



**Evaluierung von Freiflächen im geförderten
Wohnbau**

Evaluierung von Freiflächen im geförderten Wohnbau

Wien

Auftraggeber	Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung Lenaugasse 10 1082 Wien
Auftragnehmer	Knoll • Planung & Beratung Ziviltechniker GmbH A-1020 Wien, Schiffamtsgasse 18/6 Tel. +43 (1) 216 60 91, Fax DW 15 office@bueroknoll.at www.bueroknoll.at
Bearbeitung	DI Thomas Knoll DI Karin Moser
Stand	September 2009

1 Allgemeines

1.1 Aufgabenstellung und Ziele

Zur Qualitätssicherung im geförderten Wohnbau bedient sich die Stadt Wien seit 1995 des Instrumentes der Bauträgerwettbewerbe sowie bei kleineren Projekten der Beurteilung im Grundstücksbeirat. Diese Instrumente der Qualitätssicherung stellen auch für die Freiraumplanung im geförderten Wohnbau eine Initialzündung dar, da durch sie die Freiraumplanung im Rahmen der Qualitätssicherung des gesamten Projektes eine stärkere Rolle spielt.

Auf Initiative des Wohnfonds ist in Bauträgerwettbewerben insbesondere die Qualität der Freiraumplanung von mitbestimmender Bedeutung für die Juryentscheidung. Die Wettbewerbsbeiträge werden in den letzten Jahren ambitionierter und zeigen ein Bemühen der Bauträger, die vom Wohnfonds geforderte Qualitätssicherung auch im Freiraum zu vertiefen.

Während also in der Entscheidungsfindung der Freiraum bereits einen hohen Stellenwert besitzt, zeigt die Umsetzungspraxis einen Nachholbedarf im Bereich der Qualitätssicherung. Durch den geringen budgetären Anteil der Freiraumherstellung (maximal 3-5 %) an den Baukosten machen sich Einsparungen in diesem Bereich besonders bemerkbar. Darüber hinaus ist die Herstellung der Freiflächen in der Abfolge der Gewerke naturgemäß am Schluss angesiedelt, was zusätzlich zu Engpässen führen kann.

Gerade der Freiraum ist jedoch für den geförderten Wiener Wohnbau als Visitenkarte zu betrachten. Für die Bewohner ist der Freiraum ein zentrales Identifikationsinstrument und hat hohe Nutzungsfunktionen für Freizeit und Erholung. Hohe Freiraumqualitäten im geförderten Wohnbau unterstützen die Identifikation mit dem Quartier und stellen eine Verzahnung mit der umgebenden Wohnbebauung dar. Für die Ziele einer integrierten Stadtentwicklung sind Freiräume von zentraler Bedeutung, weil sie der sozialen Entmischung vorbeugen und qualitätsorientierte Adressen bilden. Während in der gängigen Immobilienwirtschaft „Lage, Lage, Lage“ die Projektentwicklung in Österreich bestimmen, wird der geförderte Wohnbau in Wien auch weiterhin unterschiedliche Stadtlagen konsumieren. Der Freiraum bildet dabei eine wesentliche Unterstützung zur Adressbildung und ist damit ein wesentlicher Bestandteil der Standortqualitäten.

Aus den oben genannten Gründen ist es daher von zentraler Bedeutung, dass die im Bauträgerwettbewerben und Grundstücksbeiratssitzungen angebotenen, geplanten Qualitäten auch tatsächlich beim Konsumenten ankommen und auch gebaut und erhalten werden. Dies dient einerseits der Sicherung der Fördergelder, aber auch der Fairness in den Wettbewerbsverfahren.

Der Wohnfonds plante daher zur Überprüfung der Umsetzungsqualitäten im Verhältnis zwischen geplanten Qualitäten und umgesetzten Qualitäten eine Evaluierung der Freiräume anhand von rund 60 geförderten Wohnbauprojekten in Wien. Diese Evaluierung erfolgte von Projekten, die im Alter von rund 5 Jahren sind. Dadurch kann die Qualität der Umsetzung, aber auch der Anwuchspflege beurteilt werden. Die Auswahl erfolgte für ein bestimmtes zeitliches Fenster (Bauende im Jahr 2005) so, dass in diesem ausgewählten Fenster alle betroffenen Projekte in der Evaluierung berücksichtigt wurden.

Durch die Umsetzung der Evaluierung sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Die Evaluierung soll Hinweise für die Jurytätigkeit bzw. Beiratstätigkeit bringen, die beispielsweise häufige Umsetzungsdefizite oder Erhaltungsprobleme betreffen
- Die Evaluierung soll Hinweise zur weiteren Entwicklung des Datenblattes des Grundstücksbeirates bringen, um dieses gegebenenfalls weiter anzupassen

- Die Evaluierung erbringt Hinweise für die „Eichung“ im Bereich möglicher Sanktionen. Bei zukünftigen Bauträgerwettbewerben besteht die Möglichkeit, wegen der Nichteinhaltung der angebotenen Qualitäten Sanktionen auszusprechen. Die Evaluierung dient im Fachbereich Freiraum einer besseren Einschätzung zwischen geringfügigen bauüblichen Abweichungen und echten Qualitätsminderungen. Diese Einschätzungen können ohne der Wirkung von Sanktionen den Bauträgern auch mitgeteilt werden, um diese für zukünftige Projekte aufmerksam zu machen.
- Die Evaluierung erfolgt durch Vorort Erhebungen anhand eines einheitlichen Formblattes in Verbindung mit einer Fotodokumentation. Diese Fotodokumentation soll so konzipiert werden, dass sie auch für Öffentlichkeitsarbeit und Presseinformation geeignet ist.
- Die Ergebnisse der Evaluierung werden im Rahmen einer Presseexkursion präsentiert und anhand ausgewählter Beispiele vorgestellt. Anhand der vorhandenen Datenbasis kann auch eine Informationsbroschüre zum Zwecke der Öffentlichkeitsarbeit aufbereitet werden.

1.2 Methodik

Vom Wohnfonds Wien wurde eine Liste mit im Jahr 2005 fertig gestellten Wohnhausanlagen übermittelt. Diese wurden im Juni/Juli 2009 besichtigt und anhand von Fotos dokumentiert.

Die Grundlagendaten zu den einzelnen Projekten wurden von der MA25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser zur Verfügung gestellt. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Datenblätter und Protokolle des Grundstückbeirates. In vielen Fällen war auch eine Planbeilage vorhanden.

Die Unterlagen wurden auf ihre Aussagen zum Thema Freiraum überprüft und diese dann zitierend in die Erhebungsbögen übertragen. Die jeweiligen Aussagen wurden bei den Begehungen vor Ort soweit möglich überprüft und in den drei Kategorien „erfüllt“, „teilweise erfüllt“ und „nicht erfüllt“ beurteilt.

Aufgrund des unterschiedlichen Detaillierungsgrades wurde auf eine Überführung in eine Datenbank verzichtet.

Zusätzlich wurde die Qualität der Materialien, Oberflächen und Pflanzen anhand eines 4-stufigen Schemas beurteilt und die Art der vorhandenen Freiräume (öffentlich, halböffentlich, privat) erfasst.

Anhang der „Checkliste“ mit Kriterien wurde der Freiraum besichtigt und etwaige Besonderheiten bei den entsprechenden Punkten notiert.

Projekte mit qualitativ hochwertigen Grün- und Freiräumen

10., Knöllgasse „Zur Spinnerin“	Bauträger: Neues Leben Architekt: H. Scheiner Freiraum: -
14., Hustergasse 3-7	Bauträger: GEWOG Architekt: Hermann & Valentiny Freiraum: DI J. Fina
15., Schanzstraße 18	Bauträger: Gesiba Architekt: A. Wimmer Freiraum: -
16., Baldiagasse 3-5	Bauträger: Aphrodite Bauträger AG Architekt: Nehrer & Medek Freiraum: -
17., Hernalser Hauptstr. 217-219	Bauträger: Sozialbau / Neuland Architekt: Schwalm-Theiss / Gressenbauer / Spiegelfeld /Holsteiner Freiraum: DI Maria Auböck
21., Spöttlgasse 7	Bauträger: Familie Architekt: H. Riess Freiraum: -
22., Breitenleer Straße 230-234	Bauträger: ÖSW Architekt: Hagmüller Architekten Freiraum: -
22., Breitenleer Straße 270	Bauträger: BWS / Gartensiedlung Lackenjöchli Architekt: s&s Freiraum: -
22., Kraygasse 94+96	Bauträger: Migra Architekt: Peretti & Peretti Freiraum: Prof. DI Stefan Schmidt
22., Süßenbrunner Platz 3+4	Bauträger: Sozialbau / Volksbau Architekt: Hagmüller Architekten Freiraum: -
23., Gregorygasse 12-18	Bauträger: SEG / WEVAG / Wien Süd Architekt: Henke & Schreieck / atelier4 / Pfeil F. Freiraum: R. Ivancsics
23., Rößlergasse 4	Bauträger: Familienwohnbau / Wien Süd Architekt: J. Kraus / atelier4 Freiraum: -

2.1.46 46, Knöllgasse „Zur Spinnerin“, 10. Bez., Bauträger: Neues Leben

Gesamtgröße (WEH): 103	Pkte. Grundstücksbeitrag: keine Angabe.	
Größe gem. Freiraum: 1150	Größe Spielplatz: 80	Einricht. Jugendliche: 500 +100



Abbildung 52: Freiraum der Anlage

2.1.46.1 Darstellung Grundstücksbeitrag:

- Die ca. 1400 m² große Hoffläche über den Nahversorgungsläden soll humusiert, begrünt und mit folgenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen ausgestattet werden (**erfüllt**)
 - Zentraler Platz mit erweiterbaren Sitzgruppen mit Sonnenschutz (**erfüllt**)
 - Gartenzimmer mit öffnenbaren Glasschiebeelementen (Kinderspiel- oder Veranstaltungsraum) (**erfüllt**)
 - Kleinkinderspielplatz und div. Spielgeräte und einem großen Baum in einem Baumköcher für Beschattung (**erfüllt**)
 - Kinderspielbereich für 6-12 jährige mit Kletterwand vor Feuermauer (**nicht erfüllt**)
 - Zentrale Wasserstelle zwischen Platz und Kinderspielplatz (**erfüllt**)
 - Sitzplatz zum Zurückziehen von Bepflanzungen umschlossen (**erfüllt**)
 - Verschiedene Freiraumgestaltungselemente aus Stein, Holz, etc. (**erfüllt**)
- 2 Sitzbereiche, 2 Spielzonen (**erfüllt**)
- Brunnen (**erfüllt**)
- Salettl (**nicht erfüllt**)

- Im Westen ist der Platz mit einem Bodenbelag aus Holz und einer quergestellten Sitzmauer vom angrenzenden Durchgangs- und Erschließungsbereich abgegrenzt „Holzband“ (**erfüllt**)
- Freifläche wird über Weg aus wassergebundener Decke erschlossen (**nicht erfüllt**)
- Entlang des Weges sind Spielgeräte für ältere Kinder „aufgefädelt“ (**erfüllt**)
- Ein niedriger Hügel trennt den „turbulenten“ Spielbereich von der nördlich anschließenden 2. Sitznische (Salettl) (**erfüllt**)
- Pergola spendet hier Schatten (**erfüllt**)
- Mieterterrassen im Bereich der Behinderten WG mit niedriger Erdmodellierung zur zentralen Hoffläche abgegrenzt. (Bepflanzung mit gelbem Ginster)
- „Bambuszimmer“: 3 mobile Tröge auf Rollen, mit robustem, winterharten Bambuspflanzen bepflanzt, können mit Hilfe der Eltern nach Wunsch gruppiert werden
- Gemeinsamer Dachgarten (**erfüllt**)
- Grünflächen vor allen Gemeinschaftsräumen (**erfüllt**)

2.1.46.2 Arten der Freiräume

Privat: Loggien, Dachterrassen

Halböffentlich: Innenhof

Öffentlich: -

2.1.46.3 Zusammenfassung:

Der Freiraum ist von hoher gestalterischer Qualität und ist durch die Abfolge von unterschiedlichen Nutzungszonen gekennzeichnet. Mit Begrünung umschlossene Sitzbereiche wechseln mit Spielbereichen und Liegeflächen. Im Zentrum des Freiraums gibt es einen Trinkbrunnen. Beispielhaft erscheint die Integration der Entlüftungsschächte mittels Begrünung und Nutzung als Sitzplatz.

Das Projekt zeichnet sich durch ambitionierte Qualität bei der Darstellung im Grundstücksbeirat aus. Diese Qualität wurde in der Umsetzung auch weitgehend eingehalten und ergibt dadurch ein qualitativvolles Projekt aus Sicht des Freiraumes.

2.1.5 05, Hustergasse 3-7 , 14. Bez., Bauträger: GEWOG

Gesamtgröße (WEH): 38	Pkte. Grundstücksbeirat: 54	
Größe gem. Freiraum: 200 (nur Dachterrasse)	Größe Spielplatz: 50	Einricht. Jugendliche: -



Abbildung 6: Gemeinschaftsbereich

2.1.5.1 Darstellung Grundstücksbeirat:

- Kinderspielraum (**erfüllt**)
- Gemeinschaftsbereich im Hof (**erfüllt**)
- Geschützter Kinderspielplatz (**erfüllt**)
- Dachterrasse gemeinschaftlich (**erfüllt**)

Laut Plandarstellung

- „Cox-OrangeGärten“ (**erfüllt**)

2.1.5.2 Arten der Freiräume

Privat: Mietergarten, Loggien, Terrassen

Halböffentlich: Gemeinschaftsgarten, Kleinkinderspielbereiche, gemeinschaftliche Dachterrasse

Öffentlich: -

2.1.5.3 Zusammenfassung:

Die Anlage besitzt einen großzügigen Gemeinschaftsbereich mit verschiedenen Spielzonen. Obstbaumpflanzungen liegen im Zentrum des Gartens. Auf Wunsch der Hausgemeinschaft wurden vom Bauträger zu den schon vorhandenen noch zusätzliche Spielgeräte eingebaut (Nestschaukel, Rutsche). Die Abgrenzungen der Mietergärten wurden mittels Betonwänden, die in Zusammenhang mit der Architektur stehen und mit Maschendrahtzaun unterbrochen werden, gut gelöst. Die quer zum Gebäude angebauten Terrassenbereiche gliedern die Mietergärten. Straßenseitig wurde die Fassade des Gebäudes mit Kletterpflanzen in angebauten Pflanztrögen begrünt.

Die gegenüber dem Grundstücksbeirat dargestellten Qualitäten wurden in der Umsetzung des Projektes auch weitgehend eingehalten und es ergibt sich ein qualitätsvolles Projekt aus Sicht des Freiraumes.

2.1.32 32, Schanzstraße 18, 15. Bez., Bauträger: Gesiba

Gesamtgröße (WEH): 57	Pkte. Grundstücksbeirat: 58	
Größe gem. Freiraum: 90	Größe Spielplatz: 30	Einricht. Jugendliche: 35



Abbildung 37: Innenhof mit Rampe

2.1.32.1 Darstellung Grundstücksbeirat:

— Alle Wohnungen verfügen über privaten Außenraum (**erfüllt**)

Laut Plan

— Kinderspielplatz (**erfüllt**)

— Terrasse Kinderspielraum (**erfüllt**)

— Terrasse Sauna (**erfüllt**)

2.1.32.2 Arten der Freiräume

Privat: Mietergärten, Terrassen, Balkone

Halböffentlich: Innenhof, Kinderspiel

Öffentlich: -

2.1.32.3 Zusammenfassung:

Agrund der Grundstückgröße sind die Platzverhältnisse relativ beengt. Trotz der geringen Größe wurde der Freiraum im Innenbereich mit hochwertigen Holzdecks, dazwischen liegender Bepflanzung und einem kleinen Spielbereich abwechslungsreich

gestaltet. Der Kinderspielraum hat einen direkten Ausgang zur Terrasse und ist mit einem Spielgerät für Kleinkinder ausgestattet. Eine Rampe quert die gesamte Anlage und ermöglicht eine barrierefreie Erschließung. Der Standort der Baumpflanzung im Lichthof der Garage ist zu hinterfragen.

Den Projektunterlagen konnten nur wenige Angaben zur Freiraumqualität entnommen werden, insgesamt ergibt sich trotz der Kleinheit der verfügbaren Freiflächen aus Sicht des Freiraumes ein qualitativvolles Projekt.

2.1.1 01, Baldiagasse 3-5, 16. Bez., Bauträger: Aphrodite

Gesamtgröße (WEH): 247	Pkte. Grundstücksbeitrag: 78	
Größe gem. Freiraum: 1025	Größe Spielplatz: 288	Einricht. Jugendliche: 385



Abbildung 1: Blick von der Dachterrasse in den Innenhof mit Mietergärten

2.1.1.1 Darstellung Grundstücksbeitrag:

- Bestehender, großzügiger Baumbestand vor allem entlang der Baldiagasse und im Grundstücksinneren (**erfüllt**)
- Ehemalige Arnehtgasse entlang best. Baumreihen wird als Durchgang /Fußweg wieder aufgenommen (**erfüllt**)
- Baumbegleitete interne Wegachse von N – S in der Verlängerung Horneckgasse (**erfüllt**)
- Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten
 - Tiefgarage so konzipiert, dass alle unterbauten Oberflächen intensiv begrünt werden können (**erfüllt**)
 - Wege versickerungsfähig (**teilweise erfüllt**)

- Entlang Arnethgasse finden sich allg. Freiflächen und Freiflächen für bewegungsorientiertes Spiel (**erfüllt**)
- Ruhige Bereiche mit Eltern-Kind Sitzplätzen im Süden der Anlage und vor Bauteil Ganstergasse (**nicht überprüft**)
- Gemeinschafts-/Kinderspielraum (Westende südlicher Hoftrakt) (**erfüllt**)
- Freiflächen entlang Baldiagasse mit intensiv gestalteten Grünflächen => städtischer öffentlicher Raum
 - Besonders gestaltete befestigte Flächen im Bereich Durchgang Arnethgasse und Kreuzung Baldiagasse/Haslingergasse (**erfüllt**)
- Lichthof der Tiefgarage soll mit Steingarten und besonderen Grünpflanzen ausgestattet werden.
- Ruhiger durchgrünter Innenhof, Charakter einer Gartensiedlung
- Mittlere Blöcke (im Gartenhof) bilden Verlängerung eines Straßenraumes und nehmen die städtebauliche Struktur wieder auf und interpretieren mit großzügigen Grünflächen neu (**teilweise erfüllt**)
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr (J, 9, 44) (**erfüllt**)
- Große Anzahl an Wegemöglichkeiten und Verknüpfungen für Fußgänger (**erfüllt**)
 - Öffentlicher Durchgang Verlängerung Arnethgasse
 - Fußweg zur Kreuzung Klopstockgasse, Haslingergasse, Baldiagasse/Haslingergasse/Gschwandtnergasse
 - Durchgang Verlängerung Horneckgasse

2.1.1.2 Arten der Freiräume

Privat: Mietergärten, Loggien, Dachterrassen

Halböffentlich: Dachterrassen (kaum Nutzung durch Bewohner)

Öffentlich: Durchgang Arnethgasse

2.1.1.3 Zusammenfassung:

Das Projekt zeichnet sich durch hochwertigen Grün- und Freiraum mit exemplarisch guten Lösungen vor allem im Bereich der EG-Wohnungseingänge (individuelle Bepflanzung), der Erhaltung des Altbaumbestandes und der öffentlichen fußläufigen Querverbindung Arnethgasse aus. Durch eine ungünstige Lage und der daraus resultierenden Lärmbelastung ist der Jugendspielplatz in der derzeitigen Form nicht für die geplante Nutzung geeignet. Eine etwas ungünstige Abgrenzung der Mietergärten resultiert in Behelfslösungen durch die Mieter zur Herstellung von Privatheit.

Das Projekt zeichnet sich durch ambitionierte Qualität bei der Darstellung im Grundstücksbeirat aus. Diese Qualität wurde in der Umsetzung auch weitgehend eingehalten und ergibt dadurch ein qualitätsvolles Projekt aus Sicht des Freiraumes.

**2.1.3 03, Hernalser Hauptstraße. 217-219, 17. Bez, Bauträger:
Sozialbau/Neuland**

Gesamtgröße (WEH): 147	Pkte. Grundstücksbeitrag: 61	
Größe gem. Freiraum: 1395	Größe Spielplatz: 30	Einricht. Jugendliche: 500



Abbildung 3: Blick in den Innenhof Richtung Paschinggasse mit Wasserbecken



Abbildung 4: Kinderspielbereiche

2.1.3.1 Darstellung Grundstücksbeirat:

- Einfriedung Mietergärten mit geschnittenen Hecken (**erfüllt**)
- Geschwungener Weg von der Hernalser Hauptstraße über den Innenhof mit (**erfüllt**)
 - Fünf abgesenkten Bereichen quer durch die Anlage zu einem (**erfüllt**)
 - Baumkarree and der Paschingstraße (**nicht erfüllt**)
- Hofbereich bietet mit Pflanznischen und Heckenräumen ruhige Sitzplätze mit Sonnen- und Schattenbereichen (**erfüllt**)
- 2 Kleinkinderspielplätze (**erfüllt**)
- flaches Wasserbecken schmückt Sitzplatz auf Hangkuppe (**teilweise erfüllt**)
- sämtliche Wohnungen haben Eigengärten, gr. Loggien oder Terrassen (**erfüllt**)
- Kinderspielraum natürlich belichtet (**erfüllt**)
- Wegoberflächen Rasenpflaster (**nicht erfüllt**)
- Fünf unterschiedlich ausgestaltete Aufenthaltsbereiche mit Baumgruppen, Wasserflächen und Baumreihen (**erfüllt**)
- Streifenpflanzungen (**erfüllt**)
- An Wohnungen mit Mietergärten können Rankerpflanzen an Rankgerüsten gezogen werden (**nicht erfüllt**)
- Die Erdbeerwiesen werden in den Abstandsflächen zu den Hainbuchenhecken als Bodendecker am Wegrand eingesetzt (**nicht erfüllt**)

2.1.3.2 Arten der Freiräume

Privat: Mietergärten, Balkone, Terrassen, Loggien

Halböffentlich: Gemeinschaftsgarten, Kinderspielplätze

Öffentlich: -

2.1.3.3 Zusammenfassung:

Der Freiraum ist von hoher gestalterischer Qualität und beinhaltet unterschiedliche Nutzungsbereiche und abwechslungsreiche Zonen. Das Kleinkinder Wasserspiel ist sehr beliebt und wird gut angenommen. Der Pflegeaufwand für das im Randbereich angeordnete Wasserbecken ist aufgrund der (nicht vorgesehenen) Nutzung zum Spielen leicht erhöht, es bildet aber einen nicht alltäglichen Blickfang bzw. Akzent.

Das Projekt zeichnet sich durch ambitionierte Qualität bei der Darstellung im Grundstücksbeirat aus. Diese Qualität wurde in der Umsetzung auch weitgehend eingehalten und ergibt dadurch ein qualitätsvolles Projekt aus Sicht des Freiraumes.

2.1.9 09, Spöttlgasse 7, 21. Bez., Bauträger: Familie

Gesamtgröße (WEH): 148	Pkte. Grundstücksbeirat: 75	
Größe gem. Freiraum: 167	Größe Spielplatz: 98	Einricht. Jugendliche: 518



Abbildung 11: Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielanlagen

2.1.9.1 Darstellung Grundstücksbeirat:

- Freiräume sind als durchgängiges Grün konzipiert und sollen als gemeinschaftlicher Begegnungsraum genutzt werden (**erfüllt**)
- Jugendspielplatz mit Ballspielfeld (**erfüllt**)
- Einfriedungen Mietergärten mit 1m hohen Maschendrahtzaun (**erfüllt**)
- Baumpflanzungen im unversiegelten Erdkern (**erfüllt**)

2.1.9.2 Arten der Freiräume

Privat: Mietergärten, Balkone, Dachterrassen

Halböffentlich: Gemeinschaftsgarten, Basketballplatz, Kleinkinderspielbereich, Jugendspielplatz, Dachterrasse (Sauna)

Öffentlich: -

2.1.9.3 Zusammenfassung:

Die Anlage ist durch großzügige Spielbereiche und Allgemeinflächen gekennzeichnet. Mietergärten sind sowohl im Inneren der Anlage als auch an den Außenseiten der Gebäude situiert. Besonderer Beliebtheit erfreut sich die begrünte Abfahrt der Tiefgarage, die im Winter als Rodelhügel genutzt wird. Etwas abseits liegt ein Basketballplatz, der einen Spiel- und Treffpunkt für Jugendliche bildet. Die

Erschließung der Wohnungen im mittleren Trakt erfolgt über einen im EG relativ dunklen Gang. Der im Dachgeschoß liegenden Sauna ist eine gemeinschaftlich zugängliche Terrasse angeschlossen.

Die gegenüber dem Grundstücksbeirat dargestellten Qualitäten wurden in der Umsetzung des Projektes eingehalten und es ergibt sich ein qualitativvolles Projekt aus Sicht des Freiraumes.

2.1.24 24, Breitenleer Straße 230-234, 22. Bez., Bauträger: ÖSW

Gesamtgröße (WEH): 97	Pkte. Grundstücksbeitrag: 58	
Größe gem. Freiraum: 267,4	Größe Spielplatz: 126,7	Einricht. Jugendliche: -



Abbildung 28: Blick vom Laubengang in den Innenhof mit Mietergärten

2.1.24.1 Darstellung Grundstücksbeitrag:

- Wege: Gussasphalt, teilweise Wassergebundene Oberfläche (**teilweise erfüllt**)
- Rasen mit artgerechter Bepflanzung (**erfüllt**)
- Mietergärteneinfriedungen (**erfüllt**)
- Alle Wohnungen verfügen über großzügig bemessene Freiräume wie:
 - Mietergärten (**erfüllt**)
 - Terrassen (**erfüllt**)
 - Loggien (**erfüllt**)
 - Dachterrassen (**erfüllt**)

2.1.24.2 Arten der Freiräume

Privat: Mietergärten, Loggien, Dachterrassen (bzw. Loggia)

Halböffentlich: Kinderspielplätze, Gemeinschaftsgarten, Kinderspielraum

Öffentlich: -

2.1.24.3 Zusammenfassung:

Die Anlage hat einen gewissen Reihenhauscharakter, das Hauptaugenmerk liegt auf den Mietergärten, die gemeinschaftlichen Freiflächen gliedern die Anlage. Im

Innenbereich befinden sich mehrere Kinderspielplätze. Einen gelungenen Akzent bilden die als Sitzgelegenheit ausgeführten Entlüftungsschächte der Garage. In den Zugangsbereichen zu den Eingängen wurde ein Sichtschutz aus Holz als Abgrenzung zu den Mietergärten vorgesehen.

Die gegenüber dem Grundstücksbeirat dargestellten Qualitäten wurden in der Umsetzung des Projektes auch weitgehend eingehalten und es ergibt sich ein qualitätsvolles Projekt aus Sicht des Freiraumes.

**2.1.29 29, Breitenleer Straße 270, 22. Bez, Bauträger: BWS/
Gartensiedlung Lackenjöchl**

Gesamtgröße (WEH): 54	Pkte. Grundstücksbeitrag: 62	
Größe gem. Freiraum: 291	Größe Spielplatz: 68	Einricht. Jugendliche: -



Abbildung 33: Blick von den Sitzstufen Richtung Gemeinschaftsgarten und „Kinderspielhaus“



Abbildung 34: „Kinderspielhaus“

2.1.29.1 Darstellung Grundstücksbeirat:

- Zeilenstruktur, dem dörflichen Charakter mehr entsprechend (**erfüllt**)
- Kreuzungspunkte (Querwege leicht versetzt), die als Verweilplätze im Grünraum dienen (**erfüllt**)
- Grünraum ist Abfolge verschiedener Nutzungsmöglichkeiten für Kinder (Kinderspielplatz), Jugendliche, Erwachsene (Sitzstufen, Boccia) (**erfüllt**)
- Pavillionartige, freistehende Gemeinschaftsräume strukturieren Abfolge der Grünlandschaft (**erfüllt**)
- Großzügige wohnungszugeordnete Freiräume (**erfüllt**)

2.1.29.2 Arten der Freiräume

Privat: Mietergärten, Terrassen, Dachterrassen, Loggien, Balkone

Halböffentlich: Gemeinschaftsgarten, Kinderspielhaus

Öffentlich: -

2.1.29.3 Zusammenfassung:

Die Anlage hat Reihenhauscharakter und der gemeinsame Freiraum durchzieht die Anlage linear im Innenbereich. Als gute Lösung erscheint der in der Mitte des Grünraums als eigenes kleines Bauwerk situierte der Gemeinschafts- bzw. Kinderspielraum. Das Vordach bietet Schatten und Spielraum bei Schlechtwetter. Die Abfahrt der Tiefgarage ist als Treffpunkt mit Sitzstufen ausgeführt und ist sowohl Blickfang als auch Aussichtspunkt. Eine gehobene Qualität der Möblierung bzw. Ausstattung könnte die Gestaltung noch unterstreichen. Die gegenüber dem Grundstücksbeirat dargestellten Qualitäten wurden in der Umsetzung des Projektes auch weitgehend eingehalten und es ergibt sich ein qualitätsvolles Projekt aus Sicht des Freiraumes.

2.1.28 28, Kraygasse 94+96, 22. Bez., Bauträger: Migra

Gesamtgröße (WEH): 28 (64 Heimplätze/ 32 Heimeinheiten)	Pkte. Grundstücksbeitrag: k. A.	
Größe gem. Freiraum: 833	Größe Spielplatz: 43	Einricht. Jugendliche: -



Abbildung 32: Blick Richtung Südwesten in den Innenhof

2.1.28.1 Darstellung Grundstücksbeitrag:

In den Unterlagen liegt ein sehr ausführliches Freiraumkonzept vor, es wurde daher auszugsweise die wichtigsten Punkte angeführt und überprüft:

- Grüner Gemeinschaftsgarten – Landschaftsarchitekten Planung (**erfüllt**)
- Freibereich für alle Wohneinheiten (Eigengarten, Terrassen, Loggien, Balkone) (**erfüllt**)
- Freiraumkonzept – ökologische Grundsätze
 - Vegetation: Pflanzen, die dem natürlichen Standort entsprechen, heimische Pflanzen, geringer Bedarf an Gießwasser (**erfüllt**)
 - Wasser: Maximierung der verdunstenden Oberfläche durch Verwendung offener, wasserdurchlässiger Beläge (**erfüllt**)
- Zur Schaffung privater Bereiche sind Sichtschutzelemente vorgesehen (**teilweise erfüllt**)
- Geschnittene Hecken (**erfüllt**)
- Höhenunterschiede werden mit Gabionen überwunden (**nicht erfüllt**)
- Ein Gartenerschließungsweg sichert den raschen Zugang zu den Gemeinschaftsflächen (**erfüllt**)

- Halböffentliche Freiräume in Form der kleinen Plätze und Baumgruppen (**erfüllt**)
- Eingangsbereiche der Wohnhäuser sind durch Heckenblöcke Vorplätze abgegrenzt, die das Abstellen von Gegenständen zulassen (**erfüllt**)
- Kinderspiel (**erfüllt**)
- Alle Elemente und Strukturen sind in der Lage mehrere Aufgaben zu erfüllen (Boccia unter Baum) (**nicht überprüft**)
- Puffer: Privatgärten am öffentlichen Durchgang erhalten breite Abpflanzung aus Gehölzen, halböffentliche Bereiche werden durch niedrige Hecken von Privatgärten getrennt (**teilweise erfüllt**)
- Beläge und Vegetation zeigen den Grad der Öffentlichkeit (**teilweise erfüllt**)
- Gliederung: über Tiefgarage gliedern bepflanzte Tröge mit Sitzelementen den Raum (**nicht erfüllt**)

2.1.28.2 Arten der Freiräume

Privat: Mietergärten, Balkone, Terrassen (Dach), Loggien

Halböffentlich: Gemeinschaftsgarten, Frühstücksterrasse verbunden mit Küche (Gemeinschaftsraum)

Öffentlich: -

2.1.28.3 Zusammenfassung:

Die Freiräume der Anlage sind von hoher gestalterischer Qualität. Die qualitativ hochwertige Ausstattung und das Pflanzmaterial unterstreicht die abwechslungsreiche Gestaltung. Der Innenhof gliedert sich in unterschiedliche Bereiche, die sich auch im Bodenbelag widerspiegeln und ist mit zahlreichen Sitzgelegenheiten und einem Spielgerät versehen. Die Anlage wird durch eine transparente Lärmschutzwand von einem angrenzenden Gastgarten getrennt. Ein pergolaartiger gedeckter Gang verbindet die beiden Wohngebäude miteinander.

Das Projekt zeichnet sich durch sehr ambitionierte Qualität bei der Darstellung im Grundstücksbeirat aus. Diese Qualität wurde in der Umsetzung auch weitgehend eingehalten und ergibt dadurch ein qualitativvolles Projekt aus Sicht des Freiraumes.

2.1.26 26, Süßenbrunner Platz 3+4, 22. Bez., Bauträger: Volksbau

Gesamtgröße (WEH): 18	Pkte. Grundstücksbeirat: 70	
Größe gem. Freiraum: 254	Größe Spielplatz: 104	Einricht. Jugendliche: -



Abbildung 30: Innenhof mit Mietergärten

2.1.26.1 Darstellung Grundstücksbeirat:

- Einfriedung Mietergärten an Straßenseite mit Gartenmauern und Pergolen (**erfüllt**)
- Im inneren Bereich werden Mietergärten durch Hecken und Sträucher, sowie Pergolen und Gerätehütten getrennt (**erfüllt**)
- Überdeckung von Tiefbauwerken mit ausreichend Bodenaufbau für Grünbewuchs (**erfüllt**)
- Die Flächen neben den Mietergärten der Geschosswohnungen im Nordteil der Liegenschaft können auch als Grillplatz etc. genutzt werden (**erfüllt**)

Laut Plan

- Pergola (**erfüllt**)
- Kiesgarten (**erfüllt**)
- Sonniger Treffpunkt, gemeinschaftlicher Sitzplatz (**erfüllt**)
- Zentraler Sitz- und Spielplatz (**teilweise erfüllt**)
- Kleine Ball und Sonnenwiese (**erfüllt**)
- Laubengarten (Rückzug und Tobefläche) (**erfüllt**)

2.1.26.2 Arten der Freiräume

Privat: Balkon, Dachterrasse, Mietergarten

Halböffentlich: Gemeinschaftsgarten, Kinderspielplatz

Öffentlich: -

2.1.26.3 Zusammenfassung:

Die verhältnismäßig kleine Anlage zeichnet sich durch einen hochwertigen Freiraum mit vielfältigen Elementen und Bereichen aus. Exemplarisch gut gelöst ist die Abgrenzung der Mietergärten im vorderen Teil der Anlage mit der Abfolge von höheren und niedrigen Elementen sowie Rankgerüsten und der Integration der Gerätehäuschen. Mehrere Sitzgelegenheiten bieten die Möglichkeiten zur Kommunikation. Im hinteren Bereich sind die von den Obergeschoßwohnungen losgelösten Mietergärten angeordnet.

Die gegenüber dem Grundstücksbeirat dargestellten Qualitäten wurden in der Umsetzung des Projektes auch weitgehend eingehalten und es ergibt sich ein sehr qualitätsvolles Projekt aus Sicht des Freiraumes.

2.1.19 19, Gregorygasse 12-18, 23. Bez., Bauträger: SEG, WEVAG, Wien Süd

Gesamtgröße (WEH): 250	Pkte. Grundstücksbeitrag: k. A.	
Größe gem. Freiraum: 1730	Größe Spielplatz: -	Einricht. Jugendliche: -



Abbildung 22: Blick von der Dachterrasse Richtung Südosten (Alt Erlaa)



Abbildung 23: Innere Erschließung und Mietergärten

2.1.19.1 Darstellung Grundstücksbeirat:

- Gemeinsames Grünraumkonzept von DI Roman IVANCSICS (**erfüllt**)

Laut Plan

- Kinder- und Jugendspielplatz (**erfüllt**)
- Immergrüne Gräser und Blütenstauden (**erfüllt**)
- Kiesflächen (**erfüllt**)
- Hecken (**erfüllt**)

2.1.19.2 Arten der Freiräume

Privat: Dachterrassen, Balkone, Loggien, Mietergärten

Halböffentlich: Schwimmbad, Dachterrasse

Öffentlich: öffentlich zugänglich (Durchgang erlaubt), Gemeinschaftsgarten

2.1.19.3 Zusammenfassung:

Die Anlage zeichnet sich durch ein hochwertiges bauplatzübergreifendes Freiraumkonzept mit parkartigen Strukturen aus, das die unterschiedlichen Bauteile miteinander verbindet. Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen und mehrere Kleinkinderspielbereiche sind über die Anlage verteilt angeordnet. Ein Schwimmbad am Dach eines der Wohngebäude erfreut sich großer Beliebtheit.

Die gegenüber dem Grundstücksbeirat dargestellten Qualitäten wurden in der Umsetzung des Projektes auch weitgehend eingehalten und es ergibt sich ein qualitativvolles Projekt aus Sicht des Freiraumes.

2.1.20 20, Rößlergasse 4, 23. Bez., Bauträger: Familienhilfe / Wien Süd

Gesamtgröße (WEH): 42/61		Pkte. Grundstücksbeitrag: k. A./62	
Größe gem. 440/671	Freiraum:	Größe Spielplatz: 50/50	Einricht. Jugendliche: 500 (ges.)



Abbildung 24: Blick von der Dachterrasse in den Innenbereich der Anlage

2.1.20.1 Darstellung Grundstücksbeitrag:

Familienhilfe

- In Absprache mit benachbarten Bauträgern soll ein Wegekonzept und eine Grünraumgestaltung verwirklicht werden, die allen Bewohnern ermöglicht das entstehende Quartier integrativ und ohne Barrieren zu nutzen. **(erfüllt)**
- Hausgemeinschaftsraum, dem im Freibereich ein Kinderspielplatz vorgelagert ist **(erfüllt)**
- Abfahrt in die Tiefgarage wird nicht raumbildend mit übergrünter Pergola ausgestattet **(teilweise erfüllt)**
- Jugendspielplatz mit 500 m² wird von beiden Bauträgern genutzt und am Grundteil Familienhilfe errichtet **(erfüllt)**

Wien Süd

- Mietergarteneinfriedung mit Hecken **(erfüllt)**
- Versickerungsfähige Wege und Platzbelag **(erfüllt)**
- Alleepflanzung **(erfüllt)**
- Freiflächengestaltung ohne Barrieren zu benachbarten Geschosswohnbauten **(erfüllt)**

2.1.20.2 Arten der Freiräume

Privat: Dachterrassen, Loggien, Mietergärten

Halböffentlich: Schwimmbad, Dachterrasse

Öffentlich: Gemeinschaftsgarten ist öffentlich zugänglich

2.1.20.3 Zusammenfassung:

Der Freiraum zeichnet sich durch hohe gestalterische Qualität aus. Die Anlage ist mit einem großzügigen Spielplatz im Innenbereich ausgestattet, ein „Sitzbankband“ gliedert den Innenhof. Einen interessanten Blickfang stellt die mit farbigen Pflanztrögen gestaltete Kiesfläche im Eingangsbereich eines der Wohnhäuser dar. Den Bewohnern steht ein Schwimmbad mit Dachterrasse zur Verfügung.

Die gegenüber dem Grundstücksbeirat dargestellten Qualitäten wurden in der Umsetzung des Projektes auch weitgehend eingehalten und es ergibt sich ein qualitätsvolles Projekt aus Sicht des Freiraumes.

