

# Frühes **Grün**



Beiträge  
zur effizienten  
und nachhaltigen  
Immobilienentwicklung

# Frühes Grün



# Frühes Grün

Beiträge  
zur effizienten  
und nachhaltigen  
Immobilienentwicklung

## IMPRESSUM

### MEDIENINHABER UND HERAUSGEBER

Magistrat der Stadt Wien,  
Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung  
[www.stadtentwicklung.wien.at](http://www.stadtentwicklung.wien.at)

### FÜR DEN INHALT VERANTWORTLICH

Magistratsabteilung 18,  
Referat Landschafts- und Freiraumplanung  
Kurt Hofstetter, Elisabeth Maschat  
[landschaft@ma18.wien.gv.at](mailto:landschaft@ma18.wien.gv.at)

### INHALTLICHE KONZEPTION UND TEXTERSTELLUNG, GRAFISCHE KONZEPTION UND REALISIERUNG

Knollconsult ZT GmbH, [www.knollconsult.at](http://www.knollconsult.at)

### TECHNISCHE KOORDINATION

Willibald Böck, MA 18

### LEKTORAT

Ernst Böck

### DRUCK

Ueberreuter Print GmbH

Gedruckt auf ökologischem Druckpapier  
aus der Mustermappe von „ÖkoKauf“ Wien.

© Stadtentwicklung Wien 2010

„Frühes Grün“ als Schlagwort für eine moderne Stadtentwicklung, die ihren Ausgang in der Landschaft nimmt und freiraumplanerische Vorleistungen thematisiert, birgt eine klassische Win-win-Situation in sich: es kommt dem Trend der Ökologisierung der Gesellschaft nach und eignet sich gleichermaßen hervorragend als Marketing- und Verwertungsinstrument für Immobilien und Stadtentwicklungsprojekte, da die zuziehende Bevölkerung bereits angewachsene und taugliche Grün- und Freiräume vorfindet.

Aber auch in der Kommunikation von Entwicklungsvorhaben kann der Einsatz landschaftsplanerischer Methoden als Beispielung des Raumes wertvolle Impulse setzen. So können die in ihrer zeitlichen oder räumlichen Dimension oft schwer begreifbar zu machenden Vorhaben in einer leicht annehmbaren Weise transportiert und kommuniziert werden.

Die vorliegende Broschüre soll helfen, den Begriff „Frühes Grün“ einzuführen und begreifbar zu machen. Und sie soll neugierig machen, zur Nachahmung anregen – als weiterer Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Ihr **Rudi Schicker**  
Stadtrat für Stadtentwicklung und Verkehr

# Was ist Frühes Grün?

Was ist Frühes Grün?

AUFWERTUNG DURCH VORGEZOGENE  
ERRICHTUNG VON GEWÄSSERANLAGEN

INWERTSETZUNG DURCH FRÜHES  
UND TEMPORÄRES GRÜN:  
Bundesgartenschau '05 in München-Riem



VORZIEHUNG DER ERSCHLIESSUNGS-  
UND GRÜNRAUMINFRASTRUKTUR:  
Stadterweiterung in Salou (Spanien)

## FRÜHES GRÜN

Der **Grünraum** stellt einen maßgeblichen Teil der städtebaulichen Entwicklung dar. Dessen Qualität kann als Imageträger der frühen Entwicklungsphase eines Bauvorhabens genutzt werden. Maßnahmen des Frühen Grüns betreffen vorrangig jene Flächen, die langfristig als Grünflächen erhalten bleiben, wodurch der verlorene Aufwand durch spätere bauliche Maßnahmen gering gehalten werden kann. Die Errichtung der Grünräume soll demnach nicht die letzte aller Maßnahmen nach Beendigung der Bautätigkeit sein, sondern soll der Bebauung einen Schritt vorausgehen, sodass bereits bei der Besiedelung funktionierende Strukturen vorherrschen. Ergänzt werden diese vorgezogenen Grünraumleistungen durch temporäre grüne Zwischennutzungen.

AUFWERTUNG DURCH FRÜHZEITIGE  
ERRICHTUNG EINES STADTTEILPARKS:  
Rudolf-Rednar-Park,  
Nordbahnhof-Areal, Wien



## FRÜHES GRÜN: EIN WERKZEUGSET

Für das **Frühe Grün** gibt es eine Vielzahl von Instrumenten von unterschiedlicher Art und Dimension, aus denen – gleich einem Werkzeugkoffer – geschöpft werden kann (Toolbox Frühes Grün). Die Maßnahmen reichen von der einfachen Erschließung (also Zugänglichkeit) eines Projektgebiets, über die frühzeitige Ausgestaltung von Grünraumstrukturen bis hin zur Einrichtung hochrangiger Freizeitinfrasturktur und Erholungsnutzung. Allen gemein ist das Ziel, Freizeit- und Erholungsnutzungen bereits vor Beendigung der Bauphase zu ermöglichen und den zukünftigen BewohnerInnen und Beschäftigten von Beginn an ein entsprechendes Angebot an Freiraumqualitäten bereitstellen zu können.

## EFFIZIENTES GRÜN

Hochqualitative Grün- und Freiräume sind effiziente Beiträge zur Immobilienentwicklung. Sie bilden einen tragfähigen Teil der Projektentwicklung und unterstützen die Vermarktung. Grün- und Freiräume stellen ein zentrales Vermarktungsargument insbesondere im Wohnbau dar. Durch die vergleichsweise günstigen Herstellungskosten (üblich: ca. 3–5 % der Gesamtbausumme) weisen Grün- und Freiräume bei einem durchschnittlichen Anteil von 50–70 % der Gesamtprojekfläche eine sehr günstige Kosten-Nutzen-Relation auf. Grün- und Freiräume haben somit eine große Hebelwirkung: Mit geringem Mitteleinsatz kann die Qualität eines großen Projektteils deutlich gehoben werden, ohne auf die Gesamtbaukosten wesentliche Auswirkungen zu haben. Besonders effizient werden Grün- und Freiräume entwickelt, wenn diese in die zeitliche Projektentwicklung optimal eingepasst sind. Effiziente Entwicklung heißt, zu jedem Zeitpunkt des Projekts am Standort mit adäquaten Grün- und Freiräumen präsent zu sein: Nach Start des Projekts macht ein Blütenmeer aus rotem Mohn auf das Projekt aufmerksam. Nach Baubeginn werden bereits die Alleebäume gepflanzt, während die empfindlichen Ausstattungselemente erst gemeinsam mit der Besiedelung eingebracht werden.

## NACHHALTIGES GRÜN

Hohe Grün- und Freiraumqualität ist eine Basis für nachhaltige Stadtentwicklung. Die Nachhaltigkeit zeigt sich dabei durch Grün- und Freiräume, die mit dem Projekt wachsen und altern können. Je besser Grün- und Freiräume auch zeitlich in die Projektentwicklung eingebettet sind, desto mehr Synergieeffekte sind zu erwarten. Stabile Grün- und Freiräume sind nutzungstolerant und weisen einen geringeren Pflegebedarf auf. Die Erhaltung ist so nachhaltig gesichert und mit geringerem Ressourceneinsatz verbunden.



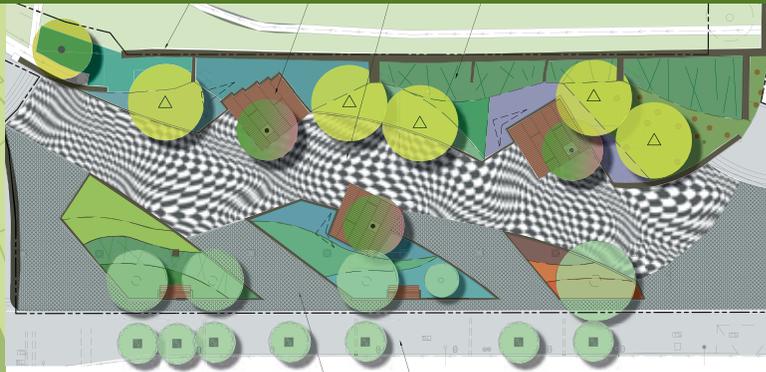
AUFWERTUNG UND SOZIALE EFFEKTE:  
Community Gardens, z. B. Nachbarschaftsgarten Heigerlein (Wien 16)



# Was ist Frühes Grün?

Was ist Frühes Grün?

ANGELS KNOLL PLAZA, LOS ANGELES:  
Temporäre Freiflächengestaltung zur  
lokalen Aufwertung innerhalb eines  
Stadtentwicklungsgebiets



„PALASTWIESE“, BERLIN MITTE:  
Übergangsnutzung zwischen dem  
Abriss des Palasts der Republik und  
der Errichtung des Stadtschlusses

Wenig inspirierte „klassische“ kommerzielle  
Zwischennutzung: Baulückenparkplatz



## TEMPORÄRES GRÜN

Das **Temporäre Grün** stellt eine Sonderform der Zwischen-  
nutzung dar. Maßnahmen temporärer Art ist zu Eigen, dass sie  
lediglich in der Übergangsphase zwischen dem Einstellen der  
ursprünglichen Nutzung und dem Beginn der geplanten Folgenut-  
zung einer Fläche stattfinden. Sobald begonnen wird, die Fläche  
ihrer geplanten Nutzung zuzuführen (etwa durch die Aufnahme  
von Bautätigkeiten), endet die temporäre Nutzung. Nicht auszu-  
schließen – und zumeist beabsichtigt – ist jedoch, dass tempore  
Nutzungen **permanente Nachwirkungen** zur Folge haben,  
nämlich insbesondere aufgrund der Inwertsetzung, Aktivierung und  
Bekanntmachung eines Standortes.

## ZWISCHENNUTZUNG

Temporäre Nutzungen oder auch „Zwischennutzungen“ sind  
ein bereits seit Jahrzehnten bekanntes Phänomen im urbanen  
Bereich, das sich zunehmend zu einem wichtigen Bestandteil von  
Stadtplanung, Kulturpolitik und Immobilienwirtschaft entwickelt  
hat. Zunächst wurden Zwischennutzungen noch als wilde Aneig-  
nung betrieben und als „Missbrauch“ leerstehender Gebäude und  
brachliegender Flächen bekämpft. Mittlerweile wird erkannt, dass  
Zwischennutzungen, insbesondere jene in sozialen und kulturel-  
len Bereichen, eine Aufwertung der Liegenschaften und bisweilen  
ganzer Stadtviertel zur Folge haben können.

Auch in Wien hat die Zwischennutzung bereits Tradition und  
ist seit über einem Jahrzehnt in der Wiener Stadtverwaltung als  
Planungs- bzw. Steuerungsinstrument verankert: 1998 wurden  
eine eigene Koordinationsstelle für Mehrfachnutzung und das  
strategische Projekt „einfach-mehrfach“ initiiert. Die Projektkoor-  
dination berät und unterstützt dabei konkrete Initiativen in ganz  
Wien, führt die AkteurInnen mit GrundstückseigentümerInnen und  
den Verwaltungsbehörden zusammen und bringt ihre Erfahrung  
auf dem Gebiet der Zwischen- und Mehrfachnutzung in die Pro-  
jekte mit ein.

INFO: Magistrat der Stadt Wien MA 18: Projektkoordination für Mehrfachnutzung  
DI Jutta Kleedorfer, T: +43 1 4000 88731  
E: mehrfachnutzung@post.wien.gv.at, W: www.einfach-mehrfach.wien.at



NT/AREAL BASEL:  
Kulturelle Zwischennutzungen auf dem ehe-  
maligen Güterbahnhof Basel, 2000–2009



BAUSPIELPLATZ AM LEBERBERG, WIEN:  
Temporäres Angebot statt der  
noch nicht fertiggestellten öffentlichen  
Freiflächen im neuen Stadtteil, 1997



BAUMHAIN SEESTADT ASPERN, WIEN:  
Ein temporär angelegter Baumhain dient  
der Vorkultivierung späterer Stadtbäume  
und als „Projektuhr“: Schrittweise wer-  
den Bäume für die Grünraumgestaltung  
entnommen, die schwindende Anzahl  
symbolisiert somit den Fortschritt der  
gesamten Stadtentwicklung.



Temporäre Maßnahmen können gut mit vorgezogenen Grün-  
raumleistungen kombiniert werden und es gibt Instrumente, die  
sowohl temporär als auch im Sinne einer grünen Vorleistung einge-  
setzt werden können. Zusammen bilden sie das Maßnahmenpaket  
des **Frühen Grüns**.



COMMUNITY GARDENS, NEW YORK CITY:  
Die in den 1970er Jahren aufgekomme-  
ne Idee der Aneignung von Brachflächen  
und deren Umwandlung zu Grünanlagen  
inmitten der Großstadt ist heute durch  
die Gründung einer eigenen städtischen  
Vermittlungsabteilung („Green Thumb“)  
legalisiert. Mittlerweile gibt es in der gan-  
zen Stadt ca. 800 Gärten mit 30.000  
GärtnerInnen, ganze Straßenzüge  
erfuhren dadurch eine Aufwertung, und  
soziale Netzwerke wurden gebildet.



# Warum Frühes Grün?

So vielgestaltig die Maßnahmen des „Frühen Grüns“ sind, so vielfältig ist auch ihr Nutzen für die BauträgerInnen, die öffentliche Hand und die Bevölkerung. Frühes Grün kann unmittelbare wirtschaftliche Effekte zur Folge haben (Verwertung von Flächen), einen indirekt wirtschaftlichen Nutzen im Sinne seiner langfristigen Auswirkungen haben (Inwertsetzung und Impulswirkung) oder gezielt als Mittel der Kommunikation und des Marketings eingesetzt werden.

Bei der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung muss der zu erwirtschaftende Ertrag nicht im Vordergrund stehen, sondern kann als Teilaspekt einer Reihe von positiven Effekten gesehen werden, z. B.:

- **Gestalterische Aufwertung** der Flächen, etwa durch Anbau bestimmter, optisch ansprechender Ackerfrüchte wie verschiedenfarbige Mohnsorten, Lein oder Öldistel
- Gewährleistung der **Pflege** der Flächen
- **Reduktion von Vandalismus** und unerwünschten Nutzungen sowie Reduktion von Müllproblemen
- **Verhinderung von Verfahrenswiderständen**
- **Markierung** bzw. Abgrenzung zukünftiger Nutzungen
- **Imagebildung** z. B. Anbau von „Energiegräsern“ zur Biomasseproduktion



Seestadt Aspern:  
Landwirtschaftliche Nutzung und  
Projektkommunikation

## LAND- BZW. FORSTWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

Insbesondere in Stadtrandgebieten, wo die Siedlungsentwicklung an die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Umlandes stößt, ist die Nutzung von für ein Bauprojekt reservierten Flächen für die Produktion naheliegend, da hier bereits die landwirtschaftliche Infrastruktur vorhanden ist.

## SELBSTERNTEFLÄCHEN

Eine Sonderform der temporären landwirtschaftlichen Nutzung ist die Bewirtschaftung kleiner Parzellen durch HobbygärtnerInnen gegen ein Nutzungsentgelt. InteressentInnen sind vor allem BewohnerInnen innerstädtischer Gebiete, die über keine Grünflächen verfügen können und ihren Bedarf danach woanders stillen müssen.

## WOHNBAU: VOLLE NUTZUNG BEI BEZUG

Die Vorzüge des Frühen Grüns werden bei Baumpflanzungen besonders deutlich: Die mehrjährige Anwuchsphase wird in ein frühes Projektstadium vorverlegt, so stehen bereits der ersten SiedlerInnen-Generation hohe Baumqualitäten zur Verfügung.



Foto: selbsternte/Regine Bruno

## Selbsternteparzellen

**KALVARIENBERG, NEUSIEDL AM SEE:**  
Frühes Grün durch Baumpflanzungen:  
Das zentrale Grünraumelement der Siedlungserweiterung am Kalvarienberg wird bereits in einer sehr frühen Projektphase errichtet: Die „Naschmeile“ – ein Obstgarten als hochwertiger Erholungsraum für die künftigen BewohnerInnen



Warum Frühes Grün?

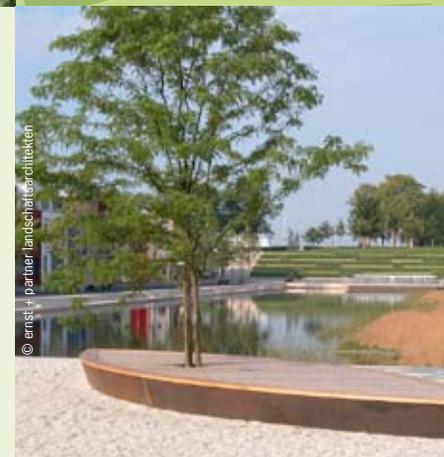
Farbgestaltung  
durch Ackerpflanzen

## FREIZEITINFRASTRUKTUR

Ein wirtschaftlicher Mehrwert kann sich auch aus der vorgezogenen oder auch temporären Errichtung und dem Betrieb von Freizeitinfrastrukturanlagen ergeben. Je nach Art und Komplexität der Nutzung (von der Verpachtung für Veranstaltungen bis zur Errichtung von Fuß- und Radwegen) ergeben sich Ertragsmöglichkeiten aus der Verpachtung von Flächen an den/die BetreiberIn, der Vergabe von Nutzungsrechten für Begleitnutzungen (z. B. Gastronomie) oder aus etwaigen Eintrittsgeldern. Ein wesentlicher Zusatznutzen solcher Maßnahmen liegt im Heranführen der Öffentlichkeit an den Ort.

## WERBUNG

Durch gezielte Oberflächengestaltung (Bepflanzung, Schnitt) oder Geländemodellierung können temporär ungenutzte Flächen zu Werbeflächen umgewandelt werden. Diese dienen entweder der Bewerbung des Bauvorhabens selbst oder werden gewinnbringend als Werbefläche verpachtet. Zu berücksichtigen ist dabei die Eignung der Flächen: eine gute Einsichtigkeit und eine hohe BetrachterInnenfrequenz muss gewährleistet sein (Topografie, umliegende Nutzung, z. B. hochrangige Straßen, Eisenbahnlinien). Werbung dieser Art hat aufgrund ihrer Dimension und ihrer Seltenheit einen besonders großen Effekt und eine entsprechend hohe Werbewirksamkeit. Auch die Akzeptanz ist aufgrund des innovativen und ökologischen Charakters besonders hoch. Dies bewirkt neben der Werbebotschaft selbst auch einen Imagegewinn für das beworbene Produkt bzw. die beworbene Marke.



© ernst + partner landschaftsarchitekten

Schaffung hochrangiger Freizeitinfrastruktur

Eventmarketing:  
Begeh- und erlebbare Werbeflächen  
Schweiz, Birmensdorf - Affoltern a. A., 2003



© Feldwerbung.ch GreenWorks GmbH



© Landscape Printer

Innovative Ideen:  
Werbung mittels  
biologisch abbaubarer  
Farben aus natürlichen  
Milchproteinen

# Warum Frühes Grün?

Neben dem unmittelbaren wirtschaftlichen Nutzen durch den Ertrag der zwischenzeitlich ungenutzten Flächen können durch Maßnahmen des Frühen Grüns auch langfristige, weniger leicht messbare wirtschaftliche Effekte erzielt werden.



↑ 2004 Landesgartenschau, heute beliebtes Naherholungsgebiet und zentrales Element im neuen Stadtteil Petrisberg in Trier  
↓



Initialzündung im Stadterweiterungsgebiet am ehemaligen Flughafengelände München-Riem: Bundesgartenschau 2005



10 Frühes Grün

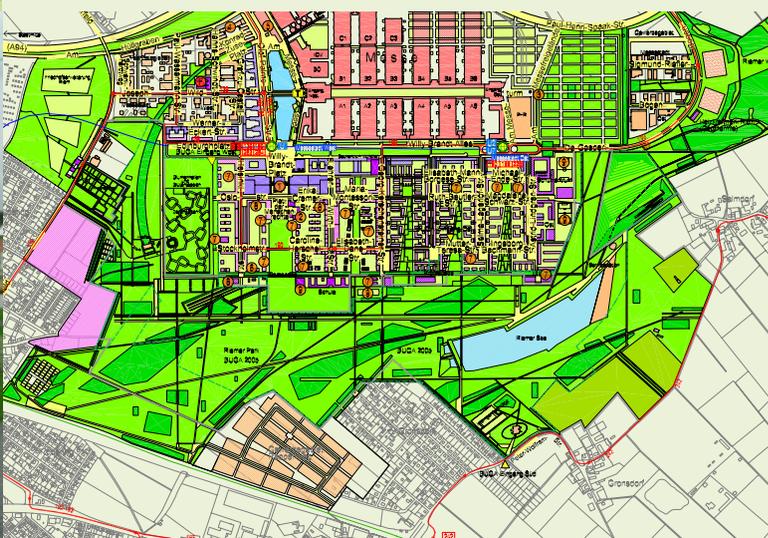
## FRÜHER IMPULS

Insbesondere im Maßstabsbereich der Stadt(teil)entwicklung hat sich in zahlreichen Beispielen der Vergangenheit gezeigt, dass die Investition in einen Ort durch Schaffung von hochqualitativen Erholungsnutzungen auf ehemals brachliegenden Flächen eine Impulswirkung auf die Entwicklungsdynamik eines Areals zur Folge haben kann.

Investitionen in ein Gebiet stellen ein deutliches **Signal** im Sinne einer Interessenbekundung der öffentlichen Hand dar und schaffen damit Vertrauen der InvestorInnen. Die Schaffung von Erholungsangeboten bewirkt eine **Aufwertung des Ortes** und macht diesen als Wohn- und Arbeitsumfeld für Investoren und potenzielle NutzerInnen interessant. Gute Naherholungsangebote verschaffen zudem einem Ort zumindest regionale, in Verbindung mit Ausstellungsereignissen sogar nationale und internationale **Bekanntheit**.

## INWERTSETZUNG DURCH AUSSTELLUNGSEREIGNISSE

Als geradezu klassisches Beispiel für die Impulswirkung einer Grünraumgestaltung kann mittlerweile die Veranstaltung von **Gartenschauen** gesehen werden. Mit diesen wird einerseits ein gezielter Entwicklungsimpuls gesetzt, zum anderen werden Flächen für die dauerhafte Nachnutzung einer hochwertigen Gestaltung zugeführt. So wird bereits bei der Planung derartiger Ausstellungsereignisse das Hauptaugenmerk nicht auf die Ausstellung selbst, sondern auf den späteren **Wohn- und Aufenthaltswert** des Areals gelegt. Während Teilflächen nach Beendigung der Gartenschau der baulichen Nutzung zugeführt werden, bleiben andere Bereiche erhalten, z. B. in Form eines Stadtteilparks.



## ORT AUFWERTEN

Das klassische Entwicklungsproblem eines Immobilienprojekts ist die Ungleichzeitigkeit von Ausgaben und erhofften Einnahmen. Daher gilt es so früh wie möglich InvestorInnen auf das Projekt aufmerksam zu machen und dabei möglichst geringe investive Vorleistungen setzen zu müssen. Neben reinen PR-Maßnahmen bieten sich vor Ort am Projektgelände insbesondere Maßnahmen der Landschaftsarchitektur an. Das zukünftige Projekt kann sich so durch vorgezogene Maßnahmen präsentieren, ohne wesentliche Investitionsmaßnahmen vorab auszulösen.

## VERFAHREN BESCHLEUNIGEN UND VEREINFACHEN →

Bei Immobilienprojekten hat sich in den letzten Jahren neben der wirtschaftlichen Tragfähigkeit die Bewilligungsfähigkeit als zentrales Element des Projekterfolges herausgestellt. Durch die hohen Ansprüche in den Bewilligungsverfahren entsteht eine qualitativ hohe Hürde, insbesondere bei flächig wirksamen Projekten. AnrainerInnen interessieren sich dabei besonders für Lärm- und Verkehrsbelastung. Seitens der Behörden spielen z. B. Fragen des Naturschutzes oder der Raumordnung eine Rolle. Vorgezogene Maßnahmen können dabei erwartbare Konflikte minimieren und ggf. von entscheidender Bedeutung für den Projekterfolg werden.

## Warum Frühes Grün?

**STADTENTWICKLUNGSGEBIET NORDBAHNHOF-AREAL, WIEN:**  
Die „grüne Lunge“ des neuen Stadtteils, der Rudolf-Rednar-Park, wurde in einer sehr frühen Phase fertiggestellt und kann als Impulsgeber und Marketinginstrument für die bestehende und kommende umliegende Bebauung dienen (Visualisierung einer möglichen städtebaulichen Entwicklung am Nordbahnhof, Quelle: MA 21A/ÖBB)



Rudolf-Rednar-Park mit bereits fertiggestellter angrenzender Bebauung im Hintergrund (Quelle: MA 42)

## Zu beachten:

Im Rahmen formaler Prüfvorgänge wie strategische Umweltprüfung im Zuge der Raumordnung oder bei Projektbewilligungen (z. B. UVP-Verfahren) ist auf die Abstimmung mit der Behörde zu achten. Dabei ist dafür zu sorgen, dass vorgezogene Maßnahmen auch tatsächlich im Verfahren als schadensminimierende Maßnahme anerkannt werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass vorgezogene Maßnahmen als Bestand bewertet werden und im Verfahren seitens der Sachverständigen zusätzliche Maßnahmen gefordert werden.

## „ASPERNER TERRASSEN“, WIEN:

Vorgezogene Maßnahmen in Form von begrünten Lärmschutzwällen bei gleichzeitiger Schaffung neuer Freiraumqualitäten (Seestadt Aspern, Wien)

# Warum Frühes Grün?

Maßnahmen des Frühes Grüns können gezielt als Werkzeug der Projektkommunikation eingesetzt werden. Ziel dieser Kommunikationsmittel ist das frühzeitige Heranführen der Öffentlichkeit, also der zukünftigen potenziellen NutzerInnen und Nutzer, der InvestorInnen, aber auch der AnrainerInnen an ein Bauvorhaben.

## Flächige Darstellung

Die Darstellung der zukünftigen Bebauung in der Landschaft kann verhältnismäßig einfach und schnell durch die gezielte differenzierende Bepflanzung der Flächen bewerkstelligt werden. Dabei werden z. B. geplante Baufelder durch optisch auffällige Pflanzungen wie Sonnenblumen, Raps, oder Mohn markiert und heben sich dadurch von den umgebenden Erschließungsflächen ab. BesucherInnen können so die zukünftige Bebauung erkunden und bekommen schnell ein Gefühl für deren Lage und Dimension.



## Lineare Darstellung

Während die Hervorhebung von Bauplätzen durch flächige Bepflanzungen temporärer Natur ist, kann die frühzeitige Darstellung der geplanten Entwicklung in der Landschaft auch durch Elemente erfolgen, die bereits Teil der endgültigen Freiraumgestaltung eines Projekts sind. Dies geschieht insbesondere durch punktuelle und lineare Elemente, also z. B. punktuelle Baumpflanzungen, Allees und Erschließungswege. Durch die Vorziehung dieser Gestaltungselemente werden Flächen unterteilt und markiert. Eine Abgrenzung des gesamten Projektgebiets durch Alleebepflanzungen kann helfen, das Bauvorhaben schon frühzeitig als Einheit wirken zu lassen.

## BESONDERE MASSNAHMEN SCHAFFEN AUFMERKSAMKEIT

Im Unterschied zu gängigen PR-Maßnahmen bei Immobilienprojekten hat das Heranführen der Bevölkerung (AnrainerInnen und potenzielle zukünftige BewohnerInnen bzw. Investoren) an den Ort des Bauvorhabens selbst eine fühlbare, weil erlebbare und dementsprechend starke Wirkung auf die BesucherInnen. Maßnahmen des Frühen Grüns ermöglichen es, den Beginn dieser „Kennenlernphase“ weit vor die Aufnahme der ersten Bautätigkeiten zu rücken.

Für BesucherInnen können Maßnahmen des Frühen Grüns insbesondere dann zum Anziehungspunkt werden, wenn sie einen Erlebniswert beinhalten. Dieser kann zum einen durch die tatsächliche Nutzbarkeit der Flächen generiert werden (z. B. hochqualitative Freizeitinfrastruktur wie Parks, Spielplätze, Radwege etc.), durch deren attraktive Gestaltung (hochwertige Landschaftsarchitektur, LandArt), aber auch durch die begleitende Abhaltung von publikumswirksamen Events, die im Idealfall eine inhaltliche Verknüpfung mit dem Projektinhalt aufweisen und mediale Aufmerksamkeit erregen.

## DARSTELLUNG DER GESAMTHEIT EINES PROJEKTS

Vor allem bei groß dimensionierten und langfristig angelegten Projekten – etwa bei der Planung von Stadterweiterungen – sind die zeitlichen und räumlichen Dimensionen der Bevölkerung oft schwer begreifbar zu machen. Als Sonderform der Projektkommunikation stellt hier die Abbildung der zukünftigen Bebauung in der Landschaft einen idealen Lösungsansatz dar. Die Kommunikation vor Ort ist um ein Vielfaches verständlicher und prägender als die rein mediale Vermittlung, denn es handelt sich hierbei um das tatsächliche „Kennenlernen“ des Ortes.



## IMAGEBILDUNG

Natur im Allgemeinen und die städtischen Ruhe-, Ausgleichs- und Erholungszonen im Besonderen stellen für den Großteil der Bevölkerung außerordentlich positiv besetzte Themen dar. Sie gelten als immer wichtiger werdendes Anforderungskriterium der NutzerInnen an den modernen Wohn- und Büro-/Gewerbebau. Bei der Entscheidung für eine Immobilie ist die Qualität und Verfügbarkeit von Grün- und Freiräumen eines der zentralen Motive. Dies ist schon beim Durchblättern von Immobilieninseraten deutlich zu erkennen und wird auch durch aktuelle Befragungen gestützt. Grün- und Freiräume sind ein entscheidender Faktor beim Aufbau eines positiven, „grünen“ Images. Die Errichtung von frühzeitigen Grünraumstrukturen, noch bevor eine Bebauung stattfindet, hat einen hohen symbolischen Charakter als klares und vor allem erlebbares Bekenntnis des Bauträgers zu einer grünraumorientierten Bebauung mitsamt den dazugehörigen Erholungsnutzungen.

## MARKENBILDUNG

Frühzeitig entwickelte Grünräume und deren Freiraumqualitäten werden auch im Prozess der Markenbildung von Immobilienprojekten eingesetzt, zum Teil spielen sie dabei sogar die zentrale Rolle. So ist beispielsweise im Wiener Stadtentwicklungsgebiet am ehemaligen Flugfeld Aspern eine sehr frühe Umsetzung des zentralen Landschaftsteichs vorgesehen, der als Leitthema für den ganzen Stadtteil fungiert („Seestadt Wiens“). Im Stadtentwicklungsgebiet auf dem Areal des ehemaligen Wiener Nordbahnhofs dient der Stadtteilpark Rudolf-Bednar-Park – als eine der ersten dort fertiggestellten Nutzungen – der zukünftigen umliegenden Bebauung mit Begriffen wie „Wohnen im Park“ und „Park Lane“ als Werbeträger.

## Warum Frühes Grün?

### INFOPOINT SEESTADT ASPERN:

Die Aussichtsplattform des Asperner Infopoints liefert den BesucherInnen einen Gesamtüberblick über das Projektgebiet. Das Informationsangebot im Inneren dieses temporären Bauwerks, Spielangebote für Kinder sowie Infoveranstaltungen schaffen zusätzliche Aufmerksamkeit.

## RISIKEN DES FRÜHEN GRÜNS UND DEREN VERMEIDUNG

### Unsicherheit bei langen Planungszeiträumen

Um bei langfristigen Projekten Fehlinvestitionen durch „zu frühes Grün“ zu vermeiden, ist es ratsam, den Grad der Ausstattung der Freiflächen schrittweise zu erhöhen. Es kann so auf kurzfristige (und damit leichter vorhersehbare) Entwicklungen besser reagiert werden und bei Nichteintreten der langfristigen Erwartungen hält sich der verlorene Aufwand in Grenzen.

### Konflikte bei Aufhebung erfolgreicher temporärer Nutzungen

Um Konflikte im Vorfeld auszuräumen, sind bei temporären Nutzungen klare Vereinbarungen zwischen Eigentümer und NutzerInnen hinsichtlich der Nutzungsart und der Befristung zu treffen.

### Konfliktpotenzial mit angrenzenden Bautätigkeiten

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass besonders sensible Nutzungen räumlich und zeitlich nicht oder wenigstens nur in begrenztem Ausmaß mit den benachbarten Bautätigkeiten aufeinander treffen. Bei Baumpflanzungen ist besonders in der sensiblen Anwuchsphase auf den entsprechenden Baumschutz zu achten, ebenso wie auf den Schutz des Altbaubestandes.

### Konfliktpotenzial mit angrenzenden bestehenden Nutzungen

Temporäre Nutzungen können zur Beeinträchtigung bereits bestehender Nutzungen führen (z. B. durch Lärm- und Schadstoffemissionen). Es muss daher bei der Planung auf eine gute Verträglichkeit der Nutzungen geachtet bzw. eine räumliche oder zeitliche Trennung vorgesehen werden.

SEESTADT ASPERN, WIEN  
Visualisierung der Baufelder



Hier finden Sie ein Set an Werkzeugen des vorgezogenen und temporären Grüns. Jedes dieser Tools beschreibt eine Maßnahme, mit deren Hilfe temporär freistehende Flächen im Rahmen eines Immobilienentwicklungsprojekts aktiviert, aufgewertet und/oder ihrer zukünftigen Nutzung frühzeitig zugeführt werden können. Zu jedem dieser Instrumente werden sowohl Vorteile für den Bauträger hinsichtlich direktem oder indirektem wirtschaftlichen Nutzen und der Projektkommunikation erläutert als auch mögliche Nachteile, Risiken und Einschränkungen hinsichtlich deren Anwendbarkeit.



MASSNAHME

BESCHREIBUNG

VORTEILE

NACHTEILE/EINSCHRÄNKUNGEN

VORGEZOGEN

TEMPORÄR

BEISPIELE/WEITERE INFOS

## Nutzpflanzen/ Ackerpflanzen



Mit einem landwirtschaftlichen Betrieb werden vertraglich großflächige Pflanzungen vereinbart, die der tatsächlichen landwirtschaftlichen Produktion und/oder der optischen Aufwertung der Flächen dienen. Zur Farbgestaltung steht eine breite Palette an unterschiedlichsten Arten und Züchtungen zur Verfügung (z. B. Mohnzüchtungen in verschiedensten Farbtönen, Sonnenblumen, Lein etc.).

- + Optische Aufwertung
- + Ertrag auf vormals brachliegenden Flächen
- + Geringe Pflegekosten (Pflege durch landwirtschaftliche Maschinen möglich)
- + Zusatznutzen möglich durch Verbindung mit Events (Ansaat, Ernte)
- + Projektkommunikation: Ersichtlichmachung der zukünftigen Strukturen

- Vorsorge bei Verpachtung: rechtliche Absicherung vor Problemen in der Landpacht



**Beispiel Seestadt Aspern, Wien**  
Umsetzung durch:  
Maschinering Niederösterreich-Wien  
E: niederösterreich@maschinering.at  
www.maschinering.at

## Energiewald



Energieholzgewinnung ist dann eine sinnvolle Option der Flächenbewirtschaftung, wenn innerhalb eines Projekts ein mehrjähriges Brachliegen einzelner Flächen zu erwarten ist. Durch sehr ertragreiche, schnellwachsende Sorten (Pappel, Weide) können die Flächen im Kurzumtrieb (3 bis 10 Jahre) beerntet werden.

- + Ertrag auf vormals brachliegenden Flächen
- + Positives Image nachwachsender Energielieferanten
- + Projektkommunikation: Ersichtlichmachung der zukünftigen Strukturen

- Mehrjähriger Zeitraum erforderlich
- Für günstige Bilanzierung relativ hohe Investitionen erforderlich



**Beispiel Industriegebiet Fohnsdorf (temporäre energetische Nutzung)**  
Umsetzung durch:  
Probstdorfer Saatzucht  
www.probsdorfer.at

## Energiegras



Der Anbau von sogenanntem „Energiegras“ ist ein neuer Trend im Bereich der Biomasseproduktion für Energiegewinnung. Es handelt sich dabei um besonders ertragreiche Sorten (z. B. Miscanthus), die auch auf schlechten Böden und bei niedrigen Niederschlägen gut gedeihen.

- + Ertrag auf vormals brachliegenden Flächen
- + Positives Image nachwachsender Energielieferanten
- + Projektkommunikation: Ersichtlichmachung der zukünftigen Strukturen

- Energiegräser sind relativ neu auf dem Energiepflanzen-sektor. Ist die Ertragsleistung von primärer Bedeutung, empfiehlt es sich vor einem Saatgut- bzw. Pflanzgutkauf, offizielle Prüfungen abzuwarten bzw. derartige Ergebnisse beim Verkäufer einzufordern.



**Beispiel Anbauflächen Amstetten-Ardagger**  
Umsetzung durch:  
ADF Miscanthus  
www.adf-miscanthus.at

## Temporäre Spiel- und Sportangebote



Die Anlage von temporären Spiel-, Sport- oder Bolzplätzen ermöglicht hochqualitative Erholungsnutzungen, welche den Projektstandort ins Bewusstsein der BürgerInnen bringen und dort positiv verankern können.

- + Kostengünstige Nutzbarmachung von Flächen
- + Erlebnischarakter und (positive) Wahrnehmung des Standorts
- + Spielplätze: Frühzeitige Aufmerksamkeit bei potenziellen zukünftigen NutzerInnen.

- Aufheben erfolgreicher temporärer Nutzungen kann problematisch sein (Konflikte, Imageschaden)
- Haftungsfrage
- Wartungskosten



**Beispiel Infopoint Seestadt Aspern**  
Planung: Knoll ZT, www.knollconsult.at  
**Beratung und Vermittlung:**  
GALABAU-Verband Österreich  
www.galabauverband.org  
Stadt Wien MA 18 Mehrfachnutzung,  
E: mehrfachnutzung@post.wien.gv.at  
www.einfach-mehrfach.wien.at

MASSNAHME

BESCHREIBUNG

VORTEILE

NACHTEILE/EINSCHRÄNKUNGEN

VORGEZOGEN

TEMPORÄR

BEISPIELE/WEITERE INFOS

## Vorgezogene Spiel- und Sportangebote

In der Planung festgelegte Flächen für Spiel- und Sportangebote werden bereits während/vor der Bauphase nutzbar gemacht. Die Anlage von Spiel- und Sportangeboten ermöglicht hochqualitative Erholungsnutzungen, welche den Projektstandort bereits während der Bauphase ins Bewusstsein der BürgerInnen bringen und dort positiv verankern können.

- + Erlebnischarakter und (positive) Wahrnehmung des Standorts
- + Frühzeitige Aufmerksamkeit bei potenziellen zukünftigen NutzerInnen

- Risiko stark ausdifferenzierter Gestaltung bei langen Projektzeiträumen (Planungsunsicherheit)
- Haftungsfrage
- Wartungskosten



**Beratung und Vermittlung:**  
 GALABAU-Verband Österreich  
[www.galabauverband.org](http://www.galabauverband.org)  
 Stadt Wien MA 18 Mehrfachnutzung  
 E: [mehrfachnutzung@post.wien.gv.at](mailto:mehrfachnutzung@post.wien.gv.at)  
[www.einfach-mehrfach.wien.at](http://www.einfach-mehrfach.wien.at)

## Schaffung von Geh- und Radwegeverbindungen

Durch die Schaffung verbindender Elemente wird die Fläche für Außenstehende erlebbar gemacht. Bereits während bzw. vor Aufnahme der Bautätigkeit errichtete Wegeanlagen bilden die Basis für die späteren geplanten Verkehrsachsen.

- + Die gute Erschließung bildet eine Grundvoraussetzung für die Erlebbarkeit eines Standorts
- + Erlebnischarakter und (positive) Wahrnehmung des Standorts
- + Echte Vorleistung bzw. bauliche Grundlage für den späteren Wege- bzw. Straßenbau
- + Kommunikation: Ersichtlichmachung der zukünftigen Strukturen

- Vergleichsweise hohe Erhaltungskosten



**Beratung und Vermittlung:**  
 ÖGLA Österreichische Gesellschaft für Landschaftsarchitektur, [www.oegla.at](http://www.oegla.at)

## Teich- oder Seeanlage

Gewässer haben einen besonders hohen Erholungs- und Identifikationswert. Die vorgezogene Errichtung der Gewässeranlagen als zentrales Element der Grünraumgestaltung erhöht augenblicklich den Erholungswert und Bekanntheitsgrad des Projektstandorts. Bei der Anlage künstlicher Teiche wird zwischen zwei Typen unterschieden: Grundwasserteich und Folienteich. Die Wahl des geeigneten Typs ist abhängig vom Standort, der Dimension und der geplanten Nutzung.

- + Erlebnischarakter und (positive) Wahrnehmung des Standorts – Erlebbarkeit
- + Hoher Identifikationswert

- Pflegeaufwand
- Notwendige Infrastruktur



**Beratung und Vermittlung:**  
 ÖGLA Österreichische Gesellschaft für Landschaftsarchitektur, [www.oegla.at](http://www.oegla.at)

## Vorzierung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen

Werden im Rahmen des Bewilligungs- und Naturschutzverfahrens eines Immobilienprojekts ökologische Ausgleichsmaßnahmen verordnet, können diese bereits vor bzw. während der Bauphase in Angriff genommen werden.

- + Transport eines positiven Images in der öffentlichen Wahrnehmung im Sinne eines umsichtigen Umgangs mit der Natur
- + Bereits bei Nutzungsbeginn funktionierende Grünraumstrukturen vorhanden

- Abstimmung mit der Behörde



**Beratung und Vermittlung:**  
 Stadt Wien MA 18  
 Landschafts- und Freiraumplanung  
 E: [landschaft@ma18.wien.gv.at](mailto:landschaft@ma18.wien.gv.at)

## Lineare Baumpflanzungen – vorgezogene Alleen

Alleen haben eine große Wirkung im Rahmen der Grünraumgestaltung als weicher Standortfaktor, allerdings vor allem in Form von „ausgewachsenen“ Gehölzen – die Pflanzung kann daher gar nicht früh genug erfolgen. Alleen als lineare Elemente eignen sich zudem zur Markierung bzw. dem „Abstecken“ und damit Ersichtlichmachen von zukünftigen Nutzungen.

- + Bepflanzung/Alleebäume bereits bei Nutzungsbeginn in fortgeschrittenem Stadium
- + Deutlich sichtbare Steigerung der Standortqualität für potenzielle zukünftige NutzerInnen
- + Projektkommunikation durch frühzeitige Markierung der zukünftigen Nutzungen/Strukturen

- Risiko stark ausdifferenzierter Gestaltung bei langen Projektzeiträumen (Planungsunsicherheit)
- Haftungsfrage



**Beratung und Vermittlung:**  
 Stadt Wien MA 18  
 Landschafts- und Freiraumplanung  
 E: [landschaft@ma18.wien.gv.at](mailto:landschaft@ma18.wien.gv.at)

Betriebsgebietserweiterung:  
 Vorziehung einer Grünraumverbindung

Betriebsgebietserweiterung:  
 Vorziehung von Alleepflanzungen

MASSNAHME

BESCHREIBUNG

VORTEILE

NACHTEILE/EINSCHRÄNKUNGEN

VORGEZOGEN

TEMPORÄR

BEISPIELE/WEITERE INFOS

## Werbung/ Corporate Identity



Temporär freie Flächen eines Projektstandorts können entweder zur Bewerbung des Projekts selbst oder als verkaufte Werbefläche dienen. Eine Verwendung des Bodens als Werbefläche ist dann sinnvoll, wenn die Flächen von umgebenden Standorten aus gut überblickt werden können und durch eine benachbarte Nutzung eine hohe Frequenz an BeobachterInnen zu erwarten ist (Bebauung, hochrangige Straßen, Eisenbahnlinie, Lage in der Einflugschneise eines Flughafens etc.).

- + Nutzung zur Projektkommunikation/als Marketinginstrument
- + Nutzung als Einnahmequelle bei Verpachtung
- + Außergewöhnliche, innovative Werbeform
- + Biologische und ökologische Positionierung
- + Ereignischarakter
- + Verbindung mit werbewirksamen Events möglich
- + Möglichkeit der kostenlosen Sekundärberichterstattung

- Eingeschränkte Anwendbarkeit: Flächen müssen gut einsehbar sein
- Vergleichsweise hoher Pflegeaufwand bei komplexen Formen

✓

**Beispiel IP Suisse 2005–2007**  
(Autobahn A1 Gossau, Schweiz)  
Umsetzung:  
feldwerbung.ch GreenWorks GmbH  
www.feldwerbung.ch

## Temporäre Verwilderung



Flächen werden einer „kontrollierten Verwilderung“ zugeführt und erfahren dadurch eine ökologische sowie gestalterische Aufwertung bei geringen Erhaltungskosten.

- + Schaffung ökologisch wertvoller Flächen
- + Geringe Kosten
- + Hoher „emotionaler Wert“

- Die Entfernung kann unter Umständen naturschutzrechtliche Relevanz bekommen

✓

**Beratung und Vermittlung:**  
Stadt Wien MA 22 Bereich: Naturschutz  
E: post@ma22.wien.gv.at  
www.umweltschutz.wien.at

## Temporäre Landschaftsarchitektonische Interventionen und LandArt



Mittels Landschaftsarchitektur und LandArt werden brachliegende Flächen stark aufgewertet. LandArt kann im inhaltlichen Zusammenhang mit der zukünftigen Bebauung stehen und somit als Kommunikationsmittel auch gezielt eingesetzt werden. Verknüpfungen mit Wettbewerben und publikumswirksamen Events drängen sich in diesem Zusammenhang förmlich auf.

- + Hohe Attraktivität und Faszinationsgrad, unabhängig von Alter und sozialer Herkunft des Publikums
- + Qualitative Aufwertung von Flächen
- + Nutzung als Kommunikations- und Marketinginstrument

- 

✓

✓

**Beratung und Vermittlung:**  
ÖGLA Österreichische Gesellschaft für Landschaftsarchitektur, www.oegla.at

## Halböffentliche Erholungsangebote



Für Beschäftigte in benachbarten, bereits fertiggestellten Gebäuden eines Bauprojekts können temporär brachliegende Flächen als Kommunikations-, Erholungs- bzw. Pausen-„Raum“ geöffnet und gestaltet werden.

- + Geringe Kosten (keine Infrastruktur erforderlich)
- + Einfach zu schaffendes Zusatzangebot für bereits bestehende umliegende Bebauung
- + Kombinationen/Synergien mit weiteren Aktivitäten (Feste, Veranstaltungen etc.) möglich

- Aufheben erfolgreicher temporärer Nutzungen macht unter Umständen Ersatzmaßnahmen erforderlich

✓

✓

**Beratung und Vermittlung:**  
Stadt Wien MA 18  
Landschafts- und Freiraumplanung  
E: landschaft@ma18.wien.gv.at

## Baumpflanzungen



Aufgrund der Wuchsdauer ist das Vorziehen von Baumpflanzungen in die frühe Projektphase besonders sinnvoll. Es gewährleistet hohe Baumqualitäten bereits beim Erstbezug, was insbesondere im Wohnbau von Bedeutung ist. Bäume haben einen identitätsbildenden Charakter und tragen maßgeblich zum Wiedererkennungswert eines Ortes bei. Im Rahmen der Projektkommunikation kann aufgrund ihrer deutlich sichtbaren Entwicklung die zeitliche Dimension eines Bauprojekts veranschaulicht werden.

- + Durch Baumpflanzungen können schon in den ersten Entwicklungsstufen eines Projekts identitätsstiftende Maßnahmen gesetzt werden
- + Die mehrjährige, sensible Anwuchsphase wird in ein frühes Projektstadium vorverlegt
- + Bereits bei Bezug hohe Qualitäten verfügbar
- + Projektkommunikation: Landmarks zur Darstellung der zukünftigen Entwicklung in der Landschaft
- + Temporäre Pflanzungen: Baumschulen als Bezugsquelle für die spätere Grünraumausstattung

- 

✓

✓

**Beispiel Baumhain Aspern, Wien**  
Umsetzung durch:  
Maschinenring Niederösterreich-Wien  
E: niederösterreich@maschinenring.at  
www.maschinenring.at

MASSNAHME

BESCHREIBUNG

VORTEILE

NACHTEILE/EINSCHRÄNKUNGEN

VORGEZOGEN

TEMPORÄR

BEISPIELE/WEITERE INFOS

## Bepflanzte Lärmschutzwälle

Der Schutz vor Lärmbelastungen ist ein bedeutender Faktor für die Wohn- und Erholungsqualität eines Areals. Die gegebenenfalls im Rahmen eines Verträglichkeitsverfahrens bei großen Bauvorhaben mit Straßenbauprojekten ohnedies erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können den Bebauungsphasen vorangestellt werden und so einerseits durch den gestalteten Grünraum selbst als auch durch die Lärmschutzfunktion Qualitäten vorzeitig erlebbar machen.

- + Frühzeitige Schaffung von Freiraumqualitäten
- + Abgrenzung (Markierung) des Raumes
- + Bereits bei Nutzungsbeginn funktionierende Grünraumstrukturen vorhanden
- + Projektkommunikation durch frühzeitiges „Abstecken“ bzw. Markierung der zukünftigen Strukturen

✓

**Beispiel Asperner Terrassen, Wien**  
Planung: Land in Sicht, [www.gpl.at](http://www.gpl.at)  
**Beratung und Vermittlung:**  
Stadt Wien MA 18  
Landschafts- und Freiraumplanung  
E: [landschaft@ma18.wien.gv.at](mailto:landschaft@ma18.wien.gv.at)

## Selbsternteflächen

Eine geeignete Fläche wird im Frühjahr mit einer großen Anzahl an verschiedenen Gemüsearten bepflanzt und in mehreren Größen abgesteckt (ca. 40–80 m<sup>2</sup>). Diese werden als Selbsternteparzellen an interessierte HobbygärtnerInnen gegen ein Jahresentgelt übergeben. Selbsternte stellt für den/die BetreiberIn (vorrangig LandwirtInnen) eine Form der Direktvermarktung dar, für den/die EigentümerIn bedeutet sie die Aktivierung der Fläche und Einnahmen aus der Verpachtung.

- + Aktivierung von Flächen
- + Einnahmen aus Verpachtung an den/die BetreiberIn bzw. Einnahmen aus dem Nutzungsentgelt der GärtnerInnen
- + Imagegewinn (Natur, ökologischer Landbau)
- + Menschen = Leben an den Ort bringen – Aktivierung des Ortes
- + Gestalterische Aufwertung

– Vorsorge: rechtliche Absicherung vor Problemen in der Landpacht

✓

**Beispiel Roter Berg, Wien-Hietzing**  
Umsetzung: selbsternte - Regine Bruno KEG  
T: +43 664 2625316.  
[www.selbsternte.at](http://www.selbsternte.at)  
in Kooperation mit:  
Stadt Wien MA 49 Forst- u. Landwirtschaft  
E: [post@ma49.wien.gv.at](mailto:post@ma49.wien.gv.at)  
[www.wald.wien.at](http://www.wald.wien.at)

## Gemeinschaftsgärten

Im Rahmen einer Nutzungsvereinbarung wird eine Fläche einer Gruppe interessierter HobbygärtnerInnen für einen bestimmten Zeitraum zur Verfügung gestellt. Gemeinschaftsgärten können die unterschiedlichsten Formen haben, gängig ist die Aufteilung der Fläche in einen Gemeinschaftsbereich und in einzelne Beete, die von den GärtnerInnen bepflanzt und gepflegt werden. Die Fläche ist öffentlich zugänglich, solange sich eine/r der NutzerInnen auf dem Grundstück aufhält.

- + Aktivierung von Flächen
- + Geringer Pflegeaufwand durch den/die BetreiberIn
- + Menschen = Leben an den Ort bringen: Aktivierung des Ortes, Grätzels bzw. Sozialraums
- + Soziale Komponente
- + Gestalterische Aufwertung

– Aufheben erfolgreicher temporärer Nutzungen kann problematisch sein (Konflikte, Imageschaden)  
– Klare Regelungen bezüglich der Befristung der Zwischennutzung erforderlich

✓

✓

**Beispiel Nachbarschaftsgarten Heigerlein, INFO:**  
Stadt Wien MA 42 Wiener Stadtgärten  
[post@ma42.wien.gv.at](mailto:post@ma42.wien.gv.at), [www.park.wien.at](http://www.park.wien.at)  
Verein Gartenpolylog  
[www.gartenpolylog.org](http://www.gartenpolylog.org)  
Stadt Wien MA 18 Mehrfachnutzung  
E: [mehrfachnutzung@post.wien.gv.at](mailto:mehrfachnutzung@post.wien.gv.at)

## Lagerwiese, Events

Wiesen stellen insbesondere in innerstädtischen, reizvollen Lagen einen Anziehungspunkt für Erholungssuchende dar. Zusätzliche Attraktion (und zusätzlicher Nutzen) kann die Organisation von Events sein (Feste, Konzerte), die im Idealfall auch in inhaltlichem Zusammenhang mit dem jeweiligen Bauvorhaben stehen.

- + Geringer finanzieller Aufwand
- + Pflegeaufwand gering (Mahd)
- + Ermöglichen von gewinnbringenden Nutzungen
- + Erlebnischarakter und (positive) Wahrnehmung des Standorts
- + Flächennutzung für Marketing/Branding in Verbindung mit speziellen Events

– Aufheben erfolgreicher temporärer Nutzungen macht unter Umständen Ersatzmaßnahmen erforderlich

✓

✓

**Beispiel Palastwiese, Berlin**  
Planung durch relais Landschaftsarchitekten BDLA, [www.relaisLA.de](http://www.relaisLA.de)  
**Beratung und Vermittlung:**  
ÖGLA Österreichische Gesellschaft für Landschaftsarchitektur, [www.oegla.at](http://www.oegla.at)

## Sonstige grüne Zwischennutzungen

Grüne Zwischennutzungen können in den verschiedensten Formen zur Aufwertung eines Grundstückes beitragen, von Nachbarschaftsgärten über temporäre Spielplätze bis hin zu kleinen temporären Parks. Vielfach sind sie mit sozialen Zielen verbunden und beruhen auf dem Engagement handelnder AkteurInnen vor Ort.

- + Aktivierung von Flächen
- + Aufwertung des Ortes
- + Soziale Komponente

– Erfordert Eigeninitiative der möglichen NutzerInnen (Community)  
– Klare Regelungen bezüglich der Befristung der Zwischennutzung erforderlich

✓

**Beispiel „Salon Blümchen“, Wien**  
Umsetzung: Projekt Lebendige Innere Hernalser Hauptstraße ([www.lebinternals.at](http://www.lebinternals.at))  
**Beratung und Vermittlung:**  
Stadt Wien MA 18 Mehrfachnutzung,  
E: [mehrfachnutzung@post.wien.gv.at](mailto:mehrfachnutzung@post.wien.gv.at)  
[www.einfach-mehrfach.wien.at](http://www.einfach-mehrfach.wien.at)

### ÖKONOMISCHE NUTZUNG BRACHLIEGENDER FLÄCHEN

Jahrelanges Brachliegen bereits für ein Bauvorhaben reservierter Flächen soll mithilfe der Maßnahmen des Frühen Grüns vermieden werden. Diese Flächen sollen nicht mehr das Projektbudget belasten (Pflege- und Erhaltungskosten), sondern entweder direkten Ertrag bringen (Bewirtschaftung) oder einen anderen, projektbezogenen Zweck erfüllen (Inwertsetzung, Marketing).

### VORGEZOGENE VOLLVERWERTBARKEIT

Funktionierende Grünräume dienen dem Immobilienentwickler/Bauträger als Vermarktungsinstrument und Verkaufsargument für seine Flächen bzw. Immobilien. Durch Maßnahmen des Frühen Grüns ist die Immobilie bereits bei Baufertigstellung voll verwertbar, inklusive der dafür erforderlichen Freiraumqualitäten.

### VORGEZOGENE QUALITÄT BEI VOLLNUTZUNG

Die NutzerInnen/BewohnerInnen neu errichteter Gebäude müssen nicht erst warten, bis die Grünrauminfrastruktur geschaffen wird und sich entwickelt hat: Durch das Frühe Grün weist das Umfeld der Immobilie bereits bei der Besiedelung seine vollen Nutzungsqualitäten auf.

### PROJEKTKOMMUNIKATION

Wesentliches Ziel ist die Informationsvermittlung über das Bauvorhaben vor Ort bereits vor Baubeginn und während der Bauphase. Zukünftige NutzerInnen und InvestorInnen sollen frühzeitig an das Projekt herangeführt werden, das Bauvorhaben soll sich auf diese Weise Schritt für Schritt im öffentlichen Bewusstsein herantreiben. In Bezug auf die Anrainer dient diese Art der Informationsvermittlung der Beseitigung von Unsicherheiten über Art, Dimensionen und Auswirkungen von Bauvorhaben – eine zusätzliche Möglichkeit, das Entstehen möglicher Konflikte bereits im Keim zu ersticken.

### FRÜHES GRÜN ALS IMAGETRÄGER

Maßnahmen des Frühen Grüns können als Imageträger für Immobilienprojekte fungieren. Als deutliches Signal und erlebbares Bekenntnis des Bauträgers zu einer modernen, nachhaltigen und ökologischen Herangehensweise in der Planungsphase tragen sie wesentlich zur positiven Wahrnehmung eines Bauprojekts im öffentlichen Bewusstsein bei.

### BILDNACHWEIS

ADF Miscanthus: S. 14 Bild 3  
 Ah'be landscape architects: S. 6 o., o.l.  
 Bürgin, Matthias: S. 7 m.r.  
 Cserny-Gutmann, Elisabeth: S. 6 u.r., S. 18 Bild 4  
 ernst + partner landschaftsarchitekten: S. 9 o.r., S. 10 o.r., m.r.  
 Google Earth (European Space Imaging, Geocentre Consulting, Tele Atlas, PPWK): S. 16 Bild 4 u. 5 (Bearbeitung Knollconsult)  
 Greenworks GmbH/feldwerbung.ch: S. 9 m.r., S. 18 Bild 1  
 Kids Company (1997): S. 7 u.r.  
 Knollconsult ZT GmbH: Titel, S. 2 Hg., S. 3 Hg., S. 4 o., o.l., S. 5 o., m., S. 7 o.r., u., S. 8 o., S. 9 o., S. 10 u.r., S. 12 alle, S. 13 o., S. 14 o., S. 14 Bild 4, S. 15 o., S. 16+17 o., S. 16 Bild 1–3, S. 18 Bild 2–3 u. 5, S. 22 Bild 1, 3. u. 4  
 Land in Sicht, Büro: S. 11 u., S. 20 Bild 1  
 Landscape Printer: S. 9. u.  
 Lebendige Innere Hernalser Hauptstraße ([www.lebinhernals.at](http://www.lebinhernals.at)): S. 6 u.l. (Gudrun Sturn), S. 20 Bild 5  
 Stadt Wien: S. 2 o.  
 Stadt Wien MA 21A/ÖBB: S. 11 o. (Bearbeitung Knollconsult)  
 Stadt Wien MA 42: S. 4 u.l., S. 5 u.r., S. 11 o.r., S. 20 Bild 3, S. 22 Bild 2  
 MRG Maßnahmenträger München-Riem GmbH: S. 10 u.  
 Probstdorfer Saatgut: S. 14 Bild 2  
 relais Landschaftsarchitekten: S. 7 o., S. 20 Bild 4  
 schreinerkastler.at/Wien 3420 AG: S. 13 u.  
 selbsternte/Regine Bruno: S. 8 u.l., S. 20 Bild 2  
 Stadtgemeinde Neusiedl am See: S. 8 u. (Bearbeitung Knollconsult)



