

Dokumentation

Wohnbau als Mittel zur Stadtentwicklung

Ein Projekt der IG Architektur im Auftrag der MA50

Oktober & November 2010

Executive Summary

Wohnbau als Mittel zur Stadtentwicklung Ein Projekt der IG Architektur im Auftrag der MA50

Einleitung

Mit knapp einer Viertelmillion Wohnungen ist die Stadt Wien einer der größten Haus- und Wohnungseigentümer der Welt. Mit mehr als 150.000 geförderten Wohnungen seit 1984 und einer Neubautätigkeit von derzeit ca. 7.000 Wohnungen im Jahr nimmt insbesondere der geförderte Wohnbau eine zentrale Rolle in der Wiener Stadtentwicklung ein.

Das anhaltend starke Bevölkerungswachstum treibt die Wiener Stadtplanung zu großen Entwicklungsschritten an. Derzeit befinden sich mehrere große Erweiterungsgebiete in der Planungs- oder Umsetzungsphase. Sie standen im Fokus der dreiteiligen diskursiven Veranstaltungsreihe „Wohnbau als Mittel zur Stadtentwicklung“, die im Herbst 2010 in den Räumlichkeiten der IG Architektur in Wien stattgefunden hat.

Methode Dialog

Ziele für die Veranstaltungen waren eine Verbesserung des gegenseitigen Verständnisses aller Beteiligten im Bau-Prozess durch Dialog auf Augenhöhe, die Möglichkeit für einen Blick von außen durch Inputs internationaler ExpertInnen und die Suche nach neuen Planungs-Prozessen und Vergabeverfahren.

Analog zur inhaltlichen Auseinandersetzung war die Wahl des Formates für das Konzept der Veranstaltungen besonders wichtig. Das Setting wurde daher in Zusammenarbeit mit einer erfahrenen Mediatorin aus Berlin entwickelt. Die Veranstaltungen mit geladenen ExpertInnen wurden unter Anwendung unterschiedlicher Gruppenarbeitsmethoden moderiert.

Der Zugang wurde in Abwandlung eines gängigen Musters über drei Annäherungen, quasi wie gezoomt, gewählt: Zoom Wohnung, Zoom Stadt, Zoom Gebäude.

Wohnen und NutzerInnenpartizipation

ZOOM Wohnung

Der erste Abend (20. Oktober 2010) befasste sich mit dem Thema Wohnen und NutzerInnenpartizipation. Die Schaffung von leistbarem und hochwertigem Wohnraum ist Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. In den letzten Jahren wird zunehmend die Bedeutung der NutzerInnenpartizipation für eine nachhaltige Wohnraumschaffung erkannt.

Der erste Input kam von der niederländischen Architektin Laura Weeber zum Projekt Wallisblok in Rotterdam, an dem sie als Nutzerin (nicht als Planerin) mitgewirkt hat. Aufgrund der Renovierungskosten bei gleichzeitig unattraktiver Lage stimmte die Stadt Rotterdam einem ungewöhnlichen Konzept zu: die im Eigentum der Stadt befindliche Wohnfläche wurde an die späteren BewohnerInnen verschenkt. Diese mussten sich im Gegenzug dazu verpflichten, 1.000 €/m² in die Renovierung des Hauses zu investieren, innerhalb eines Jahres mit dem Umbau zu beginnen, für mindestens 2 Jahre selbst dort zu wohnen, und gemeinschaftlich als AuftraggeberInnen aufzutreten. Bei der Gestaltung und Planung ihrer eigenen Wohnung hatten die zukünftigen BesitzerInnen dafür große individuelle Freiheit. In nur zwei Jahren gelang die Fertigstellung von 39 modernen Wohnungen und einem gemeinschaftlichen Garten.

Im Projekt Wallisblok gelang die Schaffung qualitativ hochwertiger und kostengünstiger Wohnungen und eine nachhaltige Aufwertung des Viertels durch eine veränderte Rollenaufteilung zwischen Stadt, ArchitektInnen und BewohnerInnen und einen partizipativen Planungsprozess. Das Projekt erhielt zahlreiche Auszeichnungen.

Im zweiten Vortrag des Abends beleuchtete DI Petra Hendrich die Rahmenbedingungen für Baugruppen in Wien im Vergleich zu deutschen Städten. Der Begriff der Baugruppen bezeichnet den Zusammenschluss von privaten Personen zur gemeinsamen Errichtung und Nutzung eines Wohngebäudes. Wesentliches Merkmal für eine Baugruppe ist dabei der hohe Grad der Selbstbestimmtheit und Selbstorganisation.

Die Rahmenbedingungen für Baugruppen sind in den drei von Hendrich beschriebenen deutschen Städten unterschiedlich zu sehen. Gemeinsam ist ihnen jedoch, dass sie es als ihre Aufgabe betrachten, Baugruppen in ihrer Entstehung und Tätigkeit zu unterstützen. Baugruppen stehen im öffentlichen Diskurs und werden als wichtige Promotor nachhaltiger Stadtentwicklung gesehen. Ergebnis der abschließenden Diskussion der TeilnehmerInnen: Die erlebbare und nachhaltige Identifikation der BewohnerInnen mit dem Projekt und dem ihm vorangehenden Prozess und die Existenz einer lebendigen „Community“ mit einer Kultur des Austauschs sind Nachweise des Erfolges einer partizipativen Planungskultur.

Kooperative Planungsmethoden für eine nachhaltige Stadtentwicklung

ZOOM Stadt

Der zweite Abend (10. November 2010) stand unter dem Thema Kooperative Planungsmethoden für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Der Wiener Wohnbau mit seinen hohen Qualitätsstandards wird die Herausforderungen der Zukunft nicht allein mit den Mitteln und Strukturen herkömmlicher Produktionsbedingungen bewältigen können. Es stellen sich die Fragen: Welche Rolle soll der Wohnbau für die Stadtplanung einnehmen? Was ist Urbanität? Was muss eine lebenswerte Stadt wollen leisten? Wer soll wie am Planungsprozess teilnehmen?

Als Input zur Auseinandersetzung mit diesen Fragen berichtete Walter Buser (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Stadtanierung und Wohnbau in München) über das

Spannungsverhältnis zwischen Politik, Stadtplanung und Wohnbau. Claudia Schelp zeigte, wie in einem Berliner Entwicklungsgebiet aktiv mediatorische Begleitung in frühen Stadien der Projektentwicklung eingesetzt wurde.

München arbeitet mit einem Stadtentwicklungsmodell, das neben 13 Leitlinien die Siedlungsentwicklung in konzentrierten Schwerpunktgebieten fokussiert. Weit über die Hälfte der neu errichteten Mietwohnungen werden gefördert. Fast ein Viertel der Bevölkerung hat migrantischen Hintergrund. Im Unterschied zu Wien ist man in München aufgrund der extremen Bodenverknappung zu einem „strategischen Flächenmanagement“ gezwungen, das den Wohnungsneubau als ganzheitliche Materie definiert. Die Stadtentwicklung wird an ein im Internet abrufbares Flächeninformationssystem gekoppelt. München nutzt ein Modell des Planwertausgleiches, das über städtebauliche Verträge angemessene Rückführungen an die Kommune regelt.

Der Stellenwert der Planungskultur in München manifestiert sich auch durch eine äußerst lebendige Wettbewerbskultur, neue Dialog- und Vernetzungsformen, Bürgerbeteiligungsschwerpunkte (Jugendliche) und der Auseinandersetzung mit Fragen des migrantischen Wohnens.

In Berlin gibt es derzeit aufgrund der angespannten Budgetlage keinen geförderten bzw. kaum frei finanzierten Wohnbau. Anders als in München ist in Berlin jedoch das Reservoir an freien Grundstücken auch in innerstädtischen Vierteln groß. Hinzu kommt eine beträchtliche „kritische Masse“ an BewohnerInnen, die an partizipativen Wohnmodellen, an Selbstbau und an innovativen Planungsprozessen interessiert ist.

Die Arbeit an der Schnittstelle zwischen Verwaltung, Investor, Planer und BenutzerInnen wurde im Vortrag von Claudia Schelp anhand eines Moderationsprozesses für ein zentrumsnahes Stadtquartier in Berlin erläutert.

Das Projektteam hatte einen Maßnahmenplan zu entwickeln, der speziell die Nachhaltigkeit in den Fokus nimmt und ihn mit immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen verknüpft. In einem frühen Stadium wurden renommierte ExpertInnenteams aus Planung, Wirtschaft und Forschung, Energie, Wasser, Abfall, Baustoffe, Freiraum, Verkehr und Soziales beauftragt, zusammen mit VertreterInnen der AuftraggeberInnen und der politischen Verwaltung Handlungsempfehlungen zu entwickeln.

Die aus diesem Diskussionsprozess gewonnenen Erkenntnisse für Prozesse fasste Claudia Schelp zusammen: Bereitschaft und Mut der verantwortlichen Akteure, einen Prozess zu initiieren, der neue Räume eröffnen kann und ungewöhnliche Wege zulässt; frühzeitige Einbindung aller relevanten Akteure in die Entscheidungs- und Veränderungsprozesse; gemeinsames Projektverständnis und Zielklärung und Rahmenbedingungen für das Miteinander-Arbeiten; Verständnis der Akteure als Ressourceträger für gemeinsames Denken und Entwickeln von Ideen und Lösungen; Steuerung des Prozesses durch Fokus auf Verständnissicherung, Strukturierung und Interessenorientierung.

Wohnbau an der Schnittstelle zwischen NutzerInnen und Stadt ZOOM Gebäude

Wohnbau steht in einem permanenten Spannungsfeld zwischen den übergeordneten Zielen der Stadtplanung einerseits und konkreten Erwartungen der NutzerInnen andererseits. Wirtschaftliche, ökologische und soziale Anforderungen beeinflussen das Bauen innerhalb dieser maßstäblichen Bandbreite. ArchitektInnen verstehen sich zunehmend als Motor für neue und unkonventionelle Lösungen und bieten sich als Schnittstelle zwischen städtebaulichen Überlegungen, Interessen von BewohnerInnen und NutzerInnen und sozialen Ansprüchen von QuartiersnachbarInnen an.

Der von Pascal Müller am 24. November 2010 vorgestellte Planungsprozess zum Projekt Zürich Kalkbreite ging auf viele dieser Fragen ein. Das Projekt ist ein gelungenes Beispiel kooperativer Entwicklungsplanung. Aufgrund einer permanenten Fehl-/Nichtnutzung einer Freifläche im Zentrum von Zürich gründete sich eine Bürgerinitiative, die nach jahrelangen zähen Verhandlungen von der Stadt Zürich als Projektentwicklerin eingesetzt wurde. Das Areal war baulich und sozial in den städtischen Kontext einzubinden. Gefordert waren hohe, im Sinne des Modells der 2.000-Watt-Gesellschaft ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit.

Der architektonische Entwurf kommt durch die große Grundriss- und Typenvielfalt sowie durch die Idee eines zentralen Freiraumes den Anforderungen genossenschaftlichen Bauens entgegen. Bei der Erarbeitung des Projektes wurden partizipatorische Instrumente (Veranstaltungen, Workshops, Internetumfragen) und nutzerfreundliche Darstellungsmethoden (Modelle, Flächenspiegel, etc.) eingesetzt.

Zwischennutzungen für den Veranstaltungsraum und für die Freiflächen sind für alle interessierten StadtbewohnerInnen offen, fördern den Dialog und erzeugen Identifikation mit dem Quartier.

Folgende Anregungen aus dem Input wurden von den TeilnehmerInnen der dritten Veranstaltung für positiv und verfolgenswert befunden: gemeinsames Erarbeiten einer Vision; möglichst genaue Formulierung der Ziele am Beginn; ein angemessener Zeitrahmen für Entwicklung und Planung; transparente, strukturierte und moderierte Prozesse; ein klares politisches Bekenntnis zu Beteiligungsmöglichkeiten mit Verbindlichkeit im Ergebnis, verpflichtender Mix aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen; öffentliche und halböffentliche Freiräume in den Projekten mitplanen; Zulassung für Kleingenossenschaften als Bauträger; flexible Mobilitätskonzepte statt starrer Stellplatzregelungen.