



# **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 €/m<sup>2</sup> 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 - Stadtsanierung 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 Ressourcenträger 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 Kleingewerkschaften als Bauträger; flexible Mobilitätskonzepte statt starrer Stellplatzregelungen.



## Inhaltsverzeichnis

Executive Summary .....	1
Einleitung.....	1
Methode Dialog.....	1
Wohnen und NutzerInnenpartizipation: ZOOM Wohnung.....	2
Kooperative Planungsmethoden für eine nachhaltige Stadtentwicklung: ZOOM Stadt.....	3
Wohnbau an der Schnittstelle zwischen NutzerInnen und Stadt: ZOOM Gebäude .....	5
Inhaltsverzeichnis .....	7
1    Veranstaltungsreihe .....	9
1.1    Einleitung.....	9
1.2    Ziele der Veranstaltungsreihe .....	10
2    Dokumentation.....	10
2.1    ZOOM Wohnung: Wohnen und NutzerInnenpartizipation.....	10
2.1.1    Referentinnen und Moderation .....	10
2.1.2    Einleitung: Wohnen und NutzerInnenpartizipation .....	10
2.1.3    Zusammenfassung Laura Weeber „de dichterlijke Vrijheid“ der Wallisblok in Rotterdam, Spangen.....	11
2.1.4    Zusammenfassung Petra Hendrich „Partizipation im Wohnbau – Wien im Vergleich mit deutschen Städten“ .....	13
2.1.5    Zusammenfassung von Dialog und Diskussion der Anwesenden .....	15
2.2    ZOOM Stadt: Kooperative Planungsmethoden für eine nachhaltige Stadtentwicklung.....	16
2.2.1    ReferentInnen und Moderation .....	16
2.2.2    Einleitung: Kooperative Planungsmethoden für eine nachhaltige Stadtentwicklung... ..	16
2.2.3    Zusammenfassung Walter Buser "Wohnbau als Mittel zur Stadtentwicklung" .....	17
2.2.4    Zusammenfassung Claudia Schelp "Nachhaltigkeitswerkstatt Europacity - Infrastruktur" der Vivico Real Estate GmbH, Berlin .....	20
2.2.5    Zusammenfassung von Dialog und Diskussion der Anwesenden .....	23
2.3    ZOOM Gebäude: Wohnbau an der Schnittstelle zwischen NutzerInnen und Stadt .....	24
2.3.1    Referent und Moderation .....	24

2.3.2	Einleitung: Wohnbau an der Schnittstelle zwischen NutzerInnen und Stadt .....	24
2.3.3	Zusammenfassung Pascal Müller „Das Projekt Zürich Kalkbreite“ .....	26
2.3.4	Zusammenfassung von Dialog und Diskussion der Anwesenden .....	30
3	Fazit und Ausblick.....	33
4	Dank.....	35

*Es wurde versucht, im gesamten Dokument eine geschlechtsneutrale Schreibweise umzusetzen. Die Fälle, wo dies nicht gelungen ist, bitten wir zu entschuldigen.*

*Alle Fotos Copyright © IG Architektur / Fotograf: Fabian Gasperl, 2010*

# 1 Veranstaltungsreihe

## 1.1 Einleitung

Der Wiener Wohnbau stellt weltweit eine Besonderheit dar. 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.

Die Vorteile der Wiener Wohnbaupolitik, wie etwa die Schaffung von qualitativ hochwertigem und gleichzeitig leistbarem Wohnbau, die Förderung der Bauwirtschaft, die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und nicht zuletzt die aktive Förderung der Stadtentwicklungsstrategien sind bekannt und gut dokumentiert. Begleitet wird der Wiener Wohnbau von einem nachhaltig umgesetzten, inhaltlichen und auch international geführten Diskurs (Wohnbauforschungstage, Symposien, etc.).

Das anhaltend starke Bevölkerungswachstum und die weiteren Wachstumsprognosen für die nächsten Jahre treiben die Wiener Stadtplanung zu großen Entwicklungsschritten an. Derzeit befinden sich mehrere große Erweiterungsgebiete am Stadtrand oder in zentral gelegenen



Bahnhofskonversionsflächen in der Planungs- oder Umsetzungsphase. Diese aktuellen Prozesse standen im Fokus der dreiteiligen diskursiven Veranstaltungsreihe „Wohnbau als Mittel zur Stadtentwicklung“, die im Herbst 2010 in den Räumlichkeiten der IG Architektur stattgefunden hat.

Bei den Veranstaltungen wurden unter anderem folgende Fragestellungen erörtert:

- Welchen Beitrag leistete und leistet der Wiener Wohnbau für eine nachhaltige Stadtentwicklung?
- Wie können städtebauliche Defizite vermieden werden?
- Wie wird der für die Lebendigkeit und Zukunftsfähigkeit von neuen Stadtgebieten so wichtige Nutzungsmix definiert und von der Planung auch in der Wirklichkeit umgesetzt?
- Wie kann eine angemessene Dichte, belebte Erdgeschosszonen und qualitativ hochwertiger öffentlicher Raum in peripheren Lagen erreicht werden?
- Wie können die Vorteile einer Vergabe in großen Tranchen mit der für eine lebendige Stadt so wichtigen Kleinteiligkeit in Einklang gebracht werden?
- Wie sieht der Beitrag der Architekturschaffenden beim Wiener Wohnbau aus?
- Wie kann das Potential der in Österreich besonders kleinteilig organisierten ArchitektInnenlandschaft zur Sicherung von Qualität und Vielfalt sinnvoll genutzt werden?

## 1.2 Ziele der Veranstaltungsreihe

- Dialog: Verbesserung des gegenseitigen Verständnisses durch Dialog auf Augenhöhe aller Beteiligten im Prozess.
- Blick von außen: Einladung von internationalen ExpertInnen in die Diskussion (die sich bisher nicht zu Wort gemeldet hatten.)
- Aktualität: Bezug zu aktuellen Projekten. Zum aktuellen Stand im Wohnbau in Wien.
- Entwicklung: Suche nach neuen Prozessen und Vergabeverfahren.
- Anwendung: Integration und Umsetzung der besten Ideen bei kommenden Verfahren.

## 2 Dokumentation

### 2.1 ZOOM Wohnung

#### Wohnen und NutzerInnenpartizipation

Mittwoch, 20. Oktober 2010, 17:00 - 21:00 Uhr  
IG Architektur, 1060 Wien

#### 2.1.1 Referentinnen und Moderation

Laura Weeber, NL – Rotterdam, Wallisblok – de dichterlijke Vrijheid  
Petra Hendrich, AT – Wien, Selbstbestimmtes Bauen und Wohnen in Wien

Interdisziplinärer Dialog und Diskussion  
Moderation: Beate Voskamp – MEDIATOR GmbH, Berlin

#### 2.1.2 Einleitung: Wohnen und NutzerInnenpartizipation

Die Schaffung von leistbarem und hochwertigem Wohnraum ist eine der wichtigsten Aufgaben einer Stadt für eine nachhaltige Stadtentwicklung. In den letzten Jahren wird in vielen Ländern und Städten die Bedeutung der NutzerInnenpartizipation für eine nachhaltige und hochwertige Wohnraumschaffung und damit Stadtentwicklung neu erkannt. Das Projekt Wallisblok in Rotterdam stellt dabei in vieler Hinsicht ein außergewöhnliches Projekt dar. Laura Weeber ist selbstständige

Architektin in Rotterdam und hat das Projekt aus NutzerInnenperspektive von Beginn an miterlebt. Gerade aufgrund dieses Perspektivenwechsels schien es für uns besonders interessant, sie einzuladen das Projekt und den Planungsprozess vorzustellen.

### 2.1.3 Zusammenfassung

#### Laura Weeber „de dichtertlijke Vrijheid“ der Wallisblok in Rotterdam, Spangen

##### Einleitung

Das Projekt ist im größeren Zusammenhang mit zwei Entwicklungen im niederländischen Wohnbau zu sehen. Die staatlich gesteuerte Top-down Versorgung mit gefördertem oder Investorenwohnbau geriet in den letzten Jahren zusehends unter Kritik, was zu ersten Tendenzen einer Individualisierung in Form der bis dato unbekanntenen Möglichkeit der privaten AuftraggeberInnenschaft und einer Tendenz zum freistehenden Einfamilienhaus führte. Zusammengefasst wird diese Entwicklung unter dem Begriff „het wilde wonen“, „das wilde Wohnen“:



Eine weiterer Aspekt sind die so genannten Hotspots. In niederländischen Städten gibt es vermehrt Stadtviertel mit großen ökonomischen und sozialen Problemen und heruntergekommener Bausubstanz, die die Stadtverwaltungen in den nächsten Jahren zu großen Investitionen zwingen werden. Der Bezirk Spangen in der Arbeiterstadt Rotterdam, in dem der Wallisblok steht, ist zu diesen zu zählen.

##### Vorgeschichte

Dieser Umstand und die oben angeführten Zusammenhänge führten zur Bereitschaft der Stadtregierung, einerseits Geld zur Aufwertung dieses Problemviertels in die Hand zu nehmen und andererseits das Potential der privaten AuftraggeberInnenschaft dafür zu nutzen.

Der Wallisblok, ein klassischer, niederländischer Wohnblock aus den 1930er Jahren von historischem Wert, umfasste ursprünglich 96 Wohnungen mit einem zentralen Innenhof mit Privatgärten. Ein Großteil der Wohnungen war bereits von der Stadt gekauft worden und stand leer.

Das Ziel, den Wohnblock gänzlich leer zu kaufen und abzureißen scheiterte letztlich daran, dass sich kein Investor fand, der das Verwertungsrisiko für einen Neubau in diesem Bezirk auf sich nehmen wollte.

Die Stadt beauftragte daher *steunpunt wonen* und die Architektin Ineke Hulshof, die Sanierung des Blocks zu untersuchen. Aufgrund der hohen geschätzten Renovierungskosten bei der gleichzeitig unattraktiven Lage entwickelten sie ein ungewöhnliches Konzept.

Die Wohnfläche für insgesamt 39 Wohnungen wurde dabei an die späteren BewohnerInnen verschenkt. Diese mussten sich im Gegenzug dazu verpflichten, 1.000 Euro/m<sup>2</sup> in die Renovierung des Hauses zu investieren, innerhalb eines Jahres mit dem Umbau zu beginnen, für mindestens 2 Jahre selbst dort zu wohnen, und in der Rechtsform des „Collective Private Assignment“ gemeinschaftlich als AuftraggeberInnen aufzutreten. Hulshof Architects gaben das Entwicklungskonzept vor; bei der Gestaltung und Planung ihrer eigenen Wohnung hatten die zukünftigen BesitzerInnen große individuelle Freiheit.

Die neue Eigentümerschaft „de dichterlijke Vrijheid“ organisierte sich in Arbeitsgruppen, und in zahlreichen Treffen wurde gemeinschaftlich geplant und diskutiert.

In nur zwei Jahren gelang die Fertigstellung von 39 großzügigen modernen Wohnungen und einem gemeinschaftlichen Garten.

### Erfolgsgeschichte

Beim Projekt Wallisblok gelang neben der Schaffung qualitativ hochwertiger und kostengünstiger Wohnungen auch eine nachhaltige Aufwertung des Viertels durch das Ansprechen und die aktive Involvierung einer neuen Bewohnerschaft, die sich nach der intensiven Planungsphase zu einer aktiven Nachbarschaft entwickelte.



Für niederländische Verhältnisse als neu zu betrachten sind sowohl die Rollenaufteilung zwischen Stadt, ArchitektInnen und BewohnerInnen als auch die Organisationsmethode sowie der partizipative Planungsprozess. Das Projekt erhielt zahlreiche Auszeichnungen und kann als Pilotprojekt für die jetzt unter dem Namen „klushuizen“ (Bastelwohnungen) bekannte und vermehrt angewandte Methode der Stadterneuerung über NutzerInnenbeteiligung gesehen werden.

### Projektdaten

Planungsgebiet: Rotterdam, Spangen, 40 Wohnungen

Planungsaufgabe: Erneuerung und Renovierung eines Wohnblocks aus den 1930ern

Grundeigentümer: Stadt Rotterdam

Planungsstand: 2007 fertig gestellt und übergeben

- Planungsteam: Hulshof Architekten, Stichting Woning Consultancy, zukünftige WohnungseigentümerInnen, ansässige BewohnerInnen, Stadt
- Projektziele: neue Wohnqualität in einem heruntergekommenen Stadtviertel schaffen; Aufwertung der Nachbarschaft; jungen Stadtbewohnern, die sich kein Eigentum in der Stadt leisten können, leistbares Wohnen zu ermöglichen; neue Art des Planes mit einer Gemeinschaft zukünftiger, an der Planung beteiligter Wohnungseigentümer; Ansprechen einer neuen Zielgruppe von jungen, kreativen Personen mit einem Durchschnittseinkommen, das höher liegt als das des Viertels; Renovierung eines architektonisch wertvollen Gebäudes aus den 1930ern.
- Planungsinstrumente: „Collective Private Assignment“, Workshops, Arbeitsgruppen

#### **2.1.4 Zusammenfassung**

##### **Petra Hendrich „Partizipation im Wohnbau – Wien im Vergleich mit deutschen Städten“**

Im zweiten Kurzvortrag des Abends beleuchtete DI Petra Hendrich, ausgehend von Ihrer Diplomarbeit „Baugruppen, selbstbestimmtes Bauen und Wohnen in Wien“, 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.

Unter dem Begriff Baugruppen sind aber sehr vielfältige Projekte mit ganz unterschiedlichen Rahmenbedingungen, Zielen und Personengruppen zusammengefasst.

Die Motivation zur Gründung einer Baugruppe vollzieht sich meist vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Veränderungen. Sie wächst z.B. aus dem Wunsch zu aktiver Nachbarschaft und Wertschätzung in der Gemeinschaft, und aus dem Umstand, dass neue Lebensmodelle und Wohnformen derzeit auf dem Markt kein geeignetes Angebot finden. Der Trend zur Stadt und der Wille, auch in der Stadt individuell Wohnraum gestalten zu können, ist ein weiterer wesentlicher

Aspekt, der zu Baugruppengründungen motiviert. Weiters bieten sie die Möglichkeit, über gemeinschaftlich geplante und genutzte Räume, Geld und individuellen Wohnraum zu sparen, und die Realisierung übergeordneter Zielsetzungen wie Integration oder Ökologische Aspekte im eigenen Wohnprojekt.

Neben diesen individuellen Motivationsgründen bieten Baugruppenprojekte auch zahlreiche Vorteile und Chancen für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Interessant scheinen dabei soziale Effekte wie z.B. besondere integrative Leistungen für ältere Menschen oder junge Familien oder die kostengünstige Errichtung von individuellem Wohnraum.



Auch städtebauliche Aspekte wie ein stabiles soziales Gefüge, das sich positiv auf einen ganzen Stadtteil auswirken kann, Kleinteiligkeit und Individualität oder Belebung der Sockelzonen durch Gemeinschaftseinrichtungen oder sozialen Einrichtungen sind dabei zu nennen.

Nicht zuletzt sind es ökonomische und ökologische Aspekte, wie die Verhinderung von Spekulation oder die gemeinsame Nutzung von Ressourcen, die positiv zu werten sind. Baugruppenprojekte können auch als Gegenstrategie zur Zersiedlung des Umlandes großer Städte gesehen und genutzt werden.

Der selbst organisierte und mitbestimmte Wohnbau hat in Wien eine lange Tradition, dennoch konnte sich keine kontinuierliche Entwicklung daraus ableiten. So stehen Baugruppenprojekte derzeit vor einigen Schwierigkeiten. Die größte Hürde stellt dabei der Grundstückszugang dar.

Die meisten Grundstücke für förderbare Projekte sind nur über die Stadt oder indirekt über Bauträger zugänglich. Diese werden in Bauträgerwettbewerben vergeben, die Parzellierung ist dabei für Baugruppenprojekte oftmals zu groß. Die Förderung ist außerdem auf die Großstrukturen der Bauträger ausgelegt, was den Zugang für kleine individuelle Projekte erschwert.

Es erfordert generell und in diesem Zusammenhang viel Wissen, um ein solches Projekt umzusetzen, und es gibt in Wien dafür derzeit noch keine zentrale Anlauf- oder Informationsstelle.

Im Vergleich dazu gibt es in einigen deutschen Städten bereits eine sehr aktive Baugruppenszene und die entsprechenden Rahmenbedingungen dafür.



In Hamburg sind dabei zu nennen:

- Die Agentur für Baugemeinschaften
- Eine eigene Wohnbauförderung für Baugruppen
- Die Vergabe städtischer Grundstücke an Baugruppen
- Transparente Vergabe

In Berlin gibt es eine sehr aktive selbstständige Baugruppenszene, die durch folgende Rahmenbedingungen unterstützt wird:

- Netzwerkagentur Generationenwohnen
- Unterstützung von Baugruppen mit geringen Mitteln möglich
- Vergabe von städtischen Grundstücken an Baugruppen

Köln hat erst eine junge Baugruppengeschichte. Auch dort gibt es aber bereits ein Haus der Architektur, das Baugruppen betreut, und die Vergabe von städtischen Grundstücken an Baugruppen.

Die Rahmenbedingungen für Baugruppen sind in jeder Stadt anders zu sehen. Es kann aber zusammenfassend gesagt werden, dass es die Stadtverwaltungen dieser Städte als ihre Aufgabe betrachten, Baugruppen zu unterstützen, Baugruppen im öffentlichen Diskurs stehen und eine Infrastruktur für Baugruppen geschaffen wurde.

Baugruppen sind, neben anderen Wohnbauformen, als zukunftsfähiges Modell auf individueller, gesellschaftlicher und baulicher Ebene, als ein wichtiger Baustein zur nachhaltigen Stadtentwicklung zu sehen. Sie erfordern aber politischen Willen auf der einen und Eigeninitiative auf der anderen Seite.

### **2.1.5 Zusammenfassung von Dialog und Diskussion der Anwesenden**

In einer moderierten Publikumsdiskussion wurde die Notwendigkeit der internen Zusammenarbeit innerhalb der Stadtverwaltung und extern der Stadtverwaltung mit den zukünftigen NutzerInnen und den PlanerInnen diskutiert. Ziel: eine kooperative, integrale und innovative Prozessgestaltung. Erkenntnis: erst die Sicherstellung der Verbindlichkeit der Ergebnisse und die Investitionssicherheit für den Einzelnen ermöglicht es, die vorhandenen Potentiale der Selbstorganisation und der Solidarität zu aktivieren. Folgende Themenkreise wurden als wichtig für die nachhaltige Verbesserung von Quartieren und breite Akzeptanz in der ganzen Stadt empfunden:

- Frühzeitige, strukturierte Einbindung der künftigen NutzerInnen und integrative Haltung gegenüber Externen (NachbarInnen, NutzerInnen des öffentlichen Raumes etc.), niederschwelliger Zugang für Viele.
- Bewusstes Vortreiben der Entwicklung zur selbstorganisierten Schaffung von Wohn- und Arbeitsraum.
- Kommunikativ geschulte Moderation, viel Aufmerksamkeit für den Prozess.
- Integrative städtebauliche Planungspraxis. Routinen verlassen! Die Zieldefinition erfolgt am Beginn gemeinsam mit allen Beteiligten.
- Know-how über Formen der partizipativen Planung und Projektentwicklung: „best practice Beispiele“ werden breit kommuniziert und öffentlich diskutiert (Tübingen, Rotterdam, Berlin).
- Einfacher Zugang zu interessanten Grundstücken, Aufnahme von Freiräumen für Baugruppen in die Stadtplanung. Örtlich spezifische Vorgangsweise erarbeiten - „Wiener Modell“.

Am Ende soll als messbares Ergebnis die fachliche und gesellschaftliche Anerkennung des Wertes von Kleinteiligkeit, Nutzungsmischung und Selbstorganisation für die Quartiersidentität bzw. Stadtentwicklung stehen. Die erlebbare 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 neuen partizipativen Planungskultur.

## 2.2 ZOOM Stadt

### Kooperative Planungsmethoden für eine nachhaltige Stadtentwicklung

Mittwoch, 10. November 2010, 17:00 - 21:00 Uhr

IG Architektur, 1060 Wien

#### 2.2.1 ReferentInnen und Moderation

Walter Buser, DE - München, Wohnbau als Mittel zur Stadtentwicklung

Claudia Schelp, DE - Berlin, Nachhaltigkeitswerkstatt Europacity – Infrastruktur

Interdisziplinärer Dialog und Diskussion

Moderation: Beate Voskamp, MEDIATOR GmbH, Berlin

#### 2.2.2 Einleitung: Kooperative Planungsmethoden für eine nachhaltige Stadtentwicklung

Stadtentwicklung ohne Wohnbauimpulse ist ebenso undenkbar wie Wohnbau ohne geregelte Stadtentwicklungsstrategie. Die künftige Entwicklung Wiens ist aufs engste mit der Wohnbautätigkeit der Stadt verknüpft. Sowohl in den großen Entwicklungsgebieten an den Stadträndern als auch in den innerstädtischen Stadterweiterungsgebieten wird der Wohnbau als Hauptmotor und Impulsgeber eingesetzt. Auch das Modell der „Sanften Stadterneuerung“ stützt sich mit Hilfe gut ausgestatteter Fördertöpfe vorwiegend auf die Erneuerung der Wohnbausubstanz. Ehemalige Kasernen, Krankenhäuser, Bahnhofsareale, Kultur- und Sozialflächen, usf. werden fast ausschließlich mittels Wohnbaustrategien umstrukturiert. Als Eigentümerin von über 20.000 Gemeindewohnungen und durch die Forcierung einer aktiven Wohnbaupolitik, verfügt die Stadt über einen beträchtlichen Einfluss auf den Wohnsektor.



Der bisher erfolgreiche (geförderte) Wiener Wohnbau mit seinen guten Qualitätsstandards wird die Herausforderungen der Zukunft mit den Mitteln und Strukturen herkömmlicher Produktionsbedingungen nicht bewältigen können. Neben steigenden bzw. sich ändernden ökonomischen, ökologischen und sozialen Ansprüchen sind es vor allem gesellschaftliche, stadtstrukturelle und prozessorientierte Fragen, die zu beantworten sein werden: „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?“

Bei der Beantwortung dieser Fragen hat die IG Architektur den Blick auf andere europäische Städte gerichtet. Wie bereiten sich diese auf künftige Herausforderungen und Ansprüche vor? Für die

zweite Veranstaltung wurden Städte ausgewählt, die einen intensiven Diskurs zu den oben genannten Themen führen. Walter Buser berichtete über das Spannungsverhältnis zwischen Stadtplanung und Wohnbau in München. Claudia Schelp zeigte anhand eines Entwicklungsgebietes in Berlin, dass dort die Leistungsfähigkeit und die Bedeutung mediatorischer Begleitung in frühen Stadien der Projektentwicklung aktiv eingesetzt werden.

### **2.2.3 Zusammenfassung**

#### **Walter Buser "Wohnbau als Mittel zur Stadtentwicklung"**

##### Einleitung

München hat, ähnlich wie Wien, ein 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. Für München wird ein leichtes Stadtwachstum prognostiziert.

Eine weitere Parallele zu Wien liegt in den beträchtlichen Anstrengungen, die München auf dem Wohnneubausektor in den letzten Jahren unternommen hat. Es gibt aber auch einen Unterschied zu Wien: aufgrund der extremen Bodenverknappung ist man in München zu einem „strategischen Flächenmanagement“ gezwungen, das, unter der Planungsleitlinie „Stadt der kurzen Wege“, den Wohnungsneubau (ca. 7.000 Wohnungen pro Jahr) als ganzheitliche Materie definiert. Auf der Flucht nach Vorn werden an Stelle monofunktionaler Schlafstädte ausschließlich durchmischte Quartiere geplant, die durch städtebauliche Verträge einer sozialgerechten Bodennutzung geschuldet sind. Diese Baurechtschaffung ist ein gezielt eingesetztes Instrument zur Erreichung der Wohnbauziele.

Das ehrgeizige Stadtplanungsprogramm „Perspektive München“ hat jedoch auch seinen Preis: trotz oder wegen hoher Planungskultur und transparenter Planungsprozesse sind die Mieten, auch bei geförderten Wohnungen, beträchtlich höher als in Wien.

Walter Buser vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Stadtsanierung und Wohnbau ging auf einige Münchner Besonderheiten ein, die den lokalen Wohnbausektor als Motor für eine urbane und lebenswerte Stadt beschrieben.

„Wie soll Stadt entstehen?“ Diese am Beginn des Vortrags gestellte Frage beantwortete Buser nicht direkt, sondern näherte sich dem Thema auf verschiedenen Ebenen an:

##### Standortqualitäten

Ein Ranking von Münchner Wohnlagen (Borstei, Hasenberg, Olympisches Dorf, Arnulfpark) zeigt, dass für die Stadtbevölkerung Architektur und Gestaltung von sekundärer Bedeutung sind, die Lagegunst jedoch vorrangig bewertet wird.

### Preise

Spitzenmieten (von 13 € je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) und Spitzenpreise (von 4.000 € je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) sind für die Bevölkerung immer weniger leistbar. Das förderfähige Einkommen liegt bereits so hoch, dass fast 60% der Haushalte Förderanspruch genießen. Die Angst vor nicht mehr leistbaren Wohnungen ist in der Stadtbevölkerung latent vorhanden.

### Planerisches Leitbild

Im Stadtentwicklungskonzept „Perspektive München“ wurde das Leitbild der Stadt erstellt. Zentrale Begriffe darin sind „kompakt, urban, grün“. Vorrangig ist eine „Stadt der kurzen Wege“. Die langfristigen Strategien beschreiben die Prozesse „Umstrukturierung“ und „Verdichtung“ im Spannungsfeld zwischen „Stadtrand/Landschaft“ und „Stadtgestalt“.

Die großen Stadtplanungsgebiete umfassen Schwerpunktprojekte, bei denen Wohnen, Arbeiten oder Gemischte Nutzungen vorrangig sind. Überlappend, jedoch nicht ident mit diesen Schwerpunktgebieten, wurde ein Zentrenkonzept erstellt, das die öffentlichen Stadträume hierarchisch in Stadtteilzentren, Quartierszentren und Fachmarktzentren gliedert. Der wichtigste Faktor ist die vorrangige Sicherung der wohnortnahen Versorgung.

### Strategischer Umgang mit knappem Flächenangebot

München wächst, besitzt jedoch kaum noch freien städtischen Grund. Das zwingt die Stadtverwaltung zu neuen, fantasievollen Wegen bei der Schaffung von Wohnraum. Die Stadtentwicklung wird an ein im Internet abrufbares Flächeninformationssystem („Strategisches Flächenmanagement“) gekoppelt. Dieses sorgt für eine zeitgerechte Auslagerung stadtfremder Funktionen, um Platz für innerstädtische Entwicklungen zu schaffen. Die Baugrundschaftung wird durch eine Kette von Funktionsverschiebungen vollzogen. So wurden auf dem ehemaligen Flughafengelände (der im Erdinger Moos neu gebaut wurde) die Messestadt Riem sowie die Münchner Messe angesiedelt. Auf den dadurch freigewordenen innerstädtischen Flächen (Altes Messegelände Theresienhöhe, Neues Quartier Theresienhöhe) konnten innere Stadterneuerungsgebiete gewonnen werden.



### Sozialgerechte Bodennutzung SoBoN

München nutzt ein Modell des Planwertausgleiches, das über einen städtebaulichen Vertrag angemessene Rückführungen an die Kommune regelt. Dabei gilt der Grundsatz, dass zumindest 1/3 der planungsbedingten Bodenwertsteigerung beim Planungsbegünstigten (Investor) verbleiben muss.

### Innovativer Wohnungsbau 2009

Die Veranstaltungsreihe „Innovativer Wohnungsbau für München“ versuchte, in Fachgesprächsrunden aktuelle Fragen im Wohnbau aufzuwerfen und zu diskutieren. Dabei wurden die „Münchener Thesen zum innovativen Wohnungsbau“ aufgestellt, die einer Öffentlichkeit zur Diskussion gestellt werden:

- Innovative Architektur: „Mehr als eine Idee“
- Planungsverfahren: „Das Abwägungsdilemma“ oder „Pflicht versus Kür“
- Ökologische Nachhaltigkeit / Energieeffizienz: „Zieh dich warm an - Hohe Standards sind nicht alles!“
- Soziale Nachhaltigkeit: „Die Mischung macht's - wer Urbanität will, muss sie auch aushalten“
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit: „Money, Money, Money - Rendite ist Alles“
- Akteure der Wohnungswirtschaft: „Tanker oder Schnellboot?“

### Ausblick

Am Ende des Vortrages wurden einige Schwerpunkttätigkeiten in der Stadtpolitik der letzten Jahre erläutert.

Der hohe Stellenwert der Planungskultur in München manifestiert sich einerseits durch die Kommission für Stadtgestaltung, andererseits durch eine äußerst lebendige Wettbewerbskultur. Das Vergabe- und Wettbewerbswesen steht jedoch vor umfassenden künftigen Herausforderungen. Neue Dialog- und Vernetzungsformen wie ExpertInnenworkshops, interdisziplinäre Dialoge u. a. werden mit dem Ziel eines funktionierenden Interessenausgleichs aller Beteiligten der Prozessgestaltung von Projekten stärkere Bedeutung zuordnen.

Bei der Bürgerbeteiligung wurde(wird) ein Schwerpunkt auf „Jugendliche“ gesetzt. MigrantInnen betreffend stellt sich im Wohnbau die Frage nach speziellen Grundrissanforderungen. Neben einer Reihe von städtischen Initiativen und Ausstellungen wurde auf Aktivitäten im Zusammenhang mit der Fünften Architekturwoche 2009 („Selber Ernten im Krautgarten“) hingewiesen.

### Kennzahlen zu München

EinwohnerInnen: 1,35 Millionen

Anteil MigrantInnen: 23 %

Gesamtfläche:	310 km <sup>2</sup>
Überbaute Fläche:	61 % (inkl. Verkehrsflächen)
Wohnungen gesamt:	750.000 Die zwei städtischen Wohnungsgesellschaften verfügen über rund 7% des Gesamtwohnungsbestandes,  77 % der Bevölkerung wohnen in Mietwohnungen, 23 % der Bevölkerung wohnen in eigenen Wohnungen, 7 % aller Wohnungen liegen im städt. Einflussbereich (ca. 53.000 WE).
Neubauvolumen:	7.000 Wohnungen pro Jahr, davon 1.800 Wohnungen gefördert, private Neubauf Flächen 30% öffentlich gefördert / 70% freifinanziert, städtische Neubauf Flächen 50% öffentlich / 50% freifinanzierter Wohnungsbau

#### 2.2.4 Zusammenfassung

**Claudia Schelp "Nachhaltigkeitswerkstatt Europacity - Infrastruktur" der Vivico Real Estate GmbH, Berlin**

##### Einleitung

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. Für junge Familien bieten Baugemeinschaften bzw. Wohnungseigentümergeinschaften mitunter den einzigen Zugang zu leistbaren Wohnungen (Temel, Lorbek, SORA). Schließlich hat sich in der Stadt ein Netzwerk institutionalisierter und freier Einrichtungen gebildet, so dass partizipative Planungs- und Entwicklungsprozesse nunmehr nicht als Vorstufe zum regulierten Bauprozess verstanden werden, sondern als eigenständiger Mechanismus zur gezielten Steuerung in der Wohnbauerrichtung.

Dabei tauchen viele neue Fragen auf. Wer aller soll in den Planungs- und Entwicklungsprozess eingebunden werden? Wie entwirft man eine verbindliche Prozessmatrix? Welche Prozessabschnitte und Entscheidungsschritte sind sinnvoll? Wie garantiert man Korrektur- und Rückkopplungsmechanismen? usf.

Diese neue Schnittstelle zwischen Verwaltung, Investor, Planer und BenutzerInnen wurde im Vortrag von Claudia Schelp anhand eines angewandten Moderationsprozesses für ein Stadtquartier in Berlin erläutert.

## Ausgangssituation

Das Projektentwicklungsunternehmen Vivico Real Estate GmbH initiierte einen kooperativen interdisziplinären Planungsprozess für das zentral gelegene innerstädtische Stadtquartier der Europacity. Das Vorhaben war durch seine attraktive und exklusive Lage am Berliner Hauptbahnhof und durch seine Größe von 40 ha in höchstem Maße öffentlichkeitswirksam.

Die Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs für das Quartier waren die Büros ASTOC / Studio UC / Argus. Die Hauptnutzungen des Quartiers umfassten Wohnungen, Büros, Gewerbe und Einzelhandel.

Bereits im Vorfeld der städtebaulichen Planung hatten sich das Land Berlin sowie die Grundstückseigentümer Deutsche Bahn und Vivico Real Estate GmbH auf das Leitthema „Nachhaltigkeit“ für die Entwicklung des neuen Quartiers verständigt. Die Aufgabe für das Projektteam war es, im Rahmen des Projekts „Zukunft Wohnen in der Europacity“ auf der Ebene der Infrastruktur einen Maßnahmenplan zu entwickeln, der speziell die Nachhaltigkeit fokussiert und ihn mit immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen verknüpft. Sieben renommierte ExpertInnenteams aus Planung, Wirtschaft und Forschung, Energie, Wasser, Abfall, Baustoffe, Freiraum, Verkehr und Soziales wurden beauftragt, konkrete Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers aufzuzeigen und inhaltlich miteinander zu vernetzen.

Zusätzlich zu den ExpertInnenteams wurde die Arbeit durch VertreterInnen aus Politik und Verwaltung des Landes Berlin sowie dem Projektträger Vivico Real Estate GmbH unterstützt. Insgesamt handelte es sich damit um einen Personenkreis von etwa 25 Personen, der bei herkömmlicher Herangehensweise üblicherweise zu einem solch frühen Zeitpunkt noch nicht miteinander ins Gespräch kommt.

Zur Unterstützung des innovativen Ansatzes und konkret zur Förderung des kreativen Austausches und der integrativen Konzepterarbeitung wurde das Team der MEDIATOR GmbH, Beate Voskamp und Claudia Schelp, mit der Moderation und mediativen Begleitung der „Nachhaltigkeitswerkstatt Europacity: Infrastruktur“ betraut. *(Auszug aus: Projektblatt: Nachhaltigkeitswerkstatt Europacity: Infrastruktur, Berlin)*

Zur konstruktiven und kooperativen Verhandlungsführung und zur Ermöglichung des kreativen Prozesses wurden drei Bausteine festgelegt:

Interessenorientierung – Verständnissicherung – Strukturierung.

## Ablauf

Die inhaltliche Arbeit wurde in drei jeweils ganztägigen Werkstatt-Terminen und innerhalb eines Zeitraums von vier Monaten geleistet. Als Basis diente das 3-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit.

Einzelgespräche mit den teilnehmenden Teams ermöglichten eine effektive und effiziente Vorbereitung und Durchführung des halbtägigen Kick-Off-Meetings. In Werkstattterminen



unterstützte die professionelle Begleitung und Leitung des Prozesses die TeilnehmerInnen darin, ihr kreatives Potenzial wirksam werden zu lassen, ihre jeweiligen Ideen immer weiter zu verdichten und zu konkretisieren, um schließlich Maßnahmenansätze zu integrieren und Entscheidungen und Vereinbarungen zu treffen.



Die Anwesenheit von Politik, Verwaltung und Projektentwickler in den Werkstätten erwies sich als hilfreich, um deren jeweilige Anliegen und Fragestellungen frühzeitig in die Gesamtüberlegungen einer integrativen Planung mit einbringen zu können. (*Auszug aus: Projektblatt: Nachhaltigkeitswerkstatt Europacity: Infrastruktur, Berlin*)

Die Werkstattmeetings wurden, entsprechend den Handlungserfordernissen im Prozess in aufbauende Module gegliedert:

1. Werkstatt: „visionäres Denken öffnen“
2. Werkstatt: „konkretisieren und verdichten“
3. Werkstatt: „integrieren und entscheiden“

### Ergebnisse

Die Präsentation der Ergebnisse in der Öffentlichkeit erfolgte in einer Standortkonferenz. Als Ergebnis wurde ein umfangreicher, in Phasen gegliederter Maßnahmenkatalog für alle Infrastrukturthemen mit Aussagen zur wirtschaftlichen und organisatorischen Machbarkeit im Rahmen eines langfristigen Entwicklungsprozesses erstellt, sowie die Schnittstellen und Synergien gekennzeichnet.

### Handlungsempfehlungen

Claudia Schelp fasste am Schluss die aus diesem Diskussionsprozess gewonnenen Big Points für gelingende Prozesse 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.

- Basis legen durch Kick-Off: sowohl gemeinsames Projektverständnis und gemeinsame Zielklärung entwickeln als auch Rahmenbedingungen für das Miteinander-Arbeiten schaffen.
- Atmosphäre für vertrauensvolles Arbeiten und kreatives Denken schaffen, durch die Berücksichtigung dessen, was den Beteiligten jeweils wichtig ist.
- Potenziale nutzen - Akteure als Ressourceträger für gemeinsames Denken und Entwickeln von Ideen und Lösungen.
- Prozess nach jeweiligen Anforderungen individuell gestalten.
- Fokus auf Verständnissicherung, Strukturierung und Interessenorientierung.
- Kooperation statt Konkurrenz - miteinander statt gegeneinander.

### Projektdaten

AuftraggeberInnen: Vivico Real Estate GmbH

TeilnehmerInnen: 20 bis 25 Personen: FachplanerInnen, Bezirks- und SenatsvertreterInnen, AuftraggeberInnen

Zeitraum: Februar bis Mai 2010

### **2.2.5 Zusammenfassung von Dialog und Diskussion der Anwesenden**

Die Bearbeitung der Frage: „Wie soll Stadt entstehen?“ erfolgte in einem *world cafe* mit vier Tischen, die, ausgehend von den Anregungen aus München und Berlin, die Anwendbarkeit von sozialgerechter Bodennutzung, städtebaulichen Verträgen, genossenschaftlicher Entwicklung von Projekten und strukturiertes Planen mit Anteilnahme der Öffentlichkeit für Wien aus verschiedenen Perspektiven überprüften.

Um Verbesserungen im Neubau und im Bestand zu erreichen, sollte in „Quartieren“ gedacht, Urbanität ertragen, Soziales Wohnen integriert und unfertiges Planen möglich werden. Das heißt, Freiräume, die das Andocken für viele ermöglichen und die Selbstorganisation fördern und zulassen, zur Inbesitznahme zu generieren.

Als unbedingt notwendige Voraussetzungen wurden folgende Punkte erkannt:

- politischer Wille
- flexible Fördersysteme
- Kostenwahrheit beim Verkehr
- neue Finanzierungsmodelle (Pacht statt Verkauf)
- befristete Mietpreissicherung (ist Subjektförderung sinnvoll?)

Offen blieb die Frage: Wer profitiert von den Widmungsgewinnen? Investor oder/und Gesellschaft? Zur Entwicklung von Quartieren wurde noch präzisiert, dass Verwaltung und Bürger zusammen einen schlüssigen Kriterienkatalog für Beteiligungsprozess und Nachhaltigkeit entwickeln müssen und der Städtebau nicht zu früh an Bauträger übergeben werden darf. Aktive BürgerInnen müssen ernst

genommen werden, denn Bürgerbeteiligung braucht Anreiz und Motivation: z.B. ein offenes, aber verbindliches Ergebnis. Wirtschaftliche Zwänge sind nachgereiht, wenn die (langfristige) Perspektive stimmt!

## **2.3 ZOOM Gebäude**

### **Wohnbau an der Schnittstelle zwischen NutzerInnen und Stadt**

Mittwoch, 24. November 2010, 17:00 - 21:00 Uhr

IG Architektur, 1060 Wien

#### **2.3.1 Referent und Moderation**

Pascal Müller (Müller Sigrist Architekten AG), CH - Zürich Kalkbreite

Interdisziplinärer Dialog und Diskussion

Moderation: Beate Voskamp, MEDIATOR GmbH, Berlin

#### **2.3.2 Einleitung: Wohnbau an der Schnittstelle zwischen NutzerInnen und Stadt**

Wohnbau steht in einem permanenten Spannungsfeld zwischen den übergeordneten Zielen der Stadtplanung einerseits und konkreten NutzerInnenerwartungen andererseits. Wirtschaftliche, ökologische und soziale Anforderungen beeinflussen das Bauen innerhalb dieser maßstäblichen Bandbreite. Restriktive Rahmenbedingungen führen, auch international, zu immer enger werdenden Spielräumen und hemmen die Entwicklungsfähigkeit und die Vielfalt im „Sozialen Wohnbau“.

Dem gegenüber steht, europaweit, eine Vielzahl an ambitionierten Wohnbauprojekten, die Auswege suchen und aufzeigen. Es handelt sich dabei durchwegs um Pilotprojekte. Im Vorfeld der Veranstaltung wurde eine Reihe von Beispielen (vor allem) in Holland, Deutschland, der Schweiz und Spanien recherchiert. Dabei zeigte sich, dass die Architektur sich zunehmend als Disziplin und Motor für neue und unkonventionelle Lösungen etabliert hat. Sie bietet sich als Schnittstelle zwischen städtebaulichen Überlegungen, Interessen von BewohnerInnen und NutzerInnen und sozialen Ansprüchen von QuartiersnachbarInnen an. Speziell in partizipativen und integralen (nach G. Löhnert) Planungsprozessen versuchen ArchitektInnen, in möglichst frühen Phasen geeignete NutzerInnen und Wohnprojekte „zusammenzubringen“.

Das Kooperationsprinzip erlebt auch in der Schweiz schon seit mehreren Jahren einen Boom. Kooperation wird nicht mehr lediglich als Mittel zur Prozessregulierung verstanden, sondern als eigenständiger Steuerungsmechanismus, der einer sozialen und funktionalen Entmischung im urbanen Raum auf nachhaltige Weise entgegenwirkt. Kooperation funktioniert als

Stärkungsinstrument für Standortqualität. (siehe auch: *Stadtblick 05, März 2002, Informationen der Fachstelle für Stadtentwicklung, Zürich*)

Unter anderem stellen sich folgende Fragen: „Welche Prozesse und Rahmenbedingungen sind in welchen Entwicklungsphasen für einen *erfolgreichen* Wohnbau erforderlich? Welche Formen von Beteiligung sind erwünscht, sinnvoll oder notwendig? Wo/wie beeinflussen baurechtliche und städtebauliche Vorgaben NutzerInnenrechte bzw. sinnvolle Nutzungen?“

Der vorgestellte Planungsprozess zu „Zürich Kalkbreite“ ging auf viele dieser Fragen ein. Das Projekt ist ein gelungenes Beispiel kooperativer Entwicklungsplanung. Es wurde auch deshalb ausgewählt, weil es, im Spannungsfeld zwischen top-down und bottom-up, die oben erwähnte Schnittstelle zwischen Stadtplanung und NutzerInnen deutlich aufzeigt.

Aufgrund einer permanenten Fehl-/Nichtnutzung gründete sich eine Bürgerinitiative, die nach jahrelangen zähen Verhandlungen und (basis-)demokratischen rechtlichen Einschritten schließlich von der Stadt Zürich als Projektentwickler eingesetzt wurde. Die Genossenschaft Kalkbreite entwickelte seither in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich das Projekt.

Es sah eine Neubebauung für Wohnen, Arbeiten und Kultur über einer Tramabstellanlage der Zürcher Verkehrsbetriebe vor. Der hohe Komplexitätsgrad lässt sich aus dem Zusammenwirken von vier Bauträgern für vier Teilprojekte ermesen: Abstellanlage VBZ (Bauträger: Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich), Gleichrichter/Trafo (Bauträger: EWZ Stadt Zürich), Tramhalle über Abstellanlage VBZ (Bauträger: Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich), Neubau Genossenschaft Kalkbreite (Bauträger: Genossenschaft Kalkbreite).



Das Areal war baulich und sozial in den städtischen Kontext einzubinden. Gefordert waren hohe gesellschaftliche, ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit. Machbarkeitsstudien, ein offenes Wettbewerbsverfahren, Baurechtsvertrag und öffentliche Workshops („Workcafé“), Umfragen, Veranstaltungen zur Information, Diskussion und Meinungseinholung garantierten einen integrativen Planungsprozess. Vieles von dem wäre ohne das Engagement und der zähen Projektleitung der ArchitektInnen weniger erfolgreich gewesen. Ein detailliertes Vorprojekt mit hoher Kostengenauigkeit wurde in ein durch Nachhaltigkeitsmonitoring baureifes Projekt übergeführt und wird zurzeit umgesetzt. Ein externes Monitoring überprüfte laufend die Resultate, glich sie mit den gesteckten Zielen ab und empfahl, bei Bedarf, Korrekturen.

### **2.3.3 Zusammenfassung**

#### **Pascal Müller „Das Projekt Zürich Kalkbreite“**

##### Maßnahmen der Stadt Zürich zur Energiereduktion

Müller ging zunächst auf die große Bedeutung des Wohnbaus für die Stadt Zürich ein. Die Stadt nimmt das Thema sehr ernst. Die Berichte des Amtes für Hochbauten geben in aufwändiger Form einen Überblick über die beeindruckenden Anstrengungen der Stadt. Eine der Antriebsriemen für die Baupolitik der Kommune stellt das von der ETH Zürich entwickelte Modell der 2.000-Watt-Gesellschaft dar. Dieser ganzheitlich angelegte, ressourceneinsparende Ansatz peilt eine drastische Reduktion des Energieverbrauchs von heute 6.000 Watt je Person und Jahr an. Miteinbezogen werden die drei Nutzungen „Wohnen, Büro und Schule“ sowie die fünf Themenbereiche „Baumaterial, Mobilität, Raumklima, Licht und Apparate und Warmwasser“. 2009 fand eine umfangreiche Ausstellung („Stadt Zürich-2009“) zum Stand der Dinge statt.

##### Nachhaltige öffentliche Bauträger in Zürich

Genossenschaften übernehmen die wichtige Vorreiterrolle als nachhaltiger Bauträger. Insgesamt gibt es ca. 200.000 Wohnungen in Zürich. Der gemeinnützige Wohnungsbau hat daran (ganz anders als in Wien), lediglich 25% Anteil. 19% der Wohnungen werden von Genossenschaften errichtet. Diese „Genossenschaften“ sind entweder als Mietergenossenschaften (die Mieter sind Miteigentümer der Siedlung) oder als „Handwerker-genossenschaften“ (Handwerker übernehmen das Genossenschaftliche Eigenkapital und bauen selbst; hier haben Mieter kein Mitspracherecht) organisiert. Der (geringe) Rest des gemeinnützigen Wohnbaus wird durch kommunale Siedlungen (3%), städtische Stiftungen (2%) und private Stiftungen bzw. Vereine (1%) übernommen.

##### Siedlung Kalkbreite

Das inselartige Areal liegt im Kerngebiet der Stadt, inmitten von Straßen- und Gleisverkehr. Es umfasste eine Straßenbahnremise der Verkehrsbetriebe Zürich (VBZ), ein denkmalgeschütztes Häuschen sowie befestigte Freiflächen.

##### Geschichte

Um ein tieferes Verständnis für das Projekt zu bekommen, ist der Blick in die (lange zurückreichende) Geschichte des Quartiers notwendig. Dabei kamen gesetzlich verankerte basisdemokratische Instrumente zum Einsatz, mit deren Hilfe, wenn auch mühsam, ein Beteiligungsprozess gestartet und Lösungen gefunden wurden. Dabei wurden mehrfach Entscheidungen der Exekutive durch Bürgereinsprüche nachträglich revidiert.

Bereits 1978 erfolgte im Gemeinderat die Annahme einer Volksinitiative, die nach der Absiedlung der VBZ kommunale Wohnungen auf der Kalkbreite forderte. Da die VBZ die Flächen weiter

beanspruchten, wurden Lösungen gesucht, die den unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden konnten.

1999 untersuchte eine Machbarkeitsstudie im Auftrag des Amtes für Städtebau eine Variante mit Überdeckung und empfahl eine bevorzugte Büronutzung.

Nachdem 2002 der Stadtrat die Erneuerung der Abstellanlage beschloss, kam es zu einem Rekurs von privater Seite, die in eine Motion (parlamentarischer Antrag) mit der Forderung nach kommunalen, allenfalls gemeinnützigen Wohnungsbau mündete.

2004 wurde das ehemalige Betriebsgebäude VBZ besetzt. Das Haus Rosengarten wurde unter Denkmalschutz gestellt.

2006 organisierte *Stadt.Labor* einen öffentlichen Workshop. Der Verein Kalkbreite wurde gegründet. Der Stadtrat beantwortet die Motion von 2003 mit einer Kreditvorlage für einen Wettbewerb, empfahl (aus Kostengründen und Nutzungseinwänden) dem Gemeinderat aber gleichzeitig die Ablehnung des Antrages.



Die STEK (Stadtentwicklungskommission) arbeitete jedoch eine Empfehlung aus und eröffnete Gespräche mit dem Verein Kalkbreite ([www.kalkbreite.net](http://www.kalkbreite.net)). Die Idee einer „Abgabe des Areals im Baurecht“ wurde schließlich angenommen und führte 2007 zum Auftrag an den Stadtrat, eine Projektentwicklung mit einem gemeinnützigen Bauträger einzuleiten und einen öffentlichen Wettbewerb auszuloben.

### Zielsetzungen

Der Verein Kalkbreite bewarb sich um das Baurecht und gründete die Genossenschaft Kalkbreite. Für die Umsetzung des Projektes wurden im Spannungsfeld zwischen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt übergeordnete Ziele formuliert:

- die Schaffung eines urbanen Zentrums, welches das Quartier belebt,
- eine hohe Nutzungsdurchmischung mit Quartierbezug, günstige Mieten,
- Flexibilität in der Gebäudestruktur und geringer Ressourcenverbrauch,
- qualitativ hochwertige Gemeinschaftsflächen,
- die Einbeziehung der zukünftigen MieterInnen in den Planungs- und Betriebsprozess,
- die Projektentwicklung in Zusammenarbeit mit Stadt Zürich, VBZ und Quartier.

### Gesellschaft

Der Sektor Gesellschaft umfasste die Themen „Gemeinschaft“, „Gestaltung“, „Nutzung und Erschließung“ sowie „Gesundheit und Wohlbefinden“. Für jedes dieser Themen wurden genaue

Zielsetzungen für die Umsetzung des Projektes erarbeitet, die beispielsweise das soziale Zusammenleben, räumliche Qualitäten, Zugänglichkeiten und Nutzbarkeiten sowie Aspekte der Sicherheit und der Gesundheit definierten.

### Wirtschaft

Der Sektor Wirtschaft umfasste die „Gebäudesubstanz“ sowie die „Anlage- und Unterhaltskosten“. Gewünscht waren hier etwa Flexibilität für sich ändernde Nutzungsbedürfnisse, Kosten für Lebenszyklen, Rückbauten und Investitionen sowie die Berücksichtigung von Wartungseinfachheit und Austauschmöglichkeiten.

### Umwelt

Der Sektor Umwelt umfasste die Kapitel „Baustoffe“, „Betriebsenergie“, „Boden und Landschaft“, „Infrastruktur“ und „Ressourcenverbrauch“. Hier wurden Standards für günstige Volumen-Flächen-Verhältnisse, Flächenoptimierungen, für den Verbrauch von Grauer Energie, für Stromsparmöglichkeiten, für den Einsatz erneuerbarer Energie, für die Artenvielfalt bei Fauna und Flora, für den nichtmotorisierten Verkehr, für die Reduktion von Ressourcen und nicht zuletzt für gemeinschaftlich genutzte bzw. zumietbare Räume festgelegt. Das Projekt hatte die Ziele der Stadt Zürich zur 2000-Watt-Gesellschaft einzuhalten und musste sich mit dem Minergie-P-Eco-Standard auseinandersetzen.

Die Umsetzung der Zielsetzungen wurde am Beispiel der Raumsuffizienz erläutert. Hier gelang eine Reduktion der Wohnfläche pro Person von (Durchschnittswert in Zürich) 42m<sup>2</sup> auf 30-35m<sup>2</sup> für die Bewohner von Kalkbreite.

### Anforderungen und Wünsche der BewohnerInnen

Die Anforderungen an das Projekt waren sehr hoch gesteckt: ein Mindestanteil von 60% Wohnungen, eine maximale Wohnfläche pro Person (35m<sup>2</sup>) sowie ein Hauptnutzflächenanteil von mindestens 60% der Geschossflächen.

Besonders großer Wert wurde auf ein breit gefächertes Angebot für vielfältige Nutzungen gelegt. Neben öffentlichen Dienstleistungen, Läden, Büros, Ateliers, Mischformen von Wohnen und Arbeiten und Gemeinschaftsräumen und -küchen wurde auch ein sehr differenziertes Angebot an Wohnungsgrößen und -grundrissen erstellt: Familienwohnungen, WG-Wohnungen, Klein- und Luxuslofts und Wohnateliers. Sauna, Seminarräume, Tramhalle, u. a. komplettieren das Raumprogramm.

Die Genossenschaft stellte auch besondere Ansprüche an den Komfort, an ökologische Vielfalt (Dachgärten, Nischen) und an den öffentlichen Quartiersraum.



## Architekturwettbewerb

Im Jahr 2008 wurde ein offener Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Die Ausschreibungsqualität war hoch und umfasste neben der architektonisch-räumlichen Lösung auch ein Kosten- und ein Nachhaltigkeitstool. Aus 158 Anmeldungen bzw. 58 abgegebenen Projekten ging das Schweizer Team Müller Sigrist Architekten AG als Sieger hervor. Erwähnenswert ist, dass die Jurierung öffentlich durchgeführt wurde.

Das Siegerprojekt entwickelt sich über dem Sockel der neu zu errichtenden Tramhalle. Es besticht durch eine einfache Idee: „Eine innere Straße“ (Erschließungskaskade) windet sich durch das Gebäude hoch und verbindet so alle Treppenhäuser. Sie ist manchmal durch Lichtschächte belichtet, führt auch nach Außen und endet auf einer Dachterrasse. An dieser neu interpretierten Rue intérieure liegen die Gemeinschaftsküchen mit Balkonen. Ein öffentliches Terrassendeck bildet die Klammer für die Randbebauung und schafft hochwertigen Freiraum.

Die genossenschaftliche Idee wurde besonders durch zwei Kunstgriffe umgesetzt: mit Hilfe von durchgehenden vertikalen Belichtungszonen (Lichtschächten), die innere Sichtbeziehungen und Kommunikationsräume bilden. Und durch Clusterbildungen bei Wohngrundrissen und Gemeinschaftsräumen, die jeweils individuelle Erschließungsräume ermöglichen.

## Umsetzung

Der Entwurf kommt durch die große Grundriss- und Typenvielfalt sowie durch die Idee eines zentralen Freiraumes den Anforderungen genossenschaftlichen Bauens entgegen. Die Erarbeitung des Projektes erfolgte mit Hilfe einer Vielzahl von analogen Modellen. Die ArchitektInnen weisen, beispielhaft, auf Veranstaltungen, Workshops (Umgebung und Terrassengestaltung), Internetumfragen, die Arbeit mit Flächenspiegel usf. hin, die im Zuge der Umsetzung stattfanden/-finden.

Zwischennutzungen für den Veranstaltungsraum und für die Freiflächen (temporärer Garten Kalkbreite) sind nicht nur für GenossenschaftlerInnen, sondern für alle interessierten StadtbewohnerInnen offen. Sie erfordern den Dialog mit der Umgebung und erzeugen die Identifikation mit dem bzw. eine Akzeptanz im Quartier.

## Projektdate

Planungsgebiet: Kalkbreiteareal, Zürcher Kreis 4  
Fläche: 6.350 m<sup>2</sup>  
Genossenschaftssiedlung  
7.514 m<sup>2</sup> Wohnraum für ca. 230 Personen  
580 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche  
4.957 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Kulturräume mit ca. 250 Arbeitsplätzen  
5.292 m<sup>2</sup> Dach- und Terrassenflächen



Planungsaufgabe:	Neubebauung für Wohnen, Arbeiten und Kultur über Tramabstellanlage der Zürcher Verkehrsbetriebe
Flächeneigentümer:	Stadt Zürich
Planungsziele:	Areal baulich und sozial in den städtischen Kontext einbinden und zu einem lebendigen Zentrum heranwachsen lassen, hohe gesellschaftliche, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit, neue Formen des Zusammenwohnens, vielseitiges Raumprogramm, soziales Wohnen, Verringerung der individuellen Wohnnutzflächen zugunsten von Gemeinschaftsflächen
Planungsstand:	März 2010: Baubeginn Tramabstellanlage und Fundament Herbst 2011: Baubeginn Herbst 2013: geplante Bauvollendung
Bauträger:	Architektur: Müller Sigrist Architekten AG, Zürich Baumanagement: B&P Baurealisation AG, Zürich Umgebungsplanung: Freiraumarchitektur GmbH, Luzern Statik: Dr. Lüchinger und Meyer AG, Zürich Elektroplanung: IBG Graf AG Engineering, Winterthur Sanitärplanung: Sertis Engineering GmbH, Zürich HLK-Planung: 3-Plan Haustechnik AG, Winterthur Bauphysik: BWS Bauphysik AG, Winterthur
Kontakt:	Genossenschaft Kalkbreite Kalkbreitestrasse 2, 8003 Zürich, Telefon: 043 317 17 22 genossenschaft@kalkbreite.net

### 2.3.4 Zusammenfassung von Dialog und Diskussion der Anwesenden

Ausgehend von der positiven Entwicklung eines Dialogs der ArchitektInnenenschaft mit VertreterInnen der Stadt Wien und bereits existierenden, viel versprechenden Ansätzen an der Schnittstelle NutzerInnen/Stadt/Wohnbau wie z.B. offene Widmungen (...), bauplatzübergreifende Konzepte für öffentliche Freiräume, Förderung von Kleinteiligkeit und Nutzungsmix, sowie Öffnung für neue Wohnformen (Wohnen/Arbeiten) wurden in drei Runden mit der Methode plus/minus/indifferent folgende Anregungen für positiv und verfolgenswert befunden:

- gemeinsames Erarbeiten einer Vision und Zielsetzung am Beginn
- ein angemessener Zeitrahmen für Entwicklung und Planung
- transparente, strukturierte und moderierte Prozesse (z.B. öffentliche Jurierungen)
- klares politisches Bekenntnis zu direkter Demokratie und Beteiligungsmöglichkeiten mit Verbindlichkeit im Ergebnis

- Verpflichtender Mix aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen
- öffentliche und halböffentliche Freiräume in den Projekten mitplanen
- Zulassung für Kleingewerkschaften als Bauträger, mehr Chancen für Selbstbestimmung
- Mobilitätskonzepte statt starrer Stellplatzregelungen zur Stärkung des öffentlichen Verkehrs

Als real existierende Hindernisse für die Entwicklung zur lebendigen Stadt, deren komplexer Qualitätsbegriff per se schwer übertragbar und vermittelbar ist, wurden identifiziert:

- allgemeine geringe Wertschätzung für offene Planungsprozesse
- die schlechte Position für ArchitektInnen im Städtebau und Bauträgerwettbewerb
- der geringe Planungsspielraum, die Dominanz des Kapitals (Baugrundspekulation)
- hoher Eigenmittelbedarf, gestützte Mieten auch für hohe Einkommen
- Vorgabe von zu hohen Bebauungsdichten und großen Trakttiefen
- systembedingte Monofunktionalität, fehlende Förderung für EG-Nutzungen
- Suburbanisierung und Eventisierung des öffentlichen Raumes

Interessante Themen, die noch vertieft zu diskutieren sind, waren:

- Planwertausgleich, sinnvolle Einsatzgebiete (auch im sozialen Wohnbau?)
- Wohnbau = Städtebau, Motoren der Stadtentwicklung
- Gentrifizierung, soziale Durchmischung, Flexibilität in der Wohneinheit
- Formen der Beteiligung an Wohnbau und Städtebau - Klärung der Planungskompetenz
- Architektur im Wohnbau - detaillierte Vorgaben und Regeln für den Wettbewerb
- Finanzierungs- und Fördermodelle

Besonders beeindruckt hat der Beschluss der BürgerInnen von Zürich, bis 2020 die „2.000 Watt-Gesellschaft“ anzustreben und die sich daraus für alle ergebenden Konsequenzen zu tragen.

In der abschließenden „fishbowl“-Diskussion wurde vor allem die komplexe Rolle der „freien“ ArchitektInnen als ExpertInnen und potentielle AktivistInnen thematisiert. Beispiele von erfolgreichen Bürgerinitiativen etc. zeigen, dass eine selbstbewusste Bürgerkultur in Wien bereits existiert. Ist sie für komplexe Projekte der Architektur, des Wohnbaus, der Stadtentwicklung nutzbar zu machen?

- Der Fokus soll noch stärker darauf gerichtet werden, Umsetzungen zu befördern; zur zunehmenden Prozessorientierung der PlanerInnen muss auch eine Stärkung als Prozessgestalter kommen.
- Solidarität und Ernsthaftigkeit sind wichtige Voraussetzungen um die Vision einer neuen partizipativen Planungskultur in Wien mit Leben zu erfüllen.
- Existierende Ängste von Bevölkerung und vor allem PolitikerInnen vor Ergebnisoffenheit gilt es abzubauen - positive Beispiele, Schärfung des Qualitätsbewusstseins, Ideen für das „Wie“ - Beispiel Mediation zur Landebahn 3 des Flughafens Wien.

- Es geht um die Verstetigung, nicht nur um einzelne Aktionen, auch nicht um Lippenbekenntnisse von Politik und Verwaltung.
- Die ernsthafte Umsetzung breiter Partizipation ist eine Haltung, kein Almosen – dies soll mit noch mehr Nachdruck eingefordert und unterstützt werden.
- Vision und Partizipation müssen sich finden und entwickeln – es gibt keine allgemeingültigen Rezepte – wie kann es künftig noch besser gelingen, dass alle am Wohnbau Beteiligten noch besser kooperieren und sicht- und fühlbar an einem Strang ziehen?
- Es gilt, insgesamt auf hohem Niveau urbane Qualitäten auszuweiten und Urbanität zu fördern, eine Vision zu entwickeln. Wandel ist eine permanente Gestaltungsaufgabe, die nie abgeschlossen sein wird. Deshalb ist die Fortsetzung des begonnenen Austauschs erwünscht!
- Die Ansprüche und Ziele sind hoch anzusetzen und durch Zusammenarbeit über alle Disziplinen hinweg kontinuierlich zu verfolgen. Gemeinsam sind wir stark und können etwas bewegen!

### 3 Fazit und Ausblick



Das Thema „Wohnbau als Mittel zur Stadtentwicklung“ bleibt spannend und wird den Diskurs der ExpertInnen auch in den nächsten Jahren wesentlich mitbestimmen.

Was können PlanerInnen, PolitikerInnen und Verwaltung für die kommende Beschäftigung mit den Themen Wohnbau und Stadtentwicklung aus den drei Veranstaltungen der IG Architektur lernen?

#### 1. Internationale Beispiele

Internationale Beispiele schaffen wichtige Parameter für die Analyse der eigenen Situation. Das einfache Kopieren selbst der besten „best-practice“ Beispiele liefert jedoch keine direkt umsetzbaren Lösungen für Wien und enthebt alle Beteiligten nicht der gemeinsamen Suche nach einem „Wiener Verfahren“. Wie die Veranstaltungen zeigten, kann das gemeinsame Arbeiten kreativ und lustvoll sein und liefert gleichermaßen innovative wie umsetzbare Ergebnisse.

#### 2. Qualität im Prozess

Die vorgestellten Beispiele zeigen, dass zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung der Stadt aus der Mischung von bottom-up durch moderierte Bürgerbeteiligung und top-down der strategisch planenden und entwickelnden Stadtverwaltung entsteht. Eines ohne das andere ist nicht ausreichend.

Am Beginn von Prozessen sollte geklärt werden, „wohin die Reise gehen soll“. Je klarer Ziele, Instrumente, (Erfolgs-)Kriterien und die Abstimmung mit übergeordneten Strategien formuliert sind, desto erfolgreicher ist ein Projekt.

Eine möglichst frühe, glaubwürdige und ergebnisverantwortliche Partizipation der zukünftigen NutzerInnen (wie der PlanerInnen) schafft im umfassenden und neuen Sinn „politische“ Energie und bessere, weil präzisere und schon vorab abgestimmte Ergebnisse, die dann in der Nutzung auch langfristig tragen.

#### 3. Rolle der PlanerInnen

Die Entwicklung von Stadtquartieren mit ausschließlich planerischen Mitteln gehört der Vergangenheit an. Die Vorträge haben verdeutlicht, dass das Denken in Prozessen und eine ergebnisoffene Herangehensweise zu Beginn von Projekten zum modernen Planungsinstrumentarium gehören.

Architekturschaffende sind in ihrer Rolle als Impulsgeber, Schnitt- und Koordinationsstelle für vernetzte Prozesse umso erfolgreicher, je mehr sie das Know-how von ExpertInnen aus unterschiedlichen Disziplinen berücksichtigen.

#### 4. Politische Rahmenbedingungen

Eine Kernaussage in den Diskussionen war, dass die Gestaltung der generellen Rahmenbedingungen für die Raumordnung eine vorrangig politische Aufgabe sei. Sie ist Voraussetzung für das Handeln aller Beteiligten und bestimmt wesentlich den Erfolg jeder Stadtplanung. Kultur und Qualität politischer Entscheidungen werden hier sichtbar und messbar. Die Stadtverwaltung in Wien ist für die Umsetzung gut vorbereitet.

Der Wohnbau ist ein bedeutendes Instrument der Stadtentwicklung – aber nicht das einzige. Voraussetzung für den nachhaltigen Erfolg von Stadtentwicklung ist seine Einbindung in die übergeordneten (politisch definierten) Zielvorstellungen von Stadtstruktur, Demografie, Wirtschaft und Infrastruktur.

#### 5. Dialog

Die moderierten Dialogveranstaltungen mit ExpertInnen boten mehr Möglichkeiten, nach neuen, zwischen verschiedenen Interessensgruppen verhandelten und daher tragfähigen Konzepten zu suchen als unidirektionale Podiumsdiskussionen. Der Rückgriff auf ein breites ExpertInnenspektrum und auf Inter- und Transdisziplinarität erwies sich als geeignet für die Lösung der komplexen Zukunftsaufgaben.

Für einen umfassenden Dialog ist eine möglichst intensive Beteiligung am Diskurs von Seiten der Verwaltung wünschenswert. Einzelne noch vorhandene „Berührungsgänge“ mit der Zivilgesellschaft sollten rasch abgebaut werden.

## 4 Dank

Die IG Architektur bedankt sich bei folgenden Personen für die Umsetzung dieses Projektes

### Auftraggeber

Wolfgang Förster  
Christian Kubesch

### Konzept und Dokumentation

Katharina Bayer  
Franz Denk  
Bruno Sandbichler

### Konzeptmitarbeit

Betül Bretschneider  
Michael Anhammer

### Organisation

Matthias Finkentey  
Ulrike Kahl  
Nora Dejaco  
Isabel Erlebach

### Vorbereitungsgruppe

Michael Anhammer, Georg Baldass, Katharina Bayer, Azita Goodarzi, Gernot Mittersteiner, Susanne Peutl, Martin Praschl, Lorenz Prommegger, Josef Reich, Bruno Sandbichler, Roland Tusch, Constance Weiser, Martha Wolzt, Johannes Zeininger

### ReferentInnen

Laura Weeber  
Petra Hendrich  
Walter Buser  
Claudia Schelp  
Pascal Müller

### Moderation

Beate Voskamp  
Stefan Kessen

### Fotos

Fabian Gasperl

Catering

Klenovsky Essen + Trinken, Purkersdorf

Dialogpartner der IG Architektur

Regent

Vitra

Wiesner Hager

Allen Anwesenden an den drei Abenden