung von Alltagstauglichkeit und die Reduktion von Errichtungs- und Bewirtschaftungskosten durch entsprechende Planung, soziale Durchmischung, Mitbestimmung, Hausorganisation, Identitäts- und Gemeinschaftsbildung und die Entsprechung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzergruppen und Wohnformen durch vielfältig und flexibel nutzbare Grundrisse, Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen.

Im Jahr 2013 findet ein weiterer wichtiger Schritt in der Entwicklung der Wiener Bauträgerwettbewerbe statt: Die ersten „dialogorientierten“ zweistufigen Bauträgerwettbewerbe werden durchgeführt.

Dieses neue Format eines zweistufigen Wettbewerbs ermöglicht eine neue Maßstabsebene: weg vom Wohnbau auf dem einzelnen Bauplatz hin zur Koordination und Abstimmung mehrerer benachbarter Baufelder untereinander, aber auch mit dem Quartiersumfeld und seinen Bewohnerinnen und Bewohnern. Dazu wird nach einer kompetitiven ersten Stufe, die sich auf konzeptionelle Beiträge (competition of ideas) beschränken soll, pro Bauplatz ein Projekt zur Weiterbearbeitung in die zweite Stufe empfohlen. In der folgenden „Dialogphase“ werden im Rahmen von Arbeitstreffen und

Workshops alle Projekte – auch jene auf den Nachbarbauplätzen – in Abstimmung aufeinander weiterentwickelt. Die Ergebnisse werden dann in gewohnter Form nach dem 4-Säulen-Modell beurteilt.

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign der Studie

Zwanzig Jahre Qualitätssicherungsinstrumente Bauträgerwettbewerb und Grundstücksbeirat des wohnfonds_wien sind Anlass, diese Instrumente zu überprüfen: Erfüllen die Ergebnisse die gesetzten Erwartungen? Welche Instrumente haben sich wie bewährt, und wie verhält es sich mit ihrer Akzeptanz durch die Stakeholder und Akteure? Welche Rolle spielen Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit tatsächlich?

Die vorliegende Untersuchung der Sicherung der sozialen Nachhaltigkeit bei zweistufigen Bauträgerwettbewerben, die sich auf eine breit angelegte Online-Befragung unter den beteiligten AkteurInnen, repräsentative Interviews mit involvierten ExpertInnen und die Analyse von drei Fallbeispielen¹ stützt, leistet einen Beitrag zur Debatte um eine adäquate Qualitätssicherung.

Ergebnisse der Zwischenevaluierung

Im Folgenden sind die Ergebnisse in den Themenschwerpunkten soziale Nachhaltigkeit (Produktqualität) und Verfahrensgestaltung (Prozessqualität) zusammengefasst.

> Die soziale Nachhaltigkeit bleibt eine der ganz großen Herausforderungen des zukünftigen Wohnungsbaus: Die Frage dabei ist, welche sozialen Werte eine „nachhaltige“ Entwicklung genau verwirklichen soll.

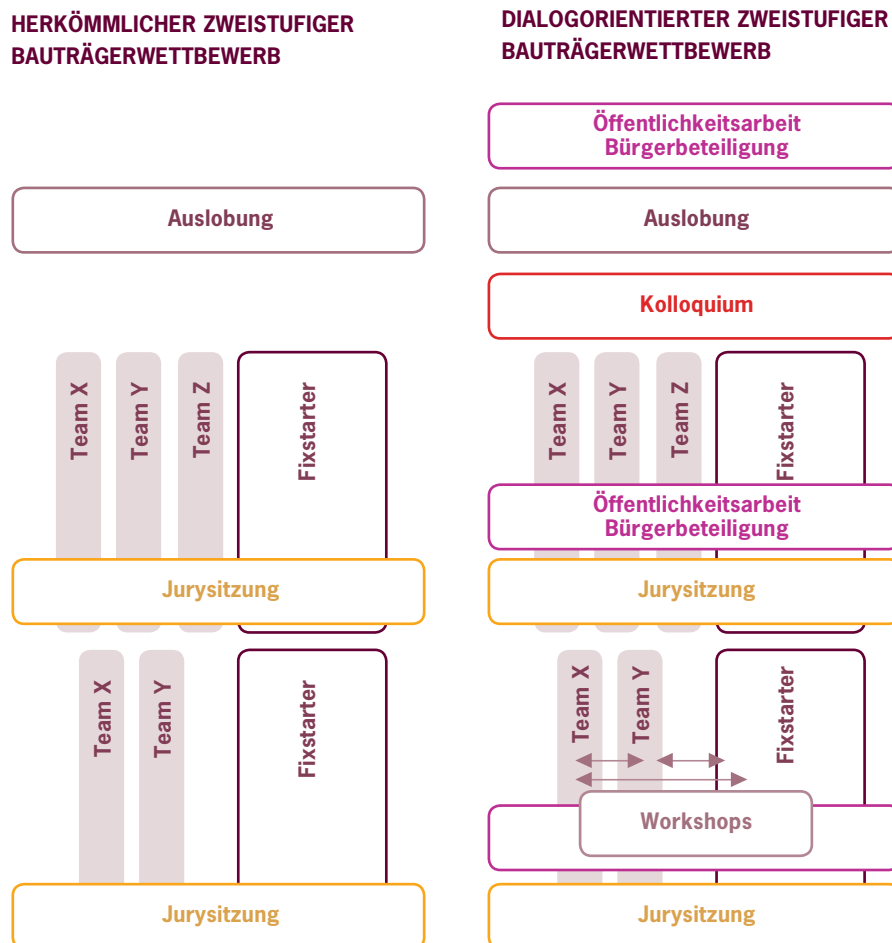
Das Qualitätsziel „soziale Nachhaltigkeit“ ist – so ein zentrales Ergebnis der Studie – vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen Wandels und der wohnwirtschaft-

lichen Bedingungen ständig neu zu definieren. Daher erscheint ein laufendes Monitoring bzw. eine regelmäßige Evaluierung der realisierten Wohnprojekte als besonders wichtig. „Soziale Nachhaltigkeit“ im Wohnbau brauche darüber hinaus auch Zukunftsvisionen vom Leben in der Stadt, es brauche Bilder des „Wünschenswerten“. Der Einsatz von Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit in Auswahlverfahren beim Wohnbau stelle daher ein Querschnittsthema dar, das alle Beteiligten bzw. Stakeholder gleichermaßen fordert und daher gemeinsam umgesetzt werden müsse.

Im Rahmen der Studie werden folgende zentrale Aspekte von Sozialer Nachhaltigkeit im Rahmen der Bauträgerwettbewerbe identifiziert, die in Zukunft verstärkt Berücksichtigung finden sollten:

- Es finden sich sehr unterschiedliche Definitionen von sozialer Nachhaltigkeit unter den AkteurInnen. Diese „Schwammigkeit“ in der Begriffsdefinition trage auch zu Unklarheiten in Bezug auf die (Ziel-)Vorgaben zum Qualitätskriterium der sozialen Nachhaltigkeit in der Ausschreibung von Bauträgerwettbewerben bei. Eine noch konkretere Definition der sozialen Ziele und Programme – besonders hinsichtlich finanzieller und rechtlicher Rahmenbedingungen – schon in der Ausschreibung wird vielfach als notwendig erachtet, um die richtigen Maßnahmen setzen zu können.
- Fast die Hälfte der Befragten beurteilt die Ergebnisse hinsichtlich Sozialer Nachhaltigkeit bei herkömmlichen zweistufigen Bauträgerwettbewerben als „gut“ bis „befriedigend“. Problematisiert wird, dass die Ergebnisse zu allgemein, zu praxisfern und in ihrer Umsetzung fraglich sowie oft auch abhängig von Bauträgern und der Kooperation der Architekturbüros seien. Die Ergebnisse in dialogorientierten Verfahren werden generell positiver beurteilt. Dies wird auch auf den „Dialog“ bzw. die Workshops zurückgeführt. Auch die Ergebnisse zum Schwerpunkt soziale Nachhaltigkeit würden davon – zumindest in Teilaspekten – maßgeblich beeinflusst. Dies vor allem hinsichtlich Abstimmung und Koordination

Abbildung: Herkömmlicher und dialogorientierter zweistufiger Bauträgerwettbewerb



der Maßnahmen, Verständnis für unterschiedliche Bedürfnisse und die Kontinuität bzw. Verbindlichkeit in der Umsetzung.

- Die tatsächliche und nachhaltige Aneignung der vielen Angebote an Gemeinschaftsräumen bzw. der soziokulturellen Infrastruktur stellt eine Herausforderung für alle Akteure dar. Fragen der Kosten, Verwaltung und Bespielung der Gemeinschaftsräume erweisen sich zum Teil als schwierig. Auch die bauplatzübergreifende Zusammenarbeit der

Planungsteams und Bauträger hinsichtlich eines gemeinsamen Besiedlungsmanagements funktionieren bisher nur teilweise und bedürfe in Zukunft einer besseren Koordination.

- Problematisch gesehen wird, dass sehr viele verschiedene Zusatzqualitäten – bei allen vier Säulen – eingefordert werden, jedoch die Projektkosten insgesamt nicht höher werden dürften. Dies führe schon in der Planung, aber vor allem auch in der Umsetzung oft zu Abstrichen und Kompromisslösungen.

Rechtliche und finanzielle Ausnahmeregelungen für sozial innovative Projekte sollten daher angedacht werden.

- Für die Kritiker der aktuellen Bauträgerwettbewerbsskultur steht fest, dass angesichts der schlechter werdenden Einkommen der „Preis als Aspekt sozialer Nachhaltigkeit“ heute mehr Beachtung finden müsste. Ziel könne daher nicht der superanspruchsvolle Wohnbau, sondern nur die „qualitätsvolle Einfachheit“ sein.
- Mehrfach eingebracht wird auch die Forderung, dass bei zweistufigen dialogorientierten Bauträgerwettbewerben nicht nur für Städtebau und Freiraum, sondern auch für soziale Nachhaltigkeit ein Leitkonzept erarbeitet werden müsse.

Als weitere, im Rahmen der vorliegenden Erhebung angesprochene Zukunftsthemen sozialer Nachhaltigkeit, die auch im Kontext der zweistufigen Bauträgerwettbewerbe relevant sind, können vor allem folgende genannt werden:

- feinkörnige Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen, Rechtsformen, sozialer Gruppen und Wohnformen; generell guter Nutzungsmix im Planungsgebiet (nicht reines Wohnen)
- neue Konzepte für Erdgeschoß-Nutzungen (Sockelzonen)
- gezieltes Freihalten für Ungeplantes, Aneignungsflächen für wechselnde Bedürfnisse
- bewusste Eröffnung von Partizipationsmöglichkeiten auf unterschiedlichen Ebenen zur Identitätsfindung und Stärkung von „Sozialkapital“
- Überprüfung und Weiterentwicklung der Strategie des zeitlich begrenzten Besiedlungsmanagements als sozial-organisatorische „Anschubhilfe“ und von „Community Design“
- Erhaltung der Sozialverträglichkeit in den stark verdichteten Wohnquartieren mit hohem Smart-Wohnungsanteil (mögliches Problem „Wohnungsüberbelag“)

> In den Fokus rückt zunehmend auch die Qualität der Verfahrensgestaltung, d.h. die weitere Optimierung der Prozessqualität: Den „dialogorientierten“, kooperativen Verfahren gehört die Zukunft.

Wie bei allen Produkten gelten heute – und in Zukunft besonders – auch für öffentliche Dienstleistungen neue Qualitätsmaßstäbe. Im Mittelpunkt der vorliegenden Studie steht neben der Produktqualität mit dem Schwerpunkt auf soziale Nachhaltigkeit daher auch die „Prozessqualität“ in der Verfahrensorganisation. Um langfristig erfolgreich im Sinne der gesteckten Ziele zu sein, bedarf es einer laufenden Optimierung der „Prozessqualität“. Abläufe müssen abgebildet und analysiert, Schwachstellen und Potenziale identifiziert und Schnittstellen harmonisiert werden, damit die Dienstleistung – in unserem Falle die Verfahrensorganisation zur Sicherung eines hohen Standards des Wiener Wohnbaus – optimiert und nachhaltig abgesichert werden kann.

Sowohl bei der Online-Befragung, als auch bei den Intensivinterviews mit ausgewählten ExpertInnen wurden zahlreiche Anregungen und Forderungen zum Prozess der zweistufigen Wettbewerbsverfahren eingebracht. Die Erfahrungsberichte aus den drei dokumentierten Fallbeispielen selbst verweisen ebenfalls auf Handlungsbedarf in der Verfahrensorganisation.

Im Sinne einer Zwischenbilanz und als Beitrag zur Diskussion um die Weiterentwicklung der Verfahrensorganisation für zweistufige Bauträgerwettbewerbe können aus den Beiträgen der befragten ExpertInnen und Stakeholder folgende Positionen zusammengefasst werden:

- Eine repräsentative Mehrheit der befragten Stakeholder (Bauträger, Architekturbüros und KonsulentInnen) befürwortet grundsätzlich den vermehrten Einsatz von dialogorientierten Verfahren bei zweistufigen Bauträgerwettbewerben im Falle mehrerer Grundstücke. Jedoch sollte man aus den Erfahrungen der ersten beiden durchgeführten dialogorientierten Verfahren lernen und insbesondere bei der

Verfahrensorganisation der zweiten Stufe nachbessern.

- Der Mehrwert „dialogorientierter“ Verfahren wird vor allem in einer besseren Abstimmung, Koordination und auch Kooperation der Bauträger untereinander und im gegenseitigen Austausch bzw. in gemeinsamen Lernprozessen gesehen, die sowohl die Produkt-, als auch die Prozessqualität verbessern.
- Die Stärken „dialogorientierter“ zweistufiger Wettbewerbsverfahren werden des Weiteren in einem viel stärkeren Quartiersbezug, einer höheren Interdisziplinarität sowie in mehr Diskussions-, Kritik- und Reflexionsmöglichkeiten ausgemacht. Eine qualifizierte Minderheit betrachtet diese Verfahren jedoch als überzogen und daher unwirtschaftlich.
- Die Mehrheit der Befragten vertritt die Meinung, dass durch dialogorientierte Wettbewerbsverfahren der Einbezug der Bürgerinnen und Bürger, sprich der Interessen von AnrainerInnen, lokalen Initiativen und anderen Stakeholdern generell besser gelingt. Grundsätzlich sollten diese Fragen jedoch bereits in einem frühen Stadium bzw. schon bei der Flächenwidmung abgehandelt werden.
- Von mehreren ExpertInnen (mit Jury-Erfahrungen) wird eine deutliche Empfehlung für eine Neufassung der Aufgabe der Verfahrenssteuerung abgegeben. Das notwendige Qualitätsmanagement müsste entweder durch die Einrichtung einer „internen“ Verfahrenssteuerung im wohnfonds_wien oder einer „externen“ Beauftragung gewährleistet werden.
- Hinsichtlich der Rolle der „Leitkonzepte“ in den Verfahrensprozessen stehen sehr gegensätzliche Positionen im Raum: Für die einen ist die Arbeit mit und an den Leitkonzepten der Kern aller dialogorientierten zweistufigen Wettbewerbsverfahren und so etwas wie ein „Masterplan“, für die anderen ist dagegen ein möglichst „offenes“ Konzept für das Gelingen eines Dialogs Voraussetzung.
- Konsens herrscht darüber, dass die Einführung der Sozialen Nachhaltigkeit als vierter Säule die frühere Architekturlastigkeit eingedämmt habe. In Zukunft bestehe jedoch die Gefahr, dass die soziale Nach-

haltigkeit „als Routine abgespult“ und vielfach nur mehr in einer Kooperation mit großen (kirchlichen) sozialen Diensten gesehen würde.

Als weitere konkrete Verbesserungsbedarfe bei dialogorientierten, zweistufigen Verfahren werden vor allem folgende Aspekte angeführt:

- Adaptierungen beim Prozessdesign bzw. insbesondere bei der Prozesssteuerung
- klarere Definition der Aufgabenstellung und Zielvorstellungen
- stärkere Beschränkung der ersten Stufe auf Konzepte und „Ideenwettbewerb“
- professionelle Moderation der Workshops
- Abgeltung des zusätzlichen zeitlichen und wirtschaftlichen Aufwands
- bewusste Einbindung junger Architekturbüros
- Einbezug zusätzlicher Akteure
- mehr Bezug zu Städtebau, Stadtplanung und Quartier
- Gewährleistung der Umsetzung der Maßnahmen zur sozialen Nachhaltigkeit

Die Ergebnisse der Studie attestieren den untersuchten Bauträgerwettbewerben, dass die transportierten Themen, Inhalte und Lösungsansätze in die richtige Richtung gehen. Bei der Umsetzung der sozialen Nachhaltigkeit und der Optimierung der Verfahrensprozesse ist auch in Zukunft eine Weiterentwicklung notwendig, um den ambitionierten Zielen des Wiener Wohnbaus „nachhaltig“ gerecht zu werden.

- 1 Dialogorientierte Verfahren „Wohnen am Marchfeldkanal“ und „In der Wiesen“ sowie zweistufiger Wettbewerb „Preyersche Höfe“



Anna Detzlhofer & Stephanie Drlik

Überprüfung der Freiraumqualitäten im Realisierungsprozess neuer Wiener Wohnquartiere

Die steigenden Dichten in Stadtgebieten und ein neues Verständnis von Öffentlichkeit in Lebens- und Stadträumen, lässt die Bedeutung des Wohnbaufreiraums, als integrativer Bestandteil des städtischen Grün- und Freiraumsystems wachsen. Die vielfältigen Anforderungen, die an den Freiraum in Wohnanlagen gestellt werden, können jedoch nur dann erfüllt werden, wenn die Freiraumanlagen angemessen dimensioniert, umsichtig auf das Umfeld abgestimmt, qualitativ gestaltet und hochwertig erhalten werden. Für zukünftige Entwicklungen im Geschoßwohnbau gilt es daher, qualitativ hochwertige Freiraumanlagen zu schaffen, die

diesen Voraussetzungen entsprechen. Das kommt nicht nur den Anforderungen der unmittelbaren BewohnerInnen entgegen, als qualitativvoller Bestandteil des gesamtstädtischen Freiraumsystems können Wohnbaufreiräume einen sinnvollen Mehrwert für die Stadtkommune schaffen. Übergeordnetes Ziel der bearbeiteten Studie zur „Überprüfung der Freiraumqualitäten im Realisierungsprozess neuer Wiener Wohnquartiere“, die 2014 im Auftrag der Wiener Wohnbauforschung (MA 50) entstand, ist die Qualitätssicherung und -steigerung zukünftig errichteter Freiraumanlagen in Wohnquartieren für eine nachhaltige Wiener Stadtentwicklung.

Obwohl die Bedeutung hochwertiger Frei- und Grünräume in Wohnanlagen unumstritten und das Bekenntnis zur Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume im Großteil der Bauvorhaben gegeben scheint, entstehen dennoch immer wieder unbefriedigende Freiraumanlagen im Geschoßwohnbau. Im Rahmen der Studie wurden positive Entwicklungen ebenso wie Freiraummängel und Schwachstellen im Freiraumangebot neuer Wiener Wohnquartiere aufgespürt. In Folge wurde eruiert, wann und warum es im Verlauf des Realisierungsprozesses zu den positiven oder negativen Entwicklungen im Freiraum kam, mit dem Ziel die jeweiligen qualitätssichernden und -fördernden Maßnahmen daraus abzuleiten.

Untersuchungsgegenstand der Studie war der geförderte Wohnbaufreiraum in neuen Wiener Wohnquartieren sowie der Prozess der Planung und Planungsrealisierung. Dabei kamen qualitative Untersuchungsmethoden zur Anwendung. Neben einer ausführlichen Literaturrecherche des Fachdiskurses zu Freiraumfunktionen und -qualitäten im Wohnbau und deren Sicherung, wurden großstädtische Konzepte zur nachhaltigen Entwicklung des städtischen Wohnbaufreiraums sowie die Kriterien und Rahmenbedingungen zur Erreichung von Freiraumqualitäten im Allgemeinen untersucht. Im Zentrum der Studie stand die Analyse der Stadtentwicklungsprojekte Eurogate und Nordbahnhof (1. Bauphase, Bereich Bauträgerwettbewerb 2008). Die Fallbeispiele sind in Größe, Funktion und Errichtungszeitraum gut vergleichbar, beide Quartiere wurden auf ehemaligem Bahngelände errichtet und leisten einen bedeutenden Stadtentwicklungsbeitrag. Es wurde ermittelt, welche Qualitätskriterien in Bezug auf den geförderten Wohnbaufreiraum vorgegeben, angestrebt und umgesetzt wurden. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden mit dem Prozess abgeglichen, woraus ersichtlich wurde, wann im Prozessverlauf Qualitätsverluste stattgefunden haben und wann und durch welche Maßnahmen sich besondere Freiraumqualitäten entwickeln konnten. Augenmerk fiel bei den Untersuchungen der beiden Fallbeispiele auch auf den allgemeinen Stellenwert, den der Freiraum im Realisierungsprozess eingenommen hat.

Fallbeispiele Eurogate und Nordbahnhof

Die beiden untersuchten Anlagen präsentieren sich heute als größtenteils hochwertige Wohnquartiere mit qualitätsvollen, funktional und gestalterisch vielseitig konzipierten Freiraumangeboten. Obwohl die Freiflächendimensionierung in Bezug auf die Wohndichte in beiden Fallbeispielen knapp bemessen scheint, kommt der zu erwartende Nutzungsdruck nicht vordergründig zu tragen, was vermutlich auf die assoziierten Quartiersparks zurückzuführen ist. Beide untersuchten Anlagen profitieren von den Parkanlagen in unmittelbarer Nähe, da diese den Lebensraum und das Nutzungsspektrum erweitern, Nutzungsdichten entschärfen und das Wohnumfeld attraktiveren.

Eurogate, ein stimmiges, zusammenhängendes Wohnquartier, verfügt über einen hochwertigen und vielseitig nutzbaren Freiraum mit qualitätsvoller freiräumlicher Kleinteiligkeit. Man findet ein hohes Maß an gestalterischer Identität im Freiraum vor, durchdachte Konzeptionen erlauben eine vielseitige Nutzbarkeit. Die Freiräume sind teils hochwertig ausgestattet (Bepflanzungsstruktur, Möblierung, Materialienwahl) und gepflegt, wodurch das attraktive Erscheinungsbild des Wohnquartiers unterstrichen wird. Besonders hervorzuheben ist die klare interne und externe Durchwegung des Wohnquartiers. Sie macht das Gebiet durchgängig und ermöglicht, durch eine klar verständliche Hierarchisierung, die Etablierung unterschiedlicher Öffentlichkeitsbereiche im Freiraum. Die heute erkennbaren Freiraumqualitäten in den Außenanlagen sind mitunter auf die hohe Wertigkeit des Grün- und Freiraums bei der städtebaulichen Quartiersentwicklung sowie auf eine differenziert erstellte Flächenwidmung (Epk, Dg, G, G-BB) zurückzuführen.

Die Wohnanlagen, die im Zuge der ersten Bauphase im Gebiet Nordbahnhof entstanden sind, profitieren heute von dem gesamten Wohngebiet Nordbahnhof, das sich als modernes, lebendiges Quartier präsentiert. Der nahegelegene Quartierspark bietet reichlich Lebensraum mit breitem Nutzungsspektrum.



Eurogate, Bepflanzungsdetail (D/D Landschaftsplanung)



Nordbahnhof (Bearbeitungsgebiet 1: Karin Standler Landschaftsarchitektur)



Bauplatzübergreifende Freiraumstrukturen Eurogate (Bauplätze 1–3: idealice landschaftsarchitektur, D/D Landschaftsplanung)



Engmaschiges Wegenetz Eurogate (Bauplatz 3: D/D Landschaftsplanung)

Die Außenanlagen der Wohnbauten der einzelnen Bearbeitungsgebiete (erste Bauphase) weisen kleinräumige Freiraumqualitäten auf. Durch vielseitige Spiel- und Bewegungsangebote sind die Freiräume besonders für Familien und junge Erwachsene ansprechend, was den Vorgaben der Wettbewerbsausschreibung entspricht. Jede Anlage für sich folgt unterschiedlichen Gestaltungsschwerpunkten, allerdings wurde konzeptionell die Wahrnehmung der Freiräume als ein zusammengehöriges Wohnquartier unterbewertet. Mängel zeigen sich im Untersuchungsgebiet an Übergängen und verbindenden Freiraumelementen, wie etwa einer fehlenden internen bauplatzübergreifenden Wegestruktur, klaren Wegehierarchien zur internen und externen Erschließung des Areals oder der erschwerten Anbindung des Rudolf-Bednar-Parks, die auf eine unpräzise gewählte Flächenwidmung zurückzuführen ist. Identitätsbildende Maßnahmen zur Ausformung einer Einheit wären der Erlebbarkeit des Wohnquartiers

zugutegekommen. Negative Freiraumentwicklungen sind unter anderem auf das Versäumnis zurückzuführen, detaillierte Rahmenbedingungen zur Grün- und Freiraumplanung in der städtebaulichen Phase festzulegen.

Im Rahmen der untersuchten Fallbeispiele wurden Ursachen für die Entstehung von Freiraumqualitäten und Qualitätsverlusten analysiert, woraus Schlüsselfaktoren und Empfehlungen zur Sicherung und Steigerung von Qualitäten im Realisierungsprozess neuer Freiraumanlagen in Wohnquartieren abgeleitet wurden. Diese beziehen sich auf die vier Prozessabschnitte (städtebauliche Planungsphase, konzeptionelle Phase, Realisierungsphase, Nutzungs- und Erhaltungsphase) und auf die drei Planungsebenen (übergeordnete Planungsebene Stadtquartier, bauplatzübergreifende Planungsebene Baugebiet, Ebene Bauplatz), die sich bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere aus der Planungspraxis ergeben. Grundsätzlich ist anzumerken,

dass Qualität im Freiraum die Beteiligung der Fachkompetenz Landschaftsarchitektur in allen Prozessphasen voraussetzt. Sowohl in der städtebaulichen Phase, wo Freiräume quantitativ, qualitativ und funktional festgelegt, gewidmet und freiraumplanerische Qualitätsstandards definiert werden, als auch bei der gestalterischen Konzeption, der Detailplanung sowie bei der Realisierung der Entwürfe, wo LandschaftsarchitektInnen für Qualität durch fachliche Bauaufsicht sorgen.

Städtebauliche Phase – Quartiersebene

Es hat sich gezeigt, dass eine starke Gewichtung der städtebaulichen Grün- und Freiraumentwicklung im Zuge der Quartiersentwicklung ausschlaggebend für die Bildung von späteren Freiraumqualitäten ist. Master- und Strukturpläne, die dem Freiraum einen wichtigen Stellenwert einräumen, sowie Fachexpertisen und baugebietsweite Leitkonzepte zum Freiraum stellen wichtige qualitätssichernde Instrumente dar. Eine konkrete Festlegung des Freiraumangebots in Bezug auf Größe, Funktion und Öffentlichkeitsgrad erfolgt bereits in der städtebaulichen Phase. Hier sind die Bezugswerte des Stadtentwicklungsplans STEP 2025 sowie eine klare Flächenwidmung zu verfolgen. Freiraumplanerische Standards sind möglichst früh im Prozess zu definieren und, etwa in einem lokalen Grünplan, festzuschreiben, zur Gewährleistung der Weitergabe von Informationen.

Konzeptionelle Phase, Realisierungsphase – bauplatzübergreifend, Bauplatzebene

Die Bauträgerauswahlverfahren des wohnfonds_wien sowie sein Kontrollorgan, der Grundstücksbeirat, stellen die Grundlage der Qualitätssicherung im geförderten Wohnbau auf Bauplatzebene dar. Ortsspezifische Vorgaben, Themenschwerpunkte und Gestaltungsstandards, etwa in Bezug auf gendergerechtes und stadt-

teilbezogenes Planen oder ökologische Maßnahmen, können durch den Bauträgerwettbewerb gelenkt werden. Im Zusammenspiel der Prozessphasen und bei der Zusammenarbeit der Planungsebenen und der beteiligten AkteurInnen spielen kooperative und dialogorientierte Verfahren eine wichtige Rolle, da sie Prozesse ebenen- und phasenübergreifend optimieren und Dialog und Partizipation instrumentalisieren. Dialogorientierte Verfahren erlauben kleinteilige Entwicklungen bei gleichzeitiger Schaffung einer übergeordneten Einheitlichkeit und Stimmigkeit des Wohnquartiers. In der Realisierungsphase scheint eine bauplatzübergreifende Freiraumkoordination bei der Abstimmung übergeordneter Freiraumelemente und Schnittstellen sinnvoll.

Nutzungs- und Erhaltungsphase

Ein professionell begleiteter Einwohnprozess kann die Freiräume neuer Wohnanlagen in der Einwohnphase beleben und dadurch die Wohngemeinschaft von Beginn an stärken. Die gemeinschaftsfördernden Maßnahmen, wie etwa „urban / community gardening“, unterstützen die Wohnzufriedenheit und verbessern oder beschleunigen die Verbundenheit der BewohnerInnen mit ihrem neuen Wohnquartier. Einen nicht zu unterschätzenden Faktor bei der Sicherung von Qualitäten stellt die Freiraumpflege und -erhaltung dar. Der Pflegezustand des Freiraums wirkt sich nicht nur auf das Erscheinungsbild der gesamten Anlage aus, sondern auch auf deren Nutzbarkeit und ihre ökonomische Rentabilität (Wohnentscheidung, Wohnzufriedenheit, Mieterfluktuation usw.). Freiräume im Mehrgeschoßwohnbau sind so zu konzipieren, dass sie auch langfristig erhaltbar sind. Für die Pflegeleistungen sollten entsprechende Mittel zur Verfügung stehen, damit diese von Fachkräften ausgeführt werden können.



Nutzungserweiterte Tiefgaragen-Entlüftungsschächte Eurogate
(Bauplatz 2: Krischanitz & Frank Architekten, D/D Landschaftsplanung)

Fazit

Die Untersuchung der Freiraumqualitäten in den beiden Wohnquartieren hat gezeigt, dass negative Entwicklungen im Wohnbaufreiraum fast ausschließlich auf unterschiedlich geartete Formen der Unterbewertung des Frei- und Grünraums im Zuge der Projektentwicklung zurückzuführen sind: Zum einen bei der städtebaulichen Quartiersentwicklung, zum anderen in ihrer Wahrnehmung durch Bauträger. Die offensichtlichsten Qualitätsverluste treten im Zuge der Realisierung der Planungen auf. Ambitionierte und ideenreiche Freiraumentwürfe enden nicht selten in unattraktiv gestalteten, minderwertig ausgestatteten Rasen-Asphalt-Flächen. Die fehlende Bereitschaft der Bauträger zur vollständigen Umsetzung des projektierten Freiraumentwurfs kann vor Kontrollorganen meist lapidar

argumentiert werden und hat somit auch keine Konsequenzen bei der Qualitätsabnahme durch den Grundstücksbeirat. Für die Lebens- und Nutzungsqualität der Anlage, ja womöglich für die Wahrnehmung des gesamten Wohnquartieres sind die Auswirkungen jedoch ernst zu nehmen. Kostenklarheit ab der Konzeptionsphase und Budgetsicherheit bei der Realisierung kann einer negativen Freiraumentwicklung auf Bauplatzebene entgegenwirken. Die Kosten zur Errichtung einer hochwertigen Freiraumanlage sind im Vergleich zu den Gesamtprojektkosten marginal, die Bedeutung der Freiraumanlage für die Lebensqualität der BewohnerInnen und für die Wahrnehmung des Wohnbauprojektes ist jedoch wesentlich. „Es gibt keinen Bereich im Wohnungsbau, wo man mit so wenig Geld so viel Mehrwert schafft wie im Freiraum (...)“ (Susan Isabel Yacobi).



Felix Josef & Rudolf Kohoutek

Wohnbauarchitektur und Qualitäten des stadträumlichen Wohnumfeldes in der Wahrnehmung und Bewertung durch die BewohnerInnen und AnrainerInnen und in der Real-Analyse

Wohnungsneubau im dicht bebauten Stadtgebiet ist – über die jeweiligen Wohnhausanlagen hinaus – integrierter Teil des umgebenden Stadtraums: damit Wohnumfeld für die BewohnerInnen und AnrainerInnen und städtischer Teilraum für alle. Bei den meisten innerstädtischen Wohnbauten sind die inneren Grün- und Freiflächen nicht vom umgebenden Stadtraum ab-

gegrenzt und somit für die gesamte Stadtbevölkerung im Prinzip zugänglich. Damit sind sämtliche Raumelemente – Wege, Beleuchtung, Eingangsbereiche, Fassaden, Erdgeschossnutzungen – über den jeweiligen Wohnbau hinaus stadträumlich, funktionell und atmosphärisch relevant und prägen auch die umgebenden Straßen.

Die vorliegende Studie hatte es sich zum Ziel gesetzt, diese stadträumlichen Qualitäten anhand von zwei ausgewählten, mit Wiener Wohnbauförderung errichteten Wohnhausanlagen auf eine doppelte Weise zu untersuchen: In der Wahrnehmung und Bewertung der BewohnerInnen und der AnrainerInnen (Empirie 1) und in einer „Real-Analyse vor Ort“ (Empirie 2).

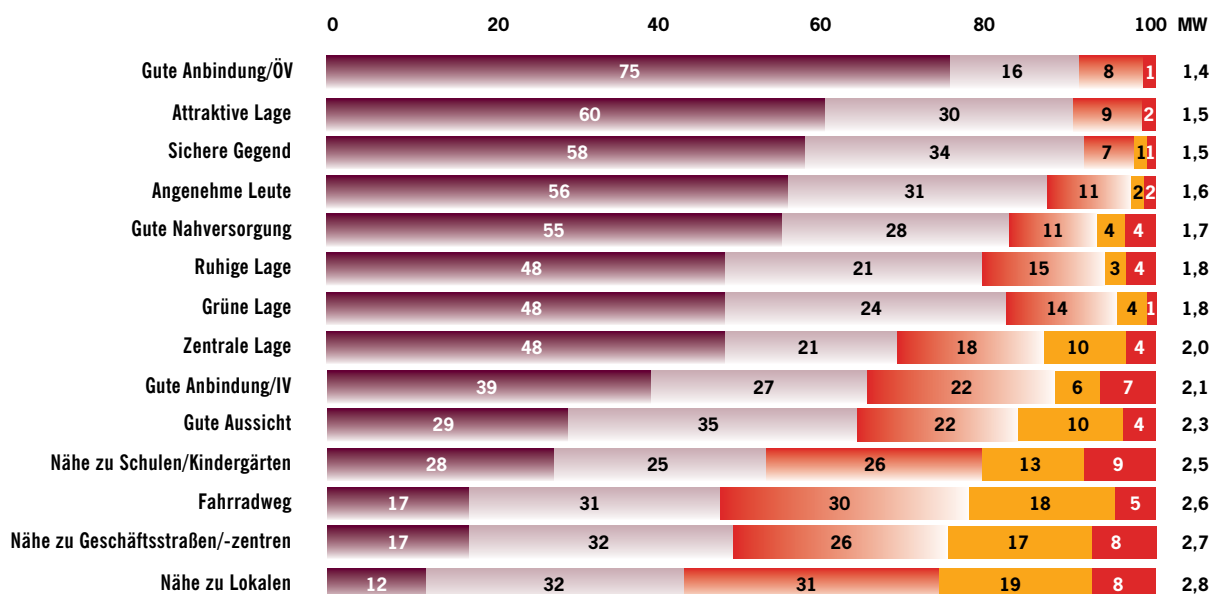
In 200 persönlich-mündlichen Interviews wurden jeweils 50 BewohnerInnen und 50 AnrainerInnen in den beiden Untersuchungsgebieten Nordbahnhof und Erzherzog Karl-Straße befragt. Die begleitenden Erhebungen „vor Ort“ bestanden aus Begehungen, umfangreicher Fotodokumentation und Analysen sowie aus Vergleichen mit aktuellen Trends der Wohnbauarchitektur und der Grün- und Freiraumgestaltung.

Anforderungen an das Wohnumfeld

Die primären Anforderungen der Befragten sind – abgesehen von der hohen Qualitäten der Wohnungen selbst – stark auf die gute Erschließung mit hochrangigen öffentlichen Verkehrsmitteln konzentriert, was in beiden Gebieten gegeben ist. Die Entfernung zum Stadtzentrum hat sich für beide Gebiete durch die U-Bahn relativiert. Wichtig sind den BewohnerInnen eine attraktive Lage, sichere Wohnumgebung, Grün, Nahversorgung. Ein Fehlen von urbanen Angeboten im Nahbereich (Geschäftsstraßen, Cafés etc.) wird von etwa der Hälfte der Befragten eher in Kauf genommen, bei der Bewertung der Wege zu den öffentlichen Verkehrsmitteln werden allerdings von etwa der Hälfte der Befragten belebte Wege vermisst. Die Defizite an Nahversorgung in der Erzherzog Karl-Straße werden von den neuen BewohnerInnen stärker beklagt als von den AnrainerInnen.

Anforderungsprofil Wohnlage

Ich lese Ihnen nun einige Merkmale vor, die einen Standort bzw. die Lage eines Wohnhauses beschreiben. Sagen Sie mir bitte jeweils, wie wichtig Ihnen die einzelnen Kriterien sind.



Basis: Total, n=200

Befragung durch TriConsult

Sehr wichtig Eher wichtig Teils, teils Eher nicht wichtig Überhaupt nicht wichtig

Was die städtebaulichen Qualitäten betrifft, die von der Architektur nicht zu trennen sind, konnten in den Interviews eher nur allgemeine Kriterien abgefragt werden. In den offenen Antwortmöglichkeiten zu einer Reihe dieser Fragen ergab sich – nicht völlig unerwartet – dass die BewohnerInnen nicht darin geübt sind, sich selbst etwa gestalterische Qualitäten und die eigenen stimmungsmäßigen Reaktionen auf Architektur, Farbgebung, Raumformen etc. bewusst zu machen, zu reflektieren bzw. sprachlich zu artikulieren.

Die Grün- und Freiräume einschließlich der Qualität der Loggien bzw. Balkone werden am Nordbahnhof mehrheitlich sehr positiv bewertet, in der Erzherzog Karl-Straße hingegen zum Teil sehr kritisch.

Die Gesamtzufriedenheit mit der Wohnumgebung ist am Nordbahnhof bei den BewohnerInnen sehr hoch (98% fühlen sich sehr wohl bzw. eher wohl), während sich in der Erzherzog Karl-Straße die AnrainerInnen zu 100%, die BewohnerInnen zu 82% wohl fühlen. Insgesamt identifiziert sich am Nordbahnhof ein höherer Anteil der BewohnerInnen mit ihrer neuen Wohnhausanlage und deren Umfeld. Während 98% der BewohnerInnen des Nordbahnhofs die Wohngegend Freunden und Bekannten weiterempfehlen würden, sind dies in der Erzherzog Karl-Straße nur 58% (jeweils „eher ja“ bzw. „auf jeden Fall“).

Bei einer summarischen Zusammenfassung dieser Ergebnisse, könnte man den Schluss ziehen, dass das Umfeld der Erzherzog Karl-Straße in „urbaner Hinsicht“ noch unvollständig entwickelt ist, während andererseits nur wenige Grünflächen im Nahbereich zugänglich und benutzbar sind. Daraus folgt auch, dass nur 42% das Wohnumfeld für ältere Personen und 64% für Kinder und Jugendliche für gut geeignet halten. Am Nordbahnhof ist die Bewertung in Bezug auf städtische Qualitäten und Freiraumqualitäten ausgeglichener bzw. insgesamt sehr positiv. Kein Auto haben 64% der BewohnerInnen des Nordbahnhofs bzw. 38% in der Erzherzog Karl-Straße.

Von Wohnanlagen zu stadträumlichen Qualitäten

Die Analysen zu den vorfindlichen, beobachtbaren räumlichen und gestalterischen Qualitäten „vor Ort“ wurden in fünf „Parametern“ gebündelt: (1) Straßen und Wege, (2) Erdgeschoßzonen, (3) innere Grün- und Freiflächen (also innerhalb der Wohnhausanlagen, aber öffentlich zugänglich), (4) Fassaden und Loggien sowie (5) Atmosphären und Identitäten. Dabei ging es nicht um eine Bewertung oder gar Evaluierung der Wohnprojekte, vielmehr um Hypothesen und Anregungen zur weiteren Entwicklung stadträumlicher Qualitäten. Die für den vorliegenden Bericht ausgewählten Fotografien sollen damit eine Diskussion eröffnen, die an der Schnittstelle zwischen Wohnbau, Städtebau und Stadtgestaltung liegt und noch unterentwickelt ist.

Wenn man die Gesamtheit der Beobachtungen auf eine kurze Formel bringen möchte, könnte man postulieren, dass der Übergang von der Planung und Errichtung von „Wohnhausanlagen“ zu integrierten „städtischen Räumen“ noch von verschiedenen Unsicherheiten und Unentschiedenheiten geprägt scheint. Dass sich in neuen Entwicklungsgebieten keine „belebten Straßen“ und vielfältig genutzten Erdgeschoßzonen zeigen, hängt mit allgemeinen Trends des Handels, des Alltagslebens, aber auch mit der städtebaulichen Konfiguration und einer mangelnden Bündelung von Hauptwegen zusammen. Diese Parameter können vom Wohnbau nur sehr eingeschränkt beeinflusst werden. Gravierend – falls man dies als Mangel ansieht – ist die fehlende Nutzungsmischung in den meisten neuen Entwicklungsgebieten, ein Umstand, der allerdings auch im dicht bebauten Stadtgebiet außerhalb der wenigen, hoch frequentierten Orte inzwischen eingetreten ist. Der Wohnbau sollte dennoch verstärkt auch Nicht-Wohnnutzungen integrieren, die nicht störend sind, und die insbesondere in den straßenseitigen Erdgeschoßzonen angesiedelt werden könnten. Die Folge könnten etwas belebtere Stadträume sein, die eine Reihe von Bedürfnissen nach Kontakt, Atmosphäre, attraktiven Aufhalten im

Zusammenspiel von Architektur und Freiraumgestaltung



Nordbahnhof – Wohnen am Park / Bike-City



Erzherzog Karl-Straße – Weg mit Abstandsgrün



Erzherzog Karl-Straße – Grüner Hügel



Erzherzog Karl-Straße – Platzbildung / Mietergärten



Erzherzog Karl-Straße – Atmosphären



Nordbahnhof – Tiefgaragen / Kunstliegen

Freien im Wohnungsnahbereich abdecken, vor allem für Jugendliche und ältere Menschen, aber auch für Erwachsene mit kleinen Kindern.

Ein auf die eine oder andere Art „städtischeres“ Umfeld im Wohnungsnahbereich hätte auch in der kälteren Jahreszeit große Bedeutung. Angebote an Räumen und Orten, wo sich etwa Jugendliche treffen können, sind in beiden Untersuchungsgebieten nicht vorhanden.

Was die Grün- und Freiflächen betrifft, entsteht der Eindruck, dass attraktive, benutzbare – und auch in Errichtung und Pflege finanzierbare – Grün- und Freiräume in stadträumlich dichteren Lagen erst in Umrissen absehbar sind. Dies liegt auch im mangelnden Zusammenspiel zwischen der Anordnung und Gestaltung der Baukörper, der Erschließung und der gestalterischen Bilder der Grün- und Freiräume. Weder sind neue und überzeugende Bilder „urbaner Grünräume“ erkennbar, noch individuell und gemeinschaftlich dichter nutzbare, attraktive Grünräume. Zudem werden die Grünflächen durch Tiefgaragen „unterminiert“, was eine dichtere Bepflanzung verunmöglicht. Solche hypothetischen Befunde scheinen auch mit kritischeren Wertungen aus den Interviews mit BewohnerInnen zu bestimmten Qualitäten – bzw. deren Mängel – zu korrelieren.

Die hohe Qualität der Wohnungen sowie die innere Organisation der Wohngebäude sollte auch im stadträumlichen Umfeld eine Entsprechung finden. Da praktisch alle Grün- und Freiflächen öffentlich zugänglich sind – ein Umstand, der ebenfalls genauer bewertet werden sollte –, ist für die integrierten stadträumlichen Qualitäten neben dem Wohnbau in hohem Ausmaß auch die Stadtplanung und Stadtgestaltung zuständig. Dies ist auch eine Frage der Schnittstellen von Planungen sowie von Verfahren und Instrumenten. In der zu optimierenden „Eigenlogik des Wohnbaus“ können nicht alle stadträumlichen oder gar ökologischen, mikroklimatischen u.a. Dimensionen abgedeckt werden.

Im Wohnbau selbst gewinnt man – allerdings nur „von außen“ in der Anschauung von Wohnhausanlagen – den Eindruck, dass in der Ausbildung von Loggien, Balkonen bzw. Fassaden jenseits der Benützbarkeit und der atmosphärischen Wirkungen auf die angrenzenden Räume eine gestalterische Eigendynamik am Werk ist, deren Mehrwert in Nutzbarkeit und Ästhetik häufig nicht nachvollziehbar ist.

Gerade der aktuelle hohe Bedarf an Wohnungsneubau für eine wachsende Bevölkerung könnte der Anlass sein, die stadträumlichen und städtebaulichen Formen – die bisher teils in der Fortführung von erprobten „Routinen“, teils in etwas abrupten neuen Typologien bestehen – einer eingehenderen Diskussion zu unterziehen, wofür auch neue Formen von Dialog, Analyse bzw. Evaluierung zu entwickeln wären.

Hybride Raumbilder zwischen Wohnhausanlage und städtischem Raum



Erzherzog Karl-Straße – Ansprechender Straßenraum



Nordbahnhof – Straßenfront / Versiegelung



Nordbahnhof – Lüftungskästen und Abstandsgrün



Nordbahnhof – Lebensraum für Kinder und Jugendliche



Nordbahnhof – Krakauerstraße / Bednar-Park



Nordbahnhof – Minimalistisches Spielgerät



Christoph Reinprecht & Cornelia Dlabaja

Wohnen im Hochhaus Eine Studie zu Wohnkultur und Wohnqualität in Wiener Wohnhochhäusern

Wohnen im Wohnhochhaus hatte in Wien lange Zeit eine Randstellung. Wie in anderen Metropolen erfährt das Wohnhochhaus als urbane Wohnform seit der Jahrtausendwende jedoch auch in Wien verstärkt Aufmerksamkeit. In der Diskussion dominiert, neben Aspekten der Urbanität und Attraktivität der Stadt im globalen Städtewettbewerb, der Wohndruck aufgrund des dynamischen Bevölkerungswachstums: Aktuelle

Prognosen berechnen einen Zuwachs der Wiener Bevölkerung von aktuell 1,8 auf über 2 Millionen um das Jahr 2030. Die auch international viel diskutierten Fragen der stadträumlichen Einbettung, von Wohnqualität und Wohnkultur, aber auch in Bezug auf die soziale und ökonomische Nachhaltigkeit vertikal verdichteten Wohnens bilden den Ausgangspunkt der Studie.

Inhalte und Zielsetzungen

Ziel der Studie war es, herauszufinden, welchen Beitrag das Wohnhochhaus, im Kontext ausgeprägten Städtewachstums, zum steigenden Bedarf an qualitativ hochwertigem und zugleich leistbarem Wohnraum leisten kann, inwieweit das Wohnhochhaus Angebote für spezifische Wohnkulturen und Lebensstile bietet und mit welchen stadt- und sozialräumlichen Herausforderungen die Errichtung von Wohnhochhäusern verbunden ist. Anknüpfend an eine explorative Pilotstudie vom Herbst 2013 wurden für eine Auswahl an fünf Wohntürmen sowohl sozialstrukturelle („Wer wohnt in Wohnhochhäusern?“) als auch soziokulturelle Fragestellungen („Wie wird in Wohnhochhäusern gewohnt?“) untersucht. Es wurde erhoben, wie das Wohnen in Hochhäusern von Bewohnerinnen und Bewohnern subjektiv erlebt und wahrgenommen wird und wie unterschiedliche Dimensionen der Wohnqualität (funktional, sozial, sozialpsychologisch, ästhetisch, ökonomisch) bewertet werden; inwieweit Wohnbedingungen und konkretes Wohnerleben mit den Wohnbedürfnissen korrespondieren und das Wohnen im Wohnhochhaus spezifische Themen und Sorgen mobilisiert; und wie die Wahrnehmung des Wohnhochhauses im Außenverhältnis (Image, Attraktivität, nachbarschaftliche Situation), auch in Hinblick auf die Platzierung und Einbettung im Stadtraum erfolgt; schließlich in welcher

Weise das Wohnen in Wohnhochhäusern durch spezifische wohnkulturelle Präferenzen charakterisiert ist, insofern eine soziokulturelle Milieubildung begünstigt und ein entsprechendes Zielpublikum adressiert wird.

Die Ergebnisse der Studie erlauben eine Typisierung des Wohnens im Hochhaus sowie die Identifizierung charakteristischer Herausforderungen und Probleme, die sich im Zusammenhang mit dem Wohnen im Hochhaus, sei es in Bezug auf seine Alltagstauglichkeit (Barrierefreiheit, technische Verwundbarkeit), das soziale Gefüge (Nachbarschaft) oder auch im Außenverhältnis (städtebauliche und sozialräumliche Einbettung im Stadtquartier) stellen.

Methodische Vorgehensweise

Aufbauend auf den Ergebnissen der explorativen Vorstudie wurden in Absprache mit dem Auftraggeber unter Berücksichtigung verschiedener Gesichtspunkte wie Stadtlage, Segment des Wohnungsmarktes, architektonischer Typus und Bauperiode fünf Wohnhochhäuser als Untersuchungseinheiten definiert, darunter vier Wohntürme aus der jüngsten Bauperiode nach 2000 (Monte Verde Tower, Hochhaus Simmering, Höchstädtplatz, WBV-GPA Tower) sowie ein Turm aus den 1970er Jahren (Geiselbergstraße) zu Vergleichszwecken.

Übersicht der untersuchten Wohnhochhäuser

	Bezeichnung	Baujahr	Anzahl Stockwerke	Anzahl Wohnungen	Eigentümerin
A	Geiselbergstraße 34–36 (Wien X)	1970	18	165	Eigentum
B	Monte Verde Tower Wienerberg City (Wien X)	2003	28	182	Wien Süd
C	Hochhaus Simmering (Wien XI)	2002	23	90	GSG/Miete
D	Hochhaus Höchstädtplatz (Wien XX)	2005	25	177	Sozialbau
E	WBV-GPA Tower (Wien X)	2006	22	267	WBV-GPA

Abbildung: Vorteile des Wohnens im Wohnhochhaus



Den Kern der Studie bildete eine standardisierte Fragebogenerhebung zu den Themen Wohnerleben und Wohnzufriedenheit, Nachbarschaft, Bewertung der Wohnung, des Wohnhauses und der Wohnumgebung, Nutzung von Gemeinschafts- und Freiräumen, Wohnvorstellungen und Wohnumilieus. Insgesamt konnten 36% der Bewohnerinnen und Bewohner der genannten Wohntürme erreicht werden. Zur Kontrolle der Stichprobe standen administrative Daten zur Verfügung. Begleitend zu den quantitativen Erhebungen wurden vertiefende Interviews mit BewohnerInnen sowie Gespräche mit Hausbetreuern und Bauträgern durchgeführt. Darüber hinaus fanden für die Analyse und Bewertung der stadträumlichen Einbettung Sozialraumbegehungen statt. Ergänzend wurden Online-Recherchen zu Medienberichten, BewohnerInnenforen und öffentlichen Dokumenten über die einzelnen Wohnprojekte sowie einige zusätzliche ExpertInneninterviews durchgeführt.

Typisierung der untersuchten Wohntürme

Die Einzelfallanalysen und Fragebogenerhebung erlauben eine empirisch fundierte Typisierung der ausgewählten Hochhäuser nach Finanzierungsmodell, Eigentumsform, Ausstattung, Zielgruppen und Stadt-lage.

Der Typus des Investoren-Wohnbaus für Angehörige kaufkräftigerer Zielgruppen findet sich etwa im Monte Verde Tower unter dem Stichwort „Wohnen als Wertanlage“ wider. Das Wohngefühl entspricht aufgrund der Rundumversorgung und der guten Infrastruktur dem des „Wohnens im Hotel“. Im Wohnturm der WBV-GPA wurde ein geförderter Wohnbau für Mittelschichten im Gewerbegebiet realisiert, der auf die Bedürfnisse für Menschen mit besonderen Bedürfnissen abgestimmt ist. Das Hochhaus Höchstädtplatz repräsentiert den Typus des sozial durchmischten Wohnturms bei vertikaler Verdichtung mit solid aus-

[illegible]

Eine Wohnform für soziale Mittelschichten

33

adressieren. Diese betrachtet die Wohnung als eine Wertanlage und schätzt die repräsentative Wirkung (Synonym für Modernität und Weltläufigkeit; „Wohnung mit Ausblick“). Besonders ausgeprägt ist dies im sogenannten Investoren-Wohnbau, wo der Anteil an höher qualifizierten Personen, sowohl älteren wohlhabenden als auch jüngeren, oftmals in Partnerschaft sowie am Beginn der Familiengründung, überdurchschnittlich ist. Gleichzeitig existiert in allen Wohnhochhäusern eine vertikale soziale Differenzierung: Finden sich teure Eigentumswohnungen und teurere Mietwohnungen meist in den oberen Stockwerken (Fernsicht, Helligkeit, Ruhe), sinkt in den unteren Etagenlagen tendenziell der Sozialstatus der Bewohnerinnen und Bewohner. Beeinträchtigungen durch Lärm, fehlende Aussicht, Lichtmangel oder Winde sind hier besonders ausgeprägt.

Ausgeprägte Wohnzufriedenheit und individualisierte Wohnbedürfnisse

In der Befragung konnte eine insgesamt hohe Wohnzufriedenheit festgestellt werden. Diese spiegelt sich in einer ausgeprägten Bleibeabsicht, aber auch im Umstand, dass viele Befragte die genannten Wohnbauten an Freunde und Bekannte weiterempfohlen würden. Eine Ausnahme bildet der Wohnbau der 1970er Jahre, in dem ein größerer Anteil an Personen lebt, die bereits in Pension sind, und wo die geringer ausgeprägte Wohnzufriedenheit auch veränderte Ansprüche an das Wohnen zum Ausdruck bringt. Wichtige Vorteile des Wohnens im Wohnhochhaus bilden nach Ansicht der Befragten die Aussicht und der Prestigewert, als wichtigste Nachteile werden die Beeinträchtigungen durch Außeneinflüsse (Wind, Hitze, Lärm), aber auch Sozialstress (Anonymität) sowie die teilweise erhebliche Kostenbelastung genannt.

Das Wohnen im Wohnturm korrespondiert mit Wohnbedürfnissen und Formen des Wohnerlebens, die durch individualisierte Ansprüche charakterisiert sind. Auch in dieser Hinsicht repräsentiert das Wohnen

im Hochhaus, in den untersuchten Wohntürmen, eine Wohnform für Mittelschichten. In der Befragung zeigt sich, dass dem Wohnen, als Lebensbereich, eine insgesamt sehr hohe Bedeutung zugemessen wird. Zentrale Inhalte sind Geborgenheit, Rückzug und Intimität, Wohnen im Grünen, aber auch eine zentrumsnahe Lage. Durch die Befragung konnten spezifische Wohnumilieus identifiziert und gezeigt werden, dass „Materialisten“, d.h. Personen, die auf beruflichen Erfolg und materiellen Lebensstil, und „Kreative“, zum Beispiel neue Selbständige, jene Wohnumilieus sind, die sich am stärksten vom Wohnen im Wohnturm angesprochen fühlen. Für beide Milieus ist ein individualisierter Lebens- und Wohnstil kennzeichnend, ohne ausgeprägte Ortsbindung und mit sozialen Beziehungsstrukturen, die sich über den Stadtraum ausstrecken. Familien oder Personen, die einen weniger privatisierten und individualisierten Lebens- und Wohnstil pflegen, fühlen sich durch das Wohnen im Wohnturm weniger angesprochen und äußern seltener eine dauerhafte Bleibeabsicht. Hochpreisige Segmente stützen die Orientierung nach Innen und in die Privatheit („für sich bleiben“), Eigentum verstärkt das Interesse an Werterhaltung, das Bedürfnis nach aktiver Nachbarschaft ist wenig ausgeprägt.

Soziale und technische Verwundbarkeit

Das Wohnen im Hochhaus ist in den untersuchten Türmen durch fragile soziale Kohäsion gekennzeichnet. Radius und Intensität der nachbarschaftlichen Beziehungen und Aktivitäten sind eingeschränkt: Rund die Hälfte der Befragten berichtet keine wie immer gesteuerten Kontakte mit den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern. Gemeinschaftliche Aktivitäten unter Nachbarn sind selektiv. In manchen Wohntürmen stärker ausgeprägt sind Mechanismen der sozialen Kontrolle (gemeinsames Achten auf Ordnung, Sauberkeit, Sicherheit). Eine stärkere Beteiligung an gemeinschaftlichen Aktivitäten, einschließlich in der Organisation der MieterInneninteressen konnte nur in einem der

untersuchten Wohntürme beobachtet werden, und zwar im Zusammenhang mit einem Konflikt mit dem Hauseigentümer. Gemeinschaftsräume werden – bis auf den Pool am Dach, welcher ein zentrales Ausstattungselement bildet, und Infrastrukturen zur Bewältigung des Haushalts wie Waschküchen – generell nicht so stark angenommen oder eher als ein Prestigefaktor angesehen (z.B. hauseigene Fitness-Räume oder Wellnessbereiche). Sofern ein Wunsch nach gemeinschaftlichen Aktivitäten, ist dieser eher lebensstilorientiert (z.B. Walkinggruppen). Ein Ort der Begegnung ist der Lift, der jedoch zugleich einen Unsicherheitsfaktor darstellt. Wohntürme sind so gesehen durch soziale Verwundbarkeit gekennzeichnet. Dies zeigt sich nicht nur in den Begegnungssituationen voneinander fremder BewohnerInnen bzw. Nachbarn, sondern auch in Bezug auf die Zugänglichkeit der Gebäude: Hochhäuser mit Mischnutzung (Arztpraxen, soziale Einrichtungen, Gastronomie) scheinen Vandalismus, Verschmutzung, Einbrüchen, aber auch gefühlter Unsicherheit stärker ausgesetzt. Wie die Befragung zeigt, fördert eine fixe professionelle Hausbetreuung das subjektive Sicherheitsgefühl und erfüllt zudem eine vitale Vernetzungs- und Informationsfunktion, was sich wiederum insgesamt positiv auf die Wohnzufriedenheit auswirkt.

Wohnhochhäuser sind auch technisch vulnerable Baukörper, technische Sicherheit bildet ein zentrales Thema für die Bewohnerinnen und Bewohner. Dies betrifft nicht nur die notwendige Erschließung der Wohnungen mittels Aufzügen, sondern auch Faktoren wie Feuermeldeanlage, Zentralheizungen oder Lüftungsanlagen. All diese Ausstattungsmerkmale müssen ständig gewartet, erneuert und kontrolliert werden und bilden einen im Vergleich zum traditionellen Wohnbau enormen Kostenfaktor, und zwar sowohl für die Bauträger als auch für die Bewohnerschaft. Die Einrichtung von fixen Objekt- und Hausbetreuern, als modernes Facility Management, erhöht sowohl objektiv, etwa durch rascheres Erkennen von und Reagieren auf Gebrechen, als auch subjektiv die Sicherheit und vermindert Kosten durch die Früherkennung technischer Gebrechen. Eine fixe Hausbetreuung fungiert

zudem als Ansprechpartner für die Bewohnerschaft und trägt auf diese Weise nicht nur zur Werterhaltung des Gebäudes, sondern auch zur BewohnerInnenzufriedenheit bei.

Stadträumliche Einbettung als Schlüsselfrage

Eine zentrale Thematik des Wohnens im Wohnhochhaus ist die stadträumliche Einbettung. Viele der Wohnbauten entstehen in neuen urbanen Stadtteilzentren oder neu aufgeschlossenen Gewerbegebieten nach dem Modell der polyzentrischen Stadt. Der öffentliche Raum des Stadtquartiers ist vielfach gekennzeichnet von versiegelten Flächen, ohne Aufenthaltsqualität, mit Individualverkehr und hoher Lärmbelastung, es handelt sich oftmals um Viertel ohne Wiedererkennungswert. Durch die Freiraumgestaltung und Ausstattung der Hochhäuser (mit Shopping Malls etwa) wird die Inselwirkung der Hochhäuser verstärkt. In den untersuchten Wohnhochhäusern zeigt sich eine gewisse Konzeptlosigkeit, oftmals sind die Freiräume so gestaltet, dass sie nur eine transitorische oder repräsentative Funktion erfüllen; teilweise entsprechen sie nicht den gesetzlichen Mindestanforderungen. Hier zeigen sich besonders nachteilige Seiten des Investoren-Städtebaus. Bauträger könnten stärker in die Pflicht genommen werden, Freiräume zu schaffen mit Aufenthaltsqualität auch für die Nachbarschaften in der Umgebung.





Vortragende und AutorInnen



DIⁱⁿ Anna Detzlhofer

Landschaftsarchitektin und Mitbegründerin des Büros DnD Landschaftsplanung. Anna Detzlhofer ist Mitglied im Grundstücksbeirat des wohnfonds wien sowie im Gestaltungsbeirat der ASFINAG und war lange als Lehrbeauftragte am Institut für Architektur und Landschaft der TU Graz sowie als Universitätsassistentin am Institut für Landschaftsgestaltung der Boku Wien tätig.



Cornelia Dlabaja Bakk. MA

Soziologin mit den Schwerpunkten Stadtforschung, Raum- und Planungssoziologie sowie Ungleichheitsforschung. Gegenwärtig arbeitet sie an der Universität Wien am Institut für Soziologie im Bereich Wohnbau-forschung. Mitinitiatorin der Marie Jahoda Summer School „Public Spaces and Inequalities in Transition – Rethinking the Urban Fabric“ und Sprecherin der Sektion Soziale Ungleichheit der Österreichischen Gesellschaft für Soziologie.



DIⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Stephanie Drlik

Landschaftsarchitektin. Stephanie Drlik ist Gründerin des Büros zur Vermittlung und theoretischen Auseinandersetzung mit Landschaftsarchitektur „la propos“ und war wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Universität für Bodenkultur Wien.



Dr. Raimund Gutmann

Gründer und Leiter des Instituts wohnbund:consult, das als interdisziplinäres „Büro für Stadt.Raum.Entwicklung“ aktuelle stadt- und wohnsoziologische Themen im Rahmen anwendungsorientierter Forschung, Entwicklung und Beratung bearbeitet. Dazu zählen u.a. auch Trendanalysen sowie Fragen der sozialen Stadtentwicklung und des Quartiersmanagements. Durchführung zahlreicher Studien und Forschungsprojekte im Auftrag von Bund, Ländern, Kommunen und Wohnbauträgern. Publikationen und Lehraufträge.



DIⁿ Mag.^a Margarete Huber

Raumplanerin und Psychologin, Mitarbeiterin bei wohnbund:consult – Büro für Stadt.Raum.Entwicklung mit den Arbeitsschwerpunkten Besiedlungsmanagement, angewandte Sozialforschung, Partizipation, Wohn- und Lebenszufriedenheit, Raum- und Stadtforschung sowie Mobilität.



Dr. Felix Josef

Kommunikationswissenschaftler und Marktforschungskonsultent, Geschäftsführer des Instituts Triconsult, wirtschaftsanalytische Forschung sowie der Triprojekt ProjektentwicklungsgmbH. Lehr und Vortragstätigkeiten u.a. am Institut für Publizistik und Kommunikationswissenschaft der Universität Wien, am MCI Innsbruck und an der Werbeakademie.



Rudi Kohoutek

Architekt und Soziologe; freischaffender Stadtforscher, Urbanist und Mitbegründer der „Urbanen Initiativen“, einer Diskussions- und Aktionsgruppe für Stadtentwicklung. Forschungs- und Beratungstätigkeit zu Planungsverfahren und -instrumenten, Stadtteilentwicklung und Stadtgestaltung, Wohnqualität, temporäre Nutzungen, Nachkriegsmoderne und Avantgarde.



Prof. Dipl.-Ing. Martin zur Nedden

Wissenschaftlicher Direktor und Geschäftsführer des Deutschen Instituts für Urbanistik und Honorarprofessor für Stadtentwicklung und Regionalplanung an der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur (HTWK) Leipzig. Martin zur Nedden war langjähriger Bürgermeister und Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig (2006–2013) sowie Stadtbaurat der Stadt Bochum (2006–1999).



Univ.-Prof. Dr. Christoph Reinprecht

Professor für Soziologie an der Universität Wien und assoziierter Wissenschaftler am Laboratoire Architecture Ville Urbanisme Environnement (LAVUE) in Paris. In seiner Forschungstätigkeit beschäftigt sich Christoph Reinprecht u.a. mit der Transformation des Sozialen, Fragen der sozialen Ungleichheit sowie Themen im Bereich der angewandten Stadt- und Migrationsforschung.

Impressum

Herausgeber

Magistrat der Stadt Wien – Magistratsabteilung 50
Referat Wohnbauforschung und internationale Beziehungen
www.wohnbauforschung.at

Redaktion

europaforum wien – Zentrum für Städtedialog und Europapolitik
www.europaforum.or.at

Grafische Gestaltung

Nele Steinborn, www.steinborn.at

Fotos

Cover: W. Leeb | S. 2, 36, 37: PID / W. Schaub-Walzer
S. 4: PID / Kromus | S. 20 oben: W. Leeb, S. 20 unten: Drlik
S. 21, 23: W. Leeb | S. 27, 29: Rudolf Kohoutek

Druck

Remaprint Litteradruck, Wien