

---

# Grün – und Freiflächen im Wohnbau bei knappen Mitteln

Soziale, urbane und ökologische Trends und Kosten

Gisa Ruland  
Rudolf Kohoutek

Wien, 2012

---

**Mitarbeit:**

Dara Fischer  
Isabella Grandl

**Fördergeber:**

Amt der Wiener Landesregierung  
Magistratsabteilung 50  
Wohnbauforschung

- Qualitäten der Grün- und Freiräume
- Neue Herausforderungen
- Kostenstruktur der Freiräume
- Zusammenhang Architekturkonzept und Freiraum
- Einbindung der Freiraumplanung in den Planungsprozess
- Pflege
- Einsparmöglichkeiten

## Soziale Aspekte

Gesundheit, Soziale Interaktion, Ästhetik, Ausstattung, Nutzung

## Ökologische Aspekte

Stadtökologie



21. Bezirk, Ohmgasse



Bottrop, Prosper



21. Bezirk, Kammelmweg

## **Ökonomische Aspekte**

Erholungswert, Zahlungsbereitschaft, Leistungswert

## **Einbindung in das raumplanerische und städtebauliche Planungssystem**

Stadträumliche Einbindung, Verankerung in den Instrumenten und im Planungsprozess

## Herausforderungen



14. Bezirk, Sargfabrik

- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs in Wien
- Knappheit der Grundstücke
- Tendenz Verdichtung
- Steigende Baukosten
- Stagnation der Haushaltseinkommen
- Höhere ökologische Anforderungen
- Ansprüche an die Freiräume



## Kostenstruktur der Freiräume

- 3 Beispielprojekte in Wien
- 20 qualitative Interviews mit ExpertInnen
- Auswertung vorhandener Unterlagen

## Beispiel

### Wohnhausanlage Dirmhirng. 88, 23. Bezirk

Bauträger                      Wien Süd  
ArchitektInnen              Superblock  
LandschaftsarchitektInnen      Auböck&Kárász

Planung und Umsetzung              2005 – 2010

Gesamtfläche                      5.215 m<sup>2</sup>  
Bebaute Fläche                      1.473 m<sup>2</sup>  
Freiräume/Grünräume              ca. 3.700 m<sup>2</sup>  
Wohneinheiten                      71



Atelier Auböck&Kárász, 2009

Grün – und Freiflächen im Wohnbau bei knappen Mitteln  
Gisa Ruland  
Rudolf Kohoutek





## Beispiel

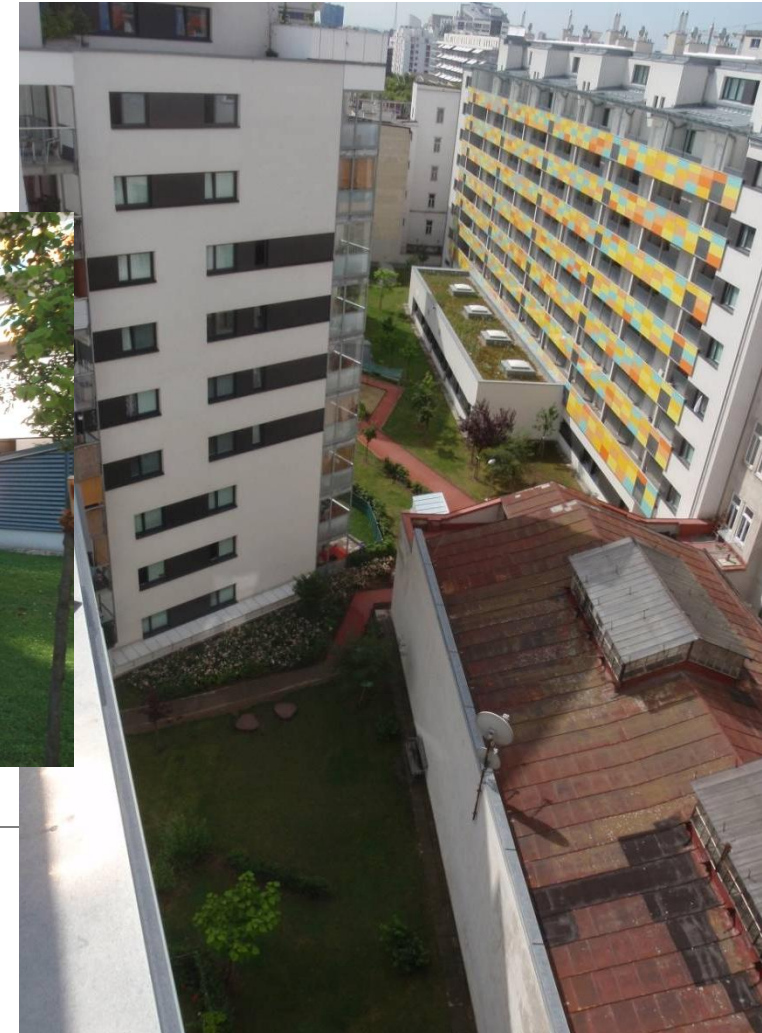
### Wohnhausanlage Engerthstr. 143 - 147, 2. Bezirk

Bauträger	Sozialbau AG	Gesamtfläche	7.107 m <sup>2</sup>
ArchitektInnen	Soyka-Silber-Soyka	Bebaute Fläche	2.576 m <sup>2</sup>
LandschaftsarchitektInnen	Auböck&Kárász	Freiräume/Grünräume	ca. 4.500 m <sup>2</sup>
Planung und Umsetzung	2004 – 2008	Wohneinheiten	214
		Lokale	611 m <sup>2</sup>





2. Bezirk, Engerthstraße



## Beispiel



### Kabelwerk, 12. Bezirk

Bauträger

Kabelwerk GmbH

ArchitektInnen

Hermann&Valentini, Mascha&Seethaler, pool  
Architektur, Schwalm-Theiss/Gressenbauer,  
Werkstatt Wien Spiegelfeld, Wurnig

Landschaftsarchitektinnen

Langenbach, Detzhofer

Planung und Umsetzung

1998 – 2009

Gesamtfläche

55.600 m<sup>2</sup> +  
22.000 m<sup>2</sup> Epk

Baufläche

ca. 35.600 m<sup>2</sup>

Freiräume/Grünräume

ca. 20.000 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten

ca. 1004

Gewerbe

38



12. Bezirk, Kabelwerk



Welche Kosten fallen an?

- Honorare für die LandschaftsarchitektInnen
- Ausführungskosten
- Pflegekosten



Österreichische Gesellschaft für Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

**Honorarleitlinien Landschaftsarchitektur**

(HR – LA)

**Standardleistungsbilder Landschaftsplanung**

(LB – LAP)

## Honorare für die LandschaftsarchitektInnen

### **städtebauliche Ebene**

Beiträge zu Entwicklungskonzepten,  
Wettbewerben

### **Grundstücksentwicklung**

Vorentwurf, Entwurf,  
je nach Projekt und Beauftragung  
meist nur bis zu den „Leitdetails“,  
eventuell Detailplanung

## Kosten des Freiraums

Bauprojekt	Grundfläche		Baukosten	Freiraum Kosten
	verbaute Fläche	Freiräume Grünfläche	gesamt netto	gesamt netto
<b>Kabelwerk</b>	55.600 m <sup>2</sup>	ca. 20.000m <sup>2</sup> + 22.000 m <sup>2</sup> Epk	ca. 165.000.000,- €	<b>ca. 2,5%</b> = 4.180.000,- € (1)
<b>Engerth- straße</b>	7.107 m <sup>2</sup> 2.576,60 m <sup>2</sup>	ca. 4.500 m <sup>2</sup>	20.133.000,- €	<b>ca. 1,8%</b> = 354.000,- € (2)
<b>Dirmhirn- gasse</b>	5.215 m <sup>2</sup> 1.473,- m <sup>2</sup>	ca. 3.700 m <sup>2</sup>	10.567.000,00 €	<b>2,2%</b> = 227.000,- €

**Ausführungskosten  
Freiraum**

**< 3%**

der Gesamtbaukosten

1 inklusive Bauaufsicht in den technischen Bereichen

inklusive Straßen, Wege, Leitungen, Brücke über die Bahn, Stützmauern, Beleuchtung, Entwässerung, Grünausstattung, Spielelemente, sonstige

2 inklusive Sauna, Wegeaufbau, Beleuchtung, Entwässerung, Fahrradabstellplatz, Einfriedung, Grünausstattung, Spiel- und sonstige Ausstattung



### Errichtung 1m<sup>2</sup> Grünfläche

#### Kabelwerk

inklusive Straßen, Wege, Leitungen, Brücke über die Bahn, Stützmauern, Beleuchtung, Entwässerung, Grünausstattung, Spielelemente, Mies-Giep-Park

ca. 155,- €/m<sup>2</sup>

#### Dirmhirngasse

ca. 61,- €/m<sup>2</sup>

#### Engerthstraße

inklusive Planungshonorare, Sauna, Wegeaufbau, Beleuchtung, Entwässerung, Fahrradabstellplatz, Einfriedung, Grünausstattung, Spiel- und sonstige Ausstattung

ca. 79,- €/m<sup>2</sup>

#### Pflegekosten

inklusive Winterdienst

ca. 5,- - 6,- €/m<sup>2</sup>

### **Grundqualität durchschnittlich 100,- €/m<sup>2</sup>**

Wege, Bäume, sonstige Bepflanzung, Spielgeräte,  
Freiraumentwässerung, Beleuchtung auf niedrigem Niveau

- je kleiner die Grundfläche desto intensiver die Gestaltung und desto höher die Kosten
- bei größeren Flächen mit einem hohen Anteil z.B. an Rasenflächen ist ein geringerer m<sup>2</sup> – Preis zu erzielen
- je nach Flächengröße 70,- - 120,- €/m<sup>2</sup>
- in dicht verbauten Gebieten bis zu 150,- €/m<sup>2</sup>



Welche Rolle spielt der Freiraum?

Städtebau  
Bauplatz  
Pflege

### **Instrumentelle Lücke zwischen STEP und Flächenwidmungsplan**

- punktuell ausgefüllt mit Masterplänen, kooperativen Planungsverfahren ...
- häufig als Mischformen aus Städtebau-, Bauträgerverfahren und Projektplanung
- Grün- und Freiraumplanung wird teilweise berücksichtigt
- flächendeckende verbindliche Freiraum-Instrumente fehlen
- Stadtteilplanungen fehlen

***Quantitative und qualitative Vorgaben auf städtebaulicher Ebene wirken sich zeit- und kostensparend für die Freiräume in den nachfolgenden Planungsebenen aus.***



# Bauplatz

## Bauplatz - Freiraum



### **Geförderter Wohnbau**

Freiraumgestaltungsplan je Bauplatz  
Freiraumkoordination zwischen den  
Bauplätzen: teilweise, ohne Instrument

### **Frei finanzierte Wohnbau**

Grünraumkonzept ab Bauklasse III  
ohne Konsens in der Einreichplanung  
Freiraumkoordination: ?

### **Wunsch der ExpertInnen**

Städtebauliche Koordination auf dieser  
Ebene durch die Stadt Wien

# Bauplatz - Ablauf - Umsetzung

## Projektentwicklung

Bauträgerwettbewerb

*„relativ freiraumfreundlich“*

## Projektumsetzung

Auftrag an Architektur + **Landschaftsarchitektur**

Einreichplan/  
Baubewilligung

**Projektplanung  
bis  
Leitdetails  
eventuell  
Detailplanung**

Abstimmung  
Magistrat  
**Einsparungen**

Abstimmung  
Bauträger  
**Einsparungen**

**Ziel: regelmäßige Abstimmungsrunden  
Beauftragung mit Detailplanung**

## Projektumsetzung

Generalunternehmer- bzw. Einzelgewerke-Ausschreibung  
**Einsparungen**

Änderung  
von  
Projektdetails

eventuell  
künstlerische  
Oberleitung

Abstimmung  
Magistrat

weitere  
**Einsparungen**

Fertigstellungsanzeige



## Überlebenskampf Freiraumqualität



21. Bezirk, Brünnerstraße

1. Freiraumentwurf über die Widmung retten
2. Bauträgerwettbewerb  
„bauleiter-sicher“ formulieren
3. Bauträgerbesprechungen  
verteidigen
4. Finanzabteilungswünsche bei Bauträgern  
abwehren
5. Generalunternehmereinsparziele  
parieren
6. Ausführungsabteilungseinsparzielen  
widerstehen
7. Umsetzung auf dem Bauplatz  
kontrollieren – teilw. auf eigene Kosten

***Qualitäten im Freiraum „rüber zu retten“ bis zum allerletzten Spatenstich ist eine hohe Kunst***



23. Bezirk, In der Wiesen Nord

Pflege

### Ende der Baustelle = Anfang des Grüns?



Trockenheit = Schäden am Baumbestand

- Kontraproduktive Gesamtkonzepte, Einsparungen beim Bau und der Wahl der Elemente, schlechte Bauaufsicht  
= höhere Pflege- bzw. Reparaturkosten
- Mangelnde Sachkenntnis, fehlende Information des Pflegepersonals, Unverständnis der BewohnerInnen  
= zusätzliche Pflege- bzw. Reparaturkosten
- Mangelnde Pflege, Verwahrlosung der Anlage  
= zusätzliche Pflege- bzw. Reparaturkosten



**Wer pflegt?**



## Wer pflegt?

- Haus-/ObjektbetreuerIn
- Facility-ManagerIn
- Gartenbaufirmen, Gärtnereien
- Bauträgereigene Pflegetrupps
- Verschiedene Mischversionen

**„Für die Entwicklung und Erhaltung einer Anlage ist es entscheidend, wer pflegt. Pflege wird durch unqualifiziertes Personal zum Feind des Grüns“**

## Pflege - Konsequenzen



Rosa Pink Spray (Bodendeckerstrauchrose)

- klar verständliche Konzepte „Stressverhinderungsplanung“
- Grundgerüst an Bäumen
- bei Bedarf Reduktion der Ansprüche z.B. robuste Pflanzen „Randverteidigungspflanzen“
- Information und Weiterbildung
- wo möglich, frühzeitige Abstimmung mit dem Pflegepersonal



**Grün trotz knapper Mittel**

Die Eigenlogik von Grün- und Freiflächen verlangt unter dem Aspekt „knappe Mittel“ eine Optimierung auf allen Planungsebenen:

- Reduzierung der Defizite bei den städtebaulichen Rahmenbedingungen  
= Vorsorge für Grün- und Freiräume und deren Vernetzung
- intensivere Verankerung von freiraumplanerischen Vorgaben in den Flächenwidmungsplänen
- Optimierung der Freiraumkoordination zwischen einzelnen Bauplätzen



# Grün trotz knapper Mittel

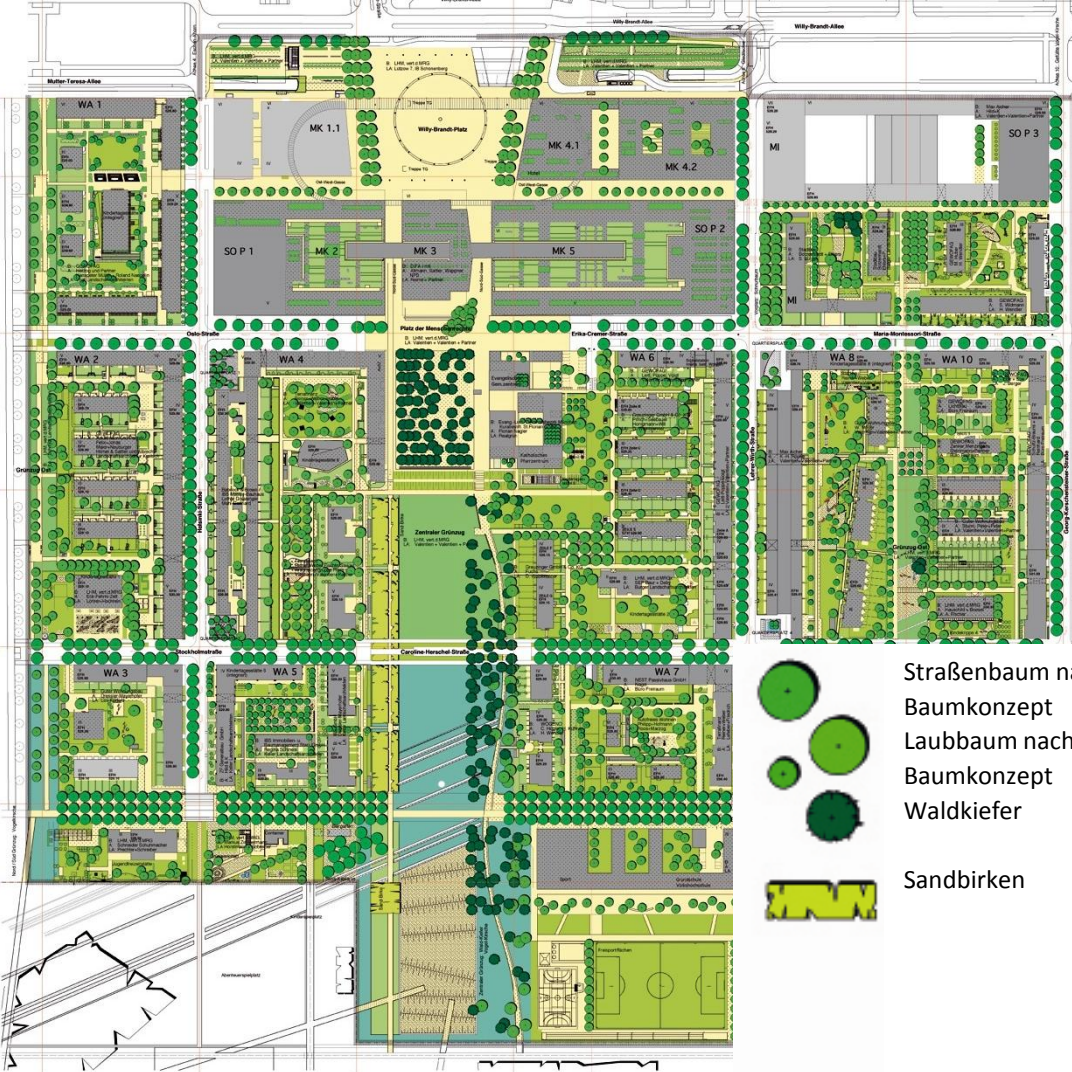
## Freiflächenrahmenplan




Gestaltungsleitlinien





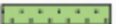

für öffentliche Grünflächen,  
Leitstrukturen, Wegesystem,  
Grenzen, Übergänge

„Plan in Progress“ zur  
Koordination der Entwicklung  
auf den Baugrundstücken

Koordination: Stadtverwaltung



-  Straßenbaum nach Baumkonzept Laubbaum nach Baumkonzept
-  Waldkiefer
-  Sandbirken

-  Geschnittene Hecke
-  Pflanzfläche
-  Rasen-/ Pflanzfläche
-  Magerwiese in den Grünzügen
-  Versickerungsfläche
-  BewohnerInnen-/MieterInnengarten

vgl. Stadt München,  
Ref. Für Stadtplanung u. Bauordnung,  
Abt. für Grünordnungsplanung

Stadt München, 1997,  
Freiflächenrahmenplan,  
Messestadt Riem

- Höhere Gewichtung der Freiraumplanung in der Projektabwicklung: Freiraumplanung startet „zu spät“ und endet „zu früh“
- Optimierung der Qualität und Organisation der Pflege

***Keine weitere Einsparungen bei Grün- und Freiflächen***

## Grün trotz knapper Mittel



Der Weg zu einem kostengünstigen und hochwertigen Grün- und Freiraum ist hart und steil ...

**Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit !**

21. Bezirk, Kammelweg

Grün – und Freiflächen im Wohnbau bei knappen Mitteln  
Gisa Ruland  
Rudolf Kohoutek