

NEUE WEGE DER PLANUNGSKULTUR

Das „Kooperationsprogramm“ der Wohnbauinitiative für die Seestadt Aspern

ERGEBNISSE DER EVALUATION



CALL – DIE WOHNBAUINITIATIVE

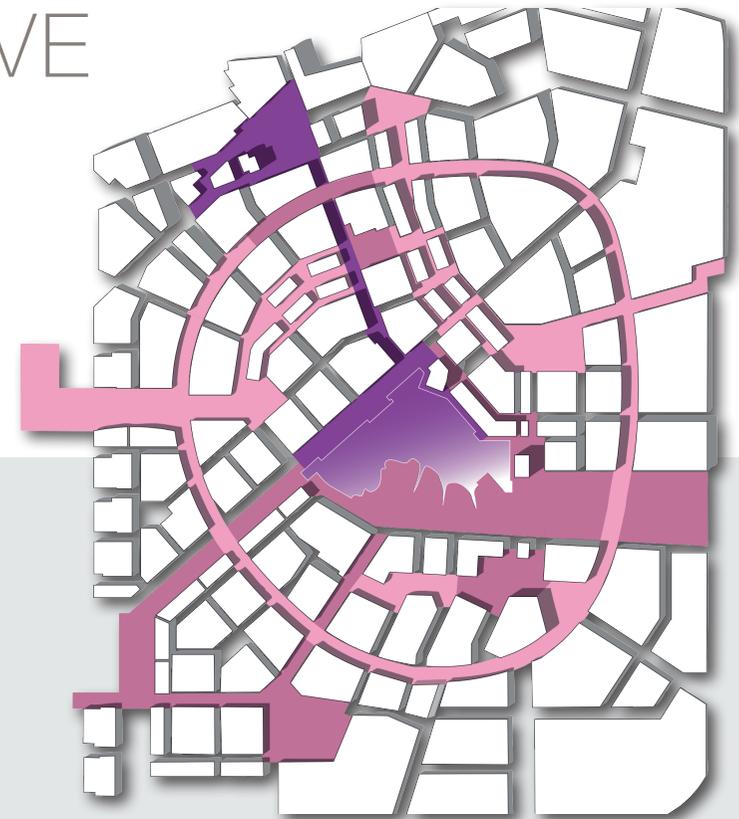
Aufruf an gemeinnützige Bauvereinigungen und gewerbliche Bauträger zur Bereitstellung leistbarer Wohnungen.

Leistungen der Stadt

- Finanzmittel zur Senkung der Kapitalkosten
- Liegenschaften zu Bedingungen des geförderten Wohnbaus

Leistungen der Partner-Konsortien

- verbleibende Finanzierung
- weitere Liegenschaften
- Obergrenzen bei Miete und Eigenmitteln
- Qualitätsstandards



WOHNBAUINITIATIVE – EXTERNE FACHKOMPETENZ



- Aspern-Beirat
- Beirat Wohnbauinitiative, Mitglieder aus dem Aspern-Beirat
- Experten

QUALITÄTSSICHERUNG DURCH BEIRÄTE

Aspern-Qualitätsbeirat (7 Mitglieder)

- Sicherung der Qualitätsansprüche durch Begleitung einzelner Projekte

Beirat Wohnbauinitiative (6 ständige Mitglieder)

- Prüfung der Projekte der Wohnbauinitiative, Grundlage für die Darlehensgewährung der Stadt

Beirat Wohnbauinitiative Aspern (5 Mitglieder)

Kooptierte Beiratsmitglieder

(3 Mitglieder, darunter 2 des Aspern-Beirats)

- **aktive Teilnahme am Planungsprozess**
- Prüfung der einzelnen Projekte und Empfehlungen bei der Schlusskonferenz

QUALITÄTSSICHERUNG DURCH EXPERTEN

Experten der Wohnbauinitiative für Aspern

3 Experten unterschiedlicher Disziplinen,
darunter ein Mitglied des Aspern-Beirats

- aktive Teilnahme am Planungsprozess in
allen Phasen

WOHNBAUINITIATIVE IN ASPERN

- 9 gemeinnützige Bauträger
- 1.500 Wohnungen



VEREINBARUNGEN DER BAUTRÄGER UND SICHERUNG DER QUALITÄT

Vereinbarungen der Bauträger

- Aufteilung der Bauplätze
- Projektsteuerung durch die Sozialbau AG
- Teilnahme an einem „Kooperationsprogramm“ zur Sicherung der Qualität

Sicherung der Qualität

- durch Kooperation aller Beteiligten
- Hintergrund: wirtschaftliche und soziale Ziele der Bauträger

KOOPERATION – SINN UND ZWECK

- Bewältigung komplexer Aufgaben
- Reduzierung von Kosten bei gleich hoher Qualität durch gemeinsame Nutzung von Ressourcen
- Gewinn an Erfahrung und Wissen
- Gewinn an Arbeitsqualität/ Lebensqualität

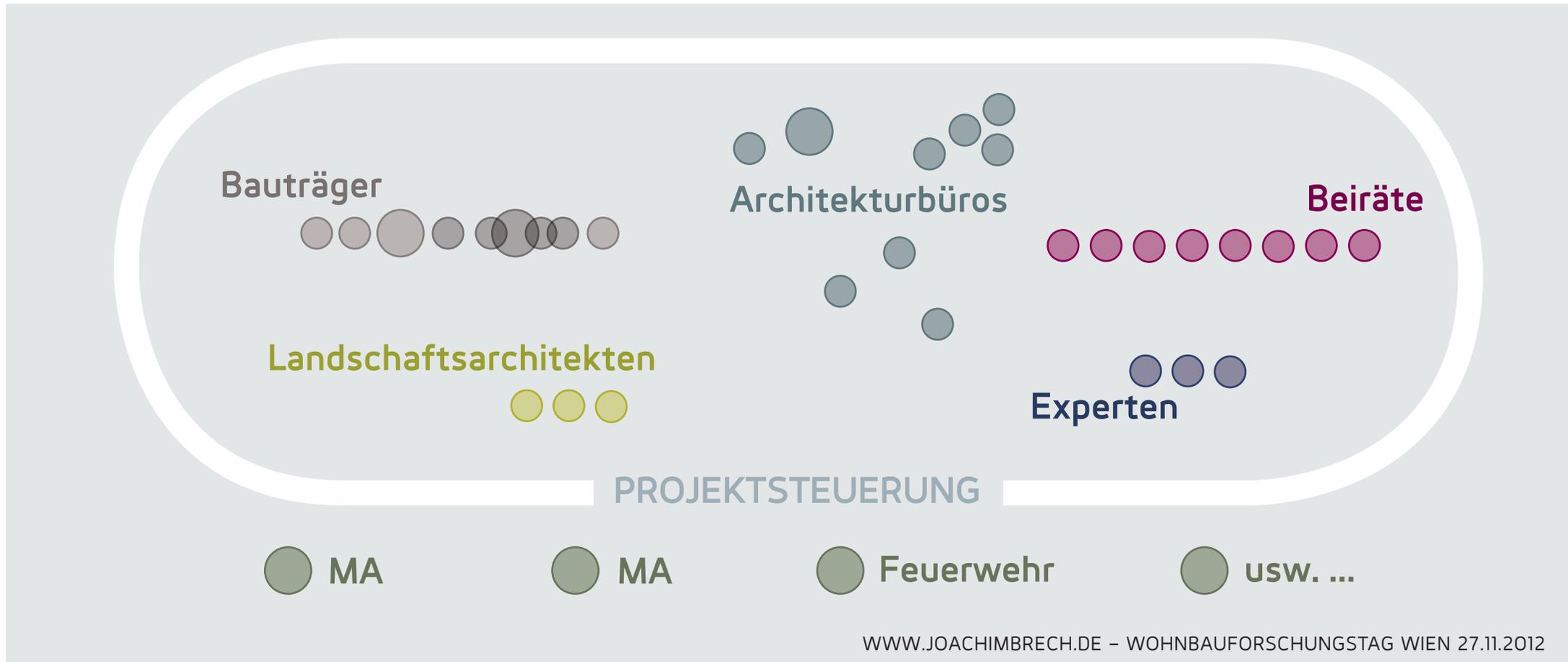
KOOPERATION – VORAUSSETZUNGEN

- klare Definition des Unternehmensprofils:
Unternehmensidentität
- „zeitgemäße“ interne Unternehmensstruktur:
Kompetenz der Mitarbeiter
- genaue Bestimmung der Ziele und der
Kooperationsfelder: Zielvereinbarungen
und Regeln für die Kooperation
- Bereitschaft, einen Teil der Souveränität
für einen bestimmten Zeitraum abzutreten
- Gleichberechtigung der Partner
trotz Unterschiedlichkeit
- gegenseitiges Vertrauen der Partner

„KOOPERATIONSPROGRAMM“ – ZEITVERLAUF

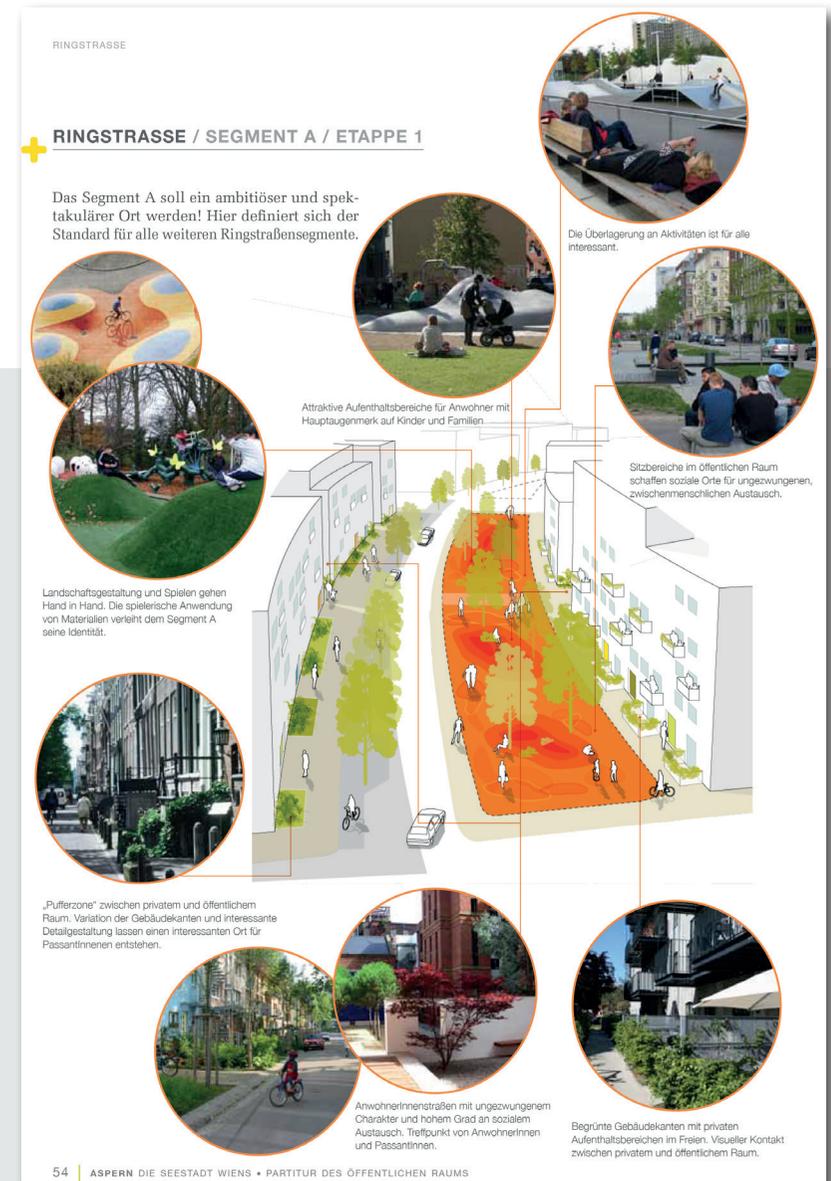
- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| – Formulierung des Programms | 2011 (Oktober) |
| – Auswahl der Planungsteams | 2011 (Oktober) |
| – Start der Kooperation | 2011 (November) |
| – Abschlusskonferenz des Beirats | 2012 (März) |
| – Einreichung der Pläne | 2012 (Mai) |

DAS SYSTEM DER KOOPERATIONSPARTNER



ASPERN – DOKUMENTE

- Masterplan
- Partitur des öffentlichen Raums
- Widmung
- Interpretation Urbanität im Kooperationsprogramm



ASPERN – KRITERIEN URBANITÄT



- Orientierung der Wohnungen zur Straße
- Kleinteiligkeit
- Adressbildung

- Raumgrenzen zwischen öffentlichen und halböffentlichen Räumen
- Privatheit der Wohnungen
- Wirtschaftlichkeit: Flächenökonomie, Baustrukturen

ASPERN – WESHALB KOOPERATION?

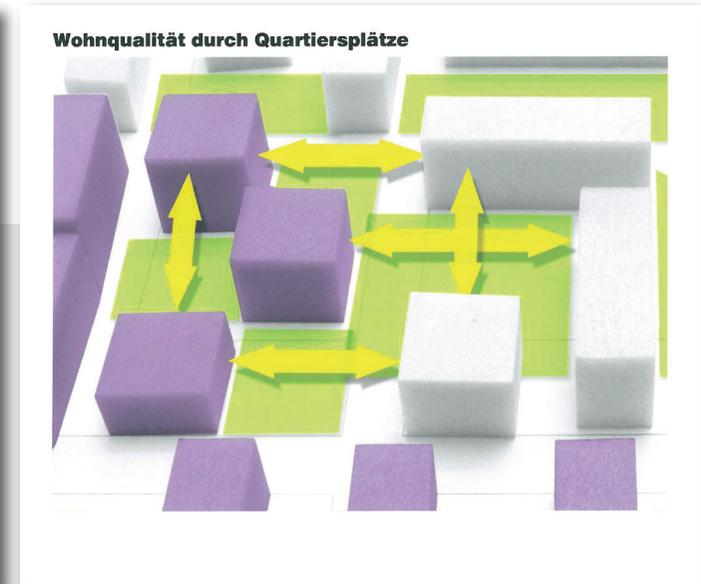
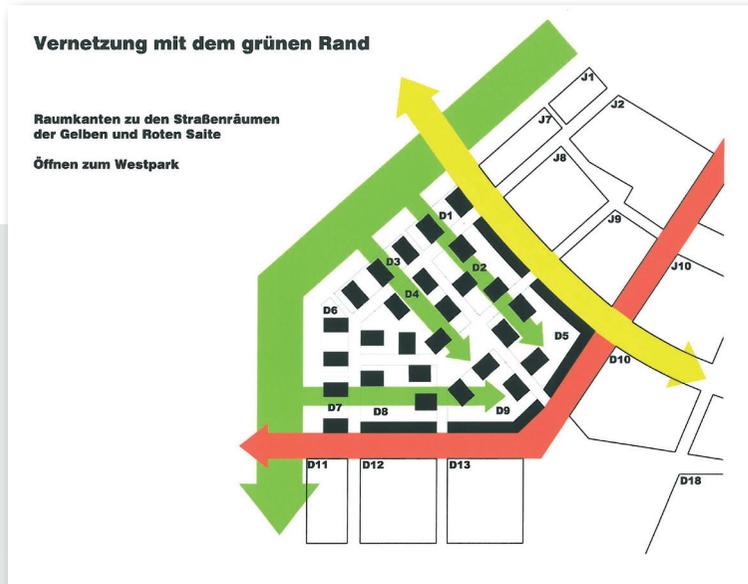


- Die urbane Stadt ist kein Patchwork unterschiedlicher Architekturen.
- Die Qualität des Einzelnen ergibt sich nur im Kontext zum Gesamten, der Wert des Einzelnen hängt vom Wert des Benachbarten ab.

PHASEN DES KOOPERATIONSPROGRAMMS – ÜBERSICHT

- 1 Mitwirkung der Bauträger, Planer und Experten bei der Zielfindung**
- 2 Kooperative Ideenfindung für alle Baufelder**
- 3 Intermediäre Planungsberatung**
- 4 Beurteilung durch den Beirat Wohnbauinitiative**

PHASE 1: MITWIRKUNG BEI DER ZIELFINDUNG



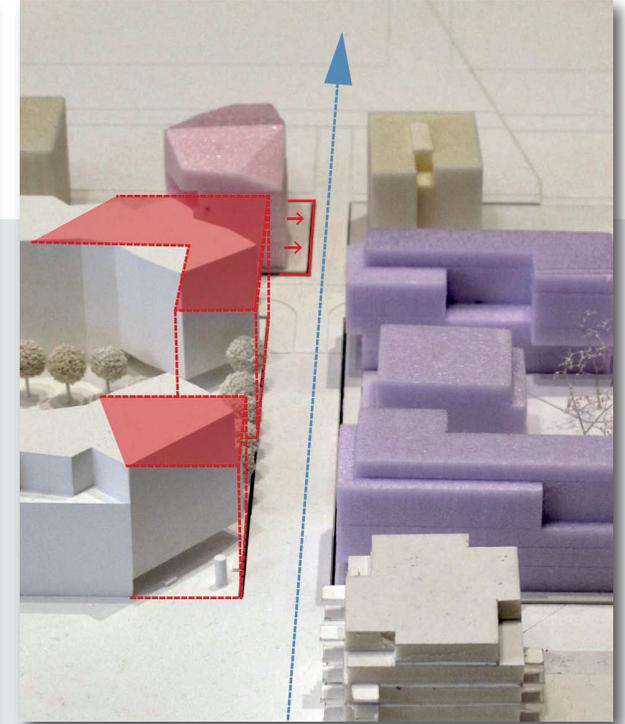
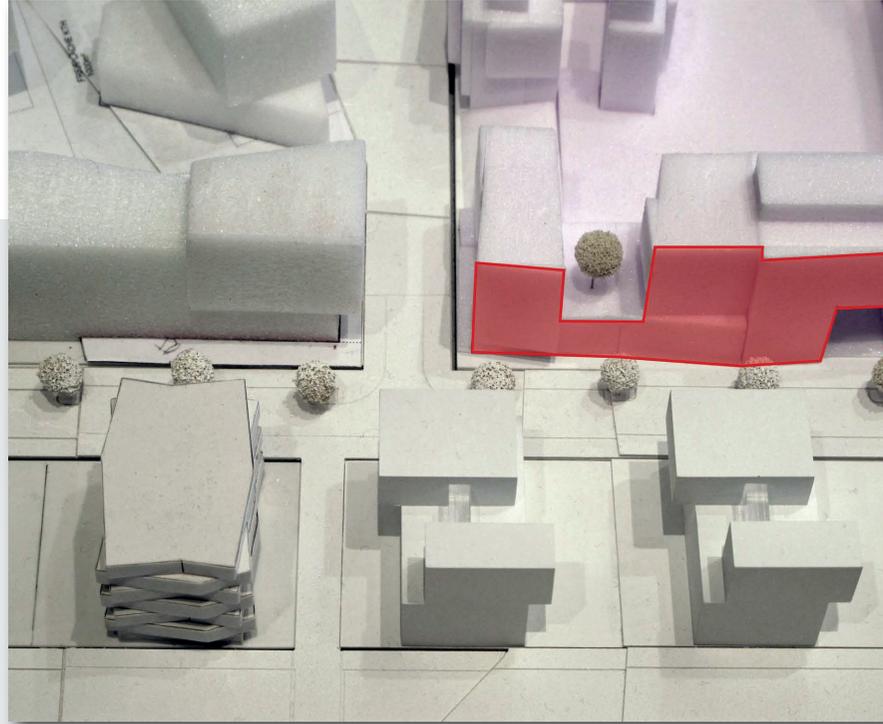
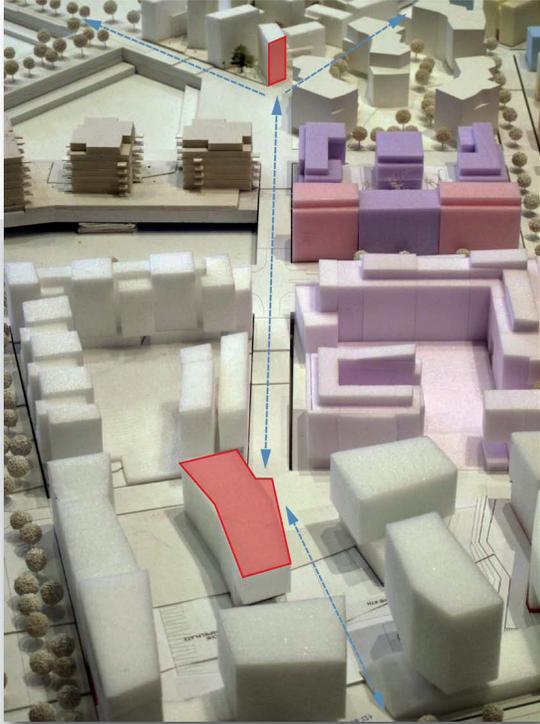
- Vermittlung der allgemeinen Ziele
- Operationalisierung der Ziele
- Optionen innerhalb der Widmung

PHASE 2: KOOPERATIVE IDEENFINDUNG

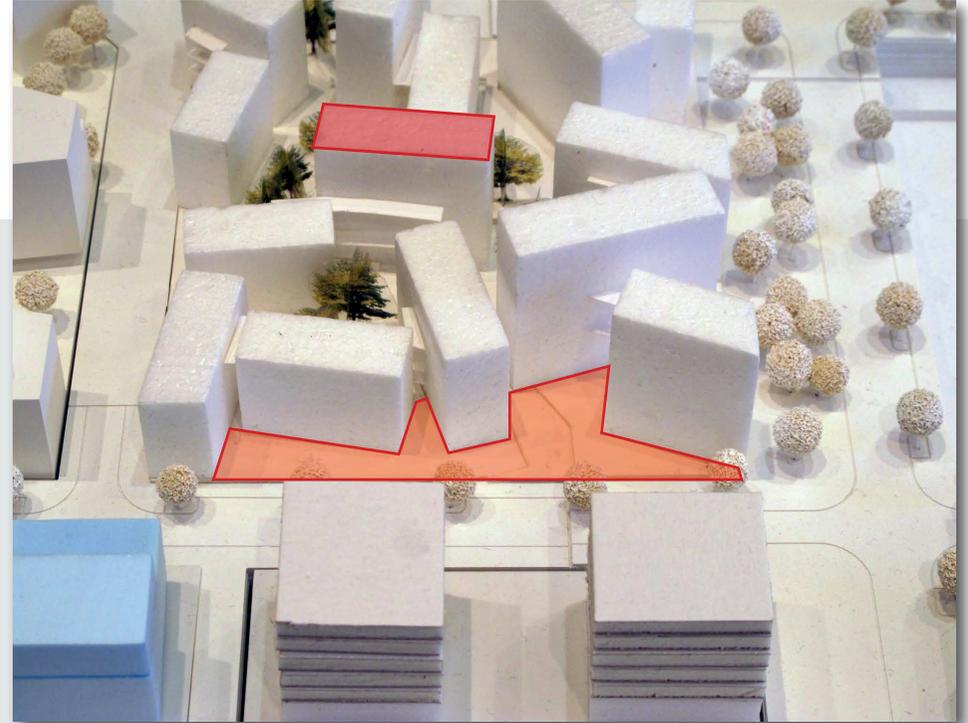
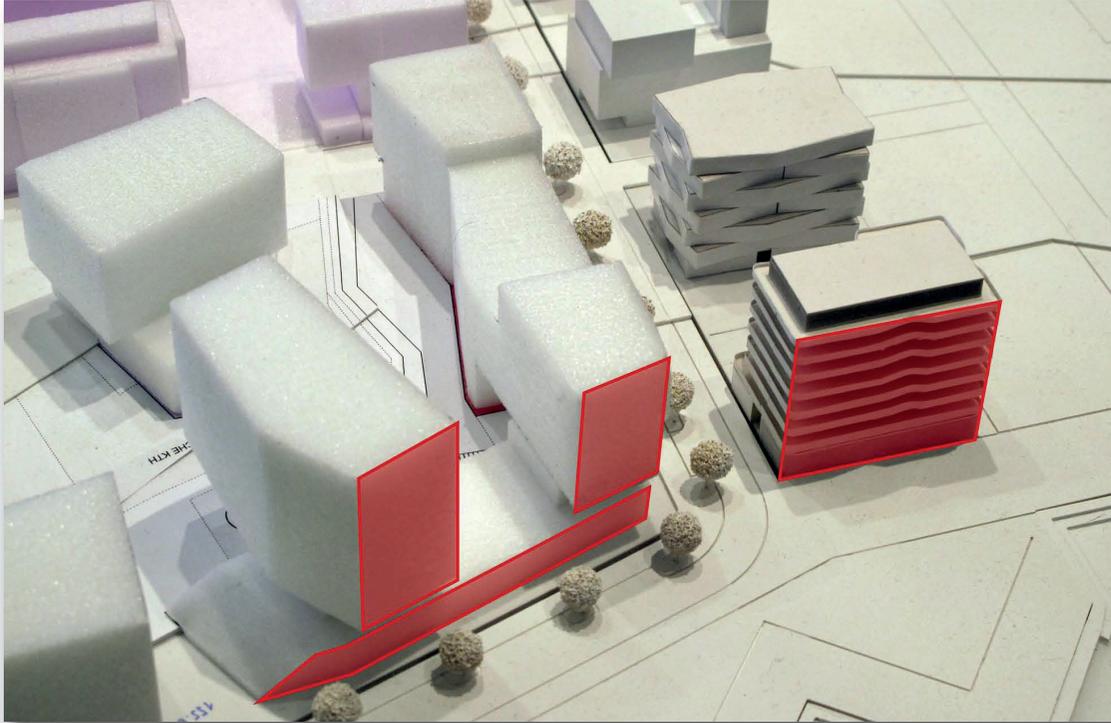


- Kontext zwischen den einzelnen Baufeldern:
„Vielfalt und Einheit“
- Bearbeitung der räumlichen Schnittlinien:
Freiraumplanung, Stellung von Baukörpern,
Hauserschließungen etc.

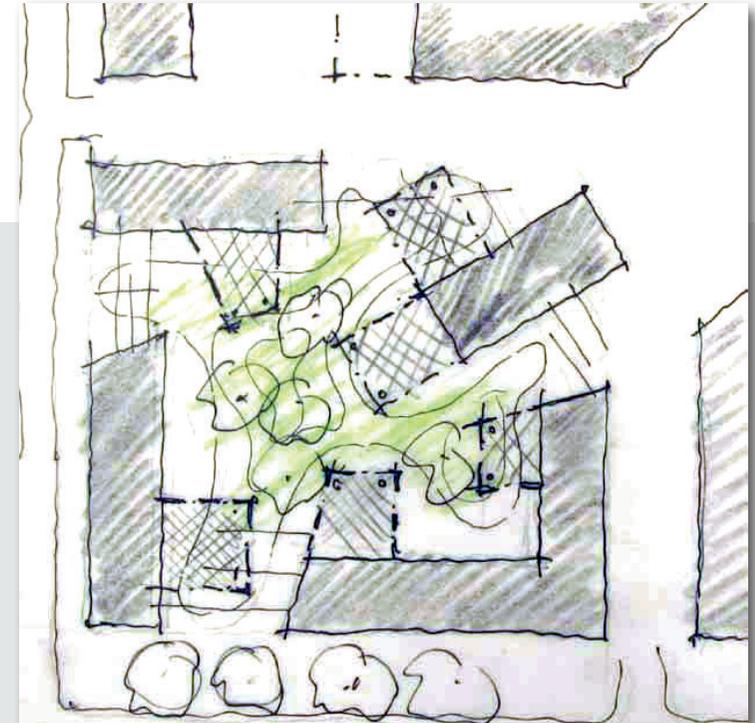
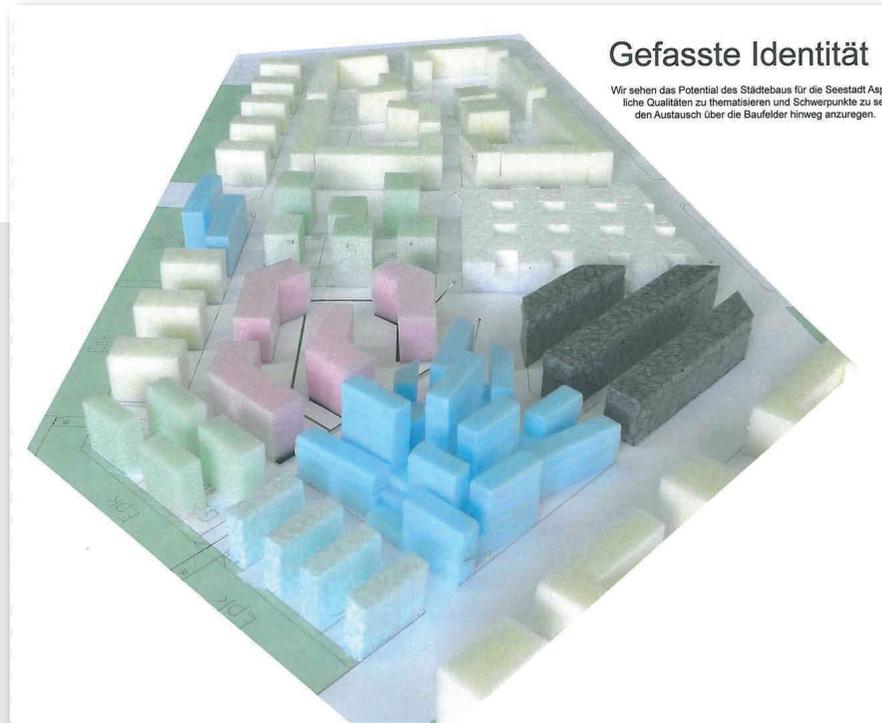
PHASE 2: KOOPERATIVE IDEENFINDUNG



PHASE 2: KOOPERATIVE IDEENFINDUNG



PHASE 2: KOOPERATIVE IDEENFINDUNG



PHASE 3: ENTWURFSBERATUNG

- Kooperation der Teams benachbarter Bauplätze
- Beratung der Teams durch die **Experten und Beiräte**



PHASE 4: BEURTEILUNG DURCH DEN BEIRAT

- Präsentation aller Entwürfe
- Meinungsbildung des Beirats
- gemeinsame lösungsorientierte Diskussion



EVALUATION – METHODE

- 20 Interviews mit Bauträgern, Planern, Experten, Beiräten, Magistratsverwaltung
- teilnehmende Beobachtung



VORAUSSETZUNG: EIN GEMEINSAMES ZIEL, EINE GEMEINSAME SPRACHE

- Verständigung: Ziele nur gemeinsam zu erreichen
- intensiver Diskurs über Ziele, Mittel und Wege beim Start
- Transformieren der Ziele in die Bild- und Zeichensprache der Kooperationspartner
- Kooperation schon beim städtebaulichen Entwurf



VORAUSSETZUNG: KOOPERATIONSBEREITSCHAFT

- Verständnis als System gleichberechtigter Partner
- Kooperationskompetenz
- Bereitschaft, Souveränität teilweise einzuschränken



VORAUSSETZUNG: STEUERUNG UND REGELN STATT SANKTIONEN

- Qualifizierte Projektsteuerung durch ein selbst investierendes Unternehmen
- Regeln für die Kooperation
- Geschäftsordnung für Experten und Beirat
- Vetorecht für den Beirat



KOOPERATION PRAGMATISCH: SCHNITTSTELLEN BEI DER PLANUNG

- Bearbeitung der Schnittstellen mit Beginn der Planung
- ad-hoc-Rückkoppelung zu den städtischen Ämtern im Prozess
- ständige Überprüfung der angestrebten städtebaulichen Ziele
- keine Nachjustierungen
- Brücke zwischen städtebaulichem und Hochbauentwurf



KOOPERATION: MONETÄRER UND IDEELLER GEWINN

- Reduzierung der Planungskosten
- Gewinn an Zeit
- Chance für Einsparungen bei Baukosten

- Professionalisierung für künftige Arbeitsweisen
- Erlernen von Kommunikationskompetenz
- Freude an der Arbeit



KOOPERATION: GEWINN AN LEGITIMATION

- Offenheit und Transparenz
- Beteiligung von Experten und Beiräten beim Planungsprozess
- öffentliche abschließende Beiratssitzung
- Chancen für Innovation für neue Verfahren



EVALUATION – AUSBLICK

- Bei der Quartiersentwicklung und für städtebauliche Konfigurationen ist Kooperation unverzichtbar
- Wenn mit der Widmung kein strenges Regelwerk vorliegt ist Kooperation beim Gebäudeentwurf unverzichtbar
- Kooperation und Wettbewerb kann man nur verknüpfen, wenn dieser grundlegend reformiert wird
- Wettbewerb birgt Risiken, Kooperation bietet als zeitgemäße Arbeitsweise Chancen für Qualität und Innovation

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!