

Durch DIALOG zum integrierten Stadtquartier!?

Die Sicherung der sozialen Nachhaltigkeit im zweistufigen Bauträgerwettbewerb

Wiener Wohnbauforschungstag, Workshop 14
Wohnbau macht Stadt

Raimund Gutmann
Margarete Huber



KONTEXT / EINLEITUNG

Wiener Wohnbau als Motor der Stadtentwicklung



INHALT



1

Bauträgerwettbewerbe – Geschichte, Entwicklung



2

(Zwischen-)Evaluierung zweistufiger
Bauträgerwettbewerbe



3

Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Bauträgerwettbewerbe – Geschichte und Entwicklung



Geschichte der Bauträgerwettbewerbe

- 1995 erste Bauträgerwettbewerbe in Wien
- „von der Zuteilung zum Angebotsvergleich“
- Drei Qualitätssäulen

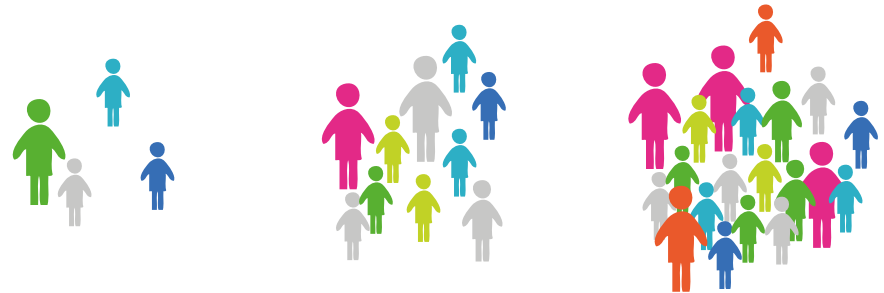
PLANUNGS-
QUALITÄT

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

- Jury als interdisziplinäres Gremium
- Orientierung an der einzelnen Parzelle

Aktuelle Herausforderungen



- „Wien wächst und wird bunter“
- Zusätzlicher Wohnraum und Infrastruktur
- Verknappung am Grundstücksmarkt und steigende Mietpreise
- „Stadtbau“ statt reinem Wohnbau

Bauträgerwettbewerbe – Weiterentwicklung

Einführung 4. Qualitätssäule 2009

ARCHITEKTUR

- Stadtstruktur
- Gebäudestruktur
- Wohnungsstruktur
- Gestaltung

ÖKONOMIE

- Grundstückskosten
- Gesamtbaukosten
- Nutzerkosten und Vertragsbedingungen
- Kostenrelevanz der Bauausstattung

ÖKOLOGIE

- Klima-/ressourcen schonendes Bauen
- Gesundes und umweltbewusstes Wohnen
- Stadträumlich wirksame Qualität im Grün- und Freiraum;
- Differenzierte Nutzungsangebote im Grün- und Freiraum

SOZIALE NACHHALTIGKEIT

- Alltagstauglichkeit
- Kostenreduktion durch Planung
- Wohnen in Gemeinschaft
- Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

Bauträgerwettbewerbe – Weiterentwicklung

Der „DIALOG“ im Bauträgerwettbewerb

- Neue Maßstabsebene
- Abstimmung und Koordination benachbarter Projekte
- Einbeziehung des einzelnen Baufeldes in einen größeren Quartiers-Kontext
- Beteiligung von AnrainerInnen



(Zwischen-)Evaluierung aktueller zweistufiger Bauträgerwettbewerbe



Evaluierungsziele und Methoden

Ziele/Aufgabenstellungen

- (Zwischen-)Evaluierung 2-stufiger Bauträgerwettbewerbe
„Soziale Nachhaltigkeit“
neuer dialogorientierter Zugang
- Beitrag zur Debatte um eine adäquate und zeitgemäße Qualitätssicherung

Methoden/Arbeitspakete

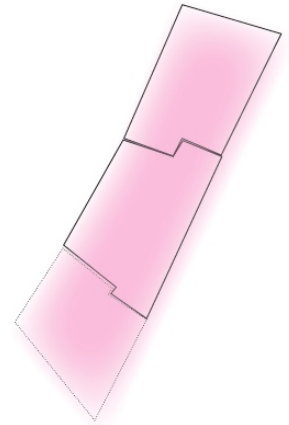
- Umfangreiche Online-Befragung
- Repräsentative ExpertInnen-Interviews
- Analyse von drei aktuellen Fallbeispielen

Drei Fallbeispiele

Preyersche Höfe „generationen: wohnen ohne hindernisse“

Art des Verfahrens: Zweistufiges Bauträgerauswahlverfahren

Anzahl der Bauplätze: 2 (+1 Bauplatz Wohnbauoffensive)

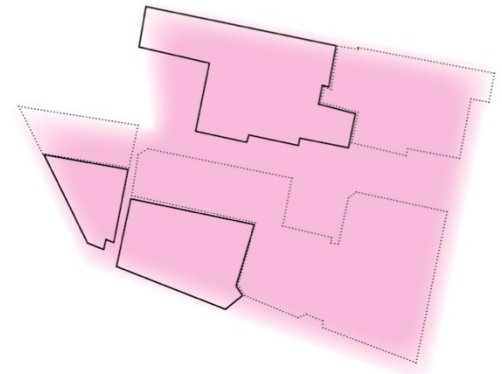


Wohnen am Marchfeldkanal

Art des Verfahrens: Zweistufiges dialogorientiertes

Bauträgerauswahlverfahren

Anzahl der Bauplätze: 3 (+3 Fixstarter)

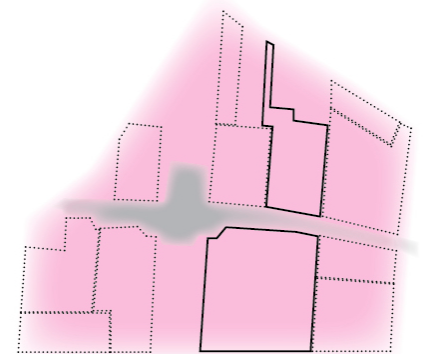


In der Wiesen Süd

Art des Verfahrens: zweistufiges dialogorientiertes

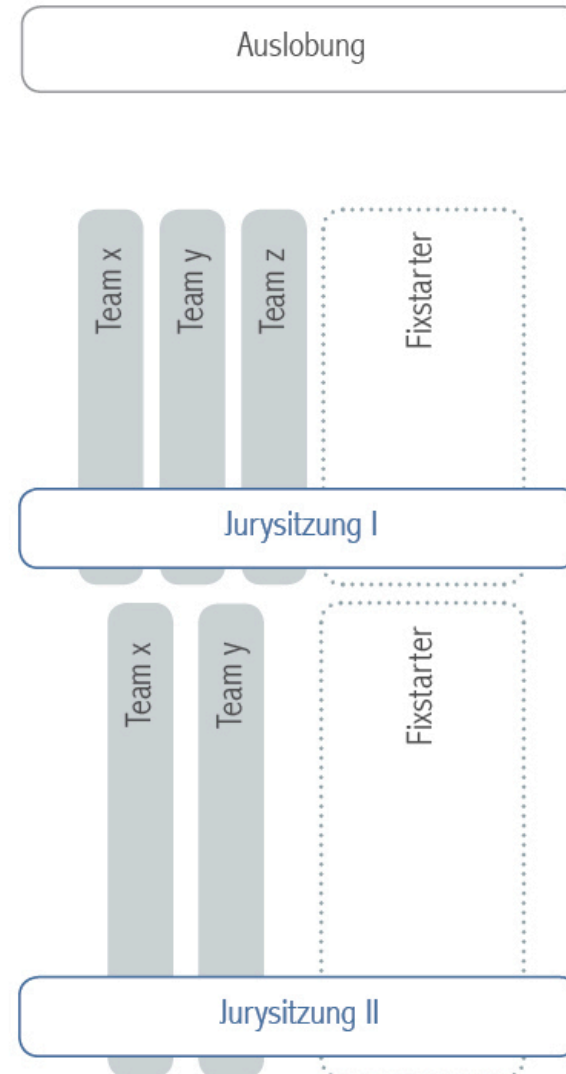
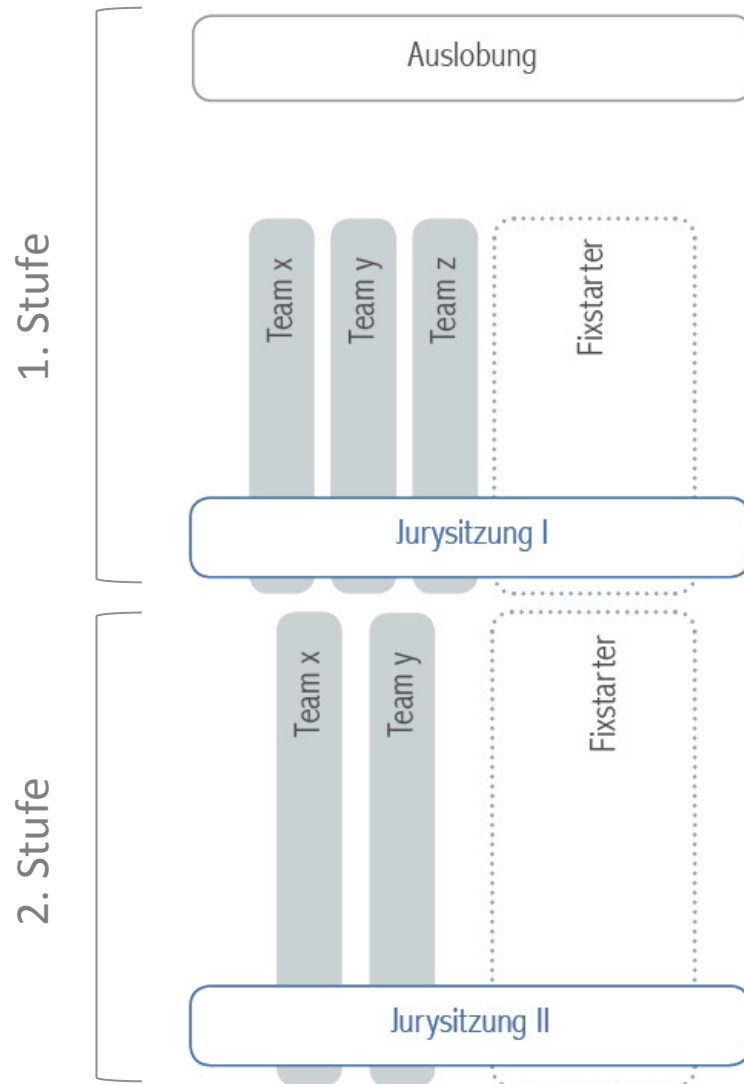
Bauträgerauswahlverfahren

Anzahl der Bauplätze: 2 (+5 Fixstarter und 5 Freifinanzierte)



HERKÖMMLICHER ZWEISTUFIGER BAUTRÄGERWETTBEWERB

DIALOGORIENTIERTER ZWEISTUFIGER BAUTRÄGERWETTBEWERB



HERKÖMMLICHER ZWEISTUFIGER BAUTRÄGERWETTBEWERB

DIALOGORIENTIERTER ZWEISTUFIGER BAUTRÄGERWETTBEWERB

1. Stufe

Auslobung

Auslobung

Team x
Team y
Team z
Fixstarter

Team x
Team y
Team z
Fixstarter

Jurysitzung I

Jurysitzung I

Team x
Team y
Fixstarter

Team x
Team y
Fixstarter

2. Stufe

Jurysitzung II

Jurysitzung II

Öffentlichkeitsarbeit/Bürgerbeteiligung ←

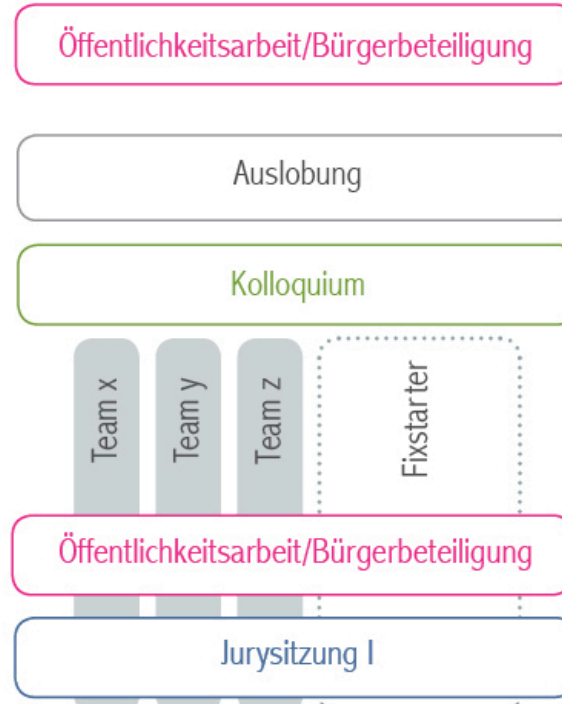
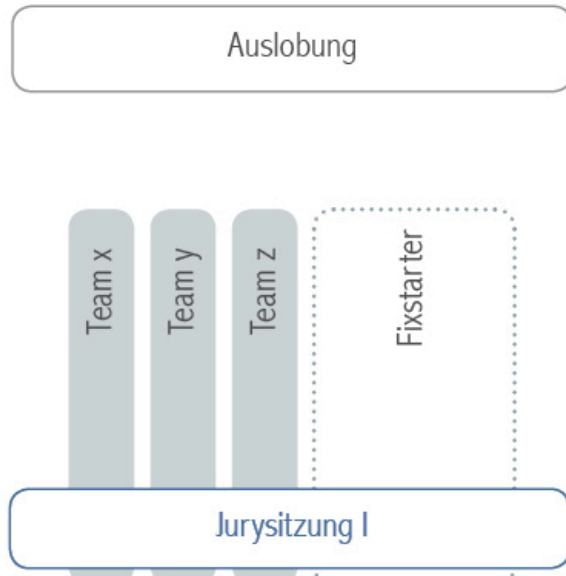
Öffentlichkeitsarbeit/Bürgerbeteiligung ←

Öffentlichkeitsarbeit/Bürgerbeteiligung

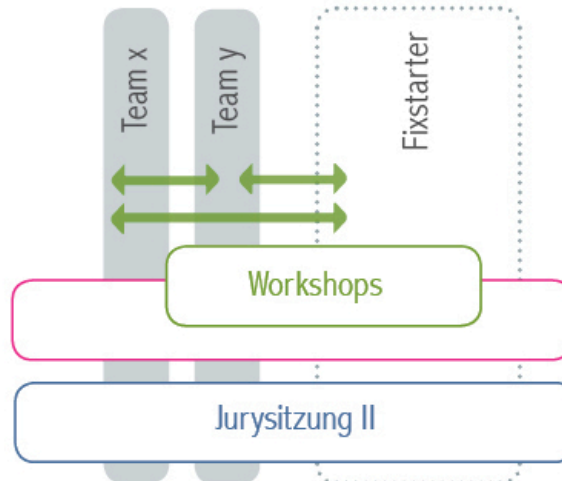
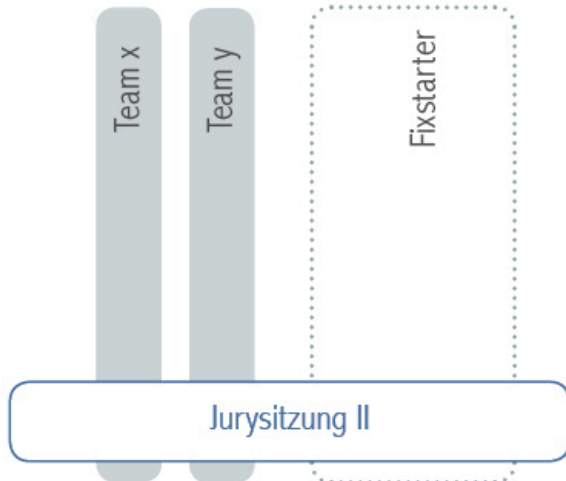
HERKÖMMLICHER ZWEISTUFIGER BAUTRÄGERWETTBEWERB

DIALOGORIENTIERTER ZWEISTUFIGER BAUTRÄGERWETTBEWERB

1. Stufe



2. Stufe



(Zwischen-)Evaluierung: Ergebnisse und Schlussfolgerungen



Soziale Nachhaltigkeit > Status

- „Schwammigkeit“ des Begriffs – Definition?
- Vorteile dialogorientierter Verfahren: Abstimmung, Verständnis für Differenz und Verbindlichkeit
- Vielfältige Angebote an Gemeinschaftsräumen – Parallelitäten, Kosten, „Bespielung“
- Vermehrte Zusatzqualitäten – gleichbleibendes Budget
- „Preis“ als Aspekt sozialer Nachhaltigkeit zu wenig beachtet

Soziale Nachhaltigkeit > Weiterentwicklung

- Qualitätsziel „Soziale Nachhaltigkeit“ ständig neu definieren – nicht als „Routine abspulen“
- Echtes Querschnittsthema – bedarf gemeinsamer und verbindlicher Umsetzung
- Paradigmenwechsel hin zu sozialen Innovationen: Zukunft liegt in der Organisation des Gemeinwesens
- Laufendes Monitoring/regelmäßige Evaluierung
- Zukunftsvisionen von Stadt: „Bilder des Wünschenswerten“ – Platz für „Ungeplantes“

Dialogorientierte Verfahren > Status

- Bessere Abstimmung, Koordination, Kooperation
- Gemeinsame Lernprozesse – Interdisziplinarität
- Produkt- und Prozessqualität
- Stärkerer Quartiersbezug
- Diskussions-, Kritik und Reflexionsmöglichkeiten
- Transparenz
- Einbezug Anrainer, lokaler Initiativen und Stakeholder
- Aufwand und Abgeltung

Dialogorientierte Verfahren > Weiterentwicklung

- Adaptierung Prozessdesign, Prozesssteuerung
- Professionelle Moderation der Workshops
- Definition von Aufgabenstellung und Zielen
- In 1. Stufe Beschränkung auf Konzepte („competition of ideas“)
- Mehr und besserer Einbezug zusätzlicher Akteure (BürgerInnen, lokale Initiativen, etc.)
- Mehr Bezug zu Städtebau, Stadtplanung und Quartier
- Neufassung der Aufgabe der Verfahrenssteuerung

RESÜMEE

Durch DIALOG zum ‚integrierten‘ Stadtquartier !

- Dialogorientierten BTW gehört die Zukunft!
- Soziale Nachhaltigkeit & Balanced Communities
- Optimierung der Verfahrensprozesse
- Neues, lebendiges Qualitätsverständnis



Leisten wir uns Stadt!

