



GRÜN- UND FREIFLÄCHEN IM WOHNBAU BEI KNAPPEN MITTELN

Titel	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN IM WOHNBAU BEI KNAPPEN MITTELN Soziale, urbane und ökologische Trends und Kosten
Auftraggeber	Amt der Wiener Landesregierung Magistratsabteilung 50 / Wohnbauforschung Dr. Wolfgang Förster / Mag. Dr. Georg Fellner / DI Christian Kubesch
Bearbeitung	Dipl. Ing. ⁱⁿ Dr. ⁱⁿ Gisa Ruland, Technisches Büro für Landschafts- und Freiraumplanung / Rudolf Kohoutek, Stadtforschung
Mitarbeit	Dara Fischer / BA Bakk.techn. Isabella Grandl
Layout	Jakob Braun, Jürgen Höfler
Fotos	wenn nicht anders gekennzeichnet Rudolf Kohoutek, Gisa Ruland
Fertigstellung	November 2012
Ort	Wien

Wir bedanken uns bei allen InterviewpartnerInnen, die die Arbeit des Teams unterstützten und wertvolle Anregungen und Ideen einbrachten.

1	Einleitung	07	4	Kosten des Freiraums	43
1.1	Hintergrund / Zielsetzung	09	4.1	Kosten für die Errichtung	45
1.2	Fragestellung	09	4.1.1	Welche Kosten fallen an?	45
1.3	Methodik	11	4.1.2	Welche Aspekte spielen im Zusammenhang mit den Kosten für den Freiraum noch eine Rolle?	48
2	Qualitäten der Freiräume im mehrgeschossigen Wohnbau	13	4.2	Gibt es Einsparmöglichkeiten?	50
2.1	Allgemeine Qualitätsvorstellungen zu Freiräumen im Wohnbau	15	4.2.1	Städtebauliche Dimension und Kostenersparnis	50
2.2	Zehn Gebote der Qualität von Grün- und Freiflächen	16	4.2.2	Schwache Einbindung der Grün- und Freiraumplanung in das Verfahren	51
2.2.1	Soziale Aspekte von Grünräumen	17	4.2.3	Einsparungsdiskussion im Laufe der Projektentwicklung	52
2.2.2	Ökologische Aspekte von Grünräumen	19	4.2.4	Ausschreibung und Bauleitung	53
2.2.3	Ökonomische Aspekte von Grünräumen	19	4.2.5	Realisierung der Freiräume und Kostenersparnis	53
2.2.4	Einbindung der Grünräume in das raumplanerische und städtebauliche Planungssystem	20	4.2.6	Pflegekosten sparen?	56
2.3	Wertermittlung von Grün- und Freiräumen in der Stadt	21	5	Rahmenbedingungen für den Freiraum: Städtebau und Wohnbau-förderung	67
2.3.1	Bedeutung von Freiräumen und Grünflächen in deutschen Groß- und Mittelstädten für den Wert von Grundstücken und Immobilien (Gruehn et. al.)	21	5.1	Städtebaulicher Rahmen	59
2.3.2	Grün als Marktwert (Trolf)	23	5.2	Gesetzlicher Rahmen: Wiener Bauordnung	64
2.3.3	Einschätzung	24	5.3	Instrumenteller und finanzieller Rahmen: Die Wohnbauförderung	65
2.4	Wechselwirkung zwischen Grün- und Freiflächen innerhalb der Wohnanlagen und dem stadträumlichen Umfeld	24	5.4	Entwicklung auf dem Bauplatz	67
3	Neue Herausforderungen für den Freiraum - Rahmenbedingungen	27	5.5	Auswirkungen auf Qualität und Kosten im Freiraum	70
3.1	Hoher realer bzw. prognostizierter Bevölkerungszwachs in Wien	29	5.6	Neues Modell: Kooperative Planungsverfahren	71
3.2	Knappheit und Preise der Grundstücke für den Wohnbau	29	6	Planung und Umsetzung der Freiräume auf dem Bauplatz	75
3.3	Tendenzen zur städtebaulichen Verdichtung	31	6.1	Spielräume der Planung und Umsetzung	77
3.4	Steigende Baukosten	31	6.2	Ablauf / Phasen	78
3.5	Stagnation der Haushaltseinkommen	32	6.3	Koordination / Abstimmungsbedarf	79
3.6	Höhere ökologische Anforderungen	33	6.4	Einreichung	81
3.7	Individuelle versus gemeinschaftliche Ansprüche an Grünflächen und Freiräume im mehrgeschossigen Wohnbau	40	6.5	Leistungsbild der LandschaftsarchitektInnen	81
			6.6	Ausschreibung: „Ein Stück Garten“	82
			6.7	Leitdetails	85
			6.8	Einzelausschreibung versus Generalunternehmer	86
			6.9	Anbote / Einsparungen	87
			6.10	Bauabwicklung	88

7	Pflege und Betrieb der Freiräume	97	9	Grün „trotz“ knapper Mittel: Schlussfolgerungen	135
7.1	Das Ende der Baustelle ist der Anfang des Grüns	99	9.1	Eigenlogik der Grün- und Freiflächen	137
7.2	Wahl der Gestaltung und Grünraumelemente in Hinblick auf Pflege	100	9.2	Städtebauliche Rahmenbedingungen für Grün- und Freiflächen	137
7.3	Organisation der Pflege	106	9.3	Höheres Gewicht der Freiraumplanung in der Projekt- abwicklung	140
8	Fallstudien	105	9.4	Bessere Organisation und Qualität in der Pflege der Grün- und Freiflächen	141
8.1	Wohnhausanlage Dirmhirngasse 88	108	9.5	Grün- und Freiflächen bei stärkerer Verdichtung	142
8.1.1	Generelle Informationen zum Projekt	109	9.6	Weißer Flächen	142
8.1.2	Stadträumliche Einbindung des Projekts	109	9.7	Ökologie als Umwegrentabilität für den Wohnbau	144
8.1.3	Städtebaulicher Entwicklungsprozess	109	9.8	Evaluierung und Best Practices	145
8.1.4	Entwicklung der Grün- und Freiräume	112	9.9	Keine Einsparungen bei Grün- und Freiflächen	145
8.1.5	Planungsverlauf aus Sicht der LandschaftsplanerInnen	113			
8.1.6	Kosten des Projektes	114			
8.1.7	Schlussfolgerungen	114			
8.2	Wohnhausanlage Engerthstraße 143 - 147	116			
8.2.1	Generelle Informationen zum Projekt	117			
8.2.2	Stadträumliche Einbindung des Projekts	117			
8.2.3	Städtebaulicher Entwicklungsprozess	118			
8.2.4	Entwicklung der Grün- und Freiräume	119			
8.2.5	Planungsverlauf aus Sicht der LandschaftsplanerInnen	120			
8.2.6	Kosten des Projektes	120			
8.2.7	Schlussfolgerungen	121			
8.3	Kabelwerk	124			
8.3.1	Generelle Informationen zum Projekt	125			
8.3.2	Stadträumliche Einbindung des Projekts	125			
8.3.3	Städtebaulicher Entwicklungsprozess	126			
8.3.4	Entwicklung der Grün- und Freiräume	128			
8.3.5	Planungsverlauf aus Sicht der LandschaftsplanerInnen	131			
8.3.6	Kosten des Projektes	132			
8.3.7	Schlussfolgerungen	132			
				Literatur	147
				Abbildungsverzeichnis	150
				Anhang	151
				Anhang 1 InterviewpartnerInnen	153
				Anhang 2 Interviewleitfaden	154



1 Einleitung

1 Einleitung

1.1 Hintergrund/Zielsetzungen

1.2 Fragestellungen

1.3 Methodik

Titel: Spielhof - Autofreie Mustersiedlung - 21- Bezirk

1 Einleitung

1.1 Hintergrund/Zielsetzungen

Hochwertige Grün- und Freiräume werden auch in dichter mehrgeschossiger Bebauung zunehmend als wichtig erachtet.¹

Der geförderte Wiener Wohnbau trägt diesem Umstand Rechnung, indem als Voraussetzung für die Zuteilung von Förderungsmitteln auch Qualitätskriterien für die Grün- und Freiräume eingeführt wurden und projektbezogen sowohl im Grundstücksbeirat wie in den Bauträgerwettbewerben verhandelt und gewichtet werden.

Durch die gestiegenen Baukosten und Grundstückspreise für den Wohnbau, den hohen Wohnungsbedarf infolge des Bevölkerungswachstums in Wien sowie die aktuell angestrebte Verdichtung des Wohnbaus auf innerstädtischen und infrastrukturell bereits erschlossenen Flächen kommen indessen die Grün- und Freiflächen unter Druck. Die Knappheit der öffentlichen und privaten Mittel in Verbindung mit der Gesamtkostenstruktur des Wohnbaus führt dementsprechend zu einer intensiven und kontrovers geführten Diskussion über die Möglichkeit, die Kosten für Grün- und Freiflächen im Wohnbau zu reduzieren.

Unter Berücksichtigung dieser erhöhten ökonomischen und der generellen ökologischen Anforderungen war es Zielsetzung der vorliegenden Studie, Aussagen zu den Qualitäten, Rahmenbedingungen und Verfahren im mehrgeschossigen Wiener Wohnbau bzw. im wohnungsbezogenen Städtebau im Hinblick auf die Kosten der Grün- und Freiraumgestaltung zu erarbeiten. Auf der Basis von Interviews mit ExpertInnen und AkteurInnen im Wiener Wohnbau sowie durch die Vertiefung in drei Fallstudien von geförderten Wohnprojekten sollen Aussagen über mögliche Einsparungspotentiale abgeleitet werden und in Beziehung zu Qualitäten und verfahrensmäßigen Rahmenbedingungen gesetzt werden.

1.2 Fragestellungen

Für die Untersuchung ergeben sich folgende Themenfelder und Fragestellungen, wobei stets der Fokus auf die Auswirkungen von externen Rahmenbedingungen, Instrumenten und Verfahren sowie Qualitätsdefinitionen auf die Kosten der Entwicklung, der Errichtung und der Pflege von Grün- und Freiflächen gerichtet bleibt:

- **Städtebauliche Rahmenbedingungen für die Grün- und Freiflächen**
Unterschiedliche Abfolgen und Instrumentierungen städtebaulicher Verfahren im Vorfeld der Erstellung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans; die rechtliche Verankerung im Wiener Baugesetz; Instrumente und Verfahren der Qualitätssicherung im Rahmen der Wohnbauförderung, des Grundstücksbeirates, der Bauträgerwettbewerbe sowie neue Strategien im Zusammenhang mit dem Wohnbau, z. B. die Wohnbauinitiative, haben Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten, die Qualität und die Kosten der Freiräume.
- **Zusammenhänge von Architekturkonzepten und Freiraumkonzepten**
Ausmaß und Form des Zusammenspiels bzw. der Auffassungsunterschiede von Architektur und Freiraum entscheiden über die Flächengrößen und -konstellationen für die Freiräume im Wohnumfeld.
- **Beteiligung der Freiraumplanung in der Projektentwicklung und Umsetzung**
Wann und wie kommen LandschaftsplanerInnen konkret in ein Projekt, wann endet ihr Auftrag? Rahmenbedingungen und Restriktionen für LandschaftsplanerInnen, insbesondere in der Detaillierung, der Ausschreibung von GeneralunternehmerInnen sowie in der Realisierungsphase auf dem Bauplatz entscheiden über freiraum-planerische Spielräume. Grün- und Freiräume stehen im Fokus des Kräfteverhältnisses von Bauträgern, ArchitektInnen und LandschaftsplanerInnen.

¹ In der letzten Lebensqualitätsstudie zur Situation in Wien im Jahr 2008 waren 82 Prozent der Befragten mit ihrer Wohnung sehr zufrieden. 32 Prozent wünschten sich mehr Grünflächen in ihrer direkten Wohnumgebung, was eine Steigerung dieses Wunsches von 6 Prozent gegenüber der Befragung aus dem Jahr 2003 bedeutete. 25 Prozent wünschten sich eine Innenhofbegrünung. Bei der Benotung der Grünflächen in der Wohnumgebung gab es unterschiedliche Noten je nach Wohnsituation: BewohnerInnen von Wohnhausanlagen bis 30 WE benoten mit durchschnittlich 3,0 (Schulnotensystem), BewohnerInnen größerer Wohnhausanlagen mit Freiflächen mit 2,6 und von Hauptmietwohnungen im privaten Eigentum mit 3,5. (vgl. Stadt Wien, 2009: 19-26)

- **Kostenstruktur - allgemeine Erfahrungswerte und falls möglich konkretere Zahlen**

Verhältnis von Baukosten und Errichtungskosten für den Freiraum: Ist der Freiraum ein Kostenfaktor und Spielraum für Einsparungen? Welche Auswirkungen haben günstige Konzepte auf die Pflege- und Instandhaltungskosten.

- **Benützung und Organisationsformen der Pflege der Grün- und Freiflächen**

Erfahrungen mit unterschiedlichen Pflege-Organisationsformen in Hinblick auf die Kostenstruktur für die Erhaltung der Gesamtobjekte.

Können Teilflächen für gesonderte Funktionen wie gemeinschaftlich genutzte Flächen oder MieterInnengärten die allgemeinen Entwicklungs- und Pflegekosten reduzieren?

- **Mindestanforderungen an den Freiraum**

Gibt es Minimalanforderungen an den Freiraum? Welche Qualitäten muss der Freiraum erfüllen? (Qualitätsdiskussion).

Tragen neue Nutzungsformen zur Steigerung der Qualität und gleichzeitig zur Reduktion der Kosten bei?

- **BürgerInnenbeteiligung**

Werden die zukünftigen/derzeitigen BewohnerInnen an der Entwicklung/Umgestaltung der Grün- und Freiräume beteiligt? - Wenn ja, wie? Die Rolle der LandschaftsplanerInnen bei der Beratung und Moderation im Rahmen der Aktivierung und Mitgestaltung der Freiräume durch die BewohnerInnen.

Einige der immer wieder genannten Parameter können im Rahmen der vorliegenden Studie empirisch nicht über allgemeine Eindrücke und Meinungen hinaus konkretisiert werden:

- Die allgemein postulierte hohe Bedeutung der Grün- und Freiflächen für die BewohnerInnen sowie für positive stadträumliche Wirkungen (wie Wohlbefinden, Wohnzufriedenheit, Gesundheit, Verbesserung ökologischer Kennziffern etc.).



oben: Gemeinschaftliche Spielräume - Bezirk Kammelweg, 21. Bezirk

unten: Dichter Stadtraum und trotzdem Platz zum Spielen - Bezirk Brauerei Ottakring, 16. Bezirk

Solche „Umwegrentabilitäten“ durch hochwertige bzw. adäquate Grün- und Freiflächengestaltung können über qualitative Tendenzen hinaus im Rahmen dieser Studie nicht monetär/quantifizierbar dargestellt werden. Ebenso ist die Relation dieser sozialen und ökologischen Dimensionen zu den Baukosten für die Grün- und Freiflächen und die laufenden Kosten für Pflege, Erneuerung, Umgestaltungen etc. derzeit kaum quantifizierbar. Beides betrifft mittel- bis langfristige Effekte und beinhaltet zahlreiche empirische Voraussetzungen (vergleichbare Daten in längeren Zeitreihen, Kopplung von messbaren Größen mit subjektiven Wahrnehmungen der BewohnerInnen etc.), sodass als Ziel der Studie zunächst die Konzeptualisierung solcher Effekte bzw. Wechselwirkungen angestrebt wird.

- Ein heikler Punkt in der „Ökonomie der Grün- und Freiflächen im mehrgeschossigen Wohnbau“ betrifft die Frage möglicher Einsparungen: Gibt es eventuell „überflüssige“ Elemente in der Grün- und Freiraumgestaltung, die kostenaufwändig sind, ohne einen in der Praxis entsprechenden Gebrauchswert zu bieten? Hier lassen sich möglicherweise einzelne Elemente benennen. Diesbezügliche Erfahrungen von ExpertInnen werden zusammengetragen.

1.3 Methodik

Die Breite der angesprochenen Themen soll als Bewertungsrahmen und in ihren Wechselbeziehungen überblicksartig behandelt werden, während die Relationen von Qualitäten und Verfahren zu den Kosten im Zentrum der Studie stehen.

Die Grundlage für die Analysen und Schlussfolgerungen der Studie beruhen auf vier Materialquellen bzw. Teilschritten:

- Auswertung vorhandener Unterlagen, soweit sie Aussagen zu den zentralen Fragestellungen - insbesondere zu Kosten, Wirtschaftlichkeit und Umwegrentabilitäten - enthalten.
- Auswertung von rund zwanzig ausführlichen qualitativen Inter-



oben: Zusammenspiel Architektur und Freiraum - 22. Bezirk - Pichlgasse
unten: Vielfältig genutzter Freiraum - 14. Bezirk - Sargfabrik

views mit relevanten öffentlichen und privaten AkteurInnen im Zusammenhang mit der Errichtung von Grün- und Freiflächen im Wohnbau, insbesondere mit BauträgerInnen, ArchitektInnen und FreiraumplanerInnen, in denen Fragen zur Organisation und zur Entwicklung von Wohnbauten und zu deren Errichtungs- und Betriebskosten vertieft werden.

- Untersuchung von drei städtebaulich und architektonisch sehr unterschiedlichen Fallbeispielen zu ausgewählten Wiener Wohnprojekten, die in Hinblick auf ihre Freiraumgestaltung in Bezug zu den Bau- und Pflegekosten und deren Relation zu den gewünschten bzw. geforderten Qualitäten analysiert werden.

Ergänzend sollen zwei ExpertInnen-Runden stattfinden, in denen Zwischenergebnisse der Studie vorgestellt, diskutiert und im Hinblick auf Schlussfolgerungen bzw. offene Fragen abgerundet werden sollen.



Treffpunkt im Stadtraum - 12. Bezirk - Kabelwerk



2 Qualitäten der Freiräume im mehrgeschossigen Wohnbau

2 Qualitäten der Freiräume im mehrgeschossigen Wohnbau

2.1 Allgemeine Qualitätsvorstellungen zu Freiräumen im Wohnbau

2.2 Zehn Gebote der Qualität von Grün- und Freiflächen

2.2.1 Soziale Aspekte von Grünräumen

2.2.2 Ökologische Aspekte von Grünräumen

2.2.3 Ökonomische Aspekte von Grünräumen

2.2.4 Einbindung der Grünräume in das raumplanerische und städtebauliche Planungssystem

2.3 Wertermittlung von Grün und Freiräumen in der Stadt

2.3.1 Bedeutung von Freiräumen und Grünflächen in deutschen Groß- und Mittelstädten für den Wert von Grundstücken und Immobilien (Gruehn et. al.)

2.3.2 Grün als Marktwert (Trolf)

2.2.3 Einschätzung

2.4 Wechselwirkung zwischen Grün- und Freiflächen innerhalb der Wohnanlagen und dem stadträumlichen Umfeld

2 Qualitäten der Freiräume im mehrgeschossigen Wohnbau

2.1 Allgemeine Qualitätsvorstellungen zu Freiräumen im Wohnbau

Die Literatur zum Thema Qualitäten von Grün- und Freiräumen ist umfangreich und zugleich sehr heterogen. Dass die Grün- und Freiräume in der heutigen Stadt eine große Bedeutung haben, wird allorts betont und ist weitgehend unwidersprochen. Schwieriger ist die Operationalisierung – und erst recht die Quantifizierung – der Grün- und Freiraumqualitäten. Die vorliegende Studie thematisiert die Kosten für Freiräume in mehrgeschossigen Wohnkomplexen und geht dabei von vorgefundenen Lösungsmodellen aus.

In Bezug auf die Freiraumqualitäten und die konkreten Gestaltungsansätze für diese Freiräume besteht ein gewisser fachlicher Konsens. Diese werden u. a. in den Jurys der städtebaulichen und Bauträgerwettbewerbe sowie in den entsprechenden Beiräten diskutiert.

Als Hintergrund für die Bewertung von städtebaulichen Verfahren und projektbezogenen Rahmenbedingungen und Planungsabläufen werden die diskutierten Qualitäten und Kriterien im Einklang mit entsprechenden Studien kurz zusammengefasst. Es ist dabei offensichtlich, dass praktisch alle Qualitätsparameter einem laufenden gesellschaftlichen Wandel unterliegen:

Die ökologischen Fragestellungen werden am ehesten klassisch (natur-)wissenschaftlich erforscht. Das Interesse an der Stadtsoziologie hat hingegen gegenüber den 1960er und 1970er Jahren abgenommen; diesbezügliche Dimensionen werden derzeit eher pragmatisch in den Diskurs von Stadtplanung und Wohnungsbau einbezogen. Stadtwahrnehmung und das Erleben von Stadträumen wird überwiegend in größeren Maßstäben abgehandelt bzw. in ästhetischen Theorien und Medien-Theorien unter den Stichworten „Atmosphären“ oder „Erlebnis“

thematisiert. Kommerziell relevant sind diese Dimensionen im Branding von Städten, in der Planung von Shopping-Centers etc.

Für die Qualitäten von Grün- und Freiflächen im mehrgeschossigen Wohnbau hat sich in den letzten 10 bis 15 Jahren ein gewisses Spektrum an Kriterien etabliert, die in unterschiedlichen Studien behandelt wurden, wobei von Studie zu Studie die Kriterien, die Benennungen und die inhaltlichen Bezüge variieren. Praktisch fließen die Qualitätskriterien für Grün- und Freiräume eher pragmatisch und aus dem Wissen und der Erfahrung der Mitglieder der Beiräte und Jurys in die konkrete Bewertung und Umsetzung ein.

Im Folgenden soll ein grober Überblick über die Eckpunkte des Konsenses zu den „Qualitäten der Grün- und Freiräume“ gegeben werden.



2.2 Zehn Gebote der Qualität von Grün- und Freiflächen

Was die allgemeinen Qualitäten der Grün- und Freiräume betrifft, so werden sie in einer Schweizer Studie mit dem Thema „Zum Wert und Nutzen von Grünräumen“ der Züricher Hochschule für angewandte Wissenschaft und der Vereinigung Schweizerischer Stadtgärtnerinnen und Gartenbauämter (VSSG) kompakt behandelt (vgl. ZHAW, 2010).

Unter verschiedenen für die Freiräume bedeutsamen Aspekten werden insgesamt zehn Qualitätsmerkmale beschrieben, wobei vier soziale, zwei ökologische und vier ökonomische Merkmale klassifiziert werden. Diese Aspekte werden nachfolgend in leicht abgewandelter Form und um einige spezifisch auf Wien bezogene Themen ergänzt zusammengefasst:

Soziale Aspekte von Grünräumen

1. Gesundheit
2. Soziale Interaktion
3. Ästhetik
4. Ausstattung/Nutzung

Ökologische Aspekte von Grünräumen

5. Stadtökologie/Biodiversität

Ökonomische Aspekte von Grünräumen

6. Immobilienwert/Zahlungsbereitschaft
7. Erholungswert
8. Leistungswert

Für Wien zu ergänzen sind zwei weitere bedeutsame Aspekte:

Einbindung der Grünräume in das raumplanerische und städtebauliche Planungssystem mit den Qualitätsmerkmalen:

9. Stadträumliche Einbindung
10. Verankerung in den Instrumenten/Einbindung in den Planungsprozess



oben: Treffpunkt für alle Generationen - 12. Bezirk - Kabelwerk
unten: Treffpunkte im direkten Wohnumfeld - 21. Bezirk Floridsdorf

In den verschiedenen Qualitätskatalogen – von Studie zu Studie leicht unterschiedlich – müssen die Qualitäten gereiht werden: Gelegentlich drückt die jeweilige Reihung eine gewisse Abstufung von Wertigkeiten aus oder sie entspricht dem Fokus des jeweiligen Ansatzes. In der oben genannten Arbeit ist es die Abfolge von sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten.

Wie diese – und jede andere – Liste von Freiraumqualitäten zeigt, handelt es sich immer um ein sehr komplexes Bündel von Aspekten, die derzeit weder in einer „logisch“ noch einer „systematisch“ beherrschbaren Ordnung zusammenfassbar sind. Darüber hinaus benennt auch fast jede Forschungsarbeit die einzelnen Aspekte unterschiedlich und konzeptualisiert sie auch theoretisch und empirisch verschieden.

Generell ist anzunehmen, dass die zahlreichen Studien nur sehr eingeschränkt einen direkten Einfluss auf die konkrete Gestaltung von Grün- und Freiräumen haben. Auch in den Bewertungsverfahren (in Wien u. a. im Grundstücksbeirat, im Bauträgerwettbewerb oder im städtebaulichen Wettbewerb) spielen die einzelnen Parameter eher eine Rolle als allgemeine Stichwortgeber, die im Weiteren von den einzelnen ExpertInnen projektbezogen mit Inhalten aufgefüllt werden.

2.2.1 Soziale Aspekte von Grünräumen

Gesundheit

Einigkeit herrscht im Prinzip über den gesundheitlichen Wert von Grün- und Freiräumen. Gesundheit selbst ist aber ein weites Feld zwischen allgemeinem Wohlbefinden, psychosozialen Faktoren, Stressreduktion, Auswirkungen auf Atmung, Kreislauf oder die positiven Wirkungen von Bewegung im wohnungsnahen Umfeld.

“Die Bedeutung und das Potential von Grünräumen städtischer Wohnsiedlungen für die menschliche Gesundheit sind durch verschiedene Forschungsarbeiten belegt und von Politik und Planung weitgehend anerkannt, dennoch stehen bei der Konzipierung urbaner Wohnumfelder ästhetische, repräsentative und allenfalls ökologische Lösungen im Vordergrund. ... Das gesundheitsfördernde Potenzial dieser Räume wird

nicht ausreichend ausgeschöpft.“ (vgl. Bächtiger et al, 2008)

„Die Qualität dieser Dimensionen („Atmosphäre“) entscheidet darüber, ob sich ein Mensch im Wohnumfeld wohlfühlt und ob bzw. wie er sich diese Grünräume aneignet. Aneignung wiederum ist die Voraussetzung um die gesundheitsfördernden Ressourcen eines Grünraumes im urbanen Wohnumfeld zu nutzen.“ (vgl. Bächtiger et al, 2008)

In anderen Studien wird zusätzlich zwischen physischer, psychischer und sozialer Gesundheit unterschieden.

Soziale Interaktion

Grün- und Freiräume als mögliche Orte zur „sozialen Interaktion“ sind im Hinblick auf ihre Potentiale zur Begegnung, zum Austausch und zur Kommunikation anzusehen, welche von einem Beitrag gegen „Einsamkeit“ bis zur Bildung lokaler „Gemeinschaften“ alles bieten können.

Am häufigsten werden diese sozialen Dimensionen bezogen auf Kinder – und deren gemeinsame Spielmöglichkeiten – sowie auf ältere Menschen



hervorgehoben. Für beide Gruppen halten sich die diesbezüglichen Angebote zumeist in Grenzen: Kinder werden in Wohnhausanlagen immer noch meist auf „Kinderspielplätze“ begrenzt und ältere Menschen auf Bänke oder sie werden überhaupt nicht bedacht.

Durch die Organisation und Anordnung der Freiräume kann die Kommunikation zwischen den unterschiedlichen NutzerInnengruppen angeregt – und damit mögliche Konflikte minimiert – werden. Wichtig sind hier u. a. Wegekonzepte, die Begegnungen ermöglichen und Orte (Plätze, Eingangsbereiche etc.), die als Treffpunkte dienen können. (vgl. Ruland 2002: 49)

Ästhetik

Jene Aspekte der Grün- und Freiräume, die entweder keine „Nutzungsfunktion“ haben bzw. einfach das „Aussehen“ der angebotenen Elemente benennen, werden der Ästhetik zugerechnet. Ästhetik taucht im Freiraum auf als Erlebnisqualität, als Atmosphäre, als kulturelle oder symbolische Funktion, als versuchsweise objektivierte gestalterische Qualität oder als subjektiv von den BewohnerInnen bzw. StadtbenutzerInnen wahrgenommene Dimension (abhängig von den jeweiligen ästhetischen Theorien).

„Gemäss einiger soziologischer Studien fehlt es den aktuellen Gestaltungsgrundsätzen oftmals an Natürlichkeit, Rückzugs- und Nutzungsangeboten. Obschon radikal, eigenwillig oder faszinierend, laden solche durchgestalteten, kühlen Räume kaum zum Verweilen und Erholen ein. Sie werden im Rahmen von Exkursionen und Führungen eher besichtigt oder einfach aufgrund ihrer Lage, ihrer Erreichbarkeit, ihres Pflegezustandes oder auch aufgrund purer Alternativlosigkeit und nicht aufgrund der wertvollen Ästhetik genutzt.“ (ZHAW, 2010: 5)

Gestaltqualität und ästhetisches Erleben haben für die Freiräume im Geschosswohnungsbau jedoch eine besondere Bedeutung. Für das „Wohlfühlen“ in der Wohnumgebung, die „Behaglichkeit“ oder „Beschaulichkeit“, wie Taut und Wagner es in den 1920er Jahren formulierten, sind u. a. die Strukturen, die Gestaltung mit Raumtiefen, der Vorder- und Hintergrund, Hell- und Dunkeleffekte, die Ausstattung, die Farben und Formen und die Einzelelemente im Freiraum ausschlaggebend.



oben: Treffpunkt der Mütter - Solar-City-Linz

unten: Ästhetik Wohlfühlaspekt - blühende Stauden - Hannover-Kronsberg

Ausstattung/Nutzung

Der soziale Aspekt „Ausstattung und Nutzung“ geht zumeist von alltäglichen Verhaltensweisen der BewohnerInnen im Grün- und Freiraum aus bzw. beobachtet die unterschiedlichen Gebrauchsweisen, die durch die Angebote an Flächen, Einrichtungen und Geräten ermöglicht werden. Er kann aber auch die von den BewohnerInnen geäußerten Defizite einbeziehen, die diesen aus der Nutzung anderer Grünräume bekannt sind.

„Die Qualität von Freiräumen hängt dabei im Wesentlichen davon ab, ob diese Räume entsprechend den Bedürfnissen, Wünschen und Vorstellungen ihrer BenutzerInnen benutzt werden können“. (vgl. Nohl, 1980: 3)

Zu wichtigen Qualitätsmerkmalen gehören u. a. die städtebauliche Organisation der Baukörper, damit ausreichend nutzbare Flächen entstehen können, ein differenziertes Raumangebot für unterschiedliche NutzerInnengruppen und ein hochwertiges Angebot an Ausstattungselementen in den einzelnen Teilräumen.

2.2.2 Ökologische Aspekte von Grünräumen

Viele der seit jeher wirksamen Qualitäten werden seit wenigen Jahrzehnten als „ökologische Qualitäten“ beschrieben, erforscht und implementiert. Eine der ältesten, ökologisch wahrgenommenen Dimensionen ist die Luftqualität. Bereits Martin Wagner erkannte 1915, dass die Grünflächen als „Luftspeicher und Luftverbesserer“ für die Großstadtbevölkerung unentbehrlich sind und beschreibt ihren Wert einerseits in ihrem „Dasein an sich“ und im Hinblick auf ihre Bedeutung für die BewohnerInnen der Stadt in ihrem „Nutzwert“. (vgl. Wagner, 1915: 1)

Neuere ökologische Themen sind der nachhaltige Umgang mit dem Boden, die Reduzierung der Versiegelung und die Möglichkeiten der Versickerung des Regenwassers, was sich inzwischen auch ökonomisch darstellen lässt u. a. in der Reduzierung der Wassermengen, die in die Kanalisation abfließen, was z. B. eine geringere Abwassergebühr bewirken kann.

„Biodiversität“ und „Stadtökologie“ thematisieren die ökologischen Di-

mensionen im größeren städtischen Maßstab, wie auch auf den einzelnen Grundstücken. Beispiele sind u. a. die Verringerung von Barrierewirkungen für Fauna und Flora und die Vernetzungen von Grünflächen und somit von unterschiedlichen Tierpopulationen.

2.2.3 Ökonomische Aspekte von Grünräumen

Alle genannten Qualitätskriterien von Grün- und Freiräumen im mehrgeschossigen Wohnbau haben auch ökonomische Dimensionen. Wie schon angeführt, nennt die Studie „Wert und Nutzen von Grünräumen“ vier ökonomische Aspekte. Diesen gilt in der vorliegenden Studie besonderes Interesse, da sie den Fokus auf die Verbindung von Qualität und Kosten – bzw. ökonomisch fassbaren Nutzen – der Grün- Freiräume legt. Die untersuchten ökonomischen Aspekte sind: die „Zahlungsbereitschaft“, der „Immobilienwert“, der „Erholungswert“ (hier als ökonomischer Faktor) und der „Leistungswert“.



Der Unterschied zwischen den Wiener Potentialen auf dem hier häufig von gemeinwirtschaftlich organisierten Wohnbauträgern und der staatlichen Wohnbauförderung bestimmten Wohnungsmarkt und überwiegend privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsmärkten, wie sie u.a. in Deutschland oder der Schweiz derzeit zu finden sind, wird deutlich. Dies betrifft nicht nur den aktuellen geförderten Wohnbau in Wien, sondern auch den gesamten Bestand an bereits errichteten Gemeindewohnungen sowie an mietrechtlich unterschiedlich regulierten Wohnungen. (siehe auch Kap. 2.3)

2.2.4 Einbindung der Grünräume in das raumplanerische und städtebauliche Planungssystem

Stadträumliche Qualitäten

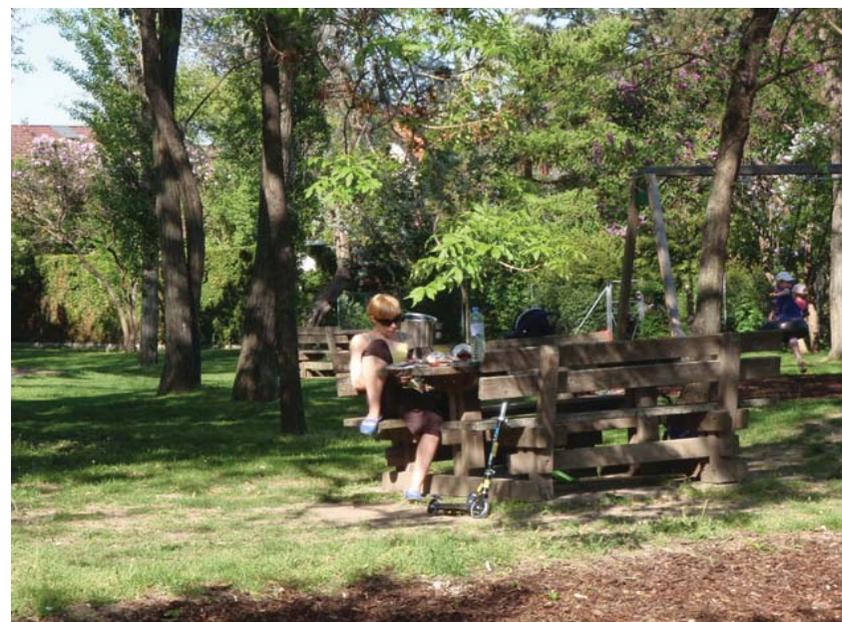
Mit den städtebaulichen Dimensionen werden u. a. die Aspekte der Einbindung und Anbindung von Grünräumen in das städtische Umfeld thematisiert. Dies reicht von den angrenzenden Grundstücken mit anderen Wohnhausanlagen bis zu den umliegenden Straßen, bezieht aber auch das Verhältnis von inneren Grün- und Freiflächen zum Angebot an öffentlichen Grünräumen in der Umgebung mit ein.

Die Konfiguration der Gebäude auf dem Grundstück und im Bezug zum Stadtraum ist eine entscheidende Vorgabe für die Organisationsmöglichkeiten und für den Entwurfsmaßstab von Freiräumen. (vgl. Karasz 2010: 10)

Die räumliche Gliederung schafft verschiedene Öffentlichkeitssphären und organisiert Funktionen und Nutzungsmöglichkeiten. Sie ermöglicht es, Nutzungsangebote für unterschiedliche NutzerInnengruppen zu schaffen.

Planungsprozess/Instrumente

„Bereits in den Wettbewerben zur städtebaulichen Entwicklung neuer Siedlungsteile werden Rahmenbedingungen vorgegeben, die dann in der Detailebene zu einer für die BewohnerInnen nutzbaren Organisation und Ausführung der Freiräume führen können. Das Zusammenspiel



oben: -Grün wertet alte Stadtteile für neue Immobilien auf - Manchester/Castelfield
Foto: Volkmar Pamer

unten: Grünflächen steigern den Wert der angrenzenden Wohnbebauung - 21. Bezirk - Wien

der Planungsebenen sowie die übersichtliche Verankerung im Planungsrecht und in den jeweiligen Plänen haben hierbei eine besondere Bedeutung.“ (Ruland, 2009: 10)

In Hinblick auf die Freiräume im Wohnbau ist eine begleitende Grünplanung von der städtebaulichen Ebene über den Flächenwidmungsplan bis zur Planung und Umsetzung auf dem Grundstück ein Qualitätskriterium. Eine sich je nach Maßstabebene immer weiter vertiefende Grünplanung, die entsprechend im Planungsinstrumentarium der Stadt verankert ist, bietet den unterstützenden Rahmen.

2.3 Wertermittlung von Grün und Freiräumen in der Stadt

Die offensichtliche Qualität der Grün- und Freiräume hat, wenn es sich um frei finanzierte Wohnanlagen handelt, im Prinzip einen ökonomisch darstellbaren Wert. Bei der gegenwärtigen und absehbaren Knappheit von Wohnungen in Wien und bei der Preisbildung im geförderten Wohnbau kommt dieser ökonomische Wert kaum zum Tragen. Auch wird es in den nächsten Jahren in Wien vermutlich keine Leerstände bzw. Verwertungsschwierigkeiten infolge mangelhafter Größe und Gestaltung der Grün- und Freiräume geben.

Neben den allgemeinen Wertvorstellungen und Wertdarstellungen zu den Freiräumen gibt es inzwischen einige Versuche, die Freiräume auch in ökonomischen Werteinheiten zu beschreiben. Ökonomische Wertermittlungen versuchen die Werte eines Gutes möglichst präzise und umfassend festzuschreiben.

Die Frage nach der Wertermittlung des Grüns in der Stadt wird u. a. in einer Forschungsarbeit von der Technischen Universität Dortmund bzw. in einer Dissertation an der Technischen Universität Wien intensiver betrachtet. (vgl. Gruehn et al., 2010 und Trolf, 2009)

2.3.1 Bedeutung von Freiräumen und Grünflächen in deutschen Groß- und Mittelstädten für den Wert von Grundstücken und Immobilien (Gruehn et al.)

Untersucht wurden freiraumbezogene Parameter in der Praxis der Wertermittlung von Grundstücken in deutschen Groß- und Mittelstädten. Solche Parameter haben bisher in der monetären Bewertung von Grundstücken, u. a. von Wohnbaugrundstücken, kaum eine Rolle gespielt. (vgl. Gruehn und Hoffmann 2010: 67)

Die traditionell positive Argumentation, die den Wert von Grün- und Freiräumen für das Wohlbefinden der Bevölkerung und die „Reduktion klimatischer Belastungssituationen“ hervorhebt, konzediert aber gleichzeitig, dass diese „von Grünflächen ausgehenden positiven Effekte zunächst nicht vollständig und direkt, sondern allenfalls mit erheblichem wissenschaftlichen Aufwand erfassbar sind“. (Gruehn und Hoffmann, 2010: 11)

Der Ansatz der Studie geht daher einen umgekehrten Weg, indem versucht wurde, die Bandbreite der Immobilienpreise bzw. Bodenwerte als Indikator für die Wertschätzung von Grün- und Freiraumausstattung zu nehmen.

Die Datenerhebung fand in 26 Städten mit jeweils bis zu 150 „Straßenabschnitten“ pro Stadt statt. Zur Wertermittlung im dicht verbauten städtischen Gebiet werden in der Studie folgende Faktoren postuliert, erhoben bzw. bewertet:

- Straßenbäume in drei Klassen
- Gestaltungsintensität in vier Klassen
- Repräsentationsfunktion in drei Klassen
- Biotopfunktion in drei Klassen

Als Beispiel eines Indikators für „verdichtete Stadträume“ wird das Vorhandensein von Alleebäumen herangezogen. Bezogen auf drei Klassen – keine Straßenbäume, vereinzelt Straßenbäume, Straßenbäume raumprägend nimmt der Bodenwert im Mittel um 57,79 € pro Quadratmeter je Klasse zu. (Gruehn und Hoffmann, 2010: 70)

Generell wird festgestellt, dass eine Erhöhung der Freiraumqualitäten zu einer Erhöhung des Bodenwerts führt.

Besonders hohen Einfluss auf die Abweichungen der Bodenwerte vom Mittel ergaben sich in Abhängigkeit vom Grad der Aufenthaltsqualität (ebenda, 2010: 28) und vom „tatsächlichen Pflegezustand“ der Grün- und Freiraumelemente im öffentlichen Raum bzw. im Wohnungsnahbereich. Bei sehr guten Aufenthalts- bzw. Pflegewerten liegen die Bodenwerte um 100 Prozent höher als bei sehr schlechten.

Was dabei möglicherweise nicht ausreichend berücksichtigt wurde, sind die komplexen Wechselbeziehungen zwischen dem immer schon historisch gegebenen Prestige von städtischen Teilräumen und den entsprechenden Bebauungsformen (Wohnungsgrößen, Ausstattung, Zustand der Häuser etc.), die vermutlich einen größeren Einfluss auf die Wertschätzung von Wohngebieten haben als hier angenommen.

Ein weiterer Parameter, den die Studie einführt, ist die „Gestaltungsintensität“: Einerseits hängt diese nicht direkt mit der Gestaltung der Grün- und Freiflächen innerhalb der Wohnanlagen zusammen, andererseits bestehen auch hier Wechselwirkungen, vor allem dann, wenn die Wohnbebauung von der Straßenfluchtlinie zurückspringt und Grünflächen, Bäume und andere Gestaltungselemente eine direkte Verbindung mit dem Straßenraum eingehen. Als „spezifische Freiraumfunktionen“ werden die „Biotopfunktion“, die „Immissionsschutzfunktion“, die „Repräsentationsfunktion“ (ebenda, 2010: 33) sowie der „Schmuckflächenanteil“ (ebenda, 2010: 34) bewertet. Der letztgenannte Parameter wirkt etwas willkürlich und hatte auch kaum Einfluss auf die Wertschätzung von Gebieten, gespiegelt in den Bodenwerten. Höher war wiederum der Einfluss der „Aufenthaltsqualität“ (ebenda, 2010: 35) sowie der „Gestaltungsintensität“. (ebenda, 2010: 36)

Als spezifischer Faktor für die Bewertung von Wohngebieten wurde die Versorgung mit (hochwertigen) Parkanlagen (ebenda, 2010: 54-64) erhoben.

Die „Flächenindizes“ für die Auswertungen (mittels multipler Regressionsanalysen) wurden folgendermaßen geschichtet:



oben: Verbindung zwischen gemeinschaftlichen Freiräumen und angrenzenden öffentlichen Freiräumen - Solar-City-Linz

unten: Verbindung zwischen gemeinschaftlichem Grün und dem öffentlichen Durchgang - 2. Bezirk - Engerthstraße

- **Gestaltungsintensität:**
nicht gestaltet/wenig gestaltet/gestaltet/aufwändig gestaltet
- **Aufenthaltsqualität:**
keine/sehr gering/gering/mäßig/hoch/sehr hoch
- **Pflegezustand:**
sehr schlecht/schlecht/mittel/gut/sehr gut

Die Multiplikatoren für diese Faktoren streuen zwischen 25 und 100 Prozent.

Für die Fragestellung der Studie „Grün bei knappen Mitteln“ kommt damit eine Einflussgröße ins Blickfeld, die bei der Grün- und Freiflächengestaltung zumeist ausgeklammert wird: Die Größe und die Qualitäten der Grundstücksbezogenen Freiräume innerhalb von Wohnhausanlagen in Relation zu den Grün- und Freiraumqualitäten des nahen Wohnumfeldes. Zu betrachten ist die Wechselwirkung von Grün- und Freiflächen innerhalb der Bauplätze/Wohnanlagen und die Ausstattung mit Grün- und Freiflächen im engeren städtischen Umfeld.

Dies könnte der Ausgangspunkt dafür sein, die Wechselwirkung mit dem umgebenden Stadtraum und seiner Grün- und Freiflächenausstattung stärker zu reflektieren. Dazu gehört u. a. die Straßenraumqualität, wobei in der Studie von Gruehn und Hoffmann zunächst vor allem die Ausstattung mit Straßenbäumen und das Vorhandensein von Vorgärten – und ihr Einfluss auf die Grundstückspreise – erhoben wurde. Insgesamt ist anzumerken, dass die Studie von Gruehn und Hoffmann hier weniger unmittelbar auf die Bodenwerte gelesen werden sollte, sondern vielmehr als Empirie zu im Prinzip quantifizierbaren Indikatoren für die Wertschätzung von städtischen Grün- und Freiraumelementen.

2.3.2 Grün als Marktwert (Trolf)

In seiner Dissertation „Grün als Marktwert“ versucht Norbert Trolf mit Hilfe eines hedonischen¹ Bewertungsansatzes den Marktwert des Grüns am Beispiel von Wien näher zu definieren. Ziel war es, den weichen Standortfaktor Freiraum in harte Fakten umzuwandeln.

¹ Als hedonisch (griechisch, „Lust“, „Freude“) bezeichnet man eine Bewertungsmethode, die ein Objekt nach seinen intrinsischen (inneren) und extrinsischen (äußeren) Werten beurteilt. Die hedonische Bewertungsmethode in der Liegenschaftsbewertung beruht auf einem schriftlichen Bericht mit einer individuellen Einschätzung verschiedener Parameter u.a. Marktwert, Einschätzung des Objektes und Preisspanne. Sie wird in der Liegenschaftsbewertung als Ergänzung zu klassischen Bewertungsmethoden, welche auf Wertmodellen beruhen, genutzt.

Basis der Betrachtungen war u. a. die Analyse von Untersuchungen zum Kaufverhalten am Immobilienmarkt. Im Rahmen einer Studie, die in Michigan USA durchgeführt wurde, zeigte sich: Die Nachfrage nach freiraumspezifischen Qualitäten (Naturnähe, Freizeitmöglichkeiten, räumlich-strukturelle Qualitäten) war den Befragten zwar wichtig (2,7)² wurde allerdings erst nach anderen Kriterien wie Erscheinungsbild des Quartiers (neighbourhood design) (3,5) und die Nähe zur Schule (3,0) gereiht. Auch zeigt sich in dieser Studie ein signifikanter Zusammenhang zwischen dem Einkommen der Befragten und der Nachfrage nach Freiraumqualitäten. Für Befragte mit hohem Einkommen erwiesen sich Freiräume als wichtiger als für jene mit niedrigerem Einkommen. (vgl. Vogt und Marans 2004 in: Trolf, 2009:49ff)

Andere Studien bestätigen, dass die Umgebung, die Nähe zur Natur und die Umweltsituation zwar nicht die allerwichtigste, immerhin aber eine sehr wichtige Bedeutung bei der Wohnortwahl haben. Auch in Bezug auf Wien bestätigen verschiedene Untersuchungen die Bedeutung des wohnungseigenen Freiraums für die Wohnungswahl (vgl. Tappeiner, 2001, in: Trolf, 2009: 51) bzw. den hohen Wohnwert, wenn Grün vorhanden ist. Ein allgemein erkennbares Ziel der Wohnungssuchenden ist: „eine grüne Umgebung im urbanen Umfeld. (Trolf, 2009: 54).

Betrachtet wurden zahlreiche sogenannte „Grünraum-Toptypen“ (Trolf, 2009), u. a. Parkanlagen, Beseirparks, Erholungsflächen, Spiel- und Sportflächen, Kleingärten, Waldflächen und Plätze in Hinblick auf die Zahlungsbereitschaft potentieller WohnungskäuferInnen in verschiedenen Stadtbereichen von Wien. Des Weiteren wurden die Freiraumstruktur und die Diversität einzelner Freiräume in Hinblick auf den Kaufpreis berücksichtigt. Die „Grünraum-Toptypen“ wurden mit vorliegender Transaktion bei Immobilienkäufen in Zusammenhang gesetzt.

„Die Ergebnisse für den Einfluss der Freiraumstruktur in der Umgebung des Grundstückes zeigen: Der Käufer nimmt die umgebende Vegetationsstruktur wahr und bewertet das Vorhandensein bzw. Fehlen gewisser Vegetationsstrukturen, die Zahlungsbereitschaft wird entsprechend beeinflusst. Man kann davon ausgehen, dass nicht bewusst einzelne Vegetationsformen per se, sondern das Gesamtbild des Quartiers bewertet wird. Wird die Umgebung als „Grün“ empfunden, steigt der Kaufpreis,

² Durchschnitt, wobei „1“ nicht wichtig bis „4“ sehr wichtig

wobei natürlich sichtbare vertikale Elemente wie Sträucher und Bäume das Bild „von Außen“ prägen.“ (Trolf, 2009: 167)

„Die Nachfrage nach unterschiedlichen Vegetationsstrukturen zeigt: Ein sichtbar grünes Ambiente mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Bäumen bzw. Sträuchern und Wiesenflächen wirkt sich positiv auf die Zahlungsbereitschaft aus.“ (Trolf, 2009: 177)

Zu berücksichtigen ist, dass „die Güte der Ergebnisse zum Nachfrageverhalten städtischer Grün- und Freiräume nicht nur an der Qualität der freiraumspezifischen Informationen, sondern auch wesentlich an der Gesamtzahl und räumlichen Verteilung der Transaktionen gebunden ist.“ (Trolf, 2009: 182)

Wesentlich bei dieser Beurteilung ist auch, dass nur bestimmte Bevölkerungsgruppen Wohnungen kaufen und der größte Teil der Menschen in Wien zur Miete wohnt und dass sich die meisten der zur Berechnung genutzten Transaktionen im Segment der Wohnbauklasse I abspielen. Trotz der angesprochenen Bedenken lassen sich Tendenzen in Hinblick auf die Bedeutung der Grün- und Freiräume im Zusammenhang mit dem Wohnungsmarkt ablesen.

„Die Effekte, die städtische Grün- und Freiräume am Bodenmarkt auslösen, sind starken Schwankungen unterworfen und von einer Vielzahl unterschiedlicher Faktoren abhängig. Es zeigt sich in der vorliegenden Studie, dass Freiräume den Grundstückspreis spürbar mit beeinflussen, zum Teil auch wesentlich mitbestimmen können. Der positive Effekt der Erholungsflächen beträgt bei einer Entfernung von 500 m durchschnittlich ca. 1,7 %-7,5 % des Kaufpreises, bei der Kombination mehrerer Freiraumtypen können bis 20 % und mehr erreicht werden.“ (Trolf, 2009: 177)

„Die Schätzung zeigt sowohl für ganz Wien als auch für unterschiedliche Teilmärkte den positiven Einfluss aller Freiräume, die vorwiegend der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen. Auch kann in der Studie die positive Wirkung struktureller Grünelemente bestätigt werden. Die Schätzung der Wirkungsradien der Grün- und Freiräume im Untersuchungsgebiet überschreitet deutlich die gängigen Richtwerte zur Erreichbarkeit städtischer Grünflächen.“ (Trolf, 2009: 4)

2.3.3 Einschätzung

Wie schon zu Beginn dieses Abschnittes angemerkt, geht der Blick auf die höhere Wertschätzung von Wohnungen bzw. Wohngebieten durch eine entsprechende Grünausstattung von einer immobilienwirtschaftlichen Zielrichtung aus, sozusagen dem Nachweis, dass sich Investment in Grünflächen lohnt.

Wien wird – im Rahmen der finanziellen und planerisch-instrumentellen Möglichkeiten – eher einen umgekehrten Weg weitergehen. Die Unterschiede an Lebensqualität, Grünraumausstattung, soziokultureller Infrastruktur oder Erschließung durch den ÖV zu reduzieren bzw. kompensatorische Potentiale zu erschließen; oder auch in einem erweiterten Gebietsmanagement die spezifischen Qualitäten, Identitäten und soziokulturellen Besonderheiten von Teilgebieten zu fördern und weiter zu entwickeln.

Von Interesse sind aber die beiden dargestellten Studien insofern, als sie methodische Ansätze zeigen, wie die allgemein immer behauptete hohe Bedeutung von Grün- und Freiräumen empirisch einigermaßen eingegrenzt und operationalisiert werden kann.

Es bedürfte umfangreicher Studien, um die aktuell wirksamen Gestaltungskonzepte und Freiraumformen im Hinblick auf professionelle Trends, Vorbilder und „Stile“ zu sortieren und zu bewerten.

2.4 Wechselwirkung zwischen Grün- und Freiflächen innerhalb der Wohnanlagen und dem stadträumlichen Umfeld

Im Zusammenhang mit der Wertermittlung und den Qualitätsvorstellungen von Freiräumen im Wohnumfeld spielt die Wechselwirkung zwischen den Grundstücken und öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen in der Umgebung eine besondere Rolle.

Einerseits gibt es direkte finanzielle Wechselwirkungen, wobei hierbei die Wertsteigerung der Grundstücke bedeutsam ist, die dann eintritt, wenn entsprechende öffentliche Grünflächen oder andere nutzbare öffentliche Räume in der näheren Umgebung vorhanden sind. (vgl. Ergebnisse der Studien von Gruehn und Hoffmann, 2010 und Trolf, 2009) Andererseits entstehen auch aufgrund der in den letzten Jahren zunehmenden Bebauungsdichte auf den einzelnen Grundstücken organisatorische und damit indirekte finanzielle Wechselwirkung zu den Grün- und Freiflächen im angrenzenden Stadtraum.

Für bestimmte Grün- und Freiraumfunktionen sind die Wohnbaugrundstücke und die Freiflächen zwischen den Gebäuden zu klein. Daher können öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen in der Umgebung zu einer Entlastung der Grün- und Freiflächen auf dem Grundstück beitragen.

Die „Auslagerung“ bestimmter Funktionen in den öffentlichen Raum kann im Sinne der Integration der Bevölkerung in Wohngebieten und der ökologischen Gesamtwirkung der Grün- und Freiflächen durchaus wünschenswert sein und bedeutet nicht unbedingt eine „Abschiebung“ dieser Funktionen in den öffentlichen Raum.

Als konkretes Beispiel kann hierzu das Projekt „Kabelwerk“ genannt werden, bei dem in den Anfangsphasen zwei „Parks“ sowie eine Reihe von „Squares“ angedacht waren. In der Konkretisierung der Planung zeigte sich aber, dass selbst ein Gebiet von sechs Hektar (wie das Kabelwerk) für mehrere funktionsfähige, „echte“ Parks zu klein ist. Daher wurden schlussendlich nur eine Parkanlage und verschiedene Squares umgesetzt. Die städtebauliche und stadträumliche Einheit – wie die Beziehungen der verschiedenen Freiflächentypen zueinander – hatte in diesem Projekt jedoch eine besondere Bedeutung.

Andererseits gibt es auch Beispiele dafür, dass lärmintensive Nutzungen oder Angebote für Jugendliche wie z. B. Ballspielflächen bewusst in die angrenzenden öffentlichen Flächen ausgelagert werden; vgl. u. a. In der Wiesen Nord: Auslagerung des Spielangebotes für größere Kinder und Jugendliche in den angrenzenden Park oder die Siedlung an der äußeren Brünner Straße: Auslagerung des Angebotes für die Jugendlichen auf eine Fläche direkt am Marchfeldkanal (Bahnwagons des Verein Bahnfrei als Treffpunkt für Jugendliche).

Die praktische Tendenz des Wiener Städtebaus geht seit einiger Zeit in die Richtung, öffentliche Erschließungen und andere öffentliche Funktionen innerhalb der Wohnhausanlagen zu situieren (wie im Fall der § 53 Flächen). Einerseits ist es hier das Ziel, die Durchgängigkeit der neuen Siedlungsstrukturen zu gewährleisten. Andererseits sind die Mittel der öffentlichen Hand für die Anlage großzügiger neuer Parks, breiter Alleen, Sitzplätze, öffentlicher Brunnen und anderer Wasserelemente knapp bzw. kaum vorhanden und es wird versucht, die Entwicklung dieser Flächen mit finanzieller Unterstützung der BauträgerInnen zu gewährleisten.





3 Neue Herausforderungen für den Freiraum – Rahmenbedingungen

3 Neue Herausforderungen für den Freiraum – Rahmenbedingungen

3.1 Hoher realer bzw. prognostizierter Bevölkerungszuwachs in Wien

3.2 Knappheit und Preise der Grundstücke für den Wohnbau

3.3 Tendenzen zur städtebaulichen Verdichtung

3.4 Steigende Baukosten

3.5 Stagnation der Einkommen

3.6 Höhere ökologische Anforderungen

3.7 Individuelle versus gemeinschaftliche Ansprüche an Grünflächen und Freiräume im mehrgeschossigen Wohnbau

3 Neue Herausforderungen für den Freiraum – Rahmenbedingungen

Die Aktualität des Themas „Grün- und Freiflächen im Wohnbau bei knappen Mitteln: soziale, urbane und ökologische Trends und Kosten“ ist in Zusammenhang mit einigen veränderten bzw. neuen Rahmenbedingungen für den Wohnbau in Wien zu sehen.

Zu den veränderten Rahmenbedingungen gehören u. a. der Bevölkerungszuwachs, die Knappheit und die Preise der Grundstücke für den Wohnbau, die steigenden Baukosten, die Knappheit der Fördermittel, die Stagnation der Einkommen, erweiterte ökologische Anforderungen und der verstärkte individuelle Anspruch an hochwertige Grünflächen und Freiräume in der städtischen Wohnumgebung. Aktuell geht es auch um die Frage, ob als Kompensation zu neuen Entwicklungsgebieten mit hohen Kosten der Erschließung und sozialen Infrastruktur innerstädtische Verdichtungen zur Abdeckung des steigenden Wohnungsbedarfs möglich sind.

3.1 Hoher realer bzw. prognostizierter Bevölkerungszuwachs in Wien

Die Prognose des Bevölkerungszuwachses in Wien liegt für die nächsten drei Jahrzehnte bei einer Zunahme der EinwohnerInnenzahl. Die Bevölkerung Wiens wird laut Statistik Austria in den kommenden Jahren von 1.721.573 Millionen (2011) auf 2.022.763 Millionen (2035) ansteigen. Grund des Zuwachses sind u. a. die steigenden Zuwanderungen. (vgl. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html)

Der Bedarf an neuen Wohnungen liegt auf Basis dieser Bevölkerungsprognosen derzeit bei ca. 8.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr. „Etwa 1.500 Wohneinheiten davon stellt der frei finanzierte Markt zur Verfügung, für den Rest von rund 6.500 kommen Fördergelder von der Stadt.“ (<http://wien.orf.at/news/stories/2514902/>)

Ziel der Stadt Wien ist es, diese neuen Wohnungen so kostengünstig wie möglich und trotzdem mit einer hohen Qualität für die BewohnerInnen zu entwickeln.

Herausforderung für den Freiraum

Die Herausforderung an den Freiraum ist, auch für diese neuen Stadtquartiere ein kostengünstiges und trotzdem qualitativ hochwertiges Angebot an Grün- und Freiräumen sowohl im öffentlichen Raum als auch auf den einzelnen Grundstücken zu schaffen.

3.2 Knappheit und Preise der Grundstücke für den Wohnbau

Grundstücke für den Wohnbau in Wien werden trotz Reserven von rund zwei Millionen Quadratmetern (vgl. Kanfer, 2011: 299-300) zunehmend zu einem knappen Gut. Die damit verbundenen Preisentwicklungen auf dem Bodenmarkt wirken sich direkt auf die Entwicklung des Wohnungsangebotes aus. Die Folge ist, dass bei vermehrter Nachfrage die Preise für die Grundflächen entsprechend steigen.

Bereits zwischen 1990 und 2000 kam es nahezu zu einer Verdoppelung der Preise für Baugründe (Freiland) in Wien.

Abb1.: Verkaufspreise von Wiener Baugründen (Freiland) in den Jahren 1990 und 2000

	Verkaufspreis von Wiener Baugründen (Freiland) in Euro/m ²		
	Mäßige Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
1990	68,39-101,89	121,95-208,06	248,18-403,77
2000	147,45-198,98	270,78-397,81	509,22-752,67

Quelle: Immobilienpreisspiegel 1990 und 2000 des Fachverbandes der Immobilienreuhändler, <http://www.immonet.at/de/immobilienpreisspiegel-wien.htm>

Die aktuelle Preisentwicklung der Baugrundpreise zeigt Durchschnittspreise für das Jahr 2011 von 492,49 € und für 2012 von 525,40 €, dies bedeutet eine Steigerung von 2011 auf 2012 um 6,68 Prozent (vgl. <http://www.immonet.at/de/immobilienpreisspiegel-wien.htm>)

Abb2.: Verkaufspreise von Wiener Baugründen (Freiland) in den Jahren 2011 und 2012 in Euro/m²

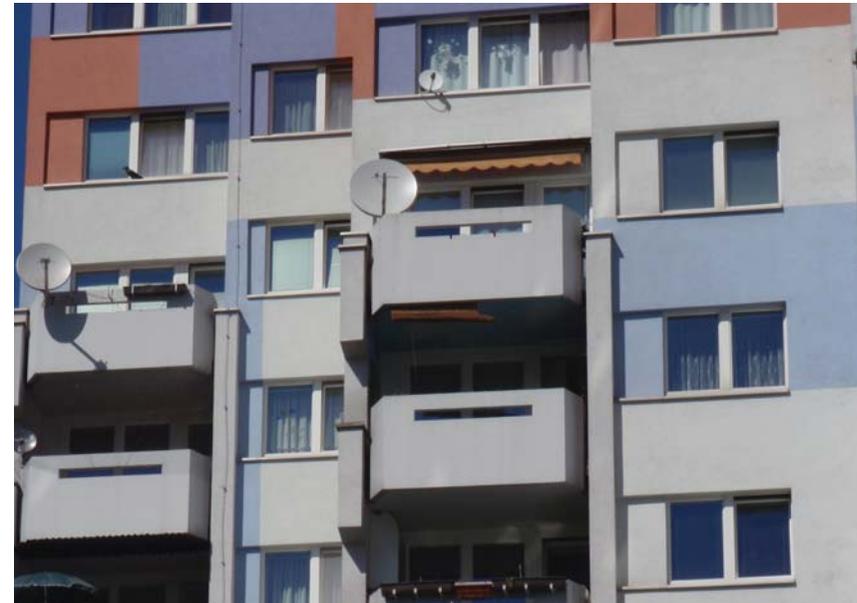
Wien - Baugrundstücke			
BEZIRK	PS 2011	PS 2012	Veränd. in %
Wien 10.	302,7	312,8	3,3
Wien 11.	280,9	290,9	3,6
Wien 12.	343,3	361,4	5,3
Wien 13.	724,9	785,3	8,3
Wien 14.	525,0	534,1	1,7
Wien 15.	319,7	325,8	1,9
Wien 16.	532,2	558,9	5,0
Wien 17.	536,7	579,4	8,0
Wien 18.	843,3	898,2	6,5
Wien 19.	1.002,0	1.091,3	8,9
Wien 20.	350,3	358,5	2,3
Wien 21.	333,90	372,43	11,54
Wien 22.	350,97	381,93	8,82
Wien 23.	448,97	504,53	12,37

Quelle: <http://www.immonet.at/de/immobilienpreisspiegel-wien.htm>

„Bauträger kaufen inzwischen stadtweit Grundstücke auf Verdacht“, um überhaupt noch Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu haben (ExpertIn 15, 2012).

Herausforderung für den Freiraum

Die Preisentwicklung auf dem Bodenmarkt wirkt sich auch auf die Grundpreise für mögliche Grünflächen in den Wohnquartieren aus.



Treffpunkt Hof im dicht verbauten Geschosswohnungsbau - 21. Bezirk Floridsdorf

Gründe für öffentlich nutzbare Grünflächen werden damit tendenziell zu einem knappen Gut. Auf den Grundflächen der Bauträger sind den Vorgaben der Flächenwidmung, verschiedener allgemeiner Richtlinien und gegebenenfalls der fördergebenden Stellen zu Folge entsprechende Grünflächen und Freiräume vorzusehen.

3.3 Tendenzen zur städtebaulichen Verdichtung

Infolge der hohen Kosten für die Mobilisierung von neuem Bauland am Stadtrand (relativ überhöhte Bodenpreise und zusätzlich hoher Investitionsbedarf in die technische und soziale Infrastruktur) in Zusammenhang mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum wird zunehmend die Frage der Verdichtungspotentiale im bereits erschlossenen und zum überwiegenden Teil dicht bebauten Stadtgebiet von Wien diskutiert.

Gesucht wird nach möglichen Verdichtungsreserven im Stadtgebiet und nach als Bauland gewidmeten Flächen, die trotz sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr noch nicht entsprechend genutzt sind.

Herausforderung für den Freiraum

Die Grün- und Freiflächenausstattung kommt durch eine allfällige bauliche Verdichtung unter Druck. Die Anlage neuer Grünflächen im dicht bebauten Stadtgebiet (Parks, großräumige Grünverbindungen) wird dadurch immer schwieriger.

In den Gründerzeitvierteln ist ein zusätzliches Freiflächenangebot nur über kreative und qualitativ hochwertige Lösungen auf privaten und halböffentlich nutzbaren Flächen zu erwarten, z. B. auf den Dächern. Solche Modelle könnten aber wiederum in Konflikt mit den Tendenzen zum weiteren Dachausbau in Form von teuren Dachterrassen-Wohnungen kommen.

3.4 Steigende Baukosten

Der Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau stieg von Juli 2011 bis Juli 2012 um 2,2 Prozent. 2010 stieg er auf das gesamte Jahr betrachtet durchschnittlich um 3,2 Prozent, 2011 um 2,3 Prozent (vgl. Statistik Austria, 2012).

In den statistischen Analysen wird der deutlich erhöhte Preisanstieg von Bitumen als einem wichtigen Material für den Wege- und Straßenbau in Folge des Erdölpreisanstiegs besonders hervorgehoben. Diese Preisentwicklung ist für die LandschaftsarchitektInnen bereits bei der Materialwahl in den aktuellen Projekten spürbar: „Asphalt wird generell auch immer teurer, da der Bitumenpreis inzwischen so hoch ist, dass die Bauträger lieber auf Beton zurückgreifen, weil das inzwischen billiger ist. Wenn der Beton eine gewisse Qualität hat, kann er aber auch länger halten.“ (ExpertIn 12, 2012)

Zusätzlich zu den steigenden Baukosten werden immer mehr Infra-



Angebot eines Schwimmbades, trotz steigender Baukosten - 21. Bezirk Ödenburgerstraße

strukturkosten auf die Bauträger übertragen. „Das muss der Bauträger dann auch aus irgendwelchen Töpfen finanzieren, d. h. er benötigt ein gewisses Volumen an Wohnungen, damit er das, was er alles zahlen soll, auch verdienen kann.“ (ExpertIn 9, 2012)

Herausforderung für den Freiraum

Die erhöhten Baukosten und die zusätzlichen Kosten für die geforderten Infrastruktureinrichtungen führen dazu, dass die Bauträger und Generalunternehmer nach neuen Sparpotentialen im Bauprozess suchen.

Unter diesen Rahmenbedingungen werden aktuell immer wieder Freiraumbestandteile diskutiert und nicht selten gekürzt. Betrachtet man den Anteil der Kosten für die Planung und den Bau der Grün- und Freiflächen an den Gesamtkosten eines Wohnbaus (zwischen 1,5 und 3 Prozent), sind weitere Einsparungspotentiale im Freiraum jedoch kaum realistisch.

3.5 Stagnation der Einkommen

„Die österreichischen Haushalte verfügen laut EU-SILC (European Union Statistics on Income and Living Conditions) 2010 im Mittel über 31.125 Euro Haushaltseinkommen pro Jahr. 10 % der Haushalte haben weniger als 13.032 Euro, und 10 % haben mehr als 64.757 Euro pro Jahr zur Verfügung.“ (http://www.statistik.at/web_de/statistiken/soziales/haushalts-einkommen/index.html Zugriff: 14-10-2012)

Die Entwicklung der Haushaltseinkommen zeigt eine kontinuierliche Zunahme des nominell verfügbaren Einkommens bis zum Jahr 2008 um + 3,0 Prozent bis + 5,5 Prozent pro Jahr. Im Jahr 2009 ging das verfügbare Einkommen von privaten Haushalten im Gegensatz zum Bruttoinlandsprodukt nur leicht zurück (ein Minus von 1,1 Prozent), und 2010 gab es eine geringere Steigerung (ein Plus von 1,7 Prozent). (vgl. Statistik Austria, 2011: 114-115)



oben: Grüne Dachflächen - 21. Bezirk - Autofreie Mustersiedlung
unten: Gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof in dichteren Bebauungsstrukturen - Zürich Oerlikon

Abb3.: Nominelle Veränderungsrate im Sektor Private Haushalte 2005 - 2010 (Veränderungsrate jeweils in % zum Vorjahr)

	Arbeitnehmerentgelt, erhalten	Vermögenseinkommen, erhalten	Monetäre Sozialleistungen, erhalten	Einkommens- und Vermögenssteuern, gezahlt	Verfügbares Einkommen, netto	Konsumausgaben	Sparen, netto	Inflation durchschnittlich
2005	3,5	13,2	2,3	-0,8	5,5	4,9	11,2	2,3
2006	4,6	11,5	3,1	6,2	4,9	4,0	12,8	1,5
2007	5,1	15,3	2,8	8,2	5,0	3,3	17,5	2,2
2008	5,2	2,9	4,2	8,7	3,0	3,0	1,3	3,2
2009	0,9	-31,0	5,6	-6,4	-1,1	0,3	-7,5	1,2
2010	2,3	-17,6	3,5	1,7	1,7	4,3	-21,1	2,3

Quelle: Statistik Austria, VGR, Nichtfinanzielle Sektorkonten, 2010: 115, ergänzt um die durchschnittlichen Inflationsraten in: <http://www.bankkonditionen.at/service/jahresinflation>

Im Jahr 2011 lag die durchschnittliche Inflationsrate bei 3,5 Prozent, 2012 liegt sie derzeit bei 1,8 Prozent.

Betrachtet man das verfügbare Nettoeinkommen im Zusammenhang mit der Inflationsrate, so liegt trotz einer Steigerung des nominalen Einkommens das Nettoeinkommen der letzten Jahre teilweise deutlich unter der Inflationsrate. Die Haushalte haben demnach überwiegend weniger Geld im Alltag zur Verfügung. Dies bestätigen auch aktuelle Daten der EU-Kommission, wonach die Realeinkommen in Österreich im Jahr 2012 gegenüber dem Jahr 2011 um 0,3 Prozent gesunken sind. (vgl. EU-Kommission in: Profil, 2012, Nr. 46: 22)

Das bedeutet, dass für viele Menschen die finanziellen Sorgen bei der Bewältigung ihrer Einkäufe, der Finanzierung der Wohnung etc. stark steigen.

Die Alltagsumgebung und die Grün- und Freiräume in der Wohnumgebung gewinnen für diese Menschen in Bezug auf die Naherholung vermehrt an Bedeutung, da sie sich Ausflüge ins Grüne oder Urlaub zunehmend weniger leisten können.

Herausforderung für den Freiraum

Das Ziel muss sein, den Freiraum in der Wohnumgebung qualitativ so hochwertig zu entwickeln, dass die Menschen sich in ihrer direkten Wohnumgebung entspannen und erholen können und möglichst weni-

ge zusätzliche Erholungsfahrten mit dem Auto nach der Arbeit bzw. an Wochenenden erfolgen. (siehe auch Kap. 2, Allgemeine Qualitätsvorstellungen)

3.6 Höhere ökologische Anforderungen

Die Diskussion um ökologische Aspekte in der Stadtentwicklung und im Wohnungsbau hat sich in den vergangenen Jahren intensiviert. Themen wie die Energieeffizienz, Entsiegelung von Böden bzw. Versickerung, Brauchwassernutzung, Dach- und Fassadenbegrünung, Temperatur und Mikroklima, CO₂-Ausstoß, Recycling oder Smart-City sind in aller Munde und werden mit neuen Programmen, Richtlinien, Verordnungen etc. in den Alltag des Wohnungsbaus integriert.



Ökologische Optimierung der Gebäude

Das Thema Energieeffizienz wird, als ein wichtiges technisches Thema im Zusammenhang mit der ökologischen Optimierung der Gebäude, durch verschiedene rechtliche Auflagen bestimmt.

Grundlagen sind die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2002) und das Wiener RES-Plan & Energieausweisvorlagegesetz, EAVG (2012).

Seit 2008 gibt es die Gebäudezertifizierung. Sie enthält die Verpflichtungen eines Energieausweises für alle Gebäude bei Neubau, Sanierung, Verkauf und Vermietung. Ziel ist, eine energieneutralere Gestaltung der Gebäude zu erreichen.

Schlagworte in diesem Zusammenhang sind u. a.: Solarnutzung, Heiztechnik, Wärmepumpen, Wärmetauscher, Erdwärme, optimale Wärmedämmung, zwei- oder dreifach verglaste Fenster.

Stellplatzverpflichtung

Der Konnex zwischen Gebäude und ökologischen Fragestellungen ist u. a. die derzeit nach der Wiener Bauordnung bestehende Stellplatzverpflichtung von 1:1. Die Kosten für den Bau und die Unterhaltung von Garagen sind sehr hoch, insbesondere auch durch die teilweise sehr hohen Leerstände der Garagen. Vor allem in den Neubauten am Stadtrand gibt es hohe Leerstände.

„Einige Bauträger entwickeln inzwischen Projekte mit einer reduzierten Stellplatzverpflichtung von 1:0,7 bis 1:0,5. Die Verpflichtung 1:1 wird in Wien in einigen Projekten bereits zurück genommen. In einem Projekt in Aspern und auch am Hauptbahnhof konnte bereits eine Stellplatzverpflichtung von 1:0,7 erreicht werden“ (vgl. ExpertIn 15, 2012)

Generell wird immer wieder diskutiert weniger Garagenstellplatzflächen zu errichten, das bedeutet geringere Baukosten und mehr Freiraum auf dem Grundstück mit direktem Bodenanschluss. Darauf kann dann in Folge ein größeres Grünvolumen entstehen, das wiederum Auswirkungen auf die Temperatur und das Mikroklima hat.



oben: Smart-City - Lärmschutz mit Solarnutzung - 5. Bezirk - Magarengürtel
unten: Gebäudebegrünung - MA 48

Ökologische Aspekte in Zusammenhang mit den Freiräumen

Freiräume und Grünflächen in, an und auf den Gebäuden erfüllen generell zahlreiche ökologische Funktionen.

Dachbegrünung und Fassadenbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen optimieren die Energiesituation von Gebäuden, unterstützen die Wasserrückhaltung, die Reinigung des Regenwassers und tragen zur klimatischen Verbesserung bei. Sie mildern die winterlichen und sommerlichen Temperaturextreme im Stadtraum und wirken sich positiv auf das Raumklima der darunter bzw. seitlich liegenden Räume aus.

Dach- und Fassadenbegrünungen mindern damit u. a. die Heizkosten bzw. die Kosten für die Klimaanlage, was eine Umwegrentabilität u. a. für die BewohnerInnen bedeutet.

Zusätzlich sind die Dächer im sonst überwiegend intensiv versiegelten städtischen Umfeld Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Die Pflanzen absorbieren Schadstoffe und verringern die Lärmentwicklung in der Stadt.

Grundsätzlich gibt es in der Wiener Bauordnung seit 1992 eine Verpflichtung zur Dachbegrünung für Neubauten. Seit 2003 wurde zusätzlich eine direkte Förderung für Dachbegrünungen eingeführt.

„In der konkreten Umsetzung werden aber meist nur die Minimalstvarianten von Dachbegrünungen realisiert, das ist nicht zielführend. Derzeit werden keine bestimmten Aufbauten für die grünen Dachflächen vorgeschrieben, sondern nur, dass es eine Dachbegrünung geben muss. Wenn es genauere Vorschriften gäbe, wie diese Dachbegrünung sinnvoller aussehen muss, dann könnten sie eventuell eine gewisse Flächenkonkurrenz mit den Solardächern haben. In der derzeitigen überwiegenden Ausführungsform der Gründächer ist der ökologische Nutzen endend wollend. Die Energiegewinnung einer Solaranlage auf dem Dach ist in solchen Fällen sinnvoller als diese Art von Dachbegrünung, die eigentlich keine ist.“ (Expertin 15, 2012)

Neben der ökologischen Bedeutung der Dachbegrünung spielt sie im

Zusammenhang mit dem zunehmenden Platzmangel im Wohnbau eine entscheidende Rolle bei der Bereitstellung von nutzbaren Freiräumen für die BewohnerInnen.

„Wenn die Dichten im Wohnbau höher werden, muss man mit den nutzbaren Gemeinschafts- bzw. Privatfreiräumen auf's Dach ausweichen. Hier sind dann aber ordentliche Investitionen für eine nutzbare Gestaltung auf den Dächern notwendig.“ (Expertin 15, 2012)

Wasserhaushalt und Versickerung

Der Boden als wesentlicher Bestandteil des Ökosystems unterliegt vielfältigen Belastungen durch die menschliche Nutzung. Der Flächenverbrauch und die Versiegelung im Siedlungs- und Wegebau sind hier eine besondere Belastung.

„Bei diesem Thema hat die Stadt Wien einen bemerkenswert radikalen Weg eingeschritten: In den Neubaugebieten gibt es die Vorschriften, dass Niederschlagswässer nicht in das Kanalsystem eingeleitet werden dürfen. Die Konsequenz ist, dass man bei den Neubaugebieten einen wesentlich



Potentiale auf den Dächern - 15. Bezirk

besseren Wasserhaushalt hat als bei den Bestandsgebieten. Die Wasserbilanz ist hier in vielen Fällen durchaus positiv.“ (Expertin 15, 2012)

Das Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück meist in Form von offenen Mulden oder, wenn dies nicht möglich ist in Rohr-Rigolen oder Sickerschächten versickert werden.

„Wünschenswert wäre es, wenn man das Wasser nicht nur in irgendwelchen Sickerschächten mit Kohlefiltern versickert, sondern offene Versickerungsflächen hat. Sinnvoll ist auch, wenn man Vegetation ansiedelt, die das Wasser brauchen kann.“ (Expertin 15, 2012)

Die offenen Versickerungsmulden können bei einer geschickten Gestaltung außerhalb starker Regenereignisse auch gleichzeitig als Spielraum oder/und Aufenthaltsort für die AnwohnerInnen entwickelt werden.

Generelles Ziel in den Wohnhausanlagen sollte zudem eine Minimierung der Bodenversiegelung mittels bspw. wasserdurchlässigen Belägen sein. Die Versickerung des Oberflächenwassers spart Abwasserkosten und entlastet das Kanalsystem der Stadt.

Brunnen

Ein weiterer Aspekt in diesem Zusammenhang ist die Nutzung des Grundwassers zur Bewässerung der Freiflächen.

„Auf den Flächen, auf denen das Büro tätig ist, bauen wir inzwischen fast überall Grundwasserbrunnen, um mit diesem Wasser die Flächen zu bewässern. Teilweise nutzen wir das Wasser auch zur Brauchwassernutzung (Toilettenspülung etc., z. B. am Nordbahnhof). Das Bewässern mit Hilfe eines Brunnens und die Brauchwassernutzung für bestimmte Aspekte im Gebäude rechnen sich dann auch wieder im Gesamtprojekt. Die Kosten für den Brunnen sind im Verhältnis zu den Kosten für die Nutzung des Wiener Leitungswassers auf längere Sicht günstiger.“ (Expertin 15, 2012)

Brunnen sind bisher noch eine freiwillige Angelegenheit der einzelnen Bauträger. Um einen Brunnen betreiben zu können, ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.



oben: Extensive Dachbegrünung - Zürich Oerlikon
unten: Regenwasserversickerung als Bachlauf - Zürich

Klimatische Verbesserungen durch Grün

Die zunehmende Verbauung der Städte bewirkt eine Veränderung des Klimahaushalts: Die Gebäudeoberflächen speichern die Wärme und durch die niedrigere Evapotranspiration (Verdunstung von Wasser aus der Tier- und Pflanzenwelt) wird weniger Energie gebunden, was einen Temperaturanstieg zur Folge hat. Abgase von Autos oder/und Hausbrand erhöhen diese Effekte.

Grünflächen mit entsprechender Vegetation zwischen, auf und an den Gebäuden tragen zur Verbesserung der negativen klimatischen Auswirkungen bei, u. a. durch Temperaturverbesserung und Optimierung des Mikroklimas.

CO₂

Grünflächen und Bäume entziehen der Atmosphäre CO₂, stellen Sauerstoff her und sind zudem ein Frischluftsystem mit automatischem Schadstoff-Filter, u. a. durch Feinstaubbindung.

Im Zuge der Diskussionen zum Klimawandel und der damit verbundenen Maßnahmen zum Klimaschutz rücken Wälder als Kohlenstoffspeicher seit einigen Jahrzehnten vermehrt in den Fokus der Öffentlichkeit. Wälder speichern langfristig Kohlenstoff, indem sie ihn in der Biomasse der Bäume, im Totholz und im Mineralboden binden. (vgl. u. a. Bauer et al., 2011)

Neben den Wäldern übernimmt aber auch jede zusätzliche Grünfläche in der Stadt eine wichtige Rolle in der Bindung von CO₂: Jede Grünfläche ist eine CO₂-Senke. Das kann man berechnen, indem man feststellt, wie viel Grünvolumen auf der Liegenschaft vorhanden ist. Da kann man sehr schnell feststellen, wie viel Tonnen-CO₂ eingespart wird. Man kann für Wien ausrechnen, wie viel Grünvolumen gibt es und wie viel Tonnen CO₂ wird eingespart, wenn man fünf Prozent mehr Grünvolumen in Neubaugebieten schafft. Man muss hier natürlich in Volumen denken, reine Grasflächen bringen da nicht so viel.“ (Expertin 15, 2012)

Die Klimaschutzziele für die Stadt Wien u. a. in Hinblick auf die CO₂-Reduktion sind im Klimaschutzprogramm (KliP) in verschiedenen Handlungsfeldern und Maßnahmenprogrammen zusammengefasst.

Im Wohnbereich werden insbesondere Strategien für bauklimatische Verbesserungen dargestellt.

Der Stadtentwicklungsplan formuliert wiederum Richtwerte in Hinblick auf wohnungsbezogene Grünflächen (3,5 m²/Einw.) und betont u. a. die Bedeutung der ökologischen Funktion und der Klimafunktion von Grünflächen in der direkten Wohnumgebung. (vgl. Stadtentwicklung Wien (Hg.), 2005: 166)

Ökologie beim Bau der Grünflächen

Recycling

Die Nutzung des Erdaushubs für die Gebäude auf den Grundstücken oder/und auf benachbarten Grundstücken hat aus ökologischer Sicht sehr positive Auswirkungen auf Energieverbrauch, Staubentwicklung, Lärm und insbesondere auf die Kosten.

„Hier geht es um die Erdmassenverwertung auf dem Grundstück selber. Die Baustellentechnik und Logistik ist inzwischen schon sehr gut. Das Deckmaterial wird, wo möglich, auf dem Grundstück bzw. in der Nachbarschaft gelagert, um es später wieder zu verwenden. Der Aushub wird, wo notwendig und möglich, zur Bodenmodellierung bzw. zur Hinterfütterung der Gebäude verwendet. Das ist schon fast genereller Stand der Baustellentechnik.“ (Expertin 15, 2012)

Ein besonders gutes Beispiel für Recycling und Synergien beim Bau von Freiflächen in Kombination mit Siedlungsbau ist eine öffentliche Parkanlage im Sonnwendviertel, der Helmut-Zilk-Park. Hier wurde das Aushubmaterial der ersten drei Baukörper von der MA 42 auf seine Nutzbarkeit geprüft und für die komplette Modellierung des Parks genutzt. Mit dieser Baustellenorganisation konnten der teure und ökologisch ungünstige Ab- und Antransport von Erdmaterial (Staubemissionen, Lärmentwicklung, Abgase und Energieverbrauch durch unzählige LKW-Fahrten) vermieden werden.

Als Oberbodenmaterial wurde auf das Deck-Material, das für das neue ÖBB-Gelände in Inzersdorf abgeschoben werden musste, zurückgegriffen.

Weiters konnten für alle Straßenzüge im Hauptbahnhofsgelände und für den Park mit einigen hundert Bäumen, die dort gepflanzt werden müssen, zu hundert Prozent auf die Ersatzpflanzungskontingente der umliegenden Projekte im 10. Bezirk in Oberlaa und am Verteilerkreis Favoriten zurückgegriffen werden: „So kommt die MA 42 trotz der extrem reduzierten Bausumme – diese wurde von 8 auf 4,2 Millionen € reduziert – irgendwie auf einen doch gut ausgestatteten Park.“ (vgl. ExpertIn 13, 2012)

Generell gibt es in Wien die Richtlinien für eine umweltfreundliche Baustellenabwicklung, RUMBA, die 2004 von der Stadt Wien herausgegeben wurden und für alle Baustellen gelten.

Smart-City

„Der Begriff ‚Smart-Cities‘ bezeichnet Städte, die Ressourcen intelligent und effizient nutzen und innovative Technologien einsetzen, um Kosten und Energie zu sparen, ihr Dienstleistungsangebot zu erweitern und die Lebensqualität zu erhöhen.“ (<http://www.tinavienna.at/Wohnbaufoerderung>)

Viele der oben angeführten ökologischen Anforderungen an den Freiraum spielen dabei eine Rolle. In einer Smart-City wird die technische Infrastruktur, der Verkehr und die Ver- und Entsorgung in einer Stadt zu einer intelligenten Stadtplanung zusammengeführt.

„Zu den Aufgaben gehören unter anderen: Wie integriere ich den Radverkehr? Wie kombiniere ich Car-Sharing mit den anderen Verkehrsmitteln? oder wie kombiniere ich die dezentrale Energieversorgung, z.B. Windenergie mit dem Netz der Wien-Energie? Ziel ist die Optimierung technischer Systeme in Richtung weniger Energieverbrauch und eines höheren Komforts für die NutzerInnen.“ (Expertin 15, 2012)

Zu den wesentlichen Zielsetzungen, die in der Roadmap 2050 für die Smart-City Wien festgelegt wurden, gehören die Erreichung der Energie- und Klimaschutzziele der europäischen Kommission. Die Planwerke, die diese Ziele in Wien unterstützen, sind u. a. das KliP und der STEP 05. Für die Freiräume bedeutsam sind die Zielsetzungen im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung:



oben: Solarnutzung kombiniert mit extensiver Dachbegrünung - Zürich Oerlikon
unten: Jedem sein individueller Freiraum - 21. Bezirk, Spöttlgasse

- Stadtentwicklungs- und Flächenwidmungsplanung (z. B. Stadt der kurzen Wege, Nutzungsmischung)
- Dichtefestlegung und Baumassenorientierung (z. B. Energieeffizienz in Gebäuden)

Bedeutsam ist der Anspruch „Stadt der kurzen und schnellen Wege“. Hier spielen im Detail auf der Wohnungsbauebene die Anbindungen an den öffentlichen Verkehr und die Rad- bzw. Fußwegeverbindungen eine wichtige Rolle.

ÖV-Anbindung

Im Rahmen des Klimaschutzprogramms der Stadt Wien, des Masterplans Verkehr und der Ideen zu Smart-City wird die Steigerung des Anteils der mit dem öffentlichen Verkehr zurückgelegten Strecken als wesentliches Ziel angegeben.

In diesen Zusammenhang gehört auch die Diskussion um die Erhöhung der ÖV-Nutzung durch die BewohnerInnen neuer Siedlungsteile. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es notwendig, neue Siedlungsteile rechtzeitig und umfassend an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden.

Rad- und Fußverkehr

Ein weiterer Aspekt ist die Einbindung neuer Stadtteile in ein gutes Rad- und Fußwegenetz.

Herausforderung für den Freiraum

Freiräume tragen zur Verbesserung der ökologischen Situation von Stadträumen bei:

- Dach- und Fassadenbegrünungen mindern u. a. die Heizkosten bzw. die Kosten für die Klimaanlage und sind somit eine Umwegrentabilität für die BewohnerInnen. Hier gibt es zwar Vorgaben in der Bauordnung, eine qualitätsvolle Dachbegrünung, die zu einer klimatischen Verbesserung beiträgt, gehört jedoch noch nicht zum Standard.
- In Neubaugebieten soll das Niederschlagswasser auf dem

Grundstück versickern. Daher ist ein gewisses Ausmaß an versickerungsfähigem Boden zu erhalten.

- Grünflächen mit entsprechendem Grünvolumen tragen zur CO₂-Reduktion bei. Genaue Vorgaben, wie viel CO₂-Reduktion durch Grünvolumen im Wohnbau zu erzielen ist, gibt es derzeit nicht.
- Eine optimale Baustellenorganisation im Zusammenhang mit dem Freiraum, insbesondere die Erdmassenverwertung, ist inzwischen bei den meisten Bauvorhaben bereits Standard.
- Smart-City-Aspekte werden in verschiedenen Bauvorhaben im Sinne einer intelligenten Verbindung der technischen Details auf den Grundstücken mit der Infrastruktur der Stadt umgesetzt bzw. im Zusammenhang mit dem KliP, dem Stadtentwicklungsplan, dem Masterplan Verkehr und entsprechenden vertiefenden Planwerken gefordert.



3.7 Individuelle versus gemeinschaftliche Ansprüche an Grünflächen und Freiräume im mehrgeschossigen Wohnbau

„Der Freiraum ist eine wesentliche Konstante im Wohnbau und hat eine enorme Wirkung auf die Qualität des Wohnumfeldes.“ (ExpertIn 10, 2012)

Derzeit ist in der städtebaulichen Diskussion ein gewisser Wandel in der Schwerpunktsetzung im Freiraum zu erkennen. Individuelle Ansprüche der BewohnerInnen an ihre Wohn- und Alltagsumgebung stellen die Stadtplanung und alle an der Entwicklung neuer Wohnbauten Beteiligten vor neue Herausforderungen..

Ein in jüngster Zeit markantes Thema betrifft den Wunsch nach individuell bzw. gemeinschaftlich bewirtschaftbaren Gartenflächen, die platzmäßig mit anderen Nutzungen im knapp bemessenen Grün- und Freiraum konkurrieren.

Ebenso konkurrieren die beliebten – über ein absolutes Minimum hinausgehenden, den Wohnungen unmittelbar zugeordneten – Wohngärten mit den anderen gemeinschaftlichen Freiraumnutzungen und werden von Bauträgern und einigen ExpertInnen bei einer Geschossanzahl > 3 teilweise nicht mehr als zielführend erachtet.

Im Zusammenhang mit der Steigerung der Dichte auf den Grundstücken sind hier die Ideen und Wünsche der BewohnerInnen zu diskutieren.

„Gemeinschaft“ und „Garten“ als neue Parameter?

Es hat den Anschein, als ob eine neue Diskussion über die Nutzungen der Grün- und Freiflächen, das Nebeneinander bekannter und neuer Raumelemente etc. im vollen Gang ist. Unter anderem hängt dies damit zusammen, dass sich die konkreten Formen der Nutzung und die Vorlieben unterschiedlicher BewohnerInnengruppen in Bezug auf Freiraum und Grünflächen teilweise wandeln.

In allerjüngster Zeit taucht das Bild des „Gartens“ in verschiedenen Formen verstärkt in der Wunschliste der BewohnerInnen und in der allgemeinen städtebaulichen Diskussion auf. „Garten“ und „Gemeinschaft“



oben: Gartenteam im Nachbarschaftsgarten Zaubergarten - 23. Bezirk
unten: Eigeninitiative der MieterInnen - Nachbarschaftsgarten im Gemeindebau
- 23. Bezirk - Willergasse

sind primär keine innerstädtischen, urbanen Topoi. In diesen neuen „Visionen“ stehen der „Garten“ und stark wunschbesetzten Vorstellungen oftmals für die Möglichkeit, Blumen, Kräuter und Gemüse alleine oder in kleinen Gemeinschaften anzubauen. In Wien haben sich die ersten solchen Anbauflächen im dicht bebauten Stadtgebiet bereits etabliert, wie in Nachbarschaftsgärten verschiedener Wiener Bezirke, u. a. im 9. Bezirk beim Narrenturm zu beobachten ist. Im größeren Maßstab rücken in Wien aktuell die ersten Projekte von „Urban Farming“ in die Nähe einer Konkretisierung und Realisierung.

Erste Projekte mit einer vertikalen Begrünung größerer Wohngebäude sind ebenfalls bereits in der Erprobung.

Die Nutzung der Dachflächen für gemeinschaftliches und privates Grün wird sich zunehmend drängender stellen: einerseits aufgrund der Knappheit von bodennahen Grünflächen infolge dichter Baustrukturen, andererseits aufgrund gegenseitiger Störungen von Wohnen und unterschiedlichen Freiflächen- bzw. NutzerInnengruppen sowie aus ökologischen Gründen.

Diese Tendenz zeigt sich in den Projektbeschreibungen aktueller Wohnprojekte. Sehr häufig ist die Rede von gemeinschaftlich nutzbaren Gartenflächen, Gründächern, Gemeinschaftszonen im Außenraum oder auf Dachflächen, anmietbaren Gemüsebeeten oder ähnlichem. In Summe gewinnt man den Eindruck, dass sich hier tatsächliche neue Parameter, Bilder und Qualitätsansprüche für die Grün- und Freiräume im mehrgeschossigen Wohnbau wie auch in innerstädtischen Lagen herauskristallisieren.

Die Projektbeschreibungen werfen aber auch Fragen in Bezug auf die Kosten auf. Hier könnten sich zwei konträre Folgerungen ergeben:

- Mit Hilfe von gemeinschaftlich angelegten Grünflächen, Freiräumen und Gemeinschaftsräumen könnten u. U. sowohl Bau- und in erster Linie Betriebskosten eingespart werden.
- Einige Formulierungen klingen sehr anspruchsvoll und es ist zu vermuten, dass sie zusätzliche Infrastrukturen erfordern (Wasserzuleitungen, Überdachungen, Windschutz, ansprechende Gestaltungselemente, Möbel etc.), was in Summe teurer als Rasen- bzw. Asphaltflächen werden kann.

Zudem darf der vorsichtige Zweifel geäußert werden, ob das „Bedürfnis nach Gemeinschaft“ im mehrgeschossigen Wohnbau tatsächlich generell so stark ist.

Größere Wohnanlagen umfassen zahlreiche unterschiedliche Freiraumbenutzungskulturen, Sympathiegruppen, ökonomische, soziale und kulturelle Milieus. Wenn Loggien, Balkone etc. in diesen Wohnbauten die Regeln sind, bleibt offen, wie viel „Gemeinschaft“ auf den bodennahen Grün- und Freiflächen bzw. am Dach stattfinden kann. Stärker individualistische BewohnerInnengruppen werden sich eventuell gestört fühlen.

Hier erscheint eine intensive Einbindung der BewohnerInnen in solche Projektideen sinnvoll und notwendig.





4 Kosten des Freiraums

4 Kosten des Freiraums

4.1 Kosten für die Errichtung und Pflege

4.1.1 Welche Kosten fallen an?

4.1.2 Welche Aspekte spielen im Zusammenhang mit den Kosten für den Freiraum noch eine Rolle?

4.2 Gibt es Einsparmöglichkeiten?

4.2.1 Städtebauliche Dimension und Kostenersparnis

4.2.2 Schwache Einbindung der Grün- und Freiraumplanung in das Verfahren

4.2.3 Einsparungsdiskussion im Laufe der Projektentwicklung

4.2.4 Ausschreibung und Bauleitung

4.2.5 Realisierung der Freiräume und Kostenersparnis

4.2.6 Pflegekosten sparen?

4 Kosten des Freiraums

Im Folgenden werden die Kosten für Planung, Errichtung und Pflege der Grün- und Freiflächen in einer Übersicht vorgestellt und aus der Sicht der geforderten Qualitäten diskutiert. Diese Kosten sind eng verbunden mit einer Reihe von Determinanten der Planung und Umsetzung von Wohnprojekten.

„Der Freiraum hat, trotz des geringen Anteils am Gesamtbudget, eine enorme Wirkung auf das gesamte Wohnumfeld, neben anderen Maßnahmen wie Gemeinschaftsräumen und partizipativen Prozessen. Der Freiraum ist eine wesentliche Konstante im Wohnbau.“ (ExpertIn 10, 2012)

4.1 Kosten für die Errichtung und Pflege

„Wenn man die Summen für die Landschaftsplanung im Vergleich zur Gesamtbausumme ansieht, redet man hier über Peanuts im Vergleich zur Wirkung, die mit einer ordentlichen Landschaftsarchitektur erzielt werden kann. Hier geht es darum, wie wohne ich und da kann mit einer guten Landschaftsplanung ein sehr hoher Effekt erzielt werden. Kurzfristige, nicht nachhaltige Planungen zahlen sich nicht aus – sowohl von der Kostenseite, als auch von der Wirkungsseite her.“ (ExpertIn 10, 2012)

Diese und ähnliche Planungsbewertungen in Bezug auf die Kosten-Wirkungs-Relation der Landschaftsplanung werden des Öfteren von den am Wohnbau beteiligten ArchitektInnen, BauträgerInnen, LandschaftsarchitektInnen oder ExpertInnen aus der Verwaltung geäußert.

4.1.1 Welche Kosten fallen an?

Kosten für den Freiraum entstehen in Form von:

- Honoraren für die LandschaftsplanerInnen
- Ausführungskosten
- Pflegekosten

Honorare für die LandschaftsplanerInnen

Honorare für die LandschaftsplanerInnen entstehen auf städtebaulicher und auf grundstücksbezogener Ebene.

Auf städtebaulicher Ebene sind LandschaftsplanerInnen, in den letzten Jahren vermehrt, an städtebaulichen Entwurfsprozessen und Wettbewerben beteiligt. Die Kosten für die LandschaftsplanerInnen in diesen städtebaulichen Verfahren werden je nach Verfahrensträger von der Stadt Wien, dem Wohnfonds oder den Bauträgern bzw. Bauträgergemeinschaften, welche die Verfahren organisieren, übernommen.

In Folge sind die LandschaftsplanerInnen im Rahmen u. a. von Bauträger-



wettbewerben bzw. anderen grundstücksbezogenen Entwicklungsverfahren zu finden. Sie begleiten die Planungen je nach Beauftragung bis in die konkreten Entwurfs- bzw. Detail- und Umsetzungsphase. Die Kosten für die LandschaftsplanerInnen auf der grundstücksbezogenen Ebene z. B. in den Bauverfahren werden überwiegend von den Bauträgern übernommen.

Die Honorarleitlinien für die Landschaftsarchitektur von der Österreichischen Gesellschaft für Landschaftsarchitektur geben Hinweise, in welcher Form welche Art von planerischen Leistungen von LandschaftsarchitektInnen, im Rahmen von Wohnbauprojekten prozentual zur Bau- summe für den Freiraum bzw. bezogen auf die Grundstücksgröße, verrechnet werden können. (vgl. ÖGLA, 2009)

Unterschieden werden prozentuale Anteile für die LandschaftsplanerInnen an den Gesamtbaukosten für den Freiraum u. a. für: Vorentwurf, Entwurf, Detailplanung, Kostenberechnungsgrundlage, künstlerische Oberleitung und technische Oberleitung.

Je nachdem, bis zu welcher Planungsphase die LandschaftsplanerInnen beauftragt werden, entstehen entsprechende Kosten für das Gesamtprojekt. Beauftragt wird derzeit häufig bis zu einer Position, die in der Honorarordnung in dieser Form nicht zu finden ist, den sogenannten Leitdetails (vgl. ExpertInnen 4,9,12, 2012)

„Der Begriff „Leitdetail“ ist derzeit ein schwammiger Begriff. Das Büro hat sich aber soweit etabliert, dass sie relativ genaue Leistungsverzeichnisse formulieren und dafür auch bezahlt werden. Je genauer der technische Bericht ist, den sie zu den Leitdetails formulieren, umso besser sind die Umsetzungsmöglichkeiten.“ (ExpertIn 12, 2012)

Ausführungskosten

Die Ausführungskosten für den Freiraum setzen sich u. a. aus folgenden Kostenpositionen zusammen:

- Grünausstattung: u. a. Rasenflächen, Bäume, Sträucher, Stauden, Gräser, Sommerblumenrabatten
- Wegebau: u. a. Asphalt, Steinplatten, Beton, wassergebundene Wegedecke

- Wasserflächen: u. a. Teiche, Brunnen, Bachläufe
- Dachbegrünung
- sonstige Ausstattungselemente: u. a. Spielplätze, einzelne Spielelemente, Bänke, Salettl, Papierkörbe, Findlinge
- Einfriedungen
- Stiegen, Mauern etc.
- Bewässerungsanlagen
- Geländemodellierung der Freiflächen
- Regenwasserversickerung
- Beleuchtung
- Müllplätze, wenn sie nicht im Gebäude untergebracht sind
- Fahrradabstellplätze, wenn sie nicht im Gebäude untergebracht sind
- Schwimmbad

Wie dargestellt umfassen die Ausführungskosten die verschiedensten Aspekte im Zusammenhang mit Freiräumen im Wohnungsbau, keinesfalls nur die eigentlichen Grünflächen und Bepflanzungen. Dies soll hier angemerkt werden, weil die für das Funktionieren der Gesamtanlage notwendigen Einrichtungen am Ende als „hohe Kosten“ der Grünräume im Bewusstsein hängen bleiben.

Betrachtet man das Fallbeispiel in der Engerthstraße (Detailbeschreibung siehe Kap. 8 zeigt sich, dass im Bezug zu den Gesamtbaukosten für den Freiraum der Anteil des Wegebbaus bei 64 Prozent, der Anteil für sonstige Ausstattungen wie Bewässerung, Einfriedung und Beleuchtung bei 8 Prozent, der für sonstige Ausstattung z. B. Spielgeräte und Bänke bei 10 Prozent und schließlich der für die Grünausstattung (Bäume, Sträucher etc.) bei 10 Prozent liegt.

Beim Projekt Engerthstraße liegt der Anteil an den Kosten für die Planung- und Realisierung der Frei- und Grünflächen insgesamt bei ca. 1,6 Prozent der Gesamtbaukosten. Von diesen 1,6 Prozent wurden nur rund 10 Prozent für die konkrete Grünraumgestaltung ausgegeben. In der Gesamtbetrachtung erscheint dieser Prozentsatz, der anteilig für den Freiraum, diese „wesentliche Konstante im Wohnbau“ (s. o.) ausgegeben wird, relativ bescheiden.

Die einzelnen oben angeführten Kostenpositionen werden in der Ge-

samtabrechnung je nach Abrechnungsgepflogenheiten der einzelnen BauträgerInnen bzw. GeneralunternehmerInnen (GU) unterschiedlichen Budgetposten zugeordnet. Meist sind die Einzelsummen, die im Zusammenhang mit der Realisierung der Freiräume stehen, von den Bauträgern bzw. den GUs kaum in Erfahrung zu bringen. Die Gesamtbaukosten sind den LandschaftsplanerInnen eher unbekannt, ebenso die Gesamtkosten für die Freiraumplanung. „Diese Kosten kennt eigentlich keiner so richtig, weder der Bauträger noch der GU. Am ehesten noch der GU.“ (vgl. ExpertIn 9, 2012)

Anhand der Pläne und Leitdetails, bzw. je nach Bauträger an Hand von detaillierteren Beschreibungen und Detailplänen, werden die einzelnen Positionen entweder über die Generalunternehmer oder als Einzelgewerk ausgeschrieben und überwiegend an die BestbieterInnen vergeben. In Hinblick auf die Umsetzungschancen für die Konzepte der LandschaftsarchitektInnen kommt es, wie oben beschrieben, auf gute Pläne und detaillierte technische Berichte an. (siehe auch Kap. 6 Planung und Umsetzung)

Pflegekosten

Eine weitere Kostenposition, die für den Freiraum eine besonders große Rolle spielt, ist die Pflege. Erst mit einer ordnungsgemäßen Pflege, die sich an den Ideen und Zielsetzungen des Freiraumkonzeptes orientiert, entsteht für die BewohnerInnen im Laufe der Jahre die gewünschte Atmosphäre und Erlebniswirksamkeit der Anlagen.

Bei den Pflegekosten wird unterschieden in:

- die Pflege- und Betriebskosten (u. a. Rasenschnitt, Unkraut jäten, Kosten für den Betrieb der Außenbeleuchtung, Schneeräumung etc.) und
- die Instandhaltungskosten (u. a. Erneuerung von Spielgeräten, eventuell kleinere Neupflanzungen etc.)

Die Pflege der Grünflächen wird, je nach Bauträger, sehr unterschiedlich organisiert. Teilweise werden die bauträgereigenen Grünpflegegruppen damit betraut, teilweise externe Betriebe.

Die Vergabe an externe Betriebe kann bedeuten, dass der Facility Ma-

nagement-Betrieb, der gewöhnlich für die Reinigung der Treppenhäuser etc. zuständig ist, die generelle Pflege der Grünflächen (Rasenschnitt, Reinigung der Beete und Wege etc.) mit übernimmt. In diesen Fällen wird dann ein bis zweimal im Jahr je nach Bedarf, noch ein/e GärtnerIn hinzu gezogen, der/die die fachlichen Pflegeaufgaben wie Ersatzpflanzungen, Baumschnitt etc. übernimmt. Zusätzlich übernehmen ObjektbetreuerInnen, falls vorhanden, kleinere Reparaturarbeiten bzw. haben eine Kontrollfunktion über die Pflegearbeiten. Die Freiraum-Pflege wird in solchen Modellen z. B. von drei verschiedenen Stellen übernommen. Die Pflegenden sind dabei nur teilweise Fachleute und die Wahrscheinlichkeit, dass das Personal häufig wechselt und sich mit den fachlichen Details nicht gut auskennt, ist sehr groß. Bei solchen Herangehensweisen kann es leicht zu Koordinationsproblemen und Missverständnissen kommen, die in der Folge Mehrkosten verursachen.

Das ursprüngliche Freiraumkonzept ist diesen MitarbeiterInnen eher selten bekannt. Der Freiraum wird von ihnen vor Ort meist je nach den Gegebenheiten, Problemen, Nutzungsspuren oder/und Anregungen der MieterInnen betreut und eigenständig weiterentwickelt. „Im Freiraum ist fast jede/r Fachmann/Fachfrau, da fast alle irgendwo einen kleinen Garten bzw. Balkonkasten haben.“ (ExpertIn 2, 2012)

Die Kosten für die Freiraumpflege werden überwiegend in den Betriebskostenabrechnungen für die BewohnerInnen dargestellt. Hier gibt es einerseits die Position Pflegekosten und andererseits z. B. eine Position Instandhaltung, zu der z. B. auch Baumneupflanzungen oder neue Spielgeräte zählen. Sind unterschiedliche Gruppen oder Personen wie MitarbeiterInnen des Facility Management, GärtnerIn oder ObjektbetreuerIn an der Pflege beteiligt, dann sind die genauen Kosten für die Pflege der Außenanlagen insgesamt nur schwer zu ermitteln.

Kostenübersicht

Im Folgenden wird an Hand von drei Fallbeispielen eine Übersicht über die Kosten für die Planung und Umsetzung von Freiräumen in unterschiedlichen Wohnbauprojekten der letzten Jahre gegeben.

Ausgewählt wurden ein größeres Projekt und zwei kleinere Projekte:

- das Kabelwerk als ein größeres zusammenhängendes Projekt-

gebiet in Meidling, das auf 55.600 m² mit einem eigens gegründeten Bauträger aus acht Gesellschaftern entstanden ist. Gebaut wurden 614 geförderte Mietwohnungen und 177 geförderte Eigentumswohnungen.

- in der Dirmhirngasse in Liesing, ein Projekt mit zwei Bauträgern, wobei der Bauteil der Wien Süd detaillierter betrachtet wurde. Auf diesem Teil wurden auf 5.215 m² 71 geförderte Wohnungen errichtet.
- in der Engerthstraße in der Leopoldstadt mit der Sozialbau als Bauträger. Hier entstanden auf 7.107 m² 214 geförderte Mietwohnungen.

(detaillierte Beschreibung der Anlagen vgl. Kap. 8)

Abb.4: Übersicht: Baukosten Fallbeispiele

Bauprojekt	Grundfläche		Baukosten gesamt netto	Planungskosten gesamt netto	Freiraum Kosten gesamt netto	Freiraum Planungs- kosten gesamt netto	Freiraum Ausführungs- kosten gesamt netto	Pflegekosten
	verbaute Fläche	Freiräume Grünfläche						
Kabelwerk	55.600 m ²	ca. 20.000m ² + 22.000 m ² Epk.	ca. 165.000.000,- €		ca. 2,5% = 4.180.000,- €	ca. 0,3 % = 500.000,- € 1 Landschafts- architektur ca.150.000,-€	ca. 3.630.000,- € 2	2,55 € + Instandhal- tungskosten
Dirmhirngasse	5.215 m ² 1.473,- m ²	ca. 3.700 m ²	10.567.000,00 €	317.000,00 €	2,2% = 227.000,- €	9.000,00 €	218.000,00 €	Bauträger- eigene Pflegruppe
Engerthstraße	7.107 m ² 2.576,60 m ²	ca. 4.500 m ²	20.133.000,- €		ca. 1,8% = 354.000,- €	12.000,-€ Landschafts- architektur 18.000,-€ Architektur	ca. 324.000,- € 3	verschiedene Firmen pflegen

1 inklusive Bauaufsicht in den technischen Bereichen

2 inklusive Straßen, Wege, Leitungen, Brücke über die Bahn, Stützmauern, Beleuchtung, Entwässerung, Grünausstattung, Spielelemente, sonstige Ausstattung etc.

3 inklusive Sauna, Wegeaufbau, Beleuchtung, Entwässerung, Fahrradabstellplatz, Einfriedung, Grünausstattung, Spiel- und sonstige Ausstattung im Außenraum ohne Planung

Quelle: Sozialbau, Wien Süd, Kabelwerk Bauträger mündlich 2012

Betrachtet man die drei sehr unterschiedlichen Fallbeispiele in Hinblick auf ihre Kosten, die für den Freiraum (Planung und Ausführung) ausgegeben werden, so liegt der Anteil an den Gesamtbaukosten innerhalb

des sogenannten „Skontobereiches“ zwischen 1 bis 3 Prozent. Die Kosten, die für 1 m² Grünfläche ausgegeben würden liegen:

- Aufgrund der für das Kabelwerk vorliegenden Kostenangaben kann hier nur ein m² - Preis angegeben werden, der den Straßen- und Brückenbau und den gesamten Leitungsbau beinhaltet. Weiters inkludiert in die Summe sind der Wegebau, Stützmauern, Beleuchtung, Entwässerung, Grünausstattung, Spielelemente und sonstige Ausstattungselemente. Der Preis liegt dann bei Miteinbeziehung der Epk-Flächen exklusive des Mies-Giep-Parks bei ca. 155,-€/m²
- in der Dirmhirngasse bei ca. 61,-€/m²
- in der Engerthstraße bei ca. 79,-€/m² (inklusive Planungshonorare)

Die Pflegekosten sind nur teilweise genau zu beziffern, werden aber von den ExpertInnen mit ca. 3,- €/m² und mit Winterdienst zwischen 5,- und 6,- €/m² pro Jahr angegeben. Mietergärten vermindern die Pflegekosten für den Bauträger und die Hausgemeinschaft. Ein Ziel im Zusammenhang mit den in letzter Zeit in einigen Wohnhausanlagen installierten bzw. von den BewohnerInnen initiierten Gemeinschaftsgärten ist auch die Verringerung der allgemeinen Pflegekosten.

4.1.2 Welche Aspekte spielen im Zusammenhang mit den Kosten für den Freiraum noch eine Rolle?

Neben den minimal bzw. optimal für Grün- und Freiflächen aufzuwendenden konkreten Planungs-, Bau- und Pflegekosten hängen die Qualität, die Funktionalität und die Atmosphäre der Grünräume „zwischen den Häusern“ aber auch von Faktoren ab, die sich eher indirekt auf die Gesamtsumme auswirken. Folgende Aspekte haben in diesem Zusammenhang eine Bedeutung:

- Welche städtebaulichen Vorgaben wurden mit welchen Vorgaben für die Grün- und Freiraumplanerischen Zusammenhänge geschaffen?
- Ab wann, bis wann und in welcher Intensität werden die FreiraumplanerInnen in den Planungs- und Realisierungsprozess

eingebunden?

Die Rekonstruktion, Analyse und Bewertung dieser ebenso kosten- wie qualitätsrelevanten Dimensionen der Grün- und Freiraumplanung wird auf Basis von Aussagen der ExpertInnen im Folgenden zusammengefasst:

- Die städtebauliche Dimension – hier die bauplatzübergreifende stadträumliche Qualität unter Einschluss der Grün- und Freiraumzusammenhänge, der Ökologie etc. – ist verfahrensmäßig immer noch zu schwach gegenüber der „Projektplanung“ ausgeprägt. (vgl. Kap. 5 Rahmenbedingungen für den Freiraum)
- Sehr vereinfacht lässt sich als ein Ergebnis der Recherchen – aber durchaus im Einklang mit dem Wissen aller Beteiligten – festhalten, dass die Grün- und Freiraumplanung in einer Mehrzahl der Fälle erstens „zu spät“ im Planungs- bzw. Projektverlauf einsetzt und zweitens „zu früh“ endet.
- Was die Integration der Grün- und Freiraumplanung in die Gesamtkonzeption und die Umsetzung der Wohnprojekte betrifft, sind nach wie vor große Unterschiede festzustellen: von der produktiven und kreativen Kooperation von ArchitektInnen und FreiraumplanerInnen unter der Federführung von BauträgerInnen, die sich der hohen Bedeutung der Freiraumqualitäten für Zufriedenheit, Gesundheit und Wohlbefinden der BewohnerInnen bewusst sind und diesen Anforderungen mit entsprechend qualifizierten Verfahren und entsprechender Abgeltung der dazu erforderlichen Leistungen Rechnung tragen, bis hin zu verschiedenen Formen der Verkürzung, „Vereinfachung“ und Einsparung innerhalb der Planungs- und Umsetzungsverfahren auf Kosten der Qualität der Grün- und Freiflächen.

Kosten, die durch diese Art der Planungsabläufe und die verfahrensmäßig eher schwache Einbindung der Grün- und Freiraumplanung entstehen respektive eingespart werden können, lassen sich zahlenmäßig kaum erfassen, werden aber von den ExpertInnen immer wieder angesprochen. Es sind Kosten, die durch nachträglichen Koordinierungs- und Planungsaufwand, Reparatur von Fehlern, unzufriedene MieterInnen etc. entstehen.

Eine zentrale, wiederholte Aussage der ExpertInnen zum Thema Kosten ist: „Wenn für der Freiraum vorher gut geplant wird, muss nachher nicht so viel ergänzt, nachgeplant und nachgebaut werden. Geschieht dies nicht, entstehen Zusatzkosten!“ (vgl. ExpertInnen 9, 10, 12, 15, 2012)

In den Interviews wurde z. B. berichtet, dass die unzulängliche Einbindung der LandschaftsarchitektInnen bei der Vorbereitung der Ausschreibung zu qualitativen Mängeln bei der Umsetzung der Projekte und in Folge zu notwendigen kostenaufwändigen nachträglichen Korrekturen vor Ort führte oder, dass Probleme bei der konkreten Ausführung bestimmter Freiraumdetails nach der Fertigstellung erst im Laufe zahlreicher teurer Begutachtungen durch ExpertInnen erkannt werden konnten. Eine frühere Einbindung der ExpertInnen aus der Landschaftsarchitektur in die Bauaufsicht hätte in diesem Fall zusätzliche Kosten vermieden. (ExpertIn 9, 2012)

Andere Erfahrungen zeigen, dass auf städtebaulicher Ebene Projekte entworfen und in Folge entwickelt und gebaut werden, in denen die Gebäudekonstellationen und deren Freiräume auf einen großzügig vorgesehenen öffentlichen Park ausgerichtet sind, dessen Realisierung jedoch nicht gewährleistet wurde, so z. B. bei der Entwicklung an der Donaufelder Straße im Hinblick auf den Kirschblütenpark, der bis heute nicht realisiert werden konnte. Die Unterversorgung mit öffentlichen Grünflächen in diesem Grätzel führt zu einem zusätzlichen Druck und einer Übernutzung der Grünflächen auf den einzelnen Bauplätzen.

Auf dem Nordbahnhofgelände dagegen konnte der Rudolf-Bednar-Park schon in einem sehr frühen Stadium realisiert werden, eine ähnliche Entwicklung ist auch für den Helmut-Zilk-Park im Sonnwendviertel zu erwarten. Die Besitzverhältnisse auf diesen beiden Entwicklungsflächen ließen bzw. lassen eine parallele Realisierung der öffentlichen Freiflächen und der privaten bzw. gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen auf den einzelnen Grundstücken zu. Dies ermöglicht eine optimalere Grün- und Freiraumversorgung der AnwohnerInnen und kann zu Entlastungseffekten auf den einzelnen Grundstücken führen.

Weiter zeigen einzelne Projekte, dass die Freiraumverteilung zwischen den Gebäuden teilweise immer noch in Form von übrig gebliebenen Restflächen endet. Diesen sind folglich in der konkreten Projektphase

teilweise nur sehr schwierig sinnvolle Freiraumqualitäten zuzuordnen (siehe auch Kap. 3 Neue Herausforderungen für den Freiraum).

Schlussendlich führen solche Projekte zu unbefriedigenden Ergebnissen und Beschwerden seitens der BewohnerInnen, z. B. weil für Spielflächen kaum Standorte in einer sinnvollen Entfernung von den Fenstern der BewohnerInnen zu finden sind, vgl. hierzu auch Aussagen von Cordula Loidl-Reisch zu einem Projekt in der Brünner Straße: „Schließlich blieb nur noch eine Fläche von 2 x 15 m für den Spielplatz übrig, wenn er entsprechend der Bauordnung hätte platziert werden sollen. Wie soll man auf so einer Fläche eine sinnvolle kindgerechte Spielplatzplanung machen?“ (vgl. Loidl-Reisch, mündlich 2001, in: Ruland, 2002)

Derzeit werden daher bei manchen Bauprojekten mit sehr hohen Bebauungsdichten Teile des Spielangebotes hin und wieder auf den Dachflächen untergebracht. (vgl. auch Projekte „Autofreie Mustersiedlung“ oder „In der Wiesen Nord“)

In letzter Zeit entstehen vermehrt Dachflächen mit gemeinschaftlichen Spielbereichen, „auch, weil auf dem schmalen Grundstück Spielen sonst gar nicht unterzubringen war. Das Projekt ist fertig gestellt und funktioniert nach Aussage des Bauträgers gut“. (vgl. ExpertIn 16, 2012).

4.2 Gibt es Einsparmöglichkeiten?

4.2.1 Städtebauliche Dimension und Kostenersparnis

Was die städtebaulichen Vorgaben für die Bauplätze wie für deren Umfeld – bzw. auch die Wechselbeziehung mit angrenzenden Bauvorhaben (mehrere Bauträger, ArchitektInnen und LandschaftsplanerInnen) betrifft, kommen diese kontextuellen Dimensionen in der Abfolge und Qualität der Planungsschritte oft zu kurz: Während die Wohngebäude selbst, abgesehen von ihrer ästhetischen Qualität und dem Zuschnitt der Wohnungen im Inneren, vergleichsweise autonom bestehen können, ist die stadträumliche und ökologische Bedeutung durch die Grün- und Freiflächen sowie durch die Qualität der angrenzenden Straßenräume

unabdingbar gegeben und im Zusammenhang zu betrachten. Die Aussagen zu den Kosten in Bezug zur städtebaulichen Dimension werden u. a. von der Diskussion um die mögliche Verbauungsdichte der Grundstücke geprägt.

„Die Kostenentwicklung hängt für Bauträger auch immer von der Dichte der Verbauung ab. Ist die Fläche kleiner und die Dichte höher, muss intensiver geplant und gestaltet werden – es wird teurer. Ist die Fläche größer, kommt man in der Mischkalkulation mit weniger aus. Hier kann man an bestimmten Stellen intensiver gestalten und dafür andere Teile des Geländes extensiver entwickeln und dadurch die Kosten wieder ausgleichen.“ (ExpertIn 8, 2012)

Dies lässt sich entsprechend auch auf die Kosten für die Freiräume übertragen. Gibt es mehr Fläche, ist eine Mischkalkulation von intensiver gestalteten (teureren) und extensiver gestalteten (günstigeren) Freiflächen möglich. Gibt es weniger Fläche, muss diese, um eine Grundqualität zu erzielen, intensiver, d. h. auch kostenintensiver gestaltet werden.

In diesem Zusammenhang gibt es aber auch die Meinung, dass höhere



Einsparmöglichkeit - Asphaltfläche ?

Wohndichten insgesamt eine höhere Rendite bringen und damit eigentlich auch mehr für die Freiräume ausgegeben werden könnte, um für die größere Menge an BewohnerInnen trotz des geringen ebenerdigen Platzangebotes z. B. auf den Dachflächen ein entsprechend qualitativ hochwertiges Freiraumangebot zu schaffen. (vgl. Dachlandschaften des Wohnbauprojektes Seitenberggasse im 16. Bezirk; Bauträger: Austria Immobilien, ArchitektInnen Schindler&Sedenik; Landschaftsarchitektin: Cejka)

Daneben spielen für die BauträgerInnen die langwierigen Abläufe im Planungsprozess sowie die Wartezeit, bis mit dem Bau begonnen werden kann, eine Rolle. Sie sehen in kürzeren Wartezeiten bis zum Baubeginn wesentliche Einsparungsmöglichkeiten.

„Wartezeiten verteuern prinzipiell den Wohnbau, u. a. langes Warten auf die Baugenehmigung: Wichtig ist, dass Abläufe gut funktionieren und ineinander spielen, damit zügig gebaut werden kann, dann wird es auch wieder günstiger.“ (ExpertIn 1, 2012)

4.2.2 Schwache Einbindung der Grün- und Freiraumplanung in das Verfahren

Bauträger, ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen bedauern großteils die verfahrensmäßig schwache und eher zu späte Einbindung der LandschaftsarchitektInnen. Wichtige Aspekte, die zur Qualität des Wohnbaus entscheidend beitragen, werden dadurch erst relativ spät eingebracht. Dies kann zu nachträglichen Kosten führen.

„Aus unserer Erfahrung ist der Planungsprozess in konkreten Projekten auf diese Thematik [Freiraum] nicht ausreichend abgestimmt. Aber künftig wird das sehr wichtig werden, noch viel wichtiger, als es bisher war.“ (ExpertIn 16, 2012)

Die geringe und späte Einbindung der FreiraumplanerInnen in den Planungsprozess hat einerseits zur Folge, dass für den Freiraum gegen Ende der Projekte teilweise keine Mittel mehr vorhanden sind. Andererseits werden die wichtigen freiraumplanerischen Inputs oft erst dann besprochen, wenn wesentliche Entscheidungen z. B. über die Verteilung der

Mittel bereits gefallen sind.

Eine bessere Verankerung und klarere Vorgaben, die auch die Freiraumplanung berücksichtigen, ersparen langwierige und kostenaufwendige nachträgliche Diskussionsrunden und Verbesserungsbemühungen.

In einer Reihe von größeren Projekten sind einzelne Bauträger bzw. der Wohnfonds dazu übergegangen, LandschaftsplanerInnen mit der Gesamtkoordination der Grün- und Freiflächen zu betrauen, was einen ersten Fortschritt in Richtung einer wesentlichen städtebaulichen bzw. stadträumlichen Dimension bewirkt. Mit der Abstimmung der Grün und Freiraumkonzepte untereinander wird u. a. versucht Synergien zwischen den einzelnen Bauplätzen und Bauträgern zu erzeugen und durch die gemeinschaftliche Entwicklung Kosten zu sparen.

Das Kabelwerk z. B. wurde von Beginn an Hand in Hand mit Bauträgern, AnrainerInnen, Verwaltung, Bezirk und StadtplanerInnen und ArchitektInnen entwickelt. Die Gründung eines einzigen Bauträgers für dieses Entwicklungsgebiet lohnte sich laut Bauträger u. a. im Sinne der Kosteneinsparungen. Auch konnten die Anregungen der BürgerInnen direkter und



Starke Einbindung von Grün- Autofreie Mustersiedlung – 21. Bezirk

schneller in das Projekt eingebunden werden.

Die Freiraumplanerin wurde als diejenige, die quer über alle Bauplätze und insbesondere im öffentlichen und gemeinschaftlichen Raum tätig war, vom Geschäftsführer des Gesamtbauträgers direkt beauftragt. Insgesamt konnten so viele Aspekte im Zusammenhang mit den öffentlichen und halböffentlichen Flächen in diesem Planungsprozess einfacher, zielführender und damit kostengünstiger abgewickelt werden als es mit acht EinzelauftraggeberInnen möglich gewesen wäre.

In anderen Projekten, bei denen LandschaftsarchitektInnen mit der Koordination der Freiräume verschiedener Grundstücke beauftragt wurden, gestaltete sich diese Koordination eher schwierig, da es rechtlich kein geeignetes Instrument gibt, welches sie bei dieser Aufgabe unterstützen könnte. Die Ergebnisse sind abhängig vom „Good will“ aller Beteiligten und der Überzeugungskraft der LandschaftsarchitektIn. Es ist zwar beabsichtigt, durch diese Koordinationsaufgabe Kosten zu reduzieren, fehlende Koordinationsinstrumente und dadurch entstehende langwierigere Abstimmungsrunden stellen dieses Ziel jedoch in Frage.

4.2.3 Einsparungsdiskussion im Laufe der Projektentwicklung

Bei der vertiefenden Entwicklung der konkreten Projekte auf den Bauplätzen wird neben den gestalterischen und bautechnischen Details in den Gesprächen zwischen Bauträgern, ArchitektInnen, GeneralunternehmerInnen auch immer wieder über die Kosten und mögliche Kostenersparnisse bei verschiedenen Projektschritten und Ausführungsdetails gesprochen.

Gut wäre eine frühe bzw. laufende Einbeziehung der LandschaftsarchitektInnen in diese Diskussion. Dann kann besser und rechtzeitig abgestimmt werden, ob und, wenn ja, an welchen Details eventuell gespart werden kann. (vgl. ExpertIn 9 und 12, 2012)

Ein detaillierter Grünplan wird von verschiedenen ExpertInnen als eine wichtige Grundlage für solche Einsparungsdiskussionen und die Realisierungsphase angesehen. Wenn der Grünbereich vorher gut geplant ist,

muss nachher nicht so viel ergänzt, nachgeplant und nachgebaut werden – hier entstehen Zusatzkosten. (vgl. ExpertInnen, 9, 11,12,14 2012)

Weiters sinnvoll erscheint einigen ExpertInnen aus der Landschaftsarchitektur „eine interne Kostenschätzung zur Vorlage bei den Bauträgern, dann kann man besser und konkreter über Einsparungen verhandeln“. (ExpertIn 12, 2012)

Die Erfahrungen einiger ExpertInnen zeigen, dass, wenn bei solchen internen Spardiskussionen von Seiten der LandschaftsarchitektInnen bereits detaillierte technische Berichte und konkrete Ideen zu den Leitdetails vorliegen, mögliche Einsparungen auch im Zusammenhang mit dem Gesamtprojekt sinnvoller diskutiert werden können.

Kompliziert und teuer wird es, wenn im Laufe des Planungsprozesses umgeplant wird oder werden muss und die LandschaftsarchitektInnen nicht oder zu spät davon informiert werden. „Eine kontinuierlich begleitete durchstrukturierte Planung würde sich positiv auf die Gesamtkosten auswirken.“ (ExpertIn 9, 2012)

Umplanungen, die aufgrund von Einsparungen oder sonstigen Veränderungen des Projektes entstehen, lassen sich bei einer kontinuierlichen Begleitung des Verfahrens und der projektinternen Spardiskussionen



Einsparungen im Wohnbau - Minimalkonzept - Spielplatz 10. Bezirk Wienerberg

von LandschaftsarchitektInnen kostensparender in das Gesamtvorhaben integrieren. Z. B. könnten etwaige Verlegungen von Feuerwehruzufahrten oder Höhenabstimmungen unmittelbar in den Freiraumplänen berücksichtigt werden (vgl. ExpertIn 9, 2012). Nachträglich kostenaufwendige Planungskorrekturen sind dann nicht mehr notwendig.

4.2.4 Ausschreibung und Bauleitung

Ein Aspekt, der in Zusammenhang mit der Projektentwicklung und Beteiligung der LandschaftsarchitektInnen in Hinblick auf die Diskussion zu Kosten und Qualität immer wieder angesprochen wurde, ist der Detaillierungsgrad der Freiraumpläne.

Hier spielen zwei Aspekte eine Rolle. Einerseits ist die die Finanzierung der LandschaftsarchitektInnen wesentlich, d. h. bis zu welchem Punkt bzw. für welche Positionen sie beauftragt werden: Leitdetails, Ausschreibungsvorbereitung, künstlerische Oberleitung etc.

Andererseits spielt die Ausschreibung für die Umsetzung des Freiraums eine Rolle: auf welcher Basis und wie detailliert wird ausgeschrieben? Um eine gute Umsetzungsqualität in den Freiräumen zu erzielen, ist demnach eine detaillierte Ausschreibung besonders wichtig:

- „Leitdetail“ ist derzeit ein schwammiger Begriff. Einige ExpertInnen haben sich inzwischen soweit etabliert, dass sie relativ genaue Leistungsverzeichnisse formulieren und dafür auch bezahlt werden. Je genauer der technische Bericht ist, den sie zu den Leitdetails formulieren, umso besser sind die Umsetzungsmöglichkeiten.“ (vgl. ExpertIn 12, 2012)
- „Je genauer die Pläne sind, desto besser. Die LandschaftsarchitektInnen müssen die Ausschreibung in jedem Fall detailliert vorbereiten.“ (vgl. ExpertIn 8 und 15, 2012)

Für einige Bauträger ist der Detaillierungsgrad der Freiraumpläne, insbesondere in Hinblick auf eine sinnvolle und zielführende Ausschreibung von besonderer Bedeutung.

„Hier habe ich kein Problem, vom Leistungsbild Detailplanung schon einen

Teil der Gelder vorzuziehen, damit die Ausschreibung mit vernünftigen Regeldetails unterlegt werden kann. Zum Beispiel könnten mit dem Entwurf bereits circa zwanzig Prozent Ausführungsplanung bezahlt werden. Für mich ist dies notwendig, um eine detaillierte Ausschreibung zustande zu bringen, um damit später auch eine entsprechende Ausführungsqualität zu sichern und langwierige kostenaufwendige Diskussionen mit den GUs bzw. den Ausführungsbetrieben zu vermeiden.“ (ExpertIn 8, 2012)

Andere Bauträger beauftragen nicht so detailliert. In diesen Fällen stellen LandschaftsarchitektInnen entsprechend ihrer Beauftragung die Pläne und grobe Leitdetails zur Verfügung. Diese werden in Folge von den entsprechenden Abteilungen bei den Generalunternehmen oder den Bauträgern bearbeitet und in die Ausschreibungen eingefügt.

„Viele Bauträger sind bei ihren Ausschreibungen nicht so genau und haben später mit den ausführenden Firmen Probleme – und die Qualität, die ursprünglich angedacht war, kommt nicht zustande.“ (ExpertIn 15, 2012)

Ein weiterer Punkt, der u. a. im Sinne eines nachhaltigen Mitteleinsatzes immer wieder genannt wurde, ist die Bauleitung. Die LandschaftsarchitektInnen werden, je nach Projekt, im Rahmen der Ausführungsphase meist mit der künstlerischen Oberleitung betraut und in diesem Rahmen zu bestimmten Baubesprechungen geladen.

„Die konkrete Bauleitung vor Ort haben wir nie, das ist ein großes Problem, da es nie jemanden gibt, der wirklich aus fachlicher Sicht mit dem Entwurf im Hinterkopf die Ausführung begleitet. Wenn mal irgendetwas eingebaut ist, kommt es nie wieder weg, auch wenn es aus Sicht der künstlerischen Oberleitung falsch ist.“ (ExpertIn 12, 2012)

Die Bauleitung ist in den meisten Fällen eine Gesamtbauleitung, eine eigene Bauleitung für den Bau der Freiräume in den Projekten ist nicht vorgesehen. Trotzdem ist für die Umsetzung der Ideen ein gutes Controlling der Ausführung, d. h. eine Bauleitung, die sich auch im Freiraum auskennt, von großer Bedeutung.

„Wichtig ist eine sehr gute Bauleitung, die auch dahinter ist, dass am Ende das entsteht, was ausgeschrieben wurde, auch im Freiraum.“ (vgl. ExpertIn 8 und 15, 2012)

4.2.5 Realisierung der Freiräume und Kostenersparnis

Da die Realisierung von verschiedenen Teilaspekten des Freiraums oft von unterschiedlichen Stellen erfolgt, ist es manchmal sehr schwierig, die Kosten zu eruieren. Der Wegebau liegt z. B. beim GU und dann wird noch ein Gärtner für den Rest extra beauftragt etc. Da ist eine Kostenzusammenführung bzw. -übersicht oft sehr schwierig.

„Bisher hab ich kein Projekt erlebt, bei dem man im Freiraum Geld einsparen konnte. Die Einsparungen waren eher innerhalb des Bauens. Baukosten und etwaige Kosten bei einer kleinen Fehlerbehebung im Bau sind meist teurer als das Budget zum Beispiel für die Bäume. Das Budget für den Freiraum macht im Gesamtbaukostenvolumen einen so geringen Teil aus, dass man hier eher nicht sparen sollte.“ (ExpertIn 15, 2012)

In der Diskussion um Kosten für die Realisierung der Freiräume in Zusammenhang mit einer gewissen gewünschten Grundqualität wird von verschiedenen ExpertInnen immer wieder die Summe von 100,-€/m² für eine gute Qualität genannt. Mit 100,-€ kann man schon ganz gut im Freiraum agieren und eine gute Qualität zustande bringen. (vgl. ExpertIn 4, 9, 12 und 15, 2012)

Die Erfahrung der LandschaftsarchitektInnen zeigen, dass bei Projekten mit einer entsprechend großen zur Verfügung stehenden Fläche der Durchschnittspreis etwas gesenkt werden könnte, je nach Flächengröße auf bis zu 70,-€/m². Dies ist jedoch nur dann möglich, wenn man auf einigen Teilflächen großflächig nur Rasen entwickelt und hier mit ca. 30,- bis 40,-€/m² oder weniger auskommt.

Intensiver gestaltete Bereiche u. a. auf kleinen engen Flächen oder auf Dachflächen kosten mindestens 150,-€/m². Für hochwertige Dachflächen, die als Spiel- und Erholungsorte entwickelt werden sollen, können die Kosten sehr schnell noch weiter steigen.

„Die Grundqualität kostet 100,-€/m², nur bei einer entsprechend großen Fläche kann man im Freiraum mit 70,-€/m² auskommen. Die Grundqualität beinhaltet: Wege, Bäume, sonstige Bepflanzungen, Spielgeräte, sonstiges Mobiliar, Freiraumentwässerung und Beleuchtung auf niedrigem Niveau.“ (vgl. ExpertIn 11, 2012)



oben: Extensive Rasenflächen - Schotterrasen

unten: Auslagerung von Orten für Jugendliche an den Siedlungsrand - 21. Bezirk - bahnhof - Brünner Straße

In Zusammenhang mit den allgemeinen Kosteneinsparungsaufgaben und dem neuen Ziel, noch „kostengünstiger“ zu bauen, gibt es einige Projekte, in denen auch versucht wurde, im Freiraum zu sparen und mit Summen von 60,-€/m² auszukommen. Die Erfahrungen der ExpertInnen sind hier in Bezug auf nachhaltige Einsparmöglichkeiten nicht sehr optimistisch:

„Bei den letzten Wettbewerben lagen die Quadratmeterpreise bei 50 bis 60 €/m², da wird es schwierig etwas qualitativ Gutes vorzuschlagen. Bezüglich der Kosten kann man mit dem neuen Thema kostengünstig Bauen im Freiraum eigentlich nichts mehr anfangen, das ist auch nicht mehr vertretbar. Nachhaltiges Bauen und Entwickeln von Grünflächen und Freiräumen für die AnwohnerInnen ist mit den Summen nicht mehr möglich, das ist eher menschenfeindlich und kostet, langfristig betrachtet, mehr. Man verzichtet z. B. auf qualitative Randeinfassungen und nach kürzester Zeit sieht die Anlage heruntergekommen aus. Man versucht die Asphaltflächen auf ein Minimum zu reduzieren, da sie der teuerste „Brocken“ in der Umsetzung sind. Aber irgendwie muss es ja noch ein Minimum an Bereichen zum Radfahren, Bespielen etc. geben. – Mit diesen Preisvorstellungen kommt man insgesamt zurück auf Rasen- und Rest-Asphaltflächen. Das ist ein Gestaltungskonzept aus den 50-er Jahren, wo der Freiraum keine Aufenthaltsqualität mehr bietet. Das Ergebnis ist günstiger Bau und günstige Pflege auf Kosten der Sinnlichkeit. Mit (zu) geringen Mitteln kann man nur versuchen, mit etwas ganz Einfachem eine Lösung zu finden – letztlich ist das allerdings eine Mangelbewirtschaftung.“ (vgl. ExpertIn 12, 2012)

Generell wird festgestellt, dass einzelne Versuche, mit Summen von 60,-€/m² auszukommen zwar möglich sind, dies jedoch keine Dauerlösung sein kann, da eine qualitativ ausreichende Planung einerseits der Baudetails und andererseits im Sinne der Nutzbarkeit für die AnwohnerInnen nicht mehr möglich ist.

„Mit der Freiraumgestaltung ist man immer der extremen Witterung ausgesetzt, wenn da die Grundqualität nicht passt, ist sofort wieder alles hin; – das ist einfach auch aus langfristigen ökonomischen Überlegungen heraus zu berücksichtigen.“ (vgl. ExpertIn 12, 2012)

Sparen bei der Grundqualität erscheint demnach unter dem Aspekt Kos-

tenersparnis wenig sinnvoll. Sparen kann man in einzelnen Projekten eventuell bei einzelnen speziellen Elementen z. B. Bänken, bei denen das günstigere Modell gewählt wird.

„Manchmal ist das Erfordernis zu sparen sehr groß und das Budget sehr knapp, da muss man dann schon mal an den einzelnen Elementen z. B. sehr teure Bank oder Stahlkante sparen. Was wirklich spart im Wohnbau, sind aber eher kleinere Wohnungen.“ (ExpertIn 8, 2012)

Vergleicht man diese Kosten mit den Kosten, die derzeit für öffentliche Grünflächen ausgegeben werden, so liegen die Summen, über die beim Bau öffentlicher Anlagen diskutiert wird, insgesamt etwas höher:

„Die Kosten für einen öffentlichen Park in der Stadt Wien hängen von der Größe und der Intensität der Entwicklung der Anlage ab. Bei kleinen Parks im dicht verbauten Teil der Stadt liegen die Baukosten bei ca. 200,-€/m², bei größeren Parks in locker verbauten Gebieten kosten sie weniger.

Generell kann man sagen, dass die MA 42-Parkanlagen bei ca. 80 bis 100,-€/m² für extensive Anlagen beginnen, das geht dann über einen mittleren Wert von ca. 145,-€/m² bis zu 200 bis 300,-€/m² bei sehr intensiven und kleinen Anlagen im dichtverbauten Stadtgebiet.

Bei letzterer Summe ist die ganze Anlage eigentlich ein intensiver Spielplatz. Ein Wasserspielplatz mit der neuesten Technik kostet z. B. 200 bis 300,-€/m². 70 bis 80,-€/m², wie im Wohnbau, wäre eine absolut extensive Planung. Bei einer Ausstattung mit Spielgeräten etc. kommt die MA 42 um die höheren Summen nicht herum. Da könnte man eigentlich nur die Spielgeräteanzahl reduzieren.“ (MA42)

„Beim Satzingerweg, wo es einen gemeinsamen Park zu gestalten gab, war mehr Geld für den Park notwendig. Hier wurde die Summe für die Parkgestaltung auf drei Bauträger aufgeteilt und daher war insgesamt ein höherer Quadratmeterpreis möglich (140,-€/m²). 140,- bis 150,- €/m² sind eine gute Summe für einen Park in einem Wohnquartier.“ (Expertin, 12, 2012)

4.2.6 Pflegekosten sparen?

Auch in Hinblick auf die Pflege erscheint aus Sicht der ExpertInnen die Investition in einerseits qualitativ höherwertiges Material und andererseits in gewisse Elemente, die die Pflege erleichtern, sinnvoll:

Nachhaltige Investitionen führen letztendlich zu langfristiger Kostenersparnis. Das betrifft vor allem Bewässerungsanlagen und die Qualität der Bepflanzung (robust, gut zu pflegen etc.). Der nachträgliche Einbau bzw. Umbau, vor allem von Bewässerungsanlagen, erfordert einen sehr hohen zusätzlichen Kostenaufwand. Eine scheinbare Kostenersparnis während des Baus rechnet sich nicht. (vgl. ExpertIn 2 und 13, 2012)

Versuche mit speziellen Staudenpflanzungen oder Versuche mit einer extensiven Bepflanzung auf magerem Substrat können nur funktionieren, wenn das Pflegepersonal entsprechend geschult wird. Die Erfahrungen mit ungeschultem Personal zeigen, dass Staudenpflanzungen sonst bereits nach einer Saison zerstört sind und Reparaturkosten anfallen. (vgl. ExpertIn 4 und 9, 2012)

Wenn Mittel für solche Pflanzungen eingesetzt werden, erscheint daher eine entsprechende Personalschulung in Hinblick auf einen nachhaltigen Mitteleinsatz sinnvoll.

Weiters erscheint es in diesem Zusammenhang sinnvoll, die BewohnerInnen über die neuen Formen der Bepflanzung und der Pflege zu informieren. Hier kommt es leicht zu Unverständnis der AnrainerInnen und in Folge, je nach Reaktion der Bauträger auf die Anrufe der MieterInnen, zu zusätzlichen Pflegekosten.

Immer wieder wird über mögliche Kostenersparnisse durch MieterInnengärten diskutiert. Hier ist die Meinung der ExpertInnen unterschiedlich. Generell verringern MieterInnengärten die allgemeinen Pflegekosten. Sinnvoll erscheinen MieterInnengärten jedoch nur, wenn es insgesamt genug Gemeinschaftsflächen für alle MieterInnen gibt oder wenn in einem Objekt allen bzw. fast allen MieterInnen ein MieterInnengarten angeboten werden kann.



5 Rahmenbedingungen für den Freiraum: Städtebau und Wohnbauförderung

5 Rahmenbedingungen für den Freiraum: Städtebau und Wohnbauförderung

5.1 Städtebaulicher Rahmen

5.2 Gesetzlicher Rahmen: Wiener Bauordnung

5.3 Instrumenteller und finanzieller Rahmen: die Wohnbauförderung

5.4 Entwicklung auf dem Bauplatz

5.5 Auswirkungen auf Qualität und Kosten im Freiraum

5.6 Neues Modell: Kooperatives Planungsverfahren

5 Rahmenbedingungen für den Freiraum: Städtebau und Wohnbauförderung

5.1 Städtebaulicher Rahmen

„Ein Projekt hat viele Gesichtspunkte: den Stadtteil, das Quartier, ein konkretes Gebäude, welche entstehen sollen. Die Frage ist nicht nur, ob das Haus für sich alleine schön ist, wichtig ist ein verzahntes und integriertes Planen mit der Umgebung.“ (ExpertIn 7, 2012)

Traditioneller Städtebau

Die Problematik des Städtebaus ist bei mehrgeschossigen Wohnprojekten schon seit geraumer Zeit ein Thema: die traditionellen „Bauweisen“ und „Bauklassen“ reichen nicht mehr aus, um die städtebauliche Konfiguration eines Wohnprojekts (reine Wohnbebauung, aber auch Projekte mit Nutzungsmischung) zu definieren.

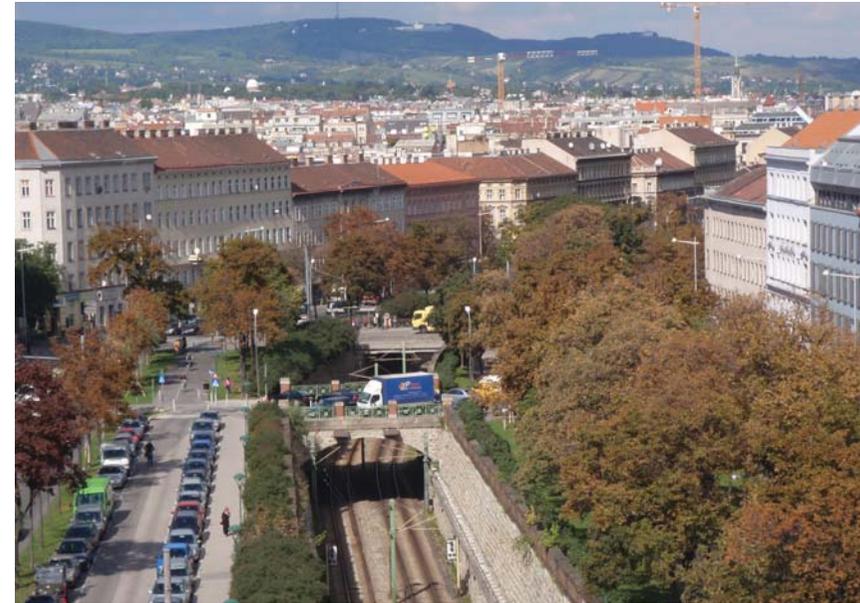
Traditionell gehörten mehrgeschossige Wohnprojekte entweder zum Typus „geschlossene Bauweise“ (Blockrandbebauung der Gründerzeit)¹ oder zum Typus „offene Bauweise“ (also im Wesentlichen frei stehende Wohngebäude innerhalb von Grün- bzw. Freiflächen als Grundform der Moderne)².

Zeitgleich mit der Postmoderne – teilweise auch aus einer Kritik an der „Moderne“ – wurden neue Gebäudetypen und Wohnformen entworfen, deren städtebauliche und architektonische Konfigurationen immer weniger in die beiden traditionellen Typologien passten.

In den 1970er und 1980er Jahren entstanden – bereits aus einer ersten Unzufriedenheit mit den Typologien des sogenannten „modernen Städtebaus“ – neue städtebauliche Raumbildungen, wie z. B. in Wien der Rennbahnweg oder das Schöpfwerk, also größere zusammenhängende

¹ Der Städtebau der Gründerzeitstadt besteht aus eher wenigen Bauweisen, Bauklassen, Baulinien und einigen zusätzlichen Kriterien – im Wesentlichen offene und geschlossene Bauweise, mit einer Höhenstaffelung vom Stadtzentrum zum Stadtrand.

² Der Städtebau der Moderne hatte eine überwiegend offene Bauweise, frei stehende Gebäude mit Wegen, Müllplätzen, Parkplätzen etc. Auch der Begriff „Wohnhausanlage“ oder „Wohnanlage“ ist noch das Erbe der modernen Funktionstrennung bzw. anti-städtischer Motive des modernen Städtebaus.



oben: Dichte Stadt mit viel Verkehr und wenigen grünen Inseln - Wien, 7. & 16. Bezirk, Westgürtel
unten: Bezug öffentlicher Freiraum zum grundstücksbezogenen Freiraum - Wien, 2. Bezirk, Rudolf-Bednar Park

Strukturen, die zum Teil an die Wohnhausanlagen der Gemeinde Wien aus der Zwischenkriegszeit anknüpften. Oder es wurden vollkommen neue Typologien entwickelt, wie etwa der Wohnpark Alt Erlaa von Harry Glück und kleinere Terrassenhäuser (eingebunden in Glücks Konzept des sogenannten „Vollwertwohnens“ unter Einbeziehung von sozialer Infrastruktur, Schwimmbad am Dach etc.).

Über die städtebaulichen Formen finden sich im übergeordneten Planungsinstrument, dem Stadtentwicklungsplan (STEP), keine Aussagen. Zwischen STEP und dem grundstücksbezogenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gibt es aber keine städtebauliche Zwischenebene. Dies fiel in der Phase der traditionellen Stadterweiterung während der „sanften Stadterneuerung“ – man möchte fast sagen: erstaunlicherweise – nicht weiter auf.

Für das dicht bebaute Wiener Stadtgebiet war 1973 die „Schutzzone“ als neues Instrument und als städtebauliche Kategorie eingeführt worden. Sie wurde immer wieder von GrundeigentümerInnen, Developern und ArchitektInnen angefeindet, obwohl sie ein wertvolles Instrument war (und ist), um – bei der geltenden Schwäche städtebaulicher Perspektiven und Verfahren – einen vor allem investment-getriebenen, kriterienlosen Stadtbau zu verhindern oder zumindest zu erschweren.

In den 1980er und 1990er Jahren wurden Bezirksentwicklungskonzepte, Bezirksentwicklungspläne und auch Bezirksgestaltungskonzepte erarbeitet. Aus verschiedenen Gründen ließ man diese Konzepte allmählich auslaufen. Übrig blieben „Leitlinien zur Bezirksentwicklung“. Deren Bedeutung hat jedoch in den letzten Jahren kontinuierlich abgenommen. Darüber hinaus enthalten sie nunmehr keine Aussagen zu den städtebaulichen Formen und zu Raumbildungen.

Stadtplanung und Städtebau wurden daher – spätestens seit den 1990er Jahren – überwiegend projektbezogen angelegt. Dafür waren damals mehrere dominante Argumente maßgebend:

- Es gab keine konsensualen programmatischen Entwürfe zu städtebaulichen Formen;

- die Topoi „Stadtbild“ und „Stadtgestaltung“ waren eher negativ konnotiert;
- ArchitektInnen und Developer legten laufend neue Bauformen vor, die in keine der bekannten städtebaulichen Typologien passten.

Auf urbanistischer Ebene waren in den späten 1970er und 1980er Jahren „Leitbilder“ generell in Verruf geraten. Abgesehen vom konservativen Image der Begriffe „Leitbild“ und „Stadtgestaltung“ fehlten tatsächlich Vorstellungen, wie die Stadt der Gegenwart und Zukunft gestaltet werden sollte. Einigkeit bestand nur darin, dass der Städtebau der Moderne, des Fordismus, der autogerechten Stadt, der Funktionstrennungen und der Shopping-Zentren untragbar geworden war.

Gleichzeitig standen jedoch in den Städten große Projekte an, die mit der Umnutzung industrieller Areale oder Bahntrassen bzw. mit den Anforderungen an neue Büro- und Kulturbauten konfrontiert waren. Die vorübergehende „Rettung“ waren urbanistische Konzepte der „Projekt-Orientierung“, der „diskursiven Planung“, der „strategischen Planung“ oder eines „perspektivischen Inkrementalismus“ mit folgenden Merkmalen:

- „Beschränkung auf allgemeine gesellschaftliche Zielvorgaben
- Umsetzung in konkreten Projekten
- Verzicht auf flächendeckende Betrachtung
- Konzentration der Planung auf das Wesentliche und das mittelfristig Realisierbare
- ökonomische Instrumente wurden für wichtiger gehalten, als planungsrechtliche“. (vgl. <http://www.supplement.de/geographie/blo-tevog/raumpl/geschichte.htm>)

Aus den Diskursen der Politikwissenschaften angesichts der Schwierigkeiten von neuen und besseren politischen Steuerungsmodellen wurde

auch in der Stadtplanung der Begriff des „Inkrementalismus“ übernommen: als Konzept einer „offenen Planung“ bzw. der „inkrementalen Planung“ als Modell des „Sich Durchwurstelns“ und der städtebaulichen Entscheidungen von Projekt zu Projekt. (vgl. ebd.)

In dieser Phase der städtebaulichen Programme spielten die Grün- und Freiflächen in der städtebaulichen Entwicklung noch eine eher untergeordnete Rolle und die Stadtökologie wurde erst sehr allmählich zu einem wichtigen Thema.

Ein Umdenken in Bezug auf das Fehlen übergeordneter Konzepte erfolgte Ende der 1990er Jahre. Von sehr prominenten StadtplanerInnen und StädtebauerInnen wurde die zentrale Frage aufgeworfen, ob Leitbilder im Städtebau notwendig wären (vgl. Becker et. al.: 1999). Schon der einleitende Text der HerausgeberInnen mit dem Titel „Auf der Suche nach Orientierung – das Wiederaufleben der Leitbildfrage im Städtebau“ bringt folgendes deutlich zum Ausdruck: Der grundlegende Nenner dieses Sammelbandes war: Stadtplanung und Städtebau ohne Leitbilder sind nicht möglich, allerdings mit der offenen Frage, von welcher Art, Qualität und Instrumentierung solche Leitbilder sein müssten.

Vom STEP zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Die „städtebauliche Schwachstelle“ im Wiener Planungssystem bzw. in der Wiener Bauordnung drückt sich darin aus, dass es kein verbindliches Verfahrensinstrument gibt im Maßstab zwischen der Ebene des – im Abstand von jeweils zehn Jahren erarbeiteten – Stadtentwicklungsplans und der Ebene des einzelnen, konkreten Bauplatzes gibt. Hier besteht eine „instrumentelle Lücke“ zwischen dem gesamtstädtischen Maßstab (STEP) und dem Maßstab des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans bzw. der einzelnen Grundstücksentwicklungen, was übereinstimmend auch einige ExpertInnen im Rahmen der vorliegenden Studie feststellten. (ExpertIn 1, 7, 8, 12, 15 und 16, 2012)

Aus dem STEP allein können nur schwerlich – oder nur sehr eingeschränkt – Leitlinien, Ziele oder Kriterien für die einzelnen Entwicklungsgebiete bzw. die Parzelle abgeleitet werden. Hinzu kommt, dass der STEP

bisher relativ stark bestandsorientiert war und keine für Bauplätze verbindliche Rechtskraft besitzt. So „stehen im STEP städtebauliche Dichten für verschiedene Gegenden der Stadt drinnen. Nur hält sich keiner dran, da kann man nicht sagen, dass die Stadt klarere Regeln schaffen muss.“ – Natürlich könnte es von Seiten der Stadt eine Art städtebaulichen Rahmenplan geben, der klar macht, wo nicht Bauland gewidmet wird. – Dieser wäre z. B. in einem, derzeit fehlenden „Missing Link“ zwischen STEP und Flächenwidmungsplan zu formulieren. Hier kann dann genauer dargestellt werden, wo welche Flächen wie genutzt werden sollten: Bauland, Ackerland, Grünflächen etc. Auf dieser Ebene, der „Stadtteile“, kann die Stadt dann genau bekannt geben, was sie dort widmen wird. Dann kennt sich jeder aus und weiß womit er rechnen kann.“ (ExpertIn 15, 2012)

Etwas anders stellt sich die Situation in den „Zielgebieten“ des STEP 2005 dar, wo es zwischen gesamtstädtischen Struktur- und Entwicklungsaussagen und konkreten kleineren Stadtgebieten eine maßstäbliche Zwischenebene gibt und das Zielgebiet einen Diskussionsrahmen für die Behandlung von lokalen Entwicklungsperspektiven bietet (Zielgebietskoordinator, Zielgebietsplattform, Masterplan etc., s.o.). Hier werden für Teilgebiete der Stadt generelle Ideen vertieft und auch umfassendere räumliche Konzepte entwickelt. Für die Mehrzahl der übrigen Stadtgebiete gibt es überwiegend keine diesbezüglichen Aussagen. Aber auch die Zielgebietsvorgaben sind häufig nicht in dem Maß städtebaulich ausgearbeitet, dass sie die konkreten Umrisse und Qualitäten für Projekte im kleinen und mittleren Maßstab aufzeigen und direkter in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan einfließen könnten.

Eine Paradoxie dieses Fehlens von städtebaulichen Konzepten drückt sich etwa auch darin aus, dass GrundeigentümerInnen und Developer zwar gelegentlich die mangelnde urbanistische Qualität von Teilräumen beklagen, für ihren eigenen Bauplatz aber keine oder nur minimale Vorgaben oder Einschränkungen durch städtebauliche Parameter wünschen, sowie darin, dass lokal verantwortliche PolitikerInnen eher keine Leitbilder und Konzepte wünschen, die ebenfalls ihren Handlungsspielraum einschränken würden bzw. eine Evaluierung der Realisationen gegenüber den Zielen und Konzepten ermöglichen würden.

Bei den großen Entwicklungsprojekten ist seit einigen Jahren ein städtebaulicher Entwurfsprozess – über Wettbewerbe bzw. GutachterInnenverfahren – die Regel. Der stadträumliche Typus wird dabei von Fall zu Fall neu entworfen. Dabei wird u. a. mit nicht ganz unproblematischen „Masterplan“-Verfahren operiert. (vgl. Lainer, Kohoutek, 2007) In jüngster Zeit wird dieses Instrument allerdings zunehmend durch „kooperative Planungsprozesse“ differenziert und angereichert. (vgl. Kap. 5.6)

Ein städtebauliches Problem stellt jedoch insbesondere die mittlere Größenordnung von Wohnbauprojekten bzw. gemischten Projekten dar.

Bei sehr kleinen Wohnbauprojekten genügt zumeist – und genügt bis heute – die Einfügung in das stadträumliche und städtebauliche Muster des jeweiligen unmittelbaren Umfeldes, sodass auch ohne eigenes städtebauliches Verfahren die Erstellung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes möglich erscheint, falls ein solcher nicht schon vorliegt und als ausreichend erachtet wird.

Überschreiten Wohnprojekte die Größenordnung einer problemlosen Einfügung in die bestehende Raumstruktur des Umfeldes, und unterschreiten solche Projekte den Maßstab groß angelegter städtebaulicher Verfahren, stellen sich „städtebauliche Fragen“, die nach Auffassung vieler AkteurInnen und ExpertInnen (als Thema wiederkehrend in den Interviews für die vorliegende Studie) noch nicht zufriedenstellend gelöst sind.

Dieses städtebauliche Missing Link betrifft insbesondere auch die Grün- und Freiflächen in Wohnhausanlagen und gemischten Projekten. Die städtebauliche Problematik ergibt sich heute also vor allem in Wohnprojekten mittlerer Größenordnung (etwa zwischen 80, 150 und 300 Wohnungen, sowie darüber hinaus).

Die städtebauliche Praxis verlagerte sich mit ihrer derzeitigen Herangehensweise auf zunächst informelle, fachliche und administrative Meinungsbildungsprozesse, auf dazwischen geschaltete „hybride“ Verfahren und schließlich nur mehr auf eine eher abschließende Konsultation und Begutachtung im Fachbeirat. Hier werden die im Entwurf eines



oben: Anbindung an den öffentlichen Verkehr - 12. Bezirk, Kabelwerk
unten: Fußwege-Infrastrukturachse mit Einkaufen-öffentlichem Verkehr-
Schule-Kindergarten-Kirche-Naherholung - München, Panzerwiese

konkreten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans definierten städtebaulichen Parameter einer, meist aus Zeitmangel, knappen Bewertung unterzogen.

Die für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne geforderten Untersuchungen erfolgen eher in Form von Bestandsaufnahmen und in größeren Abständen, und sind nicht als ein Instrument der perspektivischen Planung von Teilräumen angelegt. Zudem werden die Bestandsaufnahmen nur selten „kooperativ“ diskutiert, integrativ bearbeitet und in das gesamte Planungssystem eingespeist.

Auch der wichtige, raumplanerisch nicht immer ausreichend verstandene Prozess, in welchem Stadträume und lokale städtische Strukturen keinesfalls nur top-down entstehen und sich verändern, sondern sich mindestens ebenso sehr bottom-up entwickeln, verdient ein intensives Monitoring in Hinblick auf allgemeine städtebauliche Zielvorstellungen. Die Umrisse, Qualitäten und indirekt auch die Kosten bzw. Spielräume für Grün- und Freiflächen im Wohnbau abseits der großen Entwicklungsprojekte werden also zumeist in „gemischten“, „hybriden“, eher informellen als formellen Planungsverfahren erarbeitet und entschieden.

Eine Stadtteilplanung als Konkretisierung von Vorgaben des Stadtentwicklungsplans, in der die Bauplätze im funktionellen, sozialen, ökologischen und stadtgestalterischen Zusammenhang betrachtet werden, ist verfahrensmäßig nicht eindeutig verankert.

So fehlen für die Qualitäten und die Konfiguration der Grün- und Freiflächen auf den einzelnen Grundstücken bei dieser Herangehensweise häufig die räumlichen Zusammenhänge. Auch die kleinen und mittleren städtebaulichen Wettbewerbe im Vorfeld von Bauträgerwettbewerben sind häufig bereits sehr stark auf die Baukörper ausgerichtet, was zunächst im Interesse der zumeist am Verfahren beteiligten und mitfinanzierenden Bauträger ist.

Viele der für Wohnbauprojekte abgewickelten städtebaulichen Verfahren sind in der Wiener Praxis durch die Teilnahme und partielle oder vollständige Trägerschaft der Grundeigentümer bzw. Bauträger häufig

verfrüht und bereits zu stark auf die Bebauung bezogen. Stadträumliche Zusammenhänge, Grünraumverbindungen, ökologische Wechselwirkungen, öffentliche Räume und eine Reihe weiterer, bauplatzübergreifender Aspekte können dabei etwas zu kurz kommen. So lautet jedenfalls der Tenor der meisten AkteurInnen und ExpertInnen im Rahmen der Recherchen und Interviews der vorliegenden Studie. Man könnte in diesem Zusammenhang von einem „Missing Link Städtebau“ in der Entwicklung von Wohnprojekten bzw. mittleren und größeren Wohnanlagen sprechen, wie dies zwei GesprächspartnerInnen ausdrückten. (s. o.)

Dieser städtebauliche und raumplanerische „Missing Link“ resultiert weniger aus sachlichen Missverständnissen, denn aus der Tatsache, dass die städtebaulichen Verfahren (meist kleinere Wettbewerbe oder Gutachterverfahren) durch die Mitwirkung und Mitfinanzierung der GrundeigentümerInnen/WohnbauträgerInnen von deren Kompetenz her bereits sehr intensiv auf die konkreten Grundstücke bezogen sind. Ziel der Bauträger ist es u. a., den Zeitraum bis zum Vorliegen des neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans möglichst kurz zu halten.

Der aus solchen Verfahren abgeleitete Flächenwidmungs- und Bebauungsplan legt auf eine nicht immer absehbare Weise die Spielräume der Grün- und Freiflächengestaltung fest. Unterbelichtet ist dabei in vielen Fällen der funktionelle, räumliche, bauliche, ökologische und soziale Zusammenhang eines konkreten Projekts mit dessen räumlichem Umfeld.

In den Interviews, auf denen die vorliegende Studie aufbaut, drücken AkteurInnen in unterschiedlichen Rollen diesen Befund folgendermaßen aus:

- „Die im geförderten Wohnbau praktizierten (kleineren) städtebaulichen Verfahren/Wettbewerbe sind derzeit Hybride, eine Art Mischform aus Städtebau und Bauträgerverfahren und Projektplanung.“ (ExpertIn 4, 2012) In Bauträgerwettbewerben müssen vollkommen definierte Projekte vorgelegt werden, um seriöse Kosten bzw. die Erfüllung sämtlicher der geforderten „vier Hauptkriterien“ (Architektur, Ökonomie, Ökologie und soziale Nachhaltigkeit – siehe weiter unten) belegen zu können. – Hier hat die Praxis einer gelegentlichen

Zwei- oder Mehrstufigkeit der Bauträgerwettbewerbe eine gewisse Entspannung gebracht.

- „Es gibt in Wien keine übergeordnete Planung, keine Stadtteilplanung, wo Bauplätze im Zusammenhang gesehen werden mit den Verkehrsanbindungen, mit bestehenden Strukturen etc. – Es entstehen in diesem teilweise halb-privaten Städtebau in geschlossenen Expertenverfahren irgendwelche autarken Teile bzw. Baustrukturen ohne funktionelle und stadträumliche Zusammenhänge.“ (ExpertIn 7, 2012)

Die städtebaulichen Entwürfe, die Grundlage für den Bebauungsplan sind, berücksichtigen das Umfeld unterschiedlich, in den meisten Fällen wenig bis gar nicht: Sie beschränken sich auf den Bauplatz, was in diesem Verfahrens-Zuschnitt auch nicht anders sein kann. Wenn die Bauträger mit/ohne Wohnfonds die eigentlichen Träger des städtebaulichen Vor-Verfahrens sind, haben sie keine Kompetenz über die Grenzen des Eigentums an ihren Grundstücken hinausgehend zu planen. Das wiederum kann städtebaulich negative Entwicklung evozieren:

- „Da ist es dann relativ irrelevant, ob das Haus selber gut oder schlecht ist, wenn der ganze Städtebau nicht stimmt.“ (ExpertIn 7, 2012)
- „Derzeit wird Städtebau nicht als Städtebau gemacht, sondern eher als Architekturwettbewerb, und dabei werden Baukörper fixiert, und das wird dann leider auch so gewidmet, völlig baukörperbezogen, grad dass nicht schon die Wohnungen konkret eingezeichnet werden, die Müllplätze etc. Was soll dann ein Architekt in einem Wettbewerb für Wohnbau noch machen, als diese „Kasteln“ ausfüllen und bunt machen.“ (ExpertIn 8, 2012)
- Als sehr problematisch betrachten die ExpertInnen auch die unzureichende Verzahnung des Grünraums mit den neuen Siedlungsstrukturen. „Auf der Ebene der städtebaulichen Entwicklung (vor der Flächenwidmung), wo es um großzügige Zusammenhänge u. a.

der Grünräume geht, sollten LandschaftsplanerInnen in jedem Fall beteiligt sein, was jedoch seltenst geschieht.“ (ExpertIn 10, 2012)

5.2 Gesetzlicher Rahmen: Wiener Bauordnung

Für die ersten städtebaulichen Schritte gibt es in Wien derzeit keine einheitliche Vorgehensweise. Die Wiener Bauordnung regelt die Instrumente und Verfahren für die Bebauung von einzelnen Bauplätzen. Die planerischen und prozessualen Rahmenbedingungen für größere Areale legt sie jedoch nicht fest. Innerhalb des Instruments Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sind LandschaftsplanerInnen eher selten involviert.

Die Inputs für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sollten aus den städtebaulich ausgerichteten Verfahren kommen und nicht aus Projektplanungen, die direkt in einen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gegossen werden.

Aus den bisherigen Befunden lässt sich festhalten, dass städtebauliche Dimensionen in der Wiener Bauordnung als „Verfahren“ nicht – bzw. nur unvollständig – integriert sind:

- Der STEP ist hierfür um mehrere Stufen „zu groß“.
- Der bauplatzbezogene Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, der häufig nicht auf raumbezogene städtebauliche Konzepte zurückgreifen kann, ist „zu klein“, um die Beziehungen zum jeweiligen stadträumlichen Umfeld – im Sinne der Raumformen, der Grün- und Freiraumbezüge, der Ökologie, der historischen und sozialen Strukturen, der kleinräumigen und ästhetischen Qualitäten, der übergeordneten Verbindungen und der lokalen Identitäten – einfangen zu können.

Der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung beurteilt die Flä-

chenwidmungs- und Bebauungspläne. Seine Aufgaben sind in der Bauordnung gesetzlich verankert. Sie umfassen folgende Wirkungsbereiche:

- Begutachtung der vom Magistrat ausgearbeiteten Entwürfe für alle Flächenwidmungs- und Bebauungspläne
- Begutachtung einzelner Bauvorhaben auf Ersuchen des Magistrates Die Bauordnung selbst fordert in § 63(5) ein Gestaltungskonzept ab Bauklasse III für alle gärtnerisch auszugestaltenden Flächen („G“). Das Gestaltungskonzept ist nicht Bestandteil des Baukonsenses. Bedeutsam für das Gestaltungskonzept wie auch für sonstige Bauvorhaben sind insbesondere die weiteren gesetzlich geltenden Bestimmungen der Wiener Bauordnung, der Spielplatzverordnung, des Baumschutzgesetzes, der verschiedenen Ö-Normen etc. Das Gestaltungskonzept muss in einem Plan (M 1:100 empfohlen) dargestellt werden, der folgende minimale Aspekte beinhaltet (vgl. Stadtentwicklung Wien (Hg.) 2001):
 - den vorhandenen Baum- und anderen Vegetationsbestand
 - den künftigen Baum- und anderen Vegetationsbestand
 - die Bereiche unterirdischer Einbauten
 - die Höhe der Erdüberdeckung und
 - andere Merkmale der Grünbereiche

Weitere Aspekte, die in der Bauordnung in Bezug auf die Grün- und Freiflächen dargestellt werden, beziehen sich bspw. auf die Bauweisen, die Festlegung von Strukturen, Abstandsflächen, gärtnerisch auszugestaltende Flächen, Vorgärten und die Abstände zwischen den Gebäuden.

Interessante Aspekte sind u. a., dass bei einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche je angefangene 250 m² Gartenfläche „ein Baum in verschulter Qualität“ zu pflanzen ist (außer in Bauklasse I) (§ 79(7)) und die in § 76 festgelegten Ausnützbarkeiten der Bauplätze. Hier steht z. B. im Absatz (10a) „In jedem Fall müssen mindestens 10 vH der Fläche des

Bauplatzes, die 500 m² übersteigt, von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleiben und dürfen darüber hinaus auch nicht versiegelt werden.“ (Wiener Landtag, 2010: §76 (10a))

Inwieweit auch die Grün- und Freiflächen etwas mit der Gestaltung des „örtlichen Stadtbilds“ zu tun haben, bleibt offen.

Ein für Wien neuer Weg wäre z. B. eine Zweistufigkeit des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, wie sie immer wieder in die Diskussion eingebracht wurde, etwa in der Art der Bauordnung der Stadt Salzburg: Also ein Bebauungsplan der „Grundstufe“ und ein späterer Bebauungsplan der „Aufbaustufe“. Auch dies wäre ein Weg zur Schließung der „städtebaulichen Lücke“ im kleinteiligen stadtplanerischen Instrumentarium.

Weiterhin zielführend wären begleitende bauplatzübergreifende Grün- und Freiraumkonzepte für alle Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, damit hier die Grundlagen für eine spätere qualitativ hochwertige Detailausführung gelegt werden können.

5.3 Instrumenteller und finanzieller Rahmen: die Wohnbauförderung

Für die Realisierung attraktiver und nutzbarer Grün- und Freiflächen in Wohnprojekten stellen die städtebaulichen Verfahren, die Modelle der Wohnbauförderung und eine adäquate schrittweise Projektentwicklung die wesentlichen Rahmenbedingungen dar.

Ausgangspunkt ist immer der Bedarf an neuem Wohnraum und die Abschätzung einer entsprechenden Nachfrage in bestimmten Qualitäts- und Preissegmenten durch die kommunale Wohnungspolitik wie durch die Wohnbauträger.

Eckpunkte der gegenwärtigen Situation und der Entwicklung der konkreten Verfahren sind hohe Grund- und Baukosten, die Knappheit öffentli-

cher Mittel und stagnierende Realeinkommen im mittleren und unteren Segment. (siehe dazu Kapitel 3)

Die Voraussetzung für jedes Projekt ist für Wohnbau verfügbarer, geeigneter und gewidmeter Baugrund. Verfügt ein Bauträger über Grundstücke, ist es eine Grundsatzentscheidung, eine Wohnbauförderung anzustreben oder ein frei finanziertes Projekt zu entwickeln.

Im geförderten Wiener Wohnbau werden derzeit parallel zumindest die drei folgenden Modelle praktiziert:

1. Wenn Wohnbauträger über geeignete Grundstücke verfügen, entwickeln sie mit ArchitektInnen und LandschaftsplanerInnen ein konkretes Projekt, welches als Voraussetzung zur Förderung dem Grundstücksbeirat vorgelegt werden muss. Dessen positive Bewertung (mit oder ohne Nachbesserungen) ist die Bedingung für den Zugang zu Mitteln der Wohnbauförderung.
2. Grundstücke, über die der Wohnfonds verfügt, werden über das Instrument der Bauträgerwettbewerbe an siegreiche Teams von BauträgerInnen, ArchitektInnen und FreiraumplanerInnen vergeben. Dem Bauträgerwettbewerb kommen dabei drei Funktionen zu:
 - die Optimierung von Wohnbauprojekten entsprechend der vier Hauptkriterien der Förderungswürdigkeit (wie sie für den Grundstücksbeirat gelten, vgl. Kriterienliste des Grundstücksbeirates)
 - die Zusicherung der verbindlichen Einhaltung der veranschlagten Kosten im Rahmen der Förderungsgrenzen durch die Bauträger
 - das Angebot des Grundstückankaufs vom Wohnfonds an die siegreichen Bauträger

Infolge der Integration dieser Dimensionen in ein Verfahren müssen die im Bauträgerwettbewerb eingereichten Projekte einen hohen und verbindlichen Detaillierungsgrad aufweisen.

3. Als zusätzliche alternative Schiene wurde 2011 die „Wohnbauinitiative Wien“ entwickelt: „Die Wohnbauinitiative ist ein besonderes Modell des frei finanzierten Wohnbaus, das – durch günstige Darlehen der Stadt Wien – ähnlich vorteilhafte Konditionen für die MieterInnen wie der geförderte Wohnbau bietet. Im Sinn eines erschwinglichen und qualitätsvollen Wohnungsangebots für die Bevölkerung gelten bei der Wohnbauinitiative jene Bedingungen, die sich am geförderten Wohnbau orientieren. Die Vergabe der Darlehen der Stadt Wien wird sowohl an verpflichtende Eigenmittel- und Mietzinsobergrenzen als auch an Qualitätskriterien geknüpft. Sie werden von einem eigens eingerichteten Fachbeirat überprüft.“ (<http://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauinitiative.html>)

Wenn für kleinere Wohnbauvorhaben bereits ein gültiger Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorliegt, entfällt ein neues städtebauliches Verfahren und es gilt der „normale“ Vorgang der Einreichung um Baubewilligung bzw. um Zuteilung von Mitteln der Wohnbauförderung über die positive Bewertung des Projekts durch den Grundstücksbeirat.

Für größere Projekte bzw. für Projekte, die in ihren Zielsetzungen über den Rahmen des bestehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan hinausgehen, werden städtebauliche Verfahren dazwischen geschaltet. Hier haben sich im Laufe der Zeit eine Reihe von Abstufungen bzw. Mischformen herausgebildet: Liegt die Größenordnung eines Wohnprojekts unterhalb von etwa 200 Wohnungen, wird auf einen Bauträgerwettbewerb verzichtet.

Besitzen Wohnfonds und Bauträger zusammen Grundstücke für ein Wohnbauareal, werden schlanke städtebauliche Verfahren abgehalten,

und die GrundeigentümerInnen/Bauträger mit eigenen Grundstücken können – zusammen mit ArchitektInnen und FreiraumplanerInnen ihrer Wahl – als Fixstarter für die Wohnbauförderung von der Teilnahme am Bauträgerwettbewerb befreit werden, der für den Rest des Areals abgehalten wird. Dieses Fixstarter-System bleibt aber auf einen Teil des Areals (etwa zwischen 30 und 45 Prozent) beschränkt. (Von den interviewten ExpertInnen und AkteurInnen gab es aber auch kritische Randbemerkungen zur Praxis der „Fixstarter“).

Exkurs: Einreichungsgrundlagen zur Förderung im Grundstücksbeirat

Zur Einreichung eines Projektes beim Grundstücksbeirat gehört eine umfangreiche Ausarbeitung des Projekts. Ziel von Seiten der EinreicherInnen ist die Förderungszusicherung und die Möglichkeit des Planungsbeginns (siehe Kapitel 6: Planung und Umsetzung).

Durch die Hybridität und Überlagerung von Verfahrensschritten muss ein Wohnbauprojekt für die Einreichung im Grundstücksbeirat bereits sehr detailliert ausgearbeitet sein, wodurch dieses bereits vage dem Einreichplan zur Baubewilligung bei der Baupolizei ähnelt.

Anzumerken ist, dass im Beurteilungsraster für Grundstücksbeirat wie für Bauträgerwettbewerbe der Aspekt des Grün- und Freiraums etwas unter dem Kriterium „Ökologie“ versteckt ist, obwohl diese Thematik de facto auch für die anderen drei „Hauptkriterien“ wesentlich ist.

Die „vier Hauptkriterien“ lauten;

- Architektur (= Stadtstruktur, Wohnstruktur, Erscheinungsbild, Innovationspotential)
- Ökonomie (= Grundstückskosten, Herstellungskosten, Kosten und Vertragsbedingungen für NutzerInnen, Kostenrelevanz der Bauausstattung)
- Ökologie (= Bautechnik, Bauökologie/ressourcenschonendes Bauen,

Wohnökologie/Baubiologie, Freiraum/Grünraum/Stadtökologie)

- soziale Nachhaltigkeit (= Alltagstauglichkeit, Kostenreduktion durch Planung, Wohnen in Gemeinschaft, Wohnen für wechselnde Bedürfnisse)

Zunächst mag diese Einteilung unproblematisch erscheinen. Sie ist unübersehbar das Ergebnis des Wunsches, im Sinne der Übersichtlichkeit mit maximal vier Hauptkriterien auszukommen. Andererseits zeigt sich, wie der Grün- und Freiraum vom Anfang bis zum Ende nach wie vor nicht in das traditionelle Planungsdenken hineinpasst, sodass der „Garten“, die gemeinschaftlichen Freiraumflächen, die Kinderspielplätze und die Poesie von Bäumen, Sträuchern, Blumen und Wasserflächen in die irrige Wissenschaftskonstruktion von „Natur“ als „Ökologie“ hineingepresst werden.¹ – Der Grün- und Freiraum findet dabei nur mehr zwischen Bautechnik, Bauökologie, Ressourcengerechtigkeit etc. seinen Platz.



¹ Zur Revision dieses überholten „Natur“-Begriffs der Moderne siehe Bruno Latour: Wir sind nie modern gewesen. Versuch einer symmetrischen Anthropologie. Frankfurt/M. 2008. – Hier wird die damals begründete, heute aber als falsch erachtete Trennung von „Natur“ und „Kultur“, von „Natur“ und „Gesellschaft“ etc. neu diskutiert.

5.4 Entwicklung auf dem Bauplatz

In dieser Phase finden, je nach Vorhaben, Bauträgerwettbewerbe für einzelne Baugrundstücke statt oder die Bauträger verfügen über eigene Grundstücke und entwickeln darauf konkrete Projekte. Basis ist der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. (Beschreibung der Detailentwicklung auf dem Bauplatz, vgl. Kap. 6 Planung und Umsetzung)

Der sogenannte Bauträgerwettbewerb ist ein spezifisches, hybrides Projektentwicklungs- und Förderungsmodell im Wiener Wohnbau. Er besteht aus einer Verbindung von zwei Verfahren: einem Auswahlverfahren für die Zuteilung von günstigen Grundstücken an Wohnbauträger sowie parallel dazu als Qualifizierung hochwertiger, integriert optimierter Wohnprojekte für die Zusicherung von Wohnbauförderungsmitteln. (vgl. auch Kap. 5.3 Finanzieller Rahmen)

Für einige Bauträger ist es wichtig, dass sie diese Phase sofort mit einem Team aus ArchitektInnen und LandschaftsplanerInnen beginnen, um die verschiedenen Sichtweisen von Beginn an mit zu berücksichtigen.

„Beim Bauträgerwettbewerb gibt es bereits einen rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, hier starten wir, ähnlich wie bei unseren eigenen Grundstücken, bei der Planung gleich mit einem Team aus ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen.“ (ExpertIn 1, 2012)

Gebaut werden kann mit Fördermitteln der Stadt Wien über die Wohnbauförderung oder im Rahmen der Wohnbauinitiative mit günstigen Krediten von der Stadt Wien sowie eigenfinanziert. (siehe auch Kap. 4 Kosten und 5.3 Finanzieller Rahmen)

Um Fördermittel von der Stadt Wien zu bekommen, müssen die ProjektwerberInnen einen positiven Bescheid des Grundstücksbeirates des Wohnfonds vorweisen. Zur Einreichung sind u. a. ein Gestaltungsplan für den Freiraum vorzulegen und Detailaussagen zu verschiedenen Freiraumaspekten zu treffen, vgl. Fragenkatalog des Grundstücksbeirates zu



oben: Wohnungsnaher Freiraum im dicht verbauten 16. Bezirk - Wien, Ottakringer Brauerei
unten: Jeder Bauträger hat sein eigenes Gestaltungskonzept, auch im gemeinsamen öffentlichen Durchgang - Wien, 23. Bezirk, In der Wiesen Nord

den eingereichten Projekten (Wohnfonds (Hg.) 2012).

Bisher wurde von Seiten des Wohnfonds bereits einmal ein Controlling der realisierten Projekte durchgeführt. (vgl. Knoll, 2009)

Generell wird von den Mitgliedern des Grundstücksbeirates immer wieder betont, dass die Qualität der Beiträge „merklich besser ist, wenn ArchitektInnen und LandschaftsplanerInnen wie Zahnräder zusammengearbeitet haben“. (ExpertIn 10, 2012)

Im Beirat der Wohnbauinitiative werden die dort eingereichten Projekte entsprechend auf ihre Freiraumqualitäten geprüft. „Bei den Juryentscheidungen im Rahmen der Wohnbauinitiative ist es so gewesen, dass der Freiraum eine wesentliche Mitentscheidung hatte. Das geschieht u. a. auch durch die Argumentationskraft der entsprechenden ExpertInnen der Landschaftsplanung in der Jury.“ (vgl. ExpertIn 11, 2012)

Für die Projekte der Wohnbauinitiative der Stadt Wien ist derzeit noch kein Controlling der realisierten Projekte vorgesehen.

Im frei finanzierten Wohnbau ist ein Grünraumkonzept erst ab Bauklasse III erforderlich. (vgl. Kap. 5.2.) Dieses Konzept fließt jedoch nicht in den Konsens der Einreichplanung ein und ist daher für die EinreicherInnen nicht bindend. Hier gibt es demnach eher keine Qualitätskontrolle der eingereichten Pläne bzw. der Realisierungen und nur wenig Verbindliches in Hinblick auf den Grünraum.

„Die Ideen aus den städtebaulichen Wettbewerben und Verfahren werden normalerweise in die Bauträgerwettbewerbsebene hinein geholt. Hier muss man aber berücksichtigen, dass manchmal, bis es zu einem Bauträgerverfahren kommt, Jahre vergehen und dass das Widmungsverfahren dazwischen liegt, da können sich dann schon mal die Rahmenbedingungen verändern.“ (ExpertIn 11, 2012) Die Bauträgerwettbewerbe können in der Folge z. B. zu Grundstücksteilungen geführt haben, die den ursprünglichen städtebaulichen Projektanten oft nicht bewusst waren. Es gibt auch immer wieder neue städtebauliche Entwicklungen in

der Umgebung der Areale, die neue Konstellationen erfordern und andere Anforderungen stellen.

„Bei dem Wettbewerb weiß man manchmal noch nicht, dass auf den Nachbargrundstücken auch gebaut wird und erst, wenn man auf der Baustelle steht, kommt man drauf, dass nebenan auch etwas entsteht, das eventuell mit dem eigenen Projekt korrespondieren kann/sollte.“ (ExpertIn 4, 2012)

Ein Aspekt, der von den ExpertInnen immer wieder angesprochen wird, ist, dass die städtebauliche Koordination auch auf dieser Planungsebene noch intensiver weitergeführt werden sollte – nicht nur von Seiten einzelner ArchitektInnen oder LandschaftsplanerInnen, die als Städtebau- bzw. FreiraumkoordinatorInnen eingesetzt werden, sondern auch von Seiten der Stadt, die die städtebaulichen Ideen, die im Vorfeld entwickelt wurden, auf dieser Ebene vertieft und koordiniert.

Bauträger bevorzugen in der Regel aufgrund verschiedener Aspekte, dass ihre Grundstücke auch ohne die Nachbargrundstücke funktionieren, u. a. wegen der unterschiedlichen Entwicklungsphasen auf benachbarten Grundstücken. Das hat immer wieder zur Folge, dass eine Anpassung



an die Umgebung nicht möglich ist, wenn z. B. der Nachbar noch nichts geplant hat. Das Ergebnis ist, dass unterschiedliche Freiraumkonzepte aufeinandertreffen, die nichts miteinander zu tun haben und/oder nicht zusammenpassen. Die in den letzten Jahren eingesetzten FachkoordinatorInnen der Landschaftsplanung haben hier nicht die geeigneten Instrumente, um die Koordination entsprechend umzusetzen. (vgl. auch Kap. 4 Schwache Einbindung der Grün- und FreiraumplanerInnen in das Verfahren)

In München werden diese Koordinationsaufgaben für den Freiraum bei Vorhaben mit mehreren Bauplätzen z. B. vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung für Grünordnungsplanung übernommen. Hier werden Rahmenleitlinien in einem sogenannten Rahmenplan M 1:500 als Vorgabe und Orientierung für die einzelnen Bauträger festgehalten. Die Grundsätze dieses Rahmenplans sind von allen InvestorInnen einzuhalten. Der Rahmenplan ist eine Art Gestaltungsleitlinie, in dem Leitstrukturen für den öffentlichen Raum, z. B. das Grünflächensystem, Wegeverbindungen, Grenzen und Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Flächen etc., detailliert entwickelt, diskutiert und festgehalten werden. Dieser Rahmenplan ist eine Art „Plan in Progress“, der mit einem BeraterInnengremium aus InvestorInnen und VertreterInnen der Stadtverwaltung immer wieder weiterdiskutiert und an aktuelle Entwicklungen angepasst werden kann.

Mit diesem Vorgehen erleichtert die Stadt München die konkrete Entwicklung und Koordination auf den einzelnen Grundstücken und schafft klare Regeln für alle Beteiligten. (vgl. auch Ruland, 2009: 59)

5.5 Auswirkungen auf Qualität und Kosten im Freiraum

Die Frage der Grün- und Freiraumqualitäten und der Kosten für den Freiraum kann nicht losgelöst von den oben beschriebenen Planungs- und Umsetzungsverfahren thematisiert werden. In den Interviews mit den ExpertInnen liegt ein Schwerpunkt bei den Verfahrensmängeln, und hier

auf zu späte oder zu sehr reduzierte – vom Umfang wie vom Honorar her – Einbeziehung in die Planung (städtebauliche und grundstücksbezogene Ebene) und auf Nicht-Einbeziehung in die Umsetzung (Bauleitung, baukünstlerische Oberleitung, Einbeziehung in die Ausschreibung bzw. Bewertung von Einsparungen etc.). (vgl. auch Kap. 6 Planung und Umsetzung)

Der Übergang zwischen den verschiedenen Planungs- und Ausführungsphasen war einigen ExpertInnen besonders wichtig, u. a. auch im Hinblick auf die Gesamtkosten. „Eine kontinuierlich begleitete durchstrukturierte Planung würde sich positiv auf die Gesamtkosten auswirken.“ (ExpertIn 9, 2012)

„Zielführender wäre – statt dieses städtebaulichen Gutachterverfahrens – eine kooperative Form zu finden, wo man noch abstrakter definiert, ‚was das Ding können soll‘. Die Aufgabe, zu schauen, dass diese generellen Überlegungen auch umgesetzt werden, betreut man dann im Verfahren weiter. Also ist es in Wirklichkeit die Frage einer Umschichtung bestimmter Aufwendungen. Die Fehlentwicklung im Kleinen, das Aufteilen und Fraktionieren in Einzelschritte, die aber dann nicht in einem intelligenten Managementsystem eingebunden sind und in der Summe einen höheren Mehrwert ergeben, stellt sich auch in der großen Ebene: Es erscheint einfacher, holzschnittartig zu trennen: Städtebau, Bauträgerwettbewerb, Architekturplanung etc.“ (ExpertIn 16, 2012)

Dabei geht in diesen Zwischenfeldern viel verloren, weil es, „wenn man einmal in dem System drinnen ist“, oft kaum die notwendige Kraft gibt, um gegenzusteuern. Die Hebelwirkung ist zu gering, wenn man schon in der Ausführung ist und im letzten Jahr der Bauausführung steht. Also müsste man eine viel intelligentere Form der Systematik finden: Erarbeitung der Inhalte, Sicherstellung, dass diejenigen, die bei der Erarbeitung der Inhalte dabei waren, auch in die weitere Vertiefung involviert werden, für die Umsetzung ihrer Inhalte sorgen und selber zugleich auf Schnittstellen achten. Dies ist eine anspruchsvolle Aufgabe, die nicht sehr viele PlanerInnen beherrschen: „Den richtigen Abstraktionsgrad im Städtebau zu definieren und dann ein Schnittstellenmanagement zu praktizieren, und zwar auf inhaltlicher Ebene, und nicht organisatorisch.“

Und dies ist auch eine Frage der Kultur vor Ort.“ (ExpertIn 16, 2012)

Das gesamte System (Planungsprozess) ist noch nicht ganz schlüssig im Übergang städtebauliche Wettbewerbe – Widmung – Bauträgerwettbewerbe. Eine Weiterentwicklung des Ablaufs erscheint sinnvoll, Mittel sparend und wird von einigen ExpertInnen angeregt, u. a. auch im Hinblick darauf, dass auf städtebaulicher Ebene andere fachliche Qualifikationen der Beteiligten zielführender sind als auf der Ebene der Bauträgerwettbewerbe bzw. der einzelnen Grundstücke. „Da werden dann im Bauträgerwettbewerb die Leistungen des Städtebaus gar nicht so gewürdigt. Manchmal bekommt man das auch als Außenstehender mit, da die städtebaulich orientierten Siegerteams oft als Fixstarter auf der Bauträgerebene zum Zug kommen. Da hat sich dann manchmal herausgestellt, dass die städtebaulichen Teams theoretisch betrachtet auf der Bauträgerebene die Schlechteren wären und umgekehrt die Bauträger-teams auf städtebaulicher Ebene.“ (ExpertIn 11, 2012)

„Die ArchitektInnen denken oft eher in konkreten Projekten, sie sind kreativ in konkreten Projekten. Viele ArchitektInnen, die sich an städtebaulichen Wettbewerben beteiligen, haben eher nicht die städtebauliche Fragestellung im Blick, sondern das nachfolgende konkrete Projekt auf der Bauträgerebene. Der städtebauliche Wettbewerb ist in so einem Fall eigentlich ein Akquisitionsinstrument für die ArchitektInnen für zukünftige Bauprojekte. Hier wäre zu überlegen, wie man diesen Ablauf weiterentwickeln kann und in Zukunft klarer zwischen städtebaulichem und Bauträgerwettbewerb und den TeilnehmerInnen trennt. Dazu gehört auch, dass man die Fixstarter abschafft und auf jeder Ebene qualifizierte Büros zum Zuge kommen.“ (ExpertIn 11, 2012)

5.6 Neue Modelle: Kooperative Verfahren

Mit den kooperativen Planungsverfahren gibt es erste Ansätze den Planungsprozess anders zu organisieren. Die Idee ist, dass man vor der Flächenwidmung eher qualitative Verfahren organisiert, die sich weniger

auf architekturästhetische Qualitäten beziehen, sondern mehr klassische städtebauliche und raumplanerische Fragen diskutieren wie Erreichbarkeit, Städtebau, Freiraum, Dichten, Kubaturen etc. Ziel wäre es, hier die städtebaulichen und raumplanerischen Rahmenbedingungen festzulegen und die Projekte über die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne hinaus weiter zu begleiten und zu vertiefen.

„Modelle wie kooperative Planungsverfahren bzw. Flexible Urban Governance wurden in Zürich oder Kopenhagen bereits erfolgreich erprobt. Wesentlich ist die Koordination und Kommunikation in regionalen Netzwerken, um Möglichkeiten zu entwickeln, über die einzelnen städtischen Fachabteilungen hinausgehend, die jeweiligen Planungen zu steuern und zu begleiten. Wichtig ist, Ziele und Vorgaben klar zu formulieren und die Ansprüche der Stadt gegenüber den InvestorInnen und Bauträger zu koordinieren.

In solchen Planungsprozessen sind gemeinsame Qualitätsvereinbarungen mit allen Beteiligten von großer Bedeutung. Ebenso ist es aus-



schlaggebend, dass eine entsprechende Stelle bzw. Gruppe in der Stadt den Prozess kontinuierlich begleitet und bis zur Umsetzung ein entsprechendes Qualitätsmanagement betreibt. Zielführend ist außerdem, dass FachplanerInnen für Landschaftsarchitektur bis zur Umsetzung der Projekte beteiligt sind.“ (Ruland, 2009: 8)

Gegenstand solcher städtebaulicher Verfahren in Bezug auf Wohnprojekte oder auch gemischte Areale sind nicht nur die Erarbeitung der Grundlagen für den angestrebten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, vielmehr auch inhaltliche Inputs für die Bauträgerwettbewerbe wie für die detaillierte weitere Planung.

Diesbezügliche instrumentelle Fragen sind:

- Städtebaulicher Wettbewerb in alleiniger Trägerschaft der Stadt Wien; Wettbewerb in alleiniger Trägerschaft der GrundeigentümerInnen bzw. Bauträger (Developer) bzw. gemischte Verfahren (mit der Frage der Finanzierung des Verfahrens und der daraus resultierenden Gewichtung).
- Erweiterung des städtebaulichen Verfahrens in Richtung kooperativer Prozesse, die erst die Möglichkeit der qualifizierten Einbindung von AnrainerInnen, lokalen AkteurInnen, Bezirk, ökologischer und soziologischer ExpertInnen – und auch potentiell künftigen BewohnerInnen (vgl. u. a. Verfahren „In der Wiesen Süd“) - bieten.
- Verfahren bezogen auf einen größeren Bauplatz oder auf mehrere Bauplätze, wobei normalerweise nur von der Stadt selbst getragene Verfahren die Möglichkeit bieten, über die Bauplätze hinaus den umgebenden Stadtraum zu behandeln.
- Im Einzelnen geht es um die im Wettbewerb abgefragte Dimensionen, insbesondere auch um die Frage, wie LandschaftsplanerInnen in das Verfahren involviert sind: In welcher Form, in wessen Auftrag, auf welcher Honorarbasis und mit welchen Aufgaben? Gegenwärtig sind in den kleineren und mittleren städtebaulichen Verfahren die LandschaftsplanerInnen oft das „dritte Glied“ nach BauträgerIn und

ArchitektInnenteam. Häufig liegt der Fokus bereits zu früh und zu stark auf „Baukörpern“, und weniger auf „Räumen“. (vgl. Aussagen verschiedener ExpertInnen, 2012)

Kooperative städtebauliche Verfahren sind einerseits naturgemäß „hybride“ Verfahren, gemessen am traditionellen Planungs- und Baurecht, sie sind auch „hybrid“ im inhaltlichen Sinn, insofern die TeilnehmerInnen beliebige, für relevant gehaltene Themen und Anliegen einbringen können. Dies gilt nicht zuletzt für beteiligte AnrainerInnen, aber neuerdings auch für BewohnerInnen bzw. andere künftige NutzerInnen eines Areals (Geschäftsleute, Kleinfirmen, kulturelle Initiativen, soziale Einrichtungen etc.). Zu den ersten kooperativen Planverfahren in Wien gehörte das erste städtebauliche Verfahren zum Flugfeld Aspern. Hier wurden verschiedene ExpertInnen und die Bevölkerung in einen intensiven Diskussionsprozess integriert. „Wesentlich in diesem Verfahren waren der hochkarätig besetzte Beirat für den gesamten Marchegger Ast und die sehr gut dokumentierten Entscheidungsschritte.“ (Rüdiger Lainer, mündl. 2012)

Da kooperative städtebauliche Verfahren – ebenso wie „Masterplan-Bearbeitungen“ – instrumentell und planungsrechtlich (noch) nicht weitergehend definiert sind, gibt es derzeit zahlreiche Modelle, die je nach Ort und Projekt ablaufen, unterschiedliche Schwerpunkte haben und nicht immer in Umfang, „Tiefe“ und Dauer der Bearbeitung ganz geklärt sind:

- Wann und wie beginnt ein solches Verfahren? – Gibt es Etappen und Zwischenziele?
- Wie lange wird es durchgehalten? – In der Art und Weise, wie eines der umfangreichsten kooperativen Planungsverfahren – das Kabelwerk Meidling – angelegt war, wurde Städtebau hier nicht von der allmählich beginnenden, detaillierteren Freiraum- und Architekturplanung getrennt. Und vor allem: Es gab kein eindeutiges „Ende“ des kooperativen Verfahrens, vielmehr ging der Planungsprozess bereits während der Bauzeit in eine neuartige Form des Gebietsmanagements über.

Was die Kontinuität in der Zusammensetzung der TeilnehmerInnen betrifft, gibt es „gute Erfahrungen mit kooperativen Planungsverfahren: Alle PlanerInnen haben von Beginn an gewusst, dass sie dort auch in weiterer Folge tätig sein werden, d. h. sie haben ihre geistigen und qualitativen Kapazitäten während der städtebaulichen Entwicklung bereits dafür verwendet, möglichst an einem qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Gesamtkonzept zu arbeiten.“ (ExpertIn 1, 2012)

„Kooperative städtebauliche Planungsverfahren sind – als veränderter Planungsablauf – durchaus kompatibel mit den Bauträgerwettbewerben, das beginnt auch jetzt schon: Also kooperative Verfahren, welche die städtebauliche Rahmenbedingungen festlegen, und wo man nicht am Flächenwidmungs- und Bebauungsplan endet, sondern die städtebaulichen Themen auch weiterführt. Für Wien ist viel erreicht, wenn sich solche kooperative städtebauliche Verfahren nach und nach durchsetzen.“ (ExpertIn 16, 2012)

Die hier zu stellende Frage betrifft aber vor allem (nur) die konkreten Auswirkungen solcher städtebaulicher Verfahren auf Qualitäten und Kosten der Grün- und Freiräume in mehrgeschossigen Wohnanlagen bzw. Wohnprojekten mittlerer Größe. (In größerem Maßstab laufen derzeit Planungsverfahren zu Entwicklungsprojekten oberhalb der Ebene einzelner Wohnprojekte wie die Seestadt Aspern, das Gaswerk Leopoldau u. a.)

Die Kontinuität im Planungsprozess und die gemeinschaftliche Herangehensweise z. B. in Form eines gemeinschaftlichen neuen Bauträgers wie im Kabelwerk führte laut den ExpertInnen insbesondere in der Koordination und der teilweise gemeinschaftlichen Ausführung, insbesondere im Freiraum, zu gewissen Kostenersparnissen. (vgl. ExpertIn 8, 2012)

Die Notwendigkeit der Mitwirkung von LandschaftsplanerInnen in solchen städtebaulichen Verfahren ist inzwischen unumstritten. Von der Sache her könnte man sagen, dass hier auch raumplanerische Dimensionen oberhalb der Ebene „Städtebau“ eine zentrale Rolle spielen.



6 Planung und Umsetzung der Freiräume auf dem Bauplatz

6 Planung und Umsetzung der Freiräume auf dem Bauplatz

6.1 Spielräume der Planung und Umsetzung

6.2 Ablauf / Phasen

6.3 Koordination / Abstimmungsbedarf

6.4 Einreichung

6.5 Leistungsbild der LandschaftsarchitektInnen

6.6 Ausschreibung „Ein Stück Garten“

6.7 Leitdetails

6.8 Einzelausschreibung versus Generalunternehmer

6.9 Anbote / Einsparungen

6.10 Bauabwicklung

6 Planung und Umsetzung der Freiräume auf dem Bauplatz

6.1. Spielräume der Planung und Umsetzung

Die Planung und Umsetzung von Wohnbauprojekten aus Mitteln der Wohnbauförderung weist durch die daran geknüpften Verfahren, Qualitäts- und Kostenkontrollen einige Besonderheiten gegenüber „normalen“ Bauprojekten auf. Hier gibt es einige von der Sache her gut begründete Verschiebungen bzw. Überlagerungen in den Planungsphasen, die aber auf die Beauftragung, den Arbeitsaufwand und die Honorierung der FreiraumplanerInnen und ArchitektInnen Auswirkungen haben:

- Die Projekte für städtebauliche Verfahren, vor allem aber für Bauträgerwettbewerbe erfordern zu einem frühen Zeitpunkt einen hohen Detaillierungsgrad, um Aussagen zu den „vier Hauptkriterien“ (wie sie auch dem Grundstücksbeirat zur Beurteilung vorliegen) machen zu können.
- Die Involvierung der ArchitektInnen und LandschaftsplanerInnen in diese Projekte erfolgt stufenweise. Dabei sind Leistungen für städtebauliche Verfahren tendenziell eher unterbezahlt, da eine aus diesem Schritt resultierende spätere Beauftragung in den Raum gestellt wird.
- Bei den Bauträgerwettbewerben wiederholt sich dieses Spiel ein zweites Mal: Das Risikomotiv ist zwar ähnlich wie bei allen Wettbewerben, in der Praxis setzt hier aber eine frühere Verbindlichkeit und Verantwortlichkeit als bei Wettbewerben ein, an denen ArchitektInnen und FreiraumplanerInnen allein und aus freien Stücken teilnehmen.

Was den gesamten Ablauf von Städtebau, Bauträgerwettbewerb, Projektplanung und Bauausführung betrifft, bestehen auf der einen Seite

häufig große Kontinuitäten, auf der anderen Seite gibt es Einschnitte, die mit der gesamten Logik der Beauftragungen zu tun haben: „Generell gibt es eine Welt vor der Errichtung, dann gibt es eine Errichtung und dann gibt es eine Welt nach der Errichtung, und die werden nicht koordiniert. Es wäre sehr gut, wenn es Übergangspersonen gäbe, die die Planungs- und Bauphase miteinander verbinden.“ (ExpertIn 4, 2012)

Ingesamt führen Bauträgerwettbewerbe, Begutachtungen im Grundstücksbeirat (mit geforderten Nachbearbeitungen) sowie der Prozess der Baubewilligung zu langen Wartezeiten, die die Bauträger und die PlanerInnen nicht zuletzt auch finanziell belasten. Selbst bei der Baubewilligung kann es nach der Bewilligung noch bis zu vier Monate bis zum Bescheid dauern. Nicht selten sind auch die Fördermittel knapp, sodass mit weiteren Verzögerungen zu rechnen ist. (vgl. ExpertIn 10, 2012)

ArchitektInnen wie LandschaftsplanerInnen betonen, dass solche Verzögerungen für sie teuer kommen, da sie dadurch ein Projekt – auch in den Zwischenphasen ist immer etwas zu tun – über zwei oder mehr Jahre „durchtragen“ müssen.



„Bei jeder Änderung eines Projekts muss der Bauträger und Architekt wieder vor den Beirat treten, dann wird das wieder freigegeben. Bei der Ausführung gibt es immer Änderungen und es ist dann die Frage, ob eine Änderung so ist, dass sie wieder dem Beirat vorgelegt werden muss. – Das muss aber der Architekt alles gratis machen, schöne Hochglanzpaneele, was niemand dem Architekten vergütet. Für den Wohnfonds muss viel Arbeit geleistet werden in Detaillierungen, Änderungen, Erklärungen und Darstellungen.“ (ExpertIn 7, 2012)

„In den meisten Fällen ist also viel Zeit von den ersten Anfängen eines Projekts bis zur Förderungszusicherung vergangen. Bauträger sprechen von drei oder mehr Jahren bis zum Vorliegen der Baubewilligung (gegenüber eineinhalb Jahren bei Projekten ohne Wohnbauförderung). Unter anderem deshalb wird die Ausschreibung an Generalunternehmer üblicherweise bereits gemacht, während der Einreichplan noch vom Baupolizisten geprüft wird. Daher haben die Architekten bzw. die Projektabteilung des Bauträgers mit der Ausführungsplanung (Polierplan) noch gar nicht begonnen.“ (ExpertIn 7, 2012)

Nicht zuletzt aus diesem Grund haben die ArchitektInnen – und in der Folge die GrünraumplanerInnen – damit begonnen, als vorläufigen Ersatz für die Polierplanung sogenannte „Leitdetails“ vorzuschlagen, zu fordern bzw. auch auszuarbeiten. Das zentrale Argument für Leitdetails war bzw. ist, dass die Bauträger mit den Einreichplänen allein nicht aus schreiben können.

Je weniger Qualitäten und Details in der Ausschreibung vorgegeben werden, umso mehr Verwunderung und Ärger tritt auf, wenn die Generalunternehmer (oder die Projekt- bzw. Bauabteilungen der Bauträger) „eigenmächtig“ möglichst kostengünstige und einfach zu realisierende Details bzw. Konstruktionen wählen.

Durch die allen bekannten Förderungsgrenzen sind obendrein die finanziellen Limits bzw. Spielräume auch dem Generalunternehmer bekannt, sodass sich hier bestimmte Praktiken von höheren Anboten und absehbaren Einsparungsverhandlungen fast routinemäßig etabliert ha-

ben. Damit können beinahe zielgenau konkrete teure, hochqualitative Lösungen angeboten werden, die in der Folge jedoch erwartungsgemäß „herunterverhandelt“ werden müssen.

Den gesamten Druck auf die Kosten bekommen die ArchitektInnen und FreiraumplanerInnen zu spüren. Häufig wird ihnen signalisiert, dass Abstriche vom Leistungsbild gegenüber der Gebührenverordnung bzw. schwach oder gar nicht entgeltene Mehrleistungen notwendig sind. Nicht zuletzt die FreiraumplanerInnen sind jedoch an der Qualität der von ihnen geplanten Grün- und Freiräume, die nicht immer gleich auf den ersten Blick ersichtlich sind, interessiert. Dies führt nicht selten dazu, dass sie – jenseits der vereinbarten Leistungen – wesentlich mehr Arbeit für die „Leitdetails“ aufwenden, oder „in Eigenregie“ auf die Baustelle gehen und die Ausführungen überprüfen und den Bauträgern entsprechende Rückmeldungen über Mängel liefern. (vgl. ExpertIn 7, 2012)

Auch soll es Fälle geben, wo die „Leitdetails“ gar nicht beauftragt und dennoch geliefert werden und man den ArchitektInnen und FreiraumplanerInnen als „Trost“ einen Teil der künstlerischen Oberleitung überträgt, häufig ohnedies nur 2,5 Prozent gegenüber den eigentlich vorgesehenen 5 Prozent. Der Rest der künstlerischen Oberleitung wird von einem Projektleiter erledigt, der auch wiederum von einer externen Firma beauftragt sein kann. (vgl. ExpertIn 7, 2012)

6.2 Ablauf / Phasen

Die Planungs- und Realisierungsphase für die Grün- und Freiräume gliedert sich nach dem Vorliegen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans und der Förderungszusicherung an die Bauträger grob in folgende Abläufe (vorangegangene Phasen siehe Kap. 5):

- Beauftragung der ArchitektInnen und LandschaftsplanerInnen

- Einreichplan und in Folge Baubewilligung auf Basis des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans und der Förderungszusicherung
- Parallel dazu die weitere Projektplanung für die Ausschreibung: Entwicklung von „Leitdetails“, Pflanzen- und Gerätelisten, technischen Detailbeschreibungen bzw. bei Einzelgewerke-Ausschreibung je nach Bauträger auch Entwicklung konkreter Ausschreibungsunterlagen
- Abstimmung von Details mit den verschiedenen Magistratsdienststellen: Baumfällgenehmigung und Ersatzpflanzungen etc.
- Ausschreibung an die Generalunternehmer bzw. an Einzelgewerke durch die Bauträger
- Angebotslegung der Generalunternehmer bzw. der Einzelgewerksunternehmen, Prüfungen durch die Bauträger
- Parallel dazu Einsparungsdiskussionen von Bauträgern und Generalunternehmern, je nach Bauträger teilweise mit, überwiegend jedoch ohne Beteiligung von LandschaftsarchitektInnen
- Baubeginn bzw. laufende weitere Detaillierung
- Bauleitung, überwiegend als Generalbauleitung für die gesamte Baustelle: Die Beteiligung der LandschaftsarchitektInnen an der Bauleitung erfolgt abgestuft, meist als künstlerische, eher selten als technische Oberleitung
- Weitere Einsparungen bzw. Änderungen einzelner Projektdetails, die sich im Laufe der Bauphase aus verschiedensten Gründen in Hinblick auf die konkrete Umsetzung ergeben
- Fertigstellung, Fertigstellungsanzeige
- Überprüfungen der Ausführung: durch die MA 37 Baupolizei, bzw. bei Bedarf durch weitere Magistratsdienststellen

- Nutzwertgutachten, gegebenenfalls Parifizierung, Errechnung der Betriebskosten
- Abrechnung der Wohnbauförderung: technische Überprüfung der Realisierung in Bezug zur Einreichung durch die MA 25, Stadterneuerung und Prüfung von Wohnhäusern, finanzielle Prüfung durch die MA 50, Wohnbauförderung
- Einzug der BewohnerInnen
- Übergang zu Betrieb und Pflege der Grün- und Freiflächen (siehe Kapitel 7)

In jedem dieser Schritte kann es – zunächst oft beinahe unbemerkt – zu mehr oder weniger großen Projektveränderungen, Einsparungen und Abstrichen kommen.

6.3 Koordination / Abstimmungsbedarf

Es gibt ganz klar die Seite der PlanerInnen (ArchitektIn, StatikerIn, BauphysikerIn, HaustechnikerIn, FreiraumplanerIn, PrüffingenieurIn, VermesserIn), die der Ausführung und die Seite der Bauherrn. Bei den Ausführenden gibt es entweder eine/n AnsprechpartnerIn, den Generalunternehmer, oder circa 25 verschiedene Gewerke, von Baumeistern über Elektriker bis zum Gartenbaubetrieb.

Aus all dem leitet sich ein beträchtlicher Bedarf an Abstimmung, Koordination, Diskussion auftauchender Probleme und Lösungsmöglichkeiten ab. Dabei geht es sowohl um die Bereitschaft zur Koordination als auch um Fragen der Abgeltung des Zeitaufwandes.

Die Bereitschaft, die LandschaftsplanerInnen – wie die ArchitektInnen – regelmäßig zu Besprechungen beizuziehen, ist je nach Bauträger sehr unterschiedlich. Von LandschaftsplanerInnen wird immer wieder die

Klage geäußert, dass die ArchitektInnen Änderungen vornehmen „müssen“, die auch den Grün- und Freiraum tangieren, ohne darüber die LandschaftsplanerInnen zu informieren bzw. sich mit ihnen abzusprechen.

So kann es vorkommen, dass LandschaftsplanerInnen nach einer gewissen Bauzeit aus eigenem Interesse auf der Baustelle vorbeischaun und sich wundern, dass schon alles fertig ist bzw. gravierend anders als geplant ausgeführt wurde. „Bei solchen Projekten hat man eher wenig Information zum Projektablauf und muss sich ständig selber auf dem Laufenden halten und massiv in die Besprechungen hineinreklamieren. Bei anderen Projekten wird man häufiger und regelmäßiger hinzugeholt und kann den Projektfortschritt sehen und begleiten.“ (ExpertIn 12, 2012)

Nicht selten gibt es auch intern zwischen den verschiedenen Abteilungen eines Bauträgers unterschiedliche Auffassungen über Kürzungsmöglichkeiten. „Nur wenn man als Freiraumplaner seine Wünsche über die Geschäftsführung spielt, kann man dann noch einige seiner Ideen verwirklichen.“ (ExpertIn 12, 2012)

„Generell ist in der Planungs- und Umsetzungsphase die Verbindung zwischen den Bauträgern, den ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen sehr wichtig. Die Qualität der Zusammenarbeit hängt vor allem mit den beteiligten Personen zusammen.“ (ExpertIn 4, 2012)

Bei den Bauträgern gibt es hier auch verschiedene Phasen: Die erste ist die Projektentwicklungsphase: In dieser ist, so zeigt die Erfahrung der ExpertInnen, die Kooperation mit FreiraumplanerInnen meist wunderbar, da noch das Ziel des Wettbewerbsgewinns im Vordergrund steht.

Im zweiten Schritt kommt das Projekt in die TechnikerInnenabteilung der Bauträger: „Die Bauträger haben meist eine Verwandtschaft mit den Generalunternehmern und wollen sparen.“ Daneben gibt es noch die Verwaltungsabteilungen der Bauträger. „Die sind absolut nicht zu unterschätzen, da sie sehr viel im Freiraum kippen können, z. B. mit dem

Argument, dass die erforderlichen Pflegekosten zu aufwändig seien. Auch hier gehen wieder Qualitäten und Inhalte verloren. Gelegentlich bekommt man aber bereits von Beginn an zu hören, dass bestimmte Dinge einfach nicht möglich sind.“ (ExpertIn 12, 2012)

Die Anforderungen an Koordination für LandschaftsplanerInnen erhöhen sich nochmals bei Projekten mit mehreren Bauplätzen und unterschiedlichen Bauträgern. (Fast) Jeder Bauträger hat unterschiedliche, oft festgefahrene Regeln zu technischen Details etc., sodass es bei bauplatzübergreifenden Vorgaben schwierig ist, zu koordinieren und Lösungen abzustimmen, vor allem wenn es heißt: „Das haben wir schon immer so gemacht.“ (vgl. ExpertIn 12, 2012)

Die Koordination und Abstimmung in den einzelnen Projekten orientiert sich überwiegend an den Gepflogenheiten der jeweiligen Bauträger und ihrem Interesse, alle Beteiligten in die Entscheidungen einzubinden. Wichtig ist auch die Beziehung zwischen ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen. Projekte mit regelmäßigen Abstimmungsrunden werden von den ExpertInnen als positiv empfunden im Gegensatz zu Abstimmungsrunden, die immer nur stattfinden, wenn es brennt. (vgl. ExpertInnen 4 und 10, 2012)



Koordination tut Not - Manchester - Foto Volkmar Pamer

6.4 Einreichung

Zunächst liegt der Arbeitsschwerpunkt aller Beteiligten auf der Einreichung für die Baubewilligung. Aufgrund der hohen Anforderungen an die Einreichungen im Grundstücksbeirat bzw. in Bauträgerwettbewerben ist die Projektdetaillierung hier überwiegend größer als in anderen Projekten außerhalb der Wohnbauförderung.

In dieser Phase sollten die Aufträge an ArchitektInnen und FreiraumplanerInnen geklärt und abgeschlossen sein. Hier können sich Unstimmigkeiten ergeben, die einerseits aus dem bereits zweimal fortgesetzten „Aufschub“ resultieren: Einerseits die kostengünstige Teilnahme an einem städtebaulichen Verfahren mit dem Versprechen der Bauträger an die ArchitektInnen und LandschaftsplanerInnen, im Falle der Weiterführung des Projekts beauftragt zu werden; andererseits durch den Versuch der Bauträger, bei den Honoraren Abstriche gegenüber dem vollen Leistungsbild nach der Gebührenordnung durchzusetzen.

Ein konkreter Vorschlag zur Kostenreduktion und zur Optimierung der Umsetzung ist, nach dem Vorentwurf eine interne Kostenschätzung zu machen und diese dann den Bauträgern vorzulegen, um in der Folge besser über Einsparungen verhandeln zu können. Auf diese Weise kann die Freiraumplanung frühzeitiger und klarer formulieren, welche Mittel für den Entwurf benötigt werden und welche Lösungen vom Bauträger gewählt werden können. (vgl. ExpertInnen 9 und 12, 2012)

Was Einsparungen sowohl bei der Ausführung wie bei den Honoraren betrifft, sind die LandschaftsplanerInnen grundsätzlich in einer schwachen Position, weil sie am Ende der Umsetzung des Gesamtprojektes stehen. Auch ArchitektInnen haben die Frage aufgeworfen, was Einsparungen im Grün- und Freiraum bringen sollen, wenn allorts die große Bedeutung qualifizierter Grün- und Freiräume betont wird und die Planungs- und Errichtungskosten dafür kaum drei Prozent der gesamten Bausumme ausmachen. Ebenso sind Kürzungen der Honorare für die LandschaftsplanerInnen kontraproduktiv, insbesondere dort, wo diese derzeit meist nur bis zur Projekteinreichung mit den Projekten betraut werden.

6.5 Leistungsbild der LandschaftsarchitektInnen

Die Forderung besteht eher in einem erweiterten und klaren Auftrag an die LandschaftsplanerInnen: „Dazu gehören unbedingt die Details, insbesondere die Ausschreibungsdetails, die künstlerische Oberleitung sowie das Mitsprachrecht bei Kürzungen.“ (ExpertIn 10, 2012)

Immer wieder sind LandschaftsplanerInnen in die Wettbewerbsphase involviert und bearbeiten in Folge den Vorentwurf und die Leitdetails zum Projekt. Weiters werden sie angehalten, nach der Vorlage im Grundstücksbeirat etwaige Umplanungen und Nachbearbeitungen zu machen: „Dann enden die meisten Beauftragungen in einem Plan und einer A3-Mappe.“ (ExpertIn 4, 2012)

Im Idealfall geht ein Projekt nach dem Gewinn des Bauträgerwettbewerbs weiter und die PlanerInnen werden in die Realisierung eingebunden. „Während die LandschaftsplanerInnen früher oft nur den Vorentwurf und Entwurf machen konnten, sind sie jetzt immer häufiger auch an den nachfolgenden Planungen und Umsetzungen beteiligt. Die Kontrolle über die Ausführung übernehmen dann ohnedies die Bauleitungen der Bauträger bzw. der Generalunternehmer.“ (ExpertIn 12, 2012)

Immer wieder gibt es Diskussionen mit den PlanerInnen darüber, wo die eine Phase des Leistungsbildes aufhört und wo die nächste anfängt. „Bei den Leistungsbildern der PlanerInnen kommt die Detailplanung üblicherweise erst später in der Bauphase. Aber für die Ausschreibung ist es wesentlich, dass alle qualitäts- und kostenbestimmenden Faktoren eindeutig formuliert sind. Hier kann zum Beispiel ein Honoraranteil von beispielsweise 20 Prozent vom Leistungsbild Detailplanung vorgezogen werden, weil dies für die detaillierte Ausschreibung notwendig ist.“ (ExpertIn 8, 2012)

Im Rahmen der künstlerischen bzw. technischen Oberleitung könnten die LandschaftsplanerInnen die Ideen und Zielsetzungen der Entwürfe bis zur Umsetzung verfolgen. Hier wird aber bereits derzeit intensiv gespart, d. h. die technische Oberleitung wird eher selten beauftragt.

„Dass die LandschaftsplanerInnen die konkrete Bauleitung vor Ort so gut wie nie haben, ist ein großes Problem, da es niemanden gibt, der/die aus fachlicher Sicht und mit dem Entwurf im Hinterkopf die Ausführung begleitet.“ (ExpertIn 12, 2012)

„Die Chance, bei Umsetzungsfehlern einzugreifen ist immer nur ganz am Anfang gegeben, weil etwas, das bereits eingebaut ist, nie wieder weg kommt, auch wenn es aus Sicht der künstlerischen Oberleitung falsch ist.“ (ExpertIn 12, 2012)

Da sich die Pflanzungen (Bäume, Sträucher etc.) erst im Laufe der Zeit entwickeln und für eine sachgerechte Pflege die Kenntnis der Konzepte, der Pflanzen etc. wichtig ist, sollten die LandschaftsplanerInnen auch nach der Baufertigstellung noch einige Zeit weiter in die Betreuung der Areale involviert sein. Bei einzelnen Bauträgern ist dies teilweise bereits möglich: Sie bezahlen die LandschaftsplanerInnen zumindest stundenweise, wenn im Grünraum etwas nicht funktioniert oder wenn gemeinsam mit den BewohnerInnen noch offene Potentiale gestaltet werden können.

Ein weitergehendes Modell – das aber noch nicht oder kaum angewendet wurde – geht davon aus, im Grünraum bewusst offene sogenannte „weiße Felder“ zu belassen, die gemeinsam mit den BewohnerInnen nach Baufertigstellung entwickelt und umgesetzt werden können. Dafür wären allerdings Honoraraufwendungen für Moderation, Beratung und Umsetzung für die LandschaftsplanerInnen erforderlich. (siehe Kapitel 7, Pflege)

„Heute wird gelegentlich schon mit einem neuen Modell operiert: ArchitektInnen und FreiraumplanerInnen werden als Subauftragnehmer eines Generalplaners beauftragt. In diesem Fall werden ArchitektInnen und FreiraumplanerInnen einem Generalplaner zugeordnet, etwa einem Ingenieurbüro als Generalplaner. Architekten werden dann zu ‚Architekturplanern‘, ähnlich wie der Installationsplaner, nur mit einem größeren Aufgabenspektrum.“ (ExpertIn16, 2012). „Und dann beginnt auch hier wieder das bekannte Spiel: Die künstlerische Oberleitung wird dem Architekten gegeben, auch von der technischen Oberleitung wird ihm ein kleinerer Teil zugebilligt. Hier gibt es den Hintergedanken, dass

die Architekten sich dabei in Wahrheit viel mehr engagieren als es dem Anteil am Leistungsbild entspricht, einfach aus Interesse an der Qualität der Umsetzung des Entwurfs: also wieder der Abruf unentgelteter Leistungen.“ (ExpertIn 16, 2012)

Für die LandschaftsplanerInnen hat diese Art der Beauftragung dieselben Folgen wie für die ArchitektInnen.

6.6 Ausschreibung „Ein Stück Garten“

„Die detaillierten Ausschreibungen macht entweder der Architekt oder ein Ziviltechniker, der einen technischen Generalplaner hat. Die sind der Planerseite zugeordnet.“ (ExpertIn 7, 2012)

Dazu übergeben die LandschaftsplanerInnen die Pläne, Leitdetails, technischen Beschreibungen und im besten Fall die Entwürfe für ein Leistungsverzeichnis an die Bauträger bzw. in Folge an die Generalunternehmer.

„Eine Ausschreibung für den Freiraum nach allen Regeln zu machen ist sehr aufwendig, da kommt man mit 10.000 Euro je nach Projektgröße noch nicht aus, daher überlässt das Büro diesen Part gerne den GUs, die das in ihrem Gesamtpaket inkludiert haben.“ (ExpertIn 11, 2012)

„Das Wesen des GUs ist, dass er Rahmenverträge mit verschiedenen Gewerken hat und die Aufgaben dann eher nicht ausschreibt, sondern innerhalb der Rahmenverträge direkt vergibt. Sich in diese Debatte zwischen GU und Subauftragnehmer, z. B. dem Gartenbaubetrieb, einzumischen, ist für die LandschaftsplanerInnen kontraproduktiv, es führt eher zu einem Verlust an Autorität. Sinnvoller ist es, sich bei dieser Art der Beauftragung als LandschaftsarchitektIn erst wieder einzuschalten, wenn es um konkrete Fragen der Ausführung geht, und diese dann sehr genau zu kontrollieren.“ (ExpertIn 11, 2012)

Der für Außenstehende seltsam klingende „Brauch“, die gesamten Grün- und Freiflächen als „Erstellung eines Stücks Garten“ auszuschreiben, kann fatal sein, wenn die Ausschreibungsunterlagen nicht sehr detailliert sind und die entwickelten Pläne, Leitdetails und technischen Beschreibungen nicht in der Beauftragung von diesem „Stück Garten“ vertraglich streng festgehalten sind. In der Praxis der Generalunternehmer-Ausschreibungen besteht das Gegenstück für die Architektur dazu in „einem Stück Haus“: also Haus und Garten, so einfach ist das.

„Je weniger Details vorgegeben sind, umso lieber ist dies dem Generalunternehmer. Undifferenzierte Pauschalausschreibungen für den Freiraum kommen aber nur zum Tragen, wenn der Bauträger bereits die LandschaftsplanerInnen weitgehend ausgeschaltet hat.“ (ExpertIn 10, 2012)

Fließen hingegen die Pläne und qualifizierten Details in die Ausschreibung ein (u. a. Wegeaufbauten, Wegeeinfassungen, Unterbauten für die Sportflächen, Spielgeräte, Pflanzenlisten etc.), dann kann die nominelle Ausschreibung „ein Stück Garten“ auch unproblematisch sein. Dies erfordert einerseits den Willen, einen qualitativ ansprechenden Freiraum umzusetzen und andererseits Know-how und Erfahrung beim Bauträger, vor allem in der Beauftragung und dem Controlling der Generalunternehmer.

Ein Überblick über die verschiedenen Praktiken der Ausschreibung ließ sich im Rahmen der vorliegenden Studie nicht rekonstruieren. Im geförderten Wiener Wohnbau mit den hohen Anforderungen (vgl. die vier Hauptkriterien des Grundstücksbeirats) kommt inzwischen laut Aussage der ExpertInnen im Bereich der Architektur die Ausschreibung für „ein Stück Haus“ eher nicht mehr vor.

Der Grad der Detaillierung und deren Durchsetzung hängt unter anderem vom Prestige und der Verhandlungstaktik der LandschaftsplanerInnen ab. Aber auch hier setzt wieder jener schon umrissene Mechanismus ein, dass LandschaftsplanerInnen – ebenso wie die ArchitektInnen – unzählige Leitdetails ausarbeiten müssen. Bei mittleren Wohnprojek-

ten von etwa 150 Wohnungen sind es rund 100 bis 120 Leitdetails. Ob all diese im Rahmen der Verträge mit den PlanerInnen ausfinanziert sind, konnte in den Erhebungen zu dieser Studie nicht geklärt werden.

„Von den anspruchsvolleren Bauträgern sind heute die Detailpläne der LandschaftsplanerInnen fast immer in die GU-Ausschreibungen inkludiert. Dies setzt aber einen hohen Einsatz der LandschaftsplanerInnen in der Ausarbeitung dieser Details voraus.“ (ExpertIn 10, 2012)

„Bei der Weitergabe der Projekte an die Generalunternehmer kommt es sehr darauf an, wie das Projekt an den GU weitergegeben wird. Wenn der Bauträger Interesse hat, kann er die Planungen so konkretisiert auch mit der Landschaftsplanung an die GUs weitergeben, dass der GU auch die Ideen der Landschaftsplanung umsetzen muss und sich nicht herauswinden kann.“ (ExpertIn 10, 2012)

Der Generalunternehmer vergibt dann – sozusagen in Stellvertretung des Bauträgers – alle Gewerke.

„In der Folge hängt alles vom ‚Stil‘ des Generalunternehmers ab: Bei einem nicht sehr kooperativen GU sind die ArchitektInnen und LandschaftsplanerInnen immer im Rückstand bzw. in der Defensive. In der Ausführungsphase werden dann Dinge eingespart, die die ArchitektInnen und LandschaftsplanerInnen als letzte erfahren, ohne die Entscheidungen noch beeinflussen zu können.“ (ExpertIn 7, 2012)

Große Bauträger beschäftigen EntwurfsarchitektInnen, die mit den vorgegebenen Leitdetails weiter arbeiten, mit mehr oder eher mit weniger Rückkopplung zu den PlanerInnen.

Einzelne Generalunternehmer, die die Details für die Grün- und Freiflächen im Rahmen ihrer Angebotslegung nicht kennen oder nicht hinreichend studieren, bieten gerne einen Pauschalpreis für die Umsetzung an, z. B. 70 €/m². „Sie fallen dann aus allen Wolken, wenn sie die komplizierte Gartengestaltung sehen, der sie nur pauschal zugestimmt hatten.“ (ExpertIn 4, 2012)

„Die ambitionierten Bauträger sprechen die Angebote der Firmen, die oft alternative Vorschläge enthalten, ausführlich mit den LandschaftsplanerInnen und ArchitektInnen durch, bevor sie Entscheidungen treffen.“ (ExpertIn 8, 2012)

Außenstehende PlanerInnen stellen oft fest, dass es für sie nicht leicht ist, in den Kreis der etablierten Bauträger, ArchitektInnen und FreiraumplanerInnen einzutreten. Die hohen Anforderungen des Grundstücksbeirats und die engen Kostenrahmen erfordern bereits eine eingespielte Kommunikation, einschlägige Erfahrung und ein hohes gemeinsames Qualitätsbewusstsein.

Größere Bauvorhaben z. B. die Umsetzung des Kabelwerks, werden meist an mehrere Generalunternehmer vergeben, da auch große GU-Firmen zur Risikostreuung sehr große Auftragsübernahmen vermeiden. Dies kann wie im Fall des Kabelwerks auch den Vorteil bieten, dass die Umsetzung der Grün- und Freiräume vom Bauträger direkt an eine Spezialfirma vergeben wird.

Generell können auch Aufträge für „ein Stück Haus“ und „ein Stück Garten“ zu annehmbaren Ergebnissen führen, wenn im vereinbarten Pauschalpreis alle detaillierten Qualitäten, Leistungsverzeichnisse und die Möglichkeit zu strengen Qualitätskontrollen inkludiert sind.

Naturgemäß bleiben aber immer noch breite Spielräume für die tatsächlich realisierten Qualitäten. Letztere sollten immer differenziert betrachtet werden: Funktionale und ästhetisch ansprechende Grün- und Freiräume in einer einzigen, objektiv definierten Qualität kann es nicht geben. Anzumerken ist, dass die Tradition der anspruchsvollen Grün- und Freiraumgestaltung im Wiener Wohnbau erst viel jünger ist, als die der Architektur, die vorläufig noch wesentlich mehr Diskussionen, Publikationen und kritische Bewertungen aufzuweisen hat. Hierbei spielt sicherlich auch jener Umstand eine Rolle, dass die aufgewendeten Mittel für die Baulichkeiten bzw. Wohngebäude zu denen für den Grün- und Freiraum in dem schon dargestellten Verhältnis von ca. 97 Prozent zu 3 Prozent stehen.



oben: Ein Stück Garten - Wien, 21. Bezirk, Ödenburgstraße
unten: Gestalterische Qualitäten sind nur mit einer differenzierten Ausschreibung und einer fachlich qualifizierten Bauleitung zu erzielen - Wien, 23. Bezirk, In der Wiesen Nord

6.7 Leitdetails

Leitdetails haben sich eingebürgert, weil PlanerInnen und teilweise auch BauträgerInnen im Laufe der Zeit festgestellt haben, dass mit den Einreichplänen alleine keine sinnvolle Ausschreibung zu machen ist, auch in Hinblick auf die vom Wohnfonds geforderte Umsetzungsqualität.

Mit der Einführung des Standard-Modells „Generalunternehmer“ tauchten neue Probleme auf, weil der organische Stand der Planung nicht auf die – sozusagen „verfrühte“ – Pauschalausschreibung an Generalunternehmer zugeschnitten war.

Als Beispiel sei angeführt, dass etwa Generalunternehmer – die ja auch zu einem Pauschalpreis für alles anboten – die technischen Ausführungen nach ihrem Ermessen und zu ihren Gunsten vereinfachten. Denn ihre Ausschreibungsgrundlage – der Einreichplan – lieferte (noch) keine Details zu den gewünschten Ausführungen. Die GUs wählten aus einsichtigen Gründen immer die einfachste und kostengünstigste Umsetzungslösung.

Das „Leitdetail“ ist kein Rechtsbegriff, weder in der Gebührenordnung, noch in bautechnischen Normen. Ein/e ExpertIn bringt dies folgendermaßen zum Ausdruck: „Leitdetails haben sich zunächst nur so eingebürgert, weil Projektleiter oder externe Firmen es ganz toll fanden, immer bei den Architekten einzusparen bzw. ihnen möglichst gering entlohnte Zusatzleistungen abzuverlangen: Es gibt also nach wie vor einen Einreichplan, nur muss dieser jetzt für die Generalunternehmer-Ausschreibung detaillierter sein, und darüber hinaus gibt es Leitdetails dazu.“ (ExpertIn 7, 2012)

Leitdetails sind in jedem Fall die „Krücke“, um die noch nicht ausgearbeitete Detaillierung im Polierplan für die Ausschreibung zu überbrücken. Hierzu existieren nach wie vor zwei Haltungen von den ArchitektInnen und LandschaftsplanerInnen: einerseits ein fortgesetzter massiver und grundsätzlicher Unmut über die Praxis der Leitdetails und andererseits ein allmähliches „Sich-Abfinden“ und der Versuch, das Beste daraus zu machen.

Leitdetails sind von Natur aus aber typologische Reduktionen und funktionieren nur bei einem sehr regelhaften Projekt, für das die Leitdetails ausreichend Anhaltspunkte für die Polierplanung liefern.

Das „Leitdetail“ ist immer noch ein schwammiger Begriff. Manche Architektur- und Landschaftsplanungsbüros haben sich soweit etabliert, dass sie relativ genaue Leistungsverzeichnisse formulieren und dafür auch bezahlt werden. Je genauer der technische Bericht ist, der zu den Leitdetails formuliert wird, umso besser sind die Umsetzungsmöglichkeiten. Diese „starken“ Büros haben die Erfahrung gemacht, „dass alles, was von diesem Bericht durch die interne Phase der Einsparungen bei den Bauträgern durchkommt, auch umgesetzt wird. Hier können wir zumindest darauf bestehen, dass das, was die ausführenden GUs angeboten haben, auch umgesetzt werden muss.“ (ExpertIn 12, 2012)

Im Extremfall können Leitdetails aber in den Konsequenzen schlimm für die PlanerInnen sein, oder wie es ExpertInnen ausgedrückt haben: „Wenn es hineinregnet, bist du haftbar. Trotzdem machen sie – die Generalunternehmer –, mit Billigung des Bauträgers es dann aber, wenn es billiger geht, eh anders: Das ist das klassische Leitdetail.“ (ExpertIn 12, 2012)



6.8 Einzelausschreibung versus Generalunternehmer

Die Einführung von „Leitdetails“ ist also unmittelbar verbunden mit der zeitlichen Straffung der Planungsschritte durch das System „Generalunternehmer“.

Die Kritik an der Praxis der Generalunternehmer wird immer noch der Tradition gegenübergestellt, in der Einzelgewerke direkt ausgeschrieben und getrennt voneinander vergeben wurden (bei Wohnbauten etwa 20 bis 25 Gewerke).

„Zur Frage hoher Qualität der Freiraumgestaltung und Ausführung und dem Mitteleinsatz kann man sagen, dass die Einzelausschreibung eine probate Antwort darauf ist beziehungsweise war. Einzelne Gewerke zu vergeben ist eine Qualitätssicherung, weil man sich als Bauherr und als mit der Projektleitung beauftragter Architekt bis zum letzten Schlüsseloch mit dem Projekt beschäftigen muss, kann und darf und dafür auch bezahlt wird beziehungsweise worden ist.“ (ExpertIn 7, 2012)

„Die alte Praxis der Einzelausschreibung beruht auch auf einer anderen Zeitstruktur: Die Einzelausschreibungen für sehr viele Arbeiten erfolgen zu einem viel späteren Zeitpunkt als die Ausschreibung an Generalunternehmer. Bei der Einzelausschreibung wird darauf geachtet, dass der Baumeister einmal anfangen kann. Und dann fängt der Planer mit der Ausführungsplanung an, weiß also auch schon viel mehr, was er will. Als Planer ist man dann schon viel weiter im Detail und die Vergabe der weiteren Gewerke läuft dann parallel zur Baustelle. Es läuft viel flüssiger und die Beauftragung der weiteren Firmen (über den Baumeister hinaus) basiert auf wesentlich genauerer Detaillierung.“ (ExpertIn 7, 2012) Für ArchitektInnen und FreiraumplanerInnen bedeutet dieses traditionelle Verfahren mehr Arbeit, die im Ideal-/Normalfall bisher aber auch entgolten wurde.

Die Bauträger vergeben heute – auch aus Haftungsgründen – lieber an einen GU, der alle Gewerke vergibt und für diese Haftung und den Auf-



oben: Leitbild für eine Staudenpflanzung - Wien, 22. Bezirk, Pichelgasse
unten: Ökoregenwasserlandschaft als Leitidee - Berlin, Pankow

wand einen Zuschlag gegenüber dem Bauträger verrechnet. Je nach Projektgröße liegt dieser „GU-Zuschlag“ zwischen 10 und 20 Prozent.

Bei Einzelausschreibungen fällt dieser Zuschlag weg, d. h. für das gleiche Geld bekommt man mehr Qualität. „Das ist das eine Problem mit den GUs. Das andere Problem ist, wenn man nicht einen sehr kooperativen GU findet, ist man als Architekt immer hinten nach. In der Ausführungsphase werden Dinge eingespart, die man als Architekt als letzter erfährt. Man steht dann wie die Kuh vor'm Scheunentor und kann Entscheidungen nicht mehr beeinflussen.“ (ExpertIn 12, 2012)

Nach den Erfahrungen einzelner Bauträger, die ihre Bauvorhaben als Einzelgewerke ausschreiben, wirkt sich diese Art der Ausschreibung auf die Qualität der Ausführung und auf die Kosten positiv aus, und nicht zuletzt auch auf die Eingriffs- und Gestaltungsmöglichkeiten der LandschaftsplanerInnen. (vgl. ExpertIn 7, 2012) Gerade für den Grün- und Freiraum liegen die prinzipiellen Vorteile auf der Hand, etwa wenn der Bauträger die LandschaftsplanerInnen intensiver an der Material- und Pflanzenauswahl beteiligt.

Die meisten Bauträger haben aber überwiegend schon seit geraumer Zeit bei der Umsetzung ihrer Objekte auf Generalunternehmervergabe umgestellt. Diese sind inzwischen hoch spezialisiert auf das Management, die Logistik und Koordination der vielfältigen Aufgaben. Eine Einzelvergabe können daher heute tatsächlich nur mehr größere Bauträger mit sehr leistungsfähigen Bau(technik)Abteilungen kostengünstig bewerkstelligen.

„Ein Vorteil für die Bauträger ist auch, dass sie mit dem GU nur eine Rechtsperson als AnsprechpartnerIn haben. Alle zwischen den einzelnen Gewerken auftauchenden Kalamitäten muss dann der GU lösen.“ (ExpertIn 11, 2012)

Aber auch innerhalb des GU-Systems gibt es zahlreiche Unterschiede darin, welche Aufgaben die Bauträger selber machen bzw. wie sie diese auf die GUs und die ArchitektInnen aufteilen. Dies kann von Projekt zu Projekt variieren und ist von der Arbeitsweise der Bauträger abhängig.

„Wenn man mit einem Bauträger konfrontiert ist, der nichts will (Qualitäten etc.) und mit einem GU, der das Projekt möglichst schnell abwickeln will, dann ist es fast unmöglich, dann hat der Architekt, und der Landschaftsplaner erst recht, überhaupt keine Steuerungsmöglichkeit.“ (ExpertIn 7, 2012)

6.9 Angebote und Einsparungen

„Wenn man als Freiraumplaner[In] seinen Entwurf über diese ersten Phasen (Widmung, Bauträgerwettbewerb, Besprechungen beim Bauträger etc.) drüber gerettet hat, kommt irgendwann der Generalunternehmer ins Spiel. Dann wird es ganz schwierig. Hier gibt es noch mal zwei Phasen:

- zuerst wird von den Generalunternehmern nach Projektübernahme festgestellt, dass man einsparen muss
- und dann gibt es bei der Ausführung noch mal eine Einsparphase.“ (ExpertIn 12, 2012)

Im positiven Fall werden die LandschaftsplanerInnen an der Offenlegung der Angebote und der einzelnen Leistungs- und Kostenpositionen sowie an den Entscheidungen bei Einsparungen und Abänderungen in den Ausführungen beteiligt.

„Wenn wir dann aufgrund der Angebotsergebnisse sehen, die Gesamtsumme liegt über dem Zielwert, dann wird im gesamten Projekt geschaut, wo noch Sparpotentiale zu finden sind. Die Kürzungen erfolgen immer in Abstimmung mit den ArchitektInnen beziehungsweise den LandschaftsarchitektInnen.“ (ExpertIn 1, 2012)

Häufig jedoch bekommen die ArchitektInnen und LandschaftsplanerInnen die Angebote der GUs oder Einzelgewerke mit den Vorschlägen zur Einsparung nicht zu sehen, sodass sie nicht Stellung dazu nehmen können.

nen, wo ihrer Meinung nach auf keinen Fall eingespart werden sollte bzw. wo an anderer Stelle Einsparungen für das Konzept und die Qualität weniger weh tun. „Aber das ist Sache des Bauherrn: ‚Starke‘ PlanerInnen-Büros setzen eine Beteiligung an der Kostendiskussion als Bedingung voraus und bekommen die detaillierten Listen, was wie viel kostet, sodass sie sagen können, was ihnen wichtig, und wo Einsparungen – und in welcher Form – tragbar sind. Das ist eine Frage der Kommunikation und ob es einen Bauherrn gibt, der den Planer da unterstützt. Ohne einen Bauherrn, der den Planer in den Qualitätsanliegen unterstützt, geht gar nichts.“ (ExpertIn 7, 2012)

Was den Einblick in die Kostenstruktur betrifft, sind die LandschaftsarchitektInnen gegenüber den ArchitektInnen zumeist in einer noch schwächeren Position. Dies führt dann zu Gegenstrategien: „Der GU beziehungsweise der Bauträger schreiben die Leistungen aus und realisieren diese dann auch. Hier wird dann überall gespart und, aus Sicht der Bauträger bzw. der GUs, werden „überflüssige“ Dinge weggelassen. Das heisst: Als LandschaftsarchitektIn sorgt man vor, schreibt in den Entwurf sehr viel - mehr - hinein im Hinblick darauf, dass dann im Planungsprozess alles abgemagert wird.“ (ExpertIn 11, 2012)

6.10 Bauabwicklung

Die Bauabwicklung ist eine entscheidende Phase für die Umsetzung eines Freiraumprojektes. Hier wird schlussendlich das sichtbar, was nach allen Spardiskussionen und Umplanungen übriggeblieben ist. Die Grün- und Freiräume sind in den meisten Projekten diejenigen, die als letztes umgesetzt werden. Bis es dazu kommt, kann auf den Baustellen noch vieles passieren.

Die Qualitäten im Freiraum „rüber zu retten“ bis zum allerletzten Spatenstich ist eine hohe Kunst. Die ExpertInnen berichten von den unterschiedlichsten Strategien:



oben: Einsparung durch Mietergärten in den Gemeinschaftsflächen - Wien, 21. Bezirk, Kammelmweg
unten: Extensive Bepflanzungskonzepte als Sparangebot - Wien, 3. Bezirk, St. Marx

„Am Anfang eines Projektes sind alle noch freiraumfreundlich. In dieser Phase muss man die Qualitäten so unstrittig wie möglich in die Konzepte hinein formulieren und in den Plan hineinzeichnen. Es muss ‚bauleiter-sicher‘ sein. Die Bauleiter sind gequält von ihren Chefs, Kosten zu sparen. Wenn also ein Plan vorliegt, in dem nur ein paar bunte Blumen eingezeichnet sind, dann wird das sofort für Vereinfachungen und Einsparungen in der Ausführung ausgenützt.“ (ExpertIn 11, 2012)

Die Forderung an die Freiraumplanung ist daher, die Qualitäten, die gewollt sind, bereits in den Wettbewerben so deutlich wie möglich zu formulieren und so klar wie möglich in den begleitenden Plänen und Texten darzustellen. Die Verschriftlichung auch der zusätzlichen Juryforderungen muss so gut sein, dass man sie am Ende einfordern kann und wenn die Umsetzung nicht erfolgt, notfalls mit Hilfe der Kontrolle durch die MA 25 einklagen kann. Je genauer man ist, umso eher lassen sich auch die freiraumplanerischen Anforderungen umsetzen. (vgl. ExpertIn 11, 2012)

Auch in der Bauabwicklung kommt das Dilemma der „Leitdetails“ zum Tragen: Wenn es für die LandschaftsarchitektInnen nur einen Vertrag für Leitdetails gibt, ist es sehr schwierig, die konkrete Umsetzung zu begleiten, da die BauleiterInnen häufig vor Ort die Ideen eher nicht aufnehmen und eigene „sparsamere“ Umsetzungen wählen. In diesem Fall sind die Kontroll- und Zugriffsmöglichkeiten für die LandschaftsarchitektInnen nicht mehr gegeben. Es gibt BauleiterInnen, die die Ideen der LandschaftsarchitektInnen übernehmen, andere Bauleiter tun dies eher nicht. (vgl. ExpertIn 4, 2012)

Die Praxis der Bauträger hinsichtlich der Gespräche zwischen Bauträger und Generalunternehmer bzw. ausführenden Sub-Firmen ist unterschiedlich: Einige Bauträger haben starke ProjektleiterInnen und führen die Umsetzung alleine durch. „Die GUs wollen ihre Arbeit machen und nicht gestört werden. Wir werden immer randlich dazugeholt, wenn es brennt, haben aber eher keinen kompletten Einblick in das gesamte Bauverfahren und schon gar nicht in die Kostenstruktur.“ (ExpertIn 4, 2012) „Im Prinzip ist es so, dass die Bauträger die Qualität, die sie im Wett-

bewerb angeboten haben, 1:1 den GUs überbinden. Hiermit wälzen sie die Verantwortung zumindest zu großem Teil auf den GU ab. Als Absicherung wird von den Bauträgern gelegentlich in den Vertrag hineingenommen: ‚Der Generalunternehmer errichtet das Objekt so, wie es in der Juryentscheidung im Wohnfonds eingereicht und begutachtet wurde‘. In der Ausführung taucht aber ein weiteres Problem auf: Häufig hat der GU gegenüber dem Bauträger im Laufe der Projektrealisierung eine lange Liste von Nachforderungen für Leistungen, die erst im Rahmen des Bauprozesses entstanden sind. Diese Forderungen wirken zumeist preiserhöhend. Und da besteht dann die Gefahr, dass der Bauträger beim letzten Gewerk, dem Freiraum, einige dieser Zusatzkosten wieder einsparen möchte, zum Beispiel durch Vereinfachungen im Freiraum.“ (ExpertIn 11, 2012)

Da kommt es leicht zu kleinen Absprachen zwischen GU und Bauträger in dem Sinne: „Wenn ich zum Beispiel die Geländer der Balkone teurer ausführen muss, spare ich beim Belag auf dem Spielplatz und mache hier nur Schotterrasen und hab damit die Summe wieder eingespart. In dieser Phase muss man als FreiraumplanerIn wie ein ‚Haftelmacher‘ aufpassen, damit auch das, was vorgesehen war, umgesetzt wird. Das Ganze funktioniert aber immer dann am ehesten, wenn die Qualitäten zu Beginn des Planungsprozesses auch gut niedergeschrieben sind. Das heißt im Wettbewerb müssen die Qualitäten bereits gut formuliert und festgehalten sein und die Jury muss das entsprechend schriftlich festgehalten haben, dann hat man vor Ort später eine gute Argumentationsgrundlage. Entscheidend beim Grün- und Freiraum sind vor allem die letzten Wochen, wo eine intensive Einschaltung notwendig ist.“ (ExpertIn 11, 2012)

„Der Kampf in den letzten drei Wochen kann dann gelingen, wenn ich vorher dafür gesorgt habe. Das heißt: Wenn ich als Büro vorher bereits dafür gesorgt habe, dass der Freiraumplan so gezeichnet ist, dass es von den schlitzohrigen Bauleitern keine Ausreden geben kann. Das ist manchmal die Schwäche der Freiraumpläne im Wettbewerb, dass hier alles so global drin steht und die Bauleiter vor Ort dann draus machen was sie denken und man als LandschaftsarchitektIn dann keine Chance

mehr hat am Schluss. Die Freiraumkonzepte sind manchmal sehr poetisch. Man hat gar keine Idee wie zynisch ein Polier mit solchen Plänen umgehen kann. Man benötigt aber vor Ort eine Unterlage, in der ganz klar die qualitativen Forderungen festgehalten sind, wo der Polier nicht heraus kann. Ich schreibe auch ins Freiraumkonzept schon die Baumqualitäten bereits hinein.“ (ExpertIn 11, 2012)

„Man hat Glück, wenn die GUs einen eigenen Außenanlagentrupp im Haus haben, manche müssen die Außenarbeiten zukaufen, da wird dann immer der Billigstbieter genommen und die Qualität der Umsetzung leidet. Bei einigen Generalunternehmern gibt es bereits halbwegs qualifiziertes Personal zumindest für den Sportplatzbau, den einige dieser Firmen sehr intensiv betreiben. Wenn man weiß, welche Spezialitäten die GUs haben, kann man schon vorweg bestimmte Materialien einbauen, zum Beispiel spezielle EPDM-Beläge, Farbasphalt etc.“ (ExpertIn 12, 2012)

Beim geförderten Wohnbau geschehen häufiger Änderungen und manchmal kommt es dann zu Situationen, dass man Änderungen mitunter erst Jahre später erfährt: „... und apropos, die Entlüftungstürme haben wir jetzt wo anders hinstellen müssen. Wenn man da nicht laufend in die Entwicklung involviert wird – was auch wieder eher seltener finanziert wird –, dann läuft das Projekt seinen Gang und man entdeckt erst viel später, was alles anders geworden ist als ursprünglich geplant.“ (ExpertIn 12, 2012)

Zu „nachträglichen“ Problemen können z. B. auch die Feuerwehruzufahrten werden, die zu Projektbeginn nur grob durchdacht wurden, am Schluss aber massiv auftauchen, sodass am Ende Teile des Grünkonzepts verändert werden müssen: harte Oberfläche anstatt vorgesehenem Rasen, Verlegung eines Spielplatzes, Verschmälerung der Mietergärten infolge eines Wenderadius usw. oder „der einzige Ort für einen Baum ist plötzlich dahin“. Obwohl nur ein Teilaspekt, wurden die Feuerwehruzufahrten von einigen der Interview-PartnerInnen eigens ausgeführt. Hier können die Fehler teilweise aber bereits bei der Widmung oder beim Bauträgerwettbewerb liegen. (vgl. ExpertInnen 1, 4, 11 und 13, 2012)

„Dass die LandschaftsplanerInnen in der Umsetzungsphase und bei der Nachjustierung der Projekte dabei sind, ist besonders wichtig, was aber mit den Bauträgern nicht immer zu bewerkstelligen ist. Auf der Baustelle ist die Fachkompetenz der LandschaftsplanerInnen gefragt beziehungsweise, dass gemeinsam überlegt wird, was und wo man ohne größere Qualitätsverluste einsparen könnte. – Da müssen auch die ArchitektInnen hinter den LandschaftsplanerInnen stehen und sagen: Ihr könnt überall sparen, aber bei der Landschaftsplanung wird nichts mehr eingespart.“ (ExpertIn 10, 2012)

Die Erfahrung der ExpertInnen zeigt, dass eine bereits in den ersten Projektentwicklungsphasen so detailliert wie möglich dargestellte Grün- und Freiraumplanung im Rahmen der konkreten Umsetzung eine große Hilfe ist. Probleme entstehen insbesondere, wenn es im Rahmen der Bauphase der Gebäude, in der die LandschaftsplanerInnen eher selten bis nicht beteiligt sind, zu Änderungen kommt und diese Information nicht weitergegeben wird. Hier beginnen dann die Konflikte mit unvorhergesehenen Feuerwehruzufahrten, die plötzlich an anderen Stellen auf dem Grundstück liegen müssen, Gebäudeteilen, die höher oder weiter in den Freiraum hineinragen etc. In Folge kommt es, so LandschaftsplanerInnen überhaupt noch beteiligt sind, zu kostenaufwendigen Umlanungen und Nachbesserungen oder bestimmte Dinge werden einfach nicht mehr realisiert.

Unter den vorherrschenden Umständen ist die Realisierung qualitativ hochwertiger Freiräume häufig massiv auf ein großes Geschick und den Enthusiasmus der PlanerInnen angewiesen.



7 Pflege und Betrieb der Freiräume

7 Pflege und Betrieb der Freiräume

7.1 Das Ende der Baustelle ist der Anfang des Grüns

7.2 Wahl der Gestaltung und Grünraumelemente in Hinblick auf die Pflege

7.3 Organisation der Pflege

7 Pflege und Betrieb der Freiräume

7.1 Das Ende der Baustelle ist der Anfang des Grüns

Wenn die Wohnbauten fertig gestellt sind, beginnt für den Frei- und vor allem für den Grünraum eine neue Zeit. In der Sprache des Bauens und der Hausverwaltung ist dies die lange Zeit des Betriebs. Auf die Grünflächen bezogen geht es um deren Pflege.

Anders als bei den Wohnungen, die baulich nun fertig gestellt und an die BewohnerInnen übergeben worden sind, beginnt im Grünraum der eigentliche Prozess des Wachsens und einer laufenden Entwicklung und Veränderung, nicht zuletzt durch den Wechsel der Jahreszeiten.

In der Entwicklung des Frei- und Grünraums sind vor allem die Organisation und die Pflegekosten relevant, aber auch der Zusammenhang von Konzept, Wahl der Elemente, Qualität der Ausführung und Folgen für den Pflegeaufwand sowie dessen Kosten.

Grün- und Freiräume werden in der letzten Zeit mit mehr Aufmerksamkeit wahrgenommen und entwickelt als noch vor zehn oder zwanzig Jahren. Alle AkteurInnen und ExpertInnen betonen die große Bedeutung und Wertschätzung von Grün- und Freiräumen im mehrgeschossigen Wohnbau. In der Praxis ist jedoch eine Ausführung des Freiraums, die dessen Bedeutung und Wertschätzung Rechnung trägt, oftmals problematisch.

Als zunächst wenig überraschende Eckpunkte lassen sich anführen:

- Kontraproduktive Gesamtkonzepte, Einsparungen bei Bau und Anlage der Grün- und Freiflächen, die Wahl vermeintlich günstiger Elemente, schlechte Ausführung und mangelnde Bauaufsicht führen nicht nur zu schlechter Qualität im Sinne der Nutzungsmöglichkeiten bzw. der Haltbarkeit, sondern auch zu höheren Kosten in der Pflege.

- Nicht immer werden die Pflegekosten, aber auch die spezifischen Anforderungen an die Pflege bei der Wahl bestimmter Konzepte schon in der Planung einkalkuliert.
- Mangelnde Sachkenntnis und fehlende Information des Pflegepersonals, aber auch Unverständnis der BewohnerInnen für die Artenauswahl und das Gestaltungskonzept haben oft gravierende negative Folgen.
- Mangelnde oder schlechte Pflege lässt auch einen gut geplanten und entsprechend ausgeführten Außenraum schnell verwahrlosen. (vgl. ExpertIn 9, 2012)

Vor allem die Grünflächen – Bäume, Sträucher, Stauden – reagieren unterschiedlich sensibel auf nicht bedachte Formen der Benützung, falsche Wahl der Pflanzen, mangelnde Bewässerung bzw. falsche Pflege.

In der regulären Abwicklung von Bauprojekten ist die Beauftragung der LandschaftsplanerInnen spätestens mit dem Ende der Baustelle und der Übergabe der Wohnungen zu Ende, zumeist – vor allem aus Gründen der Einsparung an Honoraren – schon früher, oft bereits mit der Abgabe des Konzepts und einiger Leitdetails (siehe Kapitel 6).

Die Qualität der Grün- und Freiräume könnte wesentlich gewinnen, wenn erstens die Aufsicht der Bauausführung und Bepflanzung, und zweitens zumindest das erste Jahr der Benützung von LandschaftsplanerInnen begleitet wären.

Hier kann festgehalten werden, dass falsche Einsparungen die gesamte Qualität der Grün- und Freiräume gravierend tangieren (können) und der relativ geringe Anteil des Grün- und Freiraums an den gesamten Bau- und Betriebskosten solche kontraproduktiven Ansätze nicht rechtfertigen kann.

Was die Mitwirkung der BewohnerInnen bei der Anlage und Pflege der Grün- und Freiräume betrifft, stehen wir aktuell möglicherweise am Beginn einer neuen Entwicklung. Ein größeres Engagement zumindest von

einzelnen Gruppen der BewohnerInnen, eine neue Lust am Gärtnern, nicht nur in den privaten Wohngärten vor den Erdgeschosswohnungen, sondern auch in Form von Gemeinschaftsgärten und anmietbaren kleinen Beeten für Blumen oder Kräuter etc. sind in einigen Projekten erkennbar. Ob sich damit auch Pflege- bzw. Betriebskosten senken lassen, ist noch nicht endgültig geklärt und erst in zweiter Linie relevant.

Über die geführten Interviews hinaus lassen sich in den Fallstudien drei qualitativ hochwertige Grünraumkonzepte in völlig unterschiedlichen städtebaulichen und stadträumlichen Konfigurationen und mit leicht unterschiedlichen Ansätzen in der Organisation der Pflege der Grünräume untersuchen. (Siehe Kapitel 8 Fallstudien)

7.2 Wahl der Gestaltung und Grünraumelemente in Hinblick auf die Pflege

Im geförderten Wohnbau mit sehr knappen finanziellen Spielräumen steht naturgemäß eine Reduzierung des Pflegeaufwandes – der sich in den Betriebskosten niederschlägt – zur Diskussion. Allerdings führen ein falsches Konzept, die Auswahl von oft billigeren inadäquaten Grünelementen und Materialien bzw. eine schlechte Ausführung am Ende zu deutlich höheren Pflege- bzw. Instandhaltungskosten.

Hier ist nochmals darauf zu verweisen, dass im vorherrschenden System der Ausschreibung an Generalunternehmer und deren Beauftragung der Grad der Detaillierung durch die LandschaftsplanerInnen – sowie der Rückhalt durch den Bauträger – ein wesentlicher Faktor ist: Alles, was im Vorfeld von den LandschaftsplanerInnen nicht ausreichend durchdacht und verbindlich beschrieben wird, fällt nicht nur den Einsparungen in den Auftragsverhandlungen, sondern vor allem auch der vereinfachten oder schlechten Ausführung zum Opfer. (siehe Kapitel 5 und 6)

Abgesehen von den drei im Zuge dieser Studie untersuchten Fallbeispielen, die von Bauträgern mit hohen eigenen Ansprüchen an den



Grün braucht Entwicklungszeit
oben: Wien, 21. Bezirk, Autofreie Mustersiedlung
unten: Wien, 21. Bezirk, Gerasdorfer Straße

Grünraum entwickelt wurden, sind nach einer groben ExpertInnen-einschätzung viele LandschaftsplanerInnen mit der Einschränkung ihres Leistungsbildes, mit dem vorzeitigen Ende ihres Auftrags nach Abgabe der Ausschreibungsunterlagen und der Nicht-Einbeziehung bei Einsparungsverhandlungen zwischen Bauträger und Generalunternehmer unzufrieden. Gleichzeitig lässt sich feststellen, dass sich die Situation durch die zunehmend detaillierteren Vorlagen im Grundstücksbeirat – und einen ersten Anlauf zu Evaluierungen der Ausführung der Grün- und Freiräume (vgl. Knoll, 2009) – etwas verbessert hat.

Auch von Seiten derjenigen Bauträger, die sich für Grün- und Freiflächen sehr engagieren, ist immer wieder die Klage zu hören, dass teilweise auch vom Konzept her zu teure Elemente gewählt werden – dies betrifft jedoch eher die Möblierungen und Detail-Ausstattung, etwa Ausführungen in gebogenem Chromstahl, die teuersten, aber dysfunktionale Bänke oder Außenleuchten aus Design-Katalogen etc.

Zu wesentlichen Faktoren für die Qualität, Dauerhaftigkeit sowie die Einsparung von Pflegekosten – bzw. dauernde Ausbesserungen oder Neupflanzungen – gehören u. a.:

- Die Wahl der richtigen Materialien für den Bau z. B. der Wege oder von Kinderspielflächen,
- die Vermeidung von Stauden, Sträuchern und Bäumen, die der Belastung durch unachtsame BewohnerInnen, Kinder und Jugendliche nicht standhalten, die „ihren eigenen Weg“ quer durch die Pflanzungen gehen,
- ein gutes Bewässerungssystem
- sowie Information der BewohnerInnen und vor allem des Pflegepersonals über das Konzept und die notwendige Pflege.

Im Zuge der immer engeren Spielräume in den Baukosten des gefördernten Wohnbaus werden teilweise die billigsten Beläge gewählt, die „sofort wieder zerbröseln“; „nach fünf Jahren gibt es bereits so viele Schä-

den im Freiraum, dass man ihn komplett erneuern muss“ (vgl. ExpertIn 12, 2012). Unterschätzt werden hier u. a. die oft extremen Witterungsverhältnisse, denen die Materialien ständig ausgesetzt sind.

Wenig engagierte Bauträger und Generalunternehmer an der langen Leine – sprich ohne präzise Vorgaben – betreiben die „Herstellung der Flächen zum Abhaken: Erledigt ist gleich Anforderung erfüllt“. (ExpertIn 12, 2012)

Bepflanzungskonzepte

Bei der derzeitigen Preisentwicklung und den Summen, die für die Ausführung teilweise zur Verfügung stehen, „kommt man zurück auf Rasen- und Asphaltflächen, womit man wieder bei Gestaltungskonzepten der 1950er Jahre landet, bei denen vom Freiraum noch keine besondere Aufenthaltsqualität gefordert wurde“. (ExpertIn 12, 2012)

Schlechte Erfahrungen in der Pflege solcher scheinbar günstiger entwickelten Flächen gibt es auch mit „mageren Substraten und pflegeleich-



ten Staudenpflanzungen“. „Bei Versuchen Salbei, Königskerzen oder Pfingstrosen im sozialen Wohnungsbau zu verwenden, haben diese in Folge durch die Scharen von Kindern, die solche Staudenbepflanzungen gerne und überall queren, kaum Überlebenschancen.“ (ExpertIn 4, 2012)

Ein Stolperstein in der Auswahl der adäquaten Pflanzen sind aber nicht nur Kinder: Viele weniger geläufige Arten werden weder vom Pflegepersonal noch von den BewohnerInnen erkannt. Es soll nicht selten vorkommen, dass Pflanzen – vor allem in der ersten Zeit nach der Pflanzung – als Unkraut wahrgenommen und eliminiert werden. „Je weniger eine hochprofessionelle Pflege garantiert ist, umso einfacher und ‚üblicher‘ sollte die Bepflanzung sein, beziehungsweise sollten spezielle Staudenpflanzung nur an prominenter Stelle eingesetzt werden. Umgekehrt proportional kann eine kostenintensivere, aber klarere Gestaltung zu niedrigeren Pflegekosten führen.“ (ExpertIn 11, 2012)

Wenn die Pflege zum Feind des Grüns wird, muss auch die Planung darauf reagieren, etwa mit der Lösung, Beetbepflanzungen mit einer einzigen Art (z. B. Lavendel, Lilien) bzw. mit größeren Gruppen einer Art zu gestalten, damit sie leichter erkennbar sind. (vgl. ExpertIn 9, 2012) Die Erfahrung zeigt, dass Gräserpflanzungen noch am ehesten angenommen werden, da diese selbst Laien bei der Pflege erkennen können. (vgl. ExpertIn 12, 2012)

Wer, wie und wann für die Pflege von Pflanzungen zuständig sein wird, sollte bereits im Konzept berücksichtigt werden. In einer Anlage wurde z. B. eine Wildstaudenpflanzung eingesetzt, die eine sehr gute Wirkung erzielt. Von einigen MieterInnen wurde die Idee jedoch nicht verstanden und Pflegende, die die Gestaltungshintergründe nicht kennen, behaupten gerne, es wäre nicht zu pflegen. „Das Pflegepersonal muss wissen, was sie ausreißen dürfen und was nicht. Hier wären Fortbildungen für das Gartenpflegepersonal notwendig, damit unter anderem extensive Pflanzungen auch entsprechend erhalten werden können und nicht im Rahmen der Pflege gleich wieder vernichtet werden. [...] Darum ist Rasen auch so billig und beliebt in der Pflege: das kann jeder machen, das übergibt man einem Facility-Management, der fährt mit dem Mäher drüber und es sieht gepflegt aus.“ (ExpertIn 12, 2012)



oben: Bewässerungssystem - Wien, 12. Bezirk, Kabelwerk
unten: Extensiv bepflanztes Dach einer Garageneinfahrt - Zürich, Oerlikon

In einem anderen Fall wurden Gräser und Scharfgabe gemischt gesetzt. Inzwischen gibt es in diesem Beet keine einzige Scharfgabe mehr in der Bepflanzung, weil das Gartenpflegepersonal glaubte, es sei Unkraut und müsse ausgerissen werden. In wieder einem anderen, aktuellen Fall mussten vor einer frisch angelegten Blumenwiese Tafeln aufgestellt werden, um die BewohnerInnen zu informieren, „dass dies eine extensive Blumenwiese ist und was die Absicht dahinter ist“. (ExpertIn 12, 2012)

Hier scheint also ein tiefgreifender Lernprozess mit neuen Ideen und anspruchsvolleren Grün- und Freiflächen – die über das „Abstandsgrün“ hinausgehen wollen – im städtischen Kontext zu beginnen.

LandschaftsplanerInnen resignieren zuweilen und wählen ihre drittliebste Pflanze: „Die Rosa Pink Spray [Bodendeckerstrauchrose], die kaufst du, pflanzt sie ein, sie blüht und bleibt zehn Jahre da; herrlich! Ist ja eigentlich langweilig, aber sie hält, hält auch dem Kinderniedertrampeln stand.“ – „An den heiklen Stellen geht zum Beispiel nur Euonymus Fortunei beziehungsweise andere Verhinderungspflanzen (Spireenkulturen oder Potentillaarten, Storchschnabel, Katzenminze), damit die Pflanzungen auch etwas länger funktionieren.“ (ExpertIn 4, 2012)

Konzepte aus dem Einfamilienhausgarten können also nicht umstandslos auf den mehrgeschossigen Wohnbau übertragen werden. Hier geht es demnach gelegentlich um „Stressverhinderungsplanung“ und „Randverteidigungspflanzen“. Auch neu gezüchtete „Bodendecker“ erwecken in solchen Situationen das Interesse von LandschaftsplanerInnen.

In einem Pilot-Konzept zur Betriebskostenreduktion wurde mit einem Steppenrasen eine extensive Begrünung versucht: „Der [Steppenrasen] ist zwar in trockeneren Phasen etwas gelblich, in Niederschlagsphasen aber schnell wieder belebt. Insgesamt muss weniger gegossen und weniger geschnitten werden und damit werden Kosten eingespart“. (ExpertIn 12, 2012)

In jedem Fall, der über das Minimum an Freiraumelementen hinausgeht, ist eine intensive Information der AnwohnerInnen sowie des Pfl-



oben: Rosa Pink Spray: robuste Bodendeckerstrauchrose - 2. Bezirk, Engerthstraße
unten: Bodendecker und Farne - Stockholm - Hammarby

gepersonals notwendig. (vgl. ExpertIn 12, 2012) Die größten Bedenken haben Bauträger gegenüber größeren Staudenpflanzungen, die intensiv gepflegt werden müssen.

Vor allem über die Gestaltung öffentlicher Grünflächen wird intensiv nachgedacht und mit neuen Konzepten zur Reduzierung des Pflegeaufwands experimentiert. „In den letzten Jahren wurden die Stauden und Gräserpflanzungen wieder belebt und vermehrt im öffentlichen Raum genutzt. Der Pflegeaufwand ist gering, einmal im Jahr erfolgt ein Rückschnitt. (vgl. ExpertIn 13, 2012)

Umsichtige Bauträger achten vor allem auf eine gute Grundqualität der Bäume bei der Erstbepflanzung. Bäume sind das langlebigste Element, wenn sie eingehen und neu gepflanzt werden müssen, sind viele Jahre Entwicklung für die Qualität der Freiflächen verloren. Daher gibt es einige Bauträger, die gerade bei Bäumen nicht „ausschreiben“ und diese vielmehr nur bei ihnen bekannten Baumschulen mit hoher Seriosität und Erfahrung einkaufen. „Ein Stück Baum kann auch kein Stück Baum sein.“ Eine wichtige Voraussetzung für Bäume ist auch die Höhe und Qualität der Erdüberdeckung über Tiefgaragen bzw. großzügige Erdkerne. (vgl. ExpertIn 2, 2012)

Wenn über die Jahre neu gepflanzt wird, sollte das pflanzliche Grundgerüst sehr wohl bestehen bleiben, auch die Staudenauswahl, da erst durch dieses Konzept Identität und Atmosphäre entstehen kann. (vgl. ExpertIn 11, 2012) Ersatzpflanzungen sollten demnach an Hand des Originalpflanzplans in Absprache mit den BewohnerInnen, den LandschaftsplanerInnen und dem Bauträger durchgeführt werden.

Für das Innere der privaten Gärten gibt es zumeist keine Vorgaben; diese werden von den MieterInnen bzw. EigentümerInnen eigenständig gepflegt. Was die Höhe der Zäune, die Bepflanzung der Grundstücksgrenzen oder die Geräteschuppen betrifft, gibt es unterschiedliche Haltungen der Bauträger, die aber gegenüber den MieterInnen – und insbesondere bei wohnungsbezogenen Gärten im Wohnungseigentum – vertraglich gut geregelt sein müssen.



oben: Pflege mit Bewässerungssystem
unten: Pflege ohne Bewässerungssystem

Heikel in der Anlage und Pflege können Dachbegrünungen sein, bei denen sich die Pflege je nach Größe der Fläche unterschiedlich aufwändig und schwierig gestalten kann. „Es muss Rasen gemäht werden, das Ganze muss wegtransportiert werden, die Zu- und Abfuhr von Material ist schwierig. Am einfachsten sind Kübel mit Pflanzen, die man nur gießt.“ (ExpertIn 2, 2012)

Zäune und Grenzen

„Die neueste Diskussion in Sachen Sparen ist, die Grundstücke ohne Zäune zu planen, das ist aber sehr schwierig, da muss man sich mit seinen Nachbarn gut verstehen. Da richtet es sich dann jede/jeder selber, zum Beispiel mit Neusiedler Schilfmatten.“ (ExpertIn 4, 2012)

Von einigen Bauträgern gibt es im Zusammenhang mit den Projekten zum kostengünstigen Wohnen Experimente zu zaunlosen Grundstücken: Zu den Nachbarn werden nur Spanndrähte gezogen und die MieterInnen können sich selber überlegen wie sie die Abgrenzung organisieren. (ExpertIn 1, 2012)

Andere Bauträger ziehen es vor, den BewohnerInnen eine gewisse Einheitlichkeit vorzugeben. Zunächst mit der vorgezogenen Mauer bei den Terrassen (Schutz vor Lärm des Nachbarn und Sichtschutz), weiters mit einem einheitlichen Gartenhaus und einem Zaun mit Tür zum Gartenweg.

Wege und Verbindungen

Infolge der gestiegenen Bitumenpreise wird bei der Gestaltung der Wege und sonstiger befestigter Flächen derzeit vermehrt auf Beton zurückgegriffen. „Bei guter Betonqualität lassen sich hier durchaus auch ansprechende gut haltbare Gestaltungen umsetzen.“ (ExpertIn 12, 2012)

Beliebt für die Wege sind auch wassergebundene Wegedecken. Sie sind mit 35,- €/m² in der Herstellung billiger als Asphalt mit 85 bis 100,- €/m², aber in der Erhaltung wesentlich teurer. „Beim Asphalt hat man im Schnitt nach der Errichtung circa fünfzehn Jahre an Erhaltungsarbeiten nichts zu

tun. Bei der wassergebundenen Decke muss man, je nach Nutzungsintensität, alle zwei Jahre die Deckschicht sanieren, das kommt insgesamt in wenigen Jahren teurer als die Asphaltdecke.“ (ExpertIn 13, 2012)

Zur Reduzierung der Kosten wird sowohl bei größeren Wohnanlagen wie auch bei öffentlichen Grünflächen mit einer Differenzierung der Beläge von Wegen experimentiert. „Die ‚lockerer‘ wirkenden wassergebundenen Decken können für Nebenwege verwendet werden, die dann nicht so häufig saniert werden müssen und bei denen nicht unbedingt eine Randbegrenzung notwendig ist. Hier muss man dann natürlich aushalten können, dass nicht immer alles so super ordentlich aussieht.“ (ExpertIn 13, 2012)

Bewässerung

Ein zentrales Thema für die Baukosten, die Pflegekosten und die Qualität der Grünflächen ist die Bewässerung. Hausverwaltungen sehen am liebsten automatische Bewässerungsanlagen. Wegen der Kosten werden aber manchmal Unterflurhydranten eingebaut und es muss per



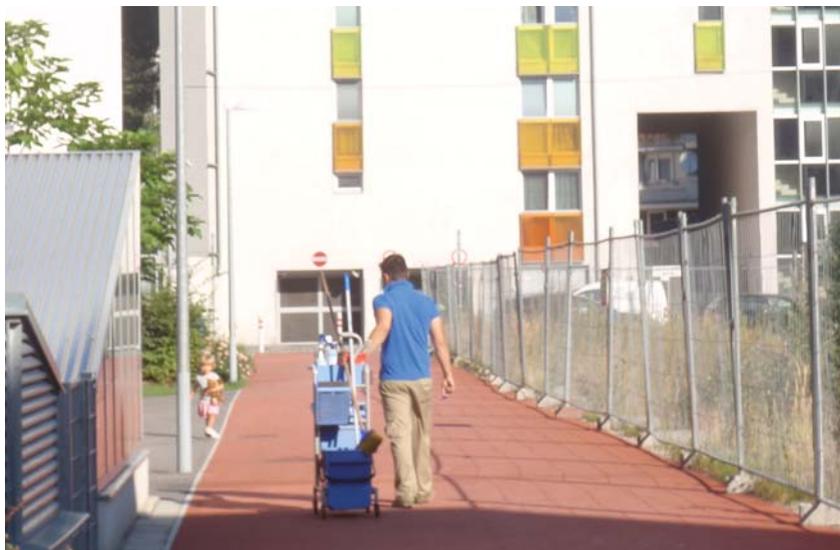
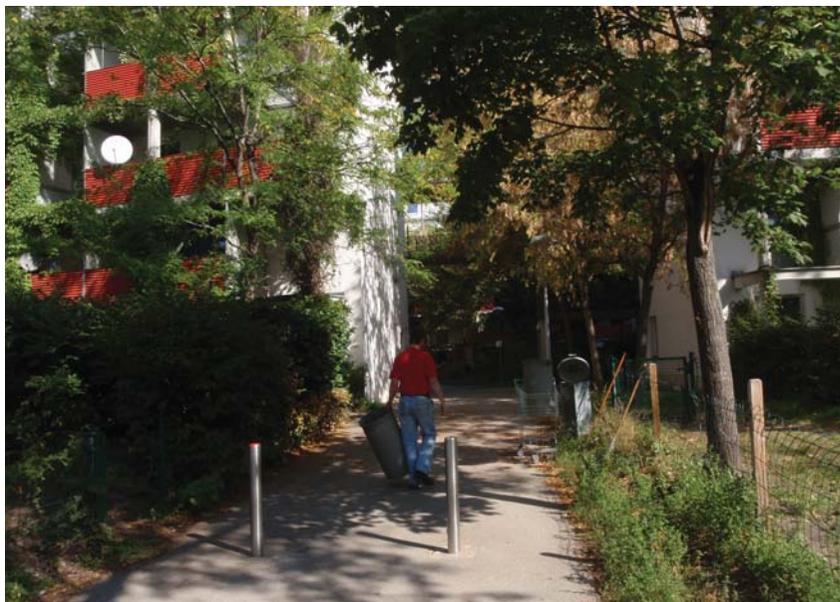
Hand gegossen werden. Dann klappt die Bewässerung, insbesondere in heißen Sommern, nicht, da die ObjektbetreuerInnen/HausverwalterInnen meist sehr viele Aufgaben parallel haben. (ExpertIn 2, 2012)

In der Wohnanlage Engerthstraße 143-147 (vgl. Fallstudie, Kapitel 8.2) wurde gleich zu Beginn eine gut funktionierende – automatische, computer-gesteuerte – Bewässerungsanlage eingebaut. Daher sind die Bäume und der gesamte Pflanzenbestand hier in einem sehr guten Zustand. In Objekten ohne automatische Bewässerung müssen oft relativ große Flächen per Hand gegossen werden, was bei großer Hitze und Überlastung der HausbetreuerInnen kaum möglich ist. Das führt zu einem schlechten Zustand der Grünflächen, die Pflanzen und teilweise auch die Bäume vertrocknen und müssen mit hohem Kostenaufwand erneuert werden. Auch der nachträgliche Einbau einer Bewässerungsanlage kostet ein Vielfaches der ursprünglich erforderlichen Summe. Eine automatische Beregnungsanlage ist nach Einschätzung der ExpertInnen ein wichtiger Faktor für eine langfristige Kostenersparnis.

In einigen Wohnhausanlagen bzw. in öffentlichen Grünflächen gibt es derzeit Versuche mit einer Beschränkung der Bewässerung auf bestimmte Zonen, was wiederum spezielle Pflanzkonzepte erfordert. (vgl. ExpertIn 13, 2012)

7.3 Organisation der Pflege

Die Pflege der Grünflächen (Bodenaufbereitung, Pflanzenaustausch, Baumschnitt etc.), die Reinigung der Straßen und Wege, der Winterdienst, die Wartung der Beleuchtung, aber auch die soziale „Aufsicht“ und Betreuung der Aktivitäten im Grün- und Freiraum sind zum Teil sehr unterschiedliche Aufgaben. Hier gibt es unterschiedlichste Organisationsmodelle. „Für die Entwicklung und Erhaltung einer Anlage ist es aber entscheidend, wer pflegt.“ (ExpertIn 12, 2012)



oben: Objektbetreuer, Wien, 21. Bezirk, Autofreie Mustersiedlung
unten: Facility-Manager - Wien, 20. Bezirk, Engerthstraße

Insgesamt ist in diesem Zusammenhang immer wieder zu betonen, dass – im Unterschied zu den Gebäuden – die Grünflächen zum Zeitpunkt ihrer Anlage nicht fertig sind und hier „ein anderer Zeitrahmen“ gilt. Dem Generalunternehmer in der Bauphase würde ein Facility-Manager für Betrieb und Pflege entsprechen, der alle diese Aufgaben wahrnimmt. Praktisch gibt es von Bauträger zu Bauträger unterschiedliche Lösungen und Arbeitsteilungen:

- eine/n HausbetreuerIn/ObjektbetreuerIn, der/die sich auch um die Grün- und Freiflächen kümmert,
- ein Facility-Management, das die gesamte Anlage betreut, auch die Grün- und Freiflächen,
- Gartenbaufirmen oder Gärtnereien,
- Bauträgereigene Pflgetrupps, die alle Anlagen der Firma betreuen und
- verschiedenste Mischversionen, bei denen z. B. ein Teil der Arbeit von den Facility-ManagerInnen, ein Teil von den ObjektmanagerInnen und ein Teil von den GärtnerInnen übernommen wird.

Es gibt zahlreiche Varianten, wie die Grün- und Freiflächen betreut werden können, jeder Bauträger entwickelt seine eigene Philosophie und hat teilweise auch je nach Bauobjekt spezielle Lösungen.

„Insbesondere in sehr großen Anlagen ist es wichtig, dass die Bauträger eigene Hausbetreuer einsetzen. Hierdurch entsteht eine ganz andere Qualität als wenn das Fremdfirmen übernehmen.“ (ExpertIn 8, 2012) Der/die ObjektbetreuerIn, sprich der/die neue HausbesorgerIn – wird als Bindeglied zwischen der BewohnerInnenschaft und der Hausverwaltung angesehen. Er/Sie hat eine fixe Anwesenheitszeit. (vgl. ExpertIn 1, 2012)

„Manche Bauträger investieren überhaupt nichts in die Pflege. Da vergeht ein halbes Jahr nach der Fertigstellung und der Bauträger tut ei-

gentlich überhaupt nichts und die Pflanzen vertrocknen, weil sich keiner drum kümmert. Es ist echt immer wieder erschütternd.“ (ExpertIn 9, 2012)

Die Pflege der Grün- und Freiflächen wäre bei Fachleuten in besten Händen (z. B. bei Gartenbaubetrieben, Gärtnereien etc.). Oft werden diese Aufgaben – einschließlich der Bewässerung – der Reinigungsfirma mit übertragen, die nicht immer große Kenntnisse in Gartenpflege besitzt. Bei Mischformen kommen Fachleute oft nur in bestimmten Abständen hinzu, z. B. zweimal pro Jahr. Sie übernehmen teilweise auch die Pflege der Spielgeräte und Kinderspielanlagen.

„Mit Leiharbeitern oder Billigarbeitskräften ist eine qualitätsvolle Pflege eher nicht gewährleistet. – Es wäre notwendig, dass die Bauträger die mit der Pflege betrauten Betriebe dazu zwingen, die durch die Pflege zerstörten Beete wieder herzustellen. Das würde diese Betriebe zwin-



gen, fachlich qualifiziertes Personal heranziehen beziehungsweise das eigene Personal fortzubilden. Wenn die falsche Pflege ohne Konsequenzen bleibt, dann ändert sich nie etwas.“ (ExpertIn 9, 2012)

De facto wechselt häufig das Personal solcher Reinigungsfirmen, sodass es einen hohen Einsatz des Bauträgers erfordert, zu überprüfen, ob die vereinbarten Leistungen erfüllt wurden. Klar ist auch: Was an Pflanzen kaputt gemacht worden ist, kann nur sehr teuer ersetzt werden und es braucht wieder viel Zeit, bis dieselbe Atmosphäre wieder erreicht ist.

Einige ExpertInnen vermuten, dass „eine intensivere Schulung des Pflegepersonals wohl nur für größere Bauträger möglich ist“ (ExpertIn 13, 2012), andere haben die Erfahrung gemacht, dass „die Fortbildung der Pflegetrupps schwierig ist [und] neuartige Bepflanzungsversuche häufig scheitern. Bunte Staudenbeete werden durch eine externe Pflege meist zerstört und überstehen selten eine Saison.“ (ExpertIn 9, 2012)

Es gibt verschiedene Überlegungen, wie man mit der momentanen Pflegesituation und -erfahrung in Zusammenhang mit dem Kostendruck umgehen könnte:

1. *Reduktion der Ansprüche:* Sollen kostengünstige Facility-Manager eingesetzt werden, muss eine „normale“ und einfache Bepflanzung gewählt werden, die leicht und ohne zusätzliche Information zu handhaben ist. „Nur bei sehr klaren und verständlichen Konzepten kann dann auch Druck auf den Facility-Manager ausgeübt werden, diese Pflanzungen ordnungsgemäß zu erhalten und zu pflegen.“ (ExpertIn 11, 2012) Solche Konzepte müssen sozusagen in der Anlage ihrer Pflanzung bereits die Pflegeanweisungen beinhalten.
2. *Information und Fortbildung:* Wenn günstigere Bepflanzungen mit neuen und nicht so geläufigen Arten gewählt werden, die die BewohnerInnen und teilweise auch das Pflegepersonal nicht kennen, dann müssen die BewohnerInnen informiert und die Pflegetrupps fortgebildet werden.

„Wenn Bauträger – aus der Gesamtkalkulation heraus, im Sinne günstigerer Wohnungs- bzw. Mietkosten – bewusst einfachere Lösungen für den Grün- und Freiraum wählen, sollten die Vor- und Nachteile (etwa, dass die Blumenwiese nur ein- oder zweimal im Jahr gemäht wird) den MieterInnen deutlich vermittelt werden.“ (ExpertIn 12, 2012)

Generell kritisieren LandschaftsplanerInnen ihren nach wie vor relativ schwachen Status: Dies beginnt bei ihrem Stellenwert in der Projektplanung, bei der die ArchitektInnen oft nicht den notwendigen Austausch pflegen, bei den Verträgen mit den Firmen, in denen oft ohne Information der LandschaftsplanerInnen Einsparungen und Abänderungen entschieden werden, und setzt sich fort in der Pflege, weil es hier immer noch am Grundverständnis mangelt, dass mit Abschluss der Baustelle die Grünflächen nicht „fertig“ sind.

Die Minimallösung wäre, die LandschaftsplanerInnen stundenweise zu entgelten, um den Fortschritt des Pflanzenwachstums zu beobachten



und den Austausch mit dem Pflegepersonal sowie mit den BewohnerInnen wahrnehmen zu können.

Das Grün- und Freiflächenkonzept, ihr Stellenwert in der gesamten Projektierung und im Betrieb sowie die Pflegeorganisation sollten aufeinander abgestimmt sein.

Um die Pflege und damit die Entwicklung und Erhaltung der Anlage im Sinne der BewohnerInnen, der Bauträger und der LandschaftsarchitektInnen zu garantieren, ist ein differenziertes Pflegekonzept sinnvoll. Erfahrungen von Projekten in Bremen-Tenever oder in Göttingen, Deutschland, zeigen, dass Pflegeverträge mit sehr differenzierten Leistungsbeschreibungen, die u. a. den erwarteten qualitativen Zustand der Flächen definieren, gute Erfolge erzielen.

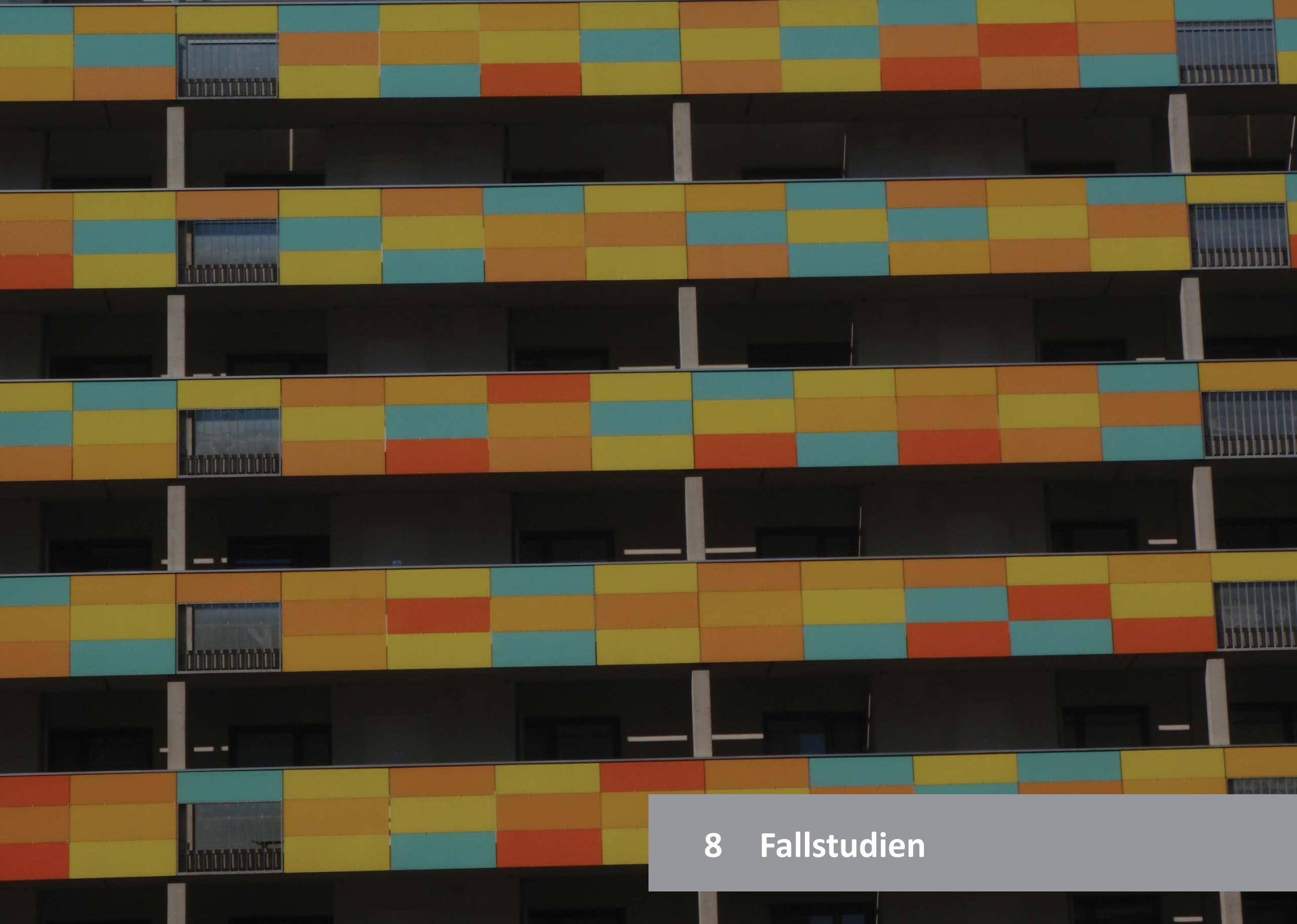
Darüber hinaus wurde es als sinnvoll erachtet, dass die Firmen, wenn Fachfirmen eingesetzt werden, neben der Gartenpflege auch mit der Reinigung und Pflege der befestigten Wege und Hauseingänge beauftragt werden und die Beauftragung nicht jedes Jahr wechselt, sondern über einen längeren Zeitraum andauert. Somit hätten die Firmen eine gewisse Sicherheit, könnten ihr Personal gut einschulen, bei Bedarf fortbilden und eine entsprechende Pflegequalität bieten. (vgl. Sparlink-Sieverts, mündlich 2009, in: Ruland et al., 2009: 119ff)

Offene Spielräume / Leerräume für die gemeinsame Entwicklung

Aktuell noch eher selten angewendet wird ein Konzept, das sich auf eine robuste Grundausstattung konzentriert und einige Teile des Grün- und Freiraums noch offen lässt, um sie durch die LandschaftsplanerInnen, gemeinsam mit Bauträgern und BewohnerInnen, in den ersten ein oder zwei Jahren nach dem Einzug gemeinsam zu entwickeln. Mit dem Konzept der „weißen Flächen“ u. a. in Wohnbaugebieten versucht z.B. die Stadt München solche Spielräume für eine spätere Entwicklung frei zu halten.



oben und unten: Gemeinschaftliche und private Gemüseärten auf dem Grundstück tragen zur Verringerung der generellen Pflegekosten bei - München, Ackermannbogen



8 Fallstudien

8. Fallstudien

8.1 Wohnhausanlage Dirmhirngasse 88

- 8.1.1 Generelle Informationen zum Projekt
- 8.1.2 Stadträumliche Einbindung des Projekts
- 8.1.3 Städtebaulicher Entwicklungsprozess
- 8.1.4 Entwicklung der Grün- und Freiräume
- 8.1.5 Planungsverlauf aus Sicht der LandschaftsplanerInnen
- 8.1.6 Kosten des Projektes
- 8.1.7 Schlussfolgerungen

8.2 Wohnhausanlage Engerthstraße 143 - 147

- 8.2.1 Generelle Informationen zum Projekt
- 8.2.2 Stadträumliche Einbindung des Projekts
- 8.2.3 Städtebaulicher Entwicklungsprozess
- 8.2.4 Entwicklung der Grün- und Freiräume
- 8.2.5 Planungsverlauf aus Sicht der LandschaftsplanerInnen
- 8.2.6 Kosten des Projektes
- 8.2.7 Schlussfolgerungen

8.3 Kabelwerk

- 8.3.1 Generelle Informationen zum Projekt
- 8.3.2 Stadträumliche Einbindung des Projekts
- 8.3.3 Städtebaulicher Entwicklungsprozess
- 8.3.4 Entwicklung der Grün- und Freiräume
- 8.3.5 Planungsverlauf aus Sicht der LandschaftsplanerInnen
- 8.3.6 Kosten des Projektes
- 8.3.7 Schlussfolgerungen

8 Fallstudien

Parallel zur Auswertung von Literatur, zur Aufarbeitung relevanter Forschungsberichte und zu den Interviews mit ExpertInnen und AkteurInnen sollen drei Fallstudien die Themen und Fragestellungen der Studie in den konkreten Zusammenhang von realisierten Projekten stellen.

In den Projekten der Fallstudien wurden die Abläufe und Parameter für die Grün- und Freiräume erhoben, insbesondere die Art der Ausschreibung und der Umsetzung/Beauftragung/Bauführung, die Kostenstruktur sowie die Organisation der Pflege und deren Auswirkungen auf Freiraumqualitäten und Betriebskosten.

- Dirmhirngasse 88 im 23. Bezirk, Liesing: Bauträger Wien Süd Bau- und Wohnungsgenossenschaft
- Engerthstraße 142-147 im 2. Bezirk, Leopoldstadt Bauträger Sozialbau AG – Neuland gemeinnütziger Wohnbau Ges. mbH
- Kabelwerk (U6 Tscherttegasse, Oswaldgasse u.a.) im 12. Bezirk, Meidling: Bauträger Kabelwerk GmbH

Die drei Projekte wurden im Hinblick auf unterschiedliche Größenordnungen, stadträumliche Typologien und Verfahrensabläufe im Einvernehmen mit den jeweiligen Bauträger ausgewählt, die sich jeweils bereit erklärten, die Fragestellungen der vorliegende Studie zu diskutieren und entsprechende Informationen zur Verfügung zu stellen. Parallel wurden Gespräche mit den LandschaftsplanerInnen und ArchitektInnen der entsprechenden Projekte geführt, um die unterschiedlichen Einflussfaktoren und Rahmenbedingungen herauszuarbeiten.

Die Ergebnisse der Fallstudien sind bereits in Kapitel 1 bis 7 eingeflossen, werden aber hier nochmals kurz dargestellt.

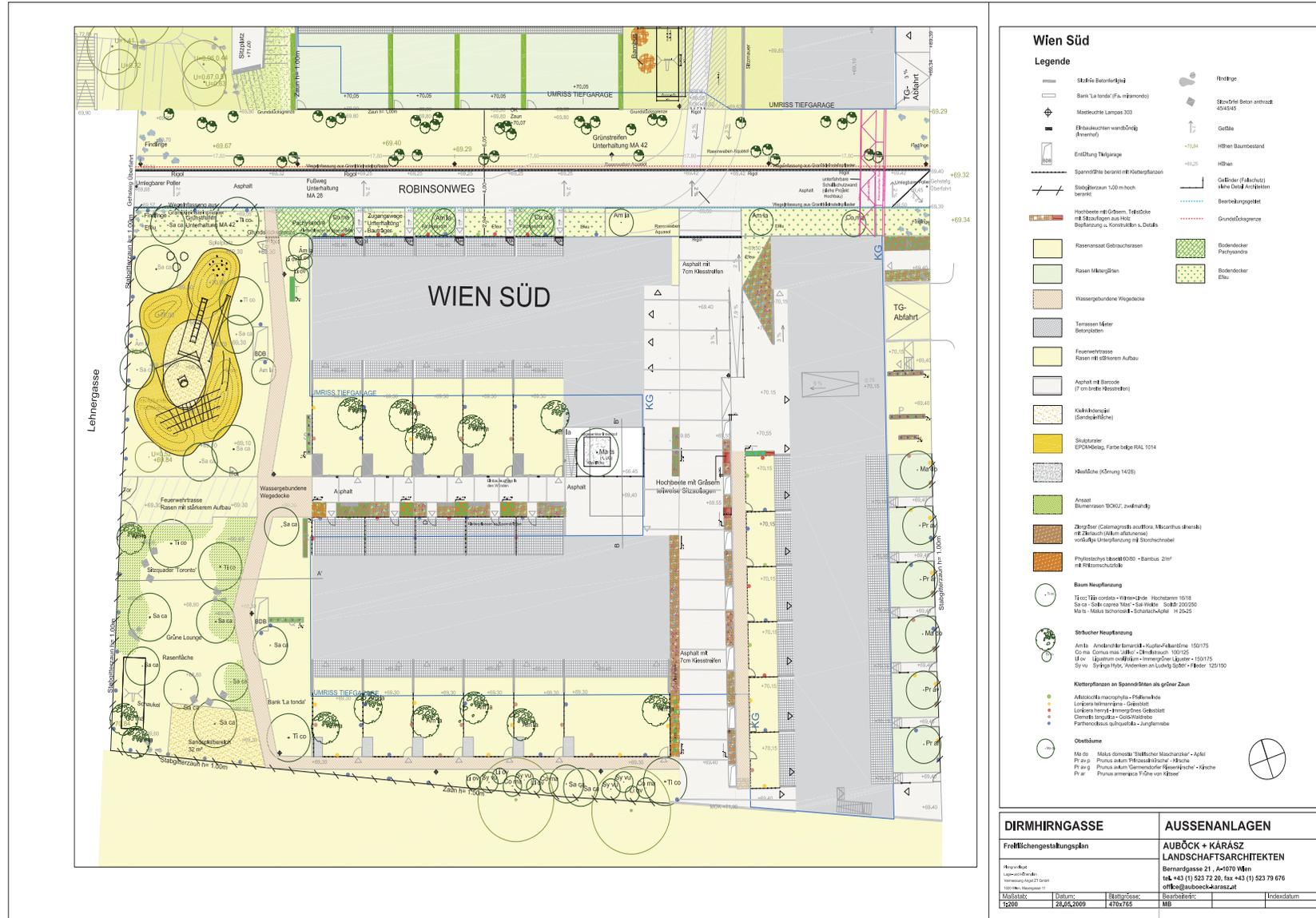
Die drei Projekte liegen in der Größenordnung zwischen 71 Wohnein-

heiten, 214 und rund 1.000 Wohneinheiten und weisen ein sehr unterschiedliches stadträumliches Umfeld und dementsprechend auch sehr unterschiedliche städtebauliche Anforderungen sowie Architektur- und Freiraumkonzepte auf:

- Eine offene, „vorstädtische“ Raumstruktur im Umfeld der Dirmhirngasse; eine Verbindung von innerstädtischer, klassischer Blockrandbebauung mit dem Übergang zu einem gemischt genutzten offeneren Raum in der Engerthstraße und ein in seiner Größe und Gesamtheit neuer Stadtteil mit differenzierten Wohn- und Bauformen im Kabelwerk
- Ein für kleinere Wohnprojekte anzuwendendes städtebauliches Verfahren mit zwei Bauplätzen und Bauträgern und einer gemeinsamen Grün- und Freiraumplanung in der Dirmhirngasse; ein spezifischer städtebaulicher Vorlauf zur Umwidmung von Industrie- auf Wohngebiet in der Engerthstraße und ein in dieser Form einmaliger städtebaulicher Ideenwettbewerb mit einem nachfolgenden kooperativen Planungsverfahren und dem Zusammenschluss von mehreren Bauträgern im Kabelwerk
- Alle drei Fallbeispiele haben gewidmete öffentliche Durchgänge, die die Planung der Freiräume vor spezifische Aufgaben stellten.
- In der Form der Ausschreibung, baulichen Umsetzung und Organisation der Pflege weisen die drei Projekte unterschiedliche Wege auf: mit und ohne städtebaulichen Wettbewerb, mit Einzelausschreibung versus Generalunternehmer-Ausschreibung, mit selbst- bzw. fremdorganisierter Pflege etc.

Mit zunehmender Größenordnung zeigen die drei Projekte zunehmende Freiheitsgrade in der Anordnung und Gestaltung der Grün- und Freiräume auf, Aspekte, die jedoch nicht zum zentralen Forschungsgegenstand der vorliegenden Studie zählen.

8.1 Wohnhausanlage Dirmhiringasse 88



8.1.1 Generelle Informationen zum Projekt

Adresse: 1230 Wien, Dirmhirngasse 88

Bauträger: Wien Süd, Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft mbH

ArchitektIn: Superblock Architekten

LandschaftsplanerIn: Auböck&Kárász

Zeitraum der Planung

Städtebau: 2005

Detailplanung: 2006 - 2010

Ausführung: 2008 - 2010

Kennziffern

Gesamtfläche: 5.215 m²

Bebaute Fläche: 1.473 m²

Wohneinheiten: 71

Gemeinschaftsräume: 614 m²

Garagenflächen: 2.050 m²

8.1.2 Stadträumliche Einbindung des Projekts

Die Wohnhausanlage Dirmhirngasse liegt im Süden von Wien, parallel zur Südbahntrasse zwischen Dirmhirngasse, Lehnergasse und Wage-
mann-gasse. Sie wird durch den von der Dirmhirngasse zur Lehnergasse
verlaufenden öffentlichen Durchgang, den Robinsonweg, geteilt. Der an
den Weg angrenzende Landschaftsstreifen (Epk) sowie die nordwestlich
angrenzende Parkfläche (Epk) bilden die strukturierenden und überge-
ordneten Grünelemente der Anlage. In fußläufiger Entfernung befindet
sich der nordwestlich gelegene Fridtjof-Nansen Park.

Im Umkreis von 200 m gibt es drei Kindertagesstätten, in 800 m-Um-
kreis drei Volksschulen und innerhalb einer fußläufigen Entfernung von
ca. 400 m eine Hauptschule, eine AHS und ein pädagogisches Institut.
Die nächstgelegene Autobushaltestelle liegt ca. 300 m entfernt. In etwa
600 m Distanz liegt der Liesinger Hauptplatz mit Bezirksamt, S-Bahn An-
schluss und weiteren Autobusverbindungen sowie entsprechende Ver-
sorgungseinrichtungen. (vgl. Auböck, 2005: 2)

8.1.3 Städtebaulicher Entwicklungsprozess**Städtebaulicher Entwurf**

Von den gemeinnützigen Bauträgern Sozialbau und Wien Süd wurde
2005 ein geladenes städtebauliches Expertenverfahren organisiert.

Als Sieger dieses städtebaulichen Verfahrens wurde das Atelier 4 ge-
meinsam mit dem Landschaftsarchitekturbüro Auböck&Kárász mit der
Planung beauftragt.

Der städtebauliche Entwurf umfasste einen Zeilenbau in Nord-Süd-Rich-
tung entlang der Dirmhirngasse sowie fünf Querriegel in Richtung Leh-
nergasse bzw. eine Epk-Fläche.

Die Schwerpunkte des Konzeptes waren: Eine Verbesserung der Ge-

bietsqualität durch eine „Schallschutzbebauung“ entlang der Dirmhirngasse, die gleichzeitig der Abschirmung der Emission des ÖBB-Geländes (Frachtenbahnhof) dienen sollte, und fünf kammartige, südorientierte Wohnzeilen in Ost-West Richtung, verbunden durch einen Weg an der Innenseite der Randbebauung.

Flächenwidmung

Auf Basis dieses städtebaulichen Entwurfes wurde der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das Gelände entwickelt und im Gemeinderat verabschiedet. (vgl. Magistrat der Stadt Wien, MA 21, 2007: Plan-dokument 7783)

Zu den Vorgaben aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, die u. a. den Freiraum betreffen, gehören:

- In Bezug auf den Straßenraum der Dirmhirngasse
„Die Querschnitte an der Dirmhirngasse und an der Lehnergasse sind so zu gestalten, dass die Erhaltung bzw. Pflanzung und Erhaltung von mindestens einer Baumreihe möglich ist.“ (ebd., 2007)
- In Bezug auf eine Durchgängigkeit des Geländes
Für den öffentlichen Durchgang Robinsonweg war festgelegt, „dass ein Fußweg von mindestens 4,0 m Breite, die Erhaltung bzw. Herstellung von Grünflächen mit insgesamt mindestens 8,0 m Breite und die Pflanzung bzw. Erhaltung mindestens einer Baumreihe möglich ist“. (ebd., 2007)
- In Bezug auf den allgemeinen Lärmschutz
„Weiters ist ab einer Entfernung von 5,0 m von der Baulinie der Dirmhirngasse die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung, z. B. in Form einer Glaswand, zulässig. Bis zu einer lichten Höhe von 3,0 m über dem Niveau der Verkehrsfläche ist die Durchgängigkeit zu gewährleisten.“ (ebd., 2007)

Weitere Bestimmungen, die das Grün und die Freiflächen betrafen, wur-

den im Rahmen der (BB-)Bestimmungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan verankert.

- „Auf den mit BB5 bezeichneten Grundflächen sind die Dächer der Gebäude nach dem Stand der technischen Wissenschaften zu mindestens fünfzig Prozent als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten im erforderlichen Ausmaß sind zulässig.“ (ebd., 2007: Pkt. 3.5)
- „In Verbindung der Punkte A und B, sowie C und D wird jeweils ein Durchgang mit einer lichten Breite von mindestens 3,0 m angeordnet.“ (ebd., 2007: Pkt. 3.7)



Robinsonweg mit Lärmschutzwand - Dirmhirngasse



Aufteilung auf zwei Bauplätze

Auf Grund der geringen Grundstücksgröße und den bereits bestehenden Eigentumsverhältnissen an den Bauplätzen erfolgte kein Bauträgerwettbewerb.

Der nördliche Teil von ca. 8.000 m² wurde von der Sozialbau gemeinsam mit dem Architekturbüro Atelier 4 und den LandschaftsarchitektInnen Auböck&Kárász entwickelt. Auf dieser Fläche entstanden 142 Wohneinheiten.

Der südliche Teil von rund 5.000 m² wurde von der Wien Süd weiter bearbeitet und an das Architekturbüro Kaitna/Smetana bzw. in der Folge an Superblock Architekten und an Auböck&Kárász als LandschaftsarchitektInnen vergeben. Hier entstanden 71 Wohneinheiten.

Im Rahmen dieser Studie wird im Folgenden der Bauteil der Wien Süd weiter spezifiziert.



Bebauungsstruktur des Bauteils Wien-Süd

Der Bauteil von Wien Süd verteilt sich auf drei Baukörper: ein Ost-West ausgerichteter sechsgeschossiger Baukörper entlang der Dirnhirngasse bzw. der angrenzenden Bahntrasse und zwei fünfgeschossige Baukörper, die Nord-Süd ausgerichtet sind.

Der straßenzugewandte Baukörper bietet zwei Wohnungstypen: Im Erdgeschoss befinden sich Maisonnetten mit zweigeschossigen Garten- und Vorgartenloggien, die höher gelegenen Etagen werden über verglaste Laubengänge erschlossen, die durch eingeschnittene Luftlöcher und Galerien gestaltet sind und zu den Geschosswohnungen mit Loggien führen.

Die innen liegenden Baukörper beinhalten unterschiedliche Maisonette-Typen, die ineinander verschachtelt sind. Auch hier wurden die

Weg auf der Innenseite
oben: Baugrund Sozialbau
unten: Baugrund Wien Süd

erdgeschossig situierten Maisonetten mit Eingangs- und Gartenloggien ausgestattet. Die oberen Maisonetten verschränken sich um einen Erschließungsgang mit Oberlichtern. Die Gemeinschaftsbereiche der Anlage (Partyraum, Waschküche, Fahrradkeller etc.) wurden in einem Nord-Süd ausgerichteten Nebengebäude untergebracht. Die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss und Untergeschoss werden über ein großes Atrium natürlich belichtet. (vgl. <http://www.nextroom.at/building> Zugriff: 20.11.12)

8.1.4 Entwicklung der Grün- und Freiräume

Das gemeinsame Grün- und Freiraumkonzept für beide Bauteile und die Anbindung an die Umgebung wurden im Rahmen des städtebaulichen Gutachterverfahrens vom Atelier Auböck&Kárász gemeinsam mit Atelier 4 Architekten entwickelt. Wesentliche Bestandteile dieses Konzeptes waren eine „grüne“ Abschirmung zur Bahn, eine Verbindung zu der westlich angrenzenden Epk-Fläche und die Erhaltung der Durchgängigkeit des Gebietes mit der Entwicklung des Robinsonweges.

Die geplante Aufwertung des Straßenraums der Dirmhirngasse durch eine Allee- und Heckenpflanzung als „Grünfilter“ zum Bahngelände wurde bis dato nicht realisiert.

Das Gesamtkonzept von Auböck&Kárász sah „eine Verbindung zu der westlich gelegenen Epk-Fläche vor. Geplant waren eine Stiege von der Lehnergasse und zwei gegenläufige Rutschen vom Gelände des Bauträgers Sozialbau in diese Epk-Fläche bzw. retour. Ziel war ein möglichst vielfältiger Spielablauf, und zwar in beide Richtungen, in die Epk-Fläche und aus ihr heraus in die jeweiligen bauplatzbezogenen Spielflächen“. (Auböck, 2012)

Der Robinsonweg bildet die fußläufige Verbindung zwischen Lehnergasse und Dirmhirngasse. Von der Dirmhirngasse betritt man den Robinsonweg in einer Öffnung der großen Glaswand der Abschirmung zu Straße und Bahn. Er ist ein öffentlicher Durchgang, wurde von der MA 42 mit entwickelt und wird heute von ihr verwaltet. Die Entwicklung dieses Durchgangs entstand in einem längeren Diskussionsprozess zwischen



oben: Mietergärten
unten: Spiellandschaft

allen Beteiligten und erforderte insgesamt bis zu seiner endgültigen Fertigstellung allen Beteiligten und erforderte insgesamt bis zu seiner endgültigen Fertigstellung mehrere Adaptionen seitens der LandschaftsplanerInnen, da sich einige Rahmenbedingungen mehrfach veränderten. „Das Büro Auböck hat ein Extragutachten für den Robinsonweg gemacht, in dem die Bäume auf einem Plan genau eingemessen wurden. Es sollten möglichst viele Bäume erhalten bleiben, um möglichst wenige Ersatzbäume pflanzen zu müssen. Daher gibt es entlang des Weges die Reste des ehemals vorhandenen Baumbestands (Auböck, 2012)

Als Vorgabe für die Weiterentwicklung des Grün- und Freiraums auf dem Bauplatz von Wien Süd gab es die auf der städtebaulichen Ebene festgelegten größeren Grünverbindungen und Freiflächen.

Kleinere Anpassungen des Konzeptes waren aufgrund der Veränderungen der Lage und Breite der Feuerwehzufahrten, der Lage der Stromkabel etc. notwendig.

Das Konzept wurde im Wesentlichen von dem Wunsch bestimmt, eine möglichst große Anzahl von privat nutzbaren Freiflächen, im Erdgeschossbereich vor allem MieterInnengärten, zur Verfügung zu stellen. Es entstanden größere MieterInnengärten in den west-östlich ausgerichteten Bauteilen, während die nord-südlich ausgerichteten Bauteile vergrößerte Terrassen bzw. teilweise kleinere MieterInnengartenflächen haben. Bei den MieterInnengärten wurden von der Wien-Süd einheitliche Gartenhütten und Zäune mit einem Gartentor errichtet und eine einheitliche Bepflanzung der Grenzen mit einer Hainbuchenhecke vorgenommen.

Auf dem westlichen Teil des Geländes entstand eine kleine Spiellandschaft.

Der Fußweg entlang der Nord-Südachse wurde mit Gräserinseln und einigen Bänken bestückt.

8.1.5 Planungsverlauf aus Sicht der LandschaftsplanerInnen

Generell waren die LandschaftsplanerInnen in diesem Projekt vom städtebaulichen ExpertInnenverfahren bis hin zur Realisierungsphase an dem Projekt beteiligt.

Ein – für Wiener Wohnprojekte nicht untypischer – Ablauf der Planung bedeutet, dass zwischen städtebaulichem ExpertInnenverfahren, vertiefender Planung auf dem Bauplatz und Realisierung meist ein längerer Zeitraum vergeht, in diesem Fall waren es fünf Jahre.

Nicht in allen Phasen der Entwicklung und Umsetzung sind die LandschaftsplanerInnen gleich intensiv beteiligt und werden auch nicht immer automatisch über aktuelle bauliche Veränderungen, die den Freiraum betreffen, informiert. In diesem Projekt z. B. verging nach dem Wettbewerb etwa ein Jahr, in dem die Vertiefung und Konkretisierung der Grün- und Freiraumpläne stattfand.

Die Zeit der Umsetzung des Rohbaus verlief weitestgehend ohne Beteiligung und Information des Landschaftsplanungsbüros Auböck&Kárász. In dieser Zeit wurden jedoch einige Projektdetails verändert, die im Nachhinein zu unvorhergesehen Umplanungen im Freiraum führten. Zu diesen Veränderungen gehörten u. a. die Feuerwehzufahrten, der Entfall der Pflanzungen entlang der Dirmhirngasse, die Verkleinerung der MieterInnengärten an der Rückseite des Wohnbaus an der Dirmhirngasse sowie die Verbindung zur Epk-Fläche im Westen.

Generell bringen private MieterInnengärten einiges an Einsparungen in den Pflegekosten für die Grün- und Freiräume und werden bei sehr engen finanziellen Spielräumen zunehmend mit umfangreichem Flächenverbrauch der Erdgeschosszonen angelegt. Einsparpotentiale haben ohne Zweifel auch weitere Detailentscheidungen in Bezug auf den Freiraum bestimmt. So entfiel die zweite Rutsche auf dem Kinderspielplatz. Die ursprünglich vorgesehene breite geschwungene Treppe zur angrenzenden Epk-Fläche, die eine kleine Stadtwildnis bildet, wurde durch eine

schmale Treppe ersetzt, und die Verbindung zwischen den Spielplätzen der beiden Baukörper fiel weg. Die Spielflächen wurden jeweils separat entwickelt und umgesetzt. Weiters wurde bei den Ziersträuchern im Vorgarten sowie bei der Dachbegrünung Einsparungen vorgenommen.

Die Anordnung der Entlüftungsschächte ergab sich erst im Zuge der Detaillierung des Garagenplans. Die LandschaftsplanerInnen empfehlen im Allgemeinen eine Entlüftung über das Dach, da eine ebenerdige Anordnung unter Umständen den Aufenthalt im Freiraum negativ beeinflussen kann. Das Problem dabei ist zudem, dass solche Garagenentlüftungen oft erst im Laufe der Detailplanung exakt situiert werden und dann nicht immer mit dem Freiraumkonzept harmonieren.

Aus Sicht der LandschaftsplanerInnen ist in dieser Phase der konkreten Umsetzung der Austausch mit den planenden ArchitektInnen und den Bauträgern etwas zu kurz gekommen.

Dabei ist generell festzuhalten, dass die hier tätigen Bauträger ein überdurchschnittlich hohes Engagement in Grün- und Freiraumangelegenheiten mitbringen, das von den LandschaftsplanerInnen als positiv aufgenommen wird. (siehe dazu die Kapitel 5, 6 und 7)

8.1.6 Kosten des Projektes

<i>Gesamtbaukosten:</i>	10.567.000 €
<i>Planungskosten:</i>	317.000 €
<i>Ausführungskosten für den Freiraum:</i>	227.000 €
	= ca. 61,-€/m ²
<i>Planungskosten für den Freiraum:</i>	
<i>Anteil Freiraum:</i>	2,2%

8.1.7 Schlussfolgerungen

Die Wien Süd als Bauträger bildet im Rahmen des Wiener Wohnbaus insofern eine Ausnahme, da sie als einer der wenigen Bauträger für die



oben: Erschließungsweg mit Gräserinseln
unten: versenkter Platz vor dem Gemeinschaftsraum

Für die wesentlichen Grünelemente – insbesondere die Bäume und sensibleren Sträucher – erfolgte die Auswahl und der Einkauf für das Projekt z. B. durch den Projektleiter des Bauträgers direkt in den Gärtnereien. Dies setzt sich in der Pflege der Grün- und Freiflächen fort, bei der eigene Pflgetrupps von Wien Süd tätig sind.

Die Ausschreibung der einzelnen Gewerke durch die Bauabteilung der Wien Süd – ohne Generalunternehmer – bietet große Vorteile im Hinblick auf Qualitätssicherung, Kontrolle und zum Teil auch Einsparung der Kosten. Dies betrifft nicht nur die Selbsteinschätzung des Bauträgers: Tendenziell würden auch ArchitektInnen und LandschaftsplanerInnen im Prinzip darin einen großen Vorteil sehen, diese stellten aber auch klar, dass eine solche Strategie nur für sehr große Bauträger mit kontinuierlicher Auslastung der Bauabteilung und einem sehr großen technischen Know-how überhaupt erst in Frage kommt. Das heißt: Es ist nicht ohne weiteres die beliebige Wahl von Generalunternehmer- oder Einzelausschreibungen möglich.

Wie wir in der Fallstudie Kabelwerk (vgl. Kap. 8.3) sehen können, ist das System mit Generalunternehmern bei einem hohen frühzeitigen Detaillierungsgrad, sehr klaren und ebenfalls detaillierten Verträgen sowie intensiver Kontrolle der Ausführung durchaus auch praktikabel und in Bezug auf die Qualitäten der Grün- und Freiräume nicht prinzipiell unterlegen. Dies bedeutet aber auch, dass das Generalunternehmer-System ähnlich hohe Anforderungen an ArchitektInnen und LandschaftsplanerInnen stellt. Die dafür erforderlichen Leistungen müssen ebenso vom Bauträger beauftragt und abgerufen werden. (siehe dazu Kapitel 6)

Auffallend beim Bauteil Wien-Süd/Superblock sind einige Gestaltungselemente, die den Freiräumen einen ruhigen, großzügigen und ansprechenden Charakter geben:

- die Balkonbrüstungen aus semi-transparentem Glas, die verhindern können, dass hier individuell sämtliche Arten von Schilfmatten, Segeltuchbespannungen etc. genutzt werden,
- die Mauervorsprünge auf der Gartenseite zwischen den Wohnungen und den Terrassen und teilweise den MieterInnengärten, die

- die Errichtung von einheitlichen gemauerten Gartengeräte-Hütchen, die verhindern, dass das gesamte Areal mit Baumarkt-Produkten und eigenen Basteleien angefüllt wird. Wertvoll erscheint auch, dass sämtliche MieterInnengärten einen zweiten Ausgang zu einem Weg haben, so dass die MieterInnengärten doppelt erschlossen sind: von der Wohnung bzw. Terrasse aus sowie vom äußeren Erschließungsweg.

Diese drei genannten Elemente sind eine gezielte Entwurfsstrategie des Bauträgers und der Planung.

Darüber hinaus wirkte sich auf die gesamte Anlage positiv aus, dass die LandschaftsplanerInnen, die bereits im städtebaulichen Verfahren engagiert gewesen waren, die Freiraumplanung in der Folge für beide Bauteile gemeinsam durchführen konnten, d. h. dass nicht zwei verschiedene Teams tätig geworden sind, bei denen ein zusätzlicher Abstimmungsbedarf entstanden wäre. Zwei markant differente Freiraumkonzepte hätten der verfügbaren Flächengröße der Anlage nicht entsprochen.

Am südlichen Ende erhält der innere Weg parallel zur Dirmhirngasse – also auf der Innenseite der Randbebauung – durch die Anordnung von Sitzbänken, kleinen Pflanzelementen und der vertikalen Öffnung zum Gemeinschaftsraum im Untergeschoss einen platzartigen Charakter und einen gemeinschaftsbildenden Akzent. Unabhängig von ihrer Funktion und ihrer möglicherweise manchmal ungünstigen Auswirkung schaffen die sechs Lüftungskästen Nischen für die Sitzbänke.



Eingangsbereiche mit Sitzgelegenheit

8.2 Wohnhausanlage Engerthstraße 143 - 147



vor gegenseitigen Störungen schützen, und

8.2.1 Generelle Informationen zum Projekt

Adresse: 1020 Wien, Wohnhausanlage Engerthstraße 143-147

Bauträger: Sozialbau AG/Neuland
gemeinnütziger Wohnbau – Ges mbH

ArchitektInnen: Soyka-Silber-Soyka

LandschaftsplanerInnen: Auböck&Kárász

Zeitraum der Planung

Städtebau/Projektentwicklung: 2004

Detailplanung: 2004 - 2008

Ausführung: 2006 - 2008

Kennziffern

Gesamtfläche: 7.107 m²

Bebaute Fläche: 2.576,60 m²

Wohneinheiten: 214

Gemeinschaftsräume: ca. 610 m²

Lokale: 611,14 m²

8.2.2 Stadträumliche Einbindung des Projekts

Die Wohnhausanlage Engerthstraße 143-147 im 2. Bezirk reicht etwa in die halbe Tiefe des Baublocks Engerthstraße, Holubstraße, Handelskai und Weschelstraße und wird im Inneren von einem öffentlichen Durchgang begrenzt, der parallel zur Donau in der Linie der mehrfach unterbrochenen Wehlistraße verläuft.

Die Wohnhausanlage liegt in der Engerthstraße etwa auf der Höhe, wo die beiden sich neu entwickelnden Areale des Nordbahnhofs und des dahinter liegenden ehemaligen Nordwestbahnhofs aneinander grenzen.

Die gründerzeitliche Baublockstruktur ist entlang der Donau durch Reste industrieller Bebauung und neuer Bürokomplexe (Sitz einer Pensionsversicherung) durchbrochen. Unmittelbar nordwestlich an der Ecke Engerthstraße/Holubstraße schließt eine kleine Stadtwildnis-Fläche an. (vgl. www.nextroom.at/building)

Der in die Wohnhausanlage integrierte öffentliche Durchgang von der Engerthstraße zum Handelskai soll künftig – im Zuge der Bebauung der offenen Fläche am Handelsquai – mittels einer Fußgänger- und Radbrücke das Nordbahnhof- und Nordwestbahnhofgebiet über den Handelskai und die Eisenbahntrasse mit dem Donauufer verbinden.

In ihrem Verlauf vom Friedrich-Engels-Platz flussabwärts bis zum Stadion-Center weist die Engerthstraße abschnittsweise einen unterschiedlichen Charakter auf; sie ist aber durch die beidseitigen hohen Bäume gerade auch im Bereich der Wohnhausanlage eine durchaus attraktive Wohnzone.

Unmittelbar vor der Wohnhausanlage hält der Autobus 11A, der über wenige Stationen zu den Verkehrsknotenpunkten Handelskai (U6 und S 45) und Vorgartenstraße (U1) führt. Die Donauinsel ist über die Brigittenauer Brücke (Traisengasse) oder die Reichsbrücke erreichbar.

8.2.3 Städtebaulicher Entwicklungsprozess

Über die Vermittlung des Architekturbüros Soyka-Silber-Soyka gelangte die Fläche in der Engerthstraße zum Bauträger Sozialbau. Der frühere Grundstücksbesitzer hatte schon über einen längeren Zeitraum erfolglos versucht, die Fläche zu verwerten. In der Folge entwickelte das Architekturbüro gemeinsam mit der Sozialbau ein Wohnprojekt mit dem Ziel der Umwidmung von Industriegebiet in gemischtes Baugebiet. Da der Bauträger Eigentümer der Fläche geworden war, musste kein Bauträgerwettbewerb abgehalten werden. Zudem lag das Wohnprojekt noch knapp unterhalb der Grenze für Bauträgerwettbewerbe.

Das Architekturbüro Soyka-Silber-Soyka wurde direkt von der Sozialbau mit der Projektentwicklung beauftragt und erarbeitete ein Konzept, das von einer geschlossenen Randbebauung zur Engerthstraße ausgeht und im Inneren des Grundstücks einen lebendigen Raum entstehen lässt. Damit ordnete sich der Projektvorschlag in die vorhandene Raumstruktur ein, so dass sich für das Areal keine weiterreichenden bzw. übergeordneten städtebaulichen Fragestellungen ergaben. Auf der freien Fläche im Inneren sind drei quadratische, jeweils leicht gedrehte Baukörper (die „tanzenden Stadtvillen“) mit jeweils zehn Geschossen angeordnet. Das Konzept musste zudem so offen sein, dass es mit den am Handelskai zu erwartenden baulichen Veränderungen auf der Fläche, für die die Bebauung noch nicht feststand, kompatibel war. (vgl. Zechner/Wien Süd und Architekt Soyka, mündl. 2012)

Die MA 21A ließ den Projektvorschlag nochmals unabhängig durch ein externes Gutachten prüfen, bevor sie das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans eröffnete.

Der Entwurf wurde der MA 21 vorgelegt und in Folge im Grundstücksbeirat begutachtet und in einem neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan verankert. Für die Realisierung musste die ursprüngliche Widmung der Fläche als Industriegebiet geändert werden.



oben : Eingang in den Hofbereich von Norden
unten: Sandspielplatz mit Überdachung

Die Auflage der MA 21 bestand darin, nicht mehr bebaute Flächen zu schaffen, als die Widmung bisher vorgegeben hatte. Die Architekten – und damit auch der Bauträger – nahmen sich bei der Planung in der Ausnützung des Grundstücks im Bezug zur vorliegenden Widmung nochmals deutlich zurück. (vgl. Soyka, mündl. 2012)

„Es wurde versucht, die geforderte Dichte mit einer möglichst lockeren Bebauungsstruktur zu bewältigen. Der Blockrandbebauung an der Engerthstraße stehen gartenseitig drei zueinander verdrehte Punkthäuser, sogenannte Stadtvillen (neun Geschosse und ein Staffelgeschoss) gegenüber. Die der Gartenseite zugewandte Front des Straßentrakts trägt entlang der Laubengänge eine hinterlüftete Fassade mit bunter Eternit-Verkleidung. Es wurde versucht, so vielen Wohnungen wie möglich eine gute Aussicht auf die Donau zu ermöglichen.“ (vgl. www.nextroom.at/building)

Insgesamt wird zu jeder Wohnung ein privater Freiraum in der mittleren Größe von 8 m² angeboten: Loggia, Balkon, Terrasse, Eigengarten oder Laubengang. Zu den Gemeinschaftseinrichtungen gehören die Dachsau-na, der Fitnessraum und ein Raum für Kinderspiel, Feste bzw. sonstige gemeinsame Nutzungen im Erdgeschoss der Stiege 3. Auf den Dachflächen der Geschäftslokale, die in den Innenhofraum hineinragen, gibt es eine extensive Dachbegrünung.

Der Bauträger betont die Zufriedenheit der BewohnerInnen, die Qualität der Grundrisse und der Freiräume. (Zechner, mündl. 2012)

8.2.4 Entwicklung der Grün- und Freiräume

Das Atelier Auböck&Kárász wurde für die Planung der Grün- und Freiflächen hinzugezogen, als die Verteilung der Gebäude bereits feststand. In diesem Fall definierte der städtebauliche Ansatz bereits die Grünräume. Die drei Baukörper in der Mitte wurden spielerisch positioniert, womit sehr unterschiedliche Räume zwischen den Baukörpern entstehen. „Und damit definiere ich durch die Lage der Baukörper den Zwischenraum,

den es dann grün-gestalterisch/landschaftsgestalterisch zu planen und zu strukturieren gilt.“ (Soyka, mündl. 2012)

„Die Freiflächengestaltung beruht auf einer lockeren, hainartigen Landschaft, bei der die Bäume (Blauglockenbaum, Tibetkirsche, Erle, Mehl-beere) entlang der Wegführung frei angeordnet sind.“ (Auböck, Kárász, 2004)

Die gesamte Wohnhausanlage ist öffentlich durchgängig. Auf der Ost-seite führt ein öffentlicher Durchgang von der Holubstraße zur Weschel-straße. Von der Engerthstraße gibt es zu diesem Weg einen Durchgang in und durch die gesamte Anlage.

Bei den Punkthäusern öffnet sich der Weg (Gestaltung mit rotem Asphalt) jeweils zu einer Platzfigur (Gestaltung mittels Plattenbelag). Eine fußläufige Verbindung führt über einen leicht ansteigenden Gartenteil zur Engerthstraße, der durch locker gestreute Baumgruppen von Felsen-birnen bestimmt ist.

„Die Kinderspielplätze sind naturnah gestaltet. Die Flächen unter den



Private tiefer gelegene und erweiterte Terrassen

beiden Verbindungsbrücken der Punkthäuser können bei Regen als gedeckte Plätze genutzt werden. Im Vorfeld der Wohnungen im Erdgeschoss entstanden durch gestaffelte, paraventartig gesetzte Hecken geschützte, privatere Bereiche.“ (Auböck, Kárász, 2004)

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung durch die LandschaftsarchitektInnen wurden das Wegenetz, die drei Spielplätze und die Bepflanzung definiert. Es entstanden Detailpläne für die einzelnen Aspekte als Leitdetails, Pflanzlisten, Baubeschreibungen und Stückzahllisten für die Pflanzen und Spielgeräte und Vorschläge für die Oberflächengestaltung. Mit der Errichtung wurde ein Generalunternehmer beauftragt. Die Vorschläge der LandschaftsarchitektInnen flossen mit in die Ausschreibung für den GU ein.

Seit der Fertigstellung wird die Anlage von einem Objektbetreuer betreut. Er ist zu festgelegten Zeiten vor Ort in der Anlage und generell für die MieterInnen erreichbar. Er repariert kleinere Dinge selbst, betreut die Facility-Manager, die für die Reinigung und teilweise die Pflege der Grünanlagen zuständig sind, sowie sonstige Handwerker. Circa zwei Mal im Jahr werden GärtnerInnen zur Pflege der Bepflanzung hinzugezogen.

8.2.5 Planungsverlauf aus Sicht der LandschaftsplanerInnen

In diesem Projekt wurden die städtebauliche Einbindung, die Neuformulierung des Flächenwidmungsplans und die Entwicklung der Strukturen auf dem Bauplatz ohne die Beteiligung der LandschaftsarchitektInnen umgesetzt.

Die LandschaftsarchitektInnen wurden erst beauftragt, als die Gebäudegestaltung und -ausrichtung bereits vorlag. Auböck&Kárász blieb nichts anderes über, als die Ideen der ArchitektInnen aufzugreifen und diese im Freiraum weiterzuentwickeln. Ab dem Zeitpunkt, ab dem die LandschaftsarchitektInnen hinzugeholt wurden, gab es regelmäßige Treffen zwischen ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen zur Abstimmung der Entwürfe.

Durch ein gutes Miteinander und eine gegenseitige Wertschätzung aller

Beteiligten, der Bauträger, LandschaftsarchitektInnen und ArchitektInnen, konnte im Rahmen des Projekts eine sehr gute Lösung für den Freiraum entwickelt werden. (vgl. Zechner/Soyka, mündl. 2012)

Vom Büro Auböck&Kárász wurden im Rahmen ihrer Beauftragung Leitdetails entwickelt, mit denen in der Folge der Entwurfsarchitekt des Bauträgers weiterarbeiten konnte. Es wurden Images geliefert als Beispiel dafür, wie die Details aussehen können. Alles wurde in einer A3-Mappe zusammengestellt, einschließlich der Baubeschreibung, der Stückzahllisten für die Pflanzen und Spielgeräte und der Vorschläge für die Oberflächengestaltung. (vgl. Auböck, mündl. 2012) Ein Teil dieser Leitdetails, einige etwas kostspieligere Anregungen für Kinderspieleinrichtungen, wurden in der Ausführung nur teilweise umgesetzt. Auch bei der Sträucher- und Staudenbepflanzung wurde in der Umsetzung teilweise eine andere Artenauswahl getroffen.

„Die Bodendeckerrose Rosa Pink Spray ist in der Engerthstraße wahrscheinlich eine Verteidigungsrandpflanze – Stressverhinderungsplanung. Der Gärtner hat entschieden, dass es eine praktische Lösung ist, diese Rose zu nehmen, um die angrenzenden Pflanzungen in der Umgebung der Kinderspielplätze zu erhalten.“ (Auböck, mündl. 2012)

An den internen Spar- und Änderungsdiskussionen im Zuge der Angebote und Beauftragungen war das Landschaftsarchitekturbüro nicht mehr beteiligt. Eine künstlerische oder technische Oberleitung der LandschaftsarchitektInnen gab es in diesem Projekt nicht. Die LandschaftsarchitektInnen sind „aus freien Stücken zwei mal über die Baustelle gelaufen“. (Auböck, mündl. 2012) Die Vorschläge des Atelier Auböck&Kárász wurden – bis auf die oben genannten Details – im Wesentlichen umgesetzt.

8.2.6 Kosten des Projektes

<i>Gesamtbaukosten:</i>	20.133.000,- €
<i>Gesamtkosten für den Freiraum:</i>	ca. 354.000,- € = ca. 79,- €/m ²

Ausführungskosten für den Freiraum: ca. 324.000,- €
inklusive Sauna, Wegeaufbau, Beleuchtung, Entwässerung, Fahrradstellplatz, Einfriedung, Grünausstattung, Spiel- und sonstige Ausstattung im Außenraum ohne Planung

Planungskosten für den Freiraum: 30.000,- €

Anteil an den Gesamtbaukosten: 1,8 %

Pflegekosten:

diese sind aufgrund der Verteilung unterschiedlicher Pflegeaspekte auf den Objektbetreuer, das Facility-Management und den Gärtnereibetrieb nicht detailliert zu ermitteln.

8.2.7 Schlussfolgerungen

Im Projekt Wohnhausanlage Engerthstraße wurde in einem bereits recht dicht verbauten Stadtraum versucht, eine relativ hohe Dichte mit lockeren Freiräumen auf der straßen-abgewandten Seite zu verbinden. Die Freiräume wurden trotz der öffentlichen Durchgänge im Charakter und in der Struktur von Teilbereichen so privat bzw. intim wie möglich gestaltet.

Bereits auf der Ebene des Architekturkonzepts der „tanzenden Stadtvillen“ waren abwechslungsreiche Räume angelegt. Aufgrund des guten Zusammenspiels der Mitwirkenden konnte ein relativ gut nutzbarer Außenraum mit einem luftigen Charakter entstehen, obwohl die LandschaftsplanerInnen nur in begrenztem Ausmaß hinzugezogen wurden, insgesamt später, als es für den Regelfall wünschenswert ist, und mit einem etwas früheren Abschluss, als er in den Interviews mit ExpertInnen empfohlen wird.

Durch die Vorgaben ansprechender Baukörper und Raumbildungen und die sorgsame Projektentwicklung und -steuerung durch den Bauträger lassen sich nach Ansicht der LandschaftsarchitektInnen solche relativ klar konzipierten Projekte wie das in der Engerthstraße, mit einem guten Verständnis von Kooperation aller Beteiligten, relativ problemlos



oben: Bäume als robustes Grundgerüst des Entwurfs
unten: Durchgang zur Engerthstraße

ohne Komplikationen durchführen. (vgl. Auböck, mündl. 2012)

Betrachtet man die Kostenpositionen für den Freiraum im Detail, so werden von den Ausführungskosten rund 60 Prozent für den Wegebau, ca. 10 Prozent für die konkrete Grünausstattung, ca. 10 Prozent für die Ausstattung mit Spielgeräten, Mobiliar etc. und rund 8 Prozent für Beleuchtung, Entwässerung und Einfriedung genutzt.

Dieser Hinweis erscheint sehr wichtig und verdient eine entsprechende Beachtung, denn damit wird deutlich, dass vom Gesamtanteil der Kosten für den Freiraum von 1,8 Prozent der Baukostensumme ein nochmals wesentlich geringerer Teil auf die reinen Grünflächen und Grünelemente entfällt. Der größte Kostenanteil – zusammen genommen 78 Prozent – für Wegebau, Beleuchtung und Einfriedung gehört einfach zum Pflichtprogramm der Erschließung. Insgesamt laufen sämtliche Befunde der vorliegenden Studie darauf hinaus, dass – ein hochwertiges und umsichtiges Grün- und Freiflächenkonzept vorausgesetzt – bei der verschwindenden Summe für das „eigentliche Grün“ nicht weiter gespart werden sollte. Die positive Wirkung des Grüns im Freiraum ist auf den ersten Blick spürbar und wird von den BewohnerInnen nach Aussagen des Objektbetreuers (vgl. Beck, mündl. 2012) entsprechend bewertet. Um solche in Planung und Umsetzung angelegten Qualitäten zu erhalten, ist aber vor allem eine gut organisierte Pflege Voraussetzung, einschließlich u.a. einer automatischen Bewässerungsanlage, wie sie bspw. im sehr heißen Sommer 2012 äußerst hilfreich war.



Übersicht über den Innenhof

8.3 Kabelwerk



8.3.1 Generelle Informationen zum Projekt

<i>Adresse:</i>	1012 Wien, Meidling, zwischen Oswaldgasse, Hoffingergasse, Graffitistraße und U6 (Station Tscherttegasse)
<i>Bauträger:</i>	Kabelwerk Bauträger GmbH (Geschäftsführung Ing. Peter Fleissner, Mario Scheichl)
<i>ArchitektInnen:</i>	Hermann & Valentiny, Mascha & Seethaler, pool Architektur ZT, Schwalm-Theiss / Gressenbauer, Werkstatt Wien Spiegelfeld, Martin Wurnig
<i>LandschaftsplanerInnen:</i>	Heike Langenbach (Konzept), Anna Detzlhofer
<i>Zeitraum der Planung</i>	
<i>Vorlaufphase:</i>	1996 Millenniumsworkshop: Qualitätsdefinition und Ziele
	1997 Schließung der Fabrik und Grundankauf
<i>Städtebau/Planung:</i>	1998 Städtebaulicher Wettbewerb und BürgerInnenbeteiligung
	1999 - 2000 Kooperative Planung
	2001 - 2002 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
<i>Ausführung:</i>	2004 - 2009
<i>Kennziffern</i>	
<i>Gesamtfläche:</i>	55.600 m ² Baufläche + 22.000 m ² Epk

<i>Bebaute Fläche:</i>	ca. 35.600 m ²
<i>Freiräume/Grünflächen:</i>	ca. 20.000 m ²
<i>Wohneinheiten:</i>	571 geförderte Mietwohnungen ca. 177 geförderte Eigentumswohnungen, ca. 213 geförderte möblierte Appartements für temporäres Wohnen sowie 43 Wohnungen für die Frauenwohngemeinschaft ROSA KALYPSO
<i>Gewerbe:</i>	38 Gewerbeeinrichtungen
<i>Epk-Flächen:</i>	22.000 m ² davon hat der Mies-Giep-Park 15.000 m ²

8.3.2 Stadträumliche Einbindung des Projekts

Die Fabrik der Kabel- und Draht-Werke-AG beendete 1997 ihre Produktion. Das etwa 6 ha große Areal liegt auf einem leicht nach Süden abfallenden Gelände am Übergang zwischen gründerzeitlichem Bau-blockraster, der Arbeiter-Reihenhaussiedlung Hoffingergasse, Gemein-debauten der 1950er und 1960er Jahre und einem barocken Ortskern, dem Khleslplatz. Die schwierige Zufahrt zwischen Oswaldgasse, der Bahntrasse der ehemaligen Verbindungsbahn und der tiefer liegenden Trasse der U6 schließt das Areal von jedem motorisierten Durchzugsverkehr ab, ist aber im Gegenzug mit einer eigenen U-Bahnstation (U6 Tscherttegasse) direkt an den hochrangigen öffentlichen Verkehr angebunden.

Die für das Branding gewählte Bezeichnung „Kabelwerk – ein Stück Stadt“ ist insgesamt nicht unangemessen, da das Kabelwerk eine Zwischenform von einem „Projekt“ und einem innerstädtischen „Entwicklungsgebiet“ mit etwa 3.000 BewohnerInnen darstellt. Schon der in der Ausschreibung für den städtebaulichen Ideenwettbewerb formulierte Ansatz zielte eher auf einen „Stadtteil“ ab und nicht auf eine „Wohn-

hausanlage“. Der Größe des Areals und der sorgfältigen Planung ist es zu verdanken, dass innerhalb des Kabelwerks selbst die wichtigsten Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen vertreten sind: Supermarkt, Bank, Apotheke, Kindergarten, Ärzte, Lokale, Hotel, Fitness Einrichtung, Schwimmbad am Dach eines der größeren Gebäude sowie eine größere Kultureinrichtung, das „Palais Kabelwerk“. Mittels des Hotels, der Kultureinrichtung sowie eines umfangreichen Angebotes an Erdgeschossräumen und dem nachträglich errichteten Geriatriezentrum auf der ursprünglich für Büros freigehaltenen Fläche konnte die angestrebte Nutzungsmischung jedenfalls in viel höherem Ausmaß umgesetzt werden, als dies sonst bei sehr großen Wohnhausanlagen üblich ist.

Wichtige Faktoren für die städtebauliche Integration des neuen Areals in das städtische Umfeld waren ein frühzeitiger Ideenwettbewerb für die Bevölkerung (noch vor dem städtebaulichen Wettbewerb) sowie die unmittelbar nach Fabriksschließung begonnene kulturelle Zwischennutzung der Ziegelbauten und Fabrikshallen. Der verantwortlichen Kulturgruppe gelang es, durch einen sehr offenen Stil, eine breite Palette an Kunstsparten, großen und kleinen Veranstaltungen zwischen Avantgarde, Populärkultur bis hin zu einer Keramikwerkstatt, einer Graffiti-gruppe und dem Raumangebot für Hochzeitsfeiern einen sehr guten Kontakt mit der im Umfeld lebenden Bevölkerung zu etablieren. Neben der stadträumlichen Einbindung in die angrenzenden Gebiete durch die sorgsame Verlängerung traditioneller Wege trug auch der breit angelegte kooperative Planungsprozess, in den auch die Bezirksvertretung sowie die AnrainerInnen von Anfang an einbezogen waren, zur Integration in den vorhandenen Stadtraum bei.

8.3.3 Städtebaulicher Entwicklungsprozess

Planungsstruktur

Das Kabelwerk ist eines der ersten Beispiele eines kooperativen Planungsverfahrens in Wien. Der sogenannte „Millenniumworkshop“ versammelte 1996 – bereits ein Jahr vor der Schließung der Fabrik – eine Kerngruppe von magistratsinternen und externen PlanerInnen, Exper-



oben: Treffpunkt am zentralen Platz
unten: Angebote für Kinder auf den einzelnen Baugründen

tInnen, Wohnbauträgern, VertreterInnen der AnrainerInnen und der Bezirksvorstehung zur Sammlung und Verdichtung von Ideen und Konzepten für einen neuen Stadtteil. Sowohl auf Seiten der ArchitektInnen wie der Bauträger, die in der Folge die Grundstücke erwarben, war dies der Anfang einer personellen Kontinuität und eines inhaltlichen Engagements, das sogar über die bauliche Fertigstellung des Projekts hinausreichte.

Die für das Kabelwerk gewählte Form eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs – die leider bis heute nicht wieder praktiziert wurde – war der Auftakt für einen kooperativen Planungs- und Entwicklungsprozess, in dem laufend Konzepte formuliert und diskutiert wurden, die gewisse Schwächen der städtebaulichen Planung für neue Entwicklungsgebiete aus der Sicht der 1990er Jahre kompensieren sollten. Lange vor der Fixierung von Baukörpern wurde eine städtische Raumfolge entwickelt, bei der die Grün- und Freiräume, Wege und Plätze denselben Stellenwert bekamen, wie die Wohnbebauung. In einer spezifischen Weise, die nur bei einem ähnlich intensiven Einsatz wiederholbar wäre, wurden hier die städtebaulichen Formen, die Freiräume und die Architektur gemeinsam ausformuliert.

Gegenüber den beiden anderen Fallstudien (Kapitel 8.1 und 8.2) repräsentiert das Kabelwerk den – eher seltenen – Fall einer neuen Urbanität, eines verdichteten, explizit städtischen Raumtypus, im großen Unterschied zur Mehrheit der zentrumsfern gelegenen Wohnhausanlagen und Stadtentwicklungsgebiete.

Auf den ersten Blick fallen im Kabelwerk die „urbanen“ Linien und Platzbildungen zwischen frei angeordnet wirkenden Wohngebäuden stärker auf, als die Grünflächen selbst. Dies hat auch damit zu tun, dass die große – parallel zur Errichtung des Kabelwerks angelegte – öffentliche Parkanlage (der 15.000 m² große Mies-Giep-Park mit einem Generationenpark, einer 650 m² großen Hundezone u. a.) an den Rand der Baufelder gelegt wurde.

Städtebauliche Struktur

Zusammen mit dem im Wettbewerb 1998 siegreichen Team (Florian Haydn und Rainer Pirker), den Grundeigentümern/Bauträgern, der Landschaftsplanerin (Heike Langenbach), einigen Architekten, die zum Teil weitere Preisträger im Wettbewerb gewesen waren, sowie zahlreichen anderen ExpertInnen, einschließlich der Vertreter der AnrainerInnen, des Bezirks und der Kulturgruppe wurde zwischen 1999 und 2001 schrittweise das inhaltliche und städtebauliche Konzept konkretisiert. Der neue „Stadtteil“ wurde auf insgesamt 13 Bauplätzen entwickelt. Er ist autofrei und mit verschiedenen Platzsituationen, kleineren Aufenthaltsbereichen und verbindenden Fußwegen strukturiert.

In 16 etwa vierzehntägigen Sitzungen der Arbeitsgruppe KDAG und in sechs Sitzungen der großen städtebaulichen Begleitgruppe (mit etwa 30 TeilnehmerInnen) wurde das Leitkonzept und Leitprojekt erarbeitet, das die Grundlage für den folgenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bildete. Das erste Freiraumkonzept wurde von Heike Langenbach im Zuge dieser Sitzungen präsentiert.



Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan konnte 2001/2002 für die Größe und Komplexität des Projekts (Brücke über Bahntrasse und andere Grundstücke mit Pkw-Zufahrt, Hochspannungsleitung, Baustelle des Lainzer Tunnels etc.) mit einer geringen Anzahl von Einsprüchen in kurzer Zeit umgesetzt werden, was auch dem hohen allgemeinen Informationsstand sowie der qualifizierten Einbeziehung der AnrainerInnen zu verdanken war.

Durch die aktive Präsenz und das hohe Engagement der acht Grundeigentümer / Bauträger über die Dauer des gesamten Planungsprozesses hinweg und die Einbeziehung von sogenannten „Testprojekten“, die innerhalb dieser Entwicklung die Tauglichkeit der zum Teil neuartigen städtebaulichen Vorgaben überprüfen sollten, wurde auf einen Bauträgerwettbewerb bzw. ähnliche projektbezogene Realisierungswettbewerbe verzichtet.

2002 wurde von den acht Grundeigentümern/Bauträgern die gemeinsame Kabelwerk Bauträger GmbH gegründet (ARWAG Objektvermietungsgesellschaft mbH, „Domizil“ Bauträger GmbH, „Wiener Heim“ Wohnbaugesellschaft mbH, Gem. Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Neues Leben“ Reg. Gen. mbH, „GSG“ Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung Gemeinnützige Gesellschaft mbH, Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien Süd“ e.Gen.mbH, GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH und „Neue Heimat“ Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH.).

Der Wohnbau umfasst 571 geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption in Altbausanierung und Neubau, 177 geförderte Eigentumswohnungen, 213 geförderte möblierte Apartments für temporäres Wohnen sowie 43 Wohnungen für die Frauenwohngemeinschaft ROSA KALYPSO. Hinzu kommen 38 teilweise geförderte Gewerbeeinrichtungen (Lokale und Geschäfte wie Apotheke, Bank, Lebensmittelmarkt, Parfümeriemarkt, Ärzte und gastronomische Betriebe). Außerdem gibt es innerhalb des Areals einen Kindergarten, ein Hotel, Mehrzweckräume in den „Sockelgeschossen“, Hoch- und Tiefgaragen mit rund 750 Garagenplätzen und im Altbaubereich das Kulturzentrum >palais kabelwerk<. (vgl. Fleissner, mündl. 2012; <http://www.kabelwerk.at/info/lage>)

Ebenfalls neu für die Umsetzung städtebaulicher Entwicklungsprojekte war der direkte Übergang vom kooperativen Planungsprozess in ein Gebietsmanagement, in dem die Projektverantwortlichen des Magistrats und der Bauträger, die AnrainerInnen, der Bezirk sowie jeweils relevante Dienststellen, ExpertInnen vertreten waren. Das Gebietsmanagement hat die gesamte Bauphase begleitet.

8.3.4 Entwicklung der Grün- und Freiräume

Planungsprozess

Der städtebauliche Entwurf von Haydn/Pirker definierte große, mit dem stadträumlichen Umfeld verbundene Linien, Kraftfelder, Verdichtungen, neue Typologien (etwa die sogenannten „Attraktoren“ als multifunktionale, halböffentliche bzw. anmietbare Räume für kleine Selbständigkeit, aus dem elterlichen Wohnungsverband ausziehende Jugendliche, „Großeltern“ etc.), Plätze sowie „grüne Lungen“ als eine neue Form von unterschiedlichen, eher abgeschlossenen Gartenbereichen mit unterschiedlichen Bepflanzungs-, Nutzungs- und Gestaltungsschwerpunkten. Der Umstand, dass in den meisten Teams, die am städtebaulichen Ideenwettbewerb teilnahmen, noch keine LandschaftsplanerInnen mit an Bord waren, entsprach durchaus noch der Situation der 1990er Jahre. Rückblickend könnte man sagen, dass zur Zeit der intensiven kooperativen Planungsphase 1999/2000 die Grün- und Freiraumplanung im allgemeinen Bewusstsein noch nicht jenen Stellenwert hatte, den die Wiener Wohnbauförderung inzwischen über die Instrumente wohnfonds, Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerbe schrittweise auf- und ausgebaut hat.

Die konkrete Verortung und Dimensionierung der genannten Elemente erfolgte erst im Laufe des kooperativen Planungsprozesses. Viele der ursprünglichen Ideen wurden in der Folge von der Dynamik der kooperativen Planungsarbeit überholt und sind im Endergebnis nur in der räumlichen Grundstruktur erkennbar. Ein wesentlicher Schwerpunkt der Diskussionen war die Nutzungsmischung, wobei die damaligen Grenzen der Wohnbauförderung für in Wohngebäude integrierte andere Nutzun-

gen, unterschiedliche Zuständigkeiten der Genehmigung etc. in zwei gesonderten Rechts-Workshops behandelt wurden.

Als Landschaftsplanerin wurde Heike Langenbach erst nach Vorliegen des Siegerprojekts aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb in die Arbeitsgruppe KDAG zugelassen. Sie legte ein neuartiges und eigenständiges Grün- und Freiraumkonzept vor: ein Set von Freiraumtypologien, das mit dem städtebaulichen Wettbewerbsprojekt nur geringe Berührungspunkte hatte. Enthalten waren darin zwei Parks, drei Squares, schmale städtische und unbegrünte Straßen bzw. Wege mit harten Oberflächen, Pocket-Parks, Plätze, Einzelbäume, Wasserflächen und wohnungsbezogene Grünflächen. Sowohl die Bilder wie die Bezeichnungen erinnerten an eine Mischung aus traditionellen englischen und italienischen Raumelementen. Im Grunde war dies ein eigenständiges städtebauliches Programm, das seinen Ausgangspunkt nicht bei den Bauformen, sondern bei den Freiraumelementen nahm, ein Ansatz, der es auch heute noch wert wäre, verfolgt zu werden. Einige dieser Elemente – wie etwa die Parks und Squares – hätten allerdings in ihrer Umsetzung ein wesentlich größeres Areal erfordert.

Für die ausführlich diskutierten und überwiegend auch umgesetzten Eckpunkte der Grün- und Freiräume im Kabelwerk spielten von Anfang an folgende Annahmen eine Rolle:

- Ausgestaltung eines attraktiven Netzes an Freiräumen und Hauptwegen und eines zentralen Platzes als Treffpunkt
- Entwicklung eines neuen öffentlichen Parks als Filter zur U-Bahn
- Anbindung der U6-Station Tscherttegasse und des neuen Parks – sowie der angrenzenden Stadtgebiete – an das gesamte Areal (Der zweite, südliche Ausgang von der U-Bahn in den mittleren Teil des Kabelwerks wurde von den Wiener Linien nicht realisiert, weil die FußgängerInnenfrequenz für die sehr teure Brücke über die Schienentrasse als zu gering eingeschätzt wurde).

- Aufgrund des Leitbildes, das einen städtischen/mediterranen Charakter der Freiräume und Wegeverbindungen zum Ziel hatte, war zunächst vorgesehen, dass die Freiräume – vor allem die Gassen und Plätze – nicht total begrünt werden sollten. Der in den zentralen öffentlichen Räumen im Inneren des Kabelwerk-Areals relativ geringe Anteil von „Grün“ resultiert aus solchen frühen Ideen zum Städtebau. Hier ist anzuerkennen, dass das Kabelwerk einen spezifischen Typus von „urbanem Raum“ darstellt: Es gibt weder Gehwege zu den Hauseingängen mit „Abstandsgrün“ noch die bekannten neueren Typologien von Grünflächen in Wohnhausanlagen als Mischung von Funktionszonen (Wege, Spielplatz, Sitzplatz, Mietergärten, Müllkübeln etc.) mit Wiesen, Sträuchern und Bäumen.
- Die Hauseingänge sollten prinzipiell „vorne“, d. h. an den „Gassen“ und belebteren Wegen angeordnet werden.
- Die gemeinsame Nutzung der Gärten in den „Höfen“ für die BewohnerInnen des jeweiligen Hauses als gemeinsamer Backyard, wie dies damals formuliert wurde, was etwa den heute meist als halböffentliches Grün bezeichneten Flächen entspricht.
- Die Gärten als ökologische „Pockets“, mit einem breiten Pflanzenspektrum, erweitert um geschützte Arten, alte Obstbaumsorten etc. – Für die Umsetzung dieser Elemente erwies sich die verfügbare Gesamtfläche, die infolge der Grundstückskosten beträchtlich verdichtet werden musste, letztlich als zu klein.
- Wasser wurde als wesentliche Element im öffentlichen Raum angesehen und an verschiedenen Stellen in die Planungen und später in die Umsetzung integriert.
- Keine Einfriedungen im Übergang privat/öffentlich, stattdessen Niveauunterschiede von mindestens 50 cm; Ausbildung von klar erkennbaren Schwellen beim Wechsel von Freiflächen-Typen. Bei größeren Geländesprüngen wurden Mauern errichtet, die inzwischen teilweise dicht begrünt sind.

Detailentwicklung

In der Grün- und Freiraumplanung für das Kabelwerk gab es durch die Berufung von Heike Langenbach an eine deutsche Universität eine schwierige Übergangsphase; Heike Langenbach wählte Anna Detzlhofer als Projektpartnerin. Eine Zeit lang waren beide Planerinnen gemeinsam mit dem Projekt befasst, bis Anna Detzlhofer die Detaillierung und Umsetzung übernahm.

Zeitgleich und in Abstimmung mit der Detaillierung der Bebauung wurden die Freiflächen von Anna Detzlhofer im Laufe des Verfahrens weiterentwickelt. Als komplex erwiesen sich die Planungen und Gestaltungen der befahrbaren öffentlichen Flächen und des Parks auf öffentlichem Grund durch den Bauträger. Diese Planungen und auch das Konzept für die nachfolgende Pflege erfolgten in Abstimmung mit den zuständigen Magistratsabteilungen der Stadt Wien. Noch heute gibt es gewisse Brüche in der Art und Intensität der Pflege von Grünelementen im Kabelwerk, die teilweise von Seiten der Stadt und teilweise vom Kabelwerk Bauträger gepflegt werden, die für Außenstehende kaum nachvollziehbar sind.

Die Ausschreibung für die Umsetzung erfolgte durch den Bauträger – auf Grund der Größe des Projekts – an mehrere Generalunternehmer. Die Freiraumausführung wurde nach den Plänen und Angaben der FreiraumplanerInnen und auf Basis der Vorgaben der MA 28 Straßenbau pauschal an einen eigenen Generalunternehmer vergeben, der aufgrund der Größe der zu errichtenden öffentlichen Flächen, einer Brücke zum Parkhaus etc. auf Tiefbau und Grünflächenbau spezialisiert war.

Anna Detzlhofer wurde mit der künstlerischen Oberleitung betraut. Die örtliche Bauaufsicht erfolgte durch den Bauträger Kabelwerk GmbH, bzw. ein Straßen- und Tiefbaubüro.

Die Pflege der bauträgereigenen Flächen im Kabelwerk wird von einem separaten Pflgegrupp durchgeführt. Der spätere Freiflächenbetreuer war



oben: Eroberung der Wohnumgebung
unten: kleiner Platz als Aufenthaltsraum

schon im Planungs- und Umsetzungsprozess an den Besprechungen beteiligt und hatte so einen guten Einblick in die Zielsetzungen und das gestalterische Konzept der Grün- und Freiräume. Die Flächen innerhalb des Kabelwerk-Areals, die im Eigentum der Stadt Wien sind, werden von der MA 42 gepflegt. Die Grünflächen des Hotels (an der südwestlichen Ecke des Kabelwerks) betreut das Hotel selbst.

8.3.5 Planungsverlauf aus Sicht der LandschaftsplanerInnen

Der Entwurf von Heike Langenbach war bereits fertig, als Anna Detzlhofer für die Detailplanung in das Projekt hinzugeholt wurde. Die ArchitektInnen waren in dieser Phase mit den Entwürfen für die Bauplätze bereits beauftragt. Die Einreichung für den Grundstücksbeirat wurde noch von Heike Langenbach erstellt.

Der vorliegende Entwurf sah zunächst nur sehr wenige Bäume vor. Er wurde nach dem Einstieg von Anna Detzlhofer (seit 2003) u. a. auf Bestreben des neu gegründeten Bauträgers der Kabelwerk GmbH nochmals überarbeitet, mit zusätzlichen Grünflächen nachgebessert und um zahlreiche Bäume ergänzt. Die ursprüngliche Planung war zu sehr auf einen „städtischen Raum“ ausgerichtet. (vgl. Fleissner, mündl. 2012)

Das Büro Detzlhofer war für alle Flächen zwischen den Gebäuden zuständig: für das Grün, Wege, Spielelemente, sonstige Elemente sowie Wasserflächen. Die Details wurden vom Büro entwickelt und „es gab dann immer große Runden, in denen die Vorschläge präsentiert wurden. Hier gab es im Wesentlichen nur begrenztes Feedback von den Architekten zu den Vorschlägen für den öffentlichen Raum. Die Architekten haben sich nur zu den Schnittstellen zu ihren Bauplätzen geäußert. Zu den Vorschlägen für die einzelnen Bauplätze hatten die jeweiligen Architekten dann schon mehr zu sagen, da war es ihnen eine Anliegen. Hier waren die Absprachen intensiver.“ (Detzlhofer, mündl. 2012)

Zu den § 53 Flächen, den Durchgängen, erfolgte die intensivere Abstimmung mit Peter Fleissner als Vertreter der Kabelwerk Bauträger GmbH.

In größeren Abständen wurden die neuesten Entwicklungen mit VertreterInnen vom Bezirk oder der MA 21 (eine Runde, die als „Minibeirat“ die kooperative Planung fortsetzte) diskutiert.

„Es gab regelmäßige Sitzungen, sodass immer alle informiert waren. Weiters gab es Abstimmungen mit den Lichtplanern. Alle beteiligten Magistratsdienststellen – MA 42, MA 19, MA 28 etc. – waren regelmäßig in den Abstimmungsrunden dabei. Durch das inzwischen eingerichtete Gebietsmanagement waren alle relevanten Beteiligten immer auf dem Laufenden. Dieses Gebietsmanagement in der Umsetzungsphase war eine sehr wertvolle Einrichtung, hier konnten viele Dinge sofort besprochen und geklärt werden.“ (Detzlhofer, mündl. 2012)

Durch die spezielle räumliche Organisation dieses Projektes gab es auf den einzelnen Bauplätzen insgesamt um die Hälfte weniger Grünanteil als bei sonstigen Projekten im Wiener Wohnbau. Sehr viele allgemeine Freiraumanforderungen wie kleine Treffpunkte, Sitzgelegenheiten, kleine Platzflächen wurden in den öffentlichen Raum verlagert. Auf den Bauplätzen gab es daher im Wesentlichen Kleinkinderspieleinrichtungen, Baum-Ersatzpflanzungen, kleine Wiesen und teilweise Eigengärten vor den Terrassen der Erdgeschosswohnungen.

Ein spezielles Thema während der Planung für die einzelnen Bauplätze war die Bewässerung, da die meisten Flächen des Areals unterbaut sind und keinen direkten Anschluss an das Erdreich haben. „Die [Bewässerung] wurde bei einem der Bauträger des Kabelwerks zunächst eingespart und dann im Nachhinein teuer wieder eingebaut. In Folge wurde generell festgestellt, dass ohne eine Bewässerung die Qualität der Freiräume auf lange Zeit fehlt und schlussendlich wurde auf allen Bauplätzen eine Bewässerungsanlage eingebaut.“ (Detzlhofer, mündl. 2012)

8.3.6 Kosten des Projektes

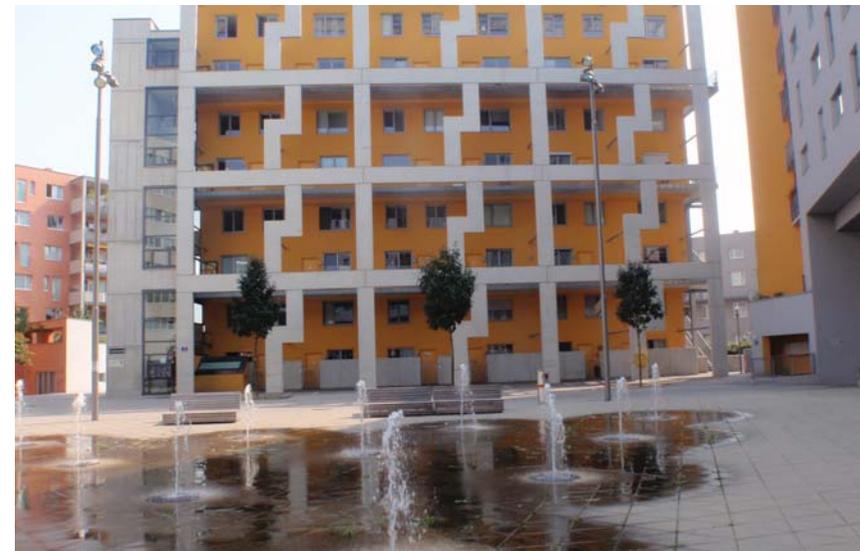
<i>Gesamtbaukosten:</i>	165.000.000,- €
<i>Planungskosten:</i>	
<i>Ausführungskosten für den Freiraum:</i>	ca. 3.630.000,- €
<i>Planungskosten für den Freiraum:</i>	ca. 550.000,-€ = ca. 0,3%
<i>Anteil Freiraum:</i>	ca. 4.180.000,-€ = ca. 2,5%
<i>Pflegekosten:</i>	ca. 2,50 €/m ² auf den Flächen der Kabelwerk GmbH

8.3.7 Schlussfolgerungen

Das für das Branding gewählte Motiv „Kabelwerk – ein Stück Stadt“ ist insgesamt nicht unangemessen. Der Ansatz, der bereits in der Ausschreibung für den städtebaulichen Ideenwettbewerb formuliert wurde, zielte von Anfang an eher auf einen „Stadtteil“ ab und nicht auf eine „Wohnhausanlage“.

In dem auf den Wettbewerb folgenden kooperativen Planungsprozess war die zentrale Frage, ob eine neue Art von „Urbanität“ auch außerhalb des dicht bebauten Wiener Stadtgebiets entwickelt werden könnte.

Festzuhalten ist auch, dass hier der äußerst seltene Fall gegeben war, dass die Stadt Wien (die MA 21B) einen städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgeschrieben hatte, der auf neue Ideen, „Bausteine“ und Bilder von Stadträumen und Freiräumen ausgerichtet war und nicht auf die frühzeitige Anordnung bereits formatierter Wohnblöcke und dazwischen liegender Freiräume.



oben: private Gartenräume
unten: Wasser als wichtiges Element

Abgesehen von der hohen Kontinuität der Konzepte, Qualitätsansprüche und auch der beteiligten Personen und Institutionen ergaben sich einige spannungsreiche Übergangsphasen:

- So ließ sich nicht vermeiden, dass sich durch das verspätete Hinzuladen der Landschaftsplanerin, d. h. erst nach Vorliegen des Siegerprojekts aus dem Wettbewerb, in der Folge zwei nicht ohne weiteres kompatible Grünraumvorstellungen gegenüber standen, die im kooperativen Verfahren erst allmählich aufeinander bezogen werden konnten, sich dabei aber nie zur Deckung bringen ließen, so dass letztlich und sukzessive ein drittes, kooperatives Freiraumkonzept entstehen musste.
- Einen gewissen Bruch in der Freiraumplanung gab es in der Phase der Gründung des Gesamtbauträgers Kabelwerk Bauträger GmbH durch die acht Eigentümer. In dieser heiklen Phase der beginnenden Detaillierung und Ausschreibung war ein neuer Geschäftsführer nur kurzzeitig tätig, bis Peter Fleissner die stabile Koordination und Gesamtverantwortung als Geschäftsführer des Bauträgers bis heute übernommen hat. Besonders wichtig war der Landschaftsplanerin die Unterstützung durch Peter Fleissner. „Wenn man ein anspruchsvolleres grünes Konzept will, dann braucht man auch seitens Bauherrschaft jemanden, der/die sich dafür ausspricht und laufend einsetzt, sonst geschieht nichts.“ (Detzlhofer, mündl. 2012)
- Zu einem gewissen Bruch im Ursprungskonzept für den Freiraum kam es, als „in den regelmäßigen Abstimmungsrunden der allgemeine Wunsch nach einem höheren Anteil von Grün im Freiraum auftauchte. „Hier wurde das Büro Detzlhofer intensiv beteiligt und war gefordert, regelmäßig Ideen zu entwickeln und diese zur Diskussion zu stellen. Das war positiv im Hinblick auf ein Feedback und die Einpassung in das Gesamtkonzept.“ (vgl. Detzlhofer, mündl. 2012)

Die Kabelwerk Bauträger GmbH errichtete im relativ zentralen Objekt „Karree“ neben dem Hauptplatz ihr Dienstleistungszentrum, von wo aus die Verwaltung der gesamten Anlage erfolgt. Darüber hinaus werden sämtliche Hausdienste wie Reinigung, Gärtner, Hausbetreuung, Betreu-

ung sowie Überwachung der technischen Anlagen und Wartungen – soweit möglich – mit eigenem Personal durchgeführt. Beides – der Sitz der Hausverwaltung vor Ort und die Pflege in Eigenregie – ist sehr selten und für die dauerhafte Qualität der Grün- und Freiflächen von unschätzbarem Wert und aufgrund der unmittelbaren Erreichbarkeit auch von Vorteil für die BewohnerInnen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass zentrale Motive der Kabelwerk-Planung in einer Reihe „glücklicher“, jedoch nicht „zufälliger“ Rahmenbedingungen gelegen sind:

- im hohen Engagement der für das Projekt im Magistrat zuständigen und von der Magistratsdirektion-Baudirektion auch formell damit beauftragten Betreuer (MA 21B, Herbert Buchner, Volkmar Pamer),
- in der frühzeitigen Formulierung von Grundideen, Zielen und Kriterien schon vor dem städtebaulichen Ideenwettbewerb (Millenniumsworkshop),
- in der folgenden personellen und inhaltlichen Kontinuität einer sehr gemischten Kerngruppe von Bauträgern, Bezirk, VertreterInnen der Anrainer, ArchitektInnen, ExpertInnen, LeiterInnen der Kulturgruppe
- und nicht zuletzt oder zuallererst in einem städtebaulichen Ideenwettbewerb, in dem Inhalte, soziale, räumliche, kulturelle Ideen und Konzepte abgefragt wurden, und nicht nur Raumbildungen bzw. Baukörperformationen.

Auch die zusammenhängende Größe des Kabelwerk-Areals mit der Möglichkeit einer intensiven kulturellen Zwischennutzung in den noch erhaltenen Hallen und Verwaltungsgebäuden der ehemaligen Fabrik war – zusammen mit den öffentlichen Sitzungen der großen städtebaulichen Begleitgruppe – der wesentliche Motor für die Herausbildung einer neuen Identität des Gebietes weit über die rein bauliche „Neuschöpfung“ hinaus.

Die Gestaltung der 13 Baufelder durch sechs selbständige ArchitektInnenteams stellte in sich schon einen Beitrag zu einem vielfältigen urbanen Raum dar. Dazu kam, dass bis kurz vor der Umsetzung und Ausschreibung – d. h. vor der Gründung des gemeinsamen Bauträgers – die einzelnen Grundeigentümer/Bauträger in der kooperativen Planungsgruppe eigenständig vertreten und aktiv waren, was sich auch an den unterschiedlichen Wohnformen, Freiraumtypen und Detailideen ablesen lässt. Allein diese Arbeitsweise stellte für sich eine Art von zeitlich gerafftem Prozess von realer Stadtentwicklung durch heterogene Akteure dar.



oben: Treffpunkt im Grünen
unten: Infrastrukturangebot Bäcker



9 Grün „trotz“ knapper Mittel:
Schlussfolgerungen

9 Grün „trotz“ knapper Mittel: Schlussfolgerungen

9.1 Eigenlogik der Grün- und Freiflächen

9.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen für Grün- und Freiflächen

9.3 Höheres Gewicht der Freiraumplanung in der Projektabwicklung

9.4 Bessere Organisation und Qualität in der Pflege der Grün- und Freiflächen

9.5 Grün- und Freiflächen bei stärkerer Verdichtung

9.6 Weiße Flächen

9.7 Ökologie als Umwegrentabilität für den Wohnbau

9.8 Evaluierung und Best Practices

9.9 Keine Einsparungen bei Grün- und Freiflächen

9 Grün „trotz“ knapper Mitteln: Schlussfolgerungen

9.1 Eigenlogik der Grün- und Freiflächen

In der Tradition der städtebaulichen Entwicklung und des Bauwesens gibt es immer noch eine gewisse „Nachrangigkeit“ der Grün- und Freiräume. Alle Begrifflichkeiten und Verfahren sind in erster Linie auf die Organisation der Baustrukturen und die Errichtung und Fertigstellung von Baulichkeiten sowie deren „Betrieb“ zugeschnitten.

Grün- und Freiräume, als wesentliche und bedeutsame Elemente im Alltagsleben der StadtbewohnerInnen, gehorchen jedoch im Kern einer anderen zeitlichen wie auch sachlichen Logik als die Gebäude. Sie zeigen ihre Qualitäten – oder auch ihre Mängel – oft erst im Laufe der Jahre. Ein Großteil des „Materials“ (Bäume, Sträucher) entwickelt sich erst allmählich und unterliegt einem ständigen Veränderungsprozess.

Die städtebauliche Organisation, die Gestaltung und die Einbindung in die Bebauungsstruktur erfordern eine frühzeitige, laufende und intensive Beteiligung der LandschaftsplanerInnen am Planungs- und Realisierungsprozess von Siedlungsteilen und Wohnanlagen.

Die oben angesprochene Eigenlogik von Grün- und Freiräumen verlangt darüber hinaus eine sehr gut strukturierte und qualitativ hochwertig umgesetzte Pflege und langjährige Begleitung der Anlagen nach ihrer Fertigstellung.

Trotz des hohen Stellenwertes, der der Grün- und Freiraumplanung im geförderten Wohnbau inzwischen eingeräumt wird, zeigen sämtliche Interviews, die im Zuge der Studie geführt wurden, dass die LandschaftsplanerInnen innerhalb des gesamten Ablaufs vom Städtebau bis zur Fertigstellung der Baulichkeiten oft zu spät einberufen und zu früh wieder entlassen werden.

Im Dreieck der Kräfte zwischen Bauträgern, ArchitektInnen und LandschaftsplanerInnen haben letztere in der derzeitigen Struktur des Planungsprozesses nach wie vor insgesamt die verhältnismäßig schwächste Position.

9.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen für Grün- und Freiflächen

Städtebaulicher Entwicklungsprozess

Einhellig wurden von allen AkteurInnen und ExpertInnen Defizite in den städtebaulichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Qualitäten der Grün- und Freiräume im Wohnbau geäußert. Der gesamte Planungsprozess ist hinsichtlich des Übergangs vom städtebaulichen Wettbewerb über die Widmung zu den Bauträgerwettbewerben bzw. zu den Entwicklungen auf den einzelnen Grundstücken noch nicht vollständig schlüssig. Die städtebauliche Entwicklung von größeren Standorten erfolgte



in den letzten Jahren überwiegend über städtebauliche Entwurfsprozesse, Wettbewerbe und kooperative Verfahren, wie z. B. auf dem Flugfeld Aspern. Hier wurden grün- und freiraumplanerische Aspekte teilweise bereits auf städtebaulicher Ebene sehr intensiv diskutiert und Vorgaben formuliert, die soweit wie möglich im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan verankert wurden und in den nachfolgenden grundstückbezogenen Verfahren Berücksichtigung finden sollen.

Die von den ExpertInnen beschriebenen Probleme betreffen solche Projekte, die sich nicht problemlos ohne städtebaulich vertiefende Überlegungen in einen bestehenden Raumkontext einfügen, die aber nicht jene Größenordnung erreichen, bei der anspruchsvolle kooperative städtebauliche Verfahren, Masterpläne etc. zur Anwendung kommen (müssen).

Die Organisation solcher Projekte hat zu unterschiedlichen „hybriden“ Verfahren geführt, die teilweise von den GrundeigentümerInnen und künftigen Bauträgern organisiert bzw. auch (mit-)finanziert werden.

Diese verkürzten städtebaulichen (Vor-)Verfahren sind häufig vorwiegend projektbezogen und architektonisch angelegt und führen zur vorfrühen Festlegung von Baukörpern, die gelegentlich zu direkt in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan übertragen werden.

Dies führt dazu, dass projektbezogene Aspekte ein gewisses Übergewicht gegenüber den stadträumlichen Zusammenhängen bekommen. Das heißt: In solchen städtebaulichen (Vor-)Verfahren werden teilweise bereits die Lagen der Baukörper mit sehr konkreten Wohnungsgrundrissen entworfen, selbst dann, wenn für einen nachfolgenden Bauträgerwettbewerb eigentlich erst die städtebaulichen Randbedingungen definiert und ein Rahmen für kreative architektonische Entwürfe offen gehalten werden sollten.

Städtebauliche Defizite wurden u. a. auch in Hinblick auf die Tatsache geäußert, dass es seit der Einstellung der Bezirksentwicklungs- und Bezirksgestaltungskonzepte für „normale“ Stadträume außerhalb der großen und anspruchsvollen Verfahren für neue Entwicklungsgebiete häufig keine stadträumlichen Vorgaben mehr gibt.

Die ExpertInnen beschreiben diese Probleme auch als einen fehlenden „Missing Link Städtebau“ zwischen den verschiedenen Planungsebenen. Von einigen ExpertInnen wurde diesbezüglich die prinzipielle Option in Richtung eines zweistufigen Bebauungsplans vorgeschlagen, wie er bereits in einigen österreichischen Städten praktiziert wird.

Die städtebauliche Dimension – hier als bauplatz-übergreifende stadträumliche Qualität unter Einbeziehung der Grün- und Freiraumzusammenhänge, der Ökologie etc. – ist in Wien verfahrensmäßig nach wie vor zu schwach gegenüber der „Projektplanung“ ausgeprägt.

Festgestellt wurde, dass durch die oben beschriebene Herangehensweise auf städtebaulicher Ebene nicht immer ausreichend Vorsorge für die Bereitstellung und die Vernetzung von Grün- und Freiräumen getroffen werden kann. Dieses Manko zieht sich in Folge durch das weitere Verfahren: Im Flächenwidmungsplan lassen sich derzeit nur wenige freiraumbezogene Aspekte rechtlich verankern und für die nachfolgende Umsetzung auf den einzelnen Grundstücken fehlen mitunter die strukturellen Voraussetzungen, um die Grün- und Freiräume an geeigneten bzw. im



Ein spezielle Stück Garten mit umfangreicher Staudenbepflanzung - Stockholm, Hammarby

städtebaulichen und freiraumplanerischen Kontext notwendigen Stellen zu platzieren. Dies führt laut den ExpertInnen immer wieder zu Koordinationsproblemen und zusätzlichen Kosten für das gesamte Verfahren. Eine Weiterentwicklung dieser Rahmenbedingungen und des Planungsprozesses erscheint daher u. a. auch aus finanziellen Überlegungen sinnvoll.

Themen, die aus Sicht der Grün- und Freiraumplanung auf städtebaulicher Ebene zu berücksichtigen und in Folge in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen zu verankern sind, betreffen damit u. a. das übergeordnete Grün- und Freiraumnetz, die wichtigen ökologisch und klimatisch bedeutsamen Korridore, die übergeordneten Wegeverbindungen (Rad- und Fußwege), wesentliche Sichtachsen und topographischen Gegebenheiten, die aus stadtgestalterischer Sicht zu berücksichtigen sind. Eventuell sind auch übergeordnete begleitende gestalterische Leitlinien, die von Seiten der Stadt stadtteilbezogen formuliert werden, denkbar.

Diese Aspekte lassen sich in einem nächsten Schritt z. B. bei geförderten Projekten mit Hilfe der erweiterten Vorgaben des Wohnfonds zu entsprechenden organisatorischen, nutzungsbezogenen, ökologischen bzw. atmosphärischen Qualitäten auf den einzelnen Bauplätzen verfeinern. Ein Vorschlag war, dass vor der Widmung eher schlanke qualitative Verfahren organisiert werden, die sich weniger auf architekturästhetische Qualitäten beziehen, sondern vornehmlich klassisch städtebauliche Fragen diskutieren, wie Erreichbarkeit, öffentlicher Raum, Freiraum, Dichten, Kubaturen und somit auf eine stärker raumplanerische Ebene konzentriert sind. (vgl. ExpertIn 11, 2012)

Nach Meinung einiger ExpertInnen wären solche Zusammenhänge oftmals in einem erweiterten Gebietsmanagement ausreichend aufgehoben, in das auch die jeweils relevanten Magistratsabteilungen integriert und in dem die Eckpunkte für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan formuliert werden.

Eine – nicht nur architektonisch – anspruchsvolle Aufgabe dabei ist es, den richtigen Abstraktionsgrad im Städtebau zu definieren und somit

ein Schnittstellenmanagement – nicht nur organisatorisch, sondern vielmehr auf inhaltlicher Ebene – zu praktizieren. (vgl. ExpertIn 16, 2012)

Gelegentlich genügen auch einige klare Eckdaten und städtebauliche Vorgaben. So gibt es Areale, sprich das Umfeld von Wohnprojekten, in denen es nicht um eine städtebauliche Gestaltung geht, sondern vielmehr um ein lokales Wissen, um die Berücksichtigung einiger wesentlicher Raumgelenke und Raumanschlüsse, d. h., dass diese – als Abhilfe für den Missing Link „Städtebau“ geforderte – neue Zwischenebene keinesfalls immer ein aufwändiger städtebaulicher Wettbewerb sein muss. Perspektivisch wird eine städtebaulich koordinierende Stelle eingemahnt, die die generellen Anforderungen der Stadt – etwa aus dem STEP – auf die kleinräumigeren Ebenen übersetzt.

Freiraumkoordination mehrerer Bauplätze

In den städtebaulichen Verfahren sind die benachbarten Player (Bau-träger, InvestorInnen) zum Teil noch nicht bekannt. Wenn es jedoch zur Konkretisierung der Bebauung und der Grün- und Freiraumstrukturen auf den einzelnen Grundstücken kommt, ist eine genaue Abstimmung und Kohärenz mit den Nachbarn und der gesamten stadträumlichen Nachbarschaft notwendig und wichtig. Einerseits gibt es hier eine städtebauliche Koordination, die je nach Entwicklungsgebiet von unterschiedlichen ExpertInnen übernommen wird (MA 21, ZielgebietskoordinatorIn, ArchitektIn, MA 28 etc.). Andererseits gibt es seit einigen Jahren die, meist vom Wohnfonds eingesetzten, FachkoordinatorInnen der Landschaftsplanung, die die Freiraumkonzepte zwischen den einzelnen Bau-trägern und mit der Umgebung abstimmen sollen. Ihnen fehlen jedoch die Mittel und geeignete Instrumente, um die Koordination entsprechend umzusetzen.

Die ExpertInnen stellen hierzu fest, dass eine Grün- und Freiraumkoordination gut und notwendig ist. Die Freiraumkoordination erzeugt jedoch, wenn sie ohne Mittel und insbesondere geeignete Instrumente stattfindet und dadurch immer wieder ins Leere läuft, Frust, Abstimmungskosten und, wenn die Ergebnisse der Koordination nicht umgesetzt werden,

zusätzliche Kosten für nachträgliche Korrekturnotwendigkeiten, wenn z. B. die Anschlüsse und Übergänge nicht stimmen.

In diesem Zusammenhang wurde auch geäußert, dass zum Teil Planungsaufgaben seitens der Stadt ausgelagert und den Bauträgern überantwortet werden.

Eine gewünschte Perspektive wäre, die Position der FreiraumkoordinatorInnen aufzuwerten und ihnen von Seiten der Stadt aus entsprechenden Fachabteilungen Leitlinien, Richtlinien oder ähnliches beizustellen bzw. die Koordination, ähnlich wie in München, von Seiten der Stadt im Sinne der großräumigeren Zusammenhänge und Vorgaben aus vorgelagerten Planungsschritten zu steuern.

Visionen für Grün- und Freiräume im städtebaulichen Kontext, die zur generellen Kostenminderung beitragen

Eine Vision, die einen Beitrag zur generellen Kostenminderung des Planungsprozesses im städtebaulichen Kontext leisten könnte, wäre ein Planungsprozess, der die Freiraumplanung auf allen Ebenen der städtebaulichen Entwicklung kontinuierlich begleitet und dabei auf städtebaulicher Ebene allgemeine Qualitätsvorstellungen, Strukturen und Netze festlegt, diese im oder begleitend zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan planlich und verbal auf den Stadtraum bezogen verortet und festlegt und in den nachfolgenden Planungen auf den Bauplätzen koordiniert und qualitativ vertieft.

9.3 Höheres Gewicht der Freiraumplanung in der Projektentwicklung

Was die Integration der Grün- und Freiraumplanung in die Gesamtkonzeption und Umsetzung der Wohnprojekte betrifft, sind nach wie vor große Unterschiede festzustellen: von der produktiven und kreativen Kooperation von ArchitektInnen und FreiraumplanerInnen unter der Federführung von Bauträgern, die sich der hohen Bedeutung der Freiraumqualitäten für die Zufriedenheit, die Gesundheit und das Wohlbefinden der BewohnerInnen bewusst sind und diesen Anforderungen mit entsprechenden qualifizierten Verfahren und entsprechender Abgeltung der dazu erforderlichen Leistungen Rechnung tragen, bis zu verschiedenen Formen der Verkürzung, Vereinfachung und Einsparung innerhalb der Planungs- und Umsetzungsverfahren auf Kosten der Qualität der Grün- und Freiflächen.

Etwas vereinfacht lässt sich als ein Ergebnis der Recherchen festhalten, dass – ähnlich der städtebaulichen Ebene – projektbezogen der Einsatz der Grün- und Freiraumplanung auf den einzelnen Bauplätzen in einer Mehrzahl der Fälle erstens „zu spät“ im Planungsverlauf einsetzt, und zweitens „zu früh“ endet. (vgl. Kap. 6, Planung und Umsetzung der Freiräume)



Städtebauliche Vernetzung zwischen öffentlichem Park und Wohnbebauung - Wien, 12. Bezirk, Kabelwerk

Visionen für eine Projektabwicklung im Sinne kostengünstiger Grün- und Freiräume:

- frühzeitige Einbindung der LandschaftsplanerInnen, bereits in den städtebaulichen Verfahren bzw. in der ersten Entwurfsphase auf den Bauplätzen
- kontinuierliche Beauftragung von der Entwurfsphase bis zur Umsetzung
- regelmäßige Teilnahme bzw. Information über Besprechungen und Informationen über alle Änderungen, die den Freiraum zwischen, an und auf den Gebäuden bzw. in Bezug zu den Nachbargrundstücken betreffen
- gemeinsame Diskussion mit den Verantwortlichen über Einsparungspotentiale, falls sich Budgetänderungen ergeben
- detaillierte Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen für die Freiräume (Erweiterung des „Hilfsinstrumentes“ Leitdetail), die auch mit entsprechenden Honoraren für die LandschaftsarchitektInnen abgegolten werden
- erweiterte Bauleitung, die eine Ausführungskontrolle der gewünschten Konzepte ermöglicht

Zusammenfassend wird nochmals festgehalten, dass falsche Einsparungen die gesamte Qualität der Grün- und Freiräume gravierend tangieren (können) und der relativ geringe Anteil des Grün- und Freiraums an den gesamten Bau- und Betriebskosten solche kontraproduktiven Ansätze nicht rechtfertigen kann.

9.4 Bessere Qualität und Organisation der Pflege von Grün- und Freiflächen

Wenn die Wohnbauten fertig gestellt sind, beginnt für den Grün- und Freiraum die Zeit der Entwicklung. In der Entwicklung ist vor allem die Organisation der Pflege relevant. Weiters spielen der Bezug zum Grün- und Freiraumkonzept, die Wahl der Elemente, die Qualität der Ausführung und die Folgen für den Pflegeaufwand und die Pflegekosten eine wichtige Rolle.

Visionen für eine qualitätsvolle Pflege, die langfristig Kosten spart

- Involvierung von LandschaftsplanerInnen in die Entwicklung und Pflege der Grün- und Freiflächen zumindest in den ersten Jahren nach Fertigstellung der Anlage
- Information und Einbindung der BewohnerInnen in die Entwicklung und Pflege der Grün- und Freiflächen, mit der Möglichkeit zur gemeinsamen Weiterentwicklung der Anlage
- bei Bedarf und vorhandenem Platz Angebot von Gartenflächen an die BewohnerInnen für die Anlage von Beeten für Blumen, Kräuter etc.
- falls möglich und bekannt, die Involvierung des Pflegepersonals in die letzte Phase der Planung bzw. Umsetzung, als Einschulung in die Planungsideen bzw. um etwaige Planungsfehler im Hinblick auf die Pflege zu vermeiden
- Berücksichtigung von Pflegeaspekten bei der Entwicklung der Flächen, u. a. je nach Bepflanzungskonzept die Installation einer automatischen Bewässerungsanlage
- Erstellung eines Pflegekonzeptes, das die Art und Ausführung der Pflege und des gewünschten Pflegezustandes beschreibt

- verbesserte Einschulung des Pflegepersonals (Firmen oder/und ObjektmanagerIn) in die Zielsetzungen des Grün- und Freiraumkonzeptes und in die Pflege der Anlage
- Beauftragung von Fachpersonal für die Pflege

9.5 Grün- und Freiflächen bei stärkerer Verdichtung

Auf Grund der Knappheit der Grün- und Freiflächen in Folge der hohen Bodenpreise und in Anbetracht des prognostizierten Bevölkerungswachstums wird zunehmend die Frage der Verdichtungspotentiale im bereits erschlossenen und zum überwiegenden Teil dicht bebauten Stadtgebiet von Wien diskutiert.

Visionen für den Freiraum bei weiterer Verdichtung

- In Gegenden, wo Verdichtung möglich erscheint, sollten Dachausbauten nur mit dem Mehrwert gemeinschaftlich nutzbarer Dachflächen zugelassen werden.
- In verdichteten Entwicklungsgebieten, z. B. am Nordbahnhof oder am Nordwestbahnhof etc., sind grundsätzlich Angebote für die gemeinschaftliche Nutzung der Dachflächen zu überlegen. Möglich sind hier je nach Anzahl der Dachflächen auch Angebote für unterschiedliche NutzerInnengruppen. In Wien gibt es im mehrgeschossigen Wohnbau bereits zahlreiche Erfahrungen mit Saunadächern, Schwimmbad auf dem Dach, Eigengärten oder Spielplätzen auf dem Dach bis hin zu Joggingstrecken auf größeren Dachlandschaften. Eventuell lassen sich auch angrenzende Gebäude miteinander verbinden, um die Dachlandschaften zu erweitern.
- Die Kombinationsmöglichkeiten von nutzbaren Dachlandschaften mit Solarnutzung sollten weiter entwickelt werden.

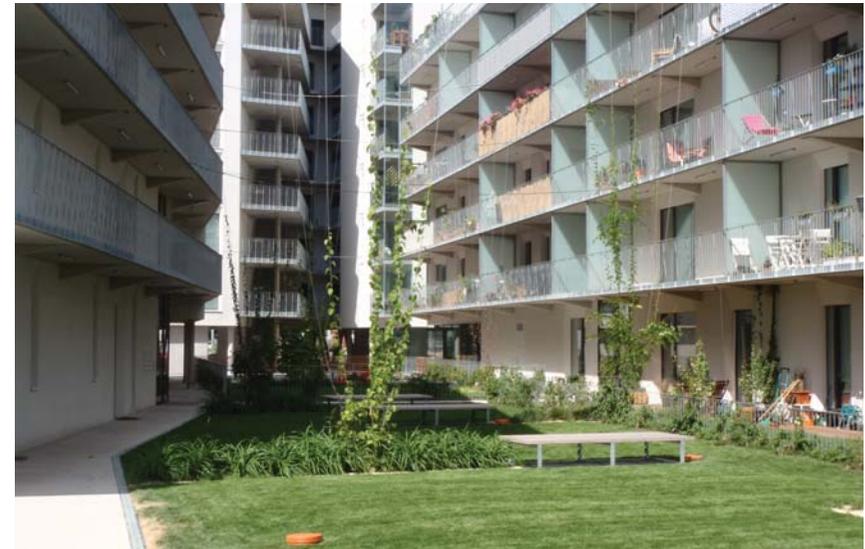
- Eine Intensivierung vertikaler Begrünung in dichter bebauten Stadtvierteln bzw. in dichter bebauten Neubaugebieten trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

9.6 Weiße Flächen

Normalerweise sind zum Zeitpunkt der Planung und baulichen Umsetzung der Projekte die jeweiligen NutzerInnen (MieterInnen, WohnungseigentümerInnen) noch nicht bekannt. Dies setzt auf der einen Seite die Einlösung der Mindestanforderungen und Erfahrungswerte für die Entwicklung des Grün- und Freiraums voraus, auf der anderen Seite wäre es als Chance anzusehen, dass für die künftigen BewohnerInnen die Möglichkeit besteht, einen Teil der Flächen eigenständig und selbstbestimmt zu entwickeln.



Dachlandschaft für die private und gemeinschaftliche Erholung - Globaler Hof - Wien, 23. Bezirk, In der Wiesen Nord



oben: Gärtnern auf dem Dach in beengten Strukturen - Wien, 21. Bezirk, Autofreie Mustersiedlung
unten: intensive Nutzung der wenigen Grünflächen in der dichten Stadt - Manchester -
Foto Volkmar Pamer

oben: Hohe Dichten verlangen neue Ideen - Wien, 16. Bezirk
unten: Organisation von Räumen bei stärkeker Verdichtung der Wohnbauten - ein kreativer Versuch -
Wien, 3. Bezirk, Aspang

Denkbar ist, mit fachlicher Unterstützung von Bauträgern und LandschaftsplanerInnen bzw. Gartenfachpersonal, in einem gewissen Zeitraum nach Fertigstellung der Anlage gemeinsam oder in kleinen Gruppen Ideen zu entwickeln und umzusetzen. Möglich ist auch eine Entwicklung in Etappen über einen längeren Zeitraum hinweg, je nach Interesse und Engagement der BewohnerInnen.

Wenn diese so genannten „weißen Flächen“ offen gelassen und nach einiger Zeit gemeinsam mit den Menschen, die dort wohnen, den Außenraum entwickelt werden, können verschiedene Effekte erzielt werden:

- Unterstützung der Gemeinschaftsbildung in einer Wohnhausanlage
- Steigerung der Eigenaktivität der BewohnerInnen und deren Identifikation mit ihrer Anlage

Insgesamt gibt es in Wien allerdings noch keine größere Erfahrung mit solchen „weißen Flächen“. Nach Ansicht eines/einer ExpertIn „sollte man einfach mal ein paar Projekte ausprobieren und prüfen, was passiert. Im schlimmsten Fall werden die Flächen halt normal entwickelt. Man kann in jedem Fall davon lernen und ein Budget für den Freiraum muss es in jedem Projekt geben, dementsprechend vergibt man sich da nicht viel.“ (ExpertIn 10, 2012)

9.7 Ökologie als Umwegrentabilität für den Wohnbau

Die Diskussion um ökologische Aspekte in der Stadtentwicklung und im Wohnungsbau hat sich in den vergangenen Jahren intensiviert. Themen wie Energieeffizienz, Entsiegelung von Böden bzw. Versickerung, Brauchwassernutzung, Dach- und Fassadenbegrünung, Temperatur und Mikroklima, CO²-Ausstoß, Recycling und Smart-City sind in aller Munde und werden mit neuen Programmen, Richtlinien, Verordnungen etc. in den Alltag des Wohnungsbaus integriert.

Freiräume im Wohnbau tragen insgesamt zur Verbesserung der ökologischen Situation des Stadtraums und teilweise über Umwege zu einer Verringerung der Kosten für die Bauträger bzw. die MieterInnen und die WohnungseigentümerInnen bei:

- Dach- und Fassadenbegrünungen mindern u. a. die Heizkosten bzw. die Kosten für die Klimaanlage und sind somit eine Umwegrentabilität für die BewohnerInnen. Es gibt hier zwar Vorgaben in der Bauordnung – eine qualitätsvolle Dachbegrünung, die zu einer klimatischen Verbesserung beiträgt, gehört jedoch noch nicht zum Standard im Wohnbau.
- In Neubaugebieten wird inzwischen so viel Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert, dass hier der Wasserhaushalt insgesamt ein besserer als in Bestandsgebieten ist. Das trägt zu einer positiven Wasserbilanz und zur Kostenreduktion bei den Kanalquerschnitten und Abwassergebühren bei.



Weißer Flächen genutzt von den BewohnerInnen - Wien, 21. Bezirk, Autofreie Mustersiedlung

- Grünflächen mit entsprechendem Grünvolumen unterstützen die CO₂-Reduktion. Genaue Untersuchungen, wie viel CO₂-Reduktion durch Grünvolumen im Wohnbau zu erzielen ist, gibt es derzeit noch nicht.
- Eine optimale Baustellenorganisation im Zusammenhang mit dem Freiraum, insbesondere die Erdmassenverwertung, ist inzwischen bei den meisten Bauvorhaben Standard und vermindert die Bauorganisationskosten.
- Smart-City-Aspekte werden in verschiedenen Bauvorhaben im Sinne einer intelligenten Verbindung der technischen Details auf den Grundstücken mit der Infrastruktur der Stadt entwickelt und teilweise bereits umgesetzt bzw. im Zusammenhang mit dem KliP, dem Stadtentwicklungsplan, dem Masterplan Verkehr und entsprechenden vertiefenden Planwerken gefordert.

9.8 Evaluierung/Best Practices

Generell erfolgt bei den geförderten Projekten von der MA 25, Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser, teilweise bereits während, aber überwiegend nach der Fertigstellung eine technische Prüfung. Die finanziellen Aspekte der geförderten Projekte werden von der MA 50, Wohnbauförderung, geprüft.

Im Rahmen des geförderten Wohnbaus gab es vom Wohnfonds im Jahr 2009 eine Evaluierung von Projekten, die 2005 fertiggestellt wurden. In Folge waren die Bauträger, laut einiger ExpertInnen, kurzzeitig aufmerksamer im Hinblick auf die Umsetzung ihrer Freiräume und Grünflächen. Ein solches Controlling wäre in regelmäßigen Abständen zu wiederholen, um die Bauträger aufmerksam zu halten und die schwarzen Schafe herauszufiltern. (vgl. auch ExpertIn 11, 2012)

Jenseits der Evaluation der fertig gestellten Freiräume wäre es sinnvoll, auch bei den MieterInnen eine Evaluierung durchzuführen. Hier wäre es interessant herauszuarbeiten, inwieweit diese mit ihrem Wohnumfeld und den privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiräumen in ihrer Umgebung zufrieden sind, welche Wünsche sie haben oder welche Verbesserungen sie vorschlagen.

9.9 Keine Einsparungen bei Grün- und Freiflächen

Das Bekenntnis zur Bedeutung und Qualität der Grün- und Freiflächen im mehrgeschossigen Wohnbau ist heute weitgehend einhellig und mit vielen verschiedenen Argumenten verbunden. Gleichzeitig ist die Praxis nach wie vor von zahlreichen Defiziten und Mängeln geprägt. Generell vertreten so gut wie alle AkteurInnen und ExpertInnen die Auffassung, dass neuerliche Einsparungen in diesem Feld kontraproduktiv wären und abzulehnen sind. Dies hängt wesentlich mit der realen und geforderten gesundheitlichen, sozialen und ökologischen Bedeutung und Wirkung qualitativ hochwertiger Grün- und Freiflächen zusammen.

Bei aller Knappheit der öffentlichen Mittel, wie auch der engen Haushaltsbudgets der BewohnerInnen, beträgt der Anteil des Grün- und Freiraums an den Grundstücks-, Bau- und Betriebskosten ohnedies nur einen Bruchteil der Gesamtkosten. Bei den Planungs- und Baukosten liegen diese in den seltensten Fällen bei mehr als zwei oder drei Prozent. Das Einsparungspotential im Zusammenhang mit kostengünstigem Wohnen sollte sich daher eher auf andere Dimensionen des Wohnbaus richten.

Unter anderem wurden von den ExpertInnen in Bezug auf generelle Einsparmöglichkeiten im Wohnbau folgende Aspekte, die indirekt den Freiraum betreffen, genannt:

- „Zielführend erscheint u. a. die Festlegung einer neuen Widmungskategorie ‚Sozialer Wohnbau‘, bei der dann die Preise, die man dort erzielen kann, mit einer Obergrenze festgelegt sind, z. B. 200,- €/m².“ (ExpertIn 1, 2012) Die Ersparnis kann dann u. a. der Grün- und Freiraumqualität zu Gute kommen.
- Verkürzung der teilweise relativ langen Verfahren. Die Wartezeiten, bis die Projekte in allen Gremien entsprechend begutachtet werden und bis die Baubewilligung schließlich vorliegt, dauern manchmal vier, fünf Jahre oder länger. Hier wären Zeit- und damit Geldeinsparpotentiale herauszuarbeiten.
- In der aktuellen Diskussion um die Verkleinerung der Wohnflächen auf Grund der hohen Baukosten und der Einkommenssituation vieler BewohnerInnen erscheint eine Kompensation der Flächen- und insbesondere der Funktionsverluste u. a. durch hochwertige wohnungsnaher Grün- und Freiflächen sowie Gemeinschaftseinrichtungen sinnvoll und möglich.

Nach weitgehend einhelliger Auffassung und Erfahrung aller AkteurInnen bzw. ExpertInnen ist bei den Errichtungs- und Pflegekosten für Grün- und Freiflächen kein – oder nur ein äußerst geringes – Einsparungspotential gegeben. Im Folgenden werden einige wenige mögliche Einsparpotentiale zusammenfassend angeführt.

Eventuell mögliche Einsparpotentiale in den Grün- und Freiräumen

- In bestimmten Fällen ist in Absprache mit den LandschaftsplanerInnen die Verwendung günstigerer Materialien, Spielgeräte und Möblierungselemente möglich.
- Derzeit gibt es in einzelnen Projekten Versuche, die Zäune zwischen den einzelnen Gartenparzellen bzw. zur Grundstücksbegrenzung wegzulassen. Diese Versuche werden jedoch teilweise bereits kritisch in Hinblick auf die Aspekte Sicherheit, Privatheit, Vandalismus, „Hundeklo“ etc. betrachtet und sind weiter zu beobachten.

- In einzelnen Projekten wird versucht, mit einer extensiven Bepflanzung auf mageren Substraten die Bewässerungs- und Pflegekosten zu verringern. Hier gibt es derzeit unterschiedliche Erfahrungen mit der Reaktion der BewohnerInnen und dem Wissensstand des Pflegepersonals zur fachgerechten Erhaltung dieser Flächen.

Aus Sicht einiger ExpertInnen erscheint es sinnvoll, von Seiten der MA 50 einen Arbeitskreis zu installieren, bei dem alle Beteiligten, die mit solchen Projekten zu tun haben, gemeinsam darüber zu diskutieren, wo Sparpotentiale ohne Beeinträchtigung der Lebensqualität der BewohnerInnen vorhanden sind.

„Es kann nicht sein, dass man bei wichtigen Dingen wie zum Beispiel beim Freiraum spart. Es ist nichts wichtiger, als dass die BewohnerInnen mit der Wohnumgebung zufrieden sind, damit sie Kraft tanken und die Batterien wieder aufladen können. Da kann man nicht beim Freiraum anfangen zu sparen, da gibt es andere Punkte zum Sparen.“ (ExpertIn 1, 2012)



Der Weg zu einem günstigen und hochwertigen Grünraum ist glatt und steil - Wien, 21. Bezirk Kammelweg

Literatur

Bauer, Joachim; Ulmer, Svend (2011): „CO₂- und Flächen-Bilanzierung Kölner Grünflächen – ‚Klimakraft des Kölner Grün deutlich machen‘“, aus: DKK-Workshops Grünflächen & Freiraum im Rahmen des Dialogs Kölner Klimawandel. <http://www.koelner-klimawandel.de/>. Köln Zugriff 16.10.2012

Becker, Heide; Jessen, Johann; Sander, Robert (Hg.) (1999): Ohne Leitbild? – Städtebau in Deutschland und Europa. Karl Krämer Verlag Stuttgart + Zürich. Stuttgart

Bächtiger, Jean-Bernard et al. (2008): „Qualitäten von Grünräumen des urbanen Wohnumfeldes bezüglich Gesundheit und Wohlbefinden. 2005-2008.“ Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaft. Life Sciences und Facility Management (Projektleitung). Forschungsprojekt im Rahmen der EU Förderschiene COST. Wädenswil. (<http://www.sbf.admin.ch/htm/dokumentation/publikationen/international/cost/cd2011/cost/C04.0099.html>) Zugriff 16.10.2012

Fachverbandes der Immobilientreuhänder (Hg.) (2000): „Immobilienpreisspiegel 1990 und 2000.“ www.wkimmo.at. Wien

Fritz, Oliver; Streicher, Gerhard (2010): „Die volkswirtschaftlichen Verflechtungen des geförderten Wohnbaus in Wien“. Joaneum research Forschungsgesellschaft mbH; Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung WIFO (Hg.). Wien

Gruehn, Dietwald; Hoffmann, Anne (Hg.) (2010): Bedeutung von Freiräumen und Grünflächen in deutschen Groß- und Mittelstädten für den Wert von Grundstücken und Immobilien. Dortmund

Institut für intelligente urbane Regionen (Hg.) (2012): „smart city Wien – Vision 2050 – Roadmap for 2020 and beyond – Action Plan for 2012-15“. Wien

Kanfer, Roland (2011): „Kompakter Planen und Billiger Bauen“. In: wettbewerb 299/300. Ausgabe 4/2011. Bohmann Druck & Verlag GmbH & Co KG (Hg.). Wien

Kárász, János; Kárász, Daniele (2010): „Drehbuch Freiraum – Möglichkeiten und Anforderungen im Wohnbau. Forschungsvorhaben.“ Amt der Wiener Landesregierung Stadt Wien. Magistratsabteilung 50. Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten. Referat für Wohnbauforschung. Wien

Knoll, Thomas, Moser, Karin (2009): Evaluierung von Freiflächen im geförderten Wohnbau. Im Auftrag des Wohnfonds Wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung. Wien

Lainer, Rüdiger + Partner; Kohoutek, Rudolf (2007): Masterpläne für städtebauliche Entwicklungsvorhaben/Evaluierung – Vergleich. Strukturanalysen zur methodischen Weiterentwicklung des Instruments Masterplan. Studie im Auftrag der MA 21 B, Wien

Latour, Bruno (2008): Wir sind nie modern gewesen. Versuch einer symmetrischen Anthropologie. Frankfurt am Main

Magistrat der Stadt Wien, MD-KLI (Hg.) (2009): „Klimaschutzprogramm Wien Fortschreibung 2010 – 2020“. Wien

MD-Stadtbaudirektion der Stadt Wien (Hg.) (2004): „RUMBA – Richtlinien für eine umweltfreundliche Baustellenabwicklung“ Bd. 1 bis 3. Wien

Nohl, Werner (1980): „Freiraumarchitektur und Emanzipation“. In: Europäische Hochschulschriften, Reihe 6 Psychologie Schriftenreihe. Bd. 57. Frankfurt/Main

ÖGLA, Österreichische Gesellschaft für Landschaftsarchitektur (Hg.) (2009): „Honorarleitlinien Landschaftsarchitektur (HR – LA) – Standardleistungsbilder Landschaftsplanung (LB – LAP)“. Wien

Perspektiven (2012): Ausgabe 5_6 / 2012, Bohmann Verlag. Wien

Profil (2012): Nr. 46. 43. Jg. 12.11.2012. Verlagsgruppe News. Wien

Ruland, Gisa (2002): „Freiraumqualität im Geschosswohnungsbau – Diskussion über Qualität der Freiraumplanung im mehrgeschossigen Wohnbau der 90er Jahre am Beispiel von Wien“. In: Werkstattberichte Nr. 55. Hg.: Stadtentwicklung Wien Magistratsabteilung 18. Wien

Ruland, Gisa (2009) „Freiräume in Wohnquartieren – best practice. Gute Beispiele aus Wien und anderen europäischen Städten“, Mitarbeit: Auböck, Maria; Kárász, János; Rennhofer, Gerhard. Forschungsvorhaben. Amt der Wiener Landesregierung Stadt Wien. Magistratsabteilung 50. Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten. Referat für Wohnbauforschung. Wien

Ruland, Gisa (2009): „Grün- und Freiraumplanung für Wohn- und Stadtquartiere, Beispiele für Planungsprozesse aus Österreich und Europa“. In: Werkstattberichte Nr. 105. Hg.: Stadtentwicklung Wien Magistratsabteilung 18..Wien

Stadt Wien, Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten – Wien (2012): „Die veränderungsfähige und verdichtete Stadt – Untersuchungen zur städtebaulichen Aufwertung Wiens durch Nachverdichtung in der Ära dosierten Stadtwachstums. Auslobungstext zur Stipendienkonkurrenz. Roland-Rainer-Forschungsstipendium 2012.“ Wien

Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.) (2007): Studie „Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035. in: Werkstattberichte der Stadtentwicklung Wien. Nr. 86. Wien

Stadtentwicklung Wien (Hg.) (2001): „Das Gestaltungskonzept – Anforderungen, Abbildungen und Beispiele zum §63(5) der Wiener Bauordnung“. Wien

Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.)(2009): Wiener Lebensqualitätsstudien - Forschungsprojekt Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008. Zusammenfassender Bericht. in: Werkstattbericht Nr.102. Wien

Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.) (2005): STEP 05 – Stadtentwicklung Wien. Wien

Statistik Austria (Hg.) (2011): „Armut- und Ausgrenzungsgefährdung in Österreich Ergebnisse aus EU-SILC 2010“. In: Sozialpolitische Studienreihe. Bd. 8. Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (Hg.). Wien

Statistik Austria (Hg.) Baukostenindex, laufend http://www.statistik.at/web_de/statistiken/preise/baukostenindex/index.html (Zugriff: 13.10.2012)

Troff, Norbert (2009): Grün als Marktwert - Der Einfluss der Grün- und Freiflächen auf die Preisbildung am Grundstücksmarkt am Beispiel Wien. Dissertation am Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen, Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst der Technischen Universität Wien. Wien

Wagner, Martin (1915): Das sanitäre Grün der Städte – ein Beitrag zur Flächentheorie. Dissertation. Technische Hochschule Berlin. Berlin

Wiener Landtag (Hg.) (2010): „Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien)“. Fassung vom 24.09.2010 LGBI 2010/46. Wien

Wohnfonds_wien (Hg.) (2009): „Beurteilungsblatt – 4-Säulen Modell“. Wien

Wohnfonds_Wien (Hg.) (2012): „Datenblatt – Grundstücksbeirat/Bau-trägerwettbewerb/ Bau-trägerauswahlverfahren“. Stand: Juni 2012. Wien

ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (2010): Wert und Nutzen von Grünräumen. im Auftrag der Vereinigung Schweizerischer Stadtgärtnereien und Gartenbauämter VSSG (Hg.) Zürich. (http://www.vssg.ch/de/upload/file/Wert_Nutzen_Gruen_Zfsg.pdf) Zugriff 13.10.2012

Internet

<http://wien.orf.at/news/stories/2514902/> (Zugriff 13.10.2012)

<http://www.bankkonditionen.at/service/jahresinflation> (Zugriff 15.10.2012)

<http://www.immonet.at/de/immobilienpreisspiegel-wien.htm> (Zugriff 13.10-2012)

<http://www.koelner-klimawandel.de/> (Zugriff 16.10.2012)

http://www.statistik.at/web_de/statistiken/preise/baukostenindex/index.html (Zugriff 13.10.2012)

<http://www.supplement.de/geographie/blotevog/raumpl/geschichte.htm> (Zugriff 30.10.2012)

<http://www.tinavienna.at/Wohnbaufoerderung/> (Zugriff 14.10.2012)

http://www.vssg.ch/de/upload/file/Wert_Nutzen_Gruen_Zfsg.pdf (Zugriff 13.10.2012)

<http://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauinitiative.html> (Zugriff 30.10.2012)

<http://www.wien.gv.at/statistik/leistungsbericht/ma50.html> (Zugriff 14.10.2012)

Abbildungsverzeichnis

- Abb.1** Verkaufspreise von Wiener Baugründen (Freiland) in den Jahren 1990 und 2000
- Abb.2** Verkaufspreise von Wiener Baugründen (Freiland) in den Jahren 2011 und 2012 in Euro/m²
- Abb.3** Nominelle Veränderungsraten im Sektor Private Haushalte 2005 - 2010 (Veränderungsdaten jeweils in % zum Vorjahr)
- Abb.4** Übersicht: Baukosten - Fallbeispiele
- Abb.5** Wien, Dirmhirngasse - Freiraumplan - Wien Süd - Quelle - Atelier Auböck 2009
- Abb.6** Wien, Engerthstraße - Entwurf - Quelle - Atelier Auböck, 2005
- Abb.7** Wien, Kabelwerk - Freiraumplan - Quelle- Detzlhofer 2007



Anhang

Anhang

Anhang 1 InterviewpartnerInnen

Anhang 2 Interviewleitfaden

Anhang 1

InterviewpartnerInnen

Name	Organisation
Alfred Kitzwögerer	Wien Süd, Bau- und Wohnungsgenossenschaft, Bauabteilung Neubau
Anna Detzlhofer	Landschaftsarchitektin, Büro Detzlhofer
Beate Weichselbaum / Regina Salber / KollegInnen	MA 25, Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser, Leiterin und Sachbearbeiterin Gruppe Neubau
Cornelia Schindler	Architektin, Büro Schindler&Sedenik
Herr Beck	Objektbetreuer Engerthstraße 143 - 147
Isolde Rajek/Oliver Barosch	LandschaftsarchitektInnen, Büro Rajek&Barosch
Leopold Dungl	Architekt, ArchMedia ZT GmbH
Karl Hawliczek	MA 42, Stadtgartenamt, Leiter Gruppe Planung
Maria Auböck	Architektin/Landschaftsarchitektin, Atelier Auböck&Kárász
Peter Fleissner	Architekt, Geschäftsführer Kabelwerk Bauträger GmbH
Robert Korab	Physiker, Wissenschaftstheoretiker, Büro raum&kommunikation
Georg Soyka	Architekten, Büro Soyka&Silber
Verena Mörkl / Christoph Mörkl	Architekten Büro Superblock
Thomas Knoll	Landschaftsarchitekt, Büro Knollconsult
Walter Koch	Geschäftsführer Wien Süd Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Wilhelm Zechner	Baumeister, stellvertretender Generaldirektor, Sozialbau AG
Werner Raschbach	Sozialbau AG

Anhang 2

Interviewleitfaden Grün bei knappen Mitteln

Kurze Einführung in das Projekt: Zielsetzungen und Fragestellungen der Studie?

1. Kurze Darstellung des gesamten Planungsablaufs

- Waren die BauträgerInnen/PlanerInnen schon vor dem Projekt wettbewerb (Bauträgerwettbewerb) mit dem Planungsgebiet befasst? (städtebauliche Vorstudien etc.)
- Welche Vorgaben für den Grün- und Freiraum waren in der Wettbewerbsausschreibung enthalten? (Frage: Einflüsse des Bebauungsplans, BBs etc.?)
- Welche Eckpunkte der Grün- und Freiraumgestaltung waren in der Jury-Bewertung enthalten?
- Welche Rahmenbedingungen, Wünsche, Konzepte wurden vom Bauträger der Grün- und Freiraumplanung zugrunde gelegt? (Wurden diese „Bedingungen“ von den Grün- und FreiraumplanerInnen als zu restriktiv empfunden? Bzw. ermöglichten die Rahmenbedingungen eine Planung im gewünschten Sinn?)

2. Beteiligung der Freiraumplanung im Planungsprozess

- Ab wann und wie wurden FreiraumplanerInnen am Projekt beteiligt? Gewichtung der Freiraumplanung im Planungsprozess
- Basierte das Ausführungsprojekt auf einer Integration von Architekturkonzept und Freiraumkonzept?

- Wirkten Anregungen aus dem Grün- und Freiraumkonzept auf die Architekturplanung zurück, oder ging es „nur“ um die Gestaltung der fix dimensionierten und konfigurierten nicht-bebauten Flächen?
Wettbewerb, Planung, Detailplanung, Regelmäßige Teilnahme an Besprechungen, Bauleitung für die Außenanlagen oder nur künstlerische Oberleitung
- Gab es Vorgaben an die Freiraumplanung in Bezug auf Kosten? Waren die FreiraumplanerInnen in die Ausschreibung der Bauleistungen – bzw. allfällige Einsparungs-Entscheidungen – involviert?

3. Kostenstruktur generell

(allgemeine Erfahrungswerte bzw. Kosten konkret bezogen auf die Fallstudien)

- Gesamtbaukosten – Anteil der Kosten für den Freiraum (nicht nur „Anteile“, sondern auch konkrete Kosten der verschiedenen Positionen)

Planung	
Baukosten	
	Wegebau
	Grün
	Bäume, Sträucher
	Rasenflächen
	Spielplatz
	sonstige Elemente
	Entwässerung
	Beleuchtung
	sonstige Einbauten im Außenbereich

- Wie werden begrünte Dachflächen verrechnet? Als Bau- oder als Freiraumkosten?
- Wie werden die MieterInnengärten verrechnet?
- Wie werden gemeinschaftliche Anbauflächen (Blumen, Kräuter,

Gemüse etc.) verrechnet? – Gesonderte Anmietung durch BewohnerInnen?

- Sonder-Thema: § 53 Flächen (im Hinblick auf spätere Übernahme durch die Stadt, einschließlich der Berücksichtigung der Planungsparameter der Stadt?)

4. Art der Ausschreibung

- Wer schreibt aus? (GeneralunternehmerIn, Bauträger, ArchitektIn, LandschaftsarchitektIn)
- Was wird ausgeschrieben zum Thema Freiraum?
- Wird bei der Bauleitung die Beteiligung von FreiraumplanerInnen bzw. entsprechenden Fachleuten mit ausgeschrieben?

5. Umsetzung

- Wer wird mit der Realisierung der Projekte betraut? (Fachbetriebe?)
- Wer hat die Bauleitung für die Außenanlagen?
- Werden Grünflächen, Wege, Entwässerung, Spielplätze etc. von unterschiedlichen Unternehmen oder von einer Firma umgesetzt?

6. Pflegekosten

- Werden Pflegekosten bei der Projektentwicklung berücksichtigt?
- Wer pflegt?
- Welche Erfahrungswerte gibt es bei den Pflegekosten?
- Ausschreibung jährlich oder längere Beauftragungszeiten
Art der Ausschreibung
Aufteilung der Pflegekosten
- Hat die Differenzierung von Mietwohnungen und Eigentumswoh-

nungen einen Einfluss auf die Kostenstruktur, bzw. die Verrechnung der Errichtungs- bzw. Pflegekosten?

- Haben die MieterInnen/WohnungseigentümerInnen Einfluss auf Entscheidungen der Pflege etc.?
- Fallen über die laufenden Pflegekosten hinaus zusätzliche Investitionen an: Behebung von Mängeln (Mängel nicht im baurechtlichen Sinn, sondern im Sinne eines in der laufenden Benützung erkannten Bedarfs/Wunsches) etc.? – Z. B. Ausbau/Umbau des Kinderspielplatzes, spätere Errichtung einer Überdachung als Schattenspendler etc.

7. Mindestanforderungen an den Außenraum

- Was sind Minimalanforderungen an den Außenraum?
Gibt es Einsparpotentiale?
- Gibt es möglicherweise standardisierte „Pflicht-Elemente“ im Freiraum?
- Gibt es daneben/davor bestimmte Grün- und Freiraum-Elemente, die aus dem räumlichen, atmosphärischen Konzept resultieren?

8. BürgerInnenbeteiligung

- Werden die zukünftigen/derzeitigen BewohnerInnen an der Entwicklung/Umgestaltung beteiligt?
Wenn ja, wie?
- Gibt es gemeinsam genutzte Flächen
- Gibt es Mietergärten?
Wenn ja, bringen diese eine Ersparnis für die allgemeinen Entwicklungs- und Pflegekosten?

9. Umwegerentabilität

- Besonders hohe Qualität beim Bau und der Pflege der Anlage, haben diese finanziell positive/negative Auswirkungen auf die Kosten auf längere Sicht?
- Wirkt sich die Beteiligung der MieterInnen auf die Kostenentwicklung aus?