

## FreiWERT

Untersuchung der Qualität und Wertigkeit von  
Freiräumen von innerstädtischen Neubauprojekten  
und Darstellung innovativer Lösungen

L. Lička, C. Dlabaja, D. Grimm-Pretner,  
S. Papst, P. Rode, G. Witthöft, R. Wück

Berichte aus Energie- und Umweltforschung

# 42/2012

**Impressum:**

Eigentümer, Herausgeber und Medieninhaber:  
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie  
Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Verantwortung und Koordination:  
Abteilung für Energie- und Umwelttechnologien  
Leiter: DI Michael Paula

Liste sowie Downloadmöglichkeit aller Berichte dieser Reihe unter  
<http://www.nachhaltigwirtschaften.at>

# FreiWERT

Untersuchung der Qualität und Wertigkeit von  
Freiräumen von innerstädtischen Neubauprojekten  
und Darstellung innovativer Lösungen

Univ.Prof. DI Lilli Lička, Ass.Prof. DI Dr. Dagmar Grimm-Pretner,  
DI Sabine Papst, DI Dr. Philipp Rode, DI Roland Wück  
Universität für Bodenkultur Wien, Department für Raum, Landschaft  
und Infrastruktur, Institut für Landschaftsarchitektur

Technische Universität Wien  
Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung

IC Projektentwicklung GmbH

GESIBA, Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

ARWAG Holding AG

MIGRA Gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgesellschaft Gesellschaft mbH

Wien, Februar 2012

Ein Projektbericht im Rahmen des Programms





## Vorwort

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines Projekts aus dem Forschungs- und Technologieprogramm *Haus der Zukunft* des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie.

Die Intention des Programms ist, die technologischen Voraussetzungen für zukünftige Gebäude zu schaffen. Zukünftige Gebäude sollen höchste Energieeffizienz aufweisen und kostengünstig zu einem Mehr an Lebensqualität beitragen. Manche werden es schaffen, in Summe mehr Energie zu erzeugen als sie verbrauchen („Haus der Zukunft Plus“). Innovationen im Bereich der zukunftsorientierten Bauweise werden eingeleitet und ihre Markteinführung und -verbreitung forciert. Die Ergebnisse werden in Form von Pilot- oder Demonstrationsprojekten umgesetzt, um die Sichtbarkeit von neuen Technologien und Konzepten zu gewährleisten.

Das Programm *Haus der Zukunft Plus* verfolgt nicht nur den Anspruch, besonders innovative und richtungsweisende Projekte zu initiieren und zu finanzieren, sondern auch die Ergebnisse offensiv zu verbreiten. Daher werden sie in der Schriftenreihe publiziert und elektronisch über das Internet unter der Webadresse <http://www.HAUSderZukunft.at> Interessierten öffentlich zugänglich gemacht.

DI Michael Paula  
Leiter der Abt. Energie- und Umwelttechnologien  
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie



# Inhaltsverzeichnis

<b>Kurzfassung</b>	<b>8</b>	2.1.2 WHA Breitenfurterstraße 306-310	47
<b>Abstract</b>	<b>9</b>	2.1.3 Beschreibung des Freiraums	47
<b>Einleitung</b>	<b>11</b>	2.1.4 Gestaltanalyse	51
<b>1 Theorie und Methode</b>	<b>13</b>	2.1.5 Nutzbarkeitsanalyse	54
1.1 Freiräume in Wohnhausanlagen als Orte der Vergemeinschaftung	14	2.1.6 Ökologische Analyse	57
1.2 Freiraumkategorien im Wohnumfeld	17	2.1.7 Sozialraumanalyse	58
1.2.1 Wohnumfeld	18	2.1.8 Policy – Analyse	64
1.2.2 Bedingungen für die Nutzung von Freiräumen in Wohnhausanlagen	19	2.1.9 Prozessanalyse	66
1.2.3 Baulich-räumliche Organisation von Freiräumen in Wohnhausanlagen	21	2.1.10 Analyseergebnisse Fallstudie	73
1.2.4 Einflussfaktoren auf Freiräume in Wohnhausanlagen	23	2.2 Rudolf-Virchow-Straße	84
1.3 Rahmenbedingungen	24	2.2.1 Städtebauliche Parameter	86
1.3.1 Regulation	24	2.2.2 WHA Rudolf-Virchow-Straße 14	87
1.3.2 Qualitätskriterien	27	2.2.3 Beschreibung des Freiraums	88
1.4 Methodische Konzeption	28	2.2.4 Gestaltanalyse	92
1.5 Analyse der Freiräume von Bauprojekten	30	2.2.5 Nutzbarkeitsanalyse	95
1.5.1 Post Occupancy Evaluation	31	2.2.6 Ökologische Analyse	100
1.5.2 Freiraumanalyse	31	2.2.7 Sozialraumanalyse	101
1.5.3 Sozialraumanalyse	31	2.2.8 Policy – Analyse	108
1.5.4 Integration der Analyseebenen	33	2.2.9 Prozessanalyse	109
1.6 Analyse der Produktionsprozesse von Freiräumen in Bauprojekten	34	2.2.10 Analyseergebnisse Fallstudie	117
1.6.1 Policy Analyse	34	2.3 Troststraße	126
1.6.2 Prozessanalyse	35	2.3.1 Städtebauliche Parameter	128
1.6.3 Gesamtanalyse (POE und PA)	35	2.3.2 WHA Troststraße	129
1.7 Auswahl der Fallstudien	35	2.3.3 Beschreibung des Freiraums	130
<b>2 Fallbeispiele</b>	<b>39</b>	2.3.4 Gestaltanalyse	133
2.1 WHA Breitenfurter Straße	44	2.3.5 Nutzbarkeitsanalyse	136
2.1.1 Städtebauliche Parameter	46	2.3.6 Ökologische Analyse	139
		2.3.7 Sozialraumanalyse Troststraße	140
		2.3.8 Policy – Analyse	145
		2.3.9 Prozessanalyse	147
		2.3.10 Analyseergebnisse Fallstudie	155
		2.4 Stella Zwei	166
		2.4.1 WHA Stella Zwei	168
		2.4.2 Beschreibung des Freiraums	168
		2.4.3 Gestaltanalyse	173

2.4.4	Nutzbarkeitsanalyse	175	Alltagsperspektiven der zukünftigen MieterInnen	221
2.4.5	Ökologische Analyse	178		
2.4.6	Policy – Analyse	179	4.2 Maßnahmen zu Prozessoptimierung bei der Planung und Realisierung von Freiräumen	222
2.4.7	Prozessanalyse	182	4.2.1 Akquisitionsphase	223
2.4.8	Analyseergebnisse Fallstudie	189	4.2.2 Projektentwicklung / Planung	224
	<b>3 Good practice Sammlung</b>	<b>201</b>	4.2.3 Bauphase	226
3.1	Innovative Gestaltung / Ausstattung	202	4.2.4 Erhaltung und Nutzung	227
3.2	Innovative Gestaltung / Materialien	204	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>231</b>
3.3	Freiraum für Kommunikation	206	<b>Internetquellen</b>	<b>235</b>
3.4	Insgesamte Beispielbarkeit des Freiraums	208	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>237</b>
3.5	BewohnerInnenbeteiligung in der Planung	210	<b>Anhang</b>	<b>243</b>
3.6	Ökologie / Regenwasserversickerung	212		
3.7	Ökologie / Vegetationsausstattung	214		
3.8	Ökologie / Mobilitätskonzepte Autofrei	216		
3.9	Bauplatzübergreifender Freiraum	218		
	<b>4 Entwicklung eines anwendungsorientierten Maßnahmenkatalog</b>	<b>220</b>		
4.1	Prinzipien zur Qualitätssicherung im Planungsprozess (Verständnis, Haltung der AkteurInnen, Konsens)	220		
4.1.1	Schnittstellen-Management	220		
4.1.2	Frühzeitige Berücksichtigung der Rahmenbedingungen	221		
4.1.3	Bauplatzübergreifende Bearbeitung	221		
4.1.4	Systematische Integration freiraumplanerischer Gestaltkriterien	221		
4.1.5	Systematische Abschätzung der Nutzungs- und			



# Kurzfassung / Abstract

## Kurzfassung

### Ausgangssituation/Motivation

Für die Umsetzung nachhaltiger Stadtentwicklung müssen vor allem auch innenstadtnahe Standorte aufgewertet werden. Dem Freiraum von Bauprojekten kommt dabei die Integration ökologischer und sozialer Gesichtspunkte zu.

### Inhalte und Zielsetzungen

Ziel ist die Erleichterung der Herstellung langdauernd hochwertiger Freiräume. Die funktionale und baulich-ästhetische Gestaltung der Freiräume, ihre soziale Dimension der Aneignungs- und Nutzungsprozesse ebenso wie die Herstellungsprozesse werden in vier Fallbeispielen analysiert. Das interdisziplinäre Projektteam bezieht Aspekte der nachhaltigen Wertsteigerung wie ökologische Vielfalt, NutzerInnenzufriedenheit, Alterungsfähigkeit des Freiraums mit ein.

Die Leitfragen für das Projekt sind: In welcher Weise trägt der Freiraum zur umfassenden Wertsteigerung von Bauprojekten bei? Wie werden die potenziellen Beiträge im Realisierungsprozess von Bauprojekten berücksichtigt? Was kann gestalterisch und was kann prozessual zur Qualitätssicherung der Gesamtprojekte beitragen?

### Methodische Vorgehensweise

Es wird eine (Post Occupancy Evaluation) der realisierten Freiräume durchgeführt. Die Analyse bezieht sich auf die aktuelle Erscheinung, auf Aneignungsprozesse, soziales Verhalten von Individuen und Gruppen sowie auf Regulationen. Die Vorgehensweise der Entscheidungsträger wird vor deren ideellem Hintergrund (Policy-Analyse) in einer Prozessanalyse dargestellt. Aus diesen Daten werden die Entscheidungsprozesse rekonstruiert, die für die gebaute Form des Freiraums maßgeblich sind. Daraus ergeben sich jene Schnittstellen im Gesamtprozess, auf die besonderes Augenmerk gelegt

werden muss, um einen zufriedenstellenden Freiraum zu errichten und zu erhalten. Ein Good-Practice-Katalog illustriert Strategien zur Erreichung spezifischer Qualitätskriterien im Freiraum. Schließlich wird aus der Zusammenschau der Ergebnisse ein anwendungsorientierter Maßnahmenkatalog formuliert.

### Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Aus den Analysen ergibt sich, dass einzelne Aspekte im Gesamtprozess durchaus ambitioniert verfolgt werden können, dass aber diese nur dann zu einer hohen Freiraumqualität und –zufriedenheit führen, wenn auf dem Weg weder Wissen noch Commitment verloren gehen. Es werden daher qualitätssichernde Maßnahmen für den gesamten Planungs-, Realisierungs- und Nutzungsprozess formuliert.

### Ausblick

Da Wirtschaftlichkeit und Nutzbarkeit an Bedeutung zunehmen werden, ist die frühzeitige Konzeption dieser qualitätssichernden Maßnahmen in Zukunft essentiell. Auf die Forschungsergebnisse können Weiterbildungskonzepte aufbauen, die dies absichern. Inhaltliche Ergänzungen im Hinblick auf die Materialverwendung und auf die Begleitung sozialer Prozesse sind in weiteren Forschungsprojekten zu erarbeiten.

## Abstract

### Starting point/Motivation

To enhance sustainable urban development improvements are to be achieved also in the inner city areas. Open spaces of building projects have to integrate ecological and social aspects.

### Contents and Objectives

The project is aiming at the support for long lasting qualities in open spaces. In four study cases the built design, the social dimension as well as the production process are analysed. The interdisciplinary team includes aspects of sustainable valorisation such as ecological diversity, dweller contentedness, aging ability of open spaces. Main questions are: How does open space contribute to the valorisation of the project? How is open space incorporated in the production process? What can Qualitymanagement for building projects be supported in terms of process as well as design?

### Methods

A POE (Post Occupancy Evaluation) is carried out with regard to the actual built design, to appropriations and regulations. On the basis of a policy analysis the production process is illustrated. The decision making processes to create the open spaces were reconstructed. These data allow for spotting the interfaces within these processes which influence the open space quality essentially. A good-practice collection is illustrating strategies and their results. Finally the synopsis of results lead to a practical catalogue of measures.

### Results

The main factor for high quality open spaces is continuity within the production process. Measures are introduced to prevent the loss of information and commitment during that process.

## Prospects / Suggestions for future research

Economic aspects as well as usability will be increasingly important. To ensure high quality in open spaces these processes have to be conceived at an early stage. Future research projects can build on these results in terms of design qualities – materials and long lasting concepts for maintenance are still lacking some expertise. Furthermore social processes in the production period as well as after occupation should be further examined.

## Einleitung

## Einleitung

Für die Umsetzung der Leitbilder nachhaltiger Stadtentwicklung wie der „kompakten Stadt“ und der „grünen Stadt“ stellt die Aufwertung innenstadtnaher Standorte durch die Integration von ökologischen und sozialen Gesichtspunkten eine zentrale Herausforderung dar. Das vorliegende Forschungsvorhaben untersucht in vier Fallstudien die Stellung des Freiraums im Realisierungsprozess von Bauprojekten sowie seine wertsteigernden Beiträge nach Fertigstellung und Bezug. Das Phänomen, dass Freiräume verstärkt für die Bewerbung und das Marketing von Neubauprojekten an Bedeutung gewinnen, kann über ein vom Institut für Landschaftsarchitektur / BOKU Wien durchgeführtes Screening von Webaufritten bestätigt werden. Die Bedeutung von Freiräumen bzw. objektbezogenem Grün nimmt einen zentralen Stellenwert in der Produktpräsentation bzw. in der Präsentation von Bauträgern ein. Unter den Rahmenbedingungen der gegenwärtig vorhandenen wirtschaftlichen Ungleichwertigkeit der unterschiedlichen Nutzungen, lassen sich jedoch mit Grün- gegenüber Wohnbau- und Gewerbeflächen keine unmittelbaren Gelderträge erwirtschaften. Entsprechend erscheint der Wert des wohnungsnahen Grüns gegenwärtig vor allem als Kostenfaktor. Die pekuniär schwer messbaren sozio-kulturellen und nutzungsorientierten Wertigkeiten des Grüns lassen sich in den marktwirtschaftlichen Modi der Berechnung und Bewirtschaftung von Freiräumen nicht bzw. nur bedingt in die Kosten-Rendite-Ermittlung einrechnen.

Über eine good-practice Sammlung von ausgewählten Referenzprojekten werden spezifische innovative Beiträge zur Qualitätssicherung von Freiräumen dargestellt und anwendungsbezogen objektiviert. In der Bearbeitung werden der wertsteigernde Einfluss von Freiräumen auf Grundstücks-

und Immobilienpreise, sowie Aspekte der nachhaltigen Wertsteigerung wie ökologische Vielfalt, NutzerInnenzufriedenheit, Alterungsfähigkeit des Freiraums etc. mit einbezogen.

## Inhalte und Zielsetzungen

Das Projektteam erforscht die qualitätssteigernden Beiträge und die Stellung respektive Bedeutung des Freiraumes in Neubaugenossenschaftsprojekten. Die Leitfragen für das Projekt sind entsprechend:

- In welcher Weise trägt der Freiraum zur umfassenden Wertsteigerung von Bauprojekten bei?
- Wie werden die potenziellen Beiträge im Realisierungsprozess von Bauprojekten berücksichtigt?
- Welche gestalterischen und prozessualen Vorgehensweisen können zur Qualitätssicherung der Gesamtprojekte beitragen?

Das Forschungsprojekt zielt darauf ab, innovative Lösungsstrategien und anwendungsorientierte Maßnahmen für ein freiraumbezogenes Qualitätsmanagement im Realisierungsprozess von Bauprojekten über einen Maßnahmenkatalog zu entwickeln.



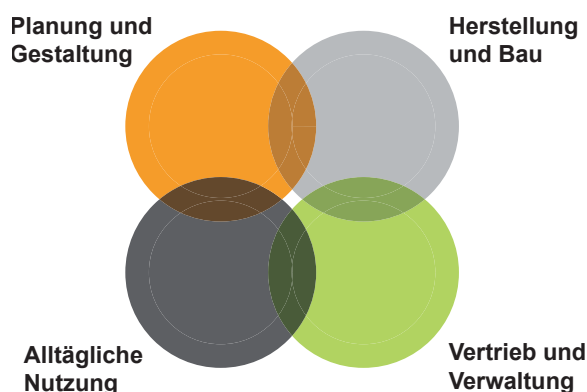
## 1 Theorie und Methode

Die Sichtung des Stands der Forschungen zum Themenfeld zur Stellung und Wertbeurteilung des Freiraums in Bauprojekten verdeutlicht zusammengefasst, dass die bestehenden Wissensbestände gegenwärtig vor allem entlang disziplinärer Eingrenzungen ermittelt wurden resp. werden:

Es existieren Befunde aus dem Wissensfeld der Nachhaltigkeitsforschung (sozial/ökonomisch/ökologisch; vgl. bspw. Selle 2000), immobilienwirtschaftliche Befunde (vgl. bspw. Luther, Grün, Kenneweg 2002; Grün 2006), Befunde zur Interdependenz von Freiraumausstattung (vgl. IFES 1996; Kabisch, Bamberg 1998; Tappeiner et al. 2001; Ruland 2003) und Wohnzufriedenheit sowie verschiedene Kataloge zur Qualitätsbewertung des Freiraumes an sich (Hoisl et al. 1987; Luther 2002; Lynch 1965; Kellner, Nagel 1986; Anderson 1987; Detzhofer et al. 1994, Ruland 2003).

Das Besondere am vorliegenden Forschungsvorhaben ist eine dezidiert interdisziplinäre Perspektive: Die Analyse freiraumplanerischer Qualitäten wird bewusst mit Analyseschritten ergänzt, die sowohl das Handeln der gestaltenden AkteurInnen im Rahmen des Bauprozesses als auch die Perspektiven der NutzerInnen berücksichtigen (siehe Abb. 1.1.1).

Damit wird es möglich, den Wert von Frei-



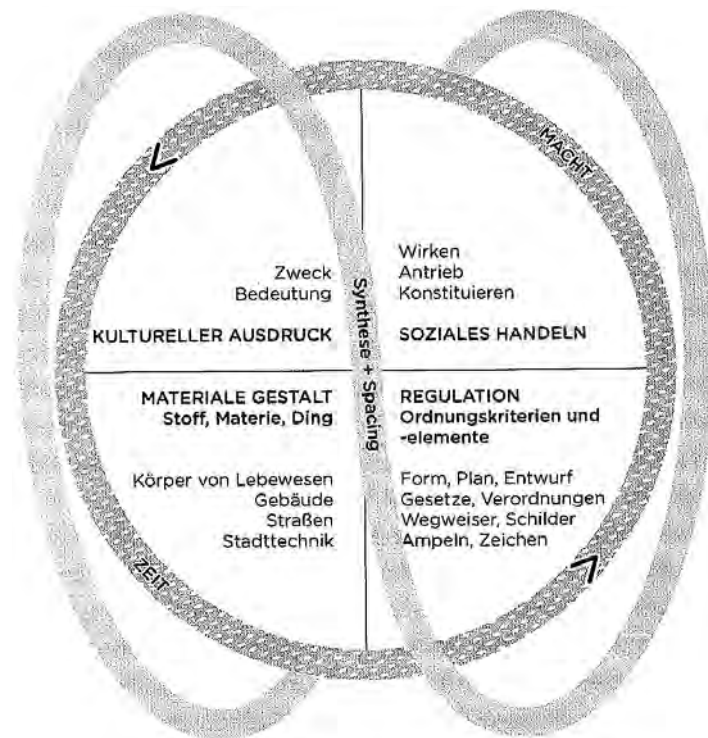
raum respektive die Wertbeurteilungen, die sowohl gestaltende als auch nutzende Personen den Freiräumen in Bauprojekten zuschreiben, systematisch zu untersuchen. Das Forschungsvorhaben zielt mit anderen Worten darauf ab, sowohl den physischen Freiraum in seiner funktionalen und baulich-ästhetischen Gestaltung wie auch die sozialen Dimensionen des Raumes im Hinblick auf die Aneignungs-, Nutzungs- ebenso wie die Herstellungsprozesse zu analysieren.

Als theoretischer Rahmen für diese Vorgehensweise wird entsprechend von einem relationalen und mehrdimensionalen Raummodell ausgegangen (siehe Abb. 1.1.2) (vgl. Löw 2001, Sturm 2000, Läßle 1992, Witthöft 2010).

Diese Konzeption erlaubt es, physische räumliche Strukturen, ‚das Gebaute‘ als mit ‚dem Sozialen‘ verwoben aufzufassen: Raum umfasst demnach die Dimensionen des Materialen, des sozialen Handelns, des Symbolisch-Kulturellen sowie der Regulation. Unter Einbeziehung der Prozessdimensionen Zeit und Entscheidungsgewalt lässt sich Raum als relational, im Handeln hergestellt und veränderbar konzeptualisieren (siehe hierzu insbes. Ruhne 2003, Löw 2001, Sturm 2000).

Mit anderen Worten wird es möglich, die materialen Dimensionen des Raumes, also Objekte und Artefakte, ebenso wie Menschen zusammen mit den Formen der Raumnutzung und -gestaltung zu analysieren. Menschen sind zwar gegenüber baulichen Objekten hochdynamisch und flexibel, beeinflussen aber auch durch ihre zeitweilige Anwesenheit die materialen Strukturen. Die Analyse bezieht sich auf Aneignungsprozesse, Zwecksetzungen sowie soziales Verhalten von Individuen und Gruppen sowie auf die Modi der Regulation und der Institutionalisierungen.

1.1 Spannungsfeld



1.2 Raummodell (Witthöft 2010, 68)

## 1.1 Freiraum als Prozess

Der Freiraum als primärer Arbeitsgegenstand der Landschaftsarchitektur – und des gegenständlichen Forschungsprojekts – ist aus seiner Grundkonstitution als relational und prozessorientiert zu verstehen.

Dieses Verständnis leitet sich in der konkreten Perspektive von freiWert zum Einen durch den Fokus auf den Herstellungsprozess von Freiräumen her. Dieser pragmatische und betriebswirtschaftlich geprägte Blick operiert mit Ausgangsstoffen und Endprodukten, mit Produktionsprozessen, Effizienzsteigerungen und Optimierungsmaßnahmen. Die Freiraumherstellung wird darin als Geschäftsfeld begriffen, das – wie andere Geschäftsfelder auch – einer professionellen Bearbeitung in Hinblick auf Managementaufgaben wie auch fachlicher Fundiertheit bedarf. Im Zusammenspiel von Planung, Projektmanagement und Qualitätskontrolle können wesentliche Faktoren

des Herstellungsprozesses gesteuert werden. Dieses Verhältnis gilt nicht nur für die Phase der Projektentwicklung und –planung, sondern auch für die Bauphase, in der die zusätzlichen AkteurInnen des Bauleiters und der Baufirmen dazukommen. Es entsteht im Herstellungsprozess ein System unterschiedlicher AkteurInnen, die sich aufeinander beziehen. In diesem Sinne ist ein Zugang von freiWert als Planungs- und Bauprozessmanagement zu klassifizieren, in dem das Geschäftsfeld der Freiraumherstellung im Fokus der Aufmerksamkeit liegt.

Aus spezifisch landschaftsarchitektonischer Sicht ist zum Anderen dem Freiraum die Prozesshaftigkeit eingeschrieben, in dem er – gleich der Landschaft und im Unterschied zu Gebäuden – mit den natürlichen Wirkkräften arbeitet und in ihnen ausgesetzt ist. Das Diktum von „Ökologie als Prozess“ (Halprin zit. in: Howett 1987: 116) kann auf den Freiraum in Neubauprojekten umgelegt werden, da die Integration der prozessualen Dimen-

sionen von Wasser, Wachstum, Erde und Licht in eine landschaftsarchitektonische Planung unumgänglich ist. Der Faktor Zeit in seinen unterschiedlichen Dimensionen ist im Freiraum über den Basisbaustoff der Landschaftsarchitektur – die Pflanze – in jedem Projekt präsent. Das Werden und Vergehen, die Entwicklung von Bäumen, Gehölzen und Staudenpflanzungen über Jahre und Jahrzehnte und vor allem das Bewusstsein, dass ein Endzustand nicht erreicht werden kann, prägen den Charakter des Freiraums und landschaftsarchitektonische Planungszugänge. Dabei greift allerdings die Vorstellung des Sich-Überlassens zu kurz: Landschaftsarchitektur als Feld kultureller Produktion arbeitet zwar mit natürlichen Prozessen, unterwirft sich ihnen aber nicht, sondern antizipiert mögliche Entwicklungen, steuert und formt diese Prozesse im Sinne einer kulturellen Idee. Der Freiraum als Kulturlandschaft braucht den bewussten menschlichen Eingriff, um seine Potenziale entfalten zu können. Als Produkt, das sich eigengesetzlich weiterentwickelt, benötigt es die Konzeption von Phasen, Zwischenzuständen und Entwicklungen, womit die engere betriebswirtschaftliche Vorstellung eines fertigen Endprodukts konterkariert und eine konzeptive Herausforderung an die Bearbeitung- und Finanzierungsstruktur von Freiräumen gestellt wird.

Die dritte Dimension freiräumlicher Prozesshaftigkeit integriert die Interaktion von sozialer Nutzung und materieller Gestaltung. Planerisches Handeln arbeitet immer mit zukünftigen Situationen, es werden auf Basis des Bekannten zukünftige Bedürfnisse und Interessen projiziert, um eine Leitlinie zu erhalten, wie die Zukunft aussehen soll. Modelle der Partizipation und Mitbestimmung helfen dabei, soziale Bedürfnisse späterer NutzerInnen zu konkretisieren. Freiräumliche Konzeptionen müssen die gegenwärtigen und absehbaren Ansprüche integrieren und berücksichtigen, allerdings

stellt das Unbekannte und das Unplanbare eine wesentliche Herausforderung dar. Während in der Fachkenntnis über Pflanzenbedürfnisse ein Großteil der Entwicklungsfaktoren abgeschätzt werden kann, ist die Abschätzung von sozialen Prozessen ungleich komplexer und von einer Vielzahl von Unwägbarkeiten bestimmt. Der Anspruch an materielle Gestaltung aus dieser Perspektive ist daher, Möglichkeitsräume zu schaffen. Die Begriffe von Aneignbarkeit und Adaptierbarkeit stellen dabei eine wesentliche Orientierung dar. Auch in dieser Dimension ist die Prozesshaftigkeit des Freiraums in ein bestehendes System aus Verwaltungs- und Finanzierungsstruktur zu integrieren. Die wenigsten Veränderungen passieren von selbst, sondern benötigen vorerst eine räumlich-materielle Ausgangsbasis und in der Konkretisierung fachliche und organisatorische Begleitung.

## **1.2 Freiräume in Wohnhausanlagen als Orte der Vergemeinschaftung**

Unter den Rahmenbedingungen der gegenwärtig vorhandenen wirtschaftlichen Ungleichwertigkeit der unterschiedlichen Nutzungen, lassen sich mit Grün- gegenüber Wohnbau- und Gewerbeflächen keine unmittelbaren Gelderträge erwirtschaften. Entsprechend erscheint der Wert des städtischen und wohnungsnahen Grüns gegenwärtig vor allem als Kostenfaktor. Die pekuniär schwer messbaren sozio-kulturellen und nutzungsorientierten Wertigkeiten des Grüns lassen sich in den marktwirtschaftlichen Modi der Berechnung und Bewirtschaftung von Freiräumen nicht bzw. nur bedingt in die Kosten-Rendite-Ermittlung einrechnen. „Nutzen und Erträge von ‚Grün‘ zeigen sich nicht direkt im Finanz- und Haushaltsbudget. In der Rechnungslegung von Kommunen [...] oder im Immobiliensek-



tor erscheinen nur die Kosten für Pflege und Unterhaltung“ (Neumann 2010, 83).

Objektbezogene Freiräume werden in den raumbezogenen Wissenschaften und den planenden Professionen als wichtiger Standortfaktor resp. Qualität gesehen: Büsche, Bäume, ein Garten, Spielplätze, eine Wiese zum Liegen, Mobiliar oder andere Elemente des Freiraumes haben einen Wert – dies ist wohl kaum strittig. Die Schwierigkeit ist aber, dass dieser Wert nicht ein einzelner Wert, sondern sehr facettenreich und vieldimensional ist.

In den Praktiken der Erstellung, der Verwertung und Pflege sowie in den Praktiken der (späteren) NutzerInnen des objektbezogenen Freiraumes sind der Wert und die Inwertsetzungsprozesse sehr unterschiedlich. Mit anderen Worten: Planungsfachleute wollen einen ‚guten‘ Entwurf produzieren, und antizipieren die Ergebnisse entlang aller Regeln der Profession; die Wohnbauträgerinnen und -entwicklungsgesellschaften haben vor allem das Interesse der guten Vermietbarkeit – der Freiraum muss für die antizipierten, zukünftigen BewohnerInnen attraktiv sein, und darüber hinaus sollte er kostengünstig in der Pflege und Erhaltung sein; am offensichtlichsten – und dies lässt sich deutlich an den in nahezu jedem Wohnungsbau auftretenden Nutzungs- und Alltagskonflikten ablesen – sind die unterschiedlichen Werte und Interessen der BewohnerInnen. Gehen wir nach den empirisch bekannten Wünschen von BewohnerInnen soll der objektbezogene Freiraum immer gepflegt zum Schauen und zum Spielen, ein Ort der Ruhe und für fröhliches Zusammensein, für kleine Kinder und für die abgearbeiteten Erwachsenen zugleich sein – diese Liste der widersprüchlichen Werte ließe sich sicherlich noch weiter ausführen. Die Schwierigkeit ist also, dass objektbezogene Freiräume sehr unterschiedlichen und teilweise sehr widersprüchlichen Inwertsetzungsprozessen sowie Herstellungs- und

(Be-)Handlungslogiken unterliegen – und trotzdem sollen sie im Vorweg so geplant werden, dass alle diese Interessengruppen glücklich mit dem Freiraum sind.

Die Vorstellungen von Freiräumen sind gegenwärtig noch immer deutlich von einer Hierarchisierung der Teilräume geprägt. Unterschieden werden private, wie die Wohnung, halböffentliche, wie Stiegenhaus, Gemeinschaftsräume und wohnungsnaher Freiräume, sowie öffentliche Räume (vgl. Bahrtdt 1998/1961).

Das Ziel dieses Forschungsprojektes ist demnach auch, den Dimensionen öffentlicher und privater Verflechtungen ‚auf die Spur‘ zu kommen.

Idealtypisch sind öffentlich nutzbare Räumen von fünf Prinzipien gekennzeichnet, die die oben genannten Funktionen bedingen respektive ermöglichen:

- Gleich verteilte Ressourcen,
- prinzipielle Erreichbarkeit,
- keine soziale Ausgrenzung,
- ästhetische Qualität und
- nachhaltige Umweltentwicklung (vgl. Marcuse 2003, 2-4).

Aus raumsoziologischer Perspektive haben öffentliche Räume neben den eben genannten Funktionen zudem Funktionen als

- Ort für organisierte wie unorganisierte und spontane Kommunikation sowie
- Funktionen der symbolischen Bedeutungen.

Sie können grundsätzlich als Orte der Sozialität bezeichnet werden; das heißt im weitesten, die Ort an denen die Fähigkeit Einzelner mit anderen in soziale Beziehungen zu treten und Gemeinsamkeiten wie auch Unterschiedlichkeiten zu erkennen und ggf. zu ‚erstreiten‘, lebt werden kann. Öffentliche Räume haben demnach grundlegend die Funktion als Orte gesellschaftlicher Begegnung.

Als private Räume hingegen werden gemeinhin diejenigen aufgefasst, die aus der öffentlichen Sphäre „ausgespart“ (Bahrtdt

1998, 99) werden (sollen), vor allem intime Lebensbereiche. „Privacy is the right to be left alone“ (Warren, Brandeis, 1880:80)

Die Typen weisen jeweils unterschiedliche Zugangsbeschränkungen und Aufenthaltsmöglichkeiten auf. Der Grad der Öffentlichkeit eines Freiraumes, sei er exklusiv privat nutzbar oder einer größeren Öffentlichkeit zugänglich, kann folglich über die Zugänglichkeitsmöglichkeiten definiert werden. Dies gilt ebenso für Freiräume in Wohnhausanlagen, die für die BewohnerInnen öffentlichen Charakter haben. Ihre Funktion kann als Ort der wohnanlagenbezogenen gemeinschaftlichen Erholung und Begegnung bezeichnet werden (Herlyn 2003, 124), in denen auch gemeinschaftsbezogenen Bewegung und Aufenthalt stattfindet (vgl. Loidl-Reisch 1995). Im Sinne sozial nachhaltiger Nutzungsmöglichkeiten über die eben genannten Funktionen hinausgehend, sollten sie auch Räume zum aktiven Aneignen und Verändern sein (Kose und Licka, 1991, 2).

Es können drei ‚Zugänglichkeitstypen‘ zu Freiräumen in Wohnhausanlagen unterschieden werden:

Zum einen diejenigen, die als private Flächen ausschließlich den jeweiligen MieterInnen (und deren BesucherInnen) zur Verfügung stehen; diejenigen, die exklusiv den BewohnerInnen der Anlage zugänglich sind. Diese weisen eine selektive gemeinschaftliche Form der Öffentlichkeit auf; und zum dritten diejenigen, die in die (stadtteil-) öffentlichen Wege- und Freiräumnetze eingebunden sind, wie bspw. etliche der Städtischen Wohnhausanlagen Wiens aus den 1920er Jahren sowie einzelne Beispiele aktueller Wohnanlagen, wie die der GESIBA in der Rudolf-Virchowstraße. Regelmäßig sind jedoch vornehmlich exklusive, geschlossene respektive abschließbare Freiräume in Wohnhausanlagen. Hier verschneiden sich entsprechend die gemeinschaftlichen und (stadtteil-)öffentlichen Nutzungsformen.

Wie andere öffentliche Räume auch, sind die

für alle zugänglichen wie auch die exklusiv für die BewohnerInnen der jeweiligen Anlage zugänglichen Freiräume von Wohnhausanlagen immer auch „Brennpunkte städtischen Lebens – Orte der [...] Konfrontation unterschiedlicher Schichten, Generationen und Kulturen“ (Asadi 1998, 3). Die exklusiv zugänglichen weisen jedoch die Einschränkung auf, dass die Vielfalt des ‚städtischen Lebens‘ dort aufgrund der Belegung in der jeweiligen Anlage selektiert ist.

Die Sichtweisen beziehungsweise das Verständnis davon, was ein Freiraum einer Wohnhausanlage für wen leisten soll und wer dort welche Tätigkeiten ausführen kann respektive darf, ist nicht nur in der Vergangenheit einen deutlichen Wandel unterworfen gewesen. Das Verständnis ist zudem immer an den konkreten Ort und die Zeit gebunden, und variiert nach den sozialen Gruppen und gesellschaftlichen Rollen, sei es als PlanerIn der Freiräume, als NutzerIn oder in der Funktion als VerwalterIn. Das Verständnis von Freiräumen in Wohnhausanlagen ist folglich in planungssoziologischer Diktion sowohl an die jeweilige Gesellschaft als auch an die jeweilige Gemeinschaft vor Ort sowie die rollengebundenen Aufgaben resp. Interessenlagen auch der mittelbaren AkteurInnen gebunden.

In den öffentlichen und auch in den Freiräumen von Wohnhausanlagen bilden sich immer die vielfältigen, teilweise widersprüchlichen gesellschaftlichen Präferenzen, die gegenwärtig zunehmend unterschiedlicher werden. Diese zunehmend individuellen und gruppenbezogenen Präferenzen, die sozialen Statuskonstruktionen spiegeln die bestehenden Machtverhältnisse sowie die unterschiedlichen Formen sozialen Kapitals der Individuen wider. In diesem Zusammenhang ist es folglich relevant, sich zu vergegenwärtigen, dass der Zugang und die Möglichkeiten zur Aneignung solcher Räume niemals wirklich ‚für alle‘ frei und gleichberechtigt war, und dies auch gegenwärtig

nicht sein kann (vgl. Bourdieu 1991, Wilson 1991, Haase 2003, Frank 2003).

Wie auch für andere Typen öffentlicher Räume gilt für Freiräume von Wohnhausanlagen, dass an sie besondere Erwartungen herangetragen werden. Im Rahmen der Erfüllung der oben genannten Funktionen, sollen sie zugleich Orte der (idealer Weise konfliktfreien) ‚privaten‘ Selbstverwirklichung der BewohnerInnen und der sozialen Kontrolle sein, sie sollen als Rückzugsorte und als Orte der Ruhe und Erholung dienen, und zugleich ein offener Ort gemeinschaftlichen Miteinanders sein, in dem sich ‚alle‘ treffen und miteinander kommunizieren (können).

Diese Funktionen und die eben genannten, grundlegend widersprüchlichen Erwartungen können gerade vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Modernisierung zunehmend schwieriger an einem Ort allein eingelöst werden. Zudem spiegeln sich auch in den Freiräumen von Wohnhausanlagen – wie oben skizziert – ausschnitthaft die Ausdifferenzierung von Lebensstilen sowie gesellschaftliche Segregations- und Konzentrationsmuster sozialer Gruppen wider. Im Zuge dessen werden auch die Aneignungs- und Nutzungsformen sowie die Aktionsräume der unterschiedlichen BewohnerInnen vielfältiger und komplexer.

Nicht zuletzt ist zu bedenken, dass unterschiedliche soziale Gruppen in unterschiedlicher Weise auf die Nutzung der Freiräume von Wohnhausanlagen angewiesen sind (siehe bspw. Breiffuss et al., 2006; Mandanipour, 2005): Offensichtlich ist dies beispielsweise im Hinblick auf die Freiraumnutzungsformen Jugendlicher und Älterer, die einerseits eher raumgreifende Aktionsmuster, andererseits häufiger ‚ruhigere‘ Aktionsmuster aufweisen. Aber auch aufgrund geringerer Einkommensspielräume und damit geringeren ‚Ausweichmöglichkeiten‘ und/ oder unterschiedlicher Haushaltsgrößen und eine dichtere Belegung der Wohnung und in Folge die höhere Dringlichkeit,

sich in die Freiräume zurückziehen zu können, kann die Bedeutung der Freiräume von Wohnhausanlagen für Personen mit geringeren ökonomischen Ressourcen höher sein.

Folglich erschweren es die sich verschärfenden sozialen Hierarchisierungen, die geringer werdenden Bindungskräfte gesellschaftlicher Kohäsion und die vielfältiger werdenden Nutzungsanforderungen durch die Ausdifferenzierung der Lebensstile der (jetzigen und zukünftigen) BewohnerInnen zunehmend, eine ideale Nutzung für alle auch im Typus der gemeinschaftlichen Freiräume zu realisieren; dies gilt auch im objektbezogenen Rahmen.

Vor diesem Hintergrund zielt unser Projekt darauf ab, die qualitätssteigernden Beiträge des Freiraumes in Bauvorhaben in einer multidisziplinären Perspektive zu erkunden, und eine Anleitung für ein strategisches objektbezogenes Freiraummanagementkonzept herauszuarbeiten, mit welchem die je nach AkteurInnenperspektiven und -interesse unterschiedlichen erforderlichen qualitätssteigernden Beiträge bereits im Planungs- und Herstellungsprozess integriert werden können.

### 1.3 Freiraumkategorien im Wohnumfeld

Der Raum wird noch 1972 laut Gröning und Nohl (1972, 109) als „Hülle für das soziale Handeln und Erleben verstanden.“ 1983 konstatiert Fester, dass Freiräume stärker vom Verhalten als eigentumsrechtlich bestimmt sind. In privat nutzbaren Freiräumen finden sich andere Verhaltensmuster als in allgemein zugänglichen Freiräumen. (Fester et al., 1983, 65). Folgende Kennzeichen von sozial beeinflussten Räumen sind für die Nutzbarkeit der Freiräume von wesentlicher Bedeutung:

- Regelungen des Zugangs

- Regelungen der Nähe- und Distanzbeziehungen durch Zuordnungen, Grenzen und Übergänge, sowie
- Regelungen der Verfügung und Kontrolle über Freiräume.

Als die drei wichtigsten Raumtypen listen sie den öffentlich Raum, den gemeinschaftlichen Freiraum und die privaten Freiflächen, die sich über ihre unterschiedliche Zugänglichkeit, Verfügungsmöglichkeiten, sowie Verhaltensregeln voneinander differenzieren (vgl. Fester et al., 1983, 65). Über die Zugänglichkeit lassen sich die Freiräume folgendermaßen charakterisieren: Der private Freiraum bleibt den Haushaltsmitgliedern und eingeladenen Gästen vorbehalten, der gemeinschaftliche Freiraum ist von den AnwohnerInnen einer Wohnhausanlage nutzbar und der öffentliche Raum ist idealtypisch frei von Zugangsbeschränkungen (vgl. Spitthöver et al., 2002, 12). Jedoch sagt der Zugang alleine noch nicht alles über die Nutzungsmöglichkeit im Freiraum aus, denn „nicht jeder, der Zugang zu einem Raum hat, ist auch immer verfügungsberechtigt: jedermann kann im öffentlichen Park spazieren gehen, sich sonnen etc., wenn aber jemand dort Gemüse anbauen will, wird es Probleme geben...“ (Sutter-Schurr, 2003, 16). So bietet etwa nur der privat nutzbare Freiraum die (fast) uneingeschränkte Verfügungsmöglichkeit, die im gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum schon deutlich verringert ist (vgl. ebenda; Spitthöver et al., 2002, 12).

Neben den privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräumen, werden Übergangsräume in der Kategorisierung ergänzt. Diese stellen ein Vermittlungsglied zwischen zwei unterschiedlichen Freiraumtypen dar und sind beispielsweise Eingangsbereiche und Vorgärten (vgl. Fester et al., 1983, 65 f).

### 1.3.1 Wohnumfeld

Das Wohnumfeld wird demnach in:

- privat nutzbare,

- gemeinschaftliche nutzbare und
- öffentlich nutzbare Freiräume eingeteilt (vgl. Spitthöver et al., 2002, 12, Sutter-Schurr, 2008, 58, Drum et al., 1988, 2.2; Fester et al., 1983, 65). Die Fachleute sind sich einig, dass jeder dieser drei Typen im Wohnumfeld seine Bedeutung hat und demnach auf keinen dieser drei verzichtet werden sollte (vgl. Sutter-Schurr, 2008, 267). So merken auch Drum et al., in Bezug auf die räumliche Zonierung des Wohnumfeldes, an: „Ähnlich einer Schale oder zweiten Haut um das Haus werden dadurch differenziert verfügbare Sphären geschaffen.“ Diese ermöglichen es „sich wahlweise in den privaten Bereich zurückzuziehen oder aber von dort bewußt den Kontakt mit anderen zu suchen und sich in die Öffentlichkeit hinaus zu begeben.“ (Drum et al., 1988, 2.2). Auch Selle weist auf die besonders guten nachbarschaftlichen Beziehungen hin, die er in Freiräumen von Wohnhausanlagen vorgefunden hat, die sowohl privat, als auch gemeinschaftlich nutzbare Freiräume beinhalten. Denn hier wird einerseits der privaten Rückzug und andererseits Raum für zufällige oder geplante soziale Kontakte ermöglicht (vgl. Selle, 1993, 156 f).

Das gesamte Wohnumfeld, also auch die öffentlich nutzbaren Freiräume, die einen Bauplatz umgeben, in die Untersuchung miteinzubeziehen, würde den Untersuchungsrahmen dieser Arbeit sprengen. Deshalb wird sich diese Forschungsarbeit auf die Definition von Qualitätskriterien von privat und gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen beschränken. Denn unabhängig von der Umgebung der Wohnhausanlage müssen auf einem Bauplatz grundlegenden Bedingungen und bauliche Konsequenzen erfüllt werden, um qualitätsvolles Wohnen zu gewährleisten. Dahingehend werden die öffentlich nutzbaren Freiräume lediglich, wenn sie am untersuchten Bauplatz eine Rolle spielen, gestreift. Das können z.B. öffentliche Durchgänge oder Grünzüge sein,

die durch Wohnhausanlagen führen.

Neben den drei Hauptkategorien, denen unterschiedliche Freiräume und Funktionen zugeordnet sind, werden Übergangsräume als essentielle Bestandteile einer Wohnhausanlage näher beleuchtet. Im folgenden wird ein Überblick über die einzelnen Idealtypen der unterschiedlichen Freiräume eines Wohnumfeldes gegeben.

### **Privat nutzbare Freiräume**

Sie liegen in unmittelbarer Wohnungsnähe und sind nur von bestimmten Personen und -gruppen, wie den Haushaltsmitgliedern der Wohnung und ihren Gästen zugänglich. Die zugehörigen Freiraumtypen sind:

- Freisitze wie Balkone, Loggien
- Dachterrassen
- Wintergärten
- Terrassengärten
- MieterInnengärten

(vgl. z.B. Ruland, 2002, 108, 125; Seyfang, 1980, 78; Fester et al., 1983, 65, 79 ff; Spithöver et al., 2002, 12).

### **Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume**

Damit sind Freiräume gemeint, die den BewohnerInnen einer Wohnhausanlage zugeordnet. Sie sind meist vom öffentlichen Freiraum abgegrenzt und nur den unmittelbaren BewohnerInnen zugänglich. Folgende Freiräume zählen dazu:

- Gemeinschaftsflächen
- Aufenthaltsbereiche
- Dachterrassen
- Kinderspielbereiche
- Jugendtreffpunkte
- Wege
- Plätze
- Pragmatische Einrichtungen, wie Müllstandorte, Fahrradstellplätze, Wäscheleinen, Parkplätze, Erschließungsbereiche für Feuerwehr, etc.
- Abstandsflächen

(vgl. z.B. Ruland 2002, 129, 136; Breitfuß und Klausberger, 1999, 77; Spithöver et al.,

2002, 12).

### **Öffentlich nutzbare Freiräume**

Diese Freiräume sind prinzipiell jeder Person zugänglich. Im Geschosswohnungsbau zählen dazu Freiräume, die an Wohnhausanlagen grenzen und eine Verbindung mit dem öffentlichen Raum herstellen:

- Wege
- Straßen
- angrenzende Stadtplätze
- Öffentliche Grünzüge, die durch Siedlungen führen
- Öffentliche Wege durch Wohnanlagen
- Hauseingangsbereiche, wenn Eingang von Gehsteig aus erreicht wird

(vgl. Spithöver et al., 2002, 12).

### **Übergangsräume**

Diesen Freiräumen wird die bedeutende Aufgabe der Vermittlung zwischen zwei ungleichen Raumcharakteren zugeschrieben. Die Bedeutung von Hauseingangsbereichen als Schwelle zwischen Innen und Außen, zwischen Wohnungszugang und Öffentlichkeit, deutet auf die Wichtigkeit, die diesem Ort für Begegnungen und Kommunikation unter den BewohnerInnen zugeschrieben wird, hin. Hier bzw. in der Nähe finden sich die pragmatische Einrichtungen wie Mülltonnen, Fahrradständer, Kinderwagenabstellplätze etc., die zu haushaltsbezogenen Tätigkeiten und deren Verknüpfung mit kommunikativen Aktivitäten mit Nachbarn, Freunden, sowie Kinder anregen. Der Eingangsbereich sollte ausreichend groß sein. Aber auch der repräsentativen Gestaltung der Hauseingangsbereichs sollte Rechnung getragen werden. Folgende Freiraumtypen zählen dazu:

- Laubengänge, Treppenhäuser
- Hauseingangsbereiche
- Vorzonen, Vorgärten

(vgl. z.B. Ruland 2002, 132; Seyfang, 1980, 218; Fester et al., 1983; 66, Seggern, 1982, 59).

### **1.3.2 Bedingungen für die Nutzung von Freiräumen in Wohnhausanlagen**

Die Nutzung und damit die soziale Gebrauchsfähigkeit von Freiräumen in Wohnhausanlagen ist an unterschiedliche Bedingungen geknüpft. Ohne diese Bedingungen können die BewohnerInnen ihr Verhalten nicht dem jeweiligen sozialen Freiraumkategorien anpassen und es findet keine entsprechende Nutzung statt. Diese Bedingungen beziehen sich auf unterschiedliche Aspekte, wie die schon erwähnte Zugänglichkeit der Freiräume, ihre Erreichbarkeit, die Ablesbarkeit des sozialen Raumcharakters, als auch der verschiedenen Nutzungsbereiche die ihm zugeordnet sind, sowie die Einsehbarkeit und soziale Kontrolle der Freiräume. Die Erfüllung dieser Bedingungen ist wiederum an eine baulich-räumliche Organisation geknüpft, die unterstützend auf die Freiraumkategorien wirkt. Diese beziehen sich auf die Baustruktur bzw. Gebäudestellung, die Größe und Proportionen der Freiräume, ihre Lage und Zuordnung zu den Gebäuden und zueinander, ihre Grenzen, die ihnen inwohnende Ausstattung, als auch die Pflege der Freiräume in Wohnhausanlagen (vgl. Sutter-Schurr, 2008, 64). Diese Bedingungen und die Organisation von Freiräumen werden hier anhand der vorhandenen Literatur eingeführt.

#### **Zugänglichkeit**

Die Zugänglichkeit ist aufgrund ihrer Bedeutung für die soziale Kontrollierbarkeit eine wichtige Bedingung für die Nutzbarkeit.

#### **Erreichbarkeit**

Dieser maßgebliche Faktor für die Nutzung von Freiräumen in Wohnhausanlagen, trifft auf alle Freiraumtypen gleichermaßen zu, jedoch mit unterschiedlichen Toleranzschwellen. Die Häufigkeit der Nutzung korreliert stark mit der räumlichen Nähe und somit Erreichbarkeit der Freiräume. Das bedeutet, je näher die Freiräume bei den

Wohnungen liegen und je besser ihre Erreichbarkeit ist, desto höher ist potentiell ihre Nutzungsintensität (vgl. Sutter-Schurr, 2008, 64).

#### **Einsehbarkeit und soziale Kontrolle**

Das Maß an Einsehbarkeit und sozialer Kontrolle, das ein Freiraum ohne Nutzungseinbußen verträgt, hängt von seinem sozialen Charakter ab. Privat nutzbare Freiräume benötigen den höchsten Schutz, damit sich Intimität und Privatsphäre ungestört entfalten können. Im Gegenteil dazu steht der Öffentliche Raum, der durch Übersichtlichkeit und Offenheit bei den NutzerInnen Wohlempfinden auslösen kann. Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume liegen in der Mitte dieser beiden Extreme. Sie benötigen einerseits Schutz und Diskretion von außen, andererseits aber auch Übersichtlichkeit innerhalb der Anlage und ein richtiges Maß an sozialer Kontrolle, um ein Gemeinschaftsleben entwickeln zu können (vgl. Sutter-Schurr, 2008, 65).

#### **Ablesbarkeit und klare Grenzen**

Die ExpertInnen sind sich einig darüber, dass Freiräume klar formulierte Grenzen, sowie die Möglichkeit der Ablesbarkeit der sozial möglichen Nutzungen benötigen, um eine konfliktfreie und verhaltensangemessene Benutzung zu ermöglichen (vgl. Fester et al., 1983, 65; Breitfuß und Klausberger, 1999, 129; Spitthöver et al., 2002, 12, 111 f.). So schreiben Fester et al. (1983, 65): „Wo die Menschen den sozialen Raumcharakter nicht dechiffrieren können, sei es weil sie aus anderen kulturellen Zusammenhängen kommen, oder sei es, weil die räumliche Situation selbst unklar ist, da breitet sich Verhaltensunsicherheit aus oder es entstehen unnötige Konflikte durch ungewollte Regelverletzungen.“ Spitthöver hebt die bedeutende Funktion der Grenzen für die Nutzbarkeit der Freiräume hervor: „Gut funktionierende Beispiele, was die Akzep-

tanz und Nutzung der Freiflächen im Geschosswohnungsbau angeht, ... zeichnen sich durch eine klar erkennbare Gliederung und eine gut überlegte Abfolge der Freiflächen aus. Die Freiräume mit verschiedenen sozialen Raumcharakteren (öffentlich, gemeinschaftlich, privat) sind klar voneinander abgegrenzt und über Grenzen oder auch nur Grenzandeutungen gut lesbar“ (Spitthöver, 2004, 44).

Grenzen ermöglichen soziale Distanz trotz räumlicher Nähe. Eine der stärksten Grenzen bildet hier das Gebäude selbst. Aber auch andere Grenzen können zwischen unterschiedlichen Raumcharakteren vermitteln bzw. soziale Distanz schaffen. Soziale Distanz ermöglicht oft erst das dichte Leben in der Stadt: „Menschen die auf der Wiese eines Parks lagern, halten auf Abstand voneinander - wenn auch in sehr variablem Maße. Schon ein Gebüsch oder ähnliches genügt, daß sie wesentlich dichter aneinanderrücken können, ohne sich zu stören, also bei Aufrechterhaltung der sozialen Distanz“ (Fester et al., 1983, 67).

### **1.3.3 Baulich-räumliche Organisation von Freiräumen in Wohnhausanlagen**

Um die zuvor genannten Bedingungen zu erfüllen, sind folgende baulich-räumliche Voraussetzungen erforderlich:

#### **Baustruktur und Gebäudestellung**

Die städtebauliche Anordnung von Gebäuden ist ausschlaggebend für die Bildung von Freiräumen. Das haben schon Fester et al. 1983 in ihrer Studie dokumentiert: „Diese können ein beliebiges ‚Abfallprodukt‘ der Gebäude-Anordnung sein – dann werden diffuse Räume vorherrschen – oder sie können soziale Raumcharaktere kenntlich machen“ (Fester et al., 1983, 67). Die Anforderung, der Freiraum soll nicht Restfläche oder Zwischenraum der Gebäude sein, sondern eigene räumliche Qualitäten aufweisen, ist mittlerweile kein Novum mehr. Dafür ist vor

allem die Gebäudeanordnung wesentlich, denn „die Stellung der Baukörper zueinander und deren Erschließung ist nicht nur für die Raumbildung eines Platzes, einer Straße oder eines Garten- und Hofraumes wichtig, sondern bestimmt ganz entscheidend, wie die Bewohner ihr Wohnumfeld erleben“ (Bayerisches Staatsministerium des Innern, 1994, 14).

Die Baustruktur hat demnach eine hohe Bedeutung für das gemeinschaftliche Leben in einer Siedlung. Gerade als Grenzbildung zum öffentlichen Raum, hat sie eine wesentliche Wirkung auf die Bildung von nachbarschaftlichem Leben. So spricht sich eine Mehrheit der Fachleute für die Blockrandbebauung als das ideale Siedlungsmodell aus, da sie ein eindeutiges ‚vorne‘, d.h. ein der Öffentlichkeit zugewandten Bereich und ein ‚hinten‘, der Gemeinschaft und Privatsphäre gewidmeten Bereich, aufweist (vgl. Fester et al., 1983, 68; Spitthöver, 2002, 13; Selle et al., 1993, 35 ff). Dahingehend schreiben Fester et al.: „Die Vorder- und Rückseiten der Gebäude müssen sich jeweils einander zukehren, damit nicht die Vorderseite des einen die Rückseite des anderen ist. Die Differenzierung der städtischen Räume in allgemein zugängliche vorn und geschützte private bzw. gemeinschaftliche Bereiche hinten bedingt also die sog. gespiegelte Anordnung, wie sie uns von der Blockbebauung her geläufig ist.“ Denn „nur die gespiegelte Anordnung kennt rückwärtige Bereiche“ (Fester et al., 1983, 68).

#### **Lage und Zuordnung**

Die Lage und Zuordnung der Freiräume zueinander, als auch zu den Gebäuden, bestimmt wesentlich die Gebrauchsfähigkeit der Freiräume in Wohnhausanlagen. Über sie werden wichtige Bedingungen, wie ihre Erreichbarkeit, Einsehbarkeit, oder die Zugänglichkeit von außen etc. bestimmt. Die Lage und Zuordnung kann somit förderlich oder begrenzend auf die Nutzung der Frei-

räume einwirken (vgl. Lacina, 1998, 22). So findet z.B. in privat nutzbaren Terrassengärten, die direkt an die Wohnung angrenzen, eine höhere Nutzungsintensität statt, als in entfernt liegenden MieterInnengärten (vgl. Spitthöver, 1994, 82 ff.). Zusätzlich sei auf die Unverträglichkeit von öffentlich und privat nutzbaren Freiräumen hingewiesen. Von Seggern konnte in ihrer Untersuchung bei öffentlichen Wegen, die direkt an privat nutzbaren Gärten vorbeiführen, eine Einschränkung der Nutzung auf beiden Seiten beobachten (vgl. Seggern, 1982, 56). Zwar besteht die Möglichkeit sich mit Sichtschutz in Form einer dichten Hecke gegen die störenden Blicke zu schützen, doch vermag dies nicht immer die Lösung des Problems sein (vgl. ebenda). Deswegen ist eine durchdachte Zuordnung der verschiedenen Freiraumtypen essentiell für die Qualität der Freiräume in Wohnhausanlagen. Fester et al. betonen hierbei wieder die ‚richtige‘ Zuordnung von einem geschützten Siedlungsinneren, und einem öffentlichen ‚vorne‘, was sie als „die zwei Grundtypen des städtischen Raums“ betrachten (Fester et al., 1983, 68).

### **Flächengröße und Proportion**

Die Größe der Freiräume ist ebenso für ihre Nutzbarkeit bedeutend. Für Breitfuß und Klausberger (1999) ist eine ‚ausreichende Dimensionierung‘ der Freiräume in Wohnhausanlagen ein maßgeblicher Qualitätsfaktor. Dies hängt ihrer Meinung nach von zwei Faktoren ab: Einerseits spielen wirtschaftliche Interessen eine Rolle, die von ökologischen und raumplanerischen Überlegungen zur möglichst flächensparenden Vorgehensweise gestützt werden. Andererseits steht dem die Frage gegenüber, wieviel Fläche der Mensch zum Wohnen benötigt. Diese drücken sich in einer zulässigen Geschossflächendichte (GFZ), als auch in der Grundflächen Zahl (GRZ) für einen Bauplatz aus. Ihrer Meinung nach kann in größeren Wohnhausanlagen zwar ein erhöhtes

Freiraumangebot geboten werden, es entstehen aber aufgrund der Größe auch vermehrt Konflikte. Ebenso bestehe nach Breitfuß ein direkter Zusammenhang zwischen Wohndichte und Gesundheit. Eine Verdichtung hat unter anderem auch durch eine höhere Bebauung negative Auswirkungen auf die Freiraumnutzung. Die Gebäudehöhe bestimmt stark das Proportionsempfinden im Freiraum, das von beengend bis weitläufig reichen kann. Außerdem ist mit der erhöhten Einsehbarkeit der Freiräume von den oberen Geschossen auch eine Intensivierung der soziale Kontrolle verbunden. Sie folgern dementsprechend: „Gegenüber der berechtigten Forderung nach Verdichtung aus ökologischen Gründen und den ökonomischen Interessen stehen also negative Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden, wenn ein gewisses Maß überschritten wird. Die Diskussion über dieses ‚Maß‘ haben noch zu wenig konkrete Ergebnisse gebracht.“ (Breitfuß und Klausberger, 1999, 141).

ExpertInnen beurteilen die notwendige Größe von Freiflächen am Grundstück meist mit der Geschossflächenzahl (GFZ). Sie wird als ein gängiger Parameter zum Ausdruck der Wohndichte verwendet, wobei die noch erträgliche Dichte zu Kontroversen in der Diskussion führt. Denn diese reichen von 0,7 bis weit über 1 oder 2. Jedoch wird hier nicht bedacht, dass die GFZ nichts über die Quantität der Freiräume aussagt. Denn eine GFZ gibt nur das Verhältnis von Wohnfläche (Bruttogeschossfläche) zur Grundstücksgröße wieder. Die Freiflächengröße wird dabei nicht deutlich. Die GFZ stellt somit nur einen Parameter in der Frage nach der notwendigen Größe von Freiräumen dar. Einen zweiten wichtigen Parameter bildet die Grundflächenzahl (GRZ). Sie gibt das Verhältnis zwischen verbauter und freier Fläche wieder. Dieser Bebauungsgrad gibt somit Einblick in die Dichte der verbauten Fläche. Jedoch ist die GRZ alleine auch nicht an-



wendbar, da sie eben nur wenig über die Wohndichte aussagt. Demnach muss eine Kombination dieser beiden Parameter angewandt werden, um auf eine verträgliche Bebauungs- und Wohndichte zu gelangen (vgl. Breitfuß und Klausberger, 1999, 143 f.). Auch Sutter-Schurr spricht sich, unabhängig von der Versorgung der Wohnumgebung mit Grünräumen und Erholungszielen, für eine Mindestgröße von Freiräumen in Wohnhausanlagen aus, wenn diese konfliktfrei benutzbar sein sollen. Jedoch finden sich in der Literatur bis heute keine definierten, angemessenen Größen oder verträglichen GFZ und GRZ für Freiräume in Wohnhausanlagen. Nur aus dem Hinweis heraus, dass durch die hohen Bodenpreise zunehmend auf privat nutzbare Freiräume verzichtet wird, wie Ruland und Spitthöver in ihren Untersuchungen anmerken, lässt sich auf eine oft zu knapp bemessene Größe der Freiräume schließen (vgl. Sutter-Schurr, 2004, 7).

### **Ausstattung**

Ein entsprechendes Nutzungsangebot ist Voraussetzung dafür, dass Nachbarschaft in Freiräumen von Wohnhausanlagen entstehen kann (vgl. Spalink-Sievers, 2004, 20). Ausstattungselemente im Freiraum können somit unterstützend auf dessen Nutzbarkeit wirken. Einige AutorInnen sprechen sich für eine ausreichende Möblierung der Freiräume aus, andere für eine nutzungsoffene Ausgestaltung. So befürworten Fester et al. die Ausstattung mit Sitzgelegenheiten, fordern aber abgesehen davon eine geringe Möblierung, um die Aneignungsmöglichkeit der BewohnerInnen nicht zu gefährden. Sie empfehlen statt dessen die Ausgestaltung mit unspezifischen Ausstattungselementen, die Anknüpfungspunkte für Nutzungen bzw. Aneignung sein können, und so nur Richtlinien für unterschiedliche Nutzungen darstellen (vgl. Fester et al., 1983, 109). In Bezug auf die Ausstattung eines Frei-

raums, wird in der Literatur weiters auf die kommunikationsfördernde Wirkung von so genannten Verflechtungsräumen oder Kristallisationspunkten hingewiesen, die durch die Bündelung von verschiedenen alltäglichen Nutzungen, wie Müllplätze an Wegkreuzungen, etc. entstehen können (vgl. Seggern, 1982, 56, 73; Fester et al., 1983, 109).

### **Pflege**

Auch die Pflege der Freiräume wirkt sich auf ihre Nutzbarkeit aus. Dem Erscheinungsbild der Freiräume wird große Bedeutung zugeschrieben. Für die Zufriedenheit der BewohnerInnen ist die Sauberkeit und Ordnung der Freiräume essenziell (vgl. Spalink-Sievers, 2004, 21). Das trifft wiederum auf die konträre Anforderung, denen Kinderspiel unterworfen ist. Denn hier sind gerade ‚schmutzige‘ und Veränderung bzw. Aneignung zulassende Bereiche wichtig für die Erlebnisfunktion einer Fläche (vgl. Fester et al., 1983, 109).

### **1.3.4 Einflussfaktoren auf Freiräume in Wohnhausanlagen**

Neben der Bedingungen und baulich-räumlichen Konsequenzen gibt es noch eine Reihe anderer Einflussfaktoren auf Freiräume in Wohnhausanlagen:

#### **Flächenwidmungs- und Bebauungspläne**

Als ersten Schritt bilden Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, die von staatlichen Institutionen und Behörden beauftragt werden, die Grundlage für die Art und Weise der Bebauung, die Menge der zu bauenden Wohneinheiten und die gesetzlichen Rahmenbedingungen (vgl. Ruland, 2004, 25). Auch Sutter-Schurr weist in ihrer Studie auf die Relevanz der städtebaulichen Strukturen für die Baustruktur, in Form von Vorgaben und Rahmenbedingungen, hin. Die Grundlage dabei bildet der Grundstücks-

zuschnitt, der Größe und Gestalt der Baufelder bestimmt, sowie dessen Lage. „Mit den städtebaulichen Strukturen werden die Weichen gestellt für die Gebrauchsfähigkeit der Siedlungsfreiräume: Sie haben Einfluss darauf, ob die verschiedenen Freiraumarten der ‚richtigen‘ Seite zugeordnet sind, hier entscheidet sich, wie klar die sozialen Raumcharaktere ausgeprägt werden können, ob der ruhende Verkehr als Störfaktor die Nutzbarkeit der Freiräume einschränkt, ob Nachbarschaften entstehen können oder nicht. Ohne sinnvollen Städtebau bleibt auch die anspruchvollste Freiraumgestaltung nur grüne Garnitur.“ (Sutter-Schurr, 2008, 272). Auch werden hier etwaige Widmungen für z.B. öffentliche Durchgänge festgesetzt, die sich oft als problematisch für das siedlungsinterne Gemeinschaftsleben erweisen. (vgl. Burri, 2004, 17; Sutter-Schurr; 2008, 271). So konstatiert Sutter-Schurr (2008, 271): „Insbesondere der Umgang mit öffentlich und gemeinschaftlich nutzbaren Räumen erweist sich als sehr unzureichend: Lage, Zuordnung, Abgrenzung, Lesbarkeit etc. und im Falle der gemeinschaftlich nutzbaren vor allem die Zugangskontrolle werden oft nicht beachtet, was zu diffusen Freiräumen und uneindeutigen Verhaltenshinweisen führt.“ Ein weiterer Einflussfaktor auf die Freiräume in Wohnhausanlagen bildet die Gebäudehöhe im Verhältnis zur Freiraumgröße. (vgl. Lacina, 1998, 21 f).

### **Lage im Stadtgebiet**

Die Lage der Wohnanlage im Stadtgebiet hat direkte Auswirkungen auf die zugehörigen Freiräume. Die damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten außerhalb einer Wohnhausanlage haben Einfluss auf die Zufriedenheit mit den zugehörigen Freiräumen der Wohnhausanlage (vgl. ebenda, Spitthöver, 1994, 406). „Es ist ein Unterschied, ob es in der Wohnumgebung ein reichhaltiges Angebot an Grün- und Freiräume mit hoher Nutzbarkeit gibt, oder ob die Siedlung direkt

an ein Gewerbegebiet angrenzt, mit geringer Aufenthaltsqualität in der Wohnumgebung“ (Breitfuß und Klausberger, 1999, 49). In den Wohnhausanlagen kann die Tendenz beobachtet werden, dass Nutzungen aufgrund von Flächenknappheit oder Befürchtungen über zu große Lärmbelastung aus den Freiräumen von Wohnhausanlagen in die öffentlich nutzbaren Freiräume ausgelagert werden. Die öffentliche Hand muss hier private Defizite ausgleichen. Besonders trifft dies aktivitätslastige Nutzungsmöglichkeiten für Jugendliche. Um dieser Flächenknappheit am Bauplatz entgegenzuwirken, muss hier bereits bei der Flächenwidmungsplanung, die von der öffentlichen Hand durchgeführt wird, angesetzt werden. Denn ein Freiraum einer Wohnhausanlage stellt den direkten Freiraumbezug dar, an dem sich gemeinschaftliches Leben entwickelt und ist dementsprechend bedeutend für Kinder und Jugendliche. Es ist der Ort, an dem sie ihre Freunde treffen und gemeinsamen Aktivitäten nachgehen können. Neben der Problematik, dass für Jugendliche meist kein Platz in den Freiräumen bleibt, kann es durch knapp bemessene Freiräume zu Übernutzung der Flächen kommen. Als Folge kann dies zu Verdrängung einzelner NutzerInnengruppen und damit zu vielseitigen Konflikten in den Freiräumen führen.

### **Siedlungsgröße**

Die Siedlungsgröße und die damit einhergehende Zahl der BewohnerInnen, hat wesentliche Auswirkungen auf die Bildung einer Gemeinschaft. Dabei spielt die Überschaubarkeit der Anlage eine große Rolle. Denn diese bedingt einerseits die soziale Kontrollierbarkeit und somit das Entstehen einer bekannten Nachbarschaft anstatt Anonymität. Andererseits ist nur durch eine kleine Bewohnerschaft das Aushandeln von Regeln für die Gemeinschaft möglich. „Siedlungsgröße und Gebäudehöhe haben entscheidenden Einfluß auf die Möglichkeit,

seine Nachbarn zu kennen, und damit verbunden, auf den Kontakt unter den Bewohnern“ (Breitfuß und Klausberger, 1999, 165). Ein zweiter Punkt für das Entstehen gemeinschaftlichen Lebens wird, neben der Siedlungsgröße, einer geringe Fluktuation der Bewohnerschaft zugeschrieben (vgl. Selle et al., 1993, 36 ff).

## 1.4 Rahmenbedingungen

### 1.4.1 Regulation

Die Freiraumversorgung und -gestaltung für Neubauprojekte unterliegt in Wien einem Regulatorium, das aus unterschiedlichen Instrumenten besteht und folgende freiraumbezogene Kriterien anwendet.

#### + **Stadtentwicklungsplan 2005 (STEP 05): quantitative Richtwerte als Leitlinie**

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan stellt eine Leitlinie dar und hat dementsprechend keinen verbindlichen Charakter. Neben qualitativen Aussagen in der übergeordneten Planung, führt der STEP 05 für die Bearbeitung des bebauten Stadtgebietes quantitative Richtwerte in  $m^2/EW$  an, die aus dem vorhergehenden Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 1994 übernommen wurden:

- wohnungsbezogene Grünflächen  
3,5  $m^2/EW$
- wohngebietsbezogene Freiflächen (urbane Park-, Spiel- und Freiflächen)  
3,0 – 5,0  $m^2/EW$
- stadtteilbezogene Grünflächen  
8,0  $m^2/EW$
- Sportflächen 3,0  $m^2/EW$

Es wird in diesen Kennwerten einerseits hinsichtlich des urbanen Bezugsraums differenziert, was einen Hinweis auf die unterschiedliche Nutzung und Funktionalität der Freiräume gibt. Andererseits wird mit der expliziten Erwähnung von Sportflächen auch eine funktionale Unterscheidung getroffen.

#### + **Wiener Bauordnung – Spielplatzverordnung: quantitative Angaben zur Errichtung von Kinder- und Jugendspielplätzen**

In der Wiener Bauordnung wird bei Neubebauung eines Bauplatzes in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten die Errichtung von Kleinkinder-, Kinder- und Jugendspielplätzen vorgeschrieben. Ab 15 Wohneinheiten besteht die Verpflichtung zur Anlage eines Kleinkinderspielplatzes (bis 6 Jahre) mit mindestens 30  $m^2$  und ab 50 Wohneinheiten die Anlage eines Kinderspielplatzes (6-12 Jahre), „in dem der Anzahl und Größe der Wohnungen entsprechenden Ausmaß im Freien“ (BO f. Wien, §119 Abs. 6). Das Mindestausmaß der Kinder- und Jugendspielplätze sowie der Gemeinschaftsspielplätze soll 500  $m^2$  betragen. Als Ausnahmeregelungen von diesen Verpflichtungen werden eine Unzumutbarkeit aufgrund der baulichen Ausnützbarkeit, einem Nutzungskonflikt gemäß der zweckgemäßen Nutzung der Liegenschaft, eine Unmöglichkeit der Errichtung aufgrund der Größe und Gestalt des Bauplatzes, sowie jedenfalls das Vorhandensein eines genügend großen Kinder- und Jugendspielraums (mindestens 50  $m^2$ ) angeführt.

Die sogenannte Spielplatzverordnung (B 20-150) wird betreffend der Lage und der Ausstattung dieser Spielplätze expliziter: die Kinder- und Jugendspielplätze müssen, ebenso Gemeinschaftsspielplätze, die für zwei oder mehr Bauplätze gemeinsam errichtet werden, frei zugänglich sein. Kleinkinderspielplätze sollen in einem Abstand von mindestens fünf Metern, Kinder- und Jugendspielplätze mit einem Abstand von mindestens 15 Metern von Hauptfenstern errichtet werden. Es werden weitere Angaben zur Ausstattung, zu den Oberflächen, zu den Spielgeräten, der Reinhaltung sowie der Instandhaltung gemacht.

#### + **Wiener Wohnbauförderungs- und**

### **Wohnhaussanierungsgesetz 1989: Freiraum als städtebauliche Strukturverbesserung und als ökologische Maßnahme**

Das WWFSG erkennt für die Berechnung der Nutzfläche einer Wohnung offene Balkone und Terrassen dezidiert nicht an (§2 Abs. 9). Für die Berechnung der Gesamtbaukosten werden die Kosten für die Herstellung eines Gehsteiges als freiraumrelevante Kosten zugelassen (§ 4 Abs. 4). Eine Bewertung der planerischen, ökonomischen und ökologischen Qualität von eingereichten Projekten wird vor Erledigung der Ansuchen ohne weitere Nennung von diesbezüglichen Kriterien durchgeführt (§28 Abs. 1). Als förderungswürdige Objekte erkennt das WWFSG auch Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung inklusive Infrastrukturmaßnahmen und ökologische Maßnahmen an (§ 36 Abs 3).

### **+ Neubauverordnung 2007: Berücksichtigung der quantitativen Ausstattung mit wohnungsbezogenem Freiraum**

Zur Ermittlung der angemessenen Gesamtbaukosten werden wohnungsbezogene Freiräume in §1 Abs. 6 in folgender Weise berücksichtigt: Balkon- und Terrassenflächen dürfen den Gesamtbaukosten und das Förderungsausmaß der Wohnnutzfläche zu einem Drittel zugeschlagen werden, maximal jedoch im Ausmaß von 6% der Nutzfläche der Wohnung.

In der Dienstanweisung der Stadt Wien / MA 25 zur Neubauverordnung werden auch Terrassen in Eigengärten berücksichtigt, allerdings nur bei der Setzung von baulichen Maßnahmen, die eine haltbare Verbindung mit dem Baukörper garantieren.

### **+ Bestimmungen des Grundstücksbeirats im Rahmen von Bauträgerwettbewerben**

Der Wohnfonds Wien lobt Bauträgerwettbewerbe aus, die im Rahmen eines jurierten Verfahrens die Qualität der eingereichten

Projekte bewerten. Dazu werden von den Einreichern bezüglich des Freiraums folgende Unterlagen gefordert: Ein Lageplan, der die Erschließung, das Umfeld des ausgelobten Bauplatzes sowie die Freiräume des Bauplatzes darstellt; eine planliche Darstellung des Freiraumkonzepts mit dem Mindestinhalt von vorhandenem und künftigen Baum- bzw. Vegetationsbestand, unterirdische Einbauten sowie wesentliche Merkmale der landschaftsarchitektonischen Gestaltung; eine Darstellung der übergeordneten stadt- und landschaftsräumliche Einbindung des Projektes in den umliegenden Stadtraum. Mit diesen Anforderungen werden die drei Ebenen der übergeordneten Einbindung aus landschafts- bzw. stadtplanerischer Perspektive, der quartiersbezogene sowie der bauplatzbezogene Bezug behandelt.

In einem Datenblatt werden weiters primär quantitative Darstellungen zur Beurteilung des Projekts gefordert. Die Darstellung des Freiraums erfolgt dabei in der flächenmäßigen Gliederung in private, siedlungsbezogene und öffentliche Freiräume, sowie begrünte Dachflächen, wobei die unterschiedlichen Freiraumtypen funktionell unterteilt werden (z.B. Kleinkinderspielplätze, Jugendspielplätze, etc.). Die landschaftsarchitektonische Gestaltung wird ebenfalls quantitativ erfasst, wobei die Unterteilung in befestigte und unbefestigte Flächen, sowie von Flächen ohne Kontakt zum gewachsenen Boden und Maßnahmen zur Regenwasserversickerung vorgenommen wird und auf eine ökologische Fokussierung verweisen. Eine qualitative Beschreibung wird für die Darstellung des Spielwerts und das soziale Funktionskonzept gefordert.

Aus ökonomischer Sicht werden die Kosten des Pflegeaufwandes pro Jahr sowie eine Beschreibung des Pflegeaufwandes nachgefragt. Der Freiraum ist weites bei der Darstellung der Gesamtbaukosten berücksichtigt – als „sonstige Außenanlagen“ bzw. als

nach §53 der Bauordnung für Wien herzustellende Freiräume.

### **+ Leitlinien des Grundstückbeirats für bauökologische Maßnahmen 2008**

Der Grundstücksbeirat fokussiert auf drei Aspekte der Bauökologie und folgt damit dem Kriterienraster von klima:aktiv : Energie, Baustoffe und Ausstattung. Bezüglich des Freiraums sind die Aussagen zu energetischen Aspekten indirekt relevant, da Solaranlagen (thermische und photovoltaische) meist im Freiraum aufgestellt werden. Auch im Aspekt der Baustoffe sind Freiräume nicht explizit erwähnt, das Prinzip der Vermeidung von Problemstoffen kann allerdings auch auf den Freiraum umgelegt werden. Ansonsten beziehen sich alle Verweise und Informationen auf gebäudespezifische Fragestellungen ([www.ibo.at](http://www.ibo.at), [www.klimaaktivhaus.at](http://www.klimaaktivhaus.at), [www.rumba-info.at/download.htm](http://www.rumba-info.at/download.htm)). Lediglich der Kriterienkatalog von Total Quality geht auch auf freiraumrelevante Fragestellungen (wie etwa Bodenschutz, infrastrukturelle Anbindung, etc.) ein.

### **+ Beurteilungsblatt des Wohnfonds Wien 2009**

Für die Einreichung von Bauprojekten bei Bauträgerwettbewerben hat der Wohnfonds Wien ein 4-Säulen Modell entwickelt, das als „offene Kriterienliste“ konzeptioniert ist und als „Anregung zu einer vertiefenden Auseinandersetzung um die Qualitäten des geförderten Wohnbaus“ zu verstehen ist. Belange des Freiraums werden in den beiden Säulen der sozialen Nachhaltigkeit und der Ökologie behandelt. In Bezug auf soziale Nachhaltigkeit wird die allgemeine Qualität der Freiräume in Wohnhausanlagen sowie ihre barriere- und angstfreie Gestaltung im Aspekten der Alltagstauglichkeit berücksichtigt. Die Nutzung unter Erwähnung der Mehrfachnutzung und der Kommunikation sowie die Aneignbarkeit von gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen werden unter

dem Aspekt Wohnen in der Gemeinschaft behandelt. Die räumlich-funktionellen sowie materiell-technischen Qualitäten von Freiräumen werden in der ökologischen Säule unter dem Punkt stadträumlich wirksame Qualität im Grün- und Freiraum behandelt. Mit dieser Konzeption wird der Freiraum in Wohnbauprojekten in das Spannungsfeld von sozialer Nutzung und physisch-räumlicher Ausstattung gerückt.

### **1.4.2 Qualitätskriterien**

Um die planungsrelevanten Implikationen der Freiräume analytisch bestimmen zu können, werden auf Basis bestehender Wissensbestände freiraumbezogene Qualitäts- und Analyse Kriterien bewertet und entwickelt. Sie dienen der Freiraumanalyse der empirischen Fallbeispiele, die in der Post Occupancy Analyse angewandt wird. Die Qualitätsvorstellungen bezogen auf Freiräume in Wohnhausanlagen unterliegen gesellschaftlichen Wertvorstellungen und somit auch Veränderungen im Wandel der Zeit. Bezogen sich die Vorstellungen von qualitätsvollen Freiräumen in Wohnhausanlagen in den 50er und 60er Jahren noch auf eine möglichst hohe Besonnung, Belichtung und Belüftung der Wohnungen, so wandelten sich die Wertevorstellung qualitätsvoller Freiräume über die reine Quantität der Freiflächen zu heutigen Qualitätsvorstellungen eines durchgrüntem, ökologischen, möglichst vielseitig nutzbaren und ästhetisch ansprechenden Wohnumfeldes.

Um qualitätsvolle Freiräume in Wohnhausanlagen definieren zu können, werden in dieser Arbeit die Nutzungsqualität, die Gestaltqualität und die ökologische Qualität von Freiräumen getrennt betrachtet. So lässt sich ein Kriterienkatalog erstellen, der eine klare Übersicht über die in der Literatur geforderten Qualitätskriterien zu diesen drei Aspekten gibt. Der Kriterienkatalog basiert auf einer Literaturrecherche zum Thema „Qualitäten in Freiräumen von Wohnhaus-

anlagen‘ anhand von Monografien, Sammelbänden, Fachartikeln, Publikationen der Kommunen, Leitfäden und digitale Quellen der letzten 40 Jahre. Ziel ist, den aktuellen Forschungsstand zum Thema aufzuzeigen. Ein Kriterium wird hierbei als ein unterscheidendes Merkmal verstanden, das als Bedingung für einen Sachverhalt, ein Urteil oder eine Entscheidung gilt (vgl. Duden, 2003, 966). Die Beurteilung der Qualität von Freiräumen in Wohnhausanlagen erfolgt somit anhand unterschiedlicher Kriterien der Nutzungs-, Gestalt- und ökologischen Qualitäten, die im folgenden kurz eingeführt werden. Der ausgearbeitete Kriterienkatalog ist dem Anhang beigelegt.

### **Nutzungsqualität**

Die Nutzungsqualität von Freiräumen in Wohnhausanlagen bezieht sich auf die Funktionen eines Freiraums, die eine hohe Lebensqualität gewährleisten. Wagner brachte 1915 in seiner Dissertation erstmals den Begriff der Nutzbarkeit von Grünflächen in die Diskussion ein. Die Grünräume sollten neben ihrem sanitären Wert für die Luftqualität etc., zur körperlichen Betätigung dienen und den reinen ‚Daseinswert‘ von Freiräumen ablösen. Später geht die Definition der Nutzungsqualität weit über die reine körperliche Betätigung hinaus (vgl. Kellner et al., 1986, 13). Freiräume dienen als Orte für Ruhe und Entspannung, Sport und Spiel, Kontakt und Kommunikation, sowie pragmatische Funktionen. Die Nutzungsmöglichkeiten in Freiräumen von Wohnhausanlagen sind stark von räumlichen Gegebenheiten abhängig (vgl. Breitfuß und Klausberger, 1999, 19 ff). Außerdem wird der Nutzungsqualität die Möglichkeit zugeschrieben, sich eine Fläche anzueignen, sie zu verändern. Laut Nohl sollen Freiräume „die Fantasie und Sinnlichkeit anregen, die ein produktive und schöpferische Freiraumnutzung stimulieren“ (Nohl, in: Ruland, 2003, 46). Geht diese Aneignung über eine temporäre Ver-

änderung hinaus (Liegedecke auf Rasen, Spielzeug etc.), trifft sie im gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum oft an ihre Grenzen und kann somit meist nur im privat nutzbaren Freiraum völlige Entfaltung finden (vgl. Von Seggern, 1982, 218).

### **Gestaltqualität**

Die Gestaltung von Freiräumen in Wohnhausanlagen hat einen wesentlichen Einfluss auf die Nutzbarkeit und die ästhetische Erlebniswirksamkeit der Freiräume. Bei der Planung von Freiräumen in Wohnhausanlagen liegt das Hauptaugenmerk zwar auf der Auseinandersetzung mit BewohnerInnenbedürfnissen, aber erst eine gute Gestaltung lenkt diese in Bahnen erzeugt so qualitativ hochwertig Freiräume (vgl. Spalink-Sievers, 2004, 20). Auch wird in der Literatur auf die hohe Erlebniswirksamkeit von Bepflanzung, sowie die Identifikation mit unverwechselbarer Gestaltung hingewiesen (vgl. Ruland, 2003, 52 f.).

### **Ökologische Qualität**

Neben dem Schutz des Bodens, des Wasserhaushaltes und der Reinhaltung der Luft wird auch der Erhalt des natürlichen Lebensraums für Fauna und Flora immer bedeutender. Freiräume von Wohnhausanlagen bergen ein großes ökologisches Potential in sich und können so einen wichtigen Beitrag zu einem intakten Ökosystem leisten. Neben dem Umweltschutz erhöhen vegetationsreiche Freiräume außerdem die sinnliche Erlebnisqualität und die Erholungsfunktion von Freiräumen (ERR Raumplaner FSU et al., 2003, 10).

## **1.5 Methodische Konzeption**

Das Forschungsvorhaben ist in den Kontext der nachhaltigen Stadtentwicklung eingebettet und hat die Stellung des Freiraumes im Realisierungsprozess von Neu-

## Theorie und Methode

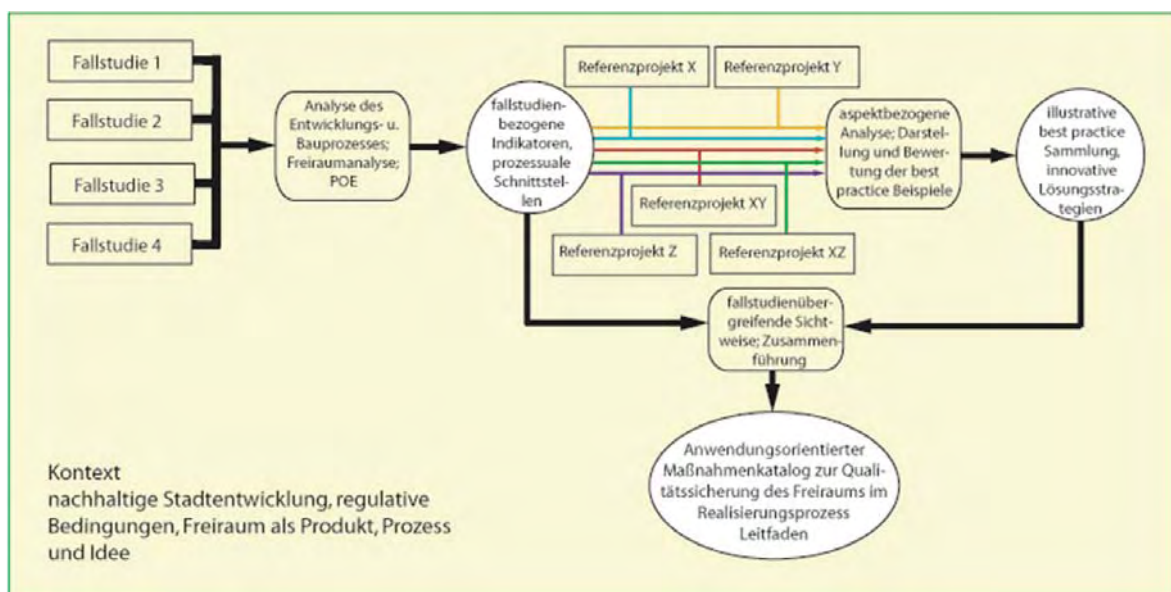
bauprojekten zum Inhalt. Für FreiWert wird ein objektbezogener Zugang gewählt. Als Fallstudien werden vier konkrete innerstädtische Bauprojekte in Wien betrachtet, die den Ausgangspunkt der Datengewinnung darstellen. Im weiteren Verlauf werden Referenzprojekte als zusätzliche Datenquellen hinzugezogen.

Als Untersuchungsdimensionen werden der hergestellte physische Raum mit seinen materiellen Qualitäten, der Entwicklungs- und Produktionsprozess mit seinen strukturbildenden Entscheidungen und Umsetzungen, sowie die Nutzungs- und Aneignungspraktiken mit ihren alltäglichen und normierten Äußerungen definiert. Diese Dimensionen werden mit angepassten landschaftsarchitektonischen und sozialwissenschaftlichen Methoden erforscht.

Um die multidisziplinäre Zielsetzung erreichen zu können, ist demnach auch ein multidisziplinärer Forschungszugang und ein entsprechendes multidisziplinäres methodisches Konzept erforderlich, das sich im – idealtypischen – Ablauf in Abb. 1.3 darstellen lässt. Die vier Fallstudien, die aufgrund ihrer Lage, der Größe, dem Wohnungsmix,

der Finanzierungsform sowie der Bandbreite der Freiraumtypen möglichst repräsentativ für die gegenwärtig in Österreich errichteten Typen von Wohnungsbauten sind, und die, um NutzerInneninteressen ermitteln zu können zudem seit mindestens zwei Jahren bezogen sind, werden mit einem fachspezifisch zugespitzten Untersuchungsinstrumentarium untersucht und ergänzend durch weitere Good-Practice-Beispiele systematisch ausgewertet.

- Landschaftsarchitektonisch > räumlich-gestalterische Dimensionen des Freiraums. Methode Dekompositionsanalyse
- Raumsoziologisch > Nutzungsformen und NutzerInnenzufriedenheit. Methode Sozialraum-analyse mit Interviews, Fragebögen, teilnehmenden Beobachtungen
- Organisationswissenschaftlich > Analyse der Stellung des Freiraum im Planungs- und Bauprozess. Prozessanalyse: Evaluationstechniken zu Struktur, Verlauf und Qualitätssicherung sowie
- Kommunikationswissenschaftlich > Analyse der strategischen Entscheidungen der Planungsinhalte sowie der Vermarktung des Projektes. Policy-Analyse:



Kommunikationsanalyse, Evaluation der Firmendarstellungen und des Projektmarketing.

Entsprechend des Erkenntnisinteresses für dieses Forschungsprojekt wurde ein komplexer methodischer Mehrebenenzugang entwickelt. Anwendung finden Techniken der Sozialraumanalyse (SRA), die systematisch mit den Instrumentarien der Gestaltanalyse zu einer Post Occupancy Evaluation (POE) verknüpft werden. Um die Herstellungs- und Gestaltungsprozesse der Freiräume rekonstruieren zu können, werden prozess- und policy-analytischen Zugänge angewendet. Dieses setting erlaubt es, die Beziehungen zwischen bebauten Strukturen und menschlichem Handeln inklusive der Herstellungsprozesse und Wertbeimessungen systematisch zu erkunden.

In Verbindung mit dem oben skizzierten theoretischen Rahmen lässt sich das methodische Konzept für das Forschungsprojekt demnach als reflexive Mehrebenenanalyse beschreiben, die es erlaubt, deskriptive und erklärende Zugänge mit Instrumenten zur qualitativen Erkundung der Handlungs- und Bewertungsmodi und -muster planender AkteurInnen und NutzerInnen zu verknüpfen.

Es werden sowohl gestaltanalytischen wie sozialräumlichen Erhebungen (Kapitel 2: Analyse der Freiräume von Bauprojekten) und die Prozessanalyse der ausgewählten Fallbeispiele durchgeführt.

+ In die Post-Occupancy-Evaluation fließen die Analyseergebnisse der Sozialraumanalyse und der landschaftsarchitektonischen Gestaltanalyse ein. Die POE ist die Zusammenführung der Sozialraumanalyse und der Gestaltanalyse sowie die übergreifende Diskussion der Analyseergebnisse.

+ Sozialraumanalytische Zugänge beruhen auf einem ganzheitlichen Zugang und nutzen quantitative und qualitative Methoden,

um baulich funktionale Kontexte und deren soziale Wirkungsbeziehungen transparent zu machen. Sie eignen sich insbesondere für eine handlungsorientierte Analyse und haben sich im Zusammenhang mit der Erarbeitung von Handlungsstrategien in raumplanerischen Zusammenhängen bewährt.

+ Gestaltfokussierte Freiraumanalysen integrieren Kriterien zur Untersuchung des Bestandes in quantitativ-funktionaler Hinsicht und deren ästhetische Dimensionen.

+ Prozess- und policy-analytische Zugänge fokussieren auf den Produktionsprozess von Freiräumen in Wohnbauprojekten. Es wird sowohl eine regulationsgeleitete wie auch eine betriebswirtschaftliche Sicht auf die Freiraumproduktion gerichtet. Dazu wird der gesamte Prozess vom Start eines Immobilienprojektes bis zur baulichen Fertigstellung analysiert. Da ein erfolgter Bezug der Immobilie für diese Analyse nicht notwendig ist, können alle vier Fallstudien untersucht werden.

## 1.6 Analyse der Freiräume von Bauprojekten

In diesem Kapitel werden die Beispielprojekte in einem dreistufigen Verfahren, das die oben genannten Methoden verbindet, analysiert. Entlang der in Kapitel 1 entwickelten Kriterien wird die Analyse der Freiräume ausgewählter exemplarischer Bauprojekte in einer integrierten gestaltanalytischen, sozialräumlichen Analyse und in Folge einer Prozess- und Policy Analyse durchgeführt.

Die integrierte Gestalt- und Sozialraumanalyse beruht auf einem ganzheitlichen Zugang um baulich funktionale Kontexte und deren soziale Wirkungsbeziehungen transparent zu machen. Dabei fokussiert sie insbesondere auf die Untersuchung der Bewertungen der gebauten Freiraumstrukturen aus der Perspektive der Personen,



die diese regelmäßig nutzen. Die Untersuchungsmethoden eignen sich insbesondere für eine handlungsorientierte Analyse und haben sich im Zusammenhang mit der Erarbeitung von Handlungsstrategien in raumplanerischen Zusammenhängen bewährt. Hierzu werden für dieses Forschungsvorhaben in Anlehnung an die Post Occupancy Evaluation sowohl quantitative wie auch qualitative Methoden angewendet.

### Leitfragen

- + Wie stellt sich der hergestellte Freiraum aus baulich-funktioneller und gestalterischer Perspektive dar?
- + Wie wirkt sich die Freiraumgestaltung auf die NutzerInnenzufriedenheit aus und welche Qualitäten und Mängel lassen sich aus NutzerInnensicht feststellen?
- + In welchem Ausmaß unterscheiden sich die Bedingungen bei der Planung und bei der Herstellung von Freiräumen in den Fallstudien?

Die **Ziele** dieses Untersuchungsschrittes sind die projektweise Darstellung

- + der hergestellten Freiraumqualität aus landschaftsarchitektonischer Sicht und aus der Sicht der NutzerInnen
- + der Beiträge, die der realisierte Freiwert zu den Aspekten der Nachhaltigkeit bildet, wie bspw. Aussagen zu Fragen der Kosten und des Unterhalts, Klima, landschaftsstrukturelle Einbindung sowie des Naturhaushalts, sowie
- + der Aussagen zu den Wechselwirkungen zwischen Freiraumqualität und NutzerInnenzufriedenheit bzw. Nutzungskonflikten.

### 1.6.1 Post Occupancy Evaluation

In die Post Occupancy Evaluation (POE) fließen die Ergebnisse der Freiraumanalyse und der Sozialraumanalyse ein. Die fachgebietsübergreifende Diskussion ermöglicht eine Bewertung der geplanten und tatsächlich vorhandenen und wahrgenommenen

Freiraumqualitäten und eine Einschätzung der NutzerInnenzufriedenheit. Darauf aufbauend können Maßnahmen zur Qualitätssteigerung benannt werden.

Entsprechend werden die Beispielprojekte in einem mehrstufigen Verfahren analysiert:

### 1.6.2 Freiraumanalyse

Die erste Analyseebene ist die gestaltanalytische Erhebung der baulich-funktionalen und gestalterisch-ästhetischen Strukturen und Elemente. Die Darstellung erfolgt in thematischen Karten, deren Themen sich aus den Parametern der Qualitätskriterien (siehe Kapitel 1) ableiten. Gestaltanalytische Freiraumanalysen integrieren Kriterien zur Untersuchung des Bestandes in quantitativ-funktionaler Hinsicht und deren ästhetische Dimensionen sowie die gezielte Analyse der Effekte der unterschiedlichen Aneignungs- und Nutzungsformen.

Die Gestaltanalyse erfolgt in 3 Schritten. Zum ersten wird der Bestand planlich und fotografisch dargestellt und beschrieben. Im Zuge der Analyse werden das funktionale und räumliche Konzept, die Gestaltelemente (Bepflanzung, Topographie, Oberflächen, Bauten und Einfriedungen), das Ausstattungskonzept und die ökologische Qualität des Freiraums mit Hilfe von schematisierten „Dekompositionsskizzen“ beleuchtet. Mittels dieser Skizzen wird das Gesamtgefüge des Freiraums transparenter, und es kann gezeigt werden, worauf die Gestalt der Anlage aufbaut. Gleichzeitig kann damit das Spektrum der eingesetzten Gestaltelemente und deren Beitrag zur Charakteristik des Ortes aufgezeigt werden. Mit Hilfe der Analysekarten und der Kriterien zu qualitätvollen Freiräumen in Wohnhausanlagen, die auf aktuellen Literaturquellen beruhen und derzeit für die Beurteilung der Qualität von Freiräumen in Wohnhausanlagen im deutschsprachigen Raum herangezogen werden, werden die Freiraumqualitäten analysiert und diskutiert.

Nach dem Zusammenführen der Ergebnisse der sozialräumlichen Untersuchung und der Freiraumanalyse werden diese Kriterien auf ihre Anwendbarkeit diskutiert und der Kriterienkatalog daraufhin überarbeitet. Diese überarbeitete Version des Kriterienkatalogs bildet die Grundlage für die Sammlung von good-practice-Beispielen. Diese Untersuchungsebene wird durch eine systematische sozialraumanalytische Erhebung für Aneignungs- und Nutzungsspuren sowie der Nutzungsmuster um die Dimensionen des Handelns ergänzt.

### 1.6.3 Sozialraumanalyse

Die zweite Analyseebene zielt auf die Untersuchung der lebensweltlichen Interessen der BewohnerInnen an den Freiräumen ab. Sie dient also der Ermittlung der qualitativen kulturellen und nutzungsbezogenen Werte, die den Freiräumen von Wohnhausanlagen von den BewohnerInnen beigemessen werden. (vgl. Breiffuss et al 2006 insbes. 7-28; Riege/ Schubert 2002).

Die Untersuchung erfolgt unter Einbezug der Techniken der Post-occupancy-Evaluation (POE) nach Watson und Grey (vgl. Watson 1996 und 2003; Keul 1991 und 2009; Keul/ Pienert 1997) in drei Stufen:

Die Analyse der Meinungen und Bewertungen gebauter Strukturen aus der Perspektive der Personen, die diese regelmäßig nutzen, wird mittels eines standardisierten Fragebogens erhoben.

Parallel hierzu werden teilnehmende Beobachtungen und Ad-hoc-Interviews mit NutzerInnen geführt, mit denen die konkreten Nutzungen der BewohnerInnen sowie Konfliktsituationen erkundet werden.

Zudem werden qualitative Bewertungen der Freiräume mittels Going-through-Interviews mit ausgewählten NutzerInnen bzw. NutzerInnengruppen durchgeführt.

Der Nutzen der Sozialraumanalyse in Kombination mit der POE besteht insbesondere darin, dass der städtische Kontext und die

sozialen Wirkungsbeziehungen im Freiraum deutlich gemacht werden können. Es wird also möglich, zu erkennen und zu verstehen, wie sich soziale Gruppen und Gemeinschaften vor Ort ‚verteilen‘ und welche Einstellungen sie zu dem Ort haben. Zudem kann herausgearbeitet werden, welche Verhaltensweisen und Nutzungsroutinen von den BewohnerInnen herausgebildet werden, welche Anforderungen an die gebaute Umgebung gestellt werden, und welche Elemente und Dimensionen zur Zufriedenheit mit dem Freiraum beitragen.

Alle Ergebnisse werden systematisch in das Analysesetting der Prozessanalyse eingespeist, um die Schnittstellen zur Qualitätssicherheit im Prozessverlauf zu definieren.

### Aufbau und Methode der Erhebung

Im Rahmen der standardisierten Befragung, die von teilnehmenden Beobachtungen, Ad-hoc- und Going-Through-Interviews flankiert wurden, wurden an alle 589 Haushalte der drei Projekte Breitenfurterstraße (P1), Rudolf-Virchowstraße (P2) und Troststraße (P3) Fragebögen verteilt.

Die Fragebögen waren in 19 strukturanalytische (s), 10 geschlossene (g) und 15 offene Fragen (o) gegliedert, und beinhalteten Fragen

- zu Einzugsdatum sowie der Zufriedenheit mit dem Stadtteil, und der Wohnumgebung und dessen Freiraumgestaltung (7 Fragen; davon 1 s, 2 g, 4 o),
- zu den Um- resp. Einzugsgründen sowie den Kostenaufwendungen für die vorherige und die jetzige Wohnung (6 Fragen, davon 3 s, 2 g, 1 o),
- zur aktuellen Wohnung und der aktuellen Wohnanlage (8 Fragen, davon 1 s, 2 g, 5 o),
- zu den Merkmalen der Freiräume in der Wohnanlage, dessen Bewertungen und dem Nutzungsverhalten (10 Fragen, davon 5 g, 5 o) sowie
- zu den sozialstrukturellen Merkmalen

(13 Fragen).

Sie konnten in verschlossenen Boxen in den Büros der Hausbetreuungen (P2 und P3) resp. im in der Anlage befindlichen Geschäft (P1) abgegeben werden.

Der Gesamtrücklauf betrug 13,2%. Die Daten werden im Folgenden in der Übersicht aller drei Projekte dargestellt und in Bezug auf allgemeine Befunde zur Sozialstruktur im kommunalen Wohnungsbau sowie die BewohnerInnenchaft im Bezirk ausgewertet. Ziel ist, bewerten zu können, in wie weit die Aussagen verallgemeinerbar sind.

Hierzu war es ergänzend geplant, auch die BewohnerInnenstruktur zu analysieren. Dieser für die Auswertung sinnvolle Untersuchungsschritt konnte nur in Bezug auf Teilkriterien geleistet werden, da die Wohnungsverwaltungen bei einem Projekt gar keine, bei zwei Projekten vor allem aus datenschutzrechtlichen Gründen kein hinreichend differenziertes Datenmaterial zur Verfügung stellen konnten.

Im Rahmen der 15 Ad-hoc-Interviews wurden 18 Personen befragt. Auf einem gesonderten Blatt hatten die Befragten die Möglichkeit sich für den qualitativen Untersuchungsschritt der going-through-Interviews mit Namen und Kontaktmöglichkeit anzumelden. Die going-through-Interviews dienten vor allem der qualitativen Ergänzung der Ergebnisse der teilnehmenden Beobachtungen sowie der qualitativen Bewertungen sowie der Verifizierung und/oder Falsifizierung resp. Überprüfung und Präzisierung undeutlicher oder widersprüchlicher Erkenntnisse und Aussagen aus den beiden vorhergehenden Erhebungsschritten. Dies wurde von insgesamt 25 Personen benutzt (P1: 4 Frauen; P2: 14 Frauen und 4 Männer; P3: 1 Frau und 2 Männer). Zwei Frauen aus dem P1 und 4 aus dem P2 haben ihr Interesse im Rahmen eines Ad-hoc-Interviews angekündigt. Die Interessierten wurden zu den going-through-Interviews eingeladen. Ergänzend wurden mit zwei Hausbetreuern

in P2 ein ausführliches Interview zur sozial-räumlichen Struktur sowie den alltäglichen Nutzungskonflikten in der Anlage geführt. In P1 gibt es keine stationäre Hausbetreuung, der Betreuer des P3 hatte für ein Interview keine Zeit.

Die teilnehmenden Beobachtungen waren zeitlich so angelegt, dass jedes Projekt über einen Zeitraum von zwei Wochen durchgehend an zwei Wochentagen und an den Wochenenden sowie abends und nachts analysiert werden konnten. Die Ergebnisse sowie die Inhalte der während der Beobachtungen geführten Ad-hoc-Interviews wurden in standardisierten Bewertungsbögen verzeichnet, und in ausführlichen schriftlichen Memoranden dokumentiert. Die Ergebnisse aller Beobachtungen wurden jeweils für jedes einzelne Projekt ergänzend in einem Analyseplan zusammengefasst und visualisiert.

Trotz des vergleichsweise geringen Rücklaufs der Fragebögen und deren zudem teilweise unvollständige Füllung insbesondere in Bezug auf die sozialstrukturellen Daten kann gemäß dem Owen'schen Prinzip („Wer da ist, zählt!“) die Analyse als gesichert gelten – auch wenn sie quantitativ nicht repräsentativ ist (Owen, 2011).

Die Überprüfung der Befunde aus allen drei Untersuchungsschritten bestätigen, dass vor allem die Meinungsrepräsentativität derjenigen, die die Freiräume regelmäßig und aktiv nutzen, gegeben ist.

### 1.6.4 Integration der Analyseebenen

Die Freiräume in Wohnhausanlagen werden während des Forschungsprojekts aus unterschiedlichen disziplinären Logiken heraus untersucht, auch um die verschiedenen Akteursperspektiven abbilden zu können. Das Ziel der integrierten Analyse ist die Verschneidung und Gegenüberstellung der disziplinären Analyseebenen der POE. Die integrierte Analyse wird in Form einer synop-

tischen Bewertungsmatrix vorgenommen und baut auf den landschaftsplanerischen Gestaltkriterien und Analysekatgorien aus der Sozialraumanalyse auf. Um zu einer integrierten Bewertung der Projekte zu gelangen, werden diese Kriterien und Kategorien operationalisiert und mit den Forschungsfragen rückgekoppelt. Dabei werden die Bewertungen der Einzelprojekte zuerst getrennt nach der landschaftsplanerischen und sozialwissenschaftlichen Perspektive in einem Bewertungsraster gegenübergestellt. Darauf aufbauend wird, in diese disziplinären Einzelanalysen entlang der Kriterien und Kategorien, verdichtet und gemeinsam bewertet. Daraus geht eine gebündelte Zusammenschau der Ergebnisse hervor, in der die Differenzen und Überschneidungen der jeweiligen Analyseebenen herausgearbeitet werden. Das Ergebnis dieses Analyseschritts ist die gemeinsame Formulierung von Schlüsselergebnissen der POE aus einem multidisziplinären Blickwinkel. Mit der Verschneidung der Analyseebenen und der Herausbildung der Schlüsselergebnisse geht die Reduktion der Komplexität der vielfältigen Befunde aus der Freiraum- und Sozialraumanalyse einher. Im Schlusskapitel werden die gemeinsam gefundenen Schlüsselergebnisse dargestellt. Da jede Analyseebene für sich schon sehr differenzierte und fundierte Erkenntnisse beinhaltet, befinden sich die Einzelanalysen und Analyseschritte im Anhang wieder.

## 1.7 Analyse der Produktionsprozesse von Freiräumen in Bauprojekten

Die Analyse der Herstellungsprozesse von Freiräumen wird an den vier Fallstudien in einem zweistufigen Verfahren analysiert.

Leitfragen

+ Welche Rolle spielen Freiräume bei den

strategischen Entscheidungen für ein Projekt und dessen Marketing?

+ In welchem Ausmaß unterscheiden sich die freiraumbezogenen Bedingungen in der Entwicklungs-, der Planungs- und der Realisierungsphase eines Immobilienprojekts?

+ Wie spiegelt sich die Stellung der Freiräume in der Geschäftsstruktur, den Entscheidungsabläufen und im Bauprozess wider?

+ Wo befinden sich die kritischen Schnittstellen zum Einsatz qualitätssichernder Maßnahmen?

Das Ziel der Analyse der Produktionsprozesse von Freiräumen ist die fallstudienbezogene Darstellung

+ der Stellung des Freiraums im Prozessverlauf mit Berücksichtigung der unterschiedlichen Projektphasen von Entwicklung, Marketing, Öffentlichkeitsarbeit, bauliche Realisierung etc.

+ von Indikatoren und Schnittstellen im Prozessverlauf zur Qualitätssicherung, die aus den Entscheidungsverläufen, der Struktur des Geschäftsprozesses, sowie aus der inhaltlichen Bearbeitung des Freiraums im Projekt ableitbar sind

+ von Möglichkeiten zur Qualitätssicherung, die sich auf die jeweiligen Schnittstellen beziehen

### 1.7.1 Policy Analyse

Die strategische Positionierung und Darstellung von Freiräumen in Bauprojekten bildet den Gegenstand dieser Analyse. Mit der Positionierung eines Bauprojektes reagiert ein Unternehmen auf übergeordnete gesellschaftliche, regulatorische und marktbezogene Erfordernisse. Außerdem werden mit Projektpräsentationen unternehmensspezifische Zugänge und Sichtweisen öffentlichkeitswirksam transportiert und inszeniert.

Die Policy Analyse bezieht sich auf betriebsinterne wie –externe Quellen.

Im ersten Schritt wird die öffentlichkeitswirksame Darstellung des Unternehmens wie des Bauprojektes in Bezug auf den Frei-

raum analysiert. Quellen für diese Analyse bilden Webauftritte, Präsentationsfolder, Messeauftritte, Veröffentlichungen sowie Betriebsleitbilder.

Im zweiten Schritt werden der Verwertungs- und Vermarktungshintergründe der ausgewählten Projekte analysiert. Betriebsinterne Dokumente wie Besprechungsprotokolle, vorbereitende Projektunterlagen und Marketingkonzepte aus der Startphase der Projekte bilden die diesbezüglichen Quellen.

Aus den gesammelten Daten wird in einem Interpretationsschritt der zugrundeliegende Freiraumdiskurs und die damit verbundenen Normierungen und Wertmaßstäbe dargestellt. Die einzelnen Bilder werden auf Durchgängigkeit überprüft. Diese Darstellung bildet ein wesentliches Prüfkriterium für die Frage, inwieweit der hergestellte Freiraum mit seinem vermarkteten Bild übereinstimmt.

### 1.7.2 Prozessanalyse

Die Prozessanalyse geht davon aus, dass die Freiraumproduktion ein abgrenzbares Geschäftsfeld in der Immobilienprojektbearbeitung darstellt. Dafür wird mit betriebsinternen Quellen und Informationen gearbeitet: dies sind im ersten Schritt Informationen zu Ablauf-, und Organisationsstrukturen, zur Arbeitsweise und zu den beteiligten AkteurlInnen. Im zweiten Schritt bilden Protokolle und Aktenvermerke zu Besprechungen und Pläne der unterschiedlichen Leistungsphasen die wesentlichen Quellen. Der dritte Schritt der Quellenerfassung bezieht sich auf Leitfadeninterviews mit EntscheidungsträgerInnen und SachbearbeiterInnen.

1. Definition und Erfassung des Freiraums als Geschäftsprozess: Dabei werden alle Aspekte der Herstellung der Freiräume innerhalb der (Wohn-)Bauprojekte erfasst. Es wird eine statische Prozessanalyse durchgeführt, die die Daten in eine Zeitleiste mit Differenzierung in Prozessphasen überträgt. Ein Flussdiagramm stellt die Prozessstruktur

abstrahiert dar. Die Entscheidungsabläufe werden über die relevanten AkteurlInnen (z.B. Geschäftsführung, SachbearbeiterIn, PlanerIn, etc.) und ihre Zuständigkeit bzw. Positionen in den einzelnen Prozessphasen berücksichtigt.

2. Planstandanalyse: Auf Basis der Pläne aus den einzelnen Leistungsphasen (z.B. städtebauliche Konzeption, Vorentwurf, Einreichplanung, ausführungsplanung, etc.) werden in thematischen Layern die freiraumspezifischen Inhalte dargestellt. Über den Vergleich der einzelnen Planstände werden die Veränderungsschritte im Verlauf der Planungs- und Bauphase sichtbar gemacht.

3. Gruppendiskussion und Ergebnisberprüfung: Die Ergebnisse der Prozessanalyse wurden den ProjektpartnerInnen (Geschäftsführung und SachbearbeiterInnen) präsentiert, auf Richtigkeit des Befundes gemeinsam überprüft und in seiner Auswirkung diskutiert.

### 1.7.3 integrierte Entwicklung des Maßnahmenkatalogs

1. fallstudienspezifische Schnittstellenanalyse: Es findet eine Zusammenführung der bisherigen Ergebnisse in einer Analyse des Geschäftsprozesses mittels Ursache-Wirkung Diagrammen statt. Dazu stellen die Bewertungsdimensionen aus der POE die wesentliche Referenzebene dar. Die Charakteristika der einzelnen Freiräume in den Dimensionen Freiraumgestalt, privat und gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum sowie Ökologie stehen als Ergebnis des Herstellungsprozesses. Der zu diesem Ergebnis führende Entscheidungsprozess wird über die Ursache-Wirkungs Diagramme visualisiert und in eine zeitliche Abfolge gebracht, wobei die Schritte der unterschiedlichen AkteurlInnen differenziert werden. In der Auswertung werden jene Entscheidungsschritte als kritisch erkannt, die zu einer Veränderung des Projektes geführt haben. Damit

werden die fallstudien-spezifischen Schnittstellen in ihrer zeitlichen, strukturellen und inhaltlichen Dimension erkannt.

2. fallstudienübergreifende Synopse: In der fallstudienübergreifenden Zusammenschau werden die spezifischen Erkenntnisse zu Prozessphasen, relevanten AkteurInnen, deren Entscheidungsschritte und ihre Auswirkungen auf die materielle und nutzungsbezogenen Freiraumqualität integriert dargestellt. Dazu wird ein „Idealprozess“ simuliert, der sowohl spezifische Informationen aus den Fallstudien integriert, als auch Gültigkeit über die einzelnen Fallstudien hinaus besitzt. Aus diesem Befund werden in der Diskussion mit den Good Practice Beispielen die Maßnahmenfelder und mögliche Einzelmaßnahmen zur Sicherung der Freiraumqualität im Prozessverlauf abgeleitet. Der Fokus des daraus entwickelten Maßnahmenkatalogs liegt auf den Handlungsmöglichkeiten von Bauträgern und Projektentwicklern.

## 1.8 Auswahl der Fallstudien

Es wurden vier unterschiedliche Fallbeispiele in die Untersuchung aufgenommen. Diese vier Projekte decken eine breites Spektrum an Wohnhausanlagen ab, das durch die folgenden Kriterien definiert ist:

**+ Lage im Stadtgebiet:** Die Fallbeispiele sollen im dicht bebauten Stadtraum liegen. Diese soll eine bessere Vergleichbarkeit der einzelnen Projekte hinsichtlich der BewohnerInnenzufriedenheit mit der Infrastruktur, Verkehrsanbindung, etc. des Projekts ermöglichen.

**+ Bezugszeitpunkt:** Die Wohnhausanlage soll bei Beginn der Untersuchung mindestens zwei Jahre bewohnt sein. Dementsprechend werden nur Wohnhausanlagen ausgewählt, die einen Bezugszeitpunkt ab Mai 2008 vorweisen können. Diese Einschränkung wird aufgrund der Post Occupancy Evaluation erforderlich, da hier für

Bauträger Projekt	ARWAG Breitenfurterstr 306-308	GESIBA Rudolf-Virchow- Straße 12	GESIBA Troststraße 73-75	IC Projektent- wicklung GmbH: Viertel Zwei / Stella Zwei
<b>Lage im Stadtgebiet</b>	23. Bezirk, heterogene Dichte	21. Bezirk, heterogene Dichte	10. Bezirk, dicht bebautes Gründerzeitviertel	2. Bezirk, Parknähe
<b>Bezugszeitpunkt</b>	2005	Juni 2007	August 2004	Frühjahr 2011
<b>Größe des Projekts</b>	156 Wohneinheiten	269 Wohneinheiten	140 Wohneinheiten / 42 SeniorInnen Wohneinheiten und -gemeinschaften	78 Wohneinheiten
<b>Mix an Wohnungen</b>	2-4 Zi / Maisonetten	Durchschnitt 84,43m <sup>2</sup>	Durchschnitt 79,89m <sup>2</sup>	49m <sup>2</sup> -115m <sup>2</sup> , 6 x Penthouse 98m <sup>2</sup> -156m <sup>2</sup> , Büro- u. Hotelkomplex freifinanziert
<b>Finanzierungsform</b>	Wohnbau-förderung	Wohnbau-förderung	Wohnbau-förderung	
<b>Freiraumtypen</b>	Loggien, Terrassen, Balkone, Mietergärten, Kleinkinderspielplatz	Loggien, Terrassen, Balkone, Mietergärten, Kinderspielplatz, bauplatzübergreifender Freiraum	Terrassen, Balkone, Kleinkinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche	Loggien, Terrassen, Kinderspielplatz, See

## Theorie und Methode

die BewohnerInnenbefragung und Freiraumanalyse ein Eingewöhnen der BewohnerInnen mit dem Freiraum und den darin sich vollziehenden sozialen Abläufen und Nutzungserfahrungen wesentlich sind. Für eine der Anlagen entfällt die POE.

+ **Größe der Projekte:** Bei der Größe der Projekte soll eine möglichst breite Spanne an unterschiedlichen Projektgrößen gegeben sein. Damit wird eine Gegenüberstellung der Auswirkungen auf die Freiraumnutzung bezogen auf die BewohnerInnenzahl möglich.

+ **Mix von Wohnungen:** Über den Mix an Wohnungsgrößen wird auf eine BewohnerInnen Heterogenität geschlossen, die unterschiedliche Nutzungspräferenzen im Freiraum sichtbar machen kann.

+ **Finanzierungsform:** Ebenso wird über die Finanzierungsform eine Durchmischung der BewohnerInnen erwartet, die unterschiedliche Freiraumnutzungspräferenzen aufzeigen kann. Die Finanzierungsform reicht von gefördertem bis freifinanziertem Wohnbau.

+ **Bandbreite an Freiraumtypen:** Der Freiraum der Wohnhausanlage soll ein großes Spektrum an Freiraumtypologien aufweisen. Neben privat nutzbaren Freiraumtypen sind gemeinschaftlich nutzbare Freiräume für die sozialen Vorgänge in der Siedlung wesentlich. Auch hier sollen möglichst unterschiedliche Freiraumtypen unter den einzelnen Projekten zum Vorschein kommen.

Aus den von den 24 von den PraxispartnerInnen vorgeschlagenen Anlagen aus dem gefragten Zeitraum wurden 4 ausgewählt, die den Auswahlkriterien mit einer Ausnahme entsprochen haben: Das zur Gänze freifinanzierte Projekt kam für die POE noch nicht in Frage.

## 2 Fallbeispiele

### Sozialstruktur der Befragten in der Übersicht

#### Geschlecht der Befragten

68,5% der Befragten waren weiblich, 31,5% männlich. Der Anteil weiblicher Befragter im P1 betrug 77,8%, im P2 71,1% und im P3 52,9% und liegt damit im P1 und P2 deutlich über dem Durchschnitt der weiblichen BewohnerInnen im Bezirk.

Damit spiegeln die Rücklaufdaten zwar nicht die Geschlechterverteilung der jeweiligen Bezirke wieder, belegen jedoch die Rollenverteilung, dass mehr Frauen Kinderbetreuungs- und Reproduktionsarbeit leisten, und den in den Beobachtungen gestützten Befund, dass mehr Frauen als Männer den wohnungsnahen Freiraum nutzen.

#### Altersgruppen der Befragten

In der standardisierten Befragung konnten alle erwachsenen Altersgruppen erreicht werden (24 bis 34-jährige befragte Haushaltsvorstände 23,9%; 35 bis 44-jährige 29,6%; 45 bis 54-jährige 18,3%; 55 bis 64-jährige 15,5%; 65 bis 74-jährige 7% und 75 bis 90-jährige 5,6%).

Die Altersverteilung der Befragten zwischen den Projekten variiert stark: Im P1 konnten mit 38,9% der Befragten vor allem jüngere Haushaltsvorstände erreicht werden; im P2 mit 41,7% vor allem Haushaltsvorstände im Alter von 35-44 Jahren; im Projekt 3 wurden analog zur Belegung vergleichsweise viele ältere Haushaltsvorstände ab 55 Jahren erreicht.

Die Altersgruppenverteilung der befragten Erwachsenen im P1 und P2 spiegeln weitgehend die der jeweiligen Bezirke wieder, wobei der Anteil der über 65-Jährigen in den Projekten geringer ist. Im P3 ist die Verteilung aufgrund des hohen Anteils der Wohnungen für Ältere zwar nicht für den

Bezirk repräsentativ, der hohe Anteil Ältere bot jedoch die Chance, die Anforderungen dieser im gesellschaftlichen Trend wachsenden Bevölkerungsgruppe zu erheben.

#### Familienstand der Befragten

Der Familienstand aller Befragten umfasst 12,3% Alleinstehende, 24,7% leben in einer Partnerschaft, 34,2% sind verheiratet, 17,8% sind geschieden und 11% sind verwitwet.

Der Anteil der Befragten im P1 in einer PartnerInnenschaft und verheiratet beträgt jeweils 27,8%; im P2 liegt der Anteil der verheirateten Personen bei 39,5%, 26,3% leben in einer PartnerInnenenschaft. Entsprechend dem speziellen Angebot des betreuten Wohnens ist der Anteil der verwitweten Befragten im P3 mit 29,4% hoch. Die Verteilung des Familienstandes in den Projekten spiegelt zwar nicht die jeweilige Bezirks- oder die Wiener Verteilung wider, sie kann jedoch aufgrund ihrer breiten Streuung als aussagenkräftige Grundlage gewertet werden. Der überdurchschnittlich hohe Anteil an verheirateten BewohnerInnen sowie Personen in Lebensgemeinschaften ist vor allem auch durch die baulichen Rahmenbedingungen (Gestaltung der Grundrisse für Familienwohnen) bedingt.

#### Haushaltsstruktur der Befragten

Im Zuge der Befragung konnten unterschiedlich viele Haushalte mit Kindern erreicht werden: Im P1 wohnen je 50% der Befragten in Haushalten mit und ohne Kinder. Im P2 nahmen 65,8% Kinderlose an der Befragung teil, im P3 88,2%.

Mit diesem Rücklauf aus der Befragung und auch in den folnkierenden Untersuchungsschritten wurde explizit deutlich, dass vor allem Haushalte mit kleinen Kindern an den wohnungsnahen Freiräumen interessiert sind.



### **Bildungsniveau der Befragten**

Das Bildungsniveau der Befragten insgesamt liegt über dem Wiener Durchschnitt: Nur 1,4% haben einen Pflichtschulabschluss (Wien 33,2%), 20,5% besitzen einen Lehrabschluss, 20,5% schlossen die berufsbildende Schule ab (Wien Lehrausbildung und berufsbildende Schule 48,5%), 27,4% schlossen die Matura ab (Wien 15%) und 30,1% haben einen FH oder Universitätsabschluss (Wien 12,6%).

Das Bildungsniveau der Befragten in P1 ist mit über 70% Matura resp. Hochschulabschluss und P2 mit fast 60% auf diesem Niveau sehr hoch, im P3 variiert das Bildungsniveau der Befragten am stärksten und ist deutlich geringer als in den anderen beiden Projekten.

### **Einkommen der Befragten**

Trotz des hohen Bildungsniveaus vor allem in P1 und P2 ist die Einkommensverteilung der Befragten den drei Projekten sehr heterogen. In allen drei Projekten hat die überwiegende Anzahl der Befragten ein monatliches Haushaltseinkommen zwischen 1.250 und 2.250€ (P1: 38,9%; P2: 34,2%; P3: 47,1%). Im P1 ist das Einkommen am höchsten: 22,2% der Befragten haben monatlich 4.250€ und mehr zur Verfügung. Insgesamt verfügen 50% monatlich über mehr als 2.250€. 11,1% machten in diesem Projekt jedoch keine Angaben zu ihrem Einkommen.

Im P2 beträgt der Anteil jener, die monatlich über 4.250€ zur Verfügung haben, nur 2,6%. Gleichwohl verfügen, ähnlich wie im P1, insgesamt 52,6% der Befragten monatlich über 2.250€ und mehr. Zugleich in der Anteil derjenigen Befragten mit 750 bis 1.250 mit 10,5% am höchsten.

Im P3 weist die Einkommensverteilung der Befragten die breiteste Streuung und Varianz auf: 11,8% verfügen monatlich über 4.250€ und mehr, 58,9% verfügen über 1.250 bis 2.2250€, 5,9% haben 750€ bis

1.250€, und ebenso viele haben weniger als 750€ monatlich zur Verfügung.

Die drei Projekte spiegeln sowohl in Bezug auf die Einkommensklassen als auch in Bezug auf die Streuung weitgehend die Verteilung in den jeweiligen Bezirken wieder. Auffallend ist jedoch der vergleichsweise hohe Anteil an BewohnerInnen mit 4.250€ und mehr im P1 und P3.

### **Status der Befragten im Erwerbsleben**

In Bezug auf die Stellung im Erwerbsleben spiegelt sich zum einen die Altersverteilung der Befragten wider: Im P3 sind 47,1% der Befragten in Pension, wohingegen im P2 18,4% und im P1 nur 5,6%, in Pension sind. Zugleich aber weisen alle drei Projekte deutliche Unterschiede auf.

Während in P1 und P2 weit über 50% (55,5%; 63,2%) Vollzeit erwerbstätig sind, ist der Anteil in P3 entsprechend mit 29,4% deutlich geringer. Zugleich sind in diesem Projekt keine Hausfrauen/ Hausmänner befragt worden, eine Gruppe, die jedoch in P1 und P2 repräsentiert wird.

In dem hohen Anteil Vollzeit Erwerbstätiger resp PensionistInnen spiegeln sich die Statusstrukturen in den jeweiligen Bezirken nicht wider, aufgrund der insgesamt breiten Streuung kann jedoch von einer sinnvollen Datengrundlage ausgegangen werden.

### **Sozialstrukturdaten der Befragten im Kontext**

Das Projekt 1, Breitenfurterstraße, liegt im 23. Bezirk, Wien Liesing. Hier leben auf knapp 7,7% des Wiener Stadtgebietes 5,5% der Wiener Frauen und 5,3% der Wiener Männer. Derzeit beträgt die durchschnittliche Bevölkerungsdichte im Bezirk 29 Personen/ha, und liegt damit deutlich unter dem Wiener Durchschnitt von 41 Personen/ha. Er kann als weniger dicht besiedelter Bezirk bezeichnet werden. Die Geburtenbilanz des Bezirks war in den Jahren 2004 bis 2008 negativ, die Wanderungs-

bilanz positiv. Der Bezirk Liesing ist tendenziell ein älterer Bezirk; der Trend weist jedoch auf eine moderate Verjüngung hin. Die Privathaushaltsstruktur weicht in Bezug auf die Einpersonenhaushalte – weniger – und der Paare ohne Kinder – mehr – deutlich von der Wiener Gesamtverteilung ab.

Der Großteil der Befragten nämlich 55,6 % gab an, dass sie Vollzeit beschäftigt sind. Der Anteil der Teilzeitbeschäftigten liegt mit 16,7%, ebenso wie jener der Arbeitssuchenden mit 11,1% und jener der Hausfrauen mit 11,1% deutlich höher als bei den anderen Wohnbauten. Dafür ist die Gruppe der PensionistInnen mit 5,6% wesentlich geringer als bei den anderen Analysegebieten. Der Anteil an Befragten mit österreichischer StaatsbürgerInnenenschaft beläuft sich auf 94,4%, jener der EU-BürgerInnen beträgt 5,6%. Der Anteil an AusländerInnen im Bezirk beträgt 10,3% und liegt damit sehr deutlich unter dem Wiener Durchschnitt von 20,1%. In dieser Anlage nahmen mit 50% signifikant mehr Befragte, die mit Kindern im Haushalt leben, teil als in allen anderen untersuchten Anlagen (Bezirk 19%). Die Einkommen in dieser Anlage sind laut den Aussagen der Befragten signifikant höher als in den anderen Untersuchungsfällen. Das Bildungsniveau in dieser Anlage ist im Vergleich zu den anderen überdurchschnittlich hoch

Das Projekt 2, Rudolf-Virchowstraße, liegt im 21. Bezirk, Wien Floridsdorf in unmittelbarer Nachbarschaft der Prager Straße. Im Bezirk leben auf knapp 9,4% des Wiener Stadtgebietes sowohl 8,5 % der weiblichen wie männlichen Wiener Bevölkerung. Floridsdorf weist im Vergleich mit den anderen Bezirken einen geringeren Anteil an Kindern und Jugendlichen und einen moderat erhöhten Anteil an Personen über 75 Jahren auf. Die Geburten- und Wanderungsbilanz des Bezirks ist moderat positiv. Entsprechend ist auch dieser Bezirk ein tendenziell älterer, mit moderaten Trends zur Verjüngung. Die

Privathaushaltsstruktur ist gegenüber dem Wiener Gesamtdurchschnitt von einem höheren Anteil an Familien mit Kindern unter 18 Jahren sowie in Paaren zusammenlebenden Personen gekennzeichnet. Das Bildungsniveau der Befragten im Wohnprojekt liegt über dem Bezirksdurchschnitt. Auch hier geben über 60% eine Vollbeschäftigung an. Der Anteil der Befragten war zu 97,4% österreichischer Nationalität, 2,6% sind EU-BürgerInnen. Damit konnte der Bezirksdurchschnitt der AusländerInnen von 12,4% nicht erreicht werden. Dieser liegt deutlich unter dem Wiener Durchschnitt.

Das Projekt 3, Troststraße, liegt im 10. Bezirk, Wien-Favoriten. Dieser ist im Vergleich zu den anderen beiden Projekten im dichtesten verbauten Stadtgebiet situiert. Auf einer Fläche von knapp 7,5% des Wiener Stadtgebietes leben hier 9,5% der Frauen und 10,4% der Männer der StadtwohnerInnen. Auch Favoriten weist keinen auffälligen Signifikanzen in Bezug auf die Altersverteilung auf. Diese liegt bei moderat höherem Anteil der unter 14-Jährigen im Wiener Durchschnitt. Die Geburten- und Wanderungsbilanz des Bezirks ist leicht positiv. Sie entspricht wie weitgehend auch die Privathaushaltsstruktur und dem Anteil der AusländerInnen dem Wiener Durchschnitt. Der Bildungsstand im Bezirks ist allerdings in Bezug auf diejenigen Personen mit Matura und universitären Ausbildungen deutlich unter dem Wiener Durchschnitt, der Anteil der Befragten mit entsprechender Ausbildung im Projekt war deutlich höher.

Die Struktur der Befragten spiegelt somit im Weiteren sowohl die der jeweiligen Bezirke, die als typisch für Wien bezeichnet werden können, und sie spiegeln die Sozialstruktur im ‚neuen‘ geförderten Wiener Wohnungsbau. Diese lässt sich wie folgt grob skizzieren: Die BewohnerInnen sind tendenziell jünger als im Gemeindebau. 30- bis 40-Jährige sind die größte BewohnerInnengruppe. Der Anteil älterer sowie

## Theorie und Methode

nicht-österreichischer BewohnerInnen ist deutlich geringer. In Bezug auf den Familienstand sind in den ‚neuen‘ Wohnbauten unterschiedliche Lebensformen vertreten, auch wenn der Anteil der Haushalte mit Kindern tendenziell höher ist. Zudem ist das Bildungs- und Einkommensniveau in der Regel höher.

### **Conclusio**

Die geschlechterbezogene Verteilung der Befragten gesamt spiegelt die jeweiligen des Bezirks, Wiens und im ‚neuen‘ geförderten Wohnungsbau nicht wider. Der signifikant höhere Anteil an Frauen unter den Befragten ist der gesellschaftlichen Rollenzuteilung und dem entsprechend dem größeren Interesse der Frauen resp. Mütter an der Nutzung der wohnungsnahen Freiräume geschuldet. Da diese und ihre Kinder jedoch die HauptnutzerInnengruppe darstellen, können die Ergebnisse als repräsentativ gewertet und ausgewertet werden. In Bezug auf die Alterstruktur sowie den Familienstand resp. die Haushaltsstruktur konnte im Rahmen der Erhebungen eine breite Streuung sichergestellt werden. In der Zusammenschau wurden entsprechend den Grobstrukturen des ‚neuen‘ geförderten Wohnungsbaus mehr Personen mit höherem Bildungsniveau und Erwerbsstatus erreicht werden.

Zusammenfassend können die drei ausgewählten Projekte demnach, trotz Abweichungen im Detail, als beispielhaft für die BewohnerInnenschaft des gegenwärtigen geförderten Wiener Wohnungsbaus gewertet werden.





## 2.1 WHA Breitenfurter Straße

2.1.1 Lage in Wien

### Organisatorisches

Adresse	Breitenfurter Straße 306-310, 1230 Wien
Wohnbauträger/in	MIGRA GmbH, Gemeinnützige Bau- und Siedlungs Gesellschaft / WIENER HEIM
Architekt/innen	Dr. Helmut Wimmer, Schönbrunner Straße 26, 1050 Wien
Landschaftsarchitekt/innen	-
Projektvergabe	direkt
Finanzierungsmethode / Förder- u. Finanzgeber	Wohnbauförderung WWFSG 89 (Stadt Wien) / frei finanziert

### Kosten

Baukosten gesamt	ca. 19.150.000 €
Baukosten pro m <sup>2</sup>	ca. 1.833 €

### Zeitplan

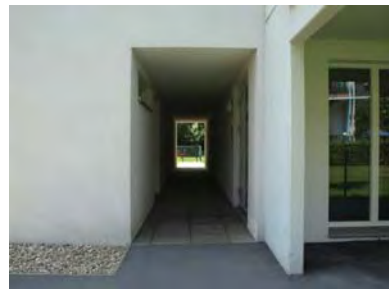
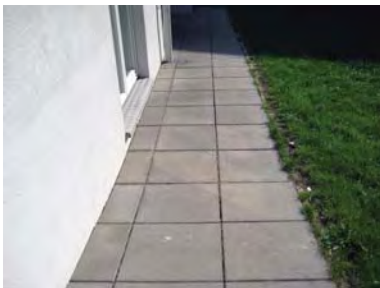
Bauzeit	2003-2005
Bezugszeitpunkt	Mai 2005

### Kennzahlen

Geschossflächenzahl (GFZ)	1,45
Grundflächenzahl (GRZ)	0,45
Grundstücksfläche	10.451 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	4.673 m <sup>2</sup>
Freiflächen am Grundstück	5.778 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse	4 Geschosse, 6 Geschosse, 4 + 1 Dachgeschoss, 5 + 1 Atelieraufbau (inkl. EG)
Wohnungsanzahl	127 Wohnungen MIGRA / 31 Wohnungen WIENER HEIM
Wohnungsgröße	2-4 Zimmer, Maisonnetten; Durchschnittsgröße 83,35 m <sup>2</sup> MIGRA / 111,25 m <sup>2</sup> WIENER HEIM
Öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen	1 Lokal, Gemeinschaftsräume, Kinderspielraum, Fahrradräume
Pkw-Stellplätze (Tiefgarage)	166

### Freiraumtypologien

Soziale Raumcharaktere	privat, gemeinschaftlich und öffentlich nutzbar
Privat nutzbare Freiräume	Terrassengarten, Balkon, Loggia, Dachterrassen
Gemeinsch. nutzbare Freiräume	Kleinkinderspiel, Gemeinschaftsterrassen



2.1.2

## WHA Breitenfurterstraße



### 2.1.1 Städtebauliche Parameter

Die Wohnanlage Breitenfurterstraße 306-310 liegt im 23. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe zum Liesingbachtal. Die Gebäude und Nutzungen im Umfeld der Anlage sind sehr heterogen strukturiert. In den unmittelbar benachbarten Gebäuden zur Anlage ist Wohnen die vorherrschende Nutzungsart

An der Breitenfurterstraße befinden sich Ladenlokale, Geschäfte und weitere Wohnhausanlagen. Die Breitenfurterstraße dient der Erschließung des gesamten Gebietes und weist einen starken Durchgangsverkehr auf. Die verkehrsbedingte Lärmentwicklung ist vergleichsweise hoch.

Die Wohnanlage ist über die Breitenfurterstraße mit dem Bus 62A, sowie die Carlberggasse mit dem Bussen 60A und 66A, erreichbar. In jeweils rd. 700m Entfernung liegen nach Norden die Schnellbahnstation Atzersberg, nach Süden die Schnellbahnstation Liesing.

Der Gebäudebestand innerhalb Liesings betrug 2001 15.450 (9,2% des Bestands von Wien 168.167), wobei 9,7% vor 1919

(Wien 20,8%), 57,7% zwischen 1919 und 1980 (Wien 52,2%) und 32,6% ab 1981 errichtet wurden (Wien 27,0). Er stellt sich somit bestandsmäßig als deutlich jüngerer Bezirk dar.

Der Wohnungsbestand in Liesing betrug im Jahr 2001 44.832, das heißt 4,9% des Wiener Gesamtbestandes von 910.745 Wohnungen.

Die Wohnungsgrößen in Liesing betragen 4,2% unter 35m<sup>2</sup> (Wien 7,9%), 23,5% zwischen 35 bis unter 60m<sup>2</sup> (Wien 33,3%), 43% zwischen 60 bis unter 90m<sup>2</sup> (Wien 37,6%), 21,7% von 90 bis unter 130m<sup>2</sup> (Wien 16,2%) sowie 7,5% mit 130m<sup>2</sup> und mehr (Wien 5,1%). Das bedeutet, dass Liesing deutlich viele größere und große Wohnungen aufweist als der Wiener Durchschnitt. Hierauf deutet auch der statistische Durchschnittswert: Mit 43 m<sup>2</sup> durchschnittliche Nutzfläche pro Person liegt Liesing deutlich über dem Wiener Durchschnitt von 38m<sup>2</sup>.

Statistisch gesehen scheint der Bezirk Liesing von der Flächennutzung her und in Bezug auf die Grün- und Freiräume im Vergleich zur Wiener Gesamtsituation unter-

### 2.1.3 Lage in Stadtstruktur, 23. Bezirk Wien

#### 2.1.4 Bauplatz | öffentlicher Verkehr

durchschnittlich ausgestattet zu sein: 14% Verkehrsflächen (Wien 13,8%) und 52% Bauflächen (Wien 33,3%), stehen 7,7% Parkanlagen und Wiesen (Wien 9,6%), 1,2% Sport- und Freizeitflächen (Wien 1,8%), 1,3% Kleingärten (Wien 3,0%), 22,5% andere Grünflächen (Wien 33,8%), sowie 1,3% Wasserflächen (Wien 4,7%) gegenüber. Insgesamt also 66% verbaute bzw. versiegelte Flächen (Wien 47,1%) gegenüber 44% Freiflächen (Wien 52,9%). Die vielfach lockere Bebauung bedingt jedoch ein offenes Gefüge mit den vorhandenen Grün- und Freiflächen.

In Liesing gibt es 17 öffentliche Parks und Gärten (5,2% von 328 in Wien) sowie 6 öffentliche Bäder (12,2% von 49 in Wien).

In fußläufiger Entfernung zur Anlage befinden sich großflächige Grünflächen im Liesingbachtal. Westlich der Anlage befindet sich in etwa 600m Entfernung der Fridtjof-Nansen-Park, östlich Sportanlagen und der Erlaaer Schlosspark, der allerdings nicht öffentlich zugänglich ist.

In der Zusammenschau der Indikatoren ist demnach davon auszugehen, dass der Nutzungsdruck auf die öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiräume im Bereich der Wohnanlage moderat sein dürfte.

#### 2.1.2 WHA Breitenfurterstraße 306-310

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft MIGRA GmbH hat am 30. 11. 2000 bzw. am 25. 6. 2001 insgesamt zwei Drittel der Liegenschaft Breitenfurterstraße 306-310 erworben<sup>1</sup>. Das andere Drittel wurde von der Wiener Heim Wohnbau GmbH gekauft. Die Eigentumsverhältnisse spiegeln sich in der Aufteilung der Liegenschaft in zwei Bauteile wider.

<sup>1</sup> vgl. schriftliche Auskunft Geschäftsführer (1.7.2010)

Aufgrund der Eigentümerverhältnisse der MIGRA<sup>2</sup> gibt es enge räumliche und teilweise personelle Verflechtungen mit der ARWAG. Als Liegenschaftseigentümerin ist die MIGRA im gegenständlichen Projekt hauptverantwortlich, weshalb sich die Policyanalyse im Bereich des Firmenleitbilds auf die MIGRA konzentriert. Im Bereich des Projektmarketings wurde das Projekt auch in Medien der ARWAG beworben, welche deshalb in die Analyse einbezogen werden. Die Wohnanlage Breitenfurterstraße wurde im Frühjahr 2005 fertig gestellt und ab Juni 2005 bezogen. Sie wurde von der Arwag im Rahmen der Wiener Wohnbauförderungen, sowie unter Finanzierung der Erste Bank AG freifinanziert, errichtet. Der Gebäudeteil Breitenfurterstraße 306-308 wird von der MIGRA, der Teil 310 wird von der Wiener Heim verwaltet. Im Verwaltungsbereich der MIGRA befinden sich 127 und im Bereich der Wiener Heim befinden sich 31 Wohnungen. Die Anlage mit Gemeinschaftsräumen, wie Waschräumen, einer Sauna, einem Hobbyraum sowie einem Kinderspielraum, ausgestattet.

Als einzige nicht-wohnbezogene Nutzung befindet sich in der Blockrandbebauung zur Breitenfurterstraße hin ein Ladenlokal. Unter dem Gebäude befindet sich eine Tiefgarage mit 116 Stellplätzen.

Die Gesamtwohnfläche der Anlage beträgt für den MIGRA-Teil 11.348m<sup>2</sup>, für den Wiener Heim-Teil 3.448m<sup>2</sup>. Das Ladenlokal hat eine Fläche von 845m<sup>2</sup>. Die MIGRA-Wohnungen haben eine durchschnittliche Größe von 83,35m<sup>2</sup>, die Wiener Heim-Wohnungen 111,25m<sup>2</sup>.

#### 2.1.3 Beschreibung des Freiraums

##### Lage

Das Grundstück der Wohnhausanlage Breitenfurterstraße liegt zwischen der Breitenfur-

<sup>2</sup> vgl. [http://www.migra.at/Wir\\_ueber\\_uns/](http://www.migra.at/Wir_ueber_uns/) (Abgerufen 2.11.2010)



terstraße im Osten, einer Wohnhausanlage im Westen und Einfamilienhausbebauungen im Süden und Norden.

### Städtebauliches Konzept

Die Wohnhausanlage fügt sich an der Breitenfurterstraße in die Blockrandbebauung ein. Es entsteht durch diese Konfiguration einerseits ein deutliches, dem öffentlichen Raum zugewandtes ‚Außen‘ und ein geschützter Blockinnenbereich, womit der Logik der Blockrandbebauung entsprochen wird. Andererseits werden die Gebäude als gestapelte Reihenhäuser begriffen, die konsequenterweise ein (siedlungs-)öffentliches ‚Vorne‘ und ein privates ‚Hinten‘ ausbilden. Die Bebauung gliedert sich in eine vier geschossige Bebauung an der Straße, die um zwei zurückversetzte Punkthäuser mit jeweils sechs Geschossen erweitert wird und drei abgesetzte Gebäudezeilen mit jeweils sechs Geschossen im Innenhof.

Im Straßentrakt sind Geschosswohnungen über einen straßenseitigen Laubengang erschlossen, im Blockinnenbereich sind jeweils drei Maisonettewohnungen übereinandergestapelt. Die hinteren Baukörper sind so angelegt, dass jede Wohneinheit einen privat nutzbaren Freiraum hat und das Grundstück bestmöglich ausgenutzt wird. Diesen beiden Entwurfsansätzen entspringt die Anordnung der Baukörper und der Zuschnitt der keilförmigen gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume, deren Bedeutung den

- 2.1.6 Vorplatz mit Bestandsbäumen
- 2.1.7 privat nutzbare Freisitze und Terrassengarten mit Hecke als Begrenzung
- 2.1.8 Grünkeil zwischen Zeilenbauten
- 2.1.9 Eingezäunter Kleinkinderspielplatz

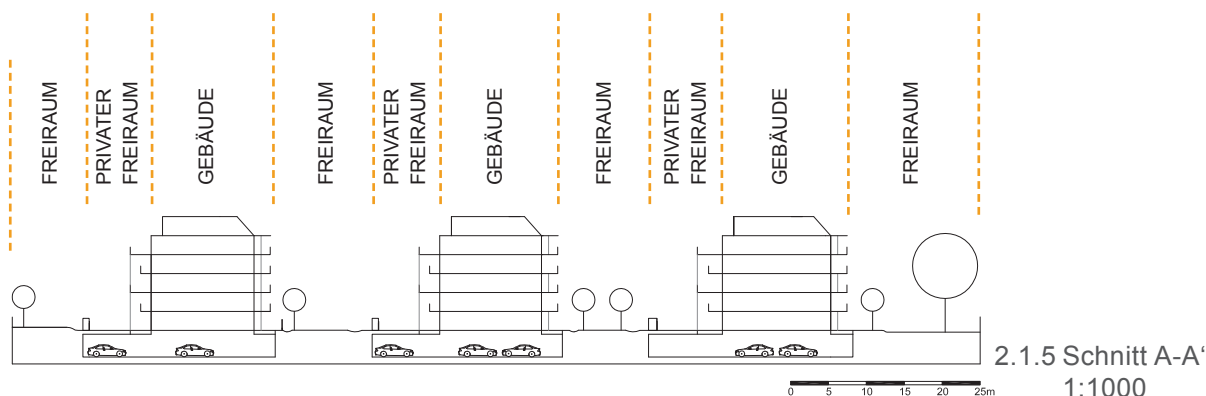
privat nutzbaren Freiräumen untergeordnet wird. Ein vorhandener Hain im Nordosten des Grundstückes bleibt erhalten und an der Breitenfurterstraße wird zugunsten von großen Bestandsbäumen die Bebauung unterbrochen, sodass der Straßentrakt an den zwei Stellen zurückspringt. Dadurch entstehen die beiden baumbestandenen Vorplätze an der Straße.

### Räumliche Gliederung

An der straßenseitigen Bebauung sind die Vorplätze als Übergangsräume konzipiert: Hier liegen die Eingangsbereiche zu den Stieghäusern sowie die Zugänge zum Blockinnenbereich.

Im rückwärtigen Bereich werden durch die drei aufgefächert platzierten Zeilenbauten vier keilförmige Freiräume gebildet. In Folge der Beteiligung zweier Bauträger, Wr. Heim und MIGRA, an der Errichtung der Wohnhausanlage, ist der Blockinnenhof mit einem undurchlässigen Maschendrahtzaun in zwei Bauteile geteilt: Die südliche Gebäudezeile liegt auf dem Bauplatz der MIGRA, die mittlere und nördliche Zeile am Bauplatz des Wr. Heims.

Drei der vier Ost-West orientierten Keile sind in gemeinschaftlich und privat nutzbare





2.1.6  
2.1.7



2.1.8  
2.1.9

Flächen differenziert – die Grenze bildet eine ca. 1,8 m hohe Hainbuchenhecke. Der nördliche Keil wird von dem Altbaumbestand in lockeren Baumgruppen bestimmt und ist ausschließlich der gemeinschaftlichen Nutzung vorbehalten.

### **Funktion und Zonierung**

#### **Privat nutzbarer Freiraum**

Vor den Erdgeschosswohnungen liegen die privat nutzbaren Terrassengärten. Die Größe der Gärten divergiert und liegt zwischen 31 und 54 m<sup>2</sup>, wobei es mehr kleinere als größere Terrassengärten gibt. Die Terrassen liegen unter den Balkonen der darüber liegenden Maisonetten und sind seitlich durch Mauerscheiben voneinander getrennt.

Die Wohnungen der oberen Geschoße verfügen alle über privat nutzbare Balkone oder Dachterrassen mit einer Tiefe von 1,5 m bis 2,7 m.

#### **Gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum**

Der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum dif-

ferenziert sich in befestigte Erschließungszonen sowie funktionsoffene Rasenflächen, in denen die Kleinkinderspielplätze mit Sitzmöglichkeiten liegen. Der Rasen zwischen den Zeilenbauten darf nicht betreten werden.

### **Übergangsräume**

Der Vorplatz zum Bauteil der Wr. Heim wird von einer mittig platzierten, mächtigen Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) geprägt, der Vorplatz vom Bauteil der MIGRA über zwei Gewöhnliche Robinien (*Robinia pseudoacacia*), die den Eingangsbereich zum Gehsteig hin abgrenzen. Der Zugang zum Freiraum liegt jeweils im rechten Eck der Vorplätze. Die Erdgeschosswohnungen der Zeilenbauten werden über direkte, private Eingänge erschlossen und über Mauerscheiben gegliedert. An den Enden der Zeilenbauten befinden sich die Eingänge zu den Stiegenhäusern, die zur Laubengangerschließung in den oberen Stockwerken führen.

### Erschließung der Anlage

Die Anlage wird über die nicht verschlossenen Zugangstore an den beiden straßenseitigen Vorplätzen erschlossen. 2,7 m breite asphaltierte Wege führen entlang der Gebäudefassaden zu den Hauseingängen der innenliegenden Zeilenbauten.

### Kinderspiel

Die zwei mit Maschendrahtzaun eingezäunten Kleinkinderspielplätze mit 75 m<sup>2</sup> und 83 m<sup>2</sup> sind jeweils einem Bauteil zugeordnet. Auf der rechteckigen Fläche des Spielplatzes stehen je eine Rutsche, eine Sandkiste und drei Wipptiere. Außerhalb der eingezäunten Spielplätze befinden sich je drei Holzbänke und ein Abfalleimer.

### Pragmatische Funktionen

Der Bauteil der MIGRA verfügt über einen extern gelegenen, überdachten und abschließbaren Fahrradabstellplatz, der an den Erschließungsweg grenzt. Die Müllräume sind im Erdgeschoss der Gebäude von den Vorplätzen aus erreichbar. Die Gemein-

schaftsräume befinden sich in den Kopfenden der Zeilenbauten und verfügen über eine kleine befestigte Terrasse. Beim nördlichen Zeilenbau kann der Zugang zu dieser Terrasse nur über den Freiraum erfolgen. Die Tiefgarage liegt unter den Gebäuden. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über die Stiegenhäuser in den Häusern.

### Gestaltelemente

#### Bepflanzung

Im rückwärtigen Freiraum sind entlang der Erschließung der Zeilenbauten sowie an der Grundstücksgrenze Baumreihen mit Baumhasel (*Corylus colurna*), Linden (*Tilia sp.*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) gepflanzt. Hecken mit geschnittenen Hainbuchen dienen als Abgrenzung zu den privat nutzbaren Terrassengärten, zwei Cotoneaster Sträucher sind vor einer Terrasse platziert und ein Hain aus Bestandsbäumen mit Walnuss (*Juglans regia*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) bildet den Gehölzbestand im nördlichen Teil. Die Bäume der Vorplätze sind ebenfalls erhalten geblieben. Am südlichen Vorplatz wird eine Wand mit Efeu (*Hedera helix*) bewachsen.

#### Mobiliar

Das Mobiliar im Freiraum beschränkt sich auf die Spielgeräte und die Holzbänke am Rande der Spielplätze. Die Spielgeräte bestehen aus Holz, Metall und Kunststoff, es handelt sich um Katalogprodukte.

#### Oberflächen und Materialien

Der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum ist mit Rasen, Asphalt oder Betonsteinpflaster gestaltet. Die asphaltierten Wege sind mit Betonkantenstein eingefasst. An den gemeinschaftlichen Hauseingängen sowie vor den Gemeinschaftsräumen sind Estrichplatten (40x40 cm) verlegt. Die Vorplätze sind



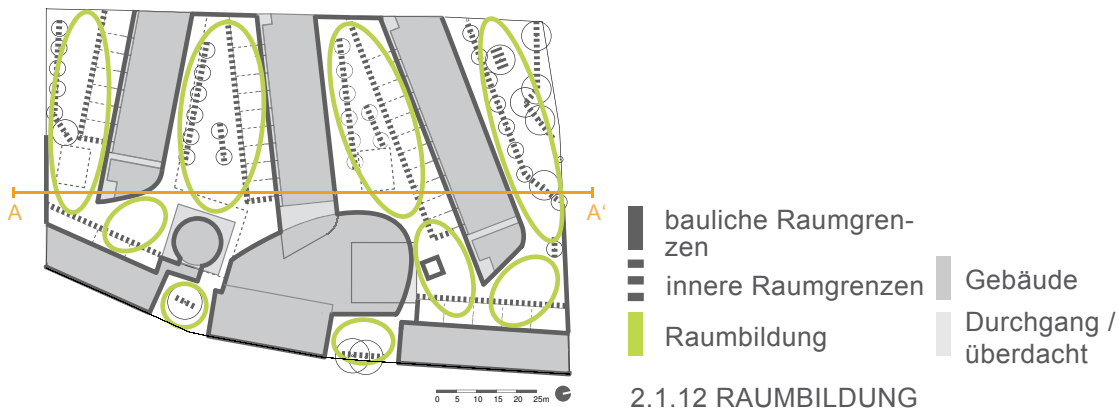
2.1.10



2.1.11

2.1.10 Erschließung Freiraum, Zugangstor

2.1.11 Spielplatz MIGRA



2.1.12 RAUMBILDUNG

mit einem großformatigen Betonstein (ca. 60x40 cm) versehen, der an den Pflanzgruben der Bäume unregelmäßig endet.

### Beleuchtung

In den Vorplätzen sind Bodenleuchten eingelassen, die in die Baumkronen strahlen. Im rückwärtigen Bereich beleuchten Poller- und Wandleuchten die Wege im Freiraum.

### Einfriedungen

Das Grundstück ist komplett mit Zäunen, Mauern oder Gebäuden umschlossen. Der Maschendrahtzaun zwischen den beiden Bauteilen bildet eine deutliche funktionale Grenze im Freiraum. Die Gärten und Spielplätze sind auch umzäunt.

### Schnittstellen Freiraum – Gebäude

Neben den Erschließungs- und Eingangsbereichen (s.o.) bilden die privat nutzbaren Freiräume eine Schnittstelle, die für das freiräumliche Konzept der Anlage relevant ist. Im Innenbereich der Anlage sind die Terrassengärten und Balkone nach Süden ausgerichtet. Nach Norden sind Laubgänge zur Erschließung konzipiert. Von den Wohnungen aus wird die Terrasse/der Balkon über das Wohnzimmer betreten. Die Küchen liegen auf der Nordseite zum Laubgang.

### Sichtbeziehungen

Im Allgemeinen sind im Freiraum alle Be-

reiche einsehbar. Von ebener Erde aus sind nicht alle Stellen überblickbar. Sichtgrenzen bilden die Gebäude, die teilweise den Blick auf den Wegeverlauf verwehren, sowie die Hecken der Terrassengärten.

### 2.1.4 Gestaltanalyse

#### Raumgestalt

##### Gestaltungsprinzipien

Die Qualität der Gestaltungsprinzipien wird in der Literatur anhand des Verhältnisses von Einheitlichkeit und Reichhaltigkeit in der Gestaltung beschrieben. Im vorliegenden Projekt ist dieses Kriterium aufgrund des sparsamen Umgangs mit Gestaltelementen und der einfach gestalteten Freiräume, die sich nach der städtebaulichen Konzeption richten, nicht anwendbar.

##### Gestaltungsmerkmale

#### Konzept

Das Konzept entspringt der städtebaulichen Konzeption und einem sparsamen Umgang mit Gestaltelementen. Der Freiraum ist sehr einfach gestaltet. Es lässt sich über die Einfachheit hinaus kein gestalterisches Konzept ablesen. Es kommen wenige, sehr einfache Elemente und Materialien zum Einsatz. Oberflächen und Zäune sind kostengünstig, die Spielgeräte sind Fertigprodukte. Erschließung und gesetzlich vorgeschriebene Kleinkinderspielplätze sind funktional angeordnet. Durch ihre Position, Form und

## WHA Breitenfurterstraße

Dimension sind sie nicht ins räumliche Konzept eingebunden.

### Anregung und Unsicherheit

Die Zurückhaltung in der Formgebung, Raumbildung und Materialität erzeugt keine visuellen Reize. Der Freiraum ist rein funktional angeordnet.

### Gewichtigkeit und Ausgewogenheit

Der Freiraum setzt den Gebäuden kein Volumen entgegen, Baumreihen und Hecke unterstützen die Grenzlinien der Gebäudefassaden. Der Altbaumbestand im nördlichen Grünkeil erzeugt ein charakteristisches Bild. Die Farben im Freiraum beschränken sich auf verschiedene Grüntöne des Rasens, der Hecke und der Bäume, sowie den zwei Grautönen des Bodenbelags (Asphalt, Beton). Blühende Pflanzen, Staudenbeete oder Gräser sind nicht vorhanden.

### Spannung

Durch die wenigen Gestaltelemente, die

in einem Farbton gehaltene Bepflanzung mit Gehölzen und Rasen wird im Freiraum selbst keine Spannung erzeugt.

### Deutlichkeit und Einheitlichkeit

Aufgrund des sparsamen Einsatzes von Gestaltelementen ist kein Konzept ablesbar.

### Raumgefüge

#### Raumgrenzen

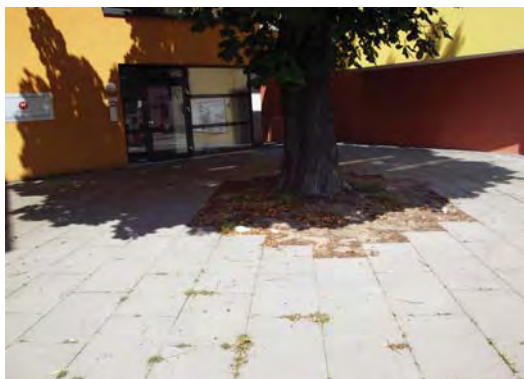
Die Raumgrenzen im Freiraum der Breitenfurterstraße sind die Gebäude selbst. Der in die Blockrandbebauung der Breitenfurterstraße eingefügte Baukörper bildet eine Grenze zur Straße. Dadurch entsteht ein geschützter Blockinnenbereich. Innerhalb des Blocks wirken die Zeilenbauten raumbildend. Die parallel zur Fassade verlaufenden Hecken vor den Privatgärten, sowie die Baumreihen entlang der Fassade verstärken diese Raumwirkung und betonen die Erschließung der Zeilenbauten. Von ebener Erde aus bildet der Sichtschutz durch die Hecken eine gute Basis für das Entstehen

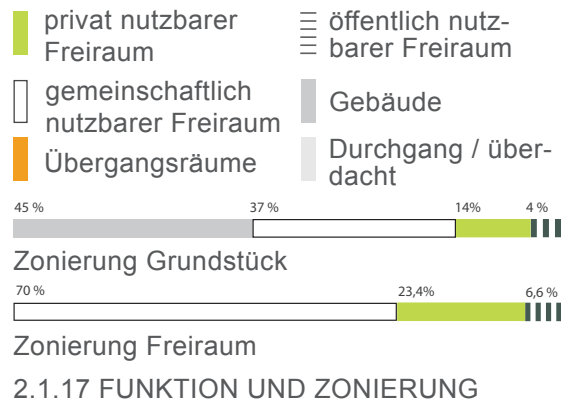
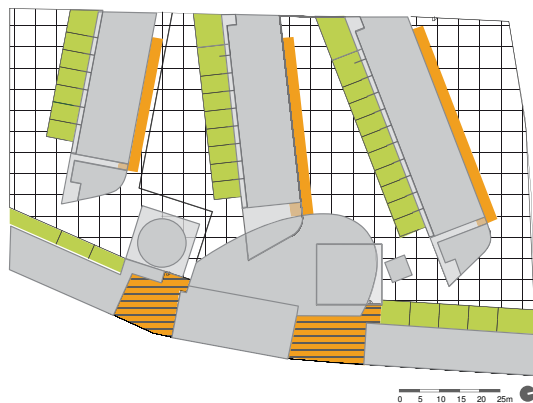


2.1.13  
2.1.14



2.1.15  
2.1.16





einer Privatsphäre im Garten (siehe Abb. 3.1.2).

### Raumbildung

Die Räume werden über die Gebäude gebildet (siehe Abb. 3.1.2). Die Vorplätze sind von fensterlosen Fassaden gefasst und mit Bestandsbäumen markiert, wodurch Räume mit einem Potential als neutraler Aufenthaltsort entstehen. Die Qualität wird durch das Verhältnis der kleinen Grundfläche zur Höhe der Fassaden gemindert.

Die Zeilenbauten im Blockinnenbereich bilden vier fast idente keilförmige Räume. Der Baukörper, der in der Mitte der Straßentrakte in den Hof ragt, bildet eine abgerundete Raumgrenze, die die Klarheit der Raumkeile bricht. Der transparente, undurchdringliche Zaun zwischen den beiden Bauteilen bildet eine schwache räumliche aber starke funktionale Grenze.

### Abfolge von Räumen

Die Teilräume entstehen durch die Anordnung der Baukörper. Landschaftsarchitektonisch sind sie abgesehen von den Hecken und Zäunen der Gärten nicht gegliedert.

2.1.13 Ungegliedert Freiraum zwischen Gebäuden, Rasen

2.1.14 Neupflanzungen vor Sickermulde

2.1.15 Erschließung unter Dachvorsprung

2.1.16 Platten am Vorplatz enden unregelmäßig an Baumscheibe

## Ästhetik

### Einheit und Vielheit

Bei der Gestaltung der Wohnfreiräume Breitenfurterstraße tritt das Bild des Freiraumes gegenüber jenem der Gebäude in den Hintergrund. Dem Freiraum fehlt die Detailgenauigkeit in der Gestaltung der einzelnen Räume und Gestaltelemente, welche den Gebäuden zuteil wurde.

### Ästhetische Erlebbarkeit

Die Anlage wirkt in ihrer Gesamtheit von Freiraum und Gebäude. Der Freiraum ordnet sich ästhetisch dem Gebäude unter, es sind hier keine charakteristischen Besonderheiten vorgesehen. Die Ausstattung der Spielplätze entspringt keinem ästhetischen Gesamtkonzept, der rustikale Banktypus ist nicht zuordenbar.

### Vegetationsvielfalt

Die Bepflanzung entspricht dem einfachen Grundkonzept. Gehölze und Rasen sind vorgesehen, der bestehende Hain und die Bestandsbäume an der Straße machen den Altbestand erlebbar.

### Pflege

Der Freiraum ist gereinigt, die Hecken sind geschnitten. Einige Verschleißerscheinungen treten zutage, wie Sprünge in den Bodenplatten am Vorplatz oder abgetretene Rasenstellen. Häufiger gärtnerische Pflege wie Unkraut Jäten zwischen den Platten

oder ausreichendes Gießen würden zum gepflegten Bild beitragen.

### **Oberflächen und Materialien**

Es werden einfache, billige Materialien sowie Standardprodukte (Spielgeräte) verwendet.

### **Identifikation**

Da die Freiräume nicht ohne Bebauung wirksam sind, kann die Möglichkeit zur Identifikation mit den Freiräumen nicht isoliert betrachtet werden. Die Freiräume selbst erzeugen keine erlebnisreiche Atmosphäre, zumal große Teile nicht betretbar sind. Die „gestapelten Reihenhäuser“ legen eine stärkere Identifikation mit der Wohnung und dem privat nutzbaren Freiraum nahe, die sich in der intensiven Bepflanzung ausdrückt.

## **2.1.5 Nutzbarkeitsanalyse**

### **Privat nutzbarer Freiraum**

#### **Kennzeichen**

Die Zugänglichkeit der privat nutzbaren Freiräume ist auf die MieterInnen bzw. BesitzerInnen der Wohnungen beschränkt. Damit sind die Voraussetzungen für das Entstehen einer Privatsphäre gegeben.

#### **Bedingungen**

Die Bedingungen für eine hohe Nutzungsqualität der privat nutzbaren Freiräume sind in der Breitenfurterstraße gegeben. Diese gliedern sich drei Punkte: direkte Verbindung mit der Wohnung, Schutz der Einsehbarkeit über eine umlaufende Hecke, sowie die Möglichkeit das Balkongeländer in Eigeninitiative blickdicht zu gestalten und klare Abgrenzung der Terrassengärten vom gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum über eine einheitliche, vom Bauträger gepflanzte Hecke und einen Zaun.

### **Balkon und Dachterrasse**

Die Größe der Balkone ermöglicht das Aufstellen eines Tisches mit Stühlen.

### **Terrassengarten**

Die Terrassengärten sind im Blockinnenbereich angeordnet und grenzen deshalb nicht an öffentliche Bereiche. Die Gärten können nur über die Wohnung erreicht werden, eine Gartenbewirtschaftung wird damit erschwert. Die Terrassengärten sind nach Süden ausgerichtet. Die Erschließungswege und Wohnungseingänge liegen den privat nutzbaren Freiräumen gegenüber. Dazwischen befindet sich das Gemeinschaftsgrün. Eine gespiegelte Anordnung der Räume, privat zu privat und Erschließung zu Erschließung, würde eine höhere Privatsphäre erlauben. Dieser gespiegelten Anordnung der unterschiedlichen Freiraumtypen steht jedoch der Ausrichtung der privat nutzbaren Freiräume und Wohnräume nach Süden gegenüber.

Die Gärten sind mit durchschnittlichen 34 m<sup>2</sup> klein, jedoch an Kleingartenspezifische Nutzungen angepasst. Die Grundausstattung der Gärten sieht keine Geräteschuppen vor, Rasen, Einfriedung, Hecke als Sichtschutz, befestigter Sitzplatz bzw. Terrasse sind vorhanden.

### **Gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum**

#### **Kennzeichen**

Der Zugang zum gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum erfolgt über ca. 1 m hohe, nicht abgeschlossene, Eingangstore vom Vorplatz aus. Die Intention, den Blockinnenbereich den BewohnerInnen vorzubehalten, wird damit deutlich.

#### **Bedingungen**

Die direkte Erreichbarkeit des gemeinschaftlich nutzbaren Freiraums ist bei allen Gebäuden gegeben. Der Freiraum ist von der Straße aus nicht einsehbar - die Gebäude bilden eine eindeutige Grenze zum öffentlichen Raum. Damit ist eine Grundvoraussetzung für das Entstehen eines Gemeinschaftslebens unter den BewohnerInnen gegeben.



- Erschließung
- Funktionsbereiche
- Gebäude
- Beleuchtung
- Durchgang / überdacht

## 2.1.18 FUNKTION UND ERSCHLIEßUNG

Im gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum gibt es so gut wie keine Bereiche, die von den Wohnungen aus nicht einsehbar sind. Eine hohe soziale Kontrolle im Freiraum ist damit wahrscheinlich. Rückzugsorte für Erwachsene und Kinder sind nicht vorhanden. Einzig ein kleiner Teilbereich unter einem Hausvorsprung im Süden ist von den oberen Geschossen nicht einsehbar und kann als Versteck für Kinder dienen.

Im Freiraum der Wohnhausanlage sind die unterschiedlichen Nutzungen und sozialen Raumcharaktere unmissverständlich zugeordnet: Die privat nutzbaren Gärten sind mit einer Hecke und Zaun begrenzt, die Wege dienen der Erschließung der Wohnungen und die eingezäunten Kleinkinderspielplätze sind den Kindern vorbehalten. Die Wiese darf nicht betreten werden, Kinderspiel ist nur innerhalb der eingezäunten Fläche und auf den Wegen möglich, wie an aufgemalten Kreidezeichnungen bei Besichtigung der Anlage erkennbar war.

### Baulich-räumliche Organisation

Der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum ist durch die straßenseitige Bebauung vom öffentlichen Raum und der stark befahrenen Breitenfurterstraße abgegrenzt. Dadurch entsteht ein Kfz-freier, straßenlärmschutzter Freiraum, der das gefahrenlose Spielen für Kinder ermöglicht. Die Nutzungsmöglichkeiten im gemeinschaftlich

nutzbaren Freiraum beschränken sich auf die Erschließung, sowie Kinderspiel mit Aufenthaltsmöglichkeit für Begleitpersonen. Schnittstellen im Freiraum ergeben sich an den Wegekrenzungen, sowie vor den Müll- und Fahrradräumen an den Vorplätzen. Die Wegekrenzungen im rückwärtigen Freiraum sind für zufällige Kommunikation nur bedingt geeignet: Sie sind nicht als Plätze ausgebildet, ihre Überlagerung mit Gebäudevorsprüngen erzeugt keine kommunikative Atmosphäre.

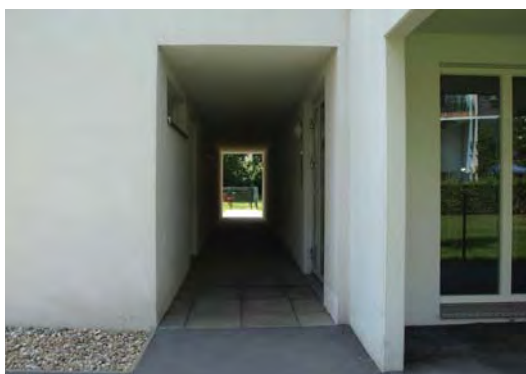
Die Größe der gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume ist mit fast 40 % der Grundstücksfläche an die wenigen möglichen Nutzungen angepasst. Da jedoch ein Großteil der Rasenfläche nicht betreten werden darf und die Kinderspielplätze eingezäunt sind, spielen hier auch Verhaltensregeln eine Rolle. Für ältere Kinder, Jugendliche und Erwachsene ist kein Angebot vorhanden. Der Wechsel zwischen nutzungs-offenen und gestalteten Bereichen fällt dem Betretungsverbot zum Opfer. Von den Bänken bei den Spielplätzen abgesehen, gibt es keine Sitzplätze oder Sitzmöglichkeiten im Freiraum.

### Kleinkinderspiel

Die beiden Kleinkinderspielplätze liegen in Ruf- und Sichtweite der Wohnungen. Die in Wien laut Bauordnung vorgeschriebene Mindestgröße von 30 m<sup>2</sup> für Kleinkinder-



## WHA Breitenfurterstraße



2.1.19

2.1.19 schmaler Durchgang mit 1,5 m Breite durch Gebäude

2.1.20 Mauervorsprünge bei seriellen Hauseingängen



2.1.20

### Jugendtreffpunkte

Nutzungsmöglichkeiten für Jugendliche sind im Freiraum nicht vorhanden.

### Wege

Die Wege erfüllen ihre Erschließungsfunktion. Sie sind gut begehbar, meist übersichtlich. Die Zugänge von außen liegen etwas versteckt. Die Durchgänge durch die Zeilenbauten sind mit 1,5 m sehr schmal bemessen. Die Mauervorsprünge der seriellen Eingänge in die Erdgeschosswohnungen können Angsträume erzeugen. Als wegebegleitendes Element fungiert eine Baumreihe. Durch die Anordnung der Wege entlang der Gebäudefassaden wird eine Zerschneidung der Flächen im Freiraum vermieden. Die Ausleuchtung der Wege bei Dunkelheit wird über Pollerleuchten gewährleistet.

spielplätze wird eingehalten. Die Spielplätze haben eine Standardausstattung mit Geräten. Das Spiel bleibt auf die eingezäunte Fläche beschränkt.

### Kinderspiel

Die Beispielbarkeit des gesamten Freiraums ist in der Breitenfurterstraße nicht möglich. Die in der Bauordnung von Wien geforderten 500 m<sup>2</sup> Kinderspielfläche im Freiraum sind zwar von der Fläche her gegeben, Nutzungsmöglichkeiten für Kinder von 6-14 Jahren finden sich jedoch keine: Die eingezäunten Spielplätze sind nur auf den Bedarf von Kleinkindern ausgerichtet. Lediglich die Erschließungswege können für spielerische Aktivitäten genutzt werden, wie die aufgemalten Kreidezeichnungen belegen. Naturerfahrung reduziert sich auf Rasen, Bäume und die geschnittene Hainbuchenhecke.

Die Gestaltung des gemeinschaftlich nutzbaren Freiraums ist für Kinderspiel nicht vielfältig bzw. nicht vorhanden und trägt wenig zum Erlebnis für Kinder bei.

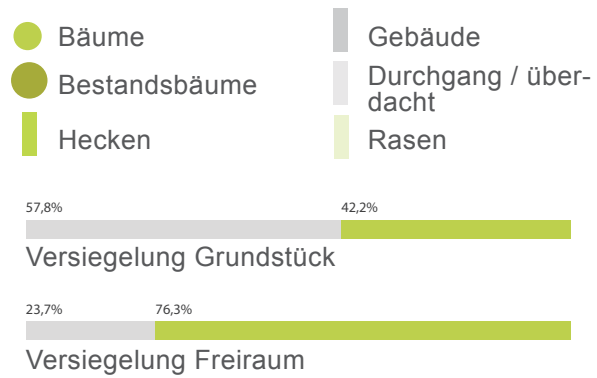
### Kleine Plätze und geschützte Räume

Die Vorplätze an der Straße können durch die Zugänge zu den Stieghäusern, Blockinnenbereich und zu den Müllräumen als zufällige Kommunikationsorte fungieren. Die Bestandsbäume an diesen Plätzen dienen als Schattenspender. Im Blockinnenhof können die schmalen Gemeinschaftsterrassen als Treffpunkte dienen. Des Weiteren die Sitzbänke an den Spielplätzen für Begleitpersonen von Kleinkindern. Die Gemeinschaftsterrassen sind nicht bestuhlt. Rückzugsorte sind im Freiraum keine vorhanden.

### Übergangsräume

#### Laubengang

Die Zeilenbauten verfügen über eine Laubengangerschließung, die nach Norden ausgerichtet ist. Die Ausgestaltung dieser Laubengänge sieht keine größeren Vorplätze zur Aufstellung von Möblierung vor. Dem-



- |                          |                           |                              |                           |
|--------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|
| 1 <i>Corylus colurna</i> | 3 <i>Acer platanoides</i> | 5 <i>Robina pseudoacacia</i> | 7 <i>Hedera helix</i>     |
| 2 <i>Tilia sp.</i>       | 4 <i>Juglans regia</i>    | 6 <i>Aesculus sativa</i>     | 8 <i>Carpinus betulus</i> |

### 2.1.21 VERSIEGELUNG | VEGETATION

entsprechend sind keine Nutzungsspuren in den Laubengängen ersichtlich.

#### Hauseingangsbereiche

Die Vorplätze sind durch ihre Gestaltelelemente und die rückspringende Fassade als zur Wohnhausanlage zugehörig gekennzeichnet. Sie stellen einen Übergangsraum von öffentlicher zu gemeinschaftlicher Nutzung dar. Die Bäume unterstützen die Raumbildung, dienen als Orientierungspunkte und werten die Plätze ästhetisch auf. Sie können auch zur Identifikation der BewohnerInnen mit ihrer Wohnhausanlage beitragen. Die Vorplätze haben eine ausreichende Größe um als Treffpunkt zu fungieren und Kinderspiel zu ermöglichen. Pflanzbeete und Sitzgelegenheiten sind keine vorhanden. Das Erscheinungsbild der Vorplätze wird durch die ausgefranzte Pflasterung der Baumgrube und die hohen Gebäudefassaden etwas getrübt.

Die seriellen Eingangsbereiche im Blockinnenbereich sind über die Mauervorsprünge gegliedert und ausreichend dimensioniert. Nur die Hauseingänge zu dem oberen Geschossen in den schmalen Durchgängen der Zeilenbauten (siehe Abb. 3.1.21), erscheinen zu klein und durch die Dunkelheit nicht kommunikationsfördernd.

Gestaltelelemente sind hier ebenfalls keine vorhanden.

### 2.1.6 Ökologische Analyse

#### Versiegelung

Der Versiegelungsgrad der Bauparzelle beträgt fast zwei Drittel der Gesamtfläche (siehe Abb. 3.1.20). Im Freiraum selbst liegt der Versiegelungsgrad unter einem Drittel, wobei die zum Teil unter dem Freiraum verlaufende Tiefgarage nicht einberechnet ist. Über der Tiefgarage ist die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens stark reduziert.

#### Naturnahe Regenwasserversickerung

Die Wohnhausanlage Breitenfurterstraße verfügt über eine natürliche Regenwasserbewirtschaftung in Form von Sickermulden in den Rasenflächen, in die das Niederschlagswasser der Wege rinnt. Damit wird ein Teil des Niederschlagswasser am Grundstück gehalten. Über dem Geschäftslokal ist das Dach im 1. Obergeschoss mit einer extensiven Dachbegrünung begrünt.

#### Vegetation

Die Vegetation besteht aus Rasen und verschiedenen, zumeist heimischen Gehölzsorten. Die privat nutzbaren Terrassengärten erhöhen die Vegetationsvielfalt. Damit

wird der Freiraum der Breitenfurterstraße den Anforderungen an den Schutz und Erhalt des Lebensraums für Fauna und Flora teilweise gerecht. Der Erhalt des Altbaumbestandes und die Neupflanzungen von Gehölzen im Freiraum tragen maßgeblich zum Schutz des Klimas und des Lebensraums für Fauna und Flora bei. Besonders der Altbaumbestand hat für den Erhalt des Lebensraums eine große Bedeutung.

### **Material**

Die verwendeten Materialien im Freiraum teilen sich in nicht erneuerbare Rohstoffe wie Beton, Metall und Asphalt mit einer langen Lebensdauer, sowie nachwachsende Rohstoffe wie Holz. Das verwendete Holz stammt nicht aus zertifiziertem Anbau.

### **2.1.7 Sozialraumanalyse**

#### **NutzerInnengruppen**

Die Freiräume in der Wohnanlage Breitenfurterstraße werden insgesamt nur sehr gering und vornehmlich in zwei Bereichen frequentiert: HauptnutzerInnengruppe sind Frauen resp. Mütter mit kleinen und Kleinstkindern. Die zweitgrößte NutzerInnengruppe sind größere Kinder bis ca. 10 Jahre, die vor allem den Kleinkinderspielplatz des Migra-Teiles der Anlage nutzt.

Die anderen BewohnerInnen halten sich hauptsächlich in ihren privat nutzbaren Freiräumen auf und bespielen die Naherholungsgebiete in der Wohnumgebung. Jugendliche nutzen die Freiräume der Wohnanlage allenfalls zum Durchqueren.

Zwischen den beiden Gebäudeteilen bestehen nur wenige oder keine Kontakte. Die Kleinkinderspielplätze werden ausschließlich von Kindern aus dem jeweiligen Bereich genutzt.

#### **Nutzungszonen und Struktur im Freiraum der Wohnhausanlage**

Die Freiräume der Wohnanlage werden von den erwachsenen BewohnerInnen vorran-

gig zum Durchqueren und nicht zum Verweilen genutzt.

Zwei Zonen werden von einer kleinen Gruppe der BewohnerInnen als sozialer Treffpunkt und zum Spielen verwendet: Am intensivsten genutzt wird der Bereich im Nordwesten um den Kleinkinderspielplatz der Anlage des Wiener Heims, vorrangig nachmittags ab 15h von einer kleinen Gruppe von Müttern und Großmüttern mit Kindern. Die kleinen Kinder bis 5 Jahre nutzen auch die Wege der Anlage zum Spielen und Fahrrad fahren. Wie die Nutzungsspuren zeigen, haben sich die Kinder im Rasen eigene Wegenetze geschaffen. Der Kleinkinderspielplatz im Innenhof der Migra ist der zweite genutzte Freiraum in dieser Anlage. Dieser wird ab und zu von größeren allein spielenden Kindern frequentiert.

In den anderen Freiraumbereichen, auch den privat nutzbaren Freiräumen, ließen sich in den Beobachtungszeiträumen keine Nutzungen beobachten.

#### **Privat nutzbare Freiräume**

Den privat nutzbaren Freiräumen kommt in dieser Anlage, insbesondere für die erwachsenen BewohnerInnen und kinderlosen Haushalte, eine zentrale Bedeutung zu: Sowohl die privat nutzbaren Gärten, als auch die Balkone sind für die Befragten ein wichtiges Ausstattungsmerkmal ihres Wohnraumes. Sie werden als zentrales Element der Freiräume bewertet. Die Hälfte der Befragten gibt an, dass für sie der Balkon und die Terrassengärten besonders positiv sind. Gleichwohl wurden während der Beobachtungszeiträume keine intensiven Nutzungen der privat nutzbaren Freiräume beobachtet. An zweiter Stelle wurden die Wohnausstattung und die Ruhelage genannt.

Als die wichtigsten Ausstattungsmerkmale des Freiraums wurden die Grünflächen, die Wiese und die Bäume von zwei Drittel der Befragten genannt. Dies weist darauf hin, dass für diese Gruppe der Ausblick ins Grü-

ne wichtig ist, aber nicht so sehr die aktive Nutzung der gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume.

### **Nutzungskategorien und soziale Funktion der Freiräume**

Die Nutzungsformen der Mütter sind explizit mit ihrer Betreuungsfunktion verknüpft. Sie halten sich entsprechend vornehmlich im Bereich um die Kleinkinderspielplätze auf. Dort sind Sitzbänke vorhanden. Darüber hinaus haben die Mütter aus dem Wiener Heim Stühle im Gemeinschaftsraum eingelagert, die sie herausholen, wenn sie sie benötigen. Die Mütter sitzen in der Regel in kleinen Gruppen beisammen, passen auf ihre Kinder auf, trinken Kaffee und plaudern. Dieser Freiraum hat die Funktion eines sozialen Treffpunkts für die Mütter, und ist ein Ort der Vergemeinschaftung und sozialen Kontrolle. Temporär, nach Auskunft der GesprächspartnerInnen aber regelmäßig, werden von den BewohnerInnen Picknicks und Hoffeste in diesem Bereich veranstaltet.

Bei den Kindern zeigt sich ein größeres Repertoire an Aneignungsformen: Zum einen gibt es diejenigen, die an die Ausstattung des Kleinkinderspielplatzes geknüpft sind. Darüber hinaus toben die Kleinkinder in der Wiese herum, und nutzen mit dem Fahrrad oder Roller die Wege und bemalen diese mit Kreide. Letzteres ließ sich vor allem im Teil des Wiener Heims beobachten.

Der Innenhof der Migra wird vor allem von größeren alleinspielenden Kindern als Treffpunkt genutzt.

### **Soziale Regulationsformen**

Die beiden frequentierten Freiraumbereiche in dieser Anlage werden ausschließlich von in den beiden Bereichen wohnenden Familien mit Kindern genutzt. Zwischen den BewohnerInnen der beiden Anlageteile gibt es keine sozialen Beziehungen. Die Befragten des Wiener Heim-Teiles berichteten, dass sie noch nie in dem Freiraum des Migra-

Teiles waren.

Durch die Beaufsichtigung üben die Erwachsenen direkte soziale Kontrolle auf die Kinder aus. Im Wohnbau gibt es einige ältere BewohnerInnen, die das Geschehen in ihrem jeweiligen gemeinschaftlich genutzten Bereich von ihren Balkonen und Gärten aus beobachten.

In beiden Anlageteilen sind Verbotsschilder vorhanden, an deren Regelungen sich nahezu alle BewohnerInnen halten. In den Höfen wird kein Fußball gespielt. Auch der Wiesenabschnitt in der Mitte der Anlage wird nicht genutzt.

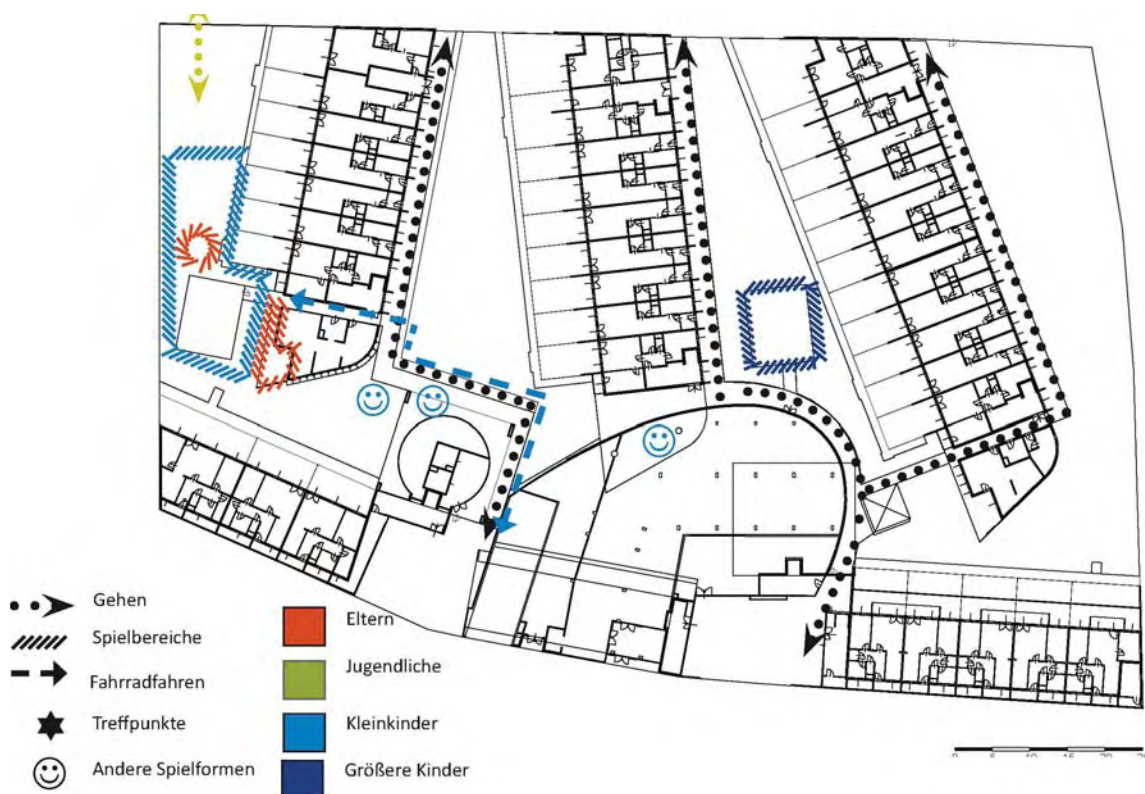
Die einzige Gruppe, die sich nicht an diese Regeln hält, sind den InterviewpartnerInnen zufolge Jugendliche, die manchmal über den Zaun in den Freiraum des Wohnheim-Teils der Anlage klettern, und den Hof durchqueren, um zur Breitenfurterstraße zu gelangen.

### **Bauliche Elemente der Regulation**

Die Aufenthaltsflächen in dieser Wohnanlage sind von den Balkonen aus einsichtig. Es gibt keine Rückzugsbereiche in den Freiräumen. Die Freiraumbereiche beider Anlageteile sind durch einen Zaun voneinander abgetrennt.

Auch die beiden Kleinkinderspielplätze sind eingezäunt. Die Interviewten bewerten diese als „kleine Käfige“, und äußern Befremden über diese Gestaltung und die Größe. Für sie wäre es einfacher ihre Kinder zu beaufsichtigen, wenn die Umzäunung um die Kleinkinderspielplätze entfernt würde. Sie kritisierten diese Bewegungseinschränkungen für die Kinder, und dass die Hunde sich hingegen frei bewegen könnten.

Die einfache Ausstattung des Spielplatzes mit Sandkiste und Wippe lässt nur wenig Spielformen zu. Nach der Einschätzung der InterviewpartnerInnen sei hierdurch zwar kaum eine Verletzungsgefahr gegeben, die Ausstattung sei jedoch zu sehr auf den Aufenthalt ganz kleiner Kinder ausgerichtet.



Entsprechend nutzen die größeren Kinder die Kleinkinderspielplätze eher kurzzeitig und als Treffpunkt, als zum Verweilen und spielen vor allen auf den Wegen und der Wiese.

### Nutzungsintensität

Die Hauptfunktion des Freiraumes ist es, als Hintergrundkulisse für die privat nutzbaren Freiräumen zu dienen. Dies bestätigen die Ergebnisse der Befragung deutlich, in der das „Schaugrün“ und der „Ausblick ins Grüne“ als besonders wichtig bewertet wurden. Die geringe Nutzung der Freiräume der Wohnhausanlage hat verschiedene Gründe. Ein zentraler Einflussfaktor ist die Lage der Wohnanlage im Stadtraum, in deren Umfeld eine Reihe von Naherholungsgebieten zu finden sind. So gab die Hälfte der Befragten an, dass sie das Naherholungsgebiet Wiener Wald und den Liesing-Bach als besonders wichtig empfinden, ein Viertel gab an, dass sie das große Freiraumangebot und die Grünräume in ihrem Stadtquartier

auch aktiv nutzen.

Der Freiraumkomplex in der Breitenfurterstraße wird, mit Ausnahme des Spielplatzbereiches des Wiener Heims, kaum genutzt. Entsprechend gaben gut 60% der Befragten an, dass sie gar keine Zeit in den Freiräumen verbringen, weitere knapp 30% gaben an das sie ihn ab und zu nutzten, je nur knapp 6% nutzen ihn regelmäßig aber wenig und regelmäßig mehrere Stunden. Die vorwiegenden Nutzungszeiten sind der Nachmittag ab etwa 15h.

Gleichwohl ist der Freiraumbedarf der BewohnerInnen des Projektes groß: Gut 65% der Befragten gaben an, Freiräume in der Umgebung regelmäßig bis zu mehreren Stunden zu nutzen, ein Drittel gaben an sich dort ab und zu aufzuhalten. Entsprechend werden die Freiräume im Umfeld, ein großer, frei zugänglicher Freiraumkomplex, der mit einer Vielzahl an Spielplätzen und -geräten auch für ältere Kinder und Jugendliche ausgestattet ist, sowie ein weiterer großer öffentlicher Spielplatz mit Kleinkinderspiel-

## 2.1.22 Beobachtete NutzerInnengruppen und Nutzungsarten

anlagen und einem Abenteuerspielplatz auch von den BewohnerInnen des Projektes genutzt. Diese Angebote verringern den Nutzungsdruck auf den Freiraum in der Wohnanlage erheblich.

Die Beschaffenheit und die Enge des Freiraums in der Anlage verstärken dessen vorwiegende Bedeutung als Kulisse für den privaten Freiraum. Die privat nutzbaren Freiräumen haben hier einen deutlich höheren Stellenwert als die gemeinschaftlichen, allerdings wurden auch die MieterInnengärten in dem Beobachtungszeitraum nur wenig frequentiert.

### **Potenziale und Konflikte**

Die Freiräume im Wiener Heim hat eine gemeinschaftsbildende Funktion für die zahlenmäßig kleine „Clique“ der regelmäßigen NutzerInnen. Aufgrund der damit bedingten geringen Nutzung gibt es kaum Konflikte. Die Interviews offenbaren allerdings einen unterschweligen Konflikt: Manche der Interviewpartnerinnen fühlen sich benachteiligt, da die Verbotsschilder nach ihrer Auskunft nach Beschwerden von NachbarInnen durch die Hausverwaltung aufgestellt wurden. Sie kritisieren dieses Verhalten mit der Aussage, dass einfacher wäre, ein Verbotsschild aufzustellen, als sich bei der Gestaltung des gemeinschaftlichen Freiraums einzubringen. Zugleich aber ist die weitgehende Einhaltung der Nutzungsgebote Grund für das weitgehend konfliktfreie Zusammenleben.

Die anderen BewohnerInnen der Anlage gehen einander eher aus dem Weg. Die älteren BewohnerInnen und kinderlosen Haushalte verweilen vorrangig in ihren privat nutzbaren Freiräumen und nutzen die angrenzenden Naherholungsgebiete.

Die aktiven, regelmäßigen NutzerInnen der Freiräume im Wiener Heim-Teil berichten, dass sie die Aufenthaltsflächen gerne mit-

gestalten und bepflanzen würden.

### **Images**

Es gibt zwei vorherrschende Images über den Freiraum in der Breitenfurterstraße. Das erste ist das als Identifikationsfaktor für die Hausgemeinschaft. Wie oben beschrieben, betrifft dies vor allem den Freiraum des Wiener Heims, der als sozialer Treffpunkt einer kleinen Gruppe von Eltern und Kindern genutzt wird. Diese empfinden die Hausgemeinschaft als besonders wichtig für ihre Lebenswelt, und eignen sich den Raum entsprechend an. Salopp formuliert hat sich diese Gruppe in dem Bereich ‚gemütlich als Verlängerung ihres Wohnzimmers‘ eingerichtet. Die Gesprächspartnerinnen betonten, dass das Freiraumangebot, und hier insbesondere der geschlossene Hof und der Kleinkinderspielplatz einer der wesentlichen Gründe für ihre Wohnungswahl war.

Das zweite Image des Freiraums ist es, als Kulisse der privat nutzbaren Freiräumen zu dienen. Der Großteil der Befragten verbringt seine Freizeit in den privat nutzbaren Freiräumen und/ oder in den umliegenden Naherholungsgebieten.

Bemerkenswert im Vergleich zu der Befragung in den anderen untersuchten Anlagen ist, dass ein Drittel der Befragten keine Angaben zur Bewertung des gemeinschaftlich nutzbaren Freiraumes formulierte. Hier wurden von nahezu allen Befragten eine Bewertung des Freiraums abgegeben. In der Breitenfurterstraße wurde hingegen bei der Frage „Bitte nennen Sie Ihre drei wichtigsten Ausstattungsmerkmale des Freiraums in Ihrer Wohnanlage“ häufig die Aussage getroffen, dass keine Freiräume vorhanden sein.

### **Bedeutung der Freiräume**

Die kleine Gruppe der aktiven NutzerInnen schreiben dem Freiraum eine gemeinschaftsfördernde Bedeutung zu und sind sehr zufrieden über die engen Kontakte mit diesem Teil der Hausgemeinschaft. Die

NutzerInnen berichten, dass sie gemeinsame Interessen und ähnliche Einstellungen haben, und unterstützen sich gegenseitig bei der Kinderbetreuung. Diese Beschreibung der aktiven BewohnerInnen wird auch durch die Ergebnisse der standardisierten Befragung bestätigt: Insbesondere im Wiener Heim ist Sozialstruktur in Bezug auf den Bildungsabschluss, das Einkommen und die Erwerbsstruktur recht homogen.

Insgesamt maßen über die Hälfte der Befragten der Aussage ‚Wohnungsbezogene Freiräume sind für mich wichtig‘ eine hohe Bedeutung zu. Entsprechend der konkreten Nutzung sagen knapp gut 10% der Befragten aus, dass sie sich in den gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen erholen, wohingegen knapp 80% dies nach ihrer Aussage in ihren eigenen Freiräumen tun. Trotz dieser geringen aktiven Nutzung schreiben viele der Befragten den gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen eine gemeinschaftsfördernde Funktion zu. Der Aussage ‚Wohnungsbezogene Freiräume sind gut für die Nachbarschaft‘ wird von gut 60% zugestimmt. Entsprechend befürworten knapp zwei Drittel der Befragten grundsätzlich die Nutzung der Freiräume. Nur gut 5% waren explizit gegenteiliger Meinung. Zugleich aber ist das Kriterium Ruhe sehr wesentlich: Knapp drei Viertel der Befragten lehnten die Aussage ‚Ich möchte in einer Wohnanlage wohnen, in der viel los ist‘ ab.

In der Zusammenfassung offenbaren sich widersprüchliche Bewertungen: Zum einen werden die Freiräume als wichtig und gemeinschaftsfördernd erachtet, zugleich aber wollen die Befragten Ruhe haben. Etwa ein Drittel befürchtet, dass in den Freiräumen nachbarschaftliche Konflikte auftreten.

In der Anlage Breitenfurterstraße bestätigt sich der Befund der Bedeutung des Freiraumverbundes für die BewohnerInnen. Das Angebot an Naherholungsgebieten und Freiräumen in der Wohnumgebung ist so vielfältig, dass dem gemeinschaftlichen

Freiraum in der Anlage eine geringere Bedeutung zufällt als Untersuchungsbeispiel P3, Troststraße, im dichter verbauten Stadtgebiet.

### **Wohnungswahl**

Die aktiven NutzerInnen haben dem Vorhandensein von Freiraum in der Anlage bei der Wohnungswahl eine zentrale Bedeutung beigemessen. Sie gaben an, dass sie sich nicht für diesen Wohnbau entschieden hätten, wenn kein gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum vorhanden gewesen wäre: Die Ausstattung mit Gärten ist für drei Viertel der Befragten sehr wichtig oder wichtig, die Bewegungsfreiheit für spielende Kinder ist für rund die Hälfte sehr wichtig oder wichtig). Als aktiv genutzter Raum ist der gemeinschaftliche Freiraum jedoch ausschließlich für die BewohnerInnen mit kleinen Kindern von Bedeutung.

Weitere Kriterien für die Wohnungswahl waren die Verkehrsanbindung resp. Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (für gut 80% der Befragten sehr wichtig oder wichtig) und dem Pkw (für gut 70% sehr wichtig oder wichtig). Gut 60% halten die lokale Infrastruktur, also die Ausstattung mit Greißlern und Geschäften für sehr wichtig oder wichtig. Eine Barriere freie Wohnumgebung ist für knapp 40% sehr wichtig oder wichtig.

### **Die aktuelle Wohnung**

Die Beschaffenheit der Wohnung ist für die Befragten zentral ist. Alle befinden die Wohnungsgröße und das Preis-Leistungsverhältnis sehr wichtig oder wichtig. Weitere wichtige Aspekte sind die Anzahl der Räume der Wohnung und der Grundriss (für knapp 95% sehr wichtig oder wichtig). Auch die Ausstattung mit einem Balkon wird von knapp 90% als sehr wichtig oder wichtig bewertet. Darüber hinaus sind Energieeffizienz für knapp 95% sowie umweltfreundliche Baumaterialien für knapp 80% der Be-

fragten ein weiteres wichtiges Kriterium der Wohnungsausstattung.

Ausstattungsmerkmale wie ein eigener Garten sind hingegen nur für knapp 45% der Befragten sehr wichtig. Auf Gemeinschaftsflächen sind legt ein Drittel für 33,4% wert.

### **Ausstattung der Freiräume**

Die Bewertung der Ausstattung der gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen spiegelt vor allem die Perspektive der aktivsten NutzerInnen des gemeinschaftlichen Freiraumes, der Mütter mit kleinen Kindern, wider. Entsprechend sind die Spielplätze und -flächen sowie Sitzgelegenheiten im Freiraum die wichtigsten Ausstattungsmerkmale: Die Spielplätze sind mit einer Sandkiste, Holztiere und einer Sitzbank ausgestattet, die wie unten ausgeführt als nur bedingt ausreichend gewertet werden. Dem Freiraum wird entsprechend der realen Nutzung vorrangig eine Bedeutung als Aufenthaltsraum für Kinder beigemessen.

Für knapp zwei Drittel der Befragten ist die Ausstattung mit Spielplätzen und Spielflächen wichtig oder sehr wichtig. Der Freiraum als Aufenthaltsraum für ältere Menschen wird von 50% als wichtig und von knapp 6% als sehr wichtig erachtet, auch wenn sich diese Nutzungsform in den gemeinschaftlich nutzbaren Flächen der Anlage nicht nachweisen ließen. Insgesamt positiv besetzt ist die Ausstattung der Freiräume als Schaugrün: Für alle sind Bäume sehr wichtig oder wichtig. Gefolgt von Sitzgelegenheiten und Blumenbeeten, die von knapp zwei Dritteln der Befragten als sehr wichtig oder wichtig betrachtet werden, auch wenn diese Merkmale allenfalls in den privat nutzbaren Freiräumen zu finden sind. Das Preis-Leistungs-Verhältnis und der Pflegezustand werden von allen Befragten als sehr wichtig oder wichtig bezeichnet. Die größte Bedeutung werden die eigenen Flächen beigemessen, die für gut 75% der Befragten sehr wichtig oder wichtig sind.

Darüber hinaus sind gut benutzbare Mistplätze für rd. 85% sehr wichtig oder wichtig. Für knapp 80% sind gut benutzbare Abstellflächen von Relevanz. Weitere Gemeinschaftsflächen für die BewohnerInnen werden nur von einem Drittel der Befragten für sehr wichtig oder wichtig. Treffpunkte haben entsprechend der realen Nutzung für den Großteil der Befragten keine Bedeutung. Auch die Ausstattung mit Lagerwiesen wird von drei Viertel der BewohnerInnen als egal und weniger wichtig bewertet.

### **Kritik an der Freiraumgestaltung**

Die Ergebnisse der Analyse zeigen ein konsistentes Bild der Kritik der HauptnutzerInnen aus dem Wiener Heim-Teil der Anlage an der Freiraumgestaltung. In dieser Gruppe der Mütter besteht ein Konsens, dass eine Anpassung der Spielplätze und Aufenthaltsflächen an die veränderlichen Bedürfnisse der Kinder sinnvoll wäre, da diese je nach Entwicklungsstand gewandelte Aktionsradien und Aneignungsformen entwickeln. Sie wünschen sich ergänzend Schaukeln und Kletterwände, oder weiter noch modulierbare Spielplätze. Darüber hinaus besteht der Wunsch nach einem Grundstück übergreifenden Freiraumkonzept oder zumindest nach der Auflösung der Trennung der Freiräume der Anlage durch Zäune, um die Bewegungsmöglichkeiten zu verbessern. Ein weiterer Kritikpunkt ist die Einzäunung des Kleinkinderspielplatzes in dem Bereich des Wiener Heims, der als einschränkend wahrgenommen wird.

Darüber hinaus stört die Befragten, dass sie für jeden Änderungswunsch bei der Hausverwaltung und in der MieterInnenversammlung vorsprechen müssen. Ihre Wünsche und Anliegen, wie bspw. der Wunsch einer Bepflanzung der südlichen Wiese mit Obstbäumen oder nach einer Abdeckung für die Sandkiste, seien abgewiesen worden.

### **Partizipationsbereitschaft der Befragten**



Die Bereitschaft zur Pflege von gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen ist vor allem bei der aktiven Gruppe der NutzerInnen hoch: Der Wunsch zur Mitbestimmung und Teilhabe an der Gestaltung der Freiräume war eines der zentralen Themenfelder.

Weitere rd. 20% der Befragten mit Kindern im Haushalt können sich jedoch ein Engagement für den Freiraum vorstellen. Auch gut 40% der Befragten ohne Kinder kann sich vorstellen, sich für den Freiraum zu engagieren und ihn zu pflegen. Der Großteil der Befragten steht diesem Aspekt jedoch ablehnend gegenüber.

Die Bereitschaft für Mehrkosten für den gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum zu tragen, ist bei einem Drittel der Befragten vorhanden. Nur gut 10% der Kinderlosen ist bereit, mehr Mittel für den Freiraum aufzuwenden.

### 2.1.8 Policy – Analyse<sup>3</sup>

#### Freiraum in der Firmenpräsentation

In der Einschätzung des Geschäftsführers bildet der Freiraum bei den Projektpräsentationen der MIGRA ein „Markenzeichen“. „Ich bin überrascht, wie wichtig wir selber

gegenüber unseren MieterInnen und Mietern und als Markenzeichen den Freiraum nehmen, mir war das vorher nicht bewusst“

<sup>4</sup>. Diese Bedeutung wird als „Standard“ beschrieben, der in der Wahrnehmung der Geschäftsführung bei allen Anlagen eingehalten wird. Aus Untersuchungen, die von der MIGRA beauftragt wurden, gehe hervor, dass für 85% der MieterInnen der Freiraum eine „starke Bedeutung“ habe. Von dieser Gruppe gäbe es eine Teilgruppe von wiederum 15%, die Eigengärten nachfragten. Diese Studien bilden laut Geschäftsführer die Grundlage für die Orientierung der MIGRA: „(...) wir sind ja für die Leute da, (...) also werden wir gut beraten sein, wenn wir das machen, was diese Menschen wollen“<sup>5</sup>.

Die MIGRA präsentiert sich auf ihrer Homepage<sup>6</sup> als Anbieterin hochwertiger Immobilienprojekte, in denen der Freiraum einen integralen Bestandteil des Wohnwerts darstellt. Es ist eine Fokussierung auf innovative Lösungen unter Herstellung freiräumlicher Qualitäten (Wohn-Winkel<sup>7</sup>) und der Einbeziehung erhaltenswerter Baumbestände (Baumhaus<sup>8</sup>) zu erkennen.

#### Freiraum im Projektmarketing

Die Bewerbung der Projekte erfolgt über die Homepage der MIGRA<sup>9</sup> und über einen

<sup>3</sup> Ausgewertete Quellen: Homepage MIGRA ([www.migra.at](http://www.migra.at)), Homepage ARWAG ([www.arwag.at](http://www.arwag.at)), ARWAG Newsletter, interne Projektdokumentation, Interview MIGRA Geschäftsführung (21.7.2010), Gespräch ARWAG Projektentwickler (16.7.2010)

<sup>4</sup> vgl. Interview mit Geschäftsführer (21. Juli 2010)

<sup>5</sup> vgl. ebenda; Die Studien, auf die sich der Geschäftsführer bezieht, wurden von der Firma triconsult erarbeitet.

<sup>6</sup> vgl. [www.migra.at](http://www.migra.at) (Abgerufen 4.11.2010)

<sup>7</sup> vgl. [http://www.migra.at/MIGRA\\_Startseite/Immobilien/Wohnungen/In\\_Planung-Bau/1100\\_RotenhofZurSpinnerin/](http://www.migra.at/MIGRA_Startseite/Immobilien/Wohnungen/In_Planung-Bau/1100_RotenhofZurSpinnerin/) (Abgerufen 4.11.2010)

<sup>8</sup> vgl. [http://www.migra.at/MIGRA\\_Startseite/Immobilien/Wohnungen/In\\_Planung-Bau/1210\\_Floridsdorfer\\_Hauptstrasse\\_33/](http://www.migra.at/MIGRA_Startseite/Immobilien/Wohnungen/In_Planung-Bau/1210_Floridsdorfer_Hauptstrasse_33/) (4.11.2010)

<sup>9</sup> vgl. [http://www.migra.at/MIGRA\\_Startseite/](http://www.migra.at/MIGRA_Startseite/)



Newsletter, der vierteljährlich an GeschäftspartnerInnen verschickt wird (ARWAG Newsletter<sup>10</sup>). Zusätzlich werden die fertig gestellten Projekte intern dokumentiert und dem Aufsichtsrat präsentiert<sup>11</sup>.

### **Darstellung nach Außen – Acht Häuser in Atzgersdorf**

Für die Liegenschaft Breitenfurterstraße tritt die MIGRA gemeinsam mit der Wiener Heim WohnbaugesmbH als Bauherrin auf. Beworben wird die „Wohnanlage Breitenfurter Straße“ unter dem Titel „Acht Häuser in Atzgersdorf“.

In der ARWAG news Nr. 22<sup>12</sup> verspricht die ARWAG unter dem Titel „Stadtvilla oder Gartenhaus?“ die Verbindung des „Eigenheims am Stadtrand“ mit „urbaner Lebensqualität“ in den „charakteristischen Maisonetten, die wie Reihenhäuser übereinander liegen“. In der Überschneidung vom Stadtrand und Urbanität wird die Programmatik des „urbanen Dorfs“ verwendet, dessen gestapelte Reihenhäuser mit unterschiedlichen Typen privat nutzbarer Freiräume (Eigengärten, Loggien, (Dach-) Terrassen) ausgestattet sind. Die Beziehung und Orientierung der Zeilenbauten zum Garten „in dem große, alte Bäume“ stehen, wird beschrieben. Außerdem wird die Nähe der Wohnhausanlage

---

seite/Immobilien/Wohnungen/Sofort\_wohnen/1230\_Breitenfurter/ (Abgerufen 4.11.2010). Das Projekt wird unter Verwendung der gleichen Sprachbilder wie im Newsletter beworben. Die Beschreibung ist im Internet jedoch wesentlich kürzer.

10 vgl. [http://www.arwag.at/Media/ARWAG\\_News\\_22.pdf](http://www.arwag.at/Media/ARWAG_News_22.pdf), ein zweimal jährlich erscheinender digitaler Newsletter, der über die ARWAG Homepage zugänglich ist und sich an die „Kunden, Partner und Mitarbeiter“ der ARWAG richtet. Als Medieninhaberin fungiert die ARWAG Holding-AG, die gleichzeitig Gesellschafterin der MIGRA ist.

11 vgl. Gespräch ARWAG Projektentwickler (16. 7. 2010)

12 vgl. [http://www.arwag.at/Media/ARWAG\\_news\\_22.pdf](http://www.arwag.at/Media/ARWAG_news_22.pdf) (11.8.2010).

zu übergeordneten Freiräumen zur Erholungsnutzung hervorgehoben.

Als Illustrationen werden realistische Renderings verwendet, vier kleinformative und zwei ganzseitige (vgl. Abb. 1). Alle Abbildungen präsentieren den Freiraum sehr prominent, wobei insbesondere im gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum viele Menschen dargestellt sind. Es werden alle Typen privat nutzbarer Freiraums abgebildet: Balkon, Mietergarten<sup>13</sup> und Dachterrasse. Auffallend ist die Darstellung von funktionalen Grenzen (Maschendrahtzaun), die den Eindruck vom Eigenheim mit Garten vermitteln.

### **Darstellung nach Innen – Wohnanlage Breitenfurter Straße**

Als Projektdokumentation für den firmeninternen Gebrauch liegen Unterlagen vor, die in der der Bau- bzw. Verwertungsphase entstanden sind. Sie fokussieren mit fünf kleinformativen Fotos auf den gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum, nur ein Foto bildet die Mietergärten ab. Ein technischer Übersichtsplan des Freiraums vom Jänner 2004 zeigt die Belagsausformungen, die Geländetopographie, die Bepflanzung und die Verortung der Kinderspielplätze. Die textliche Präsentation folgt jener in den Werbungsmedien in sachlicher Sprache.

### **Auswertung der Projektpräsentation**

In der Projektdarstellung wird das tradierte Bild vom Eigenheim mit Garten evoziert. Da das Bauvolumen (drei- bis fünfgeschossig), der Bautypus (Zeilenbauten) und die Bebauungsdichte dieser Situation nicht entsprechen, spielt der Freiraum eine zentrale Rolle in der Bilderzeugung. Die Bilder fokussieren auf privat nutzbare Freiräume, die von den gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen ab-

---

13 In der Broschüre wird für den Mietergarten der Begriff „Eigengarten“ verwendet, obwohl im Bauteil der MIGRA nur Mietwohnungen angeboten werden.

gegrenzt sind. Damit wird der Unterschied zu ‚herkömmlichen‘ Geschößwohnungsbauten ohne Mietergärten unterstrichen.

In allen Darstellungen wird dem Freiraum eine sehr große Beachtung geschenkt. Sowohl die Versorgung mit übergeordneten Freiräumen im Wohnumfeld wie auch die Freiraum-versorgung auf siedlungsbezogener Ebene werden besonders in der Präsentation nach außen kommuniziert. Auf Projektebene bilden das Angebot an privat und gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen, die Orientierung der Wohnungen zu den Gärten und die Erhaltung bzw. Einbeziehung des Baumbestandes Konstanten in den verschiedenen Medien.

### 2.1.9 Prozessanalyse<sup>14</sup>

Die Abbildung 2.24 stellt den Projektablauf sowie Projektphasen überblicksmäßig dar.

#### Prozessstruktur und AkteurlInnen

Der gesamte Prozess wird anhand der vorliegenden Daten in eine Ablaufstruktur als Flussdiagramm abstrahiert<sup>15</sup>. Für die Forschungsfragen besonders interessante Entscheidungsschritte und Abläufe werden im Folgenden genauer beschrieben.

#### Akquisition und Projektentwicklung

Als Grundlage für die Verkaufsverhandlungen erstellte die Geschäftsführung der MIGRA im Oktober 2000 eine Handskizze („Möglichkeitsstudie“<sup>16</sup>), die eine grobe

14 Ausgewertete Quellen: Interview Geschäftsführer MIGRA, Interview technischer Hausverwalter MIGRA, Aktenvermerke, Ergebnisse runder Tisch, Planungs- und Bauprotokolle, Webseite Arch. Wimmer ([www.ats-architekten.at/wimmer/index\\_alt.htm](http://www.ats-architekten.at/wimmer/index_alt.htm))

15 vgl. Dokument VA 01 Projektentwicklung\_Version 8.doc8 vom 22.4.2009: Die Prozessstruktur folgt im Großen und Ganzen dem standardisierten Planlauf der ARWAG Holding

16 vgl. Aussage vom Geschäftsführer der MIGRA beim runden Tisch der MIGRA (3.12.2010)

### 2.1.24 Zeitleiste des Projektablauf / Breitenfurterstraße 308-310

städtebauliche Analyse und eine erste Berechnung der erzielbaren Nutzflächen<sup>17</sup> beinhaltete. Für die Architektenplanungen<sup>18</sup> bildete diese Handskizze eine verbindliche Vorgabe, ebenso wie die Prämisse, den Anforderungen an den Schallschutz gerecht zu werden und gleichzeitig eine offene, vielschichtige Gebäudestruktur mit komplexen räumlichen Beziehungen zu schaffen<sup>19</sup>.

#### Schnittstellen und Koordination in der Planung

Etwa zeitgleich mit dem Ankauf der Liegenschaft wurde Architekt Helmut Wimmer mit den Planungen inklusive der Leistungen des Landschaftsarchitekten beauftragt. Ein „Freiflächenplaner“ wurde im Projekt Breitenfurterstraße nicht eigens beauftragt. Das Architekturbüro Ursprunger wurde als „Hilfsarchitekt“ beigezogen und war für die Erstellung der Ausführungsplanungen zuständig<sup>20</sup>.

#### Planungsbesprechungen

Erst mit der Einreichung beim Grundstücksbeirat (auf Grundlage des Konzeptplans von Architekt Wimmer vom April 2001) ging das Projekt in einen „regelmäßigen Ablauf“<sup>21</sup> über. Die Planungsbespre-

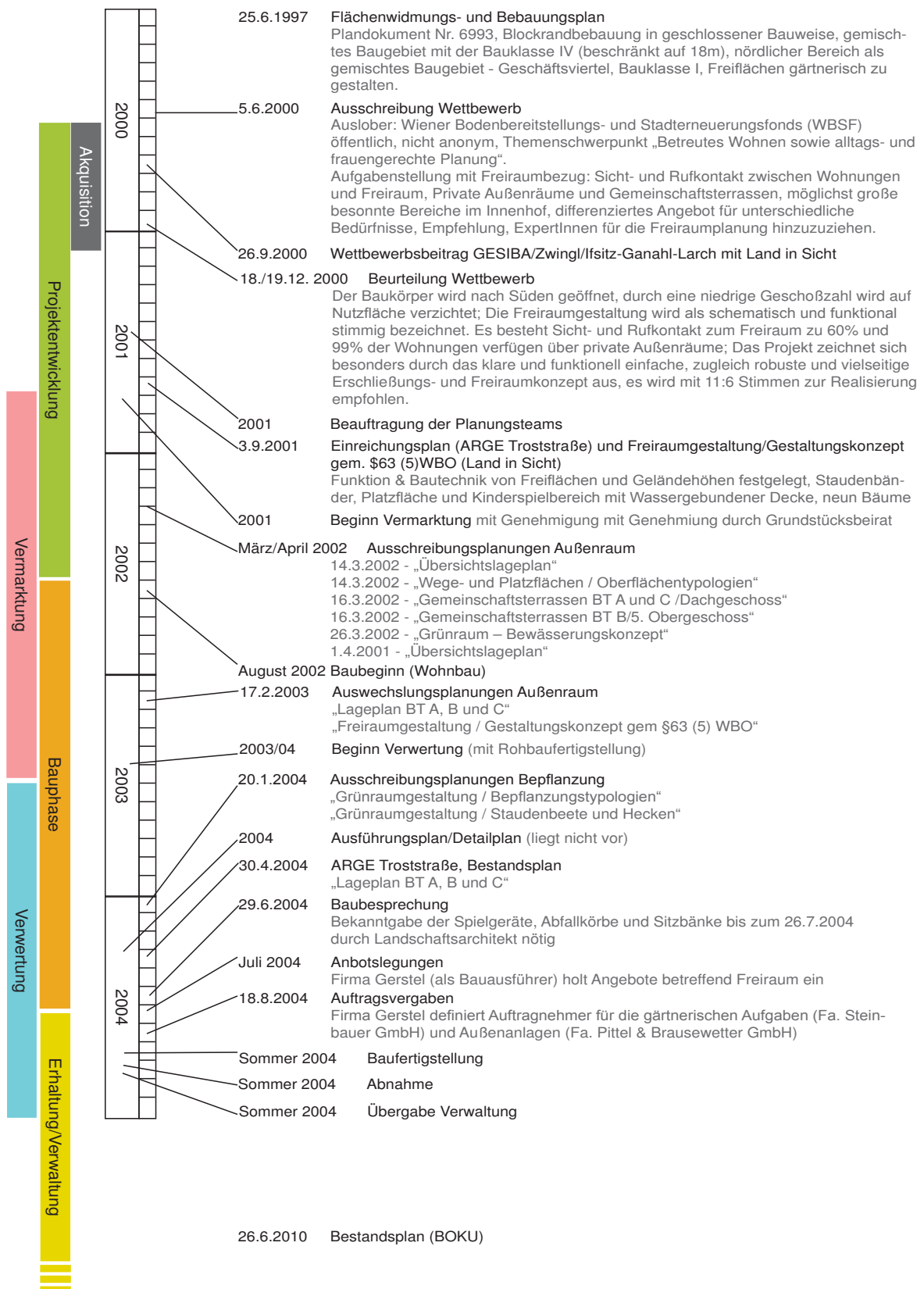
17 vgl. Schriftliche Auskunft Geschäftsführer der MIGRA (1. 7. 2010); erzielbare Nutzflächen: 15.200m<sup>2</sup>

18 vgl. Interview mit Geschäftsführer der MIGRA (21. 7. 2010)

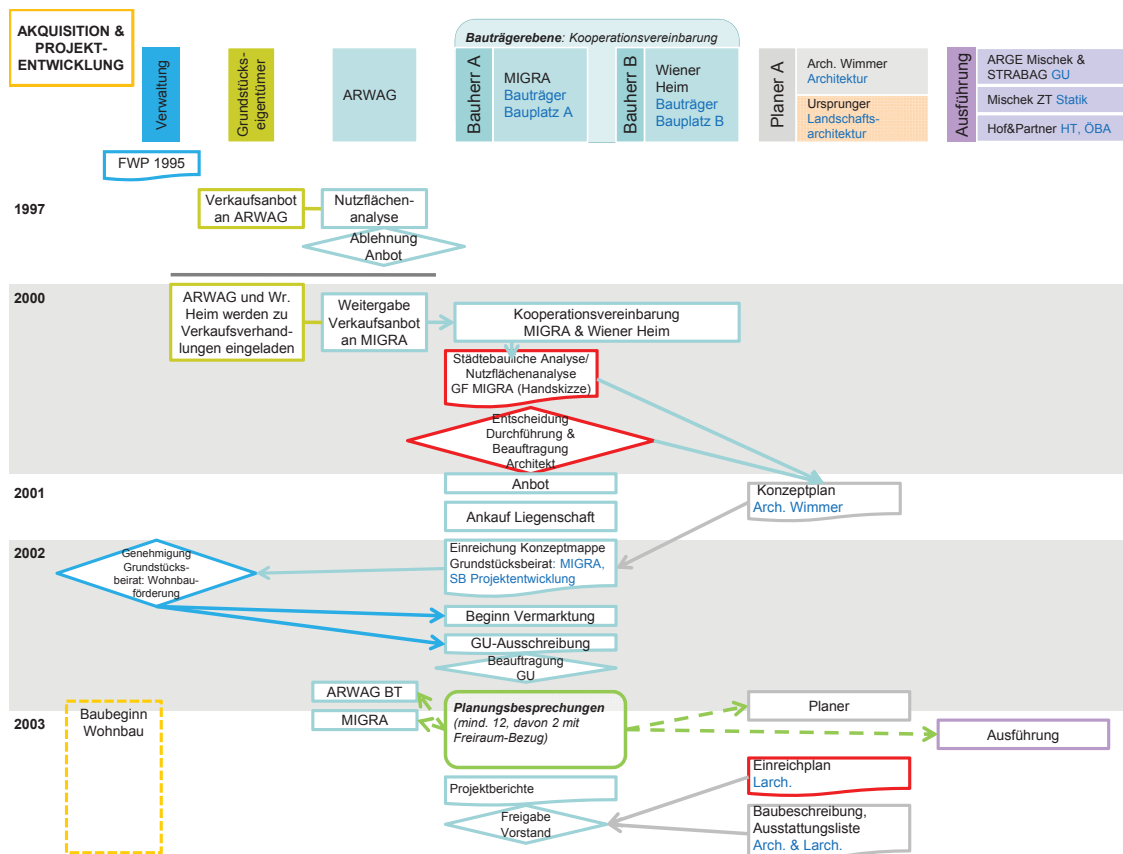
19 vgl. [http://www.ats-architekten.at/wimmer/index\\_alt.htm](http://www.ats-architekten.at/wimmer/index_alt.htm) (Abgerufen 11.8.2010)

20 vgl. Protokoll der 6. Planungsbesprechung am 16.1.2003: „Die Außenanlage wird zwischen Büro Ursprunger und Büro Wimmer abgesprochen“. Sowohl der Bestandsplan vom 15.3.2005, als auch der Einreichplan vom 23.5.2003 wurden vom „Büro Arch. Herbert Ursprunger“ verfasst.

21 vgl. Interview mit Geschäftsführer MIGRA (21. 7. 2010)



## WHA Breitenfurterstraße



2.1.25

chungen wurden dabei als zentrales Instrument der „Planungskontrolle“<sup>22</sup> bzw. des „Qualitätscontrolling“<sup>23</sup> verstanden, in der sich die beauftragten PlanerInnen, der beauftragte Generalunternehmer und der Bau-träger abstimmten. In zwei dieser Bespre-chungen wurden Themen des Freiraums (Baumfällungen und Ersatzpflanzungen, sowie Einsparungsvorschläge) erörtert. Als wesentliches Dokument wurde in dieser Phase der Plan vom Mai 2003 zur Einrei-chung bei der Baupolizei erstellt.

### Kostenkontrolle

Die Geschäftsführung der MIGRA und der Vorstand der ARWAG übernahmen die wirt-

schaftliche Kontrolle des Projekts und waren in wesentliche Entscheidungsschritte einge-bunden, wie z.B. in die Vergabeverhand-lungen zur Bestimmung des Generalunter-nehmers. Im Vorfeld der baupolizeilichen Einreichung wurde im Zuge des Controllings eine Differenz zwischen der ausgewiesenen Nutzflächen und der kalkulierten Nutzflä-chen festgestellt, was zur Entscheidung führte, das Erdgeschoß zum Innenhof zu er-weitern zu erweitern und eine gewerbliche Nutzung unterzubringen. Andernfalls wären laut Geschäftsführung die Grundkosten für den Quadratmeter Nutzfläche für die Be-wohnerInnen zu teuer geworden<sup>24</sup>.

### Qualitätsstandards

Als weiteres wesentliches Dokument in der Phase der Projektentwicklung wurde eine

<sup>22</sup> vgl. VA 01 Projektentwicklung\_Version 8.doc8, interner Prozessablauf der ARWAG (22.4.2009)

<sup>23</sup> vgl. Aussage vom Geschäftsführer der MIGRA beim runden Tisch der MIGRA (3.12.2010)

<sup>24</sup> vgl. Aussage vom Geschäftsführer der MIGRA beim runden Tisch der MIGRA (3.12.2010)

2.1.25 Struktur und beteiligte AkteurInnen in der Phase Projektentwicklung, Projekt Breitenfurterstraße;

„Baubeschreibung und Ausstattungsliste“<sup>25</sup> verfasst. Diese diente als Qualitätsstandard für die späteren Entscheidungen in der Bauphase, beinhaltete für den Freiraum allerdings nur unspezifische Aussagen.

### Bauphase

Nach der Bauverhandlung und der Ausschreibung mit Leitdetails erfolgte im Rahmen der Vergabeprojektbesprechung die Freigabe dieser Unterlagen durch die Geschäftsführung. In diesem Rahmen wurde die erste Baubesprechung durchgeführt, welche als Instrument der Qualitätskontrolle in dieser Phase fungierte.

### Baubesprechungen

Im Rahmen der Baubesprechungen sollten die einzelnen Freigaben für alle Beteiligten nachvollziehbar erteilt werden. Über Produktfreigaben durch den Bauherrn, direkte Kommunikation zwischen GU bzw. ausführenden Gewerken und Architekt sowie direkte Entscheidungen vor Ort<sup>26</sup> wurde dieser Kommunikationsweg nicht immer eingehalten. In der Zusammensetzung der AkteurInnen (vgl. Abb. 4) ergab sich ein Konflikt in der Ausübung der Kontrollfunktion, da auf Seiten des Bauherrn mit der Aufgabe der örtlichen Bauaufsicht dasselbe Konsortium vertreten ist, wie auf Seiten des Auftragnehmers, wodurch die Kontrollfunktion erheblich vermindert wurde<sup>27</sup>.

<sup>25</sup> Das Dokument wurde von der Grundeigentümerin MIGRA, der Generalplanerin ARWAG und der Verwertung seitens der MIGRA im Jänner 2004 verfasst.

<sup>26</sup> vgl. Aussage von Bauleiter/ÖBA der STRABAG beim runden Tisch der MIGRA (3.12.2010)

<sup>27</sup> vgl. Aussage von Bauleiter/ÖBA der STRABAG beim runden Tisch der MIGRA (3.12.2010)

### Verzögerte Fachplanung und Vor Ort-Entscheidungen

Fehlende Angaben und Abstimmungen bezüglich der Ausführungspläne für den Freiraum wurden bei den Baubesprechungen mehrmals bemängelt. Dies betraf etwa mangelhafte Angaben in den Polierplänen, die mit erheblicher zeitlicher Verzögerung nachgereicht wurden<sup>28</sup>. Etliche Entscheidungen der landschaftsarchitektonischen Gestaltung – wie etwa die Höhenplanungen und die Verlegemuster des Plattenbelags – wurden kurzfristig, in direkter Kommunikation mit den ausführenden Betrieben und vor Ort entschieden<sup>29</sup>.

### Qualitätsstandard

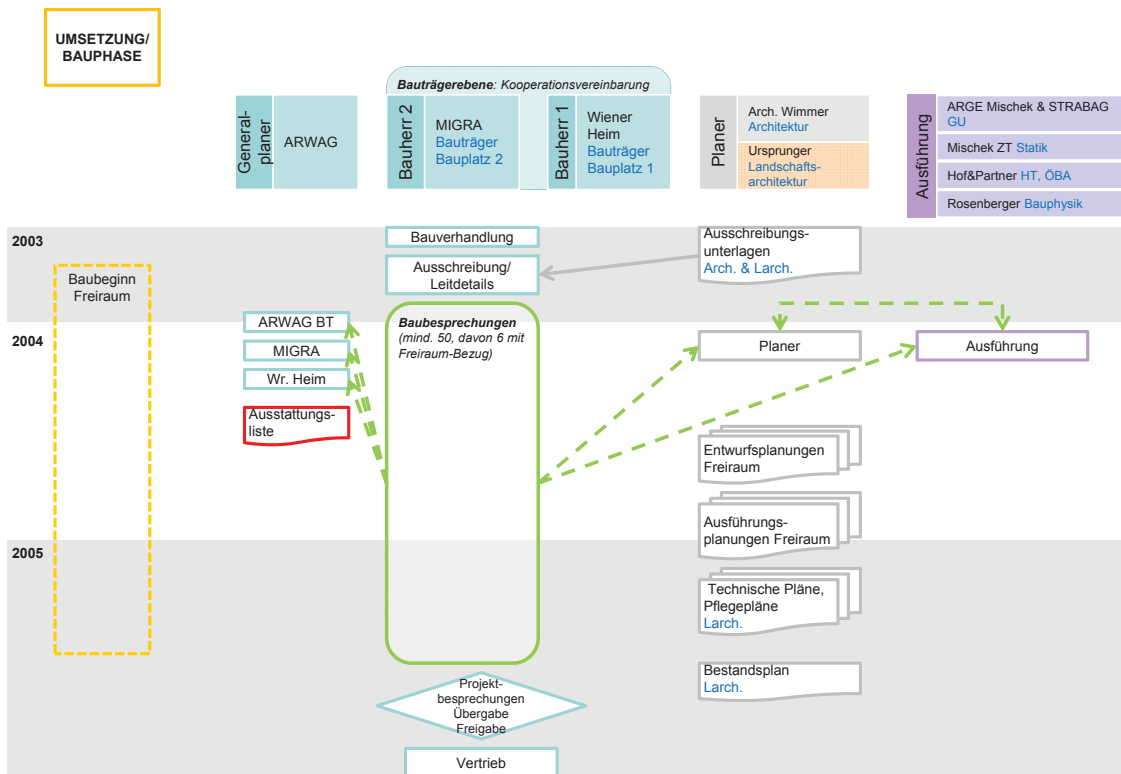
Ein wesentliches Dokument dieser Phase ist eine Ausstattungsliste von geförderten Mietwohnungen, womit der Bauherr und Verwerter MIGRA ein Qualitätsstandard festschrieb, der für den Freiraum wiederum sehr unspezifische Vorgaben machte<sup>30</sup>.

<sup>28</sup> Im Baubesprechungsprotokoll 14 wird beispielsweise auf noch einzutragende Einzäunungen, Gefällerrichtungen der Wege, Außenbeleuchtung sowie die Kotierung hingewiesen. Weiters sollte der Fahrradabstellraum zwischen Architekten und ARGE abgestimmt werden.

<sup>29</sup> Vgl. Aussage Bauleiter/ÖBA der STRABAG beim runden Tisch der MIGRA (3.12.2010)

<sup>30</sup> Baubeschreibung und Ausstattungsliste von geförderten Mietwohnungen in 1230 Wien, Breitenfurter Straße 306 – 310, Bauplatz 2, Miete, Stand: 21. 01. 2004: Bezüglich des Freiraums wird für die Mietergärten ein Kaltwasseranschluss, für die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume eine Ausstattung mit Wegen und einem befestigten Kinderspielplatz festgeschrieben. Die verbleibenden Flächen sollen begrünt und bepflanzt werden. Genauere Spezifikationen sind lt. Auskunft von ARWAG Projektentwickler vom 5.8.2010 in der Ausschreibung enthalten. Weiters wird ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum als Neben-gebäude im Freiraum oder im Keller erwähnt, sowie die Materialität der

# WHA Breitenfurterstraße



2.1.26

## Legende

Akteure:

- Hellblau umrandet:  
Bauherr/Projektleiter
- Orange umrandet:  
Landschaftsarchitektur
- Grau umrandet:  
Architektur/Hochbau
- Violett umrandet:  
Ausführung

Handlung:

- Entscheidung
- Prozess-Schritt
- Prozess-Phase
- Dokument
- Interne Zuständigkeit

## Verwertung

In der „Vergabeprojektbesprechung“ wurden die Katalogunterlagen für die beginnende Vergabe bzw. Verwertung der Wohnungen während der Bauphase freigegeben<sup>31</sup>. Sobald die Baustelle begehbar war, wurden auch Besichtigungstermine in den „grundausgestatteten“ Wohnungen angeboten. Der Freiraum wurde in diesem Stadium als „leer“<sup>32</sup> bezeichnet, sowohl der privat nutzbare, als auch der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum war zu diesem Zeitpunkt nicht fertig gestellt. Das Vorhandensein der Be-

---

Terrassengeländer (verzinkt) und der Trennwände zwischen den Terrassen bzw. Loggien (Massiv- oder Stahlkonstruktion verzinkt mit Glasfüllungen) definiert.

31 vgl. Aussage Geschäftsführer MIGRA beim runden Tisch der MIGRA (3.12.2010)

32 vgl. Aussage Verwertungsmitarbeiterin MIGRA beim runden Tisch der MIGRA (3.12.2010)

2.1.26 Struktur und beteiligte AkteurInnen in der Bauphase, Projekt Breitenfurterstraße;

standsäume sowie der Schallschutz wurde bei diesen Besichtigungen in der Wahrnehmung des Bauleiters sehr positiv seitens der späteren MieterInnen aufgenommen<sup>33</sup>.

### **Erhaltung / Verwaltung**

Mit der Übergabebesprechung nach Beendigung der Bauphase im April 2005 wurde das Projekt der technischen Verwaltung übergeben.

In der Wahrnehmung der Geschäftsführung wird die „Gartenzaunproblematik“ generell als „sensibelste bei Freianlagen“ angesprochen, die sich allerdings im Projekt Breitenfurterstraße nicht zeigte<sup>34</sup>. Auf Wunsch von BewohnerInnen wurde nachträglich ein Durchgang „da hinten über die Mauer und den Gartenzaun“ gebaut<sup>35</sup>.

### **Projektänderungen / Entscheidungsschritte**

Zur Verdeutlichung der Veränderungen des Projekts in seiner physisch-räumlichen Konfiguration werden die vorliegenden Planstände in thematischen Karten einander gegenüber gestellt. Diese Darstellung wird verknüpft mit jenen Entscheidungsschritten, die verantwortlich für diese Projektveränderungen gelten<sup>36</sup>.

33 vgl. Aussage vom Bauleiter/ÖBA der STRABAG beim runden Tisch der MIGRA, 3.12.2010: „Die Mieter, die sich umgesehen haben, haben gesagt: ‚Mah schön, alte Bäume!‘“

34 vgl. Aussage vom Geschäftsführer der MIGRA beim runden Tisch der MIGRA (3.12.2010)

35 vgl. Aussage Verwertungsmitarbeiterin MIGRA beim runden Tisch der MIGRA (3.12.2010)

36 Der Planvergleich wurde beim runden Tisch der MIGRA am 3.12.2010 vorgestellt und diskutiert. Die Begründungen für die Projektänderungen stammen zum einen aus

### **Planvergleiche**

Das erste Konzept für die Wohnhausanlage Breitenfurterstraße – die Handskizze vom Geschäftsführer der MIGRA aus dem Jahr 2000 (Vgl. Abb. 5) – zeigt eine Reihenanlage mit geschwungenen Baukörpern im Blockinnenbereich und einem durchgehenden Baukörper zur Breitenfurterstraße. Durch die bauliche Abgrenzung des Grundstückes von der verkehrsreichen Straße wird eine ruhige Blockinnensituation geschaffen. Es sind große Eigengärten erkennbar, die Flächen der gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume sind im Vergleich dazu gering. Im nördlichen Randbereich ist der Obstgartenbestand berücksichtigt und ein Kinderspielbereich verortet. Der Grund für diese Verortung des Kinderspielbereichs liegt laut dem Geschäftsführer der MIGRA in einer Verminderung von Nutzungskonflikten – „wir tun die Kinder, die auch laut sein können, dorthin, wo sie eigentlich niemand stören können“<sup>37</sup>. Es entstehen vier Teilräume, von denen drei durch die Eigengärten und Gebäudefassaden definiert sind, der vierte durch den Obstbaumbestand charakterisiert ist.

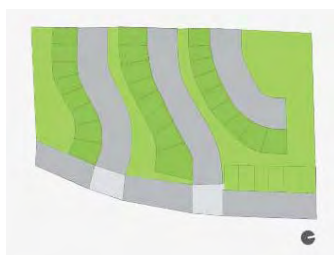
Der Konzeptplan von Arch. Wimmer aus dem Jahr 2001 (Grundlage für die Einreichung beim Grundstücksbeirat) zeigt demgegenüber eine Schematisierung der Baukörperanordnung: die geschwungenen Baukörper wurden begradigt und als Zeilenbauten fächerförmig im Blockinnenbereich angeordnet. Der Baukörper entlang der Breitenfurterstraße wurde mit zwei Punkthäusern aufgebrochen. Die privat nutzbaren Freiräume wurden auf den Bereich der Terrassen reduziert, an Bestandsbäumen fanden nur jene an der Breitenfurterstraße Eingang ins Konzept. Es entstehen dadurch

dieser Diskussion, zum anderen aus den Darstellungen des Prozessablaufs.

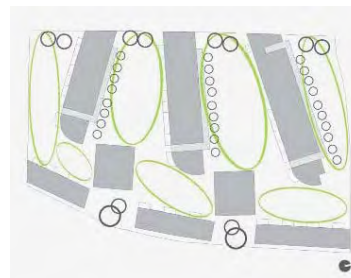
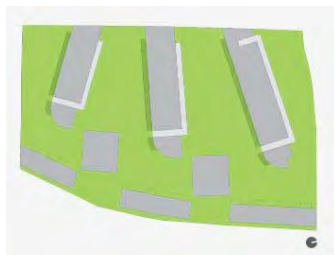
37 vgl. Aussage vom Geschäftsführer der MIGRA beim runden Tisch der MIGRA (3.12.2010)



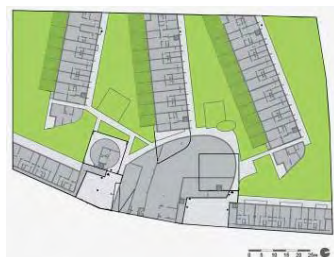
## WHA Breitenfurterstraße



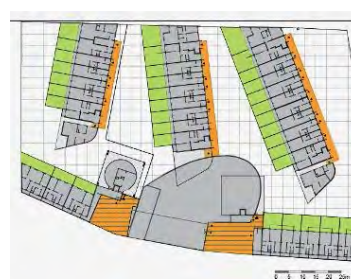
Handskizze Wasner Oktober 2000



Konzeptplan Arch. Wimmer 2001



Einreichplan Arch. Ursprunger 2003



2.1.27 Bestandsplan Arch. Ursprunger 2005 / BOKU 2010

mehrere Teilräume, die im Bereich der Zeilenbauten keilförmig zulaufen und durch lineare Baumpflanzungen einseitig zu den Fassaden abgegrenzt werden.

Der Einreichplan von Arch. Ursprunger aus dem Jahr 2003 veränderte die Straßenbebauung mit der Integration des zweiten Punkthauses in den Straßentrakt wesentlich. Durch die Erhöhung der Nutzflächen im Erdgeschoss entsteht eine Einstülpung, die die Freiraumsituation in diesem Bereich beengt bzw. auf schmale Durchlässe minimiert.

Als Grund für diese Änderung wurde vom Geschäftsführer der MIGRA die zu geringe Nutzfläche des Architektenentwurfs angegeben, wodurch die Idee für ein Geschäftslokal entstanden sei. Die Entscheidung dafür wurde in der Geschäftsführung gefällt, die Form vom Architekten bestimmt, der ökonomische Hintergrund lag in der Realisierung einer möglichst großen zusammenhängenden Nutzfläche<sup>38</sup>. Die Eigengärten

<sup>38</sup> vgl. Aussage vom Geschäftsführer der

### 2.1.27 Vergleiche der verschiedenen Planungsphasen zwischen 2000 u. 2010

wurden in diesem Plan wieder vergrößert und mit linearen Hecken abgegrenzt, in der Flächenbilanz dominiert allerdings der gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum. In den beiden keilförmigen Bereichen zwischen den Zeilenbauten sind Kinderspielbereiche verortet.

Im Plan sind die Baumfällungen und die Verortung der Ersatzpflanzungen ersichtlich, die Art und Qualität, sowie Wuchsform der Ersatzpflanzungen scheinen jedoch nicht auf. Außerdem sind Entwässerungshöhen in Teilbereichen angeführt, sowie eine textliche Definition von Gestaltungselementen wie Erdhügel, Stützmauer, Winkelsteine, Pflasterbelag, Fallschutzplatten und verschiedenen Leuchtenarten angeführt. Auffallend sind die starken Definitionsunterschiede zwischen den oben angeführten Elementen und gänzlich fehlende Aussagen zu anderen relevanten Gestaltungsfragen (z.B. Dachbegrünung, Entwässerung der Wege, durchgehende Höhenplanung etc.). Der Bestandplan von 2010 zeigt gegenüber dem Einreichplan 2003 eine vereinfachte Wegführung sowie eine Verlagerung des südlichen Kinderspielplatzes und den Wegfall eines Rodelhügels im mittleren Hofbereich. Die linearen Baumpflanzungen sind etwas aufgelockert, weiters ist die deutlich andere Verortung der Bestandsbäume (vor allem im Bereich des Obstgarten) auffallend. Letzterer Umstand könnte ein weiterer Hinweis darauf sein, dass die Bestandsbäume in keiner Phase des Planungs- und Bauprozesses in ihrer Lage vermessen wurden. Die Verlagerung des Kinderspielplatzes wird mit der Aufteilung der Bauplätze argumentiert, die „erst zu einem relativ späten Zeitpunkt“ schlagend geworden sei<sup>39</sup>.

---

MIGRA beim runden Tisch der MIGRA  
(3.12.2010)

39 vgl. Aussage vom Geschäftsführer der

### 2.1.10 Analyseergebnisse Fallstudie

Die Ergebnisse werden im Folgenden graphisch und textlich dargestellt:

- Zunächst werden die Ergebnisse der gestalterischen und sozialräumlichen POE in einer Ampeltabelle dargestellt.
- Danach werden die vorläufigen Ergebnisse der Prozess- und Policyanalyse zusammengefasst.
- Anschließend werden diese beiden Analyseschritte zusammengeführt und mittels vier Grafiken dargestellt. Eine abschließende Grafik zeigt schlussendlich die Schlüsselstellen der Qualitätssicherung im Realisierungsprozess auf.

#### **Aussagen zu den Wechselwirkungen zwischen Freiraumqualität und NutzerInnenzufriedenheit**

Die Ampeltabelle (vgl. Abb. 2.1.28) ist folgendermaßen aufgebaut: Grün bedeutet, dass alle Aspekte aus Sicht der Landschaftsarchitektur und der Soziologie zufriedenstellend sind, gelb bedeutet, dass manche der genannten Aspekte als gut, andere als weniger gut oder als schlecht beurteilt werden können, bei den roten Feldern überwiegen die negativen Aspekte. Aus diesen Tabellen lassen sich Kernpunkte herausfiltern, die entweder besonders gute Lösungen darstellen (grün) oder besonders problematisch sind (rot).

Die Freiraumqualität der Breitenfurterstraße wird bis auf den privat nutzbaren Freiraum als durchgehend mitemäßig bis schlecht bewertet. Die Freiraumgestalt wird aus landschaftsarchitektonischer sowie aus NutzerInnen-sicht ähnlich bewertet: Die Zonierung im Freiraum ist über die Gebäude deutlich, im gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum gibt es jedoch keine weitere räumliche Gliederung. Die ästhetische Komposition tritt in der Wahrnehmung der BewohnerInnen in

---

MIGRA beim runden Tisch der MIGRA  
(3.12.2010)

## WHA Breitenfurterstraße

	Kriterien mit überwiegend negativer Bewertung
	Kriterien mit positiven und negativen Aspekten
	Kriterien mit überwiegend positiver Bewertung
Freiraumgestalt Breitenfurterstraße	Raumgestalt
	Raumgefüge
	Ästhetik
	Pflege
	Identifikation
	Preis-/Leistungsverhältnis
privat nutzbarer Freiraum	Kennzeichen/Bedingungen
	Terrassengärten
	Freisitze
gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum	Kennzeichen/Bedingungen
	Lage
	Grösse
	Ausstattung
	Erschließung
	Kleine Plätze, Treffpunkte
	Rückzugsorte
	Kleinkinderspiel
	Kinderspiel
	Jugendtreffpunkte
	Übergangsräume
Hauseingangsbereiche	
Ökologie	Versiegelung
	Versickerung
	Vegetation
	Materialien

den Hintergrund; möglicherweise korreliert die geringe Gestaltungstiefe mit der geringen Auseinandersetzung mit dem Freiraum. Je nach Lebenslage verlangen die BewohnerInnen unterschiedliches vom Freiraum; höhere Anforderungen ergeben sich bei den aktiven NutzerInnen, die vorwiegend Mütter mit Kindern sind. Passive BewohnerInnen schätzen den Ausblick ins Grüne.

Die privat nutzbaren Freiräume entsprechen den Grundprinzipien privater Freiraumgestaltung und werden von den BewohnerInnen als besonders wichtig erachtet und zur Erholung genutzt. Bei den Terrassengärten fehlt ein Zugang von außen, Produktion im Garten ist somit nicht vorgesehen gewesen.

Die Qualität des gemeinschaftlich nutzbaren Freiraums ist als gering zu bewerten. Der Schwerpunkt für Aneignung wird in der Anlage auf den privat nutzbaren Freiraum gelegt. Der Freiraum ist nach aussen abgeschlossen und daher nach innen völlig überschaubar. Diese vollkommene soziale Kontrolle wird von betreuenden Eltern als positiv empfunden, für Jugendliche oder Rückzugsbedürftige gibt es durch die undifferenzierte Gestaltung im gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum jedoch keine Aufenthaltsmöglichkeiten. Durch diese introvertierte Gesamtkonzeption der Anlage, setzen sich Anliegen durch, die Ruhe und passive Nutzung bevorzugen, Konfliktregelung in Form von Schildern unterstützt diese Ziele. Im Freiraum ist einzig Kinderspiel als Nutzungsangebot vorhanden. Die Ausstattung der Spielplätze ist kostengünstig und ohne Spielkonzept. Der Spielplatz ist nur für Kleinkinder mit geringem Bewegungsradius konzipiert, was durch die Einzäunung noch verstärkt wird. Der übrige Freiraum ist durch Verbote nicht bespielbar; Von den Eltern

2.1.28 Ampeltabelle Bewertung Freiraum nach Kriterienkatalog (siehe Anhang) mithilfe einer Gestaltanalyse und einer Sozialraumanalyse

wird eine Adaption der Spielplätze für die heranwachsenden Kindern gefordert. Auch die Einzäunung wird als negativ bewertet. Zusammengefasst kann werden, dass das öffentliche Grün in der Umgebung, die Verbote im gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum und das privat nutzbare Grün den Nutzungsdruck in der Anlage kompensieren. Die ökologische Qualität der Anlage ist mittelmäßig. Ein relativ geringer Versiegelungsgrad und damit gute Versickerung des Regenwassers sind gegeben. Eine Dachbegrünung ist jedoch nur auf einem Dach (Lokal EG) vorgesehen. Der schöner Altbaumbestand am Grundstück wird vor allem als Schaugrün von den BewohnerInnen positiv wahrgenommen. Jedoch finden sich keine krautige Vegetation, kein Stauden, Gräser, Blumenwiesen oder naturnahe Sträucher am Grundstück.

### **Vorläufige Auswertung der Prozessanalyse**

- Wie werden die potenziellen Beiträge im Realisierungsprozess von Bauprojekten berücksichtigt?
- Welche Rolle spielen Freiräume bei den strategischen Entscheidungen für das Projekt und dessen Marketing ?

Der Faktor Freiraum wird bei strategische Projektentscheidungen hinsichtlich der Lage der Liegenschaft zu übergeordneten Frei- und Landschaftsräumen berücksichtigt. Dieser Parameter ist für Vermarktungs- und Verwertungsfragen wesentlich und wird daher bereits in der Akquisitionsphase berücksichtigt. Liegenschaftsbezogen wird die Bestandsvegetation als Potenzial in Betracht gezogen, das in der planerischen Bearbeitung von Anfang an Berücksichtigung gefunden hat. Die Projektkonzeption basiert stark auf der Ausstattung mit attraktiven Freiräumen – einerseits privat nutzbare Freiräume in allen Geschoßen, andererseits gemeinschaftlich nutzbare Freiräume im Erdgeschoß. Mit der strategischen Festlegung

auf die „gestapelte Reihenhaussiedlung“, die typologisch nach einer quantitativ und qualitativ hochwertigen Freiraumausstattung verlangt, wird der Freiraum zu einem zentralen Faktor des Projekts.

In der Vermarktung wurde versucht, die lagebedingten Nachteile durch die bauliche Konfiguration bzw. Maßnahmen zu kompensieren. Die teilweise Erhaltung des Baumbestandes stellte in der Projektverwertung in den Augen der KundInnen ein wesentliches Proargument dar. Auffallend ist, dass beinahe alle Projektänderungen in den Phasen der Projektentwicklung und der baulichen Umsetzung aufgrund ökonomischer Argumente durchgeführt wurden, die die Erreichung einer bestimmten Nutzfläche und eines bestimmten Quadratmeterpreises zum Ziel hatten. Diese Entscheidungen wurden teilweise zulasten der räumlichen Konfiguration des Freiraums getroffen.

Die übergeordnete Freiraumausstattung und der Gehölzbestand bildeten in der Frühphase des Projekts und für das Marketing wesentliche Faktoren, deren positive Attributierung bewusst für die Bewerbung und Imagebildung eingesetzt wurde. Diese prominente Stellung des Freiraums wurde im weiteren Projektverlauf allerdings entscheidend geschwächt.

- Wie spiegelt sich die Stellung des Freiraums in der Struktur, den Entscheidungsabläufen und in der Bearbeitung des Realisierungsprozesses für das Projekt wider?
- Darstellung der Stellung des Freiraums im Prozessverlauf

Die Stellung des Freiraums stellt sich im Projekt widersprüchlich dar. Zum Einen ist seine Stellung im frühen Planungsprozess und in der Vermarktung bzw. Verwertung zentral. Zum Anderen finden sich im weiteren Prozessverlauf zahlreiche Faktoren, die seine Stellung entscheidend schwächen:

- Eine landschaftsarchitektonische Fach-

planung wurde nicht eigens beauftragt. Der beauftragte Architekt hatte die Freiraumplanung in seinem Anbot inkludiert und wurde mit ihr auch beauftragt.

- Späte Entscheidungen: In der Zusammenschau der Besprechungsprotokolle fallen die oftmaligen Änderungen bzw. die teilweise deutlichen Fristüberschreitungen für den Freiraumplanungen auf. Dies mag teilweise kurzfristigen Entscheidungen in anderen Zuständigkeiten (z.B. Kellergeschoß) geschuldet sein, allerdings scheint der Freiraum in seiner Struktur und Ausstattung auf die Änderungen und Entscheidungen reagieren zu müssen und deshalb in seiner gestalterischen Ausformulierung immer weiter nach hinten verschoben worden zu sein. So wurde erst im September 2004 – also fast ein Jahr nach Baubeginn – die Größe des Kinderspielplatzes definiert, eine Entscheidung, die schon im Vorentwurfs- oder Entwurfsstadium getroffen werden kann. Ebenso stellt die Entscheidung der teilweisen Versickerung von Dachwässern fast ein halbes Jahr nach Baubeginn eine beträchtliche Änderung der Rahmenbedingungen für ein landschaftsarchitektonisches Konzept dar. Aus dieser Vorgehensweise wird es verständlich, dass ein technischer Plan für den Freiraum – der ja eigentlich die Grundlage für die Errichtung bildet - erst nachträglich erstellt wurde.
- Fehlende fachliche Expertise: Einen anderen Grund für die oftmalige Änderung des Außenanlagenplans im Bauprozess nennt der Geschäftsführer der MIGRA: „(...) wenn (wir) auf natürlichem Boden sind und nicht etwa auf einem Garagendach, mussten wir auch zur Kenntnis nehmen, dass das Gelände ‚bucklad‘ ist. Mein Plan ist gerade, aber halt die Landschaft nicht. Und dann passieren genau diese Sachen (...), dass man noch einmal zurück muss, weil im ersten

Plan die Niveaus über den Wurzeln nicht übereingestimmt haben. (...) Und die Wurzeln vermessen, das haben wir auch nicht verlangt“<sup>40</sup>. Dabei wäre genau letztgenannter Punkt eine Möglichkeit, frühzeitig eine verlässliche Höhenplanung des Geländes zu verfertigen.

Es entsteht in der planerischen Bearbeitung der Eindruck, dass der Freiraum eher als „Freifläche“ verstanden wird, als Platzhalter und Zwischenraum der Bebauung und nicht als eigenständiger Raum. So wird er zwar bei der Strukturierung der Gebäude als Grundlage bzw. qualitätssteigernder Faktor berücksichtigt, allerdings fehlt dann eine weiterführende detaillierte Ausarbeitung desselben. Punktuell wird z.B. entschieden, dass der „Obstgarten“ und zwei alte Bäume (wovon einer die Baustelle nicht überlebte und eine Ersatzpflanzung vorgenommen wurde) erhalten werden, eine durchgängige und klare Ausarbeitung des Freiraums wird aber bis zuletzt aufgeschoben.

- Mangelhafte Planinhalte: In der Rekonstruktion des Bauprozesses ist es schwierig, den Stand der Planung für den Freiraum zu verfolgen. Es wird in den Protokollen nur zwischen „Außenanlagenplan“ und „Konzept des Außenanlagenplans“ differenziert, einmal wird ein „endgültiger Außenanlagenplan“ angesprochen. Die Bezeichnung als Ausführungsplan, technischer Plan oder Detailplan wird nicht verwendet. Lediglich aus den nachgeforderten Inhalten kann geschlossen werden, dass es sich um Ausführungspläne handeln dürfte. Auffallend sind auch die divergierenden Bezeichnungen der Pläne und ihrer Planinhalte: erst im letzten der vorliegenden Pläne (Bestandsplan von 2005) ist die inhaltliche Detaillierung der Entwurfsphase erreicht!

---

40 vgl. Aussage vom Geschäftsführer der MIGRA beim runden Tisch der MIGRA (3.12.2010)

- Berücksichtigung regulativer Vorgaben: Die regulativen Rahmenbedingungen wurden eingehalten. Von Seiten der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung waren keine Vorgaben vorhanden, wohl aber wurde die vorgeschriebene Anzahl der Ersatzpflanzungen umgesetzt (diese finden sich auch vorschriftsgemäß auf dem zugehörigen Einreichplan), sowie die Anzahl, Ausmaß und Lage der Kinderspielflächen wurde gemäß der Spielflächenverordnung realisiert.

Insgesamt kann konstatiert werden, dass der Fachbereich der Landschaftsarchitektur ab der Einreichplanung zum Grundstücksbeirat bis zur Fertigstellung des Projekts vernachlässigt wurde. Ein Projekt mit vielversprechender Vermarktung wurde dadurch und durch eine Anzahl von Entscheidungen, die den Freiraum mittelbar betrafen, zu einem Projekt, das mit einer Mindestausstattung an Freiraumqualitäten auskommen muss. Es sind weniger die Entscheidungen, die GEGEN den Freiraum getroffen wurden, sondern jene, die NICHT FÜR ihn gemacht wurden, die für diese deutliche Verschlechterung entscheidend sind. Aus dieser Sicht hat im Projektverlauf ein Akteur gefehlt, der sich konsequent für die Belange des Freiraums eingesetzt hätte.

### **Fallstudien-spezifische Schnittstellenanalyse**

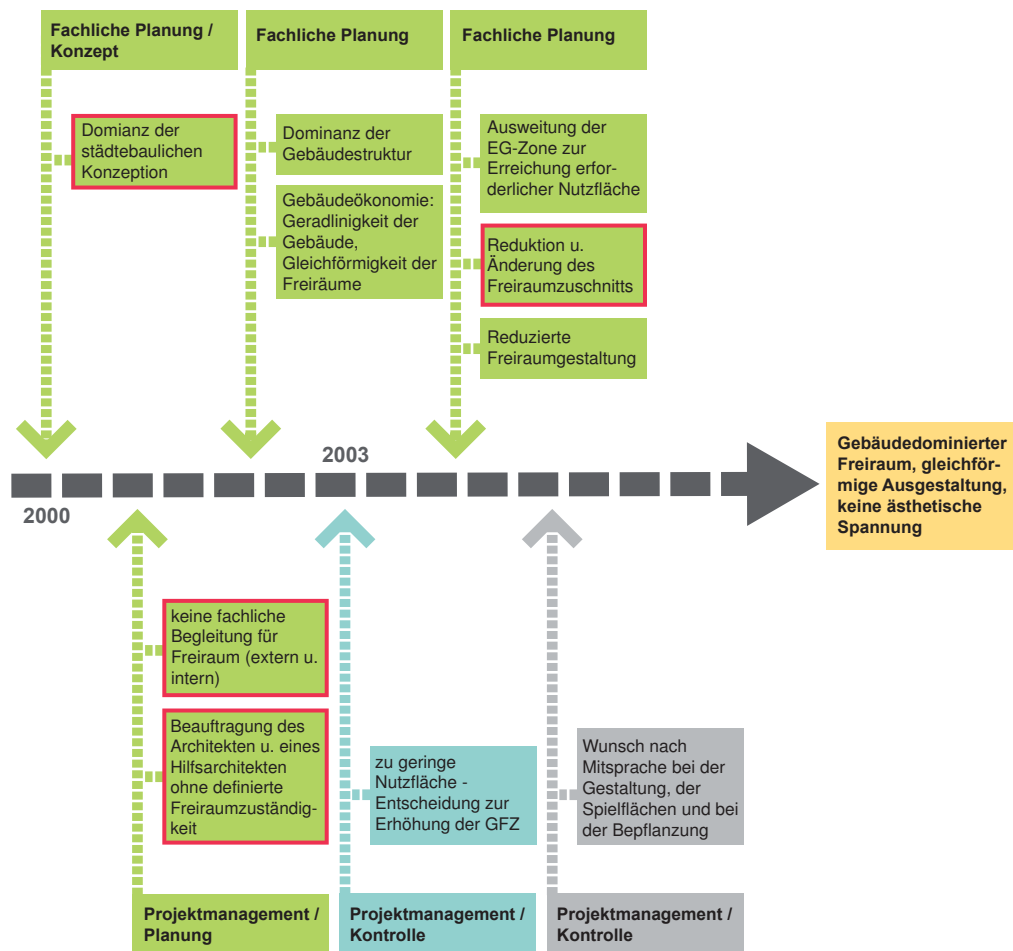
In den folgenden Darstellungen (vgl. Abb. 2.1.29 - 2.1.32) werden die Ergebnisse der bisherigen Analysen mit jenen Entscheidungen verknüpft, die maßgeblich für den hergestellten Freiraum waren. Dazu werden Ursache-Wirkungs Diagramme verwendet, die folgenden Aufbau besitzen: Die zentrale Achse stellt den zeitlichen Verlauf dar, der zu einem Kästchen führt, in dem der hergestellte Freiraum charakterisiert wird. Diese Analysen werden für die Dimensionen der „Freiraumgestalt“, den „privat nutzbaren Freiraum“, den „gemeinschaftlich nutzbaren

Freiraum“ und der „Ökologie im Freiraum“ dargestellt.

Die Entscheidungsschritte sind nach Prozessphase und AkteurIn in Farbe und Lage differenziert und in ihrer Abfolge immer zur Zeitachse hin zu lesen. Das Diagramm ermöglicht in diesem Aufbau das Nachvollziehen maßgeblicher Entscheidungsschritte und die Reaktion bzw. Interaktion in anderen Phasen des Projektverlaufs.

Die qualitätsentscheidenden Stellen des Prozesses sind Rot umrandet. Diese Schlüsselstellen zur Qualitätssicherung werden in einer abschließenden Grafik den verschiedenen Phasen zugeordnet. Diese anlagen-spezifischen Ergebnisse werden nach Abschluss der Analyse aller Fallbeispiele zusammengeführt und in einer Gesamttabelle dargestellt. Aus dieser lassen sich die Schnittstellen herauslesen, an welchen sich die letztlich hergestellte und anerkannte Qualität des Freiraumes entscheidet.

## WHA Breitenfurterstraße



### 2.1.29 FREIRAUMGESTALT BREITENFURTERSTRASSE

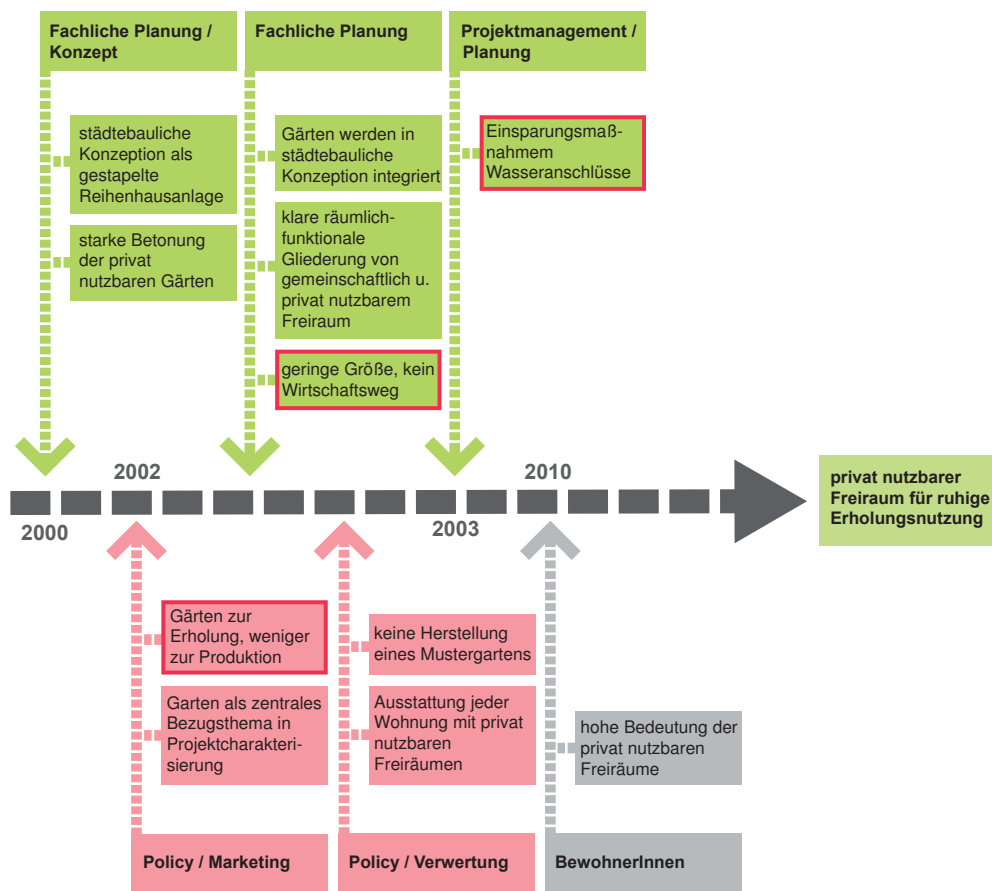
#### Schnittstellenanalyse Freiraumgestalt

Der Befund eines gebäudedominierten Freiraums mit gleichförmiger Ausgestaltung, die keine ästhetische Spannung aufbaut, ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen:

Bereits in der städtebaulichen Konzeption ist eine klare Dominanz der Gebäudearchitektur zu erkennen. Diese Haltung wird durch die Entscheidung des Bauträgers, den Gebäudearchitekten als Generalplaner ohne Beiziehung einer landschaftsarchitektonischen Fachplanung zu beauftragen, verstärkt.

Im weiteren Projektverlauf kommt seitens des Bauträgers mit der ökonomischen Forderung nach Ausweitung der Nutzfläche eine notwendige Änderung der Gebäude-

körper dazu. Diese wurde durch den Architekten mit der hofseitigen Ausweitung des Erdgeschosses eindeutig zu Lasten des Freiraums entschieden, wodurch dieser flächenmäßig reduziert und in seiner Raumgestalt verändert wurde.



### 2.1.30 PRIVAT NUTZBARER FREIRAUM BREITENFURTERSTRASSE

#### Schnittstellenanalyse privat nutzbarer Freiraum

Der privat nutzbare Freiraum ist in seiner Ausstattung und Gestalt geeignet für ruhige Erholungsnutzung, was sich in der durchgängigen Bearbeitung im Projektverlauf widerspiegelt.

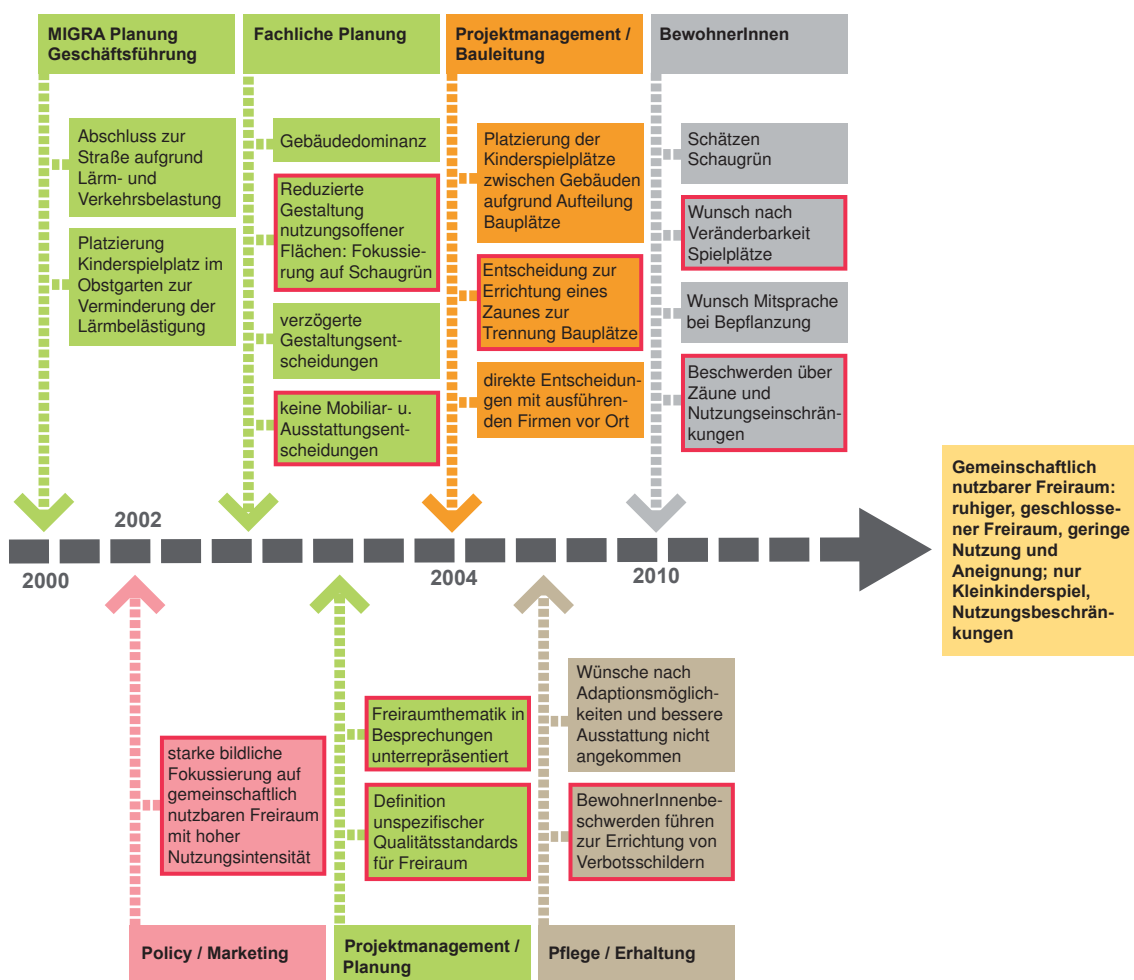
Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption als gestapelter Reihenhausanlage werden die Gärten im Marketing als zentrales Bezugsthema in der Projektcharakterisierung präsentiert. Der dabei erkennbare Freiraumdiskurs fokussiert eindeutig auf Erholung und nicht auf produktive Freiraumtätigkeiten. In Übereinstimmung mit dieser Positionierung erfolgt in der fachlichen Planung eine klare Trennung zwischen ge-

meinschaftlich und privat nutzbaren Freiräumen. Die Entscheidung für eine geringe Größe der Gärten, welche auch über keinen Wirtschaftsweg verfügen, korrespondiert mit dem thematischen Fokus der Garten-nutzung auf Erholung. Diese Haltung wird durch die Entscheidung des Bauträgers, die Wasseranschlüsse in den Gärten zu streichen, noch verstärkt.

Für die BewohnerInnen besitzen die privat nutzbaren Freiräume eine hohe Bedeutung.



## WHA Breitenfurterstraße



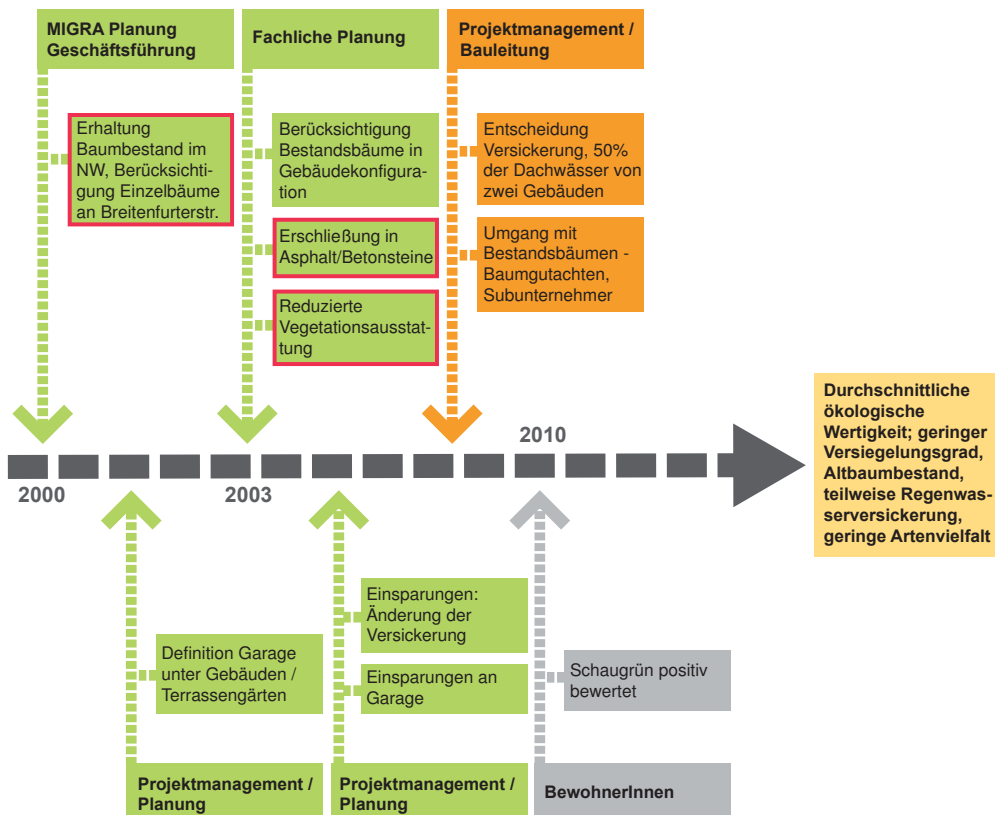
### 2.1.31 GEMEINSCHAFTLICH NUTZBARER FREIRAUM BREITENFURTERSTRASSE

#### Schnittstellenanalyse gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum

Der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum ist als geschlossener Raum klassifiziert, der erkennbare Nutzungsbeschränkungen aufweist und einen geringen Nutzungs- und Aneignungsgrad besitzt.

Diese Charakterisierung steht in offensichtlichem Widerspruch zur Marketingstrategie, die stark auf eine hohe Nutzungsintensität besonders im gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum fokussiert. Die ambitionierte Haltung des Marketings wird durch eine geringe Bearbeitungstiefe der Fachplanung konterkariert, die in funktionaler, gestalterischer wie auch in ausstattungsbezogener Hinsicht reduziert und unentschieden agiert. Auch im

Projektmanagement ist die Gestaltung, Ausstattung und Nutzung als Thema unterrepräsentiert, zudem sind die Qualitätsstandards für den Freiraum unspezifisch. Eine weitere wesentliche Entscheidung findet durch die Bauleitung statt, die sich für die Errichtung eines Zaunes zur Trennung der Bauplätze ausspricht. In der Phase der Erhaltung werden Verbotsschilder als Reaktion auf Beschwerden installiert, sodass in dieser Abfolge von einer Politik der Konfliktvermeidung durch Verminderung der Nutzungsintensität gesprochen werden kann. Die BewohnerInnen artikulieren aktuell das Bedürfnis nach Mitbestimmung und Adaptionfähigkeit des Freiraums, das sich u.a. direkt gegen Nutzungseinschränkungen richtet.



## 2.1.32 ÖKOLOGIE IM FREIRAUM BREITENFURTERSTRASSE

### Schnittstellenanalyse Ökologie im Freiraum

Die ökologische Wertigkeit dieses Projekts wird als durchschnittlich charakterisiert, wobei der geringe Versiegelungsgrad, die teilweise Erhaltung des Altbaumbestands und die Regenwasserversickerung der geringen Artenvielfalt gegenüberstehen. Die Berücksichtigung und Erhaltung des Altbaumbestands wurde von Projektbeginn an durch die Geschäftsführung thematisiert und in die städtebauliche Konzeption des Projekts sowie in die Gebäudekonfiguration einbezogen. Die Entscheidung der Fachplaner für versiegelte Beläge in der Erschließung und eine sehr reduzierte Vegetationsausstattung bilden einen maßgeblichen Anteil an der durch-

schnittlichen ökologischen Bewertung. Dennoch werden die vorhandenen Vegetationsflächen als Schaugrün von den BewohnerInnen positiv bewertet.

<b>PLANUNG + PROJEKTENTWICKLUNG</b>	<b>PLANUNG ARCHITEKTEN</b>			
	Dominanz der städtebaulichen Konzeption	Reduktion u. Änderung des Freiraumzuschnitts	Reduzierte Gestaltung nutzungsöffener Flächen: Schaugrün	keine Mobiliar- und Ausstattungsent-scheidung
	geringe Größe privat nutzbarer Freiräume, kein Wirtschaftsweg	Erhaltung Baumbe-stand im NW und Einzelbäume an Straße	Erschließung in Asphalt und Betonsteine	reduzierte Vegetations-ausstattung
	<b>PLANUNG PROJEKTMANAGEMENT</b>			
	keine fachliche Begleitung für Freiraum	Beauftragung Architekt u. Hilfsarchitekt ohne Freiraumzuständigkeit	zu geringe Nutzfläche - Entscheidung zur Erhöhung der GFZ	
	Freiraumthematik in Besprechungen unterrepräsentiert	Definition unspezifischer Qualitätsstan-dards für Freiraum	Einsparung Wasseran-schlüsse in privat nutzbaren Gärten	
<b>POLICY</b>	<b>POLICY</b>			
	Gärten zur Erholung, weniger zur Produktion	Entscheidung Bauteile mit Zaun zu trennen	starke Nutzung des gemeinschaftlichen Freiraums in Vermark-tungsbildern	
<b>REALISIERUNG</b>	<b>BAULEITUNG</b>			
	Entscheidung zur Errichtung eines Zaunes zur Trennung Bauplätze			
<b>ERHALTUNG</b>	<b>ERHALTUNG</b>			
	BewohnerInnenbe-schwerden führen zur Errichtung von Verbotsschildern			
<b>NUTZUNG</b>	<b>ZUFRIEDENHEIT BEWOHNERINNEN</b>			
	Beschwerden durch Nutzungskonflikte, Lärm (Ballspielen)	Wunsch nach Veränderbarkeit Spielplätze	schätzen Schaugrün	Beschwerden über Zäune und Nutzungs-einschränkungen

2.1.33 QUALITÄTSENTSCHEIDENDE STELLEN IM PROZESS BREITENFURTERSTRASSE

### **Zusammenschau der projektspezifischen Schnittstellen**

In der Zusammenschau der relevanten Schnittstellen aus den einzelnen Analyse-dimensionen und ihrer Zuordnung zu den Projektphasen und AkteurInnen wird deutlich, dass vor allem in der Phase der Projektentwicklung und Planung die wesentlichen Weichenstellungen zur Qualität des Freiraums getroffen wurden. Die beiden wesentlichen Akteure dieser Phase sind der (Gebäude-) Architekt und der Sachbearbeiter auf Seiten des Bauträgers.

Die Entscheidungen des Architekten sind zum einen vor dem fachlichen Hintergrund und dem Fokus auf die Gebäudearchitektur zu verstehen: die Dominanz der städtebaulichen Konzeption, die reduzierte Gestaltungstiefe der Freiräume, die Vermeidung von Mobiliar- und Ausstattungsentscheidungen und die minimale Vegetationsausstattung. Zum anderen kann in diesem Feld auch die Interaktion mit dem Bauträger herausgelesen werden: der rücksichtsvolle Umgang mit dem Baumbestand wurde bereits bei Projektbeginn von der Geschäftsführung thematisiert und die Änderung des Freiraumzuschnitts geht auf die ökonomische Forderung nach erweiterten Nutzflächen zurück.

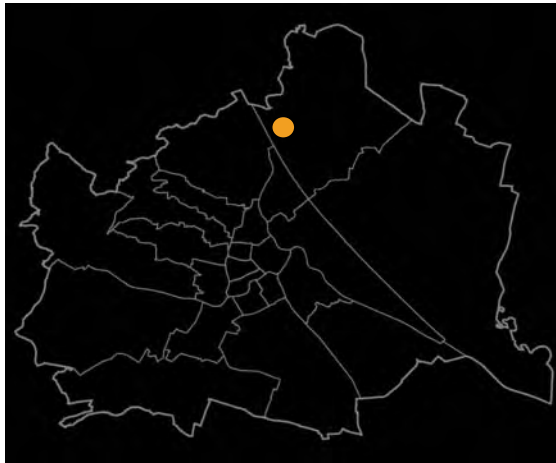
Auf Seiten des Projektmanagements steht die Entscheidung, keine Fachplanung für den Freiraum zu beauftragen und eine generelle Unterschätzung des Bearbeitungsbedarfs für die Herstellung eines hochqualitativen Freiraums. Die weiteren Bearbeitungsphasen der Realisierung und der Erhaltung signalisieren in den Entscheidungen des Bauleiters und der Hausverwaltung eine Haltung der Bearbeitungsverminderung bei gleichzeitiger Nutzungsbeschränkung. Insofern ist die betriebsinterne Haltung in diesen drei Phasen widerspruchsfrei.

Im Abgleich mit der Marketing Abteilung des Bauträgers ist jedoch eine deutliche Diskontinuität zu erkennen. Die produzierten Mar-

ketingbilder und der hergestellte Freiraum sowie der Umgang mit Nutzungsbedürfnissen klaffen deutlich auseinander. Grund dafür könnte eine betriebsinterne Kommunikationslücke sein oder einfach das Nicht-Ernst-Nehmen von Versprechen, die über Marketingbildern den späteren MieterInnen gegenüber gegeben wurden.

Die BewohnerInnen lassen eine gewisse Widersprüchlichkeit erkennen, indem einerseits Beschwerden über laute Nutzungen artikuliert werden, gleichzeitig aber Nutzungsbeschränkungen negativ bewertet werden. Die Ausstattung mit Grün wird jedoch einhellig geschätzt.

Aus diesem Befund kann ein Bedarf nach intensiverer Bearbeitung von Nutzungskonflikten wie auch nach der Aushandlung spezifischer Ansprüche an den Freiraum abgeleitet werden.



## 2.2 Rudolf-Virchow-Straße

2.2.1 Lage in Wien

### Organisatorisches

Adresse	Rudolf-Virchow-Straße 14, 1210 Wien
Wohnbauträger/in	GESIBA, Gemeinnützige Siedlungs- und BauAG
Architekt/innen	DI Cufer, DI Glück, DI Lainer, Bellariastraße 12, 1010 Wien
Landschaftsarchitekt/innen	DI Andrea Cejka
Projektvergabe	direkt
Finanzierungsmethode / Förder- u. Finanzgeber	Wohnbauförderung Stadt Wien

### Kosten

Baukosten gesamt	29.968.000 €
Baukosten pro m <sup>2</sup>	1.160 €
Bauzeit	Februar 2005 - Juni 2007
Bezugszeitpunkt	Juni 2007

### Kennzahlen

Geschossflächenzahl (GFZ)	0,88
Grundflächenzahl (GRZ)	0,24
Grundstücksfläche	25.837 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	6.102 m <sup>2</sup>
Freiflächen am Grundstück	19.735 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse	4 + 1 Dachgeschoss, 5 + 1 Atelieraufbau (inkl. EG)
Wohnungsanzahl	269 Wohnungen
Wohnungsgröße	
Öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen	Gemeinschaftsräume, Schwimmbad am Dach, Kinderspielraum, Fahrradräume
Pkw-Stellplätze (Tiefgarage)	273

### Freiraumtypologien

Soziale Raumcharaktere	privat, gemeinschaftlich und öffentlich nutzbar
Privat nutzbare Freiräume	Terrassengarten, Balkon, Loggia, Dachterrasse
Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume	Kleinkinderspiel, Kinderspiel
Öffentlich nutzbare Freiräume	Öffentlicher Durchgang, Stadtwildnis



## WHA Rudolf-Virchow-Straße



### 2.2.1 Städtebauliche Parameter

Die Wohnhausanlage Rudolf-Virchowstraße 12 befindet sich im 21. Wiener Gemeindebezirk in einem gemischt genutzten Gebiet mit Wohn-, Gewerbe- und Freiraumfunktionen. Die Anlage ist über die Prager Straße mit der Straßenbahn 26 und in 200m Entfernung über den Bus 33B über die Anton-Bosch-Gasse erreichbar. Die verkehrsbedingte Lärmentwicklung ist an den straßenseitigen Wohnungen zur Prager Straße hin vergleichsweise hoch.

Das nächstgelegene Stadtteilzentrum ist der alte Ortskern Floridsdorf, welchem eine zentrale Bedeutung als Verkehrsknotenpunkt und Versorgungsort im Bezirk zukommt.

Der Gebäudebestand innerhalb Floridsdorf betrug 2001 19.069 (Wien 168.167), wobei 9,3% vor 1919 (Wien 20,8%), 55,5% zwischen 1919 und 1980 (Wien 52,2%) und 35,3% ab 1981 errichtet wurden (Wien 27,0). Hier zeigen sich deutlich die Stadterweiterungsbemühungen der vergangenen zwei Dekaden. Insgesamt betrug der Wohnungsbestand in Floridsdorf im Jahr 2001 69.579, das heißt 7,6% des Wiener Ge-

samtbestandes von 910.745 Wohnungen.

Die Wohnungsgrößen in Floridsdorf betragen 6,6% unter 35m<sup>2</sup> (Wien 7,9%), 28,6% zwischen 35 bis unter 60m<sup>2</sup> (Wien 33,3%), 43,4% zwischen 60 bis unter 90m<sup>2</sup> (Wien 37,6%), 17,9% von 90 bis unter 130m<sup>2</sup> (Wien 16,2%) sowie 3,5% mit 130m<sup>2</sup> und mehr (Wien 5,1%). Das bedeutet, dass Floridsdorf einen weit über dem Wiener Durchschnitt liegenden Anteil an Wohnungen zwischen 60 und 130m<sup>2</sup> aufweist. Dies korrespondiert mit dem höheren Anteil an Familien in diesem Bezirk. Hierauf deutet auch der statistische Durchschnittswert: Mit 38 m<sup>2</sup> durchschnittlicher Nutzfläche pro Person liegt Floridsdorf exakt im Wiener Durchschnitt.

Statistisch gesehen scheint der Bezirk Floridsdorf von der Flächennutzung her und in Bezug auf die Grün- und Freiräume im Vergleich zur Wiener Gesamtsituation ungünstiger versorgt zu sein: 14,5% Verkehrsflächen (Wien 13,8%) und 38,4% Bauflächen (Wien 33,3%) stehen 7,8% Parkanlagen und Wiesen (Wien 9,6%), 1,3% Sport- und Freizeitflächen (Wien 1,8%), 4,6% Klein-

### 2.2.3 Lage in Stadtgebiet, 1230 Wien

#### 2.2.4 Bauplatz / öffentlicher Verkehr

gärten (Wien 3,0%), 29,4% andere Grünflächen (Wien 33,8%) sowie 3,9% Wasserflächen (Wien 4,7%) gegenüber. Insgesamt also 52,9% verbaute bzw. versiegelte Flächen (Wien 47,1%) gegenüber 47,1% Freiflächen (Wien 52,9%). In Floridsdorf gibt es 20 öffentliche Parks und Gärten (von 328 in Wien) sowie 6 öffentliche Bäder (von 49 in Wien). Aber diese Statistik sollte nicht dazu verleiten, von einer unterdurchschnittlichen Versorgung des Bezirks mit Grün- und Freiflächen auszugehen. Der durchschnittliche Anteil an Naherholungsflächen im Bezirk Floridsdorf liegt zwar unter dem Wiener Durchschnitt, aufgrund der weniger dichten Verbauung des Bezirks ist die Freiraumversorgung jedoch als weitgehend gut zu bewerten.

In fußläufiger Entfernung zur Anlage (Radius von 500 m) befinden sich der Denglerpark, sowie groß-flächige, teilweise naturnahe Grün- und Freiräume.

In der Zusammenschau der Indikatoren ist demnach davon auszugehen, dass vor der Nutzungsdruck auf die öffentlichen und gemeinschaftlichen Flächen im Bereich der Wohnanlage nicht außergewöhnlich hoch ist. Die Anlage ist insofern als besonders zu werten, weil die Freiräume der unterschiedlichen BauträgerInnen hier erstmals ohne Abzäunung und als gemeinsamer Freiraum gestaltet wurde.

#### 2.2.2 WHA Rudolf-Virchow-Straße 14

Die Anlage wurde von der GESIBA im Rahmen der Wiener Wohnbauförderungen errichtet und im Juni 2007 bezogen. In den Gebäuden befinden sich 269 Wohnungen. Zudem ist die Anlage mit verschiedenen Gemeinschaftseinrichtungen ausgestattet. Es gibt keine nicht-wohnbezogene Nutzung. Unter dem Gebäude befindet sich eine Tiefgarage mit 273 Stellplätzen.

Die Gesamtwohnfläche der Anlage beträgt 22.711 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen haben eine durchschnittliche Größe von 84,43 m<sup>2</sup>.

Die Bebauung ist als Blockrandriegel an der Rudolf-Virchowstraße sowie eine Reihe von freistehenden Baukörpern in Nord-Südausrichtung ausgeführt, der Freiraum umgibt die Wohngebäude. Die Anlage ist insofern als besonders zu werten, da die Freiräume der unterschiedlichen BauträgerInnen hier erstmals ohne Abzäunung und als gemeinsamer Freiraum gestaltet wurde. Die Flächenwidmung aus dem Jahr 2001 gab für den Baublock der späteren Wohnhausanlage Virchowstraße mittels Strukturwidmung die Nutzfläche an, statt Baulinien aber nur die grobe Lage der Baukörper und fünf öffentliche Durchgänge<sup>1</sup>. Die GESIBA<sup>2</sup> lud nach Erwerb der Liegenschaft entsprechend des Kontrollamtsvorschlags 2002<sup>3</sup> die Architekturbüros Cufer, Glück und Lainer + Partner ein, Bebauungsstudien zum Grundstück im Rahmen eines kooperativen Projektentwicklungsverfahrens zu erarbeiten und die Lage der Baukörper festzulegen. Diese Studien wurden intern juriiert<sup>4</sup>. Das Projektgebiet wurde in der Folge in drei Bauteile gegliedert und die drei Architekten des kooperativen Verfahrens mit der Planung beauftragt. Bauteil A wurde von Arch. Cufer, Bauteil B von Arch. Glück und Bauteil C von Architekt Lainer geplant. Das Landschaftsarchitekturbüro CEJKA + hutterreimann übernahm ab 2003 die landschaftsarchitektonische Konzeptentwicklung und

1 vgl. Flächenwidmungsplan Plandokument 7454 vom 27.12.2001

2 vgl. <http://members.chello.at/cufer/Virchow/Virchow.html> (Abgerufen 9.8.2011)

3 vgl. Interview Projektentwickler (22.3.2011)

4 vgl. ebenda: "Das war ein interner Wettbewerb mit einer Jury. (...) Man hat drei Architekten eingeladen und die sollen verschiedene Studien erarbeiten. Nach der Studiererstellung ist dann von der Jury ausgewählt worden".



technischen Planungen. Die Wohnhausanlage wurde von 2004 bis 2007 errichtet<sup>5</sup>. Fast zeitgleich wurden zwei Nachbargrundstücke (Bauteile B und E) entwickelt und bebaut, deren Freiräume an das Projektgebiet der GESIBA angrenzen.

### 2.2.3 Beschreibung des Freiraums

#### Lage

Die Wohnhausanlage liegt im locker bebauten Stadtgebiet nahe der verkehrsreichen Ausfallstraße Prager Straße. Die Zeilenbauten der Rudolf-Virchow-Straße liegen im Osten des Bauplatzes. Nördlich der Wohnhausanlage verläuft die Rudolf-Virchow-Straße, östlich der Wohnhausanlage liegt ein Supermarkt mit Parkplatz. Im Süden befindet sich eine Kindertagesstätte. Im Westen schließt die Bebauung an den bauplatzübergreifenden Freiraum an.

#### Städtebauliches Konzept

Die drei wie Kettenglieder verbundenen Bauteile der Wohnhausanlage Rudolf Virchow Straße unterscheiden sich in ihrer Wohnungstypologie und sind von vier Architekturbüros geplant: Der Bauteil A besteht aus zwei sechsgeschossigen Baukörpern mit einem verglasten Laubengang zur Straßenseite. An den Bauteil A dockt ein um 90 Grad gedrehter, eingliedriger Zeilenbau an,

2.2.6 Zentraler bauplatzübergreifender Freiraum mit öffentlichem Durchgang

2.2.7 Sitzbänke im zentralen Freiraum vor Kinderspieleinrichtungen

2.2.8 Weg durch natürliche Stadtwildnis

2.2.9 Östlicher, ruhiger Freiraumbereich

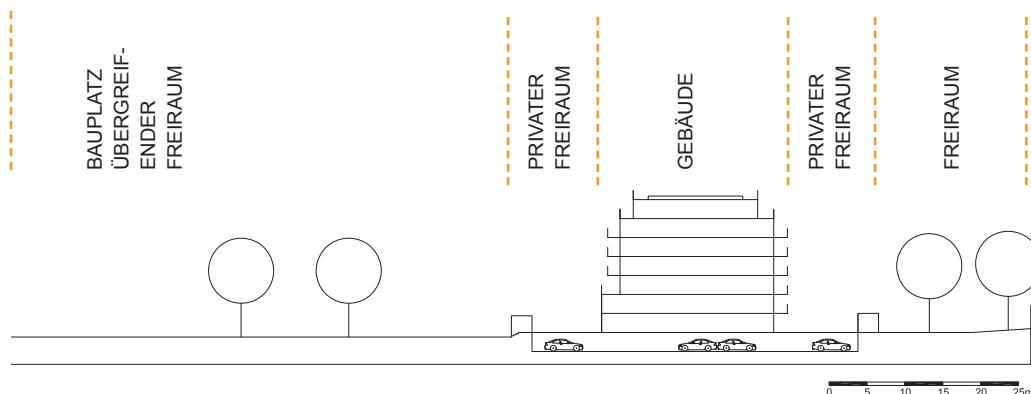
der mit einem Glassteg angebunden ist. Der mittlere Bauteil B hat ein Schwimmbad am Dach, das über Verbindungsstege von allen Bauteilen aus erreicht werden kann. Das letzte Glied der Wohnbaukette bildet der aus zwei leicht gegeneinander verdrehten Zeilen bestehende Bauteil C mit zweigeschossigen Loggien und Wohnräumen. Allen Bauteilen sind privat nutzbare Terrassengärten, sowie Freisitze in Form von Loggien, Balkonen und Terrassen zugeordnet.

Diesen drei Bauteilen gemeinsam ist ein weitläufiger Freiraum, der die Freiräume von zwei weiteren Wohnhauseinlagen miteinbezieht. Der den Bauplätzen gemeinsame Freiraum wird von den Gebäuden der drei Wohnhausanlagen gefasst und ist über mehrere Durchgänge mit dem öffentlichen Raum verbunden. Die Erschließungswege sind als öffentlicher Durchgang gewidmet und stehen somit auch den BewohnerInnen in der Nachbarschaft als Fußwegeverbindung zur Verfügung.

#### Räumliche Gliederung

Der Freiraum der Wohnhausanlage gliedert sich durch die Gebäudestellung in zwei Teile: Im Westen liegt der zusammengeschlossene, alle Bauplätze vereinende,

<sup>5</sup> vgl. <http://www.nextroom.at/building.php?id=29486&inc=datenblatt> (Abgerufen 2.8.2011)



2.2.5 Schnitt B-B'  
1:1000



2.2.6  
2.2.7



2.2.8  
2.2.9

gemeinsame Freiraum. Dieser weitläufige Freiraum ist im Süden über zwei Zugänge zum Kammelpfad, sowie im Norden über einen Durchgang zur Rudolf-Virchow-Straße erreichbar. Durch den Freiraum führen Erschließungswege. Spielplätze und Sitzgelegenheiten regen zur Nutzung an. Der zweite Freiraumbereich liegt östlich der Wohnhausanlage Rudolf-Virchow-Straße und ist als schmales Freiraumband konzipiert, das dicht mit Bäumen und der sogenannten Stadtwildnis bewachsen ist – einem öffentlich zugänglichen Bereich der ehemaligen Donau-Aulandschaft, der seinem natürlichen Wachstum überlassen wird. Durch diese ‚Gstett’n‘ zieht sich ein geschlängelter Weg, der im Süden in einen runden Aufenthaltsplatz mit Sitzbänken mündet.

### Konzeptidee

Das besondere an diesem Projekt ist das bauplatzübergreifende Freiraumkonzept, das die Freiräume der vier Bauplätze zu einem weitläufigen Grünraum vereinigt.

Dieser Freiraum steht allen BewohnerInnen zur Verfügung und bietet genügend Raum für Kinderspiel, Erholung und Aufenthalt. Im Gegensatz zum offen gehaltenen, zentralen Freiraum stellt der Freiraum östlich der Wohnhausanlage einen ruhigen, dicht bewachsenen Rückzugsort dar.

### Funktion und Zonierung

#### Privat nutzbarer Freiraum

Den Erdgeschosswohnungen sind privat nutzbare Terrassengärten vorgelagert, die in jedem Bauteil anders gestaltet sind: Einige Terrassengärten des Bauteils A sind mit einer nicht überblickbaren Mauer, andere mit einem Maschendrahtzaun umfasst. Bei Bauteil B dienen Geräteschuppen als Abgrenzung. Die Terrassengärten von Bauteil C sind mit einem Maschendrahtzaun umgeben. Die Grundausstattung (Einfriedung, Geräteschuppen) der einzelnen Bauteile variiert und beschränkt sich seitens des Bauträgers auf Terrassenbelag, Rasen, Einfriedung und einen rückwärtigen Gar-

tenausgang, an den ein Wirtschaftsweg aus Rasenplatten anschließt. Eine einheitliche Hecke oder Begrenzung als Sichtschutz ist nicht gegeben. Die Größe der Terrassengärten variiert und liegt zwischen 43,5 m<sup>2</sup> und 70m<sup>2</sup>, mit einem Durchschnitt von 53 m<sup>2</sup>. Bei den meisten Gärten bieten Sträucher entlang des Zaunes Sichtschutz.

### Gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum

Der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum der Wohnhausanlage dient der Erschließung der Gebäude, dem Kinderspiel, dem Aufenthalt im Freiraum und dem Ausblick ins Grüne. In den weitläufigen Rasenflächen mit Baumgruppen liegen die einzelnen Spielplätze verstreut. Aufenthaltsbereiche sind nur wenige vorhanden: Als Sitzmöglichkeiten dienen die zentral gelegenen Bänke ohne Lehne, die Betonwürfel unter dem Baumhain im Osten der Gebäude, sowie der kreisrunde Platz in der Stadtwildnis. Bequeme Sitzbänke mit Lehne oder ein Gemeinschaftsplatz sind nicht vorhanden. Ballspiele für Jugendliche sind am Bauplatz

der Rudolf Virchow Straße, trotz der Größe des Freiraums, nicht vorgesehen bzw. ausdrücklich verboten.

### Übergangsräume

Die Gemeinschaftseingänge zu den Wohnungen befinden sich an den Kopfenden der Gebäude. Nur beim größten Gebäudekomplex, Bauteil B, liegt der Eingang an der Längsseite des Gebäudes. Die Zugangswege zu den Eingängen sind mit einer Pergola Konstruktion aus Metall und einem Flugdach aus Plexiglas überdacht. Weitere Gestaltelelemente (Pflanzbeete, Sitzbänke, etc.) sind nicht vorhanden. Von den Zugangswegen aus sind die extern gelegenen Gemeinschafts- und Fahrradräume zu erreichen.

### Erschließung

Der Haupteingang der Wohnhausanlage Rudolf Virchow Straße liegt an der gleichnamigen Straße und ist als Durchgang in den Blockinnenbereich konzipiert. Von hier aus leitet ein vier Meter breiter, als öffentlicher Durchgang gewidmeter, Asphaltweg durch den Freiraum. Von dem breiten Asphaltweg führen schmalere Querwege zu den Gebäudeeingängen der drei Bauteile.

### Kinderspiel

Kinderspieleinrichtungen sind über den gesamten Freiraum verteilt, häufen sich jedoch im zentralen Bereich. Hier treffen die Spielplätze der verschiedenen Bauplätze aufeinander und bilden ein Spielband, das sich von West nach Ost zieht. Auf dem Bauplatz der Rudolf Virchow Straße findet sich ein Spielbereich mit einem geschwungenen roten Fallschutzband mit Wippelementen, Kletterreck und Ringelspiel, südlich davon liegt eine Hügelandschaft aus Fallschutzbelag mit Rutsche und Kletterseilgerüst im



2.2.10



2.2.11

2.2.10 Fallschutzband EPDM / Spielweg

2.2.11 Zugangsweg zu Eingängen mit Plattenbelag und Flugdach

Rasen, sowie ein Sandspielbereich mit integriertem Wasserspiel und eine Sitzgelegenheit für Begleitpersonen. Auf der vom gemeinsamen Innenhof abgewandten östlichen Seite sind Holz-Metall Spieltiere und Betonwürfel zum Sitzen unter dem Baumhain angeordnet. Die Stadtwildnis ist ein naturnaher Spielbereich.

### **Pragmatische Funktionen**

Die Fahrradabstellräume befinden sich an den Zugängen zu den Wohngebäuden in eigenen kleinen Gebäuden. Bei Bauteil A und B sind hier auch die Tiefgaragenzugänge.

### **Gestaltelemente**

Der Freiraum der Wohnhausanlage Rudolf Virchow Straße ist differenziert gestaltet und wird im Folgenden anhand der unterschiedlichen Gestaltelemente analysiert.

### **Bepflanzung**

Die Vegetation im Freiraum beschränkt sich auf Rasen und Bäume, die in der Stadtwildnis um heimische Sträucher, Gräser, Kräuter ergänzt werden. Die locker gestreuten Baumgruppen setzen sich aus einer Vielzahl an großwüchsigen Bestandsbäumen zusammen (z.B. *Acer campestre*, *Robinia pseudoacacia* oder *Populus alba*). Die neu gepflanzten Bäume bestehen aus einer Mischung aus kleinkronigen (z.B. *Amelanchier arborea*) und großkronigen Bäumen (z.B. *Acer campestre*). Die privat nutzbaren Terrassengärten sind auf Eigeninitiative der BewohnerInnen mit unterschiedlichen Sträuchern, sowie Stauden bepflanzte.

### **Möblierung**

Die Möblierung des Freiraums besteht zu einem Großteil aus Spielgeräten. Die Spielplätze am Bauplatz der Rudolf Virchow Straße sind auf den Bedarf von Kleinkindern ausgerichtet. Im zentralen Freiraum sind Wippelemente, Kletterelemente, ein Ringelspiel, eine Fallschutzhügellandschaft mit ei-

ner Rutsche und einem Klettergerüst, sowie ein Sandspielbereich mit Wasserspiel und Babyschaukel vorhanden. Im Osten laden Holzspieltiere unter dem Baumhain zum Spielen ein. Die Spielfelder im benachbarten zentralen Freiraum bieten auch Spielgeräte für ältere Kinder bis ca. 12 Jahre an. Hier finden sich ein Kletterparcour, Kreisel, Hängematte, diverse Drehspiele, eine Nestschaukel und ein Sandspiel.

Sitzgelegenheiten im Freiraum sind rar: Im zentralen Freiraumbereich bieten einzig die langen Betonbänke mit Holzauflage eine Sitzmöglichkeit. Im Osten der Wohnhausanlage ist Aufenthalt in der Stadtwildnis auf einer den runden Platz umschließenden Sitzbank, sowie auf den Betonwürfel unter dem Hain möglich.

### **Beleuchtung**

Die Beleuchtung der Anlage bei Dunkelheit wird über Pollerleuchten gewährleistet, die entlang der Wege platziert sind. Die Wege in der Stadtwildnis werden nicht ausgeleuchtet.

### **Einfriedungen**

Zäune sind im Freiraum nur als Begrenzung zu den privat nutzbaren Terrassengärten vorgesehen. Diese Begrenzungen variieren in ihrer Ausgestaltung: Maschendrahtzäune, Betonmauern und Begrenzung mit Geräteschuppen.

### **Oberflächen und Materialien**

Die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sind mit Rasen, Asphalt und Betonplatten mit unterschiedlichen Maßen (ca. 30x30 - 40x60 cm) ausgestattet. Die asphaltierten Wege sind mit einem Betonkantenstein eingefasst und dienen der Erschließung und Durchwegung des Freiraums. Die in Reihe gepflasterten Wege markieren die Zugangswege zu den Gebäuden. Die privat nutzbaren Gärten sind mit einem grün beschichteten Maschendrahtzaun oder einer

Betonmauer vom gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum abgegrenzt

Als Fallschutzbelag für Kinderspiel dient ein fugenloser Kunstharz EPDM Belag, der an zwei Kinderspielplätzen angewandt wird. Die Spielgeräte sind aus Metall und Holz. Beton findet seine Anwendung als ca. 1,5 m Begrenzung der Sandkiste mit kreisrunden Öffnungen und im Osten des Grundstücks als Sitzwürfel.

### **Schnittstellen Gebäude**

Die Schnittstellen vom Freiraum zu den Gebäuden sind bei den drei Bauteilen der Rudolf Virchow Straße ähnlich ausgeprägt. Der Haupteingang ist als Durchgang von der Rudolf Virchow Straße in den Blockinnenbereich konzipiert. Bei Durchschreiten dieses Durchgangs öffnet sich die Weite des Freiraums. Die Gebäude bilden nach Ost und West den Rahmen für den Freiraum.

Die Eingangsbereiche zu den Gebäuden sind an den Schmalseiten der Zeilen zwischen den Bauteilen. Durch die etwas versetzte und verdrehte Positionierung der Gebäudegrundrisse sind diese Übergangsbereiche asymmetrische und schmal.

Die Terrassen- und Balkontüren führen vom Wohnzimmer aus in den privat nutzbaren Freiraum.

### **Sichtbeziehungen**

Der zentrale Freiraum im Blockinnenbereich ist gut überblickbar. Der breite asphaltierte Weg leitet durch den Freiraum, die Gebäude und die großen Bestandsbäume bilden hierbei die Sichtgrenzen. Der östliche Freiraumbereich ist durch die zum Teil dichte Bepflanzung weniger gut überblickbar. Vor allem der im Norden hinter Bauteil A liegende Hain mit Holzspieltieren, sowie die Stadtwildnis sind nur gering einsehbar und stellen dadurch Rückzugsorte fernab von der Offenheit des zentralen Freiraums dar. Die Bäume bilden ein durchscheinendes grünes Blätterdach. Die Stadtwildnis bleibt

auch von den Wohnungen aus uneinsehbar.

### **2.2.4 Gestaltanalyse**

Für die Analyse der Freiraumqualität der Rudolf Virchow Straße wird der Fokus auf den zugewiesenen Bauplatz gerichtet, um eine Vergleichbarkeit der drei Projekte zu gewährleisten.

### **Raumgestalt**

#### **Gestaltungsprinzipien**

Die Spielbereiche sind in ihrer Ausgestaltung reichhaltig und bilden über ihre geschwungene Formensprache eine Einheit. Jeder Spielinsel sind unterschiedliche Spielfunktionen zugeordnet, wodurch eine spannungsreiche Spiellandschaft entsteht.

Die Erschließungswege zu den Gebäudeeingängen sind mit einem einheitlichen Pflaster und einer vor Witterungseinflüssen schützenden Überdachung ausgestattet und demnach gut zuordenbar. Die Ausgestaltung der Begrenzungen der privat nutzbaren Terrassengärten ist uneinheitlich. Gestaltungsmerkmale

#### **Konzept**

Durch die Anordnung der Gebäude am Rand der Bauplätze und den Verzicht der Einzäunung des eigenen Bauplatzes entsteht anstelle vieler kleiner gemeinschaftlich nutzbarer Freiräume ein zentraler großer Freiraum, der für alle BewohnerInnen zugänglich und nutzbar ist. Das Konzept, einen gemeinsamen und dadurch größer dimensionierten Freiraum zu schaffen, weist in eine zukunftssträchtige Richtung.

#### **Anregung und Unsicherheit**

Der Freiraum wirkt durch die zahlreichen Baumgruppen mit vielen Bestandsbäumen anregend und erzeugt vor allem für den Ausblick ins Grüne visuelle Reize. Besonders die farbigen Spielinseln und die Stadtwildnis lassen darüber hinaus Raum für Interpretationen in der Gestaltung entstehen.

## Spannung

Die Spielplätzen und die Stadtwildnis stellen spannende Bereiche im Freiraum dar. Sie bieten ein ausgewogenes Verhältnis von Einheit und Vielheit.

## Gewichtigkeit und Ausgewogenheit

Die Proportion der sechsgeschossigen Gebäude wirkt, dank der gut ausgebildeten Gehölzstruktur, im Verhältnis zum Freiraum ausgeglichen. Vor allem die zahlreichen großen Bestandsbäumen setzen den hohen Gebäuden genügend Volumen entgegen. Nur die neugepflanzten kleinkronigen Felsenbirnen vor Bauteil A wirken schwächling vor den hohen Gebäuden.

Der Belag der Spielplätze bringt Farbe in den Freiraum und spiegelt die grelle Farbe der Fassade der Gebäude wider. Die Kunstharz Spielhügellandschaft wirkt im Verhältnis zum großen Freiraum und dem hohen Gebäude, vor dem sie liegt, zu klein proportioniert.

## Deutlichkeit und Einheitlichkeit

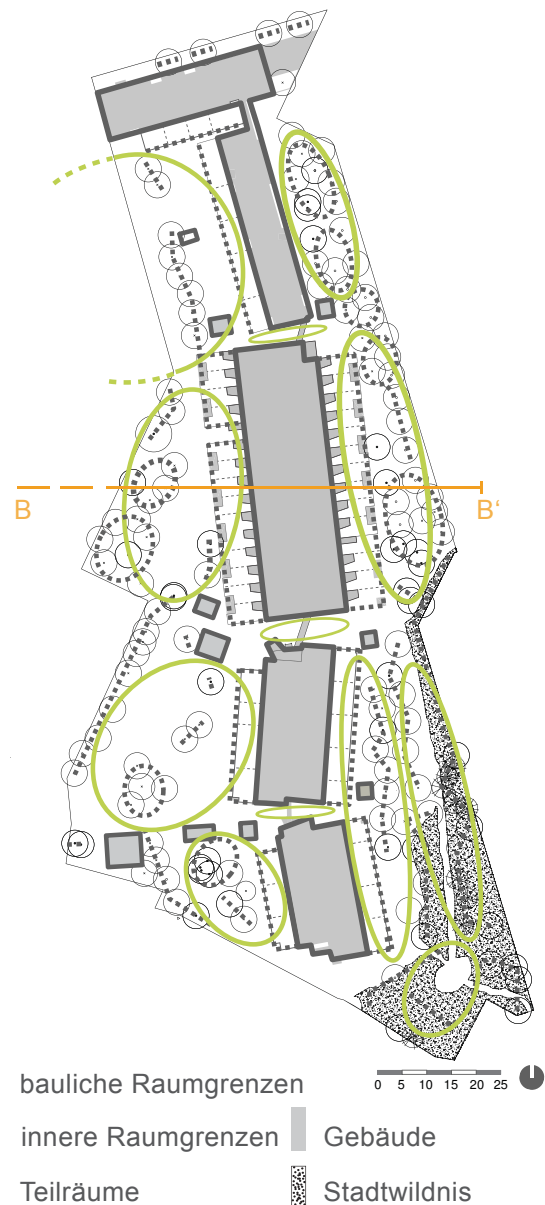
Die Deutlichkeit des Entwurfs ist über die beiden Hauptfunktionen des Freiraums gegeben - Spiel und Erschließung sind unmissverständlich zugeordnet.

## Raumgefüge

### Raumgrenzen

Die deutlichen Raumgrenzen im Freiraum der Rudolf Virchow Straße sind die Gebäude, die einen zentralen Innenhof ausbilden. Im Osten wird der Freiraum, neben den Gebäuden, über eine Böschung zum Grundstücksrand, sowie die Stadtwildnis mit ihrer dichten Vegetation, definiert.

Die privat nutzbaren Terrassengärten verfügen über unterschiedlich ausgeprägte Grenzen, die von völliger Abschirmung mit Mauern zu totaler Einsehbarkeit mit Maschendrahtzäunen reicht. Die BewohnerInnen haben sich aber zumeist mit einer eigenständigen Bepflanzung den ge-



### 2.2.12 RAUMBILDUNG

wünschten Abschirmungsgrad geschaffen, der für das Entstehen ihrer Privatsphäre notwendig ist.

### Raumbildung

Der Freiraum Rudolf Virchow Straße teilt sich in zwei Räume: Nach Westen hin schließt der Freiraum an den bauplatzübergreifenden, zentralen Freiraum an, der über die ihn umgebenden Gebäude definiert ist. Dadurch entsteht ein Kfz-freier, großzügiger Innenhof, der gefahrloses Spielen und Ver-

weilen ermöglicht.

Der zweite Freiraumbereich im Osten des Bauplatzes stellt einen ruhigen Freiraum dar, der über eine Böschung mit Gehölzen zum benachbarten Grundstück hin geschützt ist. Diese zwei Räume, der zentrale, offen gehaltene Freiraum und der schmale, an der Rückseite der Gebäudezeile liegende Freiraum, unterscheiden sich in ihrem Grad an Intimität, die bei dem ruhigen Freiraum wesentlich höher zu sein scheint. Die Stadtwildnis bildet einen eigenständigen, abgeschlossenen Freiraum, der durch die blickdichte, wildwachsende ‚Gstett‘n‘ besonders für ältere Kinder und Jugendliche interessant sein kann.

Die Teilräume zwischen den Gebäudezeilen an den Eingängen zu den Stiegenhäusern und die Zugangswege bewirken durch ihre geringe Breite und die Überdachung mit einer Stahl/Glas Pergola eine beengende Atmosphäre.

### **Abfolge von Räumen**

Im Freiraum Rudolf Virchow Straße ist eine abwechslungsreiche Abfolge von Räumen mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten vorzufinden. Diese reichen von völliger Offenheit und Einsehbarkeit, über etwas geschütztere Teilräume unter Baumgruppen bis hin zu ruhigen, uneinsehbaren und zu erkundenden Freiraumbereichen.

### **Ästhetik**

#### **Einheit und Vielheit**

Die zusammengeschlossenen Freiräume der Bauplätze folgen verschiedenen Gestaltungslinien. Ein einheitliches Gestaltungskonzept ist nicht erkennbar. Wird nur der Bauplatz der Rudolf Virchow Straße betrachtet, so ergibt sich, bis auf die Begrenzungen der Terrassengärten, ein einheitliches Gestaltungsbild.

#### **Ästhetische Erlebbarkeit**

Die ästhetische Erlebbarkeit des Frei-

raums ist je nach Standort unterschiedlich: Sie reicht von vegetations- und erlebnisreichen Grünräumen, über bunte und reichhaltige Spielbereiche bis hin zu neutralen Eingangsbereichen. Die Kinderspielplätze bringen über ihre geschwungene Formensprache und bunten Farben der EPDM Kunstharzbeläge Abwechslung in den Freiraum. Der Altbaumbestand im Freiraum erhöht das optische Erlebnis. Besonders der zentrale Freiraum ist durch seine Weite und den Baumbestand bedeutend für den Ausblick ins Grüne.

### **Vegetationsvielfalt**

Neben einer Grundstruktur an klein- und großkronigen Bäumen, die in der Stadtwildnis um Sträucher und Gräser ergänzt wird, sind keine Pflanzbeete mit Stauden, oder Gräsern vorhanden. Die Stadtwildnis besitzt eine hohe Vegetationsvielfalt.

### **Pflege**

Die Pflege des Freiraums ist nur zum Teil ausreichend. Vor allem die Vegetation am Grundstück bedarf eines höheren Pflegeaufwandes: Die Rasenflächen sind unzureichend bewässert, einige der neugepflanzten Bäume werden unzureichend gepflegt, oder wurden in einem mangelhaften Zustand gepflanzt.

Der Freiraum wirkt objektiv sauber, Müll war bei Besichtigung der Anlage keiner zu sehen. Dennoch wirken einige Bereiche ungepflegt: In der Sandkiste wächst Gras, das Wasserspiel funktioniert nicht. Viele Fugen des Plattenbelags sind mit Unkraut verwachsen.

### **Oberflächen und Materialien**

Die verwendeten Materialien und Bodenbeläge weisen wie auch ihre Verarbeitung eine gute Qualität auf. Die Asphaltwege sind mit Betonkantensteinen eingefasst. Die Betonplatten setzen helle Akzente im Vergleich zum dunklen Asphalt. Die Materialverwen-

dung an den Kinderspielbereichen wirkt besonders bei der runden Sandkiste mit den Betonspielwänden hochwertig. Dieses Element stellt eine individuelle auf das Projekt zugeschnittene Lösung dar. Auch der mit einem fugenlosen Kunstharzbelag überzogene Spielhügel mit der Rutsche und dem Klettergerüst sticht aus der Kinderspielplatzgestaltung hervor.

### 3.2.5 Nutzbarkeitsanalyse

#### Privat nutzbarer Freiraum

##### Kennzeichen

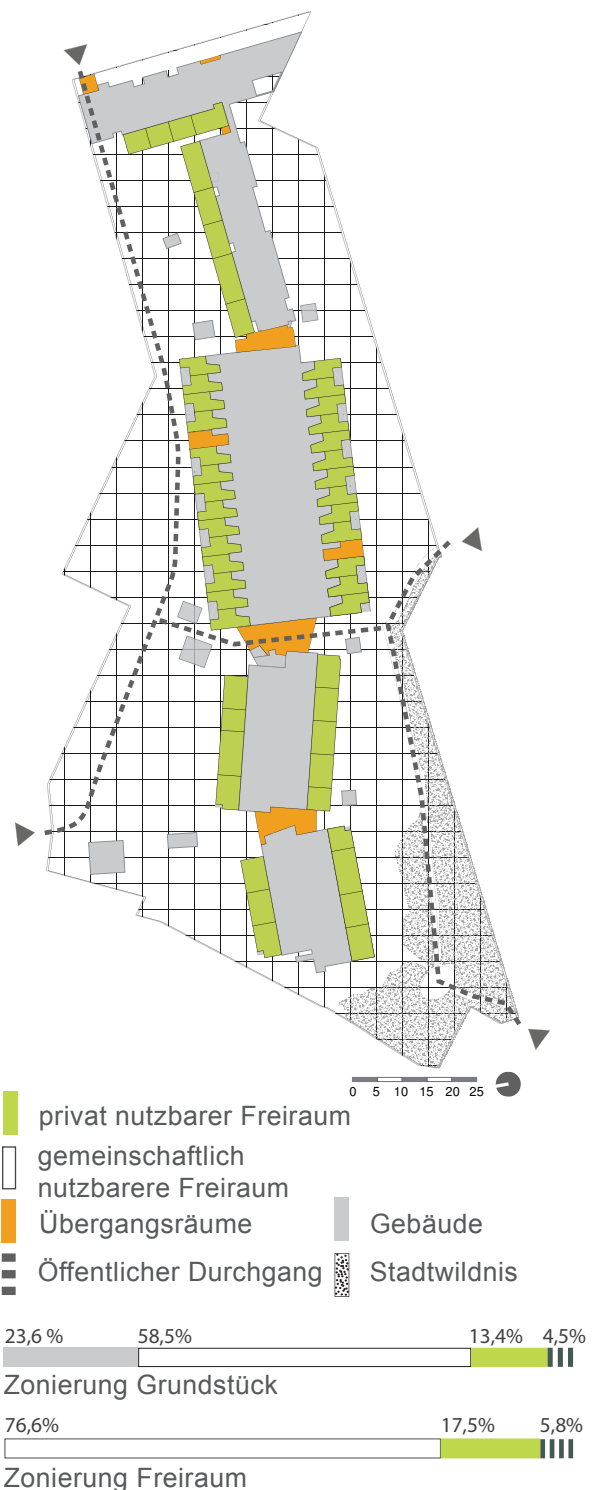
Die Zugänglichkeit der privat nutzbaren Freiräume ist auf die MieterInnen bzw. BesitzerInnen der Wohnungen beschränkt. Damit sind die Voraussetzungen für das Entstehen einer Privatsphäre gegeben.

##### Bedingungen

Die Bedingungen für eine hohe Nutzungsqualität der privat nutzbaren Freiräume sind in der Rudolf Virchow Straße sind pro Bauteil unterschiedlich: Die direkte Verbindung des Freiraums mit der Wohnung ist bei allen Terrassengärten und Balkonen vorzufinden. Auch sind alle Gärten klar vom gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum abgegrenzt. Nur die Ausgestaltung der Begrenzung variiert und reicht von völlig transparenten Maschendrahtzäunen bis zu blickdichten Gerätschuppen. Umlaufende Hecken als Sichtschutz wurden bei der Planung nicht vorgesehen. Damit kommt es auf die Eigeninitiative und den Investitionswillen der BewohnerInnen an, ob und wie sie ihren privat nutzbaren Garten vor fremden Blicken schützen.

#### Balkon und Dachterrasse

Die Freisitze sind bei den einzelnen Bauteil unterschiedlich ausgeprägt und reichen von herausragenden Loggien, mit weit zu öffnenden Glasfronten bis zu zurückversetzen Loggien und Balkonen. Die Größe der Freisitze variiert, bietet im Allgemeinen aber



### 2.2.13 FUNKTION UND ZONIERUNG

genügend Platz um einen Tisch mit Stühlen aufzustellen.

#### Terrassengarten

Die Terrassengärten sind zum gemein-



schaftlich nutzbaren Freiraum hin orientiert. Da im Freiraum der Erschließungsweg als öffentlicher Durchgang gewidmet ist, grenzen einige Gärten an öffentliche Bereiche, wodurch die Privatsphäre im Garten gestört werden kann. Die Terrassengärten verfügen über einen rückwärtigen Gartenausgang, der für die Bewirtschaftung des Gartens von Vorteil ist. An die Terrassengärten grenzt ein umlaufender Wirtschaftsweg mit Rasenplatten.

Die Größe der Terrassengärten variiert zwischen 45 m<sup>2</sup> und 93 m<sup>2</sup>, liegt aber zumeist im unteren Bereich bei 53 m<sup>2</sup>. Die Terrassengärten sind unterschiedlich ausgestatte (siehe Kennzeichen).

### Gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum

#### Kennzeichen

Der Zugang zum gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum ist aufgrund der Widmung als öffentlicher Durchgang nicht beschränkt. Dennoch symbolisiert der Durchgang von der Rudolf Virchow Straße in den Freiraum

den Beginn eines gemeinschaftlich nutzbaren Freiraums, der den BewohnerInnen der Anlage vorbehalten ist. Der Zugang im Süden des Grundstücks ist offen, hier wird das Betreten eines gemeinschaftlich nutzbaren Bereiches nicht sofort ersichtlich. Durch den öffentlichen Durchgang und die nicht eindeutige Zugangssituation im Süden kann die Bildung eines Gemeinschaftslebens der BewohnerInnen erschwert werden, da die Nutzung des Freiraums auch durch nicht dort lebende Personen erfolgen kann. Dies kann zu Nutzungskonflikten führen.

Die Verfügungsmöglichkeiten im Freiraum sind für alle NutzerInnen gleichberechtigt. Die Möglichkeit der selbstbestimmtem Gestaltung bzw. Veränderung durch BewohnerInnen im Freiraum konnte bei Besichtigung der Anlage nicht festgestellt werden.

#### Bedingungen

Die Bedingungen für eine hohe Nutzungsqualität im gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum werden durch die Widmung als öffentlicher Durchgang nicht zur Gänze er-

2.2.14  
2.2.15



2.2.16  
2.2.17



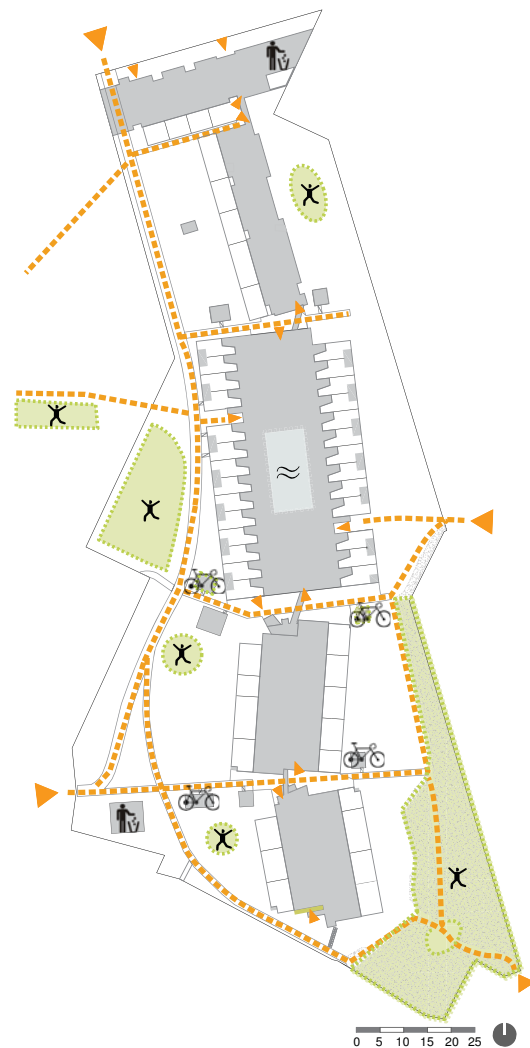
füllt. Die Konflikte, die dadurch entstehen können, beziehen sich auf den Schutz vor Einsehbarkeit gegenüber siedlungsfremden Personen, sowie klare Grenzen zum öffentlichen Raum und die Möglichkeit für siedlungsfremde Personen den Beginn des gemeinschaftlich nutzbaren Freiraums zu erkennen. Diese beiden Bedingungen werden durch die Widmung als öffentlicher Durchgang nicht erfüllt, sind aber für die Bildung eines Gemeinschaftslebens von Bedeutung.

Die übrigen beiden Bedingungen, den Freiraum direkt über die Hauseingänge zu erreichen, sowie Schutz vor zu viel sozialer Kontrolle innerhalb der Anlage, sind gegeben. Rückzugsorte, die auch von den oberen Geschossen uneinsehbar sind, finden sich in der Stadtwildnis und unter dem Hain im Nord-Osten des Grundstücks.

### Baulich-räumliche Konsequenzen

Die Gebäude bilden am zusammengesetzten Bauplatz einen fast zur Gänze umschlossenen Freiraum aus. Nach Norden ist der Freiraum nur über einen Durchgang zur Rudolf Virchow Straße hin betretbar. Im Osten ist die Gebäudezeile der Rudolf Virchow Straße von der Grundstücksgrenze hereingerückt und bildet so einen ruhigen, schmalen Freiraumstreifen der mit Mauern, Zäunen und einem Geländesprung vom benachbarten Supermarkt abgegrenzt ist. Nach Süden ist der Übergang zur Straße offen gehalten, Begrenzung ist keine vorgesehen. Damit ist die Abschirmung von der Straße am südlichen Grundstücksrand nicht gegeben. Der zentrale Freiraumbereich ist durch die ihn umgebenden Gebäude vom Straßenlärm geschützt und erlaubt

- 2.2.14 Fallschutzhügellandschaft / Kletternetz
- 2.2.15 Spielweg
- 2.2.16 Sandspiel mit Wasser, Betonelementen und Sitzmöglichkeit
- 2.2.17 Kletterstangen am bauplatzübergreifenden Spielplatz für ältere Kinder



- Erschließung
- Funktionsbereiche
- ⊙ Beleuchtung
- Gebäude
- ▨ Stadtwildnis

### 2.2.18 FUNKTION UND ERSCHLIEßUNG

den Kindern ein gefahrenloses Spielen. Der Freiraum bildet eine zusammenhängende Struktur und wird in einzelne Nutzungsbereiche differenziert. Einzig ein Gemeinschaftstreffpunkt für die BewohnerInnen mit mobilen oder fix verankerten Sitzmöglichkeiten fehlt.

Im Freiraum sind Schnittstellen und Verdichtungszonen vorhanden. Besonders das Kinderspiel verdichtet sich im zentralen Freiraumbereich - ein Spielband mit unterschiedlichen Spielplätzen für alle Alters-

gruppen zieht sich durch den Freiraum. Dieser laute, aktivitätslastige Bereich steht dem ruhigen schmalen Freiraumstreifen gegenüber, der sich östlich der Zeilenbauten entlang zieht. Schnittstellen, an denen zufällige Kommunikation stattfinden kann, befinden sich an den Zugangswegen zu den Eingängen der Stieghäuser, sowie an den Wegekreuzungen im zentralen Freiraum. Auch die Eingangsbereiche der Müllstandorte im Norden und Süden des Freiraums, können als Kommunikationsorte dienen.

### Kleinkinderspiel

Die Kleinkinderspieleinrichtungen befinden sich nur in Ruf- und Sichtweite des Bauteil C. Kleinkinderspiel kann aber auch im zentralen Freiraum ohne definierte Spielgeräte stattfinden. Die Größe des Kleinkinderspielplatzes liegt über 30 m<sup>2</sup> und wird damit den Anforderungen der Wiener Bauordnung gerecht. Die Ausstattung der Kleinkinderspielbereiche mit Elementen aus der Natur, wie Sand, Wasser, Holz und Vegetation ist gegeben. Der Sandspielbereich verfügt

über ein integriertes Wasserspiel, das bei Besichtigung jedoch nicht funktionsfähig war. Über Bäume wird der Sandspielbereich beschattet. Die halbkreisförmig den Sandspielbereich umlaufende, mit großen Löchern versehene Betonmauer dient als Spielelement für die Kinder. Hier können die Kleinkinder ihre motorischen Fähigkeiten und ihre Raumorientierung erproben.

Die direkt an diese Mauer angrenzende Sitzmauer mit Holzauflage ermöglicht das Verweilen für Begleitpersonen. Die Sitzmauer ist ohne Lehne ausgeführt. Auch verhindert Position und Größe dieser Sitzgelegenheit, dass dieser Spielbereich ein Treffpunkt für Eltern bzw. Begleitpersonen wird.

### Kinderspiel

Der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum der Rudolf Virchow Straße ist als Ganzes beispielbar, die Beschränkung auf nur einen Spielplatz wird vermieden. Die Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> Spielfläche, die laut Wiener Bauordnung vorgeschrieben ist, wird über die verschiedenen Spielbereiche erreicht. Damit sind unterschiedliche Spielerlebnisse gegeben, die von großen Flächen für Bewegungs-, Gruppen- und Rollenspiele, über Bewegung mit Rad und Rollern auf befestigten Wegen, zu Spielen mit Spielgeräten reichen. Eindimensional nutzbare Spielgeräte wie Rutschen und Wippen sind wenige vorhanden. Kletterspiele, Reck dominieren das Spielangebot. Große zusammenhängende Flächen, an denen das Ballspielen erlaubt ist, sind nicht vorhanden. Die Wiesenflächen können nur als Gruppen-, Rollen- und Bewegungsspielorte genutzt werden.

Als weitere Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeit für Kinder und Jugendliche bietet die Stadtwildnis einen erkundungsreichen Frei-



2.2.19



2.2.20

2.2.19 Platz in Stadtwildnis als potentieller Jugendtreffpunkt

2.2.20 Zugangswege mit Betonpflaster

raum. Die reichhaltige Bepflanzung und Natürlichkeit dieses Ortes ermöglicht den Kindern Grunderfahrung mit der Natur, die Bäume und Sträucher können als Materiallieferant für Spiele benutzt werden und machen darüber hinaus die Jahreszeiten sichtbar.

Unspezifische Ausstattungselemente wie Bäume, Steine, (Sitz)mauern sind im Freiraum vorhanden und können als Anknüpfungspunkte zum Spielen dienen. Geländemodellierungen sind an der kleinen, künstlich geschaffenen Spielhügellandschaft vorzufinden.

Rückzugsorte für intimes Spiel sind im Osten des Bauplatzes vorhanden: Unter dem Hain im Nordosten können die Holzspielgeräte und Betonwürfel als anregende Spielmöglichkeiten dienen. Auch die Stadtwildnis kann als Rückzugsort dienen.

### **Jugendtreffpunkte**

Jugendliche finden im Freiraum der Rudolf Virchow Straße vor allem in der Stadtwildnis einen Rückzugsort, den sie als Treffpunkt fernab von den Blicken der Erwachsenen nutzen können. Der oval geformte, mit einer Sitzbank umschlossene und von Vegetation umgebene Platz bietet dafür die besten Voraussetzungen. Der Platz ist nicht einsehbar und die Vegetation bietet einen Puffer als Lärmschutz für die Wohnungen. Als weiterer Aufenthaltsort können die langen Sitzbänke im zentralen Freiraum oder die Betonwürfel unter dem Betonhain dienen.

Bewegungs- und Aktionsräume für Jugendliche sind im Freiraum trotz seiner Größe nicht vorgesehen.

### **Wege**

Die Wege im Freiraum erfüllen die Verbindungs- und Erschließungsfunktion für BewohnerInnen, aber auch für Personen aus der Nachbarschaft. Die Hauptwege durch den Freiraum sind übersichtlich und großzügig. Eine Wegehierarchie mit Hauptwe-

gen und Nebenwegen ist deutlich an der Breite und am unterschiedlichen Bodenbelag ablesbar: Die Erschließungswege sind asphaltiert und als öffentlicher Durchgang gewidmet. Die Zugangswege zu den Wohnungen sind über ihren unterschiedlichen Belag mit kleinformatigen Betonplatten deutlich von den Verbindungswegen im Freiraum differenziert. Diese Wege markieren die Zugänge zu den Stiegenhäusern der Zeilenbauten. Durch die direkte Angrenzung der Fahrradgebäude und Gemeinschaftsgebäude, sowie der Überdachung durch die Pergola, erscheinen die Zugangswege eng. Besonders zwischen Bauteil B und C ist durch die Biegung und die Begrenzung des Weges mit den kleinen Gebäuden der Wegeverlauf ungewiss.

Der Weg durch die Stadtwildnis stellt über den Belag mit Wassergebundener Decke einen langsameren Freiraumbereich dar, der zum Verweilen und Erholen einlädt.

Schnittstellen im Freiraum ergeben sich an den Wegekreuzungen, die jedoch nicht als Plätze ausgestaltet sind. Die Wege führen an wichtigen Aktionsbereichen im gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum vorbei, ohne ihre Funktion zu behindern, bzw. die Flächen zu zerschneiden. Damit können die BewohnerInnen an den Aktivitäten ihrer NachbarInnen teil haben, was vor allem für ältere Menschen von Bedeutung sein kann. Alle Wege sind barrierefrei gestaltet. Die Ausleuchtung der Wege bei Dunkelheit wird über Lichtstelen gewährleistet.

### **Kleine Plätze und geschützte Räume**

Einzig in der Stadtwildnis weitet sich der durchführende Weg zu einem kleinen Aufenthaltsplatz. Befestigte Aufenthaltsplätze vor den Gemeinschaftsräumen fehlen.

Selbst an den Wegekreuzungen sind keine Plätze vorgesehen.

Rückzugsorte sind im östlichen Freiraumstreifen angeordnet: Der Hain mit den kleinen Sitzwürfeln sowie der Platz in der Stadt-



2.2.21 VEGETATION | VERSIEGELUNG

wildnis können dem Rückzug vor sozialer Kontrolle dienen.

Im zentralen Freiraum bieten die langen Sitzbänke durch die ungeschützte Platzierung in der Mitte, wenig bis keine Privatsphäre. Der Aufenthaltskomfort der Bänke wird durch die fehlenden Rückenlehnen und

die direkte Sonne ohne schattenspendende Bäume gemindert.

**Pragmatische Funktion**

Die Müllstandorte sind an den Zugängen zum Freiraum im Süden und Norden des Grundstücks positioniert. Die Eingänge sind ausreichend dimensioniert und ermöglichen zufällige Kommunikation. Damit ist keine Geruchsbelästigung der Wohnungen gegeben. Die Fahrradabstellplätze befinden sich an den Zugangswegen zu den Stiegenhäusern und sind somit in der Nähe der Hauseingänge positioniert. Alle Parkplätze sind in der Tiefgarage untergebracht. Damit wird ein geschütztes und ruhiges Siedlungsinnes für gefahrenloses Kinderspiel gewährleistet.

**Übergansräume**

**Hauseingangsbereiche**

Die Hauseingänge sind, bis auf den straßenseitigen Bauteil A, vom Freiraum aus erschlossen. Die Hauseingangsbereiche finden sich vorwiegend zwischen den Stirnseiten der Zeilenbauten. Der Pflasterbelag der Zugangswege und die Stahlglaspergola markieren diese Bereiche. Die Hauseingänge zwischen den Gebäuden weisen durch die verschobene Platzierung der Gebäude zueinander unregelmäßige Formen auf, die teilweise schmale Durchgangsstellen erzeugen und so Unbehagen auslösen können.

**3.2.6 Ökologische Analyse**

**Versiegelung**

Der Versiegelungsgrad der Wohnhausanlage Rudolf Virchow Straße ist mit unter 30% der Grundstücksfläche gering. Im Freiraum selbst reduziert sich der versiegelte Bereich auf die Erschließungswege, Eingangsbereiche und die Spielhügellandschaft und beträgt nur 7,5% der nicht bebauten Fläche. Für die Versickerung von Regenwasser und dem damit einhergehenden Schutz des Klimas ist dieser geringe Einsatz von Belags-

flächen positiv zu bewerten.

### **Naturnahe Regenwasserversickerung**

Neben der Versickerung des Niederschlagswassers in die Grünflächen sind keine weitere Maßnahmen zur Versickerung der versiegelten Flächen im Freiraum sichtbar.

### **Vegetation**

Am Grundstück findet sich eine Vielzahl an unterschiedlichen Gehölzen, deren Artenvielfalt durch den Streifen der natürlichen Stadtwildnis gesteigert wird. Besonders für Kleinstlebewesen und Vögel stellt dieser Vegetationsreichtum einen Lebensraum dar. Am Grundstück findet sich ein großer Altbaumbestand. Bei der Pflanzung von Bäumen wurde auf die Verwendung heimischer Gehölze geachtet. Die Stadtwildnis stellt einen Bereich autochthoner Vegetation der Aulandschaft dar.

### **Material**

Die Materialien Beton, Asphalt und Metall zeichnen sich wie auch der Fallschutzbelag aus fugenlosem Kunstharzbelag durch eine lange Lebensdauer aus. Die Wiederverwertbarkeit dieses Kunststoffbelags ist jedoch gering. Hingegen können die Materialien Beton und Metall wiederverwendet werden. Das Holz der Spielgeräte hat zwar eine kurze Lebensdauer, ist aber einen nachwachsender Rohstoff. Das Holz stammt nicht aus zertifiziertem Anbau.

## **2.2.7 Sozialraumanalyse**

### **NutzerInnengruppen**

Die größte NutzerInnengruppe der Freiräume in der Rudolf-Virchowstraße sind Mütter mit Kleinkindern, Eltern mit größeren Kindern, gefolgt von alleine spielenden größeren Kindern und HundebesitzerInnen.

Die Kinder haben unterschiedliche Aktivitätspotentiale und kultivieren unterschiedliche Aneignungsformen. Sie spielen sowohl in kleinen Gruppen als auch für sich

alleine. Vor allem die kleineren Kinder verweilen eher konstant an einem Ort, wie in den Sandkisten und auf den Spielgeräten. Größere bewegen sich beim Spielen über alle Bereiche des Freiraums. Diese nutzen den gesamten Freiraumkomplex für Gruppenspiele und mobile Aneignungsformen, wie Skateboard, Roller oder Fahrrad. Es ließen sich sowohl Gruppen mit homogener Altersstruktur, als auch solche mit heterogener beobachten. Eine weitere relevante Nutzungsgruppe bilden Kinder, die zu zweit oder ausschließlich mit ihren Eltern, vielfach nur einem Elternteil, spielen.

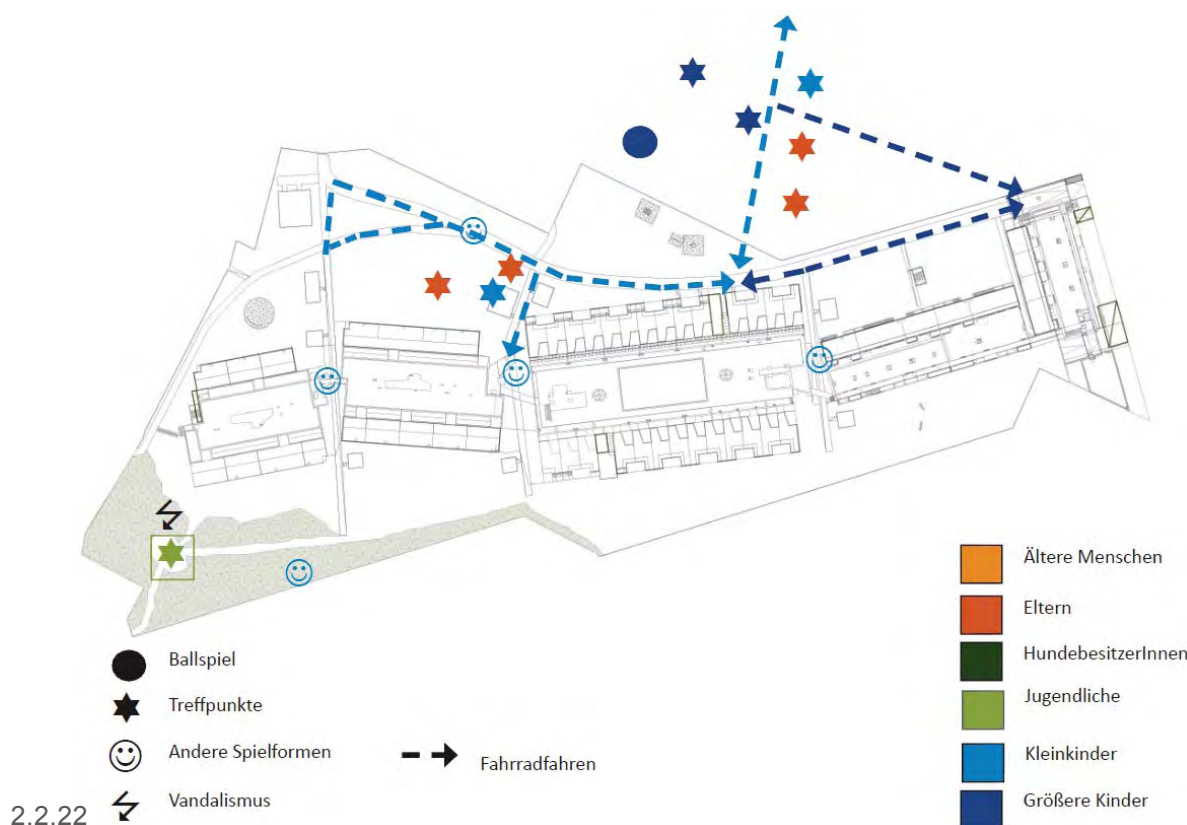
Die älteren Kinder und Jugendliche suchen vor allem die Orte im Freiraum auf, die eine möglichst große Distanz zu den anderen Kindern und Erwachsenen aufweisen. Insbesondere die 8- bis 12-jährigen aus dem SOS-Kinderdorf nutzen die Kleinkinderspielplätze als Treffpunkt, und gehen anschließend auf die Wiesenabschnitte und nutzen die Wegenetze zum Fahrradfahren oder Ballspielen.

Für die Gruppe der älteren und kinderlosen BewohnerInnen haben die Freiräume vor allem eine transitorische Funktion. Sie verweilen dort selten. Sie nutzen vorrangig die Gemeinschaftsräume, die sich in den Gebäuden befinden.

### **Nutzungszonen und Struktur im Freiraum der Wohnhausanlage**

Der Freiraumkomplex in der Anlage gliedert sich in drei Bereiche, die als Innenhof und äußere Bereiche bezeichnet werden können. Das Besondere des Freiraums ist die Bauträger übergreifende Gesamtgestaltung. Alle Freiräume miteinander verbunden. Einzig der während des Untersuchungszeitraumes fertig gestellte Freiraum des Wohnbaus Kammelweg 16 ist nicht in den Freiraumverbund integriert, sondern durch Zäune abgetrennt.

Der Innenhof der Wohnanlage ist mit sieben Spielplätzen ausgestattet, die vor allem



für Kleinkinder und kleine Kinder konzipiert sind. Weitere Elemente des Innenhofes sind das Wegenetz und eine Reihe von Sitzgelegenheiten. Die Privatgärten grenzen direkt an die öffentlichen Bereiche an. Sie sind vielfach mit Hecken und Gartenhäuschen von den gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen abgegrenzt.

Der größere äußere Bereich im Osten der Anlage, ist in seinem nördlichen Teil mit Sitzblöcken aus Waschbeton ausgestattet. In der Mitte dieses Bereichs befindet sich die „Stadtwildnis“, eine Auwaldrestfläche. Im Süden dieses Bereiches befindet sich ein Rondo mit Sitzgelegenheiten. An der gebäudekante befinden sich Privatgärten, die ebenso wie die im Innenhof mit Hecken und Gartenhäuschen abgegrenzt sind. Der zweite äußere Bereich im Nordwesten der Anlage wurde nicht in verschiedene Nutzungszonen ausgestattet, sondern ist durch die Erschließung sowie freiliegende Miete-

rinnengärten gegliedert. Die Wege in diesen Bereichen dienen der Erschließung der Wohnbauten.

### Gemeinschaftsräume

Ein wichtiger Bestandteil der Anlage ist das vielfältige Angebot an Gemeinschaftsräumen, die für alle BewohnerInnen zugänglich und benutzbar sind. Es gibt eine Dachterrasse mit Schwimmbad und Liegeflächen, eine Sauna, einen Tischtennisraum, einen Spielraum mit Kletterwand und einen Gemeinschaftsraum, der für Feste genutzt werden kann. Alle Gebäude sind mit Waschküchen ausgestattet. Zusätzlich gibt es im Innenhof und dem östlichen Freiraumbereich mehrere Fahrradabstellhäuser.

### Nutzungszonen und Struktur

Der Innenhof wird auf Grund seines vielfäl-

2.2.23 Aneignungsformen in der Rudolf-Virchowstraße

## 2.2.22 NutzerInnengruppen und Nutzungsarten in der Rudolf-Virchowstraße

tigen Nutzungsangebotes an Spielplätzen und Spielflächen und seiner Weitläufigkeit am intensivsten Kindern und Eltern genutzt. Er gliedert sich in verschiedene Nutzungszonen: An den Rändern der Gebäude befinden sich die privaten MieterInnengärten, die exklusiv von den BewohnerInnen des Erdgeschosses genutzt werden (können). Die gemeinschaftlichen Bereiche liegen im Zentrum des Hofes sowie an den Außenbereichen der gesamten Anlage.

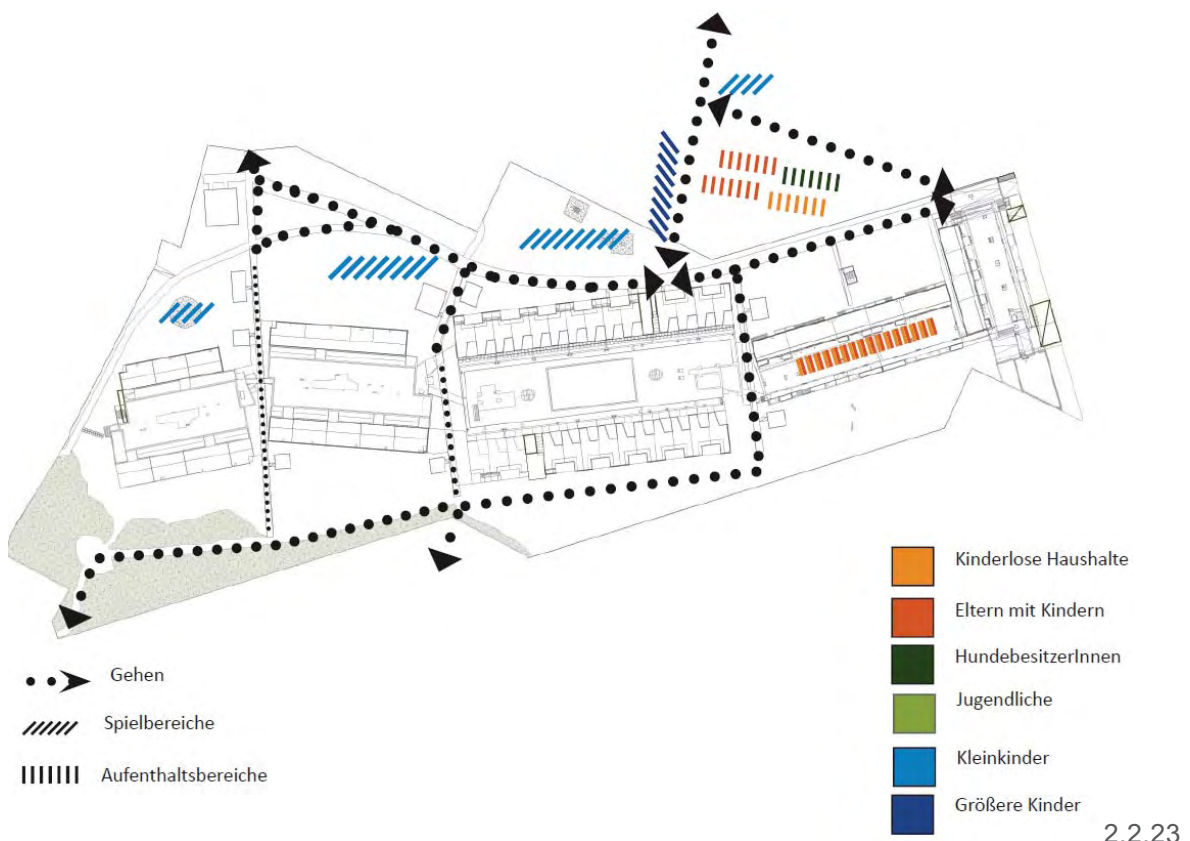
Der Spielplatz im Osten und die angrenzende Wiese wird vor allem von Müttern mit Kleinstkindern genutzt. Er dient als sozialer Treffpunkt. Der dahinter liegende Sandspielplatz wird hauptsächlich im Hochsommer verwendet. Beide befinden sich in direkter Nachbarschaft zu einer der Wohneinheiten des SOS-Kinderdorfes, dessen

abgezaunte Privatflächen den Freiraumverbund im Süden abschließen.

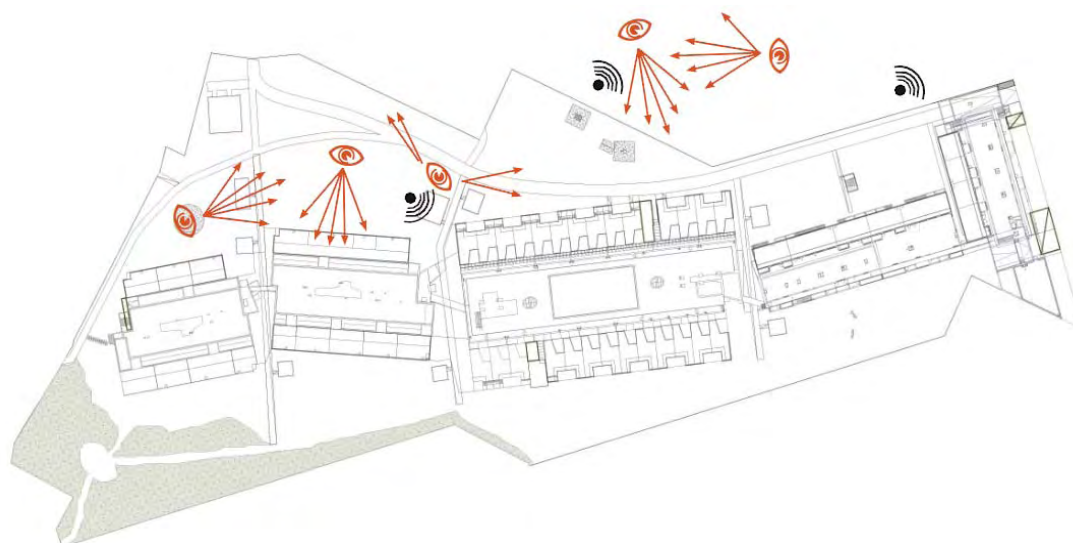
Die äußeren Bereiche des Freiraumes werden insgesamt nur selten von Erwachsenen zum Verweilen genutzt. Das Rondo im südöstlichen Bereich ist vor allem abends ein Treffpunkt von Jugendlichen. In der Stadtwildnis spielen im Sommer hin und wieder Kinder.

### Funktion der Wegenetze

Die Formen der Nutzung der Wegenetze sind je nach Gruppe sehr vielfältig: Das Wegenetz in der Rudolf-Virchowstraße wird sowohl von BewohnerInnen der Anlage als auch denen des Umfeldes zum Durchqueren und Spazieren verwendet. Insbesondere die Wegenetze in den beiden Bereich des SOS-Kinderdorfes werden Kleinkindern und Kindern zum Fahrradfahren verwendet. Die Sitzbänke im Zentrum des Innenhofs werden von einem Wegedreieck umschlossen. Dieses wird sowohl zum Durchqueren, aber







-  Sichtachsen
-  Schallentwicklung
-  Verhaltenskontrolle

2.2.24

auch zum Spielen genutzt. Sowohl Kleinkinder als auch etwas ältere Kinder bewegen sich dort, vielfach auch ohne Aufsicht in Kleingruppen. Dieser Bereich wird insbesondere vormittags von Müttern mit Säuglingen und Kleinkindern zum Spazieren genutzt. Sie bewegen sich dort meist zu zweit und halten sich über längere Zeiträume dort auf. Nutzungsspuren im Rasen weisen darauf hin, dass die Kinder mit den Fahrrädern ihre eigenen Wege schaffen. Wenn Eltern Aufsicht führen, lassen sie sich zumeist auf den Sitzbänken nieder.

Der Bereich um den Haupteingang der Anlage wird von älteren Kindern und Jugendlichen als sozialer Treffpunkt und zum Skateboarden verwendet.

In allen Bereichen des Wegenetzes halten sich auch HundebesitzerInnen sowohl vormittags als auch nachmittags auf, welche mit ihren Haustieren spazieren gehen.

**Soziale Regulationsformen**

Die sozialen Regulationsformen im Freiraum der Anlage stehen deutlich mit den

Akteursgruppen und Aneignungsformen im Zusammenhang. Im gemeinschaftlichen Freiraum wird durch die Eltern durch Aufsicht in direkter Form soziale Kontrolle auf das Agieren der Kinder ausgeübt. Dabei ließen sich drei Abstufung der Intensität der Aufmerksamkeit herausarbeiten:

Das höchste Maß an Aufmerksamkeit herrscht bei jenen Eltern vor, welche mit den Kindern spielen. Die zweite Gruppe bilden die Eltern, welche in Kleingruppen beisammen stehen und die Kinder beim Spielen beobachten. Einige von ihnen picknicken manchmal zusammen mit den Kindern. Das geringste Aufmerksamkeitspotential weisen jene Eltern auf, welche im Hof sitzen und Zeitung lesen oder telefonieren. Sie treten nur im Kontext der Verhaltensregulation in Interaktion mit den Kindern. Im Unterschied zu anderen Wohnbauten halten sich die Eltern zum überwiegenden Teil gemeinsam mit ihren Kindern in den Freiräumen auf.

**Bauliche Elemente der Regulation**

Durch die offene Gestaltung des Frei-

#### 2.2.24 Analysekarte: Sichtachsen, Schallentwicklung und Verhaltenskontrolle

raumkomplexes gibt es im Innenhof kaum Rückzugsmöglichkeiten für einzelne NutzerInnengruppen. Dieser ist wie auch alle Spielplätze voll einsichtig. Der einzige nicht einsichtige gemeinschaftliche Rückzugsraum sind die Stadtwildnis und das Rondo im östlichen äußeren Bereich. Die offene Gestaltung wird von allen Befragten begrüßt, deutlich auch von kinderlosen Paaren und älteren Menschen. Diese gehen davon aus, dass der Freiraumkomplex deshalb von Jugendlichen nicht in störender Weise genutzt wird.

Einhellig wird kritisiert, dass der Freiraum des Wohnbaus Klammerweg 16 eingezäunt wurde.

#### **Nutzungskategorien und soziale Funktion der Freiräume**

Insgesamt bespielen Kinder und Jugendlichen die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen am aktivsten und auf vielfältige Weise. Erwachsene nutzen die Freiräume in erster Linie transitorisch und in Aufsichtsfunktion. Für diese Eltern erfüllt der gemeinschaftliche Freiraum die Funktion als sozialer Treffpunkt, dieses trage zur Stärkung der Hofgemeinschaft bei. Viele Eltern haben sich im gemeinschaftlichen Freiraum kennen gelernt und angefreundet.

Die älteren BewohnerInnen nutzen den Freiraum vorrangig zum Durchqueren. Für sie ist die Aussicht auf den gemeinschaftlichen Freiraum besonders wichtig. Sie nutzen vorwiegend die im Haus gelegenen Gemeinschaftsräume sowie die privat nutzbaren Freiräumen.

#### **Nutzungsintensität in den gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen**

Die Nutzungsintensität des gemeinschaftlichen Freiraumkomplexes der Anlage sowie der privaten Flächen ist hoch: In den MieterInnenhöfen, auf den vom Hof ein-

sichtigen Balkonen und den gemeinschaftlich nutzbaren Flächen konnten zu nahezu allen Beobachtungszeiten rege Aktivitäten dokumentiert werden. Entsprechend gab nur ein knappes Viertel der Befragten an, dass sie gar keine Zeit in den Freiräumen verbringen, ein weiteres, dass sie ihn ab und zu nutzen. Auch die anderen Freiräume im Umfeld werden von rund 70% der Befragten regelmäßig genutzt.

Die größte Nutzungsintensität geht auch in diesem Projekt von Familien mit Kindern aus. Vormittags überwiegend Müttern mit Kleinkindern, Nachmittags Eltern mit Kleinkindern und Kindern und größeren Kindern genutzt. Auch am Wochenende wird der Freiraumkomplex intensiv bespielt. Eine weitere intensive NutzerInnengruppe sind HundebesitzerInnen.

#### **Nutzungsintensität in den Gemeinschaftsräumen**

Kinderlose Haushalte frequentieren die Gemeinschaftsräume intensiver als den gemeinschaftlichen Freiraum. Von allen Befragten, sowohl von Haushalten mit Kindern als auch kinderlosen, wird das Schwimmbad auf der Dachterrasse am stärksten genutzt. Für gut ein Drittel der Befragten war der Pool ein wesentlicher Grund, in den Wohnbau zu ziehen. Insgesamt benannten rund 50% der Befragten den Pool als besonders positiven Freiraumaspekt in der Anlage. Er wird von allen Gruppen genutzt, sowohl von Familien, älteren als von auch jüngeren BewohnerInnen, hat aber insbesondere für die kinderlosen Haushalte eine hohe Bedeutung.

#### **Images**

Die Befragten identifizieren sich stark mit ihrer Wohnanlage und den gemeinschaftlichen Freiräumen. Im Gegensatz zu den anderen untersuchten Anlagen wird der Freiraumkomplex nicht nur als Aufenthaltsraum für Kinder und Treffpunkt für die Eltern

gewertet und genutzt, sondern auch als Erholungsraum für Erwachsene. Der gesamte Freiraumkomplex wird entsprechend als wichtiger Faktor für die Wohnzufriedenheit gesehen. Etliche der Befragten gaben an, dass sie sich auf Grund des Freiraumangebotes für diesen Wohnbau entschieden haben.

Entsprechend wird der Freiraumkomplex auch als Integrationsfaktor wahrgenommen. Das hohe Maß der Identifikation der Befragten mit der Anlage entsteht auf Grund der hohen Freiraumqualität, und befördert laut deren Aussagen Zusammenhalt der BewohnerInnen, die eine vergleichbare Altersstruktur und Familienstand aufweisen. Einige Befragte finden die „soziale Mischung“ im Wohnbau besonders positiv.

### **Bedeutung der Freiräume**

Entsprechend ist der gemeinschaftliche Freiraum für rd. 75 % der Befragten sehr wichtig oder wichtig. Im Unterschied zu den anderen Wohnbauten geben ein gutes Viertel der Befragten an, dass sie sich sehr gern, ein weiteres Viertel, dass sie sich gerne im gemeinschaftlichen Freiraum erholen. Der Frage, ob Freiräume grundsätzlich genutzt werden sollen, wird von knapp drei Viertel der Befragten zugestimmt. Mehr als die Hälfte geben an, dass Freiräume gut für die Nachbarschaft sind. Entsprechend dieser Auffassung stimmen nur knapp 10% der Befragten zu, dass gemeinschaftlich nutzbare Freiräume Konflikte verursachen.

### **Potenziale**

Der Freiraumkomplex in der Anlage weist mit seiner Weitläufigkeit, dem vielfältigen Freiraum- und Gemeinschaftsraumangebot viele Identifikations- und Kommunikationspotenziale auf, die von den BewohnerInnen aktiv genutzt werden. Die Freiräume der Wohnanlage wurden durchgehend positiv bewertet. Bemerkenswert ist, dass sich auch die älteren Befragten über die spie-

lenden Kinder im Freiraumkomplex freuen. Für sie und die anderen Befragten, die eher die privat nutzbaren Freiräumen nutzen, ist der weite Ausblick besonders wichtig.

Alle Befragten hoben hervor, dass sie den Freiraumkomplex als sicher empfinden. Besonders wichtig in diesem Zusammenhang ist die Abschirmung von der Prager Straße.

### **Konfliktpotenziale**

Auch in diesem Projekt ließen sich Konflikte zwischen HundebesitzerInnen und Eltern sowie zwischen kinderlosen Haushalten und Familien mit Kindern nachweisen. Manche Eltern wünschen sich abgegrenzte Hundezonen. Konflikte zwischen Kinderlosen und Familien bestehen, wenn überhaupt nur auf Grund von Lärmbelästigungen. Nur ein Fünftel der Befragten gibt an, dass der Lärm im Wohnbau störe. Ein weiteres Konfliktpotential bilden Verhaltensgebote für spielende Kinder, das vor allem von Eltern benannt wurde. Der Großteil von ihnen ist der Meinung, dass gemeinschaftlich nutzbare Freiräume für Kinder sehr wichtig sind und diese sich darin frei bewegen können sollten.

Insgesamt sind diese Konflikte nicht stark ausgeprägt, was mit dem reichhaltigen Angebot an Freiräumen und Gemeinschaftsräumen zusammenhängt.

### **Wohnungswahl**

Bei der Wohnungswahl waren für die Befragten vor allem folgende Kriterien besonders wichtig: Die Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist für knapp 90%, die mit Pkw für knapp 65% sehr wichtig oder wichtig, die lokale Infrastruktur ist für knapp 80%.

Bei den Ausstattungsmerkmalen des Wohnungsumfelds sind die Ausstattung mit Gärten sowie die Ruhelage der Wohnung für knapp 90% sehr wichtig oder wichtig. Weniger wichtig ist eine ‚gute Adresse‘ oder das Grätzl in der Wohnumgebung. Bestimmte

Aspekte sind für je nach Alter und Familienstand relevant, wie eine Barriere freie Wohnumgebung oder die Bewegungsfreiheit für Kinder, die für jeweils 60% sehr wichtig oder wichtig sind.

Viele der Befragten gaben an, dass sie sich wegen des gemeinschaftlichen Freiraums für die Anlage in der Rudolf-Virchowstraße entschieden haben. Einige der Befragten wohnten zuvor schon in der Nähe, und sind auf Grund des reichhaltigen Nutzungsangebotes der Gemeinschafts- und Freiräume in den Wohnbau gezogen.

### **Die aktuelle Wohnung**

Bei den Fragen zur aktuellen Wohnung war das wichtigste Kriterium für die Befragten das Preis-Leistungsverhältnis, welches gefolgt von der Energieeffizienz, für jeweils 95% als sehr wichtig oder wichtig erachtet wurde.

Bei der Beschaffenheit der Wohnung ist die Wohnungsgröße, der Grundriss und die Anzahl der Räume für nahezu alle sehr wichtig oder wichtig.

Das zentralste Ausstattungskriterium der Wohnung ist in diesem Projekt für gut 90% der Befragten der eigene Balkon, während großzügige Gänge und Treppenhäuser waren nur für ein knappes Fünftel wichtig waren.

### **Ausstattung der Freiräume**

Rd. 80% der Befragten bewerteten die Größe des Freiraumes als dessen zentralstes Ausstattungsmerkmal. Dabei ist die Verfügbarkeit von eigenen Flächen gegenüber gemeinschaftlichen für 65% wichtiger.

Das Vorhandensein von Spielplätzen für kleine Kinder wird von 60%, das von Spielflächen für größere Kinder wird von 65% der Befragten als sehr wichtig oder wichtig gewertet.

Ein wichtiges Ausstattungsmerkmal des gemeinschaftlich nutzbaren Freiraums sind Sitzgelegenheiten, welche von den Eltern

als Hauptnutzungsgruppe sowie auch gut einem Fünftel der Älteren sowie einem Viertel der Jugendlichen für sehr wichtig oder wichtig gewertet wurden. Insbesondere aus der Perspektive der Mütter ist die Anzahl und Ausstattung der Sitzgelegenheiten jedoch nicht ausreichend. Die Möglichkeit auf den Wiesen zu lagern, wird nur von gut 15% für wesentlich gehalten.

Auch in diesem Projekt sind Bäume für alle Befragten ein sehr wichtiges bis wichtiges Element. Schaugrün in Form von Blumenbeeten ist für knapp die Hälfte der Befragten sehr wichtig oder wichtig.

Ein zentrales Ergebnis der Analyse kann der Wunsch nach einem noch größeren Angebot an Spielflächen für ältere Kinder und Jugendliche gewertet werden. Dieser wurde vor allem von Eltern geäußert. Der Großteil der Kinder der Befragten ist momentan im Alter bis sechs Jahren. Auch hier wünschen sich die Eltern im Hinblick auf die Entwicklung der Kinder und sich verändernde Aneignungsformen eine entsprechende Erweiterung der Spielplätze.

### **Partizipationsbereitschaft**

Auch die Ergebnisse aus dem Frageblock zum Engagement in gemeinschaftlichen Freiraum heben die Bedeutung des Freiraums in der Rudolf-Virchowstraße hervor: Gut 60% der Befragten legen einen hohen Wert auf die Freiräume. Mit rund 40% ist die Bereitschaft der Befragten, mehr Kosten für die Pflege des Freiraums auf sich zu nehmen, im Vergleich zu den anderen untersuchten Anlagen groß.

Die Bereitschaft sich aktiv um den Freiraum zu kümmern und ihn zu pflegen, ist allerdings geringer ausgeprägt, als die Bereitschaft für die Pflege der Freiräume zu zahlen: Für ein knappes Viertel käme dieses in Frage, gut die Hälfte sind sich nicht sicher, ob sie zu aktivem Engagement bereit wären, und ein gutes Viertel lehnt dies dezidiert ab.

## 2.2.8 Policy – Analyse<sup>6</sup>

### Freiraum in der Firmenpräsentation

(Siehe Endbericht Troststraße)

### Freiraum im Projektmarketing – Darstellung nach Außen

#### Darstellung nach außen

Das Projektmarketing für die Wohnhausanlage Virchowstraße umfasste Drucksachen in Form von Projektfoldern, Vermarktungsunterlagen, Anmeldeformular und Anzeigen, die sich im Layout ähneln und in den Farben des Unternehmens – Mittelgrün und Dunkelgrau – gehalten sind. Diese Vermarktungsunterlagen erschienen unter anderem im Magazin der GESIBA „Fair Living“ (2005 und 2007). Außerdem gibt es auf der Plattform [www.nextroom.at](http://www.nextroom.at) einen Beitrag zum Projekt, in dem das Projekt beschrieben und dargestellt ist<sup>7</sup>.

#### Vermarktungs- und Verwertungsunterlagen

Anmelde- und Voranmeldeformular sind inhaltlich ähnlich aufgebaut. Sie präsentieren die Anlage auf je einer A4 Seite. Der Schwerpunkt der Layouts liegt auf den Visualisierungen der Anlage, einem Lageplan und einem Text zur Projektbeschreibung. Dieser Text hebt die Ausstattung mit privat nutzbaren Freiräumen hervor. Außerdem werden die gemeinschaftlich nutzbaren Angebote im Gebäudeverband – wie Dachschwimmbad, Sauna, Partyraum – adressiert, sowie die Nähe zum Erholungsraum

<sup>6</sup> Ausgewertete Quellen: <http://www.gesiba.at/web/guest/leitbild> (Abgerufen 21.7.2011), <http://www.nextroom.at/building.php?id=29486&inc=home> (Abgerufen 2.8.2011), „Fair Living“ Magazin der GESIBA 03/2007, 02/2007, 01/2005, „Leben und Freude“ 4/2006, Magazin der Stadt Wien Presse- und Informationsdienst (MA 53), Anmeldeformular undatiert., Voranmeldeformular, undatiert.

<sup>7</sup> vgl. <http://www.nextroom.at/building.php?id=29486> (Abgerufen 1.11.2011)

2.2.25 Renderings Fair Living 02/2007: Bauteil A / Cufer (links), Bauteil B / Glück (mitte), Leben und Freude 4/2006: Bauteil C / Lainer (rechts)

Donauinsel betont.

Ein Artikel im Magazin Fair Living (GESIBA 2007) beschreibt das Projekt auf einer emotionaleren Ebene: Zu Beginn wird die Vorstellung von einem sonnigen Morgen geweckt, der mit ein paar entspannten Längen im Dachschwimmbad beginnt. Dieser „Wohntraum“ in der Virchowstraße wird als gelungene Zusammenarbeit der drei Architekten bezeichnet, in der „Kontraste auf charmante und selbstbewusste Weise“ (GESIBA 2007: 7) vereint wurden. Bei der Darstellung der Vorzüge der Wohnhausanlage wird auch der Freiraum en passant erwähnt: „Der von den meisten Wohnungen gut einsehbare Kinderspielplatz unterstreicht den Familiensinn“ bzw. „das schnell erreichbare Erholungsgebiet Donauinsel“ (GESIBA 2007: 7).

#### Visualisierungen – bildliche bzw. graphische Darstellungen

Die zum Projekt veröffentlichten Visualisierungen reichen von einem schematischen Lageplan über verschiedene Renderings bis zu Projektfotos vom fertiggestellten Wohnbauprojekt. Letztere zeigen unfertige Freiräume außerhalb der Vegetationsperiode mit unbelaubten Bäumen<sup>8</sup>.

Die Renderings weisen starke Unterschiede hinsichtlich der dargestellten Detailtiefe, der Art der Darstellung von Vegetation, der Farbtintensität und der Bildkomposition auf (vgl. Abb. 2.58). Alle Renderings fokussieren auf die Gebäude, der Freiraum ist für die Bauteile A und B undifferenziert und flächig dargestellt. Im Rendering für Bauteil C wirkt der Freiraum topografisch bewegt. Dieses Rendering bietet im Vergleich die größte Detailtiefe, billigt den dargestellten Bäumen eine

<sup>8</sup> vgl. ebenda



2.2.25

Raumwirkung zu und beinhaltet auch eine Person. Auffallend ist der Bildtitel dieses Renderings, welcher auf Schwimmbad, Kinderspielplatz und Partyraum verweist, die in der Abbildung allerdings nicht zu sehen sind.

### Auswertung der Projektdarstellung

Die Projektdarstellungen betonen das gute Zusammenspiel der unterschiedlichen Architekturen und werben mit gemeinschaftlich nutzbaren Zusatzangeboten im Gebäudeverband. Auf den Freiraum der Wohnhausanlage wird kaum Bezug genommen, lediglich der Kinderspielplatz und die Nähe zu übergeordneten Freiräumen werden erwähnt. Bildlich wird sowohl in Renderings als auch bei den Projektfotos der Fokus auf die Gebäude gelegt, funktionelle oder gestalterische Charaktermerkmale des Freiraums sind nicht erkennbar.

Auffallend ist das Auseinanderfallen der einladenden Sprachbilder - die z.B. auf Ferien oder Wärme fokussieren - und die Ungastlichkeit der gewählten Fotografien, in der die Unfertigkeit des Freiraums förmlich ein Frösteln evoziert. Dieser unabgestimmte Eindruck wird durch die Verschiedenheit der Renderings und jene Bildunterschrift verstärkt, die auf Elemente Bezug nimmt, die in der Abbildung nicht dargestellt sind.

Insgesamt zeigt sich eine sehr reduzierte und minimalistische Darstellung des Freiraums und die landschaftsarchitektonische Gestaltung wirkt als etwas, das sich nicht abzubilden lohnt. In allen Darstellungen werden weder besondere Freiraumqualitäten dargestellt, noch können diese abge-

leitet werden.

### 2.2.9 Prozessanalyse<sup>9</sup>

Die Abb. 2.59 stellt den Projektablauf sowie Projektphasen überblicksmäßig dar.

### Prozessstruktur und AkteurInnen<sup>10</sup>

#### Akquisition und Projektentwicklung

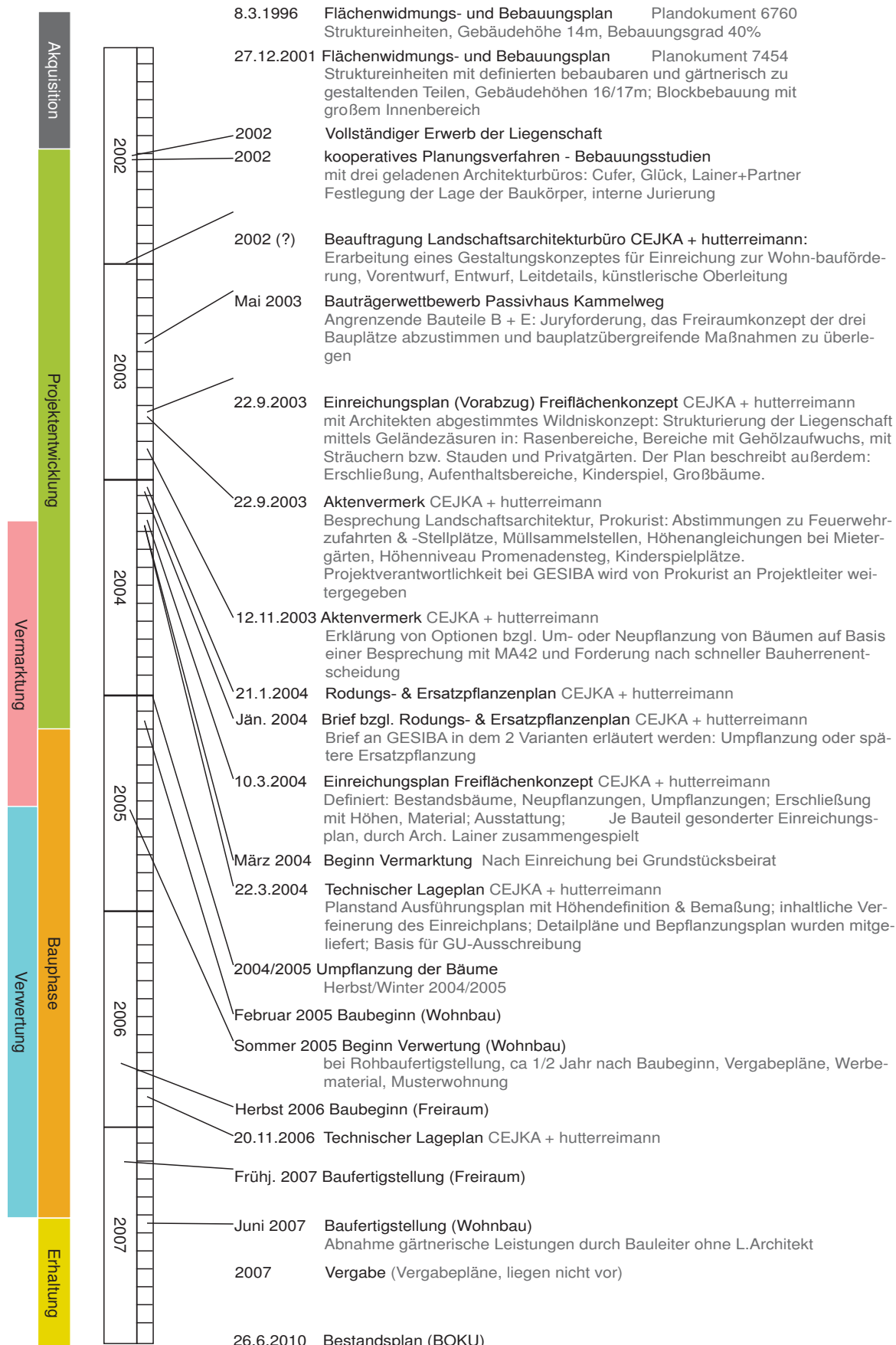
Als die Gebäudearchitektur definiert war, wurde das Landschaftsarchitekturbüro CEJKA + hutterreimann von der GESIBA mit der Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes für die Einreichung zur Wohnbauförderung beauftragt. Weiters wurden die Leistungsphasen Vorentwurf, Entwurf, Leitdetails und künstlerische Oberleitung beauftragt<sup>11</sup>. Die Landschaftsarchitekten schlugen vor, einen bauplatzübergreifenden Entwurf zu machen, der auch jene Bauplätze einbezieht, die nicht von der GESIBA entwickelt wurden, um „höhere Qualität und Angebote für das Wohnumfeld und möglicherweise Baukosten-

9 Ausgewertete Quellen: Interview Mitarbeiter Projektentwicklung vom 23.2.2011, Interview Projektentwickler vom 22.3.2011, Standard-Projektablauf (internes Dokument GESIBA), Gespräch mit Landschaftsarchitektin am 26.5.2011 und Email von Landschaftsarchitektin vom 26.5.2011

10 Der gesamte Prozess wird anhand der vorliegenden Daten in eine Ablaufstruktur als Flussdiagramm abstrahiert. Die Darstellung folgt den Projektphasen, wobei die Phase der Akquisition und Projektentwicklung von der Bauphase unterschieden wird.

11 vgl. Fragenbeantwortung Landschaftsarchitektin, E-Mail vom 26.5.2011

# WHA Rudolf-Virchow-Straße



## 2.2.26: Chronologische Übersicht des Projektablaufes

neinsparungen durch Nutzungssynergien“<sup>12</sup> zu erzielen. Das landschaftsarchitektonische Konzept sah vor, die „Auenlandschaft zu erhalten und wieder sichtbar zu machen“<sup>13</sup>. Die Gebäude und Nutzungsangebote wie Spiel und Aufenthalt sollten dabei in die Auenwildnis eingebettet werden. Weiters hatte das Konzept zum Ziel, eine „Sensibilisierung für die Wahrnehmung von Landschaft [zu] initiieren, Entdeckungen [zu] ermöglichen“<sup>14</sup> wobei mittels dislozierter Mietergärten und einem Jugendspielplatz Prozesse der Selbstorganisation mitkonzipiert wurden<sup>15</sup>. Dieses Konzept wurde im Rahmen der Abstimmungen mit den Gebäudearchitekten und der behördlich vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen geändert, sodass die Erhaltung der Auenlandschaft nur punktuell realisiert wurde.

### Schnittstellen und Koordination in der Planung

Eine Leistungsabgrenzung gegenüber der Architektur wurde nicht dezidiert ausgesprochen, das Landschaftsarchitekturbüro hatte auch die Aufgabe, die individuellen Vorstellungen der Architekten für die Freiraumgestaltung ihrer Bauteile in ein Konzept zusammenzufassen<sup>16</sup>.

Laut Projektentwickler war die Schnittstelle zwischen Architektur und Landschaftsarchitektur bei der Einreichplanung mit der Fassade und den Nebengebäuden (nach §71 BO) festgelegt. Die Landschaftsarchitektur

<sup>12</sup> Fragenbeantwortung Landschaftsarchitektin, E-Mail vom 26.5.2011

<sup>13</sup> vgl. ebenda

<sup>14</sup> vgl. ebenda

<sup>15</sup> vgl. ebenda

<sup>16</sup> vgl. ebenda: Dazu musste die Landschaftsarchitektin die unterschiedlichen Plangrundlagen der Architekten bearbeiten und zusammenspielen, was nicht in ihrer Beauftragung enthalten war

habe in seinen Augen auf die Baukörper „überhaupt keinen Einfluss. (...) Die Landschaftsarchitekten kriegen praktisch ihren Freiraum, der überbleibt und den dürfen sie dann gestalten“<sup>17</sup>. Die Planungsgrenze verschob sich während des Entwicklungsprozesses von der Gebäudefassade zur Außengrenze der Mietergärten, welche später von den Architekturbüros weitergeplant wurden<sup>18</sup>. Daraus entstand in weiterer Folge eine unabgestimmte Situation in Bezug auf die Höhenplanungen<sup>19</sup>.

### Bauteilübergreifende Koordination

Die Einreichung wurde im Rahmen des kooperativen Planungsverfahrens für das gesamte GESIBA-Projekt gemacht. Das Büro Lainer hatte das Zusammenspielen der einzelnen Pläne bzw. „die Außenanlagen“ koordiniert<sup>20</sup>. Dabei beschränkte sich die Landschaftsarchitektin in der Ausarbeitung auf „den Grünbereich und die Kinderspielbereiche“<sup>21</sup>.

### I) Planungsbesprechungen

Während der Projektentwicklung (32 Monate) wurden seitens der Projektleitung mehrmals pro Monat Planungsbesprechungen durchgeführt. Dabei lud der Projektleiter der GESIBA nach Bedarf die PlanerInnen der Architektur, der Landschaftsarchitektur wie auch der KonsulentInnen (Statik, Haustechnik,...) ein<sup>22</sup>. Zu gestalterischen Fragen des Freiraumes auf dem Bauplatz der GESIBA wurden nur zwei Planungsbesprechungen

<sup>17</sup> Interview Projektentwickler (22.3.2011)

<sup>18</sup> vgl. Gespräch Landschaftsarchitektin (26.5.2011)

<sup>19</sup> vgl. ebenda

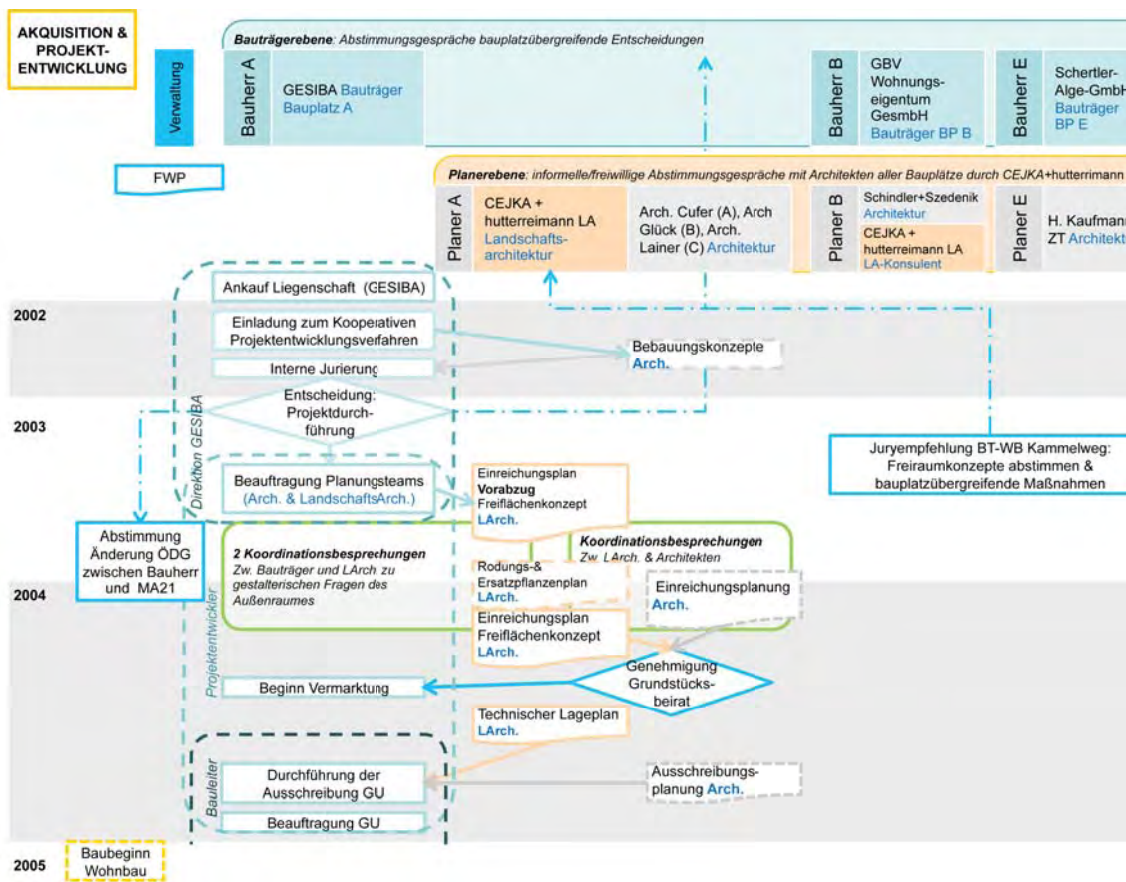
<sup>20</sup> vgl. Interview Projektentwickler (22.3.2011). In der Wahrnehmung der Landschaftsarchitektin erfolgte die „Koordination der (Gebäude-)Architekturen“ durch das Büro Lainer. Fragenbeantwortung Landschaftsarchitektin, E-Mail vom 26.5.2011

<sup>21</sup> vgl. ebenda

<sup>22</sup> vgl. ebenda



## WHA Rudolf-Virchow-Straße



2.2.27

dokumentiert<sup>23</sup>. Dabei wurde die absturz-sichere Höhenplanung des Promenaden-stegs vereinbart, sowie Optionen zur The-matik der Ersatzpflanzungen<sup>24</sup> aufgezeigt. Generell verhielt sich der Bauherr ab der Zusprache der Wohnbauförderung „zurück-haltend“ gegenüber der landschaftsarchi-tektonischen Gestaltung<sup>25</sup>.

### II) Abstimmungsleistungen

Da der Freiraum bauteilübergreifend gep-lant wurde, war eine Planungskoordination notwendig, wozu weder Landschaftsarchi-

tektin noch Architekten beauftragt wurden. Die dennoch notwendige Kommunikation fand bei Besprechungen in den einzelnen Architekturbüros statt<sup>26</sup>, woraus u.a. der „Einreichplan-Vorabzug“ entstand. Die Bau-herrenseite war in diesen Abstimmungspro- zess nur peripher involviert<sup>27</sup> und leistete keine inhaltliche Unterstützung für die Land- schaftsansicht. Diese bekam von den Architekturbüros „völlig unterschiedliche Konzepte“<sup>28</sup> die in ein schlüssiges und er- kennbares Freiflächenkonzept zu integrieren waren. Das Abstimmungsbedürfnis der Architekten untereinander bezüglich ihrer jeweiligen Freiraumkonzeptionen sowie des Bauherrns erschöpfte sich in der Wahr- nehmung der Landschaftsansicht im

23 vgl. Fragenbeantwortung Landschaftsarchitektin, E-Mail vom 26.5.2011

24 vgl. Aktenvermerke Landschaftsarchitektin vom 22.9.2003 und 12.11. 2003

25 vgl. Fragenbeantwortung Landschaftsarchitektin, E-Mail vom 26.5.2011. Anm.: Der angesprochene Zeitpunkt stellt übrigens auch den Zeitpunkt der Übergabe des Projekts von der Geschäftsführung an den Projektleiter dar.

26 vgl. ebenda

27 vgl. ebenda: „Jedes Architekturbüro kam mit seinen Vorstellungen zum Außenraum an uns“.

28 ebenda

### 2.2.27 Ablauf- und Entscheidungsstruktur der Akquisitions- und Projektentwicklungsphase Rudolf-Virchowstraße

kleinsten gemeinsamen Nenner, „dass Erschließungen aufeinandertreffen sollen“<sup>29</sup>.

#### Bauplatzübergreifende Abstimmung und Planung

Eine Koordination der drei aneinandergrenzenden Bauplätze der unterschiedlichen Bauträger wurde seitens der Jury des Bauträgerwettbewerbs Kammelpfad eingefordert. Allerdings wurde die ursprünglich von der Wettbewerbsjury angeregte bauplatzübergreifende Planung weder beauftragt noch koordiniert<sup>30</sup>.

Abstimmungsgespräche zu den Themen öffentliche Durchgänge und Anschlusshöhen wurden auf Bauträgerebene durchgeführt. Die Planungsseite war nur in zweiter Linie eingebunden<sup>31</sup>. Aus der Sicht der Landschaftsarchitektin wurde es „zu unserer freiwillig übernommenen Aufgabe, den bauplatzübergreifenden Entwurf mit den Architekturbüros zu besprechen, (wir) hatten jedoch leider nie den ausgesprochenen Auftrag dazu“<sup>32</sup>.

#### Abstimmungen mit MA21

Auf Bauträgerebene wurde entschieden,

29 ebenda

30 Bauträgerwettbewerb 1210 Wien, Kammelpfad – Passivhaus; Protokoll Auszug Siegerprojekt, S. 4

31 vgl. Interview Projektentwickler (22.3.2011): „In erster Linie zwischen Bauträgern und dann auch Planern. Also die Planer machen dann das, was die Bauträger sagen“. vgl. Fragenbeantwortung Landschaftsarchitektin, E-Mail vom 26.5.2011: In der Wahrnehmung der Landschaftsarchitektin wurde die Bauträgerkoordination zwischen den Bauteilen Mischek und Gesiba „nie vollzogen. Wenn das Thema aufkam, wurde stets auf die bauplatzübergreifenden Landschaftsarchitekturplanungen verwiesen“.

32 Fragenbeantwortung Landschaftsarchitektin, E-Mail vom 26.5.2011

dass statt der fünf öffentlichen Durchgänge des Flächenwidmungsplans nur ein Hauptdurchgang auf dem GESIBA Grundstück realisiert werden sollte. Diese Abänderung zum gültigen Plandokument machte Gespräche mit der MA21 notwendig, in der die GESIBA eine schriftliche Zustimmung zur Ablöse, zur Reinigung und zum Offenhalten des Durchgangs gegeben hat<sup>33</sup>.

#### Bauphase

Mit Bewilligung der Baueinreichung wurde das Projekt vom Projektleiter an den Bauleiter übergeben<sup>34</sup>.

#### Ausschreibung und Beauftragung Generalunternehmer

Der Bauleiter führte die Ausschreibung auf Basis der Einreichplanungen aus dem Jahr 2004 selber durch<sup>35</sup>. Es gab in diesem Arbeitsschritt keine Zusammenarbeit des Bauleiters mit der Landschaftsarchitektin. Die Angebote der Generalunternehmer und Subunternehmer für die Herstellung des Freiraums wurden ohne entsprechende Plangrundlagen (Ausführungs- und Detailplanung) gelegt<sup>36</sup>. Nach dem Billigstbieterprinzip wurde schließlich ein Generalunternehmer beauftragt, der die gärtnerischen Leistungen an einen Subunternehmer vergab<sup>37</sup>.

#### Baubesprechungen / Qualitätskontrollen

Der Bauleiter lud den Generalunternehmer und die jeweiligen Gewerke zu Baubesprechungen ein, die Landschaftsarchitektin wurde nur hinzugezogen, wenn „Pla-

33 vgl. Interview Projektentwickler (22.3.2011)

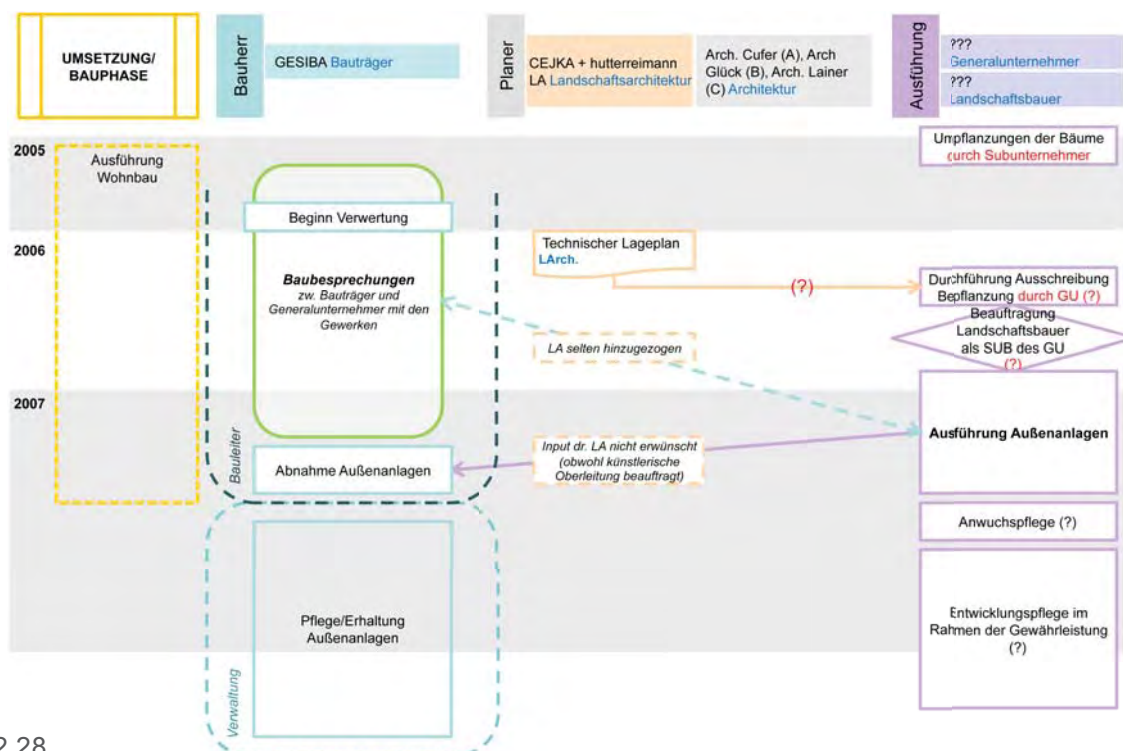
34 Interview Mitarbeiter der Projektentwicklung und Bauleitung (7.7.2011)

35 vgl. Interview Projektentwickler (22.3.2011)

36 vgl. Fragenbeantwortung Landschaftsarchitektin, Email vom 26.5.2011

37 Interview Mitarbeiter Projektentwicklung und Bauleitung (7.7.2011)

## WHA Rudolf-Virchow-Straße



2.2.28

nungsreklamationen versucht wurden<sup>38</sup>. Eine Kommunikation zwischen Generalunternehmer bzw. ausführenden Betrieben und der Landschaftsarchitektin war „nicht gewünscht“<sup>39</sup>. Da das Landschaftsarchitekturbüro mit der künstlerischen Oberleitung beauftragt war, durfte die Landschaftsarchitektin die Baustelle besuchen. Bei Baufertigstellung im Juni 2007 erfolgte die Abnahme der gärtnerischen Leistungen durch den Bauleiter ohne die LandschaftsarchitektInnen<sup>40</sup>.

Verwertung und Vergabe der Wohnungen  
Für die Wohnhausanlage Rudolf-Virchow-Straße wurde eine Musterwohnung hergestellt, der Freiraum allerdings wurde nicht bemustert<sup>41</sup>. Im Zuge der Vergabe wurde ein

38 Fragenbeantwortung Landschaftsarchitektin, E-Mail vom 26.5.2011

39 ebenda

40 Schriftliche Anmerkung Landschaftsarchitektin vom 22.8.2011

41 Vgl. Interview Projektentwickler 22.3.2011: „Aber eigentlich ginge das genauso. Wir bau-

2.2.28 Ablauf- und Entscheidungsstruktur der Bauphase Rudolf-Virchow-Straße

2.2.29: Durch die Rodung eines Großteils der bestehenden Au war das Konzept aus 2003 nicht mehr durchführbar.

Vergabeplan<sup>42</sup> erstellt, der den MieterInnen bekannt machte, in welchen Gärten sich Ersatzpflanzungen befinden, die in der Pflege in die Mieterverantwortlichkeit übergingen<sup>43</sup>.

### Projektänderungen / Schnittstellen

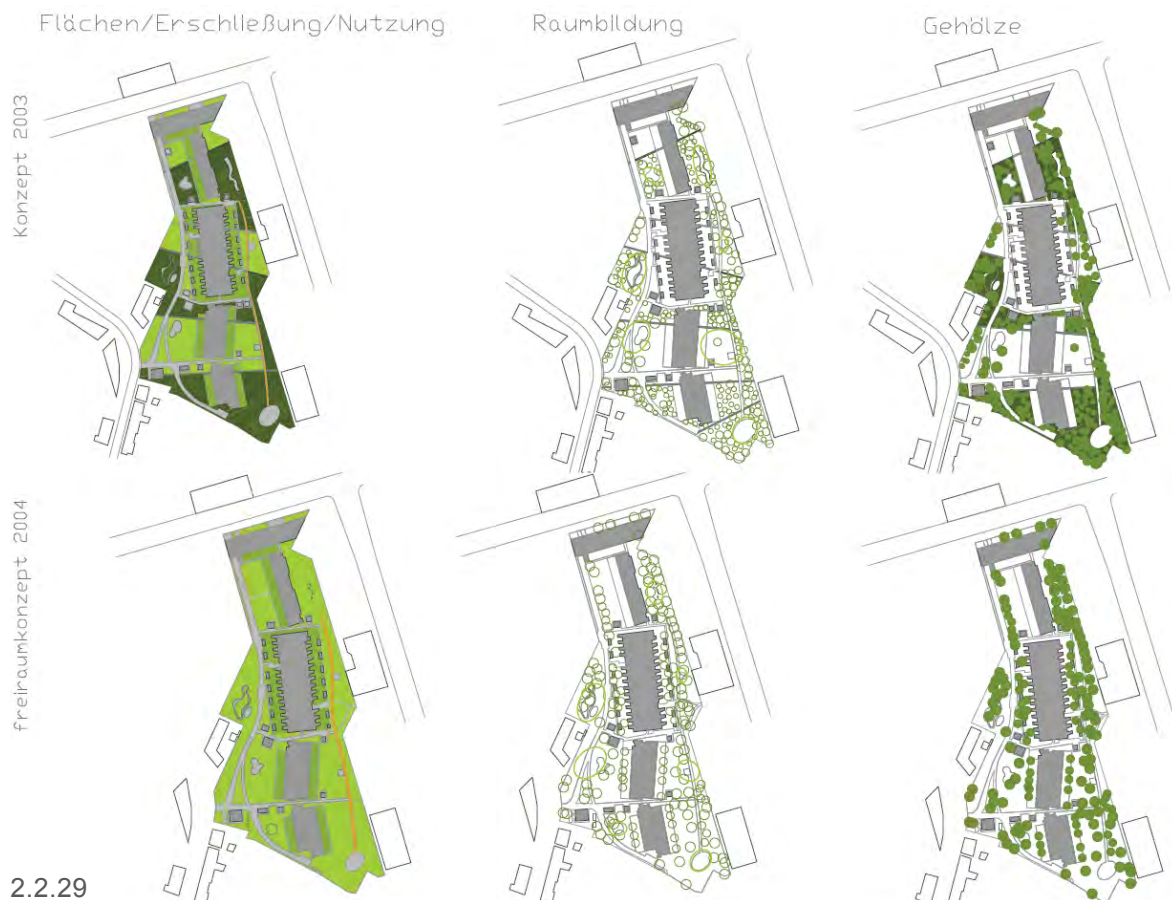
#### Änderungen des Ursprungskonzepts

Aufgrund der beinahe vollständigen Rodung des Auwaldes wurde das Grundprinzip des ursprünglichen Konzepts – die Spiel- und Aufenthaltsbereiche wie Inseln in den Au-

en ja die Wohnung auch fertig, da könnten wir auch den Freiraum fertig bauen. Das war noch nicht so richtig ein Thema, dass das von der Verwertung her soweit geht in der Bemusterung. Ja, ist vielleicht auch einmal ein Gedanke wert“.

42 Liegt für das gegenständliche Forschungsprojekt nicht vor.

43 vgl. Interview Projektentwickler (22.3.2011)



2.2.29

wald einzubetten – verunmöglicht (siehe Abbildung 3). Auch durch die Veränderung der Wegeföhrung wurde die Idee aufgegeben, „die Betrachtung und Wahrnehmung dieser Landschaft (zu) verändern“<sup>44</sup>.

### Wegfall der Schichtung

Das Freiflächenkonzept 2003 strukturiert die unbebauten Flächen der GESIBA Liegenschaft mittels Geländezäsuren<sup>45</sup> in Rasenbereiche, Bereiche mit Gehölaufwuchs bzw. Staudenunterwuchs und Privatgärten. Dieses Konzept der Landschaftsarchitektur hat nicht mit jenem des Architekten Glück korrespondiert: „der (hat) das überhaupt nicht goutiert (...) und gesagt (...): das zer-

schneidet ihm seinen Bauplatz“<sup>46</sup>. In der Überarbeitung wurde die Schichtung des Freiraums durch Geländezäsuren weggelassen.

### Umgang mit Baumbestand, Ersatzpflanzen und Neupflanzungen

In Abstimmung mit der MA42 erarbeitete das Büro Cejka Anfang 2004 einen Ersatzpflanzenplan, bei dem durch Umpflanzungen der Bestandsbäume Ausgleichszahlungen bzw. die Pflanzung von mindestens 270 Bäumen vermieden werden sollte. Auf Wunsch von Arch. Glück wurden auf seinem Bauteil Großbäume gepflanzt<sup>47</sup>.

44 Fragenbeantwortung Landschaftsarchitektin, E-Mail vom 26.5.2011

45 Laut Legende handelt es sich dabei um Böschungen und Materialeinschlüsse

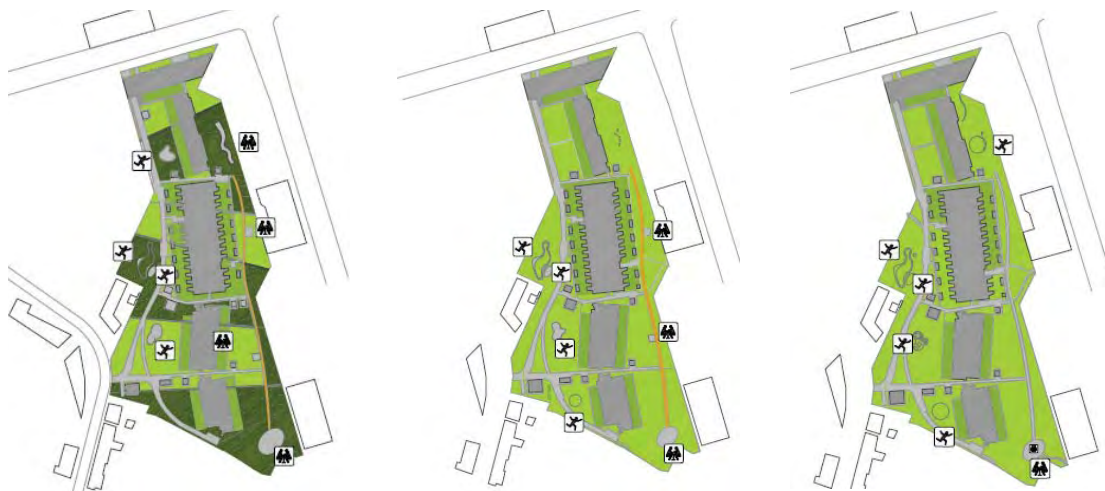
46 Interview Projektentwickler (22.3.2011); Arch. Glück war in den Augen des Projektentwicklers federführend dafür, dass das Konzept der Schichtung nicht umgesetzt wurde.

47 vgl.ebenda

Konzept 2003

Einreichungsplan 2004

Technischer Lageplan 2006



2.2.30

### Wegfall des Holzstegs

Der technische Lageplan 2006 unterscheidet sich von früheren Plänen durch den Entfall des Promenadensteges, welcher durch eine wassergebundene Decke ersetzt wird. In der Wahrnehmung des Projektleiters lagen die Gründe dafür in Bedenken bezüglich Schneeräumung und Absturzsicherung aufgrund der dadurch entstehenden Höhenunterschiede<sup>48</sup>. Die Thematik der Pflege und Erhaltung spiegelt sich in der Änderung der Bodenbeläge der übergeordneten Wegeverbindungen zu Plattenbelägen.

### Verlagerung / Umschichtung Kinderspielplätze

Der Projektleiter führt die Verlagerung der Kinderspielplätze auf die Änderung der Durchwegung zurück, wodurch ein intimerer Bereich entstünde. Dadurch wäre die Nutzung eine andere als mit dem Kleinkinderspielbereich. „Dass man sozusagen den Kopf mal wegwenden kann von den

kleinen Kindern und dass sie nicht gleich abzischen“<sup>49</sup>.

### Ausstattungsreduktion

Entscheidungen in der Bauphase über die Realisierung einzelner Maßnahmen waren im Verantwortungsbereich des Bauleiters angesiedelt. Dabei wurde im Sinne einer Kosten-Nutzen-Abwägung entschieden<sup>50</sup>. Die Reduktion der Ausstattung im nordöstlichen Bereich dürfte mit dem Wegfall einer Sitzskulptur auf Basis dieser angesprochenen Abwägung durch den Bauleiter entschieden worden sein<sup>51</sup>.

In der Wahrnehmung der Landschaftsarchitektin bildeten Kostengründe einen wesentlichen Faktor für Änderungen. Auch die Erfahrungswerte der Bauträger spielten eine Rolle, weshalb bestimmte Lösungen favorisierte wurden, welche vom Bauträger „traditionell“ so durchgeführt würden<sup>52</sup>.

48 vgl. ebenda; Diese Argumentation steht in Widerspruch zu den Vereinbarungen, die im Aktenvermerk von September 2003 festgehalten wurden, laut dem der Holzsteg bis max. 55cm über dem angrenzenden Niveau verlaufen sollte. Für diese Höhe wäre keine Absturzsicherung notwendig.

49 vgl. ebenda

50 vgl. ebenda: „Was bringt das unserer Wohnhausanlage? Wenn es eine Qualitätsverbesserung ist, ist es das wert oder nicht?“

51 vgl. Gesprächsnotiz Landschaftsarchitektin am 26.5.2011

52 Fragenbeantwortung Landschaftsarchitektin, E-Mail vom 26.5.2011

2.2.30: Der Holzsteg wurde im technischen Lageplan 2006 durch eine wassergegebene Decke ersetzt. Außerdem wurde die Lage der Kinderspielplätze im Lauf der Planungen verändert.

### 2.2.10 Analyseergebnisse Fallstudie

Die Ergebnisse werden im Folgenden graphisch und textlich dargestellt:

- Zunächst werden die Ergebnisse der gestalterischen und sozialräumlichen POE in einer Ampeltabelle dargestellt.
- Danach werden die vorläufigen Ergebnisse der Prozess- und Policyanalyse zusammengefasst.
- Anschließend werden diese beiden Analyseschritte zusammengeführt und mittels vier Grafiken dargestellt. Eine abschließende Grafik zeigt schlussendlich die Schlüsselstellen der Qualitätssicherung im Realisierungsprozess auf.

#### Aussagen zu den Wechselwirkungen zwischen Freiraumqualität und NutzerInnenzufriedenheit

Die Ampeltabelle (vgl. Abb. 2.2.31) ist folgendermaßen aufgebaut: Grün bedeutet, dass alle Aspekte aus Sicht der Landschaftsarchitektur und der Soziologie zufriedenstellend sind, gelb bedeutet, dass manche der genannten Aspekte als gut, andere als weniger gut oder als schlecht beurteilt werden können, bei den roten Feldern überwiegen die negativen Aspekte. Aus diesen Tabellen lassen sich Kernpunkte herausfiltern, die entweder besonders gute Lösungen darstellen (grün) oder besonders problematisch sind (rot).

#### Auswertung der Prozessanalyse

- Wie werden die potenziellen Beiträge im Realisierungsprozess von Bauprojekten berücksichtigt?
- Welche Rolle spielen Freiräume bei den strategischen Entscheidungen für das Projekt und dessen Marketing?

Die Vermarktungsstellung des Freiraums ist als zurückhaltend und divergent zu beurteilen. Der Freiraum erscheint in den Vermarktungsunterlagen als Anhängsel ohne eigenständige Eigenschaften.

- Wie spiegelt sich die Stellung des Freiraums in der Struktur, den Entscheidungsabläufen und in der Bearbeitung des Realisierungsprozesses für das Projekt wieder?

Im Prozess spiegelt sich auf Seiten des Bauträgers ein limitiertes Verständnis von (Fach-)Planung wider. Die Bearbeitung wird an formalisierten Strukturen ausgerichtet, die nicht übergreifend agieren. Eine Interaktion zwischen Gebäude und Freiraum wird nicht etabliert, das Aufgabenfeld der Landschaftsarchitektur daher in der Gestaltung jener Flächen gesehen, die „übrig bleiben“. Ein integriertes Verständnis von Gebäude und Freiraum ist aus dieser Position nicht herauslesbar.

Der Fokus auf die Gebäudearchitektur spiegelt sich daher in der Bearbeitung des Projekts wider – die Landschaftsarchitektur wird dabei nicht als eigenständiges Feld begriffen. Aus dieser Haltung ist auch verständlich, dass die AkteurInnen der Landschaftsarchitektur im Projektverlauf zunehmend aus Entscheidungspositionen gedrängt wurden bzw. in Entscheidungen nicht mehr eingebunden wurden.

#### Fallstudienspezifische Schnittstellanalyse

In den folgenden Darstellungen (Abb. 2.2.32 - Abb. 2.2.35) werden die Ergebnisse der bisherigen Analysen mit jenen Entscheidungen verknüpft, die maßgeblich für den hergestellten Freiraum waren. Dazu werden Ursache-Wirkungs Diagramme verwendet, die folgenden Aufbau besitzen: Die zentrale Achse stellt den zeitlichen Verlauf dar, der zu einem Kästchen führt, in dem der hergestellte Freiraum charakterisiert wird. Diese Analysen werden für die Dimensionen der

## WHA Rudolf-Virchow-Straße

	Kriterien mit überwiegend negativer Bewertung
	Kriterien mit positiven und negativen Aspekten
	Kriterien mit überwiegend positiver Bewertung
Freiraumgestalt Rudolf-Virchow Straße	Raumgestalt
	Raumgefüge
	Ästhetik
	Pflege
	Identifikation
	Preis-/Leistungsverhältnis
privat nutzbarer Freiraum	Kennzeichen/Bedingungen
	Terrassengärten
	Freisitze
gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum	Kennzeichen/Bedingungen
	Lage
	Grösse
	Ausstattung
	Erschließung
	Kleine Plätze, Treffpunkte
	Rückzugsorte
	Kleinkinderspiel
	Kinderspiel
	Jugendtreffpunkte
	Übergangsräume
Ökologie	Versiegelung
	Versickerung
	Vegetation
	Materialien

„Freiraumgestalt“, den „privat nutzbaren Freiraum“, den „gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum“ und der „Ökologie im Freiraum“ dargestellt.

Die Entscheidungsschritte sind nach Prozessphase und Akteur in Farbe und Lage differenziert und sind in ihrer Abfolge immer zur Zeitachse hin zu lesen. Das Diagramm ermöglicht in diesem Aufbau das Nachvollziehen maßgeblicher Entscheidungsschritte und die Reaktion bzw. Interaktion in anderen Phasen des Projektverlaufs.

Die qualitätsentscheidenden Stellen des Prozesses sind Rot umrandet. Diese Schlüsselstellen zur Qualitätssicherung werden in einer abschließenden Grafik (Abb. 2.2.36) den verschiedenen Phasen zugeordnet. Diese Schlüsselstellen zur Qualitätssicherung werden in einer abschließenden Grafik den verschiedenen Phasen zugeordnet. Diese anlagenspezifischen Ergebnisse werden nach Abschluss der Analyse aller Fallbeispiele zusammengeführt und in einer Gesamttabelle dargestellt. Aus dieser lassen sich die Schnittstellen herauslesen, an welchen sich die letztlich hergestellte und anerkannte Qualität des Freiraumes entscheidet.

2.2.31 Ampeltabelle Bewertung Freiraum nach Kriterienkatalog (siehe Anhang) mithilfe einer Gestaltanalyse und einer Sozialraumanalyse

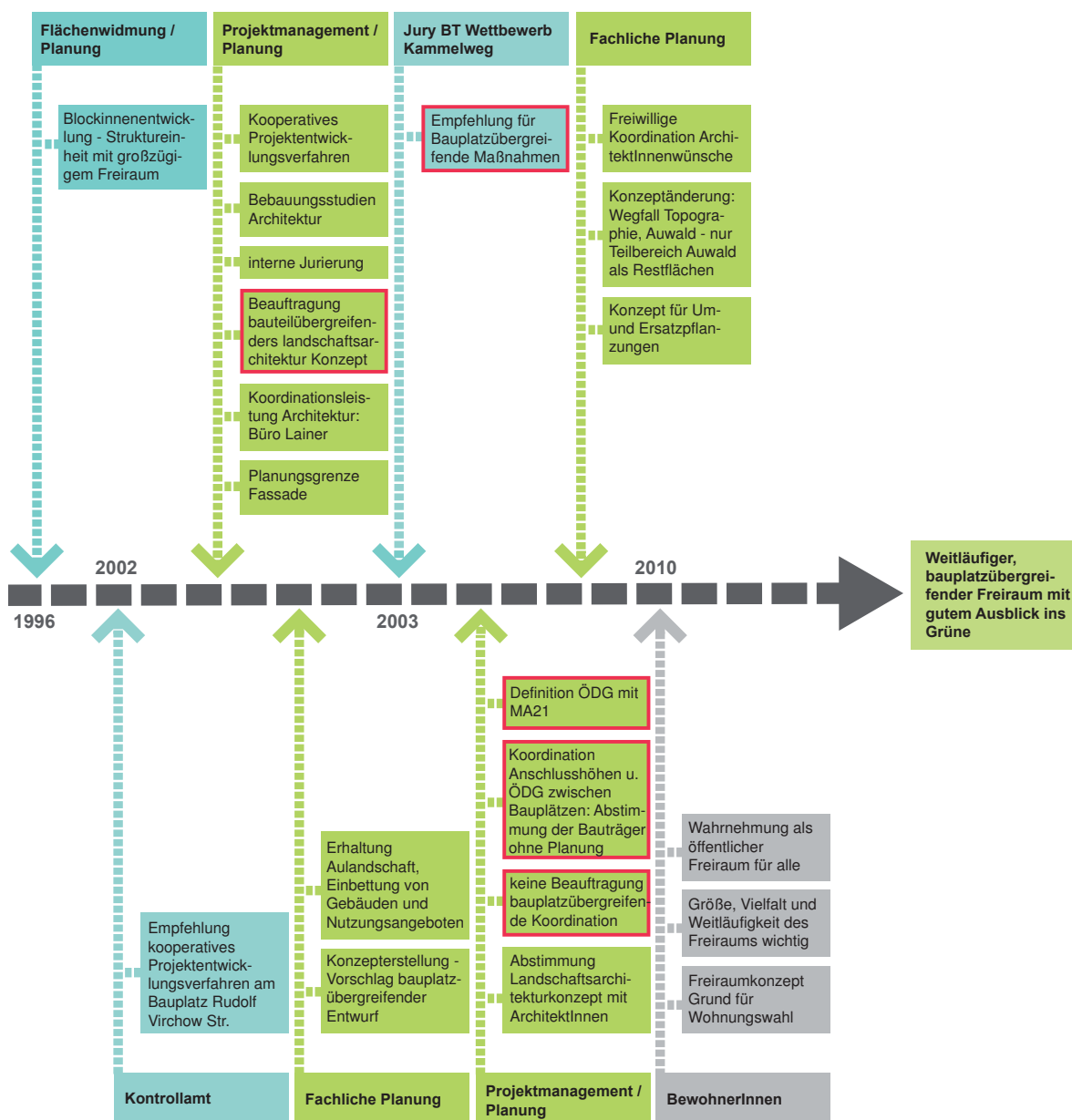
### **Schnittstellenanalyse      Freiraumgestalt** (s.Abb. 2.2.32, S. 120)

Der Charakter des Freiraums wird über seine räumliche Weite definiert, die Ausblicke ermöglicht und bauplatzübergreifend ist. Für die Erzielung dieses Ergebnisses ist die Entscheidung des Projektmanagements relevant, eine Landschaftsarchitektin mit der Ausarbeitung eines bauteilübergreifenden Konzepts zu beauftragen. Der inhaltliche Gehalt dieses Konzepts und seine engagierte Ausarbeitung stellen naturgemäß wichtige Faktoren für die Qualität und Lesbarkeit des hergestellten Freiraums dar, die sich auch in der Wahrnehmung der NutzerInnen widerspiegelt.

Die Empfehlung der Wettbewerbsjury am angrenzenden Nachbargrundstück bildet eine wesentliche Schnittstelle zur Umsetzung bauplatzübergreifender Maßnahmen, die zwischen den verschiedenen Bauträgern zu koordinieren waren und in denen der Freiraum eine wesentliche Rolle spielte. Die Art und Weise der Umsetzung schöpfte das Potenzial dieser Maßnahmen nicht aus, da für die notwendige Koordination keine klare Beauftragung erteilt wurde und die Kommunikation ausschließlich zwischen den Bauträgern unter Ausschluss der Planung stattfand.



## WHA Rudolf-Virchow-Straße



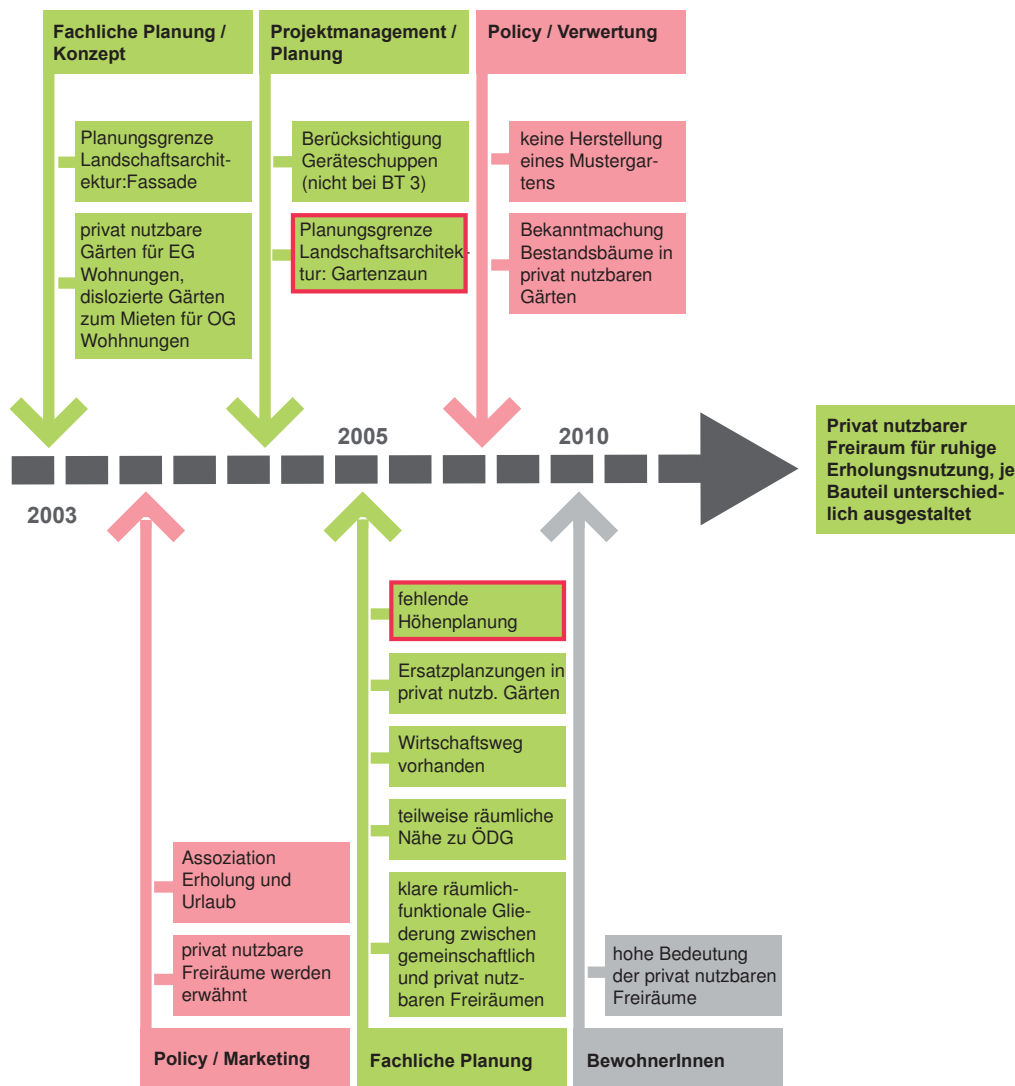
### 2.2.32 FREIRAUMGESTALT RUDOLF-VIRCHOW-STRASSE

Dem Freiraum wird in der Wahrnehmung der BewohnerInnen eine hohe Bedeutung beigemessen: als Faktor für die Wohnungswahl, als Freiraum für alle und als vielfältiger, großer und weitläufiger Freiraum.

#### Schnittstellenanalyse privat nutzbarer Freiraum

Der privat nutzbare Freiraum wird als geeignet für ruhige Erholungsnutzung charakterisiert, wobei diese für die einzelnen Bauteile unterschiedlich ausgestaltet sind.

Im Prozessverlauf fällt auf, dass in der frühen Phase der Konzepterstellung die Planungsgrenze mit den Gebäudefassaden definiert waren, in der Ausführungsplanung allerdings der Gartenzaun als Grenze zwischen Gebäude- und Landschaftsarchitektur definiert wurde. Diese Entscheidung des Projektmanagements produzierte ein Abstimmungsproblem, das sich in einer fehlenden Höhenplanung an der Schnittstelle zwischen privat und gemeinschaftlich nutzbarem Freiraum manifestierte.



### 2.2.33 PRIVAT NUTZBARER FREIRAUM RUDOLF-VIRCHOW-STRASSE

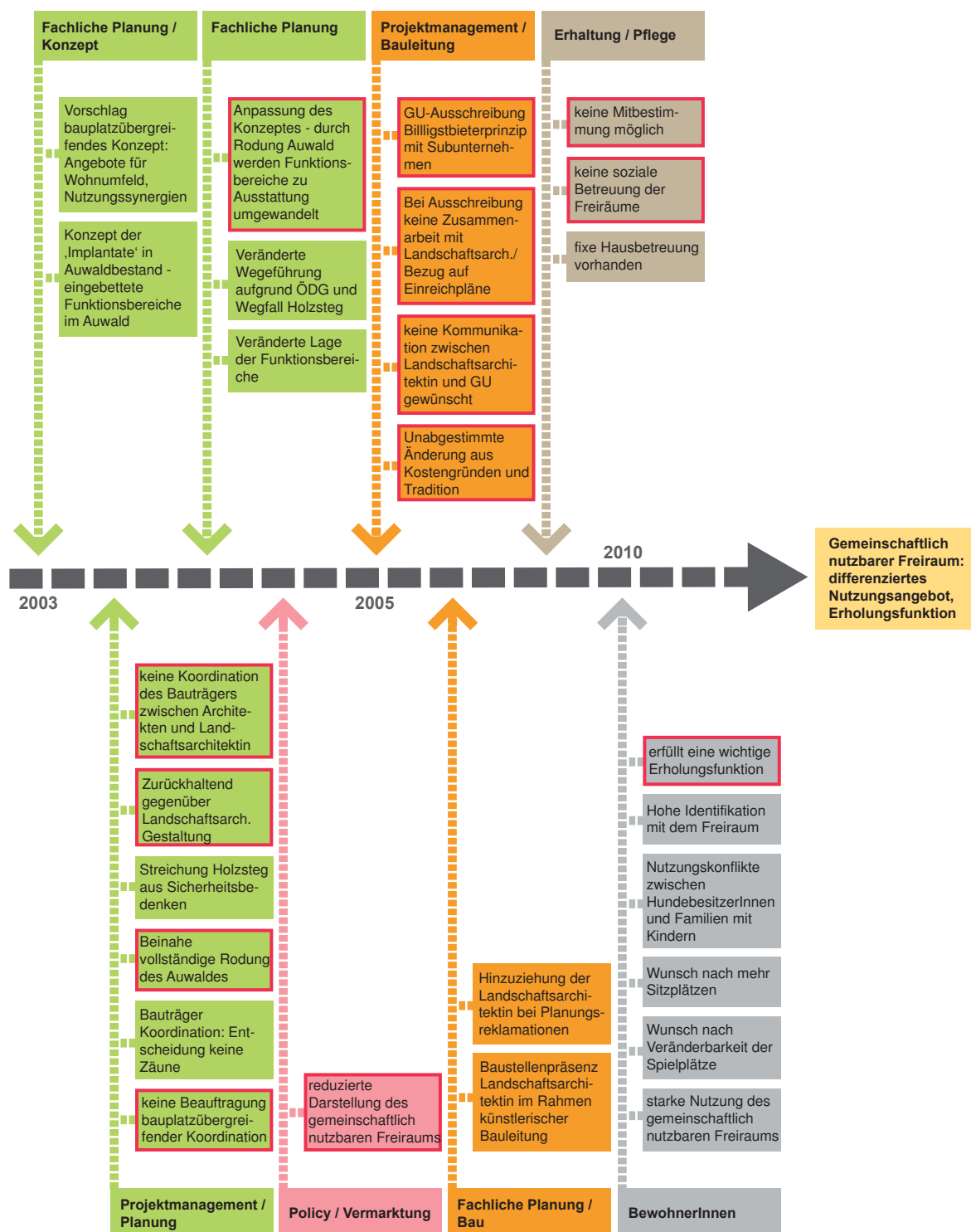
Im Marketing werden die privat nutzbaren Freiräume erwähnt und mit Erholung assoziiert, was sich in der Wahrnehmung der BewohnerInnen bestätigt, die explizit den passiven Grünblick schätzen.

#### Schnittstellenanalyse gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum

Der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum bietet ein differenziertes Angebot, wobei der Fokus auf der Erholungsfunktion liegt. Im Prozessverlauf wurden vom Projektmanagement aktive Entscheidungen getroffen, welche die inhaltliche Konzeption des landschaftsarchitektonischen Entwurfs reduzierte. Dadurch wurde eine Anpassung des

Konzepts durch die Landschaftsarchitektin notwendig – die Funktionsbereiche wurden in Ausstattungsbereiche umgewandelt. Auffallend sind die passiven Entscheidungen des Projektmanagements, die verminderte Kommunikation zwischen den PlanungsakteurInnen zur Folge haben: die bauplatzübergreifende Koordination wurde nicht beauftragt, gegenüber der Landschaftsarchitektur war eine zurückhaltende Haltung erkennbar und zwischen Gebäudearchitektinnen und der Landschaftsarchitektin wurde der Bauträger nicht koordinierend tätig. Diese Haltung wurde durch die Bauleitung noch verstärkt, der bei der Ausschreibung nicht mit der Landschaftsarchitektin zu-

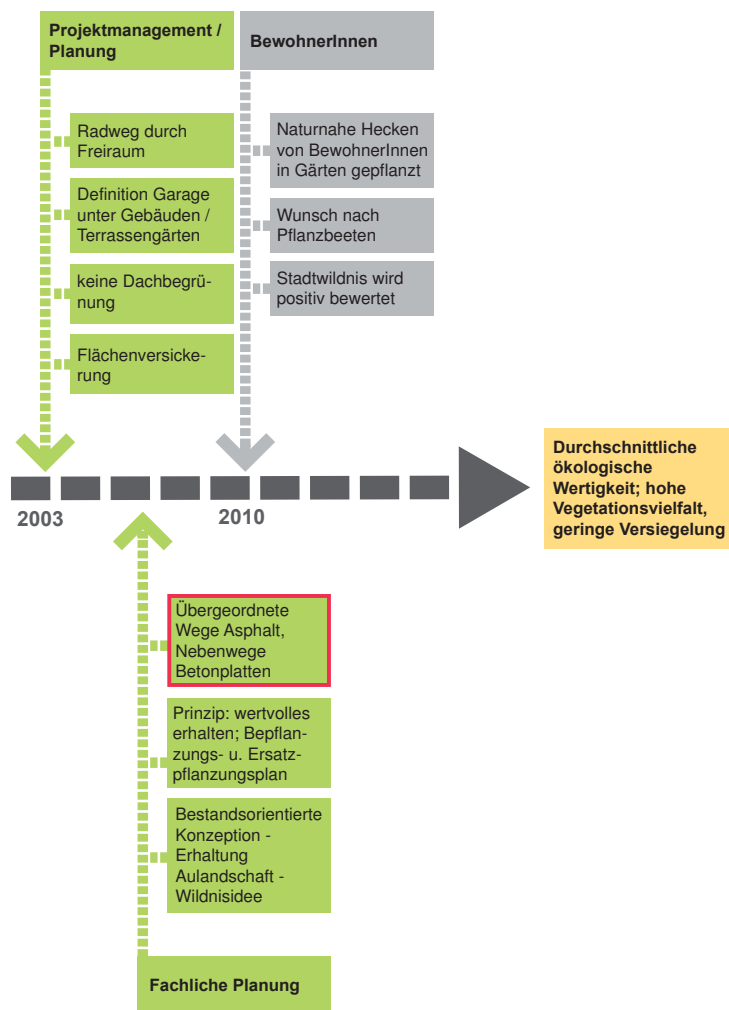
# WHA Rudolf-Virchow-Straße



## 2.2.34 GEMEINSCHAFTLICH NUTZBARER FREIRAUM RUDOLF-VIRCHOW-STRASSE

sammenarbeitete und eine Kommunikation zwischen der Planerin und dem Generalunternehmer als unerwünscht definierte. Stattdessen wurden Änderungen der Planung unabgestimmt durchgeführt. Die Landschaftsarchitektin wurde während der Bau-

phase nur bei Planungsreklamationen hinzugezogen. Auch in der Vermarktung wurde dem gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum Desinteresse entgegen gebracht, in dem er reduziert dargestellt wurde. Seitens der Erhaltung wurde die Mitbestimmung in Frei-



## 2.2.35 ÖKOLOGIE IM FREIRAUM RUDOLF-VIRCHOW-STRASSE

raumfragen als unmöglich dargestellt, auch eine soziale Betreuung übersteigt die Leistungsfähigkeit der Hausverwaltung. Trotz dieser minimalistischen Haltung des Bauträgers identifizieren sich die BewohnerInnen mit dem Freiraum stark. Insbesondere die Erholungsfunktion wird stark hervorgehoben, wobei Wünsche nach Veränderbarkeit und besserer Ausstattung artikuliert werden.

### Schnittstellenanalyse Ökologie im Freiraum

Die Ökologie wird im Freiraum als durchschnittlich bewertet, wobei die hohe Vegetationsvielfalt und die geringe Versiegelung positiv ins Gewicht fallen.

Für diesen Befund sind einerseits Entschei-

dungen des Projektmanagements verantwortlich, die Fragen der Versickerung und der Dachbegrünung betrafen. Andererseits reflektiert die bestandsorientierte Konzeption der Landschaftsarchitektin eine Grundhaltung im Umgang mit der Vegetation. Diese findet sich auch in der Wahrnehmung der BewohnerInnen wieder, die die Stadtwildnis positiv bewerten. Im Planungsprozess wurde die Entscheidung getroffen, die Wegeverbindungen mit versiegelten Belägen auszustatten, wobei Erhaltungsfragen maßgeblich waren.

## WHA Rudolf-Virchow-Straße

<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>KONTROLLE WETTBEWERB</b>		
	Plandokument: Blockinnenentwicklung - Struktureinheit mit großzügigem Freiraum	Empfehlung für bauplatzübergreifende Maßnahmen bei Wettbewerb am Nachbarbauplatz		
<b>PLANUNG + PROJEKTENTWICKLUNG</b>	<b>PLANUNG LANDSCHAFTSARCHITEKTEN</b>			
	Erhaltung Auenlandschaft	Planungsgrenze Gartenzaun	keine Höhenplanung	übergeordnete Wege mit Plattenbelag
	<b>PLANUNG PROJEKTMANAGEMENT</b>			
	Beauftragung bauteilübergreifende/r LandschaftsarchitektIn für Konzept	keine Beauftragung bauplatzübergreifende Koordination	Koordination Anschlusshöhen u. ÖDG zwischen Bauplätzen: Abstimmung Bauträger ohne Planung	keine Koordinationsleistung des Bauträgers zwischen Architekten u. LandschaftsarchitektIn
	<b>PLANUNG PROJEKTMANAGEMENT</b>			
	zurückhaltend gegenüber Landschaftsarchitektonischer Gestaltung	Beinahe vollständige Rodung des Auwaldes	keine Dachbegrünung	
<b>POLICY</b>	<b>POLICY</b>			
	reduzierte Darstellung des gemeinschaftlich nutzbaren Freiraums			
<b>REALISIERUNG</b>	<b>BAULEITUNG</b>		<b>EINSPARUNGEN</b>	
	Generalunternehmer Ausschreibung, Billigstbieterprinzip mit Subunternehmen	Bei Ausschreibung keine Zusammenarbeit mit LandschaftsarchitektIn - Bezug auf Einreichpläne	Unabgestimmte Entscheidungen aus Kostengründen und Tradition	
<b>ERHALTUNG</b>	<b>ERHALTUNG / PFLEGE</b>			
	keine soziale Betreuung der Freiräume	keine Mitbestimmungsmöglichkeit	Unkenntnis der Staudenpflanzungen / mangelhafte Pflege	
<b>NUTZUNG</b>	<b>ZUFRIEDENHEIT BEWOHNERINNEN</b>			
	Wunsch nach Veränderbarkeit Spielplätze, mehr Sitzmöglichkeiten	Nutzungskonflikte HundebesitzerInnen und Familien mit Kindern	Wunsch nach Pflanzbeeten	

### 2.2.36 QUALITÄTSENTSCHEIDENDE STELLEN IM PROZESS RUDOLF-VIRCHOW-STRASSE

### **Zusammenschau der projektspezifischen Schnittstellen**

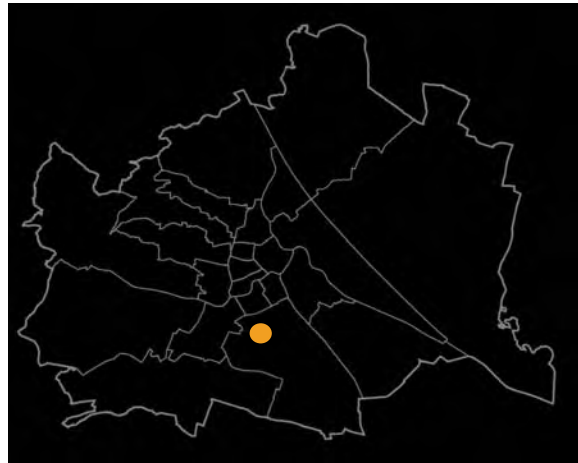
In der Zusammenschau der relevanten Schnittstellen aus den einzelnen Analyse-dimensionen und ihrer Zuordnung zu den Projektphasen und AkteurInnen wird deutlich, dass in der Planungs- und Projektentwicklungsphase neben den Entscheidungen der direkt Beteiligten Planer und Sachbearbeiter auch Entscheidungen auf regulativer Ebene von Bedeutung waren. Zum Einen hatte die Festlegung der Bebauungsplanung als Struktureinheit eine wesentliche Auswirkung auf die Art des Planungsprozesses mit einem bauteilübergreifenden Zugang. Zum anderen hatte die Wettbewerbsjury einen maßgeblichen Anteil an der bauplatzübergreifenden Bearbeitung des gesamten Blockinnenbereichs.

Diese ambitionierte Haltung wurde in der Planungsphase nur teilweise umgesetzt und im Projektverlauf auf das Notwendigste reduziert. Während in der Konzepterstellung ein übergreifender, landschaftlicher Zugang deutlich erkennbar ist, wurde verabsäumt, diesen auf die strukturelle Ebene der Beauftragung und der kleinmaßstäblichen Abstimmung zu übersetzen. Die notwendige Kommunikationsarbeit zwischen FachplanerInnen wurde in der Auftragsvergabe nicht berücksichtigt - vor allem die erhöhte Abstimmungsleistung der Landschaftsarchitektur bei der Abstimmung mit den Gebäudearchitekten. Zudem führte die Verschiebung der Planungsgrenze bei den privat nutzbaren Freiräumen zu Zuständigkeitsunklarheiten und zu unbeplanten Übergangsbereichen. Der Ausschluss der planerischen AkteurInnen von den bauplatzübergreifenden Abstimmungen zwischen den Bauträgern reduzierte das Potenzial der Interaktion und gegenseitigen Stärkung auf ein Minimum.

Diese Haltung der Kommunikationsreduktion gegenüber der Landschaftsarchitektin wurde in der Bauphase noch verstärkt. Allerdings sind auch betriebsinterne Kommunikationsstörungen – bzw. Lücken bei den einzelnen Projektübergaben aufgetreten: Sowohl bei der Übergabe innerhalb der Projektentwicklung wie auch bei jener vom Projektentwickler zum Bauleiter wurde nicht auf bereits erzielte Vereinbarungen, Definitionen und Vorgehensweisen zurück-gegriffen. Die Folge waren Informationsverlust und inhaltliche Inkonsistenz.

Im Verhältnis von Erhaltung und Nutzung sind ebenfalls deutlich Disparitäten zu erkennen: zum Einen lehnt die Hausverwaltung eine Intensivierung der Betreuungsleistung und auch von Mitsprachemöglichkeiten ab, zum anderen werden seitens der BewohnerInnen Nutzungskonflikte und konkrete Ausstattungs- und Veränderungswünsche artikuliert. Dabei ist bei der teilweise mangelhaften Pflege der Staudenpflanzungen durch die Hausverwaltung und dem Wunsch nach Pflanzbeeten durch die HausbewohnerInnen eine Überschneidung erkennbar, die sich möglicherweise in einer gemeinsamen Bearbeitung in eine Synergie umwandeln ließe.

Insgesamt ist interne und externe Kommunikation in allen Projektphasen verbesserungsbedürftig. Ein Schritt dazu könnte in der Herstellung persönlichen Kontinuitäten liegen, was ein konsequentes System von Wissensdokumentation und Weitergabe nicht ersetzen kann. Generell sind die Potenziale der Landschaftsarchitektur durch den Bauträger anzuerkennen und in allen Projektphasen zu berücksichtigen: dies betrifft die unterschiedlichen Bearbeitungsmaßstäbe, die notwendigen Abstimmungs- und Koordinationsleistungen und die Interaktion auf sozialer Ebene.



2.3.1 Lage in Wien

## 2.3 Troststraße

### Organisatorisches

Adresse	Troststraße 73-75, 1100 Wien
Wohnbauträger/in	GESIBA, Gemeinnützige Siedlungs- und BauAG
Architekt/innen	Arge Arch. Zwingl, DI Ganahl, DI Ifsits, DI Larch, Mittersteig 13/3, Wien
Landschaftsarchitekt/innen	Büro in Sicht, Engelsberggasse 4, 1030 Wien
Projektvergabe	direkt
Finanzierungsmethode / Förder- u. Finanzgeber	Wohnbauförderung Stadt Wien

### Kosten

Baukosten gesamt	16.245.000 €
Baukosten pro m <sup>2</sup>	3.489 €

### Zeitplan

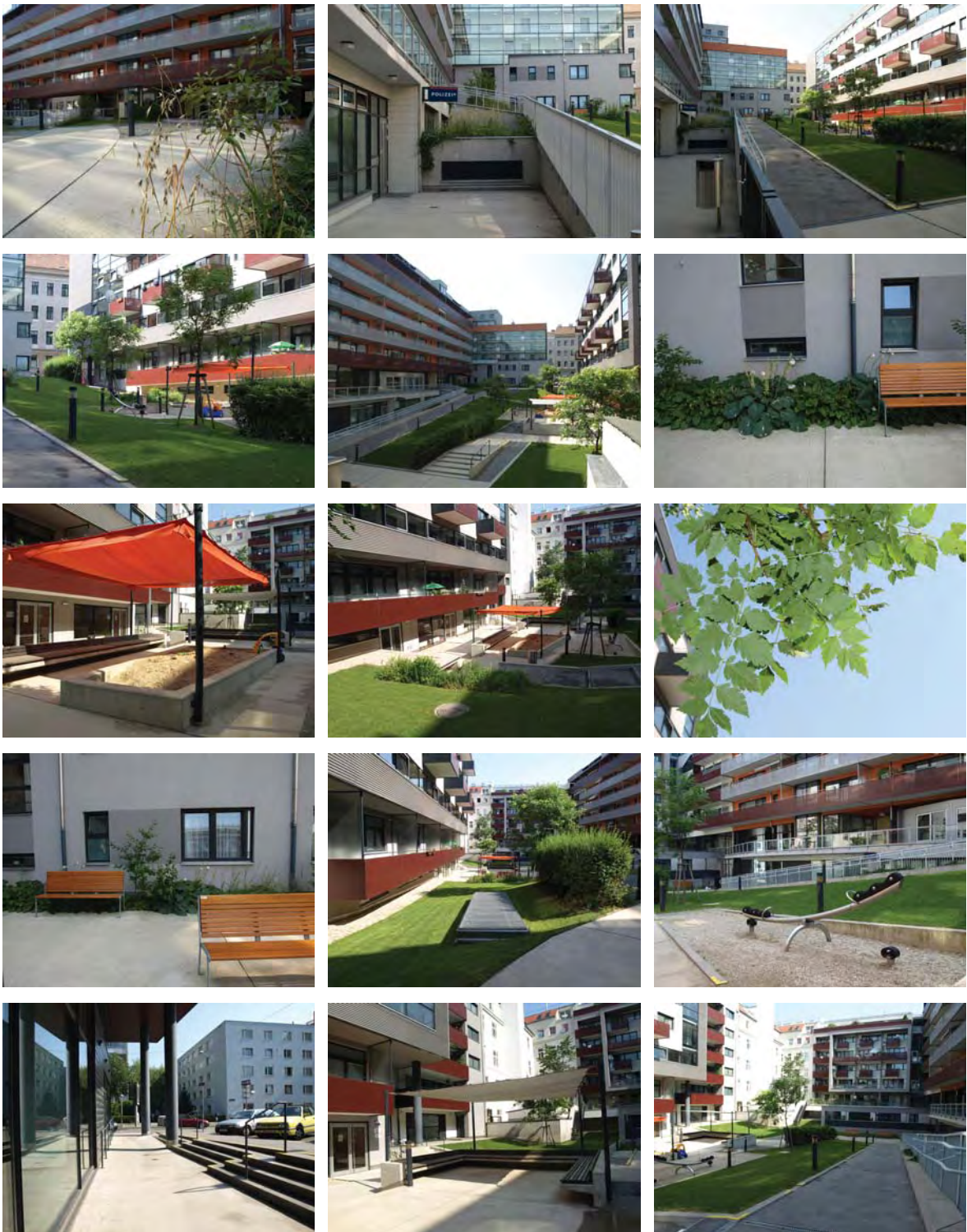
Bauzeit	Aug 2002 - Aug 2004
Bezugszeitpunkt	August 2004

### Kennzahlen

Geschossflächenzahl (GFZ)	2,59
Grundflächenzahl (GRZ)	0,64
Grundstücksfläche	4.655 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	2.977 m <sup>2</sup>
Freiflächen am Grundstück	1.678 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse	4 + 1 Dachgeschoss, 5 + 1 Atelieraufbau (inkl. EG)
Wohnungsanzahl	140 Wohnungen, 42 Senioren Wohnungen u. Wohngemeinschaft
Wohnungsgröße	von 47 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>
Öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen	1 Polizeistation, Gemeinschaftsraum, Hobbyraum, Kinderspielraum, Waschküche, Sauna, Fahrradräume
Pkw-Stellplätze (Tiefgarage)	110

### Freiraumtypologien

Soziale Raumcharaktere	privat, gemeinschaftlich und öffentlich nutzbar
Privat nutzbare Freiräume	Terrassengarten, Balkon, Loggia, Dachterrassen
Gemeinsch. nutzbare Freiräume	Kleinkinderspiel, Aufenthaltszonen, Gemeinschaftsterrassen im 1.OG
Öffentlich nutzbare Freiräume	Durchgang zu Polizeistation



2.3.2



## WHA Troststraße



### 2.3.1 Städtebauliche Parameter

Die Wohnanlage Troststraße 72 liegt im 10. Wiener Gemeindebezirk, im Randbereich der dicht verbauten gründerzeitlichen Blockstruktur Inner-Favoritens, zwischen der Troststraße, Fernkorn-, Graff- und Zollmannngasse. In den benachbarten Gebäuden, in den drei zuletzt genannten Gassen, ist Wohnen die vorherrschende Nutzungsart. An der Troststraße befinden sich zudem Ladenlokale und Geschäfte. Die Troststraße verbindet die Hauptverkehrsstrassen Laxenburger Straße und die Wiener Neustädter-Bundesstraße. Sie dient vor allem der Erschließung des Wohngebietes, weist aber auch Durchgangsverkehre auf. Die verkehrsbedingte Lärmentwicklung ist dementsprechend in den Stoßzeiten erhöht.

Die Anlage ist über die Troststraße mit den Straßenbahnen O und 67 sowie den Bus 65A sowie in jeweils rd. 300m über die Inzersdorfer Straße mit dem Bus 7a und die Laxenburger Straße mit den Bussen 70A und 67A erreichbar.

Der Gebäudebestand innerhalb Favoritens betrug 2001 13.503 (8% von Wien 168.167),

wobei 13,0% vor 1919 (Wien 20,8%), 60,3% zwischen 1919 und 1980 (Wien 52,2%) und 26,8% ab 1981 errichtet wurden (Wien 27,0).

Der Wohnungsbestand in Favoriten betrug im Jahr 2001 86.764, das heißt 9,5% des Wiener Gesamtbestandes von 910.745 Wohnungen.

Die Wohnungsgrößen in Favoriten betragen 10,3% unter 35m<sup>2</sup> (Wien 7,9%), 39,0% zwischen 35 bis unter 60m<sup>2</sup> (Wien 33,3%), 39,4% zwischen 60 bis unter 90m<sup>2</sup> (Wien 37,6%), 10,0% von 90 bis unter 130m<sup>2</sup> (Wien 16,2%) sowie 1,4% mit 130m<sup>2</sup> und mehr (Wien 5,1%). Das bedeutet, dass Favoriten mehr kleinere Wohnungen aufweist als der Wiener Durchschnitt, und dies bei einer weitgehend gleichen Haushaltsstruktur, was bedeutet, dass die Menschen in Favoriten ‚enger‘ zusammenleben (Müssen). Hierauf deutet auch der statistische Durchschnittswert: Mit 36 m<sup>2</sup> durchschnittliche Nutzfläche pro Person liegt diese in Favoriten unter dem Wiener Durchschnitt von 38m<sup>2</sup>.

Statistisch gesehen scheint der Bezirk Favoriten von der Flächennutzung her und

### 2.3.3 Lage in Stadtstruktur - Gründerzeitliche Blockrandbebauung

### 2.3.4 Freiraum in Blockinnenhof, Verkehrsanbindung

in Bezug auf die Grün- und Freiräume im Vergleich zur Wiener Gesamtsituation vergleichbar günstig zu sein: 18,9% Verkehrsflächen (Wien 13,8%) und 29,4% Bauflächen (Wien 33,3%) stehen 10,2 % Parkanlagen und Wiesen (Wien 9,6%), 2,9% Sport- und Freizeitflächen (Wien 1,8%), 4,2% Kleingärten (Wien 3,0%), 33,1 andere Grünflächen (Wien 33,8%), sowie 1,4% Wasserflächen (Wien 4,7%) gegenüber. Insgesamt also 48,3% verbaute bzw. versiegelte Flächen (Wien 47,1%) stehen gegenüber 51,8% Freiflächen (Wien 52,9%). In Favoriten gibt es 23 öffentliche Parks und Gärten (Wien 7% von 328) sowie 6 öffentliche Bäder (Wien 12,2% von 49). Aber auch diese Bilanz sollte nicht dazu verleiten, von einer durchgehend guten Versorgung des Bezirks mit Grün- und Freiflächen auszugehen. Der durchschnittliche Anteil an Naherholungsflächen im Bezirk Favoriten liegt zwar im Bereich des Wiener Durchschnitt, im Bereich Inner-Favoritens ist die Freiraumversorgung jedoch sehr gering.

In fußläufiger Entfernung zur Anlage (Radius von 500 m) befinden sich der Fortunapark und der Palframpark, sowie nicht-öffentliche Grünflächen im Bereich der zunehmend aufgelockerten Gebäude in Richtung Raxstraße, sowie der Sportanlage Eising-Süd. Der Friesenplatz, einen Block nördlich der Anlage ist eine Kleingartenanlage und nur für AnrainerInnen zugänglich. Südlich der Anlage befindet sich das weitläufige Naherholungsgebiet Wienerberg. Es ist jedoch nur für Menschen mit einem hohen Mobilitätsgrad zu erreichen.

In der Zusammenschau der Indikatoren ist demnach davon auszugehen, dass vor allem im Bereich Inner-Favoritens der Nutzungsdruck auf die öffentlichen und gemein-

schafts-öffentlichen Flächen im Bereich der Wohnanlage vergleichsweise hoch ist.

### 2.3.2 WHA Troststraße

Die Wohnhausanlage Troststraße 72 wurde von 2001 bis 2004 von der ARGE Arch Zwingl, DI Ganahl, DI Ifsitz, DI Larch gemeinsam mit dem Landschaftsarchitektur-Büro Land in Sicht<sup>1</sup> im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbes für die GESIBA geplant und in den Jahren 2002 bis 2004 errichtet. Unter dem Titel „Mehrgenerationenhaus“ legt das Projekt einen Schwerpunkt auf betreutes Wohnen für Senioren (vgl. GESIBA 2001). Es bietet auch Wohneinheiten für Menschen mit Behinderungen an (vgl. Karasz & Karasz 2007).

Die Wohnanlage wurde von der Gesiba im Rahmen der Wiener Wohnbauförderungen errichtet. Im Gebäude befinden sich 140 Wohnungen sowie die Frauenwerkstatt II, eine Seniorenwohnungen und Wohngemeinschaftseinrichtung mit 42 Einheiten. Als einzige nicht-wohnbezogene Nutzung befindet sich in der -1-Ebene an der Ecke Troststraße/ Zohmannngasse eine Polizeistelle. Unter dem Gebäude befindet sich eine Tiefgarage mit 110 Stellplätzen, welche von den BewohnerInnen gemietet werden können und im Falle einer Unterbelegung auch von AnrainerInnen.

Die Gesamtwohnfläche der Anlage beträgt 12.049 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen haben eine durchschnittliche Größe von 79,89 m<sup>2</sup>. Konkret reichen sie von 47 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>. Die Bebauung ist als Blockrandbebauung ausgeführt, der Freiraum liegt innerhalb der Anlage. Er ist über zwei Zugänge, im Süden über die Graffgasse, im Nordosten an der Ecke Troststraße, Zohmannngasse zugänglich. Beide Zugänge sind durch verschließbare Metalltore gesichert.

<sup>1</sup> vgl Interview Projektentwickler (23.2.2011); der Landschaftsarchitekt wurde von der GESIBA direkt beauftragt

Die Topografie des Geländes ist von Nord nach Süd hin ansteigend. Der Geländesprung wird im Baukörper durch ein –1-Geschoss zur Troststraße hin, im Freiraum durch eine ausgeprägte Stufung abgebildet. Waagrecht sind allein der nördliche Bereich des Hofes und der unmittelbare Zugangsbereich an der Graffgasse ausgeprägt.

### 2.3.3 Beschreibung des Freiraums

#### Lage

Die Wohnhausanlage Troststraße liegt im dicht bebauten Gründerzeit-Viertel des 10. Bezirks am Nordhang des Wienerberges, der zum Wienfluss abfällt.

#### Städtebauliches Konzept

Die Wohnhausanlage Troststraße ist als Blockrandbebauung konzipiert und schließt im Nord-Westen an einen Gründerzeitbau an. Damit fügt sich die Wohnhausanlage in das städtebauliche Umfeld des dicht bebauten Gründerzeitviertels mit rasterförmig angelegten Straßen und Blockrandbebauungen ein. Die fünf bis neun geschossigen Gebäude der Wohnhausanlage umschließen einen schmalen Innenhof, der vornehmlich der gemeinschaftlichen Nutzung dient. Durch das städtebauliche Konzept entsteht ein dem öffentlichen Raum zugewandtes, ‚Aussen‘, sowie ein geschützter Innenhof. Der Innenhof ist über zwei Zugänge vom öffentlichen Raum betret- und einsehbar: Im

- 2.3.6 Innenhof Troststraße mit Höhensprung
- 2.3.7 Sitzbänke an südlichem Platz
- 2.3.8 Sitzecke vor Gemeinschaftsraum mit u-förmigen Sitzelement und Sonnensegel
- 2.3.9 Durchgang in den Innenhof

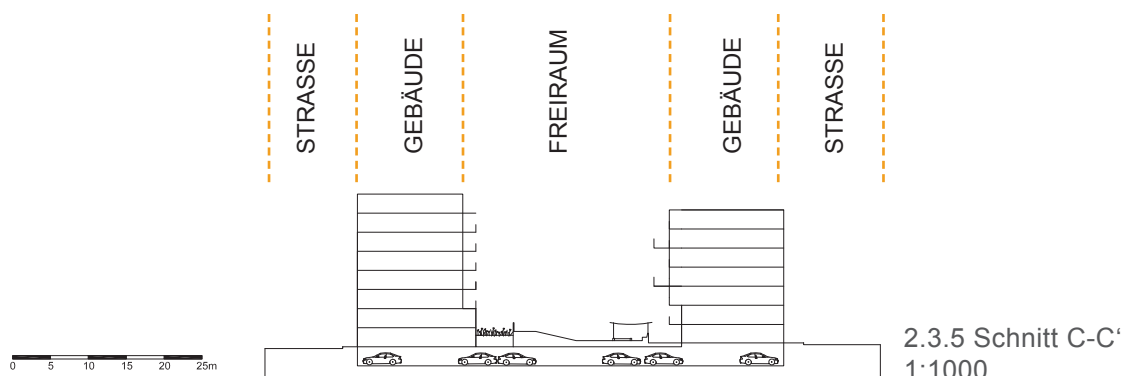
Süden öffnet sich die Blockrandbebauung an der Graffgasse, im Norden ermöglicht ein Durchgang an der Zohmanngasse den Zugang zum Freiraum.

#### Räumliche Gliederung

Der Freiraum der Wohnhausanlage wird von der über 20 m hohen Bebauung umschlossen. Neben den beiden Zugängen vom öffentlichen Raum im Nord-Osten und Süden, führen mehrere rückwärtige Hauseingänge in den umschlossenen Innenhof. An den drei unterschiedlich hohen Zugangspunkten zum Innenhof grenzen kleine Plätze mit Sitzmöglichkeiten, die von Staudenbeeten mit variierender Bepflanzung geschmückt werden. Im Norden, neben dem Zugang zum Freiraum, liegen zwei privat nutzbare Terrassengärten.

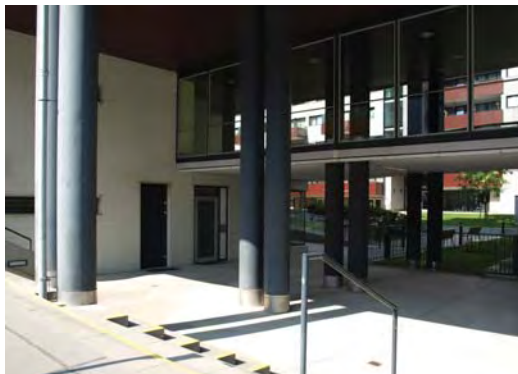
Das Süd-Nord-Gefälle von der Graffgasse zur Troststraße tritt im Gelände des Innenhofes zu Tage. Bei der Gestaltung des Freiraums wurde dieses Gefälle mit Rampen und Stiegen bewältigt. Die Rampen sind aufgrund des Gefälles von über 6% nur bedingt barrierefrei. Teilbereiche des Innenhofs sind über die verschiedenen rückwärtigen Hauseingänge barrierefrei zu erreichen.

Von den Fassaden mit den privat nutzbaren Balkonen ist der Innenhof komplett über-





2.3.6  
2.3.7



2.3.8  
2.3.9

blickbar. Vier Blasenachsen und drei Heckenbänder strukturieren den Innenhof in ineinander übergehenden Teilräume. Vor den Gemeinschaftsräumen befindet sich ein zentraler Platz mit Sandkiste und umlaufender Sitzbank. In der Erdgeschoßzone der Gebäude sind Gemeinschaftsräume, Müllräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume, eine Waschküche und eine Polizeistation angeordnet. Die Polizeistation ist über den Durchgang an der Zohmannngasse direkt vom öffentlichen Raum aus erreichbar. Der zentrale Aufenthalts- und Aktionsraum im Freiraum ist den Gemeinschaftsräumen vorgelagert. Hier ist Kleinkinderspiel in Kombination mit Aufenthalt und Kommunikation möglich.

### **Funktion und Zonierung**

#### **Privat nutzbarer Freiraum**

Alle Wohnungen der Wohnhausanlage Troststraße verfügen über privat nutzbare Balkone die in den Innenhof orientiert sind. Im Erdgeschoss sind zwei Wohnungen pri-

vat nutzbare Terrassengärten vorgelagert, die mit einer Mauer eingefasst sind .

#### **Gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum**

Der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum erstreckt sich über den gesamten Innenhof und gliedert sich in unterschiedliche Teilräume. Nutzungsmöglichkeiten im Freiraum sind Aufenthalt, Kommunikation und Kleinkinderspiel. Neben der Freiraumnutzung, steht den BewohnerInnen eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse mit Sauna zur Verfügung.

#### **Übergangsräume**

Der Durchgang dient als überdachter Vorplatz für die Hauseingänge. Die restlichen Stiegenhäuser werden direkt von der Straße erschlossen und sind mit einem rückwärtigen Hauseingang mit dem Innenhof verbunden. Die beiden Zugangstore zum Innenhof im Süden und Nord-Osten sind zumeist verschlossen, der Freiraum kann damit nur von den BewohnerInnen betreten

werden.

### Erschließung

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über die Stiegenhäuser, die direkt von der Straße oder vom Durchgang aus betretbar sind. In den Innenhof führen rückwärtige Ausgänge aus den Stiegenhäusern, die über ein Wegesystem mit Rampen und Stiegen miteinander verbunden sind. Ein Hauptweg verbindet die beiden öffentlich erreichbaren Zugänge zum Innenhof und ist als Rampe mit einem Gefälle von 8% gestaltet.

### Kinderspiel

Im Freiraum der Troststraße gibt es einen Spielbereich für Kleinkinder der mit ca. 100 m<sup>2</sup> Fläche vor den Gemeinschaftsräumen liegt. Dieser Spielbereich umfasst eine Sandkiste mit Sonnensegel als Schattenspender sowie eine Wippe und wird von einer Sitzbank gerahmt. Die Wege sind durch ihre starke Neigung nur bedingt für das Befahren mit Rollern und Fahrrädern geeignet.

### Pragmatische Funktionen

Die Müll- und Fahrradräume in den Erdgeschosszonen der Gebäude sind vom Innenhof, sowie von der Straßenseite aus erreichbar. Die Einfahrt in die Tiefgarage liegt im Westen an der Fernkorn gasse.

### Gestaltelemente

#### Bepflanzung

Die Vegetation des Freiraums gliedert sich in Rasen, Stauden, Gräser, Hecken und Bäume. Die Stauden und Gräser sind in Pflanzstreifen kombiniert und an den Sonneneinfall angepasst. Es finden sich Schattenstauden wie bspw. Funkien und Sonnenstauden wie bspw. Disteln in den Beeten. Beim Zugang zur Polizeistation bildet ein Senkgarten eine grüne Kulisse. Die Hecken (*Ligustrum vulgare*) sind ebenfalls in Streifen angeordnet und bilden ein wegbegleitendes Gerüst. Die vier kleinwüchsigen Bäume (*Koelreuteria paniculata*) sind halbkreisförmig um den zentralen Aufenthaltsbereich vor den Gemeinschaftsräumen platziert. Sie bilden mit den Heckenstreifen eine Linie durch den Freiraum. Die Blasen eschen erhöhen mit ihrem hellen Fruchtschmuck die Vielfalt des farblichen Spektrums.

#### Möbliering

Im Freiraum befinden sich am nördlichen und südlichen Platz insgesamt sechs vorgefertigte Holzbänke. Der zentrale Platz ist mit einem u-förmigen, zweigeteilten Betonsitzelement mit Holzauflage gestaltet. Das Sitzelement umfasst eine Sandkiste mit Betonrahmen. Über die Bank und die Sandkiste spannt sich in den Sommermonaten jeweils ein Sonnensegel als Schattenspender und Sichtschutz. Neben dem Sandspiel steht in einer Kiesfläche eine Wippe als Kinderspielgerät.

2.3.10 Stiegen und Rampen als Erschließungselemente

2.3.11 Stauden- und Gräserbeete entlang der Wege



2.3.10



2.3.11

## Oberflächen und Materialien

Der Innenhof gliedert sich in teilweise bepflanzte Rasenflächen, in asphaltierte Wege und in Plätze mit großformatigen Ortbetonplatten. Die überdachten Zugänge zu den Stiegenhäusern sind mit Estrichplatten im Format 40x40 cm ausgestattet. Die Asphaltwege sind mit einem breiten Betonstein eingefasst, die Ortbetonplatten mit einem Stahlband. Eine schwarze Kiesfläche dient als Erweiterung des südlich gelegenen Platzes.

Der Traufstreifen entlang des Gebäudes ist zu den Gemeinschaftsräumen mit 80 cm besonders breit ausgestaltet. Die großen Kieselsteine sind in gelb- und orange Tönen gehalten.

Der Ausgleich des Höhenunterschiedes im Freiraum erfolgt neben den Asphalttrampen mit Blockstufen aus Waschbeton oder Beton. Die zum zentralen Platz hinab führende Treppe ist mit breiten Legstufen aus einer Kombination von Beton und Asphalt ausgeführt. Die Materialien im Freiraum sind Beton, Holz, Metall und Textil. Hauptmaterial ist der Beton: Das zentrale u-förmige Sitzelement ist aus hellem Beton speziell für diesen Freiraum gefertigt. Die Sitzauflage besteht aus dunklen Holzlatten. Die Sandkiste ist dazu passend aus demselben Beton gefertigt. Auch der Ortbeton am Boden fügt sich in das Materialkonzept ein.

Das Traggerüst der schattenspendenden Sonnensegel bilden dunkel beschichtete Metallsteher. Die Segel selbst sind aus Stoff in den Farben weiß und orange hergestellt. Die Wippe am Rande des Platzes ist aus Metall. Die Bänke auf den beiden kleineren Plätzen sind vorgefertigte Bänke aus Metall mit einer Sitzfläche aus Holzlatten.

## Beleuchtung

Entlang der Wege und Plätze stehen dunkel beschichtete Pollerleuchten, die eine ausreichende Ausleuchtung der Wege gewährleisten.

## Einfriedungen

Die beiden straßenseitigen Zugänge zum Innenhof sind mit einem ca. 1m hohen Stahlgitterzaun mit versperrbaren Eingangstoren abgeschlossen. Die Grenze zum Grundstück des Gründerzeitbaus bildet eine über zwei Meter hohe Mauer.

## Schnittstellen Gebäude

Die Schnittstellen zwischen Gebäude und Freiraum sind an der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite im Durchgang und entlang der Gebäudefassade am Gehsteig unterschiedlich (siehe Übergangsräume).

Die Gemeinschaftsräume, Fahrradräume und die Waschküche sind zum Innenhof hin verglast und stellen so eine Sichtbeziehung zum Freiraum her. Die Balkone sind ausschließlich zum Hof orientiert, die Fenster auch auf den Straßenraum. Von den Balkonen und Fenstern aus ist der Innenhof zur Gänze einsehbar.

## Sichtbeziehungen

Der rechteckige Innenhof ist sehr offen gestaltet und gut überblickbar. Durch das starke Gefälle von fast 10% liegt der südliche Platz um eine Etage höher als der Platz im Norden und stellt damit einen Aussichtspunkt dar. Die Hecken und kleinkronigen Bäume bilden nur bedingten Sichtschutz.

### 3.3.4 Gestaltanalyse

#### Raumgestalt

##### Gestaltungsprinzipien

Die durchgängige Formensprache der Gestaltelemente erzeugt Zusammenhang, der von der Materialwahl unterstützt wird. Die Aufenthaltsplätze sind einheitlich mit Ortbetonplatten ausgestattet und heben sich haptisch und farblich von den asphaltierten Wegen und Rampen ab. Die schwarze Kiesfläche am südlichen Platz bildet einen deutlichen Kontrast zum hellen Ortbeton am Platz und erhöht so die gestalterische Vielfalt. Die Pflanzstreifen sind in ihrer

## WHA Troststraße

Form und Anordnung einheitlich - in ihrer Pflanzenvielfalt tragen sie gleichzeitig zur Reichhaltigkeit der Gestaltung bei.

### Gestaltungsmerkmale

#### Konzept

Der Entwurf des Freiraums Troststraße zielt auf eine Differenzierung von Aufenthalts- und Spielräumen für die gemeinschaftliche Nutzung ab. Die räumliche Gliederung erfolgt unter Ausnutzung der Topografie. Die Formensprache ist zurückhaltend.

#### Anregung und Unsicherheit

Der Freiraum ist anregend gestaltet und lässt Raum für Interpretationen. Die Klarheit der Gestaltung und die Überschaubarkeit des Raumes stellt Sicherheit her.

#### Spannung

Der Freiraum wirkt spannend, das Verhältnis von Einheit und Reichhaltigkeit in der Gestaltung ist ausgewogen.

#### Gewichtigkeit und Ausgewogenheit

Des Freiraum ist ausgeglichene proportioniert. Die ihn umschließenden hohen Gebäude (5-6 Geschosse) engen den Raum ein. Es ist kein Bewegungsraum mehr möglich. Die Farben, Formen und Proportionen der unterschiedlichen Gestaltelemente sind auf einander abgestimmt und erzeugen einen ausgewogenen Freiraum.

#### Deutlichkeit und Einheitlichkeit

Die Gestaltung des Freiraums macht die Entwurfsidee deutlich ablesbar und ermöglicht so die Zuordenbarkeit der einzelnen Funktionen.

#### Raumgefüge

##### Raumgrenzen

Die Blockrandbebauung bildet eine deutliche Raumgrenze und erzeugt so einen geschützten Innenhof. Der Freiraum ist durch den schmalen Bauplatz und die hohe bauliche Dichte klein. Die beiden Zugänge zum Innenhof erweitern den Freiraum optisch.

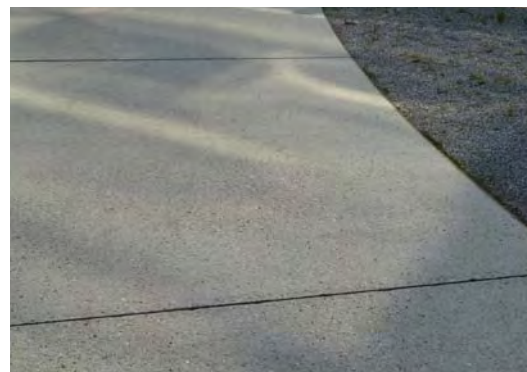
2.3.12

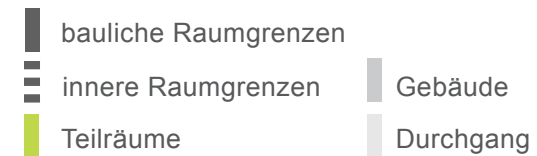
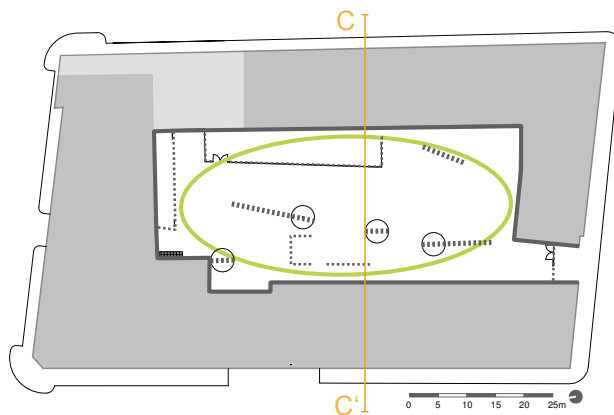
2.3.13



2.3.14

2.3.15





2.3.16 RAUMBILDUNG

### Raumbildung

Die Gliederung in teilweise in einander übergehende Teilräume wird über die Heckenbänder deutlich: Im Süden dienen die Hecken als Pufferzone zu den Erdgeschosswohnungen, im Norden bilden sie einen Sichtschutz zum öffentlichen Raum und der Polizeistation. Ein weiterer Teilraum entsteht durch die u-förmige Sitzbank, die gemeinsam mit dem Sandspiel und dem Sonnensegeln einen geschützten Raum bildet. Über die Baumreihe vor dem zentralen Platz werden die zwei Heckenbänder räumlich verbunden und es entsteht eine transparente Grenze zwischen dem zentralen Aufenthalts- und Kleinkinderspielbereich und dem Verbindungsweg. Eine Abschirmung im Freiraum vor allem von den oberen Geschossen ist nur bedingt durch die Sonnensegel möglich.

### Abfolge von Räumen

Die Differenzierung des Innenhofs in Teilräume wird durch die Topographie und die damit einhergehende Terrassierung verstärkt. Bei Durchschreiten der Anlage ist eine Abfolge von Räumen deutlich erkennbar - von dem großen Ruhe- und Aussichtsplatz im Süden, über den zentralen Aufenthalts-

und Spielplatz bis zu dem kleinen Platz im Norden, der an den öffentlichen Durchgang angrenzt. Damit sind verschiedene Räume und Funktionen im Freiraum vorhanden, die unterschiedlich erlebt werden können.

### Ästhetik

#### Einheit und Vielheit

Die Farben und Formen der Gestaltelemente, die Variation in der Bepflanzung und die Detailgenauigkeit in der Gestaltung, die besonders am zentralen Platz wahrnehmbar ist, sind aufeinander abgestimmt.

#### Ästhetische Erlebbarkeit

Die durchgängige Gestaltung des Freiraums führt zu einer hohen ästhetischen Erlebnisqualität. Die Plätze wirken durch ihre Detailgenauigkeit in der Gestaltung, sowie durch den hochwertigen Einsatz von Materialien ästhetisch ansprechend. Besonders der zentrale Platz, mit seiner individuellen Lösung des Sitzelements und der einheitlichen Materialverwendung des hellen Betons im Kontrast zu den dunklen Holzlatten und Metallstehern, erzeugt ein ästhetisches Bild.

Die hohe Blockrandbebauung mindert jedoch die Atmosphäre im Freiraum. Die Gebäude wirken überproportioniert im Vergleich zum schmalen, kleinen Bauplatz. Positiv an der Blockrandbebauung ist die ruhige Atmosphäre des geschützten Innenhofs - der Verkehr wird ausgeblendet.

2.3.12 Hecke als gliederndes Element

2.3.13 Staudenpflanzungen am Platz

2.3.14 Sandkiste mit Sitzbank aus Beton

2.3.15 Platz mit Betonplatten und schwarzem Kies



### **Vegetationsvielfalt**

Die unterschiedlichen Kombinationen von Gräsern und Stauden in den Pflanzstreifen und dem Senkgarten tragen wie die Blasenchen und Ligusterhecken zur Vegetationsvielfalt im Freiraum bei und bieten einen ansprechenden Blick ins Grüne.

### **Pflege**

Der Rasen ist gut gepflegt und bewässert, die Heckenstreifen geschnitten, kein Müll liegt am Boden. Nur die Staudenflächen wirken zum Teil vernachlässigt, die gärtnerische Pflege scheint hier nicht ausreichend zu sein.

### **Oberflächen und Materialien**

Die hohe Qualität der Materialien trägt wesentlich zur Ästhetik des Freiraums bei: Die hellen Ortbetonflächen, die gute Verarbeitung der zentralen Betonsitzbank mit dazu passender, in Beton eingefasster, Sandkiste, die Sonnensegel in weiß und orange, die dunkle Kiesfläche und die Einfassung der Asphaltwege mit einem Betonkantenstein, sowie der Ortbetonflächen mit einem Stahlband stellen die Hauptmerkmale der guten Material- und Ausführungsqualität dar. Selbst die Schottersteine für den Traufstreifen geben durch ihre hellen, orange-gelblichen Farbtöne, passend zu dem hellen Betonstein und der grünen Wiese, ein ästhetisches Bild ab.

## **2.3.5 Nutzbarkeitsanalyse**

### **Privat nutzbarer Freiraum**

#### **Kennzeichen**

Die privat nutzbaren Freisitze und Terrassen sind nur für die BewohnerInnen der zugehörigen Wohnung zugänglich. Das Entstehen einer Privatsphäre ist damit möglich.

#### **Bedingungen**

Folgende Bedingungen für eine hohe Nutzungsqualität der privat nutzbaren Freiräume sind gegeben: Die Freisitze und Terrassen

sind direkt mit der Wohnung verbunden und somit ohne Umwege erreichbar. Die Balkone und Terrassen sind klar abgegrenzt. Nur der Schutz vor Einsehbarkeit ist nicht zur Gänze gegeben: Die Balkone sind mit einem Lochblech ausgestattet, das nur einen geringen Sichtschutz bietet. Die zwei im Erdgeschoss liegende Terrassengärten sind mit einer Mauer vor Blicken von NachbarInnen oder BesucherInnen der Polizeistation geschützt.

### **Balkon und Dachterrasse**

Die Balkone bieten mit einer Tiefe bis 2 m Platz zum Aufstellen einer Sitzgruppe.

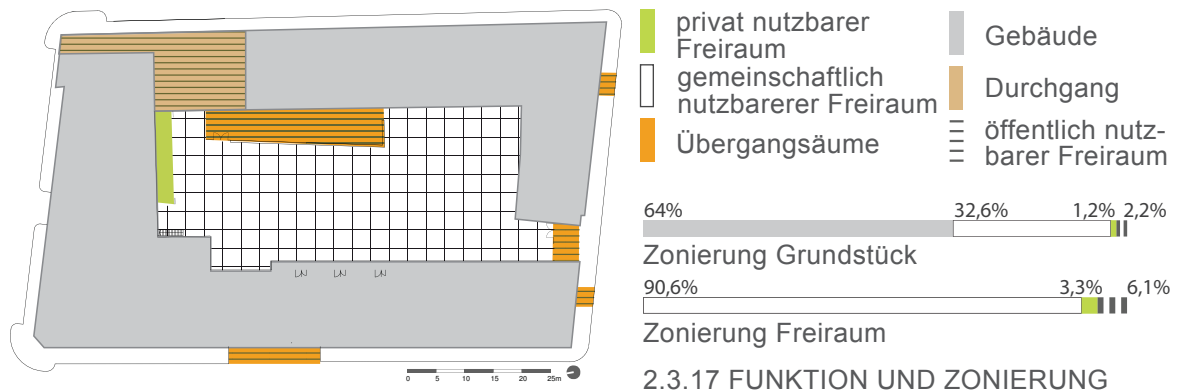
### **Terrassengarten**

Den beiden Erdgeschoßwohnungen sind privat nutzbare Terrassen vorgelagert, die mit rückwärtigen Gartenausgängen in den Innenhof, sowie einer kleinen Pflanzfläche ausgestattet sind. Die über den beiden Erdgeschoßwohnungen liegenden Terrassen im 1. Obergeschoss sind über eine Stiege mit dem Freiraum verbunden. Die Größe der beiden Terrassengärten im Innenhof erscheint zu klein, um sie als Gärten zu bezeichnen in Anbetracht des kleinen, gemeinschaftlich nutzbaren Freiraums, ist ihre geringe Dimensionierung jedoch gerechtfertigt. Generell stellt sich die Frage der Sinnhaftigkeit einer privaten Nutzung bei einem so kleinen Freiraum.

### **Gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum**

#### **Kennzeichen**

Der Freiraum im Blockinnenbereich ist nur für BewohnerInnen zugänglich. Die Zugangstüren sind abgesperrt, der Freiraum kann von der Straße über die beiden Zugänge eingesehen werden. Damit ist eine Grundvoraussetzung für das Entstehen einer Gemeinschaft gegeben, da die NutzerInnen des Freiraums nur BewohnerInnen sein können und so das Bekanntwerden unter den Personen erleichtert wird. Im



Freiraum herrschen für alle BewohnerInnen gleichberechtigte Verfügungsmöglichkeiten.

### Bedingungen

Die Nutzungsqualität des gemeinschaftlich nutzbaren Freiraums wird von folgenden Bedingungen bestimmt: Die direkte Erreichbarkeit des Freiraums über rückwärtige Hauseingänge ist gegeben. Der Schutz vor Einsehbarkeit durch siedlungsfremde Personen ist über die umlaufenden Gebäude vorhanden. Die soziale Kontrolle im Innenhof wird durch die in den Innenhof ausgerichteten Balkone hoch eingeschätzt. Im Sommer können die Sonnensegel als Schutz vor sozialer Kontrolle von den oberen Geschossen aus dienen. Nischen oder Rückzugsorte sind im Freiraum keine vorhanden. Die Ablesbarkeit der Nutzungsmöglichkeiten und Ausformulierung klarer Grenzen ist im Freiraum gegeben.

### Baulich-räumliche Konsequenzen

Die Gebäude bilden die deutlichen Raumgrenzen für den Freiraum und schirmen ihn von der Straße ab. Dadurch entsteht ein Kfz-freier, lärmgeschützter Innenhof, der gefahrloses Spielen für Kinder ermöglicht. Die Nutzungsmöglichkeiten sind den Gegebenheiten des kleinen Innenhofs angepasst: Vor den Gemeinschaftsräumen wird Kleinkinderspiel und Aufenthalt kombiniert. Dieser Platz kann vor allem ein Treffpunkt für Eltern und Begleitpersonen sein. Die bei-

den anderen Plätze im Süden und Norden stellen eher ruhige Aufenthaltsplätze dar, von denen aus der gesamte Freiraum gut überblickbar ist. Die Bänke bieten durch die Platzierung an den Fassaden Rückendeckung und ermöglichen so ein entspanntes Verweilen und Beobachten.

Verdichtungszonen und Schnittstellen sind im Freiraum an den drei Plätzen vorhanden, an denen auch die Zugänge zu den rückwärtigen Hauseingängen liegen: Besonders der zentrale Platz vor dem Gemeinschaftsraum verbindet Kinderspiel, Treffpunkt und Aufenthalt.

Der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum ist für die große Anzahl an BewohnerInnen zu klein. Die hohe Bebauungsdichte erzeugt einen schmalen Innenhof, der zumeist von den Gebäuden beschattet wird. Der gesamte Innenhof ist einsehbar, die soziale Kontrolle wird dementsprechend hoch sein. Die Ausstattung des Innenhofs sieht gestaltete Bereiche mit Nutzungsmöglichkeiten für Kleinkinder, Begleitpersonen und Erwachsenen vor. Ältere Kinder und Jugendliche finden keine Aktivitäts- und Bewegungszonen im Freiraum. Spielgeräte für ältere Kinder sind ebenso wenig vorhanden. Nutzungsoffene Flächen ohne Regulationen in der Aneignung sind nicht vorhanden. Die geeigneten Rasenflächen sind für die Aneignung durch Kinder nicht besonders geeignet. Bänke bzw. Sitzgelegenheiten sind an den drei Plätzen positioniert. Sie ermögli-

chen den BewohnerInnen die Kommunikation untereinander, sowie das Beobachten der Vorgängen im Innenhof. Im Freiraum ist durch das starke Gefälle eine hohe Anzahl an unspezifischen Ausstattungselementen in Form von Rampen, Stiegen und Mauern zur Aneignung vorzufinden.

Die Müll- und Fahrradräume sind in der Erdgeschosszone der Gebäude untergebracht.

### **Kleinkinderspiel**

Der Kleinkinderspielbereich befindet sich in Ruf- und Sichtweite der Wohnungen am zentralen Platz. Seine Größe ist an die Vorgaben der Wiener Bauordnung mit mindestens 30 m<sup>2</sup> Fläche angepasst. Dem Kleinkinderspielplatz fehlt die Ausstattung mit Elementen aus der Natur: Bis auf den Sand in der Sandkiste sind keine natürlichen Elemente wie Holz, Steine, Wasser oder Vegetation am Kleinkinderspiel vorhanden. Höhenunterschiede wie Rampen, Treppen etc. finden sich in direkter Umgebung des Kleinkinderspiels und können interessante Spielorte zum Erproben der motorischen Fähigkeiten der Kleinkinder sein.

Direkt angrenzend an den Kleinkinderspielbereich befindet sich eine lange u-förmige Betonsitzbank mit Holzaufgabe, die genügend Sitzgelegenheiten für Begleitpersonen anbietet. Damit ist dieser Bereich als Treffpunkt für Eltern prädestiniert.

### **Kinderspiel**

Die insgesamt Bespielbarkeit des Freiraums ist in der Troststraße nicht gegeben. Die geneigten Rasenflächen und Wege eignen sich nicht zum Bespielen, große zusammenhängende Wiesenflächen für Bewegungsspiele sind aufgrund der geringen Größe des Innenhofs nicht vorhanden. Die Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> Fläche für Kinderspiel ist rein rechnerisch möglich, die Nutzbarkeit dieser Fläche wird jedoch in Frage gestellt.

Die Verwendung bzw. Mitbenutzung der

Wege als Roller- und Fahrradbahnen ist durch die Neigung der Flächen mit über 6% nicht empfehlenswert. Im Freiraum ist nur ein Spielgerät, eine Wippe, neben der Sandkiste vorhanden.

Wasser ist als Spielelement im Freiraum nicht vorhanden. Damit ist eine Grunderfahrung mit Elementen aus der Natur nur über die Vegetation möglich. Die vorhandene Geländemodellierung wurde nicht in Form von Spielhügeln in den Entwurf integriert - die geneigten Rasenflächen sind nicht zum Spielen geeignet.

Rückzugsorte für intimes Spiel sind hinter den Heckenstreifen möglich. Die Gestaltung des Freiraums als Spielort ist nicht vielfältig, der Erlebniswert des Freiraums ist als gering einzuschätzen. Die Bepflanzung kann als Materiallieferant dienen und spiegelt die Jahreszeiten wieder. Die Möglichkeit den Freiraum nach seinen Vorstellungen zu verändern bzw. sich anzueignen konnte bei Besichtigung nicht festgestellt werden.

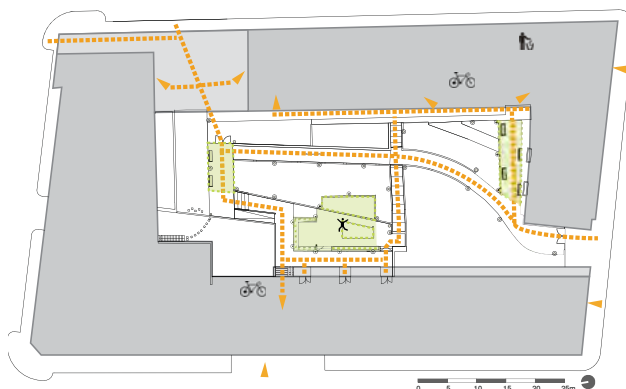
### **Jugendtreffpunkte**

Jugendliche sind als NutzerInnengruppe im Freiraum nicht vorgesehen. Rückzugsorte, die nicht zentral liegen und uneinsehbar sind, gibt es nicht. Bewegungsflächen sind in dem kleinen Innenhof ebenso wenig vorhanden.

### **Wege**

Die Wege im Freiraum erfüllen die Verbindungs- und Erschließungsfunktion. Sie sind übersichtlich, jedoch nicht barrierefrei gestaltet. Eine Wegehierarchie mit einem breiten Hauptweg, der sich vom nördlichen zum südlichen Zugang zieht, ist erkennbar. Alle Wege sind mit Asphalt ausgestattet. Schnittstellen ergeben sich an den Wegekreuzungen.

Die Wege eignen sich durch ihr Gefälle nicht als Spielwege für Kinder mit Rollern oder Rädern. Die Ausleuchtung der Wege wird über Pollerleuchten gewährleistet.



- Erschließung
- Funktionsbereiche
- Gebäude
- Beleuchtung
- Durchgang

### 2.3.18 ERSCHLIEßUNG & FUNKTION

#### Kleine Plätze und geschützte Räume

Im Freiraum gibt es drei kleine Plätze, wovon einer mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion die zentrale Mitte einnimmt. Die Plätze befinden sich an den rückwärtigen Hauseingängen und sind mit Wegen untereinander verbunden. Durch ihre Anordnung neben den Gemeinschafts-, Fahrrad- und Müllräumen ermöglichen sie zufällige Kommunikation und bilden Knotenpunkte im Freiraum. Der im Süden des Innenhofs am höchsten gelegenen Platz kann als Beobachtungspunkt dienen, die Hauswand hinter den Bänken gibt Rückendeckung. Am zentralen Platz dienen zwei Sonnensegel als Schattenspenders, sowie zur Reduktion der Einsehbarkeit von den Wohnungen aus. Die Plätze können als Treffpunkte, Spielorte, Rückzugsräume und Beobachtungspunkte dienen und sind dementsprechend gestaltet. Die Ausrichtung der Bänke ermöglicht Schutz durch Rückdeckung und die Wahl des Platzes ermöglicht je nach Sonnenstand das Verweilen in der Sonne oder im Schatten. Die Anzahl und der Abstand der fix verankerten Bänke ermöglicht Kommunikation ohne den Intimbereich der Personen zu beeinträchtigen. Frei verstellbare Sitzmöglichkeiten sind im Freiraum keine vorhanden. Damit ist keine Anpassung an unterschiedliche Situationen möglich.

#### Pragmatische Funktion

Der Müllraum ist im Süd-Osten des Ge-

bäudes in der Erdgeschosszone untergebracht und ist vom Innenhof als auch von der Straße aus betretbar. Damit ist eine gute Erreichbarkeit gewährleistet. Der Eingangsbereich zum Müllstandort grenzt im Blockinneren an den südlichen Platz und bietet somit Raum für zufällige Kommunikation. Die Fahrradabstellplätze befinden sich ebenfalls im Gebäude und sind jeweils neben den rückwärtigen Hauseingängen angeordnet. Alle Parkplätze sind in der Tiefgarage untergebracht.

#### Übergansräume

##### Hauseingangsbereiche

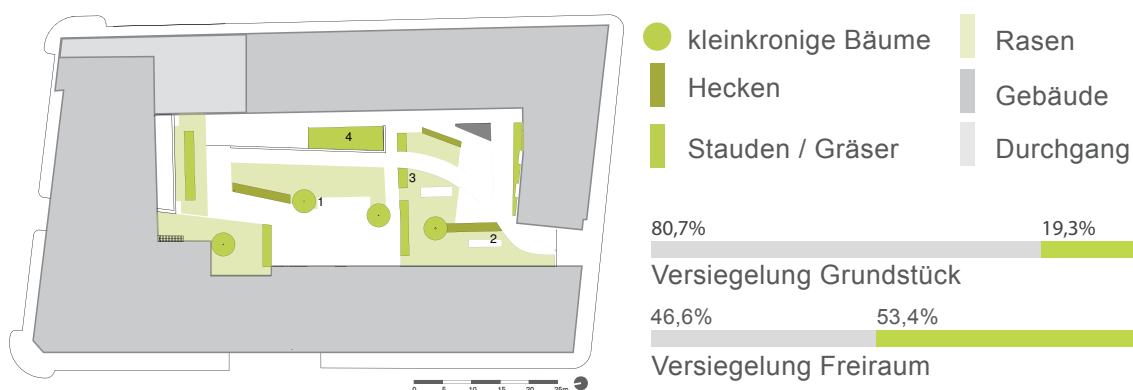
Die Hauseingänge befinden sich an der Straßenseite und sind direkt vom Gehsteig aus erreichbar. Damit ist den Hauseingängen kein kleiner Platz vorgelagert und sie sind ohne jegliche Gestaltelemente ausgestattet. Sie bieten somit wenig Anreiz für zufällige Kommunikation, Kinderspiel ist hier nicht möglich. Die rückwärtigen Hauseingänge und der Hauseingang im Durchgang sind großzügig dimensioniert und können Orte des Kinderspiels sein. Sie sind jedoch ebenso ohne unspezifische Gestaltelemente wie Pflanzbeete oder Sitzgelegenheiten ausgestattet.

### 2.3.6 Ökologische Analyse

#### Versiegelung

Der Bauplatz der Wohnhausanlage Troststraße weist einen hohen Versiegelungsgrad

## WHA Troststraße



1 *Koelreuteria paniculata* 2 *Ligustrum ovalifolium* 3 Stauden-/Gräserbeete 4 Senkgarten

### 2.3.19 VEGETATION | GEHÖLZARTEN

auf, der mit über 80% weit über zwei Drittel der Grundstücksfläche liegt. Zudem ist ein Großteil des Innenhofs mit einer Tiefgarage unterkellert. Damit ist der Schutz fürs Klima und des Bodens dieses Bauplatzes als gering zu bewerten.

Ein etwas geringerer Versiegelungsgrad ergibt sich bei der ausschließlichen Betrachtung der nicht bebauten Grundfläche: Dabei sinkt der versiegelte Anteil auf 43,2% herab, der unversiegelte Fläche erreicht mit 56,8% etwas mehr als die Hälfte des Innenhofs.

#### Naturnahe Regenwasserversickerung

Neben der Versickerung des Niederschlagswassers in den Rasen- und Kiesflächen, finden sich keine weiteren Maßnahmen zur Regenwasserversickerung oder -nutzung im Freiraum. Auch die Dächer weisen keine Dachbegrünung zur Rückhaltung des Regenwassers auf.

#### Vegetation

Die Vegetation im Freiraum reicht von vier kleinkronigen Blasenachsen, über eine formal geschnittene, immergrüne Liguster Hecke, bis zu Stauden- und Gräserstreifen, die entlang der Plätze und Wege im Rasen angeordnet sind. Die Blasenachsen und die Liguster Hecken sind nicht heimischen Ursprungs. Durch die Stauden- und Gräserbänder, die je nach Sonnen- oder Schat-

tenstandort mit unterschiedlichen Pflanzen ausgestattet sind, wird die geringe Vegetationsvielfalt um Gräser und Hochstaudenfluren erhöht. Ruderalflächen und naturnahe Sträucher fehlen im Freiraum.

#### Material

Die im Freiraum verwendeten Materialien Beton, Asphalt und Metall sind mit einer langen Lebensdauer ausgestattet. Die Materialien Holz und Stoff sind demgegenüber kurzlebiger, bestehen jedoch aus nachwachsenden Rohstoffen. Das verwendete Holz stammt nicht aus zertifiziertem Anbau.

### 2.3.7 Sozialraumanalyse Troststraße

#### NutzerInnengruppen

Auch in diesem Projekt wird der Innenhof fast ausschließlich von Kindern zum Spielen und einer Gruppe von Eltern als sozialer Treffpunkt genutzt. Im Rahmen der Betreuung der Kinder am späten Nachmittag sind zwei kleine Hofgemeinschaften entstanden, eine ‚österreichische‘ und eine ‚türkische‘, die untereinander nicht aktiv interagieren. Sie teilen sich den Hof, sprechen aber in der Regel nicht miteinander. Viele Eltern und Kinder interagieren über den Balkon mit den Kindern im Innenhof, und eignen ihn sich somit ‚indirekt‘ an.

Andere Erwachsene queren den Innenhof vornehmlich, sie halten sich aber dort sel-

ten auf. Bei der Frage zur Nutzung der wohnungsbezogenen Freiräume gaben rd. 70% der Befragten an, dass sie den gemeinschaftlichen Freiraum in ihrer Wohnanlage gar nicht nutzten. Auch in dieser Anlage sind für die MieterInnen vor allem die privaten Freiräume wichtig. Knapp 80% von ihnen erholen sich am liebsten in ihrem eigenen Freiraum.

Die Kinder, die den Hof regelmäßig bespielen, können in zwei Gruppen unterteilt werden: Eine Gruppe jüngerer Kinder im Alter von 5 bis 7 Jahren, und eine Gruppe der älteren im Alter von 8 bis 12. Letztere stellt die größte aktive NutzerInnengruppe dar. Insgesamt wird der Hof nachmittags bis hin in den frühen Abend regelmäßig von etwa 20 bis 30 Kindern genutzt. Am frühen Nachmittag spielen sie vorrangig alleine, am späten Nachmittag und am frühen Abend werden die Kinder von den Eltern beaufsichtigt.

### **Nutzungszonen und Struktur im wohnungsbezogenen Freiraum**

Der Wohnbau in der Troststraße verfügt über einen gemeinschaftlichen Freiraum im Innenhof. Aus jeder innenliegenden Wohnung ist ein Balkon auf den Hof gerichtet. Darüber hinaus sind auch die Wohnungen, die zur Straße ausgerichtet sind mit Balkonen resp. Loggien versehen. Dieser gliedert sich in mehrere Bereiche, die durch ein Wegenetz miteinander verknüpft sind.

Im Bereich des Haupteingangs an der nordöstlichen Ecke des Hofes befindet sich eine Bank, daran anschließend ein nicht abschüssiger Wiesenabschnitt, der von den Kindern bespielt wird - häufig auch Fußball. In der Mitte des Hofes befinden sich eine in ein Betonbecken eingefasste Sandkiste, die von Sitzgelegenheiten umrandet wird und ein Bereich mit einer Balkenschaukel. Daneben befindet sich ein größeres Wiesenstück, das trotz seiner Abschüssigkeit von den größeren Kindern zum Fußballspielen genutzt wird. Im höher gelegenen südlichen

Bereich des Hofes sind zwei Bänke aufgestellt.

### **Gemeinschaftsräume**

Der Wohnbau ist mit Gemeinschaftsräumen, einer Sauna und einer Dachterrasse, ausgestattet. An der westlichen Seite des Hofes befinden sich ein Kinder-, ein Jugend- sowie ein Fahrradraum. Auf der östlichen Seite des Hofes gibt es auf der +1-Ebene einen Waschraum; ein Hobbyraum mit Zugang von der Graffgasse befindet sich im Süden.

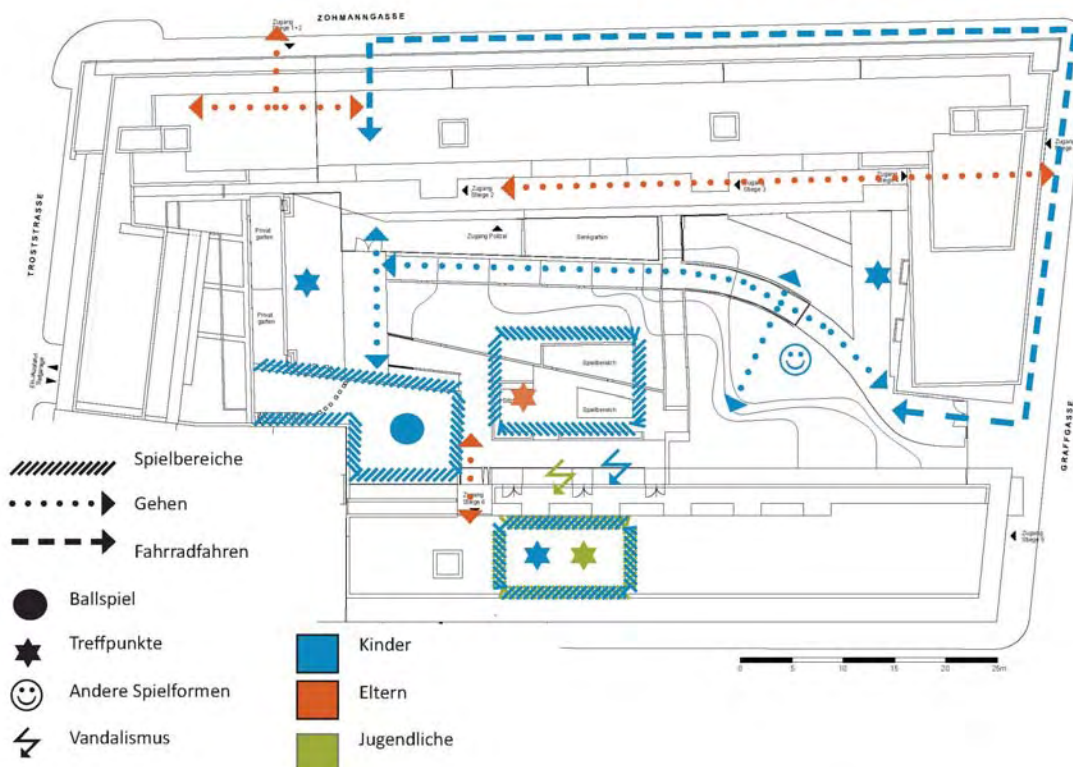
### **Bauliche und soziale Regulationsformen**

Auch hier sind die Regulationsformen deutlich mit den Akteursgruppen und Aneignungsformen verknüpft. Die Bebauungsform und die Anordnung der privaten Freiräume gewinnt hier eine besonders große Bedeutung: Es gibt nahezu keine nicht einsehbare Ecke. Über die Balkone üben die Eltern und die NachbarInnen eine erhebliche soziale Kontrolle auf das Agieren der Kinder und der anderen HausbewohnerInnen aus.

Die Kontrolle der Kinder erfolgt vielfach verbal vom Balkon in den Hof. Diese Art der Kommunikation führt zu erheblichen Konflikten mit anderen BewohnerInnen im Wohnbau, die sich über die Lärmbelästigung beklagen. Die zweite Form der Regulation des Verhaltens der Kinder findet, wie in den anderen untersuchten Anlagen, über die Anwesenheit der Mütter resp. Eltern als Betreuung der Kinder im Hof statt. Eine dritte Form der Verhaltensregulation wird durch die Hausbetreuung ausgeübt. Bei Konflikten zwischen älteren Kindern und Jugendlichen, wenden sich die älteren Kinder an den örtlichen Hausbetreuer, der die Konflikte zu schlichten versucht.

### **Nutzungskategorien**

Die Aneignungsformen der Kinder und Jugendlichen sind vielseitig. Zum einen nutzen sie den Innenhof als sozialen Treffpunkt, zum Fußballspielen und Radfahren,



2.3.20

die zweite Aneignungsform ist das gemeinschaftliche Spielen. Die jüngeren Kinder halten sich hauptsächlich im Bereich des Spielplatz mit der Sandkiste auf, sie nutzen jedoch auch den gesamten südlichen Bereich des Hofes sowie die Wege auf. Die älteren Kinder nutzen vor allem den Bereich beim Haupteingang als sozialen Treffpunkt und das in der nordöstlichen Ecke gelegene Wiesenstück zum Fußballspielen. Der Innenhof wird regelmäßig von den Kindern mit dem Fahrrad durchquert.

Der wichtigste Treffpunkt im Hof für die Eltern ist die Sitzecke nördlich der Sandkiste. Die beiden aktiven NutzerInnengruppen verweilen im Zeitraum des frühen Nachmittags bis in den späten Abend hinein.

**Nutzungsintensität**

Auf dem Freiraum in der Troststraße lastet im Vergleich zu den anderen beiden untersuchten Anlagen ein hoher Nutzungsdruck. Dieser ergibt sich zum einen aus der Verortung im dichtbebauten Stadtgebiet und dem

vergleichsweise geringen Freiraumangebot in der nahen Wohnumgebung. Zum anderen resultiert dieser Druck aus der räumlichen Enge des Hofes sowie dem hohen Anteil von Familien mit Kindern. Dies wird auch von den Befragten beklagt.

Der Innenhof wird am stärksten am Nachmittag bis zum späten Abend genutzt. Die Lärmentwicklung im Hof ist einer der Hauptgründe, warum vor allem die SeniorInnen den Hof nicht frequentieren. Diese verbringen ihre Freizeit vorrangig in ihren privaten Freiräumen, den Gemeinschaftsräumen im Wohnbau und den Naherholungsgebieten im Umfeld. Insgesamt gut 70% der Befragten gaben an, dass sie den gemeinschaftlichen Freiraum gar nicht nutzen.

Prinzipiell ergaben die Erhebungen einen Freiraumbedarf aller BewohnerInnen, der allerdings nicht im direkten Wohnungsumfeld befriedigt wird resp. werden kann. Rd.

2.3.21 Soziale Kontrolle und Verhaltensregulation

2.3.20 Analysekarte: Beobachtete NutzerInnenengruppen und Nutzungsarten

75% gaben an, regelmäßig wenig bis regelmäßig mehrere Stunden in anderen Freiräumen zu verbringen.

**Potentiale**

Der Freiraum hat das Potential als Aufenthaltsort und Spielfläche für Kinder und als sozialer Treffpunkt für die BewohnerInnen. Als Potential des gemeinschaftlichen Freiraums wird die Sicherheit der Freiraumanlage genannt, die durch die verschließbaren Hof Tore gewährleistet wird. Zudem wird es als positiv hervorgehoben, dass sich eine Polizeistation im Haupteingangsbereich der Anlage befindet.

Das Gestaltungskonzept des Freiraumes wird als ästhetisch und ansprechend empfunden, auch wenn insbesondere die Eltern von kleinen Kindern die Topografie und die Betoneinfassungen als gefährlich einstufen. Trotz der Steigung des Grundstücks wird auch die Barrierefreiheit im gemeinschaft-

lichen Freiraum und in dem Wohnbau selbst von nahezu allen Befragten geschätzt.

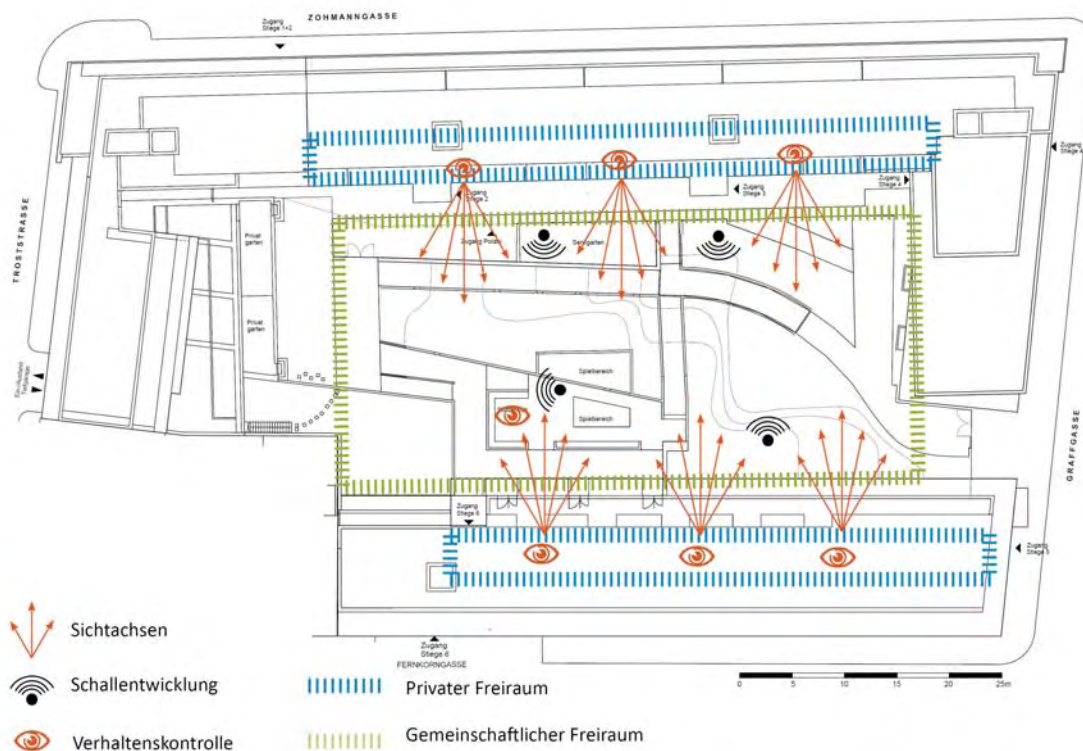
**Nutzungskonflikte**

Die mit der baulichen Enge des Hofes verbundene Lärmentwicklung kann als Hauptkonfliktquelle zwischen den verschiedenen BewohnerInnen identifiziert werden. Hauptlärmquellen sind die große Anzahl der im Hof spielenden auch größeren Kinder und die Interaktion der Eltern vom Balkon mit ihren Kindern im Hof. Während die älteren Befragten viel Wert auf Ruhe und Ordnung legen, ist für die Gruppe der Eltern der Innenhof als Aufenthaltsraum für ihre Kinder sehr wichtig.

Ein weiteres Konfliktfelder besteht in unterschiedlichen Levels im Ordnungs- und Reinlichkeitsverhalten.

**Images**

Auch die Images dieses Freiraumes sind ambivalent. Von den aktiven NutzerInnen werden neben den Aspekten der Ästhetik und der Sicherheit des Freiraumes die Ge-



2.3.21



meinschaftsräume als wichtig hervorgehoben.

Andere Befragten äußern sich als unzufrieden mit der Gestaltung des gemeinschaftlichen Freiraums. Ihrem Empfinden nach wurde der Freiraum so geplant, dass er nicht zur Aneignung einlädt. Dieses sei dadurch bedingt, dass zu viele Bereiche betonierte und weitere viele Flächen versiegelt sind. Der Anteil der Unzufriedenen ist wesentlich höher als der Zufriedenen in Bezug auf die Zweckmäßigkeit der Freiraumanlage und in Hinblick auf den Sicherheitsaspekt.

Insgesamt wird der Hof von den Befragten nicht als intergenerativer ‚Raum für alle‘ wahrgenommen.

### **Bedeutung der Freiräume**

Entsprechend ergibt sich ein heterogenes Bild an Meinungen: Die Aussagen über die Wichtigkeit der wohnungsnahen Freiräume weisen eine sehr breite Streuung auf.

In dieser Anlage ist die Tendenz zur Nutzung der privaten Freiräume sehr offensichtlich, dies vor allem, weil die Konflikte als gravierend empfunden werden.

### **Wohnungswahl**

Im Unterschied zu den anderen beiden Anlagen waren die Freiräume ein weniger wichtiges Kriterium. Für die Wohnungswahl waren Kriterien der Ausstattung des Wohnungsumfeldes und die Anbindung der Anlage. Gut 75% der Befragten gaben an, dass vor allem die Infrastruktur in der Umgebung für sehr wichtig oder wichtig sind, ebenso wie die Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (95%), dem PKW (gut 60%) und zu Fuß (gut 75%).

Für mehr als 62% der Befragten ist eine barrierefreie Wohnung das wesentlichste Kriterium für die Wohnungswahl gewesen; diese Aussage korrespondiert vor allem mit dem seniorInnengerechten Wohnungsangebot in der Anlage.

### **Die aktuelle Wohnung**

Die Befragten empfinden vor allem die Beschaffenheit der Wohnungen als positiv. Die Helligkeit der Räume, die Barrierefreiheit, die privaten Freiräume und die Gemeinschaftsräume wurden als wichtigste Kriterien genannt. Einige Befragte berichteten entgegen der Aussagen zur Lärmproblematik, dass sie die Schallisolierung der Wohnungen als gelungen empfinden. Daneben waren die Größe der Wohnung und der Grundriss für die Befragten für gut 75% der Befragten sehr wichtig oder wichtig.

Die gemeinschaftlichen Frei- und Gemeinschaftsräume haben für mehr als 85% der Befragten keinen zentralen Stellenwert. Auch in diesem Projekt finden nur rd. 10 % die Gemeinschaftsflächen als sehr wichtig oder wichtig.

Den höchsten Stellenwert hat in dieser Anlage das Preis-Leistungsverhältnis. Alle Befragten geben an, dass dieses ihnen sehr wichtig oder wichtig ist. Aspekte wie die Verwendung umweltfreundlicher Baumaterialien haben für die BewohnerInnen einen hohen Stellenwert. 70,6% geben an, dass dies für sie sehr wichtig oder wichtig ist. Ähnlich verhält es sich mit der Energieeffizienz, die für 94,1% der Befragten sehr wichtig oder wichtig ist.

### **Bewertung der Ausstattung der Freiräume**

Auch in dieser Anlage unterscheiden sich die Anforderungen, die von den BewohnerInnen an den Freiraum gestellt werden, danach, ob sie den gemeinschaftlichen Freiraum in ihrer Freizeit nutzen oder nicht.

Verschiedene Ausstattungsmerkmale wie die Bäume haben für gut 90% der Befragten, die Blumenbeete und Barriere freie Wege für knapp 80% eine sehr hohen oder hohen Stellenwert. Auch gut benutzbare Mistplätze sind für über 85% sehr wichtig oder wichtig. Das Preis-Leistungs-Verhältnis und die Sauberkeit der Wohnanlage erachten alle

die Befragten als sehr wichtig oder wichtig an.

Der Anteil der Befragten, die ohne Kinder im Haushalt leben, liegt bei knapp 90%. Rd. drei Viertel von ihnen nutzen den gemeinschaftlichen Freiraum nicht. Die Gemeinschaftsflächen des Freiraumes sind nur für knapp 15% der Befragten sehr wichtig oder wichtig. Auch die Spielplätze für Kinder werden eher negativ bewertet. Nur rd. 14% der Befragten finden diese sehr wichtig oder wichtig, den anderen sind sie egal oder sie finden verzichtbar. Dies gilt auch in Bezug auf Aufenthaltsflächen für Jugendliche sowie Treffpunkte im Freiraum. Die geringe bis fehlende Bedeutung der gemeinschaftlichen Freiräume ergibt sich sowohl aus der Enge des Hofes als auch aus der dadurch bedingten Lärmentwicklung.

Auch von den aktiven NutzerInnen werden wesentliche Ausstattungsmerkmale kritisiert: Die HauptnutzerInnengruppe des Hofes bewertet die Sicherheit und das Vorhandensein eines Nutzungsangebot für kleine Kinder im gemeinschaftlichen Freiraum als positiv. Die Spielplätze und -geräte würden den Bedürfnissen der Kinder jedoch nur wenig entsprechen, es fehlen Schaukeln, Klettergerüste sowie eine Rutsche. Zudem haben sich Kinder bereits des öfteren an baulichen Gestaltungselementen des Hofes verletzt. Viele Eltern berichten, dass sie aufgrund der momentanen Ausstattung mit ihren Kindern zum Spielen in den benachbarten Gemeindebau ausweichen.

### **Partizipationsbereitschaft**

Die Bereitschaft Mehrkosten für die Freiraumpflege in Kauf zu nehmen und selber aktiv an der Gestaltung des gemeinschaftlichen Freiraumes mitzuwirken, liegt unter jener der anderen Projekte. Nur gut ein Zehntel der Befragten erklären sich zur Übernahme von Mehrkosten bereit, gut 17% sind unentschlossen und über 60% lehnen dies ab. Drei Viertel der Befragten

können sich kein Engagement für den Freiraum vorstellen oder sich nicht sicher, nur für ein knappes Viertel kommt ein Engagement ggf. in Frage.

Insgesamt hat der gemeinschaftliche Freiraum in der Troststraße eine geringere Bedeutung als in den anderen untersuchten Anlagen.

### **2.3.8 Policy – Analyse<sup>2</sup>**

#### **Freiraum in der Firmenpräsentation**

Auf der Webseite [www.gesiba.at](http://www.gesiba.at) haben die bildlichen Darstellungen oftmals Freiraumbezug, auch die Projektnamen weisen manchmal eine Verbindung mit dem Freiraum auf. So vermitteln etwa die Projekte „Wohnen am Mühlwasser“ oder „Bike and Swim“ den Eindruck, dass bei der Entwicklung dieser Wohnhausanlagen auf die privaten wie die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume Wert gelegt wurde. Bei allen Projektbeschreibungen auf der Website wird zumindest auf privat nutzbare Freiräume verwiesen, auffallend sind außerdem Projekte (z.B. Zwei Plus, Bike and Swim), die mit neuartigen Mobilitätskonzepten operieren.

#### **Freiraum im Projektmarketing - Darstellung nach außen**

##### **Werbetexte: textliche Darstellung**

In der Projektbeschreibung aus dem Jahr 2001 wird unter dem Titel „Ein Mehrgenerationenhaus“ der Planstand aus diesem Jahr erläutert. Die städtebauliche Konfiguration wird in Kontext zum gründerzeitlichen „Rastersystem“ gesetzt,

<sup>2</sup> Ausgewertete Quellen: <http://www.gesiba.at/web/guest/leitbild> (Abgerufen 21.7.2011), Mehrgenerationenhaus Troststraße Werbefolder (2003), Mehrgenerationenhaus Troststraße Anmeldekupon (undatiert), Mehrgenerationenhaus Troststraße Verkaufsunterlagen (undatiert), Frauen-Werk-Stadt II – Wohnen im Alter ([www.wien.gv.at/stadtentwicklung/alltagundfrauen/pdf/werk2-la.pdf](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/alltagundfrauen/pdf/werk2-la.pdf), undatiert),

in der eine „reduzierte Bebauungsdichte“ realisiert wurde. Der Freiraum wird als „kollektiv nutzbarer“ Innenhof bezeichnet, der eine bessere Belichtung durch die Öffnung der Blockrandbebauung erhält. Außerdem wird auf „definierte Kinder- und Jugendzonen“ Bezug genommen, deren Aufgabe es sei, „Konflikte zu vermeiden“ (vgl. GESIBA 2001).

Ein undatiertes Text der Leitstelle Alltags- und Frauengerechtes Planen und Bauen der Stadt Wien verleiht dem Projekt den Titel „Frauen-Werk-Stadt II – Wohnen im Alter“<sup>3</sup> und beschreibt das fertig gestellte Wohnbauprojekt, die Entstehung des Projektes und das Konzept der Wohnbebauung. Wiederum wird die Thematik der reduzierten Dichte mit dem Hinweis auf die Bereitschaft der Bauträger „auf Nutzfläche zu verzichten, um die städtebauliche Qualität zu erhöhen“ adressiert. Mit Fokussierung auf die Bedürfnisse von Frauen werden die Vorzüge des generationenübergreifenden Wohnkonzepts hervorgehoben. Der Freiraum erhält dabei den „Charakter des gemeinschaftlichen Wohnens“. In diesem Zusammenhang werden der Begegnungsqualität und der Fortführung der „Nutzungen der Erdgeschosszone im Freiraum“ besonderes Augenmerk geschenkt.

Im Werbefolder (vgl. GESIBA 2003) und der Vermarktungsbroschüre (undatiert) wird das Projekt mit dem Slogan „gemeinsam statt einsam“ beworben. Neben dem gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof werden im privat nutzbaren Bereich die Loggien, Veranden, Balkone und/oder Terrassen der Wohnungen hervorgehoben. Außerdem wird die gute ökologische Qualität der Bau-

stoffe betont (vgl. GESIBA 2003).

In der Vermarktungsbroschüre werden die Schlagworte „Wohnhausanlage zum Wohlfühlen“ mit einer Beschreibung des Hofes untermalt: „Bäume fungieren im beschaulichen und ruhigen Innenhof als Schattenspender“. „Sicherheit und Nachbarschaft“ soll für die Bewohner durch die „einzigartige“ Überschaubarkeit des Areals geschaffen werden. Außerdem wird die Infrastruktur und Anbindung der Wohnhausanlage an die Umgebung hervorgehoben.

### **Visualisierungen: bildliche bzw. graphische Darstellungen**

Die Vermarktungsunterlagen beinhalten verschiedene Renderings, welche die Wohnhausanlage realitätsnah darstellen. Der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum bildet den Bildvordergrund und zeichnet mit Rasenflächen, zwei Bäumen und blühenden Sträuchern ein stark durchgrüntes und buntes Bild, die abgebildeten Nutzungen erscheinen ruhig und geordnet. Der Fokus der Darstellungen richtet sich auf Gebäude und Himmel, wodurch die Anlage hell und freundlich, sowie die Innenhofsituation erweitert wirkt (Abb. 2.3.22).

Drei von sechs Projektfotos (nach Fertigstellung des gesamten Projektes<sup>4</sup>) in den Vermarktungsunterlagen lassen Teile des Innenhofes erkennen. Die Anlage ist sauber, der Rasen ist gemäht, Pflanzbeete frisch gepflanzt. Hartes Licht fällt in den Innenhof und teilt das Gelände in schattige und stark besonnte Bereiche. Etwa 75% der Bildfläche wird von der Gebäudefassade eingenommen (Abb. 2.3.22).

### **Auswertung der Projektdarstellung**

Der Schwerpunkt der Projektdarstellungen liegt auf dem Mehrgenerationen-Wohnkon-

3 vgl. <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/alltagundfrauen/wohnbau.html> (Abgerufen 29.8.2011); Der Text ist auf der Homepage der Stadt Wien als Projektbeispiel für „Alltags- und Frauengerechtes Planen und Bauen“ unter „Strategien der Stadtentwicklung“ abrufbar

4 Das Erscheinungsjahr ist nicht bekannt, der Aufnahmezeitpunkt und die Erstellung der Unterlagen sind nach Baufertigstellung zu datieren, also etwa ab Sommer 2004.

2.3.22 Rendering aus der Jubiläumspublikation „Living“

2.3.23 Projektfoto Troststraße

zept. Der städtebauliche Kontext wird über die hohe bauliche Dichte dargestellt, wobei explizit auf den Verzicht von Nutzfläche aufmerksam gemacht wird. In Bezug auf den Freiraum wird Übersichtlichkeit, soziale Kontrolle, Nutzungsvielfalt, Ruhe und Beschaulichkeit sowohl textlich als auch in den Darstellungen hervorgehoben. Bemerkenswert ist die Erwähnung von Konflikten, die durch definierte Bereiche für die verschiedenen Nutzungsgruppen vermindert werden sollen. Der „offen und durchlässig“ gestaltete Freiraum soll „auf kleinem Raum eine größtmögliche Freiraumvielfalt“ bieten und dadurch den unterschiedlichen Ansprüchen der verschiedenen NutzerInnengruppen – von Jung bis Alt – gerecht werden<sup>5</sup>.

Die Projektdarstellung reflektiert den stadträumlichen Kontext und versucht, das Projekt im Verhältnis zu den gegebenen Rahmenbedingungen der hohen sozialen und baulichen Dichte als innovativ zu positionieren. Zum Einen konterkariert der Verzicht auf Nutzfläche das Bild vom ertragsmaximierenden Bauträger, zum Anderen wird der Eindruck erweckt, für alle NutzerInnengruppen vorgesorgt und damit die Rahmenbedingungen für ein konfliktfreies Miteinander geschaffen zu haben. Allerdings gelingt diese Darstellung nicht ganz konsistent, da auf unterschiedliche Freiraumdiskurse Bezug genommen wird: jener des vitalen, urbanen, lebendigen Begegnungsraums, der auch mit Konflikten umgehen können muss, weicht in der späteren Darstellung ein ruhiger, beschaulicher Erholungsraum, der ein friedvolles Nebeneinander anspricht. Die zentrale Botschaft suggeriert ein vorausdenkendes und sorgsames Agieren des

5 vgl. [www.wien.gv.at/stadtentwicklung/alltagundfrauen/pdf/werk2-la.pdf](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/alltagundfrauen/pdf/werk2-la.pdf) (Abgerufen 5.8.2010)



2.3.22



2.3.23

Bauträgers zum umfassenden Wohle der BewohnerInnen.

### 2.3.9 Prozessanalyse<sup>6</sup>

#### Prozessstruktur und AkteurInnen<sup>7</sup>

##### Akquisition und Projektentwicklung

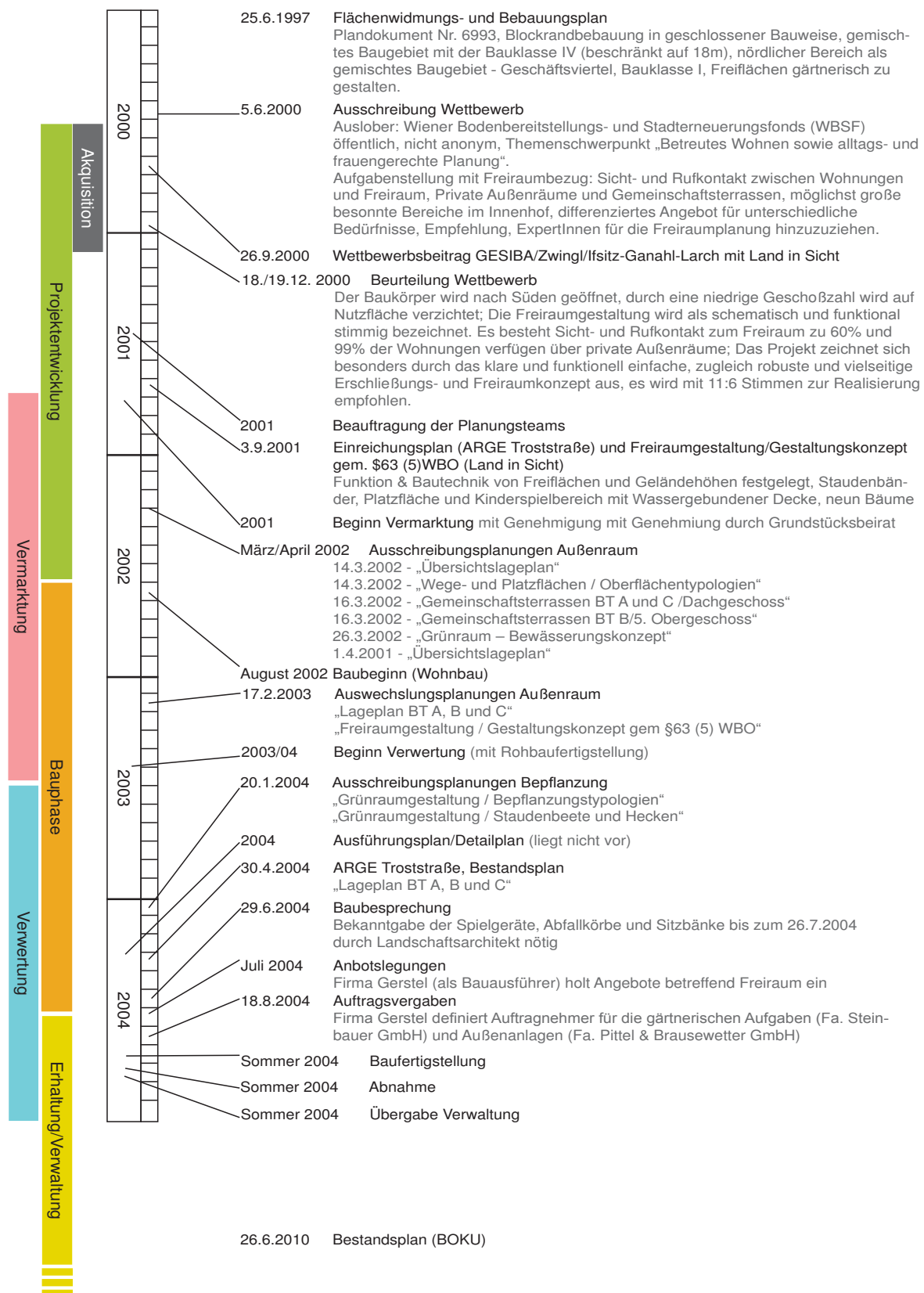
Akquisition: Bauträgerwettbewerb

Der Entwicklung des Grundstücks ging ein Bauträgerwettbewerb voraus, an dessen Ende das Grundstück vom Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds

6 Ausgewertete Quellen: Interview Projektentwickler (23.2.2011), Interview Landschaftsarchitekt (14.4.2011), Interview Bauleiter und Projektentwickler (7.7.2011), Ausschreibung Bauträgerwettbewerb Protokoll der Beurteilungssitzungen des Bauträgerwettbewerbes 1100 Wien, Troststraße 73-75 vom 18. und 19. Dezember 2000, Planunterlagen von GE-SIBA

7 Der gesamte Prozess wird anhand der vorliegenden Daten in eine Ablaufstruktur als Flussdiagramm abstrahiert. Die Darstellung folgt den Projektphasen, wobei die Phase der Akquisition und Projektentwicklung von der Bauphase unterschieden wird

# WHA Troststraße



### 2.3.24 chronologische Übersicht des Projektablaufs

(WBSF) an die GESIBA verkauft wurde. Der Bauträgerwettbewerb legte einen Themenschwerpunkt auf „Betreutes Wohnen sowie alltags- und frauengerechte Planung“ (vgl. WBSF 2000) und basierte auf der Flächenwidmungsplanung aus dem Jahr 1997<sup>8</sup> mit einer geschlossenen Blockrandbebauung in Bauklasse IV.

In der Ausschreibung wurden der Sicht- und Rufkontakt zwischen Wohnungen und Freiraum, die Herstellung von privaten Außenräumen und Gemeinschaftsterrassen, sowie möglichst große besonnte Bereiche im Innenhof und ein differenziertes Angebot für unterschiedliche Bedürfnisse gefordert. Als ökologische Beurteilungskriterien wurden unter anderem ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und die ökologische Qualität der Freiräume bewertet. Außerdem wurde empfohlen, „ExpertInnen für die Freiraumplanung“ hinzuzuziehen (vgl. WBSF 2000).

Der Wettbewerbsbeitrag der GESIBA wurde von der ARGE aus den ArchitektInnen Zwinglfsitz-Ganahl-Larch und dem Büro Land in Sicht verfasst und sieht einen nach Süden geöffneten Baukörper vor. Durch eine niedrigere Geschoßzahl als in der Flächenwidmung vorgesehen wurde der Besonnungsgrad im Innenhof erhöht und gleichzeitig auf Nutzfläche verzichtet. Im Innenhof wurde ein vergleichsweise geringer Versiegelungsgrad und die Pflanzung von großkronigen Bäumen vorgeschlagen. Im Dachgeschoß und im 5.OG wurden Gemeinschaftsterrassen angeboten.

Die Beurteilung durch die Wettbewerbsjury<sup>9</sup>

<sup>8</sup> vgl. Plandokument Nr. 6993 vom 25. Juni 1997, Pr. Zl. 169 GPZ / 1997 zitiert in: Ausschreibungstext Bauträgerwettbewerb Troststraße vom 5.6.2000

<sup>9</sup> vgl. Protokoll der Beurteilungssitzungen des Bauträgerwettbewerbes 1100 Wien,

würdigte den Beitrag als funktional stimmig, bei dem 60% der Wohnungen über Sicht- und Rufkontakt zum Freiraum und 99% über privat nutzbare Freiräume verfügen. Das Projekt zeichnete sich in den Augen der Jury besonders durch das klare und funktionell einfache, zugleich robuste und vielseitige, barrierefreie Erschließungs- und Freiraumkonzept aus. Die städtebauliche Konfiguration und die im Vergleich zu den anderen Beiträgen als „überdurchschnittlich“ bewertete ökologische Qualität des Freiraums wurden positiv hervorgehoben. Der Beitrag wurde zur Realisierung empfohlen, wobei ein Gestaltungsvorschlag für die Dachterrasse nachzureichen war und die privaten Außenräume möblierbar gestaltet werden sollten.

Projektentwicklung: Entscheidungsträger und -Abläufe GESIBA

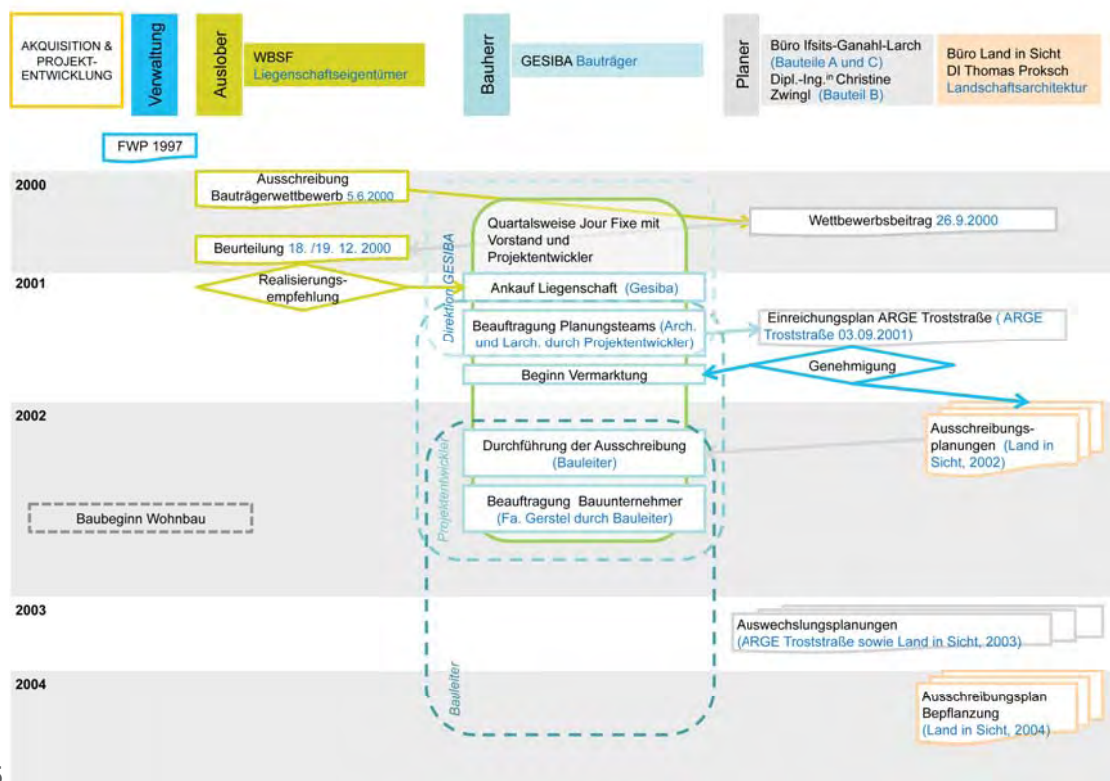
Nach Gewinn des Bauträgerwettbewerbs wurde durch den Vorstand der GESIBA das Grundstück erworben. Die darauf folgende Übergabe der Projektleitung fand im Rahmen eines Jour-Fixes<sup>10</sup> statt. Von der Vorstandsebene wurde schon für die Wettbewerbsbearbeitung das Architektenteam vorgeschlagen. Nach dem Wettbewerbsgewinn lagen die Vertragsverhandlungen mit den PlanerInnen allerdings bereits beim zuständigen Projektentwickler. Die Beauftragung der ArchitektInnen wurde in zwei Teilbereiche gegliedert, zuerst wurde Vorentwurf, Entwurf und Einreichung verge-

---

Troststraße 73-75 (18./19.12.2000, S. 3)

<sup>10</sup> vgl. Interview Projektentwickler, 23.2.2011: Ein Jour Fixe wird zwischen der Vorstandsebene und der Abteilung für Projektentwicklung standardmäßig etwa alle drei Wochen abgehalten. Es wird über den aktuellen Verlauf des Projektes, den Zeit- und Kostenrahmen etc. berichtet und Protokolle verfasst. Außerdem werden Projektdatenblätter geführt, die quartalsweise aktualisiert werden und Auskunft über den Projektverlauf gibt und laufende Kostenkontrolle ermöglicht.

## WHA Troststraße



2.3.25

ben, dann die Ausführungs- bzw. Ausschreibungsplanung gesondert beauftragt. Der Landschaftsarchitekt wurde in Abstimmung mit den ArchitektInnen auf Basis eines Honorangebotes auf Grundlage der Schätzung der Herstellungskosten mit der Planung der Außenanlagen betraut. Der Projektleiter in der Projektentwicklung zeichnete für die zeitgerechte Abwicklung der Planung, die Abstimmung zwischen Bauträger und Planern, die Freigabe von Planständen und Behördenwege bis zu den Bauverhandlungen verantwortlich<sup>11</sup>. Der Bauleiter war nach Aussage des Projektentwicklers bereits bei der Einreichung zur Wohnbauförderung in das Projekt eingebunden. Er stieg mit der Ausschreibung operativ in den Prozess ein und übernahm das Projekt mit der Beauftragung der Bauausführung durch den Vorstand<sup>12</sup>. Mit Bewilligung der Einreichplanung wurde die Projektleitung vom Projektentwickler an

11 vgl. Interview Projektentwickler (23.2.2011)

12 vgl. ebenda

den Bauleiter übergeben. Der zuständige Projektentwickler war ab diesem Zeitpunkt nur mehr beratend eingebunden<sup>13</sup>.

### Einreichplanung

In der Phase der Einreichplanung wurde aufgrund schwieriger Vertragsverhandlungen mit möglichen Betreibern die Nutzung der EG-Zonen geändert<sup>14</sup>. Dadurch musste für das im Herbst 2001 eingereichte Gestaltungskonzept<sup>15</sup> die Erschließung und die Zonierung des Freiraums an die geänderte EG-Nutzung angepasst werden. Anfang 2003 wurden Auswechslungspläne in der gleichen Bearbeitungstiefe verfasst. Es ist anzunehmen, dass im Bauverlauf Änderungen notwendig wurden, die über die Auswechslungspläne der Baubehörde nachträglich zur Kenntnis gebracht wurden.

13 vgl. Interview Bauleiter und Projektentwickler (7.7.2011)

14 vgl. ebenda

15 gem. §63 (5) WBO

### 2.3.25 Ablauf- und Entscheidungsstruktur der Akquisitions- und Projektentwicklungsphase

#### Bauphase

##### Vergabe: Ausschreibung und Zuschlagserteilung

Die Ausschreibung wurde vom Landschaftsarchitekten durch sogenannte Ausschreibungspläne vorbereitet und vom Bauleiter durchgeführt. Die operative Verantwortlichkeit für die Ausschreibung innerhalb der GESIBA lag beim Bauleiter, der auf vorgefertigte Textbausteine zurück greifen konnte und diese für das Projekt adaptierte. In den Texten wurde auf die Ausschreibungspläne des Landschaftsarchitekten verwiesen. Die Einholung der Angebote für gärtnerische Arbeiten und die Herstellung der „Außenanlagen“ erfolgte über die beauftragte Bauunternehmung im August 2004. Die Zuschlagserteilung fiel wiederum in den Aufgabenbereich des Bauleiters, der „streng nach dem Preis“ entschied<sup>16</sup>.

Für diese Phase wurden Ausschreibungspläne erstellt, die mit Frühjahr 2002 datiert sind. Deren Inhalte stimmen mit den Auswechslungsplänen des Jahres 2003 (s.o.) überein. Vom Bauleiter wurde außerdem ein „Ausführungsplan“ erwähnt, der im Jahr 2004 erstellt wurde und die Basis für die Realisierung des Freiraums bildete<sup>17</sup>. Dieser wurde allerdings weder im Archiv des Bauleiters noch beim Landschaftsarchitekten gefunden.

##### Baubeginn Wohnbau: Einsparungserfordernisse

Die Ausführung des Wohnbaues fand von August 2002 bis Sommer 2004 statt. Unvorhergesehene Wassereintritte beim Ausheben der Baugrube machten kostenintensive Maßnahmen im Erdbau notwendig, die

<sup>16</sup> vgl. Interview Bauleiter und Projektentwickler (7.7.2011)

<sup>17</sup> vgl. ebenda

nicht budgetiert waren. „(...) der Hochbau hat noch nicht begonnen und sie haben das Geld schon im Grundbau verloren. (...) das Risiko ist beim Bauräger“<sup>18</sup>. In der Wahrnehmung des Landschaftsarchitekten waren die erwähnten nicht budgetierten Maßnahmen mitverantwortlich dafür, dass die Kosten in den nachfolgenden Arbeitsschritten reduziert werden mussten. „In der zeitlichen Abfolge im Baugeschehen kommt der Freiraum zum Schluss und das ist das einzige, wo man noch sparen kann. (...) beim Freiraum wird aufs Minimum reduziert.“<sup>19</sup> Dieses Erfordernis wurde seitens des Landschaftsarchitekten auf etwa 50% geschätzt. Zu diesem Zeitpunkt waren die Ausschreibungspläne (s.o.) zum Großteil schon fertig, trotzdem war der Landschaftsarchitekt damit konfrontiert, aktiv nach Einsparungspotenzialen zu suchen, „oder man bleibt absolut übrig, wobei man immer am kürzeren Ast sitzt, da wir ja nicht die Bauaufsicht haben“<sup>20</sup>.

##### GALA-Bau & Abnahme

Die Ausführung der gärtnerischen Arbeiten wurde von einem Gärtnereibetrieb durchgeführt. Obwohl das Landschaftsarchitekturbüro nicht für die Bauaufsicht beauftragt war, waren Vertreter auch bei Pflanzarbeiten anwesend. Insbesondere bei der Pflanzung der naturnahen Staudenbeete kontrollierte eine Mitarbeiterin von Land in Sicht die Ausführung<sup>21</sup>. Die Abnahme der Außenanlagen erfolgte durch den Bauleiter, der mit dem Bezug der Wohnhausanlage die Pflege an den Hausverwalter übergab<sup>22</sup>. Aus der Sicht des Bauleiters war die Abnahme der gärtnerischen Leistungen eine der

<sup>18</sup> vgl. Interview Landschaftsarchitekt (14.4.2011)

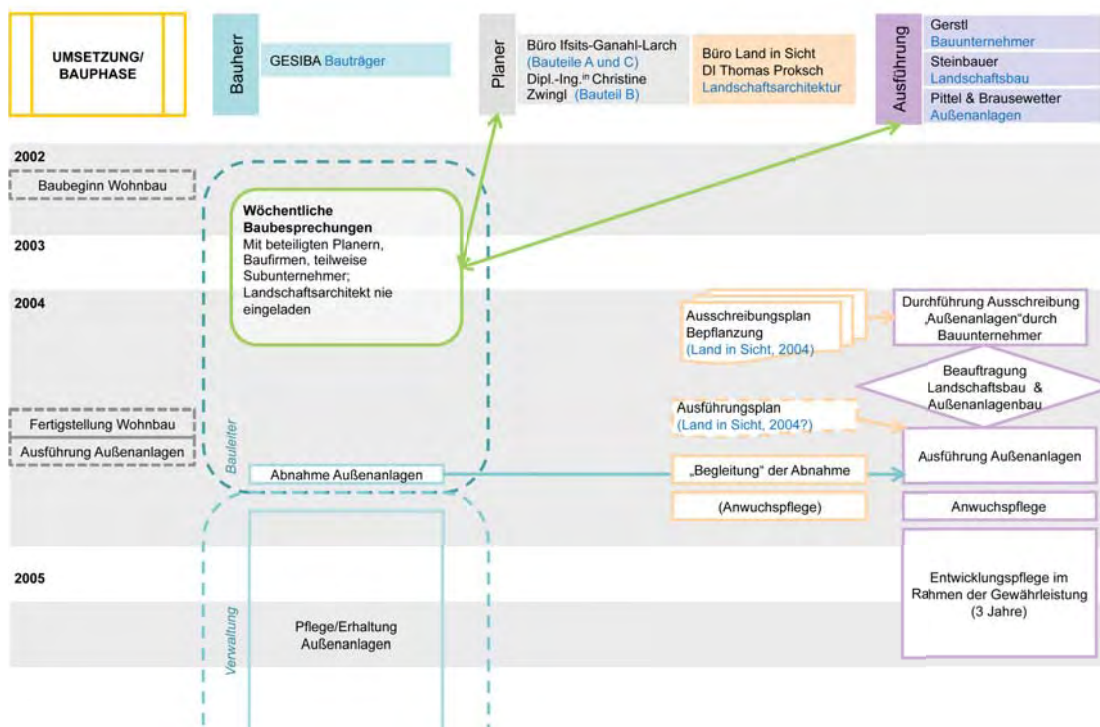
<sup>19</sup> vgl. ebenda

<sup>20</sup> vgl. ebenda

<sup>21</sup> vgl. ebenda

<sup>22</sup> vgl. Interview Bauleiter und Projektentwickler (7.7.2011)





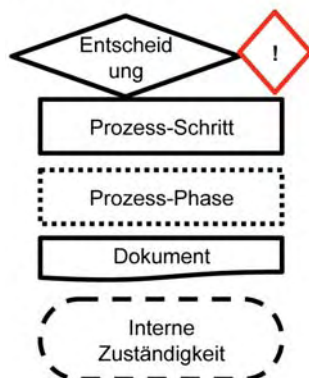
2.3.26

**Legende**

Akteure:

- Grün umrandet: Auslober
- Hellblau umrandet: Bauherr/Projektleiter
- Orange umrandet: Landschaftsarchitektur
- Grau umrandet: Architektur/Hochbau
- Violett umrandet: Ausführung

Handlung:



„einfacheren Leistungen (...). Man hat einen Ausführungsplan, man hat eine Pflanzliste, schaut, sind diese Bäume da, weil meistens ist eh ein Pickerl drauf, also das ist nicht das Problem“<sup>23</sup>.

Aus Sicht des Landschaftsarchitekten traten allerdings Probleme mit verunreinigtem Humus auf, der sich im massenhaften Aufkommen von Beikräutern zeigte, wodurch die naturnahen Staudenpflanzungen beeinträchtigt wurden<sup>24</sup>. Seitens der Bauaufsicht wurde dies nicht als Mangel wahrgenommen. „Nein, also Unkraut ist für mich kein Mangel. Das ist Natur“<sup>25</sup>.

**Pflege und Erhaltung**

Im ersten Jahr nach der Fertigstellung wurde mit dem Gärtnereibetrieb Anwachspflege vereinbart. Die Abdeckung der weiteren Pflegearbeiten erfolgte über die dreijährige

23 vgl. ebenda

24 vgl. Interview Landschaftsarchitekt (14.4.2011)

25 vgl. Interview Bauleiter und, Projektentwickler (7.7.2011)

### 2.3.26 Ablauf- und Entscheidungsstruktur der Bauphase Troststraße

Gewährleistung, die aus Sicht der Bauleitung mit Entwicklungspflege gleichgesetzt werden kann. Nach dieser Frist wurden laufende Pflegearbeiten vom Hausverwalter oder einem beauftragten Landschaftsbaubetrieb durchgeführt.

Generell wird seitens des Bauträgers versucht, die Pflegekosten zu reduzieren. Eine Strategie bildet dabei die Reduktion der gemeinschaftlich nutzbaren Flächen und deren Privatisierung. „Pflege ist was Teures. Und was wir dem Mieter überbinden können, ist natürlich von Vorteil“<sup>26</sup>. Im gegenständlichen Projekt wurde diese Strategie offenbar umgesetzt: Von den drei Gemeinschaftsterrassen wurde jene auf Stiege 6 an einen Mieter nachträglich vermietet und somit eine gemeinschaftlich nutzbare Fläche privatisiert<sup>27</sup>.

#### **Projektänderungen / Entscheidungsschritte**

Von Seiten des Landschaftsarchitekten werden die Projektänderungen im Verlauf des Realisierungsprozesses in Kontext gesetzt mit der Veränderung des Qualitätsanspruches. Das „sehr schlichte, funktionale Freiraumkonzept“ des Wettbewerbsbeitrags hatte in seiner Wahrnehmung einen „anderen Qualitätsanspruch, als dann ausgeführt“<sup>28</sup>. Der Landschaftsarchitekt nimmt in diesem Zusammenhang Bezug auf die „berühmten Wettbewerbslügen“, die beispielsweise in der Darstellung vitaler Erdgeschoßzonen praktiziert wurden<sup>29</sup>. Diese „Wettbewerbslügen“ dienten zum Gewinn des Wettbewerbs und wurden in der Planungsphase zum Einreichplan an die realen Verhältnisse an-

gepasst. Im Fall des Projektes Troststraße wurde die EG-Nutzung von einem Café und einem Nahversorger auf eine Polizeistation geändert, wodurch die infrastrukturelle Ausstattung wesentlich verändert und auch die Freiraumkonfiguration in der Wegeführung und Erschließung geändert wurde<sup>30</sup>.

#### **Planvergleiche**

Im Wettbewerbsbeitrag sind die Erschließungszonen großzügig dimensioniert und bieten Aufenthaltsqualität. Die Höhensprünge werden mit einfassenden Stützmauern abgefangen wodurch terrassierte Bereiche geschaffen werden. Die funktionalisierten Bereiche stehen teilweise in Beziehung zu den Gebäudefunktionen im Erdgeschoß – die befestigte Jugendterrasse ist dem Jugendraum vorgelagert, der Kleinkinderspielplatz mit Sandkiste und Brunnen bildet mit einem Kinderhaus eine funktionale Einheit und der Cafeteria ist eine befestigte Aufenthaltsfläche vorgelagert.

Ab der Einreichplanung wird das Kinderhaus durch eine gedeckte Terrasse mit Pergola ersetzt. Die topographische Konfiguration ändert sich mit der Erschließung des Erdgeschoßes und beinhaltet einen vergrößerten Anteil von begrünten Böschungsfächen, in die befestigte Spiel- und Aufenthaltsbereiche eingeschnitten sind. Die südliche Erschließungszone ist mit einer quadratischen Platzfläche erweitert und ebenso wie der Kinderspielbereich mit einer wassergebundenen Decke versehen. Die Erschließung erfolgt über sandgestrahlte Ort betonrampen.

Beim Ausschreibungsplan wurde das Gestaltungskonzept der Einreichplanung beibehalten, allerdings in den Bereichen der Wegeführung, des südlichen Platzraumes und des Kinderspielbereichs geändert. Die zentrale Wegrampe wurde zur südlichen Öffnung des Baublocks verschwenkt und

26 vgl. ebenda

27 vgl. ebenda

28 vgl. Interview Landschaftsarchitekt (14.4.2011)

29 vgl. ebenda

30 vgl. Interview Bauleiter und, Projektentwickler (7.7.2011)



2.3.27

die Platzfläche trapezförmig erweitert, wodurch ein Anschluss an die südliche EG-Zone entsteht. Der Kinderspielbereich wird erweitert. Die Materialien und Oberflächen der Erschließung werden in faserlose Betonplatten und Asphaltdecke mit farbigem Splittstreifen geändert, beim südlichen Platzbereich und dem Aufenthaltsbereich bei der Sandkiste wird die wassergebundene Decke belassen. Die Pflanzbereiche sind gefasst und flächenmäßig reduziert, Hecken und Staudenpflanzungen strukturieren den Innenhof orthogonal, dessen Topografie überarbeitet ist.

### Ausführungsänderungen

Die erheblichen Unterschiede zwischen Einreichplan und den Ausschreibungsplänen<sup>31</sup> wurden vom Bauleiter damit erklärt,

31 Wie bereits erwähnt, hat der Bauleiter im Interview auf einen Ausführungsplan Bezug genommen, der trotz intensiver Archivrecherche nicht auffindbar war. Generell ist anzumerken, dass die Bezeichnung „Ausschreibungsplan“ im Leistungsbild der ÖGLA nicht vorkommt. Diese Bezeichnung dürfte mit einer funktionalen Zuweisung dieser Pla-

2.3.27 Veränderung der Flächen Wege, Raumbildung und Gehölze im Verlauf der Planung

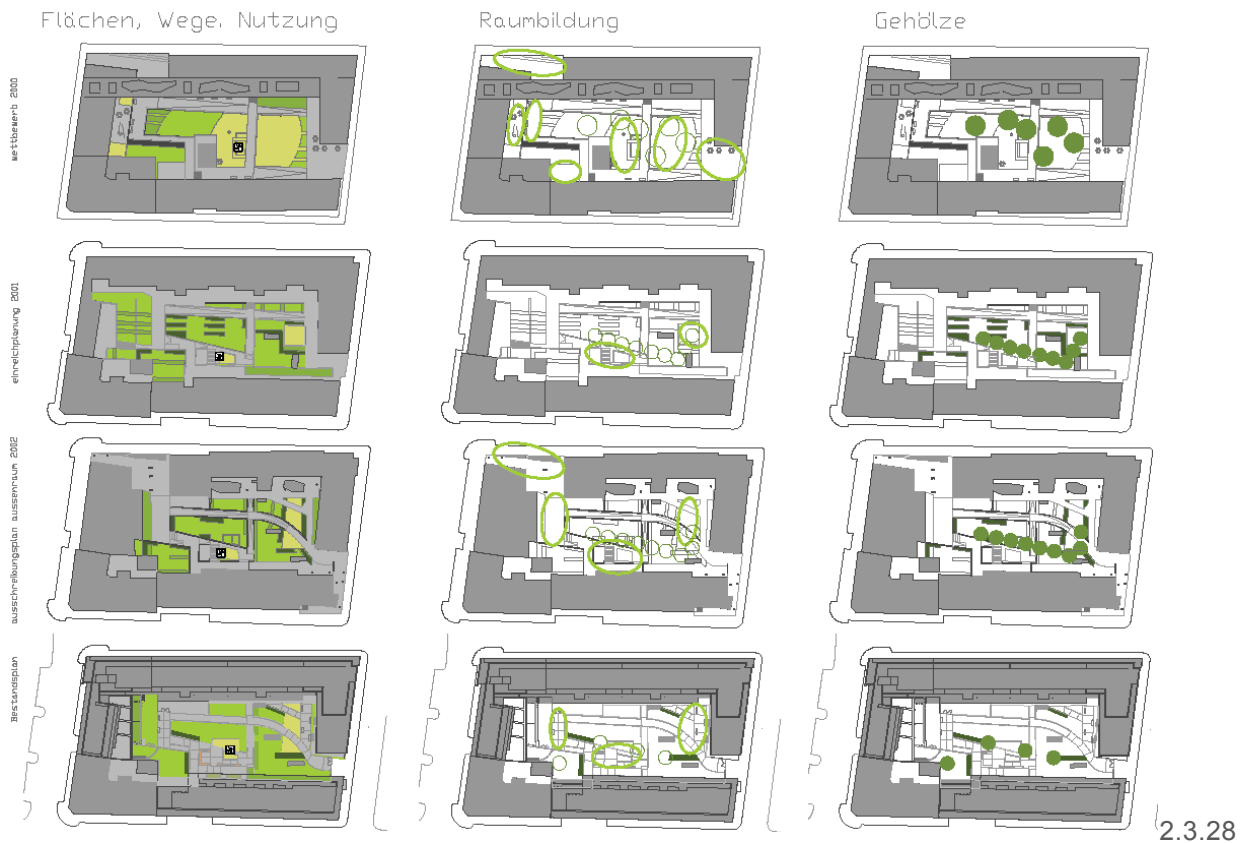
2.3.28 Veränderung der Flächen Wege, Raumbildung und Gehölze im Verlauf der Planung

dass die Einreichung „...eigentlich nur eine rechtliche Geschichte [ist].“<sup>32</sup>. Erst mit der Ausschreibungsplanung wurden in seiner Wahrnehmung jene Details entschieden, die Auswirkungen auf die Gestaltung der Außenanlagen haben (zum Beispiel die genaue Lage der Zuluftgitter für Tiefgaragen). Zu diesem Zeitpunkt wurden auch Flächenaufstellungen gemacht und Nutzflächen bestimmt<sup>33</sup>. Aufgrund der Änderung der Zuluftgitter erst in der Detailplanung der Haustechnik mussten einige Änderungen in der landschaftsarchitektonischen Gestaltung vorgenommen werden. Denn damit – so die Sicht des Bauleiters – „... ändern sich alle

nungsphase zur Ausschreibungserstellung durch den Bauträger zusammenhängen.

32 vgl. Interview Bauleiter und Projektentwickler (7.7.2011)

33 vgl. ebenda



### Geometrien<sup>34</sup>.

Vom Stand der Ausschreibungspläne wurden in der Ausführung in der Wahrnehmung des Landschaftsarchitekten folgende Punkte verändert: Eine Reduktion bzw. Streichung der Holzdeckflächen und Pergolen auf den Gemeinschaftsterrassen; eine Änderung der geplanten Granitplatten im Eingangsbereich hin zu einem Gussasphalt; statt der geplanten Sichtbetonmauern wurden vorgefertigte L-Steine geliefert. Weiters wurden die Pflanzflächen im Innenhof, die Dachbegrünung (im nördlichen Bereich) und die Anzahl der Baumpflanzungen reduziert und die Bewässerung gestrichen. Weiters wurde eine schlecht ausgeführte wassergebundene Decke angeführt.

Die angesprochenen Änderungen wurden seitens des Bauleiters einerseits mit Kosteneinsparungen – etwa bei der Änderung

des Bodenbelags im Eingangsbereich und der Streichung der Terrassenpergolen - und andererseits mit den Erfahrungswerten der GESIBA bezüglich wassergebundener Decken und Sichtbetonmauern begründet. Diesen zufolge wäre keine (Wiener) Baufirma in der Lage, Sichtbetonmauern herzustellen, die den Qualitätsanforderungen der GESIBA entsprechen, weshalb auf vorgefertigte Betonteile zurückgegriffen würde<sup>35</sup>.

### 2.3.10 Analyseergebnisse Fallstudie

Die Ergebnisse werden im Folgenden graphisch und textlich dargestellt:

- Zunächst werden die Ergebnisse der gestalterischen und sozialräumlichen POE in einer Ampeltabelle dargestellt.
- Danach werden die vorläufigen Ergebnisse der Prozess- und Policyanalyse zusammengefasst.

34 vgl. Interview Landschaftsarchitekt (14.4.2011)

35 vgl. Interview Bauleiter und Projektentwickler (7.7.2011)

	Kriterien mit überwiegend negativer Bewertung
	Kriterien mit positiven und negativen Aspekten
	Kriterien mit überwiegend positiver Bewertung
Freiraumgestalt Troststrasse	Raumgestalt
	Raumgefüge
	Ästhetik
	Pflege
	Identifikation
	Preis-/Leistungsverhältnis
privat nutzbarer Freiraum	Kennzeichen/Bedingungen
	Terrassengärten
	Freisitze
gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum	Kennzeichen/Bedingungen
	Lage
	Grösse
	Ausstattung
	Erschließung
	Kleine Plätze, Treffpunkte
	Rückzugsorte
	Kleinkinderspiel
	Kinderspiel
	Jugendtreffpunkte
	Übergangsräume
Ökologie	Versiegelung
	Versickerung
	Vegetation
	Materialien

- Anschließend werden diese beiden Analyseschritte zusammengeführt und mittels vier Grafiken dargestellt. Eine abschließende Grafik zeigt schlussendlich die Schlüsselstellen der Qualitätssicherung im Realisierungsprozess auf.

### Aussagen zu den Wechselwirkungen zwischen Freiraumqualität und NutzerInnenzufriedenheit

Die Ampeltabelle ist folgendermaßen aufgebaut: Grün bedeutet, dass alle Aspekte aus Sicht der Landschaftsarchitektur und der Soziologie zufriedenstellend sind, gelb bedeutet, dass manche der genannten Aspekte als gut, andere als weniger gut oder als schlecht beurteilt werden können, bei den roten Feldern überwiegen die negativen Aspekte. Aus diesen Tabellen lassen sich Kernpunkte herausfiltern, die entweder besonders gute Lösungen darstellen (grün) oder besonders problematisch sind (rot).

### Auswertung der Prozessanalyse

- Wie werden die potenziellen Beiträge im Realisierungsprozess von Bauprojekten berücksichtigt?
- Welche Rolle spielen Freiräume bei den strategischen Entscheidungen für das Projekt und dessen Marketing?

In der Akquisitionsphase spielt der Freiraum eine zentrale Rolle: Aufgrund des städtebaulichen Kontexts der hohen sozialen und baulichen Dichte bildet der Verzicht auf Nutzfläche und Erhöhung der Besonnung des (nach wie vor) engen Innenhofs eine strategische Entscheidung, die zum Gewinn der Wettbewerbs wesentlich beigetragen hat. Im Marketing wird besonders auf die Verzahnung von EG-Nutzungen und Freiraumfunktionen fokussiert, wobei in Bezug

2.3.29 Ampeltabelle: Bewertung Freiraum nach Kriterienkatalog (siehe Anhang) mithilfe einer Gestaltanalyse und einer Sozialraumanalyse

auf den verwendeten Freiraumdiskurs Diskontinuitäten auftreten, die mit einer Änderung des Gesamtprojekts korrespondieren. Für den Freiraum bedeutet das der Ersatz des Begegnungsraums durch den Erholungsraum.

- Wie spiegelt sich die Stellung des Freiraums in der Struktur, den Entscheidungsabläufen und in der Bearbeitung des Realisierungsprozesses für das Projekt wieder?

Im Zugang zur städtebaulichen Fragestellung der sozialen und baulichen Dichte wird eine integrative und kooperative Arbeitsweise deutlich – ARGE aus Architekten und Landschaftsarchitekt von Beginn an. Diese Konstellation wird über die gesamte Projektbearbeitung beibehalten und auch vom Bauträger über fachlich getrennte Beauftragungen unterstützt.

Trotz dieser formal korrekten Struktur ist der Freiraum in der Entscheidungshierarchie als untergeordnet zu klassifizieren. Nicht nur die Änderung der EG-Nutzung und ihrer funktionalen Erschließung, sondern auch die technisch-funktionalen Änderungen in der Tiefgaragenplanung sowie der Überwälzung der unvorhergesehenen Kosten im Grundbau bilden entsprechende Indizien. Die diesbezügliche Kommunikation erfolgte im Planungsprozess klar und nachvollziehbar.

In den finalen Phasen der Realisierung und der Erhaltung ist eine wesentliche Abwertung der Freiraumstellung zu bemerken: Zum einen offenbarten sich fachliche Mängel in der Ausführung und Abnahme, die einen freiwilligen (und unbezahlten) Einsatz des Landschaftsarchitekten erforderte. Zum anderen manifestierten sich unterschiedliche Erfahrungswerte und Zugangsweisen, die sich in einer geänderten Material- und Gestaltqualität manifestierte. Da der Landschaftsarchitekt in dieser Phase die schwächste Position (Nicht Beauftragung

der ÖBA) hat, sind diese Konflikte auch strukturell sichtbar.

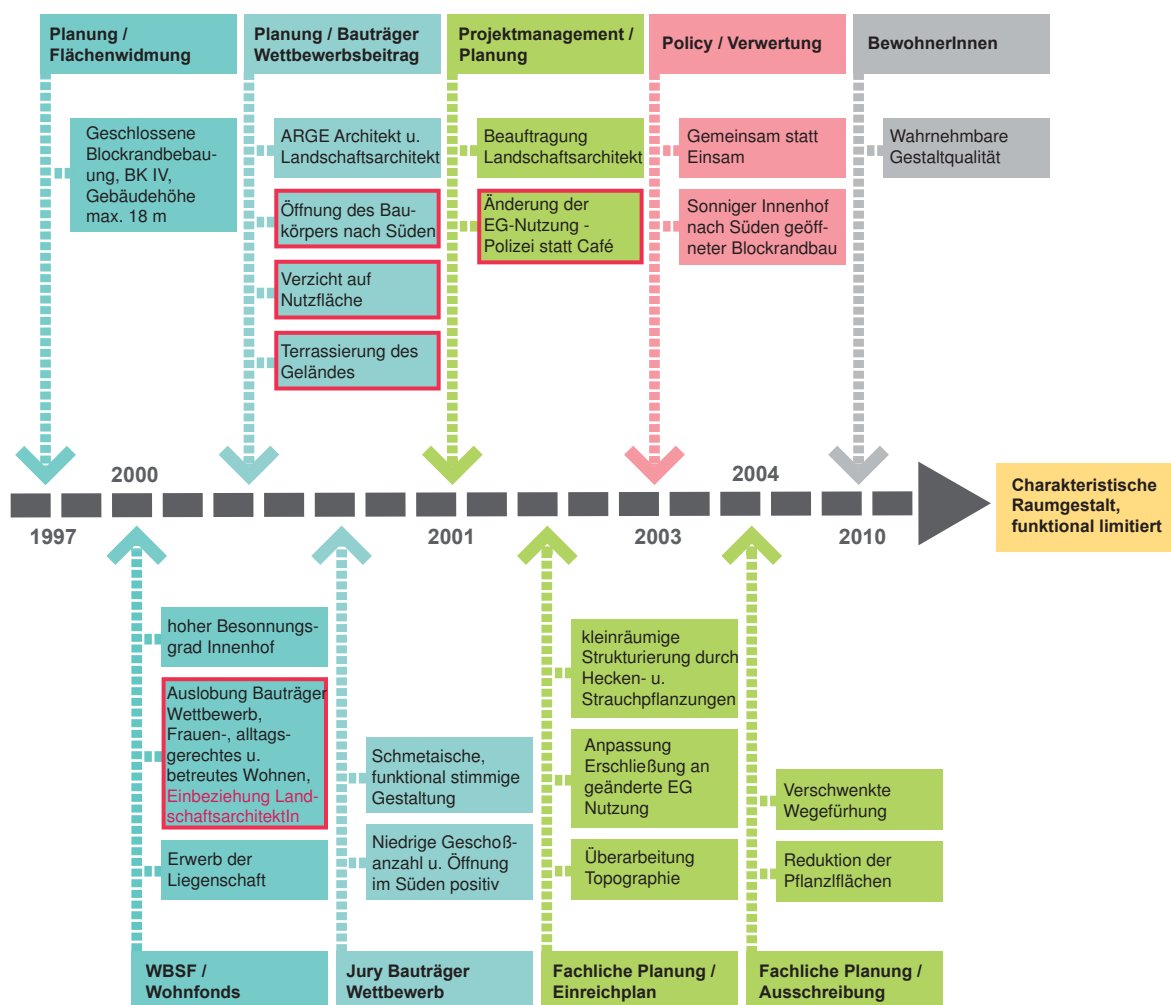
### **Fallstudienspezifische Schnittstellanalyse**

In den folgenden Darstellungen werden die Ergebnisse der bisherigen Analysen mit jenen Entscheidungen verknüpft, die maßgeblich für den hergestellten Freiraum waren. Dazu werden Ursache-Wirkungs Diagramme verwendet, die folgenden Aufbau besitzen: Die zentrale Achse stellt den zeitlichen Verlauf dar, der zu einem Kästchen führt, in dem der hergestellte Freiraum charakterisiert wird. Diese Analysen werden für die Dimensionen der „Freiraumgestalt“, den „privat nutzbaren Freiraum“, den „gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum“ und der „Ökologie im Freiraum“ dargestellt.

Die Entscheidungsschritte sind nach Prozessphase und Akteur in Farbe und Lage differenziert und sind in ihrer Abfolge immer zur Zeitachse hin zu lesen. Das Diagramm ermöglicht in diesem Aufbau das Nachvollziehen maßgeblicher Entscheidungsschritte und die Reaktion bzw. Interaktion in anderen Phasen des Projektverlaufs.

Die qualitätsentscheidenden Stellen des Prozesses sind Rot umrandet. Diese Schlüsselstellen zur Qualitätssicherung werden in einer abschließenden Grafik den verschiedenen Phasen zugeordnet. Diese Schlüsselstellen zur Qualitätssicherung werden in einer abschließenden Grafik den verschiedenen Phasen zugeordnet. Diese anlagenspezifischen Ergebnisse werden nach Abschluss der Analyse aller Fallbeispiele zusammengeführt und in einer Gesamttabelle dargestellt. Aus dieser lassen sich die Schnittstellen herauslesen, an welchen sich die letztlich hergestellte und anerkannte Qualität des Freiraumes entscheidet.

## WHA Troststraße



### 2.3.30 FREIRAUMGESTALT TROSTSTRASSE

#### Schnittstellenanalyse Freiraumgestalt

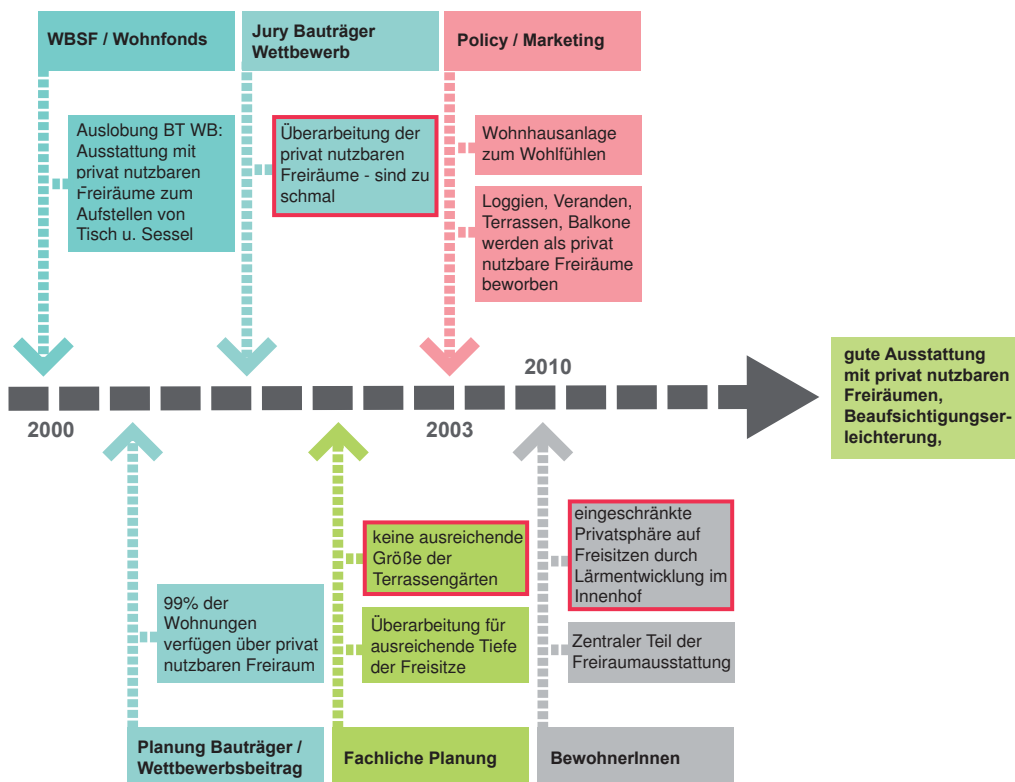
Der Innenhof des Projekts Troststraße wird als charakteristische Raumgestalt klassifiziert, die funktional allerdings limitiert ist. In der Entwicklung der Liegenschaft besitzen die Entscheidungen des Wohnfonds (zu dieser Zeit noch WBSF) zu inhaltlichen Fokussierung des Projekts und zur Einbeziehung von Landschaftsarchitekten in das Planungsteam eine wesentliche Richtungsentscheidung für den weiteren Projektverlauf. Mit diesen Vorgaben wurden von planerischer Seite die wesentlichen Entscheidungen für die städtebaulichen Konfiguration der Gebäude und des Freiraums getroffen.

Die Änderungsbedarfe in den nachfolgenden Projektphasen hatten Auswirkungen auf die Funktionalität des Freiraums. Seitens der BewohnerInnen ist trotz der vielfältigen Um-

planungen die Gestaltqualität wahrnehmbar.

#### Schnittstellenanalyse privat nutzbarer Freiraum

Die gute Ausstattung des Projekts mit privat nutzbaren Freiräumen ermöglicht eine Beaufsichtigungserleichterung. Auch bei diesem Ergebnis haben die Auslobung und die Wettbewerbsjurierung eine wesentliche Rolle gespielt: der Überarbeitungsbedarf aufgrund der geringen Tiefe der Freisitze wurde von der Jury artikuliert und durch das Planungsteam ausgeführt. Allerdings wurde auf eine ausreichende Größe der Terrassengärten nicht Bedacht genommen – scheinbar lag der Fokus der Qualitätskontrolle auf den direkt mit den Gebäuden verbundenen Freiräumen.



### 2.3.31 PRIVAT NUTZBARER FREIRAUM TROSTSTRASSE

Aus Sicht der BewohnerInnen manifestiert sich eine Problematik, die der hohen sozialen und baulichen Dichte geschuldet ist: die Nutzbarkeit bzw. die Privatsphäre der Freisitze ist durch die Lärmentwicklung im Innenhof eingeschränkt. An dieser Schnittstelle stellt sich ein Widerspruch aus programmatischer Anforderung und sozialer Realität dar, der durch bauliche Maßnahmen nicht lösbar ist.

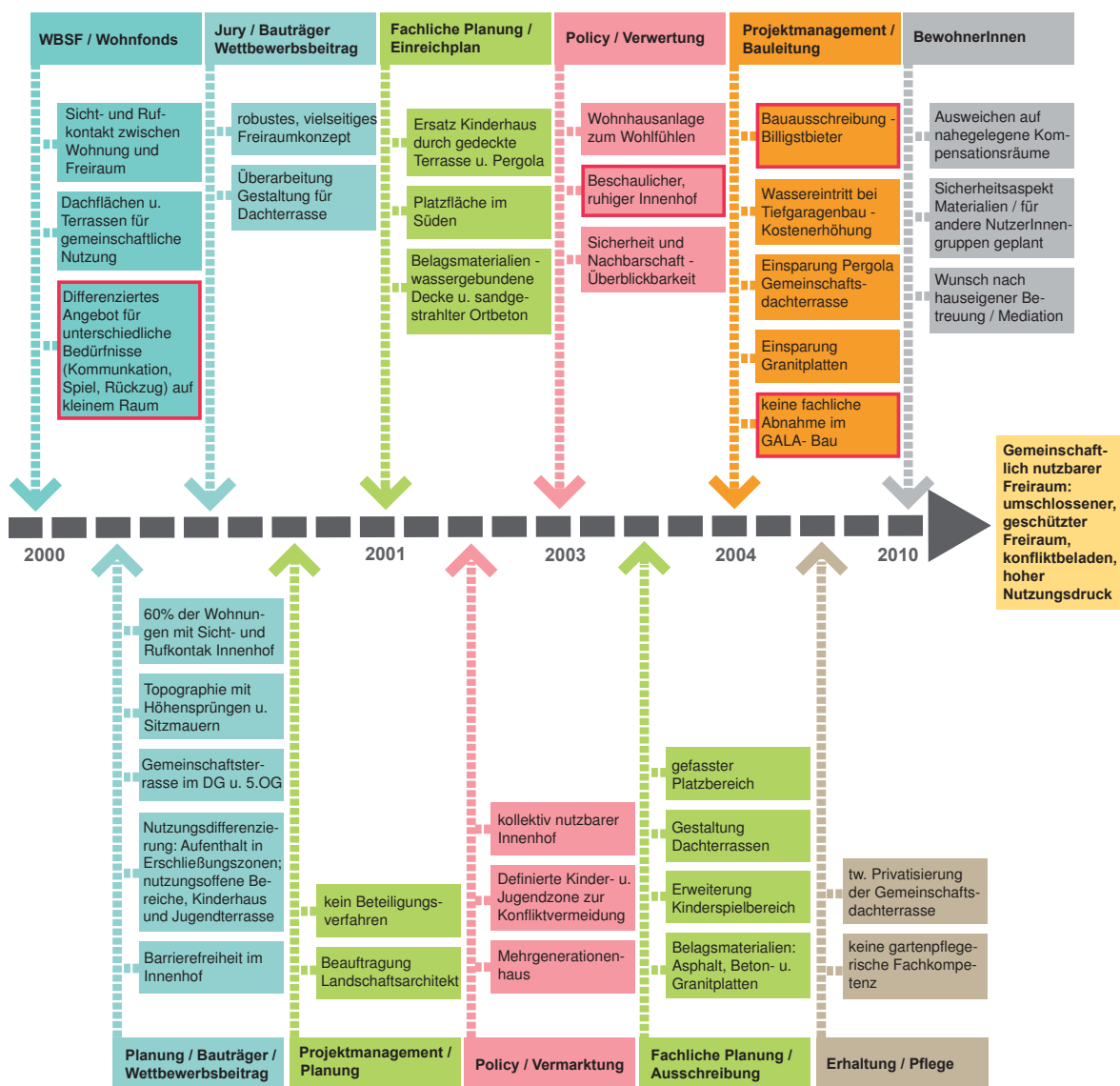
#### **Schnittstellenanalyse gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum**

Aus der städtebaulichen Konfiguration ergibt sich ein räumlich umschlossener und geschützter Freiraum, der allerdings in seiner sozialen Nutzung verdichtet und konfliktbeladen ist. Die vielfältigen Anforderungen und Bedürfnisse produzieren ei-

nen hohen Nutzungsdruck. Dieser Befund korrespondiert mit dem inhaltlichen Anforderungsprofil, das bereits in der Auslobung zum Bauträgerwettbewerb formuliert wurde. Zwar wurde vom Planungsteam auf diese Anforderungen reagiert und in ein differenziertes Nutzungsangebot und ein robustes Freiraumkonzept übersetzt, allerdings stellt sich bereits in dieser Phase die Frage, wie ein derart – auch flächenmäßig begrenzter Freiraum diesen vielfältigen Bedürfnissen gerecht werden kann. Dieses Problemverständnis ist in der Vermarktung vorerst noch erkennbar, wird aber im weiteren Projektverlauf zugunsten eines Wohlfühl- und Beschaulichkeitsdiskurses aufgegeben. Zweifellos sind konfliktfreie Wohnanlagen leichter vermarktbar, allerdings kann die Negierung eines abzusehenden Umstandes nicht die



Gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum / Troststrasse



2.3.32 GEMEINSCHAFTLICH NUTZBARER FREIRAUM TROSTSTRASSE

Lösung eines Problems sein. Diesbezüglich wäre eine offensivere Kommunikationshaltung gegenüber den künftigen MieterInnen inklusive der frühzeitigen Erarbeitung eines Konfliktmanagements wohl angebrachter gewesen.

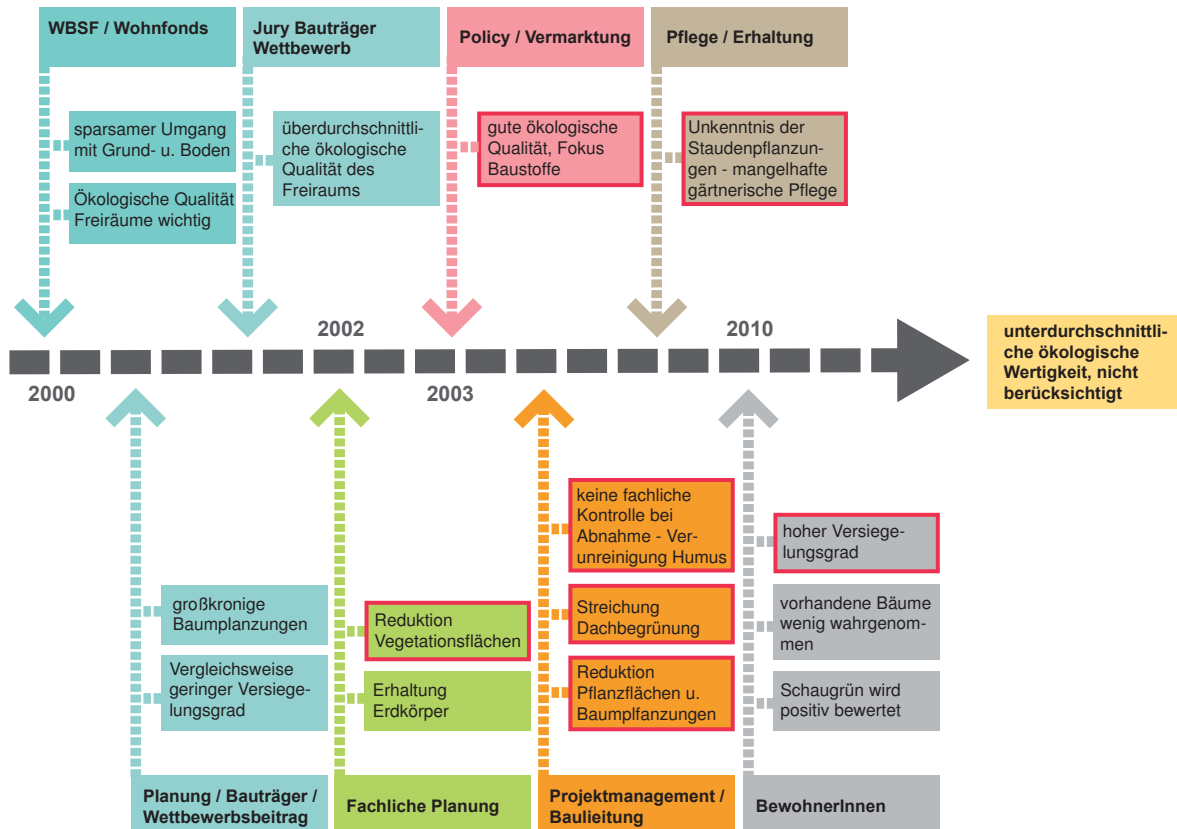
In der Bauphase hatten das Billigstbieterprinzip, unvorhersehbare Kostensteigerungen und darauffolgende Einsparungsmaßnahmen Auswirkungen auf die Material- und Gestaltqualität. Aus Sicht der BewohnerInnen wird einerseits eine Kritik an den Materialqualitäten des Freiraums

artikuliert, die den Sicherheitsaspekt in der Nutzung adressieren. Der Wunsch nach hauseigener Betreuung und Mediation spiegelt den Bedarf nach angeleiteten Aushandlungsprozessen und damit einem professionellen Konfliktmanagement wider.

**Schnittstellenanalyse Ökologie im Freiraum**

Die Ökologie wird im Projekt Troststraße als unterdurchschnittlich bewertet, was zum Einen aus den städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Unterbauung mit einer Tief-

## Ökologie / Troststrasse



### 2.3.33 ÖKOLOGISCHE QUALITÄT TROSTSTRASSE

garage zusammenhängt. Zusätzlich wurden im Projektverlauf etliche Entscheidungen getroffen, welche die reduzierten Möglichkeiten weiter einschränkten: die Vegetationsflächen und Baumpflanzungen wurden von Seiten der Fachplanung und der Bauleitung reduziert, die Dachbegrünung aus Kostengründen gestrichen. Zudem wurde die Schnittstelle der Bauaufsicht und der Pflege aufgrund mangelnder fachlicher Kenntnis des Bauleiters und des Verwalters nicht bearbeitet. Dadurch fehlte den ausführenden Firmen ein fachliches Regulativ, das durch

das Engagement des Landschaftsarchitekten kurzfristig etwas abgefedert wurde, das Ergebnis im Bereich der Vegetationsausstattung und –entwicklung allerdings negativ beeinflusste.

Aus Sicht der BewohnerInnen wird die Ausstattung mit Vegetationsflächen positiv gewertet, Kritik wird am hohen Versiegelungsgrad geübt.

<b>RAHMENBEDINGUNGEN + WETTBEWERB</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>			
	Auslobung Bauträger Wettbewerb, Frauen- u. alltagsgerechter Wohnbau, betreutes Wohnen, Einbeziehung Landschaftsarch.	Differenziertes Angebot für unterschiedliche Bedürfnisse (Kommunikation, Spiel, Rückzug) auf kleinem Raum		
	<b>FREIRAUMKONZEPTION WETTBEWERB</b>		<b>KONTROLLE WB</b>	
	Öffnung des Baukörpers nach Süden	Verzicht auf Nutzfläche	Leichte Terrassierung des Geländes	Überarbeitung der privat nutzbaren Freisitze (Loggien) - zu schmal
<b>PLANUNG</b>	<b>PLANUNG LANDSCHAFTSARCH.</b>			
	keine ausreichende Größe Terrassengärten	Reduktion Vegetationsflächen		
<b>POLICY</b>	<b>POLICY</b>			
	Beschaulicher, ruhiger Innenhof	gute ökologische Qualität, Fokus Baustoffe		
<b>REALISIERUNG</b>	<b>BAULEITUNG</b>			
	Ausschreibung - Billigstbieter mit Subunternehmen	keine fachliche Abnahme im GALA Bau	keine fachliche Kontrolle bei Abnahme, Verunreinigung Humus	
	<b>EINSPARUNGEN</b>			
	Reduktion Pflanzflächen + Baumpflanzungen	Streichung Dachbegrünung		
<b>ERHALTUNG</b>	<b>ERHALTUNG / PFLEGE</b>			
	keine gartenpflgerische Fachkompetenz	teilweise Privatsierung Gemeinschaftsterrasse	Unkenntnis der Staudenpflanzungen / mangelhafte Pflege	
<b>NUTZUNG</b>	<b>ZUFRIEDENHEIT BEWOHNERINNEN</b>			
	Lärmentwicklung zum Innenhof hin bewirkt eingeschränkte Privatsphäre Freisitzen	Wunsch nach hauseigener Betreuung / Mediation	hoher Versiegelungsgrad	

2.3.34 QUALITÄTSENTSCHEIDENDE STELLEN IM PROZESS RUDOLF-VIRCHOW-STRASSE

### **Zusammenschau der projektspezifischen Schnittstellen**

In der Zusammenschau der relevanten Schnittstellen aus den einzelnen Analysedimensionen und ihrer Zuordnung zu den Projektphasen und AkteurInnen wird deutlich, dass dem Bauträgerwettbewerb eine große Bedeutung in der Qualitätssicherung und –kontrolle zukommt. Über die Auslobung werden wesentliche Qualitätskriterien formuliert, die in die Konzeption des Projektes einfließen und berücksichtigt werden. Der Zwischenschritt der Jurierung bietet eine gute Möglichkeit der Qualitätskontrolle. Einige relevante Faktoren bedürfen dabei allerdings einer vertieften Bearbeitung. Dies betrifft insbesondere die Überprüfung der inhaltlichen Überladung des Anforderungsprofils an den Freiraum und die vertiefte Kontrolle der Funktionalität jener Freiräume, die nicht mit den Gebäuden verbunden sind.

In Bezug auf die Kommunikation des Bauträgers mit den zukünftigen MieterInnen ist erkennbar, dass eine Kalmierung von zu erwartender sozialer Dichte und Nutzungskonflikten langfristig kontraproduktiv ist. Im Gegenteil müsste gerade in einer Situation räumlicher und sozialer Dichte frühzeitig auf die Entwicklung geeigneter Kommunikationsstrategien und Beteiligungsinstrumente Bedacht genommen werden. Die vordergründig leichtere Vermarktungsschiene ist in diesem Fall teuer erkaufte.

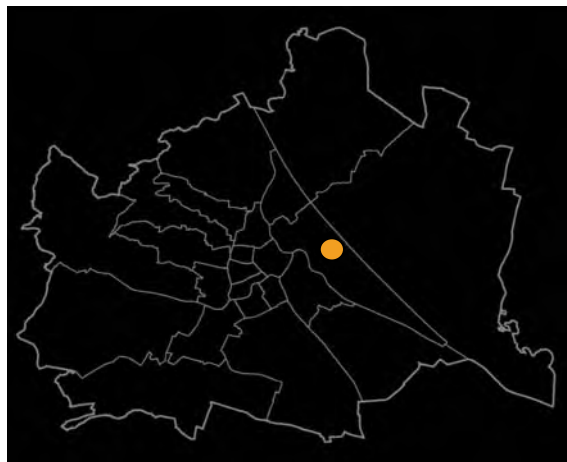
Die Schnittstelle von Planung und Ausführung wurde von der Bauleitung unzureichend bearbeitet. Zum einen wurde in dieser (besonders für die Material- und Gestaltqualität entscheidenden) Phase der Landschaftsarchitekt durch Nichtbeauftragung der entsprechenden Leistungen vom Prozessakteur zum Prozessbegleiter auf (unentgeltlichen) Abruf. Zum anderen sind Struktur und Organisation des Bauleiters intransparent –Nichtnachvollziehbar-

keiten im Bauprozess korrespondieren mit fehlendem fachlichen Wissen bzw. Ignoranz gegenüber dem Fachbereich der Landschaftsarchitektur / Landschaftsbau. Dadurch konnte die Kontrollinstanz der ÖBA bzw. der fachlichen Abnahme nicht ausgeschöpft werden.

Diese Schnittstelle wird auch in der Phase der Pflege und Erhaltung nicht bespielt: diese erfolgt auf einem Minimalniveau, das nicht den ambitionierten Pflanzkonzepten gerecht wird und daher direkt zu einer Qualitätsminderung der Pflanzflächen führt.

Aus budgettechnischer Sicht wird bei diesem Projekt eine weitere Schnittstelle sichtbar: indem mit einem Gesamtbudget gearbeitet wird, werden unvorhergesehene Kosten (wie in diesem Beispiel Kosten aus dem Grundbau) auf die zeitlich nachgelagerten Bauphasen übergebunden. Diese Praxis ist u.a. auch der Logik der Wohnbauförderung geschuldet, die nur die Gesamtherstellungskosten als relevant erachtet. Die Freiraumherstellung als letzte Bauphase ist dabei einem besonderen Kosten- und Einsparungsdruck ausgesetzt.

Unter Einbeziehung der BewohnerInnenzufriedenheit wird deutlich, dass ein programmatischer Anspruch noch nicht mit der sozialen Realität übereinstimmen muss. Hier ist die Entwicklung eines Konfliktmanagements erforderlich, das zwischen Hausverwaltung und BewohnerInnen agiert und durchaus Eigeninitiative fördert und Eigenverantwortung zulässt.



2.4.1

## 2.4 Stella Zwei

### Organisatorisches

Adresse	Stella-Klein-Löw-Weg, 1020 Wien
Wohnbauträger/in	IC Projektentwicklung GmbH
Architekt/innen	Zechner & Zechner
Landschaftsarchitekt/innen	WES & Partner, Schatz, Betz, Kaschke, Wehberg-Kraft Landschaftsarchitekten
Projektvergabe	Städtebaulicher Wettbewerb
Finanzierungsmethode / Förder- u. Finanzgeber	frei finanziert

### Kosten

Baukosten gesamt
Baukosten pro m <sup>2</sup>

### Zeitplan

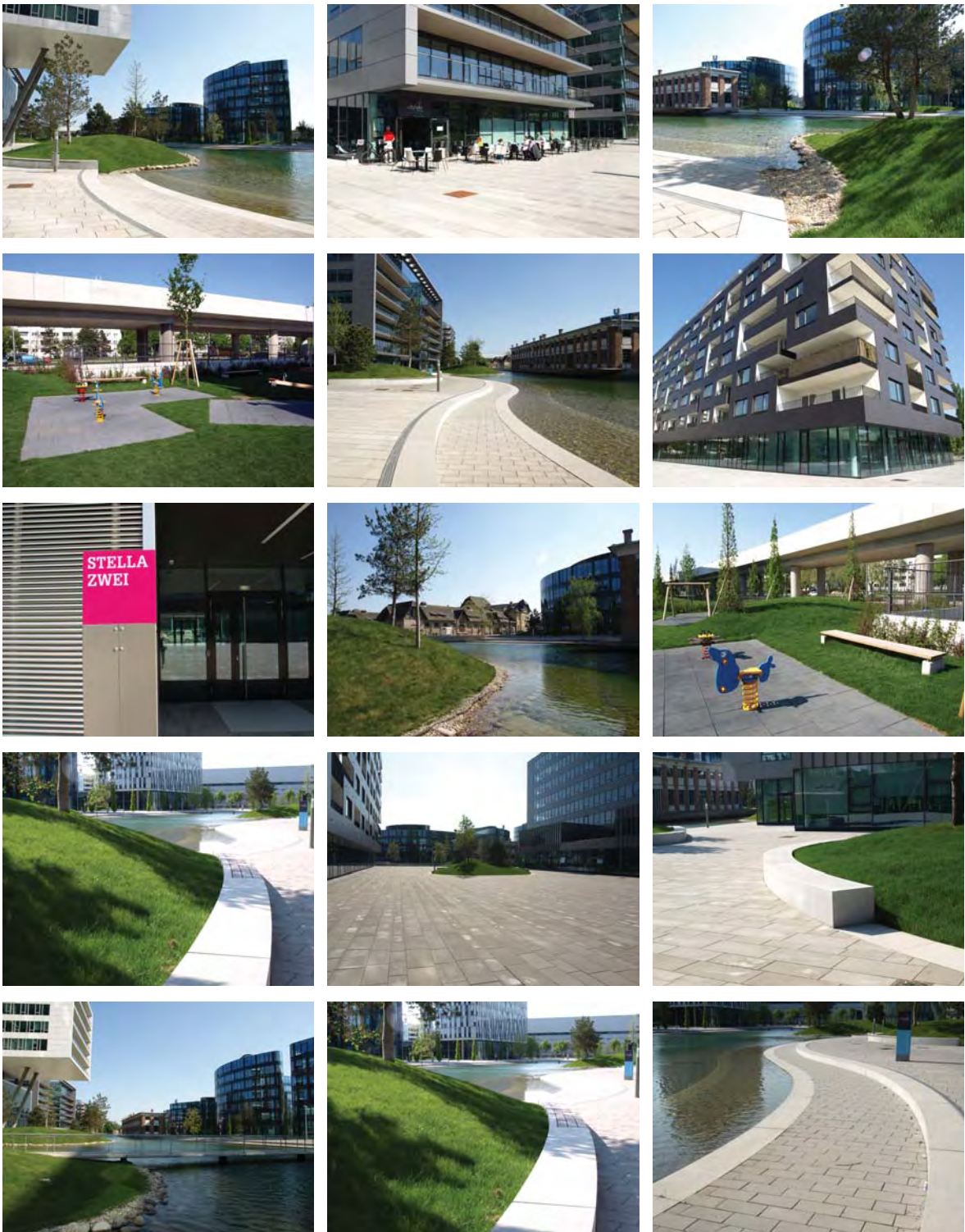
Bezugszeitpunkt	Dezember 2010
-----------------	---------------

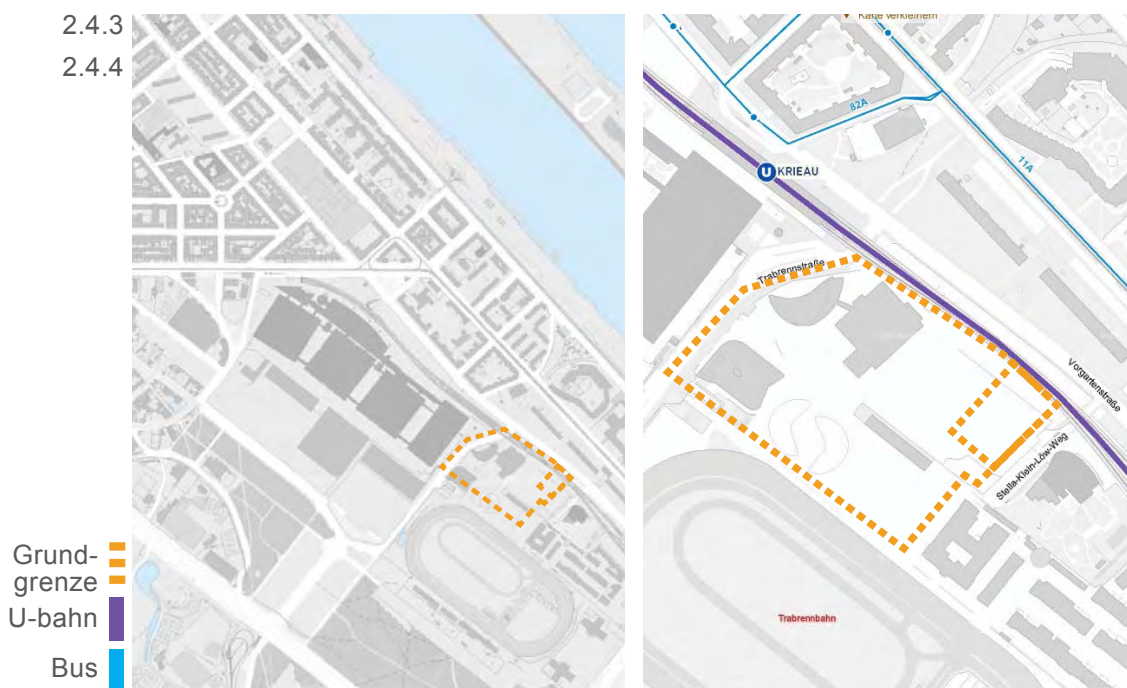
### Kennzahlen

Geschossflächenzahl (GFZ)	1,85
Grundflächenzahl (GRZ)	0,26
Grundstücksfläche	3.907 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	1.028 m <sup>2</sup>
Freiflächen am Grundstück	2.879 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse	7 Geschosse (inkl. EG)
Wohnungsanzahl	72 Wohnungen, 6 Penthouses
Wohnungsgröße	49 m <sup>2</sup> - 115 m <sup>2</sup> , 6 Penthouses 98 m <sup>2</sup> - 156 m <sup>2</sup>
Öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen	Büroflächen im EG, Fahrradraum
Pkw-Stellplätze (Tiefgarage)	1:1

### Freiraumtypologien

Soziale Raumcharaktere	privat, gemeinschaftlich und öffentlich nutzbar
Privat nutzbare Freiräume	Loggia, Dachterrasse
Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume	Kleinkinderspiel, Kinderspiel, Aufenthalt
Öffentlich nutzbare Freiräume	See mit Sitzstufen, Uferpromenade





#### 2.4.1 WHA Stella Zwei

Die IC Projektentwicklung wurde von der U2 Stadtentwicklung GmbH beauftragt, die operative Durchführung der Entwicklung eines „neuen Stadtteils“<sup>1</sup> entlang der U2 Verlängerung im zweiten Gemeindebezirk zu übernehmen. Dabei hat die IC Projektentwicklung die Funktionen als Immobilienentwickler, Bauherr, Marketing und Verwaltung für den Bauplatz zwischen Vorgartenstraße und Trabrennbahn übernommen<sup>2</sup>. In weiterer Folge wurde die Liegenschaft von der LSE (Liegenschaftsstrukturentwicklungs-GmbH) gekauft.

Die Planung des gesamten Viertels dauerte von 2004 bis 2008. Landschaftsarchitektonische Leistungen wurden von WES & Partner erbracht und umfassten die städtebauliche Neukonzeption des Quartiers und -parallel zu den architektonischen Planungen – die Ausarbeitung der quartiersbezogenen Freiräume.

1 vgl. <http://www.u2stadt.at/u2stadt.html>, (Abgerufen 28.7.2011)

2 vgl. Gespräch mit Projektleiter (Abgerufen 28.10.2010)

#### 2.4.2 Beschreibung des Freiraums

##### Lage

Das Gebiet Viertel Zwei liegt im Zweiten Wiener Gemeindebezirk am Rande des Naherholungsgebiets Prater. Das Areal liegt Nahe der Messe Wien, der Trabrennbahn, dem Stadion und der Donau. Die Wohnhausanlage Stella Zwei liegt an der östlichen Grenze der Anlage, nördlich des Stella-Klein-Löw Weg.

Der acht geschossige Zeilenbau wird im Süden von dem großen See, im Westen von einem Bürogebäude und im Norden von der Hochbahn U2 eingefasst. Zwischen dem Gebäude und der Hochbahn liegt ein eingezäunter Kinderspielplatz mit ca. 540 m<sup>2</sup>. Süd-östlich des Gebäudes bildet eine Baumallee den Abschluss zum Stella-Klein-Löw Weg.

##### Städtebauliches Konzept

Das Wohngebäude Stella Zwei liegt im Geschäfts- und Wohnstandort Viertel Zwei. Im Zentrum des Gebiets befindet sich ein künst-

2.4.5 Darstellung Büro- und Wohnstandort Viertel Zwei

2.4.3 Lage in Stadtstruktur, zwischen Messe Wien, Trabrennbahn, Erholungsgebiet Prater und Neue Donau im 2. Bezirk

2.4.4 Öffentlicher Verkehr

lich angelegter See, der von einer Uferpromenade, sowie einer bewegten Uferlinie gefasst wird. Ringsum den 5000 m<sup>2</sup> großen See sind vier Bürokomplexe, „Rund Vier“, „Biz Zwei“, „Hoch Zwei“, sowie „Plus Zwei“, ein Hotel, „Hotel Zwei“, und das Wohngebäude „Stella Zwei“ angeordnet. Die Wohnhausanlage bildet den Abschluss des Viertel Zwei im Osten des Areals. Das gesamte Areal ist autofrei gestaltet. Die Stellplätze befinden sich in Tiefgaragen.

Das Wohngebäude Stella Zwei ist acht Geschosse hoch. Die verglaste Erdgeschosszone ist als zurückgesetzter Sockel mit Büronutzung konzipiert. Die oberen Geschosse sind der Wohnnutzung vorbehalten. Der Zugang zum Stiegenhaus wird über eine verglaste Lobby von zwei Seiten ermöglicht. Alle 72 Wohnungen verfügen über privat nutzbare Loggien, die zur See-

seite ausgerichtet sind. Im zurückgesetzten Dachgeschoss sind sechs Penthouses mit großzügigen Terrassen untergebracht.

Der Freiraumentwurf für das Areal Viertel Zwei stammt vom Landschaftsarchitekturbüro W.E.S. und Partners aus Hamburg. Damit vereint eine Gestaltungslinie das gesamte Gebiet. Der Freiraum von Stella Zwei ist der gemeinschaftlichen und öffentlichen Nutzung vorbehalten. Privat nutzbare Freiräume finden sich in Form von Loggien und Dachterrassen in den Obergeschossen.

Städtebauliche Parameter (BGF, Grundstücksfläche, GFZ, Anzahl Wohnungen usw.)

#### Räumliche Gliederung

Der Freiraum der Wohnhausanlage kann über zwei Zugänge erreicht werden: im Nord-Osten über die Zufahrtsstraße Stella-Klein-Löw Weg, sowie im Nord-Westen über das Areal Viertel Zwei. Von der Zufahrtsstraße aus eröffnet sich ein schmaler Vorplatz, der straßenseitig von einer Baumalle gesäumt



2.4.5



wird. Der Kinderspielplatz, sowie die Tiefgaragenabfahrt ist von hier aus sichtbar. Vom Nord-Westen kommend treten der zentrale See mit seiner prägnanten Ufergestaltung, sowie die Baumhügel am befestigten Platz zwischen dem Wohn- und Bürogebäude in den Vordergrund. Der eingezäunte Kinderspielplatz ist von diesem Platz aus über ein Tor erreichbar.

### Konzept

Das gestalterische Konzept des Freiraums entspringt der städtebaulichen Konzeption (s.o.) und unterliegt dem Bestreben, einen zentralen Erholungsraum für Angestellte, Hotelgäste und BewohnerInnen zu schaffen. Dieser Erholungsraum zeigt sich in Form einer großen Wasserfläche mit Uferpromenade und geschwungener Uferlinie. Cafés und Restaurants beleben den Freiraum um den See mit Terrassen. Der Uferbereich lädt mit Sitzstufen zum Verweilen und im seichten Wasser planschen ein. Bepflanzte Rasenhügel bilden Buchten aus. Der Spielplatz am Grundstück Stella Zwei unterliegt ebenso dieser Konzeption: Organisch geformte Rasenhügel und Spielgeräte bilden den Spielraum.

### Funktion und Zonierung

#### Privat nutzbarer Freiraum

Alle Wohnungen sind mit privat nutzbaren Loggien oder Terrassen ausgestattet. Den Wohnungen sind je nach Größe ein oder

- 2.4.7 Viertel Zwei mit zentralem, künstlich angelegtem See
- 2.4.8 Zugang zu Wohngebäude Stella Zwei über Viertel Zwei
- 2.4.9 Platz zwischen Büro- und Wohngebäude Stella Zwei
- 2.4.10 unförmig verlegte Fallschutzplatten am Kinderspielplatz

zwei Loggien mit einer Gesamtfläche von 5-29 m<sup>2</sup> zugeordnet. Den Penthouse Wohnungen im Dachgeschoss sind Terrassen mit einer Gesamtfläche von bis zu 40 m<sup>2</sup> vorgelagert. Die Tiefe der Loggien beträgt 2 m, die der Terrassen 2,5 m.

#### Gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum

Der Freiraum der Wohnhausanlage fügt sich in das öffentlich zugängliche Areal Viertel Zwei ein und ist nicht durch Zugangsbeschränkungen begrenzt. Nur der Kinderspielplatz ist von einem Zaun umgeben. Die Erdgeschosszone des Gebäudes ist für Büronutzung, sowie pragmatische Nutzungen reserviert. Der Freiraum bleibt komplett der gemeinschaftlichen und öffentlichen Nutzung vorbehalten.

Der Großteil des Freiraums ist mit einer Pflasterung befestigt, die nahtlos in die Freiräume von Viertel Zwei übergeht. Die bepflanzten Rasenhügel sind mit umlaufenden Sitzbänken zum Verweilen konzipiert. Die Sitzstufen am See laden ebenso zum Verweilen ein.



2.4.6 Schnitt A-A'  
1:1000



2.4.7  
2.4.8



2.4.9  
2.4.10

### Übergangsräume

Die zurückspringende Fassade im Erdgeschoss bildet die zwei gegenüberliegende Eingangsbereiche zum Stiegenhaus aus. Über die verglaste Lobby sind die Hauseingänge durchscheinend und offen gestaltet. Die Bürogebäude und die pragmatischen Einrichtungen verfügen darüber hinaus über separate Eingänge an den Stirnseiten des Gebäudes.

### Erschließung der Anlage

Die Erschließung Anlage erfolgt entweder vom Nord-Westen über das Areal Viertel Zwei, oder vom Nord-Osten über den Stella-Klein-Löw Weg. Als Wegeverbindung dient die durchgängige Belagsfläche des Areals Viertel Zwei.

### Kinderspiel

Der 540 m<sup>2</sup> große Kinderspielplatz liegt am Rande des Areals Viertel Zwei. Der eingezäunte Spielbereich ist über ein Zugangstor erreichbar. Das Gelände ist mit drei Spiel-

hügeln modelliert, die mit Bäumen bepflanzt sind. Folgende Spielgeräte sind vorhanden: Eine Hügelrutsche, eine Schaukel, drei Wipptiere, eine Wippe sowie eine Sandkiste mit Sonnensegel. Vier Holzbänke ohne Lehne sind innerhalb des Spielplatzes für Begleitpersonen vorgesehen. Unter den Spielgeräten sind graue Kunstharzplatten im Format 50x50 cm als Fallschutz verlegt. Die Platten sind exakt auf den Sicherheitsbereich des jeweiligen Spielgerätes zugeschnitten. Dadurch ergeben sich teils schmale und spitzwinkelige Zwischenräume mit Rasen.

### Pragmatische Funktionen

Die Müllräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze sind im Erdgeschoss des Gebäudes untergebracht. Sie sind von der Lobby, sowie vom Freiraum aus betretbar. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist vom Stella-Klein-Löw-Weg im Nord-Osten des Grundstücks möglich.

### **Gestaltelemente**

Der Freiraum der Wohnhausanlage Stella Zwei wird über den zentralen See und die immer wiederkehrenden organischen bewegten Pflanzhügel geprägt.

### **Bepflanzung**

Die Bepflanzung am Grundstück Stella Zwei fügt sich in das Bepflanzungskonzept des Viertel Zwei ein. Das Konzept sieht eine Mischung aus säulenförmigen Laubbäumen mit einzelnen klein- und großkronigen Solitären sowie Nadelbäumen, speziell Kiefern, vor. Die Rasenhügel, die sich im Viertel Zwei aus dem Belag oder Rasen empor heben, sind stets mit einer Gruppe aus Kiefern und meist ein- bis zwei Solitärgehölzen bepflanzt. Folgende Bäume sind am Kinderspielplatz vorhanden: 4 Stk. Säulen-Zitter Pappel (*Populus tremula* ‚Erecta‘), 5 Stk. Säulenpappel (*Populus nigra* ‚Italica‘), 4 Stk. Säulen Eichen (*Quercus robur* ‚Fastigiata Koster‘) und 1 Stk. Spitzahorn (*Acer platanoides*). Nördlich des Kinderspielplatzes wird dieses Pflanzkonzept fortgeführt. Der Rasenhügel am Platz ist mit einem Rotahorn (*Acer rubrum*), sowie zwei Nadelbäumen, einer Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) und einer Schwarzkiefer (*Pinus nigra*) bepflanzt. Im Nahbereich des Grundstücks sind entlang des Wassers 3 Stk. feuchtigkeitsliebende Schwarzerlen (*Alnus glutinosa* ‚Imperialis‘), 3 Stk. kleinkronige Amerikanische Amberbäume (*Liquidambar styraciflua*), sowie 3 Stk. *Pinus sylvestris* und 1 Stk. *Pinus nigra* gepflanzt.

### **Mobiliar**

Das Mobiliar im Freiraum besteht aus Spielgeräten, Mülleimern, frei stehenden Bänken am Spielplatz, sowie die Rasenhügel einfassende Betonmauern mit Sitzauflagen aus Holz. Die Spielgeräte sind Katalogprodukte.

### **Oberflächen und Materialien**

Die Oberfläche des öffentlich und gemein-

schaftlich nutzbaren Freiraums besteht zu einem Großteil aus befestigten Flächen mit Betonsteinplatten. Die unterschiedlichen Betonplattenformate (80x40 cm, 64x32 cm, 48x24 cm) sind in Reihen verlegt. Die bepflanzten Rasenhügel heben sich ca. 1,80m aus der Belagsfläche empor. Am Rande des Grundstücks liegt der unbefestigte Spielplatz, der mit Rasen, sowie Fallschutzplatten ausgestattet ist.

### **Beleuchtung**

Die Beleuchtung des Freiraums wird über Mastleuchten gewährleistet. Die Rasenhügeln sind mit in die Baumkronen strahlenden Bodenstrahlern in Szene gesetzt.

### **Einfriedungen**

Im gesamten Viertel Zwei ist einzig der Kinderspielplatz am Grundstück Stella Zwei eingezäunt. Der Zaun besteht aus Maschendraht und ist von einer umlaufenden Hecke gesäumt.

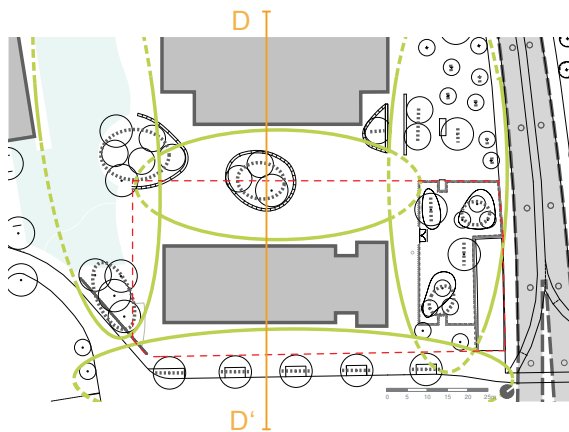
### **Schnittstellen Freiraum – Gebäude**

Neben den Erschließungs- und Eingangsbereichen (s.o.) bilden die privat nutzbaren Freisitze eine Schnittstelle zwischen Freiraum und Gebäude. Von den Loggien/Terrassen ist der zentrale See immer im Blickfeld. Das Wasser, die Rasenhügeln mit den Baumgruppen, die Grünflächen am Rande des Viertel Zwei, sowie der nahe gelegene Erholungspark Prater bestimmen den Ausblick ins Grüne.

Von den Wohnungen aus wird die Loggia/Terrasse über die Wohnküche betreten. Die Loggien sind vor Witterungseinflüssen geschützt, die Dachterrassen nicht.

### **Sichtbeziehungen**

Im Freiraum sind alle Bereiche einsehbar. Sichtgrenzen bilden einzig die Gebäude. Auch der Eingangsbereich des Wohngebäudes ist durch die verglaste Lobby in beide Richtungen durchscheinend.



- bauliche Raumgrenzen
- innere Raumgrenzen
- Raumbildung
- See mit Wasserzugang
- Gebäude
- Hochbahn U2
- Grundgrenze

2.4.11 RAUMBILDUNG

### 2.4.3 Gestaltanalyse

#### Raumgestalt

##### Gestaltungsprinzipien

Die Qualität der Gestaltungsprinzipien wird in der Literatur anhand des Verhältnisses von Einheitlichkeit und Reichhaltigkeit in der Gestaltung beschrieben. Im Freiraum von Viertel Zwei wird eine Einheit in der Gestaltung über die geschwungene Formsprache deutlich. Rasenhügel mit Baumgruppen liegen in einem durchgängigen Pflasterbelag. Der See bildet für die unterschiedlichen Gebäude und Funktionsbereiche eine zentrale Mitte. Die Reichhaltigkeit zeigt sich in der hohen Anzahl an identitätsstiftenden Gehölzsorten, die in unterschiedlichen Kombinationen immer wiederkehren, sowie im Kontrast von Laub- und Nadelbäumen und auch in der variierenden Form und Anordnung der Rasenhügel zwischen den Gebäuden.

##### Gestaltungsmerkmale

###### Konzept

Das Spiel mit geschwungenen Formen zieht sich, gleichsam einem roten Faden, durch die gesamte Freiraumgestaltung: Die wellenförmige Uferlinie, die organisch geformten Rasenhügel prägen das Erscheinungsbild des Freiraums.

###### Anregung und Unsicherheit

Ein gestalteter Freiraum, der beim Versuch Zusammenhänge in der Gestaltung zu fin-

den, Raum für Eigeninterpretationen lässt, kann reizvoll auf die NutzerInnen wirken. Dieser Reiz des ‚Entdeckens‘ ist im analysierten Freiraum durch die Variation der Form und Anordnung der Rasenhügel, der Sortenvielfalt der Gehölze, sowie der geschwungenen Uferlinie des Sees gegeben.

##### Gewichtigkeit und Ausgewogenheit

Das Größenverhältnis unterschiedlicher Gestaltelemente im Freiraum zueinander erscheint ausgeglichen. Die weitläufige Wasserfläche schafft Raum zwischen den Gebäuden, die mit Baumgruppen bepflanzten Rasenhügeln setzen den Gebäuden Volumen entgegen und bringen Spiel und Farbe in die Landschaft. Der helle Bodenbelag suggeriert Weite und Offenheit. Im zentralen Freiraum dominieren helle Farben: Der hellgraue Pflasterbelag, die helle Betoneinfassungen der Rasenhügel und die türkis-blaue Wasserfläche stehen im Kontrast zu den kräftig, grünen Rasenhügeln und den dunklen Gebäuden. Westlich des Sees und an den Randbereichen überwiegen Rasenflächen und Gehölze mit verschiedenen Grüntönen, östlich der Wasserfläche gibt der hellgraue Pflasterbelag die Grundfarbe an.

##### Spannung

Durch die Ausgewogenheit von Einheitlichkeit und Reichhaltigkeit in der Gestaltung wirkt der Freiraum von Viertel Zwei spannend (siehe Gestaltungsprinzipien).

### Deutlichkeit und Einheitlichkeit

Die Gestaltung konzentriert sich auf das Spiel mit geschwungenen Formen und wird über die wiederkehrenden Rasenhügel und Gehölzsorten, die verbindende Wasserfläche, sowie den einheitlichen Bodenbelag deutlich.

### Raumgefüge

#### Raumgrenzen

Die Raumgrenzen im Freiraum Stella Zwei sind die Gebäude selbst, sowie die Hochbahn U2 im Osten des Grundstücks. Mit einem vorgelagerten Grüngürtel bildet die Hochbahn die optische und physische Grenze zur stark befahrenen Vorgartenstraße. Zwischen dem Wohngebäude und dem nördlich gelegene Bürogebäude entsteht ein Platz, der sich nach Ost und West öffnet. Zentral am Platz bildet ein Rasenhügel mit Bäumen und Sitzmauer einen Raumkörper, der als Aufenthaltsraum dient. Ein weiterer großer Rasenhügel, der an den See grenzt, gibt partiellen Sichtschutz. Die Allee zur Zu-

fahrtsstraße im Süd-Osten fasst den schmalen Freiraum vor dem Gebäude.

### Raubildung

Der offen gehaltene Platz zwischen den beiden Gebäuden stellt einen urbanen Aufenthaltsraum dar, der durch eine harte Belagsfläche gekennzeichnet ist. Der Spielplatz wird von einer Hecke mit Zaun umrandet und wird so als Teilraum wahrgenommen. Die Rasenhügeln entlang des Seeufers bilden weitere Teilräume zum Verweilen.

### Abfolge von Räumen

Die Teilräume entstehen durch die Anordnung der Baukörper. Landschaftsarchitektonisch sind die Räume durch die Wasserfläche, die Rasenhügel und die Hecke des Kinderspielplatzes gegliedert. So entstehen Räume mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten, die ineinander übergehen.

### Ästhetik

#### Einheit in Vielheit

Der Freiraum vom Geschäfts- und Wohnstandort Viertel Zwei erzeugt im Gesamten ein stimmiges Erscheinungsbild. Die zentrale Mitte der Gebäude bildet der weitläufige See, der von Rasenhügeln mit Baumgruppen umsäumt wird.

#### Ästhetische Erlebbarkeit

Der urbane Geschäfts- und Wohnstandort Viertel Zwei erhält durch den See und die Rasenhügel eine künstliche Natürlichkeit, die besonders durch das Farbenspiel der Bäume im Herbst imposant hervortritt. Der Freiraum wird als eigenständig wahrgenommen. Er bildet das Zentrum des Viertel Zwei, das gleichsam zum Verweilen einlädt sowie für den Ausblick ins Grüne von den Gebäuden ringsum bedeutend ist. Dement-



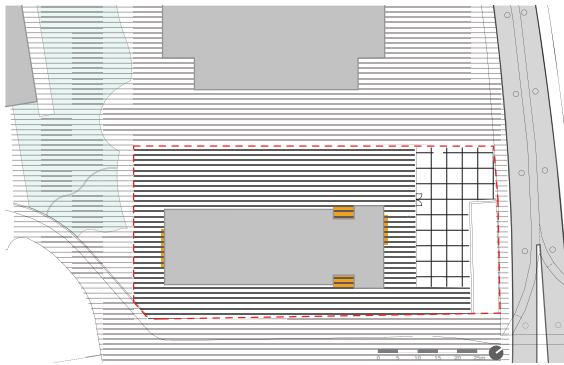
2.4.12



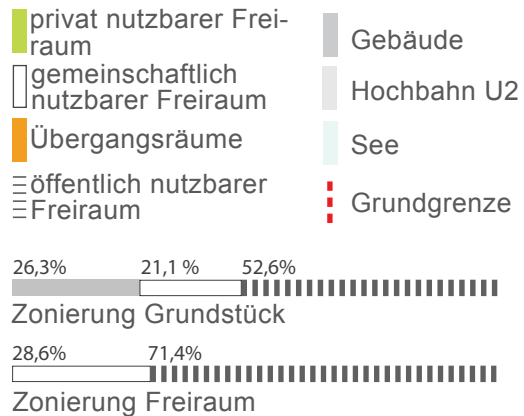
2.4.13

2.4.12 Zugang über Areal Viertel Zwei zu Wohngebäude

2.4.13 Betonsitzmauer hebt sich aus umlaufenden Streifen empor



2.4.14 FUNKTION UND ZONIERUNG



sprechend kann dem Freiraum eine hohe ästhetische Erlebbarkeit in Form von direkter Nutzung, als auch über visuelle Reize zugeschrieben werden.

### Vegetationsvielfalt

Das Bepflanzungskonzept (s.o) erzeugt ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild, das über die wiederkehrende Verwendung von Baumarten identitätsstiftend wirken kann. In Verbindung mit dem Wasser ergibt die Bepflanzung ein malerisches Bild.

### Pflege

Der Freiraum ist gereinigt und gepflegt. Auch das Wasserbecken zeigt keine Vermüllungsspuren.

### Oberflächen und Materialien

Die Materialien und Oberflächen sind entsprechend dem Geschäfts- und Wohnstandort hochwertig gewählt: Der helle Betonstein in drei Formaten, die Stufen zum See, sowie die Einfassung der Rasenhügel mit Betonsteinmauern und Sitzauflagen aus Holz sind von hoher Qualität. Nur der Spielplatz entspricht nicht diesem hochwertigen Bild: Die Spielgeräte sind Katalogprodukte, die Fallschutzbereiche der Spielgeräte ist mit vorgefertigten Kunstharzplatten ausgelegt, die unförmige Rasenflächen als Zwischenräume hervorbringen (siehe Abb. 3.4.13). Die Bänke sind ohne Lehne und dementsprechend nicht für langes Verweilen konzipiert.

### Identifikation

Der Freiraum im Viertel Zwei bildet die zentrale Mitte des Geschäfts- und Wohnstandortes. Die unterschiedlichen Gestaltkomponenten des Freiraums – der große See mit geschwungener Ufergestaltung, die Rasenhügel mit Baumgruppen und Sitzmöglichkeiten, die hügelige Rasenlandschaft am Rande des Gebiets – haben einen hohen Wiedererkennungswert und können identitätsstiftend auf die Angestellten und BewohnerInnen wirken. Besonders die erlebnisreiche Atmosphäre der zentralen Wasserfläche, in der sich die Gebäude widerspiegeln, wird dabei als bedeutend angesehen.

### 2.4.4 Nutzbarkeitsanalyse

#### Privat nutzbarer Freiraum

##### Kennzeichen

Die Zugänglichkeit der privat nutzbaren Freiräume ist auf die MieterInnen bzw. BesitzerInnen der Wohnungen beschränkt. Damit sind die Voraussetzungen für das Entstehen einer Privatsphäre gegeben.

##### Bedingungen

Die Bedingungen für eine hohe Nutzungsqualität der privat nutzbaren Freisitze sind gegeben. Diese gliedern sich in drei Punkte: direkte Verbindung mit der Wohnung, Schutz der Einsehbarkeit über die Loggien, sowie die Möglichkeit das Geländer in Ei-

geninitiative blickdicht zu gestalten.

### Loggia und Dachterrasse

Die Größe der Loggien bietet genügend Platz, um einen Tisch mit Stühlen aufzustellen. Die Dachterrassen sind größer und mit einer Tiefe von 2,5 m geräumiger gestaltet.

### Gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum

#### Kennzeichen

Der Zugang zum Freiraum der Wohnhausanlage Stella Zwei ist nicht beschränkt – zum öffentlich nutzbaren Freiraum des Viertel Zwei ist keine Grenze sichtbar. Einzig der Kinderspielplatz ist eingezäunt und vermittelt damit beschränkte Zugänglichkeit. Das Entstehen eines Gemeinschaftslebens wird dadurch erschwert werden. Gemeinschaft in der Nachbarschaft und damit der soziale Gebrauchswert einer Wohnhausanlage kann sich nur über einen überschaubaren NutzerInnenkreis zur Gänze entfalten. Die Möglichkeit der selbstbestimmten Gestaltung des Freiraums durch die Bewohne-

rlinnen wird durch die repräsentative Komponente des Geschäfts- und Wohnstandortes Viertel Zwei als gering eingeschätzt.

### Bedingungen

Der Freiraum ist direkt über die Hauseingänge erreichbar.

Der Schutz vor Einsehbarkeit durch Fremde Personen ist im Freiraum der Wohnhausanlage nicht gegeben, die Grenze zum öffentlich nutzbaren Freiraum ist nicht sichtbar (s.o).

Im gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum gibt es keine Bereiche, die nicht einsehbar sind. Damit ist eine hohe soziale Kontrolle im Freiraum wahrscheinlich. Eine gewisse Abgeschiedenheit wird über die Rasenhügel am Wasser gebildet, die vor dem Gebäude Stella Zwei eine Bucht bilden.

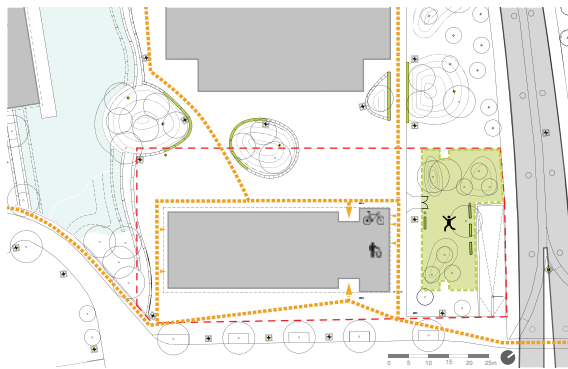
Klare Grenzen sind im Freiraum nur beim eingezäunten Kinderspielplatz gegeben. Der übrige Freiraum ist nutzungs offen gestaltet und geht ohne Grenze in den öffentlich nutzbaren Freiraum des Viertel Zwei









2.4.15  
2.4.16



2.4.17  
2.4.18





-  Erschließung
-  Funktionsbereiche
-  Beleuchtung
-  Info-Schilder
-  Gebäude
-  Hochbahn U2
-  See
-  Grundgrenze

#### 2.4.19 FUNKTION UND ERSCHLIEßUNG

über. Die Nutzungsmöglichkeiten Kinderspiel und Erholung am See sind deutlich ablesbar.

#### Baulich-räumliche Konsequenzen

Das Wohngebäude am Rande vom Areal Viertel Zwei bildet eine Raumgrenze zur Zufahrtsstraße Stella-Klein-Löw Weg und schafft so einen geschützten Platzbereich im Nord-Westen. Der Freiraum im Viertel Zwei bildet eine zusammenhängende, autofreie und straßenlärmgeschützte Struktur. Die Nutzungsmöglichkeiten im Freiraum gliedern sich in Erschließung der Wohnungen, Kinderspiel und Aufenthalt am Platz sowie am Wasser.

Schnittstellen im Freiraum ergeben sich am Platz zwischen den Gebäuden, der als Erschließungsfläche für das Wohngebäudes dient, den Zugängen zum Stiegenhaus und vor den Müll- und Fahrradräumen, die im Blickfeld des Kinderspielplatzes liegen.

Der Freiraum nimmt über 70% der Grundstücksfläche der Wohnhausanlage ein und ist rein der gemeinschaftlichen bzw. öffentlichen Nutzung vorbehalten. Die Größe des Freiraums ist den möglichen Nutzungen angepasst, für ältere Kinder und Jugendliche ist das Nutzungsangebot im Freiraum

jedoch nicht ausreichend (siehe Jugendtreffpunkte).

Der Wechsel zwischen nutzungs-offenen und gestalteten Bereichen ist im Freiraum Viertel Zwei gegeben. Als gestaltete Bereiche zählen der Kinderspielplatz, die Rasenhügel im Belag und die Sitzstufen am See, nutzungs-offene Bereiche ziehen sich über die Belags- und Rasenflächen.

Am versiegelten Platz, sowie am Kinderspielplatz sind Sitzgelegenheiten ohne Lehne vorhanden. Unspezifische Ausstattungselemente, wie die um die Rasenhügel laufenden (Sitz)mauern, die (Sitz)stufen zum See, sowie die Rasenhügel selbst, können als Anknüpfungspunkte der Aneignung dienen.

#### Kleinkinderspiel

Der Kleinkinderspielplatz ist Teil des eingezäunten Kinderspielplatz in Ruf- und Sichtweite der Wohnungen. Die in Wien laut Bauordnung vorgeschriebene Mindestgröße von 30 m<sup>2</sup> für Kleinkinderspielplätze wird eingehalten. Der Spielplatz ist mit Rasenhügeln und einer Standardausstattung mit zumeist eindimensional nutzbaren Spielgeräten versehen.

#### Kinderspiel

Der gesamten Freiraum der Wohnhausanlage Stella Zwei kann bespielt werden, der Spielplatz mit den Spielgeräten ist jedoch mit einem Zaun umgrenzt. Die in der Bauordnung von Wien geforderten 500

2.4.15 privat nutzbare Terrassen und Loggien

2.4.16 Rasenhügel als Gestaltelemente am Platz

2.4.17 Zugang zu See mit Wiese und Stufen vor Wohngebäude

2.4.18 Sitzstufen verlaufen im flachen Seezugang



m<sup>2</sup> Kinderspielfläche werden mit dem eingezäunten Kinderspielplatz erfüllt. Rasenflächen für aktivitätslastiges Spiel wie Ballspiele, etc. für ältere Kinder fehlen am Kinderspielplatz, der vor allem auf den Bedarf von Kleinkindern ausgerichtet ist. Die große Belagsfläche zwischen den Gebäuden kann für spielerische Aktivitäten wie Radfahren, Rollerfahren, etwaige Aktivitäts- und Rollenspiele etc. genutzt werden. Vor allem das seichte Seeufer mit den Sitzstufen kann den Erlebniswert im Freiraum steigern. Naturerfahrung ist über die Rasenhügel mit Bäumen, die geschnittene Hecke und das Wasser möglich.

### **Jugendtreffpunkte**

Nutzungsmöglichkeiten für Jugendliche beschränken sich auf Aufenthaltsmöglichkeiten. Sport- und Spielfelder sind im Freiraum nicht vorhanden. Die Treffpunkte der Jugendlichen können, durch die Größe und den Öffentlichkeitsgrad des Areals Viertel Zwei, in der gewünschten Distanz zum Wohngebäude gewählt werden. Damit wird auch die Möglichkeit einer Lärmbelastung minimiert.

### **Wege**

Die Wegeverbindungen über die Belagsfläche erfüllen ihre Erschließungsfunktion. Sie sind übersichtlich gestaltet. Wegehierarchien sind durch den einheitlichen Belag gegeben. Der Wegeverlauf durch das Areal ist mit dem begleitenden Wasser, den Rasenhügeln und den Platzaufweitungen zwischen den Gebäuden visuell interessant und erlebnisreich gestaltet. Schnittstellen im Wegeverlauf ergeben sich zwischen den Gebäuden, an den Plätzen. Die Beleuchtung der Wege wird über Mastleuchten, sowie Bodenstrahler in den Rasenhügeln und der Wasserfläche gewährleistet.

### **Kleine Plätze und geschützte Räume**

Der Platz zwischen dem Wohn- und Büro-

gebäude bietet geschützten Aufenthalt am Rande der Rasenhügeln, sowie Nutzungsoffenheit. Die Gehölzpflanzungen auf den Rasenhügeln fungieren als Schattenspendender. Der Platz kann als Aufenthalts- und Veranstaltungsort aber auch als Spielbereich für Kinder dienen. Frei verstellbare Sitzmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Die Anzahl der fix verkankerten Sitzplätze ermöglicht Kommunikation.

### **Pragmatische Funktionen**

Der Müllraum und der Fahrradraum befinden sich im Erdgeschoss an der nördlichen Stirnseite des Gebäudes. Beide Räume sind vom Freiraum, als auch vom Stiegenhaus aus betretbar. Die verglaste ‚Lobby‘, sowie der Zugang von außen bieten genügend Platz für zufällige Kommunikation.

### **Übergangsräume**

#### **Hauseingangsbereiche**

Die beiden Eingangsbereiche sind ausreichend dimensioniert. Sie sind durch einen Sprung in der Fassade markiert und gehen in die Belagsfläche über. Sie können als zufälliger Treffpunkt und Ort des Kinderspiels dienen. In direkter Umgebung sind keine Pflanzbeete und Sitzgelegenheiten vorhanden.

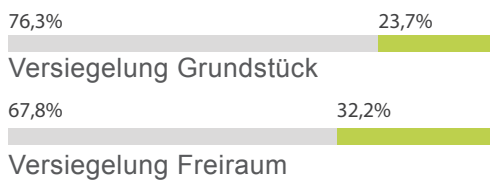
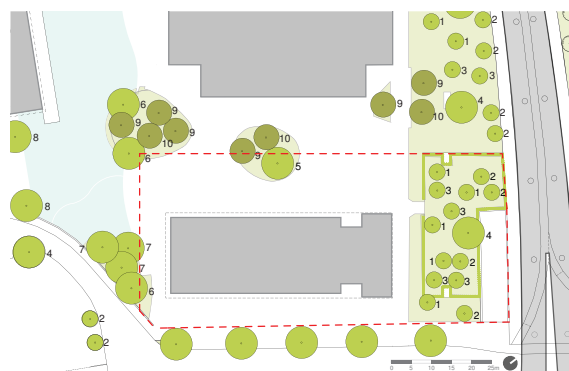
### **2.4.5 Ökologische Analyse**

#### **Versiegelung**

Ein Großteil der Fläche ist mit der Tiefgarage unterbaut.

#### **Versiegelung**

Mehr als drei Viertel der Fläche am Grundstück der Wohnhausanlage Stella Zwei sind versiegelt. Nur der Kinderspielplatz bleibt unversiegelt und lässt so die natürliche Versickerung von Regenwasser zu. Dieser hohe Versiegelungsgrad ist auf den großen Anteil an befestigter Fläche im Freiraum zurückzuführen. Allein 67,8% der Oberfläche im Freiraum ist versiegelt. Zudem ist ein



## 2.4.20 VEGETATION / VERSIEGELUNG

Großteil des Freiraums mit einer Tiefgarage unterbaut.

### Naturnahe Regenwasserversickerung

Am Kinderspielplatz befindet sich ein Sickerschacht. Daneben sind keine weiteren Vorkehrungen zur naturnahen Regenwasserversickerung vorgesehen.

### Vegetation

Die Vegetation besteht aus einer großen Anzahl an Gehölzsorten. Krautige Pflanzen, Gräser und naturnahe Sträucher sind nicht vorhanden. Damit wird der Freiraum Stella Zwei den Anforderungen an den Schutz und Erhalt des Lebensraums für Fauna und Flora teilweise gerecht.

Altbaumbestand ist so gut wie keiner am Grundstück vorhanden.

### Material

Die verwendeten Materialien im Freiraum teilen sich in nicht erneuerbare Rohstoffe wie Beton und Metall, sowie nachwachsende Rohstoffe wie Holz. Das verwendete Holz stammt nicht aus zertifiziertem Anbau.

- säulenförmige Bäume
  - Nadelbäume
  - großkronige Bäume
  - Hecken
  - Rasen
  - Gebäude
  - Hochbahn U2
  - See
  - Grundgrenze
- 1 Populus tremula ‚Erecta‘
  - 2 Populus nigra ‚Italica‘
  - 3 Quercus robur ‚Fastigiata‘
  - 4 Acer platanoides
  - 5 Acer rubrum
  - 6 Liquidambar styraciflua
  - 7 Alnus glutinosa ‚Imperialis‘
  - 8 Salix alba ‚Tristis‘
  - 9 Pinus sylvestris
  - 10 Pinus nigra

## 2.4.6 Policy – Analyse<sup>3</sup>

### Firmenleitbild / Firmenphilosophie

Die IC Projektentwicklung positioniert sich mit einem starken Fokus auf Büroimmobilien. Im Bereich der Wohnimmobilien wird der Fokus auf die Errichtung und Verwertung hochpreisiger Eigentumswohnungen gelegt.

### Freiraum in der Firmenpräsentation

Die Firmenpräsentation auf der Homepage betont, „mieter- und investororientierte Nutzungskonzepte“ an zukunftsorientierten Standorten zu entwickeln<sup>4</sup>. Der Freiraum wird dabei nicht oder nur am Rande erwähnt oder abgebildet. Die IC Projektentwicklung legt in der Aussage der PR-Verantwortlichen starken Wert auf die Zusammengehörigkeit von Architektur und Freiraum.

### Freiraum im Projektmarketing

Bei Präsentationen des Projektes Viertel

<sup>3</sup> Ausgewertete Quellen: Homepage IC Projektentwicklung (<http://www.icprojektentwicklung.at>), offizielle Werbefolder, undatiert STELLA ZWEI und VIERTEL ZWEI

<sup>4</sup> vgl. <http://www.icprojektentwicklung.at>, (Abgerufen 5.4.2011)

Zwei sind die landschaftsarchitektonischen Leitelemente See und Allee ein wesentliches Verkaufsargument. Der See unterstreicht als „Herzstück“ das Konzept, dass IC Projektentwicklung nicht nur „qualitätsvolle Architektur [errichtet], wo man Flächen und Quadratmeter mieten kann, die bestimmt ausgestattet sind, sondern dass man auch zusätzlich einen Mehrwert in der Umgebung mit-mieten oder mit-kaufen kann“<sup>5</sup>. Der See wird von der Geschäftsführung als Soft-Fact wahrgenommen, als atmosphärischer Punkt, der nicht direkt verkauft werden kann, der aber auch das „absolute Highlight“ in der Präsentation des Stadtentwicklungsprojektes bildet, mit dem man sich von den Mitbewerbern abheben kann<sup>6</sup>. Dieses Unterscheidungsmerkmal erlaubt es auch, das Preisniveau der Büroflächen höher als in der unmittelbaren Umgebung anzusiedeln<sup>7</sup>.

### Darstellung nach außen<sup>8</sup>

#### Corporate Design von VIERTEL ZWEI

5 vgl. Interview mit Geschäftsführung / Projektleiter (10.5.2011)

6 vgl. ebenda

7 „Also man kann jetzt nicht sagen, wieviel Prozent aus meiner Miete, meines Preisniveaus mit dem Außenraum zusammenhängt (...). Aber es ist sicherlich die Gesamtqualität und da gehört der Außenraum dazu, hat einen Impact auf mein Mietniveau und auf meinen Preis (...).“ vgl. Interview mit Geschäftsführung (10.5.2011)

8 STELLA ZWEI wird über die Homepages der IC Projektentwicklung: [http://www.icprojektentwicklung.at/wohnimmobilien/stella\\_zwei/](http://www.icprojektentwicklung.at/wohnimmobilien/stella_zwei/) (Abgerufen 8.11.2010), des VIERTEL ZWEI: <http://www.viertel-zwei.at/> (Abgerufen 8.11.2010), der STELLA ZWEI: <http://www.stellazwei.at/> (Abgerufen 8.11.2010), durch Videoclips, durch Anzeigen in Printmedien sowie durch Folder und Verkaufsunterlagen beworben. Das Wohnbauprojekt ist in die Entwicklung des gesamten Quartiers eingebettet, weshalb die Darstellung des Freiraums sowohl im VIERTEL ZWEI und als auch bei STELLA ZWEI beschrieben wird.

In Weiterentwicklung des Konzepts von Corporate Image Centres (vgl. Roost 2003) wird für das Viertel Zwei ein vermarktbare Image entwickelt und umgesetzt, in dem der Freiraum eine wesentliche Rolle spielt. Schon in den ersten Jahren der Projektentwicklung wird für das Projekt VIERTEL ZWEI ein Corporate Design entwickelt. Das Projekt weist einen durchgängigen Projektnamen und ebenfalls ein konsequentes Design auf. Dadurch wird eine Corporate Identity mit hohem Wiedererkennungswert produziert.

Beim Aufrufen der Webseite des VIERTEL ZWEI<sup>9</sup> setzt Vogelgezwoischer ein, das alle Menüpunkte begleitet. In der Beschreibung des Gesamtprojektes wird dem „Grünraumkonzept“ ein eigener Menüpunkt gewidmet. Hier werden die Freiräume als „künftige Visitenkarten des Quartiers“ beschrieben, der zentrale Park als „prägnantester und wichtigster Raum (...), der den Standort unverwechselbar macht“ und insbesondere der See werden hervorgehoben. In der Beschreibung des Masterplans wird mit sprachlichen Bildern der Eindruck eines zukunftsweisenden Lebens- und Arbeitsraumes vermittelt, der eine optimale Mischung von Leben in der Großstadt und Erholung im Grünen bietet<sup>10</sup>. Grünflächen über die Hälfte des Areals und der See sollen ein entspanntes Arbeitsumfeld bieten, bei dem man in der Pause auch mal „die Füße im Wasser baumeln lassen“ kann.

#### Darstellung von STELLA ZWEI

Visualisierungen – bildliche Darstellungen Realistische Renderings (vgl. 2.4.21) werden sowohl für die Webseiten und die Bro-

9 vgl. <http://www.viertel-zwei.at/Index1.php?lang=1> (Abgerufen 4.4.2011)

10 „In Zentrumsnähe und doch mitten im Grünen erwacht hier ein einzigartiges Areal zum Leben, dessen Herz ein 5.000m<sup>2</sup> großer See bildet.“: <http://www.viertel-zwei.at/Index1.php?lang=1> (Abgerufen 5.4.2011)

#### 2.4.23 Rendering von STELLA ZWEI – Blick von der Seeseite

schüren als auch für Anzeigen und Beiträge in Printmedien verwendet. Neben diesen Visualisierungen werden auf der Webseite der IC-Projektentwicklung und in einer Print-Anzeige auch Bestandsfotos abgebildet, die eine Ansicht vom See aus zeigen, von einem ähnlichen Standpunkt wie die Visualisierungen aufgenommen. Diese Fotos unterscheiden sich nur geringfügig von der Visualisierung. In den bildlichen Darstellungen bildet der Freiraum immer im Bildvorder- bzw. -hintergrund den Rahmen, in den die Gebäude eingebettet sind. Dieser ist materiell und gestalterisch ausformuliert, den eigentlichen Fokus der Bilder bilden aber die Gebäude.

#### Werbetexte – textliche Darstellung

Auf den Freiraum des Wohnprojektes wird in der Projektbewerbung auf unterschiedlichen Ebenen eingegangen. Auf Ebene der Wohnumgebung wird ein Bezug zur Lage am Grünen Prater mit hergestellt<sup>11</sup>. Auf Ebene des Quartiers rückt der See in den Vordergrund der Beschreibungen<sup>12</sup>. Außerdem werden die autofreie Gestaltung und ein 500 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz „geschützt direkt neben dem Gebäude“ erwähnt. Der wohnungsbezogene Freiraum wird in Form

11 „Mitten im Grünen“ (Werbefolder, undatiert) „Blick ins Grüne“, „Mein Penthouse mit Blick über den Grünen Prater“ (Der Standard, Erste Wohnmesse, November 2010), „Auch diverse Sport- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung – im Prater, der grünen Lunge Wiens.“ (Werbefolder, undatiert)

12 „Alle 78 Wohnungen atmen Seeluft ein“ (Werbefolder, undatiert), „Der 5.000 m<sup>2</sup> große See, der vor der Haustür liegt sowie die weitläufigen Grünflächen sorgen für entspanntes Wohnen in STELLA ZWEI“: [http://www.icprojektentwicklung.at/wohnmobilien/stella\\_zwei/](http://www.icprojektentwicklung.at/wohnmobilien/stella_zwei/) (Abgerufen 4.4.2011)



2.4.21

von Loggias und Terrasse beworben<sup>13</sup>.

STELLA ZWEI wird als zukunftsorientierte (Familien-)Investition im Grünen dargestellt, bei dem nicht nur die umliegenden Freiräume und der zentrale See, sondern auch der naheliegende Prater als Verkaufsargument dienen<sup>14</sup>. Aussagen wie „intelligent investieren – mitten im Grünen und direkt am See“ (Werbefolder, undatiert) machen die Bedeutung des Freiraums als Verkaufsargument deutlich.

#### Auswertung der Projektdarstellung

Der Freiraum spielt als Vermarktungs- und Verwertungsargument sowie auf der Ebene der Markenbildung eine wesentliche Rolle. Auf übergeordneter Ebene wird die Nähe des Quartiers zu Freiräumen mit stadtweiter Bedeutung besonders thematisiert. Auf Quartiersebene werden die Elemente des Sees und der Allee hervorgehoben, die dadurch als Identitätsträger fungieren. Der Bezug zu diesen Elementen wird durchgängig thematisiert. Die Gestaltssprache des Freiraums mit der charakteristischen Geländemodellierung bildet ein weiteres Element,

13 vgl. [http://www.icprojektentwicklung.at/wohnmobilien/stella\\_zwei/](http://www.icprojektentwicklung.at/wohnmobilien/stella_zwei/) (Abgerufen 4.4.2011)

14 „STELLA ZWEI besticht nicht nur durch See, Grünraum und attraktive Architektur sondern garantiert zukunftsicheres Eigentum und gibt dem Begriff Vorsorgewohnung eine ganz neue Bedeutung.“ (Werbefolder, undatiert)

das zu einer Wiedererkennbarkeit des Quartiers beiträgt. Damit bildet der Freiraum in der Projektdarstellung eine Klammer, in der sich die unterschiedlichen Gebäudearchitekturen positionieren.

Die Projektdarstellung zeichnet auf funktionaler Ebene ein integriertes Bild von Gebäuden und Freiraum, wobei der Freiraum in einer Kompensationsfunktion dargestellt wird. Der Schwerpunkt liegt in allen Darstellungen klar auf den Immobilien, denen Charakter und Wertschöpfung zugeschrieben wird; in den Gebäuden finden auch die primären Nutzungen und Tätigkeiten statt. Der Freiraum wird als Erholungsraum dargestellt, der das notwendige Gegenstück zum anstrengenden Büro- und Businessalltag bildet. Dabei werden dessen formale Qualitäten in Kontrast zu jenen der Architektur gestellt: die geradlinige Formensprache der Gebäude auf der einen und die geschwungenen Ufer der Seeanlage sowie die hügelige Wiesenlandschaft auf der anderen Seite bilden die Pole, die als „spannungsreich“ bezeichnet werden. Die wiederholte Verwendung der Wörter „atmen“ und „Luft“ weckt die Assoziation mit dem Sprachbild der „grünen Lunge“.

Die dargestellten Nutzungen unterstützen dieses Freiraumverständnis: Es wird auf kontemplative und reproduktive Tätigkeiten in den Texten und Abbildungen abgehoben, junge bis mittelalte Erwachsene stellen das Zielpublikum dar.

Insgesamt spielt der Freiraum somit in den Darstellungen eine wesentliche Rolle, die inhaltlich einem Verständnis von Freiraum als kompensatorischem Erholungsraum folgt. Der relativ hohe Anteil an „Grauflächen“ stellt in der Wahrnehmung von der Geschäftsführung keinen Widerspruch dazu dar, da im Konzept „Wohnen innerhalb eines Büroviertels“ beispielsweise privat nutzbare Gärten nicht ankommen würden und zudem der naheliegende grüne Prater eine Kom-

#### 2.4.22 Chronologische Übersicht des Projektablaufs Viertel Zwei und STELLA ZWEI

pensationsfunktion übernimmt<sup>15</sup>.

#### 2.4.7 Prozessanalyse<sup>16</sup>

##### Projektphasen

In Abb. 2.4.22 wird die zeitliche Entwicklung des Projektes dargestellt.

##### Prozessstruktur und AkteurlInnen

##### Beteiligte Firmen und AkteurlInnen

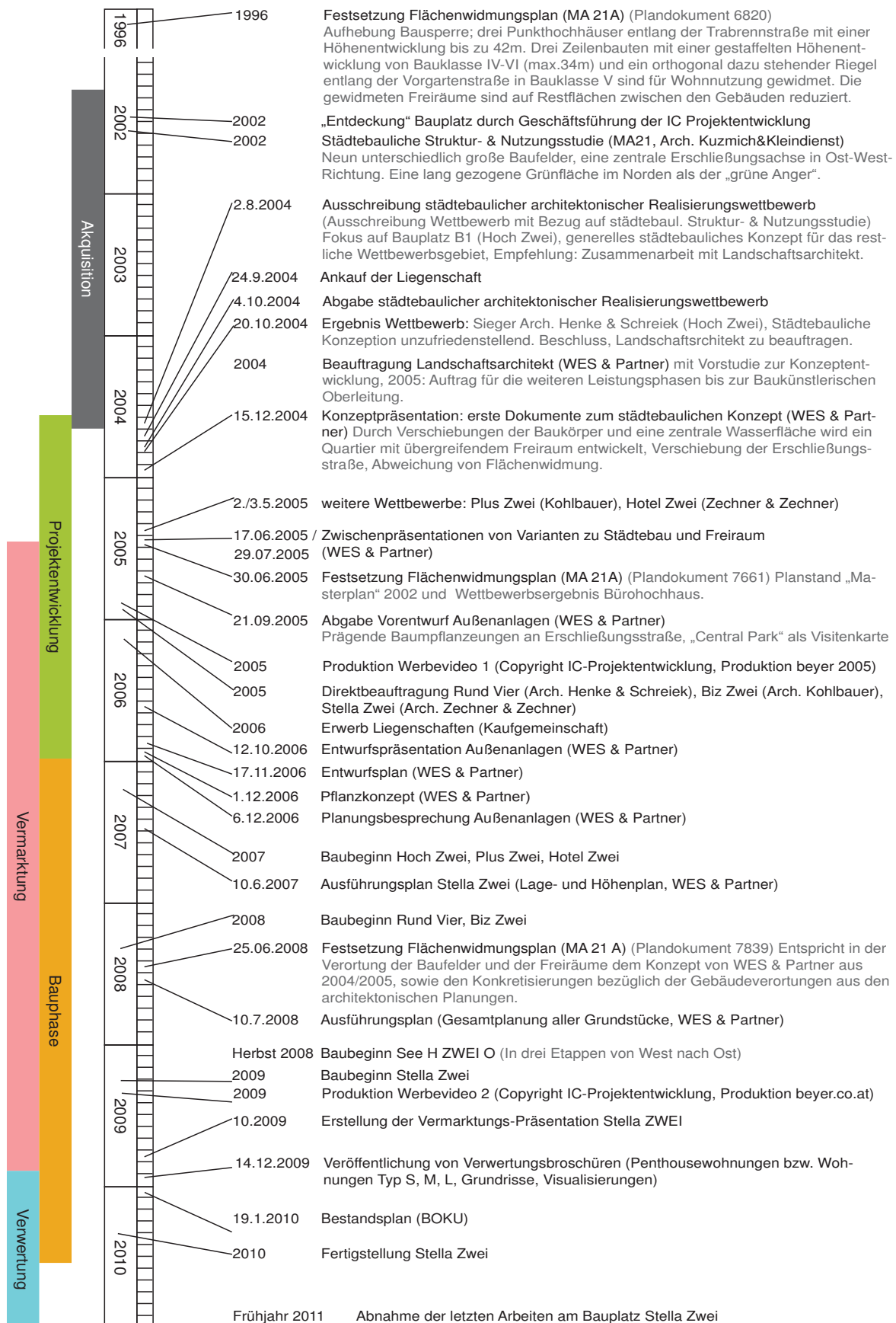
Projektentwickler

Schlüsselperson bei den im Projekt beteiligten Projektentwicklungs-Firmen ist der Gesellschafter der IC-Projektentwicklung GmbH<sup>17</sup>, der gemeinsam mit der Geschäfts-

<sup>15</sup> vgl. Interview Geschäftsführung / Projektleiter, 10.5.2011

<sup>16</sup> Ausgewertete Quellen: Interview mit Projektleiter (10.1.2011), Präsentationsausdruck von Projektleiter (Besprechung 10.1.2011), Auslobungstext und Fragenbeantwortung städtebaul. arch. Realisierungswettbewerb, Website [www.icprojektentwicklung.at](http://www.icprojektentwicklung.at); Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 24.05.1996 / Plandokument 6820, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 30.06.2005 / Plandokument 7661, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 25.6.2008 / Plandokument 7839; [http://www.viertel-zwei.at/open\\_jpg\\_a4.php?jpg=.Images/visuals/B4\\_Seeseite.jpg](http://www.viertel-zwei.at/open_jpg_a4.php?jpg=.Images/visuals/B4_Seeseite.jpg); Planunterlagen von Projektleiter; MA 69; Prüfungsbericht betreffend intransparenter Grundstückstransaktionen der Stadt Wien, Interview mit Geschäftsführung und Projektleiter (10.5.1022), Interview Landschaftsarchitekt (15.7.2011)

<sup>17</sup> Der Geschäftsführer der U2 Stadtentwicklung GmbH, welche im Rahmen eines Public-Private-Partnership die Liegenschaften im Umfeld der U2-Erweiterung entwickelt, ist auch Gesellschafter der IC-Projektentwicklung GmbH, die mit der operativen Durchführung der Entwicklung von Viertel Zwei direkt von der U2 Stadtentwicklung beauftragt wurde. Außerdem ist er Geschäftsführer der Viertel Zwei Entwicklung GmbH und der zu-



führung der IC Projektentwicklung in alle wesentlichen Entscheidungen im Projektverlauf eingebunden war<sup>18</sup>. Außerdem besetzt der Projektleiter für die Außenanlagen eine weitere Schlüsselposition für Belange der Freiraumqualität. Bereits bei der Beauftragung des Landschaftsarchitekten wurde diese Position vergeben, welche die Gestaltung des Freiraums und die Schnittstellen der Infrastrukturplanung zwischen den einzelnen Bauplätzen koordinierte<sup>19</sup>.

#### Bauherr/PPP

Das Stadtgebiet wurde im Rahmen einer Public Private Partnership entwickelt, wobei die U2 Stadtentwicklung GmbH besonders zu Beginn des Prozesses federführend war und als Ausloberin des städtebaulichen und architektonischen Realisierungswettbewerbs auftrat. Mit der Beauftragung von IC Projektentwicklung und der Absegnung des neuen städtebaulichen Konzepts trat die U2 Stadtentwicklung immer weiter in den Hintergrund<sup>20</sup>.

#### Verwaltung/MA21

Das Projekt war von Beginn an von einer engen Zusammenarbeit mit der zuständigen Abteilung im Magistrat Wien geprägt. Durch regelmäßige Abstimmungsgespräche mit Vertretern der MA21A konnte das Konzept von der gültigen Flächenwidmung abweichen und die neuen Flächenwidmungspläne bestimmen<sup>21</sup>.

---

gehörigen Kommanditgesellschaften, die für jedes Baufeld gegründet wurden

18 vgl. Interview Projektleiter (18.3.2011)

19 Vgl. Interview Geschäftsführung / Projektleiter (10.5.2011); Projektleiter, anfangs bei der Bauconsult als technischer Leiter des Hotels und als technischer Projektleiter für die Außenanlagen tätig, wechselte 2009 zur IC Projektentwicklung und übernimmt dort die gesamte Außenanlagen-Projektleitung des Viertel Zwei.

20 vgl. Interview Projektleiter (18.3.2011)

21 vgl. Interview Geschäftsführung / Projekt-

Landschaftsarchitekt /Planer/Ausführende/ weitere Beteiligte

Nach dem städtebaulichen und architektonischen Wettbewerb wurde der Landschaftsarchitekt Hinnerk Wehberg (WES & Partner) mit der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes beauftragt. Für die technische Planung des Sees wurde die Firma Hydrobalance beauftragt.

Die Firma Grünwert wurde im Herbst 2008 mittels Pauschalvertrag für die landschaftsbaulichen Umsetzungsarbeiten der Vegetationsflächen über das gesamte Baugebiet beauftragt<sup>22</sup>. Der Vergabe war ein Bieterverfahren mit acht Mitbewerbern vorausgegangen. Mit der örtlichen Bauaufsicht wurde die Firma BauConsult beauftragt, deren Geschäftsführer auch in der Projektentwicklung involviert war. Für die Erhaltung der gesamten Anlage wurde die Viertel Zwei Facility Management GmbH gegründet, die von einer externen Firma (First Facility) betrieben wird, vor Ort im „Loft Zwei“ ihren Sitz hat und bei den baufeldweisen Abnahmen eingebunden war<sup>23</sup>.

#### Akquisition und Projektentwicklung

In Abb. 2.4.23 ist jener Entscheidungsschritt rot gekennzeichnet, der das Abweichen von der ursprünglich geplanten Vorgehensweise markiert: Hier wurde von der Ausloberin (U2 Stadtentwicklung GmbH) die Entscheidung getroffen, das städtebauliche Konzept grundlegend zu überarbeiten.

Auf der Suche nach einer Lösung für die städtebaulichen Fragen wurde die Autostadt Wolfsburg als geeignetes Referenzprojekt durch die Geschäftsführung definiert. Dieses Projekt ist als Corporate Image Center (vgl. Roost 2003) konzeptioniert, in dem die landschaftsarchitektonische Ge-

---

leiter (10.5.2011)

22 vgl. Interview Projektleiter (18.3.2011)

23 vgl. ebenda

staltung eine tragende Rolle spielt<sup>24</sup>.

#### Planungsbesprechungen

Im weiteren Planungsverlauf entlang der definierten Leistungsphasen war die Geschäftsführung in alle Entscheidungsschritte eingebunden: In wöchentlichen Projektleiterrunden wurde intern an die Geschäftsführung berichtet, in Absprache mit dem Gesellschafter wurden Entscheidungen getroffen. Im Rahmen der Planungsbesprechungen wurden Vorentwurf und Entwurf der Landschaftsarchitektur präsentiert und freigegeben<sup>25</sup>.

Auch die Abstimmungen zwischen Gebäude- und Landschaftsarchitekten liefen immer über den Bauherren unter Beteiligung der Geschäftsführung der IC Projektentwicklung, der Bau Consult sowie des Projektverantwortlichen für den Freiraum. Diese Abstimmungen waren in der Wahrnehmung des Landschaftsarchitekten allerdings nicht formalisiert, sondern eine „ganz lockere Angelegenheit“<sup>26</sup>.

Die Schnittstellen in der Planung von Landschaftsarchitektur und Gebäudearchitektur lagen beim umlaufenden Fassadenrigol. Die Einreichplanung wurde vom Architekten um den Plan der Landschaftsarchitekten ergänzt. Bei Anschluss-Stellen gab es informelle Abstimmungen zwischen den Architekten, wobei die Projektentwickler das Ergebnis freigaben<sup>27</sup>.

#### Bauphase

In Abb. 2.4.24 wiederum rot gekennzeichnet ist die Entscheidung der Geschäftsführung der IC Projektentwicklung, von der ursprünglich geplanten Generalunternehmer (GU-)

Vergabe und -Ausführung abzuweichen und stattdessen für den Freiraum gesonderte Ausschreibungen und Vergabeverfahren durchzuführen. Diese Vergaben waren auf die Freiräume des gesamten Viertel Zwei bezogen und nicht auf die Baufelder begrenzt. Die Gründe für diese geänderte Vorgehensweise lagen in einer unzureichenden Materialqualität und nicht nachvollziehbaren Preisen im GU-Anbot<sup>28</sup>.

#### Getrennte Ausschreibungen

Für die Vergabe der Außenanlagen wurden von WES & Partner Kostenberechnungsgrundlagen vorbereitet, die Ausschreibungen der Außenanlagen, Beleuchtung und Oberflächen wurden von der IC Projektentwicklung durchgeführt. Nach fachlicher Bewertung durch den Landschaftsarchitekt wurden Verhandlungsrunden mit den Anbietern durchgeführt, wobei die Firma Grünwert den Zuschlag bekam und einen Pauschalvertrag mit der IC Projektentwicklung abschloss<sup>29</sup>.

#### Auswahl der Materialien und Zulieferer

Nach den unbefriedigenden Ergebnissen der ersten GU-Ausschreibung ging die IC Projektentwicklung dazu über, für die im Freiraum verwendeten Materialien und Gehölze bestimmte Herstellerfirmen einzuladen. Der Auswahlprozess erfolgte unter Beratung des Landschaftsarchitekten und beinhaltete Ortsaugenscheine, Bemusterungen, Anbotslegung und Verhandlungsgespräche. Dieser umfangreiche Entscheidungsprozess wurde vom Projektleiter koordiniert, wobei in alle Entscheidungen die Geschäftsführung und die Bauaufsicht eingebunden waren. Die ausgewählten Zulieferer wurden in die Rahmenverträge der ausführenden Firmen (Grünwert bzw. GU's) integriert.

<sup>24</sup> vgl. Gespräch mit Projektleiter (28.10.2010)

<sup>25</sup> vgl. Interview Geschäftsführung / Projektleiter (10.5.2011)

<sup>26</sup> vgl. Interview Landschaftsarchitekt (15.7.2011)

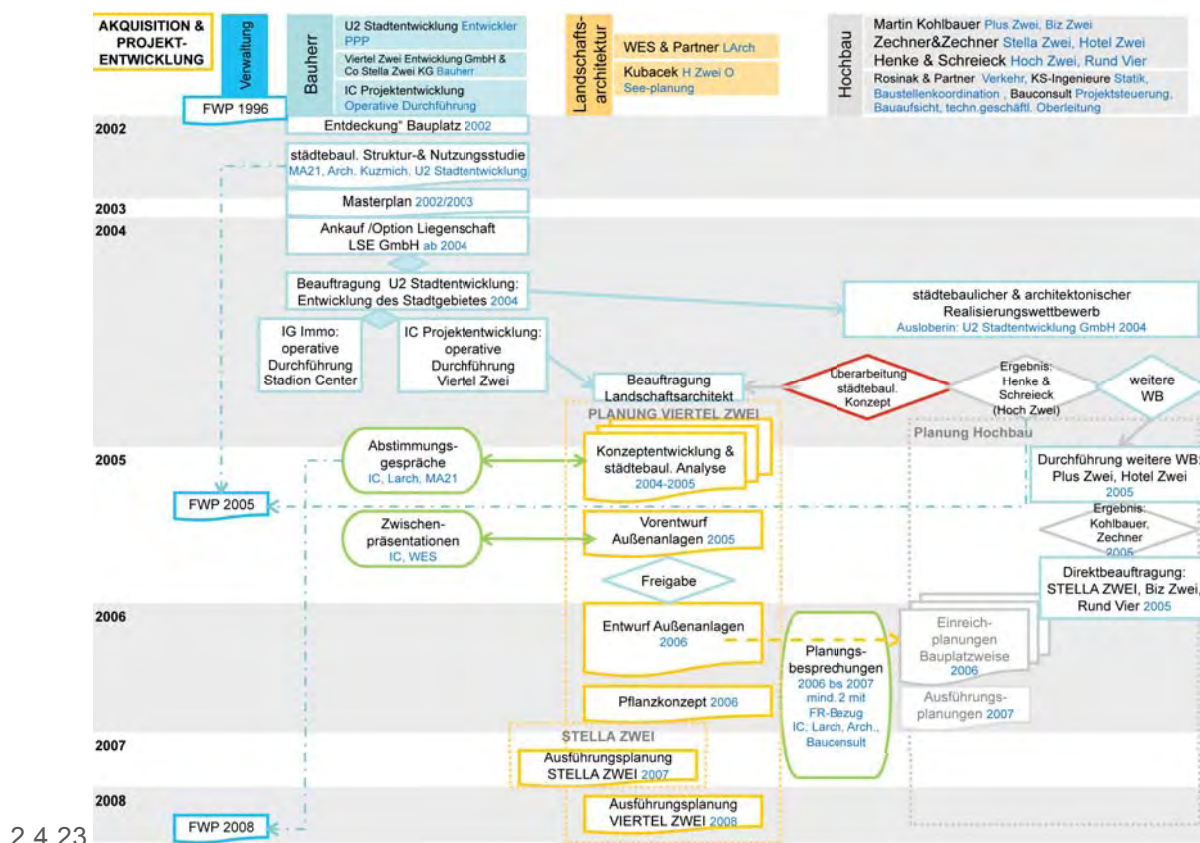
<sup>27</sup> vgl. Interview Projektleiter (18.3.2011)

<sup>28</sup> vgl. ebenda

<sup>29</sup> vgl. Interview Projektleiter (18.3.2011)



## WHA Stella Zwei



2.4.23

### Baubesprechungen

Als Koordinationsinstrument wurden Baubesprechungen sowie eigene Außenanlagen-Baubesprechungen durchgeführt. Bei Schnittstellen zwischen GU und Landschaftsbauer sowie Zulieferern gab es direkte Abstimmungen zwischen den Beteiligten<sup>30</sup>. Die Ausführung zwischen Landschaftsbauer, Teichbauer, Elektriker (Beleuchtung) und GU wurde räumlich aufgeteilt: die befestigten Flächen und der Unterbau (bis 30 cm über der Kellerdecke) wurden vom GU gebaut, die Wasserfläche bis zur Seekante vom Teichbauer, Beleuchtung vom Elektriker und die Vegetationsflächen vom Landschaftsbauer. Dadurch sollte gewährleistet werden, dass trotz mehrerer Baufelder und unterschiedlicher Hochbau-Projekte ein einheitliches Bild der Außenanlagen „aus einem Guss“<sup>31</sup> entstand.

<sup>30</sup> vgl. ebenda

<sup>31</sup> vgl. ebenda

### Ausführung und Betrieb See

Für die technische Planung und Errichtung des Sees war die Firma Hydrobalance verantwortlich. An den See wurde als zentrales imagebildendes Element des Quartiers ein einziges Qualitätskriterium gestellt: „(...) der See muss glasklar sein. (...) Egal, wie es funktioniert, wir wollen einen glasklaren See“<sup>32</sup>.

Dabei mussten Vorgaben der Behörde und der Versicherung bezüglich Verhandlungszonen und Sicherheitsbestimmungen eingehalten werden, andererseits stellten bei der Wahl des Filtersystems die Betriebskosten einen wesentlichen Entscheidungsfaktor für

<sup>32</sup> vgl. Interview Geschäftsführung (10.5.2011); „(...) aber [der Gesellschafter, Anm.] wollte Badewannenqualität“: Interview Landschaftsarchitekt (15.7.2011)

### 2.4.24 Ablauf- und Entscheidungsstruktur der Bauphase von Viertel Zwei und STELLA ZWEI

2.4.23 Ablauf- und Entscheidungsstruktur der Akquisitions- und Projektentwicklungsphase von Viertel Zwei und STELLA ZWEI

den Projektentwickler dar. Außerdem mussten gestalterische Wünsche, wie beispielsweise die Befestigung des Uferbereichs mit Findlingen, mit dem Landschaftsarchitekten abgestimmt werden<sup>33</sup>.

Aufgrund behördlicher Auflagen, die das Baden und Angeln im Grundwasser gefüllten See verbieten, sowie aufgrund von Beschwerden des Hotelbetreibers wurde eine rigide Nutzungsregulation eingeführt. Diese besteht einerseits aus einem Sicherheitsdienst und Ver- bzw. Gebotsschildern auf dem Gelände.

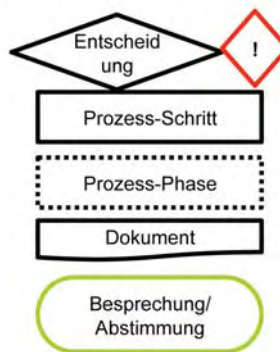
**Legende**

- Schwarze Schrift: Beleg vorhanden
- Graue Schrift: noch unklar, Dokumente fehlen
- Kleine blaue Schrift: Anmerkungen und Quellenverweise

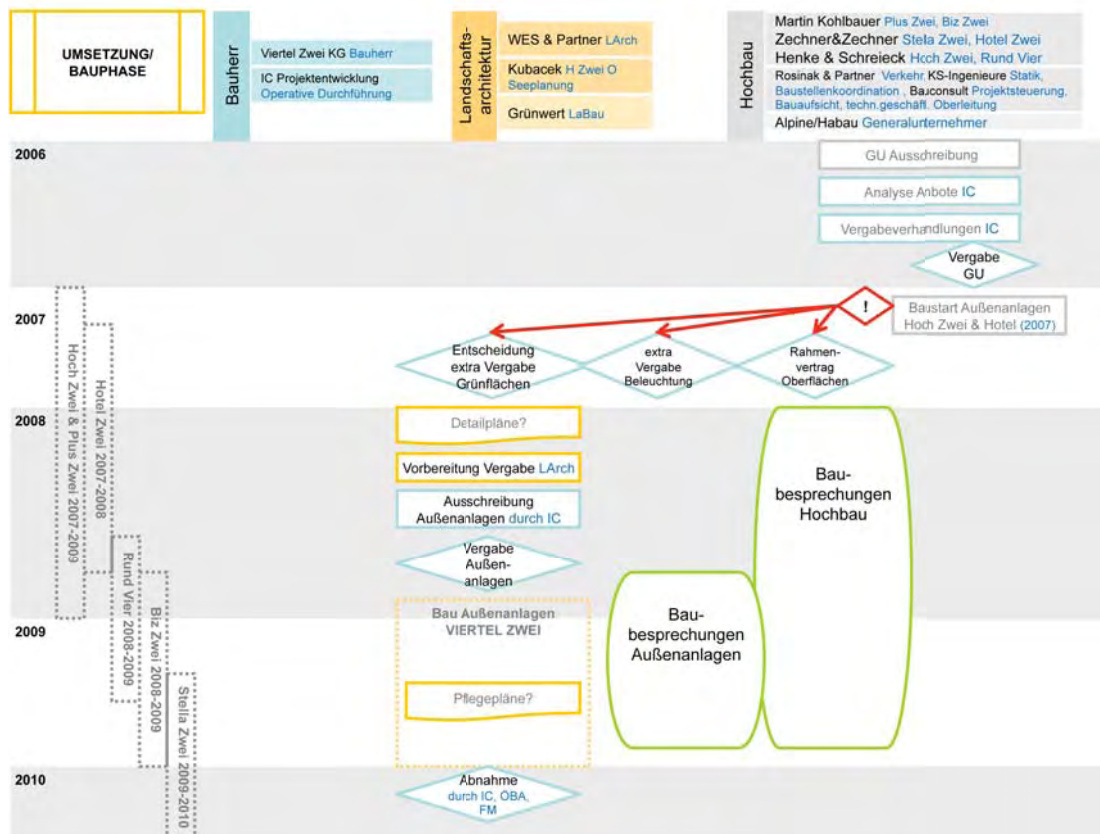
**Akteure:**

- Hellblau umrandet: Bauherr/Projektleiter
- Orange umrandet: Landschaftsarchitektur
- Grau umrandet: Architektur/Hochbau

**Handlung:**



33 vgl. Interview Projektleiter (8.3.2011)



2.4.24



2.4.25

### Projektänderungen / Entscheidungsschritte

#### Planvergleich Planungskonzept 2005 und Entwurf 2006

Im Flächenvergleich (siehe Abb. 2.4.27) sind der deutlich höhere Grünanteil im Planungskonzept (2005), sowie die korridorartige Flächenanordnung zwischen den Gebäuden auffallend. Die Grünfläche bei der U-Bahn erinnert noch an den Anger der Wettbewerbsausschreibung, der durch eine wellenartige Wegführung erschlossen wird. Das nördliche Seeufer hat eine weiche Kante und bildet zur Gebäudefront eine durchgehende Wiese. Dies wandelt sich im Entwurf (2006) zu einer inselartigen Aufteilung der Grünflächen, wodurch eine stärkere Gliederung entsteht. Der Grünflächenanteil wird umgedreht: Nicht mehr die Gebäude stehen im Grün, sondern die grünen Inseln schwimmen im befestigten Meer der Grauf Flächen. Im Norden wird der Anger reduziert. Die Uferkante ist nun auch im Norden mit einer harten Kante ausgestattet, die nur in Teilbereichen von Grüninseln durchbrochen wird. Der See wird im Westen und Osten breiter und erhält einen Steg, der die Lage des öffentlichen Durchgangs aus der Flächenwidmung übernimmt.

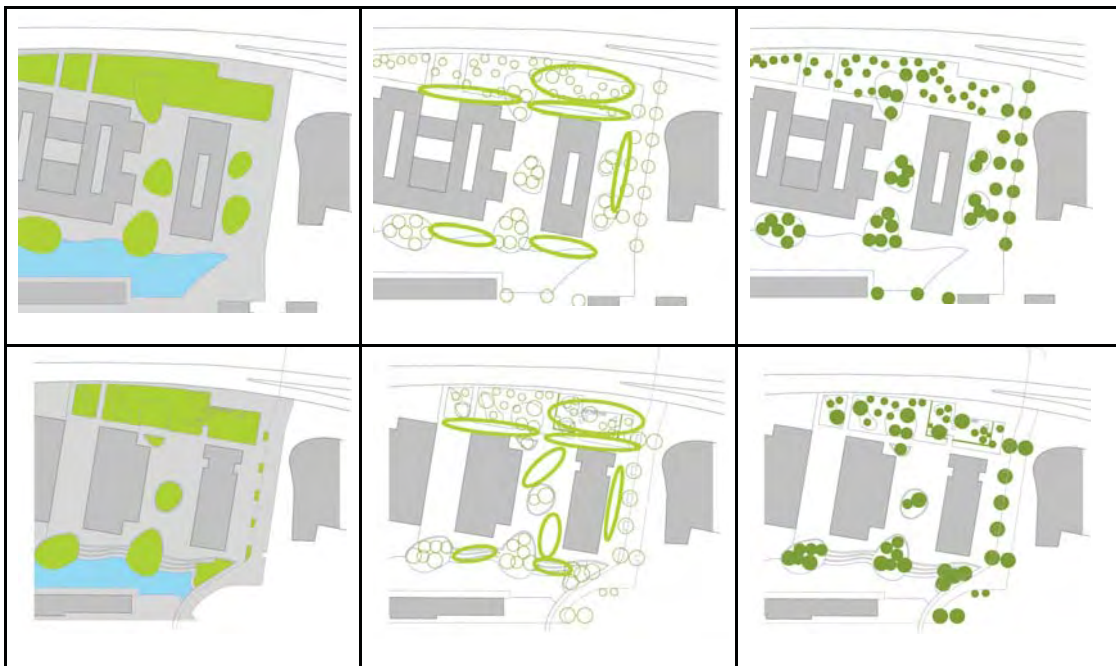
In der Raumbildung setzt sich diese Konfiguration fort: am Nordufer und bei der U-

2.4.25 Vergleich Planungskonzept Lageplan 2005 und Entwurf Städtebau und Freiraum 2006

2.4.26 Vergleich Entwurf Städtebau und Freiraum / Ausschnitt STELLA ZWEI 2006 und Ausführungsplanung STELLA ZWEI 2008

Bahn werden lang gezogene Räume gebildet, der Seeraum wird durch die nördlichen Baumpflanzungen und die südliche Baumreihe, die durch das Loft verstärkt wird, eingerahmt. Insgesamt entsteht im Vorentwurf eine formale, ruhige Raumfolge. Im Entwurf dagegen werden die Grüninseln durch Baumpflanzungen gestärkt und gliedern dadurch die gebäudebezogenen Freiräume. Auch der Seeraum wird in mehrere Teilräume gegliedert. Durch die Gruppierung der Bäume wird im Entwurf eine deutliche stärkere Unabhängigkeit von den gebäudeproduzierten Raumbildungen erreicht. Dadurch entstehen charakteristische Teilräume, die mit dem architektonischen Ensemble spielen.

In der Phase der städtebaulichen Konzeption wurde die Lage des Wohnprojekts STELLA ZWEI diskutiert. Die Lage direkt an der Trabrennbahn wäre mit der direkten Blickbeziehung zum grünen Prater wesentlich attraktiver gewesen, konnte aber aufgrund



2.4.26

der Widmung und möglichen entstehenden Nutzungskonflikten gegenüber der MA21A nicht durchgesetzt werden<sup>34</sup>.

#### Planvergleich Entwurf 2006 und Ausführung 2008

Der Flächenvergleich zwischen den beiden Leistungsphasen Entwurfs- und Ausführungsplanung (siehe Abb. 2.4.28) zeigt im östlichen Vorbereich von STELLA ZWEI eine wesentliche Änderung: Die beiden Inseln im Entwurf werden in linear angeordnete Baumscheiben aufgelöst. Durch die veränderte Gebäudekonfiguration bei BIZ Zwei entsteht ein weiterer gebäudebezogener Freiraum. Außerdem ist der östliche Randbereich des Sees in eine bepflanzte Zone umgewandelt. Die nördliche Grünfläche wird durch kleinteilige Topographien bewegter.

Auch in der Raumbildung findet östlich von STELLA ZWEI die stärkste Veränderung statt: Der Vorbereich wird von gegliederten Teilräumen durch den Wegfall der Inseln zu einem länglichen Raum, der durch das

<sup>34</sup> Interview Projektleiter (18.3.2011)

Gebäude und die Baumreihe entlang des Stella-Klein-Löw- Weges begrenzt wird. Die Raumbildungen und Baumpflanzungen entlang des Ufers, zwischen den Gebäuden und im nördlichen Bereich bleiben unverändert.

In der landschaftsarchitektonischen Gestaltung sind die Reaktionen auf die Definitionen der Gebäudearchitektur zu erkennen: Beispielsweise sind die bepflanzten Hügel nun auch zwischen den Gebäuden platziert, um die Gebäude zu „differenzieren und mehr Spannung hineinzugeben“<sup>35</sup>. Dabei wurden auch die Vorstellungen der Gebäudearchitekten für die Hausnahbereiche in „kollegialer Weise“ diskutiert<sup>36</sup>.

#### 2.4.8 Analyseergebnisse Fallstudie

Die Ergebnisse werden im Folgenden graphisch und textlich dargestellt:

<sup>35</sup> vgl. Interview Landschaftsarchitekt (15.7.2011)

<sup>36</sup> vgl. ebenda. „Die haben auch bei den Kipferln später geredet und gekuckt, wie hoch oder wie dürfen denn die Häuser sein und wir würden gerne Kiefern pflanzen (...) Das waren ganz kollegiale Gespräche“

	Kriterien mit überwiegend negativer Bewertung
	Kriterien mit positiven und negativen Aspekten
	Kriterien mit überwiegend positiver Bewertung

Freiraum Stella Zwei	Raumgestalt
	Raumgefüge
	Ästhetik
	Pflege
	Identifikation
privat nutzbarer Freiraum	Kennzeichen/Bedingungen
	Freisitze
gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum	Kennzeichen/Bedingungen
	Lage
	Grösse
	Ausstattung
	Erschließung
	Kleine Plätze, Treffpunkte
	Rückzugsorte
	Kleinkinderspiel
	Kinderspiel
	Jugendtreffpunkte
	Übergangsräume
Ökologie	Versiegelung
	Versickerung
	Vegetation
	Materialien

- Zunächst werden die Ergebnisse der gestalterischen Analyse in einer Ampeltabelle dargestellt.
- Danach werden die vorläufigen Ergebnisse der Prozess- und Policyanalyse zusammengefasst.
- Anschließend werden diese beiden Analyseschritte zusammengeführt und mittels vier Grafiken dargestellt. Eine abschließende Grafik zeigt schlussendlich die Schlüsselstellen der Qualitätssicherung im Realisierungsprozess auf.

### Aussagen zur Freiraumqualität

Die Ampeltabelle ist folgendermaßen aufgebaut: Grün bedeutet, dass alle Aspekte aus Sicht der Landschaftsarchitektur und der Soziologie zufriedenstellend sind, gelb bedeutet, dass manche der genannten Aspekte als gut, andere als weniger gut oder als schlecht beurteilt werden können, bei den roten Feldern überwiegen die negativen Aspekte. Aus diesen Tabellen lassen sich Kernpunkte herausfiltern, die entweder besonders gute Lösungen darstellen (grün) oder besonders problematisch sind (rot).

### Auswertung der Prozessanalyse

- Wie werden die potenziellen Beiträge im Realisierungsprozess von Bauprojekten berücksichtigt?
- Welche Rolle spielen Freiräume bei den strategischen Entscheidungen für das Projekt und dessen Marketing?

Die Freiräume spielen eine zentrale Rolle, die sich durch das gesamte Projekt zieht. In der Wettbewerbsauslobung, bei der städtebaulichen Überarbeitung und bei der Positionierung des Projekts wurden strategische Entscheidungen getroffen, die den Freiraum in den Vordergrund rücken. Das Potenzial des Freiraums als Identitätsträger

2.4.27 Ampeltabelle: Bewertung Freiraum nach Kriterienkatalog (siehe Anhang) mithilfe einer Gestaltanalyse

wurde vom Marketing bewusst aufgegriffen und präsentiert. Bestimmte Elemente (wie z.B. der See) wurden in der Projektpositionierung bewusst eingesetzt, um ein Unterscheidungsmerkmal gegenüber anderen Projekten in der Umgebung zu besitzen

- Wie spiegelt sich die Stellung des Freiraums in der Struktur, den Entscheidungsabläufen und in der Bearbeitung des Realisierungsprozesses für das Projekt wieder?

Aufgrund des Geflechts an relativ kleinen Unternehmen, die an der Entwicklung des Projekts beteiligt waren, nimmt die Projektkoordination und das Projektmanagement eine zentrale Stelle im Prozess ein. Die beteiligten Unternehmen bilden ein Netzwerk, für dessen Funktionieren ein Schnittstellenmanagement zwischen den unterschiedlichen Firmen immens wichtig ist für das Gelingen des Gesamtprojekts.

Das Geschäftsfeld des Freiraums wurde als Chefsache bearbeitet, in der von der Konzeption bis zur Umsetzung die Letztentscheidung bei der Geschäftsführung lag. Dies betraf nicht nur Finanzierungs- und Marketingfragen, sondern ebenso detaillierte Gestaltungsaspekte. Dabei wurden konkrete Qualitätskriterien aufgestellt. Bestimmte Lösungen wurden mit einer Kostenschätzung verbunden und auf ihre Umsetzbarkeit geprüft. Der Stellenwert des Freiraums spiegelt sich strukturell in der Schaffung einer eigenen Arbeitsposition im Unternehmen mit Zuständigkeit für Freiraumbelange. Diese Position hatte die Aufgabe der professionellen Managements des Geschäftsfeldes Freiraum: Abstimmung, Koordination und Definition sowohl der internen wie der externen Arbeitsfelder und Arbeitsaufträge.

### **Fallstudienspezifische Schnittstellanalyse**

In den folgenden Darstellungen (vgl. Abb. 2.4.28 - 2.4.31) werden die Ergebnisse der

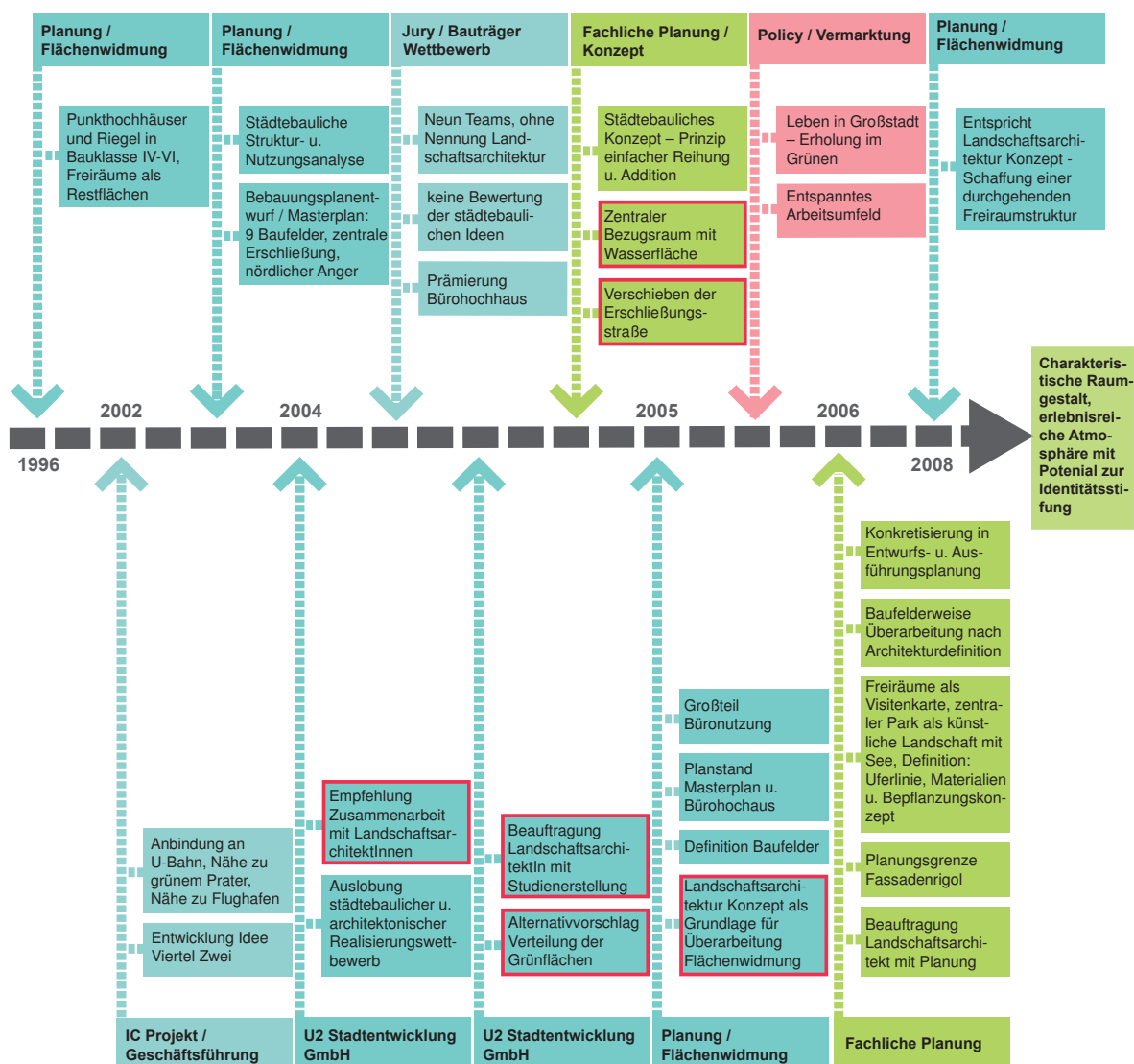
bisherigen Analysen mit jenen Entscheidungen verknüpft, die maßgeblich für den hergestellten Freiraum waren. Dazu werden Ursache-Wirkungs Diagramme verwendet, die folgenden Aufbau besitzen: Die zentrale Achse stellt den zeitlichen Verlauf dar, der zu einem beigeen Kästchen führt, in dem der hergestellte Freiraum charakterisiert wird. Diese Analysen werden für die Dimensionen der „Freiraumgestalt“, den „privat nutzbaren Freiraum“, den „gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum“ und der „Ökologie im Freiraum“ dargestellt.

Die Entscheidungsschritte sind nach Prozessphase und Akteur in Farbe und Lage differenziert und sind in ihrer Abfolge immer zur Zeitachse hin zu lesen. Das Diagramm ermöglicht in diesem Aufbau das Nachvollziehen maßgeblicher Entscheidungsschritte und die Reaktion bzw. Interaktion in anderen Phasen des Projektverlaufs.

Die qualitätsentscheidenden Stellen des Prozesses sind Rot umrandet. Diese Schlüsselstellen zur Qualitätssicherung werden in einer abschließenden Grafik den verschiedenen Phasen zugeordnet.

Diese Schlüsselstellen zur Qualitätssicherung werden in einer abschließenden Grafik den verschiedenen Phasen zugeordnet. Diese anlagenspezifischen Ergebnisse werden nach Abschluss der Analyse aller Fallbeispiele zusammengeführt und in einer Gesamttabelle dargestellt. Aus dieser lassen sich die Schnittstellen herauslesen, an welchen sich die letztlich hergestellte und anerkannte Qualität des Freiraumes entscheidet.

## WHA Stella Zwei



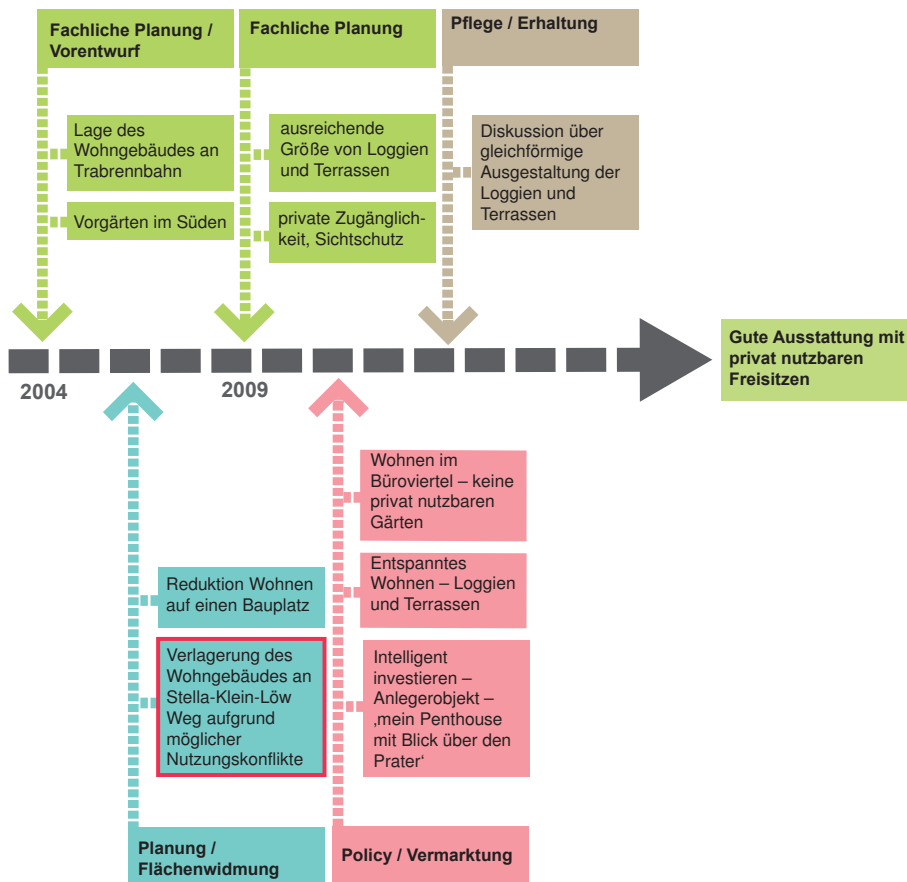
### 2.4.28 FREIRAUMGESTALT STELLA ZWEI

#### Schnittstellenanalyse Freiraumgestalt

Die Raumgestalt des Freiraums besitzt hohen Wiedererkennungswert, wodurch das Potenzial zur Identitätsstiftung erhöht wird. Die Atmosphäre wirkt in ihrer ästhetischen Spannung erlebnisreich.

Dieses Ergebnis wurde erst mit einer Mänoverkritik der eigentlich geplanten Vorgehensweise möglich: bereits in der Auslobung zum architektonischen und städtebaulichen Realisierungswettbewerb wurde die Zusammenarbeit mit LandschaftsarchitektInnen aufgrund der Bedeutung des Freiraums empfohlen. Allerdings wurde von keinem Wettbewerbsteam eine Zusammenarbeit

angegeben und die Qualität der städtebaulichen Konzepte entsprach nicht den Vorstellungen der Jury. Daraufhin entschied die Ausloberin die Direktbeauftragung eines ausgewählten Landschaftsarchitekten mit einem städtebaulichen und freiräumlichen Alternativvorschlag. Aufgrund der klaren Haltung der Jury und der Ausloberin gegenüber der städtebaulichen Qualitäten war diese Änderung des geplanten Ablaufs möglich und zeigt, dass eine gewählte Verfahrensstruktur (in diesem Fall der geladene Realisierungswettbewerb) bei nicht entsprechenden Ergebnissen auch wieder verlassen werden kann.



#### 2.4.29 PRIVAT NUTZBARER FREIRAUM STELLA ZWEI

Die landschaftsarchitektonische Konzepterstellung agierte gegenüber den bisherigen Vorgaben von Bebauungsstudie und Flächenwidmung eigenständig und entwickelte eine überzeugende Neukonzeption des Areals, in welcher der Freiraum eine zentrale Stellung einnimmt. In der Übersetzung dieser Konzeption in eine Grundlage für die Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans kam wiederum der Geschäftsführung bzw. dem Bauherrn eine entscheidende Bedeutung zu. Die Schnittstelle zur behördlichen Planung wurde frühzeitig und engagiert bearbeitet, wodurch ein kooperativer und vertrauensvoller Umgang etabliert werden konnte. Das Ergebnis zeigt einen Flächenwidmungsplan, der dem landschaftsarchitektonischen Konzept weitgehend entspricht.

Das Marketing nimmt die Positionierung des Freiraums vollinhaltlich auf und etabliert ei-

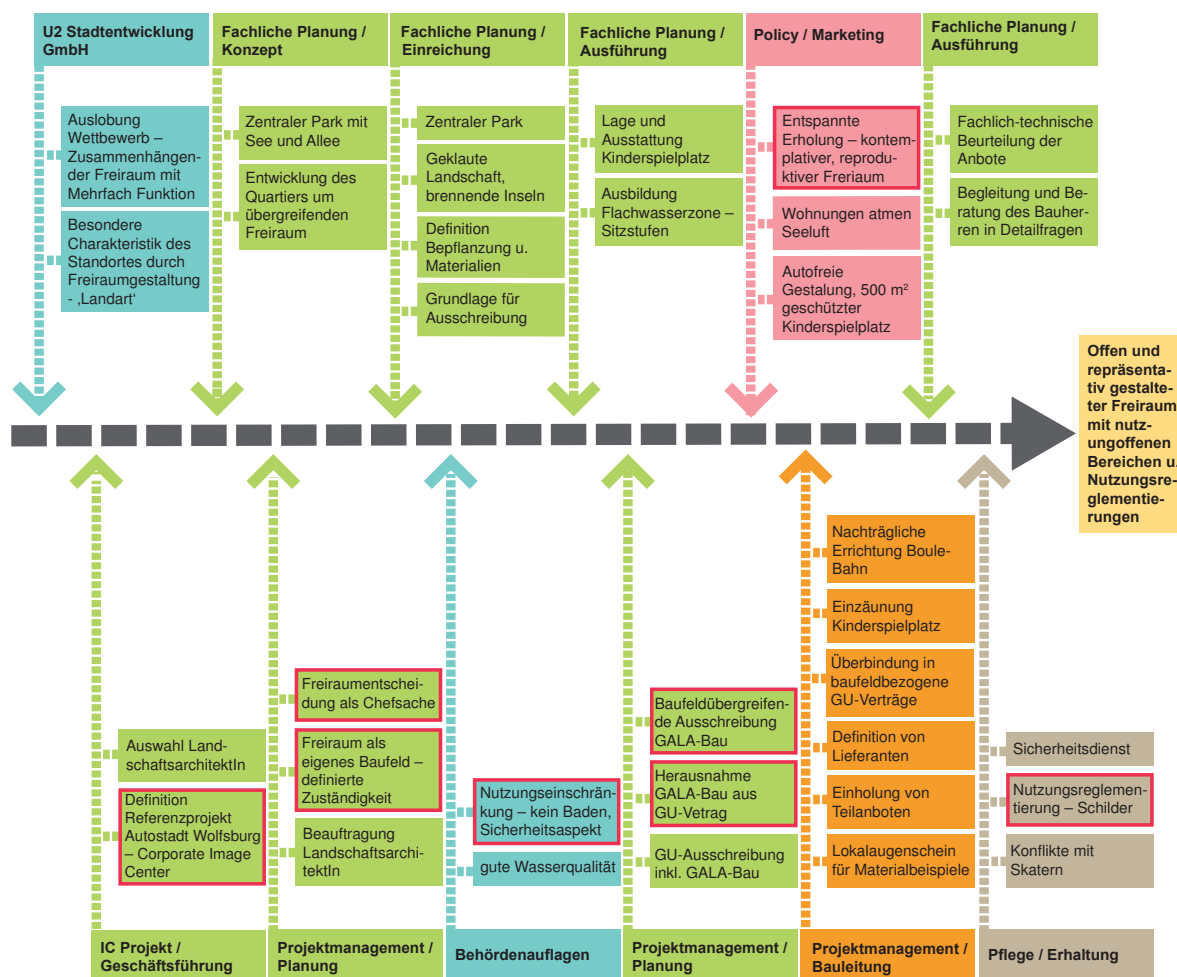
nen Erholungs- und Spannungsdiskurs auf dem Gegensatz von Stadt und Grün. In der fachlichen Planung wurde das Konzept durchgearbeitet, wobei eine baufelderweise Überarbeitung nach der Definition der Gebäudearchitektur notwendig war.

#### Schnittstellenanalyse privat nutzbarer Freiraum

Der privat nutzbare Freiraum beschränkt sich im Projekt Stella Zwei auf eine gute Ausstattung mit Freisitzen. Dieses Ergebnis wurde durch die Veränderung der Lage des Wohngebäudes im Abstimmungsprozess mit der Flächenwidmungsplanung entschieden, in dem auch das Streichen der ursprünglich vorgesehenen Vorgärten gemacht wurde. Die privat nutzbaren Freiräume wurden vom Marketing stark aufgegriffen, wobei das Thema von Eigen- bzw. Mietergärten als unvereinbar mit dem Woh-



## WHA Stella Zwei



### 2.4.30 GEMEINSCHAFTLICH NUTZBARER FREIRAUM STELLA ZWEI

nen in einem Büroviertel artikuliert wurde. Die einheitliche Ausgestaltung der Loggien und Terrassen bildet in der Nutzung einen Diskussionspunkt mit MieterInnen und EigentümerInnen, die sich mehr Gestaltungsfreiraum wünschen.

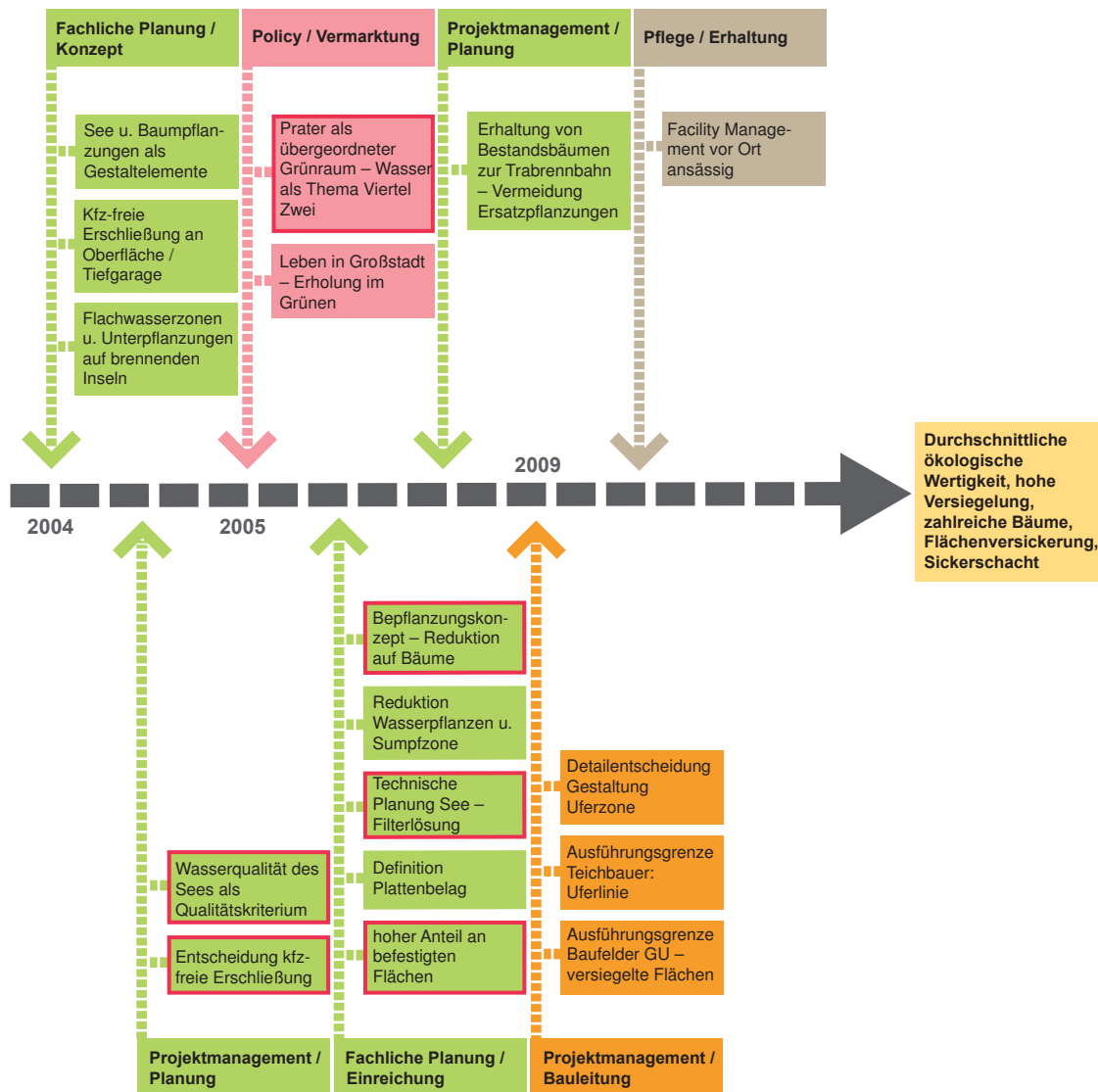
#### Schnittstellenanalyse gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum

Der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum des Quartiers ist ein offen und repräsentativ gestalteter Freiraum mit hohen Materialqualitäten. Die einzelnen Bereiche sind nutzungs-offen gestaltet, wobei ein Nutzungsreglement aufgestellt wurde.

Die qualitativen Vorgaben für die Landschaftsarchitektur wurden bereits in der Auslobung zum Realisierungswettbewerb artikuliert, allerdings wurde nach der Ver-

fahrensänderung durch die Geschäftsführung diese Vorgaben mit der Auswahl eines Referenzprojekts konkretisiert. Konzeption, Stellung des Freiraums und Gestaltqualität sollten diesem Projekt entsprechen, weshalb auch die Auswahl des Landschaftsarchitekten entsprechend gemacht wurde. Die klare Artikulation der Geschäftsführung von Qualitätsmaßstäben und -standards im Freiraum bildete die wesentliche Grundlage für die Entscheidung.

Die Bedeutung des Freiraums spiegelt sich im weiteren Projektverlauf auch in struktureller Hinsicht wider, wobei als maßgeblicher Faktor eine hohe Material- und Gestaltqualität fungierte. Der Freiraum wurde im Planungs- und Realisierungsprozess als eigenes Baufeld definiert, der ein eigenes Budget und eine eigene personelle Zustän-

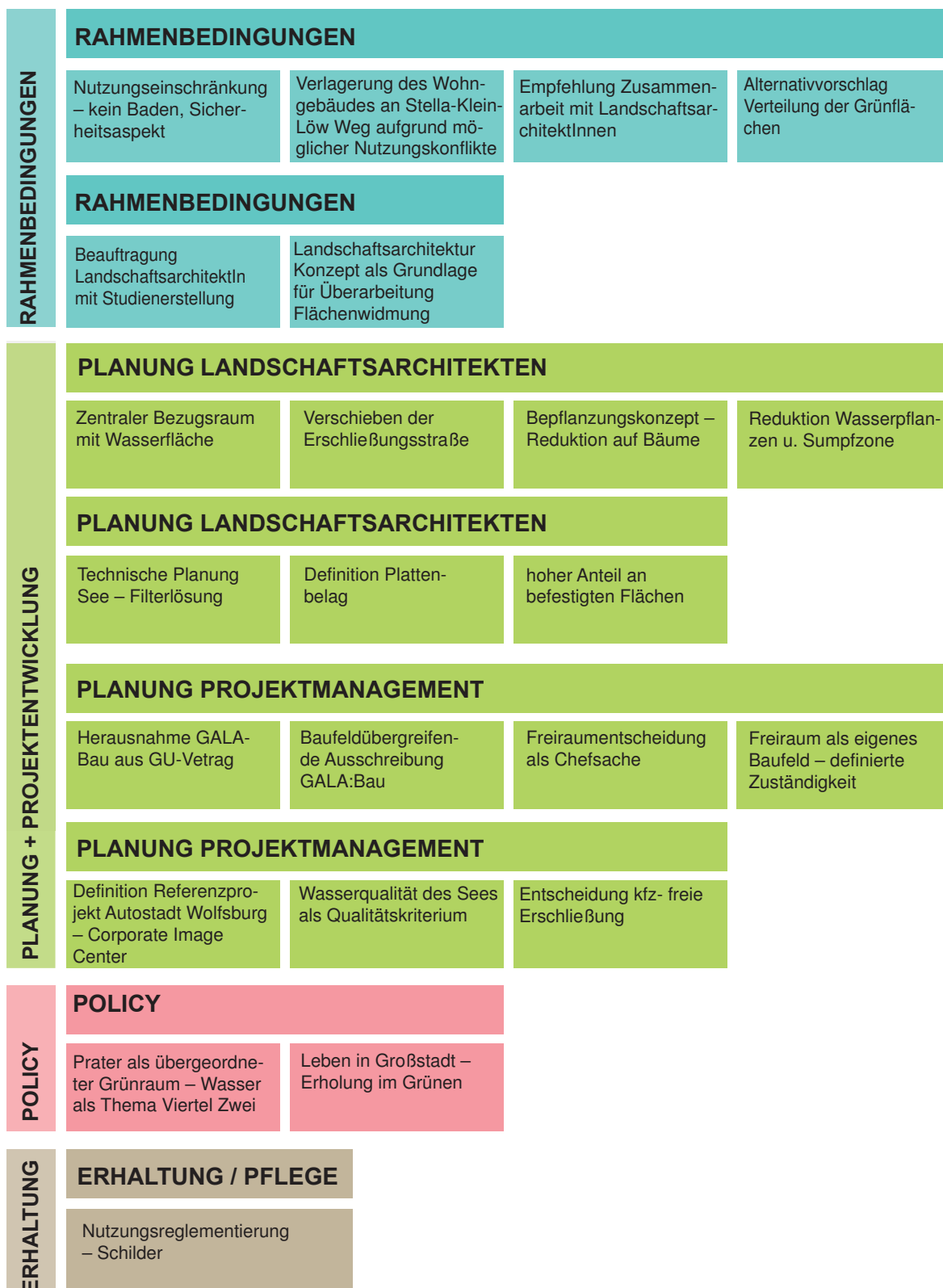


#### 2.4.31 ÖKOLOGISCHE QUALITÄT STELLA ZWEI

digkeit erhielt. Alle maßgeblichen Entscheidungen wurden auf Ebene der Geschäftsführung getroffen. Diese Arbeitsstruktur ermöglichte kurze und direkte Kommunikationswege und eine enge Zusammenarbeit zwischen Landschaftsarchitekt, Sachbearbeiter und Geschäftsführung.

Eine weitere Entscheidung wurde bei der Vorbereitung der Bauphase getroffen: aufgrund nicht zufriedenstellender Materialqualitäten wurden der GALA-Bau aus dem Vertrag des Generalunternehmers herausgenommen und gesondert über alle Baufelder hinweg ausgeschrieben. Dadurch konnte eine durchgängige Materialqualität

gewährleistet werden. Diese Entscheidung spiegelt ein System von Qualitätskontrolle wider, das auch auf Detailebene konsequent agiert. Der dafür notwendige Personalaufwand wurde vom Bauherrn aufgebracht, die Fachkenntnis in der engen Abstimmung mit dem Landschaftsarchitekten eingebracht. In der Pflege und Erhaltung wurden einerseits aufgrund behördlicher Auflagen Nutzungsreglementierungen notwendig. Andererseits entwickelten sich auch Konflikte mit einzelnen Nutzergruppen, die sich das öffentlich zugängliche Areal aneigneten. Schilder und Sicherheitsdienst bilden die Maßnahmen, die wenig Aneignungsspiel-



2.4.32 QUALITÄTSENTSCHEIDENDE STELLEN IM PROZESS STELLA ZWEI

raum offenlassen und dafür sorgen, dass das Marketingbild eines kontemplativen, reproduktiven Freiraums nicht gestört wird.

### **Schnittstellenanalyse Ökologie im Freiraum**

Die ökologische Qualität von Stella Zwei wird aufgrund der hohen Versiegelung als durchschnittlich bewertet. Zahlreiche Bäume wurden eingesetzt und Regenwasser-versickerung umgesetzt.

Bereits in der Konzeption wurden die landschaftlichen Elemente des Sees und der Baumpflanzungen sowie der KFZ-freien Erschließung vorgeschlagen. Diese wurden vom Projektmanagement übernommen. Zusätzlich wurde die Trinkwasserqualität des Sees als Qualitätskriterium aufgestellt, was eine direkte Auswirkung auf die technische Planung des Sees mit einer Filterlösung hatte. In der fachlichen Bearbeitung wurde im Entwurf eine Reduktion des Bepflanzungskonzepts und eine Erhöhung der befestigten Flächen entschieden.

Das Marketing unterstützte diese Entscheidungen zu mehr Graufächen mit der Kompensationsfunktion des nahegelegenen grünen Praters. Hier wird wiederum die Bedeutung und die Wertigkeit übergeordneter öffentlicher Grün- und Freiräume deutlich.

### **Zusammenschau der projektspezifischen Schnittstellen**

In der Zusammenschau der relevanten Schnittstellen aus den einzelnen Analysedimensionen und ihrer Zuordnung zu den Projektphasen und AkteurInnen wird deutlich, dass die professionelle Etablierung des Geschäftsfeldes Freiraum einer engen Zusammenarbeit und kurzer Kommunikationswege zwischen Landschaftsarchitekt, Geschäftsführung und operationeller Bearbeitung bedarf. Das Projekt zeigt, wenn die Qualitätsansprüche an den Freiraum ernst genommen werden, dass die etablierten Wege in der Entwick-

lung von Bauprojekten verlassen werden müssen. Dazu sind auf der Ebene der Unternehmensführung in Fragen der strategischen Positionierung und des Marketings und der operationellen Bearbeitung ein professionelles und konsequentes Schnittstellenmanagement notwendig. Zusätzlich bedarf es einer fachlich fundierten Bearbeitung des Landschaftsarchitekten in allen Bearbeitungsphasen.

Die klare Definition von Qualitätskriterien als Entscheidungsmaßstab bildet dafür eine gute Grundlage. Im Fall von Viertel Zwei wurde eine Reihe von Qualitätskriterien auf unterschiedlicher Ebene durch die Geschäftsführung bzw. die Ausloberin definiert. Auf städtebaulicher Ebene wurde die Funktionalität des Freiraums und die Art des gewünschten planerischen Zugangs (Land Art) definiert. Dies wurde mit der Auswahl eines Referenzprojekt konkretisiert. Auf Projektebene wurden ebenfalls von der Geschäftsführung Schlüsselkriterien wie die Wasserqualität bzw. eine durchgehend hohe Materialqualität definiert. Im Ernst nehmen dieser Kriterien wurden einerseits budgettechnische Entscheidungen – Definition eines eigenen Freiraumbudgets und andererseits Entscheidungen über den strukturellen Ablauf des Baugeschehens – baufeldübergreifende Ausschreibung des GALA-Baus - getroffen.

In der landschaftsarchitektonischen Bearbeitung stellt die Definition klarer Planungsgrenzen eine wichtige Schnittstelle dar. Bei der Planungsgrenze zwischen Gebäude und Freiraum ist ein kollegiales Arbeitsklima wichtig, die notwendigen Besprechungen und Verhandlungen müssen auf Augenhöhe stattfinden. Auch die Planungsgrenze zwischen Teichbauer und Landschaftsarchitekt stellte eine wichtige Schnittstelle für das Gelingen des Gesamtprojekts dar.

Good Practice

### 3 Good practice Sammlung

Die good practice Sammlung von Wohnbauprojekten zielt darauf ab, innovative Lösungsstrategien aus ausgewählten Referenzprojekten darzustellen und daraus anwendungsorientierten Maßnahmen zu entwickeln.

#### **Leitfrage:**

+ Welche Aspekte der Qualitätssicherung können durch innovative Maßnahmen bearbeitet werden?

Auf Basis der Qualitätsindikatoren und der prozessualen Schnittstellen wird eine good practice Beispielsammlung angelegt, die sich aus realisierten Bauprojekten im Kontext der nachhaltigen Stadtentwicklung im In- und Ausland zusammensetzt. Indem unterschiedliche Aspekte berücksichtigt werden, entsteht eine umfangreiche good practice Sammlung die einen Pool an innovativen, potenziellen Lösungsstrategien anbietet. Die good practice Sammlung wird in folgende Aspekte gegliedert:

- Innovative Gestaltung / Ausstattung
- Innovative Gestaltung / Materialien
- Freiraum für Kommunikation
- Insgesamte Beispielbarkeit des Freiraums
- BewohnerInnenbeteiligung in der Planung
- Ökologie / Regenwasserversickerung
- Ökologie / Vegetationsausstattung
- Ökologie / Mobilitätskonzepte, Autofrei
- Bauplatzübergreifender Freiraum

Diese Aspekte werden anhand von jeweils zwei Wohnhausanlage präsentiert. Eine kurze Beschreibung stellt die Besonderheiten des good practice Projekts vor. Bildmaterial in Form von Plangrundlagen und Fotos erläutert den Aspekt grafisch.

### 3.1 Innovative Gestaltung / Ausstattung

#### Katzenbach II verdichtete Gartenstadt Zürich, Schweiz

Realisierung: 2010/11

BauherrIn: Baugenossenschaft Glatttal Zürich

LandschaftsarchitektInnen: Robin Winogrand

ArchitektInnen: Zita Cotti Architekten



3.1.1



3.1.2

Im Bereich zwischen der 1. und 2. Bauphase der Wohnhausanlage entsteht am Katzenbachweg ein großzügiger Platz für die gesamte Siedlung. Das Erscheinungsbild des Treffpunkts und Spielplatzes erinnert an das Spiel von Licht und Schatten mit seiner amorphen Formengestalt. Der Belag wird zur Projektionsfläche – der theoretischer Schattenwurf des Baumdaches wird in den hellen Beton- und dunklen Kiesflächen festgehalten. Das komplexe Bodenmuster gliedert den Platz in eine Vielfalt an Nutzungsbereiche mit Spiel-, Bewegungs-

und Sitzmöglichkeiten. Die Funktionen sind in die Platzfläche so integriert, dass die durchgängige Gestaltung des amorphen Schattenwurfs erhalten bleibt: Die dunklen Kiesflächen dienen als Fallschutz für die dort platzierten Kinderspielgeräte, sowie als begehbare Baumscheiben für die Bäume am Platz. Sitzelemente aus Beton, die eigens auf die geschwungenen Formen des Betonbelags abgestimmt sind, erheben sich am Rande der Kiesflächen. Die innovative Gestaltung des Platzes wird mit einer hochwertigen Materialverwendung von Betonelementen für den Belag und die Sitzbänke abgerundet.



3.1.3

3.1.1 Platzgestaltung amorpher Schattenwurf als Gestaltkonzept

3.1.2 Lageplan - gespiegelte Anordnung Gebäude lässt intime und gemeinschaftliche Höfe entstehen

3.1.3 Modell Platz, Sitzelement, Betonform



## Innovative Gestaltung / Ausstattung

### Bike City / Time2live Wien

Realisierung: 2008

BauherrIn: GESIBA

LandschaftsarchitektInnen: rajekbarosch

3.1.4 ArchitektInnen: königlarch architekten



3.1.5

Der schmale Freiraum ist in eine topographisch gestaltete Mittelzone und eine anthrazitfarbige Belagsfläche gegliedert. Die Mittelzone regt zum nutzungsoffenen Spiel an und weist ein Baumdach aus Zitterpappeln und Erlen auf. Rasenhügel, die sich aus einer hellen Kiesfläche emporheben, werden mit eigens für die Wohnhausanlage gestalteten Holzspielgeräten ergänzt. Die Spielgeräte weisen eine einheitliche, minimalistische Formensprache auf. Als Fallschutz für die Spielgeräte dient der beige Kies, der darüber hinaus eine kontrastierende Unterlage für die grünen Rasenhügeln bietet. Ein weiteres spezielles Element, das auf die Gestaltung der Wohnhausanlage abgestimmt ist, stellt die ‚Chaise longue‘ dar – eine Sitz- und Liegebank aus schmalen Holzlatten, die vor den Gemeinschaftsräumen zur Kommunikation anregen soll. Die große Holzterrasse in der Mitte der Spielzo-

ne schließt an den Sand- und Wasserspielplatz an, der Sand passt sich farblich dem Kies an.

Das Design der Spielgeräte und die ‚Chaise longue‘ stellen eine formschöne Alternative zu herkömmlichen Standardprodukten für den Freiraum dar. Die Rasenhügel bilden mit ihrer individuellen Formensprache und der Farbgebung vom grünen Gras zum hellbeigen Kies auch von den Wohnungen aus ein kontrastreiches, interessantes Bild., das identitätsstiftend wirken kann.

3.1.4 individuell gestaltete Nestschaukel

3.1.5 Grundriss Anlage, zentrales Spiel- und Aktivitätsband mit Rasenhügeln

3.1.6 Spielband mit Gemeinschaftsterrasse



3.1.6



## 3.2 Innovative Gestaltung / Materialien

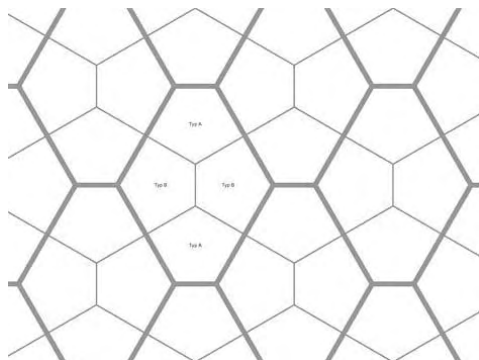
### Erlentor Basel, Schweiz

Realisierung: 2009/10

BauherrIn: Pensionskassa des Bundes PUBLICA

LandschaftsarchitektInnen: Westpol Landschaftsarch.

ArchitektInnen: Morger & Dettli Architekten AG 3.2.1



3.2.2



3.2.3

Der ‚Stadthof‘ der Wohnhausanlage ist mit einem eigens für die Anlage konzipierten Betonstein befestigt. Das Wabenmuster besteht aus zwei hexagonalen Steinen, Typ A/B, die sich zu einem Modul zusammenfügen. Die Fläche erhält so eine leichte Struktur, deren Reiz sich aus dem je nach Blickwinkel verändernden Fugenbild ergibt. Der modulare Betonstein verleiht dem urbanen, befestigten Platz eine eigene Identität. Drei Pflanzinseln, die sich der Farbnuance des Bodenbelags anpassen, akzentuieren und begrünen den Platz. Das umlaufende

Sitzelement dient zum Verweilen. Bei Dunkelheit wird der weitläufige Platz über eine indirekte Beleuchtung der Pflanzbeeinfassungen erhellt. Der Eindruck von schwebenden Pflanzbeeten auf der hellen Belagsfläche entsteht.



3.2.4

3.2.1 ‚Stadthof‘ bei Nacht, beleuchtete Sitz- und Pflanzinseln

3.2.2 Verlegemuster Betonstein, Modul aus Stein A+B

3.2.3 Plan Wohnhausanlage, ‚Stadthof‘ und ‚Gartenhof‘

3.2.4 Stadthof, Betonstein, Pflanzinseln



## Innovative Gestaltung / Materialien

### Frohheim-Affoltern Zürich, Schweiz

Realisierung: 2011

BauherrIn: Baugenossenschaft Frohheim

LandschaftsarchitektIn: Andrea Fahrländer Dia

3.2.5 ArchitektInnen: em2n architekten + müller sigrist



3.2.6



3.2.7

Ein stark modellierter, in ein knalliges orange gekleideter Ort, thront am östlichen Siedlungseingang der Wohnhausanlage. Hügelketten, die mit einem Kunstharz Fallschutzbelag überzogen sind, bilden eine bewegte, künstliche (Spiel-) Landschaft, die sich perfekt ins Farbkonzept der Anlage einfügt. Einzelne Baumpflanzungen wachsen aus runden, grasbewachsenen Baumscheiben hervor und akzentuieren die großzügige Hügellandschaft. Die künstlich modellierte Fläche ist bei Kindern aller Altersstufen beliebt und regt zur individuellen Aneignung mit oder ohne Rad, Skateboard oder Rollerskates an.

Die gestaltete Fläche entstand in enger Zusammenarbeit mit einer auf Sportplatzbeläge spezialisierten Firma. Bereits zu Beginn der Planung wurden erste Abklärungen getroffen, ob und in welcher Größenordnung eine Hügellandschaft mit Kunststoffbelag

erstellt werden könnte. Damit die Oberflächenentwässerung gewährleistet wird, sind die Hügel aus Sickerbeton modelliert und anschließend mit einer 5 cm starken Drainschicht überzogen. Nach Fertigstellung der Hügel, wurde die orange Gummigranulatmischung in reiner Handarbeit eingebaut (siehe Abb. 4.13). Arbeitsfugen sind aufgrund der Fertigkeit der Mitarbeiter fast nicht sichtbar <sup>1</sup>.

<sup>1</sup> vgl. <http://www.walo.ch/deutsch/projekte/aktuelle-projekte/sportbelaege/11-spielland->

3.2.5 modellierte Fallschutz Landschaft

3.2.6 Plan Wohnhausanlage

3.2.7 Auftrag Kunstharz auf Drainschicht

3.2.8 Hügellandschaft als Spielfläche



3.2.8

### 3.3 Freiraum für Kommunikation

#### Gartensiedlung Ottakring, Wien

Realisierung: 2005

BauherrIn: Aphrodite Bauträger AG

LandschaftsarchitektInnen: Cordula Loidl-Reisch

ArchitektInnen: Nehrer + Medek und Partner ZT 3.3.1



Der Gartensiedlungscharakter wird besonders über die seriellen, privat nutzbaren Zugänge zu den Wohnungen bzw. ‚Reihenhäusern‘ im Inneren der Anlage deutlich. Die aneigenbaren Beete, mit integrierter Sitzbank, gliedern die Zugänge zu den Wohnungen und schaffen eine belebte Atmosphäre in den Wohngassen.

Die Idee, den Wohnungszugang wie einen Vorgarten nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, wird von den BewohnerInnen durchgängig gut angenommen. Die gut gepflegten, farbenfrohen und individuell ge-

stalteten Beete beherbergen das Potential, über das Gärtnern vor der Haustüre, die soziale Interaktion in der Nachbarschaft anzuregen. Besonders die zufällige Kommunikation vor Betreten der Wohnung oder während dem Gärtnern sei hier hervorzuheben. Auch Kleinkinderspiel ist in den Wohngassen möglich. Zudem werten die Beete die Gestaltqualität der Siedlung auf und vermitteln eine intakte Nachbarschaft.



3.3.3

3.3.1 Pflanzbeete vor seriellen Eingängen der Reihenhäuser im Inneren der Anlage

3.3.2 Grundriss Wohnhausanlage

3.3.3 Wohngasse, Klettergerüst grenzt privat nutzbare Gärten ab; Pflanzbeete mit integrierter Sitzbank und Tiefgaragenentlüftung

## Freiraum für Kommunikation



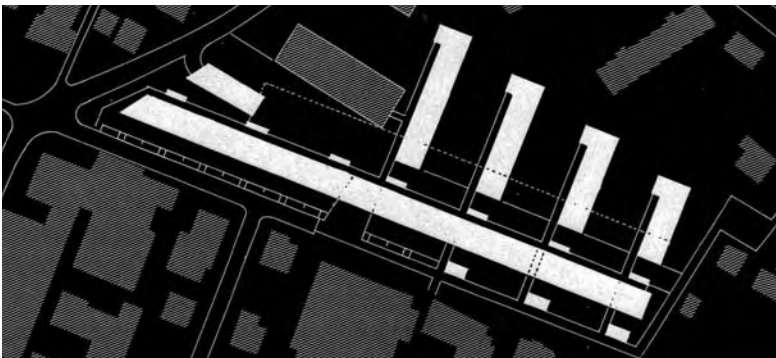
### Im Werk Uster Uster, Schweiz

Realisierung: 1995

BauherrIn: WoGeno und WSGU

LandschaftsarchitektInnen:

3.3.4 ArchitektInnen: Kuhn Fischer Partner



3.3.5

Ein wichtiger Begegnungsort in der Wohnhausanlage sind die Laubengänge, die sich an der Hofseite der Gebäude entlangziehen. Diese Zone bietet mit balkonartigen Verbreiterungen vor den Wohnungseingängen Platz für Tische und Stühle. Kommunikation als auch Kinderspiel finden hier täglich statt. Auch die breite autofreie Wohngasse ist stets belebt. Sie ist das zentrale Herzstück der Anlage. Von der Wohngasse aus sind Wohnungen, Ateliers, Gewerberäume, Kindergärten, Gemeinschaftsräume und Spielplätze erschlossen. Diese breite Infrastruktur hat schnell zu einer Vielfalt an Aktivitäten und Angeboten in der Siedlung geführt: Mittagstisch, Spielgruppen, Sonntagsbrunch. Die privat nutzbaren Freiräume sind an der rückwärtigen Gebäudeseite angeordnet und dem Rückzug und der Privatsphäre zugeordnet. Somit verfügt jede Wohnung

über private als auch Übergangsräume mit Sitznischen am Laubengang vor den Eingängen. Die Küchen sind in Richtung des Laubengangs orientiert, die anderen Wohnräumen zum rückwärtigen, privat nutzbaren Freiraum (vgl. ZULLIGER, 2000, 60-67).

- 3.3.4 Aufenthalt und Kinderspiel im Hof
- 3.3.5 Grundriss Wohnhausanlage
- 3.3.6 Laubengänge, Wohngasse und Gemeinschaftshof mit Spiel und Aufenthalt



3.3.6

### 3.4 Insgesamte Beispielbarkeit des Freiraums

Rudolf-Virchow Straße, Kammelmweg

Wien

Realisierung: 2005

BauherrIn: GESIBA, PH Kammelmweg BauTr. GmbH

LandschaftsarchitektInnen: DI Andrea Cejka

ArchitektInnen: DI Cufer, DI Glück, DI Lainer, H.+J. Kaufmann (Kammelmweg)



3.4.1



3.4.2

Der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum des zusammengeschlossenen Bauplatzes ist als Ganzes beispielbar, die Beschränkung auf nur einen Spielplatz wird vermieden. Damit sind unterschiedliche Spielerlebnisse gegeben die von großen Flächen für Bewegungs-, Gruppen- und Rollenspiele, über Bewegung mit Rad und Rollern auf befestigten Wegen, zu Spielen mit Spielgeräten reichen. Eindimensional nutzbare Spielgeräte wie Rutschen und Wippen sind wenige vorhanden. Kletterspiele, Reck dominieren das Spielangebot. Die großen Wiesenflä-

chen können als Gruppen-, Rollen- und Bewegungsspielorte genutzt werden. Ballspielen ist jedoch nicht erlaubt.

Als weitere Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeit für Kinder und Jugendliche bietet die Stadtwildnis einen erkundungsreichen Freiraum. Die reichhaltige Bepflanzung und Natürlichkeit dieses Ortes ermöglicht den Kindern Grunderfahrung mit der Natur, die Bäume und Sträucher können als Materiallieferant für Spiele benutzt werden und machen darüber hinaus die Jahreszeiten sichtbar. Unspezifische Ausstattungselemente wie Bäume, Steine, (Sitz)mauern sind im Freiraum vorhanden und können als Anknüpfungspunkte zum Spielen dienen. Rückzugsorte für intimes Spiel sind im Osten des Bauplatzes vorhanden.

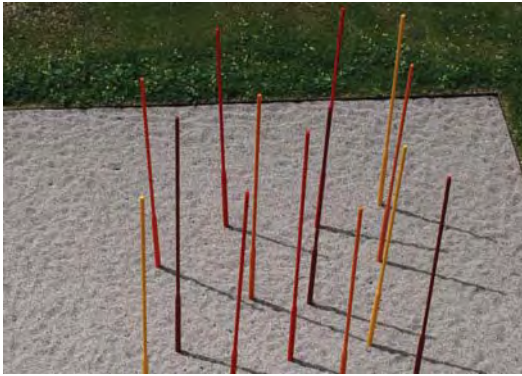


3.4.3

3.4.1 Stelzenwald für alle Altersstufen

3.4.2 Grundriss zusammengeschlossener Bauplatz mit weitläufigem Grünraum

3.4.3 Rasenfläche mit Sitzbänken, Stadtwildnis und Spielhügel EPDM



## Insgesamte Beispielbarkeit des Freiraums

### Straubinger Straße München, Deutschland

Realisierung: 2008

BauherrIn: Südhausbau Verkaufsgesellschaft

LandschaftsarchitektInnen: Zuckschwert + Martin

Landschaftsarchitekten bdla

3.4.4 ArchitektInnen: de la Ossa Architekt b17



3.4.5

Die Wohnhausanlage, die einen „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau 2010“ der Landeshauptstadt München erhalten hat, gliedert sich in einen Haupthof mit einer Obstbaumwiese und in eine Wohnstraße mit kleinteiligen Spiel- und Pflanzangeboten. Die weitläufige Wiese wird an drei Seiten von Gebäuden umschlossen. An der vierten Seite bereichert eine Pergola mit Mauerscheiben und Sitzgelegenheiten die offene Spielwiese und ermöglicht intimeres Spiel und Aufenthalt. Ein zentrales Feld mit bunten Stangen und aneigenbaren Sitz- und Spielelementen setzt Akzente im grünen Haupthof. Entlang der Pergola findet sich ein abgeschiedener Spiel- und Kletterturm, entlang der Wohnstraße sind Federwipptiere, Sandspiel und andere individuell aneigenbare Spielelemente für Kleinkinder

platziert. Die Siedlung ist Kfz-frei, wodurch die Straßen als Spielstraßen zum Roller- und Radfahren benutzt werden können.



3.4.6

3.4.4 Aneigenbare Stäbe in Kiesfläche

3.4.5 Grundriss Wohnhausanlage

3.4.6 Aneigenbare Spielflächen, Kletterspiel, Zentrale beispielbare Grünfläche mit Sitzgelegenheiten

## 3.5 BewohnerInnenbeteiligung in der Planung

### Wagnis 1, Am Ackermannbogen München, Deutschland

Realisierung: 2005

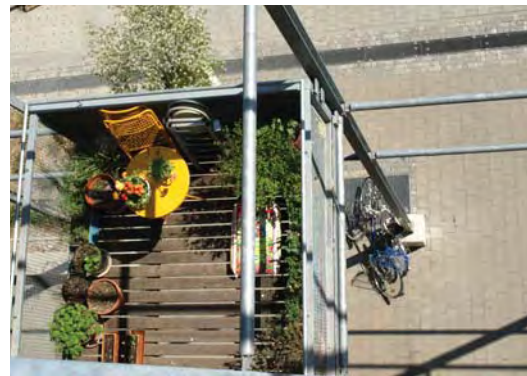
BauherrIn: Wohnbaugenossenschaft wagnis eG

Landschaftsarchitekt: DI Johann Berger, Büro

Freiraum

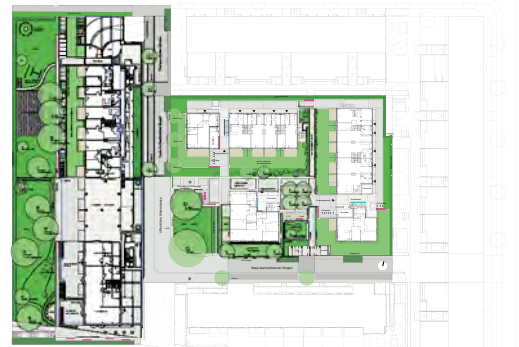
ArchitektInnen: A2 Architekten

3.5.1



Die Wohnhausanlage wagnis 1 wurde von der Wohnbaugenossenschaft wagnis eG errichtet. Die Genossenschaft existiert seit 2000 und kann mittlerweile über 600 Mitglieder zählen und drei realisierte Bauprojekte. Der Grundgedanke der Genossenschaft zielt nicht auf wirtschaftliche Wertabschöpfung, sondern tritt zugunsten der sinnstiftenden Solidargemeinschaft zurück. Die Ziele von wagnis (wohnen und arbeiten in gemeinschaft; nachbarschaftlich, innovativ und selbstbestimmt) sind demnach gemeinschaftliches und generationsübergreifendes Wohnen, selbstorganisierte und selbstverwaltende Hausgemeinschaft, Partizipation schon in der Planungsphase, kreative Alltagsgestaltung und Kultur, die zu einer lebendigen Nachbarschaft beitragen. Dass zu dem Leben in der Gemeinschaft auch die Freiräume zählen, ist für die Projektleiterin der wagnis eG selbstverständlich. Beim Projekt wagnis 1 waren zu Beginn

3.5.2



der Planung bereits 60% der Bewohner/innen bekannt, in der Zeit bis zur Fertigstellung vervollständigte sich die Zahl. Damit war von Anfang an eine rege Beteiligung in der Planung gegeben, die in einzelne Zuständigkeitsgruppen aufgeteilt wurde (vgl. GÖTZEN, 2008, 158 ff). Die Gruppe, die für die Freiraumgestaltung zuständig war, hat in Partizipation mit dem Landschaftsarchitekten Johann Berger, wesentlich zum heutigen Bild der Anlage beigetragen. Neben der insgesamt Beispielbarkeit hebt die Projektleiterin in einem Interview das Gemeinschaftsbeet mit Nutzpflanzen, die Gemeinschaftsterrasse für Feste, Treffen, den daran anschließenden Durchgang, der auch als Veranstaltungsraum für Kindertheater, Konzerte, Märkte, etc. genutzt wird, hervor. Die Pflege der Freiräume erfolgt über die Bewohner/innen selbst.



3.5.3

3.5.1 Erweiterungsbalkon am Laubengang

3.5.2 Grundriss Wohnhausanlage

3.5.3 Laubengang mit Sitzbereichen vor  
Eingängen, Gemeinschaftsbeet und  
beispielbarer Durchgang



## BewohnerInnenbeteiligung in der Planung

### FrauenWohnen eG, Messestadt Riem, München

Realisierung: 2010/11

BauherrIn: Frauen Wohnen eG, München

LandschaftsarchitektInnen: Gabriele Zaharias +  
Arbeitsgemeinschaft U.Widmer-Thiel

3.5.4 ArchitektInnen: Planungsgem. Zwischenräume



3.5.5

Die Bewohnerinnen waren am über drei Jahre dauernden Planungsprozess von Beginn an eingebunden. Sie haben ihre Wohnungen und ihr Wohnumfeld in Planungsbesprechungen mit den ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen aktiv mitgestaltet und haben nach Fertigstellung die Pflege und Verwaltung auf Basis von Aufgabenverteilung selbst übernommen. Dadurch ist ein hoher Identifizierungsgrad mit dem Wohnprojekt entstanden. Die Möglichkeit der Beteiligung ließ die Hausgemeinschaft schon vor dem Einzug zusammen wachsen. Inzwischen ist eine lebendige, vertraute Nachbarschaft entstanden.

Die Wohnanlage wurde auf der Basis der kommunikativen Wohnvorstellungen der zukünftigen Nutzerinnen konzipiert. Zentrum des Freiraums ist der allseitig umschlossene, gemeinschaftlich nutzbare Wohnhof, der als informeller Treffpunkt und Forum

für Kontakte aller Art dient. Er ist auf drei Seiten von einem Laubengang umgeben und zur Straße hin mit Gemeinschaftsräume und Büros begrenzt. Der Wohnhof bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ohne die Nutzungen auf einen definierten Ort zu beschränken. Einzelne Spielgeräte, ein Brunnen, Holzdecks, eine Gartenlaube und eine Ecke zum Tanzen und Grillen sind über eine Kiesfläche mit Pflanzbeeten und Sitzmöglichkeiten verteilt. Rückzugsmöglichkeit sind über die privat nutzbaren Freiräume, die sich vom Hof abwenden, gewährleistet. Einen Puffer nach außen bilden Hecken, Obstbäume und ein Vorgarten mit gemeinschaftlichen Gemüsebeet. Die Pflege, die Zusammenarbeit und das Interesse der Frauengenossenschaft an ihrem Wohnumfeld sind ablesbar und schaffen einen individuellen Ort mit hohem Identifikationswert (vgl. arge zaharias landschaftsarchitekten + ulrike widmer-thiel, 2011).

3.5.4 Aufenthalt und Kinderspiel im Hof

3.5.5 Grundriss Wohnhausanlage

3.5.6 Gemeinschaftshof mit Kinderspiel, Pflanzflächen, Aufenthalt und Brunnen, Laubgänge



3.5.6



## 3.6 Ökologie / Regenwasserversickerung

### Helsinkistrasse München, Deutschland

Realisierung: 2004

BauherrIn: GEWOFAG

LandschaftsarchitektInnen: landschaftsarch. kroitersch

ArchitektInnen: Hilmer+Sattler&Albrecht, Ackermann+  
Partner, Felix+Jonas, Maier Neuberger Partner 3.6.1



3.6.2

Die Wohnhausanlage in der Messestadt Riem in München besteht durch ihr durchdachtes Regenwassermanagement. Das gesamte Niederschlagswasser wird oberflächlich in offenen Rinnen zu Versickerungsmulden, die mit Rasen bewachsen sind, geleitet. Die Rinnen aus Cortenstahl gliedern die großen Belagsflächen, laufen entlang der Wege und Treppen und münden unter anderem in einen Wasserspielplatz, der Teil des Regenwassersystems ist. Das Wasser wird so sichtbar am Grundstück versickert und erlebbar gemacht. Besonders für Kin-

der entsteht so ein interessantes Spielsystem, das nach Regengüssen zum Vorschein kommt. Als wichtiges Gestaltelement verleihen darüber hinaus die Rinnen, mit ihren Gittern und der offenen Ableitung, dem Freiraum Identität.



3.6.3

- 3.6.1 Entwässerungsrinne aus Corten Stahl
- 3.6.2 Grundriss Wohnhausanlage mit Wohnstraße und Versickerungsmulden
- 3.6.3 Wasserspielplatz, Wasserleitung Platz, Versickerungsmulde Rasen



## Ökologie / Regenwasserversickerung

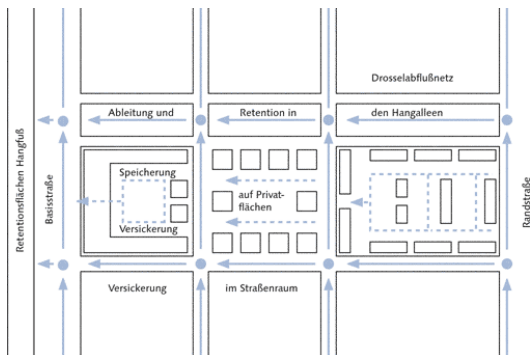
### Ökologische Siedlung ‚Am Kronsberg‘ Hannover, Deutschland

Realisierung: 2000

BauherrIn: 25 unterschiedliche Investoren

LandschaftsarchitektInnen: Kienast, Vogt & Partner (Konzept), Atelier Herbert Dreiseitl (Straßen)

3.6.4 ArchitektInnen: H. Welp, Braunschweig



3.6.5

Straßenverbindungen und Wege durch die Siedlung. Das Regenwasser wird hier entlang der Straßen in einem Mulden-Rigolen-System gesammelt, dezentral zurückgehalten und zeitverzögert abgeleitet. Im breiten Mittelstreifen der hangaufwärtsführenden Querstraßen bahnt sich nach Regengüssen das Wasser in den breiten „Gebirgsbächen“ seinen Weg nach unten. In den Wohnhöfen wird das überschüssige Wasser in Regenwassersbecken gesammelt, die als Gestaltungselement zum Spielen, und Verweilen einladen<sup>1</sup>.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Retentionsflächen nur selten ein Wassererlebnis darstellen und die meiste Zeit trocken sind. Aus diesem Grund sind die Dimensionierungen zu hinterfragen<sup>2</sup>.

Die Ökosiedlung Kronsberg entstand im Rahmen der EXPO 2000 in Hannover. Die Siedlung verfolgt je nach Projektträger unterschiedliche ökologische Ansätze, wird jedoch insgesamt durch ein Regenwasserkonzept zusammengehalten. Das Wasserkonzept, das von Kienast, Vogt & Partner erstellt wurde, beinhaltet drei Teilbereiche: ein naturnahes Regenwassersystem, flächendeckende Trinkwassersparmaßnahmen und den Bereich der Qualifizierung und Sensibilisierung der Menschen, d. h. das Wasser wird zu einem städtebaulichen Gestaltungselement gemacht. Ziel des naturnahen Regenwassersystems ist es, alle Niederschläge im Gebiet zurückzuhalten und verzögert in die Fließgewässer vor Ort einzuleiten. Das Atelier Herbert Dreiseitl beschäftigte sich mit der Entwässerung der

1 <http://www.oekosiedlungen.de/kronsberg/steckbrief.htm#freiraum> (3.11.2011).

2 <http://ecologic-architecture.org/main/index.php?id=194&L=2> (3.11.2011).



3.6.6

- 3.6.4 Regenrückhaltebecken in einer Wohnhausanlage der Ökosiedlung Kronsberg
- 3.6.5 Plan Regenwassermanagement - Quartiersteil der Ökosiedlung Kronsberg
- 3.6.6 Versickerungsgerinne entlang der Wege, Muldenkaskaden, Spielplatz in Versickerung integriert,

## 3.7 Ökologie / Vegetationsausstattung

**Solln  
München, Deutschland**

Realisierung:

BauherrIn: LandschaftsarchitektInnen: Keller Damm

Roser Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

ArchitektInnen:

3.7.1



3.7.2

Neun Mehrfamilienhäuser stehen auf einem alten Villengrundstück in einem orthogonalen Raster inmitten eines hervorragendem alten Baumbestand. Die Baumgruppen bilden ein prägendes Element im Freiraum und verleihen der Wohnhausanlage eine parkartige Struktur. Diese Struktur wird mit Bändern aus hohen Schmuckgräsern ergänzt, die so die Bereiche zwischen den einzelnen Gebäuden gliedern. Kleine Wohnwege, Spielbereiche und Platzsituation schlängeln sich durch die autofreie Siedlung. Pergolen aus Stahl und Holz bieten beschattete

Sitzmöglichkeiten im Freien. Auch die Vorgärten sind reich mit Stauden und Bodendeckern bestückt und bilden mit einer neugepflanzten Baumreihe einen Abschluss zur Straße hin.



3.7.3

3.7.1 Spielinseln flankiert von Gräserbändern in Altbaumbestand

3.7.2 Gräserbänder gliedern Bereiche zwischen Wohnhäusern

3.7.3 Wohnhäuser inmitten von Baumgruppen, Vorgarten mit Stauden und Solitärbäumen



## Ökologie / Vegetationsausstattung

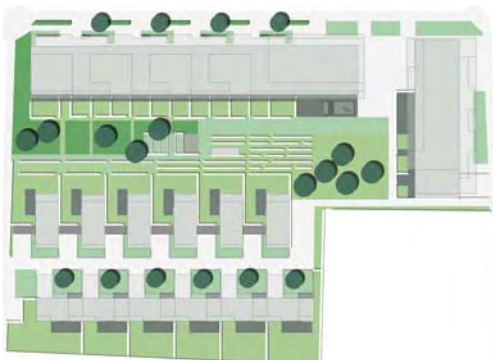
**Pichlgasse,  
Wien**

Realisierung: 2008

BauherrIn: GESIBA

LandschaftsarchitektInnen: Jakob Fina und  
rajekbarosch

3.7.4 ArchitektInnen: Ganahl-Ifsits, Wien



3.7.5

Zentrales Thema der Freiraumgestaltung ist der Wein. Im gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum setzt ein Weingarten Akzente, eine Laube mit Weinreben bildet einen gemeinschaftlichen Treffpunkt. Eine große Bank-Tisch Kombination regt zur Kommunikation an. Im Weingarten strukturieren die linearen Weinspaliere den Raum. An den Terrassengärten werden Weinspaliere für eine perforierte Trennung zwischen privat und gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum eingesetzt. Die vegetationsreiche Ausstattung findet ihren Abschluss in der üppigen Vorgartengestaltung mit einer Mischung aus Stauden und Gräsern. Einzelne Solitär-bäumen markieren die Zugänge. Dieser erweiterte Eingangsbereich fasst jeweils drei Wohnungen zu einer gemeinschaftlich nutz-

baren Einheit zusammen und bildet einen Puffer zum öffentlichen Gehweg.

3.7.4 Vorzone mit Stauden- und Gräserbeeten

3.7.5 Grundriss Wohnhausanlage mit Weingarten und Laube in Mittelzone

3.7.6 Weinlaube mit Bank-Tisch Kombination, Gräserbeete vor Reihenhäusern



3.7.6

## 3.8 Ökologie / Mobilitätskonzepte Autofrei

### Stellwerk 60 - autofrei wohnen in Köln Köln

Realisierung: 2005-2008

BauherrIn: Bouwfonds Immobilienentwicklung

LandschaftsarchitektInnen: Lill + Sparla Landschaftsarchitekten Ingenieure

ArchitektInnen: mehrere



3.8.1



3.8.2

3.8.1 System aus Plätzen und Wege mit Kommunikationsmöglichkeiten

3.8.2 Grundriss autofreies Projektgebiet

3.8.3 Plätze, Grünflächen und Spielinseln

Dort wo einst Lokomotiven und Waggonen repariert wurden leben heute rund 1.000 Menschen in 450 Wohneinheiten im größten autofreien Projekt Deutschlands. Stellwerk 60 bietet eine neue Art zu leben: Autofrei – ohne auf Mobilität zu verzichten! Das Projekt ist bereits mehrfach als Best Practice Modell geehrt und steht für einen modernen und zeitgemäßen Wohn- und Lebensstil inmitten eines der lebendigsten und beliebtesten Viertel Kölns. Das Projektgebiet umfasst eine Fläche von 6 Hektaren und ist zur Gänze autofrei. Die Lebensquali-

tät zeichnet sich über die zentrale Lage, die gute Verkehrsanbindung sowie die durchdachten Service- und Mobilitätsleistungen wie CarSharing-Stationen, Fahrradabstellplätze und über Rampen erreichbare Fahrradkeller aus<sup>1</sup>. Besonders die Ruhe und das Grün inmitten der Großstadt Köln trägt maßgebend zum großen Erfolg des Projektes bei. Auch die Kinder profitieren von dem großen, autofreien Spielraum aus Plätzen, Fußwegen und Grünflächen.

Ursprünglich wurde Stellwerk 60 mit Null Stellplätzen geplant, die dann im Zuge der Umsetzung auf einen Schlüssel von 0,2 Parkplätzen pro Wohneinheit angehoben wurde. Mit dem Mietvertrag wird gleichzeitig eine Verpflichtung unterzeichnet, ohne eigenes Auto zu leben<sup>2</sup>.



3.8.3

1 vgl. [http://www.bouwfonds-koeln.de/public/projekte/index.php?projekt\\_id=82.de](http://www.bouwfonds-koeln.de/public/projekte/index.php?projekt_id=82.de) (Abgerufen 27.11.2011),

2 vgl. [http://www.fussverkehr.ch/fileadmin/redaktion/dokumente/fachtagung2007\\_unterlagen.pdf](http://www.fussverkehr.ch/fileadmin/redaktion/dokumente/fachtagung2007_unterlagen.pdf) (Abgerufen 27.11.2011)



## Ökologie / Mobilitätskonzepte Autofrei

### Autofreie Mustersiedlung Wien

Realisierung: 1999

BauherrIn: GEWOG, Domizil Bauträger GmbH

LandschaftsarchitektInnen: Auböck + Kárász

ArchitektInnen: Dipl.Ingre. Lautner-Scheifinger-

3.8.4 Szedenik-Schindler



3.8.5

3.8.4 Geld, das durch Verzicht von Tiefgarage freigeworden ist, wurde in eine hochwertige Bepflanzung investiert

3.8.5 Grundriss autofreies Projektgebiet

3.8.6 Platz, Teich, Bepflanzung

Eine projektbezogene Änderung des Wiener Garagengesetzes ermöglichte die Realisierung der Autofreien Mustersiedlung, in dem sich die BewohnerInnen bei Einzug verpflichten kein eigenes Auto zu besitzen. Der reduzierte Stellplatzschlüssel von 0,1 pro Wohneinheit wird für Car-Sharing Parkplätze verwendet. Die durch den Verzicht des Baus einer Garage freigewordenen Kosten wurden in eine hochwertige Gestaltung der Freiräume und Gemeinschaftseinrichtungen investiert, die weit über das normale Angebot im geförderten Wohnbau hinausgehen: Ein Kinder- und ein Saunahaus am Dach, Party- und Fitnessräumlichkeiten, Hügelbeet für den eigenen Gemüseanbau und ein Biotop im Hofbereich bereichern das Wohnerlebnis. Mitbestimmung in der Gestaltung war auch Thema, eine Gruppe beschäftigte sich mit der Nutzung, Pflege und Entwicklung der Grünflächen. Seit der Fertigstellung 1999 sind nun über 10 Jahre vergangen und eine BewohnerInnenbefragung, die 2008 durchgeführt wurde, hat eine hohe Zufriedenheit vor allem mit

dem Plus an Gemeinschaftseinrichtungen und Freiräumen ergeben. Zur Autofreiheit bekennen sich die Mehrheit der BewohnerInnen, einige besitzen jedoch ein Auto, das sie auf einem nachgewiesenen Stellplatz in der Umgebung parken. Kann kein Stellplatz nachgewiesen werden wird von der Hausverwaltung ein Umzug in eine nicht autofreie Wohnanlage kostengünstig angeboten<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> [http://www.add-home.eu/docs/FGM\\_Vienna\\_Florisdorf\\_ADDHOME.pdf](http://www.add-home.eu/docs/FGM_Vienna_Florisdorf_ADDHOME.pdf) (Abgerufen 27.11.2011).



3.8.6

### 3.9 Bauplatzübergreifender Freiraum

#### Viertel Zwei Wien

Realisierung: 2010

BauherrIn: IC Projektentwicklung

LandschaftsarchitektInnen: W.E.S & Partner

ArchitektInnen: henke und schreieck, Martin Kohlbauer, Zechner & Zechner

3.9.1



3.9.2



Der Geschäfts- und Wohnstandort Viertel Zwei zeichnet sich durch eine einheitliche, bauplatzübergreifende Freiraumgestaltung aus. Der Freiraumentwurf für das Areal Vstammt vom Landschaftsarchitekturbüro W.E.S. und Partners aus Hamburg. Im Zentrum des Gebiets befindet sich ein künstlich angelegter See, der von einer Uferpromenade, sowie einer bewegten Uferlinie gefasst wird. Ringsum den 5000 m<sup>2</sup> großen See sind vier Bürokomplexe, „Rund Vier“, „Biz Zwei“, „Hoch Zwei“, sowie „Plus Zwei“, ein Hotel, „Hotel Zwei“, und das Wohngebäude

„Stella Zwei“ angeordnet. Das gesamte Areal ist autofrei gestaltet, die Stellplätze befinden sich in Tiefgaragen. Im Erdgeschoß sind entweder Büronutzungen vorgesehen oder Restaurants und Cafes beleben die Freiflächen zwischen See und Gebäuden.



3.9.3

3.9.1 Bauminseln mit umlaufender Sitzbank, einheitlichem Plattenbelag

3.9.2 Plan Viertel Zwei

3.9.3 Seeufergestaltung mit Sitzstufen, Café an Platz, Inseln am Seeufer



## Bauplatzübergreifender Freiraum

### Ackermannbogen, München

Realisierung: in 4 Bauabschnitten seit 1999

BauherrIn: unterschiedlich

LandschaftsarchitektInnen: Rahmenplan und Gestaltungsleitbild: Lex-Kerfers

3.9.4 ArchitektInnen: Rahmenplan: C. Vogel



3.9.5

wird durch einen Park markiert, der durch seine offene große Wiesenfläche ohne vorgegebene Nutzungsbereiche zur Aneignung durch die Bewohner/innen anregt und Platz für aktivitätslastige Spiele bietet. Zusätzlich stellt ein Netz von vielen kleinen Plätzen und Freiflächen zwischen den einzelnen Bauplätzen Orte der Kommunikation und Nachbarschaft bereit. Neben diesen sozialen Anforderungen sind aber auch ökologische Standards im Leitfaden festgelegt. Diese schließen neben der Verwendung heimischer Vegetation und Erhalt des Biotops, die Reduzierung der Versiegelung, sowie die natürliche Regenwasserbewirtschaftung mit ein. Damit wurden extensive Dachbegrünungen, Brauchwassernutzung in Form von Zisternen, sowie die Versickerung des Niederschlagswassers am eigenen Bauplatz obligatorisch (vgl. LEX-KERFERS und AUFERMANN, 1999, 50 ff).

Das Neubaugebiet Ackermannbogen in München Schwabing befindet sich auf einem ehemaligen Kasernen- und Exerziergelände seit 1999 im Bau. Das Gebiet profitiert neben seiner zentrumsnahen Lage vom hohen Freizeitwert des Olympiaparks. 1999 wurde das städtebauliche Konzept für den Ackermannbogen festgesetzt und die Realisierung in vier Bauabschnitten begann. Heute sind bereits drei Bauabschnitte abgeschlossen. Für die Bebauung des Ackermannbogens wurde ein Gestaltungsleitfaden erstellt, der soziale und ökologische Qualitäten eines innovativen Städte- und Wohnungsbau in sich vereint. Diese Qualitätsbausteine gründen auf einer fußgänger-, fahrrad- und spielfreundlichen Straßengestaltung für eine familien- und kinderfreundliche Siedlung (vgl. BMVBS/BBSR, 2009, 8). Das Zentrum des Ackermannbogens

3.9.4 Zentraler großzügiger Bauplatzvereinender Park

3.9.5 Neubaugebiet Ackermannbogen

3.9.6 rote Sitzelemente sind als Gestaltungsträger im gesamten Freiraum des Neubaugebiets vorzufinden; kleine Plätze



3.9.6



## 4 Entwicklung eines anwendungsorientierten Maßnahmenkatalog

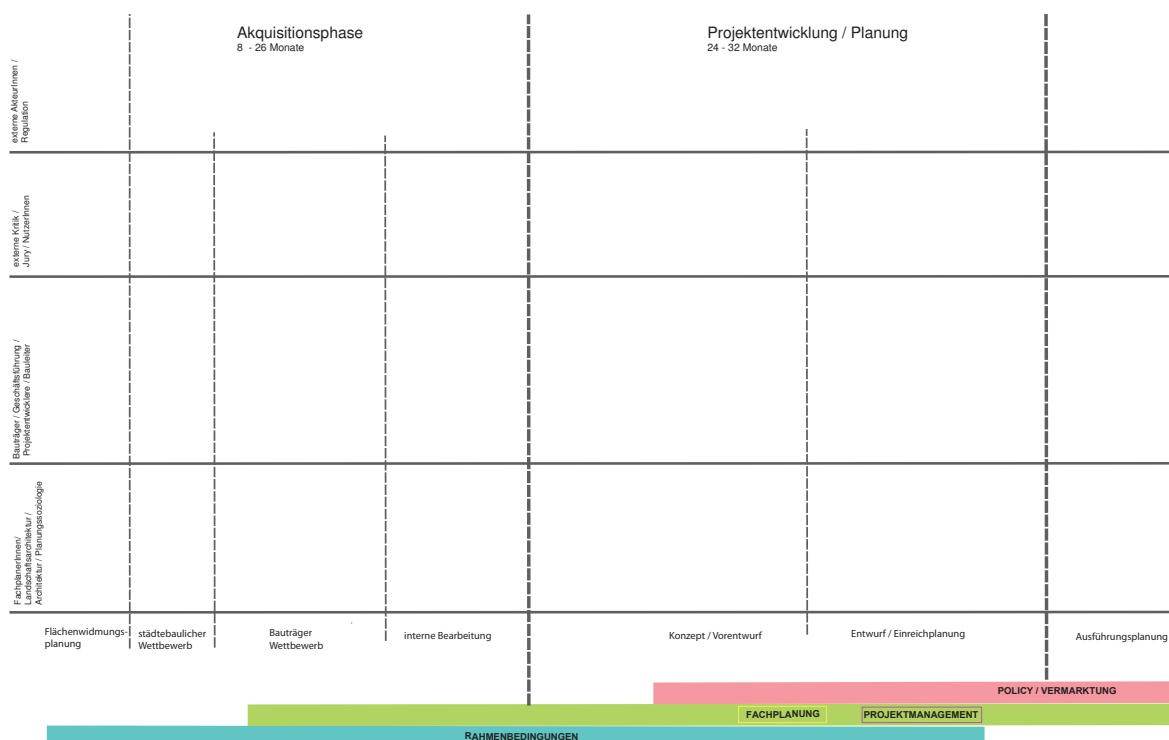
Das Ergebnis der integrierten Analyse dieses Forschungsprojekts ist die Identifikation jener Punkte im Herstellungsprozess, an denen Maßnahmen zur Qualitätssicherung des Freiraums im Planungs- und Realisierungsprozess von Wohnbauten gesetzt werden sollten. Die Maßnahmen gewährleisten hochwertige und lange haltbare Freiräume im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit und Nutzbarkeit.

Grundlage für die Zusammenfassung ist ein abstrahierter Prozessverlauf (vgl. Abb. 4.1), der aus den Fallstudien herausgearbeitet wurde. In dieser Zusammenfassung werden die erforderlichen Schnittstellen und Kriterien für die Entwicklung eines Wohnbaus, von der Akquisitionsphase, der Projektentwicklungs- und Planungsphase, der Bauphase bis hin zur Fertigstellung und Nut-

zung dargestellt. Die Darstellung beinhaltet praktische Handlungsempfehlungen sowie Grundprinzipien, die zur Entwicklung hochwertiger Freiräume eingehalten werden sollten. Die x-Achse ist als zeitliche Achse zu verstehen, entlang der der Prozessverlauf in unterschiedliche Phasen gegliedert ist. Auf der y-Achse sind die relevanten Akteursgruppen angegeben, in deren Verantwortungsbereich die verschiedenen Maßnahmen und Interaktionen fallen.

### 4.1 Prinzipien zur Qualitätssicherung im Planungsprozess (Verständnis, Haltung der AkteurlInnen, Konsens)

Die Analyse zeigt, dass die Dimensionen des Freiraums in drei der vier untersuchten Wohnbauvorhaben gegenüber den Hochbauaspekten im Hintergrund stehen. Dieser Befund bestätigt sich in den unterschied-



lichen Prozessphasen.

Um hochwertige und qualitätsvolle Freiräume schaffen zu können, bedarf es daher einer Optimierung der Planungs- und Realisierungsprozesse des Wohnbaus unter deutlicher programmatischer Inwertsetzung der gemeinschaftlichen Freiräume.

Die Einhaltung folgender Grundprinzipien stellt sicher, dass die programmatischen Vorgaben in allen Phasen berücksichtigt und ausgeführt werden (können). Qualitätssicherung kann erfolgen durch

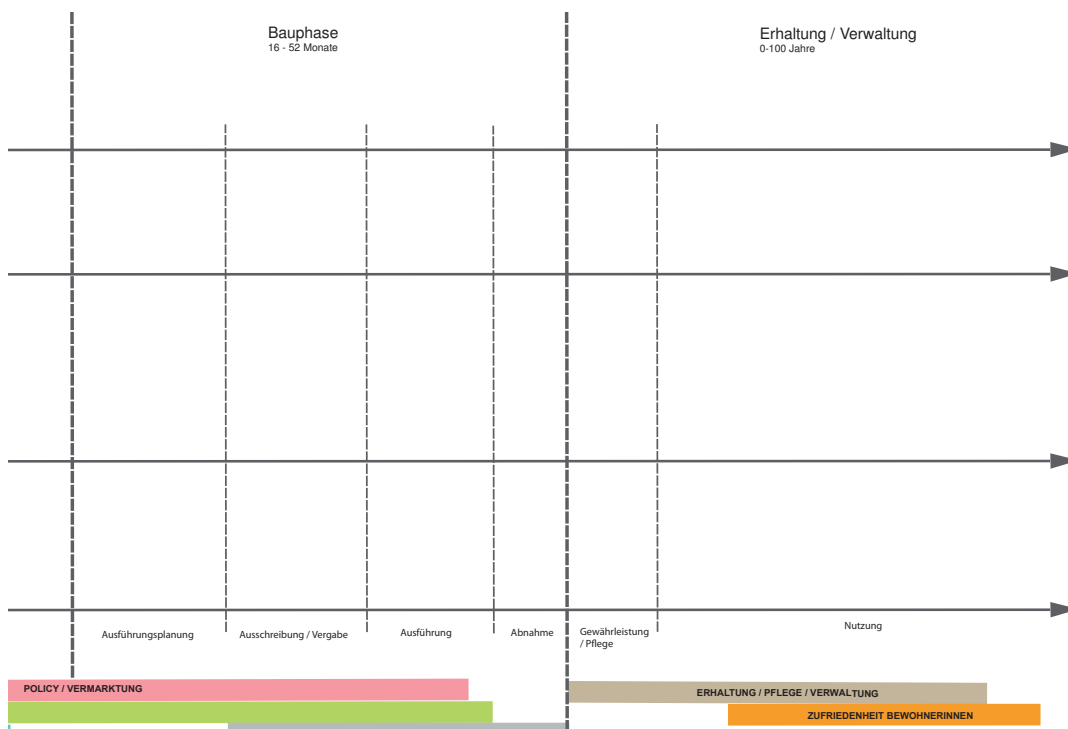
- systematischen Wissenstransfer sowie transparente Kooperationsformen zwischen allen beteiligten AkteurInnen,
- prozessbegleitendes Monitoring und Controlling,
- Strategisches Commitment bereits im Vorfeld : verbindliche, strategische Vereinbarung von Qualitätsansprüchen, die während des Prozessablaufes (und idealtypisch auch in der anschließenden Nutzungs- und Pflegephase) Gültigkeit für alle Beteiligten haben.

#### 4.1.1 Schnittstellen-Management

Die Analyse aller vier Fallbeispiele macht deutlich, dass das Bewusstsein über die freiräumlichen Entwicklungsanforderungen und Qualitätsansprüchen vor allem an jenen Stellen im Prozessverlauf „verloren geht“, an denen sich der Kreis der Beteiligten verändert. Dies ist durch die arbeitsteilige Struktur des Prozesses bedingt. Aus diesem Befund folgt, dass diesen Schnittstellen zukünftig eine hohe Aufmerksamkeit gewidmet werden sollte.

+ **Projektübergaben** – personelle Kontinuität, inhaltliche Stringenz; Aufbau einer einheitlichen Haltung des Unternehmens gegenüber dem Freiraum (vgl. Stella Zwei / Chefsache vs. Virchowstraße / veränderte Haltung ab Einreichplanung)

+ **Formale und informelle Kommunikation:** Verantwortlichkeit des Bauträgers, mit allen beauftragten Unternehmen zu kommunizieren; zusätzliche Kommunikations- und Koordinationsleistungen vergüten (Bsp.



4.1 GRUNDSTRUKTUR DES ABSTRAHIERTEN PROZESSVERLAUFS FÜR DEN MASSNAHMENKATALOG

Virchowstraße)

**+ Interne Kontrolle durch Projektleitung im Rahmen von Planungs- und Baubesprechungen:** Derzeit sind unternehmensinterne Kontrollen durch Geschäftsführung auf finanzielle und wirtschaftliche Belange fokussiert, inhaltliche Kontrolle erfolgt nur in Ausnahmefällen (vgl. IC Projektentwicklung). Prozessbegleitendes Controlling ist auch bei allen Schnittstellen zur Sicherung der gestalterischen, der ökologischen, sozialräumlichen und ökonomischen Qualitäten erforderlich.

**+ Externe Kontrollen im Rahmen von Abnahmen durch Bauleiter:** Hier ist das Fachwissen zum Freiraum unzureichend. Kontrolle durch Fördergeber findet in der Regel nicht für den Freiraum statt. Controlling: Kontrolle durch die Jury (oder eines Vertreters, einer Vertreterin) des Bauträgerwettbewerbs bei der Bauabnahme bewirkt eine Rückkoppelung und bessere Qualitätssicherung.

### **4.1.2 Frühzeitige Berücksichtigung der Rahmenbedingungen**

Die Analyse aller vier Fallbeispiele zeigt deutlich, dass die Qualitäten und die Wertigkeiten eines Wohnbaus und seines Freiraums für die BewohnerInnen in hohem Maß von seinem Umfeld abhängig sind. Dies bezieht sich auf den Standort im Stadt- raum, die infrastrukturelle Ausstattung und Anbindung an Verkehrsnetze und Versorgungseinrichtungen sowie die sozialen und sozialräumlichen Strukturen des Umfelds. Zur Bedeutung, Funktion und Nutzung des Freiraums sind die Bezüge zu übergeordneten Frei- und Landschaftsräumen und die Versorgung mit öffentlichen Freiräumen im Wohnumfeld zu berücksichtigen.

Daraus folgt, dass bereits vor dem eigentlichen Planungsprozess, also vor - spätestens aber während der Akquisitionsphase - diese Rahmenbedingungen bedacht und als „Hintergrundfolie“ für die ersten Planungen

zur flächenmäßigen und qualitativen Ausstattung des wohnungsnahen Freiraumes herangezogen werden müssen.

### **4.1.3 Bauplatzübergreifende Bearbeitung**

Als zusätzliches Ergebnis der vorliegenden Analyse ist hervorzuheben, dass eine bauplatzübergreifende Bearbeitung von Freiräumen realisiert werden sollte. Dies beinhaltet die Einbeziehung des Freiraumverbundes in die planerische Konzeption des Projektes, wie auch Zusammenführung der Freiräume angrenzender Bauplätze in gestalterischer, funktioneller und nutzungsbezogener Hinsicht.

### **4.1.4 Systematische Integration freiraumplanerischer Gestaltkriterien**

Die Analyse der drei während der Untersuchung bereits bewohnten Fallbeispiele sowie die Befunde aus der good practice-Analyse zeigen deutlich, dass die Wertschätzung, Nutzung, Aneignung und Akzeptanz der wohnungsnahen Freiräume durch die BewohnerInnen steigt, wenn sie in hoher Qualität realisiert werden; dies selbst dann, wenn der vorhandene Freiraum aufgrund seiner geringen Größe oder aufgrund anderer Restriktionen nicht intensiv genutzt werden kann.

Bewährte Gestaltkriterien sind in Kap. **XX** dargestellt.

Verwendung ökologisch nachhaltiger Materialien, Schonung von Ressourcen

Aus den gezeigten Beispielen der good practice-Sammlung (siehe Kapitel 3) ist der Wert ökologisch guter Lösungen abzuleiten. Eine Strategie zur Reduktion der Erhaltungs- und Nachfolgekosten, ist die Verwendung von ökologisch nachhaltigen Baumaterialen. Das Prinzip die in der Bauphase günstigsten Baumaterialien zu verwenden, führt in der Phase der Erhaltung und Verwaltung zu einer massiven Kostensteigerung.

#### 4.1.5 Systematische Abschätzung der Nutzungs- und Alltagsperspektiven der zukünftigen MieterInnen

Die Analyse der Fallbeispiele bestätigt erneut gesicherte Befunde der empirischen Sozial(raum)forschung, dass sich die Nutzungs- und Alltagsperspektiven der BewohnerInnen eines Wohnbaus entlang ihrer Lebenssituation (v.a. der Haushaltsform), ihres Lebensstils (v.a. bedingt durch die Einkommenssituation) sowie ihrer demografischen Kennzeichen (v.a. des Alters) verändern. Entsprechend werden die Qualitäten und die Wertigkeiten eines Wohnbaus und seines Freiraums von den BewohnerInnen im Laufe ihrer Anwesenheit unterschiedlich bewertet.

Um wohnungsnaher Freiräume entsprechend dieser sozialen Dynamik dauerhaft als hochwertig zu sichern, ist eine systematische Abschätzung der Nutzungs- und Alltagsperspektiven der zukünftigen MieterInnen vorzunehmen und in die Phasen des Entwicklungsprozesses zu integrieren.

Folgende Leitkriterien lassen sich hierzu formulieren:

- Mitdenken unterschiedlicher NutzerInnenbedürfnisse: Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Funktionen im Freiraum und das Verhältnis von Schau- und Nutzflächen für jene Gruppen, die auf den Freiraum angewiesen sind. (Klein)Kinderspiel und Spielflächen sind stets mit multifunktionalen Spiel- und Sportgeräten auszustatten. Das Angebot soll über die Funktion von (Klein) Kinderspiel hinausgehen: Dies sollte unter Berücksichtigung der Angebote im Freiraumverbund sowie auf die Größe des Freiraums erfolgen.
- Beteiligung der BewohnerInnen bei der Planung, falls immer möglich: Dies ist immer möglich, wenn die Personengruppe im Voraus bekannt ist, kann jedoch auch durch eine zunächst offenere Planung des Freiraumes und entspre-

chende Partizipationsangebote bei Bezug realisiert werden (Baurückstellung).

- Pflege und Erhaltung der Bepflanzung im Hinblick auf die Kosten, aber auch auf die Mitwirkungsbereitschaft der BewohnerInnen mitdenken.
- Betreuung der Freiräume frühzeitig einkalkulieren: Moderationsangebote zur Konfliktbewältigung und Vermeidung von Konflikten etablieren und sichern; dies insbesondere in Projekten mit heterogener BewohnerInnenstruktur sowie in Projekten mit geringen Flächengrößen und entsprechend großem Nutzungsdruck.
- Für die Entwicklung und Anpassung im Laufe der Jahre sind Adaptionspotenziale der Freiräume entwickeln und vorsehen.

#### 4.2 Maßnahmen zu Prozessoptimierung bei der Planung und Realisierung von Freiräumen

Die Maßnahmen beziehen sich auf vier Handlungsfelder, welche sich auf die Phasen im Planungs- und Realisierungsprozess beziehen: die Akquisitionsphase, die Projektentwicklung/ Planung, die Bauphase und die Phase der Erhaltung/ Verwaltung.

Diese Maßnahmen beziehen sich auf den Ablauf der Planungs- und Herstellungsprozesse, auf die Abfolge von Entscheidungen und auf die Zusammensetzung der Gruppen von AkteurInnen. Sie betreffen alle Entscheidungen im Planungsprozess, sowohl jene im Bearbeitungsteam, als auch jene von externen AkteurInnen. Die wichtigste Maßnahme zur Qualitätssteigerung, Kostenreduktion und Prozessoptimierung ist der Wissenstransfer über alle Schnittstellen im Prozess hinweg.

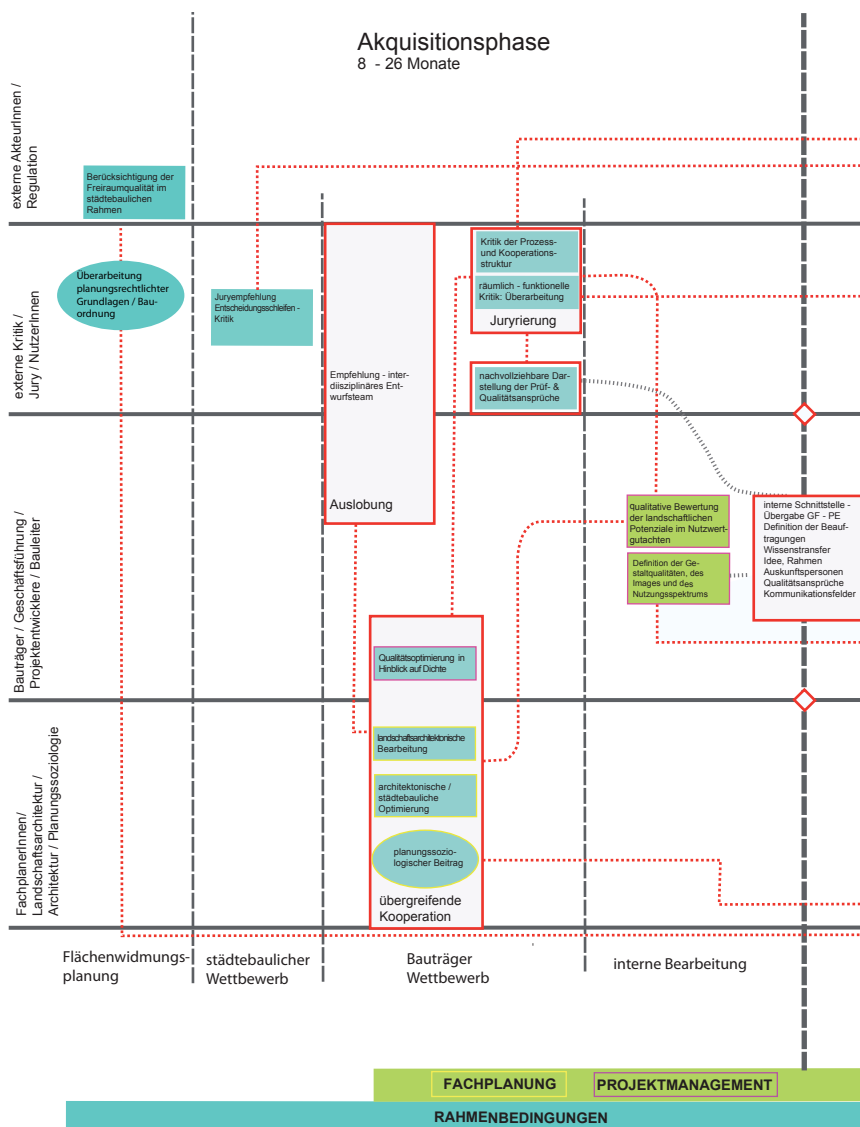
### 4.2.1 Akquisitionsphase

#### Definition und Absicherung von Freiraumqualitäten

In der Akquisitionsphase wird über die ersten konzeptiven und strategischen Skizzen des Projekts entschieden. Unabhängig von der Art der Akquisition (Bauträgerwettbewerb, Direktkauf, Eigengrundstück, etc.) sind die unterschiedlichen Dimensionen des Freiraums durch interne oder externe Expertise zu berücksichtigen. Dies umfasst die qualitative Bewertung der landschaftlichen Potenziale im Nutzwertgutachten gleichermaßen wie die frühzeitige Definition der freiräumlichen Gestaltqualitäten, des Images und des Nutzungsspektrums.

Die verschiedenen Qualitätsdimensionen des späteren Freiraums sollten bereits bei der strategischen Ausrichtung des Projekts definiert werden: In der Berücksichtigung des stadträumlichen Rahmens und der Beantwortung der Frage, was der siedlungsbezogene Freiraum in einem gegebenen Kontext leisten kann, werden etwa die Funktionalität und die spätere Nutzungsqualität abgeleitet.

Dabei sollte die weitere Aufgabenstellung realistisch formuliert werden. Vor allem in Hinblick auf die Budgetierung und Zielgruppenorientierung sind bereits jetzt Entscheidungen notwendig: Für wen wird der Freiraum geplant (Nutzungsangebote)? Ist



4.2 PROZESSSTRUKTUR AKQUISITIONSPHASE

die Realisierbarkeit bei der angedachten Budgetierung gesichert? Bei letzterer Frage ist die Einbeziehung der laufenden Erhaltungs-, Betreuungs- und Adaptionskosten ratsam.

### **Projektentwicklungsteam**

Bei der Konstitution des Bearbeitungs- bzw. Planungsteams ist auf Interdisziplinarität zu achten. Auch bei kleineren Projekten sollte das Team so zusammengesetzt sein, dass sowohl die landschaftsarchitektonischen als auch planungssoziologischen Anforderungen bei der Erarbeitung des Freiraums abgedeckt werden können.

### **Qualitätssicherung**

Um im Prozessverlauf die Freiraumqualität sichern zu können, bedarf es der nachvollziehbaren Darstellung und Verankerung der zuvor definierten Prüf- und Qualitätsansprüche. Die Dokumentation bildet eine wesentliche Sicherstellung, um in späteren Projektphasen auf bereits erarbeitete Ansprüche zu verweisen oder um eine differenzierte und vertiefte Diskussion mit möglichen Änderungen zu ermöglichen.

### **Regulation**

Auf der Ebene der Regulation bildet die Überarbeitung planungsrechtlicher Grundlagen einen wesentlichen Faktor, um die Qualitätssicherung der siedlungsbezogenen Freiräume zu verbessern. Dies könnte etwa durch die Implementierung messbarer Qualitätskriterien in der Bauordnung für die landschaftsarchitektonische Gestaltung gewährleistet werden, oder von der Seite der Wiener Stadtplanung im STEP festgelegt werden.

### **Externe AkteurlInnen**

Die Qualitätssicherung durch eine qualifizierte Jurierung im Rahmen eines Auswahlverfahrens bzw. eine Projektbeurteilung durch den Fachbeirat wird durch externe Ak-

teurlInnen durchgeführt. Diese können durch die Festlegung von Qualitätsanforderungen die Wertigkeit der Freiräume erhöhen und seine Stellung im Projekt festigen. Beide AkteurlInnen sollten in die Lage versetzt werden, die Berücksichtigung und Erfüllung dieser Anforderungen an den Schnittstellen im Planungs- und Realisierungsprozess zu überprüfen. Über die nachvollziehbare Darstellung der Prüf- und Qualitätsansprüche und die Etablierung von Entscheidungsschleifen könnte diese Kontrollfunktion gewährleistet werden.

### **4.2.2 Projektentwicklung / Planung**

Für die weitere Projektbearbeitung werden für die Qualitätssicherung die Maßnahmenfelder des Projektmanagements, der Vermarktung und der Planung adressiert. Externe AkteurlInnen werden zur Schnittstelle von der Einreichplanung zur Bauphase relevant.

### **Personelle und räumliche Zuständigkeiten**

Klare personelle, organisatorische und räumliche Zuständigkeiten erleichtern die Definition der jeweiligen Schnittstellen und machen Entscheidungen nachvollziehbar. Die Zuständigkeitsverteilung bezieht einerseits sich auf die Ebene der Geschäftsführung, indem der Freiraum als eigenes Geschäftsfeld definiert wird und entsprechend in der operativen Bearbeitung mit einer personellen, wirtschaftlichen und fachlichen Zuständigkeit ausgestattet wird. Diese interne Aufwertung bedingt, dass sich die Ebene der Geschäftsführung auch inhaltlich mit Entscheidungen zum Freiraum befasst, um der Komplexität der Thematik gerecht zu werden.

Auf der Ebene der Projektleitung sind die organisatorischen Rahmenbedingungen zu definieren. Dies beinhaltet zum einen die Sicherstellung der fachlich qualifizierten Bearbeitung des Freiraums durch die Beauftra-

# Maßnahmenkatalog

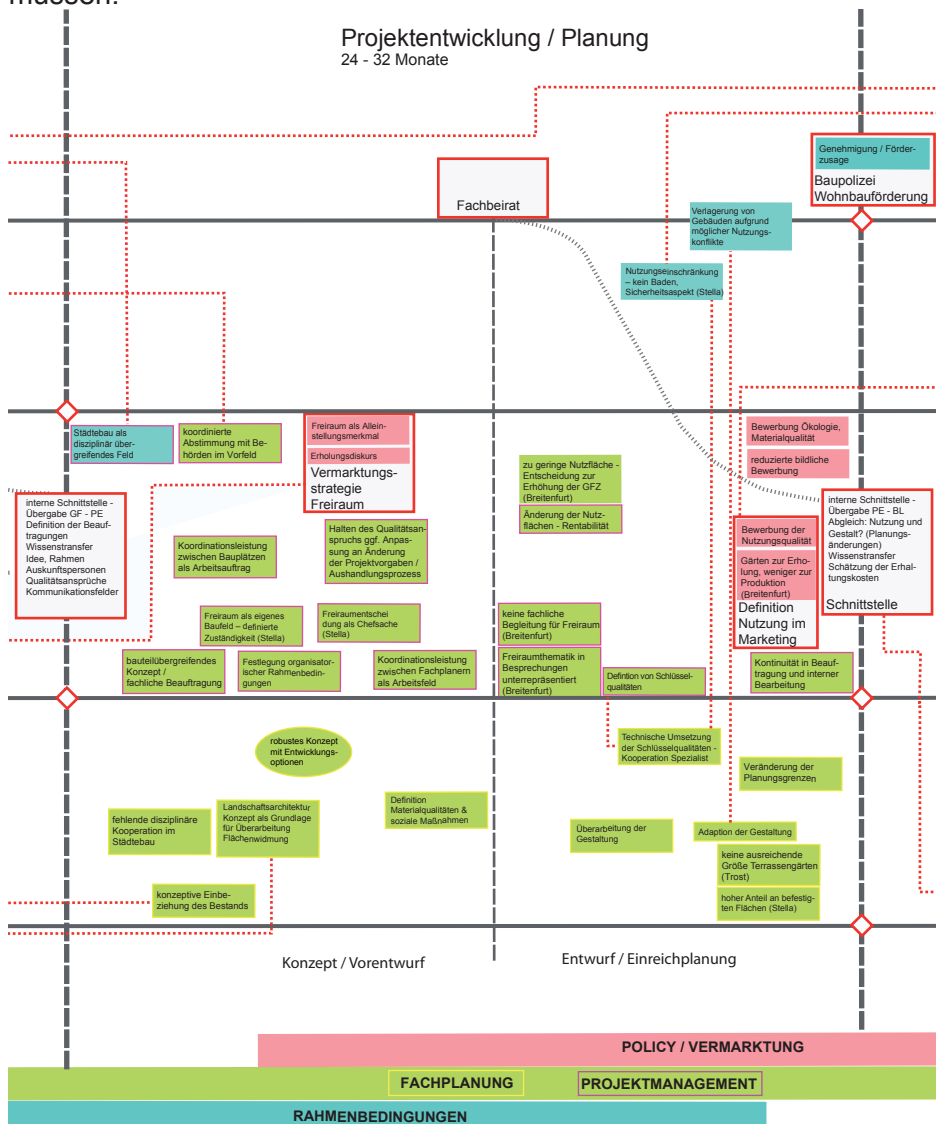
gung von LandschaftsarchitektInnen. Zum anderen sind bei der Auftragsvergabe die Planungsgrenzen zwischen den FachplanerInnen möglichst detailliert und fachlich begründet zu definieren. Nach Möglichkeit sollten sich diese Planungsgrenzen im Verlauf der Planungsphase nicht verschieben, um Unklarheiten im Zuge der Übergabe und Weiterbearbeitung zu vermeiden.

## Kommunikation

Für die Qualitätssicherung ist nachvollziehbare und verbindliche Kommunikation wesentlich. Es können dabei drei Felder unterschieden werden, die von der Projektleitung erkannt und als Arbeitsfeld definiert werden müssen:

+ behördliche Kommunikation: Koordinierte Abstimmung mit den zuständigen und involvierten Behörden im Vorfeld der Einreichplanung

+ unternehmensübergreifende Kommunikation: Vor allem bei Bauprojekten, die aneinander grenzen und von unterschiedlichen Gesellschaften entwickelt werden, ist die Koordinationsleistung zwischen den Bauplätzen als Arbeitsauftrag zu definieren und zu vergeben. Dies betrifft insbesondere den Freiraum, da dieser als Verbindungs- und Interaktionsraum zwischen den Bauplätzen (und natürlich auch Bauteilen) fungiert. Zentral für eine ergiebige Zusammenarbeit wird ein gemeinsames Plandokument erachtet,



## 4.3 PROZESS-STRUKTUR PROJEKT-ENTWICKLUNG

das die bauplatzübergreifenden Qualitätsansprüche definiert und konzeptiv skizziert. Dieses Dokument sollte von allen Beteiligten mitgetragen werden.

+ disziplinäre Kommunikation: Die Abstimmungsleistungen zwischen einzelnen Fachplanungen sollten generell auf gleicher Augenhöhe und gleichgewichtig erfolgen. Aus den Analyseergebnisse der Fallstudien ist zu entnehmen, dass im Fachbereich der Landschaftsarchitektur bei mittleren und größeren Projekten mit mehreren GebäudearchitektInnen ein erhöhter Abstimmungs- und Kommunikationsaufwand entsteht. Dies ist als Arbeitsfeld zu definieren und entsprechend in der operativen Bearbeitung (und in der Leistungsvergütung) zu berücksichtigen.

### **Vermarktungsstrategie Freiraum**

In allen Fallstudien ist deutlich die wichtige Rolle des Freiraums im Maßnahmenfeld der Vermarktung zu erkennen. Diese Position kann durch Maßnahmen in der Projektentwicklung gestärkt werden: zum einen kann der Freiraum durch seine Vielschichtigkeit zu einem Alleinstellungsmerkmal entwickelt werden, das den Gesamtcharakter des Wohnbaus stärkt, vertieft oder differenziert. Dieser Aspekt ist bei der Entwicklung der Vermarktungsstrategie gezielt zu berücksichtigen und zu stärken. Welches Bild von Freiraum wird produziert? Welcher Diskurs über den Freiraum wird angesprochen?

Zum anderen ist bei der Erstellung der Vermarktungsunterlagen auf die stringente Bewerbung der Nutzungsqualität, der Ökologie und Materialqualität des Freiraums Bedacht zu nehmen. Stimmen die produzierten Bilder mit dem voraussichtlichen Produkt überein? Stimmen die Vorstellungen der Zielgruppe und deren Erwartungen, die über die Vermarktung angesprochen werden, mit der Konzeption des Freiraums überein?

### **Qualitätssicherung**

Zur Sicherung der Freiraumqualität ist es in der Phase der Projektentwicklung wichtig, Maßnahmen zu ergreifen, die den bereits formulierten Qualitätsanspruch (bspw. von der Jurierung oder interne Qualitätsstandards) weiter entwickeln. Dazu ist der Rückgriff auf die Dokumente der vorherigen Phase notwendig. Außerdem sind Anpassungen an mögliche Änderungen der Projektvorgaben durchzuführen. Im Interesse des Gesamtprojekts ist dazu ein Aushandlungsprozess notwendig, der strategisch und auf lange Sicht geführt werden sollte, also beispielsweise die Auswirkungen auf Nutzungs- und Gestaltungsqualitäten im späteren Freiraum antizipiert.

Außerdem ist die Definition von Materialqualitäten des Freiraums durch die Fachplanung bereits in der Leistungsphase des Vorentwurfs hilfreich. Diese sollten von Seiten der Projektleitung bzw. Geschäftsführung um Schlüsselkriterien erweitert werden, die aus dem Zusammenspiel mit der Vermarktungsstrategie ermittelt werden. Im Rahmen der Einreichplanung sollte die technische Umsetzbarkeit dieser Schlüsselqualitäten überprüft und gegebenenfalls in Kooperation mit Spezialisten projektiert werden.

### **Planung**

Im Maßnahmenfeld der (Fach-)planung sind aus den Ergebnissen der Fallstudien folgende Aspekte für die Qualitätssicherung des Freiraums relevant:

#### **Verständnis von Städtebau als disziplinübergreifendes Feld**

Der Freiraum ist in seiner räumlich-materiellen Konfiguration und in seiner sozialen Nutzung ein Verflechtungsraum, der eigenständige Anforderungen an die städtebaulichen Rahmenbedingungen stellt. Lässt der städtebauliche Rahmen eine Optimierung nicht zu, können auf Grundlage eines freiräumlichen und städtebaulichen Konzepts die



ordnungsplanerischen Setzungen überprüft und gegebenenfalls auch geändert werden. Dieser Ausnahmefall ist in einem Fallbeispiel dokumentiert und zeigt die Wichtigkeit eines integrierten Verständnisses von Städtebau.

### **Robustes Konzept mit Entwicklungsoptionen**

Die Ergebnisse der Fallbeispiele zeigen, dass ein robustes Freiraumkonzept mit einer klaren, erkennbaren Idee zur Freiraumqualität wesentlich beiträgt. Nicht nur wird damit die Überprüfung im Entwicklungsprozess erleichtert, sondern die Erfassbarkeit und Nachvollziehbarkeit durch NutzerInnen erhöht.

Im Planungszugang erscheint die Rückkoppelung mit der NutzerInnenperspektive zentral, woraus sich die Forderung nach der Adaptierbarkeit des Freiraums ableitet. Die Nutzbarkeit im Einklang mit dem Freiraumverbund und den Baukörpern, sowie die Mitsprache der adressierten BewohnerInnen in Hinblick auf ihre Bedürfnisse sind dabei zu überprüfen. Die Veränderbarkeit des Freiraums in Bezug auf Möblierung und Nutzungsangebote stellt eine zentrale Forderung aus der Sozialraumanalyse dar und sollte integraler Bestandteil der Konzeption des Freiraums sein.

### **Material- und Gestaltqualitäten im (Vor-) Entwurf**

Alterungsfähigkeit und Nachsorge sind bereits im Vorentwurf mit zu denken. Dies betrifft auch das Bepflanzungskonzept (z.B. Stella 2: Sumpfpfropfen).

Die Kohärenz des Erscheinungsbildes sollte nicht auf Kosten der Nutzungsvielfalt gehen. (Beispiel Breitenfurterstraße)

Einsparungen können zu mangelhafter Materialqualität führen, die durch Entwurfsgenauigkeit und Ausführungsqualität gesichert werden sollte. Die Good-practice-Sammlung belegt solche Qualitäten.

Die Analysen ergeben, dass im Entwurf die Ausgewogenheit der Freiraumausstattung gesichert werden muss, wobei die Intensität der Ausstattung mit dem Raumangebot abgeglichen werden muss. Während etwa in der Troststrasse zu viel angeboten wird, was zu Nutzungskonflikten führt, wird der Freiraum der Breitenfurterstrasse durch die Reduktion auf die Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen eintönig.

### **Externe Kontrolle**

Die Qualitätskontrollen durch die Projektvorlage beim Fachbeirat bzw. der Einreichplanung bei der Wohnbauförderung und Baupolizei stellen etablierte Projektschritte dar, deren Bedeutung erhalten bleiben soll.

### **4.2.3 Bauphase**

In der Ausführungs- und Detailplanung sowie in der landschaftsbaulichen Herstellung sind Maßnahmen zu setzen, die die physische Qualität des gebauten Freiraumes sichern helfen. Die davon angesprochenen Maßnahmenfelder beziehen sich auf das Projektmanagement / Bauleitung und die Involvierung der (Fach-)Planung.

Aus den Fallbeispielen wird deutlich, dass in der Mehrzahl der Fälle die interne Zuständigkeit zwischen der Phase der Projektentwicklung und der Bauphase wechselt. Aus Sicht der Qualitätssicherung ist dieser Wechsel nicht notwendig, insbesondere dann nicht, wenn das Geschäftsfeld des Freiraums betriebsintern aufgewertet und daher spezifisches fachliches Wissen aufgebaut wird.

### **Differenzierte Ausschreibungen**

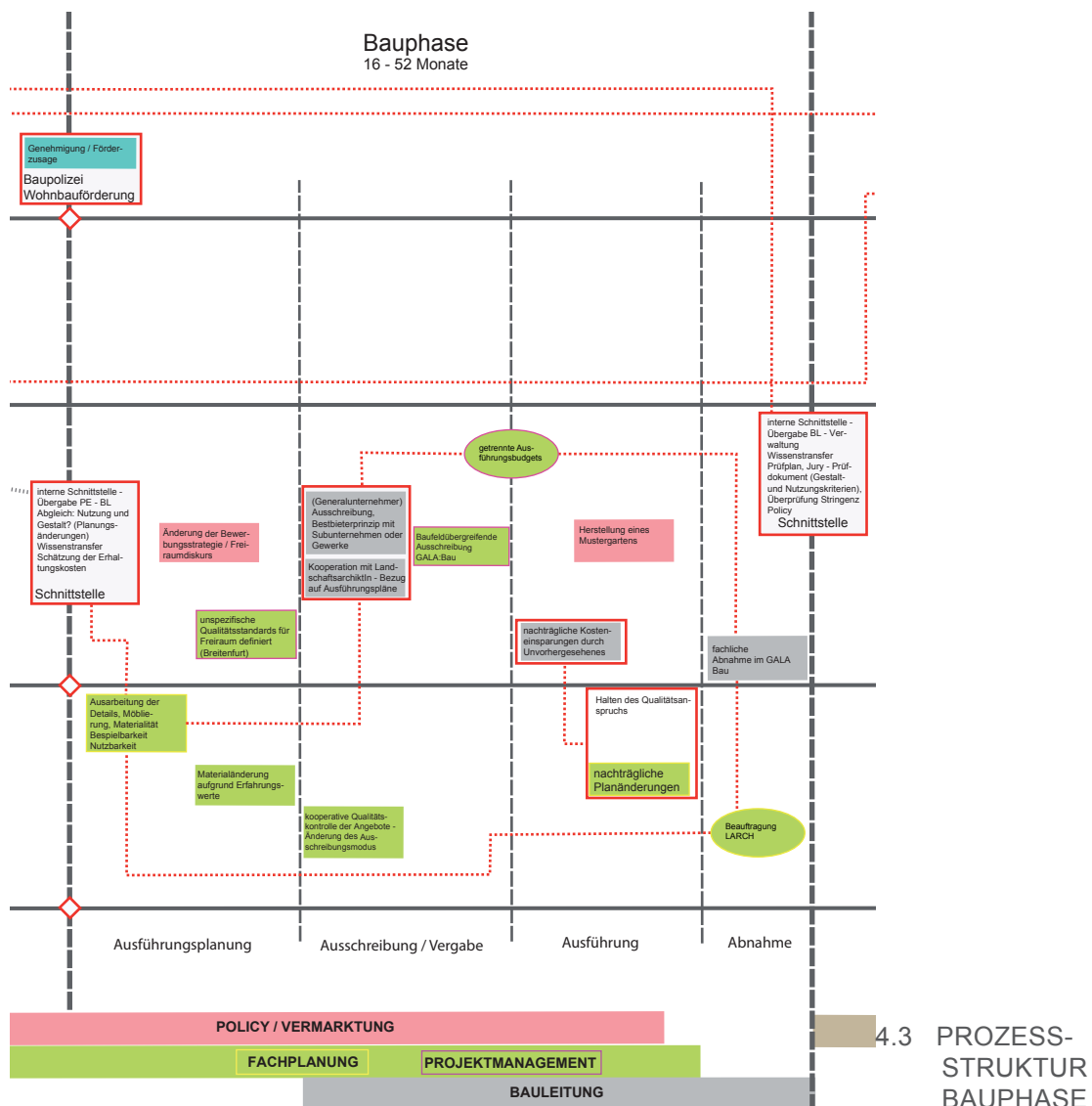
Um Kontinuität und bisher im Prozessverlauf definierte Qualitätsstandards zu halten, sollten die Ausschreibungen der Landschaftsbauarbeiten auf Basis der landschaftsarchitektonischen Ausführungsplanungen erfolgen. Die verbreitete Praxis der Generalunternehmer-Ausschreibung bringt

meist Erleichterung in der operativen Abwicklung des Baufortschritts, zeigt aber in zahlreichen Aspekten der Landschaftsarchitektur Qualitätsmängel.

Aus diesem Grund wird eine gesonderte Freiraumausschreibung empfohlen, in der klar definierte Ausführungsgrenzen enthalten sind und in der bereits definierte Material- und Schlüsselqualitäten als Prüfkriterien Anwendung finden. Für den Fall der baufeldübergreifenden Kooperation wird auch eine baufeldübergreifende Ausschreibung der Freiraumherstellung empfohlen, um den Verbindungscharakter des Freiraums durch die durchgehende Material- und Gestaltqualität zu gewährleisten.

### Getrennte Umsetzungsbudgets

Die Ergebnisse der Fallbeispiele zeigen, dass in der Mehrzahl der Fälle ein Umsetzungsbudget für das gesamte Bauprojekt vorhanden ist. Diese Struktur erschwert allerdings eine Kostenzuordnung und verstärkt den Einsparungsdruck auf jene Bauarbeiten, die gegen Ende der Bauphase ausgeführt werden (wie etwa landschaftsbauliche Arbeiten). Durch die Trennung der Budgets wäre zum einen Kostentransparenz für die Herstellung des Freiraums leichter erreichbar, zum anderen könnte die Überwälzung von erhöhten Kosten bei frühen Arbeiten (wie etwa Tief- oder auch Hochbau) auf den Freiraum minimiert werden.



### **Qualitätssicherung**

Die Maßnahmen zur Qualitätssicherung betreffen den Umgang mit Einsparungsnotwendigkeiten bei Kostenüberschreitungen sowie die Thematik der Abnahmen.

In allen Fallbeispielen wurden im Lauf der Bauphase Kosteneinsparungen notwendig. Im Umgang damit ist zunächst darauf hinzuweisen, dass kurzfristige Kostenreduktionen oftmals mit erhöhten Pflegekosten und verminderter Freiraumqualität bezahlt werden. Als Leitlinie für die diesbezügliche Qualitätssicherung dienen auch hier wieder die bereits definierten Material- und Schlüsselqualitäten, sowie die Auswirkung einer Einsparung auf den konzeptiven Gehalt des Freiraums. Lösungen sollten jedenfalls in Kommunikation mit den ausführenden Firmen und dem/der LandschaftsarchitektIn gemeinsam erarbeitet werden.

In der Mehrzahl der Fallbeispiele wurde die qualitätssichernde Funktion der fachlichen Abnahme nach Fertigstellung der Bauarbeiten im Landschaftsbau nur ungenügend genutzt. Durch eine qualifizierte Abnahme können besonders bei lebendem Material und bei Spezialanwendungen Mängel erkannt und behoben werden. Eine kooperative Qualitätskontrolle oder eine Auslagerung an Fachpersonen (LandschaftsarchitektIn) ist dafür sinnvoll.

### **Planung**

#### **Ausführungs- und Detailplanungen**

Die landschaftsarchitektonische Ausführungs- und Detailplanung zur Realisierung einer wiedererkennbaren Gestalt im Freiraum notwendig. Dieser Umstand ist aus den Fallbeispielen und den Referenzprojekten belegt.

Im Planungszugang wird empfohlen, die Gestaltung entlang der Anforderungen und Bedürfnisse der voraussichtlichen BewohnerInnen zu entwickeln. Dies kann über die Aktivierung der adressierten BewohnerInnen und deren Beteiligung im Planungsprozess

erfolgen. Zudem stellt die Erweiterung der Produktpaletten (z.B. Breitenfurterstraße – monofunktionale Spielgeräte), sowie die Verwendung von Sport- und mehrdimensionalen Spielgeräten (Virchowstraße) dabei ein weiteres Handlungsfeld dar.

Eine Zielformulierung kann in der Herstellung von Möglichkeitsräumen bestehen, in der verschiedenste Aneignungsmöglichkeiten mitgedacht und zugelassen werden. Vorgefertigte, unveränderbare Freiräume sind dagegen zu vermeiden. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass die Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderung für Klein- und Kinderspiel für einen qualitativ hochwertigen Freiraum nicht ausreicht.

### **Externe AkteurInnen**

Im Zuge der Baufertigstellung, Abnahme und Übergabe sollte auch der externen Qualitätskontrolle (z.B. Wettbewerbsjury) die Möglichkeit zur Überprüfung der definierten Qualitätsanforderungen gegeben werden. Dazu werden jene Dokumente (z.B. Prüfplan) herangezogen, welche in der Akquisitionsphase erstellt wurden.

Bei geförderten Projekten erscheint – analog zu den Gepflogenheiten im Hochbau – eine Einbehaltung bzw. Reduktion der Förderhöhe bei Nichterreichen der Qualitätsanforderungen im Freiraum sinnvoll.

### **4.2.4 Erhaltung und Nutzung**

In dieses Handlungsfeld fallen Maßnahmen, die sich auf die Erhaltung und Pflege, aber auch auf die (Organisation der) Nutzung und die Verwaltung beziehen.

#### **Adaptionenmöglichkeiten schaffen**

Die Veränderbarkeit des Freiraums leitet sich aus dem soziostrukturellen Wandel und der Dynamik im Wohnbau ab. Dieser Aspekt ist bereits in der Planungsphase ein wesentlicher Bestandteil bei der Entwicklung eines gestalterischen Konzepts, findet seine Umsetzung allerdings erst in der Phase des Be-

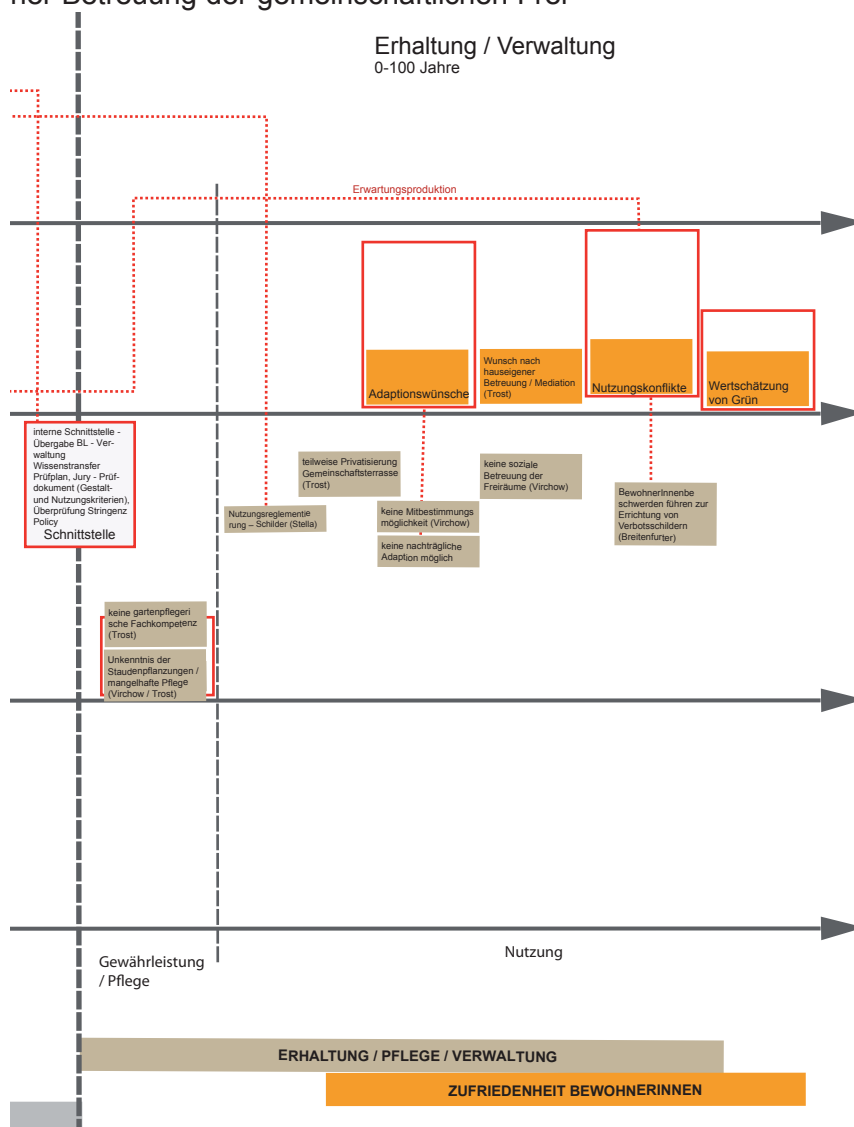
zugs und der Nutzung des Bauprojekts. Zur Abdeckung des finanziellen Bedarfs von Adaptionmöglichkeiten ist bereits in der Phase der Projektentwicklung ein eigener Budgettopf für Baurückstellungen zu schaffen. Daraus können in verschiedenen Modellen der Mitsprache, Partizipation und Teilhabe die Mittel für konkrete Maßnahmen entnommen werden, ohne das langwierige Prozedere einer Nebenkostenerhöhung beschreiten zu müssen.

### Initiierung und Begleitung sozialer Prozesse

Die Ergebnisse der POE zeigen einen deutlichen Bedarf der BewohnerInnen nach einer Betreuung der gemeinschaftlichen Frei-

räume. Dieser Bedarf richtet sich einerseits an eine institutionelle Betreuung durch die Verwaltung und bezieht neben der Pflege der Freiräume auch die Regelung von Konflikten ein. Andererseits ist auch der Wunsch nach selbsttätiger Veränderung zu erkennen: das Anlegen und Pflegen von Pflanzflächen, die Auswahl und Veränderung von Spielsituationen, etc. .

Diese sozialen Prozesse dienen der Identitätsbildung und Verantwortungsübernahme. Diese Prozesse sollten fachlich (Beratungsgespräche durch LandschaftsarchitektIn), strukturell (Mieterbeirat) und finanziell unterstützt, initiiert und begleitet werden. Dabei ist zu beachten, dass dadurch soziale



4.3 PROZESSSTRUKTUR PFLEGE & ERHALTUNG

## LITERATURVERZEICHNIS

Aushandlungsprozesse in Gang gesetzt werden, die möglicherweise eines differenzierten Konfliktmanagements bedürfen, das über das Aufstellen von Nutzungsver- und –geboten hinausgeht. Ziel der Hausverwaltung kann es sein, einen Teil der Verantwortung für den gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum mit Rechten und Pflichten an die BewohnerInnen zu übertragen.

### **Qualifizierte Pflege**

Zur Erhaltung der Gestalt- und Nutzungsqualität der Freiräume ist eine qualifizierte Pflege notwendig, die fach- und artgerecht den Pflegeplan umsetzt und gegebenenfalls erweitert.

### **Rückkoppelung mit Policy**

Aus den Ergebnissen einiger Analysen der Fallstudien geht hervor, dass Nutzungskonflikte auch auf die Erwartungsproduktion im Rahmen des Marketing zurückzuführen sind. Demgemäß sollte in allen Phasen ein Auseinanderfallen der Policy (Versprechen) und der Realität (dem gebauten und gelebten Raum) vermieden werden. Auch die Nutzbarkeit der Freiräume sollte damit übereinstimmen, welcher Freiraum- und Nutzungsdiskurs im Rahmen der Policy an die künftigen BewohnerInnen kommuniziert wurde.

## Literaturverzeichnis

- Asadi, S. et al. (1998): Migration und öffentlicher Raum. Strategien und Beispiele aus Rotterdam, Berlin, Zürich, Basel, Ankara und Wien (Im Auftrag der MA 18 der Stadt Wien – Stadtentwicklung und Stadtplanung). Wien.
- Bahrdt, H. P. (1998/ 1961): Die moderne Großstadt. (Neuaufl. hrsg. v. Ulfert Herlyn) Opladen: Leske+Budrich.
- Breitfuss, A.; Dangschat, J.; Gruber, S.; Gstöttner, S.; Witthöft, G. (2006): Integration im öffentlichen Raum (Stadtplanung und Stadtentwicklung Wien - Werkstattberichte Nr.82). Wien.
- Breitfuß, G.; Klausberger, W. (1999): Das Wohnumfeld: Qualitätskriterien für Siedlungsfreiräume. Institut für Freiraumplanung, Breitfuß-Klausberger OEG (Hrsg.): Vöcklabruck.
- Bourdieu, P. (1991): Physischer, sozialer und angeeigneter physischer Raum. In: M. Wentz (Hrsg.): Stadt-Räume. Frankfurt am Main & New York: Campus: 25-34.
- Diekmann, A. (1995): Empirische Sozialforschung. Grundlagen, Methoden, Anwendungen. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt.
- Drum, M. (Hrsg.) (1988): Selbsthilfe und Demokratie im Wohnumfeld: Ansätze für besseres Wohnen in der Stadt. München: Urbanes Wohnen.
- Dudenredaktion (Hrsg.) (2003): Duden: Deutsches Universalwörterbuch. 5. Auflage. Mannheim, Leipzig, Wien, Zürich: Dudenverlag.
- ERR Raumplaner FSU; Ökobüro Hugenobler AG; Dr. Bertolt Suhner-Stiftung (2003): Handbuch Siedlungsökologie: praxisorientierter Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Siedlungsraumes. Zürich: vdf. Hochschulverlag an der ETH.
- Fester, F. M., Kraft, S., Metzner, E. (1983): Raum für soziales Leben: eine Arbeitshilfe für die Planungs- und Entwurfspraxis; Karlsruhe: Müller.
- Frank, S. (2003): Stadtplanung im Geschlechterkampf. Opladen: Leske + Budrich.
- GESIBA – Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (Hrsg.) (2001): LIVING – Die GESIBA-Beiträge zur Stadt- und Wohnkultur, Ueberreuter Print und Digimedia GmbH, Wien.
- GESIBA (2003): Werbefolder  
GESIBA (2007): Fair Living, Magazin für MieterInnen der GESIBA Wohnungen, Ausgabe 02/2007
- Götzen, R. (Hrsg.) (2008): Ganzheitliche Projektentwicklung im Wohnungsneubau: Lebenswelten - eine Unternehmensstrategie. Berlin: DOM publ.
- Gröning, G.; Nohl, W. (1972): Freiraumplanung. Versuch einer Orientierung. Bauwelt 25-26. Stadtbauwelt 34: 108-109.
- Haase, A. (2003): Verflechtungsräume. In: Der öffentliche Raum in Zeiten der Schrumpfung. Wolkenkuckucksheim 8, Heft 1. <http://www.tu-cottbus.de/theoriederarchitektur/Wolke/deu/Themen/031/Haase/haase.htm> (23.2.2012)
- Herlyn, U. 2003: Jugendliche in öffentlichen Räumen der Stadt: Chancen und Restriktionen der Raumeignung (Hrsg. von der Wüstenrot Stiftung). Opladen: Leske + Budrich.
- Holzinger, H., Robert-Jungk-Bibliothek für Zukunftsfragen (Hg.) (2003): Zukunftswerkstatt, Zukunftskonferenz, Open Space: Kreativmethoden für Gruppen (Folienpräsentationen und Arbeitsblätter; CD-Rom). Salzburg: JBZ-Verl.
- Howett, C. (1987): Systems, Signs and Sensibilities. in: Swaffield, S. (Ed.) (2002):

## LITERATURVERZEICHNIS

- Theory in Landscape Architecture - A Reader. University of Pennsylvania Press, Philadelphia.
- Kellner, U.; Nagel, G. (Hrsg.) (1986): Qualitätskriterien für die Nutzung öffentlicher Freiräume. Hannover: Inst. f. Grünplanung u. Gartenarchitektur, Inst. f. Landschaftspflege u. Naturschutz, Inst. f. Freiraumentwicklung u. planungsbeogene Soziologie Universität Hannover. Bd. 16.
- Keul, A. G. (1991): ‚Post-Occupancy Evaluation‘ – in Österreich umweltpsychologisches Neuland. In Berufsverband Österreichischer Psychologen (Hg.), 28. Kongress des Berufsverbandes Österreichischer Psychologen, Baden bei Wien. Wien: Ketterl, 166-169.
- Keul, A. G. (2009): Umweltpsychologische Evaluation (POE) von sechs Wiener Passivhaussiedlungen (225 Wohneinheiten) im Vergleich zu konventionellen Bauten (156 Wohneinheiten). Bericht zum Wiener Wohnbauforschungstag 17.12.2009. (Elektr. Dok.) [www.wohnbauforschung.at/Downloads/NaMAP\\_Bericht\\_Keul\\_2009.pdf](http://www.wohnbauforschung.at/Downloads/NaMAP_Bericht_Keul_2009.pdf) (23.2.2012)
- Keul, A. G.; Pienert, C. (1997): Post-Occupancy Evaluation von 15 Siedlungen im Wiener Wohnungsbau. In Umweltpsychologie 1 (2): 52-57.
- Kose, U. und Licka, L. (1991): Alles geht spielend (im Auftrag der Stadt Wien – MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung). Wien.
- Lacina, B. (1998): Freiflächen im Wohnbau: Dokumentation der Freiflächen bei Wohnbauprojekten in Wien. Wien: Stadtplanung Wien, Magistratsabt. 18, Stadtentwicklung u. Stadtplanung
- Läpple, D. (1992): Essay über den Raum. In: H. Häußermann et al. (Hrsg.) Stadt und Raum. Soziologische Analysen. Paffenhöfer: Centaurus, S. 157 -207
- Löw, M. (2001): Raumsoziologie. Frankfurt/ M. Suhrkamp.
- Loidl-Reisch, C. (1995): Typen öffentlicher Freiräume in Wien – Ansätze zu einer Kategorisierung (im Auftrag der Stadt Wien – MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung). Wien.
- Luther, M.; Gruehn, D.; Kenneweg, H. (2002): Bedeutung von Freiräumen und Grünflächen für den Wert von Grundstücken und Immobilien. Zwischenbericht über das gleichnamige Forschungsprojekt i. A. der GALK-DST / Umweltbehörde Hamburg. Schriftenreihe Arbeitsmaterialien zur Landschaftsplanung 25. Berlin.
- Lynch, K. (1965): Das Bild der Stadt. Braunschweig: Friedr. Vieweg & Sohn Verlagsgesellschaft mbH.
- Madanipour, A. (2005): Public Space and Social Integration. In: Schader Stiftung et al. (Hrsg.) 2005: 349-382.
- Marcuse, P. (2003): The Threats to Publicly Usable Space in a Time of Concentration. In: Public Space in the Time of Shrinkage Wolkenkuckucksheim 8, No. 1 <http://www.tu-cottbus.de/theoriederarchitektur/Wolke/eng/Subjects/031/Marcuse/marcuse.htm> (23.2.2012)
- Neumann, K. (2010): Urbane Freiräume im Wandel. Paradigmenwechsel beim öffentlichen Grün- und Freiraum. In: vhw FWS 2 / März – April 2010: 83-88.
- Oselan, N. (2007): Guide to post-occupancy evaluation. London.
- Owen, H. (2011): Open Space Technology. Ein Leitfaden für die Praxis (2., aktualisierte und erw. Aufl.) Stuttgart: Schäffer-Poesche.
- Preiser, W.; Rabinowitz, H.; White, E. (1988): Post-occupancy evaluation. (2nd print). New York: Van Nostrand Reinhold.
- Riege, M.; Schubert, H. (2002): Sozialraumanalyse – Grundlagen, Methoden, Praxis.

- Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Ruhne, R. (2003): Raum Macht Geschlecht: zur Soziologie eines Wirkungsgefüges am Beispiel von (Un)Sicherheiten im öffentlichen Raum. Opladen: Leske + Budrich.
- Ruland, G. (2003): Freiraumqualität im Geschosswohnungsbau: Diskussion über die Qualität der Freiraumplanung im mehrgeschossigen Wohnbau der 90er Jahre am Beispiel Wien. Wien: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18.
- Seggern, Von, H., (1982): Alltägliche Benutzung wohnungsbezogener Freiräume in Wohnsiedlungen am Stadtrand. Dissertation Technischen Hochschule Darmstadt. Darmstadt.
- Selle, K. (1993): Freiräume für Gemeinschaften in der Stadt: gemeinschaftlich nutzbare Freiräume in alten und neuen Wohnsiedlungen; Entwicklungen, Beobachtungen und Fragen. Hannover: Dortmunder Vertrieb für Bau- u. Planungsliteratur.
- Selle, K. (2000): Freiräume für die Stadt! Aufgaben und Arbeitsweisen der Freiraumentwicklung: Rückblick und Stand der Kunst. (Hrsg.): Vom sparsamen Umgang zur nachhaltigen Entwicklung, Programme, Positionen und Projekte zur Freiraum und Siedlungsentwicklung (AGB/ Werkbericht No, 41; 2. Auflage).
- Seyfang, V. (1980): Freiraumnutzung im Geschosswohnungsbau: Theoretische Überlegungen und empirische Grundlagen zu einer nutzerorientierten Planung und Gestaltung der Freiräume im Geschosswohnungsbau. München: Minerva-Publikation.
- Spalink-Sievers, J. (2004): Gestaltung von Außenanlagen im Geschosswohnungsbau - ein Erfahrungsbericht. Wohnbund-informationen: (Wohn-)Freiräume. 4/2004: 19-25.
- Spitthöver, M. (1994): Gartenkonzepte für den zukünftigen Eigenheim- und Mietwohnungsbau. Frankfurt am Main; Wien [u.a.]: Lang.
- Spitthöver, M. (2002): Freiraumqualität statt Abstandsgrün. Stadt+Grün 8/2002: 28-33.
- Spitthöver, M.; Hormann, K.; Jäger, A., (2002): Freiraumqualität statt Abstandsgrün 2: Perspektiven und Handlungsspielräume für Freiraumkonzepte mit hohem sozialen Gebrauchswert im Mietgeschosswohnungsbau. Kassel: Schriftenreihe des Fachbereichs Stadtplanung, Landschaftsplanung, Gesamthochschule Kassel.
- Spitthöver, M. (2004): Perspektiven für künftige Wohnfreiräume im Geschosswohnungsbau. Wohnbund-informationen: (Wohn-)Freiräume. 4/2004: 42-45.
- Sturm, G. (2000): Wege zum Raum: methodologische Annäherungen an ein Basis-konzept raumbezogener Wissenschaften. Opladen: Leske + Budrich.
- Sutter-Schurr, H. (2003): Sozialcharakter des öffentlichen Raumes: Freiräume und ihre soziale Funktion. Wohnbund-informationen. 3/2003: 15-18.
- Sutter-Schurr, H. (2008): Freiräume in neuen Wohnsiedlungen: Lehren aus der Vergangenheit - Qualitäten für die Zukunft? Dissertation Technischen Hochschule Aachen. Aachen.
- Swaffield, S. (Ed.) (2002): Theory in Landscape Architecture - A Reader. University of Pennsylvania Press, Philadelphia.
- Watson, C. (1996): Evolving Design for Changing values and Ways of Life. (Elektr. Dok.). [www.postoccupancyevaluation.com/publications/pdfs/CHANGING\\_VALUES.pdf](http://www.postoccupancyevaluation.com/publications/pdfs/CHANGING_VALUES.pdf), 9p.
- Watson, C. (2003): Review of Building Quality Using Post Occupancy Evaluation. (Elektr. Dok.). [www.postoccupancyevaluation.com](http://www.postoccupancyevaluation.com)



## LITERATURVERZEICHNIS / INTERNETQUELLEN

ation.com/publications/pdfs/POE OECD  
V4.pdf, 4p.

Warren, S. D.; Brandeis, L. D. (1880): The  
Right to Privacy. In: Harvard Law Review.  
Vol. 4. No. 5.

WBSF (2000): Ausschreibungstext Bauträ-  
gerwettbewerb, Wien, 5.6.2000

Wilson, E. (1991): The Sphinx of the City.  
Urban life, the Control of Disorder and Wo-  
men. London: Virago.

Witthöft, G. (2010): Konzeptualisierung des  
Städtischen. Detmold: Dorothea Rohn.

Zulliger, J. (2000): Ein städtebauliches  
Gemeinschaftswerk. Die Siedlung im Werk  
Uster von WoGeno und WSGU. In: Caduff,  
C. (Hrsg.): Wegweisend Wohnen: gemein-  
nütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich  
an der Schwelle zum 21. Jahrhundert.  
Zürich [u.a.]: Scheidegger & Spiess: 60-69.

## Internetquellen

Bauordnung für Wien (2010) Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch. <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/pdf/b0200000.pdf> (18.4.2010).

Bayerisches Staatsministerium des Innern (Hrsg.) (1996): Wohnumfeld: Gestalt und Nutzung wohnungsnaher Freiräume. 2.Auflage (Erschienen 1990). <http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/16768/> (18.3.2010).

BGZ Baugenossenschaft Glattal Zürich (2007): Projekt Am Katzenbach II. Information zur Generalversammlung vom 8. Juni 2007. [http://www.bg-glattal.ch/GV\\_Broschure\\_Am\\_Ka\\_II.pdf](http://www.bg-glattal.ch/GV_Broschure_Am_Ka_II.pdf) (22.09.2011).

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) / Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Analyse ausgewählter familienfreundlicher Bauprojekte: Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“. BBSR-Online-Publikation 12/2009. [http://www.bbr.bund.de/cln\\_015/nn\\_460272/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2009/DL\\_\\_ON132009,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL\\_ON132009.pdf](http://www.bbr.bund.de/cln_015/nn_460272/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2009/DL__ON132009,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL_ON132009.pdf) (26.5.2010).

LEX-KERFERS, R., AUFERMANN, K. (1999): Modellprojekt München „Ackermannbogen“. In: Bayerisches Staatsministerium des Innern, oberste Baubehörde (Hrsg.) (1999): Siedlungsmodelle: Neue Wege zu preiswertem, ökologischem und sozialen Wohnen in Bayern: Freiflächenplanung Heft Nr. 4. [http://www.innenministerium.bayern.de/imperia/md/content/stmi/bauen/rechtundtechnikundbauplanung/\\_staedtebau/veroeffentlichungen/siedl\\_modelle/siedl\\_modelle\\_4\\_freifl\\_planung.pdf](http://www.innenministerium.bayern.de/imperia/md/content/stmi/bauen/rechtundtechnikundbauplanung/_staedtebau/veroeffentlichungen/siedl_modelle/siedl_modelle_4_freifl_planung.pdf) (26.5.2010).

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

## Abbildungsverzeichnis

### 1 THEROIE UND METHODE

Abb. 1.1: Eigene Darstellung. Quelle: Gesa Witthöft.

Abb. 1.2: Quelle: Witthöft 2010: 68.

Abb. 1.3: Quelle: Eigene Darstellung.

### 2 FALLBEISPIELE

#### 2.1 BREITENFURTERSTRASSE

Abb. 2.1.1: Eigene Bearbeitung. Quelle: Stadplan Wien. <http://www.wien.gv.at/stadtplan/> (20.5.2011).

Abb. 2.1.2: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.1.3: Eigene Bearbeitung. Quelle: Stadplan Wien. <http://www.wien.gv.at/stadtplan/> (20.5.2011).

Abb. 2.1.4: Eigene Bearbeitung. Quelle: Stadplan Wien. <http://www.wien.gv.at/stadtplan/> (20.5.2011).

Abb. 2.1.5: Eigene Bearbeitung. Quelle: Büro Architekt Herbert Ursprunger.

Abb. 2.1.6: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.1.7: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.1.8: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.1.9: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.1.10: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.1.11: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.1.12: Eigene Bearbeitung. Quelle: Büro Architekt Herbert Ursprunger.

Abb. 2.1.13: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.1.14: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.1.15: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.1.16: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.1.17: Eigene Bearbeitung. Quelle: Büro Architekt Herbert Ursprunger.

Abb. 2.1.18: Eigene Bearbeitung. Quelle: Büro Architekt Herbert Ursprunger.

Abb. 2.1.19: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.1.20: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.1.21: Eigene Bearbeitung. Quelle: Büro Architekt Herbert Ursprunger.

Abb. 2.1.22: Eigene Bearbeitung. Quelle: Büro Architekt Herbert Ursprunger.

Abb. 2.1.23: Quelle: ARWAG news 22.

Abb. 2.1.24: Eigene Bearbeitung.

Abb. 2.1.25: Eigene Bearbeitung. Quellen: Interview Geschäftsführer MIGRA, Dokument VA 01 Projektentwicklung\_Version 8 (22. 4. 2009); Aktenvermerke der Planungsbesprechung 6.

Abb. 2.1.26: Eigene Bearbeitung. Quellen: Interview Geschäftsführer der MIGRA, Dokument VA 01 Projektentwicklung\_Version 8 (22. 4. 2009); Aktenvermerke der Baubesprechungen, runder Tisch der MIGRA.

Abb. 2.1.27: Eigene Bearbeitung. Quelle: Büro Architekt Herbert Ursprunger.

Abb. 2.1.28: Eigene Darstellung.

Abb. 2.1.29: Eigene Darstellung.

Abb. 2.1.30: Eigene Darstellung.

Abb. 2.1.31: Eigene Darstellung.

Abb. 2.1.32: Eigene Darstellung.

Abb. 2.1.33: Eigene Darstellung.

#### 2.2 RUDOLF-VIRCHOW-STRASSE

Abb. 2.2.1: Eigene Bearbeitung. Quelle: Stadplan Wien. <http://www.wien.gv.at/stadtplan/> (20.5.2011).

Abb. 2.2.2: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.2.3: Eigene Bearbeitung. Quelle: Stadplan Wien. <http://www.wien.gv.at/stadtplan/> (20.5.2011).

Abb. 2.2.4: Eigene Bearbeitung. Quelle: Stadplan Wien. <http://www.wien.gv.at/stadtplan/> (20.5.2011).

Abb. 2.2.5: Eigene Bearbeitung. Quelle:

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Andrea Cejka.

Abb. 2.2.6: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.2.7: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.2.8: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.2.9: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.2.10: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.2.11: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.2.12: Eigene Bearbeitung. Quelle: Andrea Cejka.

Abb. 2.2.13: Eigene Bearbeitung. Quelle: Andrea Cejka.

Abb. 2.2.14: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.2.15: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.2.16: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.2.17: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.2.18: Eigene Bearbeitung. Quelle: Andrea Cejka.

Abb. 2.2.19: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.2.20: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.2.21: Eigene Bearbeitung. Quelle: Andrea Cejka.

Abb. 2.2.22: Eigene Bearbeitung. Quelle: Andrea Cejka.

Abb. 2.2.23: Eigene Bearbeitung. Quelle: Andrea Cejka.

Abb. 2.2.24: Eigene Bearbeitung. Quelle: Andrea Cejka.

Abb. 2.2.25: Renderings Fair Living 02/2007.

Abb. 2.2.26: Eigene Darstellung.

Abb. 2.2.27: Eigene Darstellung.

Abb. 2.2.28: Eigene Darstellung.

Abb. 2.2.29: Eigene Bearbeitung. Quelle: Andrea Cejka.

Abb. 2.2.30: Eigene Bearbeitung. Quelle: Andrea Cejka.

Abb. 2.2.31: Eigene Darstellung.

Abb. 2.2.32: Eigene Darstellung.

Abb. 2.2.33: Eigene Darstellung.

Abb. 2.2.34: Eigene Darstellung.

Abb. 2.2.35: Eigene Darstellung.

Abb. 2.2.36: Eigene Darstellung.

### 2.3 TROSTSTRASSE

Abb. 2.3.1: Eigene Bearbeitung. Quelle: Stadplan Wien. <http://www.wien.gv.at/stadtplan/> (20.5.2011).

Abb. 2.3.2: Quelle: Sabine Papst

Abb. 2.3.3: Eigene Bearbeitung. Quelle: Stadplan Wien. <http://www.wien.gv.at/stadtplan/> (20.5.2011).

Abb. 2.3.4: Eigene Bearbeitung. Quelle: Stadplan Wien. <http://www.wien.gv.at/stadtplan/> (20.5.2011).

Abb. 2.3.5: Eigene Bearbeitung. Quelle: königlarch architekten.

Abb. 2.3.6: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.3.7: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.3.8: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.3.9: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.3.10: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.3.11: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.3.12: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.3.13: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.3.14: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.3.15: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.3.16: Eigene Bearbeitung. Quelle: königlarch architekten.

Abb. 2.3.17: Eigene Bearbeitung. Quelle: königlarch architekten.

Abb. 2.3.18: Eigene Bearbeitung. Quelle: königlarch architekten.

Abb. 2.3.19: Eigene Bearbeitung. Quelle: königlarch architekten.

Abb. 2.3.20: Eigene Bearbeitung. Quelle: königlarch architekten.

Abb. 2.3.21: Eigene Bearbeitung. Quelle: königlarch architekten.

Abb. 2.3.22: (GESIBA 2001)

Abb. 2.3.23: © Rupert Steiner, Quelle: [www.rupertsteiner.com](http://www.rupertsteiner.com).

Abb. 2.3.24: Eigene Darstellung.

Abb. 2.3.25: Eigene Darstellung.

Abb. 2.3.26: Eigene Darstellung.

Abb. 2.3.27: Eigene Bearbeitung. Quelle: königlarch architekten.

Abb. 2.3.28: Eigene Bearbeitung. Quelle: königlarch architekten.

Abb. 2.3.29: Eigene Darstellung.

Abb. 2.3.30: Eigene Darstellung.

Abb. 2.3.31: Eigene Darstellung.

Abb. 2.3.32: Eigene Darstellung.

Abb. 2.3.33: Eigene Darstellung.

Abb. 2.3.34: Eigene Darstellung.

#### 2.4 STELLA ZWEI

Abb. 2.4.1: Eigene Bearbeitung. Quelle: Stadplan Wien. <http://www.wien.gv.at/stadtplan/> (20.5.2011).

Abb. 2.4.2: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.4.3: Eigene Bearbeitung. Quelle: Stadplan Wien. <http://www.wien.gv.at/stadtplan/> (20.5.2011).

Abb. 2.4.4: Eigene Bearbeitung. Quelle: Stadplan Wien. <http://www.wien.gv.at/stadtplan/> (20.5.2011).

Abb. 2.4.5: IC Projektentwicklung.

Abb. 2.4.6: Eigene Bearbeitung. Quelle: WES & Partner, Schatz, Betz, Kaschke, Wehberg-Kraft Landschaftsarchitekten.

Abb. 2.4.7: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.4.8: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.4.9: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.4.10: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.4.11: Eigene Bearbeitung. Quelle: WES & Partner, Schatz, Betz, Kaschke, Wehberg-Kraft Landschaftsarchitekten.

Abb. 2.4.12: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.4.13: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.4.14: Eigene Bearbeitung. Quelle: WES & Partner, Schatz, Betz, Kaschke, Wehberg-Kraft Landschaftsarchitekten.

Abb. 2.4.15: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.4.16: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.4.17: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.4.18: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 2.4.19: Eigene Bearbeitung. Quelle: WES & Partner, Schatz, Betz, Kaschke, Wehberg-Kraft Landschaftsarchitekten.

Abb. 2.4.20: Eigene Bearbeitung. Quelle: WES & Partner, Schatz, Betz, Kaschke, Wehberg-Kraft Landschaftsarchitekten.

Abb. 2.4.21: © beyer.co.at, Quelle: [http://www.viertel-zwei.at/open\\_jpg\\_a4.php?jpg=./images/visuals/B4\\_Seeseite.jpg](http://www.viertel-zwei.at/open_jpg_a4.php?jpg=./images/visuals/B4_Seeseite.jpg) (Abgerufen 5.5.2011)

Abb. 2.4.22: Eigene Darstellung.

Abb. 2.4.23: Eigene Darstellung.

Abb. 2.4.24: Eigene Darstellung.

Abb. 2.4.25: Eigene Bearbeitung. Quelle: WES & Partner, Schatz, Betz, Kaschke, Wehberg-Kraft Landschaftsarchitekten.

Abb. 2.4.26: Eigene Bearbeitung. Quelle: WES & Partner, Schatz, Betz, Kaschke, Wehberg-Kraft Landschaftsarchitekten.

Abb. 2.4.27: Eigene Darstellung.

Abb. 2.4.28: Eigene Darstellung.

Abb. 2.4.29: Eigene Darstellung.

Abb. 2.4.30: Eigene Darstellung.

Abb. 2.4.31: Eigene Darstellung.

Abb. 2.4.32: Eigene Darstellung.

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

### 3 GOOD PRACTICE SAMMLUNG

#### 3.1 INNOVATIVE GESTALTUNG / AUSSTATTUNG

Abb. 3.1.1: Quelle: robin winogron land-  
schaftsarchitekten.

Abb. 3.1.2: Quelle: robin winogron land-  
schaftsarchitekten.

Abb. 3.1.3: Quelle: robin winogron land-  
schaftsarchitekten.

Abb. 3.1.4: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 3.1.5: Eigene Bearbeitung. Plangrund-  
lage: KÖNIGLARCH Architekten.

Abb. 3.1.6: Quelle: Sabine Papst.

#### 3.2 INNOVATIVE GESTALTUNG / MATERIALIEN

Abb. 3.2.1: Quelle: Westpol Landschaftsar-  
chitektur GmbH.

Abb. 3.2.2: Quelle: Westpol Landschaftsar-  
chitektur GmbH.

Abb. 3.2.3: Quelle: Westpol Landschaftsar-  
chitektur GmbH.

Abb. 3.2.4: Quelle: Westpol Landschaftsar-  
chitektur GmbH.

Abb. 3.2.5: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 3.2.6: Quelle: [http://www.frohheim-  
affoltern.ch/projekt/beschrieb-projekt/index.  
html?a=5&level=1](http://www.frohheim-<br/>affoltern.ch/projekt/beschrieb-projekt/index.<br/>html?a=5&level=1) (Abgerufen 3.11.2011).

Abb. 3.2.7: Quelle: [http://www.walo.ch/bild-  
galerie.html?iPageID=572&sContent=13ht  
ml?iPageID=572&sContent=13](http://www.walo.ch/bild-<br/>galerie.html?iPageID=572&sContent=13ht<br/>ml?iPageID=572&sContent=13) (Abgerufen  
3.11.2011).

Abb. 3.2.8: Quelle: Sabine Papst.

#### 3.3 FREIRAUM FÜR KOMMUNIKATION

Abb. 3.3.1: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 3.3.2: Eigene Bearbeitung. Plangrund-  
lage: NEHRER + MEDEK UND PARTNER  
ZT GMBH.

Abb. 3.3.3: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 3.3.4: Quelle: [http://imwerk.zenzero.  
ch/img/werkfest05/DSC01716.jpg](http://imwerk.zenzero.<br/>ch/img/werkfest05/DSC01716.jpg).

Abb. 3.3.5: Quelle: ZULLIGER, 2000: 68.

Abb. 3.3.6: Quelle: [http://imwerk.zenzero.  
ch/img/aktionstag/aufgehts2.jpg](http://imwerk.zenzero.<br/>ch/img/aktionstag/aufgehts2.jpg); [http://  
imwerk.zenzero.ch/img/werkfest05/  
DSC01812.jpg](http://<br/>imwerk.zenzero.ch/img/werkfest05/<br/>DSC01812.jpg); [http://imwerk.zenzero.ch/  
img/werkfest05/DSC01804.jpg](http://imwerk.zenzero.ch/<br/>img/werkfest05/DSC01804.jpg) (3.11.2011).

#### 3.4 INSGESAMTE BESPIELBAR- KEIT DES FREIRAUMS

Abb. 3.4.1: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 3.4.2: Eigene Bearbeitung. Quelle:  
Stadplan Wien. [http://www.wien.gv.at/stadt-  
plan/](http://www.wien.gv.at/stadt-<br/>plan/) (20.5.2011).

Abb. 3.4.3: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 3.4.4: Quelle: Zuckschwert + Martin  
Landschaftsarchitekten bdla, [http://www.z-  
und-m.de/](http://www.z-<br/>und-m.de/)

Abb. 3.4.5: Quelle: Zuckschwert + Martin  
Landschaftsarchitekten bdla, [http://www.z-  
und-m.de/](http://www.z-<br/>und-m.de/)

Abb. 3.4.6: Quelle: Zuckschwert + Martin  
Landschaftsarchitekten bdla, [http://www.z-  
und-m.de/](http://www.z-<br/>und-m.de/)

#### 3.5 BEWOHNERINNENBETEILI- GUNG IN DER PLANUNG

Abb. 3.5.1: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 3.5.2: Eigene Bearbeitung. Plangrund-  
lage: BERGER, J., BÜRO FREIRAUM.

Abb. 3.5.3: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 3.5.4: Quelle: zaharias landschaftsar-  
chitekten.

Abb. 3.5.5: Quelle: zaharias landschaftsar-  
chitekten.

Abb. 3.5.6: Quelle: zaharias landschaftsar-  
chitekten.

#### 3.6 ÖKOLOGIE / REGENWASSER- MANAGEMENT

Abb. 3.6.1: Quelle: landschaftsarchi-  
tektur kroitzsch.

Abb. 3.6.2: Quelle: landschaftsarchitektur kroitersch.

Abb. 3.6.3: Quelle: landschaftsarchitektur kroitersch.

Abb. 3.6.4: Quelle: Landeshauptstadt Hannover, FB Umwelt & Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover, Wikimedia Commons, lizenziert unter Creative Commons-Lizenz by-sa-3.0-de, <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/deed.de> (17.11.2011).

Abb. 3.6.5: Quelle: Atelier Dreiseitl.

Abb. 3.6.6: Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Stadtentwässerung Hannover. In: Wasserkonzept Kronsberg. Teil des EXPO-Projektes -Ökologische Optimierung Kronsberg-. [http://www.hannover.de/data/download/lhh/umw\\_bau/WKK\\_deutsch.pdf](http://www.hannover.de/data/download/lhh/umw_bau/WKK_deutsch.pdf) (Abgerufen 12.11.2011).

### 3.7 ÖKOLOGIE / VEGETATIONS- AUSSTATTUNG

Abb. 3.7.1: Quelle: Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH.

Abb. 3.7.2: Quelle: Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH.

Abb. 3.7.3: Quelle: Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH.

Abb. 3.7.4: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 3.7.5: rajekbarosch landschaftsarchitektur.

Abb. 3.7.6: Quelle: Sabine Papst.

### 3.8 ÖKOLOGIE / MOBILITÄTSKON- ZEPT: AUTOFREI

Abb. 3.8.1: Quelle: Stellwerk 60 - autofrei wohnen in Köln.

Abb. 3.8.2: Quelle: Stellwerk 60 - autofrei wohnen in Köln.

Abb. 3.8.3: Quelle: Stellwerk 60 - autofrei wohnen in Köln.

Abb. 3.8.4: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 3.8.5: Quelle: Auböck Karasz.

Abb. 3.8.6: Quelle: Sabine Papst.

### 3.9 BAUPLATZÜBERGREIFENDER FREIRAUM

Abb. 3.9.1: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 3.9.2: Quelle: IC Projektentwicklung.

Abb. 3.9.3: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 3.9.4: Quelle: Sabine Papst.

Abb. 3.9.5: Eigene Bearbeitung. Quelle: [http://www.muenchen.de/cms/prod1/mde/\\_de/rubriken/Rathaus/75\\_plan/05\\_bebplanung/05\\_projekte/ackermann/img/acker.jpg](http://www.muenchen.de/cms/prod1/mde/_de/rubriken/Rathaus/75_plan/05_bebplanung/05_projekte/ackermann/img/acker.jpg) (20.5.2010).

Abb. 3.9.6: Quelle: Sabine Papst.



Anhang

## Anhang

### Kriterienkatalog Freiraumqualitäten

Nutzungsqualität		
	<b>Privat nutzbarer Freiraum</b>	
Bereiche	Kriterien	
<b>Allgemein</b>		
Kennzeichen	Zugänglichkeit	eingeschränkte Zugänglichkeit.
	Verfügung	ausgeprägte Verfügungsmöglichkeiten.
	Verhalten	Privatssphäre möglich.
Bedingungen	Erreichbarkeit	direkte Verbindung mit Wohnung.
	Einsehbarkeit	Schutz vor Einsehbarkeit.
	Ablesbarkeit und klare Grenzen	deutliche Abgrenzung des privat nutzbaren Freiraums nach außen.
<b>Balkon / Loggia / Dachterrasse</b>		
Baulich-räumliche Konsequenzen	Größe	ausreichende Größe, Mindestdiefe 1,5 m, bzw. Platz für Sitzgruppe mit 4 Stühlen
<b>Terrassengarten</b>		
Baulich-räumliche Konsequenzen	Lage und Zuordnung	Vermeidung der Angrenzung an öffentliche Wege oder Bereiche.
		Wirtschaftsweg bzw. Nebenweg an Terrassengärten vorbeiführend.
		Rückwärtiger Gartenausgang.
	Größe	ausreichende Größe ist über Betrachtung des gesamten Siedlungskontextes individuell zu bewerten.
Ausstattung	Grundausrüstung: Geräteschuppen, Wasseranschluss, Einfriedung, befestigter Sitzplatz (Terrasse), Rasensaat.	
<b>MieterInnengarten</b>		
Baulich-räumliche Konsequenzen	Lage und Zuordnung	Vermeidung der Angrenzung an öffentliche Wege.
	Größe	ausreichende Größe über Betrachtung des gesamten Siedlungskontextes individuell zu bewerten.
	Ausstattung	Grundausrüstung: Geräteschuppen, Wasseranschluss, Einfriedung, befestigter Sitzplatz, Rasensaat.

## Anhang

Nutzungsqualität		
<b>Gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum</b>		
Bereiche	Kriterien	
Allgemein		
Kennzeichen	Zugänglichkeit	Zugänglichkeit nur für Bewohner/innen über Zugangskontrollen in symbolisch oder physisch ausgeprägter Form.
	Verfügung	gleichberechtigte Verfügungsmöglichkeit für alle Nutzer/innen.
		Möglichkeit der selbstbestimmten Gestaltung/Veränderung durch Bewohner/innen.
Verhalten	Entwicklung von Nutzungs- und Verhaltensregeln durch die Bewohner/innen gemeinsam; gemeinsame Wohnperspektive gegeben.	
Bedingungen	Erreichbarkeit	direkte Erreichbarkeit über rückwärtigen Hausnebeneingang.
	Einsehbarkeit	Schutz vor Einsehbarkeit durch Siedlungsfremde Personen; Grenzen zum öffentlichen Raum hin vorhanden.
	Soziale Kontrolle	Schutz vor zuviel sozialer Kontrolle innerhalb der Anlage in Form von Rückzugsorten, Nischen.
	Ablesbarkeit und klare Grenzen	klare Grenzen nach außen zum öffentlichen Raum. Möglichkeit für Siedlungsfremde Personen den Beginn des gemeinschaftlich nutzbaren Freiraums zu erkennen.
Ausformulierung klarer Grenzen innerhalb der Wohnhausanlage; Erkennbarkeit und Zuordenbarkeit der Nutzungsmöglichkeit.		
Baulich-räumliche Konsequenzen	Lage und Zuordnung	deutliche Grenzen zum öffentlich nutzbaren Raum vorhanden.
		Zusammenhängende Struktur, Abschirmung von der Straße.
		Binnendifferenzierung der Nutzungsmöglichkeiten; Zuordnung wirkt konfliktmindernd; Vermeidung der Zuordnung schwer verträglicher Nutzungen (z.B. Wäschetrocknen - Fußball, Kleinkinderspiel - Straße)

		Verdichtungszone und Schnittstellen sind vorhanden: Funktion- und Lagebedingte (z.B. Müllstandorte), sowie räumlich-situative Schnittstellen an aktivitätslastigen Bereichen (z.B. Wegeschnittstellen, Kleinkinderspielbereiche).
	Größe	ausreichende Größe ist an Nutzungen angepasst.
	Ausstattung	gestaltete Bereiche mit vielfältiger Ausstattung, die für alle Nutzer/innengruppen etwas bereithält, sind vorhanden;
		nutzungs offene Flächen für Aneignung, die keine wesentlichen Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten aufweisen, sind vorhanden.
		ausgeglichener Wechsel zwischen nutzungs offenen und gestalteten Bereichen.
		Bänke, bzw. Sitzgelegenheiten sind an Wegen, Plätzen positioniert.
		Ausstattung mit möglichst wenig vordefinierter Möblierung (Ausnahme Bänke); Verwendung unspezifischer Ausstattungselemente für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bzw. Aneignung (Mauern, Stufen, Kanten, etc.); diese dienen als Anknüpfungspunkte für Aneignung;
	Raum für pragmatische Nutzungen wie Fahrradabstellplätze, Müllplätze, etc. ist vorhanden;	
Pflege	gepflegtes Erscheinungsbild.	
<b>Kleinkinderspiel</b>		
Baulich-räumliche Konsequenzen	Lage und Zuordnung	in Ruf- und Sichtweite der Wohnungen.
	Größe	in Wien Mindestgröße 30 m <sup>2</sup> in München je 25 m <sup>2</sup> Wohnfläche 1,5m <sup>2</sup> Kinderspielplatzfläche mit Mindestmaß von 60m <sup>2</sup> inkl. 4m <sup>2</sup> großen Sandspielbereich
	Ausstattung	Ausstattung mit Elementen aus der Natur, wie Sand, Steine, Wasser, Holz, Vegetation.
Schulung motorischer Fähigkeiten, des Gleichgewichtssinn und der Raumorientierung in Form von Höhenunterschieden, Rampen, etc.		
		ausreichend Sitzgelegenheiten anbieten, da wichtiger Treffpunkt für Eltern.

## Anhang

<b>Kinderspiel</b>		
Baulich-räumliche Konsequenzen	Lage und Zuordnung	Insgesamte Beispielbarkeit der Freiräume gegeben. Vermeidung der Beschränkung auf einen Ort.
	Größe	in Wien Mindestgröße 500 m <sup>2</sup>
	Ausstattung	genügend Raum für Bewegungs-, Gruppen-, Konstruktions- und Rollenspiele gegeben.
		Bewegung mit Roller, Fahrrad, Inlineskates, etc. ist auf ausreichend großen Wegen möglich (keine dezentralisierte Rollerbahn).
		geringe Ausstattung mit eindimensional nutzbaren Spielgeräten wie Rutschen, Wippen, Reck, etc. gegeben;
		Grunderfahrung mit Elementen der Natur, Wasser, Erde, Luft, Feuer wird ermöglicht.
		unspezifische Ausstattungselemente wie Pflanzen, Büsche, Steine, Mauern, etc. sind als anregende Spielelemente positioniert.
		Integrierung von Wasser als eines der beliebtesten Spielmöglichkeiten ins Kinderspiel in Form von Wasserpumpen, Wasserspielplatz, Versickerungsmulden mit Aufstaufunktion nach Regenfällen, etc.
		offene Wiesenflächen für Gruppen- und Ballspiele in ausreichender Dimensionierung vorhanden.
		Geländemodellierungen, bewegte Topographie in Form von Mulden, Senken, Hügeln ist für anregendes Spiel gegeben;
		Rückzugsorte für intimes Spiel vorhanden; besondere Berücksichtigung geschlechterspezifischer Unterschiede;
		vielseitige Gestaltung durch Entwicklung unterschiedlicher Raumerlebnisse zur Steigerung des Erlebniswertes für Kinder gegeben.
		vielseitige Bepflanzung für Naturerfahrung, Sichtbarkeit der Jahreszeiten und Materialbeschaffung.
		Giftige Pflanzen werden vermieden.
Veränderbarkeit und Aneignung ist möglich (z.B. Baumhäuser).		
Pflege	Schmutzige und wilde Bereiche werden zugelassen.	

<b>Jugendtreffpunkte</b>		
Baulich-räumliche Konsequenzen	Lage und Zuordnung	Bedürfnis nach Abgeschlossenheit und gleichzeitiger räumlicher Nähe zu sozialen Vorgängen in Siedlung durch Rückzugsorte, die nicht im Abseits liegen wird gewährleistet (Andockstellen).
		Direkte Benachbarung von Wohnungen und Rückzugsorten für Jugendliche wird aufgrund von Lärmbelästigung vermieden.
	Ausstattung	Bewegungs- und Aktionszonen sind gegeben, z.B. Basketball, Fußball, Volleyball, Tischtennis.
<b>Wege</b>		
Baulich-räumliche Konsequenzen	Lage und Zuordnung	erfüllen Verbindungs- und Erschließungsfunktion, Übersichtlichkeit gegeben.
		Wegehierarchie mit Hauptwegen und Nebenwegen über unterschiedliche Breite, Belagsformen, etc. erkennbar. Harte Beläge (Beton, Asphalt, etc.) für schnelles Gehen, weiche Beläge (Wassergebundene Decke etc.) für langsameres Gehen, verweilen, etc.
		Schnittstellen sind in Form von Wegekreuzungen gegeben.
		Wegeverlauf bestimmt Erfassbarkeit der Umgebung und damit Erlebnisfunktion über Wahrnehmung. Erlebnisfunktion über Form, Wegeführung, Einordnung in Umgebung, optischen Eindrücke durch Öffnung und Verengung, Wechsel von Licht und Schatten, Einblicke in Freiräume, sowie wegbegleitende Elemente wie Sträucher, Bäume, Stauden, Sitzgelegenheiten, Nischen, etc.
		Anordnung der Wege stört soziale Raumcharaktere nicht (z.B. nur Nebenwege grenzen an privat nutzbaren Gärten).
		Zerschneidung von Flächen wird vermieden; Wege führen jedoch an wichtigen Aktionsbereichen, für Steigerung der Erlebnisfunktion von Wegen, vorbei .
	Ausstattung	barrierefreie Gestaltung der Wege. Rampen mit max. 6% Gefälle bei Höhenunterschieden gegeben.
		Spielfunktion der Wege gegeben.
		gute Ausleuchtung bei Dunkelheit für Sicherheitsempfinden wichtig.

## Anhang

<b>Kleine Plätze und geschützte Räume</b>		
Baulich-räumliche Konsequenzen	Lage und Zuordnung	Wegekreuzungen erweitern sich zu Plätzen.
		Durch sinnvolle Anordnung von kleinen Plätzen an Wegen wird zufälliges Treffen der Bewohner/innen ermöglicht (Verflechtungsräume, Knotenpunkte).
		geschützte Bereiche im Wechsel mit offenen Räumen sind vorhanden.
	Soziale Kontrolle	beschränkte Einsehbarkeit für Rückzugsorte gegeben, jedoch nicht völliger Sichtschutz, da gerne als Beobachtungspunkt genutzt.
		Gehölzpflanzen als Schattenspende und grünes Dach zur Reduzierung der Einsehbarkeit von Wohnungen vorhanden.
	Ausstattung	Kleine Plätze als Ruheorte, aber auch als Spiel- und Erlebnisorte, sowie Gruppentreffpunkte, je nach Ausstattung ausgeführt.
		Ausrichtung der Bänke ermöglicht Schutz durch Rückendeckung, Einsehbarkeit des gesamten Platzes, sowie wahlweise Sitzen in Sonne und Schatten.
		Frei verstellbare Sitzmöglichkeiten vorhanden, um Anpassung an unterschiedliche Situationen zu gewährleisten.
		Anzahl und Abstand fix verankerter Sitzmöglichkeiten zueinander ermöglicht Kommunikation (z.B. Aufstellen von mindestens zwei Bänken, um Intimbereich der Menschen nicht zu stören).
	<b>Pragmatische Funktion</b>	
Baulich-räumliche Konsequenzen	Lage und Zuordnung	Müllstandorte sind in der Nähe der Hauseingangsbereiche an Knotenpunkten, aber abseits der Wohnungen, um Geruchsbelästigung zu vermeiden, positioniert.
		Fahrradabstellplätze befinden sich in der Nähe der Hauseingangsbereiche.
		Parkplätze, wenn neben Tiefgarage nötig, sind am Siedlungsrand platziert, um geschütztes Siedlungsinneres zu gewährleisten.
	Größe	ausreichende Dimensionierung der Müllstandorte gegeben, da sie als Ort für zufällige Kommunikation wichtig sind.
		Fahrradabstellplätze sind ausreichend dimensioniert.

Nutzungsqualität		
	<b>Übergangscharaktere</b>	
Bereiche	Kriterien	
Laubengang		
Baulich-räumliche Konsequenzen	Lage und Zuordnung	sind als Übergangsbereiche zwischen gemeinschaftlich und privat nutzbaren Bereichen gegeben; Ausgestaltung schafft vielfältige Kontaktzonen.
	Größe	ausreichende Dimensionierung gegeben.
	Ausstattung	Kleine Vorplätze vor Wohnungen, die Platz für Sitzmöglichkeiten bieten, sind zur Förderung der Kommunikation vorhanden.
Hauseingangsbereich		
Baulich-räumliche Konsequenzen	Größe	ausreichende Dimensionierung, die Funktion als Treffpunkt und Ort des Kinderspiels ermöglicht, ist gegeben.
	Ausstattung	Gestaltung ist an repräsentative Funktion, sowie der Funktion als Treffpunkt und Kinderspielort durch Einbringung unspezifischer Ausstattungselemente (Pflanzbeete, Sitzstufen, Mauern, etc.) angepasst.
		unverwechselbare Gestaltung ermöglicht Identifikation der Bewohner/innen.
		Sitzgelegenheiten sind vorhanden.
		Fahrradständer und Mülltonnen befinden sich in der Nähe der Hauseingangsbereiche.
Pflege	gepflegtes Erscheinungsbild.	
Vorgarten		
Baulich-räumliche Konsequenzen	Ausstattung	ansprechende Gestaltung für Repräsentation gegeben.
	Pflege	gepflegtes Erscheinungsbild.



## Anhang

Gestaltqualität		
Aspekte	Kriterien	
Raumgestalt		
Gestaltungsprinzipien	Einheitlichkeit und Reichhaltigkeit	Ausgewogenes Verhältnis von Einheitlichkeit und Reichhaltigkeit als Grundlage guter Gestaltung ist gegeben. Einheit wird im Zusammenhang von zumindest einer Gemeinsamkeit einzelner Gestaltelemente, erreicht. Dies geschieht über Wiederholungen einzelner Gestaltmerkmale, Mehrfachnutzungen, Raster, Variationen, etc. Reichhaltigkeit drückt sich in der Vielfältigkeit von Formen, Materialien, Raumgrößen, Gestaltkomponenten, etc. aus. Sie stört die Einheitlichkeit und ergänzt sie um die Diversität und Mehrdeutigkeit.
Gestaltungsmerkmale	Konzept	Gesamtidee, Konzept erkennbar.
	Anregung und Unsicherheit	lässt durch teilweise unzusammenhängende Gestaltung Raum für Eigeninterpretationen und damit reizvolle Eindrücke entstehen.
	Spannung	entsteht im Entwurf durch Ausgewogenheit zwischen Einheitlichkeit und Reichhaltigkeit. Das richtige Maß ist entscheidend.
	Gewichtigkeit und Ausgewogenheit	bezieht sich auf Größenverhältnisse, Proportionen, Farben, Erscheinungsformen unterschiedlicher Gestaltelemente.
	Deutlichkeit und Einheitlichkeit	ist für Verstehen der Gesamtidee und Lesbarkeit des Entwurfs bedeutend. Reduktion auf das Wesentliche (durch Verminderung der Vielfältigkeit) erhöht Deutlichkeit des Entwurfs.
	Harmonie	durch gleichzeitige Präsenz der beiden komplementären Qualitätskriterien Ausgewogenheit und Spannung gegeben. Meist durch vielfältige Abhängigkeiten von unterschiedlichen Komponenten wie Jahres- und Tageszeit, Menschen, Gerüchen, etc. nur für kurze Zeit vorhanden.

Raumgefüge		
	Raumgrenzen	sind vorhanden; Ausprägung der einzelnen Raumgrenzen erzeugt differenzierte Erlebbarkeit und Nutzbarkeit der Freiräume.
		der Abschirmungsgrad ist den unterschiedlichen Nutzungen angepasst.
	Raumbildung	durch Raumgrenzen wie z.B. Pflanzen, Mauern, etc. erkennbar.
		Schwellen und Übergänge zwischen einzelnen Räumen sind deutlich ausgeprägt.
		Größenverhältnis, Proportion zwischen Raum und Gebäuden, sowie anderen Raumgrenzen ergeben stimmiges Gesamtbild.
	Abfolge von Räumen	abwechslungsreiche Abfolge von Räumen, Raumgrenzen deutlich erkennbar.
Ästhetik		
	Einheit in Vielheit	erzeugt ‚Schönheit‘ als stimmiges Ganzes, das mehr ist als die Summe seiner Teile; ästhetisch ansprechende Gestaltung gegeben.
	ästhetische Erlebbarkeit	optisch und atmosphärisch ansprechender Gestaltung gegeben.
	Vegetationsvielfalt	abwechslungsreiche Bepflanzung für ästhetisch hohen Wert und Erholungsfunktion vorhanden.
	Pflege	gepflegtes Erscheinungsbild.
	Material	gute Material- und Pflanzenqualität gegeben.
Identifikation		
	Identifikation	hoher Wiedererkennungswert der Wohnhausanlage durch Gestaltung gegeben.

## Anhang

<b>Ökologische Qualität</b>		
Aspekte	Kriterien	
<b>Schutz des Bodens</b>		
	Versiegelung	geringer Versiegelungsgrad gegeben. unversiegelte Bereiche sind mit vielfältiger, heimischer Vegetation für Erhalt der Bodenfunktionen ausgestattet.
	Bodenkonstanz	auf geringe Bodenverdichtung während Bauarbeiten wurde geachtet.
<b>Schutz des Wasserhaushaltes</b>		
	Versiegelung	geringer Versiegelungsgrad gegeben. Verwendung Wasserdurchlässiger Bodenbeläge zur Reduzierung der Versiegelungsrate.
	naturnahe Regenwasserver-sickerung	natürliche Versickerung auf Grundstücksfläche gegeben.
	Dachbegrünung	als verzögerte Regenwasserabgabe und -versickerung vorhanden.
	Flächenversickerung	zur natürlichen Versickerung auf natürlich gewachsenem Boden mit Vegetationsbewuchs (z.B. Rasen) gegeben; richtiges Verhältnis von versiegelten Flächen zu unversiegelten Versickerungsflächen gegeben.
	Versickerungsmulde	in Kombination mit offener Ableitung. Aufstauen nach heftigen Regengüssen durch Mulde möglich.
	Unterirdische Versickerung	in Form von in den Untergrund versenkten Schächten und Rigolen gegeben.
Regenwassernutzung	Offener Teich	in Kombination mit Versickerungsflächen am Teichrand vorhanden. Aufstauen von Regenwasser ist möglich.
	Regentonne	Regenwassernutzung für Gießwasser vorhanden.
	Aufbereitungsanlage	mit Brauchwassernutzung für Haushalt (Toilette, Waschmaschine, etc.) vorhanden.

<b>Schutz des Klimas und Reinhaltung der Luft</b>		
	Versiegelung	geringe Versiegelung und hoher Grad an unversiegelten, mit Vegetation bewachsenen Flächen, gegeben.
	Vegetation	Erhalt des Altbaumbestandes am Grundstück gegeben.
		Bäume sind besonders wichtig für Verdunstung, Kühlung und Filterung der Luft von Schadstoffen und dementsprechend ausreichend vorhanden.
		Vegetationsreiche Gestaltung mit heimischen Pflanzen gegeben.
	Fassaden- und Dachbegrünung	für Energieeffizienz der Gebäude bedeutend.
Materialien	Verwendung von Materialien mit langer Lebensdauer aus nachwachsenden Rohstoffen	
	Einsatz von Holz mit zertifiziertem Gütesiegel.	
<b>Schutz und Erhalt des Lebensraums</b>		
	Vegetation	Erhalt des Altbaumbestandes am Grundstück gegeben.
		Pflanzung von Hochstaudenfluren, sowie blüten- und fruchtreichen Pioniergebüschen.
		Naturnahe Hecken vorhanden.
		Standortgerechte Verwendung heimischer Pflanzen.
		Vegetationsreiche Bepflanzung gegeben.
		Artenreiche, naturnahe Blumenwiesen vorhanden.
		Ruderalflächen vorhanden.
		Ausbreitung spontaner Vegetation gegeben.