



LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM
ORDNUNG
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTUR
NATUR
SCHUTZ
PROJEKT
MANAGEMENT
UMWELT
CONSULTING

Evaluierung von Freiflächen im Wiener geförderten Wohnbau

Auftraggeber: Wohnfonds Wien
Projekte mit Fertigstellung 2005

DI Thomas Knoll

Knoll • Planung & Beratung ZT GmbH





Allgemeines

4 Säulen Modell im Wiener Wohnbau

- Soziale Nachhaltigkeit
- Architektur
- Ökologie
 - 3. Stadträumlich wirksame Qualität im Grün- und Freiraum
 - 4. Differenzierte Nutzungsangebote im Grün- und Freiraum
- Ökonomie





Freiraum im Wr. Wohnbau

LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM
ORDNUNG
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTUR
NATUR
SCHUTZ
PROJEKT
MANAGEMENT
UMWELT
CONSULTING

ÖKOLOGIE

Stadträumlich wirksame Qualität im Grün- und Freiraum

- Funktionelle Raum- und Stadtbezüge, nachhaltige identitätsstiftende Konzepte
- Barrierefreie Erschließung unter besonderer Berücksichtigung von Rad- und Fußwegen,
- Verzahnung mit Erdgeschosszone
- Stadtökologische Qualitäten durch Maßnahmen für Kleinklima, Bodenqualität, Grundwasser und Naturschutz
- Lärm- und Sichtschutz
- Nachvollziehbare Materialverwendung unter besonderer Berücksichtigung der
- Gebrauchsqualität auf Dauer, angemessener Pflege- und Erhaltungsaufwand
- Pflanzenauswahl/Pflanzenqualitäten, Wuchsbedingungen und Be- und Entwässerung
- Technische Qualitäten von Oberflächen, Materialien und Mobiliar
- Funktionalität und gestalterische Qualität von Fassadenbegrünungen





Freiraum im Wr. Wohnbau

LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM
ORDNUNG
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTUR
NATUR
SCHUTZ
PROJEKT
MANAGEMENT
UMWELT
CONSULTING

ÖKOLOGIE

Differenzierte Nutzungsangebote im Grün- und Freiraum

- Nutzungsangebote für sämtliche NutzerInnengruppen
- Quartiersbezogene Angebote, Kommunikationsangebote, Mitbestimmungsangebote, Genderbezogene Angebote
- Spiel- und Sportangebote, Indoor-Spielangebote, geeignetes Freiraummobilien inkl. Spielausstattung
- Nutzungsmix und Nutzungstrennung nach spezifischen Funktionen, Vermeidung überzogener Segmentierung und reduzierter Einsatz von Zäunen
- Funktionalität von Innenhöfen, Zugängen und Innenraumbegrünung, Beleuchtung, Winterdienst
- Anteil an privaten Freiräumen, Vielfalt und Ausstattung, Abgrenzung und Lage (Mietergärten, Balkonen, Loggien, Dachgärten)
- Anteil und Qualität der gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen





Ziele Evaluierung

- Sicherung der jurierten und geförderten Qualitäten
- Hinweise für Jury- bzw. Beiratstätigkeit, z.B. Umsetzungsdefizite oder Erhaltungsprobleme
- Hinweise zur weiteren Entwicklung des Datenblattes des Grundstücksbeirates
- Ziel der Erhebung: nicht die Qualitäten als solche, sondern die Übereinstimmung der angegebenen Qualitäten mit den Gebauten





Ziele Qualitätssicherung

LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM
ORDNUNG
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTUR
NATUR
SCHUTZ
PROJEKT
MANAGEMENT
UMWELT
CONSULTING



- Qualitätssicherungskette von der Planung/
Auswahl /Bau / Pflege

Große Sensibilität des Freiraums für
Mängel in der Qualitätssicherung

- Evaluierte Projekte aus dem Jahr 2005:
 - Anwuchs des Pflanzmaterials
 - 3 bis 4 Jahre Pflege sowie Nutzung durch
Bewohner
- Zum Zeitpunkt der Einreichung (2000 -
2003) waren Anforderung an Freiräume
noch nicht so detailliert festgelegt





Methodik

- Evaluierung von 46 geförderten Wohnhausanlagen mit Fertigstellungstermin 2005 in allen Bezirken (vollständig, keine Auswahl)
- Grundlage waren Datenblätter und Protokolle des Grundstücksbeirates, (bereitgestellt von der MA25) 2001-2004
- Überprüfung der Unterlagen auf Aussagen zum Thema Freiraum
- Erhebung vor Ort im Sommer 2009 anhand eines erstellten Datenblattes

LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM
ORDNUNG
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTUR
NATUR
SCHUTZ
PROJEKT
MANAGEMENT
UMWELT
CONSULTING

+

+





Methodik Erhebung

LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM
ORDNUNG
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTUR
NATUR
SCHUTZ
PROJEKT
MANAGEMENT
UMWELT
CONSULTING

- Aussagen zum Freiraum beurteilt mit
 - Erfüllt
 - Teilweise erfüllt
 - Nicht erfüllt

Kernfrage

- Grobe Erhebung der Qualität der Materialien, Oberflächen und Pflanzen sowie des Pflegezustandes
- Art der vorhandenen Freiräume (öffentlich, halböffentlich, privat)
- Etwaige Besonderheiten
- Fotodokumentation

Zusatzinformation





Methodik Erhebung

LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM
ORDNUNG
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTUR
NATUR
SCHUTZ
PROJEKT
MANAGEMENT
UMWELT
CONSULTING

Evaluierung von Freiflächen im geförderten Wohnbau

Nummer:	Adresse:	Bauträger:
Datum Fertigstellung:	Gesamtgröße (WEH):	Aufnahmedatum:
Fotonummer:		
Punkte Grundstücksbeirat (Stadtökologie/Freiraum/Grünraum):	Größe gem. Freiraum:	Größe Spielplatz:
Allgemein zugängliche Freiräume:		
Gemeinschaftlich zugängliche Freiräume:		
privat nutzbare Freiräume:		

Darstellung Grundstücksbeirat

.....

.....

.....

.....

.....

.....





Ergebnis

Von 46 untersuchten Projekten

- 12 Projekte auffällig positiv
 - Großzügige Freiräume
 - Abwechslungsreiche Gestaltung
 - Ambitionierte Konzepte mit gelungener Umsetzung
- 30 Projekte erfüllen Anforderungen
 - Zum Teil auch auf nicht besonders detaillierte Angaben zum Freiraum zurückzuführen
- 4 Projekte unbefriedigend
 - explizite Beiratsempfehlungen nicht umgesetzt
 - Ambitioniert eingereicht, Umsetzung gescheitert

LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM
ORDNUNG
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTUR
NATUR
SCHUTZ
PROJEKT
MANAGEMENT
UMWELT
CONSULTING

+ +



+ +



Zusatzinformation

- Die meisten nicht erfüllten Angaben betreffen im weitesten Sinne die Bepflanzung
- Oberflächen, Mobiliar und Pflanzen entsprechen zu einem überwiegendem Teil den Anforderungen
- Schwierige Bauplätze sind jene, bei denen geringes Flächenangebot bauplatzbedingt nicht auszugleichen ist
- Private Freiraumangebote stehen in Konkurrenz zu halböffentlichen Angeboten
- Sichtgeschützte Zäunung von Mietergärten wird erwartet





Beispiele

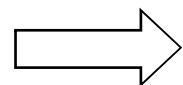
Forderung Grundstücksbeirat

„Zur Vermehrung der allgemein nutzbaren Freiflächen ist das Dach intensiv zu begrünen und damit begehbar zu gestalten.“



Bestand:

Die extensiv begrünte Dachterrasse stellt den einzigen gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum dar, im Innenhof gibt es ausschließlich Mietergärten



Anforderungen Grundstücksbeirat nicht erfüllt





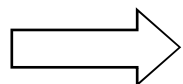
Beispiele

Forderung Grundstücksbeirat

„...das Freiraumkonzept dahingehend zu ändern, indem das Verhältnis priv. Mietergärten zu gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen zumindest umgekehrt wird.“



Gemeinschaftlicher Freiraum ist nicht größer als Mietergarten



Anforderungen Grundstücksbeirat nicht erfüllt





LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM
ORDNUNG
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTUR
NATUR

Beispiele

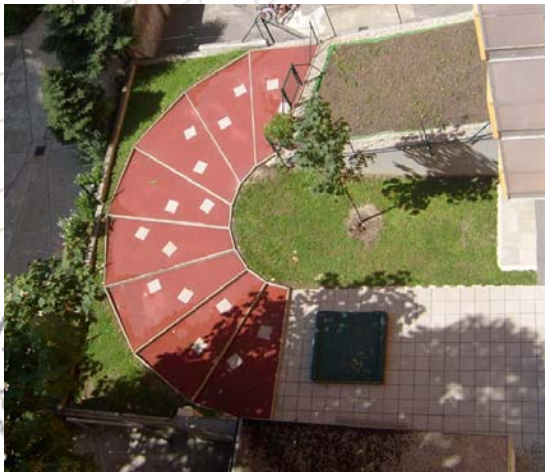
Aus dem Freiraumkonzept:

...Tragendes Element des Freiraumkonzeptes sind die mit Kletterhortensien berankten Stelen.

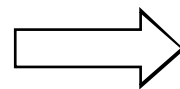
...Auf der Rampe platzierte beispielbare Außenraummöbel aus Lärchenholz

...Leitern, Rampen, Treppen, Netze

...das konzentriert gesetzte Raster wird lediglich im Bereich der Wiese ausgespart, um eine großzügige und vielfältig nutzbare Spielwiese zu sichern



Bestand: stufenförmiger
Fallschutzbelag und Sandkiste,
Zäunung



Ambitioniertes Konzept wurde
nicht umgesetzt



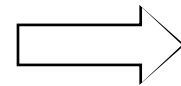
Beispiele

Aus dem Freiraumkonzept bzw. Plan:

- ...Abgrenzung Mietergärten und des ges. Baugrundstückes mit Beerenobststräuchern
- ...Wasserflächen
- ...Busch und Baumsteifen
- ...Weidenhäuser
- ...ruhiger Sitzplatz mit Brunnen und „Dorflinde“



Bestand: wenig gestalterische Akzente



Ambitioniertes Konzept wurde nicht erfolgreich umgesetzt





Beispiele

Aus dem Freiraumkonzept bzw. Plan:

...bestehender großzügiger Baumbestand, baumbegleitete interne Wegeachse N-S

...bestehende Gasse wird als öffentlicher fußläufiger Durchgang wieder aufgenommen

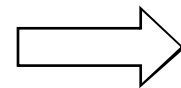
...ruhiger durchgrünter Innenhof („Gartensiedlungscharakter“)

Exemplarische Lösungen

...individuelle Bepflanzungsbereiche im Bereich der EG-Wohnungen



Bestand: hochwertiger Freiraum mit exemplarisch guten Lösungen



Konzept erfolgreich umgesetzt



LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM
ORDNUNG

Beispiele

Aus dem Freiraumkonzept bzw. Plan:

...geschwungener Weg über den Innenhof

...fünf unterschiedlich ausgestaltete
Aufenthaltsbereiche mit Baumgruppen,
Wasserflächen und Baumreihen

...flaches Wasserbecken schmückt Sitzplatz

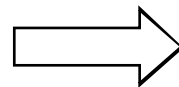
... Streifenpflanzungen

Exemplarische Lösungen

...Kleinkinderwasserspiel, Wasserbecken als
gestalterischer Akzent



Bestand: Freiraum mit hoher
gestalterischer Qualität
beinhaltet unterschiedliche
Nutzungsbereiche



Ambitioniertes Konzept
erfolgreich umgesetzt



LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM
ORDNUNG
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTUR

Beispiele

Aus dem Freiraumkonzept bzw. Plan:

...Freiflächengestaltung ohne Barrieren zu benachbarten Geschößwohnbauten

...Alleepflanzung

...Hausgemeinschaftsraum, dem im Freibereich ein Kinderspielplatz vorgelagert ist

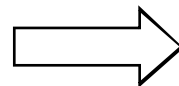
...versickerungsfähige Wege und Platzbelag

Exemplarische Lösungen

...Akzentsetzung mit Pflanztrögen, Erweiterung des Freiraums am Dach (Schwimmbad)



Bestand: Freiraum mit hoher gestalterischer Qualität und großzügigem Spielplatz im Innenbereich



Konzept erfolgreich umgesetzt



LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM
ORDNUNG
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTUR

Beispiele

Aus dem Freiraumkonzept bzw. Plan:

...Pergola, Kiesgarten

...sonniger Treffpunkt, gem. Sitzplatz

...kleine Ball- und Sonnenwiese

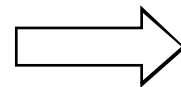
...Einfriedung straßenseitige Mietergärten mit
Gartenmauern und Pergolen

...Flächen neben Mietergärten können als
Grillplatz etc. genutzt werden

Exemplarische Lösungen

...“losgelöste Mietergärten“ für Bewohner der
OG, Abgrenzung Mietergärten

Bestand: hochwertiger
Freiraum mit vielfältigen
Elementen



Konzept erfolgreich
umgesetzt



WIEN



Anforderungen für die Zukunft

LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM
ORDNUNG
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTUR
NATUR
SCHUTZ
PROJEKT
MANAGEMENT
UMWELT
CONSULTING

- Darstellung der Freiraumkonzepte in überprüfbaren Plänen und Protokollen, um die Evaluierung zu erleichtern und zu vereinheitlichen
- Angaben der Projektwerber auf Schlüssigkeit und Plausibilität prüfen („blumige Darstellungen“)
- Einfache und zentrale Zugänglichkeit der Daten, z.B. Datenbank?
- Regelmäßige Überprüfung der Umsetzung der „versprochenen“ Qualitäten
- Qualitätssicherung in der Qualitätssicherungskette





Qualitätssicherungskette

LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM
ORDNUNG
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTUR
NATUR
SCHUTZ
PROJEKT
MANAGEMENT
UMWELT
CONSULTING

1. Interdisziplinäre Planung mit LandschaftsarchitektInnen im Team
2. Hochwertige Projektauswahl in den Wettbewerben sowie Bewertung und Überarbeitung im Beirat
3. Dokumentation der qualitätsbestimmenden Projektbestandteile als Grundlage für spätere Evaluierungen
4. Faire Beteiligung von LandschaftsarchitektInnen in der Detailplanung und bauphasenbezogen auf die relevanten Gewerke
5. Endabnahme
6. Übergabe an Pflegeeinheit mit qualitätssichernden Maßnahmen
7. Laufende Evaluierung als Letztkontrolle





LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM
ORDNUNG
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTUR
NATUR
SCHUTZ
PROJEKT
MANAGEMENT
UMWELT
CONSULTING

Einführung in die Exkursion

DI Thomas Knoll

Knoll • Planung & Beratung ZT GmbH





Exkursion

Wohnprojekte

- 3. Karree St. Marx (ÖSW, Sozialbau, Bauhilfe)
 - Exkursionsleiter: Daniel Zimmermann
- 16. Baldiagasse (Aphrodite)
 - Exkursionsleiter: Thomas Knoll
- 21. Pichlgasse (Heimbau)
 - Exkursionsleiter: Jakob Fina

Freiraumgestaltung

- 2. Rudolf Bednar Park (Hager Landschaftsarchitektur)
 - Exkursionsleiter: Patrick Altermatt





LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM
ORDNUNG

Karree St. Marx



- Aktuelles Projekt (Fertigstellung 2009)
- ca. 340 gef. Wohnungen auf 3 Bauträgerplätzen
- Grün- und Freiraum als zentrales Thema des Wettbewerbes
- Übergang von dicht verbauter Stadt zu gewerblicher Peripherie
- Angrenzende „Stadtwildnis“ als wichtiger Grün- und Erholungsbereich, unmittelbare Nachbarschaft zum Naturdenkmal „Donauprallhang“
- Freiraumkoordination - Freiraum fungiert als übergeordnete „Klammer“ und identitätsstiftendes Element für den neuen Stadtteil
- Zonierung des Freiraumes mit durchgängigen Bepflanzungsbändern, standortgerechte und ökologisch angepasste Pflanzenwahl





LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM



Baldiagasse

- Beispiel für ein Projekt aus der Evaluierung (Fertigstellung 2005)
- ca. 250 Wohneinheiten
- Ambitionierte Qualität bei der Darstellung im Grundstücksbeirat
- Bestehender großer Baumbestand als Grundlage für Freiraumkonzept
- Arnethgasse als öffentlicher Durchgang/Fußweg mit daran anschließendem Spielbereich
- Individuelle Eingangsbereiche zur „Adressbildung“ als exemplarisch gute Lösung
- Ruhiger, durchgrünter Innenhof





LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM
ORDNUNG



Pichlgasse

- Aktuelles Projekt (Fertigstellung 2009)
- Differenzierte Zonierung der Freiräume (Qualitäten des „Wohnens im Grünen“)
- Vorgärten fassen je 3 Wohnungen zu einer gem. nutzbaren Einheit zusammen
- Freiraum Mittelzone ist mit einem Weingarten durchsetzt
- Zentrale Elemente sind ein Sitzplatz unter einer Weinlaube, ein kleiner Weingarten (als Labyrinth beispielbar) und Weinkeller
- Weinspaliiere grenzen Mietergärten mit Ausgang in die Gemeinschaftszone ab
- Gartenbeete können zur Bepflanzung angemietet werden





LANDSCHAFTS
PLANUNG
RAUM
ORDNUNG
LANDSCHAFTS

Rudolf Bednar Park



© Rupert Steiner / nextroom



- Zentraler Stadtteilpark Nordbahnhofareal verwaltet von der MA42
- Größe ca. 3,1 ha
- Zusammenhängender Baumschleier aus 280 Bäumen mit Ausrichtung an übergeordneten Bezügen (Donau, Gleise Nordbahnhof)
- Wasserbecken an Mittelachse des Parks
- Pavillion im Mittelpunkt des Parks
- Charakteristische orange Stelen, größtenteils mit Spielfunktion
- Spielplatz mit Outdoor-Fitnessgeräten
- Stauden-Quartiergärten