

wiener manifest zum wohnen im grünen

freiraumqualitäten im
mehrgeschossigen
wohnbau

zur sicherung von
qualitätsstandards im
planungsprozess und
auf den einzelnen
planungsebenen

wien mai 2008

**freiraumqualitäten im
mehrgeschossigen
wohnbau**

Zugang und Ausblick von der Wohnung in den Freiraum sowie seine qualitätsvolle Gestaltung und Ausstattung stellen die Basis nachhaltiger Wohnqualität dar.

Die Freiraumorganisation, also die Raumabfolge der einzelnen Freiräume, der Bezug des Freiraums zu den Gebäuden und zu infrastrukturellen Einrichtungen sowie die Funktionalität und technische Detailausführung, die Sicherheit und Erlebniswirksamkeit der einzelnen Freiräume spielen bei der Entwicklung eines Stadtteils bzw. Wohnquartiers eine wichtige Rolle.

Qualitätvolle Freiräume in der Wohnumgebung stärken den Erholungswert und die Nahversorger im Wohnungsnahbereich, fördern die Kommunikation und die Nachbarschaftshilfe, verbessern die Umweltqualität und mindern u.a. den PKW-Verkehr in die Wochenenderholung und die sozialen Kosten.

**zur sicherung von
qualitätsstandards im
planungsprozess und
auf den einzelnen
planungsebenen**

Die Stadt Wien geht aus - Tradition - im Wohnbau in vieler Hinsicht mit gutem Beispiel voran. Vorbildwirkung ist jedoch erst dann erreicht, wenn der Standard eine durchgängig hohe Qualität aufweist. Die Zusammenarbeit von Behörden, Planerinnen, Planern, Bauträgerinnen und Bauträgern bei der Entwicklung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume hat eine besondere Bedeutung.

Vorbildliche Freiräume sind gut erreichbar, konzeptionell und materiell durchdacht gestaltet, flexibel benutzbar, gut ausgeführt und gepflegt. Um hochwertige Freiräume zu gewährleisten, sind auf den einzelnen Planungsebenen für die Entwicklung des Wohnbaus und im Rahmen des Planungsprozesses verschiedene Voraussetzungen zu erfüllen. Diese sind im vorliegenden Positionspapier zusammengestellt.

**Stadt /
Stadtquartier
und
Baugebiet**

Bauplatz

**Umsetzung -
fachliche
Bauaufsicht,
finanzielle
Kontrolle**

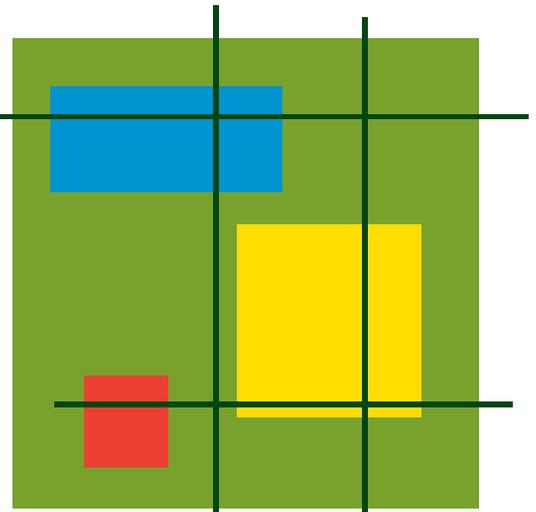
**Planungs-
prozess**

Stadt / Stadtquartier und Baugebiet

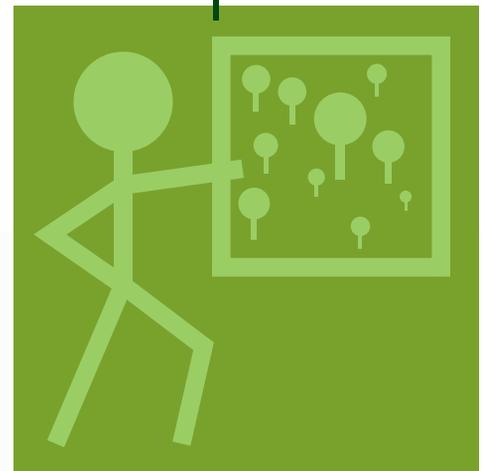
**Für die großräumlichen
Planungsebenen der
gesamten Stadt bzw. des
Stadtquartiers existieren in
Wien die Instrumente des
städtebaulichen
Wettbewerbs und des
Masterplans.**

**Für das Baugebiet wird auf
Basis des städtebaulichen
Wettbewerbs/des Master-
plans ein Flächen-
widmungsplan erarbeitet.**

Die Entwicklung eines übergeordneten Freiraumkonzeptes (je nach Gebietsgröße) im Masstab 1: 5.000, 1: 2.000 mit folgenden wichtigen fachlichen Inhalten: Übergeordnete landschaftliche Bezüge, Raumkonzept, Vegetationskonzept, Wegekonzept, Gestaltungskonzept, Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen.



Die Verpflichtung, bei der Entwicklung der Wettbewerbsunterlagen für städtebauliche Wettbewerbe und in den Jurys Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten einzusetzen.

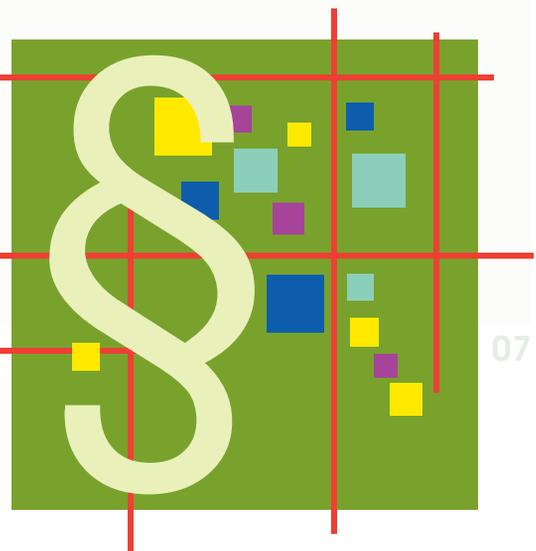


Die Verpflichtung, dass die teilnehmenden Teams an städtebaulichen Wettbewerben fachliche Kompetenz in der Landschaftsarchitektur nachweisen.

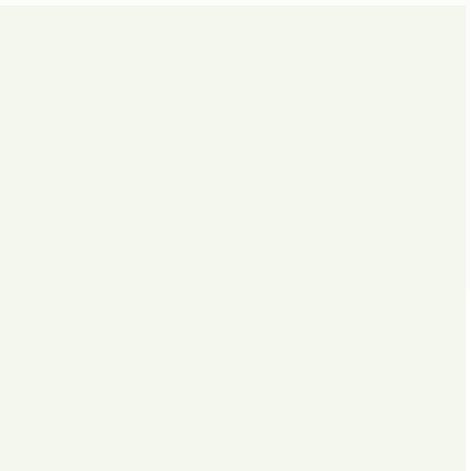
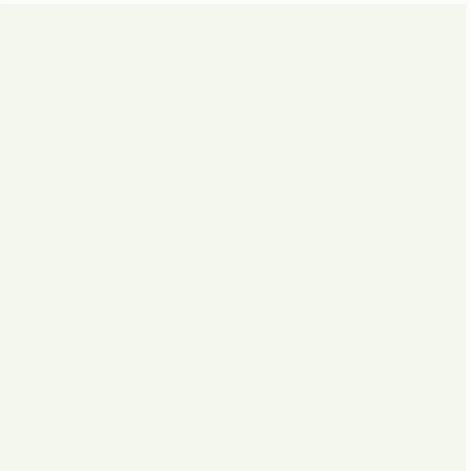
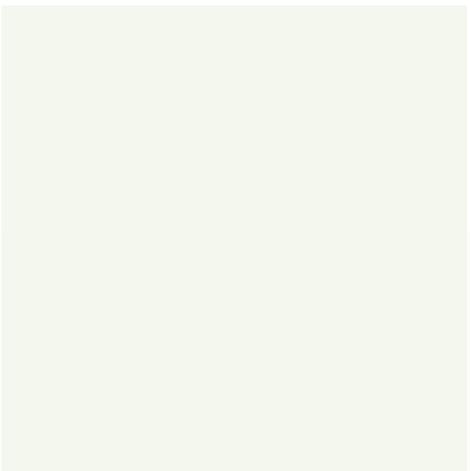
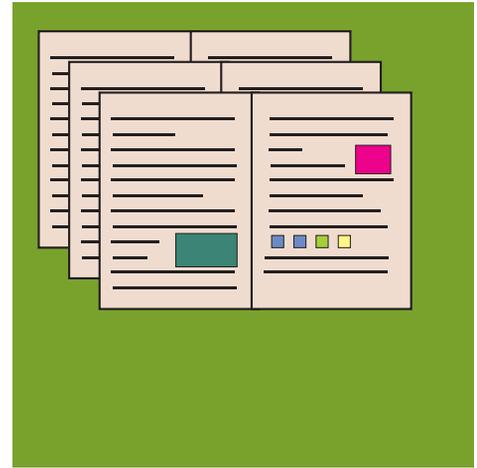
Landschaftsarchitektur trägt effizient zur Qualitätssteigerung der Projekte bei.



Die Umsetzung der landschaftsarchitektonischen Ideen und Qualitäten aus den städtebaulichen Wettbewerben in die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne ist zu gewährleisten, z.B. durch einen Zusatz zum Verordnungstext, dass ein Gestaltungskonzept zum Grün- und Freiraum auf Basis der Ergebnisse beizulegen ist. Dazu sind die Möglichkeiten der Bauordnung intensiver auszuschöpfen. Die BO muss die Umsetzung von Qualitätsanforderungen ermöglichen. Ist dies nicht ausreichend, kann ihre Änderung zu einem Instrument mit gesteigerter Aussagekraft in Bezug auf Freiraumqualitäten nötig sein.



Die Entwicklung von qualitätsvollen Gestaltungskonzepten für den Grün- und Freiraum von Entwicklungsgebieten als Vorgaben für die nachfolgende Planungsebene.

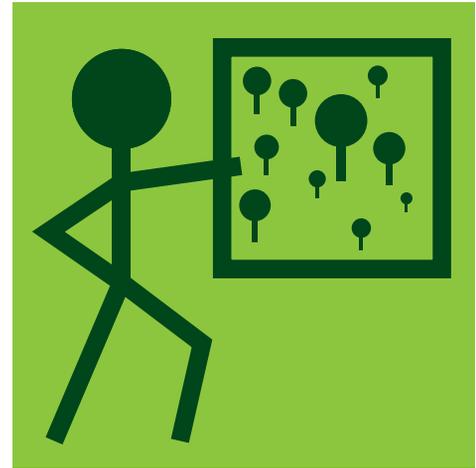


Stadt /
Stadtquartier
und
Baugebiet

Bauplatz

**Für die einzelnen
Bauplätze existiert in Wien
das Instrument des
Bauträgerwettbewerbs.
Hier ist die
Flächenwidmung bereits
überwiegend festgelegt.**

Die Verpflichtung, bei der Entwicklung der Wettbewerbsunterlagen für Bauträgerwettbewerbe und in den Jurys Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten einzusetzen.



Die Verpflichtung, dass die Teams bei den Bauträgerwettbewerben fachliche Kompetenz in der Landschaftsarchitektur nachweisen.

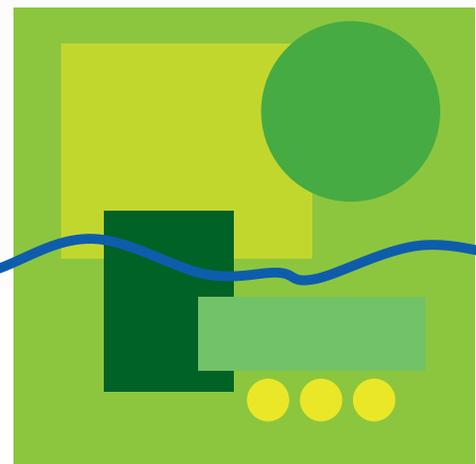
Landschaftsarchitektur trägt effizient zur Qualitätssteigerung der Projekte bei.



Die Formulierung von Mindestinhalten für das Gestaltungskonzept zum Grün- und Freiraum. Mögliche Inhalte eines solchen Fachplans sind in den Ausführungen zum Gestaltungskonzept nach §63 (5) von der MA18 bereits angesprochen.



Die Vorlage eines Gestaltungskonzeptes zum Grün- und Freiraum im Rahmen von Bauträgerwettbewerben ab 50 WE, Masstab mindestens 1:500. Hierzu gehören u.a.: die Beachtung der Sichtbezüge, der Bezüge zur Umgebung und zu den Infrastruktureinrichtungen, eine abgestimmte Raumorganisation, ein Raum-, Wege- und Vegetationskonzept, einschließlich Überlegungen zur Dach- und Fassadenbegrünung und ein Konzept zu den technischen Details.

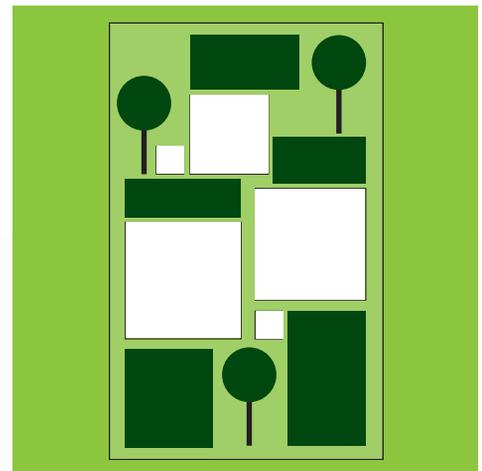


Die Festlegung eines gewissen Budgetsatzes für Freiraumgestaltungsmaßnahmen - Minimum: 150 Euro/m² Nutzfläche netto. In dieser Summe sind Grüngestaltung, Wege- und Spielplatzbau, Möblierung, Be- und Entwässerung der Fläche enthalten.



Die Verpflichtung bei der Vorlage der Projekte im Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtentwicklung ein Gestaltungskonzept zum Grün- und Freiraum beizulegen.

Die Beurteilungskriterien für die einzelnen Projekte innerhalb des Grundstücksbeirates sind aus Sicht der Freiraumplanung zu ergänzen.



Die Vorlage eines zu genehmigenden Gestaltungskonzeptes zum Grün- und Freiraum in einem dem Projekt entsprechenden Massstab bei einer Fachabteilung der Stadt Wien für alle Bauvorhaben. Inhaltlich basiert dieses Gestaltungskonzept auf einer detaillierteren Version des Konzepts zum Bauträgerwettbewerb. Dieses Gestaltungskonzept sollte Teil des Einreichplans sein. Ein solcher Plan wird in der BO bisher ab Bauklasse III gefordert. Dieser Plan fließt derzeit nicht in den Einreichplan ein und ist daher für die Projektwerberinnen und -werber nur bedingt bindend.



Stadt /
Stadtquartier
und
Baugebiet

Bauplatz

Die Umsetzung der Projekte erfolgt meist durch Bauträger. Eine Kontrollfunktion bezüglich der Fördermittel liegt bei der MA 25. Die fachinhaltliche Kontrolle liegt bei der Baupolizei.

**Umsetzung -
fachliche
Bauaufsicht,
finanzielle
Kontrolle**

Die Verpflichtung, dass die Bauträger fachliche Kompetenz in der Landschaftsarchitektur nachweisen. Hierzu gehören die Detailplanung und die Bauaufsicht für die Umsetzung der Freiräume durch Landschaftsarchitektinnen und -architekten.

Landschaftsarchitektur trägt effizient zur Qualitätssteigerung der Projekte bei.



Die Kontrolle der Umsetzung der Inhalte des Gestaltungskonzepts zum Grün- und Freiraum von entsprechenden Fachleuten bei der Baupolizei bzw. entsprechenden Fachdienststellen und damit verbunden die Auszahlung des letzten Teils der Fördergelder erst, wenn z.B. die Pflanzungen in angemessener Qualität vorhanden und angewachsen sind.



Stadt /
Stadtquartier
und
Baugebiet

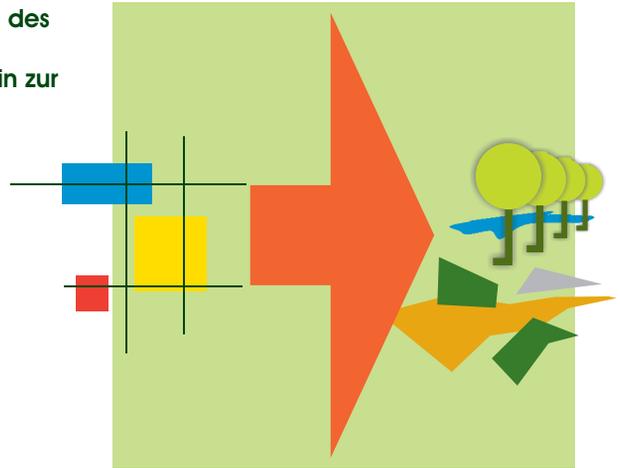
Bauplatz

Die Organisation und die durchgängige Gestaltung des Planungsprozesses haben einen wesentlichen Einfluss auf die Umsetzung der in Wettbewerben und Programmen geforderten Ziele für ein Stadt- bzw. Wohnquartier.

Umsetzung -
fachliche
Bauaufsicht,
finanzielle
Kontrolle

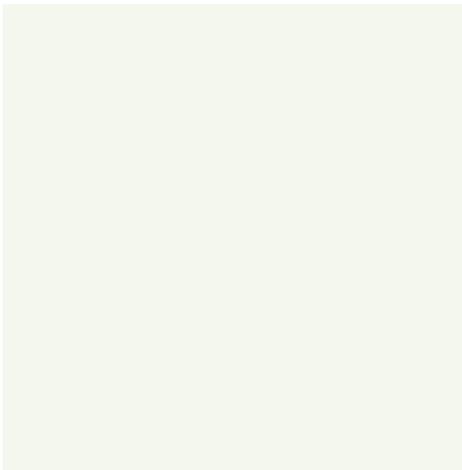
**Planungs-
prozess**

Die fachlich qualifizierte Begleitung des Planungsprozesses von der städtebaulichen Entwicklungsebene bis hin zur Umsetzung.



Die Stadt Wien könnte diese qualifizierte Begleitung übernehmen, vgl. das Beispiel Kabelwerk mit dem Gebietsmanagement. Notwendig sind gemeinsame Qualitätsvereinbarungen mit allen Beteiligten, die durch gesetzliche Rahmenvereinbarungen unterstützt werden. Begleitende freiraumplanerische Beiträge sind auf allen Ebenen des Planungsprozesses notwendig.





Der Arbeitskreis entwickelte sich aus der Tagung

„wohnen im grünen - wie kommt der freiraum in den wohnbau?“

die im Januar 2005 an der TU-Wien, Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen, unter Leitung von Prof. Richard Stiles stattfand. Er besteht aus Vertreterinnen und Vertretern des Magistrates, verschiedener Gremien, wie dem Stadtplanungsbeirat und dem Grundstücksbeirat sowie aus engagierten Architektinnen, Architekten, Landschaftsarchitektinnen und -architekten.

Das vorliegende Positionspapier entstand aus einer intensiven Diskussion des Arbeitskreises mit Vertreterinnen und Vertretern verschiedener Magistratsabteilungen und sonstiger Gremien und Organisationen, die mit der Entwicklung und Umsetzung von Wohnbauprojekten in Wien befasst sind.

**Rudolf Schicker (Stadtrat für
Stadtentwicklung und Verkehr)
Michael Ludwig (Stadtrat für
Wohnen, Wohnbau und
Stadterneuerung),
Georg Driendl (Bundeskammer für
Architekten und
Ingenieurkonsulenten)
Karl Glotter (MA 18,
Stadtentwicklung und
Stadtplanung)
Dieter Groschopf (wohnfonds_wien)
Robert Kniefacz (MA 19, Architektur
und Stadtgestaltung)
Thomas Knoll (ÖGLA)
Franz Kobermaier (MA 19,
Architektur und Stadtgestaltung),
Olga Lackner (Wirtschaftskammer
Österreich, Fachverband
Technische Büros)
Thomas Madreiter (MA 18,
Stadtentwicklung und
Stadtplanung)
Christian Mascha (architekten
Mascha&Seethaler)
Robert Temel (ÖGFA)
Rainer Weisgram (MA 42, Wiener
Stadtgärten)
Klaus Wolfinger (Österreichischer
Verband der
Immobilientreuhänder)
Michaela Trojan (wohnfonds_wien)
Josef Cser (Stadtratbüro Ludwig,
Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und
Stadterneuerung)
Günther Schmalzer (Stadtratbüro
Sima, Stadträtin für Umwelt)**

Diskussionsteilnehmer

Maria Auböck
(Landschaftsarchitektin, Architektin,
Profin., München)
Anna Detzlhofer
(Landschaftsarchitektin)
Dagmar Grimm-Pretner
(Landschaftsarchitektin, Boku)
Karl Grimm (Landschaftsarchitekt)
Katrin Hagen
(Landschaftsarchitektin, TU-Wien)
Robert Korab (Stadt- und
Raumplaner)
Franz Kuzmich (Architekt)
Brigitte Lacina
(Landschaftsarchitektin)
Heike Langenbach
(Landschaftsarchitektin, Profin.,
Hamburg)
Lilli Licka (Landschaftsarchitektin,
Profin., Boku)
Cordula Loidl-Reisch
(Landschaftsarchitektin, Profin.,
Berlin)
Volkmar Pamer (Architekt,
Stadtplaner, Stadt Wien)
Gisa Ruland
(Landschaftsarchitektin)
Stefan Schmidt
(Landschaftsarchitekt, Garten-
bauschule Schönbrunn)
Christian Seethaler (Architekt)
Richard Stiles (Landschaftsarchitekt,
Prof., TU-Wien)

Mitglieder des Arbeitskreises

Architekturzentrum Wien
Bundeskammer der Architekten und
Ingenieurkonsulenten - Bundes-
sektion Ingenieurkonsulenten
Firma Ebenseer
ÖGFA
ÖGLA
Österreichischer Verband der
Immobilientreuhänder
Referat für Wohnbauforschung,
Stadt Wien
Stadtgärten Wien
Stadtrat für Stadtentwicklung und
Verkehr
Stadträtin für Umwelt
Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und
Stadterneuerung
TU-Wien - Institut für Städtebau,
Landschaftsarchitektur und
Entwerfen
Universität für Bodenkultur Wien,
Institut für Landschaftsarchitektur
Wirtschaftskammer Österreich,
Fachverband Technische Büros
wohnfonds_wien

Unterstützerinnen und Unterstützer
des Arbeitskreises und des Papiers
(u.a.)

Arbeitskreis Wohnen im Grünen

Wien

2008

ISBN 3900804-16-8

Gisa Ruland

Eva Schwab

Volkmar Pamer

Herausgeber

**Inhaltliche und organisatorische
Koordination**

Mitarbeit

Layout

wiener manifest zum wohnen im grünen

freiraumqualitäten
auf den einzelnen
Planungsebenen des
mehrgeschossigen
wohnbaus in wien

Zur Sicherung von
Qualitätsstandards im
Planungsprozess und
auf den einzelnen
Planungsebenen



