

# **ÜBERPRÜFUNG DER FREIRAUMQUALITÄTEN IM REALISIERUNGSPROZESS NEUER WIENER WOHNQUARTIERE. Gezeigt an den Beispielen Eurogate und Nordbahnhof (1. Bauphase).**

**Anna Detzhofer, Stephanie Drlik / Dezember 2014**

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Die steigenden Dichten in Stadtgebieten und ein neues Verständnis von Öffentlichkeit in Lebens- und Stadträumen, lässt die Bedeutung des Wohnbaufreiraums, als integrativer Bestandteil des städtischen Grün- und Freiraumsystems wachsen. Die vielfältigen Aufgaben die an den Wohnbaufreiraum gestellt werden, können jedoch nur dann erfüllt werden, wenn die Freiraumanlage qualitativ gestaltet, umsichtig auf das Umfeld abgestimmt und hochwertig erhalten ist. Für zukünftige Entwicklungen im Geschoßwohnbau gilt es daher qualitativ hochwertige Freiraumanlagen zu schaffen, die Bestandteil des gesamtstädtischen Freiraumsystems sind. Übergeordnetes Ziel der vorliegenden Studie sind die Qualitätssicherung im Wohnbaufreiraum und eine nachhaltige Wiener Stadtentwicklung.

### **Motivation**

Obwohl die Bedeutung hochwertiger Frei- und Grünräume für Wohnanlagen unumstritten und das Bekenntnis zur Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume im Großteil der Bauvorhaben gegeben scheint, entstehen dennoch immer wieder unbefriedigende Freiraumanlagen im Geschoßwohnbau. Im Rahmen der Studie wurden Freiraummängel und Schwachstellen im Freiraumangebot neuer Wiener Wohnquartiere aufgespürt und in Folge eruiert, wann und warum es im Verlauf des Realisierungsprozesses zu den Qualitätsverlusten im Freiraum kam und welche Maßnahmen solche negativen Entwicklungen verhindern können.

### **Methodische Vorgehensweise**

Untersuchungsgegenstand der Studie war der geförderte Wohnbaufreiraum in neuen Wiener Wohnquartieren sowie der Prozess der Planungsumsetzung. Dabei kamen qualitative Untersuchungsmethoden zur Anwendung. Neben einer ausführlichen Literaturrecherche des Fachdiskurses zu Freiraumfunktionen und -qualitäten im Wohnbau und deren Sicherung, wurden großstädtische Konzepte zur nachhaltigen Entwicklung des städtischen

Wohnbaufreiraums sowie die Kriterien und Rahmenbedingungen zur Erreichung von Freiraumqualitäten im Allgemeinen untersucht. Im Zentrum der vorliegenden Studie stand die Analyse der Stadtentwicklungsprojekte Eurogate und Nordbahnhof (1. Bauphase, Bereich BTWB 2008). Die Untersuchung zur Erkenntnisgewinnung ist anhand dieser beiden Fallbeispiele erfolgt. Es wurde ermittelt, welche Qualitätskriterien in Bezug auf den geförderten Wohnbaufreiraum angestrebt, vorgegeben und umgesetzt wurden. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden mit dem Prozess abgeglichen, woraus ersichtlich wurde, wo im Prozess Qualitätsverluste stattgefunden haben und wann sich besondere Freiraumqualitäten entwickelt haben. Augenmerk fiel bei den Untersuchungen auch auf den Stellenwert, den der Freiraum im Realisierungsprozess eingenommen hat.

### **Analyse und Schlussfolgerungen**

Die beiden untersuchten Anlagen präsentieren sich heute als größtenteils hochwertige Wohnquartiere mit qualitativollen, funktional und gestalterisch vielseitig konzipierten Freiraumangeboten. Die Freiflächendimensionierung wurde in beiden Fallbeispielen in Bezug auf die Wohndichte knapp bemessen. Der resultierende Nutzungsdruck wird jedoch durch die assoziierten Quartiersparks entschärft. Beide untersuchten Anlagen profitieren von den Parkanlagen, da diese das Nutzungsspektrum erweitern.

Das Wohnquartier Eurogate verfügt über einen hochwertigen und vielseitig nutzbaren Freiraum. Die Freiraumqualitäten in den Außenanlagen sind mitunter auf die hohe Wertigkeit des Grün- und Freiraums bei der städtebaulichen Quartiersentwicklung zurückzuführen sowie auf eine gelungene Freiraumkoordination der Bearbeitungsteams der Bauplätze in der Realisierungsphase. Die Freiräume sind teils hochwertig ausgestattet und gepflegt, das unterstreicht das attraktive Erscheinungsbild des Wohnquartiers.

Die Außenanlagen die im Zuge der 1. Bauphase am Nordbahnhof entstanden sind, weisen ebenfalls kleinräumige Freiraumqualitäten der einzelnen Bearbeitungsgebiete auf. Durch vielseitige Spiel- und Bewegungsangebote sind die Freiräume besonders für Familien und junge Erwachsene ansprechend. Mängel zeigen sich im Untersuchungsgebiet bei verbindenden Freiraumelementen, wie etwa einer fehlenden Wegestruktur mit klaren Hierarchien zur internen und externen Erschließung des Areals oder der erschwerten Anbindung des Quartiersparks. Identitätsbildende Maßnahmen zur Ausformung einer Einheit wären der Erlebbarkeit des Wohnquartiers (1. Bauphase) zugute gekommen. Mängel sind zum einen auf das Versäumnis zurückzuführen, detaillierte Rahmenbedingungen zur Grün- und Freiraumplanung in der städtebaulichen Phase festzulegen, zum anderen kamen nur wenige Instrumente zur Sicherstellung der Weitergabe von Informationen der einzelnen Planungs- und Prozessebenen in die jeweils nachfolgenden tatsächlich zur Anwendung.

Der Projektbericht geht im Analyseteil auf die Ursachen von Freiraumqualitäten und von Qualitätsverlusten der Freiräume der untersuchten Fallbeispiele ein. Daraus werden Schlüsselfaktoren zur Sicherung und Steigerung von Freiraumqualitäten im Realisierungsprozess neuer Wohnquartiere definiert und Empfehlungen und Maßnahmen abgeleitet. Sie beziehen sich auf die vier Prozessabschnitte (städtebauliche Planungsphase, konzeptionelle Phase, Realisierungsphase, Nutzungsphase) und auf die drei Planungsebenen (übergeordnete Planungsebene Stadtquartier, bauplatzübergreifende Planungsebene Baugebiet, Ebene Bauplatz).

Abschließend werden im Bericht einzelne Bereiche auf Grund ihrer Bedeutung vertieft behandelt und Empfehlungen abgegeben. Es handelt sich dabei auf städtebaulicher Planungsebene um die Themenfelder Kooperative Verfahren, Freiflächenangebot, Widmungen und Stadtteilbezogene Planung. Auf Quartiersebene wurden die Punkte Einheitlichkeit und Kleinteiligkeit, Dialogorientierte Verfahren, Gendergerechtes Planen, Ökologische Standards, EG-Zonen, Durchwegung, Spielflächenangebot sowie die Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur vertieft. Auf Bauplatzebene sind die Themen Freiraum – Budget, Vorgaben - § 63(5), Urban und Community Gardening sowie die Qualitätskontrollen als besonders relevant betrachtet worden. Als wichtige Maßnahmenbereiche nach der Projektrealisierung wurden die Einwohn- und Moderationsprozesse sowie die Grünflächenpflege detailliert besprochen.

# **REVISION OF OPEN SPACE QUALITIES WITHIN THE REALISATION PROCESS OF NEW LIVING QUARTERS IN VIENNA. Analysing the examples Eurogate and Nordbahnhof (1. construction phase).**

**Anna Detzlhofer, Stephanie Drlik / December 2014**

## **ABSTRACT**

Because of growing residential density in urban regions and a new understanding of public in urban environments, the relevance of open space in multiple storey residential buildings, as integrative part of a city's green and open space structure, increases. The diverse challenges that address open space in multiple storey residential buildings can only be accomplished through quality-focused design, a carefully fitting into the surrounding and through high standard maintenance.

The main objective of this research is a specific quality control of open spaces in residential buildings, to support Vienna's sustainable city development. For future developments in multiple storey housing, high standard open space needs to be created as part of an overall open space system.

## **Motivation**

The importance of high standard green and open space for housing complexes are without controversy and the commitment to build such spaces seems to be present in most instances – still, dissatisfying open space compositions in multiple storey buildings arise. Within the scope of the study deficits and weak spots in open space structures of living quarters in Vienna were detected. Subsequently it was determined why and when through the realisation processes the lack of open space quality occurred and what measures could prevent such negative developments.

## **Methods**

Object of investigation was the open space of new government funded living quarters in Vienna as well as its planning and realisation process. Within the investigation qualitative research methods were applied. A detailed literature review of the professional discourse on open space functions and qualities in residential housing and their protection was

conducted. Furthermore metropolitan concepts of open space's sustainable development in residential buildings as well as criteria and general conditions for achieving open space qualities were examined. The study's focus was to analyse two urban development projects, Eurogate and Nordbahnhof (1<sup>st</sup> construction phase, area of the public property development competition 2008). For gaining knowledge the open space of these two case studies were analysed. It was investigated what quality criteria are aspired, demanded and realised. Attention was also paid to the relevance that open space had within the realisation process.

## **Analysis and Results**

Both investigated complexes present themselves as mainly high valued living quarters, offering functional and many-sided designed open spaces. In both cases open space is, related to the residential density, dimensioned tightly. However, both analysed quarters profit by their associated quarter parks that ease the resulting pressure of use and extend the utilisation spectrum.

The residential quarter Eurogate offers a high standard and multifunctional open space. Qualities seem to base on the high relevance the green and open space had within the urban development of the residential quarter as well as on the open space coordination, that the planning teams of the building sites participated in during the realisation phase. Eurogate's open space is for the most part well equipped and well maintained, which highlights the attractive appearance of the residential quarter.

The open space structure of the Nordbahnhof's 1<sup>st</sup> construction phase also comes with qualities on a small scale within the particular sites. A diverse variety of facilities for playing and movement makes the open space especially for families and young adults appealing. The investigated area shows a lack of connective open space elements, for instance a missing path structure with obvious hierarchies for internal and external area's access or the hindered connection to the quarter park. Identity-building measures could have supported the forming of a spatial unity (area of the 1<sup>st</sup> construction phase). Deficits can be attributed to the default of developing and defining detailed basic parameters for green and open space during the strategic phase. Furthermore some important instruments that ensure the transmission of information during the planning process were not executed.

The research report's analytical paragraph responds to the basic causes of open space qualities and of degradation of the case studies' open space. Resultantly key factors are defined to secure and increase open space qualities within the realisation process of new residential quarters. Recommendations and measures are deduced that refer to the four process phases (strategic phase, conceptual phase, realisation phase, utilisation phase) and

to the three planning levels (superordinate planning level – residential quarter, site overlapping planning level – building area, site level). In conclusion the report addresses some particular issues in detail because of their importance, recommendations are given.