

Steuerung der Qualität von Freiräumen im Bauprozess

Ein interdisziplinäres Team von Landschaftsarchitektur der BOKU Wien und Stadtsoziologie der TU Wien analysiert und bewertet die realisierten Freiraumqualitäten von ausgewählten Wiener Bauprojekten in gestalterischer und sozialräumlicher Hinsicht. Diese Befunde stellen sie dem Bild gegenüber, das die Bauträger zur Vermarktung einsetzten. Aus der Rekonstruktion der Entscheidungsabläufe in den Planungs- und Bauprozessen werden die Gründe für die Abweichungen und Unterschiede dargestellt und die Ankerpunkte für Verbesserungen ausgemacht.

VON LILLI LIČKA & PHILIPP RODE

Vor fast hundert Jahren stellt die sozialdemokratisch regierte Gemeinde Wien den ersten Gemeindebau des Roten Wien fertig. Vor zehn Jahren, 2004, ist der letzte Gemeindebau seiner Bestimmung übergeben worden. In den letzten Jahrzehnten haben sich AkteurInnen und Abläufe im Baugeschehen gravierend geändert. Bis in die 1980er Jahre waren öffentliche und halböffentliche Bauträger die primären Adressaten der regulativen Planung für den sozialen Wohnbau. Mit dem verstärkten Auftreten von privatwirtschaftlichen und vermarktungsorientierten BauwerberInnen (vgl. Grimm-Pretner & Rode 2002; Matzl 2012) mussten neue Governance-Formen gefunden

werden, um das Zusammenspiel von privaten und öffentlichen AkteurInnen zu regeln. Dafür sorgt ein zusätzlich zum Fachbeirat für Stadtgestaltung eingerichtetes institutionelles Setting zur fachlichen Beurteilung von Bauprojekten. Aus dem Verwaltungsbetrieb ausgelagerte Fonds (Wirtschaftsagentur und Wohnfonds) übernehmen

liegen drei Themen, sogenannte „Säulen“, der Beurteilung eingereicherter Projekte zugrunde: Architektur, Ökologie und Ökonomie. Der siedlungsbezogene Freiraum ist vor allem der ökologischen Säule, Aspekte der Pflege und der Erhaltung des Freiraums sind der ökonomischen Säule zugeordnet. Die vierte Säule sichert seit 2009

Der Freiraum ist zwar als Vermarktungsargument dominant, im gemeinschaftlichen Freiraum fallen Vermarktungsbild und Realität jedoch auseinander.

die soziale Nachhaltigkeit, deren Beurteilung nach einer offenen Kriterienliste erfolgt, die

das Liegenschaftsmanagement und die Regelung der Wohnbauförderung (vgl. Novy et al. 2001: 138). Der Grundstücksbeirat des Wohnfonds und Bauträgerwettbewerbe stellen seit 1995 Qualitätssicherungsinstrumente für den geförderten Wohnbau dar. Bis 2008

für den Freiraum barriere- und angstfreie Gestaltung, Alltagstauglichkeit, Mehrfachnutzung und Aneignbarkeit als Qualität definiert. Die Genehmigung durch die Jury des Bauträgerwettbewerbs bescheinigt die Förderwürdigkeit eines Projekts. Die nächste Kon-

trollinstanz ist die Baupolizei, die eingereichte Entwürfe genehmigt. Sie achtet primär auf technische Aspekte. Für den Freiraum sind das wenige in der Bauordnung enthaltene messbare Bestimmungen wie Absturzsicherungen, unterbautes Gelände, Kleinkinderspielplätze und versiegelte Flächen. Gestaltung ist für die Baupolizei kein Kriterium. Ein letzter Überprüfungsschritt findet nach Baufertigstellung mit der Abnahme durch die Baupolizei und der Überprüfung durch den Wohnfonds statt. Der Freiraum spielt in diesem Schritt eine untergeordnete Rolle, eine landschaftsarchitektonische Fachprüfung findet nicht statt, bei der Baupolizei sind keine Fachkompetenzen für den Freiraum vorhanden.

In einer Studie für den Wohnfonds haben Knoll und Moser (2009) überprüft, ob die beim Grundstücksbeirat eingereichten und von diesem Gremium als Grundlage für die Förderung anerkannten Freiraumqualitäten von Wohnbauprojekten tatsächlich umgesetzt sind. Bei 60 Projekten wurde die Darstellung beim Grundstücksbeirat mit dem realisierten Projekt verglichen. Davon hatten für den Beirat zwölf Projekte (20 %) eine hohe Freiraum-



Abb. 1: Werbefolder des Bauträgers. © ARWAG News 22

qualität (vgl. Knoll/Moser 2009), was einen erheblichen Handlungsbedarf für die Qualitätssicherung und -kontrolle belegt.

Freiraumqualitäten zweier Siedlungen

Im Folgenden werden zwei der im Forschungsprojekt „FreiWERT“⁴¹ untersuchten Fallbeispiele dargestellt. Die interdisziplinäre und in Kooperation mit den Bauträgern durchgeführte Untersuchung bestand aus einer landschaftsarchitektonischen Analyse und einer POE (Post Occupancy Evaluation) zur Analyse des gebauten Freiraums sowie der Nutzung und der

Zufriedenheit der BewohnerInnen; die Vermarktung und der gesamte Realisierungsprozess wurden in einer Policy- und Prozess-Analyse nachvollzogen. Mittels einer Schnittstellenanalyse wurden jene Entscheidungen und AkteurInnen ermittelt, die im Prozess relevant für die hergestellten Qualitäten der Freiräume waren.

Wohnhausanlage in Liesing

Die mehrgeschossige Wohnhausanlage liegt in der geschlossenen Bebauung an der Breitenfurter Straße mit daran anschließenden Hoftrakten. Sie wurde als „gestapelte Reihenhausanlage“ konzipiert und vermarktet. Der Baumbestand ist in den gemeinschaftlichen Freiraum integriert, die privaten Freiräume spielen in den Vermarktungsunterlagen und im Entwurf eine große Rolle. Das Projekt entstand in direkter Akquisition durch den Bauträger im Zeitraum 2000 bis 2005.

Freiraumgestalt

Der Freiraum ist reduziert ausgestattet und besteht im Wesentlichen aus Wiese, Zäunen und einigen Bäumen und baut eine geringe ästhetische Spannung auf. Mehrere Faktoren sind dafür verantwortlich: Es fehlt eine landschaftsarchitektonische Fachplanung, und im Projektverlauf fordert der Bauträger eine Ausweitung der



Abb. 2: Spielplatz in der „gestapelten Reihenhausanlage“. Foto: Philipp Rode



Abb. 3: Gemeinschaftsgarten. Foto: Lilli Lička

Nutzfläche für einen Handelsbetrieb. Der Architekt erweitert daraufhin das Erdgeschoß zulasten von Größe und Raumgestalt des hofseitigen Freiraums.

Gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum

Die Nutzung ist stark reglementiert, dementsprechend gering sind Nutzungs- und Aneignungsgrad. Dies steht in Widerspruch zur Marketingstrategie, die auf Belebung setzt: Alle Bilder zeigen mehrere aktive Personen im Freiraum. Diese ambitionierte Imageproduktion wird in der Umsetzung durch eine geringe Bearbeitungstiefe der Planung in funktionaler und gestalterischer Hinsicht wie auch durch die fehlende Ausstattung konterkariert. Im Projektmanagement sind diese Themen ebenfalls unterrepräsentiert, zudem sind die Qualitätsstandards des Bauträgers für die Gestaltelemente des Freiraums unspezifisch.

In der Bauphase beschließt die Bauleitung, einen Zaun zur Trennung der einzelnen Bauplätze zu errichten, der Freiraum wird geteilt. Verbotsschilder sind die Reaktion auf Beschwerden, Konflikte werden also durch Nutzungsminderung verhindert. In der POE artikulieren die Be-

wohnerInnen das Bedürfnis nach Mitbestimmung und Adaptionfähigkeit des Freiraums, was sich direkt gegen die Nutzungseinschränkungen richtet.

Schnittstellen

Die Weichen für den Freiraum werden vor allem in der Phase der

Die Entscheidungen des Architekten sind zum einen vor dem Hintergrund der Gebäudekomposition zu verstehen. Die städtebauliche Konzeption stellt Freiräume von schlecht nutzbarem Zuschnitt her, die Gestaltungstiefe der Freiräume ist gering, Mobiliar- und Ausstattung sind standardisiert, die Bepflanzung ist minimal. Zum anderen zeigt sich die Interaktion mit dem Bauträger: Der rücksichtsvolle Umgang mit dem Baumbestand wurde bereits bei Projektbeginn von der Geschäftsführung eingefordert, und die Änderung des Freiraumzuschnitts geht auf die ökonomische Forderung nach größeren Nutzflächen zurück.

Das Projektmanagement trifft die Entscheidung, keine Fachplanung für den Freiraum zu beauftragen und setzt den Aufwand für die Herstellung eines hochqualitativen Freiraums zu gering an. Die weiteren Bearbeitungsphasen der Realisierung und der Erhaltung sind in den Entscheidungen des Bauleiters und der Hausverwaltung auf Arbeitersparnis ausgerichtet.



Abb. 4: Mehr Licht im Innenhof durch Lücke im Blockrand. Foto: Sabine Papst

Projektentwicklung und Planung gestellt. Die beiden wesentlichen Akteure dieser Phase sind der (Gebäude-)Architekt und der Sachbearbeiter des Bauträgers.

Der Bauträger misst dem Freiraum in der technischen Planung und Umsetzung also eine geringe Bedeutung bei. Im Abgleich mit der Marketing-Abteilung ist jedoch



Abb. 5: Differenzierter Freiraum – Eingang im Innenhof. Foto: Sabine Papst

eine deutliche Diskontinuität zu erkennen: Die produzierten Marketingbilder und der hergestellte Freiraum klaffen auseinander. Gründe dafür liegen in der innerbetrieblichen Diskontinuität des Bearbeitungsteams wie auch in leichtfertigen Versprechungen, welche die Marketingbilder den späteren MieterInnen geben.

Wohnhausanlage Favoriten

Das Bauprojekt liegt in der gründerzeitlichen Blockrandbebauung. Der Innenhof ist umschlossen, private Balkone sind zum Hof hin orientiert. Die Anlage wurde nach Gewinn des Bauträgerwettbewerbs im Jahr 2004 fertig gestellt.

Freiraumgestalt

Die Raumgestalt des Freiraums ist charakteristisch. Sicht- und Rufkontakt zwischen Wohnungen und Freiraum, die Herstellung von privaten Außenräumen und Gemeinschaftsterrassen, möglichst große besonnte Bereiche im Innenhof und ein differenziertes Angebot für unterschiedliche Bedürfnisse wurden im Wettbewerb eingefordert. Auch die Einbeziehung von LandschaftsarchitektInnen in das Planungsteam war verpflichtend und stellt sich als Richtungsentscheidung für den

weiteren Projektverlauf heraus. Die Änderungsbedarfe in den nachfolgenden Projektphasen hatten Auswirkungen auf die Funktionalität des Freiraums. In der POE stellen die BewohnerInnen trotz vielfältiger Umplanungen Gestaltqualität fest.

Gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum

Die vielfältigen Bedürfnisse produzieren einen hohen Nutzungsdruck im Innenhof. Zwar entwerfen die LandschaftsarchitektInnen ein robustes Freiraumkonzept mit differenziertem Angebot, allerdings bleibt die Frage offen, wie ein derart begrenzter Freiraum so vielen Ansprüchen gerecht werden kann. Das Verständnis für dieses Problem war in der Vermarktung noch erkennbar, verliert sich aber im weiteren Projektverlauf in einem Beschaulichkeitsbild. In der Bauphase hatten unvorhergesehene Kostensteigerungen im Grundbau Auswirkungen auf die Material- und Gestaltqualität im Freiraum. In der POE artikulieren BewohnerInnen Kritik an den Materialqualitäten des Freiraums sowie den Wunsch nach Mediation, was den Bedarf nach einem professionellen Konfliktmanagement widerspiegelt.

Schnittstellen

Dem Bauträgerwettbewerb kommt eine große Bedeutung in der Qualitätssicherung und -kontrolle zu. In der Auslobung werden Qualitätskriterien formuliert, die in die Konzeption des Projektes einfließen. Die Jurierung sichert die Qualitätskontrolle in der Konzept- und Vorentwurfsphase.

In der Kommunikation des Bauträgers mit den zukünftigen MieterInnen ist erkennbar, dass das Ignorieren von zu erwartenden Nutzungskonflikten langfristig kontraproduktiv ist. In einer Situation räumlicher und sozialer Dichte sind frühzeitig geeignete Kommunikationsstrategien und Beteiligungsinstrumente zu entwickeln. Die Bauleitung vernachlässigt zudem die Schnittstelle von Planung und Ausführung. Zum einen wird der Landschaftsarchitekt mit dieser besonders für die Material- und Gestaltqualität entscheidenden Phase nicht beauftragt und dadurch vom Prozessakteur zum Prozessbegleiter auf (unentgeltlichen) Abruf. Das Fehlen des Fachwissens der Landschaftsarchitektur machte sich in der Bauaufsicht und auch in der Pflege und Erhaltung bemerkbar: Letztere erfolgte auf Minimalniveau, was den Pflanzkonzepten nicht entspricht.

Dieses Projekt macht eine wichtige Schnittstelle sichtbar: Durch das Arbeiten mit einem Gesamtbudget wirken sich unvorhergesehene Kostensteigerungen auf die zeitlich nachgelagerten Bauphasen aus. Diese Praxis ist der Logik der Wohnbauförderung geschuldet, die nur die Gesamtherstellungskosten beachtet. Die Freiraumherstellung als letzte Bauphase ist dabei einem besonderen Einsparungsdruck ausgesetzt.

Steuerungsansätze

Qualitätskontrolle nach Fertigstellung

Die Fallstudien zeigen, dass der Bauträgerwettbewerb für die frühe Entwicklungsphase ein geeignetes

Instrument zur Qualitätssicherung darstellt. Es wurden – auch für den Freiraum – Qualitätsstandards eingeführt. Allerdings tun sich in der Realisierung vor allem in den gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen Defizite auf, die durch fachlich fundierte Kontrolle vermieden werden können.

Langfristige Kostenrechnung

Der Freiraum ist zwar als Vermarktungsargument dominant, im gemeinschaftlichen Freiraum fallen Vermarktungsbild und Realität jedoch auseinander. Hier wirkt sich die Ertragsorientierung der Bauträger qualitätsmindernd aus. Umwegrentabilitäten werden in den betrieblichen Kosten-Nutzen-Rechnungen nicht angestellt und bisher nicht in der Qualitätssicherung berücksichtigt. Langfristige Erhaltung und Kosten, die durch Anpassungen entstehen, sind im Vorfeld einzubeziehen. Dies sollte jedenfalls auch die Nutzungs- und Pflegephase beinhalten und ermöglicht dadurch mehr Kostenwahrheit.

Durchgängige Verantwortung für den Freiraum

Bereits im Vorfeld ist ein strategisches Bekenntnis aller beteiligten AkteurInnen zu den angestrebten Freiraumqualitäten notwendig. In den Prozessanalysen wird deutlich,

dass die Bedeutung des Freiraums bei jedem Übergang in eine neue Projektphase, der oft auch mit einem Wechsel der Personen einhergeht, schwindet. Hier gehen auch Entwurfsqualitäten verloren. Es stellt sich heraus, dass die Intentionen aus der Entwurfsphase in der Bauphase oftmals verloren gehen, die Entwerfenden diesen Umstand aber gar nicht wahrnehmen.

Auch an den Schnittstellen mit der Gebäudearchitektur ist auf die Spezifika funktionierender Freiräume – etwa die von Raumangebot und -konfiguration abhängige Nutzbarkeit und die Interaktivität zwischen Freiraum und Gebäude – kontinuierlich zu achten.

Rechtzeitige und unabhängige Budgetierung des Freiraums

Wird guter Freiraum über das Verkaufsargument hinaus ernst genommen, muss der Freiraum ein eigenständiges Kompetenzfeld des Projektteams darstellen und sich in der Budget- und Kostenstruktur der Bauträger wie auch in der Kontrolle der Qualitäten durch die Institutionen der Wohnbauförderung widerspiegeln.

Aneignungsprozesse fördern und Konflikte begleiten

Weiters zeigt sich, dass das Interesse der Wohnbauträger an der kleinteiligen Pflege, Erhaltung

und Adaption gemeinschaftlich nutzbarer Freiräume gering ist. Zu unwirtschaftlich und schwer kalkulierbar erscheint der Betreuungs- und Adaptionaufwand. Dieser Umstand zeigt das Erfordernis auf, die Funktion des Freiraums als Sozialraum – auch durch entsprechende fachliche Begleitung – weiter zu stärken.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass, abgesehen von der Finanzierung, ein bewusst aufgesetzter und kontinuierlich begleiteter Herstellungsprozess zu besseren Freiräumen und höherer Zufriedenheit führt. Freiraumqualitäten sind ein essenzieller Teil für die Wohnzufriedenheit und die Lebensqualität. Daher ist es begrüßenswert, dass Bauträger sich nicht nur am Forschungsprojekt „freiWERT“ beteiligt haben, sondern nun auch mit den Ergebnissen arbeiten wollen. ☉

Lilli Lička ist Landschaftsarchitektin, Professorin für Landschaftsarchitektur an der BOKU Wien und Teil des Büros „koselička, landschaftsarchitektur“.

Philipp Rode ist als Landschaftsarchitekt in Planung, Forschung und Lehre an der BOKU Wien/ILA und ILAP, bei zwoPK Landschaftsarchitektur und im offenen PlanerInnenkollektiv (OPK) tätig.

content & keywords

In social housing projects in Vienna actors have shifted from public to private enterprises. Qualitymanagement along building processes are necessary to achieve high-level open spaces and to bridge the existing gap between open spaces as marketing asset and the built reality.

Open space, building process, post occupancy evaluation, developer, social housing

Literatur

1 Vgl. <http://www.hausderzukunft.at/results.html/id5927>, 24.02.2014.

GRIMM-PRETNER, DAGMAR & RODE, PHILIPP. 2002. Die dichte Stadt – Nachverdichtung, Aufwertungsprozesse und soziale Folgewirkungen in gründerzeitlichen Stadtgebieten. Kammer für Arbeiter und Angestellte Wien, Abteilung Kommunalpolitik (Hg.). Wien.

KNOLL, THOMAS & MOSER, KARIN. 2009. Evaluierung von Freiflächen im geförderten Wohnbau. I.A. Wohnfonds Wien. Wien.

LIČKA, LILLI, DLABAJA, CORNELIA, GRIMM-PRETNER, DAGMAR, PAPST, SABINE, RODE, PHILIPP, WITTHÖFT, GESA & WÜCK, ROLAND. 2012. FreiWERT – Untersuchung der Qualität und Wertigkeit von Freiräumen von innerstädtischen Neubauprojekten und Darstellung innovativer Lösungen. Finanziert im Rahmen von Haus der Zukunft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie. Wien (<http://www.hausderzukunft.at/results.html/id5927>).

MAGISTRAT DER STADT WIEN, MAGISTRATSABTEILUNG 18 – STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG (Hg.). 2004. Strategieplan Wien im erweiterten Europa. Wien.

MATTL, SIEGFRIED. 2012. Der Mehrwert der urbanen Revolte – Die Erneuerung Wiens aus dem Geist der Hausbesetzer. In: Schwarz, Werner Michael & Nussbaumer, Martina (Hg.): Besetzt! Kampf um Freiräume seit den 70ern. Czernin. Wien: 22–28.

NOVY, ANDREAS, REDAK, VANESSA, JÄGER, JOHANNES & HAMEDINGER, ALEXANDER. 2001. The End of Red Vienna: Recent Ruptures and Continuities in Urban Governance. European Urban and Regional Studies. Vol. 8. No. 2: 131–144.

WWFSG 1989 WIENER WOHNBAUFÖRDERUNGS- UND WOHNHAUSSANIERUNGSGESETZ. In der Fassung vom 07.07.2011. Online unter: <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/html/b6300000.htm> [21.2.2013].

synergis²⁰¹⁴
konferenz + training

Toscana Congress Gmunden
30. September - 2. Oktober 2014



Die **SynerGIS 2014** ist der deutschsprachige **Esri-Event** des Jahres. Seien Sie dabei!
Mehr **Informationen im Web** >>>

Spannende **Themen** für Planer:
> Mobiles Arbeiten! Online/Offline Datenerfassung im Feld!
> Freie Basisdaten und Dienste nutzen
> Planungsergebnisse online bereitstellen/diskutieren

www.mysynergis.com/synergis-2014

 **esri**
Official
Distributor