





Wohnen im grünen?

WIE KOMMT DER FREIRAUM IN DEN WOHNBAU?

Fachtagung an der Technischen Universität Wien

Organisation: Verein der Freunde und Förderer des Institutes für Landschaftsplanung und Gartenkunst # Fachbereich für Landschaftsplanung und Gartenkunst, landscape TU Wien # Gisa Ruland, Technisches Büro für Landschafts- und Freiraumplanung, Wien

Organisationsteam: Annalisa Mauri, Gisa Ruland, Sonja Sitter, Richard Stiles, Norbert Trolf, Margit Widhalm, Daniel Zwangslleitner

Impressum:
Eigentümer und Herausgeber:
Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18
www.stadtentwicklung.wien.at

Für den Inhalt verantwortlich: AutorInnen der einzelnen Artikel
Redaktionelle Bearbeitung: Dipl.-Ing. Dr. Gisa Ruland
Fotografien und Grafiken (wenn nicht anders vermerkt): Dipl.-Ing. Dr. Meinhard Breiling
Layout: Daniel Zwangslleitner
Technische Koordination: Willibald Böck, MA 18
Produktion: MA 21A, Referat Reprographie
© Wien 2005
ISBN 3-902015-82-9

Inhaltsverzeichnis

- 5 1. Einführung**
Gisa Ruland
- 7 2. Wie kommt der Freiraum in den Wohnbau? – Stand der Dinge in Wien**
Volkmar Pamer
- 13 3. Qualitäten von Freiräumen im (mehrgeschossigen) Wohnbau**
Angelika Wolf
- 23 4. „einfach mehrfach“ Reparaturdienst für den Freiraum oder Wienspezifische Strategie?**
Jutta Kleedorfer
- 27 5. Freiraumplanung in der Messestadt Riem, München**
Susanne Hutter von Knorring, Horst Burger
- 41 6. Stadterweiterungsgebiet Brünnner Straße - welche Ideen konnten verwirklicht werden?**
Diskussionsrunde mit Einleitungsstatements
Thomas Spritzendorfer, Cordula Loidl-Reisch, Wilhelm Zechner,
Dieter Groschopf,
Diskussionsleitung: Gisa Ruland,
- 61 7. Städtebauliches Entwicklungsgebiet Flugfeld – Aspern**
Diskussionsrunde mit Einleitungsstatements
Heike Langenbach, Dieter Groschopf, Franz Kuzmich, Angelika Wolf
Diskussionsleitung: Robert Korab

1. Einführung

Wohnen im Grünen? Wie kommt der Freiraum in den Wohnbau?

Gisa Ruland, Landschaftsarchitektin

Eine wichtige Zielsetzung der Stadtplanung von Wien und vieler anderer europäischer Großstädte ist die „qualitative Stadterweiterung“. Den BewohnerInnen neuer Stadtquartiere soll eine möglichst hohe Wohn- und Lebensqualität garantiert werden.

„Qualität“ ist ein in der letzten Zeit immer wiederkehrender Begriff im Zusammenhang mit Stadterweiterung und der Entwicklung von Freiräumen in neuen Wohnquartieren. Welche Qualität ist im Zusammenhang mit der Umgebung von neuen Wohnquartieren gemeint? Wie kann sie im Rahmen des Planungsprozesses entwickelt werden?

Ziel der Tagung war die Diskussion unterschiedlicher Konzepte und Strategien bei der Umsetzung von Freiraumqualitäten im Wohnbau vom Städtebaulichen Wettbewerb bis hin zur konkreten Umsetzung.

Dazu wurden die Freiräume neu entstandener Wohnquartiere und die Planungsprozesse, die zu diesen Freiräumen geführt haben, beleuchtet und diskutiert.

Einerseits wurde auf Qualitätsansprüche von BewohnerInnen und Fachleuten eingegangen. Andererseits wurden die Wege im Verwaltungsablauf bei der Entstehung der Freiräume verfolgt, um festzustellen wo und wie Freiraum entsteht und welche Qualitäten mit den in Wien vorhandenen Instrumenten entwickelt werden können.

Dazu ist es sinnvoll, Projekte zu betrachten, die bereits umgesetzt sind bzw. an denen der gesamte Planungsablauf nachvollzogen werden kann. Es wurden aber auch Projekte diskutiert, die derzeit in der Umsetzung bzw. in der Planung sind, um festzustellen in welchem Planungsstadium Qualitätsaspekte verankert werden können bzw. müssen, damit sie auch umgesetzt werden.

Schwerpunkt der Diskussion war die Situation in Wien, zum Vergleich wurden Beispiele aus München und dem Ruhrgebiet vorgestellt.

Zu den Vorträgen und Diskussionsrunden wurden international renommierte LandschaftsplanerInnen, ArchitektInnen, StadtplanerInnen sowie Persönlichkeiten aus der Wiener Stadtverwaltung eingeladen.



Zwei Impulsreferate „Wie kommt der Freiraum in den Wohnbau? - Stand der Dinge in Wien“ (Dipl.-Ing. Volkmar Pamer MA 21B, Stadtteilplanung und Flächennutzung, Stadt Wien) und „Freiraumqualitäten im (mehrgeschossigen) Wohnbau“ (Prof. Dr.-Ing. An-

gelika Wolf, Universität Duisburg-Essen) leiten die Tagung mit einigen grundsätzlichen Vorstellungen zum Thema Freiraumqualität im Geschosswohnungsbau ein. Mit einem Beitrag von Dipl.-Ing. Jutta Kleedorfer, Projektkoordinatorin für Mehrfachnutzung, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung, Stadt Wien wurde ein spezieller Weg von Wien im Zusammenhang mit Freiräumen im Wohnbau vorgestellt. Dipl.-Ing. Susanne Hutter von Knorring Leiterin der Abteilung Grünplanung im Bereich Stadtplanung der Landeshauptstadt München und Dipl.-Ing. Horst Burger, Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/535 Grünplanung Messestadt Riem, Stadt München, be-

richteten anschließend über die Entwicklung der Freiräume und die Umsetzung von Freiraumqualitäten in der Messestadt München Riem.

Am Nachmittag wurden dann an Hand zweier größerer Siedlungsentwicklungsprojekte aus Wien die Entwicklungsmöglichkeiten von Freiräumen im Geschosswohnungsbau in Wien konkreter beleuchtet:



Die Brünnerstraße ist ein abgeschlossenes Projekt im Norden von Wien (Sieger des städtebaulichen Wettbewerb und städtebaulicher Koordinator: Architekt Dipl.-Ing. Gerhard Kroij; LandschaftsplanerInnen für verschiedene Teilbereiche: Dipl.-Ing. Cordula Loidl-Reisch, Dipl.-Ing. Stefan Schmidt, Dipl.-Ing. Maja Kirchner, Dipl.-Ing. Alfons Oberhofer), Baujahr 1995-96.

Hier diskutierten: Dipl.-Ing. Cordula Loidl-Reisch, Atelier Loidl-Reisch, Landschaftsarchitektin, Wien, Dipl.-Ing. Thomas Spritzendorfer, Dezernatsleiter der MA21B Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd-Nordost, Stadt Wien,

Dir. Bmst. Ing. Wilhelm Zechner, Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Wien, Dipl.-Ing. Dieter Groschopf, Gruppenleiter Projektentwicklung, des Wiener Bodenbereitstellungsfonds, jetzt Wohnfonds Wien, Diskussionsleitung: Dipl.-Ing. Dr. Gisa Ruland, Büro für Landschafts- und Freiraumplanung, Wien

Das Flugfeld Aspern ist ein Projekt in der Entwicklungsphase für das derzeit ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt wird.

Hier diskutierten: o.Univ.-Prof. Arch. Dipl.-Ing. Heike Langenbach, TU Hamburg Harburg, Landschaftsarchitektin, Dipl.-Ing. Dieter Groschopf, Gruppenleiter Projektentwicklung, des Wiener Bodenbereitstellungsfonds, jetzt Wohnfonds Wien, Dipl.-Ing. Franz Kuzmich, Architekt, Büro Kuzmich, Wien, Prof. Dr.-Ing. Angelika Wolf, Universität Duisburg-Essen, Diskussionsleitung: Dr. Robert Korab, raum&kommunikation, Wien

2. Wie kommt der Freiraum in den Wohnbau? - Stand der Dinge in Wien

Volkmar Pamer, Magistratsabteilung 21B

„Wie kommt der Freiraum in den Wohnbau?“ ist in Wien, und nicht nur in Wien, oft durch zwei Worte geprägt: Irgendwie und zufällig.

Freiraum, also jener Raum, der private, halböffentliche und öffentliche Bereiche umfasst, ist dort wo keine Gebäude stehen, auf diese – etwas vereinfachte Formel – kann man die generelle Einstellung reduzieren.

Hauptsächlich herrscht eine rein objektorientierte Sichtweise vor. Der Restraum zwischen den Strukturen wird zum Freiraum und dementsprechend behandelt. Als Rest eben. Eine Denkweise, die dieser Raumdominanz durch das Objekt entgegenarbeitet und mehr die Objektdominanz durch den Raum in den Vordergrund stellt, ist nicht in Sicht. Die Konzentration auf das, was im landläufigen Sinn als Architektur bezeichnet wird, lässt keinen Blick auf die Architektur des freien Raumes zu. Wohl auch deshalb, weil ein Gebäude oberflächlich leichter erfasst werden kann, als freier Raum, auch wenn dieser klar hinsichtlich seiner Raumkanten, seiner Größe oder seiner Ausformung determiniert wäre. Freiraum ist nicht einfach irgendwann einmal „fertig“, er ist einem ständigen Wandel seines Erscheinungsbildes unterworfen.

Durch die Objektorientierung tritt auch ein weiterer Aspekt der gegenwärtigen Freiraumplanung zu Tage: Die Verbindungen zum Umraum, die Einbettung der zu schaffenden Strukturen in das vorhandene städtische Gefüge finden wenig Beachtung. Planung konzentriert sich vornehmlich auf das Planungsgebiet. Es wird Rücksicht genommen, ob Bauhöhen und Bauweisen für die Umgebung verträglich sind oder nicht, aber der Kontext ‚neuer öffentlicher Raum – bestehender Stadtraum‘ findet kaum Beachtung. Man betrachte nur diverse Beispiele neuerer Planungstätigkeiten in Wien. Egal ob Donau City, Gasometer, In der Wiesen, Wienerberg, Brauerei Liesing etc:

„Wie wirkt der Freiraum und wie verknüpft er sich mit den bestehenden städtebaulichen Strukturen?“ sind im Regelfall keine planungsbestimmenden Fragen.

Der öffentliche Raum wird nicht in seiner Vielschichtigkeit verstanden, er wird als zu



Abb.1: Zufällig entstandene Freiräume im Wohn- und Geschäftsbau in Wien

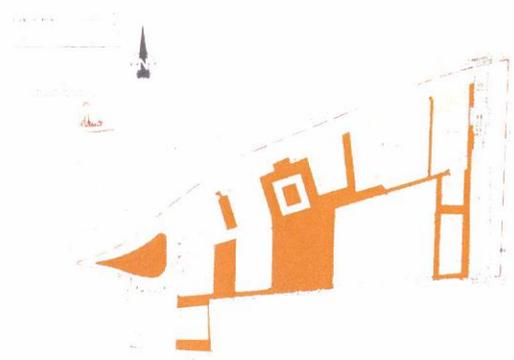


Abb. 2: Freiräume in der Siedlung „In der Wiesen – Nord“

gärtnerische Ausgestaltung von Baulandflächen (G), die Festsetzung von öffentlichem Gut (Straßen, Plätze und Wege), teilweise durch spezielle Ausweisung von Fußwegen

„behübschendes“ Etwas behandelt, ohne die Mannigfaltigkeit der Entfaltungspotentiale konsequent zu beachten. Der Freiraum wird allzu häufig ausschließlich auf den Begriff ‚Grünfläche‘ reduziert und die Qualität durch Quadratmeterangaben und die Anzahl von Bäumen definiert.

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass eine gewisse Mindestgrößen von Freiflächen im Stadtentwicklungsplan empfohlen werden, aber letztendlich sind statistisch existente oder anzustrebende Werte bestenfalls eine Basis auf der man aufbauen kann, aber weit davon entfernt Qualität zu garantieren.

Mitverantwortlich für diesen Zustand, der in der Praxis mangelnden Auseinandersetzung mit dem Freiraum, ist die dürftige rechtliche Verankerung der Freiraum- und Landschaftsplanung in Österreich. Es gibt zwar das Landschaftsprogramm, den Landschaftsrahmenplan, den Grünordnungsplan, den landschaftspflegerischen Begleitplan und diverse Gesetze, vom Baumschutz- bis zum Kleingartengesetz, letztendlich bestimmend ist in der Planungsrealität aber ausschließlich der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Es soll jetzt nicht der Ruf nach einem neuen Gesetz im Vordergrund stehen, Gesetze, Bestimmungen, Verordnungen alleine schaffen auch keine Qualitäten, aber eine stärkere Bezugnahme auf den Freiraum in der Wiener Bauordnung könnte zumindest zu einer ausgewogeneren Gewichtung im Verhältnis Objekt – Stadtraum führen.

Die freiraumdefinierenden Elemente sind hier neben den Bauklassen und Bauweisen allerlei Nutzungskategorien, die Rechte und Pflichten nach sich ziehen, wer für die Errichtung und/oder Erhaltung zu sorgen hat, aber kaum welche Eigenschaften der öffentliche Raum haben soll. Aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist keine zielgerichtete Freiraumplanung abzulesen. Im Bauland/Wohngebiet sind es 3 – 4 (!) Nutzungskategorien, die die Freiraumbelange berücksichtigen. Die

(F) und dann und wann vielleicht noch Parkflächen (Epk und Spk). Gemäß §63(5) der BO für Wien wird zwar ab einer Bauklasse III ein Gestaltungskonzept für gärtnerisch auszugestaltende Flächen (G) verlangt, aber letztendlich ist dies ein kaum kontrollierter Formalakt ohne signifikanten Auswirkungen.

Es besteht keine Möglichkeit Qualitäten, zum Beispiel hinsichtlich Oberflächenbeschaffenheit oder Pflanzenarten, festzuschreiben. Einfluss auf räumliche Qualitäten kann vielleicht noch durch das Verbot oder die Zulässigkeit vollflächiger Einfriedungen und verschiedenster Baulichkeiten aller Art erreicht werden, sowie die Notwendigkeit einer ausreichender Erdüberdeckungen bzw. Erdkernen, alles in allem aber kein wirklich erfolversprechendes Instrumentarium.

Da also im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan keine besonderen Freiraumeigenschaften festgeschrieben werden können, wird bei der Umsetzung hauptsächlich, wenn nicht sogar ausschließlich, auf leichte Instandhaltung, Langlebigkeit und rechtliche Unantastbarkeit geachtet. Dies ist auch aus Kostengründen durchaus verständlich, doch erschwert diese Sichtweise neue, innovative und auch originelle Lösungen (die diese Kriterien auch erfüllen können). Viele geplante Neuerungen werden mit dem Hinweis auf die Ungewissheit und vermuteten, aber nicht bewiesenen Folgen im Keim erstickt.

Als positives Beispiel, bei dem versucht wurde und wird, den Freiraum – den Stadtraum – und nicht die Gebäude in den Vordergrund der planerischen Überlegungen zu stellen, sind die Neuplanungen für die Kabelwerkgründe im 12. Bezirk, die sich derzeit in der Realisierungsphase befinden.

Ausgehend von den Ergebnissen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes (1998), der nicht ein konkretes Projekt in den Vordergrund stellte, sondern grundsätzliche Überlegungen über die Stadtplanung der Zukunft, wurde ein Plan entwickelt, der unabhängig von den in Zukunft errichteten Gebäuden, grundsätzliche Raumqualitäten garantiert. Es war also wichtig, egal welches Erscheinungsbild die Architektur haben würde, die Qualität des öffentlichen Raumes hinsichtlich seiner Ausformung zu garantieren. In diesem Zusammenhang wurde davon abgegangen, dass der Freiraum allein durch die Positionierung der Gebäude definiert wird, sondern dass sich die Architektur quasi um einen definierten Raum „wickelt“ – der Begriff „wrap-around-architecture“ war geboren.

Die wesentlichsten freiraumrelevanten Parameter, die auch eine stabile Grundlage für weitergehende Planungen darstellen, sind, wie das Beispiel Kabelwerk zeigt auch in einem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festsetzbar. Einerseits Sockelgeschoße bzw. Baufelder, die die Bereiche darstellen, die unmittelbar bebaut werden dürfen und durch deren Konfiguration und Zuordnung bereits eine interessante Raumfolge, die spannende Ein-, Durch- und Ausblicke ermöglicht, skizziert wird. Die Ausweisung von Anbaukanten, legt jene raumbestimmenden, unverzichtbaren Einfassungen des öffentlichen Raumes fest. Maximale Gebäudehöhen gewährleisten eine Proportionalität. Die Festsetzung einer verträglichen Kubatur die pro Baufeld errichtet werden darf, stellt einerseits



Abb.3 : Freiraumplanung Kabelwerk, Heike Langenbach, 2003



Dipl.Ing. Volkmar Pamer

Geboren 1958 in Linz, Studium der Architektur, bis 1994 freischaffender Architekt, seitdem für die Stadtplanung Wien tätig. Mitglied der internationalen städtebaulichen Arbeitsgruppen MILU (Multifunctional and Intensive Land Use) und MILU.net. Zusammen mit Herbert Buchner von der Magistratsabteilung 21B seit der Schließung der Meidlinger Kabelwerke im Jahr 1997 Vertreter der Stadt Wien im Planungsprozess und im Gebietsmanagement.

3. Qualitäten von Freiräumen im (mehrgeschossigen) Wohnbau

Angelika Wolf, Fachbereich f. Landschaftsarchitektur Universität Duisburg-Essen

Um Sie einzuführen in die Problematik des Wohnungsbaus im Ruhrgebiet ist es erforderlich wirklich sehr kurz auf die Bevölkerungsentwicklung und die Strukturen im Revier einzugehen. Diese zu erwartenden Perspektiven bestimmen seine Zukunft entscheidend. Es wird die Frage zu beantworten sein, welche Formen der Urbanität das Ruhrgebiet ermöglicht und ermöglichen soll und welche Bedingungen daher an Wohnqualitäten zu stellen sind. Diese werden maßgeblich von der Qualität der Freiräume mitgeprägt, was ich an Projekt-Beispielen erläutern möchte. Zusammenfassend stelle ich derzeitige Strategien-Handlungsoptionen vor.

Bevölkerungsentwicklung und Strukturen

Die Bevölkerungsentwicklung in den Kernstädten des Ruhrgebietes in Nordrhein-Westfalen schrumpft insgesamt. Auffallend ist aber zugleich, das Wachstum und Schrumpfung eng nebeneinander stattfinden. Der Strukturwandel, dem das Ruhrgebiet in den letzten zwei Jahrzehnten unterzogen wurde (Wegfall der Schwerindustrie und der Kohleförderung) hat dazu geführt, dass in den Städten selbst und in ihrer unmittelbaren Umgebung erhebliche Flächenpotenziale freigeworden sind und weiter frei werden, die dem Ruhrgebiet ein neues Gesicht geben.

Wohnungsbau findet hier unter anderen Vorzeichen statt als in Wien.

Urbanität und Wohnqualität

Sollen wiederum Zuwanderungsprozesse in Gang gesetzt und Abwanderungsprozesse weitgehend begrenzt werden, sind attraktive Wohnquartiere eine Voraussetzung. Studien zeigen, dass die Bildung von Eigentum bei Wohn-Umzügen entgegen der landläufigen Meinung nicht im Vordergrund steht. Vor und nach dem Umzug wohnen weiterhin 63% zur Miete und nur 28% der Haushalte erwerben Eigentum. Nahezu 50% der Haushalte, die Eigentum bilden, wohnen im Reihenhaus oder in der Doppelhaushälfte. Nicht einmal 1/4 zieht in ein freistehendes Einfamilienhaus, in kreisfreien Städten sogar nur 13%. Dennoch sinkt der Anteil der Haushalte zur Miete im Geschosswohnungsbau, womit sich die Frage nach Anforderungen an ein gute / bessere Wohnqualität nahezu aufdrängt. Dies wird bestätigt, wenn man die Gründe für einen Wohnungswechsel genauer beleuchtet. So lassen sich (1) haushaltsbezogene und (2) wohnumfeldbezogene Motive unterscheiden und hierarchisieren¹.

Zu den haushaltsbezogenen Motiven des Wohnungswechsels zählen in der Rangfolge die

- Wohnungsgröße als wichtigste Triebfeder,
- schlechter Komfort der Wohnung und noch vor der Eigenheimbildung
- ein fehlender Garten.

Zu den wohnumfeldbezogenen Motiven gehören

- Lärmbelästigung,
- schlechte Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder,
- wenig Grünflächen,
- landschaftlich unattraktive Lage
- zu dichte Bebauung
- unangenehmes soziales Umfeld.

Das bedeutet, dass vor allem der individuell nutzbare und gestaltbare Freiraum die Attraktivität „Wohnen“ zentral beeinflusst.

Da die individuelle Wohnfläche in Zukunft noch weiter wachsen wird, zugleich aber der Flächenverbrauch zu reduzieren ist (auf 30ha/Tag bis 2020 von 98ha/Tag heute), sind Lösungen zu finden, die den Prozess der Schrumpfung des Stadtraumes als Chance verstehen. Das heißt:

- Entwickeln im Bestand.
- Neue Wohnqualitäten für unterschiedliche Nachfrager entwickeln.
- Investitionen lenken in zukunftsfähige Quartiere.
- Konzentration auf stabile Siedlungskerne, in denen das gesamte Leben und Handeln gebündelt wird.
- Dezentrale Versorgungen sind immer an stabile Siedlungskerne zu koppeln, Infrastruktur wird ansonsten nicht bezahlbar bleiben².

Gestatten Sie mir einen Einschub zur Frage nach Urbanität.

HÄUSERMANN ET AL. (1998)³ definieren

- „Urbanität als Dialektik von Ordnung und Chaos;
- Urbanität als Möglichkeit für ‚abweichende Lebensformen‘ in Nischen, als Chance für den eigenen Rollenwechsel“.
- Urbanität entsteht im Prozess der Auseinandersetzung der Menschen, der Gesellschaft mit ihrer Umwelt und ist ein Raum zwischen Öffentlichkeit und Privatheit.
- Urbanität umfasst einen Ort des Bekannten und bietet zugleich Anonymität und
- schließt so Geschichte, die Zeit der Entwicklung ein.

Versucht man dies auf das Ruhrgebiet zu übersetzen, so bietet die Kulturlandschaft des Ruhrgebiets Raum für unterschiedliche post-urbane Lebenswelten mit differenzierten und heterogenen Stadt- und Landschaftsbildern. Diese urbanen Kulturlandschaften generieren neue Formen der Urbanität. Diese Stadt_Landschaften definieren sich mehr denn je über die Kultur des Freiraums und die dort vorhandenen Möglichkeitsräume für unterschiedlichste Nutzungen.

Qualitätsanforderungen

Vor dem Hintergrund knapper werdender Ressourcen ist Ökologie mehr als die funktionale Optimierung natürlicher Systeme. Sie übernimmt zugleich gestaltende Aufgaben und diese Qualitätsanforderungen müssen sich im unmittelbaren Lebensumfeld der Wohnung widerspiegeln.

- Differenzierte / diversifizierte Freiraumqualitäten/-eigenschaften ermöglichen oder verwehren unterschiedliche Verhaltensweisen.
- Eine ungestörte private Sphäre ist Voraussetzung für die Fähigkeit vielfältige soziale Kontakte zu pflegen.
- Planung und Umdenken fordert immer auch experimentieren mit dem Maßstab Landschaft, Stadt und Mensch⁴.

Dazu gehören die drei wesentlichen Raumcharaktere

- öffentlicher Raum
- gemeinschaftlicher Raum
- privater Raum⁵.

Für das Ruhrgebiet mit seinen alten Industriestädten bedeutet dies vor allem die Notwendigkeit der „Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität“. Die Standardprodukte der 50er, 60er Jahre mit unvorteilhaften Wohnungszuschnitten machen etwa 40% des Mietwohnungsmarktes aus. Steigender Marktdruck mit deutlichen Leerstand Tendenzen fordert bessere Produkte zu niedrigeren Preisen bis hin zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit für Wohnungsbaugesellschaften.

Das hat den Zwang wachsen lassen, dass sich die relevanten Wohnungsunternehmen zu einem Gemeinschaftsprojekt zusammengeschlossen haben, mit dem Ziel gemeinsame Perspektiven auf dem Wohnungsmarkt zu entwickeln sowie Kooperationen zur Absicherung notwendiger Investitionen zu bilden, so dass ein „adäquates Wohnungsangebot“ geschaffen wird (IN.NOVA, GESELLSCHAFT FÜR UNTERNEHMENSENTWICKLUNG MBH 2003).

Dafür wurden 5 Handlungsoptionen entwickelt:

- Rückbau;
- Umbau;
- Niveauerhaltung;
- Stilllegung einzelner Objekte;
- Selektive Investition;

wobei die Stadt, in diesem Fall Essen, als Moderator gefordert ist und sich in unterschiedliche Interessenlagen einbringen muss. Die Stadt soll und will als „Portfolio-manager des gesamten Wohnungsbestandes“ wirken. Salopp gesagt wird der gesamte Wohnungsbestand von 10 Wohnungsbaugesellschaften⁶ mit 60.500 WE (19% des gesamten und 25% des Mietwohnungsmarktes) in einen Topf geworfen und es werden gemeinsame Entwicklungsentscheidungen getroffen, aber auch Quartiere identifiziert, die keine Zukunft haben und anderen Nutzungsmöglichkeiten zugeführt werden können.

Leitlinien dafür sind:

- Städtebau mit maßvollen Dichten
- Kostengünstiges Bauen und Komfortaustausch
- Planungskultur
- Soziales Wohnen – Wohnen in der Nachbarschaft
- Quartiersplanung und Wohnalltag.

Inzwischen sind eine Reihe von Vorhaben realisiert worden, Erfahrungen liegen nicht nur vor über gestalterisch-ökologisch veränderte Wohnquartiere, sondern auch über durchgeführte Beteiligungsprozesse Betroffener und zukünftiger Bewohner. Nicht alles ist positiv gelaufen. So musste eine Dortmunder Wohnungsbaugesellschaft feststellen, dass das Mitentscheidungsinteresse an der Umgestaltung des Freiraums geringer als erwartet ausfiel, denn gravierende Wohnungsmängel und gefürchtete Mietpreissteigerungen waren den Bewohner zuerst wichtig. Es reichte auch nicht aus Pläne zu präsentieren, die Vorstellungskraft der Mieter war zu gering, die Vorschläge zu interpretieren. Echte Beteiligung bedeutet konkrete Mitwirkung bei der Entwicklung von Ideen und deren Umsetzung gleichermaßen und fordert Zeit und Kraft aller Seiten.

Von ca. möglichen 11 Beispiel-Projekten⁷ werde ich Ihnen lediglich 4 in ihren Grundzügen präsentieren.

Die Beispiele

Die Ausgangsbedingungen des Reviers sehen meist wie folgt aus: Arbeitersiedlung liegt neben dem Bergwerk, die Versorgung am Zecheneingang, Stadtteile liegen zwischen Hauptverkehrsachsen und Bahnlinien. Die Mehrzahl der Menschen lebt nicht im großstädtischen Ambiente, sie leben in ihrer Siedlung, in ihrer sozialen Gemeinschaft mit einem gemeinsamen Arbeitgeber, Vereinsleben und der Quartiers- oder Schrebergartennachbarschaft (BERERLORZER 1991⁸). An diese Lebensgewohnheiten will auch der neue Wohnungsbau mit seiner Stadterneuerung auf großen Industriebereichen anknüpfen mit neuen Formen gartenstädtischer Siedlungen.

Beispiel: Schüngelberg, Gelsenkirchen-Buer (400 Wohnungen)



Abb. 1: Übersicht Arbeitersiedlung Schüngelberg



Abb. 2: Neue Siedlungshäuser in Schüngelberg

Die denkmalgeschützte gartenstädtische Arbeitersiedlung von JOHOW (1897-1919) konnte bis zu den 20er Jahren nur in einem ersten Abschnitt realisiert werden. Isoliert von der Stadt, eingeschnürt in die sie umgebenden Halden, verlassen von den deutschen Bergarbeitern, Übergangsort für türkische Familien, stand die Siedlung jahrelang auf Abbruchlisten. Modernisierung der Häuser und Neugestaltung der Gärten waren die ersten Schritte. Eine Erweiterung der Siedlung wurde als kooperatives Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Die alten Pläne mussten „modernisiert“ werden, damit die Siedlung nicht „eingeschlossen“ wurde, sondern über die Halden hinweg Verflechtungen zur Stadt aufgebaut wurden (Plan Pesch und Partner, Brosk 1990).

Ein Mieterrat hat mit der Eigentümerin und dem Land ein differenziertes Konzept von Bau- und Mietenstandards erarbeitet, dass Bewohnerwünsche und Selbsthilfe weitestgehend integrierte. Die Bewohner haben im „organisierten Selbstbau“ für die gesamte Siedlung eine Regenwasserversicherungsanlage gebaut, Stallgebäude erneuert und zugleich das nachbarschaftliche Umfeld gestaltet. Dazu gehörte der Bau eines neuen Kindergartens und einer Siedlungsmitte mit Läden und Begegnungsräumen. Die Neubauten

folgten Wohnformen des Reihenhauses, jedoch insgesamt als Schlichtwohnraum mit eigenem Eingang, Garten und Schuppen. Die Enge der Vorgärten und Gärten wurde durch Hecken und Straßenbäume begrenzt und markiert, so dass ausreichend nutzbares Grün- und Gartenland verblieb. Die hohe Dichte wird dabei heute von den Bewohnern nicht als negativ empfunden, sondern bietet in den Eingangsbereiche Spielorte für jüngere Kinder, bewohnt und nicht zwingend repräsentativ, Orte für Fahrräder, Müll und andere Dinge. Sie sind zugleich wichtige Orte der Integration, der Auseinandersetzung und der Identifikation. Die hinteren Bereiche sind die Verlängerung des privaten Wohnens, Störungen (auch von Nachbarn) sind hier unerwünscht. Diese Privatheit konnte für alle Wohneinheiten erreicht werden. Gemeinschaftliche Freiräume für die Bewohner wurden gemeinschaftlich gebaut und gestaltet und sich so schon in der Bauphase „angeeignet“ und in Besitz genommen. Vor allem für die

sehr vielen Kinder bieten sich hier beliebte nicht unmittelbar kontrollierte, aber auch nicht unbeobachtete Spielräume. Heute ist die Siedlung „angesagt“, nicht mehr tot-
gesagt. Die Umzugsmobilität ist mehr als gering, zumal diese Siedlung inzwischen fußläufig an die Stadt Gelsenkirchen angebunden ist. Durch den neuen Bauabschnitt konnten junge Familien in der Nähe ihrer Verwandten oder Eltern wohnen bleiben und in ihrer gewohnten sozialen Umgebung sofort aktiv im Wohnquartier leben.

Beispiel: Essen-Kupferdreh, Dilldorfer Höhe⁹

Es sollten 750-1000 WE realisiert werden, 50% (auch Einfamilienhäuser). Bislang sind in einem ersten und zweiten Bauabschnitt ab 2000 230 Mietwohnungen, 71 Einfamilienhäuser und 24 Eigentumswohnungen entstanden. Die Grundversorgung im Baugebiet ist realisiert, ebenso Kindergärten / -tagesstätten und ein als zentrales Element einer „kinderfreundlichen Stadt Essen“ ein Spielbereich von 26.000 m² ¹⁰, der das soziale Zentrum bildet und inzwischen eine stadtteilübergreifend Attraktion darstellt. Weitere 22 Spielplätze der Dilldorfer Höhe (150-4.000m² groß) ergänzen dieses Angebot großzügig, wobei die vorhandenen Baumbestände mit wenigen Ausnahmen erhalten werden konnten und markante Einzelbäume ein erstes wichtiges Potenzial des „grünen Grundgerüsts“ darstellten. Die Vernetzung auch der umliegenden Grünflächen war zu sichern und die Übergangsbereiche landschaftlich zu entwickeln. Ein hochwertiger allgemein zugänglicher Freiraum mit Übergang

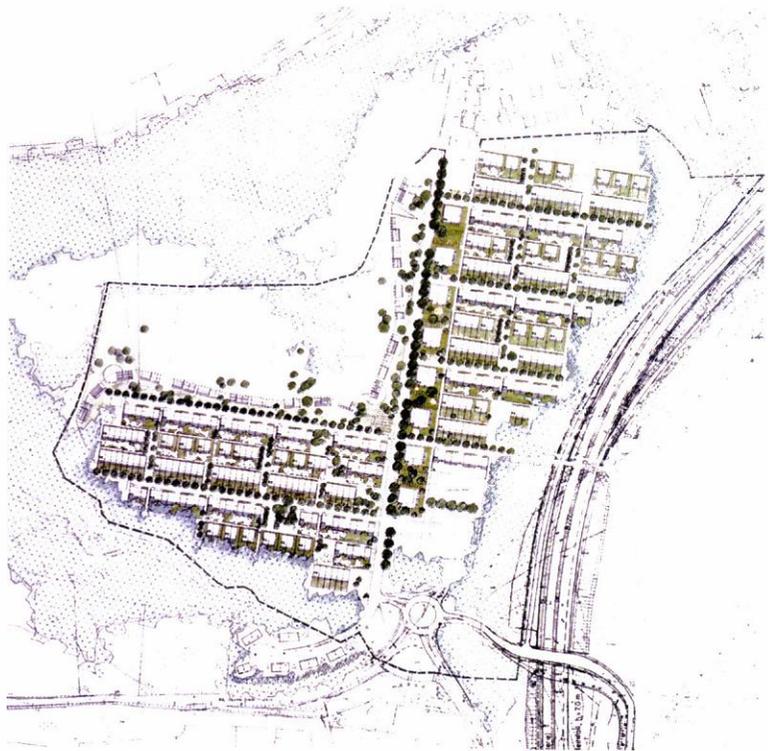


Abb. 3: Lageplan Dilldorfer Höhe, Essen



Abb. 4: Spielplatz Dilldorfer Höhe

zum Baldeneysee als wichtigstes Naherholungsgebiet Essens ergänzt die Siedlung. Der Versiegelungsgrad war so gering wie möglich zu halten, Regenwasser sollte versichert werden, Sonnenenergie optimal genutzt werden. Ein Anforderungsprofil aus Frauensicht mit besonderen Anforderungen an die Sicherheit im öffentlichen Raum, an Infrastruktur, das Wohnumfeld und die Freiflächen wurde realisiert.

An diesem Beispiel möchte ich gern noch etwas zu den Kosten der Freiflächen sagen.

Je nach Ausstattung der Teilbereiche im Quartier (Tiefgaragen, Spielbereiche, Treffpunkte differieren die Erstellungskosten zwischen 28,63€ und 70,75€/m². Der zentrale Spielbereich kostet pro m² 34,61€. Die durchschnittlichen Pflegekosten der Wohnungsbaugesellschaft ALLBAU belaufen sich auf 0,70€/m² (TELÖKEN 2005, mündl.). Pflegekosten der Freiflächen im mehrgeschossigen Wohnungsbau liegen derzeit zwischen 0,45€/m² und 0,70€/m², so dass die Allbau hier versucht hohe Qualitäten zu realisieren.

Beispiel: „Gartenstadt Essen-Dellwig“ (WOHNUNGSGESELLSCHAFT RUHR-NIEDERRHEIN MBH, DEUTSCHE ANNINGTON IMMOBILIEN GRUPPE)

Die Potentiale des Quartiers liegen in den zusammenhängenden Grünflächen, den fußläufigen Wegevernetzungen mit einem kleinräumigen Straßengefüge. Der große Gebäudeabstand verfügt überwiegend über besonnte Balkone und weist einen alten Baumbestand aus. Der größte Mangel ist der bislang schlecht strukturierte Freiraum, der lediglich Abstandsgrün - Funktionen übernimmt.

Im Quartier wohnen überwiegend ältere Stammbewohner und deren Kinder, wobei teils schon Hofgemeinschaften als Wohnungseigentumsgemeinschaften bestehen. Dies ist die Zielgruppe. Erreicht werden soll, so die Vorgabe der Wohnungsgesellschaften eine höhere Identifizierung mit dem Quartier durch die „Gruppierung von Hofgemeinschaften, Kommunikation durch Schaffung von Spiel- und Treffpunkten und eine individuelle Freiraumnutzung durch die Bildung von eigenen „Schollen“.

Die Idee, Gartenparzellierungen vorzunehmen, so dass durchschnittlich ca. 60m² große Parzellen entstehen, die für die eigene Nutzung freigestellt sind und einen direkten Zugang zu eigenen „Schollen“ von den Erdgeschossen ermöglichen, bestimmt die Veränderungsvorschläge. Schubkarrenwege verbinden die übrigen Schollen und schaffen eine interne Vernetzung zwischen den Hofbereichen zu Spielbereichen und Baumtreffs. Ein erkennbares Pflanz- und Farbkonzept und ein Beleuchtungskonzept werten das Quartier weiter auf.

Die ist vor allem ein bemerkenswert kostengünstiges Projekt, dessen Umsetzung von den Bewohnern des Quartiers gewünscht wird. Die „Modularisierung“ der einzelnen Raumeinheiten wird durch die individuelle Ausgestaltung der Gartenparzellen vielfältig ergänzt, lässt aber dennoch einen einheitlichen Raumcharakter entstehen mit privaten, gemeinschaftlichen und angrenzenden öffentlichen Flächen.

Beispiel: Taunusstrasse, Duisburg¹¹

Am Rande einer Hochhauswohnanlage aus den siebziger Jahren entstand eine Kleinsiedlung mit 52 Reihenhäusern und acht Eigentumswohnungen mit flexibel aufteilbaren Grundrissen (85-95m²). Die acht Gebäudezeilen sind als Nachbarschaften mit jeweils eigenem Wohnweg organisiert. Im Übergang zur Siedlungsstraße entstand für jede Nachbarschaft ein kleiner Platz mit Hausbaum, Autostellplatz und eine kompakte Anordnung der Kellerersatzräume. In der Siedlungsmitte befindet sich das Gemeinschaftshaus.

Das Motto „einfach und selber bauen“ ist auch im mehrgeschossigen Wohnungsbau dann realisierbar, wenn langfristige Mietverhältnisse vertraglich geregelt werden, die Eigenleistungen monetär bewertet sind oder Eigentum geschaffen wird. Begleitet wurde die Realisierung durch einen Träger, der über Erfahrungen in organisierter Gruppenselbsthilfe verfügte – eine Voraussetzung für die zahlreichen, nicht ausbleibenden Konflikte. Die Bindung der Bewohner an ihre Taunusstraße ist sehr hoch.

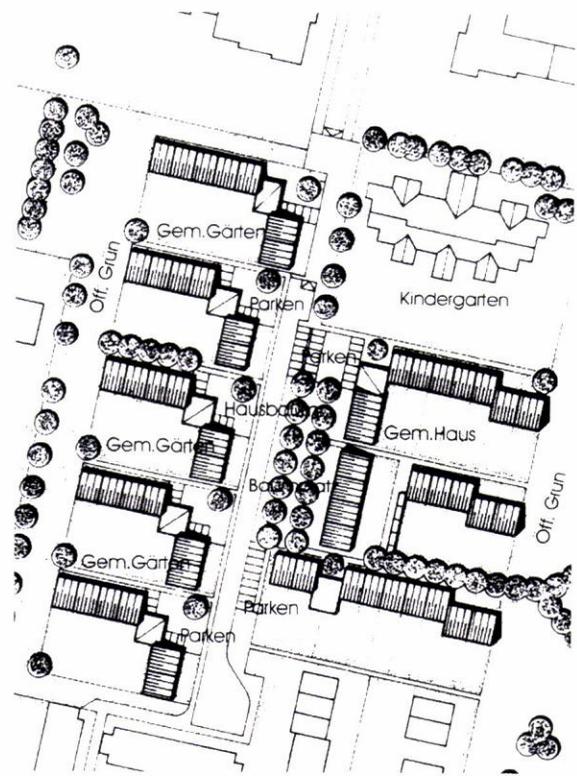


Abb.5: Übersicht Siedlung Taunusstraße, Duisburg



Abb.6: Platz mit Hausbaum

Strategien_Handlungsoptionen

- Freiräume oft nur mit minimaler Erstausrüstung als Möglichkeitsräume.
- Quartierseigener Freiraum ist Standortqualität: Wohnbauträgern Notwendigkeit deutlich machen
- Verwertungsmöglichkeit, Kontinuität der Nachfrage, Bindung an Quartiere: „Grün“_ Nachbarschaft_Versorgung.
- Partizipation / Kommunikation: Aneignung des Freiraums durch Bewohner / Nutzer zulassen / fördern (nicht nur der privaten).
- Im Freiraum aktiv sein: z.B. Pflege teils in ehrenamtlicher Verantwortung.
- Bindung schaffen: Einfach + selber bauen.
- Kostenstrukturen offen legen.
- Fließende Übergänge von Stadt und Natur.
- Aufenthaltsräume mit menschlichem Maß.
- Privates + Gemeinschaftliches nebeneinander.
- Ungestörtheit ermöglichen.
- Begegnung erleichtern.
- Temporäre Nutzungen zulassen.
- Freiräume als Flächenpotenziale sichern + erhalten.
- Instrumentarien des BauGB ausschöpfen: Städtebauliche Verträge, organisierten Selbstbau; Grünstruktur als Grundgerüst verankern; Stadtökologie.
- Wiedereinsetzbare Module reduzieren Kosten.
- Pflegeleichte „unkaputtbare“ Angebote.
- Natur erleben_Kultur erleben: d.h. Anregung, Anreize, Beobachten, Sitzen, Verweilen, Sicherheit, Orientierung, Bewegung, Barrierefreiheit.
- Differenzierte Gestaltkonzepte für Pflanze, Farbe, Wegführung, Beleuchtung, (alterungsfähige) Materialien.
- Nutzungsvielfalt für verschiedene Zielgruppen.

- 1 Boltevogel
- 2 vgl. AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG 2001, eigene Ergänzungen.
- 3 HÄUSERMANN ET AL. (1998): Großstadt. Soziologische Stichworte, Opladen.
- 4 SALOMON, LAURENT (1997): Bewusstsein, Experiment und Werk; in: topos, S. 96-101.
- 5 Fester FRANK, KRAFT SABINE, METZNER ELKE (1983): Raum für soziales Leben. Eine Arbeitshilfe für die Planungs- und Entwurfpraxis, Karlsruhe.
- 6 ALLBAU, ESSEN NORD EG, GAGFAH, GEWOBAU, LEG NRW, MARGARETHE-KRUPP-STIFTUNG, THS, THYSSEN-KRUPP, WOHNBAU EG ESSEN, WOHNBAU WESTFALEN.
- 7 Schüngelberg Siedlung_Gelsenkirchen Buer, Zeche Monopol, Küppersbusch-Siedlung „Linse“, Bergkamen_Gartenstadt Seseke Aue, Duisburg_Taunusstraße, Gladbeck_Am Rosenhügel, Dortmund_Lindenhorst, Fürst Hardenberg, Lünen-Braubauer_Calversbach, Bottrop_Prospert III (Altlastenstandort), Essen-Kupferdreh_Dilldorfer Höhe und Gartenstadt Dellwig.
- 8 BEIERLORZER, HENRY (1991): Großprojekte ohne Größenwahn – Stadterweiterung durch Innenentwicklung; in: Bauwelt 24 (1248-1258).
- 9 N.N. 2004: Kunst und Spiel auf der Dilldorfer Höhe; Stadt und Raum, 25. Jahrgang, Heft 2, 106-108.
- 10 2004 mit dem Spielpreis Stadt und Raum ausgezeichnet.
- 11 BEIERLORZER, HENRY, BOLL, JOACHIM, GANSER, KARL (1999): Siedlungskultur, Neue und alte Gartenstädte im Ruhrgebiet; Braunschweig, Wiesbaden, Vieweg.



Prof. Dr.-Ing. Angelika Wolf

Landschaftsplanerin, promovierte an der TU Berlin zum Thema „Sind Umweltverbände reformfähig?“. Sie vertritt seit 1997 an der Universität Duisburg-Essen die Fachgebiete Landschaftsplanung sowie Tourismus und Naherholung. In den vergangenen Jahren hat sie verschiedene Forschungsprojekte als Projektleiterin betreut, beispielsweise „Demographische Entwicklung und Naturschutz“, „Freiwillige Vereinbarungen Naturschutz und Natursport“, „Freiräume für Generationen“ und befasst sich derzeit intensiv mit der Frage des methodischen Vorgehens bei der Erstellung eines Umweltplans Ruhrgebiet. Ein Modellvorhaben „Temporäre Freiräume als Multifunktionsräume für Generationen“ ist in Vorbereitung.

4. „einfach-mehrfach“ Reparaturdienst für den Freiraum oder wienspezifische Strategie?

Jutta Kleedorfer, MA18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gleich vorweg: es ist beides!

Wien wird dicht und dichter und selbst am Stadtrand sind die „Freiräume“ vor allem für Kinder und Jugendliche oft sehr knapp bemessen, jedenfalls die in der direkten Wohnumgebung für die schnellen, täglichen Freizeit- und Bewegungsansprüche. Wienerwald, Bisamberg, Lobau, grüner Prater, Donauinsel etc. sind wunderbar, aber für die Meisten nicht einfach genug zu erreichen. Eines der Strategischen Projekte der Stadt Wien zielt daher genau auf kleine Beiträge und Lösungen lokaler Grünversorgungsdefizite. „Einfach-mehrfach“ arbeitet nicht gegen sondern mit bzw. parallel zur offiziellen Grünraumpolitik mit zwei Schwerpunkten:

- einerseits „Mehrfachnutzungen“ (hierzu gehören ganz besonders Spiel- und Sportanlagen bei Schulen oder anderen städtischen Infrastrukturangeboten, die zu mindestens in den Abendstunden, an Wochenenden und in den Ferien einer größeren Öffentlichkeit, vor allem der direkten Wohnumgebung zur Verfügung gestellt werden könnten.....)
- andererseits „Zwischennutzungen“ (Baulücken müssen bis zur endgültigen Verwertung nicht nur als Parkplätze verwendet werden....bezüglich der Haftung gibt es auch für Grundstücke, die nicht in Besitz der Stadt Wien sind, Möglichkeiten.....)

Aus den vielen bisher schon gelungenen Umsetzungsprojekten von „einfach-mehrfach“ in allen Wiener Bezirken wissen wir wie positiv und konfliktmindernd derartige kleine neue Angebote wirken können, vor allem für Kinder- und Jugendgruppen bzw. -initiativen und deren LobbyistInnen. Demokratiepoltisch liegen hier wichtige Ansätze, an denen auch Jugendliche Partizipation ausprobieren können und abschätzen lernen wie weit sich persönliche Ambition und geschicktes Verhandeln lohnt. Gleichzeitig nimmt jeder so „improvisierend“ gewonnene neue „Spielraum“ etwas vom Druck auf das System.....und dies gilt es im heutigen Themen-Kontext zu diskutieren.

Beispiele:

Mädchengarten

Junge Mädchen ziehen sich ab zwölf Jahre aus dem öffentlichen Raum eher zurück, zeigen neuere Untersuchungen. Besonders in den „rauen“ Gegenden ist dies einerseits verständlich andererseits auch von den Eltern oft mit den Gedanken an die Sicherheit erwünscht. Dort wo Parkbetreuung, aufsuchende/mobile Jugendarbeit oder Streetwork Kontakt mit Mädchengruppen hält, wird oft der Wunsch nach „sicheren“ Rückzugsorten formuliert. In Wien – Simmering wird der von einem Musiklokal (Szene Wien) nicht gebrauchte Garten seit Jahren als „Mädchengarten“ genutzt und neuerdings gibt's auch einen „Geheimen Garten“ im 15. Bezirk. Diese neuen Angebote ermöglichen den Mädchen ganz neue Erfahrungen: das ungenierte Rumtoben und Wasserspritzen, der Bau von Hütten, also handwerkliche Tätigkeiten, echtes Gärtnern BeobachterInnen sagen, die Mädchen kommen dann lieber und vor allem stärker auch in die öffentlichen Parks zurück.

Bauspielplatz Leberberg / Simmering

Am Leberberg, einem der grossen Stadterweiterungsgebiete am Stadtrand von Wien mit circa 3000 neuen Wohnungen, war in der Erstbesiedlungsphase 1998 der öffentliche Raum samt Grün- und Freizeitinfrastruktur einfach noch nicht fertig. Die Eltern waren mit „Einrichten“ beschäftigt, schickten die Kinder „raus“, die Hausbesorger



Abb.1: Bauspielplatz Leberberg / Simmering

wollten die neuen Stiegenhäuser, Höfe etc. schön und sauber halten und schickten die Kinder weiter und da „draussen“ gabs noch wenig Brauchbares. Also spielten sie an lauter ungeeigneten Orten u.a. auch in der weitläufigen Tiefgaragenlandschaft; was aus vielen Gründen nicht ideal ist und zu Sachbeschädigungsklagen führte. Hier wurde die Projektkoordinatorin für Mehrfachnutzung vom sog.

Regionalteam gebeten, mitzuhelfen. Es gab ein einziges grosses freies Grundstück auf dem das Einkaufszentrum geplant, aber noch kein Betreiber gefunden werden konnte. Der Bauträger war jedoch bereit dieses Grundstück „für soziale Zwecke“ der Stadt temporär zur Verfügung zu stellen – (samt Übergabe der Haftung) und wir liessen diese Fläche einen ganzen Sommer lang als „Bauspielplatz“, betreut von Verein Jugendzentren und aufsuchenden, mobilen Jugendarbeitern bespielen. Ein grosser Erfolg und ein sehr konkreter Beitrag zur Entspannung einer prekären Situation ...

„Bahn-frei“ im Stadterweiterungsgebiet Brünner Strasse

Für Kinder gibt's im Stadterweiterungsgebiet Brünner Strasse viele private Gärten und Spielplätze. Schwierig wird's für die Grösseren. Gruppen von Jugendlichen „stören“ schnell, gelten als laut, frech, respektlos ... niemand will sie in den Höfen, niemand vor den Fenstern, auch die Pfarre fühlt sich langsam überfordert, ständiger Treffpunkt für alle Kids der Gegend zu sein ... spezielle Jugendinfrastrukturen sind aber nicht vorgesehen.

Von einer politischen Gruppierung werden über Vermittlung eines sozialen Vereines den Jugendlichen zwei Bahnwaggons geschenkt. Für die Projektkoordination MFN, den Bezirk und diverse Dienststellen der Beginn einer ziemlichen „action“, einen passenden Standort zu suchen, Strom, Wasser, Kanalanschluss zu organisieren, Gelder aufzustellen etc. , aber es hat sich gelohnt, sagen alle ...



Abb.2: „Bahnwaggons“ Brünnerstrasse

Der neue Trend: Indoor-Angebote als Erweiterung der Grün- und Freiflächen.

Der (Mehrzweck-)Parkergänzungsraum im Margaretner Tröpferlbad

Die Nachfrage nach öffentlichen Wannen und Duschen geht zurück, Räume für ganzjährige Parkbetreuungsangebote werden dringend gesucht. Jetzt führt eine eigene Stiege aus dem Park in den ersten Stock des Tröpferlbades in den 70 m² Mehrzweckraum. Bade- und Saunabetrieb gehen ungestört weiter und das Leben im Park hat neue Facetten „indoor“ – und im ersten Stock.

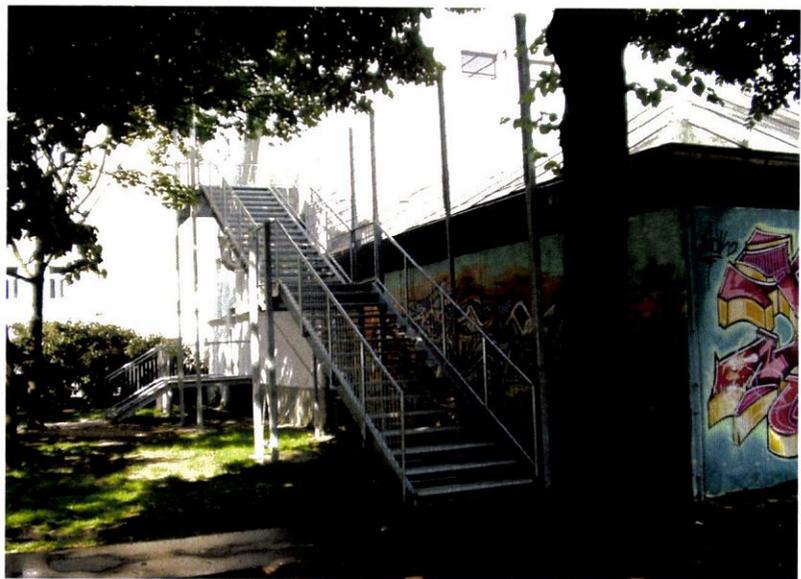


Abb.3: Margaretner Tröpferlbad



Dipl.-Ing. Jutta Kleedorfer

Geboren und aufgewachsen in Wuppertal, NRW, Raumplanerin (TU-Wien), 10 Jahre freiberufliche Tätigkeit und Wohnbauforschung, seit 1989 Mitarbeiterin der Stadt Wien, seit 1998 Projektkoordinatorin für Mehrfachnutzung.

Dipl.Ing. Jutta Kleedorfer, Projektkoordinatorin für Mehrfachnutzung, MA 18, Tel.: +43 (1) 4000/88887, [mailto: kle@m18.magwien.gv.at](mailto:kle@m18.magwien.gv.at)

5. Freiraumplanung in der Messestadt Riem, München

Susanne Hutter-von Knorring, Horst Burger

Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung Grünplanung, München

Ausgangslage

Die Konversionsfläche des ehemaligen Flughafengeländes Riem ging nach der Verlagerung des Flughafens in das Erdinger Moos im Jahr 1992 in das Grundeigentum der Stadt München über. Damit bot sich die Chance einer großen Stadterweiterung im Münchner Osten. Akute Bedarfe bestanden für die Verlagerung der Messe, die in der Innenstadt keinen Platz mehr hatte, für Gewerbeflächen und für Wohnbaugebiete. Außerdem hatte eine Untersuchung zur Freiraumversorgung in München (Dr. Nohl 1992) ergeben, dass im Münchner Osten Defizite auf der übergeordneten Versorgungsebene bestanden und ein Stadtteilpark in Riem richtig situiert wäre.

Diese Ausgangslage nahm die Stadt zum Anlass, die Stadterweiterung mit dem Ziel einer zukunftsweisenden ökologischen und sozialen Planung und Entwicklung zu verknüpfen.

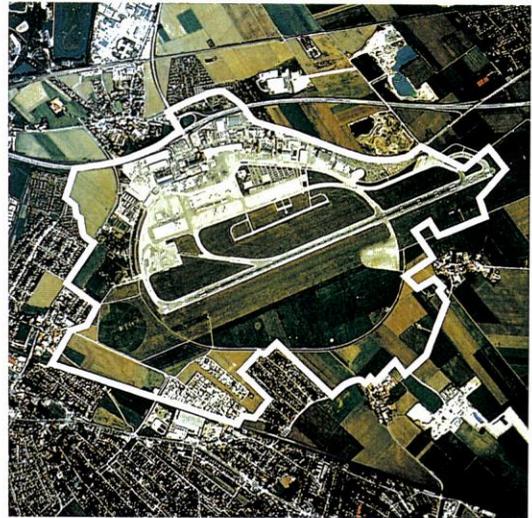


Abb.1: Ausgangslage Flughafen München Riem

Planungsvorgaben

Voruntersuchungen für die sich abzeichnende Flughafenverlagerung gab es bereits seit Mitte der achtziger Jahre. Dafür wurde im Planungsreferat der Stadt eine Projektgruppe eingerichtet, zu der von Anfang an eine Stelle der Grünplanung gehörte. Damit waren Landschaftsarchitekten von Anfang an bei der Formulierung der Planungsvorgaben beteiligt.

Der erste Verfahrensschritt war das Raumordnungsverfahren, mit dem die grundsätzlichen Eckdaten auf Raumplanungsebene festgelegt wurden. Zur Vorbereitung des Verfahrens wurde ein Ideenworkshop mit renommierten Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros durchgeführt. Außerdem wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung als Bestandteil des Raumordnungsverfahrens erstellt.

Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens enthielt wesentliche Planungsvorgaben, die auch Meilensteine für die Grünplanung waren, insbesondere

- eine Nutzungsverteilung nach der „Drittellösung“, d.h. ein Drittel Messe und Gewerbe, ein Drittel Wohnen und ein Drittel Grün
- das Freihalten einer mindestens 400 m breiten Frischluftschneise im Süden des Gebietes
- keine Durchquerung der Frischluftschneise mit Verkehrsstraßen

Diese markanten Eckdaten haben bis heute Gültigkeit. In Zahlen bedeutet dies, dass das 540 ha große Gelände (Flughafen und randliche Arrondierungen) für 10.000 Arbeitsplätze und 16.000 Einwohner mit einem 200 ha großen Park entwickelt wird.

Ideenwettbewerb für das Gesamtkonzept

Im Jahr 1990 wurde auf Basis des Raumordnungsverfahrens ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt.

Der erste Preisträger, das Büro Frauenfeld aus Frankfurt mit dem Landschaftsplaner Beer, konzipierte eine klare Nutzungsverteilung mit Messe und Gewerbe im Norden an der Autobahn, Wohnen in Mittellage und Grün schwerpunktmäßig im Süden. Kleinere Grünzüge liegen im Westen und Osten sowie in den Baugebieten. Im äußersten Osten, am Stadtrand, ist eine Waldfläche angeordnet.

Die Verkehrserschließung erfolgt über einen Erschließungsbügel und die „Ost-West-Achse“ für den Individualverkehr und über zwei U-Bahnhöfe. Dafür wurde das U-Bahn-Netz erweitert.

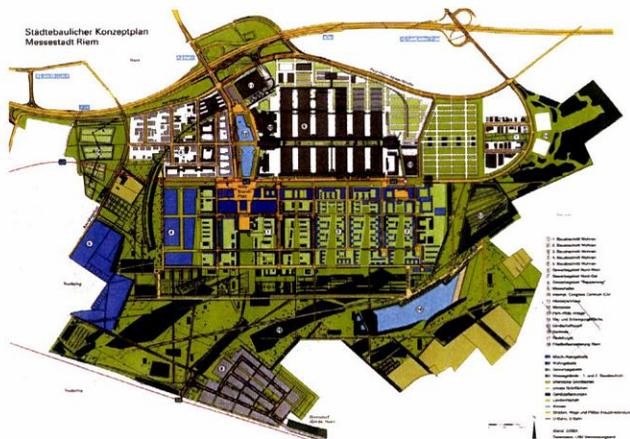
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde in einigen Punkten überarbeitet und dann zur Grundlage für die Aufstellung des Flächennutzungsplans. Diese zweite förmliche Verfahrensebene, die vorbereitende, behördenverbindliche Bauleitplanung nach Baugesetzbuch, wird in München grundsätzlich mit einem integrierten Landschaftsplan durchgeführt.

Der Landschaftsplan enthält zum einen flächige Darstellungen wie allgemeine Grünflächen, ökologische Vorrangflächen, Kleingärten, Friedhof und Landwirtschaft. Mit Schraffuren, also nicht flächenscharf, werden z.B. übergeordnete Grünzüge, örtliche Grünverbindungen sowie Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Somit wurden mit dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan die Parkfläche im Süden, der Wald im Osten und die Vernetzungen mit dem Münchner Grünflächensystem und dem Regionalen Grünzug gesichert und räumlich festgelegt.

Aktuelles Gesamtkonzept



Aus dem aktuellen Masterplan wird deutlich, dass die vorhergehenden Planungsschritte konsequent umgesetzt werden. Veränderungen gegenüber dem Wettbewerb für das Gesamtkonzept von 1990 sind dadurch entstanden, dass für einzelne Teilbereiche noch mal Einzelwettbewerbe durchgeführt wurden, um zeitgemäße städtebauliche und freiraumplanerische Lösungen zu erhalten.

Abb.2: Aktuelles Gesamtkonzept

Für den Wohnungsbau gab es bisher zwei Wettbewerbe, jeweils für den 1. und 2. Bauabschnitt. Ein gesonderter landschaftsplanerischer Wettbewerb wurde 1995 für den Landschaftspark Riem ausgelobt. Darauf baute im Jahr 2000 der Wettbewerb für die Durchführung der Bundesgartenschau 2005 auf, der sich mit der temporären Ausstellung befasste.

Weiterhin wurde für die Erweiterung des Riemer Friedhofs im Westen ein eigener Realisierungswettbewerb mit Landschaftsarchitekten und Architekten durchgeführt.

Landschaftspark Riem

Den 1. Preis des landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbes von 1995 gewann Gilles Vexlard, Büro Latitude Nord, Paris. Der Landschaftsarchitekt wurde auch mit der Realisierung beauftragt.

Aufgabenstellung des Wettbewerbes war, einen Park zu entwerfen, der Erholungsversorgung, Ökologie und Landschaftsbild in gleichem Maße beachtet, und der den Charakter des Naturraums Münchner Schotterebene berücksichtigt und angemessen transferiert.

Der Entwurf von Gilles Vexlard bildet ein kräftiges räumliches Gerüst aus Massiven der standortgerechten Eichen-Kiefern-Wälder, ergänzt mit Baumhainen, Hecken und Solitärbäumen. Die Gehölzstrukturen wechseln sich mit weitläufigen artenreichen Grasheiden ab, die für die Schotterebene typisch sind.

Eine eindeutige Zonierung in intensive genutzte und gepflegte Bereiche wie Aktivitätenband südlich der Wohnbebauung, den Badesee und die Rodelhügel, und in den extensiv genutzten und gepflegten landschaftlichen Teil im Süden erleichtern das langfristige Funktionieren bei unterschiedlichsten Nutzungsanforderungen. Insbesondere bewährt sich das Aktivitätenband, das von den Wohnungen gut erreichbar und doch mit 160 m so tief ist, dass es laute und konflikträchtige Nutzungen wie Bolzplätze, Schulsportanlagen, einen Abenteuerspielplatz und eine Skateanlage aufnehmen kann.

Das umfangreiche Wegesystem, das sich als eigene Schicht über den Park legt, sichert die Verbindung zu den umliegenden Siedlungsteilen sowie zur freien Landschaft im Osten. Der Planer nennt dies „Park ohne Grenzen“.

Was den Wohnungsbau der Messestadt Riem betrifft, übernimmt der Landschaftspark diejenigen Funktionen, die auf verdichteten Bauflächen keinen Platz finden: die „lauten“ und flächenintensiven Elemente der Erholungsversorgung und die Sicherung von Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Diese und andere Funktionen wurden über einen Grünordnungsplan für den Landschaftspark, der seit Ende 2003 rechtsverbindlich ist, quantitativ und qualitativ gesichert.

Strukturkonzept für die Wohngebiete

Aufgabenstellung des Wettbewerbs für den 1. BA Wohnen war auch ein Strukturkonzept über alle Wohngebiete in der Messestadt Riem. Auf dieser Basis sollten auch die weiteren Bauabschnitte entwickelt werden.

Die Planungsgemeinschaft Reiner.Weber.Hammer (Stadtplaner) und Valentien + Va-

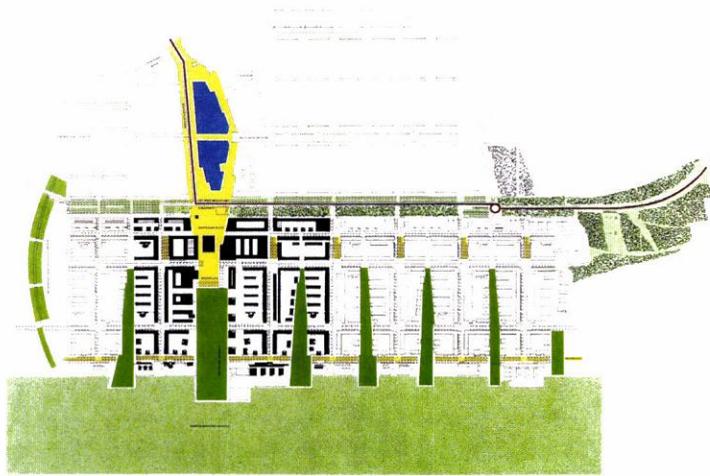


Abb.3: Strukturkonzept für Wohngebiete

lentien (Landschaftsarchitekten) entwickelte ein Konzept, das eine intensive Verzahnung von Stadt und Landschaft erzeugt. Kammartige Grünzüge reichen tief in die Baugebiete hinein. Sie wechseln sich mit nord-südgerichteten Stichstraßen ab. Während die Straßen urban und mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden streng gefasst sind, lockert sich die Bebauung zu den Grünzügen hin auf und wird niedriger (drei-

geschossig). Über die Höfe haben alle Wohnungen Zugang zu den Grünzügen, die wiederum direkt in den Landschaftspark führen.

Der zentrale Grünzug ist Teil der Raumabfolge Messevorfeld – Willy-Brandt-Platz – Stadtplatz – Landschaftspark und deshalb breiter.

Im Norden der Wohngebiete, an der Ost-West-Achse, sind das Einkaufszentrum und Büros angeordnet (Kern- und Mischgebiete).

Dagegen liegen Gemeinbedarfsflächen wie Schule, Kindergärten und Jugendzentrum im Süden, am Rand des Aktivitätenbandes des Landschaftsparks. Sie sind der Promenade, einer dreireihigen Robinienallee, vorgelagert, die sich als interner grüner Ortsrand über den gesamten Stadtteil zieht und die Wohngebiete begrenzt.

Einer baulichen Verdichtung, schwerpunktmäßig im Norden und entlang der Straßen, steht das Freihalten leistungsfähiger Grünflächen gegenüber, die vor allem die wohnungsnaher Erholungsversorgung und ein gutes Kleinklima sichern. Dieses Prinzip entspricht dem Leitsatz des Stadtentwicklungsplanes, der „Perspektive München“: „kompakt, urban, grün“.

Bebauungsplan mit Grünordnung für den 1. BA Wohnen

Der Bebauungsplan, nach dem Flächennutzungsplan die zweite Ebene der förmlichen Bauleitplanung nach Baugesetzbuch, wird in München ebenfalls grundsätzlich mit einem integrierten Grünordnungsplan aufgestellt. Durch die Rechtskraft des „Bebauungsplans mit Grünordnung“ werden wesentliche Ziele und Inhalte der Freiraumplanung mit hoher Verbindlichkeit gesichert.

Schwerpunkt der Zielsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung für den 1. Ba Wohnen ist die ökologische Qualität und ein gesundes Wohnumfeld. Dazu trägt im Bereich Grünordnung primär ein funktionsfähiger Naturhaushalt (Klima, Luft, Wasser, Boden) bei. Hinzu kommen soziale und nutzerorientierte Ziele (vor allem Erholungs- und Spielraumversorgung).

Wesentliche Grundlagen für ein ökologisches und soziales Grünordnungskonzept



Abb.4: Bebauungsplan mit Grünordnung

werden durch die Anordnung der Gebäude und die Größe und Lage der Grünflächen geschaffen.

Im vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung sind die öffentlichen Grünzüge und die Bauräume an deren Rändern so festgesetzt, dass vor allem die Frischluftzufuhr und die Nutzbarkeit und Erreichbarkeit der Freiräume so weit wie möglich optimiert werden (Durchlässigkeit, Verknüpfung der Grünflächen).

Weitere Festsetzungen in Plan und in den textlichen Satzungsbestimmungen, die die Zielerreichung unterstützen, sind z.B.:

- städtebaulich wichtige Bäume
- Mindestanzahl der Bäume auf den Baugrundstücken
- Pflanzqualitäten und Qualitäten der Baumstandorte
- Mindestanteil privater Freiflächen bzw. Begrenzung der baulichen Anlagen („Grundflächenzahl“)
- Spielplätze
- Extensive Wiesenflächen und intensive parkartige Flächen
- Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Oberflächige Versickerung von Niederschlagswasser mit Bodenpassage
- Reduzierung und Wasserdurchlässigkeit von Belägen
- Mauern zum Schutz privater Freiräume

Standards der Grünordnungsplanung

Beim Entwurf von Bebauungsplänen und, falls Wettbewerbe durchgeführt werden, bereits auch hier im Wettbewerbsprogramm, stützt sich die Grünordnung auf eine Reihe von fachlichen Standards. Diese basieren auf Fachuntersuchungen oder empirischen Daten. Sie wurden durchweg bereits vor einiger Zeit eingeführt und haben sich in der Praxis bewährt, können deshalb in der Regel ohne größere Widerstände als Vorgabe in der Entwurfsphase eingebracht werden.

Ein wesentlicher Bereich ist die Ermittlung der Flächenbedarfe bei der Freiraum- und

Erholungsversorgung. Dabei wird von einem gestuften Versorgungssystem ausgegangen, mit unterschiedlichen Entfernungen, Flächengrößen und Ausstattungen:

Ebene I: Nachbarschaftsversorgung, 250 m Entfernung, mind. 4 m²/Einwohner (EW)

Ebene II: Wohngebietsversorgung, 500 m Entfernung, mind. 6 m²/EW

Ebene III: Stadtteilversorgung, 1000 m Entfernung, mind. 7 m²/EW

Dies bedeutet, dass i.d.R. pro Einwohner 17 m² öffentliche Grünflächen zu schaffen sind. In der Messestadt Riem werden die Ebenen I + II in den internen Grünzügen abgedeckt, die Ebene III dagegen im Landschaftspark.

Private Freiflächen für Wohnbaugrundstücke sind mit einem Richtwert von 15 m² pro Einwohner vorzuhalten.

Ein weiterer wesentlicher Bereich ist der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach Naturschutzgesetz und Baugesetzbuch. Eingriffe sind grundsätzlich durch die Schaffung von naturschutzfachlich wertvollen Flächen auszugleichen.

Standards für die Ermittlung von Ausgleichsflächen enthält ein Leitfaden des Bayerischen Umweltministeriums, an dem sich die Stadt München orientiert. Dabei wird zunächst von der Qualität des Bestandes ausgegangen (geringe mittlere und hohe Bedeutung); dieser wird in Beziehung zur Schwere des Eingriffs gesetzt (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad und hoher Versiegelungsgrad), woraus sich ein Ausgleichsfächenfaktor errechnen lässt (von 0,3 bis 3,0). Durch Vermeidungsmaßnahmen in der Planung kann der Faktor geringfügig reduziert werden. Die Eingriffsfläche multipliziert mit dem Ausgleichsfaktor ergibt dann die Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche.

Um die erforderliche naturschutzfachliche Qualität zu erreichen, werden Ausgleichsflächen in der Messestadt Riem überwiegend außerhalb der Baugebiete, im Riemer Wald und in extensiven Teilen des Landschaftsparks, nachgewiesen.

Über die Erholungsversorgung und die Eingriffsregelung hinaus sind weitere Grünordnungs-Festsetzungen der Bebauungspläne standardisiert.

So sind z.B. Baugrundstücke i.d.R. mit mindestens einem Baum pro 200 m² nicht überbauter Freifläche zu bepflanzen. Die Bäume müssen standardmäßig eine Pflanzgröße von 20 – 25 cm Stammumfang haben und in 16 bis 24 m² große Baumgruben oder 3 m breite Baumgräben gepflanzt werden.

Fallweise wird je nach Dichte und Belastung von Baugebieten die Begrünung von Dächern und Fassaden, die oberflächige Versickerung von Niederschlagswasser und die Reduzierung von Belagsflächen bzw. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

Freiflächenrahmenplan

Dem Bebauungsplan (M 1:1000) nachgeschaltet bzw. der Eingabeplanung (M 1:100) vorgeschaltet wurde in den Wohngebieten der Messestadt ein Freiflächenrahmenplan (M 1:500). Diese informelle Planung befasst sich mit Freiraum- und Gestaltelementen, die in der Grünordnungsplanung nach Baugesetzbuch nicht festgelegt werden können. Verfasser sind die 1. Preisträger des Wettbewerbs, Valentien + Valentien. Verbindlichkeit entsteht durch die privatrechtlichen Grundstückskaufverträge, die die Käufer zur Umsetzung des Rahmenplans verpflichten.

Entsprechend dem Maßstab werden im Freiflächenrahmenplan z.B. Gehölze, Wege,

Versickerungsflächen, Einfriedungen, Beläge und Beleuchtung detaillierter, vorrangig aber unter gestalterischen Aspekten, behandelt. Ein wesentliches Thema sind dabei die Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Flächen. Ziel ist zum einen ein übergreifendes Wegesystem, das die privaten und öffentlichen Freiräume im Sinne der abgestuften Freiraumversorgung miteinander verknüpft. Zum anderen wird aber davon ausgegangen, dass die Abgrenzung oder zumindest Kennzeichnung privater Freiflächen Voraussetzung für die gewünschte intensive Aneignung und Nutzung ist. Deshalb gilt den Grenzen und Übergängen besonderes Augenmerk. Dafür wurden Elemente wie (Schnitt-)Hecken, Spaliere und Mauern entwickelt. Beläge im öffentlichen Raum sollen sich von privaten Belagsflächen unterscheiden.

Im Wohnungsbau sollen möglichst viele Freiräume größtmögliche Privatheit bieten, z.B. in Form von Dachterrassen, Balkonen und Wohnungsgärten. Der Freiflächenrahmenplan stellt dar, wie diese und weitere private Freiraumfunktionen, z.B. Gemeinschaftsflächen, Spieleinrichtungen und Versickerungsflächen, in den Höfen angeordnet werden können.

Leitbaumkonzept

In Grundzügen bereits im Wettbewerb und im Grünordnungsplan, konkret aber im Freiflächenrahmenplan, wurde ein Leitbaumkonzept entwickelt, das die Orientierung im Quartier erleichtern und Identität erzeugen soll.

So wurde beispielsweise festgelegt, dass jede Straße eine eigene Baumart erhalten soll. Leitbäume gibt es auch für Plätze, Grünzüge und private Höfe. Dabei wurden Kennzeichen wie Habitus, lichte und dunkle Kronen, Blüte und Herbstfärbung beachtet.

Die Arten der Grünzüge orientieren sich primär an der Landschaft der Schotterebene (z.B. Kiefern- und Birken-



Abb.5: Leitbaumkonzept

haine des zentralen Grünzugs, in Verbindung mit artenreichen Wiesen), entlang der privaten Gartenzonen verlaufen Bänder aus Obstbäumen. Auf Straßen und Plätzen entstehen schwierigere Boden- und Klimaverhältnisse, hier sind industriefeste und auch wärmeliebende Arten standortgerecht (z.B. Robinie, Gleditschie, Rosskastanie, Ahorn, Linde).

Spielraumkonzept

Auch das Spielraumkonzept wurde über den Wettbewerb, den Grünordnungsplan und den Rahmenplan kontinuierlich weiterentwickelt.

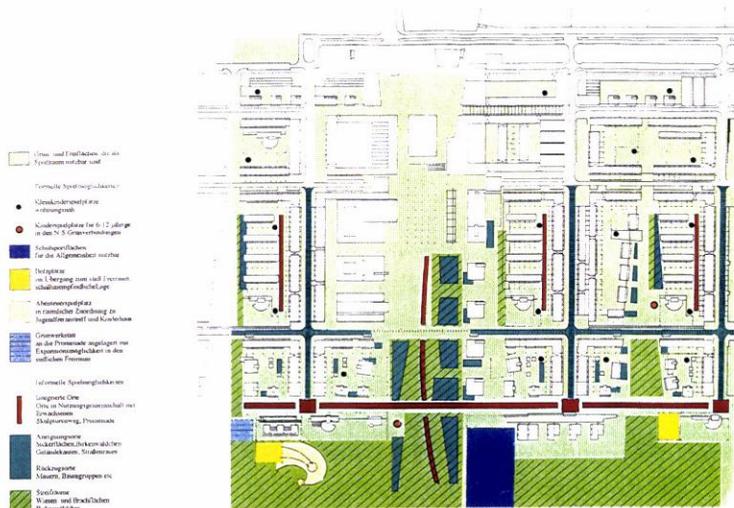


Abb.6: Spielraumkonzept

Zusätzlich dazu werden Spielplätze festgelegt, für Schulkinder und Jugendliche in den öffentlichen Grünflächen, für Kleinkinder wohnungsnah primär in den privaten Höfen. Die privaten Spieleinrichtungen werden in Spielbändern zusammengefasst. Die öffentlichen Spielplätze konzentrieren sich auf die schmälere Grünzüge und das Aktivitätenband, der zentrale Grünzug mit den Baumhainen und Wiesenflächen bleibt als Streifraum weitgehend unmöbliert.



Abb.7: Spielplatz im Grünzug Ost

Ein Sonderthema sind die „Weißen Flächen“, Freiräume, die im Laufe der Zeit nach den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner, Kinder und Jugendlichen gestaltet werden können. Die Herstellungskosten werden von den Bauträgern finanziert.

Die Verpflichtung zur Umsetzung des Spielraumkonzepts einschließlich der Weißen Flächen ist in den Grundstückskaufverträgen geregelt.

Beteiligung der Bürger

Für die Beteiligung der Bürger der neuen Wohngebiete über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsformen hinaus wurde ein Kommunikationsbüro, „Messestadt Riem: Dialog“, beauftragt.

In größeren Informationsveranstaltungen wurden unter Moderation von Messestadt Riem:Dialog die Entwürfe für die Grünflächen des 1. BA Wohnen und für den Landschaftspark vorgestellt und diskutiert.

Ein Mediationstermin und mehrere Workshops wurden zu einem Brennpunkt der Kritik in der Anfangsphase, den Mauern im Stadtteil, notwendig. Mauern waren zum Schutz von Wohnungsgärten gegenüber angrenzenden Straßenräumen im Bebauungsplan mit Grünordnung festgesetzt worden. Ergebnis der Bürgerbeteiligung war, dass der städtebauliche Zweck der Mauern grundsätzlich akzeptiert wurde, und dass Gestaltungswünsche der Bürger aufgenommen und bei der Realisierung weiterer Mauern berücksichtigt wurden. Insbesondere der Baustoff Beton war auf Widerstand gestoßen; durch Begrünungsmaßnahmen mit Kletterpflanzen konnte weitgehend Akzeptanz erreicht werden. Die Ergebnisse wurden letztlich in Broschüren dokumentiert und verteilt.

Das Kommunikationsbüro stellte vier Jahre nach Bezug der ersten Wohnungen die Arbeit ein. Inzwischen wurde ein Bürgerforum aus dem Stadtteil etabliert und mit eigenen Räumlichkeiten im Zentrum ausgestattet („Kulturzentrum“).

Die Stadt München hat auf einem Gemeinbedarfsgrundstück im Aktivitätenband eine „Grünwerkstatt“ eingerichtet, in der das Gartenbauamt die Bürger hinsichtlich Garten- und Umweltthemen berät. Auch Gestaltungsmöglichkeiten auf den „Weißen Flächen“ werden im Dialog, mit Aktionen und Probeflächen, behandelt.

Freiflächengestaltungspläne

Durch die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt München ist festgelegt, dass Bauanträge für mehr als drei Wohneinheiten einen Freiflächengestaltungsplan enthalten müssen. Damit unterliegen im Geschosswohnungsbau auch Außenanlagen der Genehmigungspflicht. Es kann geprüft werden, ob die Vorgaben aus den Bebauungsplänen mit Grünordnung – in der Messestadt Riem auch die Auflagen aus dem Rahmenplan – eingehalten sind. Begrenzt kann dabei auch auf die Gestaltung Einfluss genommen werden.

Ein typisches Beispiel für einen Freiflächengestaltungsplan liegt für das „Wohngebiet 2“ vor (Landschaftsarchitekt Dr. Kroitzsch).

In einem stark verdichteten Wohnbereich werden Gärten als „grüne Zimmer“ interpretiert. Sie sind von hohen, begrüneten Holzlamellen umgeben und zu den Nachbarn abgeschirmt. Geräte können in Gartenschränken, die Teil des Sichtschutzes sind, untergebracht werden.

Gärten, Wegesystem und Spieleinrichtungen entwickeln sich in Nord-Süd-Richtung als zusammenhängender, vielfältig nutzbarer Freiraum.

In einem „Spielband“ werden die Spieleinrichtungen und die Weißen Flächen für alle Häuser konzentriert angeordnet, gemeinsam hergestellt und unterhalten (siehe Spielraumkonzept).



Abb.8: Erster Bauabschnitt Wohnen

gibt für den Hof Obstbäume vor. Alle Dächer sind begrünt, ebenso Teile der Fassaden, abgestimmt auf die Architektur.

Öffentliche Grünflächen

Das Büro Valentini + Valentini wurde als Wettbewerbsgewinner auch mit der Realisierung der öffentlichen Grünflächen des 1. BA Wohnen beauftragt. Da die frühzeitige Herstellung der Grünflächen Programm für die Messestadt Riem und auch vom Stadtrat gewollt ist, konnten die Grünzüge bereits kurz nach Einzug der ersten Bewohner 1999 fertiggestellt werden.

Zentraler Grünzug

Weite Rasen- und Wiesenflächen führen auf die Landschaftspark-Terrasse im Süden.



Abb.9: Aktivitätsband im Landschaftspark

Die im Bebauungsplan mit Grünordnung festgesetzte oberflächige Versickerung von Niederschlagswasser wird mit einem System aus Rinnen, Brücken und Sickergräben umgesetzt, das neben dem ökologischen Nutzen auch abwechslungsreiche Gestaltungs- und Spielelemente entstehen lässt. Generell eignen sich Sickergräben als Grenzlinien, z.B. zur Trennung von privaten und gemeinschaftlichen Freiräumen.

Das Leitbaumkonzept

Durch die kulissenartigen Baumstrukturen entlang der seitlichen Wohnbebauung wird der Eindruck einer weitläufigen Parklandschaft mitten in der Stadt verstärkt.

Den Westrand des Grünzuges bilden dicht gepflanzte Baumpakete aus Sandbirken, in denen der durchgängig lineare Weg zur U-Bahn liegt.

Auf der Ostseite verläuft der Parkweg durch lichte Baumhaine aus Waldkiefern und einigen Vogelkirschen.

Eine „Kieswelle“ im Süden, im Übergang zum Landschaftspark, erinnert an den geologischen Untergrund der Messestadt Riem, die Münchner Schotterebene, und ist Spiel- und Sukzessionsfläche. Die artenreichen Wiesen des zentralen Grünzugs sind Teil des landschaftsökologischen Gesamtkonzepts und gleichzeitig Stimmungsträger.

Grünzug Ost

Während der zentrale Grünzug frei von Spieleinrichtungen als offener Raum konzipiert ist, sind im Grünzug Ost die Spielplätze für die benachbarten Wohngebiete angeordnet. Entsprechend dem Leitbaumkonzept führen im Westen säulenförmige Bäume (Säulenhainbuchen) nach Süden in den Park. Im Osten wird der Grünzug von Obstbäumen begleitet; seitlich grenzen Schnitthecken die privaten Grünflächen ab und „beruhigen“ die Gestaltung der Übergänge.

Ökologische Bausteine

Die ökologischen Bausteine für die Messestadt Riem sind das Ergebnis einer umfassenden, planungsbegleitenden Untersuchung zur ökologischen Optimierung des neuen Stadtteils (Verfasser: Büro Burkhard mit Büro INTEP). Alle Bereiche der Stadtökologie sind dabei für sich und untereinander optimiert, um ökologische Aspekte umfassend in Planung, Bau und Betrieb der Häuser und Gärten berücksichtigen zu können.

Der Baustein Teil I „Stadtplanung“ behandelt das Thema auf der Ebene des gesamten Stadtteils, des Städtebaus und der Grünordnung.

Der Baustein Teil II „Gebäude und Freiraum“ gibt Hinweise für die Planung von Häusern und Gärten anhand von Beispielen typischer Baugebiete.

Der Baustein Teil III „Umweltbewusst Leben“ ist ein Handbuch für die Bewohner und Beschäftigten. Darin finden sich Hinweise, wie durch umweltgerechtes Verhalten die natürlichen Lebensgrundlagen und der Geldbeutel geschont und gleichzeitig die Lebensqualität verbessert werden kann.



Abb.10: Übergang private Gärten zu den Gemeinschaftsflächen

Damit erhalten Planer, Bauherren und Bürger von den ersten Entwürfen und Wettbewerben bis zur Realisierung der Gebäude und Freiräume – später auch für Betrieb und Unterhalt - Handlungsempfehlungen, die die nachhaltige Entwicklung des Stadtteils unterstützen.

Gremien

Da die Messestadt Riem von Anfang an auch bei den Politikern als Modellprojekt galt, wurde im Stadtrat ein eigenes Entscheidungsgremium, der „Riem-Ausschuss“, eingesetzt. Da sich der Ausschuss auf ein Projekt konzentriert, können auch Grünthemen ausführlich behandelt werden. Die gute Sachkenntnis der Ausschussmitglieder ist bei der Entscheidungsfindung meist hilfreich.

Die „Beratergruppe für Stadtgestaltung und Ökologie“ ist ein Fachgremium unter Leitung der Stadtbaurätin, Frau Prof. Thalgot. Ihr gehören Fachleute aus den Bereichen Architektur/Städtebau, Landschaftsplanung und Ökologie sowie Mitglieder des Stadtrates und der Verwaltung an. Sie berät Bauherren, die alle Bauanträge vorstellen müssen, mit dem Ziel, die Übereinstimmung mit den stadtgestalterischen und ökologischen Zielen zu gewährleisten.

Gleichzeitig ist die Beratergruppe ein Diskussionsforum, in dem z.B. die „Gestaltungsleitlinien für die Messestadt Riem“ entwickelt wurden.

Vor den Vorstellungen in der Beratergruppe erhalten Bauherren die Möglichkeit, baurechtliche Belange, vor allem Fragen des Bebauungsplanes mit Grünordnung, in „Bauträgersgesprächen“ im Planungsreferat mit der Verwaltung zu erörtern.

Ausblick

Zur Zeit ist der 1. Bauabschnitt Wohnen der Messestadt Riem mit ca. 5000 Einwohnern einschließlich Grund- und Hauptschule, Kindergärten, Kirchen und Einkaufszentrum kurz vor der Fertigstellung. Die Realisierung des 2. BA Wohnen hat begonnen (Erstbezug Frühjahr 2005); die Gewerbeflächen sind etwa zur Hälfte realisiert, wobei die Messe bereits im Jahr 1998 eröffnet wurde.

Der Kernbereich des Landschaftsparks mit 140 ha öffentlicher Grünfläche ist hergestellt. Dafür wurden 26 ha Grundstücke außerhalb des ehemaligen Flughafengeländes, die bisher nicht in städtischem Besitz waren, dazuerworben.

Dank der Einrichtung einer Projektgruppe im Planungsreferat mit angemessener Beteiligung der Grünplanung konnte die Planung der Grünflächen des neuen Stadtteils relativ konsequent betreut und gesteuert werden. Die Realisierung des öffentlichen Grüns, ebenso wie der Straßen und sozialen Infrastruktur, liegt bei einem Maßnahmeträger, der im Auftrag der Stadt tätig wird. Dies führt zwar teilweise zu Abstimmungsproblemen, andererseits können manche Prozesse (z.B. Auftragsvergaben an Büros) schneller als bei der gegenwärtig oft überlasteten Verwaltung abgewickelt werden, was die frühzeitige Realisierung des Grüns begünstigt.

Trotz der intensiven planerischen Betreuung, der zahlreichen Konzepte und relativ guten Steuerungsmöglichkeiten sind nicht alle Ergebnisse im Freiraum, ebenso wie im Hochbau, zufriedenstellend. Probleme konnten teilweise gelöst werden (s. Mauern), wobei die Zusammenarbeit mit guten Büros vieles erleichtert. Sobald jedoch die Qualität der Bauträger und der Planungsbüros abnimmt, hat die Kommune die Qualität des gebauten Ergebnisses im Detail, gerade bei privaten Maßnahmen, trotz der Vorgaben nur wenig in der Hand. Dennoch lohnt sich nach den Erfahrungen eine konsequente Begleitung mit verbindlichen Regeln und mit empfehlender Beratung. Außerdem muss ein gutes, robustes städtebauliches Konzept mit tragfähigen Freiräu-

men „Ausreißer“ verkraften.

Im Jahr 2005 findet in der Messestadt Riem, schwerpunktmäßig im Landschaftspark, die Bundesgartenschau statt. Für den Stadtteil und die Bewohner ist dies gleichzeitig eine Art Einweihungsfest, bei dem auch die außerhalb des BUGA-Geländes liegenden Baugebiete beteiligt sind; auf einem „Städtebaulichen Pfad“ werden die Ergebnisse der Planung mittels Führungen, Katalog und Ausstellung gezeigt.

Ebenfalls im BUGA-Jahr werden erste Ergebnisse der Evaluierung (Erfolgskontrolle) der nachhaltigen Stadtentwicklung in der Messestadt, einer umfangreichen Untersuchung, auf einem Symposium bekannt gegeben und diskutiert.

In ca. 10 Jahren soll der Stadtteil vollständig realisiert sein.



Dipl.-Ing. Horst Burger

Landschaftsarchitekt BDLA

Jahrgang 1955,

Diplom an der TU München-Weihenstephan 1981,
1982 bis 1987 freie Mitarbeit in mehreren Planungs-
büros und selbständige freiberufliche Tätigkeit,
seit 1987 angestellt bei der Stadt München, Referat
für Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung Grünpla-
nung, zuständig für die Messestadt Riem.



Dipl.-Ing. Susanne Hutter-v. Knorring

Landschaftsarchitektin

Jahrgang 1955,

Diplom an der TU München-Weihenstephan 1980,
1981 bis 1985 freie Mitarbeit beim Gartenamt Augs-
burg und freiberufliche Tätigkeit
seit 1985 angestellt bei der Stadt München, Referat für
Stadtplanung und Bauordnung,
Abteilung Naturschutz 1985 bis 2000,
seit 2000 Leitung der Abteilung Grünplanung.

6. Stadterweiterungsgebiet Brünnerstraße - welche Ideen konnten verwirklicht werden?

Diskussionsrunde zu einem Siedlungsentwicklungsprojekt am Nordrand von Wien aus dem Jahr 1990 - 1996

DiskutantInnen

Dipl.-Ing. Thomas Spritzendorfer,
Dezernatsleiter der MA21B Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd-Nordost,
Stadt Wien,

Dipl.-Ing. Cordula Loidl-Reisch,
Atelier Loidl-Reisch, Landschaftsarchitektin, Wien,

Dir. Bmst. Ing. Wilhelm Zechner,
Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Wien,

Dipl.-Ing. Dieter Groschopf,
Gruppenleiter Projektentwicklung, des Wiener Bodenbereitstellungsfonds, jetzt
Wohnfonds Wien,

Diskussionsleitung

Dipl.-Ing. Dr. Gisa Ruland,
Büro für Landschafts- und Freiraumplanung, Wien



Einleitungsstatement Thomas Spritzendorfer

Da es sich beim Stadtentwicklungsgebiet Brünner Straße um die Entwicklung entlang einer historischen Ausfallsstraße handelt, wurden Aussagen dazu bereits in fast allen zuvor ausgearbeiteten Stadtentwicklungsplänen und Konzepten, die „Achsenmodelle“ vertraten, getroffen. So hielt beispielsweise auch der Stadtentwicklungsplan 1984 fest, dass beiderseits der Brünner Straße eine gemischte Nutzung „unter Beachtung einer kontinuierlichen Auslastung der sozialen Infrastruktur“ angestrebt werden sollte. Im Bezirksentwicklungsplan Floridsdorf (1989) wurden diese Zielsetzungen noch konkretisiert. Demnach sollte das Mischgebiet in diesem Bereich mit 60% bis maximal 90% Wohnnutzung und einer Geschossflächendichte von etwa 1,0 realisiert werden, angrenzend daran reine Wohngebiete mit einer Dichte von ca. 0,6.

Aufbauend auf den Bezirksentwicklungsplan wurde gleichzeitig ein städtebauliches Gutachten durchgeführt. Die Architekten Ernst Hoffmann und Gerhard Kroj erarbeiteten zwei Bebauungsvorschläge für ca. 2.000 Wohneinheiten. Im Bereich Grünraum galten u. A. folgende Vorgaben: „Da der Marchfeldkanal die Funktion eines übergeordneten Erholungsraumes erfüllen soll, ist eine direkte Einbeziehung in den Siedlungsbereich nicht möglich. Ein Fuß- und Radwegesystem soll in die Ortskerne Stammersdorf und Groß Jedlersdorf führen.“ Die im April 1990 präsentierten Bebauungsvorschläge wurden grundsätzlich positiv beurteilt, wobei die im Entwurf Hoffmann enthaltenen Strukturen unter den gegebenen Voraussetzungen als besser realisierbar gesehen wurden. Im Mai 1990 wurden beide Architekten mit der Erstellung eines gemeinsamen Leitprojektes unter Berücksichtigung des Verkehrskonzeptes von Dipl. Ing. Snizek und des Grünraumkonzeptes der Architekten Oberhofer und Wohlfahrtstätter beauftragt.

In dieser Phase erreichten die wien-weiten Diskussionen um den stark gestiegenen Wohnraumbedarf der Wiener Bevölkerung ihren Höhepunkt und die ursprünglichen Überlegungen für das Stadterweiterungsgebiet mussten vor allem in Hinblick auf die Dichte optimiert werden. Anstelle der vorgesehenen überwiegenden Zeilenbebauung wurde nunmehr eine aufgelöste Blockbebauung vorgeschlagen. Die einzelnen Wohnbereiche sind als Bebauungsiseln konzipiert, die sich mit ihren begrünten Innenhöfen an einer zentralen nord-süd gerichteten Grünachse orientieren. Diese Grünverbindung, an der schwerpunktmäßig auch die zentralen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur angeordnet sind, verbindet außerdem die beiden Ortskerne von Stammersdorf und Groß Jedlersdorf.

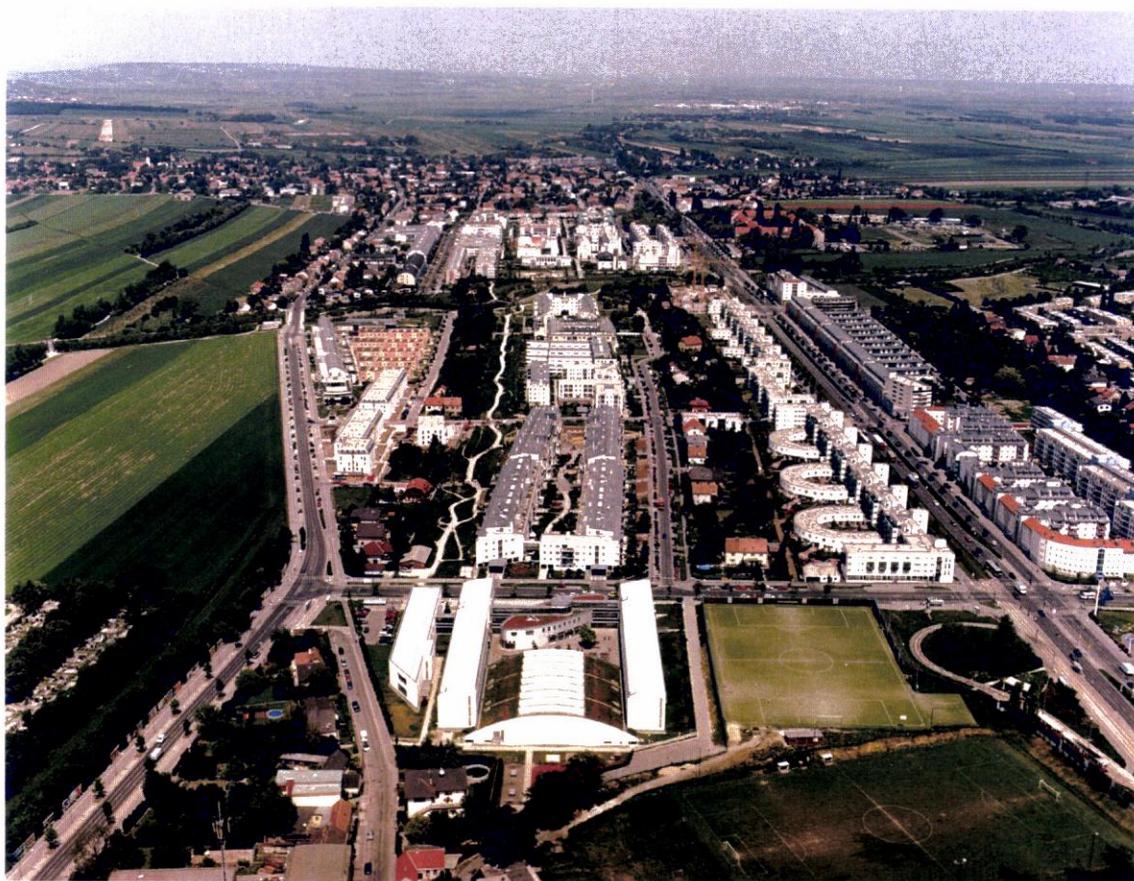


Abb.1: Stadterweiterungsgebiet Brunner Straße (Schrägluftbild 1999)

Mit den Plandokumenten PD 6274 und PD 6275 erfolgte die Umsetzung des Leitprojektes. Die Bauordnung von Wien sieht für die Ausweisung von Grünbereichen folgende Kategorien vor: Schutzgebiete (u.A. Wald- und Wiesengürtel), Erholungsgebiete (u.A. Parkanlagen, Sport- Spielplätze) und für den wohnungsbezogenen Grünraum die Ausweisung als „Gärtnerisch auszugestaltende“ Flächen.

Der Marchfeldkanal mit seinen Ufern wurde als E (Erholungsgebiet) – Marchfeldkanal berücksichtigt, der Grünzug im südlichen Teil der Brunner Straße und die im Nordteil an den Marchfeldkanal angrenzenden Flächen als SWW (Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel). Im südlichen Teil wurden entlang des Marchfeldkanals Sportflächen (Esp) ausgewiesen, im Nordteil ein Park (Epk). Um einen gewissen Spielraum bei der Realisierung der Bebauung zu ermöglichen wurden flächige Bereiche ausgewiesen, die jedoch nur zu max. 30% bis 50% bebaubar waren. Somit sollte eine ausreichende wohnungsbezogene Grünausstattung ermöglicht werden.



Abb.2: Grün- und Freiflächenplan Brünnerstrasse

Unter der Projektleitung des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds und der städtebaulichen Koordination durch Arch. Kroj erfolgte die Realisierung der auf 35 Bauplätze aufgeteilten 3.800 Wohneinheiten.

Da die Anhebung der Wohnungsanzahl zum Großteil auf Kosten des Freiraumes erfolgte, wurde Frau Dipl. Ing. Cordula Loidl-Reisch beauftragt, die Grün- und Freiflächenkonzepte der einzelnen Architekten zu koordinieren und einen Katalog von Gestaltungsgrundsätzen zu erarbeiten um einem Qualitätsverlust des Freiflächenangebotes entgegenzuwirken.

Dieser Katalog führte neben Aussagen zur Gehweggestaltung und Außenbeleuchtung vor allem auch Leitpflanzen für private und halböffentliche Grünflächen sowie Richtlinien zur

Abgrenzung gegen das öffentliche Gut an. Dies ist von wesentlicher Bedeutung dafür, ein Stadtgebiet dieser Größe und gestalterischer Vielfalt als zusammengehörig zu erleben.

Unabhängig von der Widmung sind im Stadterweiterungsgebiet unterschiedliche Gestaltungsformen des Grünraums erkennbar:

Der Marchfeldkanal (Widmung E-Marchfeldkanal) wurde naturnah ausgestaltet, eignet sich aber aufgrund seiner Konfiguration vorwiegend für Spazieren und Radfahren. Der Grünzug (Widmung SWW) im südlichen Teil des Gebietes ist eine Mischung aus naturnaher Gestaltung und städtischer Parkanlage.



Abb.3: Marchfeldkanal und Nord-Süd Grünverbindung (Ausschnitt Schrägluftbild 2000)

Der Heiss-Park (Stefan Schmidt, Epk- Widmung) im nördlichen Teilgebiet und der Erholungsbereich am Marchfeldkanal (Tulzergasse, Maja Kirchner, SWW-Widmung) sind als Flächen mit einem freien, vielfältig nutzbaren Raumangebot ausgestaltet, da im Stadterweiterungsgebiet eher wenig Angebot für größere Kinder und Jugendliche vorhanden war.

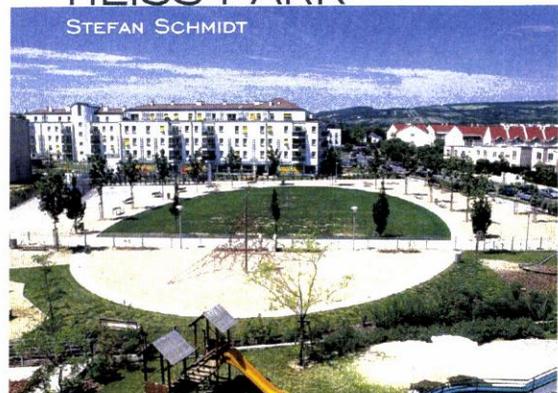
TULZERGASSE

MAJA KIRCHNER



HEISS-PARK

STEFAN SCHMIDT





Dipl.Ing. Thomas Spritzendorfer

Geboren 1958 in Wien, nach Schulbesuch Studium der Raumordnung und Raumplanung auf der TU Wien.

Während und im Anschluss an das Studium an der Geologischen Bundesanstalt als Projektmitarbeiter beschäftigt. Seit 1989 beim Magistrat der Stadt Wien mit der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung betraut.

Einleitungsstatement Cordula Loidl-Reisch

Verschiedene Phasen städtebaulicher Planung sind bei der Frage „Wie kommt der Freiraum in den Wohnbau?“ zu betrachten. Wie werden Grün- und Freiraum auf der Ebene des städtebaulichen Wettbewerbs, wie auf der Ebene der Flächenwidmung und auf der Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Als eines der ersten, großen neuen Stadterweiterungsgebiete wurde das Gebiet Brünner-Straße-West kurz nach der Ostöffnung entwickelt. Den städtebaulichen Wettbewerb für das sensible, im Vorfeld des Bisambergs gelegene und vom Marchfeldkanal mittig durchflossene Gebiet haben die Architekten Ernst Hoffmann und Gerhard Kroij gewonnen. Für Grünplanung waren in dieser Phase Alfons Oberhofer und Peter Wohlfahrtstätter zuständig.

Eine vertiefende Grün- und Freiraumplanung kam erst später so richtig dazu.

Der städtebaulich-landschaftsplanerische Vorentwurf sah eine Konzentration auf einen großen zentralen Grünraum mit dem Marchfeldkanal inmitten, vor.

Im Zuge der Widmungstätigkeit änderte sich diese Anordnung des Grünraums aus recht pragmatischen Gründen gänzlich.

Die erforderlichen größeren Grünflächen wurden an die äußeren Ränder der Siedlung gelegt, um als Grünpuffer zwischen bestehenden Wohnsiedlungen und den Neubauten zu vermitteln. Damit entstand eine grundsätzlich andere freiraum-typologische Situation als zuvor angedacht – was grundsätzlich noch nichts über die Qualität der Flächen aussagt.

Sowohl die Freifläche an der Dattlergasse, wie auch ein SWW gewidmeter Streifen (Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel) waren dadurch eigentlich zu Abstandsflächen zwischen bestehenden Gartensiedlungen und neuer Bebauung geworden.

Nach der Verlagerung der Grünflächen an die Ränder hatten die Anrainer jenseits der Grünflächen in Folge einer Änderung der Bauordnung keine Parteienstellung mehr und konnten somit auch keine Einsprüche erheben.

Epk (Erholungsgebiet – Parkanlage) und SWW (Schutz Wald- u. Wiesengürtel) weisen freilich auch inhaltliche Unterschiede auf, Epk-Flächen werden intensiver ausgestaltet, SWW-Flächen dagegen extensiver und naturnäher. Mit der Art der Widmung hängt auch die Finanzierung zusammen. SWW-gewidmete Flächen werden von der MA 49 (Forstamt) ausgestattet und vom Zentralbudget der Stadt finanziert, während Epk-Flächen vom Stadtgartenamt betreut und vom jeweiligen Bezirksbudget finanziert werden. Ein guter Grund, warum Bezirke am Stadtrand lieber SWW-Flächen gewidmet sehen.

Zur Abpufferung hoher Grundpreise und hoher Anschließungskosten wurden die Wohnungswidmungen im Gebiet Brünner Straße-West mehrmals „aufgezont“ - im Wettbewerb noch EG+2 (Erdgeschoss + zwei Etagen) wurden sie auf allgemein EG+4 und punktuell Eg+5 angehoben.

Dies bedeutet eine ganz andere Höhenentwicklung im Umfeld von Stammersdorf. Und das Mehr an Wohnungen zog auch ein Mehr an Infrastruktur nach sich.

So rechnet man mit einer Kindergartengruppe auf ca. 90 Wohnungen. Und für jede neue Kindergartengruppe wird eine Freifläche von rd. 600 m² benötigt, die dann wieder von den vorgesehenen öffentlichen Freiflächen abgezockt werden mussten.

Am Ende der Flächenwidmungstätigkeit für das Gebiet Brünner Straße West gab es eine Rest Epk-Fläche im Norden, eine Epk-Fläche bei der Dattlergasse, am Marchfeldkanal ein SWW-Areal sowie eine Esp-Fläche (Erholungsgebiet Sport) und im Westen den lang gezogenen SWW-Streifen.

Zum Thema Realisierungs- und Ausführungsplanung:

Das knappe Angebot an Grün- und Freiflächen sollte in der lang gestreckten Grün- und Freifläche im Westen realisiert werden. Hier gab es einen Hoffnungsschimmer für die Bauträger und deren Verpflichtung Spiel- und Sportflächen für die Jugendlichen auf dem Bauplatz zu entwickeln, diese dort realisieren zu können.

Wunsch und Wirklichkeit sind sich dort jedoch in die Quere gekommen.

Laut Spielplatzverordnung gibt es eine Vorschrift zur Konfliktminimierung, die besagt, dass bestimmte Abstände zu Hauptfenstern einzuhalten sind. Bei Kleinkinderspielflächen handelt es sich um 5 m Abstand, bei Spieleinrichtungen für Kinder und Jugendliche um 15 m Abstand zu Hauptfenstern.

Der SWW-Streifen Tulzergasse weist gerade einmal 30 m Breite auf.

Dementsprechend waren hier keine wirklichen Spielplätze mit richtigen Spielgeräten möglich. Denn Spielgeräte mit ihren Sicherheitsabständen wären erst ab einer Fläche von mindestens 40m Breite sinnvoll zu platzieren gewesen.

An diesem Punkt lässt sich erkennen, welcher wesentlichen Einfluss die Flächenwidmungstätigkeit auf die gestalterischen Entwicklungsmöglichkeiten für Freiräume hat.

Zunächst wurde trotzdem ein kleines Streetball-Feld vorgesehen. Doch noch vor dessen Errichtung wurde es durch die ersten MieterInnen über politische Einflussnahme verhindert. Ein paar Jahre später, als die Kinder größer waren, wurde der Einbau einer analogen Einrichtung gefordert.

Für die Brünner Straße West entstand ein Leitbaumkonzept, das durch die gesamte Anlage durchgezogen wurde.

Die Diskussion über die Art der Zäune konnte aufgrund der Zeitknappheit aller beteiligten Planer nicht intensiv genug geführt werden. Der Planungszeitraum von etwa Juni bis Anfang September war für eine intensivere Koordinierung einfach zu knapp.

Als Beispiel für eine gute Zaunkultur in Wien gilt die Werkbundsiedlung, in der ein einziges Zaunelement für die gesamte Siedlung verwendet wurde.

Resümee:

Die Freiraumsituation, die in der Brünner Straße West entstanden ist, ist durchaus lebenswert. Es gibt den überaus sympathischen Marchfeldkanal (schmales lineares Freiraumelement, das viele Ansprüche befriedigen kann), die vielen Heurigen und den Weinort Stammersdorf, den Bisamberg und ein riesiges – noch - unbebautes Feld als Hinterland.

Darüber hinaus waren die beteiligten FreiraumplanerInnen im Höchstmaß flexibel. Die entwickelten Flächen lassen unterschiedliche Nutzungen zu; und im Detail lassen sich beispielsweise wassergebundene Wegedecken auch für manche Spielarten nutzen.

Ein Gefühl des Eingesperrt-Sein gibt es im Bereich Brünner Straße West sicher nicht.

Positive Konsequenz der Erfahrungen unter anderem mit dem Bereich Brünner Straße West war die Weiterentwicklung der Wiener Bauordnung in Form des § 63 (5) – den detaillierten Ausführungen zum Gestaltungskonzept, welches seit 1996 in der Wiener Bauordnung vorgesehen ist.

Hier gibt es freilich noch Weiterentwicklungsmöglichkeiten bzw. -bedarf: z.B. sollte ein Freiraumkonzept bereits ab Bauklasse II eingeführt werden.

Derzeit gilt dieses erst ab Bauklasse III (9 – 16 m Bauhöhe). Es ist nicht Teil des Konsenses und wird dementsprechend nicht unbedingt ernst genommen, was ein großer Nachteil für die Umsetzung ist: ein Freiflächengestaltungsplan wird zwar abgegeben, da er aber nicht Teil des Konsenses ist, ist es nicht unbedingt notwendig seine Inhalte umzusetzen.

Sehr zu begrüßen ist es aber, dass es dieses Konzept überhaupt gibt. Wunsch ist die Ausdehnung auf die Bauklasse II.



Dipl. Ing. Cordula Loidl-Reisch

Landschaftsarchitektin,
seit 1989 Atelier Loidl-Reisch, Wien
Lehraufträge an der TU-Berlin, der TU-Wien und der
Akademie der bildenden Künste in Wien
Publikationen, u.a.:

Hang zur Verwilderung, Picus-Verlag (Wien) 1986, 1992

Orte des Spiels, Band 33 der Blauen Reihe der MA 18-
G. Wien, 1992

Typen öffentlicher Freiräume in Wien - Ansätze zu einer
Kategorisierung, Blaue Reihe der Gemeinde Wien;
Band 55. MA 18-G. Wien, 1995,

Das Gestaltungskonzept – Erhaltung und Entwicklung
innerstädtischer Grünoasen, Anforderungen, Abbildun-
gen und Beispiele zum § 63 (5) der Wiener Bauord-
nung; im Auftrag der Gemeinde Wien / MA 18; 2001

atelier@loidl-reisch.at
lindengasse 5 / 7 1070 wien
Telefon +43-1-523 10 37
Fax +43-1-524 90 89
atelier@loidl-reisch.at

Einleitungsstatement Wilhelm Zechner

Südlich des Marchfeldkanals war das Projekt der SB-Gruppe die erste große Wohnbauaktivität im Stadterweiterungsgebiet westlich der Brünner Straße.

Auf der knapp 30.000 m² großen Liegenschaft zwischen Hasswellgasse und Ocirkwasse wurden in den Jahren 1991 bis 1994 358 geförderte Genossenschaftswohnungen errichtet. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wies für das gegenständliche Areal eine Bkl. Iig bzw. Bkl. Ig aus, demzufolge nur knapp 1/3 der Bodenfläche bebaut wurde und eine sehr verträgliche GFD von 1,1 realisiert werden konnte.

Die von Architekt Prof. Viktor Hufnagl geplante Wohnhausanlage zeichnet sich durch das sensible Eingehen auf das unmittelbare Wohnumfeld aus.



Während auf der zum Lärmemittenten zugewandten Ostseite die Erschließung Stiegenhäuser, Laubengänge, Nebenräume und Küchen angeordnet sind, wurden westseitig zu den anrainenden Siedlungsgebiet die Schlaf- und Wohnzimmer situiert.

Mit Ausnahme der Einzelwohnräume (Garconnieren) haben sämtliche Wohnungen einen privaten Freiraum, wie Mietergärten, Terrassen oder Loggien.



Der Bauteil Süd zeichnet sich durch intime zweigeschossige Arkadenhöfe aus, über die man in einen zusammenhängenden aber differenziert ausgestalteten halböffentlichen Freiraum gelangt.

Während in den Arkadenhöfen die Kleinkinderspielplätze und die

wichtigen ruhigen Verweilzonen insbesondere für die älteren Menschen vorgesehen wurden, sind zum halböffentlichen westlichen Freiraum die Wohngärten sowie die sehr differenziert ausgestalteten Spielplätze und Bewegungszonen für die größeren Kinder und die Jugendlichen ausgeführt worden.

Zum westlich angrenzenden Siedlungsgebiet wurde ein Fußweg, der gleichzeitig als FW-Zufahrt und Servicestraße dient, errichtet.

Entlang der Brünner Straße bietet der 5 m breite Vorgarten, der durch eine Hainbuchenhecke gesäumt ist, die wichtige optische Abgrenzung und Sichtschutz zum öffentlichen Gut.

Ein 4-gruppiges Kindertagesheim mit Mehrzweckraum im Bauteil Süd ist willkommener Unterbringungsort für unsere Kleinsten.

19 Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, 2 Saunen und 8 Waschküchen bieten eine für damalige Verhältnisse ausgezeichnete Infrastruktur an gemeinschaftlich genutzten Flächen.

Qualitativer Freiraum ist ein wesentlicher Aspekt des nachhaltigen Planen und Bauens und ein ganz bedeutendes Element der Wohnqualität und Wohnzufriedenheit.

Welche Qualitäten hat der Freiraum aus der Sicht der Wohnungskunden bzw. des Bauträgers zu leisten?

Wohnungsbezogener Freiraum

Dieser muss sich durch ein ausreichendes, vor allem nutzbares Flächenangebot sowie eine gewisse Intimität und Privatheit auszeichnen. Große Kundenakzeptanz findet jener Freiraum, der Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, Vegetationswünsche und Möblierung bietet.

Beim Abschluss dieser privaten Wohnoasen zur Öffentlichkeit ist von den Bauträgern und Planern hinsichtlich der Materialwahl viel Behutsamkeit an den Tag zu legen.

Bestes Beispiel sind für mich die allzu oft von den Architekten präferierten durchsichtigen Glasbrüstungen oder Stabgeländer. Wenn diese Intimität von Haus aus nicht ausgeführt ist, wird sie von den Wohnungskunden



nachgeführt Segeltücher in unterschiedlichsten Farben oder Schilfmatten bieten dann den gewünschten Sichtschutz und beeinflussen – vorwiegend aus Sicht der Architekten – nachteilig das Erscheinungsbild der Fassade. Nachdem für wohnungsbezogenes Grün Miete zu bezahlen ist respektive aus Sicherheitsgründen legen die Wohnungskunden größten Wert darauf, dass ihr Wohngarten zum halböffentlichen Bereich eingezäunt ist. Nachdem diese Zaunorgien des öfteren wahrlich keine Augenweide sind, werden

diese in der Regel in Verbindung mit Grünhecken ausgeführt.

Zwischen den Wohnungsgärten empfiehlt es sich zur Kennzeichnung des jeweiligen Miet- oder Wohnungseigentums-Gegenstandes nur einen verzinkten Draht mit Holzpflocken auszuführen. Es bleibt der Kreativität der Kunden überlassen, ob der traditionelle „Jägerzaun“, eine Grünhecke, blühende Ziersträucher oder vielleicht eine Gartengemeinschaft entsteht.

Gemeinschaftlich genutzter Freiraum

Funktionalität und Generationentauglichkeit sind vielfach wichtiger als ein flächenmäßiges Überangebot.



Letzteres führt möglicherweise zu erhöhten Bewirtschaftungskosten oder aber auch zur individuellen Aneignung einzelner Personen oder Bewohnergruppen. Das Angebot ist insbesondere auf das Projekt-Leitbild (themenbezogene Wohnbauprojekte) abzustimmen und nur dann wirklich identitätsstiftend.

Differenzierte Bereiche (Plätze) für Begegnung und Kommunikation, aber auch Zonen für

Rückzugsmöglichkeiten haben dabei größte Bedeutung sowie die ausgeführte Vegetationsstruktur und ein durchdachtes Wegekonzept. Zunehmender Beliebtheit erfreut sich in den letzten Jahren der Lebensraum „Dach“, wobei Extensivbegrünungen mehr als ökologische Erfüllungsmaßnahmen zu sehen sind als die vom Wohnungskunden gewünschte Begrünungsart.

Das Vorhalten von nutzungsneutralen Zonen oder Räumen wäre wünschenswert, aber wirtschaftlich vielfach nicht umsetzbar.

Bauplatzgrößen bei Bau-trägerwettbewerbsgebieten sind oftmals so klein, dass die Unterbringung eines mind. 500 m² Kinderspielplatzes unmöglich ist und dieser nur im EpK od. SWW bereitgestellt werden kann. Großprojekte > 200 WE ermöglichen high lights, wie Schwimmbad oder naturnahe Wasserflächen (Biotop), oder Wasserlauf, Ballspielplatz, Sauna, Fitnessraum. Ich darf Ihnen in diesem Zusammenhang ein paar Impressionen von unserem Wohnobjekt Wien 22., Hagedornweg 2 – 6 zeigen, wo ein 2000 m² großes Biotop das zentrale Herzstück des Wohnquartiers ist.



Öffentlicher Freiraum

Die Anbindung an infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindertagesheime, Schulen, Nahversorgung, insbesondere aber an den öffentlichen Verkehr ist vielfach entscheidendes Qualitätsmerkmal eines Wohnquartiers.

Eine übersichtliche Straßen- und Wegestruktur mit klarerer Hierarchie, Radwege, Wohnstraßen, öffentliche Durchgänge sind wichtige Indikatoren für die funktionierende Verknüpfung Wohnbebauung und Wohnquartier sowie deren positive Wahrnehmung.

Quartiersdefinierte Plätze als Angebot für soziale und kulturelle Angebote sind traditionell ein wesentliches Element des öffentlichen Lebens und Ausdruck urbaner Qualität.

Grünzüge (SWW, EpK) sollen Erholungs- und Spielflächen bieten. So kann ein toller Gemeinschaftsgarten, ein wahres Naturerlebnis für Alt und Jung sein und darüber hinaus angesichts seiner Vegetationsstruktur und der Verbindung mit dem Element Wasser als nachhaltiges ökologisches Ausgleichspotenzial dienen.

Während wohnungsbezogener und gemeinschaftlich genutzter Freiraum und deren Qualitäten hauptsächlich in der Verantwortung des Bauträgers und seiner Planer liegen, wird der öffentliche Raum und seine Qualität vorrangig von den öffentlichen Gebietskörperschaften bzw. den Kommunen (Raum- und Stadtplanung) definiert.

Diese haben grundsätzlich die Steuerungsinstrumente in der Hand, ein möglichst qualitätsvolles Wohnumfeld sicher zu stellen.

Natürlich spielen dabei auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – wie immer in unserem Leben – insbesondere eine stringente Bodenpreispolitik eine ganz wesentliche Rolle.

Hohe Bodenpreise provozieren in der Regel hohe Dichten und in vielen Fällen ein absolutes Minimum an Freiraum und konterkarieren die wichtige soziale Durchmischung in Wohnquartieren.

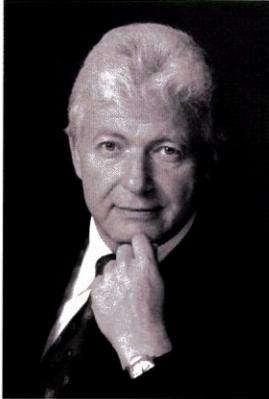
Der Wiener Bodenbereitstellungsfonds aber auch die Wohnbauförderung in Wien sind hier sicherlich die zentralen Lenkungsinstrumente, um das Gesamtinteresse der Stadt und der Wohnbevölkerung nachhaltig sicherzustellen.

Gerade der freifinanzierte Wohnbau z. B. Vorsorgewohnungen mit hoher urbaner Qualität, aber ebenso in Top-Stadtrandlagen weisen allzu oft große Defizite in der Freiraumqualität auf. Dem könnte nur durch umfangreichere qualitative Anforderungen in der Bauordnung und mit wirtschaftlichen Sanktionen wie Ausgleichsabgaben für den Fall einer Nichtumsetzung Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus wird man sich aus wirtschaftlichen Gründen in der Zukunft der Diskussion stellen müssen, inwieweit es nicht sinnvoll wäre, Liegenschaftseigentümern bei Widmungsgewinnen eine Infrastrukturabgabe abzuverlangen.

Ich selber wohne in Niederösterreich und erlebe, immer wieder, wie sorglos in vielen Fällen gerade mit dem öffentlichen Raum umgegangen wird. Gerade in den Umlandgemeinden von Wien ist eine exzessive Ausnutzung der Bodenressourcen für Baulandzwecke zu bemerken, die mittelfristig bei Beibehaltung dieser Strategie zu Rückkehr in die Stadt führen wird.

Gerade in Stadtentwicklungsgebieten am Stadtrand tut sich aus meiner Sicht die große Chance auf bei künftigen Entwicklungsstrategien neue Freiraumvisionen – nämlich eine Symbiose zwischen gestalteten und möglichst naturbelassenen Freiflächen zu konzipieren.



Bmstr. Ing. Wilhelm Zechner

Stand: Geboren am 5. Mai 1952 in Ybbs a. d. Donau
verheiratet, 2 Kinder

Schulbildung:

1958/1962 Volksschule Wien 14.,
1962/1966 Hauptschule Wien 14.,
1966/1971 HTBLVA Wien 1., Schellinggasse
– Abteilung Hochbau

Werdegang

1971/1979 ZT Büro Dipl.-Ing. Pauser
1979/1984 Projektbau Ges.m.b.H. – Bauleitung,
Gruppenleiter für kommunale
Wohnbauten
ab 1986 Sozialbau AG – Leiter der Technischen
Abteilung
seit 1.7.1998 Sozialbau AG - Vorstandsdirektor

Sonstiges:

1971/1972 Präsenzdienst
1983 Baumeisterprüfung Landesinnung Wien

Berufliche Funktionen:

Vorstand der SOZIALBAU AG,
Prokurist der NEULAND Ges.m.b.H., URBANBAU
Ges.m.b.H., FAMILIE reg.Gen.m.b.H., WOHNBAU
reg.Gen.m.b.H., VOLKSBAU reg.Gen.m.b.H.

Funktionen:

Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
– Revisionsverband
Mitglied der Delegiertenversammlung
Arbeitgeberverein der gemeinnützigen Bauvereinigun-
gen Österreichs
Mitglied des Vorstandes
Wohnbauförderungsbeirat des Landes Wien
Mitglied
Verein für Wohnbauförderung
Mitglied des Vorstandes

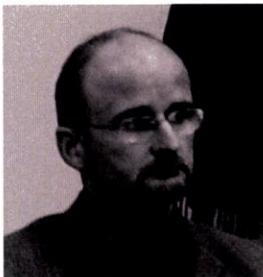
Einleitungsstatement Dieter Groschopf

Die Entwicklung der Brünnerstraße folgte noch keinem Wettbewerbsverfahren, wie sie heute üblich sind. Ein wichtiges Thema war der hohe Wohnungsdruck, große Mengen an Wohnungen waren in relativ kurzer Zeit (Planungszeitraum, Juni – September) zu organisieren. Daher wurden auch sehr schnell neue Wege der Projektbegleitung entwickelt, es gab erstmals eine Projektbegleitung mit einer generellen Projektsteuerung. Die technischen Anforderungen an die Errichtung von Infrastruktureinrichtungen (Kirche, Schule, Straßen etc.) waren enorm, daher wurden monatliche Jourfixtermine mit allen Beteiligten eingerichtet. Die Entwicklung des Gebietes in so kurzer Zeit konnte nur durch eine gemeinschaftliche Herangehensweise gesichert werden.

Ziel war, dass der neue Stadtteil funktionieren sollte, eingebunden wurden ca. 20 Bauträger mit einer Vielfalt an Architektur und den unterschiedlichsten Rechtsformen. Dadurch entstand ein neuer Stadtteil mit einer größtmöglichen sozialen Mischung. Das die Entwicklung der Bebauung und auch des Freiraums funktioniert hat, ist auch dem Koordinator, dem Architekten Gerhard Kroij, zu verdanken.

Dipl. Ing. Dieter Groschopf

geboren am 07.12.1960 in Wien, verheiratet, zwei Kinder



- 1981 AHS-Matura
- von 1984-1990 Mitarbeiter bei der Stadt Wien, Magistratsabteilung 69 – Rechtliche und administrative Grundstücksangelegenheiten
- seit 1990 beim Wohnfonds Wien (vormals Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds) im Bereich Liegenschaftsmanagement und Projektentwicklung beschäftigt
- von 1990–1993 Sachbearbeiter – Grundstücksankauf
- von 1993–1997 Assistent der Geschäftsführung
- 1997 Gruppenleiter für Projektentwicklung, Bauträgerwettbewerbe, Grundstücksbeirat
- 2001 Gruppenleiter für gesamtes Aufgabengebiet im Bereich Liegenschaftsmanagement und Projektentwicklung
- seit 1995 stellvertretendes Mitglied im Grundstücksbeirat bzw. Bauträgerwettbewerbsjurien – zum Thema Grundstücks- und Verfahrensfragen

Diskussionsrunde Brünnerstraße

Ruland: Wie wurde der Freiraum in der Brünnerstraße gesichert?

Spritzendorfer: Die Sicherung erfolgte über die verschiedenen Formen der Flächenwidmung, es ist immer nur ein gewisser Prozentsatz des Bauplatzes bebaubar. Daneben kann mit der Widmung g die gärtnerische Ausgestaltung der Freiflächen festgelegt werden. Bei größeren Verfahren werden FreiraumplanerInnen hinzugezogen. Rechtlich ist es immer problematisch Dinge zu verankern, teilweise gelingt es über Verträge mit den Bauträgern, die das Thema Ausgestaltung berücksichtigen.

Loidl: Über rechtliche Instrumente gab es nur wenige Möglichkeiten in der Brünnerstraße. Es war nur drei Monate Zeit, eine längere Diskussion hätte eventuell ein geschlosseneres Gesamtbild ermöglicht. Landschafts- und FreiraumplanerInnen waren an verschiedenen Stellen mit in die Planungen eingebunden. Es wäre schön gewesen vorher ausführlicher über einzelne gestalterische Aspekte zu diskutieren, um dann in die Verträge mit den Bauträgern konkrete Dinge hineinschreiben zu können.

Ruland: Waren bei der Planung „Abnäher“, im Sinne von später zu entwickelnden Flächen möglich?

Groschopf: Ein nachträglicher Einbau von Räumen war nicht möglich, 20 Bauträger zu koordinieren war heftig und es wurde versucht mit den damals vorhandenen Mitteln eine Koordination und Qualität zu gewährleisten. Heute gibt es mit den Bauträgerwettbewerben eine wesentliche Verbesserung der Qualität auch im Freiraum.

Loidl: Die Fläche war fertig, es gab keine Luft für Dinge, die später dazugekommen sind.

Zechner: Gut wäre es die Anzahl der Baufelder zu reduzieren, dann ist für die Bauträger wirtschaftlich mehr Geld für eine Ausgestaltung des Freiraums vorhanden. Bei kleineren Bauflächen ist dies sehr schwierig. Wichtig wäre es auch bereits früher an dem Flächenwidmungsplanverfahren teilzunehmen. Wenn GrünraumplanerInnen erst bei den Bauträgerwettbewerbsverfahren (gemeinsam mit ArchitektInnen und Bauträgern) antreten, können sie kaum noch etwas bewirken.

Kleedorfer: Die Brünnerstraße ist ein gutes bürgerliches Wohnquartier mit einer hohen Wohnzufriedenheit. Es wurde viel zu Ende gedacht und vorgeplant ohne, dass es Möglichkeiten für im Laufe der Zeit neu entstehende Bedürfnisse gibt.

Publikum: Gibt es bei größeren Entwicklungskonzepten eine Begleitung? Wer koordiniert? Welche Instrumente gibt es? Werden FreiraumplanerInnen generell beteiligt?

Groschopf: Die Begleitung erfolgt durch den Wohnfonds. Das Juryprotokoll (Wettbewerbsentscheid) ist ein wichtiger Bestandteil in den Verträgen mit den Bauträgern. Eine begleitende Kontrolle gibt es auch durch die Förderstelle, die MA 25 (Technisch-wirtschaftliche Prüfstelle für Wohnhäuser), die MA 50 (Wohnbauförderung)

und durch andere. Die Begleitung erfolgt bis zur Fertigstellung der Gebäude, auch für bauplatzübergreifende Themen, vgl. die City X als Beispiel.

Der Grundstücksbeirat bietet eine weitere Qualitätssicherung, hier werden alle Projekte auf ihre Qualität geprüft. Die Kriterienliste des Wohnfonds zur Beurteilung von Wohnbauprojekten umfasst neben Kriterien für planerische und ökonomische Qualitäten auch ökologische Aspekte. Hierbei ist der Grün- und Freiraum ein wichtiges Thema.

Wolf: Gibt es in Wien Standards z.B. m²/Grün pro Einwohner bzw. ein generelles städtebauliches Konzept?

Zechner: Die „Sozialbau“ hat hauseigene Standards zu Wohngrößen /-gemeinde und Vorgaben für die Freiräume, die für die engagierten Architekten bindend sind. FreiraumplanerInnen werden mit in die Planungen eingebunden. Stadtweit gibt es derzeit ab einer Größenordnung von ca. 300 Wohnungen einen Bauträgerwettbewerb.

Spritzendorfer: Der erste Schritt zur Entwicklung von Wohnbau ist meist ein Gutachterverfahren, dann folgt ein Masterplan in dem auch die Landschaftsplanung beachtet wird. Heute werden FreiraumplanerInnen in die meisten Verfahren einbezogen. Die Zahlen zu m²/Grün pro EinwohnerIn liegen in Wien ähnlich wie in München.

Zechner: Das Verfahren zur Entwicklung der Siedlung „In der Wiesen Nord“ wurde z.B. von einer städtebaulichen Koordinatorin begleitet.

Loidl: Die Landschafts- und FreiraumplanerInnen sind in Wien erst seit 1994 Mitglied der Zivilingenieurkammer. Erst seit dieser Zeit machen sich LandschaftsplanerInnen offiziell bemerkbar. Wichtig ist der Wunsch die Zielsetzungen bis zum Ende der Verfahren und der Umsetzung qualitativ zu begleiten. Hier gibt es noch viele Bremsmomente.

Korab: Meist gibt es vor den Bauträgerwettbewerben städtebauliche Verfahren. Freiraumplanung ist bis dato in den Verfahren noch stark vernachlässigt. Hier gab es ein Manko. Seit Mitte der 90er Jahre wird der Freiraum stärker beachtet. Verlangt wird ein Freiraumplan bei den Bauträgerwettbewerben, sonst gibt es keine Wohnbauförderung. Das hat dazu geführt, dass inzwischen bei allen geförderten Wohnbauten ein Freiraumplan dabei ist. Kritik gibt es jedoch bereits an den Städtebaulichen Verfahren. Es gab und gibt hier keine Freiraumsicherung. Daneben gibt es auch am Städtebau selber Kritik, u.a. dass die Gebäude nicht gut ausgerichtet waren und nicht nach ökologischen Gesichtspunkten geplant wurden. Daher wird jetzt das Freiraumthema bereits in die städtebaulichen Verfahren integriert, vgl. Kabelwerk, dort war das Freiraumthema sehr zentral. Freiraumplanung ist nach wie vor sehr verbesserungswürdig.

Publikum: Wie sehen die begleitenden Maßnahmen, die Sanktionen, die Lenkungsinstrumente aus, damit man zu den Freiräumen kommt, die vorher vorgesehen und gefordert waren? Wie ist die Steuerung über die Bodenbereitstellung, die Wohnbauförderung, über Ausgleichsabgaben konkret möglich?

Zechner: Planung erfolgt in erster Linie für die Wohnungskunden. Wichtig ist es für uns daher, zufriedene Kunden zu haben. Dies unterscheidet die gemeinnützigen

Bauträger von den gewerblichen. Die gemeinnützigen Bauträger müssen im Vorfeld auf Qualität achten, um zufriedene Kunden zu haben. Eine Sanktionsmöglichkeit wäre es, die Qualitäten stärker in der Bauordnung zu verankern und bei nicht Erfüllung der Kriterien eine Ausgleichsabgabe einzuführen.

Publikum: Was ist für den Freiraum möglich? Wie wird der Freiraum beim Wohnfonds gefördert? z.B. bei der gärtnerischen Ausgestaltung.

Loidl: Hierzu gibt es den §63, Abs.5 in der Wiener Bauordnung, das Freiflächengestaltungskonzept, das ab einer Bauklasse III (Gebäudehöhe 9 – 16m) vorgesehen ist. Hierzu wurde von der Stadt Wien eine Broschüre veröffentlicht. Das Gestaltungskonzept wird im M 1:100 gemacht und in dem Planungsakt abgelegt, es ist nicht Teil des Konsenses und daher nicht verbindlich. Hier besteht schon seit längerem die Forderung nach Einbindung des Gestaltungskonzeptes in den Konsens und Umsetzung der abgestimmten Planung.

Hutter von Knorring: Welche Instrumente haben Sie genau zur Verfügung, um Freiraumplanung umzusetzen?

Spritzendorfer: Es gibt alle Instrumente vom Landschaftsrahmenplan bis zum Grünordnungsplan, sie haben aber keine Rechtsverbindlichkeit. Eine Sicherung ist im Flächenwidmungsplan z.B. mit der Widmung g gärtnerische Ausgestaltung möglich. Qualitative Vorgaben können nicht rechtlich verankert werden. Ich kann mir keine so detaillierten Angaben in den Flächenwidmungsplänen vorstellen, wie diese in München festgelegt wurden.

Hutter von Knorring: In München sind diese Qualitätsvorgaben auch nicht rechtlich verankert, es sind Standards der Stadt München.

Spritzendorfer: Von der MA 42 (Stadtgartenamt) gibt es auch einige Standards für die Detailausführung, z.B. die Größe der Baumscheiben, diese fließen mit in die Wettbewerbsvorlagen ein und sollten von der Jury geprüft werden. Rechtlich sind Gestaltungsmaßnahmen kaum festzulegen.

7. Städtebauliches Entwicklungsgebiet Flugfeld - Aspern

Diskussionsrunde zum Flugfeld Aspern, einem Projekt in der Entwicklungsphase für das derzeit ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt wird.

DiskutantInnen

o.Univ.-Prof. Arch. Dipl.-Ing. Heike Langenbach,
TU Hamburg Harburg, Landschaftsarchitektin,
Dipl.-Ing. Dieter Groschopf,
Gruppenleiter Projektentwicklung, des Wiener Bodenbereitstellungsfonds, jetzt
Wohnfonds Wien,
Dipl.-Ing. Franz Kuzmich,
Architekt, Büro Kuzmich, Wien,
Prof. Dr.-Ing. Angelika Wolf,
Universität Duisburg-Essen

Diskussionsleitung

Dr. Robert Korab,
raum&kommunikation, Wien



Einleitungsstatement Heike Langenbach

PERIPHERIE _STADT_LANDSCHAFT

Bevor ich auf diese Punkte zu sprechen komme, sei es vorab, in Beanwortung der Frage nach sinnvollen Instrumentarien der Freiraumplanung, erlaubt, kurz auf die vorangestellten Beiträge einzugehen.

Das Kabelwerk ist ein Beispiel für eine gute Zusammenarbeit von ArchitektInnen, BauträgerInnen, der Stadt Wien und FreiraumplanerInnen. Volkmar Pamer (Magistrat Wien) hat unsere Freiraumplanung zum Stadtentwicklungsgebiet Kabelwerk Wien bereits vorgestellt. Das Projekt zeigt die Vorteile frühzeitiger Kooperation und einen von der Stadt Wien intiierten modellhaften Entwurfsprozess. Auch die von Wilhelm Zechner (Sozialbau) genannten Kriterien, die Zufriedenheit der BewohnerInnen als Maßstab des Handelns, brachte wichtige Impulse. Das diskutierte Wohnbauprojekt ‚Hagedornweg‘ (Freiraumplanung Roman Ivancsics) zeigt, dass auch bei geringem Flächenpotential unter hohem planerischen und ingenieurtechnischen Einsatz Qualitäten erzielt werden können.

Dennoch ist die Frage nach der Quantität der Flächen nach wie vor eine wichtige, z.B. im Zusammenhang mit Einrichtungen für das Kinder- und Jugendspiel. Die nach BOWien geforderte Größenordnung von 500 qm lässt sich auf den heutigen Bauplätzen kaum noch realisieren und es ist schon fast Standard, dass Jugendspielplätze auf bauplatz-externen Grundflächen angelegt werden. Das wirft weiterführende Aspekte des öffentlichen Raums auf, die hier nicht vertieft werden können. Im Zusammenhang mit neuen Wohnquartieren der Stadterweiterungen stellen sich daneben und vor allem Fragen räumlicher Qualitäten.

Das Stadterweiterungsgebiet Flugfeld Aspern Wien (220 ha) bietet bei einer dichten Bebauung ein Potential von nahezu 20.000 EinwohnerInnen. Wir sprechen also von den Dimensionen einer Kleinstadt. Da stellen sich folgende Fragen:

Welche Qualität können und wollen wir an der Peripherie entwickeln?

Wie kommen hier Städtebau und Freiraum zusammen?

Welche Instrumente für die Freiraumplanung gibt es?

Bei letzterer Frage gibt es ein Potential an Instrumenten: den Grüngürtelplan 1995, das Netzwerk Natur, den Waldentwicklungsplan, den STEP 2005, die Wiener Bauordnung etc. -also eine Reihe freiraumrelevanter Planungsinstrumentarien auf der generellen Planungsebene einerseits, auf der konkreten Bauplanungsebene andererseits. Zwischen der Stadtstrukturplanungsebene und den konkreten Bauprojekten fehlen m. E. ergänzende Instrumentarien auf städtebaulicher Ebene, Planungsmedien mit denen wichtige interdisziplinäre Qualitäten definiert werden könnten (wie z.B. in den städtebaulich relevanten Maßstäben M 1:1.000 bzw. 1: 500). Möglich wären z.B. Leitprojekte für den Städtebau und den Landschaftsraum. Ziel muss es sein, integrative Verfahren und kooperative Planungsansätze zu finden.

Zurück zur Frage, welche Qualitäten sollen entwickelt werden, wo und wie wird gebaut? Zu den wichtigen Begriffen gehören Peripherie – Stadt – Landschaft.

Aspern ist Peripherie. Das bedeutet, großen landschaftlichen Quantitäten steht ein Mangel an Qualitäten gegenüber. Es sind Gegenden, die durch Nichtlandschaften

gekennzeichnet sind, gleichzeitig durch eine Abwesenheit von Stadt. Hierzu gehören: städtebaulicher Wildwuchs, unterschiedliche Siedlungsstrukturen, heterogene Traufhöhen, überformte Ortskerne und eine diffuse Ansammlung von Gewerbe und Industrie, Handelsketten und Supermärkten, daneben Kleingärten, Brachflächen, Glashäuser und Ackerland.

Wie kommt die Stadt in diese Peripherie und was ist Stadt?

In der gebotenen Kürze, in der dem Thema nicht Rechnung getragen werden kann, sei auf Dieter Hoffmann-Axthelm verwiesen. D H-A definiert Stadt mit den Begriffen: Größe, Dichte, Komplexität, Zentralität, Geschichte und Schönheit. Ich würde dem noch etwas hinzufügen, den Begriff öffentlicher Raum. Stadt ohne öffentlichen Raum ist eigentlich nicht denkbar. Da stellt sich die Frage nach der Bedeutung und der Qualität des öffentlichen Raumes an der Peripherie. Hier gibt es einen Überhang an Freiflächen und Landschaften, der öffentliche Raum fehlt jedoch, insbesondere am Stadtrand. Dies wird durch Untersuchungen in Trabantenstädten verifiziert, die zeigen, dass diese Räume insbesondere von Jugendlichen geschätzt werden und durch Quantitäten sogenannter halböffentlicher Grünräume nicht zu ersetzen sind.

Welche Bedeutung hat die Landschaft in diesem Raum?
Welchen Beitrag leistet die Landschaftsarchitektur?

Peter Behrens hat schon 1911 über den modernen Garten philosophiert, insbesondere über die Schönheit der Gärten und die Bedeutung der Gartenkultur im modernen Wohnungsbau. Die Kritik des Architekten setzt sich mit diesen Fragen auseinander und hat nach wie vor Aktualität.

Die Gegenden, in denen wir heute bauen zeigen in der Umkehrung des Vorangestellten was an der Peripherie fehlt: Größe, Dichte, Komplexität, Zentralität, Geschichte und Schönheit. Sie sind gekennzeichnet durch Handelsketten und Supermärkte, die irgendwo in der Landschaft stehen, durch Diffusion und Heterogenität des Stadtraums, durch Gegenden, die man weder als Stadt noch als Landschaft begreifen kann, daneben auch durch hässliche Erscheinungen, durch die Abwesenheit von Schönheit. Es gibt bisher auch keine Konzepte mit denen man diesem Problem wirklich umfassend begegnen kann. Zur Schaffung neuer Identitäten in den Vororten macht es Sinn, an den Begriff der Vorstadt zu erinnern. Vorstadt hat mit Großstadt zu tun, definiert im stadträumlichen Kontinuum aber eigene, ‚vorstädtische‘ Qualitäten, hierzu gehören u.a. private Gärten von unterschiedlicher Charakteristik, Alleen, Plätze und öffentliche Räume. Eine zentrale Frage wird sein: Wie kann man an diese Qualitäten der Vorstadt wieder anknüpfen und mit welcher Dichte und welchen Qualitäten wollen wir dann eigentlich bauen? Über diese Punkte wünsche ich uns eine spannende Diskussion.



o.Univ.-Prof. Arch. Dipl.-Ing Heike Langenbach

Landschaftsarchitektin,
Hamburg-Berlin,
Professorin an der TU Hamburg Harburg,
Arbeitsbereich Städtebau und Quartiersplanung,
Freiraum- und Landschaftsplanung

Planungsbüro Heike Langenbach

Leitkonzepte zur Stadtentwicklung,
wie z.B. Wasserstadt Berlin,
Freiraumplanungen zu den Stadtbauprojekten
Kabelwerke Wien, City X Wien,
Parkanlagen, Gärten und Plätze,
wie z.B. Leipziger Platz, Barnimplatz Berlin,
Zentraler Park Am Leberberg Wien,
in Arge mit Roman Ivancsics I Wien

office@landschaft.co.il

Einleitungsstatement Dieter Groschopf

Wie wird Qualität in diesem Wettbewerb aussehen? Wer zahlt den Freiraum? Für den Wohnfonds ist die Kritik an den Verfahren und der Dialog besonders wichtig für die Weiterentwicklung.

Generell wäre aus Sicht des Wohnfonds eine Überarbeitung der vorhandenen Wettbewerbsergebnisse zu Aspern von Rüdiger Lainer ausreichend gewesen.

Die vorhandenen Flächen in Aspern gehören dem Wohnfonds, dem WWFF (Wiener Wirtschaftsförderungsfonds) und der BIG (Bundesimmobiliengesellschaft). Ansprüche an das Verfahren und die Inhalte werden daher auch vom WWFF gestellt.

Ziel des Wohnfonds ist, eine etappenweise Realisierung von funktionierenden Stadtteilen. Denkbar sind hierbei auch neue Formen der Projektentwicklung, neue Methodiken für große Gebiete. Eine wichtige Voraussetzung für die Realisierung ist die Verlängerung der U2, daneben ist der Individualverkehrsanschluss wichtig.

Das Flugfeld Aspern ist ein Projekt, das im Laufe von 10 – 20 Jahren realisiert werden wird. Die mögliche Dichte wird im Wettbewerb vorgegeben, vorstellbar sind auch Wohnhochhäuser.

Einleitungsstatement Franz Kuzmich

Projekt Flugfeld Aspern

Schon 1991 hat es eine Fachtagung zum Thema „Stadterweiterung: Freiflächensicherung – Freiraumgestaltung“ in Wien gegeben, bei der auch das Flugfeld Aspern behandelt wurde. Hier drei markante Zitate daraus:

„Wenn wir uns derzeit auf die Stadterweiterung in der Donaustadt konzentrieren, dann halte ich dort eine Sicherung von Grünflächen im Umfang von 1.000 ha für wünschenswert und möglich.“ (Hannes Swoboda)

„Es sollte uns doch möglich sein, uns von der Anmaßung zu befreien, jeden Quadratmeter beplanen und bebauen zu müssen, und vielmehr die Größe zu zeigen, Flächen für die Ideen und Konzeptionen späterer Generationen frei zu lassen.“ (Karl Glotter)

„Die Qualität der neuen Siedlungsgebiete (Anmerkung: gemeint ist das Wiener Stadterweiterungsgebiet Marchegger Ast) wird zu einem großen Anteil in einer quantitativ großzügig bemessenen Grünflächenversorgung und einer qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung liegen.“ (Roman Ivancsics)

14 Jahre sind seither vergangen, das Thema ist aber aktueller denn je.

Rückblick/Ausblick

Das Flugfeld Aspern hat eine lange historische Entwicklung hinter sich. 1912 wurde der Wiener Flughafen Aspern errichtet und war damals einer der größten und modernsten Europas. Erst 1977, als sich der Flugverkehr immer stärker auf Schwechat konzentrierte, wurde der Flughafen aufgegeben.

Im Jahr 1992 begann die Stadtplanung mit intensiven Bearbeitungen des Stadterweiterungsgebietes „Marchegger Ast“, zu dem auch das ehemalige Flugfeld gehörte.

Experten der Stadtplanung, Verkehrsplanung und Grünraumplanung wurden beauftragt, ein Leitprogramm für die städtebauliche Entwicklung zu erstellen. Auch ich war einer der Auftragnehmer. Ein international besetzter Beirat begleitete die Untersuchungen und formulierte die Zielsetzungen.

Es folgte ein Wettbewerb für das Flugfeld, den Architekt Rüdiger Lainer mit einem spektakulären Beitrag gewann.

Darauf aufbauend erstellte Rüdiger Lainer im März 1994 ein Leitprojekt für das Flugfeld.

Auf 128 ha Grund waren 4000 Wohnungen und 6500 Arbeitsplätze vorgesehen. Die Geschosßflächendichte reichte von 1,1 bis 2,0. Im 6 ha großen Zentrum betrug die Dichte 2,5.



Abb. 1: Aktuelles Luftbild des ehemaligen Flugfeldes Aspern



Abb. 2: Leitprojekt für das Flugfeld Aspern mit hohem Grünanteil von Rüdiger Lainer 1994

Dann wurde es einige Jahre still um das Flugfeld, da die Entwicklungsdynamik nachließ und die ursprünglichen Pläne, die Schnellbahn S80 auszubauen, aufgeschoben wurden. Auf Druck des Bezirkes erfolgte eine Variantenuntersuchung für eine U-Bahn-Erschließung des Gebietes Stadlau/Aspern. Schließlich wurde politisch entschieden, die U2 vom Schottentor über den 2. Bezirk nach Aspern zu verlängern.

Die inzwischen leicht geänderten Rahmenbedingungen dürften Grund genug gewesen sein, im Dezember 2004 ein neues Wettbewerbsverfahren für einen neuen Masterplan auszuschreiben, der als Grundlage für die Flächenwidmungsplanung dienen soll.

Laut Wettbewerbsausschreibung umfasst das Planungsgebiet 200 ha (260 Fußballfelder!)

Vorgesehen ist, dass je 1/3 der Fläche für Wohnbauten, 1/3 für Büros und Gewerbeflächen sowie 1/3 als Grünraum gewidmet wird. In einer ersten Phase sollen 5.000 Wohnungen entstehen.

Nördlich von General Motors wird ein Technologiepark ins Auge gefasst. Es gibt auch Ideen für ein Wellness-Zentrum (wegen eines unterirdischen Heißwassersees).

Aktuell ist auch ein Standort für einen Teil der Technischen Universität Wien in Diskussion.

Der neue Stadtentwicklungsplan (STEP 05) sieht vor, dass eine der ersten Umsetzungsmaßnahmen nach Erstellung des Masterplanes die Ausgestaltung der übergeordneten und verbindenden Grün- und Freiräume sein soll.

Die erste Stufe des Wettbewerbes sollte demnächst beginnen.

Entwicklung Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Das Thema Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist sehr komplex und soll hier nur in Stichworten und in bezug auf aktuelle Widmungsvorhaben punktuell angerissen werden.

Als positive Tendenz der letzten Jahre sind umfassende Vorarbeiten bei großen Gebieten (von städtebaulichen Wettbewerben bis hin zu Masterplänen) vor dem eigentlichen Widmungsentwurf anzusehen. Einige Beispiele dafür sind das Gebiet Erdberger Mais, die Aspanggründe („Eurogate“) und auch das Flugfeld Aspern.

Demgegenüber sind mehrere negative Erscheinungen aufzuzählen. Zunächst nimmt die Dichte und Höhe generell zu, wo immer dies politisch möglich ist, wie z.B. am Wienerberg und am Laaer Berg. Die hohe Dichte ist städtebaulich nicht verständlich, da dort keine leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmittel (weder U-Bahn noch Schnellbahn) vorhanden sind und später einmal der Ruf nach einer U-Bahn laut werden könnte.



Abb 3: Variantenspielraum der U-Bahn-Erschließung



Quelle: © BEV, EB 2004/00246

Abb. 4: Das Planungsgebiet Flugfeld Aspern

Ein weiterer Negativ-Aspekt ist, der starke Verwertungsdrang durch Grundeigentümer und Investoren, der dazu führt, dass Wohnen überall erhalten muss, wo keine anderen Verwertungen (mit mehr Rendite) möglich sind.

Dadurch werden auch schlechte Standorte zu Wohnstandorten (Beispiel: Gasometer, Waagner-Biro).

Diesen Erscheinungen müsste mit dem Instrument Flächenwidmungs- und Bebauungsplan u.a. durch großzügige Widmungsvorkehrungen für Freiräume entschieden entgegengetreten werden.

Entwicklung von Geschosswohnungsbauten in Wien

Große internationale Beachtung genießen seit langem die großen kommunalen Wohnhausanlagen der Gemeinde Wien der Zwischenkriegszeit (wie z.B. Karl-Marx-Hof, Washington-Hof, Karl-Seitz-Hof usw.). Im Gegensatz zu den bis dahin vorherrschenden gründerzeitlichen Zinskasernen mit ihren winzigen Zimmer-Küche Wohnungen und Gangaborten wurden familiengerechte Wohnungen mit WC und Bad und gut belichteten Räumen errichtet und damit neue Maßstäbe gesetzt. Diese kommunalen Wohnanlagen waren nicht nur architektonisch beispielgebend, sondern auch hinsichtlich der großzügigen Grünanlagen in den Höfen und der Infrastruktur (Kindertagesheime, Wäschereien, Büchereien usw.).

Beim Wohnhaus-Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg standen quantitative Kriterien der Wohnversorgung im Vordergrund.

Erst durch die Einführung der Wohnbauförderung 1968 und die dadurch mitfinanzierte Wohnbauforschung keimte wieder eine Qualitäts- und Innovationsdiskussion im Wohnbau auf.

Es gab Architektenwettbewerbe „Wohnen morgen“ in allen Bundesländern und zahlreiche verschiedenartigste Experimentalbauten (z.B. Mitbestimmung, flexibles Bau-



Abb. 5: Bebauung Monte Laa

en, Vorfertigung usw.), die durch die Zeitschrift WOHNBAU des Bautenministeriums unter Architekten und Bauträgern große und schnelle Verbreitung fanden und eine breite Diskussion auslösten.

Auch der Freiraumaspekt fand zunehmende Beachtung. Es entstanden erste Dachgärten auf Gemeindebauten in der Haberlgasse (Arch. Krawina) und in der Feßtgasse (Arch. Uhl). Arch. Glück baute seine ersten Terrassenhäuser, in denen jede Wohnung eine Loggia bzw. Terrasse hatte und auch die Wohnanlagen anspruchsvoll begrünt wurden.

In den zahlreichen Mitbestimmungsexperimenten bestätigte sich der hohe Stellenwert des Freiraumes bei den Bewohnern. Freiraumplaner wurden beigezogen.

Trotz Rückgang der Wohnbauforschung in den 90er-Jahren gab es positive Weiterentwicklungen durch engagierte Architekten und Bauträger.

Kennzeichnend waren vielfältige Bauformen, Grundrisstypen, äußere Erscheinungsbilder und Freiraumqualitäten. Es gab kaum noch Wohnungen ohne vorgelagerte private Freiflächen (Balkone, Loggien, Terrassen, im EG Mietgärten).

Es folgten Themenprojekte wie z.B. Autofreies Wohnen, Integratives Wohnen, FrauenwerkStadt, Selbstbau, usw.

In den letzten Jahren verlagerte sich der Schwerpunkt zum energie- und ökologiebewussten Bauen (bis hin zum Passivhaus) mit entsprechenden Auswirkungen auf die Architektur (Kompaktheit, Wintergärten).

Ein aktuelles Experimentierfeld in Wien ist der Einsatz von Holz im Geschoßbau.

Unter dem Titel „Neue Siedlerbewegung“ werden demnächst mehrere Bauträgerwettbewerbe für durchgrünte Wohnformen durchgeführt.

Neben all diesen bemerkenswerten Entwicklungen gibt es jedoch auch negative Begleiterscheinungen:

Die Wohnkosten steigen überproportional. Ausschlaggebend dafür sind u.a. die geringere Wohnbauförderung, bessere Wärmedämmung und Haustechnik.

Der Kostendruck bewirkt u.a. kleinere Wohnungen (130m²- Wohnungen werden kaum noch gebaut), kleinere Räume (Möblierungspläne der Architekten zeigen oft, dass nur die eine dargestellte Möblierungsvariante möglich ist), schlechtere Ausstattungsqualität (z.B. Billigstbodenbeläge, Billigstbeschläge usw.) und nicht zuletzt schlechtere Freiraumqualität und einen höheren Versiegelungsgrad.

Der Kostendruck ist auch bei der Planung zu spüren. Weniger Honorar läßt weniger Spielraum für Experimente zu, da diese ein Risiko für Architekten darstellen (Haftung).

Negativ wirkt sich auch die zunehmende Verrechtlichung aus (z.B. Bauordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Konsumentenschutzgesetz usw.).

Das Marketing wird wichtiger als das Produkt – die Verpackung wichtiger als der Inhalt.

Bauträgerwettbewerbe

Bauträgerwettbewerbe wurden 1995 in Wien ins Leben gerufen, um die Wohnbaukosten zu senken. Im Gegensatz zu den bis dahin üblichen Architektenwettbewerben im Wohnbau treten bei Bauträgerwettbewerben Bauträger gemeinsam mit Architekten gegeneinander an und es wird nicht nur der architektonische Entwurf, sondern vor allem auch der vom Bauträger verbindlich anzubietende Preis für die Herstellung beurteilt.

Seither gab es 9 Wettbewerbsverfahren auf Grundstücken des WBSF (nunmehr „Wohnfonds Wien“) mit 38 Bauplätzen und 4.200 Wohnungen, weiters 7 externe

Bauträgerauswahlverfahren auf 40 Bauplätzen mit 4.000 Wohnungen und nicht zuletzt 2 Bauträgerauswahlverfahren für Kleinprojekte mit 8 Liegenschaften und 160 Wohnungen.

Die Beurteilung der Projekte erfolgt durch den „Grundstücksbeirat“ nach planerischen, ökonomischen und ökologischen Qualitäten. Die Ansprüche an die Qualität des Freiraumes sind hoch, es fehlen aber spätere Evaluierungen nach der Ausführung.

Bauträgerwettbewerbe haben zweifellos Qualitätssteigerungen und Kostenreduktionen bewirkt. Was die geringeren Kosten betrifft, ist allerdings Vorsicht geboten, denn diese sind unter den freien Marktbedingungen nicht leicht zu erzielen. Die Folgen des Preisdrucks sind bemerkbar: Druck auf Löhne (Billigarbeitskräfte, Kampfpreise bei Anboten - Konkurse), Nachlässe bei Architektenhonoraren, Verwendung von Billigstbaustoffen (Beton, Styropor usw.), kaum Budgets für Freiraumplanung u.a.

Fixe Teambildungen zwischen Bauträgern und vertrauten Architekten erschweren den Zugang für fremde und junge Architekten.

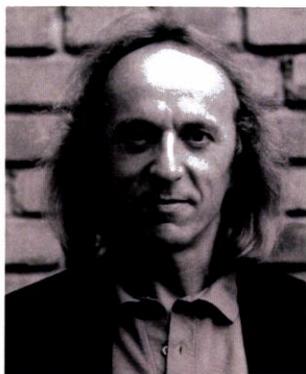
Der („notwendige“) Ausnutzungsgrad der Bauplätze wird bestimmt durch den Grundstückspreis, da die auf den Quadratmeter Wohnnutzfläche bezogenen anteiligen Grundkosten bei Inanspruchnahme der Wohnbauförderung höchstens € 218,-/m² betragen dürfen. Da dies bei den Grundeigentümern bekannt ist, wird der Grundstückspreis umgekehrt durch die Formel maximale Ausnutzbarkeit lt. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mal € 218,- errechnet.

Durch diese Praxis erhält der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan essentielle Bedeutung. Je mehr Bebauung er zulässt, desto geringer wird der strukturelle Gestaltungsspielraum für die Planer, da laut obiger Formel immer die maximale Ausnutzung erforderlich ist. Nicht selten hat das größere Trakttiefen, schlechtere Grundrisse und unattraktive Freiflächen zur Folge.

Resümee

Das Flugfeld Aspern eröffnet die Chance, die im neuen Stadtentwicklungsplan (STEP 05) festgeschriebenen ehrgeizigen Ziele in puncto zukunftsweisendem, durchgrüntem Stadtteil zu verwirklichen.

Neben der politischen und stadtplanerischen Willensbekundung wird ein entsprechender Flächenwidmungs- und Bebauungsplan und dessen Abstimmung mit den geplanten Bauträgerwettbewerben Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung sein. Innovationen im Wohnungsbau und in der Freiraumgestaltung lassen sich dadurch aber nicht erzwingen. Vielmehr sind alle einschlägigen PlanerInnen, Bauträger, PolitikerInnen aufgerufen, im Rahmen ihrer Möglichkeiten zum Erfolg beizutragen!



Architekt Dipl.-Ing. Franz Kuzmich

- 1947 geboren 11.11. in Nikitsch (Burgenland), Mutter Magdalena, Vater Franz
- 1958-66 Bundesrealschule Wien 12., Erlgasse 32-34, Abschluß mit Matura
- 1966/67 Präsenzdienst
- 1967-73 Architekturstudium an der Technischen Universität Wien
- 1973 Diplom (Diplomarbeit: Verkehrsanalyse Eisenstadt, bei Prof. Wurzer)
- 1971-90 Mitarbeiter von Univ.-Prof. Ottokar Uhl
- 1973 Heirat Monika Baudisch
- 1980 - Ziviltechnikerbefugnis als Architekt, eigenes Büro
- 1980 Geburt Tochter Vanessa
- 1991-01 Universitätslektor an der Technischen Universität Wien (Lehrveranstaltung: Selbstbautechnologien im Wohnbau; Institut für Wohnbau)

Arbeitsschwerpunkte:

Wohnbauforschung
Partizipativer Wohnungsbau
Stadterneuerung
Gebietsbetreuung
Wohnhaussanierung
Stadtgestaltung
Stadtentwicklungsplanung

Einleitungsstatement Angelika Wolf

vgl. Beitrag in diesem Heft.

Diskussionsrunde Flufeld Aspern

Wolf: Die neue Vorstadt ist ein Thema, um dem städtebaulichen Wildwuchs zu begegnen. Hier müssen verbindliche Konzepte und Leitbilder festgelegt werden. Ein weiteres Thema ist die Multifunktionalität von Freiräumen, das Freihalten von so genannten „weißen Flächen“, wie sie in der Diskussion um die Brünnerstraße bereits angesprochen wurden.

Korab: Wie werden die städtebaulichen Verfahren weiter entwickelt?

Spritzendorfer: Vorgesehen ist ein Arbeitskreis zur Begleitung des Verfahrens. Um Standards in den Flächenwidmungsplan zu überführen gibt es nur begrenzte Möglichkeiten, man setzt z.B. die Dichten fest. Die Menge an Bäumen ist hier nicht fest zu legen, so etwas lässt sich aber in einem Arbeitskreis entwickeln, dessen Ergebnisse in die Verträge mit den Bauträgern einfließen können. In Wien gibt es das PPP (Public-Privat-Partnership)-Modell über das z.B. Flächen für ein Kindertagesheim der Stadt geschenkt werden können und die Stadt kann diese KITA dann entwickelt. Entsprechendes funktioniert auch mit Parkanlagen. Solche Projekte sind aber rechtlich nicht verankerbar.

Ruland: Sind die Förderinstrumente des Wohnfonds eventuell auszubauen?

Groschopf: Wie stellen wir Qualitäten sicher. Im Rahmen des Masterplans gibt es z.B. Untersuchungen von Roman Ivancsics, was im Freiraum für Ansprüche inhaltlich und flächenmäßig bestehen: in Aspern z.B. 35.000m². In weiterer Folge sollten diese Ergebnisse auch in die Flächenwidmung einfließen. Wie die Realisierung und Umsetzung vor sich geht, ist dann in Folge zu diskutieren. Anforderungen an diese städtebaulichen Entwicklungsprojekte gibt es auch von anderen Seiten. Mittel kommen u.a. aus dem zentralen Stadtbudget. Es ist ein schwieriges Anliegen hier noch mehr Mittel zu verlangen. Der Widmungsgewinn landet meist nicht bei den Bauträgern, eher bei den Grundstückseigentümern. Der geförderte Wohnbau kann bei die Anforderungen nicht alle Leistungen bringen, neue Finanzierungsmodelle sind zu entwickeln. Für Aspern werden neue Qualitäten gesucht, die mit neuen Finanzierungsmodellen realisiert werden.

Kuzmich: Wie teuer hat die Stadt in Aspern eingekauft?

Generell dürfen die Baukosten der Bauträger für den geförderten Wohnbau nicht über etwa 218 €/m² liegen. Jetzt könnte man sagen ich habe eine Grundfläche und dividiere durch 218€ dann ergibt sich die notwendige Wohnfläche und das ist eine schöne lockere Bebauung. Leider werden vom Wohnfonds die Dichten bereits vorher ausgerechnet und hier wird mit einer sehr hohen Grundstücksausnutzung gerechnet. Zu diesen ausgerechneten Summen werden die Grundstücke an die Bauträger verkauft. Daher haben sie dann bei der Umsetzung nicht mehr so viel Spielraum für Qualitätsentwicklung z.B. im Freiraum, aber auch nicht bei der sonstigen Ausstattung.

Groschopf: Für Aspern hängt die zu entwickelnde Dichte von dem zukünftigen Nutzungsmix und der Finanzierung der Entwicklung auf den Flächen ab. Welche Entwickler lassen sich für die Flächen ansprechen?

Mit einer Größenordnung von 8.500 Wohnungen wäre wahrscheinlich das Auslangen zu finden. Diese Wohnungen können dann allerdings auf 100.000 m² oder auf 400.000 m² realisiert werden.

Kleedorfer: Ich möchte noch mal die Ausgleichsabgabe in Schutz nehmen. Erste Priorität ist natürlich die Flächensicherung, eine zweite Möglichkeit sind Ersatzangebote, im Notfall gibt es die Ausgleichszahlungen von 300 €/m². Mit dieser Summe kann man gute neue Dinge entwickeln, vor allem für Jugendliche.

Langenbach: Einerseits stellt sich die Frage: Warum sollte in Aspern nicht das alte Konzept von Rüdiger Lainer beibehalten werden? Andererseits wäre zu überlegen, gibt es nicht neue Wohnformen im Grünen, die städtisch und grün sind, andere als das Eigenheim?

Kuzmich: Der verdichtete Flachbau ist eine Möglichkeit für kleine Parzellen.

Wolf: Einfamilienhäuser sind nicht das Ziel der Menschen, vgl. Beitrag von Wolf am Vormittag.

Groschopf: Einfamilienhäuser sind ein Ansatz, eine Wohnform. Ziel des Wohnfonds ist es, eine Vielfalt von Wohnformen anzubieten.

Korab: Ein Beispiel zur Finanzierung von öffentlichen Flächen ist das Projekt „Mehrwert Simmering“ (nur für gewerbliche Flächen nicht für Wohnbau). Es ist umstritten und es ist auch nicht ganz klar, wie die Umsetzung aussieht. Es gibt jetzt eine Absprache zwischen den Eigentümern und der Stadt Wien einen Mehrwert zu bezahlen. D.h. Es gibt eine Abgabe zum Widmungsgewinn, also zu jedem m² Bruttogeschossfläche, der über die ursprüngliche Widmung hinaus neu errichtet wird wird vom Eigentümer der Fläche oder vom Käufer vor der konkreten Flächenwidmung eine Abgabe bezahlt (145€/m²). Aus diesen Mitteln soll ein zentraler Stadtteilpark in Simmering finanziert werden. Dies ist ein Versuch mit einem privatrechtlichen Vertrag den Mehrwert zu binden.

Zechner: Eine Möglichkeit zur Finanzierung von öffentlichen Freiflächen bzw. Gemeinschaftseinrichtungen ist auch die Infrastrukturabgabe 218€ pro m². Egal ob gewerbliche Immobilie oder Wohnbau, alle sollten diese Abgabe abgeben. Diese sollte auch auf dem freien Markt für jede Liegenschaft, auch beim gewerblichen Wohnbau abgeführt werden, dann lassen sich verschiedene Ideen zur Qualität verbessert umsetzen. Wichtig für die Bauträger ist es, dass sie es von Beginn an wissen.

Groschopf: In Aspern geht es darum Ideen zu entwickeln. Ob das Mehrwertmodell ein geeignetes Mittel ist noch zu prüfen.

Resümee zu den Diskussionsrunden

Gisa Ruland, Landschaftsarchitektin

Die Vorgehensweise in der Brünnerstraße, einem erstengroßen Stadterweiterungsprojekt im Norden von Wien, zeigt, dass die Organisation der Freiräume zwar bei den städtebaulichen Überlegungen angedacht wurde, im Zuge der Umsetzung aber immer weiter an den Rand gedrängt wurde.

Durch die besonderen Umstände einer nachträglichen Aufzoning und der damit verbundenen Erhöhung des BewohnerInnenanteils wurden die Flächen für die zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen z.B. Kindergärten von den vorgesehenen öffentlichen Freiflächen abgezogen. Hinzu kam eine Verlagerung der vorgesehenen zentralen öffentlichen Freiflächen als „Pufferzone“ an den westlichen Rand der neuen Siedlung.

Diese Situation verbunden mit den Vorgaben aus der Bauordnung Spielgeräte und Ballspielplätze in mindestens 15 m Entfernung zu den Hauptfenstern herzustellen verhinderte eine befriedigende Versorgung der BewohnerInnen mit Spiel- und Erholungsflächen innerhalb der neuen Siedlung. Die Lage der Siedlung am Marchfeldkanal, in der Nähe des Bisambergs und mit sehr vielen freien unbebauten Feldern in der Umgebung ermöglichte jedoch eine Verbesserung der eher schwierigen inneren Versorgungslage.

Festzustellen ist, dass die Freiraumplanung bei der Entwicklung der Brünnerstraße zu einem Zeitpunkt eingebunden wurde, der einerseits keine Mitsprache über die Raumstruktur und andererseits durch den Zeitdruck, drei Monate Planungszeitraum, keine ausführliche Diskussion mit den Bauträgern und Architekten über gewisse Qualitätsdetails z.B. eine einheitliche Wahl der Grundstücksabgrenzungen mehr zuließ.

Die Wettbewerbsverfahren, wie sie in den Folgejahren vom Wohnfonds Wien entwickelt wurden, waren bei der Entstehung der Brünnerstraße noch nicht vorhanden. Die Größe des Gebietes und das verlangte Tempo der Entwicklung verlangte aber eine koordinierte Projektleitung und eine gemeinschaftliche Herangehensweise; diese wurde durch den Wohnfonds (damals noch WBSF) im Zuge des Verfahrens entwickelt und umgesetzt. Zur Aufzoning der Bebauung kam es im Zuge der allgemeinen Diskussion um den zusätzlichen Wohnbedarf im Rahmen der Ostöffnung. Eine generelle Diskussion ob die zusätzlich benötigten Wohnungen auch in anderer Form oder an einem anderen Ort errichtet werden konnten war im Rahmen des Verfahrens nicht möglich.

Die Diskussion um die Organisation der Freiräume hätte bei einer gleichberechtigten frühzeitigen Einbindung der Freiraumplanung in die Entwicklung der städtebaulichen Struktur auch anders verlaufen können. Durch die Organisation der Flächen und die Fixierung der Freiräume im Flächewidmungsplan wurden bestimmte unumstößliche Rahmenbedingungen festgelegt. Die FreiraumplanerInnen wurden erst nach der Flächenwidmung in das Verfahren eingebunden.

Die vorhandenen Instrumente in Wiener Bauordnung (Widmungskategorien wie Sww,

Epk, Esp, ... oder g) lassen nur begrenzte Vorgaben für den Freiraum zu. Die übrigen Instrumente der Stadtplanung wie Landschaftsrahmenplan oder Grünordnungsplan haben keine rechtsverbindliche Wirkung.

Die Diskussion um qualitative Vorgaben, die dann in den Verträgen mit den Bauträgern verankert werden konnten war innerhalb des kurzen Planungszeitraums kaum möglich. „Reserveflächen“ für eine spätere Erweiterung des Freiraumangebotes waren nicht vorgesehen und aufgrund des Verwertungsdrucks der Flächen nicht möglich. Auch die Größe der Baufelder ließ für die einzelnen Bauträger kaum Spielraum auf ihren Flächen bestimmte Qualitätsanforderungen, z.B. Jugendspielflächen oder ruhige Sitzplätze für ältere Menschen zu verwirklichen.

In den Folgejahren wurden vom Wohnfonds für die Bauträgerwettbewerbe Qualitätskriterien entwickelt, bei denen neben der Ökonomie, auch die Ökologie und die Freiraumplanung eine Rolle in der Bewertung der Projekte spielen.

Generelle Qualitätsvorgaben, wie sie die Stadt München für die Entwicklung der Freiräume in ihren Stadtentwicklungsvorhaben festgelegt hat, gibt es in Wien nicht. Vorhanden sind nur einige wenige Detailausführungsvorgaben der MA 42 (Stadtgartenamt). Das geforderte Gestaltungskonzept nach §63, Abs. 5 der Wiener Bauordnung ist derzeit noch zahnlos, da es nicht in den Konsens einfließt und die Umsetzung daher nicht zwingend gefordert ist. Das Gestaltungskonzept ist aber als ein Anfang anzusehen und seine Einbindung in den Konsens ist zu fordern. Weiterhin ist ein Gestaltungskonzept für alle Vorhaben ab Bauklasse II zu fordern.

Für die zukünftigen Vorhaben u.a. das Flugfeld Aspern erscheint ein freiraumplanerisches Instrument auf der Maßstabsebene 1:1.000 bzw. 1:500 sinnvoll. Dies ist die Ebene des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bzw. des Masterplanes auf der die Raumstrukturen definiert werden. Daher ist auf dieser Ebene eine intensive Diskussion über die Organisation und Verteilung der Freiräume im Sinne ihrer Nutzbarkeit und der Bedürfnisse zukünftiger BewohnerInnen und auch der Menschen, die in Zukunft in den Stadterweiterungsgebieten arbeiten werden, notwendig.

Zu überlegen sind auch generell die Fragen der Entwicklung des Stadtrandes, was sind die Merkmale und Zielsetzungen für die Stadtentwicklung am Stadtrand?

Für das Stadterweiterungsgebiet Aspern sind zusätzliche Überlegungen zur Weiterentwicklung des gesamten städtebaulichen Verfahrens von Bedeutung. Dazu gehören neue Formen der Projektentwicklung und neue Formen der Finanzierung auch von Freiräumen. Ansätze gibt es in Wien bereits mit den PPP (Public-Private-Partnership)-Modellen über die einzelne Infrastruktureinrichtungen bereits finanziert und umgesetzt werden konnten, und dem Mehrwert Simmering, bei dem der Widmungsgewinn abgeschöpft wird und in die Entwicklung einer Parkanlage in Simmering fließt.

Eine weitere Möglichkeit wäre die Infrastrukturabgabe, die für jedes Bauvorhaben (auch gewerbliche) abgeführt werden könnte und mit der dann Infrastrukturprojekte entwickelt werden können. Die Stadt München konnte über eine ähnliche Abgabe die Finanzierungsmöglichkeiten ihrer öffentlichen Infrastruktureinrichtungen stark

verbessern.

Die Ausgleichsabgabe ist ein Modell, das bereits existiert und das als letzte Möglichkeit genutzt wird, wenn ein Bauträger keine Jugendspieleinrichtungen errichtet oder errichten kann.

Wichtig ist es auch, neben allgemeinen Forderungen zu Menge der Fläche, die in Aspern für den Freiraum zur Verfügung stehen sollen, zu überlegen, wie und wo qualitative Zielsetzungen für die Entwicklung und Umsetzung dieses Freiraums diskutiert werden und wie sie in das Planungsverfahren eingebunden werden können. Ein Ansatzpunkt ist hier der bereits vorhandene Arbeitskreis zur Begleitung des Verfahrens, hier können Qualitätskriterien entwickelt werden, die in Folge in die Verträge mit den Bauträgern einfließen.

Ein Arbeitskreis „Wie kommt der Freiraum in den Wohnbau“ hat sich auf Basis der Tagung entwickelt. Seine Zielsetzung ist es, Kriterien für die Qualitäten von Freiräumen in Siedlungsstrukturen zu formulieren und zu überlegen an welchen Stellen diese sinnvoll in den Planungsprozess in Wien eingebracht werden können.

