

MA 50, Wiener Wohnbauforschung

**Die Sicherung der „Sozialen Nachhaltigkeit“  
im zweistufigen Bauträgerwettbewerb**  
*Evaluierung der soziologischen Aspekte – Eine Zwischenbilanz*

Am Beispiel der dialogorientierten Verfahren  
„Wohnen am Marchfeldkanal“ und „In der Wiesen“  
sowie des zweistufigen Wettbewerbs „Preyersche Höfe“  
| 03. – 09.2014 |

**Projektleitung/Durchführung:**  
Dr. Raimund Gutmann  
DI Mag. Margarete Huber

*Wien, 30-09-2014*

**wohnbund:consult**  
Büro f. Stadt.Raum.Entwicklung  
Dr. Raimund Gutmann  
Bellariastr. 12/6  
1010 – Wien

Tel.: +43-1-5220119  
[www.wohnbund.at](http://www.wohnbund.at)

Bankverbindung: IBAN: AT20 4501 0000 0005 5632 · BIC: VBOEATWWSAL  
UID-Nr.: ATU 34630806

# Inhalt

<b>0</b>	<b>Intro</b>	
<b>1</b>	<b>Arbeitsprogramm</b>	<b>5</b>
1.1	Aufgabenstellung	5
1.2	Zentrale Evaluierungsfragen	5
1.3	Aufbau des Berichts	6
<b>2</b>	<b>Spezifika des geförderten Wiener Wohnbaus</b>	<b>7</b>
2.1	Kultur der Bauträgerwettbewerbe	7
2.1.1	Systemwechsel: Konkurrenz statt Zuteilung	7
2.1.2	Kernpunkte des ‚neuen‘ Verfahrens	7
2.1.3	Die Jury als interdisziplinäres Gremium	8
2.1.4	Wissenstransfer durch Wohnbauforschung	9
2.2	„Soziale Nachhaltigkeit“ als Qualitätsziel	10
2.2.1	Definition „Soziale Nachhaltigkeit“ im Wohnbau	10
2.2.2	„Soziale Nachhaltigkeit“ ist 4. Qualitätssäule	11
2.2.3	Kriterienkatalog „Soziale Nachhaltigkeit“	12
2.3	Der „Dialog“ im Bauträgerwettbewerb	15
<b>3</b>	<b>Untersuchungsdesign</b>	<b>16</b>
3.1	Online-Befragung	16
3.2	ExpertInneninterviews	17
3.3	Fallbeispiele	17
<b>4</b>	<b>Ergebnisse</b>	<b>18</b>
4.1	Ergebnis Online-Befragung	18
4.1.1	Einstieg	18
4.1.2	Ausschreibung	22
4.1.3	Wettbewerbsbeiträge	29
4.1.4	Wettbewerbsergebnisse	32
4.1.5	Verfahrensgestaltung	37
4.1.6	Weitere Aspekte	44
4.2	Ergebnis ExpertInnen-Interviews	46
4.2.1	Rahmenbedingungen, Voraussetzungen, Grundlagen	46
4.2.2	Aufwand und Qualität von Zweistufigkeit	47
4.2.3	Zugang und Rollenverständnis bei dialogorientierten Verfahren	48
4.2.4	Verfahrensgestaltung, Arbeit in Workshops	49
4.2.5	Thema ‚Leitkonzepte‘	51

4.2.6	Bedeutung von „Sozialer Nachhaltigkeit“ .....	52
4.2.7	Der Dialog: Vorteile und Herausforderungen .....	55
4.2.8	Einbindung von Anrainern und anderen Stakeholdern im Umfeld .....	57
4.3	Fallbeispiele – Beiträge zu „Sozialer Nachhaltigkeit“ .....	58
4.3.1	Preyersche Höfe .....	59
4.3.2	Wohnen am Marchfeldkanal .....	67
4.3.3	In der Wiesen Süd .....	77
<b>5</b>	<b>Zwischenbilanz und Empfehlungen .....</b>	<b>92</b>
5.1	„Soziale Nachhaltigkeit“ – Herausforderungen für die Zukunft.....	92
5.2	Verfahrensgestaltung – Optimierung der Prozessqualität.....	94
5.2.1	Handlungsbedarf – Weiterentwicklung des Verfahrensmodells .....	94
5.2.2	Reformvorschläge zur Verfahrenssteuerung .....	96
<b>6</b>	<b>Quellen.....</b>	<b>103</b>

*„Das Durchschnittliche gibt der Welt ihren Bestand,  
das Außergewöhnliche ihren Wert.“*

Oscar Wilde

## 0 Intro

Die vorliegende Studie untersucht die Planung und Umsetzung der „Sozialen Nachhaltigkeit“ in zweistufigen Bauträgerwettbewerben in Wien. 2009 als 4. Qualitätssäule im geförderten Wiener Wohnbau eingeführt, hat der Schwerpunkt „Soziale Nachhaltigkeit“ die Ausschreibungen, eingereichten Konzepte und realisierten Projekte maßgeblich mitbeeinflusst. Um die fachlichen Meinungen und Positionen der an Bauträgerwettbewerben beteiligten Akteure und Stakeholder zu den Inhalten, Verfahrensprozessen und Ergebnissen in Bezug auf das Thema „Soziale Nachhaltigkeit“ einzufangen, wurde eine breite Online-Befragung durchgeführt, an der sich 53 Personen beteiligten. Vertieft wurden die Online-Befragungsergebnisse durch repräsentative ExpertInnen-Interviews (21 Personen). Anhand ausgewählter Fallbeispiele zweistufiger Bauträgerwettbewerbe in Wien werden die aktuelle Praxis, aber auch die Herausforderungen hinsichtlich „Sozialer Nachhaltigkeit“ näher betrachtet.

Zwei der drei Fallbeispiele wurden nach einem neuen Verfahrensdesign durchgeführt, bei dem der „Dialog“ im Rahmen von gemeinsamen Workshops, die Abstimmung der einzelnen Baufelder miteinander, aber auch mit den umgebenden Stadtquartieren und ihren BewohnerInnen in den Mittelpunkt rücken soll. Diesen sogenannten „dialogorientierten“ Verfahren wird in dieser Studie besonderes Augenmerk geschenkt. Was sind die bisherigen Erfahrungen aus den ersten zwei Wettbewerben? Worin liegen die Vor- und Nachteile dieses Verfahrens? Wie sieht der Verfahrensprozess gegenwärtig aus und welche Möglichkeiten der Weiterentwicklung gibt es in der Zukunft? Dies sind nur einige Fragen, auf die im Rahmen der Studie eingegangen wird.

# 1 Arbeitsprogramm

## 1.1 Aufgabenstellung

Im Mittelpunkt der Evaluierung steht die Untersuchung der „Sozialen Nachhaltigkeit“ als 4. Qualitätssäule der Wiener Bauträgerwettbewerbe und dabei vor allem die zweistufigen Bauträgerauswahlverfahren. Analysiert werden die eingebrachten inhaltlichen/fachlichen Ziele, der Innovationsgehalt, die Rahmenbedingungen ihrer Umsetzung, die Veränderung im Zuge des Wettbewerbsverfahrens, die Ergebnisse sowie die Rollen der jeweiligen Projektpartner im Prozess.

Dazu wird in einem ersten Teil mit Hilfe einer breiten Online-Befragung auf die Inhalte und Verfahrensfragen der Bauträgerwettbewerbe in Wien im Allgemeinen und auf die aktuellen zweistufigen, dialogorientierten Verfahren im Besonderen eingegangen.

Durch ExpertInnen-Interviews, die Teilnahme an Workshops und eine Dokumenten-Analyse werden dann drei aktuelle zweistufige Wettbewerbsbeispiele zusammenfassend dokumentiert und hinsichtlich der sozialen Aspekte ausgewertet. Dabei handelt es sich um ein herkömmliches und zwei dialogorientierte zweistufige Bauträgerwettbewerbe:

- a. Preyersche Höfe (herkömmliches zweistufiges Verfahren)
- b. Wohnen am Marchfeldkanal (dialogorientiertes zweistufiges Verfahren),
- c. In der Wiesen Süd (dialogorientiertes zweistufiges Verfahren)

## 1.2 Zentrale Evaluierungsfragen

Die Studie bezieht sich auf den gesamten Wettbewerbsablauf: von den Inhalten der Auslobung, über die Entwicklung der Ergebnisse, bis hin zu Rahmenbedingungen und Zielen der Umsetzung. Auch die Qualität der Verfahren, deren Vor- und Nachteile werden in der Arbeit analysiert, um einen Beitrag zu ihrer Weiterentwicklung zu leisten. Insbesondere wird dabei das Augenmerk auf die neu eingeführten zweistufigen dialogorientierten Verfahren gelegt.

Die leitenden Forschungsfragen sind dabei:

- Welche inhaltlichen/fachlichen Zielvorgaben werden vom Auslober zum Thema „Soziale Nachhaltigkeit“ eingebracht?
- Was sind die normalen sozialen Standards und worin liegt der Innovationsgehalt?
- Welche Lösungsansätze/Maßnahmen werden von welchen Akteuren eingebracht?
- Wie haben sich die Projekte/Lösungsansätze im Wettbewerbsverfahren verändert?
  - o zwischen 1. und 2. Stufe
  - o in den dialogorientierten Workshop-Verfahren
  - o in der Kommunikation zwischen Planenden, Konsulenten und Bauträgern
  - o durch Inputs der Jury

- Wie werden die Rahmenbedingungen der Umsetzung festgelegt? Welche Ziele der Eigentümer/Investoren gibt es dabei?
- Wie sehen schlussendlich die Ergebnisse aus?
- Wie werden die unterschiedlichen Verfahren von den Akteuren beurteilt?
- Gib es einen Mehrwert „dialogorientierter“ Verfahren und wenn ja, worin liegt er?

### **1.3 Aufbau des Berichts**

Zur Herstellung des inhaltlichen Kontexts beginnt der Bericht mit einer kurzen Einführung in die Spezifika des geförderten Wiener Wohnungsbaus insbesondere in Bezug auf die Qualitätssicherung durch die Bauträgerwettbewerbe und das 4-Säulenmodell zur Qualitätssicherung. In Kapitel 3 wird das Untersuchungsdesign näher erläutert sowie die Rahmenbedingungen der Durchführung der Untersuchung dokumentiert.

Kapitel 4 widmet sich ausführlich den empirischen Ergebnissen der Studie. Begonnen wird mit den Ergebnissen der Online-Erhebung, die dann durch die Erkenntnisse der ExpertInneninterviews weiter vertieft werden. Die dokumentierten Fallbeispiele geben dann abschließend Einblick in die Praxis aktueller Verfahren in Bezug auf den Schwerpunkt „Soziale Nachhaltigkeit“.

Nach einer resümierenden Darlegung der wachsenden Herausforderungen bei der Qualitätssicherung von „Sozialer Nachhaltigkeit“ und der „Prozessqualität“ von Wettbewerbsverfahren auf Basis der Befragungsergebnisse schließt das Kapitel 5 als zusammenfassende ‚Zwischenbilanz‘ mit Reformvorschlägen für eine Weiterentwicklung der Verfahrensorganisation bei zweistufigen dialogorientierten Bauträgerwettbewerben.

## 2 Spezifika des geförderten Wiener Wohnbaus

### 2.1 Kultur der Bauträgerwettbewerbe

#### 2.1.1 Systemwechsel: Konkurrenz statt Zuteilung

Mit dem Slogan „von der Zuteilung zum Angebotsvergleich“ wurde 1995 in Wien mit den ersten „Bauträgerwettbewerben“ eine tiefgreifende Änderung im System der Verteilung von Baugrundstücken und Wohnbaufördergeldern und der damit verknüpften Wettbewerbskultur eingeläutet. Der damalige Wohnbaustadtrat Werner Faymann wollte „Weggehen von der Zuteilung“ hin zu einem „Vergleich von Angeboten“. „Bauträger strengen sich an, im Vergleich zu bestehen“, so der kommunalpolitische Initiator. (zit. nach Koch, a.a.O.) Die Bauträger sollten sich in einer neuen Art von Wettbewerb als Vorreiter der Wohnbauentwicklung sehen und die heute möglichen Standards sowie die veränderten Bedürfnisse der Wohnungssuchenden erfüllen.

Die Auslobung und Durchführung der ersten Bauträgerwettbewerbe ab 1995 durch den damaligen WBSF (u.a. In der Wiesen-Nord) führte zu heftigen fachlichen Diskussionen und standespolitischen Auseinandersetzungen zwischen Befürwortern und Gegnern, obwohl sie nur einen vergleichsweise kleinen Anteil des Wiener Wohnbaus der 90er-Jahre betrafen. Ein vehementer Befürworter war Architekt Häuselmayer, der von der Chance einer neuen Teambildung zwischen Planern und Bauträgern (Bauherrschaft) in der Projektentwicklung sprach, die „hohe Synergien und Qualitäten“ auslöse, da man sich „zusammenraufen“ müsse, um in der Konkurrenz chancenreich zu sein. (zit. nach Koch, a.a.O.)

In der Tat wurde mit den Bauträgerwettbewerben eine neue Basis der Zusammenarbeit und der vernetzten Partnerschaft zwischen Bauträger (Bauherr, Investor), Architekten und Baufirmen geschaffen. Die Landschafts-/Freiraumplanung und die Soziologie waren damals jedoch noch nicht angesprochen bzw. integriert. Der Verbandsobmann der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften, Karl Wurm, sah in der „Abkehr vom arbeitsteiligen Nebeneinander – hin zum möglichst effizienten Miteinander“ den „eigentlichen positiven Schub“ dieser neuen Verfahren zur Sicherung von Qualität. (zit. nach Koch, a.a.O.)

Als ein positives Element einer neuen Dynamik im geförderten Wohnbau wurde bereits damals die intensive Kooperation genannt, die einen vielseitigen Erfahrungsaustausch aller an Planung und Ausführung Beteiligten ermögliche und damit zu besseren Ergebnissen beitrage. Für die gemeinnützigen Wohnbauträger bedeutete das neue Auswahlverfahren, das zudem verbunden war mit der Öffnung des geförderten Wohnbaus für gewerbliche Bauträger, eine ganz neue Konkurrenz-Situation. Dieser Druck zur Öffnung und Neuorientierung wurde vom Organisator der Bauträgerwettbewerbe, Josef Frühwirth (WBSF), einmal so kommentiert: „Nur Schmerzen bringen Veränderung“. (zit. nach Koch, a.a.O.)

Tatsächlich haben die Wohnbauprojekte der Gemeinnützigen durch die neuen Wettbewerbsverfahren qualitativ viel gewonnen, dies v.a. in der Ökologie, bei den Baukosten und den Nutzerkonditionen, wie ihre Geschäftsführer anmerken. (u.a. Leo Raffelsberger, zit. in Koch, a.a.O.)

#### 2.1.2 Kernpunkte des ‚neuen‘ Verfahrens

Neben der ökonomischen Grundlage der vertraglich festgelegten exakten Grundstückskosten für die einzelnen Parzellen als Kaufpreise im Falle des Wettbewerbsgewinns wurde auch die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums, die Jury, erweitert. Des Weiteren wurden die Kriterien der Beurteilung neu gefasst und dazu auch eine Punktebewertung eingeführt.

„Die eingereichten Beiträge werden nach folgenden Kriterien beurteilt, deren Reihung weder eine Gewichtung vorwegnimmt, noch Anspruch auf Vollständigkeit erhebt“ lautete die Formulierung in der damaligen Ausschreibung (Anmerkung, Pkt 9). Besonders betont wurde vom Auslober dabei die „Gleichrangigkeit der drei Hauptsäulen“ der Beurteilungskriterien. Diese drei Qualitätssäulen waren ab 1995 unter

- Planungsqualität,
- Ökonomie und
- Ökologie

zusammengefasst. „Auf Empfehlung einseitig optimierter Projekte wird kein Wert gelegt“, war in den Grundsätzen der Juryentscheidung vermerkt. (vgl. Koch, a.a.O.) Dies bedeutete einen ganz wichtigen Schritt für die weitere Entwicklung der ‚Kultur‘ der Wiener Bauträgerwettbewerbe. Damit sollten bei der Bewertung der einzelnen Wettbewerbsbeiträge subjektive Vorlieben, Architektur-Moden und gruppendynamische Einflüsse möglichst zurückgedrängt werden. Kritiker des neuen Systems der Bauträgerwettbewerbe warfen nach den ersten Jahren Erfahrung ein, dass damit weder eine Baukostensenkung, noch eine höhere soziale, inhaltliche und ökologische Qualität bei den Realisierungen schlüssig nachgewiesen hätten werden können.

Die sozialen Themen waren bei den Kriterien nicht als solche direkt benannt, sondern unter den Hauptkriterien „Planungsqualität“ und „Ökonomie“ aus den Stichworten Grundrissqualität und Wohnqualität sowie Kosten für die Nutzer und vertragliche Nutzerbedingungen ablesbar. (Kriterien s. Fachmagazin wettbewerbe, a.a.O., 1995, 1997)

Besonders interessant für die heutige Diskussion rund um bauplatzübergreifende, zweistufige und dialogorientierte Bauträgerwettbewerbe ist die damals ausgesprochene ausschließliche Orientierung der Projektbeurteilung an der jeweils einzelnen Parzelle. Dies sollte auf Basis des ausgeklügelten Punktesystems die notwendige Objektivität sichern. Die Grundsätze ihrer Entscheidung beim Bauträgerwettbewerb *„In der Wiesen-Nord“ für ca. 900 Wohnungen formulierte 1997 die Jury demnach wie folgt: „Jedes Projekt muß für sich alleine stehend auf dem jeweiligen Bauplatz realisierbar sein und alle erforderlichen Ausstattungsmerkmale – insbesondere die zur Erfüllung der Stellplatz-Verpflichtung auf der Parzelle erforderliche Garage – aufweisen und wird auch so bewertet. Synergien und Qualitätssteigerungen durch den Zusammenschluß von Bauträgern, der gemeinsamen Bebauung von Parzellen oder der Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen können darüber hinaus zusätzlich nachgewiesen werden, ohne daß dies von der Jury als Bewertungskriterium der Einzelparzelle herangezogen wird. ... Es ist nicht im Sinne der Wettbewerbe, die Bebauung einer Parzelle vom Zuschlag auf anderen Parzellen abhängig zu machen.“* (zit. nach Koch, a.a.O.) In der Tat gingen u.a. beim Wiesen-Areal zwei Projektpartnerschaften von mehreren Bauträgern, die ihre Qualitäten im Verbund angeboten hatten, getreu dem Motto „für die jeweilige Parzelle das jeweils Beste“ leer aus.

### **2.1.3 Die Jury als interdisziplinäres Gremium**

Die Jury wurde für die neuen Bauträgerauswahlverfahren ab 1995 im Vergleich zu den bisherigen Architekturwettbewerben stark interdisziplinär ausgeweitet. Des Weiteren wurden die Notwendigkeit eines möglichst vielfältigen Erfahrungshintergrunds und die prozessorientierte Haltung der Jury hervorgehoben. Deutlich wurde damit aber auch, dass eine große Jury mit 18 bis 20 Personen eine andere „Technik der Entscheidungsfindung“ und der Moderation benötigt. Dies beschäftigte vor allem auch den damaligen Jury-Vorsitzenden Kunibert Wachten vom Univ.-Institut für Städtebau, der feststellte, dass in einem derart dichten „Konglomerat“ von Interessen, der Vorsitzende das Verfahren so moderieren müsse, dass alle Teams die gleichen Chancen hätten und es fair zugehe. Dazu bräuchte er zwar „Bodenhaftung“, dürfe aber „selber keine ökonomischen und politischen Interessen“ verfolgen. (zit. nach Koch, a.a.O.)



Bereits nach den ersten Bauträgerwettbewerben wurden Reformen vorgeschlagen und in einem eigens eingesetzten Arbeitskreis kontrovers diskutiert. Insbesondere wurde ein häufigerer Wechsel der Jury-Mitglieder durch ein Rotationsverfahren nach längstens zwei Jahren, eine ausführlichere Dokumentation der Jury-Entscheidungen, die Beschränkung bei angeforderten und gelieferten Unterlagen, entsprechend aufbereitete Ausstellungen u. a. m. vorgeschlagen. Kritisch wurden sowohl von den Architekten, als auch von den Bauträgern die hohen Kosten der Projektentwicklung diskutiert. Letzteres erinnert durchaus an die ganz aktuelle Situation, wo wieder die hohen Kosten gegen die neuen zweistufigen Bauträgerwettbewerbe in's Treffen geführt werden.

Interessanterweise ist bereits in den 90er-Jahren auch die Forderung nach Abhaltung von zweistufigen Verfahren gefallen. Ein Gutteil der im Kontext der Bauträgerwettbewerbe entwickelten Innovationen konnte dann auch als „Messlatte“ für die Förderung in die Alltagspraxis des Grundstücksbeirats eingebracht werden.

#### **2.1.4 Wissenstransfer durch Wohnbauforschung**

Viele der aktuell diskutierten Themen um Auslobung, Leitkonzepte, Verfahrensorganisation, Rolle der Jury, Moderation etc. sind bereits mit Einführung der Bauträgerwettbewerbe virulent und wurden in den letzten fast 20 Jahren schrittweise an die jeweils geänderten Rahmenbedingungen angepasst. Das Ziel der Bauträgerwettbewerbe, einen starken Impuls zur verstärkten funktionalen und sozialen Durchmischung des (geförderten) Wohnbaus in Wien zu setzen, konnte angesichts der immer schwieriger werdenden ökonomischen Rahmenbedingungen in einem hohen Grad erreicht werden, wie die Zwischenbilanzen immer wieder belegen. Freilich bleiben diese Ziele eine ständige Herausforderung für alle Verfahren zur Qualitätssicherung.

Einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zur ständigen „Arbeit am innovativen Wohnbau“, wie Architekt Häuselmayr die Produktentwicklung im geförderten Wohnbau immer nannte, hat auch die Einrichtung der Wiener Wohnbauforschung geleistet, die ab den 2000er-Jahren durch zahlreiche Expertisen und Projekte sowie die regelmäßigen Wohnbauforschungstage konsequent Wohnthemen und Forschungsergebnisse in die Verfahren zur Qualitätssicherung einfließen lässt. (Überblick vgl. Förster, a.a.O., [www.wohnbauforschung.at](http://www.wohnbauforschung.at))

## 2.2 „Soziale Nachhaltigkeit“ als Qualitätsziel

### 2.2.1 Definition „Soziale Nachhaltigkeit“ im Wohnbau

An dieser Stelle kann nicht näher auf die Herkunft und historische Entwicklung des Begriffs „Nachhaltigkeit“ eingegangen werden, der in den letzten Jahren im Alltagsdiskurs immer inflationärer verwendet wird. (s. Grober, 2010, a.a.O.) Beim Welt-Klimagipfel 1992 in Rio de Janeiro wurden erstmals Vereinbarungen für eine globale „nachhaltige Entwicklung“ ausgearbeitet. Entscheidend für das vorliegende Thema ist, dass die Verwirklichung des Leitbildes einer nachhaltigen Entwicklung sich durch eine ökologische, eine ökonomische und eine ‚soziale‘ Dimension auszeichnet. Diese miteinander differenziert verflochtenen Dimensionen der Ökonomie, Ökologie und des Sozialen wird in der Literatur auch das „magische Dreieck“ genannt. (Fischer-Kowalski, zit. in: Littig/Grießler, 2004, a.a.O., S. 29ff)

In mehreren europäischen Deklarationen und Chartas wurde in der Folge die Wichtigkeit der Integration von Sozial- und Umweltpolitiken hervorgehoben. Die Geschichte des Begriffs sowie eine Bestandsaufnahme und Diskussion des gegenwärtigen Standes der Operationalisierung sozialer Nachhaltigkeit ist in einer Publikation der AK-Wien sehr übersichtlich zusammengefasst. Die Arbeit bietet auch ein theoretisch begründetes und systematisch hergeleitetes Indikatorenset sozialer Nachhaltigkeit, das auch für die Sphäre des Wohnens herangezogen werden kann. (vgl. Littig/Grießler, 2004, a.a.O.)

Stellvertretend für die inzwischen massiv angewachsene Nachhaltigkeits-Literatur soll im Folgenden eine Aussage zitiert werden, die auch als Leitziel für ein verstärktes Bemühen um „Soziale Nachhaltigkeit“ im Wohnbau verstanden werden kann:

*„Auf Grund der immensen Herausforderungen und Veränderungsnotwendigkeiten, die mit einer Umorientierung in Richtung einer ‚Nachhaltigen Entwicklung‘ verbunden sind, muss jede Politik, die die soziale Dimension vernachlässigt, an den erzeugten Spannungen und Konflikten scheitern. Ohne integrierte soziale Dimension ist die Nachhaltigkeit nicht machbar.“* (Thomas Ritt/AK-Wien, zit. nach Hanschitz, a.a.O., S. 15)

Beim Wohnen geht es um Menschen als Betroffene, soziale Akteure und Konsumenten. Bei nachhaltiger Entwicklung geht es – gesellschaftlich betrachtet – um Mitbestimmung, Verantwortung, Langfristigkeit, Sozialkapital und Demokratie. „Soziale Nachhaltigkeit“ ist demnach nicht nur an der ‚sozialverträglich‘ gebauten Umwelt, der ‚Hardware‘ festzumachen, sondern muss sich zunehmend auch in entsprechend sozialen bzw. partizipativen Prozessen, der ‚Software‘ manifestieren. Für die praktische Initiierung und Umsetzung sozial nachhaltiger Entwicklung muss auch unterschieden werden, ob es sich dabei um Top-down oder Bottom-up-Strategien handelt. Dieser Unterscheidung liegt die Frage zugrunde, von wem die Initiative für die Aktivität primär ausgeht bzw. inwiefern partizipative Aspekte im Vordergrund stehen.

Eine in diesem Sinne sozial nachhaltige Planung kann den persönlich-individuellen, den gemeinschaftlichen und in Summe auch den gesellschaftlichen Ansprüchen besser entsprechen. Darüber gibt es in den Sozialwissenschaften einen eindeutigen Konsens, wenngleich es zu den Fragen der konkreten Kriterien und der praktischen Umsetzung unterschiedliche und auch kontroverielle Auffassungen gibt.

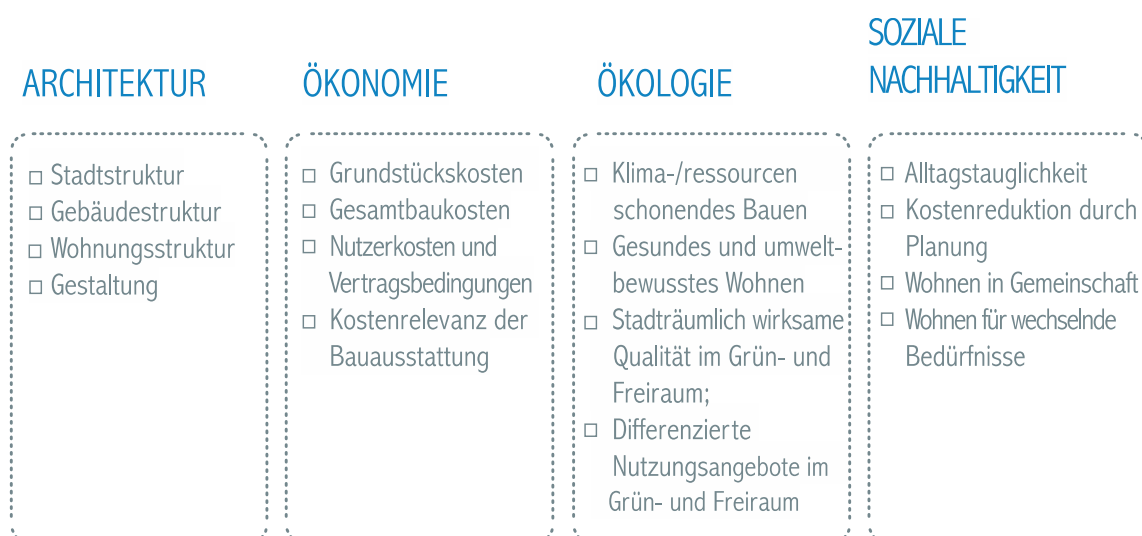
Die Dimension des „Sozialen“ im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit findet langsam, aber zunehmend Eingang in alle Lebensbereiche, so auch in das Wohnungswesen. Festgehalten werden muss jedoch, dass die verwendeten Indikatoren bzw. formulierten Kriterien für „soziale“ Nachhaltigkeit zumeist nicht auf einem klaren theoretischen Konzept beruhen, sondern auf einem eher allgemeinen Alltagsverständnis des jeweiligen fachlichen Umfelds basieren. D.h. auch im Falle des Kontexts Wohnbau kann angenommen werden, dass der allerorten unterschiedlich zusammengestellte Kriterienkatalog für „Soziale Nachhaltigkeit“ nicht wissenschaftlich exakt ausgearbeitet ist, sondern auf Praxiserfahrungen der ‚Branche‘, aktuellen gesellschaftlichen Trends und Moden sowie auf daraus abgeleiteter Plausibilität basiert.

Ein Grund für die Schwierigkeiten „soziale Nachhaltigkeit“ eindeutig zu erfassen liegt auch darin, dass die analytischen, normativen und politischen Aspekte des Begriffes nicht klar unterschieden und von verschiedenen Akteuren (auch der Wohnungswirtschaft) unterschiedlich stark gewichtet werden. Eine der Ursachen dieses Problems liegt bereits im Bedeutungsspektrum des Wortes „sozial“, denn dem Wort wohnt sowohl eine analytische, als auch eine normative Bedeutung inne. Laut Duden bezeichnet „sozial“ einerseits „die menschliche Gesellschaft, Gemeinschaft betreffend“, andererseits auch „auf das Wohl der Allgemeinheit bedacht, gemeinnützig, wohlätig, hilfsbereit (sein).“ (vgl. Littig/Grießler, 2004, a.a.O.)

## 2.2.2 „Soziale Nachhaltigkeit“ ist 4. Qualitätssäule

Mit der Implementierung des Schwerpunkts „Soziale Nachhaltigkeit“ als 4. Qualitätssäule des Wiener Wohnbaus neben den bestehenden „Säulen“ Architektur, Ökologie und Ökonomie wurde 2009 ein weiterer wichtiger und schon länger fälliger Baustein zur Zukunftsfähigkeit des geförderten Wohnbaus gesetzt.

Natürlich war das Soziale auch vorher mehr oder weniger deutlich ‚mitgedacht‘ worden, aber konkret sichtbar waren die sozialen Themen nicht. Mit der eindeutigen Einführung der sozialen Nachhaltigkeit als gleichberechtigte Säule der Qualitäten, die bei den Ausschreibungstexten auch noch an die erste Stelle platziert wurde, konnten viele soziale Zusammenhänge und Lösungsansätze sichtbar gemacht werden.



**Abbildung 1:** 4-Säulen-Modell der Beurteilung im geförderten Wiener Wohnbau (Quelle: wohnfonds\_wien, 2009, eigene Darstellung)

Unter „**Sozialer Nachhaltigkeit**“ wurden von den Initiatoren – grob zusammengefasst – folgende Kernziele festgelegt:

- *„Geförderter Wohnraum soll unterschiedlichen Nutzungen, NutzerInnengruppen und Wohnformen durch vielfältig nutzbare Grundrisse, Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen und Außenbereiche entsprechen.*
- *Auf Alltagstauglichkeit und Reduktion der Errichtungs- und Bewirtschaftungskosten durch geeignete Planung ist zu achten.*
- *Soziale Durchmischung, Mitbestimmungskonzepte, Hausorganisation, identitätsstiftende Maßnahmen und Vernetzung mit sozialer Infrastruktur sollen gestärkt werden.“*

(zit. Nach Förster, 2011)

### **2.2.3 Kriterienkatalog „Soziale Nachhaltigkeit“**

Das strategische Ziel der „Sozialen Nachhaltigkeit“ für die Qualitätssicherung im geförderten Wiener Wohnbau vom Oktober 2009 wird in 4 Schwerpunkte gefasst, die auch in unmittelbarer Wechselwirkung zu Architektur, Ökologie und Ökonomie im 4-Säulen-Modell zu verstehen sind:

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

Wie bei allen vier Qualitätssäulen versteht sich auch der Kriterienkatalog zur „Sozialen Nachhaltigkeit“ nicht als Gebrauchsanweisung, sondern als offene Kriterienliste und Anregung zu einer vertiefenden Auseinandersetzung um die sozialen Qualitäten des geförderten Wohnungsbaus. „Sie bleibt offen für neue Ideen und Konzepte, die entlang der gesellschaftlichen Entwicklung notwendig sind“, heißt es in der Präambel.

Neben den etablierten Standards, gewissermaßen dem State-of-the-Art, können einzelne Kriterien hervorgehoben werden, die bei entsprechender Konkretisierung wichtige Bausteine für die zukünftige Entwicklung des Wohnens in der dichten Stadt darstellen. Auf diese besonderen Aspekte der Beurteilungskategorie „Soziale Nachhaltigkeit“ und ihre Zukunftsrelevanz möchten im Folgenden näher eingehen. Der Übersicht halber ist dazu der vollständige „Kriterienkatalog“ zur Sozialen Nachhaltigkeit des wohnfonds\_wien vorangestellt:

## ALLTAGSTAUGLICHKEIT

- Nutzungsneutrale, flexible Räume
- Ausreichende Stauräume
- Möblierbarkeit mit Normmöbeln
- Geeignete Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze
- Angstfreie und barrierefreie (Außen-)Räume
- Qualität der wohnungseigenen Freiräume
- Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnsicherheit

## KOSTENREDUKTION DURCH PLANUNG

- Dauerhaft sozial gebundene Wohnungen
- Wirtschaftliche Grundrisse und flächenökonomische Erschließung
- Kompaktheit des Baukörpers
- Minimierung der Instandhaltungskosten des Gebäudes und der Außenbereiche
- Alternative Stellplatz- und Mobilitätskonzepte anstelle von (Tief-)Garagen

## WOHNEN IN GEMEINSCHAFT

- Allgmeinflächen und Begegnungsbereiche: Mehrfachnutzung, kommunikative Qualitäten
- Lage und Ausstattung der Gemeinschaftsräume
- Klare Nutzungs- und Betreuungskonzepte für Gemeinschaftsräume und –flächen
- Aneignbarkeit der (Außen-)Flächen durch unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen, v.a. auch durch Jugendliche, Berücksichtigung lärmintensiver Nutzungen, Robustheit der Materialien
- Hausorganisation, Hausbesorger „neu“
- Mitbestimmungskonzepte bei Planung, Bau und Nutzung, Betreuung bei Selbstbau (Baugruppen)
- Identität der Wohnanlage, überschaubare Nachbarschaften
- Künstlerische Interventionen

## WOHNEN FÜR WECHSELNDE BEDÜRFNISSE

- Soziale Durchmischung durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen
- Angebote für spezifische Nutzergruppen, bei Personen mit Betreuungsbedarf in Kooperation mit einem Betreiber
- Vernetzung mit vorhandener Infrastruktur
- Spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn-)Kulturen
- Kombination Arbeiten und Wohnen, z.B. durch wohnungsnah zumietbare Räume
- Nutzungsflexible Räume im Erdgeschoss

**Abbildung 2:** Kriterien der Sozialen Nachhaltigkeit (Quelle: wohnfonds\_wien, 2009, eigene Darstellung)

Im Schwerpunkt „**Alltagstauglichkeit**“ sind vor allem die Bezüge zur Funktionalität wie Grundrissgestaltung, Nutzungsneutralität, Flexibilität und Aneignbarkeit sowie die Qualität der wohnungseigenen Freiräume besonders hervorzuheben. Von der ‚Unterbringung‘ hin zum ‚smarten‘ Lebensraum, der flexibel auch die sich ändernden Wohnbedürfnisse und Lebensstile aufnehmen kann.

Der Schwerpunkt „**Kostenreduktion durch Planung**“ spricht lediglich die durch Planung beeinflussbaren Kostenfaktoren an und nicht die ökonomischen Rahmenbedingungen wie Grundstücksverfügbarkeit und –preise und die Bau- und Finanzierungskosten. Besonders zukunftsrelevant erscheinen vor allem die dauerhafte Sozialbindung der Wohnungen (ein altes Thema mit zeitloser Gültigkeit!), die Minimierung der Betriebs- und Instandhaltungskosten und alternative Mobilitätskonzepte.

„**Wohnen in Gemeinschaft**“ als dritter Schwerpunkt ist jener Bereich, der sowohl in der soziologischen Theorie, als auch unter den Praktikern und Bauträgern am kontroversesten diskutiert wird. Die einen halten in der heutigen, überregional vernetzten Gesellschaft (Social Media etc.) einen Gemeinschaftsgedanken, der sich örtlich unmittelbar auf den Sozialraum „Nachbarschaft“ bezieht für obsolet und sehen folgerichtig im hohen Angebot von Gemeinschaftsräumen einen Kostentreiber. Dagegen sieht die andere Gruppe beim Thema „Wohnen in Gemeinschaft“ eine unverzichtbare Strategie, den sozialen Problemen der vom überbordenden Individualismus geprägten, alternden Gesellschaft beizukommen. Letztere sehen in modernen wohnungsnahen Services, Begegnungsräumen und Aneignungsflächen sowie in neuen Modellen der Hausorganisation und in Mitbestimmungskonzepten bei Planung, Bau und Nutzung unverzichtbare soziale Qualitäten.

Gerade zum Schwerpunktbereich „Gemeinschaft“ haben die Wiener Bauträgerwettbewerbe seit 2009 eine Vielfalt von ambitionierten Projekten hervorgebracht und auch die in der vorliegenden Studie untersuchten drei Fallbeispiele belegen dies eindrucksvoll. Angesichts der zunehmenden Bebauungsdichten erscheint uns das Kriterium der Schaffung von „überschaubaren Nachbarschaften“ sowie der vermehrten Berücksichtigung von „Baugruppen“ als besonders zukunftsrelevant.

In der Zukunft mehr Gewicht erhalten sollte der Aspekt „künstlerische Interventionen“, der ebenfalls unter den Kriterien aufgelistet ist.

Ein besonders anspruchsvolles Thema ist der Schwerpunkt „**Wohnen für wechselnde Bedürfnisse**“, da er stark auf ungesicherte Zukunftsprognosen und Gesellschaftsbilder setzen muss. Im Mittelpunkt steht dabei die Forderung nach „sozialer Durchmischung durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen“. Hier ist die Frage virulent, inwieweit soziale Durchmischung z.B. durch „Besiedlungsmanagement“ ‚inszeniert‘ werden kann bzw. wie weit sie auch durch Zufall auf Basis einer robusten, flexiblen Wohnungstypologie erfolgen kann.

Für besonders zukunftsrelevant halten wir die permanente Suche und Erprobung spezieller „Angebote für unterschiedliche (Wohn-)Kulturen“ und die „Kombination Arbeiten und Wohnen“.

Ein generell schwieriges Thema wird die Erdgeschoss-Nutzung von Wohnquartieren bleiben, wofür in Zukunft nach neuen Nutzungsideen, aber auch nach neuen wirtschaftlichen Konzepten Ausschau gehalten werden muss.

## 2.3 Der „Dialog“ im Bauträgerwettbewerb

Im Jahr 2013/2014 wurden in Wien erstmals zwei dialogorientierte zweistufige Bauträgerwettbewerbe durchgeführt. Die Überlegungen dahinter liegen darin, eine andere Maßstabsebene einzunehmen, weg vom Wohnbau auf dem einzelnen Bauplatz, hin zur Abstimmung benachbarter Wohnprojekte untereinander, aber auch mit den bestehenden Stadtteilen und ihren AnrainerInnen. Ziel ist die Einbeziehung des einzelnen Baufeldes in einen größeren Quartiers-Kontext und die Generierung von Mehrwerten in den Bereichen Städtebau, Freiraum/öffentlicher Raum und sozialer Nachhaltigkeit (wohnfonds\_wien).

Dazu wurde ein neues Format dialogorientierter, mehrstufiger Wettbewerbe eingeführt, die bereits im Verfahren selbst eine bauplatzübergreifende Konzeption ermöglichen sollte.

Die kompetitive 1. Stufe sollte sich auf konzeptionelle Beiträge beschränken und so auch zu einem reduzierten Aufwand in der 1. Stufe beitragen. Pro Bauplatz wurde dann das konzeptionell beste Projekt ausgewählt und zur Weiterbearbeitung in die 2. Stufe empfohlen. In der folgenden „Dialogphase“ wurden die Projekte in Abstimmung aufeinander weiterentwickelt, durch Arbeitstreffen zwischen den Projektteams, aber auch durch Ergebnisse aus integrierten Workshops mit Teilen der Jury, den Projektteams und relevanter Magistratsdienststellen (wohnfonds\_wien).

Nach diesem dialogorientierten Entwicklungsprozess wurden die einzelnen Projekte in gewohnter Weise nach dem 4-Säulen-Modell beurteilt.

Diese Weiterentwicklung des Instruments der Bauträgerwettbewerbe stellt gerade auch in Bezug auf die „Soziale Nachhaltigkeit“ im geförderten Wohnbau eine interessante Entwicklung dar, die in der vorliegenden Studie näher betrachtet werden soll.

## 3 Untersuchungsdesign

Als Zugang zur Evaluationsstudie wurde ein Methodenmix gewählt, um der Komplexität und Breite des Themas Rechnung zu tragen.

Die quantitativ angelegte Online-Erhebung ermöglicht ein relativ breites Bild, sowohl hinsichtlich der Anzahl der Teilnehmenden, als auch in Bezug auf die quantitativen Ergebnisse, gestützt durch ergänzende Kommentare.

Der qualitative Zugang durch die ExpertInnen-Interviews erlaubt es, diese Ergebnisse noch weiter zu vertiefen und sie anhand konkreter Fallbeispiele praxisbezogen auszuführen. Die Auswahl der drei aktuellen Bauträgerwettbewerbe ermöglicht eine Beschreibung und Analyse der Auslobungen, aber auch der Einreichungen und gibt vor allem in Bezug auf die neuen dialogorientierten Verfahren einen guten Überblick über deren Ablauf und die Ergebnisse hinsichtlich „Sozialer Nachhaltigkeit“.

### 3.1 Online-Befragung

#### Befragungszeitraum

Im Zeitraum von 26.6.2014 bis 7.7.2014 wurde die Online Befragung durchgeführt. Nach einer ersten Einladungsemail am 26.06. erfolgte eine Erinnerungsemail am 02.07.2014.

#### Auswahl der Befragten

Die Einladung zur Teilnahme an der Online-Befragung wurde an 257 Personen/Institutionen geschickt, die in den letzten Jahren an Wiener Bauträgerwettbewerben beteiligt waren oder über Expertise zum Thema verfügen.

Die Personen/Institutionen waren dabei folgendermaßen auf die unterschiedlichen Bereiche verteilt:

- 90 Personen/Büros (35 %) Architektur und Städtebau
- 66 Personen (26 %) Bauträger/Wohnungsunternehmen
- 26 Personen/Büros (10 %) Landschaftsplanung/Freiraumplanung
- 36 Personen/Institutionen (14 %) Sozialplanung, Sozialwissenschaft, Soziale Dienste
- 25 Personen (9 %) wohnfonds\_wien und wohnservice\_wien
- 7 Personen (3 %) Forschung/Universität
- 7 Personen (3 %) Bautechnik/Baufirmen

#### Rücklauf

53 Personen füllten den Online-Fragebogen bis zum Ende aus. Das entspricht einer Rücklaufquote von etwa 21%. Auffallend waren die vielen Anmerkungen und Kommentare auch bei den geschlossenen Fragen, die auf ein starkes Interesse und hohe Motivation zur Mithilfe hinweisen.



## 3.2 ExpertInneninterviews

### Befragungszeitraum

Im Zeitraum von Juli bis August 2014 wurden **21 persönliche Leitfadeninterviews** mit Experten/-Expertinnen und Stakeholdern geführt.

Die Grundlage für die Intensiv-Interviews bildete ein Leitfaden, der die Gespräche strukturierte und die Ergebnisse vergleichbar machte. Die Reihenfolge der Fragen ergab sich aus dem jeweiligen Gesprächsverlauf, um Flexibilität im Gespräch und die Vermeidung von Brüchen zwischen unterschiedlichen Themen zu gewährleisten.

### Auswahl der Befragten

Alle Interviewten hatten an zumindest einem der untersuchten drei Bauträgerwettbewerbe in jeweils unterschiedlichen Rollen (Jury, Auslober, Bewerbungsteam, Bauträger) teilgenommen und verfügen darüber hinaus über große Erfahrung und Expertise im Wohnbausektor. Die 21 Interviewten kamen annähernd zu gleichen Teilen aus den Bereichen Jury, Bauträger, Architektur, Freiraumplanung und Sozialplanung.

Die Bereitschaft, sich an der Studie im Rahmen eines Interviews zu beteiligen war außerordentlich hoch, so dass eine hohe Repräsentativität gegeben ist.

## 3.3 Fallbeispiele

### Auswahl der Fallbeispiele

Die Auswahl erfolgte nach den Kriterien der Aktualität und Neuheit. Alle drei Verfahren wurden im etwa selben Zeitraum (Mitte 2013 bis Mitte 2014) durchgeführt. Alle drei Verfahren umfassten mehr als ein Baufeld. Ein Verfahren („Preyersche Höfe“) wurde als herkömmliches zweistufiges Verfahren durchgeführt, die beiden anderen („Wohnen am Marchfeldkanal“ und „In der Wiesen Süd“) wurden erstmals als zweistufige dialogorientierte Verfahren durchgeführt.

### Grundlagen der Analyse:

Die Basis der Analyse bildeten die vorhandenen Dokumente aus den Wettbewerbsverfahren: Ausschreibungsunterlagen, eingereichte Beiträge, Juryprotokolle, Workshop-Protokolle und der Wettbewerbsbericht. Die Teilnahme an einem Workshop in einem der dialogorientierten Verfahren ermöglichte einen Einblick in die Arbeitsweise und Inhalte des Verfahrens. Durch die Interviews mit Beteiligten an den Fallbeispielen konnten die Hintergründe der Ergebnisse und die Entwicklungsschritte bis zum Letztstand der Projekte verfolgt werden.

## 4 Ergebnisse

### 4.1 Ergebnis Online-Befragung

Die Online-Befragung wurde im Zeitraum von 26.6.2014 bis 7.7.2014 durchgeführt. Von 257 eingeladenen Personen/Institutionen füllten **53 Personen** den Online-Fragebogen bis zum Ende aus (Rücklaufquote von 21%).

#### 4.1.1 Einstieg

Zum Einstieg in die Befragung wurde eine offene Frage zur persönlichen Definition und dem Verständnis von „Sozialer Nachhaltigkeit“ im Wohnbau gestellt.

Die Frage nach dem beruflichen Hintergrund sollte eine differenzierte Auswertung der Antworten ermöglichen.

Zur besseren Einordnung der Antworten schien es auch wesentlich abzufragen, an welcher Art von Wettbewerben und in welcher Funktion/Rolle die Befragten bereits teilgenommen hatten.

##### 4.1.1.1 Definition Sozialer Nachhaltigkeit

**F** Beschreiben Sie in Stichworten, was Sie unter "Sozialer Nachhaltigkeit" im Wohnbau verstehen.

#### Gemeinschaft/Nachbarschaftsbildung

Zwölf Nennungen beziehen sich auf Gemeinschaft und Nachbarschaftsbildung. Dabei geht es sowohl um gemeinschaftsbildende Maßnahmen und die Herstellung von Rahmenbedingungen, die Nachbarschaftsbildung ermöglichen als auch um das Bestehen von nachbarschaftlichem Miteinander, Vernetzung, gegenseitiger Toleranz, Offenheit und wechselseitiger Unterstützung.

#### Vielfältigkeit

Ebenfalls zwölf Nennungen können unter dem Begriff „Vielfältigkeit“ zusammengefasst werden. „Soziale Nachhaltigkeit“ wird demnach verstanden als das Ermöglichen von (sozialer) Durchmischung und eine differenzierte Bewohnerschaft in Bezug auf Bildung, Einkommenshöhe, Familiensituationen, Alter, soziale Milieus, kulturelle und ethnische Hintergründe, Geschlecht, Lebensphasen, Ansprüche an Gemeinschaft, aber auch in Bezug auf gegenwärtige und zukünftige Generationen.

Gewährleistet werden soll dies durch unterschiedliche Angebote an Wohnformen, aber auch bauliche Durchmischung von Wohnungen, Büros und Arbeitsstätten, bzw. eine offene Struktur, die vielseitig genutzt werden kann. Dabei soll auf eine Bebauungsdichte, - Struktur und Qualität geachtet werden, die auch auf lange Sicht ein möglichst konfliktfreies und integratives Umfeld schaffen kann. Der Einbezug zukünftiger NutzerInnen soll das Eingehen auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse ermöglichen.

### **Leistbarkeit/Kostengünstigkeit**

Zehn Mal wird „Soziale Nachhaltigkeit“ durch Aspekte von Leistbarkeit bzw. Kostengünstigkeit definiert, sowohl in Bezug auf die Eigenmittel, als auch auf die Mietkosten, Betriebs- und Erhaltungskosten. Besonders betont wird die Wichtigkeit der Gewährleistung kostengünstiger, sozial verträglicher, langfristig sozial gebundener Wohnungen auf lange Sicht. Gute Qualität spielt dabei trotzdem nach wie vor eine wichtige Rolle.

### **Langlebigkeit/langfristige Perspektive**

Eine langfristige Perspektive wird von neun Teilnehmenden unter dem Punkt der „Sozialen Nachhaltigkeit“ eingefordert. Diese bezieht sich auf eine effiziente Gestaltung und Pflege der Wohnanlagen und Wohnräume, eine Planung die eine langfristige Nutzungsqualität ermöglicht und Voraussetzungen für ein gelingendes Zusammenleben auf lange Sicht schafft.

### **Anpassungsfähigkeit/Flexibilität**

In engem Zusammenhang damit steht die Forderung nach Anpassungsfähigkeit und Flexibilität, die acht Mal als (Teil einer) Definition von „Sozialer Nachhaltigkeit“ genannt wurde.

Entwicklungsfähigkeit und Anpassungsfähigkeit der baulichen Struktur, vor allem in Bezug auf die Grundrisse, aber auch in Bezug auf die Wohnumgebung werden als notwendig erachtet, um auf unterschiedliche, sich im Lebensverlauf ändernde Bedürfnisse der NutzerInnen und soziale Entwicklungen reagieren zu können.

### **(Gemeinschaftliche) Infrastruktur**

Für sieben Befragte hängt „Soziale Nachhaltigkeit“ eng mit dem Angebot an Infrastruktur im Projekt bzw. der Projektumgebung zusammen. Hochwertige und gut nutzbare Gemeinschaftsflächen im Innen- und Außenraum (in der Anlage oder im unmittelbaren Wohnumfeld), ein Hausbetreuungsstützpunkt, aber auch soziale Infrastruktur wie Kinderbetreuung in der Umgebung werden genannt.

### **Moderation/Besiedlungsmanagement**

Sechs Teilnehmende geben eine moderierte Besiedlungsphase, bzw. ein Besiedlungsmanagement als wesentlichen Aspekt der „Sozialen Nachhaltigkeit“ an. Die moderierte Begleitung wird als wichtiger Impuls für die Nachbarschaftsbildung, Möglichkeit für Reflexion und Nachjustierung gesehen.

### **Kommunikation/Konfliktlösung**

Als sozial nachhaltig wird von sechs Teilnehmenden die Förderung der sozialen Interaktion durch die Entwicklung und Umsetzung von Kommunikationskonzepten und das Konfliktmanagement gesehen. Funktionierende Kommunikation wird dabei als Voraussetzung für eine eigenständige Konfliktlösung und einen nachhaltigen sozialen Zusammenhalt gesehen.

### **Selbstorganisation/Mitbestimmung**

Selbstorganisation, Mitbestimmung, Partizipation und Eigenverantwortlichkeit werden ebenfalls sechs Mal zur Definition „Sozialer Nachhaltigkeit“ genannt.

### Alltagstauglichkeit

Vier Nennungen gibt es Bezug auf den Aspekt der Alltagstauglichkeit der Gebäude und Freiflächen und die Wichtigkeit der Bezugnahme auf den realen Wohnalltag der NutzerInnen bei der Planung.

### Weitere Aspekte

Auf die Frage nach der Definition von „Sozialer Nachhaltigkeit“ werden auch räumliche Aspekte genannt, die durch ihre Aufenthalts- und Nutzungsqualität ein Potential für soziale Qualitäten darstellen können.

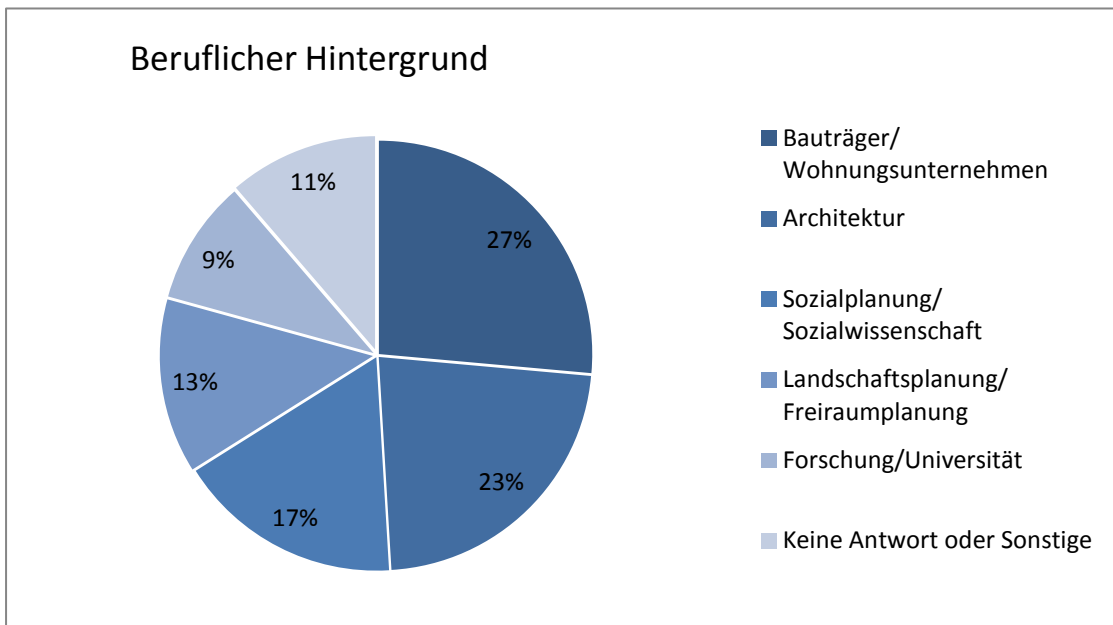
Ein Beitrag zu Gerechtigkeit und sozialem Ausgleich durch den geförderten Wohnbau, bzw. die gerechte Verteilung von Raumressourcen wird ebenfalls von drei Personen als sozial nachhaltig definiert.

Offenheit, undefinierter Raum für Entwicklung, Aneignungsräume im Innen- und Außenraum werden als wesentlich angesehen, genauso wie identitätsbildende Aspekte, der Bezug zur Umgebung, den vorhandenen Quartieren und der Geschichte des Ortes.

#### 4.1.1.2 Beruflicher Hintergrund

### F Was ist Ihr aktueller beruflicher Hintergrund?

		Häufigkeit	Prozent
Keine Antwort oder Sonstige		6	11
	Bauträger/Wohnungsunternehmen	14	26
	Architektur	12	23
	Sozialplanung/Sozialwissenschaft	9	17
	Landschaftsplanung/Freiraumplanung	7	13
	Forschung/Universität	5	10
	Gesamtsumme	53	100



Der größte Anteil der Teilnehmenden kommt mit über 26% aus dem Bereich Bauträger/Wohnungsunternehmen. Über 22% geben Architektur als beruflichen Hintergrund an, 17% Sozialplanung/Sozialwissenschaft, 13% Landschaftsplanung/Freiraumplanung und etwa 10% Forschung/Universität.

#### 4.1.1.3 Teilnahme an Bauträgerwettbewerben

**F** Bitte geben Sie alle Arten von Wettbewerbsverfahren an, an denen Sie bereits teilgenommen haben.

	Häufigkeit	Prozent
Einstufige Bauträgerwettbewerbe	47	89
Zweistufige Bauträgerwettbewerbe	39	74
Zweistufige dialogorientierte Bauträgerwettbewerbe	22	41

Fast 90% der Teilnehmenden geben an, bei einem einstufigen Bauträgerwettbewerb teilgenommen zu haben, fast drei Viertel nahmen an einem zweistufigen und bereits über 41% bei einem zweistufigen dialogorientierten Bauträgerwettbewerb teil.

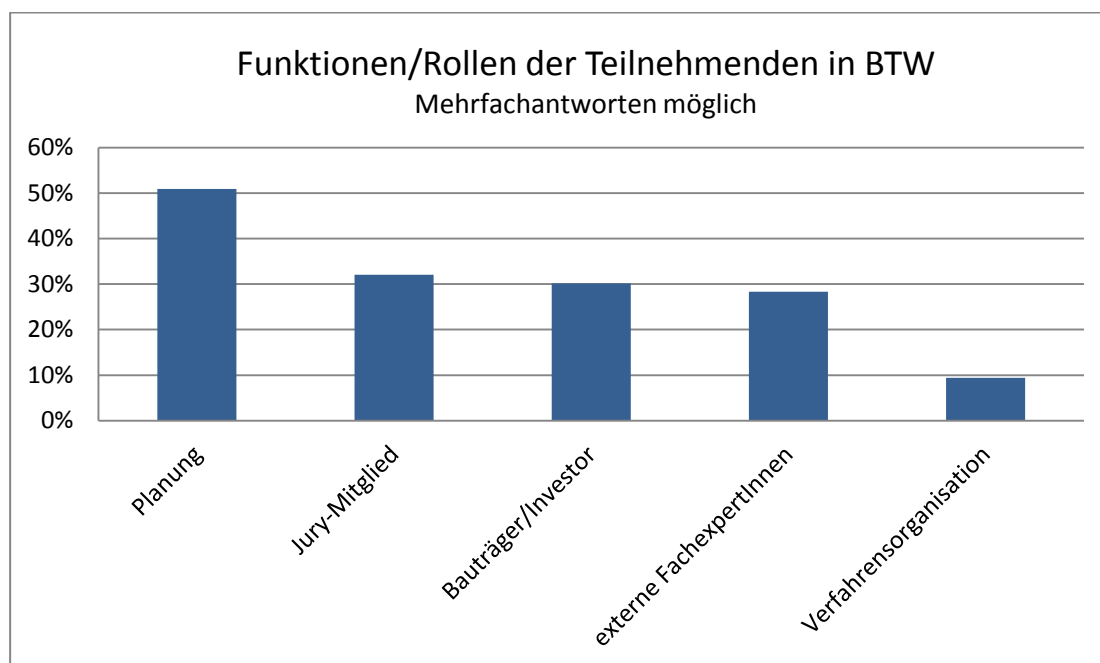
Unter „Sonstiges“ werden vor allem Architekturwettbewerbe und Städtebauliche Wettbewerbe genannt.

**F** Bitte geben Sie alle Funktionen/Rollen an, in denen Sie bereits an Bauträgerwettbewerben beteiligt waren.

	Häufigkeit	Prozent
Planung (Architektur, Freiraumplanung, Stadtplanung, etc.)	27	51
Jury-Mitglied	17	32
Bauträger (Investor/Wohnungsunternehmen)	16	30
externe/r Fachexpertin/Fachexperte	15	28
Verfahrensorganisation	5	9

Über die Hälfte der Befragten gibt an, in der Rolle der Planung an Bauträgerwettbewerben beteiligt gewesen zu sein, nicht ganz ein Drittel als Jury-Mitglied, etwa 30% als Bauträger und etwas mehr als 28% als externe FachexpertInnen. Etwa 9% waren bereits an der Verfahrensorganisation beteiligt.

Unter „Sonstiges“ werden Vorprüfung/Konsulentin, Baugruppe und Angebote für „Soziale Nachhaltigkeit“ angeführt.



#### 4.1.2 Ausschreibung

In Bezug auf die Ausschreibung wurde nach den Vorgaben und formulierten Zielen zur „Sozialen Nachhaltigkeit“ und enthaltenen sozialen Innovationen gefragt. Außerdem sollte beurteilt werden, ob die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Maßnahmen ausreichend definiert sind.

Zwei Fragen widmeten sich dem Vergleich des Ausschreibungstextes zwischen erster und zweiter Stufe. Hier wurde danach gefragt, ob es Unterschiede gab, bzw. wenn ja, in welcher Hinsicht.

#### 4.1.2.1 Vorgaben und Ziele der „Sozialen Nachhaltigkeit

##### **F** Wie beurteilen Sie die Vorgaben zum Qualitätskriterium "Soziale Nachhaltigkeit" in den Ausschreibungsunterlagen?

	Häufigkeit	Prozent
Keine Antwort	1	2
ausreichend	33	62
unzureichend	18	34
kann ich nicht beurteilen	1	2
Gesamtsumme	53	100

Über 62% der Befragten beurteilen die Vorgaben zum Qualitätskriterium der Sozialen Nachhaltigkeit in den Ausschreibungsunterlagen der Bauträgerwettbewerbe als ausreichend. Trotzdem geben ein Drittel an, dass sie diesbezügliche Vorgaben als unzureichend empfinden.

##### **Zusätzliche Kommentare:**

###### **Ungenaue Definition**

Neun Personen geben als Grund für die Beurteilung als unzureichend vor allem an, dass die Vorgaben zu allgemein, zu weit gefasst, zu wenig konkret und zu wenig auf das Projekt bezogen seien.

Auch wird der Begriff „Nachhaltigkeit“ als zu schwammig und schwer operationalisierbar angesehen.

Die Säule der sozialen Nachhaltigkeit wird auch als Widerspruch zu den anderen Säulen erlebt, in dem die Auswirkungen auf Errichtungs- und Bewirtschaftungskosten bei der Festlegung der Vorgaben nicht ausreichend Berücksichtigung fänden. Die Abgrenzbarkeit zu den anderen Säulen (z.B. des Kriteriums der Alltagstauglichkeit zur Architektur) wird als schwierig empfunden.

Auch im Bereich „Freiraum“ seien die Vorgaben bezüglich Sozialer Nachhaltigkeit noch verbesserbar.

###### **Zu viele Vorgaben**

Zwei Teilnehmende kritisieren, dass die Vorgaben bei einigen Projekten sogar schon zu viele und zu eng seien und die eigene Beschäftigung mit dem Thema und Lösungsfindung dadurch eingeschränkt werde.

###### **Vorteile/Nachteile geringer Konkretisierung**

Das Ausmaß an Konkretisierung wird unterschiedlich bewertet. Eine geringere Detaillierung ermögliche Spielraum für die spezifische Ausarbeitung der Kriterien und die Planung werde nicht eingeschränkt. Gerade in Bezug auf die Umsetzung wird eine große Offenheit in den Vorgaben jedoch auch kritisch gesehen und präzisere Angaben zur konkreten Umsetzung werden eingefordert.

## Sonstiges

Von einer Person wird angemerkt, dass die Vorgaben von Wettbewerb zu Wettbewerb sehr stark variieren.

## F Wenn Sie sich an die letzten Bauträgerwettbewerbe erinnern: Waren die Ziele des Auslobers hinsichtlich "Sozialer Nachhaltigkeit" klar formuliert und definiert?

	Häufigkeit	Prozent
Keine Antwort	2	4
ja	20	38
teilweise	21	39
nein	9	17
kann ich nicht beurteilen	1	2
Gesamtsumme	53	100

Fast 38% der Teilnehmenden geben an, dass die Ziele des Auslobers hinsichtlich „Sozialer Nachhaltigkeit“ in den letzten Bauträgerwettbewerben klar formuliert und definiert waren, fast 40% meinen teilweise und 17% verneinen.

### Zusätzliche Kommentare:

#### Unklarheit/Unkonkretheit/unklare Rahmenbedingungen

Als Grund für die mangelnde Klarheit der Zieldefinition geben vier Teilnehmende an, dass die Ziele eher allgemein formuliert waren und die Rahmenbedingungen bezüglich der Umsetzung nicht geklärt gewesen seien. Auch die Abstimmung der Konformität der Erfordernisse in der Ausschreibung mit förderungs- und wohnrechtlichen Bestimmungen wird kritisiert.

Eine Person meint, dass es dem Bauträger obliege, mehr oder weniger routinierte Vorschläge dazu zu machen.

#### Ausreichende Definition

Eine Person gibt an, dass sich die Zieldefinition im Laufe der Jahre stark verbessert, erweitert und differenziert habe. Eine andere Person empfindet die Definition als ausreichend, jedoch die Priorität bei der Bewertung als unzureichend. Auch hier wird einmal betont, dass weniger Vorgaben vorteilhaft seien.



#### 4.1.2.2 Soziale Innovationen

**F** Waren in den Auslobungen der Bauträgerwettbewerbe, an denen Sie zuletzt beteiligt waren, spezifische soziale Innovationen enthalten?

	Häufigkeit	Prozent
Keine Antwort	3	6
ja	9	17
teilweise	19	36
nein	15	28
kann ich nicht beurteilen	7	13
Gesamtsumme	53	100

17% der Befragten geben an, dass in den letzten Auslobungen spezifische soziale Innovationen enthalten waren, knapp 36% meinen sie waren teilweise enthalten, über 28% geben an, dass keine enthalten waren.

#### Zusätzliche Kommentare:

Die Kommentare zu dieser Frage sind sehr unterschiedlich. Kritisiert wird, dass trotz enthaltener sozialer Innovation in der Umsetzung nur mittelmäßige Projekte entstehen. Ebenfalls wird kritisiert, dass Themenschwerpunkte seitens des Auslobers vorgeschlagen werden und wurden, diese aber eher populistisch seien. Eine andere Person sieht gerade den Bezug zu den Schwerpunktthemen als Möglichkeit, wo soziale Innovationen andocken können.

Der letzte Kommentar bezieht sich darauf, dass es im Kontext der „Sozialen Nachhaltigkeit“ nicht unbedingt etwas Innovatives in Form von etwas Neuem braucht, sondern dass oft schon die Kombination und Anwendung von bereits Vorhandenem erfolgreich sein könne.

**F** Wenn "ja", welche?

Unterschiedliche Themen werden auf die Frage nach den in den letzten Auslobungen enthaltenen sozialen Innovationen genannt.

#### Integration/Diversität

Acht Teilnehmende nennen den Bereich Integration bzw. Diversität. Dies bezieht sich vor allem auf interkulturelles Wohnen und Generationenwohnen, aber auch auf unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, Wohn- und Betreuungsbedürfnisse. Auch das Zusammenspiel von „normalem“ Wohnen mit sozialen Inhalten wie Pflegeheim, Kindergarten oder Wohngruppen wird genannt.

### Wohnen für spezifische Zielgruppen

Sechs Befragte nennen auch Schwerpunkte für spezifische Zielgruppen wie „Junges Wohnen“, Wohnen für ältere Menschen, „Kostengünstiges Wohnen“, Wohnungstypen für „Wahlfreunde/-freundinnen“ als neues Angebot für die Single-Gesellschaft oder Wohnen in Sicherheit.

### Soziale Organisation/Infrastruktur

Von vier Personen werden Aspekte der sozialen Organisation bzw. Infrastruktur genannt, wie ein Dienstleistungszentrum vor Ort, Quartiersmanagement und Beteiligung, Belebung der Sockelzone oder die Integration von sozialen Diensten.

### Gemeinschaftliches Wohnen

Drei Personen nennen in Bezug auf soziale Innovation in der Auslobung gemeinschaftliches Wohnen, Baugruppen und Gemeinschaftsbildung und Solidarität als Planungsvorgabe.

### Bauplatzübergreifende Planung/Nutzung

Die Forderung nach bauplatzübergreifender Planung bzw. Nutzung wird von drei Befragten als soziale Innovation in der Auslobung empfunden und vor allem in Bezug auf bauplatzübergreifende Freiraumkonzepte und Angebote in der Nutzung von Gemeinschaftsflächen genannt.

### Smart Wohnen

Zweimal wird smart-Wohnen als spezifische soziale Innovation angegeben.

### Sonstiges

Des Weiteren gibt es Nennungen zur Forderung nach überschaubaren Nachbarschaften, verschiedenen Wohnungsgrößen und –formen, einen geplanten Anrainerdialog und dialogorientierten Workshops.

## 4.1.2.3 Rahmenbedingungen der Umsetzung „Soziale Nachhaltigkeit“

**F** Waren die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Maßnahmen für "Soziale Nachhaltigkeit" schon in der Auslobung ausreichend definiert?

	Häufigkeit	Prozent
Keine Antwort	2	4
ja	9	17
teilweise	17	32
nein	22	41
kann ich nicht beurteilen	3	6
<b>Gesamtsumme</b>	<b>53</b>	<b>100</b>

Nur 17% der Teilnehmenden geben an, dass die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Maßnahmen für „Soziale Nachhaltigkeit“ bereits in der Auslobung ausreichend definiert seien. Fast ein Drittel gibt an, dass dies teilweise der Fall sei, über 41% sehen die Rahmenbedingungen als nicht ausreichend definiert.

Von den 22 Personen, die „nein“ geantwortet haben, kommen drei aus dem Bereich Architektur, vier aus dem Bereich Bauträger/Wohnungsunternehmen, vier aus der Freiraumplanung, fünf Personen aus der Sozialplanung und drei aus dem Bereich Forschung/ Universität. Die restlichen drei Personen fallen beim beruflichen Hintergrund in die Kategorie „Sonstiges“.

### **Zusätzliche Kommentare:**

In den Kommentaren werden einige Gründe für die Antworten genannt.

### **Unklarheit Umsetzung**

Vier Personen geben an, dass besonders in Bezug auf finanzielle und rechtliche Rahmenbedingungen der Umsetzung bestünden Unklarheiten bzw. Hindernisse. Vorschläge würden erwartet und gemacht, über deren zielführende Umsetzung bezüglich Kosten, Termine, Qualitäten, Beteiligte, etc. Unklarheiten bzw. keine Verbindlichkeiten bestünden. Auch in Bezug auf neue Trägermodelle sei zum Teil nicht klar, wie diese in den geförderten Wohnbau integrierbar seien.

### **Aufgabe Bauträger**

Zwei Teilnehmende sehen es als Aufgabe bzw. im Aufgabenbereich der Bauträger diese Rahmenbedingungen, bzw. Strategien zur Maßnahmenumsetzung vorzugeben und zu gewährleisten.

### **Sonstiges**

Eine Person gibt an, eine bauplatzübergreifende Koordination der Maßnahmen für „Soziale Nachhaltigkeit“ zu vermissen, um der Gefahr eines Überangebots zu begegnen.

Von zwei Befragten wird die Umsetzung der Maßnahmen kritisch gesehen, einmal weil unsere Gesellschaft an gemeinschaftliches Handeln nicht mehr gewöhnt sei und einmal wird der Wille zur Umsetzung in Frage gestellt, der schon bei der Jury beginne.

#### **4.1.2.4 Beispiel Ausschreibungstext „Soziale Nachhaltigkeit“**

**F** Können Sie sich an einen zweistufigen Bauträgerwettbewerb erinnern, bei dem die Aspekte der "Sozialen Nachhaltigkeit" im Ausschreibungstext besonders klar herausgearbeitet waren?

Bitte nennen Sie den Wettbewerbstitel und/oder Bauplatz und geben Sie kurz an, was in diesem Bauträgerwettbewerb das Besondere war.

### Preyersche Höfe

Fünf Teilnehmende nennen die „Preyerschen Höfe“ als Bauträgerwettbewerb, in dem die Ausschreibung hinsichtlich sozialer Nachhaltigkeit als besonders klar empfunden wurde. Als Besonderheiten werden die sehr hohe Ausarbeitungstiefe und die klaren Definitionen und Anforderungen hinsichtlich des SMART-Wohnbauprogramms, Wohnen für besondere Bedürfnisse und der Auseinandersetzung mit dem Thema „Generationenwohnen“ genannt. Außerdem wird positiv hervorgehoben, dass die bestehende und erforderliche Infrastruktur genau definiert wurde.

### Wohnen am Marchfeldkanal

Vier Mal wird „Wohnen am Marchfeldkanal“ auf diese offene Frage geantwortet. Besonders klar empfunden wurden dabei die Anforderungen bezüglich der Zusammenarbeit mit der Nachbarschaft und die Hervorhebung der grünen Achse als Aneignungsfläche und Schnittstelle mehrerer Baufelder.

### In der Wiesen Süd

Zwei Nennungen begrüßen die Klarheit der Ausschreibung von „In der Wiesen Süd“, insbesondere in Bezug auf die Anforderung eines bauplatzübergreifenden Konzepts für die Gemeinschaftsräume.

### Sonnwendviertel

Ebenfalls zweimal werden die Ausschreibungen im Sonnwendviertel als besonders klar in Bezug auf „Soziale Nachhaltigkeit“ empfunden. Eine Angabe der Besonderheiten wurde nicht vorgenommen.

### Seestadt (Baugruppen)

Die Seestadt Aspern wird auch zwei Mal genannt, einmal explizit in Bezug auf die Baugruppen.

### Weitere Nennungen

Je einmal werden die Bauträgerwettbewerbe Viehtriftgasse, Mautner-Markhof-Gründe, Junges Wohnen am Nordbahnhof, Generationen Wohnen im 12. und 21. Bezirk, SMART-Wohnen Lorenz-Reiter-Straße und die Kleinbauplätze Floridsdorf und Meidling genannt.

#### 4.1.2.5 Unterschiede Auslobung 1. und 2.Stufe

**F** Gab es hinsichtlich "Sozialer Nachhaltigkeit" Unterschiede zwischen den Ausschreibungstexten der 1. und der 2.Stufe?

	Häufigkeit	Prozent
Keine Antwort	16	30
ja	3	6
teilweise	4	8
nein	17	32
kann ich nicht beurteilen	13	24
Gesamtsumme	53	100

Nur etwa 14% der Befragten geben an, dass der Ausschreibungstext in Bezug auf „Soziale Nachhaltigkeit“ Unterschiede zwischen 1. und 2. Stufe aufweist, während fast ein Drittel dies verneint.

**F** Wenn "ja/teilweise", in welcher Hinsicht? (Antworten vorgegeben)

	Häufigkeit
Inhalte und Fragestellungen in der 2. Stufe konkreter formuliert	3
Qualitätsanforderungen in der 2. Stufe detaillierter	2
zusätzliche Expertisen in der 2. Stufe eingebunden	2

Auf die Frage, in welcher Hinsicht sich der Ausschreibungstext zwischen 1. und 2. Stufe unterscheidet, geben drei der sieben Personen an, dass Inhalte und Fragestellungen konkreter formuliert sind, zwei sehen die Qualitätsanforderungen in der 2. Stufe detaillierter und ebenfalls zwei sehen in der 2. Stufe zusätzliche Expertise eingebunden.

### 4.1.3 Wettbewerbsbeiträge

Hinsichtlich der Wettbewerbsbeiträge wurde nach deren Veränderungen zwischen der 1. und 2. Stufe des Wettbewerbs gefragt. Differenziert wurde dabei nach herkömmlichen und dialogorientierten Bauträgerwettbewerben.

#### 4.1.3.1 Veränderung Wettbewerbsbeiträge 1. und 2. Stufe im herkömmlichen zweistufigen BTW

**F** Wie schätzen Sie die Veränderung der Wettbewerbsbeiträge in Hinblick auf "Soziale Nachhaltigkeit" in herkömmlichen zweistufigen Bauträgerwettbewerben von der 1. zur 2. Stufe ein?

	Häufigkeit	Prozent
Keine Antwort	18	34
etwas reduziert	5	9
gleichbleibend	20	38
etwas verbessert	9	17
stark verbessert	1	2
Gesamtsumme	53	100

Fast 20% der Befragten geben an, dass sich die Beiträge in einem herkömmlichen zweistufigen Bauträgerwettbewerb von der 1. zur 2. Stufe hin verbessern, während 38% meinen, dass sich die Beiträge nicht verändern. Über 9% meinen sogar, dass die Wettbewerbsbeiträge in Bezug auf „Soziale Nachhaltigkeit“ von der 1. zur 2. Stufe reduziert werden. Über ein Drittel der Personen beantwortet die Frage nicht, oft mit der Begründung, noch über keine bzw. zu wenige Erfahrungen zu verfügen.

#### **Zusätzliche Kommentare:**

##### **Gute Ausarbeitung bereits in 1. Stufe**

Zwei Teilnehmende geben an, dass Themen der „Sozialen Nachhaltigkeit“ einen maßgeblichen Bestandteil der 1. Stufe darstellen und deshalb bereits nach der 1. Stufe gut ausgearbeitet seien.

##### **Keine Verbesserung in der 2. Stufe**

Eine Person meint, dass ursprünglich genannte Inhalte durch die Konkretisierung der Projektentwicklung in der 2. Stufe teilweise wieder verworfen werden. Von einer anderen Person wird kritisiert, dass das Thema der „Sozialen Nachhaltigkeit“ nur am Papier vorhanden wäre und schon im Juryprozess, im Vergleich zu den anderen Qualitätssäulen, geringgeschätzt werde, da es bei den Projektpräsentationen diesbezüglich kaum Nachfragen gebe.

##### **Differenzierung in der 2. Stufe**

Eine Person konstatiert, dass die in der 1. Phase teilweise nur räumlich und organisatorisch ausgeführten Konzepte in der 2. Phase eine wesentliche Differenzierung und Ausführung erfahren.

## **F**

### **Wodurch haben sich die Wettbewerbsbeiträge der Projektteams wesentlich verbessert?**

Jene Befragten, die eine Verbesserung der Wettbewerbsbeiträge von der 1. zur 2. Stufe angaben, wurden nach den Ursachen für die Verbesserung gefragt. In einer Rangreihung wurde die Konkretisierung innerhalb des Planungsteams knapp vor die Inputs der Jury gestellt. Auf Platz drei und vier folgen Inputs externer Experten und die Wünsche der Bauträger.

#### **4.1.3.2 Veränderung Wettbewerbsbeiträge 1. und 2. Stufe im dialogorientierten zweistufigen BTW**

## **F**

### **Wie schätzen Sie die Veränderung der Wettbewerbsbeiträge zur "Sozialen Nachhaltigkeit" in dialogorientierten zweistufigen Bauträgerwettbewerben von der 1. zur 2. Stufe ein?**

	Häufigkeit	Prozent
Keine Antwort	25	47
etwas reduziert	5	9,5
gleichbleibend	7	13
etwas verbessert	11	21
stark verbessert	5	9,5
Gesamtsumme	53	100

Über 30% der Befragten sind der Meinung, dass sich die Beiträge in einem dialogorientierten zwei-stufigen Bauträgerwettbewerb von der 1. zur 2.Stufe hin verbessern. Über 9% davon geben sogar eine starke Verbesserung an. Knapp die Hälfte der Teilnehmenden gibt keine Antwort, dies ist wahr-scheinlich vor allem darauf zurückzuführen, dass Personen, die bisher noch an keinem dialogorien-tierten Bauträgerwettbewerb beteiligt waren, keine Einschätzung anführen.

#### Zusätzliche Kommentare:

##### Ungenutztes Potential

Zwei Teilnehmende beurteilen dialogorientierte Verfahren als prinzipiell sinnvoll, sehen jedoch noch viel ungenutztes Potential darin. Vor allem in Bezug auf den Quartiersbezug seien noch viel mehr Synergien möglich. Kritisiert wird, dass bereits die Auslobung durch die Beschränkung auf Bauplätze Insellösungen forcieren und ein dialogorientierter Prozess unter Fachvertretern und lokalen Initiativen dadurch verhindert werde.

##### Abstimmung

Die Abstimmungsmöglichkeiten zwischen den Bauplätzen und die dadurch vermeidbaren Über-schneidungen werden als sehr positiv gesehen. Auch aktorsübergreifender Planung könne in dialog-orientierten Verfahren eher Rechnung getragen werden.

##### Konkretisierung

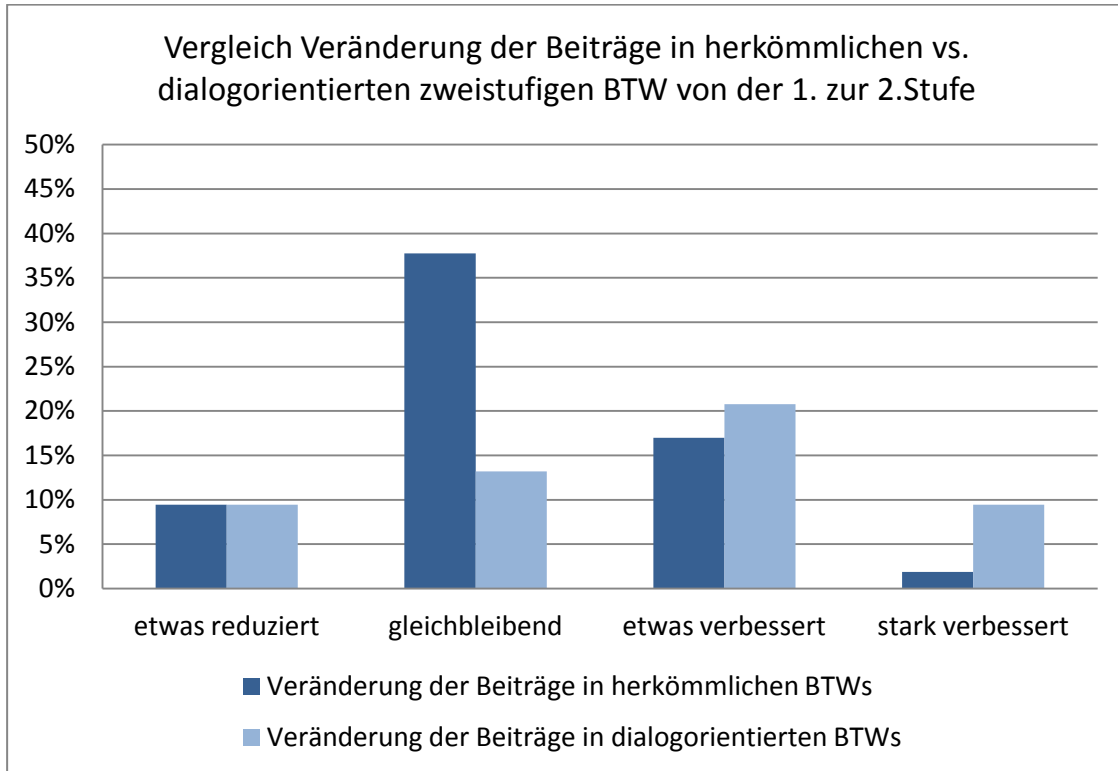
Zunehmende Differenzierung und Konkretisierung von ursprünglich allgemeinen Zielformulierungen und Grundfragen in Richtung Umsetzung werden von zwei Personen als wichtiges Potential zweistufi-ger dialogorientierter Bauträgerwettbewerbe gesehen.

## F

### Wodurch haben sich die Wettbewerbsbeiträge der Projektteams wesentlich verbessert?

Auch hier wurde eine Rangreihung vorgegebener Faktoren für die Verbesserung der Beiträge im dialogorientierten Verfahren vorgenommen. Als wichtigster Faktor wird dabei die Diskussion mit anderen Teams im Workshop angegeben, dicht gefolgt von der Konkretisierung innerhalb der Planungsteams. Mit etwas Abstand folgen die Inputs der Jury, Inputs externer ExpertInnen und die Mitarbeit externer ExpertInnen. Der Einfluss der Intervention von Projektbetroffenen und die Wünsche der Bauträger werden als vergleichsweise gering beurteilt.

#### 4.1.3.3 Vergleich Veränderung der Beiträge in herkömmlichen vs. dialogorientierten zweistufigen BTW zwischen 1. und 2.Stufe



Im Vergleich der eingeschätzten Veränderung der Beiträge sind klare Tendenzen erkennbar. Während gleich viele Personen (9%) meinen, dass sich die Beiträge hinsichtlich „Sozialer Nachhaltigkeit“ etwas reduziert hätten, werden die Ergebnisse bei den dialogorientierten Bauträgerwettbewerben im Vergleich zu den herkömmlichen in der 2. Stufe viel deutlicher als verbessert beurteilt. Dies lässt auf die Wichtigkeit der Dialogphase in Bezug auf die Qualität der Ergebnisse schließen.

#### 4.1.4 Wettbewerbsergebnisse

In Bezug auf die Wettbewerbsergebnisse wurde zu Beginn nach einer Einschätzung der Ergebnisse hinsichtlich „Sozialer Nachhaltigkeit“ bei herkömmlichen und dialogorientierten zweistufigen Bauträgerwettbewerben gefragt. Auch sollte angegeben werden, ob und in welcher Hinsicht der Workshop/Dialog das Ergebnis maßgeblich beeinflusst. Der Einfluss unterschiedlicher Akteure auf die Ergebnisse wird am Ende dieses Kapitels behandelt.



**F** Wenn Sie sich an die letzten Baurägerwettbewerbe erinnern: Wie schätzen Sie generell die Ergebnisse hinsichtlich "Sozialer Nachhaltigkeit" bei herkömmlichen zweistufigen Baurägerwettbewerben ein?

	Häufigkeit	Prozent
sehr gut	4	8
gut	13	24
befriedigend	13	24
genügend	2	4
nicht genügend	1	2
Gesamtsumme	33	62
Keine Antwort	20	38
Gesamtsumme	53	100

Auf einer Schulnoten-Skala vergeben knapp 50% der Teilnehmenden die Noten „gut“ und „befriedigend“ für die Ergebnisse hinsichtlich "Sozialer Nachhaltigkeit" bei herkömmlichen zweistufigen Baurägerwettbewerben.

**Zusätzliche Kommentare:**

Kritisiert wird, dass die Ergebnisse zu allgemein, zu praxisfern und in ihrer Umsetzung fraglich seien und dass eine starke Gewichtung auf momentan gefällige „soziale Betriebsformen“ bestünde.

Die Qualität der Ergebnisse sei in Abhängigkeit vom Bauräger und der Kooperation der Architekten lokal mäßig bis sehr gut, quartiersbezogene Synergien würden aber, wenn, dann zufällig generiert.

Eine weitere Person meint, dass durch hoch gesetzte Ziele eine qualitativ hochwertige Auseinandersetzung statt fände, hochinnovative Vorschläge jedoch eher selten vorkämen.

**F** Wenn Sie sich an die letzten Baurägerwettbewerbe erinnern: Wie schätzen Sie generell die Ergebnisse hinsichtlich "Sozialer Nachhaltigkeit" bei dialogorientierten zweistufigen Baurägerwettbewerben ein?

	Häufigkeit	Prozent
sehr gut	8	15
gut	9	17
befriedigend	4	8
Gesamtsumme	21	40
Keine Antwort	32	60
Gesamtsumme	53	100

Die Ergebnisse der dialogorientierten zweistufigen Verfahren werden tendenziell positiver beurteilt, es muss jedoch auch auf die hohe Zahl von Nicht-Antwortenden (über 60%) hingewiesen werden.

**Zusätzliche Kommentare:**

Kritisiert wird hierbei insbesondere die Umsetzung der Ergebnisse, bei der legislative Hindernisse einer sinnvollen bauplatzübergreifenden Planung, Errichtung und Verwaltung entgegenstünden. Auch bauplatzübergreifende Mitbestimmungsprozesse wären notwendig. „Dialogorientiert“ suggeriere zudem quartiersbezogene Synergien, die bisher zumindest nicht systematisch generiert worden seien.

Auch hier fände nach Meinung einer Person qualitativ hochwertige Auseinandersetzung statt, der Dialog könne aber nur so innovativ und produktiv wie die beteiligten Teams sein, das heißt eine Kultur zum Dialog müsse erst geübt und „kultiviert“ werden.

Zweimal wird betont, dass es bisher noch zu wenige Beispiele gäbe bzw. es noch zu früh sei, diese Frage endgültig zu beurteilen.

**F Sind Sie der Meinung, dass der Dialog/Workshop das Ergebnis hinsichtlich "Sozialer Nachhaltigkeit" maßgeblich beeinflusst?**

	Häufigkeit	Prozent
Keine Antwort	19	36
ja, entscheidend	5	10
ja, in Teilaspekten	15	28
nein, nicht wirklich	8	15
kann ich nicht beurteilen	6	11
Gesamtsumme	53	100

38% der Teilnehmenden sind der Meinung, dass der Dialog bzw. Workshop die Ergebnisse in Bezug auf „Soziale Nachhaltigkeit“ zumindest in Teilaspekten maßgeblich beeinflusst.

**F Wenn "ja/in Teilaspekten", wodurch?**

**Abstimmung/Koordination**

Sechs Befragte nennen dabei die (frühzeitige) Möglichkeit zur Abstimmung und Koordination der Projektteams und der Angebote auf den einzelnen Bauplätzen als wesentlichen Aspekt. Sowohl das räumliche, als auch das prozessorientierte Angebot hinsichtlich „Sozialer Nachhaltigkeit“ werde zwischen den Bauplätzen abgestimmt und damit Synergien nutzbar.

### Austausch/Verständnis

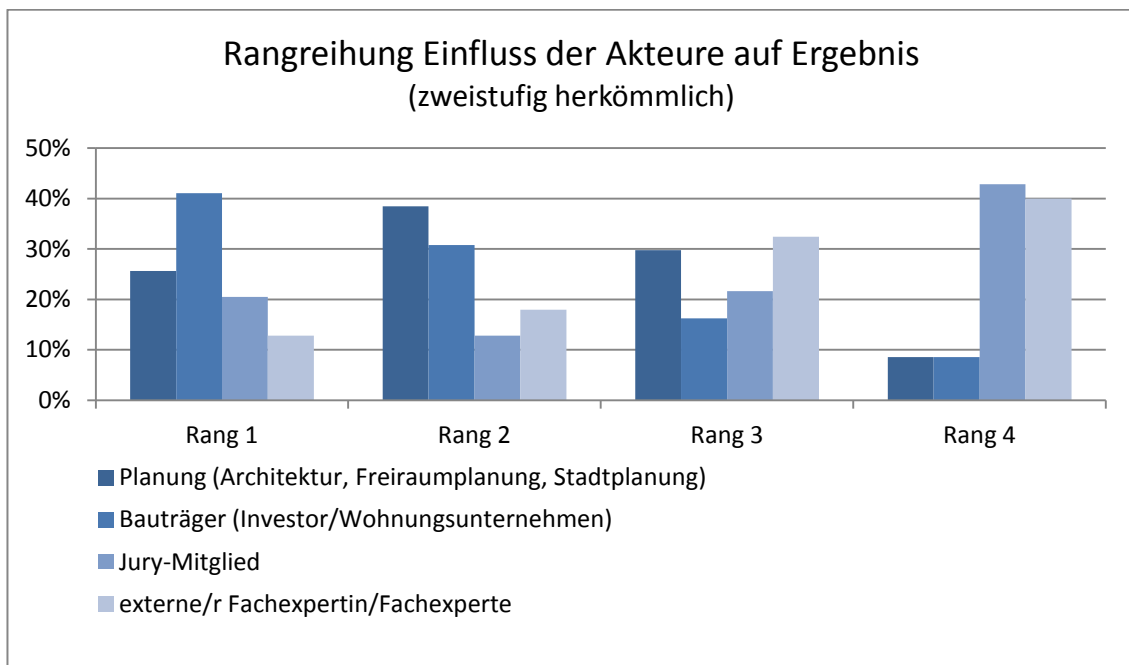
Auch der Austausch zwischen den beteiligten Akteure und die Integration aller „Stakeholder“ werden von sechs Personen als wichtige Elemente gesehen. Dies würde ein besseres Verständnis für die einzelnen Bedürfnisse und ein „Voneinander-Lernen“ ermöglichen. Irrwege würden so frühzeitig erkannt und die Weiterentwicklung von Ideen und realen Bedürfnissen gefördert.

Größere und transdisziplinäre Teams würden zu mehr kreativen Inputs führen und der „Interne Wettbewerb“ zwischen den Teams wirke befruchtend.

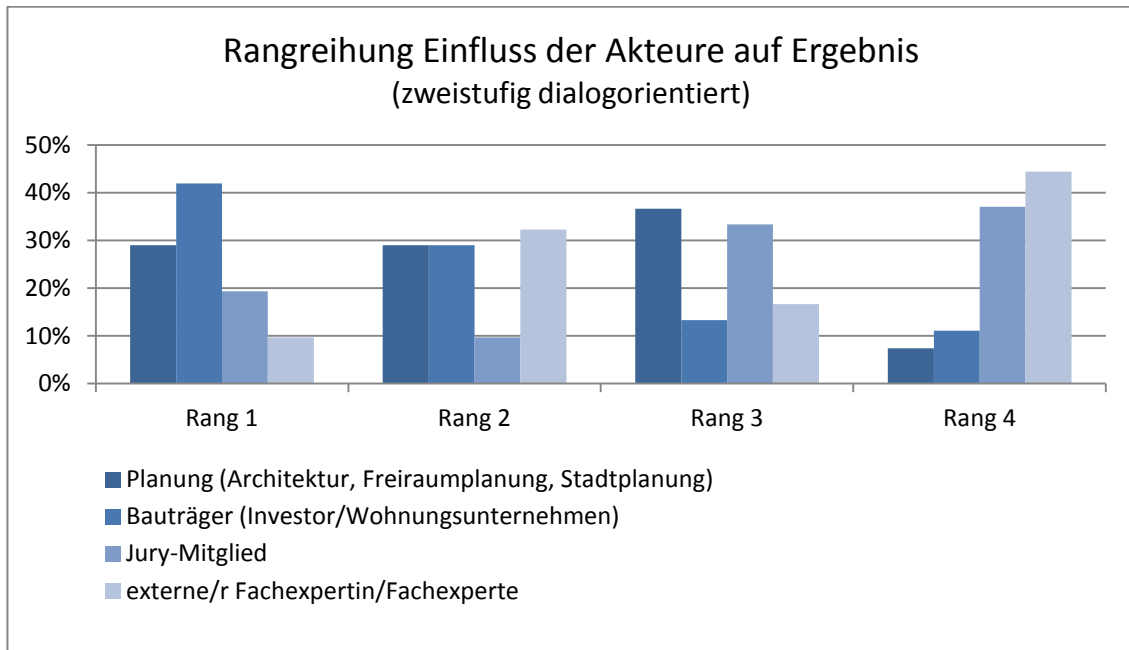
### Kontinuität/Verbindlichkeit

Drei Personen gehen davon aus, dass die Zusammenarbeit der Bauträger, die Erstellung gemeinsamer Konzepte und die Kommunikation auch zu mehr Verbindlichkeit in Bezug auf die Umsetzung führen.

**F** Wie schätzen Sie den Einfluss der unterschiedlichen Institutionen auf das Ergebnis herkömmlicher zweistufiger Bauträgerwettbewerbe hinsichtlich "Sozialer Nachhaltigkeit" ein? Bitte reihen Sie die Akteure beginnend mit jenem, den Sie als am Einflussreichsten einschätzen.



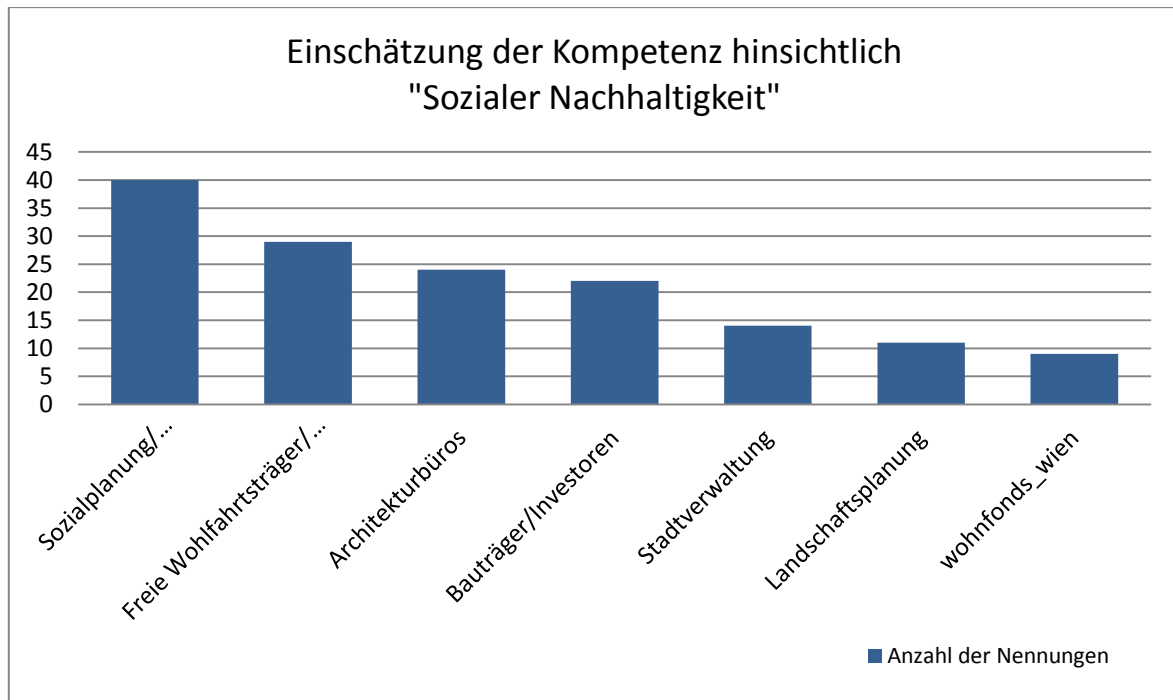
**F** Wie schätzen Sie den Einfluss der unterschiedlichen Institutionen auf das Ergebnis dialogorientierter zweistufiger Bauträgerwettbewerbe hinsichtlich "Sozialer Nachhaltigkeit" ein? Bitte reihen Sie die Akteure beginnend mit jenem, den Sie als am Einflussreichsten einschätzen.



Beim Vergleich zwischen der Rangreihung des Einflusses der Akteure auf das Ergebnis zeigt sich beim ersten Rang kaum ein Unterschied zwischen dem herkömmlichen und dialogorientierten zweistufigen Bauträgerwettbewerb. Auf Rang 2 wird jedoch erkennbar, dass der Einfluss externer FachexpertInnen im dialogorientierten Verfahren tendenziell zunimmt.

**F** Welche im Wettbewerbsverfahren engagierten Akteure/Stakeholder verfügen i. E. über die meiste Kompetenz hinsichtlich "Sozialer Nachhaltigkeit"?

Die meiste Kompetenz hinsichtlich „Sozialer Nachhaltigkeit“ wird mit 40 Nennungen der Sozialplanung/Sozialwissenschaft zugesprochen. Knapp 30 Mal werden freie Wohlfahrtsträger/Soziale Dienste angekreuzt, 24 Mal Architekturbüros und 22 Mal Bauträger/Investoren. 14 Mal Stadtverwaltung, 11 Mal Landschaftsplanung und 9 Mal wohnfonds\_wien.



Unter „Sonstiges“ werden lokale Institutionen wie Gebietsbetreuungen und AnrainerInnen/BewohnerInnen genannt.

#### 4.1.5 Verfahrensgestaltung

In Bezug auf die Verfahrensgestaltung wurde zu Beginn eine offene Frage nach dem möglichen Mehrwert dialogorientierter Verfahren gestellt. Eine weitere Frage richtete sich an die Möglichkeiten der Beteiligung von Projektbetroffenen. Die Teilnehmenden konnten auch angeben, welche Verfahren ihrer Meinung nach in Zukunft vermehrt zum Einsatz kommen sollen und wo sie hinsichtlich dialogorientierter Verfahren Verbesserungsbedarf sehen. Das Kapitel „Verfahrensgestaltung“ schließt mit einigen Kurzstatements zu Bauträgerverfahren, die von den Teilnehmenden beurteilt werden konnten.

#### 4.1.5.1 Mehrwert dialogorientierter Verfahren

**F** Beschreiben Sie in Stichworten, worin Ihrer Meinung nach der Mehrwert zweistufiger dialogorientierter Bauträgerwettbewerbe liegt.

##### **Abstimmung/Koordination/Kooperation**

Für 13 Teilnehmende besteht ein wesentlicher Vorteil dialogorientierter Bauträgerwettbewerbe in den Möglichkeiten der (frühzeitigen) Abstimmung und Koordination von Aufgaben, Angeboten, Interessen und Bedürfnissen. Unklarheiten können so schon im Vorfeld ausgeräumt, Doppelgleisigkeiten vermieden und Synergien genutzt werden.

Durch den Dialog mit der Jury und zwischen den Teams würden abgestimmte Konzepte (Freiraum, Soziales, etc.) entstehen. Das Gesamtprojekt könne besser auf die wirklichen Bedürfnisse ausgerichtet werden, da alle Teilnehmenden eine einigermaßen gleichberechtigte Stimme bekämen und ein Interessensausgleich stattfinden könne. Dies würde außerdem zu einem breiteren Konsens führen. Die Koordination und Kooperation bei der Bereitstellung von Angeboten könne zu einem vielfältigeren Angebot beitragen.

Ein intensiver Prozess zu Beginn helfe gegen Ende des Verfahrens Fehler zu vermeiden.

Die gemeinsame Bearbeitung eines Gebietes ermögliche „Ordnung“ eines Gebiets, um ihm in städtebaulicher, funktionaler und gestalterischer Hinsicht einen Charakter zu geben.

##### **Austausch/Lernen**

Austausch und „Voneinander-Lernen“ stellen für acht Befragte einen Mehrwert dialogorientierter Verfahren dar. Das gemeinsame Arbeiten ermögliche Lerneffekte für Bauträger und Planende, eine bessere Klärung von Zielkonflikten und mehr Raum für innovative Lösungen. Auch die Angst vor Neuem kann dadurch verringert und das Verständnis für Komplexität verbessert werden. Erleichtert werde dadurch auch die Einbindung von AnrainerInnen bzw. des Bezirks. Dadurch dass alle an einem Tisch sitzen, würden Aushandlungsprozesse gewährleistet.

##### **Quartiersbezug**

Der Bezug zum Quartier, bzw. die Berücksichtigung von Erfordernissen und Interessen, die über den Bauplatz hinausgehen werden von fünf Personen als wesentlicher Mehrwert erachtet. Es ginge bei größeren Projekten nicht mehr nur um Wohnbau, sondern um den Bau bzw. die Ergänzung von Stadtteilen. Auch die soziale Integration in das Umfeld sei dabei von wesentlicher Bedeutung. Dies erfordere jedoch eine Einbindung lokaler ExpertInnen, der Bevölkerung und Gewerbetreibenden und des Bezirks.

##### **Interdisziplinarität**

Drei Personen sehen die interdisziplinäre Entwicklung von Ideen als wichtigen Mehrwert dialogorientierter Verfahren. Synergien und Widersprüche eines Projekts können so interdisziplinär optimiert werden.

##### **Diskussion/Kritik/Reflexion**

Zwei Befragte sehen als Vorteil einen Rahmen für kritischen Dialog bzw. Diskussion. Dieser Dialog führe zu Reflexion und kritischer Betrachtung aus unterschiedlichen disziplinären Blickwinkeln.

### Einbezug von BürgerInnen

Möglichkeiten zum Einbezug der Öffentlichkeit und der Beteiligung von BürgerInnen werden von zwei Personen als Mehrwert erlebt.

### Kein Mehrwert/Unwirtschaftlichkeit

Zwei Befragte führen dezidiert an, dass sie keinen Mehrwert in kooperativen Verfahren sehen. Um zeitliche und finanzielle Ressourcen zu schonen würde eine längere Grundlagenerhebung mit klareren Zielformulierungen bevorzugt.

### Sonstiges

Offenere Rahmenbedingungen am Beginn des Dialoges werden von einer Person als Vorteil genannt.

Eine Person sieht im Dialog die Chance, dass fest eingefahrene Rollen der beteiligten Parteien (größere/kleinere Architekturbüros, Bauträger, Politik, ExpertInnen, etc.) neu verhandelt werden können.

## 4.1.5.2 Einbringen von Interessen Projektbetroffener

**F** Gelingt es durch diese dialogorientierten Wettbewerbsverfahren besser, frühzeitig die Meinungen u. Interessen der Anrainer und anderer Stakeholder einzubringen und zu verarbeiten?

	Häufigkeit	Prozent
Keine Antwort	9	17
ja	14	26
nein	6	12
teilweise	14	26
kann ich nicht beurteilen	10	19
<b>Gesamtsumme</b>	<b>53</b>	<b>100</b>

Mehr als die Hälfte der Befragten sind der Meinung, dass es durch dialogorientierte Wettbewerbsverfahren besser gelingt, frühzeitig die Interessen von AnrainerInnen und anderen Stakeholdern mit einzubeziehen. Fast 12% sind nicht dieser Meinung. Sehr viele Teilnehmende (fast 19%) können es nicht beurteilen.

### Zusätzliche Kommentare:

#### Abhängig von Verfahrensstruktur/-organisation

Vier der Befragten meinen, dass das Gelingen der Beteiligung von der Organisation des Verfahrens abhängig sei und dieses Potential bisher nicht wirklich genutzt würde. Andere Verfahrensstrukturen

und eine gute Prozessbegleitung seien dafür wesentlich. Es sollten dabei nicht nur die BürgerInnen, sondern vor allem auch die lokale Ebene (Gebietsbetreuungen, lokale soziale Institutionen, lokale Bildungsinstitutionen, Bezirksvertretung und Gewerbetreibende) eingebunden werden.

### Schon in Widmung zu behandeln

Für zwei Teilnehmende ist die Einbindung von AnrainerInnen und der Einbezug ihrer Meinungen und Interessen bereits im Zuge der Flächenwidmung zu behandeln und nicht im Rahmen des dialogorientierten Wettbewerbs.

### Sonstiges

Eine Person sieht die Beteiligung und den Einbezug von AnrainerInnen und Stakeholdern als problematisch, da Ideen verwässert würden und Konsens immer auch Kompromisse bedeute.

## 4.1.5.3 Zukünftige Verfahren

### F

Welche Verfahren sollten Ihrer Meinung nach in Zukunft vermehrt zum Einsatz kommen?

einstufige Bauträgerwettbewerbe	14
Zweistufige Bauträgerwettbewerbe	9
Zweistufige dialogorientierte Bauträgerwettbewerbe	25

25 Personen finden, dass in Zukunft vermehrt zweistufige dialogorientierte Bauträgerwettbewerbe durchgeführt werden sollten, 14 Personen sprechen sich für einstufige Wettbewerbe aus und neun Personen für zweistufige herkömmliche Bauträgerwettbewerbe.

### Zusätzliche Kommentare:

### Vorschläge alternativer Verfahren

Sechs der Befragten schlagen alternative Verfahren vor bzw. eine generelle Überarbeitung des Wettbewerbsdesigns:

- Mutigere, aber transparente Direktvergaben mit dialogischen Entwicklungsprozess
- Keine Wettbewerbe, mehr Dialog
- Freie Wettbewerbe
- Wettbewerbe direkt mit den zukünftigen Bewohnern (zweistufig). Müssen die Bauträger schon dabei sein
- Wettbewerbe, geladen und offen auch ohne Bauträger

### Abhängig von Projekt/Rahmenbedingungen

Vier Teilnehmende merken an, dass das Instrument in Abhängigkeit von der jeweiligen Fragestellung, bzw. der Rahmenbedingungen (Lage, Komplexität des Umfelds, etc.) gewählt werden sollte.



### **Optimierung zweistufiger Verfahren**

Zwei Personen schlagen eine Optimierung von zweistufigen Verfahren vor. Einmal durch eine extrem reduzierte 1. Stufe, ein anderes Mal durch einen längeren Zeitraum für die Abgabe.

#### **4.1.5.4 Verbesserungsbedarf dialogorientierter Verfahren**

**F** Beschreiben Sie in Stichworten, worin Sie bei zweistufigen dialogorientierten Bauträgerwettbewerben noch Verbesserungsbedarf sehen.

##### **Prozessdesign/Prozesssteuerung**

Zehn Befragte sehen im Prozessdesign, bzw. der Prozesssteuerung Verbesserungsbedarf. Ein straffer Ablauf, eine gute Strukturierung hinsichtlich des Themen/Aufgaben- und Zeitmanagements, eine professionelle Prozessleitung/Moderation, die es schafft die Dialoge zu steuern, eine starke Diskussion zuzulassen, diese aber zu einem Ergebnis führen seien wesentliche Aspekte. Auch die Koordination aller Beteiligten wird als verbesserungswürdig wahrgenommen. Gleichzeitig wird gefordert, dass die Teilnehmenden lernen sollten, sich in der 2. Stufe effektiver selbst zu organisieren.

Ein Vorschlag ist die Entwicklung eines Standard-Prozedere oder von Prozess-Empfehlungen, die helfen könnten, das Verfahren effizienter zu gestalten.

##### **Definition der Aufgabenstellung/Zielvorstellung**

Acht Befragte sind der Meinung, dass die Aufgabenstellungen, bzw. die Zielvorstellungen klarer und präziser definiert und kommuniziert werden sollen. Klarere Aufgabenstellungen, genauere Anforderungen an den Dialog und ein Zeitplan könnten zu besser strukturierten Arbeitsphasen beitragen. Auch wäre oft unklar, welcher Detaillierungsgrad der Ergebnisse von der Jury bereits in der 1. Stufe verlangt würde.

##### **Zeitlicher und wirtschaftlicher Aufwand**

Der zeitliche und wirtschaftliche Aufwand der Verfahren wird von sieben Befragten kritisiert. Der gesteigerte Aufwand dieser Verfahren sei fair abzugelten, der Mehraufwand in der Planung werde von den Bauträgern oft nicht abgegolten und enorme Zeitaufwände würden so nicht honoriert.

##### **Einbezug weiterer Akteure**

Zu verbessern wäre nach Meinung von vier Teilnehmenden die Einbindung zusätzlicher Akteure, wie AnrainerInnen, unterschiedliche Dienststellen und lokale Institutionen.

##### **Städtebau/Stadtplanung/Stadtbezug/Quartier**

Drei Personen empfinden einen stärkeren Fokus auf städtebauliche und urbane Lösungen als notwendig. Die Stadtplanung sollte eingebunden werden und die Teilnehmer sollten sich in der 1.Stufe intensiv mit dem Gesamtquartier auseinandersetzen und dies nicht nur als Randprodukt sehen. Die Jury sollte Konzepte zum Gesamtquartier diskutieren und beurteilen, vor und unabhängig von den einzelnen Bauplätzen.

### Soziale Nachhaltigkeit

In Bezug auf die „Soziale Nachhaltigkeit“ sind drei Teilnehmende der Meinung, dass die Umsetzung gewährleistet werden muss, indem die Finanzierung der Maßnahmen langfristig gesichert wird und Verbindlichkeiten festgelegt werden. Dazu sind auch legistische und sonstige Hindernisse darzustellen, um Problemlösungen angehen zu können. So könne aus Erfahrungen gelernt und nötige Änderungen, auch politisch, diskutiert werden.

### Architektur

Eine Person ist der Meinung, dass die Kooperationsfähigkeit der Architekturbüros (mit den Konkurrenten) noch wesentlich verbessert werden kann. Eine weitere Person fordert die Öffnung gegenüber weniger etablierten ArchitektInnenteams und die Sicherstellung Ihrer Teilnahme nicht nur im Dialog, sondern auch bei der Umsetzung.

### Offenheit des Prozesses

Eine Person fordert eine größere Offenheit des Prozesses. Die Teilnehmenden sollten offener für notwendige Veränderungen in der 2.Stufe sein, da fertige Planungen in der 1.Stufe den Dialog erschweren, bzw. den Prozess verlangsamen und verlängern können.

#### 4.1.5.5 Statements zu sozialen Aspekten in Bauträgerwettbewerben

**F** Inwiefern stimmen Sie folgenden Aussagen zu?

**F** Die Bandbreite an Aspekten der "Sozialen Nachhaltigkeit" ist sehr komplex - da blickt niemand wirklich durch.

	Häufigkeit	Prozent
stimme nicht zu	23	43
stimme eher nicht zu	16	30
stimme eher zu	8	15
stimme sehr zu	2	4
Gesamtsumme	49	92
Keine Antwort	4	8
Gesamtsumme	53	100

Fast drei Viertel stimmen dieser Aussage nicht bzw. eher nicht zu.

**F** Wohnbauträger selbst sind sozialen Innovationen gegenüber zurückhaltend.

	Häufigkeit	Prozent
stimme nicht zu	11	21
stimme eher nicht zu	17	32
stimme eher zu	12	22
stimme sehr zu	11	21
Gesamtsumme	51	96
Keine Antwort	2	4
Gesamtsumme	53	100

Knapp 21% stimmen der Aussage nicht zu, ebenfalls knapp 21% stimmen sehr zu.

**F** Kooperationen zwischen Wohnbauträgern, Gebietskörperschaften und freien Wohlfahrtsträgern im Bereich der "Sozialen Nachhaltigkeit" sind sehr aufwändig.

	Häufigkeit	Prozent
stimme nicht zu	6	11
stimme eher nicht zu	15	28
stimme eher zu	20	38
stimme sehr zu	10	19
Gesamtsumme	51	96
Keine Antwort	2	4
Gesamtsumme	53	100

Fast 57% stimmen dieser Aussage sehr bzw. eher zu. Nicht ganz 40% stimmen nicht, bzw. eher nicht zu.

**F** Sozial innovative Projekte benötigen rechtliche/finanzielle Ausnahmeregelungen (z.B. hinsichtlich Extrafinanzierungen).

	Häufigkeit	Prozent
stimme nicht zu	3	6
stimme eher nicht zu	3	6
stimme eher zu	13	24
stimme sehr zu	29	55
Gesamtsumme	48	91
Keine Antwort	5	9
Gesamtsumme	53	100

Fast 80% stimmen dieser Aussage sehr bzw. eher zu.

**F** "Überregulierung" soll konsequent abgebaut werden, um unter Wahrung gegebener Standards Neuentwicklungen leichter auf dem Wohnungsmarkt etablieren zu können.

	Häufigkeit	Prozent
stimme nicht zu	5	9
stimme eher nicht zu	3	6
stimme eher zu	9	17
stimme sehr zu	32	60
Gesamtsumme	49	92
Keine Antwort	4	8
Gesamtsumme	53	100,0

Über 77% stimmen dieser Aussage sehr bzw. eher zu.

#### 4.1.6 Weitere Aspekte

Zum Abschluss der Befragung wurde noch einmal die Möglichkeit gegeben, ergänzende Anmerkungen zum Thema zu formulieren.

**F** Gibt es sonst noch etwas, das Sie uns zum Thema der Befragung mitteilen möchten?

#### Aspekte der Sozialen Nachhaltigkeit

Vier Teilnehmende gingen noch einmal auf den Aspekt der „Sozialen Nachhaltigkeit“ ein. Eine Person ist der Meinung, dass in diesem Rahmen der Aspekt der kulturellen Nachhaltigkeit vernachlässigt würde, der aber sehr wichtig sei, wie am Beispiel der Gründerzeit zu sehen sei. Kritisch gesehen wird von einer anderen Person die Definition der „Sozialen Nachhaltigkeit“, die immer eine momentane sei und Moden unterliege, die sich relativ rasch verändern würden.

Eine Person weist in Bezug auf „Soziale Nachhaltigkeit“ auf die Wichtigkeit der Zusammenarbeit zwischen Wohnbau- und Sozialressort hin, die verbessert werden sollte.

Vorgeschlagen wird auch, das Thema der „Sozialen Nachhaltigkeit“ einmal losgelöst von spezifischen Bauprojekten zu betrachten, z.B. im Rahmen von Ideenwettbewerben oder bepreisten Einreichungen zu spezifischen Themen.

#### Ganzheitlichkeit von Nachhaltigkeit

Dreimal wird auf die Wichtigkeit des ganzheitlichen Aspekts der Nachhaltigkeit hingewiesen. Die Gleichwertigkeit aller Säulen solle oberstes Ziel sein.

### **Zeitpunkt der Evaluierung**

Drei Teilnehmende führen an, dass es wichtig wäre, weitere Evaluierungen durchzuführen, einerseits weil es noch nicht viele zweistufige Verfahren gegeben hätte, andererseits aber auch in Bezug auf die Umsetzung der „Sozialen Nachhaltigkeit“. Ob und in welcher Qualität entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden und welche Wohnzufriedenheit die in den Anlagen Wohnenden aufweisen seien wesentliche Faktoren.

### **Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit**

Eine Person merkt an, dass es wünschenswert wäre, das Ergebnis der Befragung zumindest in einer Sondersitzung des Grundstücksbeirates zu präsentieren.

Eine andere meint, dass es wichtig sei, die Vorteile der dialogorientierten Bauträgerwettbewerbe verstärkt öffentlich zu kommunizieren, da die Rahmenbedingungen und Anforderungen außerhalb von „Insiderkreisen“ wenig bekannt wären.

### **Aufwand/Rahmenbedingungen**

Von zwei Befragten wird noch einmal auf den großen Aufwand bei zweistufigen dialogorientierten Bauträgerwettbewerben im Vergleich zu einstufigen oder zweistufigen herkömmlichen hingewiesen. Sie könnten auch nur dann zu einer besseren Lösung führen, wenn es bauplatzübergreifende Fragen gäbe, diese im Projekt auch berücksichtigt werden könnten und nicht durch wirtschaftliche oder rechtliche Gründe gar nicht zur Disposition stünden.

Die Honorare für ArchitektInnen seien durch Nachlass und Abzug von Bauträgerleistungen sehr niedrig. Dies mache es gerade für junge Büros mit wenig Finanzkraft schwierig, an den Wettbewerben teilzunehmen. Eine teilweise Bezahlung bereits während der Wettbewerbsphase und vor allem die Reglementierung der Beauftragung aller Teammitglieder auch in der Umsetzung könnten zu gleichen Wettbewerbskonditionen für alle in diesem Verfahren beitragen.

### **Umsetzung**

In Bezug auf die Umsetzung der Maßnahmen für „Soziale Nachhaltigkeit“ wird von einer Person auf die Wichtigkeit des Generalunternehmers in der Bauphase hingewiesen. Notwendige Kosteneinsparungen würden oft zulasten der Ausstattung der Gemeinschaftsflächen erfolgen. Ein zweistufiges dialogorientiertes Verfahren, in dem der Generalunternehmer noch kein Partner ist, sei daher schwierig.

Eine andere Person meint, dass es eine Verpflichtung der Bauträger zur Durchführung der genannten sozialen Prozesse geben sollte und deren Finanzierung gewährleistet sein sollte. Dies sollte längerfristig über die Wohnbauförderung und nicht nur im Besiedlungsprozess über Baukosten erfolgen.

### **Sonstiges**

Eine Person ist der Meinung, dass nach fast 20 Jahren eine umfassende Reflexion und Neugestaltung des Instruments Bauträgerwettbewerb notwendig sei. Der Wettbewerb sei mit Anforderungen verschiedener Interessensgruppen überladen worden, was zu einer Kostenerhöhung geführt habe.

## 4.2 Ergebnis ExpertInnen-Interviews

Inhaltliche Grundlage der ExpertInnen-Interviews waren die Ergebnisse der Online-Befragung bzw. die dort transportierten teilweise auch kontroversiellen Meinungen und Positionen zum System der zweistufigen Wiener Bauträgerwettbewerbe und die Berücksichtigung der „Sozialen Nachhaltigkeit“ im Projektentwicklungs- und folgenden Auswahlprozess.

Die ein- bis zweistündigen Interviews wurden ausführlich protokolliert und folgenden **acht thematischen Kategorien** zugeordnet:

- Rahmenbedingungen, Voraussetzungen, Grundlagen
- Aufwand und Qualität von Zweistufigkeit
- Zugang und Rollenverständnis bei dialogorientierten Verfahren
- Verfahrensgestaltung, Arbeit in Workshops
- Thema ‚Leitkonzepte‘
- Bedeutung von „Sozialer Nachhaltigkeit“
- Der Dialog: Vorteile und Herausforderungen
- Einbindung von Anrainern und anderen Stakeholdern im Umfeld

Innerhalb der Themenbereiche sind die geäußerten Meinungen, Kritiken und Anregungen wiederum nach besonderen Aspekten geclustert und die aussagekräftigsten Positionen hervorgehoben.

### 4.2.1 Rahmenbedingungen, Voraussetzungen, Grundlagen

#### **> Minimierung von Ungewissheiten <**

Mit Verweis auf die Erfahrungen bei den beiden Bauträgerwettbewerben „In der Wiesen Süd“ und „Wohnen am Marchfeldkanal“ wird von den Interviewten als wichtige Rahmenbedingung für alle großen zweistufigen Wettbewerbe eine weitest gehende Klarheit über Verfügbarkeit der Liegenschaften, Zeithorizont, Verfügbarkeit der Infrastruktur, Anrainer-Einwände, umwelt- und naturschutzrechtliche Einschränkungen, besondere Auflagen der Verwaltung u. Ä. gewünscht. Dies sei eine Voraussetzung für die Auslobung von Bauträgerwettbewerben. Denn nur durch die Minimierung von Ungewissheiten könne das wirtschaftliche Risiko langfristiger Planungen auf ein vertretbares Maß eingeschränkt werden.

Außerdem funktionierten komplexe, gebietsübergreifende Entwicklungsprojekte nicht, wenn für das Gesamtkonzept wichtige Teilbereiche nicht oder zu spät zur Umsetzung kommen. Dies gelte insbesondere auch für eine nachhaltige Sozialplanung.

#### **> Bereitschaft für Zulassen von Veränderungen fordern <**

Als wichtige Voraussetzung für ein erfolgreiches Gesamtergebnis – insbesondere für dialogorientierte, kooperative Verfahren – wird häufig genannt, dass in der Auslobung noch klarer formuliert werden sollte, dass die Gewinner auf den einzelnen Bauplätzen ihre Projekte nicht 1:1 umsetzen können. Es sollte noch mehr auf die Voraussetzung einer hohen Bereitschaft für das Zulassen von Veränderungen im Sinne einer quartiersübergreifenden Planung/Entwicklung hingewiesen werden.

**> Leitkonzept nicht nur auf Freiraum beschränken <**

Mehrfach angeführt wird auch, dass das jeweilige bauplatzübergreifende „Leitkonzept“ sich nicht nur auf den Freiraum reduzieren sollte, sondern dass es immer um das „Gesamtpaket Städtebau/Architektur, Freiraum, Ökonomie und Soziale Nachhaltigkeit“ gehe.

Dass es beim Leitkonzept mehr als um Wegenetze und Freiräume geht, müsse bereits in die Ausschreibung der 1. Wettbewerbsstufe mit hineingenommen werden. In der 1. Stufe könnte man Konzepte für bauplatzübergreifende Strukturen und Prozesse verlangen, die dann in der dialogorientierten 2. Stufe zur vertieften Entwicklung eines gemeinsamen Konzepts führen.

**> Forderung von zu vielen Zusatzqualitäten <**

Im Hinblick auf Rahmenbedingungen wiesen einige Architekten und auch Bauträger auf das Problem hin, dass zu viele verschiedene Zusatzqualitäten – bei allen vier Säulen – eingefordert würden, ohne dass dadurch auch die Projektkosten insgesamt höher werden dürften. Dies führe letztlich doch wieder zur Einschränkung bei der Architektur und zu „Abenteuern“ bei der Finanzierung.

## **4.2.2 Aufwand und Qualität von Zweistufigkeit**

**> Mehraufwand bei Zweistufigkeit kontrovers <**

Im Hinblick auf den Aufwand von zweistufigen Bauträgerwettbewerben gibt es unter den interviewten Stakeholdern – bei Planung, Bauträgerschaft und Sozialorganisation gleichermaßen – gespaltene Positionen: Die einen sehen bei zweistufigen Verfahren generell einen deutlich höheren Aufwand als bei einstufigen Wettbewerben und die anderen finden, dass es bei richtiger Einteilung zwischen 1. und 2. Stufe keinen Mehraufwand bringe. Auch zur „Beschleunigung“ von Bauprojekten trage die Zweistufigkeit nicht bei – ganz im Gegenteil.

Dennoch ist die Mehrheit der Interviewten der Meinung, dass sich ein etwaiger Mehraufwand an Zeit und Ressourcen für eine optimale bauplatzübergreifende Entwicklung, für das umgebende Quartier und letztlich für Stadt jedenfalls lohnen würde.

**> 1. Stufe auf Ideenwettbewerb beschränken <**

Der Grundtenor aus den Interviews: Die zweistufigen Wettbewerbe seien wohl das bessere Verfahren, aber in Hinblick auf die Begrenzung des Aufwands in der kompetitiven 1. Wettbewerbsstufe sei noch viel Spielraum gegeben. Die 1. Stufe müsse man sehr reduziert (nur „Konzept“ oder „Ideenwettbewerb“) angehen – und wer in der 1. Stufe verliere, habe ja mit weniger Aufwand verloren. Der größte Arbeitsaufwand sei natürlich in der 2. Stufe mit der vertiefenden Planung für das eigene Baufeld und im Falle eines dialogorientierten Verfahrens in der Abstimmung mit dem Leitkonzept bzw. den anderen Teilnehmern gegeben. In der 1. Stufe sei es notwendig, bei Konzepten „relativ weit vorzudenken und sich dann wieder zurückzunehmen“. Durch das Herausnehmen der „architekturlastigen“ Visualisierungen/Renderings aus der 1. Stufe sei schon vieles gewonnen worden im Hinblick auf einen echten Wettbewerb der ganzheitlichen Konzepte – auch die Jurys würden dadurch weniger beeinflusst.

Bei herkömmlichen zweistufigen Bauträgerwettbewerben (z.B. „Preyersche Höfe“) mit mehreren Bewerbern noch in der 2. Stufe sei der Aufwand natürlich sehr groß, insbesondere dann, wenn man in der 2. Stufe verliert. Insgesamt seien die Ergebnisse trotzdem hochwertiger, weil intensiv gearbeitet und dadurch hohe Qualität geschaffen wurde.

Ein Problem bei der Reduktion der 1. Stufe auf das Konzeptionelle sei nach Meinung mehrerer Bau-träger die Tatsache, dass der Auslober/wohnbunds\_wien schon in der 1. Wettbewerbsstufe grundsätzliche Aussagen zur Höhe der Baukosten sowie zur erwartbaren Miete verlange.

**> zuerst argumentieren, dann zeichnen <**

Es wird ferner die Meinung geäußert, dass es dem Wohnbau gut tue, wenn sich die Architekturbüros zuerst einmal mit einem „konzeptionellen“ Zugang befassen müssten und nicht gleich zeichnen würden. D.h. zuerst gelte es zu analysieren, Widersprüche zu diskutieren und zu argumentieren. Dieser konzeptionelle Zugang müsse jedoch alle vier Qualitätssäulen gleichermaßen berücksichtigen bzw. in einem Gesamtkonzept „miteinander verflechten“.

**> Bedeutung der Fragestellung wichtiger als Art des Verfahrens <**

Im Hinblick auf einen konzeptionellen Zugang wird auch die Meinung geäußert, dass die Qualität der Fragestellung für das Ergebnis letztlich wichtiger sei als Ein- oder Zweistufigkeit. Auch in Hinblick auf die Stärkung der „Sozialen Nachhaltigkeit“ sei der Einfluss der klaren Fragestellung zentral. Dort wo z.B. die Fragestellung nur „Smart Wohnen“ lautete, hätte es letztlich stark architekturlastige Ergebnisse gegeben.

### **4.2.3 Zugang und Rollenverständnis bei dialogorientierten Verfahren**

**> positive Auswirkung auf verfestigte Strukturen und Hierarchien <**

Als positive Aspekte dialogorientierter Verfahren werden differenzierende Auswirkungen auf Struktur und Hierarchie der beteiligten Bau-träger, Planungsbüros etc. gesehen, da in der Regel im „Dialog“ unterschiedliche Leute mit involviert würden und auch die Jury mitredet. Damit würde manchen festen und sehr hierarchischen Strukturen und eindimensionalen Abläufen eine Grenze gesetzt und damit manche neuen Qualitäten ermöglicht.

**> Zugang junger Planungsbüros ermöglichen <**

Mehrfach wird die Einschätzung vertreten, dass Architekturbüros, die schon länger im geförderten Wohnbau arbeiten, prinzipiell eher teamfähig seien. Ein Grundproblem sei dabei jedoch, dass Bau-träger jungen Architekturbüros wenig Chancen geben würden, denn wenn sie einen Bau-trägerwettbewerb wirklich ernst nehmen, würden sie eher auf etablierte Büros zurückgreifen. Grundsätzlich bedeute ein unerfahrenes, junges Planungsbüro eher einen Mehraufwand, wodurch junge Büros insbesondere bei der Umsetzung oft nicht mehr dabei wären.



Weil junge Büros durch die offenere Struktur von dialogorientierten Verfahren aber schon von Beginn an sichtbar würden, seien dort die Chancen größer, dass jüngere Teams auch in der Umsetzung beteiligt bleiben könnten.

Als Lösungsvorschlag wird ein Modell genannt, das es in Holland gäbe, nämlich eine Art „Partnership“ zwischen jungen und etablierten Architektenteams, damit die jüngeren gefördert und an die Standards des geförderten Wohnbaus herangeführt werden könnten. Auch die Idee von „Peers“ wird in diesem Zusammenhang genannt. Wie gut solche Modelle funktionieren sei aber auch von den Beteiligten abhängig.

#### **> Problem „Fixstarter“ <**

Fast unisono wird von den Interviewten das Problem der „Fixstarter“ angeführt. Diese hätten „zu fertige“ Projekte, fühlten sich durch den Wettbewerb nur aufgehalten und zeigten zu wenig Verständnis für die mögliche Notwendigkeit der Veränderung ihrer Projekte zugunsten des gesamten Quartiers.

Potenzielle Veränderungen würden hauptsächlich die EG-Zonen betreffen, d.h. die Zugänge zu den Häusern, die Lage der Gemeinschaftsräume etc.).

Fixstarter müssten genauso wie die Bewerbertteams lernen, dass ihr jeweiliges Konzept nicht 1:1 umgesetzt werden könne – und das sollte dezidiert in alle Auslobungen hinein, da damit so mancher „Nervenkrieg“ vermieden werden könnte. Andererseits müsste man bei Wettbewerbsverfahren mit Fixstärtern beachten, dass diese oft schon viel Zeit und Ressourcen im Voraus investiert hätten. Trotzdem könnten sich Fixstarter nicht dem notwendigen städtebaulichen Prozess entziehen, nur weil sie Grundstückseigentümer seien.

Grundsätzlich sollten Ungleichzeitigkeiten bei Qualitätsfindungsverfahren in einem gemeinsamen Planungsgebiet vermieden werden. Die aktuellen dialogorientierten Verfahren hätten im Ergebnis jedoch gezeigt, dass auch (freifinanzierende) Fixstarter-Bauträger Kooperationsbereitschaft demonstrierten und viel mehr als in nicht-dialogorientierten Verfahren qualitativ anspruchsvolle Maßnahmen für das Gesamtquartier mittragen würden.

### **4.2.4 Verfahrensgestaltung, Arbeit in Workshops**

#### **> dialogorientierte Verfahren grundsätzlich positiv bewertet <**

Die bisherigen dialogorientierten Verfahren bei großen zweistufigen Bauträgerwettbewerben über mehrere Baufelder werden von der überwiegenden Mehrheit der interviewten ExpertInnen als grundsätzlich positiv bewertet, wenngleich in vielen Teilaspekten Verbesserungspotenziale lägen. Insbesondere werden diesbezüglich die unklare Verfahrensorganisation und eine noch mangelhafte bzw. „zufällige“ Moderation bei den Workshops genannt. Jedenfalls seien aber Bauträgerwettbewerbe mit 10 Monaten Arbeit viel zu lang.

Nur einzelne Bauträger sehen den aktuellen Weg der Wettbewerbskultur im geförderten Wohnbau als verfehlt und sind der Meinung, dass das System der zweistufigen Bauträgerauswahlverfahren inzwischen generell „total überzogen“ und „inhaltlich überholt“ sei und durch den „aufgezwungenen Dialog“ noch weiter ausufern würde. Auch die hohen Kosten seien nicht mehr verkraftbar.

**> viel Zufall bei Ablauf der Workshops <**

Die Legitimation der Workshops wird v. a. darin gesehen, dass insbesondere die Bauträger in einer transparenten und dokumentierten Form miteinander reden müssten. Der Ablauf und damit auch die Ergebnisse der „Dialog“-Workshops seien in den bisherigen Verfahren aber sehr von Zufällen abhängig und insbesondere von den Sprecherinnen und Sprechern der Gruppen bzw. Teams bestimmt. Dabei sei in keiner Weise genau definiert, welche Aufgaben die Sprecher konkret haben. Die Tätigkeiten wie Zusammenfassen, Aufgaben benennen, weitere Termine/Treffen organisieren etc. entwickelten sich irgendwie wildwüchsig. Häufige Aussage: „... hat sich so ergeben!“

Die bisherigen Erfahrungen hätten u. a. gezeigt, dass die Teams sehr lange nicht merkten, dass sie nicht bei jedem Planungsschritt moderiert würden und es dabei v. a. um „Selbstorganisation“ unter den Teams (Bauplätze) ginge.

Der Einsatz einer externen fachlichen Moderation wird von vielen eher skeptisch gesehen. Verwiesen wird dabei auf die Bedenken hinsichtlich einer zu starken Einengung sowie auf die Befürchtung, dass durch eine starke fachliche Moderation ein weiterer Stakeholder dazukäme, der wiederum eigene Interessen in den Prozess einbrächte. Gewünscht werden generell aber mehr Strukturierung der Workshops und eine klarere Organisation.

Bei den weniger technischen Fragen wie z.B. beim Thema „Gemeinschaftsräume“ würden zu viele Grundsatzdiskussionen geführt und weniger in der Sache selbst konstruktiv gearbeitet.

Jedenfalls sei eine „Kultur des gemeinsam Arbeiten-könnens“ unter den Planenden erst langsam im Entstehen.

Einzelne Interviewte mit Workshop-Erfahrung meinen des Weiteren, dass auch ein einziger gemeinsamer Workshop ausreiche, wenn er optimal vorbereitet und moderiert würde.

**> keine „Rollenkonfusion“, daher nur beurteilende Rolle der Jury <**

Die Rolle der Jury wird unterschiedlich gesehen: Einzelne Interviewte wollen der Jury noch mehr Steuerungsaufgaben zuweisen. Ein Vorschlag diesbezüglich war die Auswahl von ein oder mehreren Schwerpunktsprechern (z.B. Vertretung aller 4 Qualitätssäulen), die dann mit den Teams in Workshops konkret arbeiten und dabei die Einhaltung der Qualitätsziele sicherstellen.

Die Mehrheit ist jedoch der Ansicht, dass die Jury grundsätzlich wenig „Steuerkapazität“ habe und auch nicht mehr haben sollte, sondern sich auf das Beurteilen beschränken sollte. Das gewünschte „Qualitätsmanagement“ sei eine „Führungsaufgabe“ und liege beim wohnfonds\_wien als Auslober. Auch die Moderation der Projektteams in den Workshops und die Abstimmungen dazwischen sollten nicht von Jury-Mitgliedern übernommen werden, sondern z.B. von den Teams selbst eingerichtet sein oder extern vergeben werden.

Jedenfalls seien „Rollenkonfusionen“ zu vermeiden, was der Fall sei, wenn Mitglieder der Jury die Organisation und inhaltliche Steuerung des Verfahrens übernehmen würden.

**> „interne Projektsteuerung“ im Wohnfonds oder „externe Verfahrenssteuerung“ <**

Von einzelnen Interviewten mit Jury-Erfahrung wird eine deutliche Empfehlung zur Verbesserung der Verfahrensgestaltung abgegeben: Das erforderliche Qualitätsmanagement müsste durch die Einrichtung einer „internen Projektsteuerung“ im wohnfonds\_wien gewährleistet werden. Dieser obliege als Verfahrensorganisatorin die straffe Terminführung, die fachliche Workshop-Moderation und die Protokollierung. In der Jury hätte die interne Projektsteuerung dadurch eine neue „Sonderrolle“.

Als Alternative zur Einrichtung einer internen Projektsteuerung im wohnfonds\_wien wird auch die Variante einer „externen Verfahrenssteuerung“ genannt, die ähnlich wie bei den städtebaulichen kooperativen Verfahren sowohl die Moderation als auch die inhaltlich-fachliche Leitung übernehmen könnte.

Wichtig sei, dass vor allem der Übergang vom Städtebau zum Bauträrgeschäft nahtlos funktioniere, d.h. kooperative städtebauliche Verfahren und dialogorientierte Bauträgerwettbewerbe müssten klar „kombiniert“ werden. Auch das sei Aufgabe eines Verfahrensorganitors.

**> frühzeitige Einbindung und Abstimmung mit Magistrats-Dienststellen <**

Ganz wichtig sei auch die Moderation der Gespräche mit den einzelnen Dienststellen, das Gesamtprojekt durchzusprechen und abzustimmen, denn dies spare später viel Zeit und Frust auf allen Seiten. Derzeit gelinge es dem wohnfonds\_wien nicht – so einzelne Meinungen – den MA-Dienststellen innovative Ideen aus den Wettbewerbsergebnissen entsprechend zu vermitteln (z.B. in Bezug auf neue Lösungen für die Müllentsorgung).

## **4.2.5 Thema ‚Leitkonzepte‘**

**> Leitkonzept als Masterplan <**

Die Arbeit mit und an „Leitkonzepten“ sei der Kern aller dialogorientierten zweistufigen Wettbewerbsverfahren und damit auch ein höchst sensibler Aspekt. Nach der 1. Stufe, die primär eine „Competition of Ideas“ unterschiedlicher Konzepte sein soll, müsse ein tragfähiges Leitkonzept (eine Art Masterplan) ausgewählt bzw. erarbeitet werden. Dieses müsse alle vier Qualitätssäulen entsprechend abdecken und sich nicht auf freiraum- und verkehrsplanerische Festlegungen beschränken. Für die „Soziale Nachhaltigkeit“ sei insbesondere eine übergreifende Organisation der Einrichtungen der soziokulturellen Infrastruktur bereits ein Thema für das Leitkonzept.

**> Leitkonzept und „Dialog“ <**

Vereinzelt wurde die Sorge geäußert, dass man mit einem starken (städtebaulichen) Leitkonzept über andere Projekte mit bauplatzspezifischen Qualitäten einfach „drüberfahren“ würde. Der „Dialog“ bei kooperativen Verfahren begründe sich auf Freiwilligkeit und gleichberechtigtem Umgang auf Augenhöhe und das könnte schwierig werden, wenn ein Planungsteam „auf Masterplan spiele“. Andererseits könne es auch für das Team, dessen Projekt zum Leitkonzept gemacht werde, sehr viel Extraarbeit bedeuten, da man jede Planänderung aus den Workshops und Absprachen einarbeiten müsse, berichten insbesondere die Landschaftsplanungs-Büros.

Schwierig sei auch, die Widerstände anderer Teams (kooperativ) zu überwinden und nicht zuletzt auch die unterschiedlichen „Stile“ der Projekte in einem Leitkonzept zu vereinheitlichen. Gut funktioniere ein dialogorientiertes Verfahren mit einem möglichst „offenen“ Konzept (vgl. Freiraumplanung „In der Wiesen Süd“), da dadurch ein gemeinsamer Ausgangspunkt bzw. ein Kompromiss leichter gefunden werden könne.

**> Leitkonzept langfristig absichern <**

Langfristig sei es wichtig, dass es eine Instanz gebe, die „gesamtheitlich draufschaue“, dass das Leitkonzept auch in der Umsetzung noch im Wesentlichen erhalten bleibt. Das gelte insbesondere für den Themenbereich der „Sozialen Nachhaltigkeit“. Das Leitkonzept dürfe nicht mit seiner Erstellung als erledigt betrachtet werden, denn sonst mache in der Phase der Umsetzung wieder „jeder auf seinem Bauplatz was er will“, da sich im Laufe der Planung und Realisierung vieles noch stark durch Einsparungen und spezielle Wünsche ändern könne.

## **4.2.6 Bedeutung von „Sozialer Nachhaltigkeit“**

**> „Soziale Nachhaltigkeit“ in dialogorientierten Verfahren am besten umsetzbar <**

Die Einführung der 4. Qualitätssäule „Soziale Nachhaltigkeit“ bei Bauträgerwettbewerben wird generell und vollinhaltlich begrüßt, wengleich zu betonen ist, dass es wohl keine gemeinsame Definition gibt. Grundsätzlich herrscht übereinstimmend die Meinung, dass der Themenkomplex der „Sozialen Nachhaltigkeit“ bei städtebaulichen und Bauträgerwettbewerben mit Kooperations- bzw. Dialogphasen am meisten Aufmerksamkeit genieße und daher auch am besten umgesetzt werden könne.

Einzelne Befragte sind z.B. der Meinung, dass es bereits in der Auslobung, sprich durch den wohnfonds\_wien, ein übergeordnetes Leitkonzept zur „Sozialen Nachhaltigkeit“ für die Wettbewerbe geben sollte. Das würde für die Wettbewerbsteilnehmer vieles erleichtern und auch für die Bauträger wäre das klarer. Mit der 1. Stufe müsse die Programmatik bereits ganz klar gegeben sein – in der 2. Stufe gehe es nur mehr um Ausdifferenzierung der einzelnen Bausteine und Maßnahmen.

**> „Soziale Nachhaltigkeit“ zur Routine geworden <**

Grundsätzlich wird von einzelnen Bauträgern betont, dass die Einführung der „Sozialen Nachhaltigkeit“ die frühere „Architekturlastigkeit“ durchaus „in die Schranken gewiesen“ habe. Nach Einschätzung kritischer Stimmen sei jedoch das Ziel der „Sozialen Nachhaltigkeit“ von Wohnbauprojekten und auch der Einbezug der Soziologie bzw. Sozialplanung heute nichts Neues mehr, sondern mittlerweile schon Routine, die zum Teil auch ohne echtes Engagement „abgespult“ würde. Außerdem würde den Projekten mit Verweis auf das Soziale auch viel Ideologie und „Marketingsprüche“ übergestülpt. Vereinzelt wird auch festgestellt, dass es beim Thema „Soziale Nachhaltigkeit“ noch keine Standards gebe, die als „Normalität“ (Pflicht) gelten und an die man dann mit einzelnen, gut überlegten innovativen Maßnahmen als „Kür“ andocken könnte.

Angemerkt wurde in einem Interview auch die Feststellung, dass in den sozialen Konzepten die „besonders schwierigen sozialen Problemlagen“ noch stärker aufgegriffen werden müssten.

### **> rechtliche und fördertechnische Hemmnisse <**

Um quartiersübergreifend Prozesse der „Sozialen Nachhaltigkeit“ wirklich zu ermöglichen und auf längere Zeiträume flexibel planen zu können sowie Innovationen auszuprobieren, bedürfte es immer wieder auch Änderungen im gesetzlichen und fördertechnischen Bereich. Allzu oft würden gute Vorschläge am Mietrechtsgesetz oder an Wohnbauförderungsbestimmungen scheitern, wie z.B. die gute Idee der Integration von Gästewohnungen bzw. –Apartments zeige, die wohnrechtlich nicht möglich sei.

Als Beispiel wird u. a. angeführt, dass auch geförderte Flächen aus dem üblichen Mietrechtssystem herausgelöst werden könnten, um langfristig Reaktionspotenzial für Sonderzwecke und sich wandelnde Bedürfnisse zu bekommen. Insbesondere bei der Nutzung der EG-Flächen wird ein Instrumentarium vermisst, um z.B. befristete Mietverträge im EG vergeben zu können, damit die Flächen im gewünschten Kreislauf bleiben könnten, und vielleicht gebe es in 15 Jahren eine andere, uns heute noch nicht bekannte Nachfrage.

### **> Gemeinschaftsräume „Ja, aber ...“ <**

Die Einrichtung von „Gemeinschaftsräumen“ im geförderten Wohnbau wird von nahezu allen Interviewten als sensibles, diskussionswürdiges Thema betrachtet, aber grundsätzlich in Frage gestellt werden sie von niemandem. Dies gilt generell für ihre Rolle in der sozialen Stadtentwicklung, aber auch unmittelbar wohnwirtschaftlich für die einzelnen Bauträger. Die Bandbreite der fachlich begründeten Meinungen geht letztlich von der Einschränkung von Gemeinschaftsräumen auf ein nur objektbezogenes Mindestmaß bis zur Position, dass nutzungsflexible Räume für Kommunikation, Begegnung und Freizeit im unmittelbaren Wohnumfeld nicht nur für die Phase der Erstbesiedlung notwendig seien, sondern auch eine wichtige Raumressource für künftige sozialräumliche Bedürfnisse („soziale Zukunftsaktie“) darstellen würden.

In Bezug auf die dialogorientierten zweistufigen Bauträgerwettbewerbe gibt es die einhellige Meinung, dass die Abstimmung in den Workshops (z.B. „In der Wiesen“) eine ganz wichtige Rolle bei der Festlegung des Gemeinschaftsraumangebots im Hinblick auf Lage im Quartier, Dimension, Nutzungsvielfalt und Ausstattung gespielt habe.

Ein Hauptgrund, warum manche Bauträger den Wunsch äußern, das Ausmaß der Gemeinschaftsräume einzuschränken, ist die Tatsache, dass diese ja auch – wörtlich – „bespielt“ werden müssten. D.h. es sei weniger die Errichtung von Gemeinschaftsräumen, sondern vielmehr die Nutzung und der damit verbundene sozialorganisatorische Aufwand und der Aufwand in der Objektverwaltung die Herausforderung.

Als noch nicht gelöst, wird das Thema der „Ungleichverteilung der Gemeinschaftsräume“ bewertet. Dabei seien es nicht die Errichtungskosten, denn bei Errichtung sei es noch möglich, dass andere mitfinanzieren und in Projektbudgets miteinrechnen, sondern es sei die laufende Erhaltung, die zum Problem werde. Ganz schwierig würde das bei unterschiedlichen Rechtsformen in einer Wohnanlage. Die Konsequenz daraus sei, dass auf allen Bauplätzen annähernd gleich viele Angebote eingerichtet würden, was sich zwar finanziell ausgleiche, aber hinsichtlich Nutzungsvielfalt nicht immer optimal sei.

Des Weiteren sei die Verrechnung der Gemeinschaftsräume v. a. im Falle von bauplatzübergreifenden Flächen- und Raumangeboten für die Bauträger ein großes Thema. Daher seien alle Bauträger primär bestrebt, einen „klar abgrenzbaren Aufgaben- und Abrechnungsbereich“ zu haben, da dies für den laufenden Betrieb das Einfachste sei.

Der verpflichtende Dialog in kooperativen Verfahren trage, wie die ersten Erfahrungen zeigten, wesentlich dazu bei, dass diesbezüglich klare und einfache Regelungen gefunden werden können. Weniger ein Problem sei die Frage der Haftung, denn es sei klar, dass der Hauseigentümer bzw. der Veranstalter für Schäden hafte, wenn dies nachvollziehbar sei.

Ein weiteres Thema bezüglich des Angebots an Gemeinschaftsräumen im Quartier sei eine funktionierende Abstimmung der Zutritts- und Schließsysteme – insbesondere dann, wenn Räume bauplatzübergreifend zur Verfügung stehen sollen. Ein gangbarer Weg seien gemeinsame elektronische Reservierungs- und Schließsysteme.

#### **> Besiedlungsmanagement als „soziale Bespielung“ <**

Die bauplatzübergreifende Zusammenarbeit der Planungsteams und Bauträger hinsichtlich Besiedlungsmanagement gestalte sich schwierig und müsse in Zukunft von Anfang an besser koordiniert werden, so der überwiegende Tenor. Hier gebe es zum einen von Seiten der Profession noch sehr unterschiedliche Konzepte und Methoden, und zum anderen wollen manche Bauträger diese Materie auch nicht extern vergeben, sondern über die eigene Hausverwaltung (z.B. Hausmanager) abwickeln.

Nicht selten sei von den Bauträgern nur eine mehr oder weniger umfangreiche „soziale Bespielung“ in der Einzugsphase gefordert, denn alles andere sei „Sozialromantik“. Ein echtes Empowerment der Mieterinnen und Mieter oder gar Selbstverwaltungsstrukturen wie Mieterbeiräte seien, nach Meinung befragter Sozialexperten, von den Hausverwaltungen der Bauträger nicht wirklich erwünscht. In diesem Arbeitsfeld sei die Kluft zwischen formulierten Zielen im Wettbewerb und der Umsetzung in vielen Fällen sehr groß, was noch viel Potenzial für Verbesserungen im Hinblick auf „Soziale Nachhaltigkeit“ beinhalte.

#### **> übergreifende Soziokulturzentren <**

Wenn Räume für Begegnung, Freizeit und Spiel eine gute Lage im Quartier aufweisen, wenn sie auch eine brauchbare Dimension und Nutzungsvielfalt haben, so sei es trotzdem wichtig, dass die Programmierung, Bespielung und Verwaltung wirklich funktionieren. Schlussendlich nutze es niemandem, wenn diese Räume und Einrichtungen nicht angenommen würden.

Interessant ist diesbezüglich die vorgebrachte Schlussfolgerung, dass die soziale Infrastruktur für ein Planungsgebiet nicht aufgesplittert auf mehrere Bauplätze eingerichtet werden sollte, sondern in einem übergeordneten „Soziokulturzentrum“ (oder Nachbarschaftszentren) konzentriert werden könnte, das „professionell bespielt“ und öffentlich verwaltet werden müsste.

Als wichtig im Zusammenhang mit Stadtteilkultur wird auch der Gedanke der notwendigen Organisation bauplatzübergreifender sozialer Prozesse gesehen.

#### **> Kosten als Aspekt „Sozialer Nachhaltigkeit“ <**

Für die Kritiker der aktuellen Wettbewerbskultur steht fest, dass der „Preis als Aspekt sozialer Nachhaltigkeit“ heute angesichts der schlechter werdenden Einkommen zu wenig beachtet würde. Ziel könne daher nicht der super-anspruchsvolle Wohnbau, sondern nur die „qualitätsvolle Einfachheit“ sein. Diesbezüglich könnten nur Gemeinnützige Bauträger mit ihrer langfristigen Sozialbindung den Kostenaspekt von „Sozialer Nachhaltigkeit“ entsprechend gewährleisten.

**> Ausblick auf Umsetzung <**

Nicht wenige interessante und ambitionierte Themen der „Sozialen Nachhaltigkeit“ würden zu einem hohen Prozentsatz erst in der Umsetzung scheitern. Schuld daran seien wie z.B. beim Themenbereich einer zielgruppengenaueeren Wohnungsbelegung (sozialer Mix) „eingefahrene Vergabe- und Verwaltungsroutinen“ der Bauträger. Eine entsprechende Nachbearbeitung von insbesondere sozial relevanter Themen, die nicht einfach zu lösen sind, sei wichtig, weil sonst im Bauträgerwettbewerb Dinge versprochen werden, die dann in der Umsetzung nicht gehalten werden könnten. In dialogorientierten Wettbewerbsverfahren könnte man diesbezüglich bereits frühzeitig wichtige Weichen für die Umsetzung stellen.

Skepsis herrscht – wie man beim Wettbewerb „In der Wiesen Süd“ sehe – gegenüber den vielen angekündigten Gemeinschaftsaktivitäten. Konkret wird bezweifelt, dass die neuen Bewohner/innen gleich von Anfang an so motiviert werden könnten, dass sie „gemeinschaftsbildend aktiv“ werden. Eine zweijährige Begleitung wird diesbezüglich auch als zu kurz angesehen.

#### **4.2.7 Der Dialog: Vorteile und Herausforderungen**

**> Die Vorteile/Stärken von „Dialog“ zusammengefasst <**

Fußend auf den bisher gemachten Erfahrungen wird die fix eingebaute Phase eines „Dialogs“ in den größeren zweistufigen Bauträgerwettbewerben grundsätzlich von allen interviewten Stakeholdern als interessante und bereichernde Erfahrung angesehen. Nach Einigung über das Leitkonzept würden interessante „Gedanken von anderen“ übernommen und man müsse darauf reagieren, manches „umkonzipieren“ und auf neue städtebauliche Lösungsansätze reagieren. Einzelne Ansätze würden durch diese Kooperation, diesen „Zwang zum Dialog“, wie es auch des Öfteren ausgedrückt wird, durchaus optimiert. Manche Maßnahmen und so manche Verbindlichkeit seien nur in einem derartigen „Forum“ durchsetzbar. Auch eine zusammenhängende räumliche Verknüpfung von mehreren Liegenschaften mit unterschiedlichen ökonomischen und strukturellen Gegebenheiten sei nur durch ein gemeinschaftliches Verfahren im Dialog zu schaffen, womit auch „Kompromisse“ leichter umsetzbar seien. Ganz allgemein betrachtet würde die Notwendigkeit zum Dialog auch die Umsetzung Maßnahmen der „Sozialen Nachhaltigkeit“ stärker sicherstellen.

Hervorzuhaben sei ferner, dass bei kooperativen Verfahren der ganze Prozess transparent sei und daher weitgehend „öffentlich“ würde. Ein Nebeneffekt sei auch, dass Planen im Dialog zumeist disziplinübergreifend ablaufe und auch zu einem gewissen „sozialen Miteinander“ würde, womit auch Missverständnisse und Konflikte besser ausgeräumt werden könnten.

Ein von allen Interviewten eingebrachter Vorteil des Dialogs sei die frühzeitig mögliche Abstimmung der Allgemeinflächen und Gemeinschaftsräume, die gemeinsam weiterentwickelt werden könnten und damit die Infrastrukturqualität des Gesamtquartiers (und auch des Stadtteils) erhöhten. Auch die tatsächliche Umsetzung würde damit eher gewährleistet.



Weitere genannte Vorteile:

- Herstellung einer gemeinsamen, möglichst nachhaltigen Basis für gesamtes Gebiet
- Integration verschiedener sozialer und soziokultureller Einrichtungen im Umfeld des Quartiers wie z.B. Jugendeinrichtungen (siehe In der Wiesen Süd)
- Defizite bei Infrastruktur in Stadtteilen ausgleichbar
- Entwicklung gemeinsamer Konzepte, die lange in die Zukunft wirken
- Basis für langfristige Zusammenarbeit und Kommunikationsstrukturen wird gelegt
- Möglichkeit der Jury, nach 1. Stufe gewisse Ziele neu oder stärker zu formulieren, die in die weitere Planung miteinfließen

Resümee: Die absolute Mehrheit der Interviewten geht davon aus, dass der Qualitätsaspekt „Soziale Nachhaltigkeit“ durch den konzeptiven Ansatz in zweistufigen Verfahren an Bedeutung gewinnt. Insgesamt sei in der Breite wesentlich mehr herausgekommen als bei einstufigen Verfahren. Es würden schon in der 1. Stufe Konzepte gewinnen, die Städtebau, Freiraum und soziale Infrastruktur „gemeinsam betrachten“.

#### **> Die Nachteile/Herausforderungen von „Dialog“ zusammengefasst <**

Neben den Vorteilen und Stärken von „Dialog“ in zweistufigen Verfahren, gibt es bei einigen der interviewten Stakeholdern auch Skepsis und es werden auch mögliche Nachteile angeführt, die allerdings auch als Herausforderungen für die künftige Gestaltung derartiger Verfahren gesehen werden könnten.

Es gebe zu viele Programme und „zu wenig Wohnbau“, da der Dialog ein System fördere, dass „überall Außergewöhnliches“ sein müsse. Dabei würden die „Machbarkeitsgrenzen“ immer mehr überschritten und auch die sozialplanerischen Aspekte zu wichtig. Es würde sich dabei sowieso nur eine bestimmte Gruppe von Architekturbüros und Bauträgern durchsetzen.

Sehr herausfordernd für alle in den Wettbewerbsteams seien die gemeinsame Kommunikation und der zeitliche Aufwand. Für den Auslober, wohnfonds\_wien, sei die Vermittlung der langfristigen Vorteile der dialogorientierten Wettbewerbsverfahren eine große Herausforderung.

Im Hinblick auf das Ziel "Soziale Nachhaltigkeit" wird auf eine mögliche „Überfrachtung“ durch viele gutgemeinte soziale Absichten hingewiesen. Mehrfach wird eine frühe Einbindung von großen Sozialen Diensten (Caritas, Diakonie, Volkshilfe, Hilfswerk etc.) als Projektpartner für z.B. Betreutes Wohnen oder Quartiersmanagement als wichtig formuliert. Andere sehen in diesem Einbezug der Sozialen Dienste eine Fokussierung auf „institutionelle Betreuung“ als Ersatz für integrative Konzepte.

Bei dialogorientierten Verfahren würden in der Folge viele rechtliche und wirtschaftliche Probleme auftreten, die am Ende „jemand bezahlen“ müsse.

Die gemeinsame Bearbeitung von Infrastruktur und Gemeinschaftsräumen sei nicht notwendigerweise mit Dialogverfahren verbunden, sondern könne auch in anderem Rahmen gut gelöst werden. Außerdem bestehe der Verdacht, dass durch den „gezwungenen Dialog“ ohnehin eher nur „Kompromisslösungen“ herauskämen.



Durch diese aufwändigen Verfahren entstehe auch in Bezug auf Aspekte der „Sozialen Nachhaltigkeit“ viel zusätzlicher Organisationsaufwand, wie externe Beauftragung, Organisation von Terminen, Zusammenbringen von Ansprechpartnern, Einbindung der Hausverwaltungen etc.

#### **4.2.8 Einbindung von Anrainern und anderen Stakeholdern im Umfeld**

##### **> frühzeitige Einbindung als Erfolgsfaktor <**

Die frühzeitige Einbindung der Anrainer und anderer „Stakeholder“ in der Umgebung sei ein ganz wichtiger Faktor für das Gelingen von Prozessen dialogorientierter Stadtentwicklung. Denn dort, wo es bereits „manifesten Widerstand“ gäbe, sei kein Dialog mehr möglich. Mehrfach festgestellt wird, dass die Stadt Wien keine „gewachsene Kultur der Beteiligung“ habe. So hätte es früher nicht einmal eine ausreichende Information gegeben, aber heute sei man ins Gegenteil geschlittert: die Politik sei „paralysiert“ und traue sich nicht mehr zu handeln.

Einbeziehung der Bürger habe bei beiden aktuellen Verfahren (In der Wiesen Süd und Wohnen am Marchfeldkanal) nicht optimal funktioniert. Ein Einbezug von Vertretern der Anrainer bzw. von Institutionen aus der Umgebung des Planungsgebietes bezüglich z.B. soziale Infrastruktur sei kein Thema gewesen, weder vom wohnfonds\_wien, noch von der Jury. Dieses Thema sollte schon in der Ausschreibung klar eingebracht werden. Bei der Planung der Verfahrensorganisation müsse die jeweils adäquate Form der Bürgerbeteiligung extra vergeben werden, d.h. das wäre eine Schiene, die parallel läuft.

Für manche Expertin und Experten sei durchaus auch der – klar eingegrenzte – Einbezug von Anrainern in die Workshops vorstellbar. Für die Mehrheit der interviewten Bauträger wäre das jedoch ein „No-Go“, da man sonst auch die Wohnungsinteressenten bzw. künftigen Bewohner miteinbinden müsse: „Information ja – Beteiligung nein!“

##### **> Mehrwert der Projekte kommunizieren <**

„Transparenz“ sei die Grundvoraussetzung und dabei müsse die Politik auch klar kommunizieren, wieso man was im öffentlichen Interesse mache. Es dürfe in keinem Falle eine „Alibi-Beteiligung“ geben, aber in einigen Punkten müsse man sich auch durchsetzen und handeln. In Bezug auf die Infrastruktur- und Freiraumplanung seien in der Regel schon grobe Visionen der Anrainer vorhanden. Wichtig sei, dass man die Informationen in einem moderierten Prozess anschaulich aufbereite und auch den Mehrwert für Anrainer z.B. durch quartiersübergreifende Räume und Flächen etc. deutlich mache. Dafür benötige es eine gute Moderation, die „das Ganze im Blick“ hat. Diesbezüglich liege in dialogorientierten Verfahren viel Potenzial.

### **4.3 Fallbeispiele – Beiträge zu „Sozialer Nachhaltigkeit“**

Schon bei der Online-Erhebung und insbesondere bei den ExpertInnen-Interviews war ein besonderer Schwerpunkt auf die drei gewählten Fallbeispiele gelegt worden.

Bei der Online-Erhebung ergab sich dies dadurch, dass viele Fragen in Bezug auf die ersten beiden durchgeführten dialogorientierten Verfahren gestellt wurden und auch in der Auswahl der Befragten vor allem jene gewählt wurden, die an Bauträgerwettbewerben in den letzten Jahren beteiligt waren (Fast 42% der Teilnehmenden hatte bereits an den zweistufigen dialogorientierten Verfahren teilgenommen).

Für die durchgeführten Interviews wurden jene ExpertInnen ausgewählt, die an mindestens einem der drei Verfahren in unterschiedlichen Rollen (Jury, Planung, Verfahrensgestaltung) beteiligt waren.

Im Folgenden werden alle drei Fallbeispiele zusammenfassend dokumentiert. Die Rahmenbedingungen der Wettbewerbe werden dargestellt und die Punkte der Wettbewerbsbeiträge übersichtlich aufgelistet.

Auch hier wird der Schwerpunkt auf die „Soziale Nachhaltigkeit“ gelegt und aufgezeigt, welche Anforderungen, Planungen und Schritte zur Umsetzung dazu in der aktuellen Praxis bestehen.

### 4.3.1 Preyersche Höfe

#### FACTBOX

**Titel/Thema:** Preyersche Höfe „generationen: wohnen ohne hindernisse“

**Art des Verfahrens:** zweistufiges, unbeschränktes, nicht anonymes Bauträgerauswahlverfahren

**Zeitraum:** Oktober 2013 bis Juni 2014

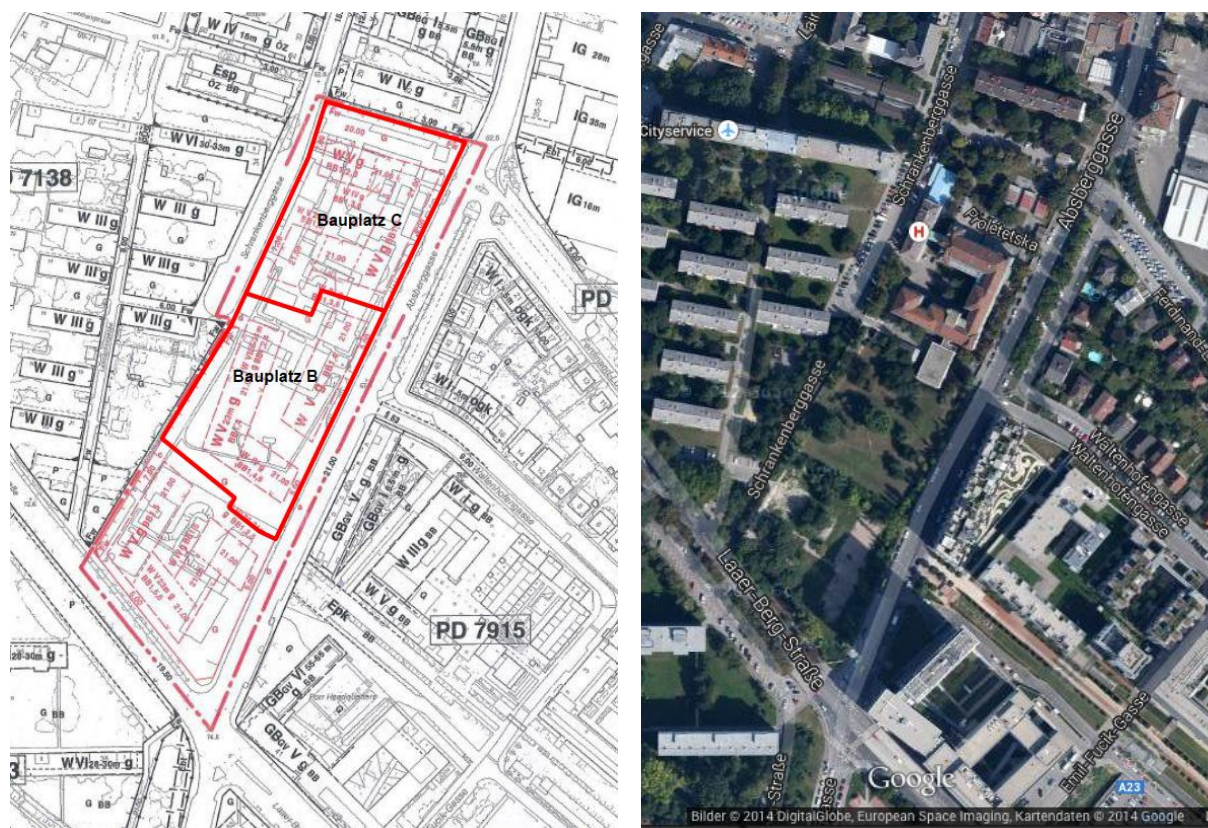
**Anzahl der Bauplätze:** 2 (+1 Bauplatz Wohnbauoffensive)

**Eingereichte Beiträge 1. Stufe:** 5

**Weiterempfohlene Beiträge für 2. Stufe:** 3

**Dialogphase:** -

#### 4.3.1.1 Lage des Wettbewerbsgebiets



**Abbildung 3:** Plan des Wettbewerbsgebiets (Quelle: Ausschreibungsunterlagen wohnfonds\_wien) und Luftbild des Wettbewerbsgebiets (Quelle: google maps, 2014)

Das Wettbewerbsgebiet umfasst das Areal des ehemaligen Preyer'schen Kinderspitals im 10. Wiener Gemeindebezirk. Der vorliegende Flächenwidmungsplan basiert auf einem 2010 stattgefundenen städtebaulichen Ideenwettbewerb.

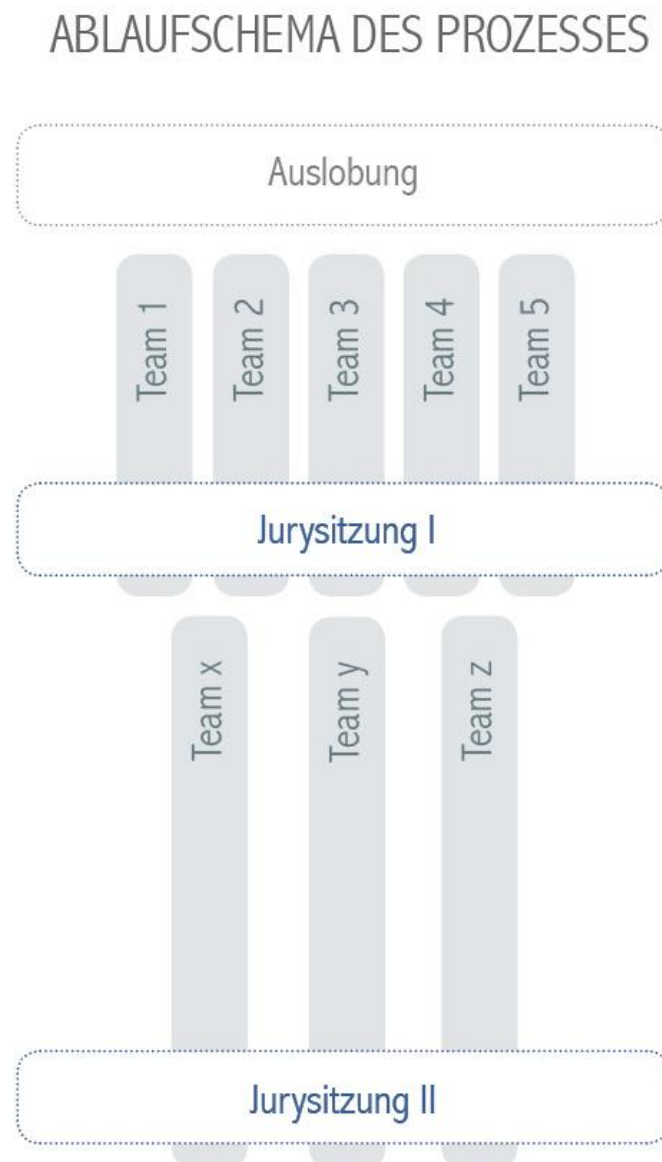
Das Projektgebiet wurde in drei Bauplätze geteilt, von denen einer im Rahmen der Wohnbauoffensive realisiert wird, während die beiden anderen im Rahmen des zweistufigen Bauträgerwettbewerbs einer geförderten Wohnbebauung zugeführt werden.

#### 4.3.1.2 Verfahrensablauf

Der Bauträgerwettbewerb „Preyersche Höfe“ wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt. In der 1. Stufe sind grundlegende konzeptionelle Lösungsvorschläge für den gewählten Bauplatz und besonders zum Thema des Wettbewerbs „generationen: wohnen ohne hindernisse“ und zu SMART-Wohnen gefordert.

Auf Basis der eingereichten Konzepte wählt die Jury maximal zwei Teams pro Bauplatz aus, die aufbauend auf ihrem Konzept aus der 1. Stufe ein Realisierungskonzept für den gewählten Bauplatz nach dem 4-Säulen-Modell entwickeln.

In einer weiteren Jury Sitzung werden die eingereichten Beiträge final beurteilt und die Gewinner des Wettbewerbs ermittelt.



**Abbildung 4:** Ablaufschema „Preyersche Höfe“ (Quelle: Ausschreibungsunterlagen & Protokolle, eigene Darstellung)

### 4.3.1.3 Rahmenbedingungen und Wettbewerbsbeiträge

<b>Auslober</b>	wohnfonds_wien in Kooperation mit der WSE - Wiener Standortentwicklungsgesellschaft m.b.H.
<b>Eigentümer/ Grundstücksbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Eigentum der Stadt Wien (MA 69) → Baurecht für 53 Jahre</li><li>- Baurecht kann fristgerecht einmalig um weitere 30 Jahre verlängert werden</li><li>- Keine freifinanzierten Flächen, kein Eigentum</li></ul>
<b>Umfang</b>	Wettbewerbsgebiet (Bauplätze B + C): etwa 1,75 ha, etwa 430 Wohneinheiten
<b>Spezielle Schwerpunkte in der Ausschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schwerpunkt „Soziale Nachhaltigkeit“ → innovative Beiträge zum Thema „generationen: wohnen ohne hindernisse“</li><li>- Konzepte sollen zur Weiterentwicklung des SMART-Wohnungskonzepts beitragen</li><li>- Im gesamten Wettbewerbsgebiet sind ausschließlich spezielle Wohnformen im Sinne eines „Generationenwohnhaus“ zu entwickeln</li><li>- Einplanung begleitender standortbezogener Versorgungseinrichtungen (soz. Infrastruktur, Nahversorgung, etc.) wird begrüßt</li><li>- Inklusion: spezielle Wohnungen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen (5% der Wohnungen je Bauplatz insgesamt 20 Wohnungen Bauplätze B+C)</li><li>- Teilhabe an Hausgemeinschaft ermöglichen → räumliche und organisatorische Konzepte in der Planung, insb. Im Bereich gemeinschaftlicher Zonen, Erschließungen und Freiraum</li><li>- Kommunikations- und Organisationskonzept bzgl. Zielgruppenerreichung und individuelle Einbindung in Wohnungsplanung</li><li>- Kooperation mit sozialen Einrichtungen/Dienstleistern wird begrüßt</li><li>- Innovative technische /organisatorische Konzepte der Betreuung („smart homes“)</li><li>- Verortung des speziellen Wohnungsangebots → Nutzbarkeit /Erreichbarkeit optimieren</li><li>- Hinweis auf demographische Situation im 10. Bezirk: 22,2% der Bevölkerung älter als 60</li></ul>
<b>SMART-Wohnungen</b>	40% der Wohnungen je Bauplatz
<b>Aufgaben/Ziele</b> <b>1. Stufe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundlegende konzeptionelle Ansätze für definierte Themenbereiche</li><li>- Konzeptionelle Lösungsvorschläge für gesamten gewählten Bauplatz</li><li>- Leitidee für einen der beiden Bauplätze</li><li>- Pro Bauplatz werden maximal zwei Beiträge ausgewählt</li><li>- Bei der Auswahl sind Prozesse und Umsetzung der „Sozialen Nachhaltigkeit“ von besonderer Bedeutung</li></ul>



<b>Besonderheiten bzgl. der Bauplätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschließlich Wettbewerbergemeinschaften mit mind. zwei Bauträgern und mind. zwei ArchitektInnen zugelassen</li> <li>- Auf Bauplatz C sind zwei betreute Wohngemeinschaften für Kinder/Jugendliche einzuplanen</li> <li>- Auf Bauplatz B ist ein 4-gruppiger KIGA mit Mehrzweckraum vorzusehen</li> </ul>
<b>Einzureichende Unterlagen bzgl. „Sozialer Nachhaltigkeit“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erdgeschoßzonen und Freiraumplan</li> <li>- Konzept SMART</li> <li>- Konzept „Soziale Nachhaltigkeit“</li> <li>- Konzept Wohnformen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen</li> <li>- Wohnkonzept/ Wohnungstypologie</li> <li>- Ökonomisches Konzept</li> <li>- Innovative Konzepte zum Thema „generationen:wohnen“</li> </ul>
<b>1. Stufe</b>	
<b>Aufgaben/Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Detailliertes Realisierungskonzept für den Bauplatz, für den das Team ausgewählt wurde</li> <li>- Wettbewerb durch Jurybeurteilung nach dem 4-Säulen-Modell</li> <li>- Umsetzung der in der 1. Stufe eingebrachten Lösungsvorschläge in ein für die Bereiche Architektur, Ökologie, Ökonomie und Soziale Nachhaltigkeit optimiertes Gesamtkonzept</li> <li>- Möglichkeit des Einbezugs eines inklusiven Wohnkonzeptes für Menschen mit und ohne Behinderung</li> </ul>
<b>2. Stufe</b>	
<b>Einzureichende Unterlagen bzgl. „Sozialer Nachhaltigkeit“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschreibung der wesentlichen Projekthinhalte gegliedert nach dem 4-Säulenmodell</li> <li>- Darstellung der Leitidee des Projekts zum Themenschwerpunkt „generationen: wohnen ohne hindernisse“</li> </ul>
<b>2. Stufe</b>	
<b>Wettbewerbsbeiträge</b>	<p><b>BAUPLATZ B</b></p> <p>Zwei eingereichte Beiträge → zwei Beiträge für 2.Stufe weiterempfohlen</p> <p><b>Siegerprojekt:</b></p> <p><b><u>„smart up – Hindernisse überwinden“</u></b></p> <p><b>Bauträger:</b> familienwohnbau und ÖSW</p> <p><b>Architektur:</b> Albert Wimmer, Arge BWM Architekten u. skstadtplanung</p> <p><b>Landschaftsplanung:</b> Auböck und Karasz</p> <p><b>Soziologische Beratung:</b> search + shape</p> <p><b>Kooperationspartner:</b> Care Ring, Askö</p> <p><b>BAUPLATZ C</b></p> <p>Drei eingereichte Beiträge → ein Beitrag für 2. Stufe weiterempfohlen</p>

**Siegerprojekt:**

**„einfach wohnen für alle – wohnen einfach für alle“**

**Bauträger:** GESIBA und GSG

**Architektur:** könig, larch und neuwirth

**Landschaftsplanung:** egkk

**Soziologische Beratung:** -

**Kooperationspartner:** Caritas

#### **4.3.1.4 Aspekte der Sozialen Nachhaltigkeit bei den Siegerprojekten**

##### **Bauplatz B**

##### **BEITRAG**

##### Alltagstauglichkeit

- SMART-Wohnungen mit Raumhöhen von 3m
- Mehr Stauraum durch geschickte Möblierung im Zuge des Partizipationsprozesses

##### Wohnen in Gemeinschaft

- Klare, kleinteiligere Baukörper und Stiegen zur Stärkung der Identifikation, Adressbildung und Orientierung
- Mitbestimmung bei Wohnungsgrundrissen und Nutzungen der Gemeinschaftsflächen
- Durchlaufender Rundgang im 3.OG, der die Stiegenhäuser miteinander verbindet und als Bewegungs- und Begegnungszone fungiert
- Gemeinschaftsräume und gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen mit Wintergarten entlang des Rundgangs angeordnet
- „active-design“ Konzept soll BewohnerInnen zur Bewegung animieren
- ASKÖ-Bewegungsraum
- Partizipationsprozess vor der Einreichung über die Bau- und Bezugsphase hinaus
- „Oral-History“ Ansatz zur Förderung der Gemeinschaftsbildung; Ergebnisse werden auf einer Internetplattform und als Kunstinstallation sichtbar gemacht

##### Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

- Etwa 10 barrierefreie Wohnungen gruppenweise dezentral verteilt
- Stützpunkt von „Care Ring“ am Bauplatz zur genauen Abstimmung des individuellen Betreuungsbedarfs der BewohnerInnen (kann bei Bedarf auch auf die Umgebung ausgeweitet werden)
- Zwei inklusive Wohngemeinschaften des Vereins „ich bin aktiv“ gemäß der Interessensbekundung in der Ausschreibung eingeplant
- Freiraummobiliar in Form eines behindertengerechten Gemeinschaftstisches oder Gartenschränken ermöglicht eine Mehrfachnutzung und soziale Kontakte; Pflanztische im Hofbereich ermöglichen auch Personen im Rollstuhl das Arbeiten mit Pflanzen

## **JURY**

Die Jury würdigt im Hinblick auf das Thema leistbares Wohnen besonders den erhöhten Eigenmiteilsatz des Bauträgers und die Idee einer temporären Vermietung der Gemeinschaftsflächen zur Dotierung der Betriebskosten und des EVBs.

Die Mitbestimmungsmöglichkeiten bei der Grundrissgestaltung und der Beitrag zur Alltagstauglichkeit durch eine Raumhöhe von drei Metern bei den SMART-Wohnungen werden ebenso positiv hervorgehoben.

In Bezug auf den Punkt „Leben in Gemeinschaft“ werden die Allgemeinbereiche für generationenübergreifende Kommunikation, die Einbindung der Dachterrassen in die Bespielung des Rundgangs und die Gemeinschaftsräume als gemeinschaftsfördernde und attraktive Elemente positiv erwähnt, ebenso wie der geplante moderierte Partizipationsprozess von der Einreichplanung bis nach Bezug. Der „Prozess „oral history“ wird als Beitrag zur Identitätsbildung besonders hervorgehoben.

Das Case Management von „Care Ring“ als sozialer Betreuungsstützpunkt vor Ort wird als Mehrwert für das gesamte Quartier gesehen.

## **Bauplatz C**

### **BEITRAG**

#### Alltagstauglichkeit

- Vielfältiges Wohnungsangebot
- Flexibler Wohnraum mit Zuschaltbarkeit oder Kombinatorik einzelner Räume („Schaltzimmer“ oder größere Raumgruppen)

#### Kostenreduktion durch Planung

- Vier kompakte Blöcke

#### Wohnen in Gemeinschaft

- Geplantes Besiedlungs- und Quartiersmanagement durch ein Stadtteilbüro der Caritas vor Ort mittels 3-Phasen-Programm (Vorbereitungsphase – Bezugsphase – Normalphase)
- Nutzungsoffene Flächen für Mieterpartizipation im Freiraum
- Bauplatzbezogene Gemeinschaftsräume: Wohnsalon (Gemeinschaftsraum) in jedem Haus, Kinder-/Jugendspielräume, Notfall-/Gästewohnung (jederzeit tag- oder wochenweise verfügbar), Waschsalons
- Quartiersbezogene Gemeinschaftsräume: Quartierscafé (partizipativ organisiert durch zukünftige BewohnerInnen), fit + well (Gymnastik, Bewegung, Sauna, Plauderecke)
- Concierge-Service/Hausbetreuung als Anlaufstelle für BewohnerInnen und zur Organisation/-Instandhaltung der Gemeinschaftsräume
- Vier Häuser mit unterschiedlichen Identitäten und kleinen überschaubaren Nachbarschaftseinheiten

#### Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

- Große Vielfalt an besonderen Wohnformen wie begleitetes Wohnen (Housing First), temporäres Wohnen (Starterwohnungen), betreubares Wohnen im Alter (Wohnen 60+) und Notfallwohnungen (Gäste, Betreuung auf Zeit, etc.)
- Betreuungsstützpunkt in Kooperation mit der Caritas
- Eine Notwohnung in jedem Haus
- Zwei Wohneinheiten für Kinder- und Jugend-WGs der MA11, acht Wohneinheiten als Wohnverbund der Lebenshilfe



## JURY

Als wichtiger sozialer Beitrag wird der reduzierte Finanzierungsbeitrag für Starterwohnungen angesehen. Besonders würdigt die Jury das vielfältige Wohnungsangebot und die geplante Wohnungszahl bei diesem Projekt. Die innovative Baustruktur und die dadurch ermöglichte Wohnungstypologie werden in Bezug auf Wohnqualität, aber auch auf die systemische Offenheit für zukünftige Wohnbedürfnisse als exemplarisch beschrieben. Als wichtig für eine hohe Wohnqualität werden auch die unterschiedlich tiefen Balkon- bzw. Loggienbänder beurteilt.

Das Konzept der Gemeinschaftsräume mit Quartierscafé, Fitnessraum, Kinder- und Jugendspielflächen, Waschsalon wird als gut durchdacht und stringent in der Planung fortgesetzt beschrieben. Die EG-Zone mit einem unterschiedlichen Angebot an Gemeinschaftsräumen und Sondernutzungen wird genauso wie die Positionierung der Quartiers- und Grätzelpunkte als gut gelungen wahrgenommen. Auch in diesem Projekt hebt die Jury geplante Prozesse des Besiedlungs- und Quartiersmanagement von der Planungsphase bis nach der Besiedlung hervor.

Empfohlen für die zweite Stufe werden hinsichtlich der Maßnahmen für „Soziale Nachhaltigkeit“ ein Nachweis der Anwendungen der vielfältigen Wohnungstypologien und ein detailliertes Konzept mit rechtlicher und finanzieller Konzeption der Notfallwohnungen.

### **4.3.1.5 Auswahl innovativer Aspekte „Sozialer Nachhaltigkeit“ bei den ausgeschiedenen Projekten**

#### Wohnen in Gemeinschaft

- „Plug-Ins“ als kleinteilige Gemeinschaftsräume, als Wohnungserweiterung/Schaltzimmer bzw. individuell oder gemeinschaftlich anmietbare Räume sowie die Zuordnung und Nutzung der „Plug-Ins“ in einem moderierten Prozess
- Großes gemeinschaftliches Mittelplateau als zentraler Garten zwischen Baukörpern
- Moderierter Prozess zur Gemeinschaftsbildung drei Monate vor Besiedlung und 1,5 Jahre danach, auch zur Festlegung der Nutzungen der Gemeinschaftsräume und „Plug-Ins“
- privates Bildungsangebot für alle Generationen (Pilotprojekt Caritas Lernwelten)
- Quartiers- und Stadtteilmanagement
- Großer zentraler Gemeinschaftsraum für Mehrfachnutzungen für die Hausgemeinschaft und Externe
- Gemeinschafts- und Erschließungszone um einen Kern mit Atriumcharakter
- Entscheidung über Nachbesetzung der Wohnungen liegt bei den BewohnerInnen
- Großzügige Erschließung und überbreite Gänge bzw. gemeinsamer Vorbereich

#### Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

- Housing First - Wohnungen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen
- Einer von vier Baukörpern speziell auf Wohngemeinschaften ausgerichtet (betreute und auch private möglich)
- Gemeinschaftsflächen und günstige Gewerbeflächen für soziale und kreative Pioniere im „Promenadendeck“ im 1. OG

## JURY

In der hohen räumlichen Qualität der allgemeinen Erschließungszonen wird ein (sozial) nachhaltiger Ansatz gesehen, da sich diese unpräventios als Kommunikationsräume nutzen lassen.

Die vorgeschlagenen 50 „Plug-Ins“ werden als interessanter Ansatz gewürdigt, da diese sowohl das Spektrum der Gemeinschaftsräume vergrößern, aber auch mögliche Wohnungserweiterungen darstellen könnten. Jedenfalls wäre das „Plug-In“-Angebot noch hinsichtlich der rechtlichen und funktionalen Machbarkeit zu konkretisieren gewesen.

Als zukunftsfähig wird das Konzept gesehen, die Nutzung der vielfältigen sozialen Infrastruktur nicht nur auf das neue Quartier einzuschränken, sondern diese auch für das Umfeld zu öffnen. Das Problem wird dabei aber in der Verwaltung der EG-Zone durch einen Betreiber gesehen. Die Zweigeschoßigkeit von Gemeinschaftsräumen wird positiv bewertet. Die vertikalen Gewächshäuser werden als interessantes, gemeinschaftsbildendes Element hervorgehoben.

Ein „Promenadendeck“ im 1.OG zur Erschließung der Wohnungen und für kreative gewerbliche Nutzungen wird kritisch gesehen, denn eine (erwartbare) schwierige Verwertung und damit Leerstand könnte zu fehlender sozialer Kontrolle führen.

Im Bereich Besiedlungsmanagement und „Gemeinschaftsbildung“ haben auch die ausgeschiedenen Projekte einen hohen Standard angeboten, der von der Jury gewürdigt wurde. Hervorzuheben ist dabei der Vorschlag, einen eigenen, transparenten Prozess bei der Auswahl der Wohnungswerber zu moderieren und insbesondere auch die Einführung einer Mitbestimmung bei der Nachvermietung.

Als Idee interessant gesehen wird von der Jury auch das Angebot der Einrichtung von „Lernwelten“ als privates Bildungsangebot für alle Generationen.

### 4.3.2 Wohnen am Marchfeldkanal

#### FACTBOX

**Titel/Thema:** Wohnen am Marchfeldkanal

**Art des Verfahrens:** nicht anonymes, zweistufiges dialogorientiertes Bauträgerauswahlverfahren

**Zeitraum:** Mai 2013 bis April 2014

**Anzahl der Bauplätze:** 3 (+3 Fixstarter)

**Eingereichte Beiträge 1. Stufe:** 8 (kein Beitrag für einen Bauplatz, daher 4 Fixstarter)

**Weiterempfohlene Beiträge für 2. Stufe:** 6 (davon 4 Fixstarter)

**Dialogphase:** zwei Workshops

#### 4.3.2.1 Lage des Wettbewerbsgebiets

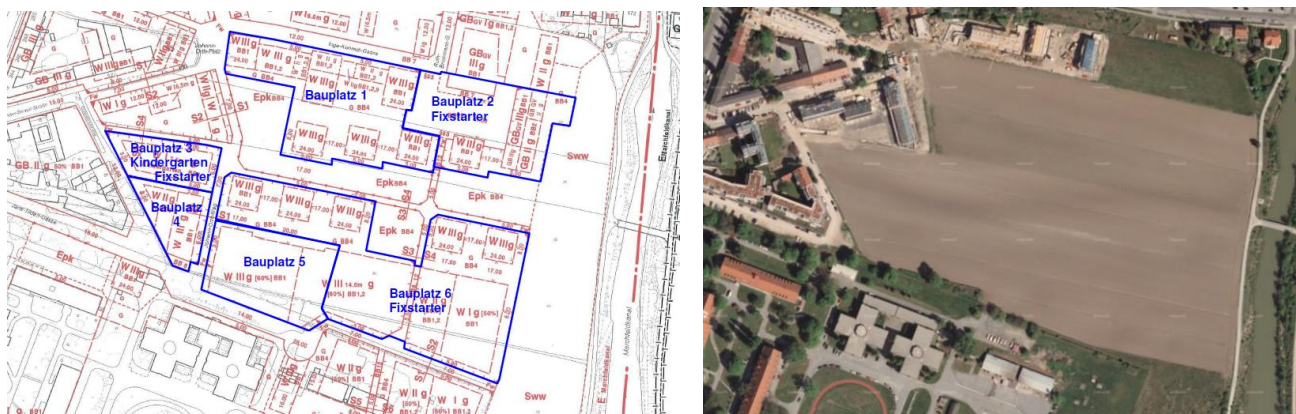


Abbildung 5: Plan und Luftbild des Wettbewerbsgebiets (Quelle: Ausschreibungsunterlagen wohnfonds\_wien)

Das Wettbewerbsgebiet liegt im 21. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Marchfeldkanals. Das offene Verfahren bezieht sich auf die Bauplätze 1, 4 und 5, während die Bauplätze 2, 3 und 6 von Fixstartern projektiert werden, die ebenfalls am Verfahren teilnehmen und sich der Jury-Beurteilung stellen, aber nicht aus dem Verfahren ausgeschlossen werden können.

#### 4.3.2.2 Verfahrensablauf

Der Bauträgerwettbewerb „Wohnen am Marchfeldkanal“ wird als mehrstufiges dialogorientiertes Verfahren durchgeführt.

Auch hier beinhalten die Anforderungen in der 1. Stufe grundlegende konzeptionelle Leistungsbestandteile. Für jeden Bauplatz wird das konzeptionell interessanteste bzw. beste Projekt ausgewählt, das von den Projektteams in der zweiten, dialogorientierten Stufe weiterentwickelt und mit den Nachbarprojekten abgestimmt wird.

Zur Abstimmung und bauplatzübergreifenden Konzeption werden zwei Workshops durchgeführt, an denen die Projektteams, Teile der Jury und Vertreter relevanter Magistratsabteilungen und der AnrainerInnen.

Nach Abschluss des dialogorientierten Entwicklungsprozesses erfolgt eine finale Beurteilung der einzelnen Projekte nach dem 4-Säulen-Modell durch das Beurteilungsgremium unter besonderer Berücksichtigung der Inputs der AnrainerInnen.

Einen besonderen Schwerpunkt bei diesem Bauträgerwettbewerb und eine Besonderheit im Ablauf bildet die Einbeziehung der AnrainerInnen von Beginn an.

Parallel zum Wettbewerb findet dazu ein umfangreicher Kommunikationsprozess statt, der den AnrainerInnen die Möglichkeit geben soll, sich über das Projekt zu informieren, aber auch, sich direkt in das Verfahren einzubringen (z.B. durch die Teilnahme an den Workshops)

## ABLAUFSHEMA DES PROZESSES



**Abbildung 6:** Ablaufschema „Wohnen am Marchfeldkanal“ (Quelle: Ausschreibungsunterlagen & Protokolle, eigene Darstellung)

### 4.3.2.3 Rahmenbedingungen und Wettbewerbsbeiträge

<b>Auslober</b>	Donau City Wohnbau AG, Kabelwerk Bauträger GmbH in Kooperation mit dem wohnfonds_wien
<b>Eigentümer/ Grundstücks- konditionen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauplätze 1, 4, 5 Eigentum Kabelwerk Bauträger GmbH und Donau City Wohnbau AG (je 50%)</li> <li>- Bauplatz 1 wird im Baurecht vergeben (53 Jahre)</li> <li>- Bauplatz 4 und 5 werden verkauft</li> </ul>
<b>Umfang</b>	<p>Wettbewerbsgebiet: 7 ha</p> <p>Etwa 950 Wohneinheiten</p> <p>Der offene Wettbewerb umfasst die Bauplätze 1, 4 und 5 (insgesamt 6 Bauplätze: 2, 3 und 6 sind Fixstarter, werden aber auch von der Jury beurteilt)</p> <p>Für Bauplatz 1 wird in der 1. Stufe kein Beitrag eingereicht → Grundeigentümer erstellen als Fixstarter auch für diesen Bauplatz ein Konzept</p>
<b>Bürgerinitiativen</b>	<a href="http://www.ziesel.org">www.ziesel.org</a>
<b>Spezielle Schwerpunkte in der Ausschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstimmung mit den AnrainerInnen</li> <li>- Aktive Mitgestaltungs- und Anregungsmöglichkeiten</li> </ul>
<b>SMART-Wohnungen</b>	Die Hälfte der Wohnungen
<b>Aufgaben/Ziele 1. Stufe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzeptiver Lösungsansatz</li> <li>- Städtebauliche Lösung für gesamtes Wettbewerbsgebiet und Bearbeitung eines Bauplatzes nach eigener Priorität</li> <li>- Information und Beteiligung von AnrainerInnen</li> <li>- „anrainerfreundlichere“ Verteilung der Baumassen am Bauplatz</li> <li>- Pro Bauplatz ein Teilnehmer ausgewählt</li> </ul>
<b>Besonderheiten bzgl. Bauplätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwingende Wettbewerbergemeinschaft für Bauplatz 1 aufgrund Größe und spezifischer Aufgabenstellung (mind. 2 Bauträger und mind. zwei ArchitektInnen)</li> <li>- Bauplatz 6 gemeinschaftliche Einrichtungen: Gemeinschaftsräume, Dienstleistungszentrum (gemeinsames Energiemanagement, Serviceeinrichtungen, Veranstaltungen)</li> <li>- Bauplatz 3 Kindergarten inklusive Mehrzweckraum</li> <li>- Bauplatz 1 zwei betreute WGs für Jugendliche (MA 11)</li> <li>- Bauplätze 2, 3, 6 gemeinsames Energiekonzept → auch restlichen Bauplatz können sich daran beteiligen (LOI)</li> </ul>
<b>Einzureichende Unterlagen bzgl. „Sozialer Nachhaltigkeit“ 1. Stufe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussagen zur Erdgeschoßzone</li> <li>- Aussagen zur Grundrissorganisation</li> <li>- Freiraumkonzept/Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Grünraums</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Allgemeine Aussagen zum SMART-Wohnungsangebot (Zielgruppen, Wohnungsmix, etc.)</li><li>- Aussagen zur Betreuungskonzept, Servicierung und Kommunikation</li></ul>
<b>Aufgaben/Ziele 2. Stufe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dialogorientierter Entwicklungsprozess ohne weitere Konkurrenzsituation → Weiterentwicklung und Abstimmung der Projekte untereinander</li><li>- Begleitung durch Beurteilungsgremium im Rahmen fixierter Workshops</li><li>- Behandlung der Inputs der AnrainerInnen</li><li>- Erstellung eines Realisierungskonzepts für den gewählten Bauplatz im Rahmen des dialogorientierten Entwicklungsprozesses</li></ul>
<b>Einzureichende Unterlagen bzgl. „Sozialer Nachhaltigkeit“ 2. Stufe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Beschreibung der wesentlichen Projektinhalte gegliedert nach dem 4-Säulenmodell</li><li>- Darstellung der bauplatzbezogenen Umsetzung der bauplatzübergreifenden, gemeinschaftlichen Konzeption aus dem dialogorientierten Prozess</li></ul>
<b>Wettbewerbsbeiträge</b>	<p><b>BAUPLATZ 1, 2, 3, 6</b></p> <p>Fixstarter</p> <p><b><u>„Verdichtete Gartenstadt“</u></b></p> <p><b>Bauträger:</b> KABELWERK / DONAU CITY</p> <p><b>Architektur:</b> ARGE Architekten Stammersdorf: Hermann &amp; Valentiny u. Partner, Archin. Maga.arch. Ingin. Margarethe Cufer, Atelier Hayde Architekten, B&amp;M Architektur</p> <p><b>Landschaftsplanung:</b> Knollconsult Umweltplanung</p> <p><b>Externe ExpertInnen:</b> Arch. DI Johannes Kastner-Lanjus</p> <p><b>Soziologische Beratung:</b> -</p> <p><b>Kooperationspartner:</b> -</p> <p><b>BAUPLATZ 4</b></p> <p>Drei eingereichte Beiträge</p> <p><b>Siegerprojekt:</b></p> <p><b><u>„Unter den Linden“</u></b></p> <p><b>Bauträger:</b> FAMILIENWOHNBAU</p> <p><b>Architektur:</b> Superblock</p> <p><b>Landschaftsplanung:</b> Land.in.Sicht, DI Thomas Proksch</p> <p><b>Soziologische Beratung:</b> -</p> <p><b>Kooperationspartner:</b> Volkshilfe Wien</p>

## **BAUPLATZ 5**

Ein eingereichter Beitrag

### **Siegerprojekt:**

**„zwei+plus“**

**Bauträger:** SOZIALBAU

**Architektur:** s&s Architekten

**Landschaftsplanung:** Idealice Landschaftsarchitektur

**Externe ExpertInnen:** WIPark, Forschen-Planen-Bauen, DI T. Romm

**Soziologische Beratung:** Dr. Joachim Brech

**Kooperationspartner:** Volkshilfe Wien

## **4.3.2.4 Aspekte der „Sozialen Nachhaltigkeit“ bei den Siegerprojekten**

### **Bauplatz 4**

#### **BEITRAG**

##### Alltagstauglichkeit

- Barrierefrei erreichbare Loggien und Balkone
- Kompensationsräume für hohe Anzahl an Kleinst- und SMART-Wohnungen im EG durch anmietbare Home-Office-Flächen, Gemeinschaftsraum und Waschküche
- Fahrradraum und –abstellflächen im EG
- Wohnsicherheit: Einsehbares Wegenetz, einbruchshemmende Wohnungstüren, Postkästen vor dem Hauseingang
- Wohnungszwischenwände in Leichtbauweise soll hohe Flexibilität gewährleisten

##### Kostenreduktion durch Planung

- Alternatives Mobilitätskonzept durch Car-Sharing
- Angebot von drei Ausstattungspaketen mit fixen Preisen

##### Wohnen in Gemeinschaft

- Adressbildung durch Platz „Unter den Linden“
- Mitbestimmungsprozess zur konkreten Ausgestaltung des Freiraums, des Platzes und der EG-Zone
- AnrainerInnenverträgliche Situation durch entstehenden Platz „Unter den Linden“
- Platz schafft ein räumliches und inhaltliches Angebot für Umgebung und BewohnerInnen
- Moderator der Volkshilfe Wien während des Bezugs und insgesamt 3 Jahre (u.a. moderierte Bespielung des Platzes unter Einbeziehung der AnrainerInnen)
- Gemeinschaftsraum im Zentrum mit Außenbezug im Bereich des Platzes und des Durchgangs zum „Wohnband“; die Ausstattung wird gemeinsam mit BewohnerInnen zusammengestellt; der Raum kann selbstbestimmt verwendet und verwaltet werden
- MieterInnen-Gremium für eine effektive Kommunikation und die freiwilligen Partizipationsmöglichkeiten
- Betreuung durch Hausbesorger neu/Hausmanager (Büro im Eingangsbereich)



## Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

- Vielfältige Nutzungen durch flexible und durchlässige EG-Zone
- Unterschiedliches Wohnungsangebot mit Schwerpunkt auf Kleinwohnungen

## JURY

Die Jury hebt in ihrer Beurteilung das anspruchsvolle soziale Konzept in Kooperation mit der Volkshilfe Wien (Besiedlungs- und Nachbarschaftsmanagement) mit Einbezug von AnrainerInnen hervor. Deziidiert erwähnt wird auch die sozial geschulte Hausbetreuung, die regelmäßig vor Ort sein wird.

Die soziale Durchmischung durch Verteilung der SMART-Wohnungen und durch die Integration von zwei betreuten Sonderwohnformen wird positiv gesehen genauso wie der natürlich belichtete Atriumhof, dessen Funktion über die Erschließung hinausgeht.

## Bauplatz 5

### BEITRAG

#### Alltagstauglichkeit

- Flexible Wohnungstypologien durch horizontalen Sanitärschacht → verschiedene Grundrissvarianten zur Auswahl
- Möblierbarkeit aller Wohnungen mit Normmöbeln
- Kinderwagenabstellräume geschoßweise
- Fahrradabstellräume im UG über eigene Fahrradrampe erreichbar

#### Kostenreduktion durch Planung

- Mobilitätskarte für jeden Haushalt ein Jahr gratis
- Angebot unterschiedlicher Ausstattungsvarianten zu fixen Preisen

#### Wohnen in Gemeinschaft

- Natürlich belichtete, durch Gemeinschaftsbalkone und Kommunikationszone erweiterte Mittelgangerschließung in den Geschoßen bzw. Laubengängen in den Dachgeschoßen
- Varianten zur Verteilung des Bauvolumens wurden entwickelt → die verträglichste Variante mit entsprechenden Gebäudetypologien soll in einem dialogorientierten Verfahren mit den AnrainerInnen entwickelt werden
- „Wohnbänder“ bilden Anlagerung der Hauszugänge und bauplatzübergreifender bzw. quartiersbezogener Gemeinschaftsflächen zentrale Kommunikationsbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität
- Anrainerfreundliche Baustellenabwicklung
- Bauplatzbezogene Gemeinschaftseinrichtungen: Waschküche, Kleinkinderspielraum mit vorgelagertem Kleinkinderspielplatz, Bibliothek, Gemeinschaftsraum, , Grill- bzw. Liegeterrassen am Dach
- Quartiersbezogene Gemeinschaftseinrichtungen entlang dem „Wohnband“: Bastelwerkstatt, Tauschbörse, Wirtschaftsküche mit Gemeinschaftsraum und vorgelagerten Terrassen, Vorplätze sowie gedeckte Aufenthaltsbereiche
- Moderierte Mitbestimmungsmöglichkeiten für Funktionszuweisung und Ausstattung der Gemeinschaftseinrichtungen und Freiraum (zurückgestelltes Budget)
- Kontaktstelle der Hausbetreuung der GBV vor Ort
- Gästewohnung



#### Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

- Möglichkeiten unterschiedlicher Sonderwohnformen durch offene Struktur
- Integrierte Sonderwohnformen wie „Housing First“ (durch Volkshilfe Wien betreut) und Übergangswohnungen (möblierte Wohnungen angemietet von der Volkshilfe Wien)
- „Home-Office“-Einheiten im EG

#### **JURY**

Positiv wird das ökonomisch sehr ambitionierte Konzept gesehen, das einen hohen Eigenmittleinsatz und geringe Eigenmittelverzinsung des Bauträgers aufweist.

Eine hohe Wohnzufriedenheit wird durch die „Vielfalt gut durchdachter und sensibel konzipierter sozialer Aspekte“ und die sehr hohe Qualität hinsichtlich „Sozialer Nachhaltigkeit“ erwartet. Dies umfasst u.a. ein anspruchsvolles soziales Konzept mit einem Schwerpunkt auf Mitbestimmung und Mitgestaltung in Form eines moderierten Partizipationsprozesses und eine Hausbetreuung vor Ort.

Besonders wird dabei das partizipative System der Grundrissmitgestaltung hervorgehoben, das durch die hohe Flexibilität durch einen horizontalen Schacht ermöglicht wird. Dies wird als besondere und fortgeschrittene Position im gegenwärtigen Wohnbau gewürdigt.

Die SMART-Wohnungen sind über die Anlage verteilt, integrierte Sonderwohnformen werden durch die Volkshilfe betreut.

#### **4.3.2.5 Aspekte der „Sozialen Nachhaltigkeit“ bei den Fixstartern**

##### **Bauplatz 1, 2, 3 und 6**

##### **BEITRAG**

##### Alltagstauglichkeit

- Angebot an Fahrrad- und Motorradabstellplätzen teilweise ebenerdig
- Kinderwagenabstellräume im EG und den Stiegenhäusern
- Flexible Grundrisse ermöglichen Mitbestimmung bei der Grundrissgestaltung
- Möblierbarkeit aller Wohnungen mit Normmöbeln
- Wohnsicherheit: Eindeutige Wegführungen zu den Hauseingängen, einbruchhemmende Wohnungstüren, versperrbare Fensterbeschläge bei den EG-Wohnungen

##### Wohnen in Gemeinschaft

- Vielfältige Gemeinschaftsflächen über gesamtes Planungsgebiet verteilt: Indoorspielbereich (Bezug zu Spielplatz), Gemeinschaftsraum, Kinderspielraum mit Waschküche, Mietertreffs am Dach
- Quartiersbezogene Gemeinschaftsräume: Fahrradwerkstatt, Mehrzwecksaal, Heurigenlokal mit vorgelagertem Gastgarten/Winterterrasse, Fitnessraum mit Saunabereich und Außenbereich
- Intensive Begleitung des Besiedlungsprozesses durch Besiedlungsmanagement
- Dienstleistungszentrum zur gemeinsamen Verwaltung, aber auch Serviceeinrichtungen für Information, Beratung, Besiedlungsmanagement sowieso Organisation und Betreuung von Veranstaltungen und Bewohnergruppen
- Eigene Homepage zur Bewohnerinformation

#### Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

- Infrastruktur/Gewerbliche Nutzungen: Multifunktionale Mietflächen (z.B. für Arztpraxen, Kleinbüros), Nahversorger, Gastronomie
- Vielfältiges Wohnungsangebot und Integration eines Frauenwohnprojekts [ro\*sa] und zweier betreuter Jugendwohngemeinschaften zur sozialen Durchmischung
- Arbeiten & Wohnen im EG

#### JURY

Die Jury erwähnt das gute bauplatzübergreifende Angebot zur „Sozialen Nachhaltigkeit“ mit zentralem Dienstleistungszentrum, Gemeinschaftsräumen sowie Sauna und Fitnessbereich. Die Integration zweier WGs zur sozialen Durchmischung wird hervorgehoben genauso wie das umfassende Besiedlungs- und Moderationskonzept. Auch die vorgesehenen Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnsicherheit werden gewürdigt.

#### 4.3.2.6 Aspekte der „Sozialen Nachhaltigkeit“ in den Workshops

##### Workshop 1

- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder: für Räder zum „Alltagsgebrauch“ werden Abstellmöglichkeiten auf EG-Niveau angestrebt
- Wohnbänder werden als prinzipielles Erschließungssystem übernommen und die Anlagerung der Gemeinschaftsräume entlang der Wohnbänder vorgeschlagen
- Angebotene Gemeinschaftsräume werden bauplatzbezogen & quartiersbezogen identifiziert
- Gesamtflächenbedarf für Gemeinschaftsräume wird ermittelt
- Flächen für „urban gardening“ sollen bauplatzübergreifend an geeigneten Orten vorgesehen werden
- Aufgabe: Nutzungen und zugehörige Quadratmeterzahl für bauplatzübergreifende Gemeinschaftsräume sollen als Grundlage für weitere Abstimmungen zusammengestellt werden; in einem gemeinsamen Termin soll eine Übereinstimmung bezüglich Größe und Funktion erreicht und Überlegungen zu Lage im Gebiet angestellt werden.
- Weitere notwendige Abstimmungen betreffen die Ausstattung der Räume, deren Finanzierung, Erhaltung und Betrieb, Zugangsregeln und die Frage, welche Prozesse mit AnrainerInnen und zukünftigen MieterInnen angedacht werden können.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten im Bereich des Jugendtreffs und der Wohnnutzungen insbesondere bezüglich Lärm werden thematisiert

##### Workshop 2

- In Bezug auf eine Abstimmung wurden im Freiraum u.a. temporäre Nutzungen/Beteiligungsprozesse und die Situierung der urban gardening Flächen diskutiert
- Bei der AG-Gemeinschaftsräume waren die bauplatzübergreifenden Einrichtungen Abstimmungsgegenstand, wobei zwischen Einrichtungen mit/ohne Mieteinnahmen sowie Nebenräumen unterschieden wurde
- Im Bereich des südlichen Wohnbandes sind Nutzungen und Lagen weitgehend abgestimmt, während im Bereich des nördlichen Wohnbandes und des Siedlungsplatzes noch eine Feinjustierung nutzungsöffener Flächen nötig ist (Wohnungen in EG-Lagen sind hier nicht mehr vorgesehen)
- Angebote zusätzlicher Gästewohnungen sowie eines Kinderhortes sind noch zu präzisieren

- Größe und Lage des Veranstaltungsraums auf Bauplatz 2 wurde optimiert
- Rechtskonforme Organisationsstrukturen und Umsetzungsformen sind noch zu erarbeiten

#### Empfehlungen der Jury beim Workshop 2

- Themenschwerpunkt „Wasser“ soll als Gestaltungselement weiterverfolgt und in den Beteiligungsprozess einbezogen werden
- Für den Platz ist in Kombination mit dem Wohnband eine gemeinsame gestalterische Konzeption auszuarbeiten. Auch in diesem Zusammenhang wird ein Beteiligungsprozess empfohlen
- Verschiebung der Jugendwohngemeinschaft von Bauplatz 1 auf Bauplatz 3 wird aus Gründen der Konfliktprävention begrüßt
- Gemeinschaftsflächen der EG-Zonen auf Bauplatz 1 und Bauplatz 2 sind entlang der Wohnbänder zu konkretisieren (Situierung von Wohnungen in diesem Bereich wird kritisch gesehen)
- Gemeinschaftliches Besiedlungs- und Quartiersmanagement ist noch zu präzisieren
- Gemeinsame, abgestimmte Gesamtkonzepte über alle Bauplätze werden für die Themen Freiraum, Gemeinschaftseinrichtungen, EG-Zone und Erschließung für die finale Juryvorlage erwartet

#### **4.3.2.7 Gemeinsames, bauplatzübergreifendes Organisationsmodell hinsichtlich „Sozialer Nachhaltigkeit“ aus der 2. Stufe**

##### **BEITRAG**

##### Gemeinschaftseinrichtungen

- Das Gesamtangebot an Gemeinschaftsräumen beträgt 2.156m<sup>2</sup> bzw. 2,1% der Nett Nutzfläche über Niveau
- Die Gemeinschaftsräume sind an den Wohnbändern, dem Siedlungsplatz und anderen öffentlichen Flächen situiert
- Das vorgeschlagene Finanzierungsmodell ordnet die Grund- und Errichtungskosten den jeweiligen Bauplätzen zu, die Aufteilung der Betriebs-, Instandhaltungs- und Ausstattungs-kosten soll für bauplatzübergreifende Gemeinschaftsräume gemäß dem Wohnnutzflächen-Schlüssel erfolgen
- Die Verwaltung soll durch die Bauträger der einzelnen Bauplätze durchgeführt werden
- Zur Buchung der Gemeinschaftsräume ist eine Infoplattform für alle BewohnerInnen des Quartiers geplant
- Der Zugang soll über ein elektronisches Kartensystem erfolgen

##### **JURY**

Sowohl das bauplatzbezogene als auch das bauplatzübergreifende Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen wird als vielfältig und sehr attraktiv beurteilt. Die Räume bieten nach Ansicht der Jury Möglichkeiten für viele interessante Nutzungen. Besonders hervorgehoben werden dabei die Gemeinschaftsküche, der multifunktionelle Gemeinschaftsraum, der Veranstaltungssaal und die Gästewohnung, die auch als „first aid“-Wohnung genutzt werden kann. Auch die zumietbaren Gemeinschaftsflächen, wie der Kindergarten, Hort, Bäckerei, Büro, werden erwähnt.

Das Konzept für die Abrechnung und Verwaltung der Gemeinschaftsräume wird von der Jury als gut durchdacht beurteilt.

#### **4.3.2.8 Auswahl innovativer Aspekte „Sozialer Nachhaltigkeit“ bei den ausgeschiedenen Projekten**

##### Wohnen in Gemeinschaft

- „Felder mit Veränderung“ („Weiße Flecken“ mit Grundausstattung, umfassender und mehrstufiger Mitbestimmungsprozess)
- Gemeinschaftsgarten, Generationstreffpunkt und „Piazza“
- Mitbestimmungsprozess u.a. für die Lage der Tiefgarageneinfahrt und die Nutzung und Ausgestaltung der Gemeinschaftsräume

##### **JURY**

Die Jury hebt bei einem der ausgeschiedenen Projekten vor allem den funktionell gelungenen Gemeinschaftsgarten hervor. Auch der moderierte Mitbestimmungsprozess insbesondere für die Freiraumentwicklung („Weiße Flecken“) in einem Konzept wird positiv gesehen, während aber gleichzeitig die Gefahr einer „Verinselung“ gesehen wird.

### 4.3.3 In der Wiesen Süd

#### FACTBOX

**Titel/Thema:** In der Wiesen Süd

**Art des Verfahrens:** Nicht anonymer, zweistufiger dialogorientierter Bauträgerwettbewerb

**Zeitraum:** Juni 2013 bis April 2014

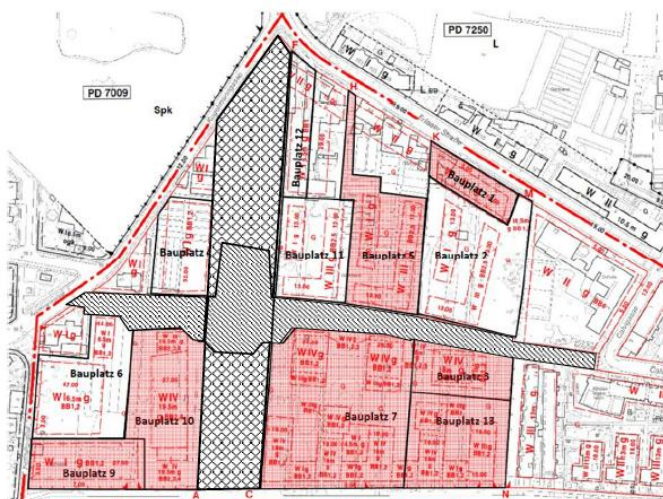
**Anzahl der Bauplätze:** 2 (+5 Fixstarter und 5 Freifinanzierte)

**Eingereichte Beiträge 1. Stufe:** 16 (davon 5 Fixstarter)

**Weiterempfohlene Beiträge für 2. Stufe:** 7 (davon 5 Fixstarter)

**Dialogphase:** Drei Workshops

#### 4.3.3.1 Lage des Wettbewerbsgebiets



- 7 geförderte Baupl., 695 WE  
= Wettbewerbsgebiet
- 5 freifinanzierte Baupl., 220 WE
- §53 – Flächen
- Fremdeigentum

**Abbildung 7:** Plan und Luftbild des Wettbewerbsgebiets (Quelle: Ausschreibungsunterlagen wohnfonds\_wien)

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk auf ehemals von Gärtnereibetrieben genutzten Flächen und ist ein Teilgebiet des ausgewiesenen Stadtentwicklungsgebiets „In der Wiesen“.

Die Bauplätze 5 und 7 unterliegen dem offenen Verfahren, während die Bauplätze 1, 3, 9, 10 und 13 von Fixstartern projektiert werden, die am Verfahren teilnehmen und sich der Beurteilung durch die Jury stellen, jedoch nicht aus dem Verfahren ausscheiden können.

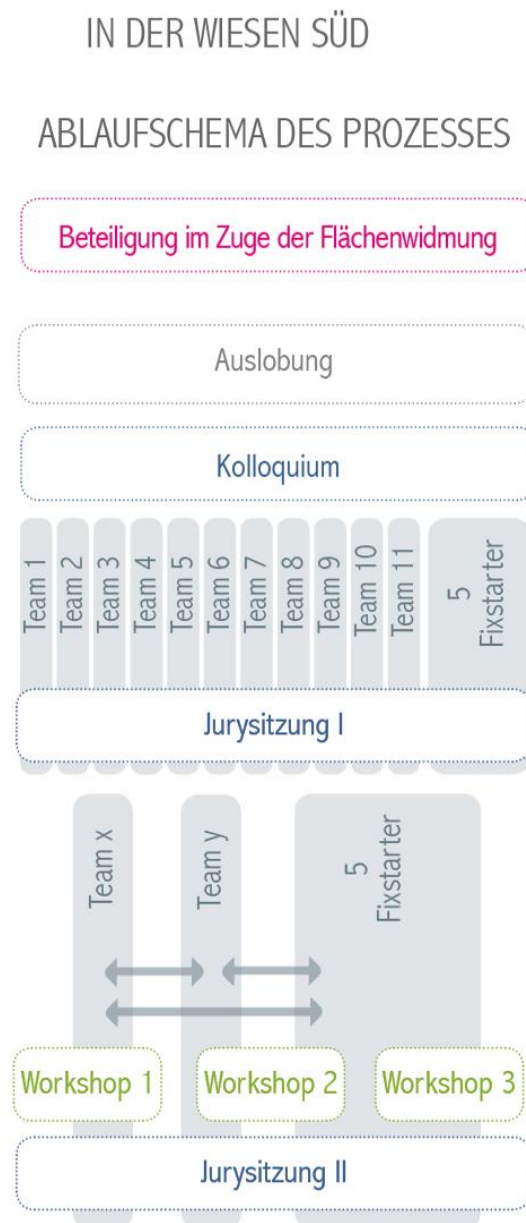
Die Bauplätze 2, 4, 6, 11 und 12 werden freifinanziert bebaut.

### 4.3.3.2 Verfahrensablauf

Der Bauträgerwettbewerb „In der Wiesen Süd“ ist als zweistufiges dialogorientiertes Verfahren konzipiert.

In der 1. Stufe sind die Teams zur Erarbeitung konzeptiver Lösungsansätze aufgerufen. Dabei sollen besonders auch die in der Auslobung definierten Aufgabenstellungen berücksichtigt werden (u.a. SMART-Wohnungen, Frei- und Grünraum, §53 Flächen, Gemeinschaftseinrichtungen, etc.). Pro Bauplatz wird dann das konzeptionell interessanteste bzw. beste Projekt ausgewählt, das dann im anschließenden dialogorientierten Entwicklungsprozess weiterentwickelt wird.

Zur Abstimmung und bauplatzübergreifenden Konzeption werden drei Workshops mit Teilen der Jury, den Projektteams sowie relevanter Magistratsdienststellen durchgeführt. Die dabei entstehenden Realisierungskonzepte für jeden Bauplatz (Konzept zur Sozialen Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie) werden letztlich vom Beurteilungsgremium nach dem 4-Säulen-Modell final beurteilt.



**Abbildung 8:** Ablaufschema „In der Wiesen Süd“ (Quelle: Ausschreibungsunterlagen & Protokolle, eigene Darstellung)



### 4.3.3.3 Rahmenbedingungen und Wettbewerbsbeiträge

<b>Auslober</b>	Wien Süd Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft, Wiener Heim Wohnbaugesellschaft m.b.H. in Kooperation mit dem wohnfonds_wien
<b>Eigentümer/ Grund- stückskonditionen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wien Süd, Wiener Heim, wohnfonds_wien</li> <li>- Bauplätze werden verkauft</li> <li>- §53 Flächen gehen anteilig in das Eigentum der KäuferInnen über</li> </ul>
<b>Umfang</b>	<p>Wettbewerbsgebiet: 9 ha etwa 700 geförderten Wohnungen</p> <p>Offener Wettbewerb Bauplätze 5 und 7 (Gesamtvolumen etwa 420 geförderte Wohneinheiten)</p> <p>Bauplatz 7 ausschließlich Wettbewerbergemeinschaften zugelassen (zumindest zwei Bauträger und zumindest zwei ArchitektInnen)</p> <p>Bauplätze 1, 3, 9, 10, 13 (etwa 275 Wohneinheiten) der Fixstarter werden auch juriert, Bauplätze 2, 4, 6, 11, 12 (etwa 220 freifinanzierten Wohneinheiten) werden durch Wien Süd und Wiener Heim realisiert</p>
<b>Bürgerinitiativen</b>	<a href="http://www.sonnigeswohnen.at">www.sonnigeswohnen.at</a>
<b>Spezielle Schwerpunkte in der Ausschreibung</b>	keine
<b>SMART-Wohnungen</b>	Ein Drittel der Wohnungen
<b>Aufgaben/Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzeptiver Lösungsansatz</li> <li>- Städtebauliche Lösung für gesamtes Wettbewerbsgebiet und Bearbeitung eines Bauplatzes nach eigener Priorität</li> <li>- Pro Bauplatz ein Beitrag für 2. Stufe ausgewählt</li> </ul>
<b>1. Stufe</b>	
<b>Besonderheiten bzgl. Bauplätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwingende Wettbewerbergemeinschaft für Bauplatz 7 aufgrund Größe und spezifischer Aufgabenstellung (mind. 2 Bauträger + mind. 2 ArchitektInnen)</li> <li>- Bauplatz 7 Lebensmittelmarkt und WG für Jugendliche (MA 11) geplant</li> <li>- Bauplatz 10 Privatkindergarten</li> </ul>
<b>Einzureichende Unterlagen bzgl. „Sozialer Nachhaltigkeit“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freiraumkonzept</li> <li>- Erdgeschoßkonzept</li> <li>- Aussagen zur Grundrissorganisation</li> <li>- Grundkonzept zur „Sozialen Nachhaltigkeit“</li> </ul>
<b>1. Stufe</b>	

<p><b>Aufgaben/Ziele</b> <b>2. Stufe</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussagen zum Wohnkonzept, Wohnungstypologien und SMART-Wohnungsangebot (Zielgruppen, Wohnungsmix, etc.)</li> <li>- Abstimmung der geplanten Gemeinschaftseinrichtungen</li> <li>- Dialogorientierter Entwicklungsprozess ohne weitere Konkurrenzsituation</li> <li>- Begleitung durch Beurteilungsgremium im Rahmen fixierter Workshops</li> <li>- Erstellung eines Realisierungskonzept für den gewählten Bauplatz im Rahmen des dialogorientierten Entwicklungsprozesses</li> </ul>
<p><b>Einzureichende Unterlagen bzgl. „Sozialer Nachhaltigkeit“</b> <b>2. Stufe</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschreibung der wesentlichen Projekthinhalte gegliedert nach dem 4-Säulenmodell</li> <li>- Darstellung der bauplatzbezogenen Umsetzung der bauplatzübergreifenden, gemeinschaftlichen Konzeption aus dem dialogorientierten Prozess</li> </ul> <p><b>Leistungsumfang für gesamtes Projektgebiet bezüglich Gemeinschaftseinrichtungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plandarstellung Gemeinschaftseinrichtungen und Freiraumfunktion</li> <li>- Tabelle Gemeinschaftseinrichtungen inklusive Nutzungen und Flächenaufstellung (bauplatzbezogen, bauplatzübergreifend, gewerblich)</li> <li>- Darstellung der sozialen Begleitung</li> <li>- Erläuterungsbericht</li> </ul>
<p><b>Wettbewerbsbeiträge</b></p>	<p><b>BAUPLATZ 1</b></p> <p>Fixstarter</p> <p><b>„Wiesenrand“</b></p> <p><b>Bauträger:</b> Wien Süd</p> <p><b>Architektur:</b> architekt walter stelzhammer</p> <p><b>Landschaftsplanung:</b> idealice</p> <p><b>Soziologische Beratung:</b> reality lab - mediadesign and research</p> <p><b>Kooperationspartner:</b> -</p> <p><b>BAUPLATZ 3/13</b></p> <p>Fixstarter</p> <p><b>„Wiesen living“</b></p> <p><b>Bauträger:</b> Wiener Heim</p> <p><b>Architektur:</b> atelier 4 architects</p> <p><b>Landschaftsplanung:</b> Carla Lo</p> <p><b>Soziologische Beratung:</b> reality lab - mediadesign and research</p> <p><b>Kooperationspartner:</b> -</p>



### **BAUPLATZ 9/10**

Fixstarter

#### **Beitrag 9/10**

**Bauträger:** Wien Süd

**Architektur:** atelier 4 architects

**Landschaftsplanung:** idealice

**Soziologische Beratung:** reality lab - mediadesign and research

**Kooperationspartner:** -

### **BAUPLATZ 5**

Sechs eingereichte Beiträge

**Siegerprojekt:**

#### **Beitrag 5-2**

**Bauträger:** BWS

**Architektur:** Prochazka E.

**Landschaftsplanung:** EGKK

**Soziologische Beratung:** -

**Kooperationspartner:** -

### **BAUPLATZ 7**

Fünf eingereichte Beiträge

**Siegerprojekt:**

#### **Beitrag 7-2**

**Bauträger:** Heimbau, Altmannsdorf Hetzendorf

**Architektur:** ARTEC, Dietrich | Untertrifaller

**Landschaftsplanung:** Auböck + Kárász

**Soziologische Beratung:** -

**Kooperationspartner:** -

#### 4.3.3.4 Aspekte der „Sozialen Nachhaltigkeit“ bei den Siegerprojekten

##### Bauplatz 5

##### BEITRAG

##### Alltagstauglichkeit

- Möblierbarkeit aller Wohnungen mit Normmöbeln
- Fahrradraum im UG mit Zufahrtsrampe im Innenhof und im EG

##### Kostenreduktion durch Planung

- Minimierung der Erschließungsflächen durch direkten Zugang im EG
- Kompakte Baukörper
- „Storagezeile“: beidseitig beispielbare kompakte Aufbewahrungszone ermöglicht kompakte Grundrisse und bessere Raumzuschnitte

##### Wohnen in Gemeinschaft

- Rampe im Innenhof als multifunktionales Freiraummöbel aus Sichtbeton mit gedeckten Aufenthalts- und (Klein-)Kinderspielbereich
- „Sommerküche“: Küchenzeile an Außenfassade, Quartiersspezifikum: „Kochen in der Wiese“
- Bauplatzübergreifende Gemeinschaftsflächen: teilweise 2-geschoßige multifunktionale Halle für Ballspiel und Veranstaltungen sowie angelagerter Gemeinschaftsraum im EG/UG entlang der §53 Fläche mit anschließendem gedecktem Freibereich
- Bauplatzbezogene Gemeinschaftsflächen: Waschküche mit Sitzgelegenheiten, urban gardening, Gemeinschaftsaktivitäten auf den begrünten Dachflächen und in den Glashäusern

##### Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

- Zielgruppendurchmischung durch modularen Typenmix, verschiedene Wohnungstypen und Varianten, spätere Zusammenlegung von Wohnungen durch optionale Durchbrüche der Wohnungswände möglich

##### JURY

Das Projekt hat die Jury in Bezug auf seine räumliche und architektonische Konfiguration überzeugt, die eine hohe Wohnqualität erwarten lässt, auch in Bezug auf die kleinen, kompakten Wohnungen, die aufgrund ihrer geringen Tiefe eine sehr hohe Qualität aufwiesen. Besonders gewürdigt wird auch, dass normale Wohnungen zu SMART-Konditionen angeboten werden. Insgesamt werden hohe Qualitäten in Bezug auf die Wohnungen und das Wohnumfeld hervorgehoben was Besonnung/Belichtung, Orientierung, Maßstäblichkeit, Freiraumangebot, etc. betrifft. Während die sehr kompakten Grundrisse für unterschiedliche NutzerInnengruppen hervorgehoben werden, wird die Erschließung allerdings als aufwändig beurteilt.

Erwähnt werden das Angebot geschoßweiser multifunktionaler Räume an der Stiegenhauszone und die Gemeinschaftsküche mit Gemeinschaftsgarten. Auch die Gemeinschaftseinrichtungen an der §53 Fläche werden als richtig platziert und äußerst gut organisiert beurteilt.

Im Freiraum wird die Einbeziehung der Dachlandschaft in das Nutzungs- und Freiraumkonzept ausdrücklich gewürdigt. Die geplante skulptural ausgeformte Rampe als mehrfach nutzbares Freiraummöbel wird aufgrund potentieller Lärmkonflikte bzw. der Rechtfertigung des ökonomischen Einsatzes kritisch gesehen.

## Bauplatz 7

### BEITRAG

#### Alltagstauglichkeit

- Loggienband und vorgesezte Balkone zur Erweiterung des Wohnraums der SMART-Wohnungen
- Durchgehende Verglasung der Fassaden zur (optischen) Erweiterung vor allem der kleinen Wohnungen wird angestrebt
- Möblierung mit Normmöbeln
- Gemeinschaftsräume und Erschließungshallen der Wohnungszugänge liegen an der zentralen Durchwegung

#### Kostenreduktion durch Planung

- Mobilitätskonzept: ausreichend und gut situierte Abstellplätze für Fahrräder ebenerdig, Ladestationen für E-Bikes im UG, Fahrradwerkstatt und Wasseranschluss zur Reinigung im Freien
- Zwei Ausstattungspakete bei SMART-Wohnungen

#### Wohnen in Gemeinschaft

- Gartenflächen für den individuellen Gebrauch der BewohnerInnen auf den Dachflächen
- Attraktive und kommunikative Erschließung durch ein großzügig natürlich belichtetes Atrium
- Mitbestimmung bei der Gestaltung der Gemeinschaftsbereiche (auch hinsichtlich Nutzungen im Freiraum) durch moderierten Besiedlungs- und community building-Prozess
- Bauplatzübergreifende Gemeinschaftsflächen: Krabbelstube, Indoorspielplatz, Kochsalon als erweiterte Küche und zur Organisation einer Food Coop, Lese-Lounge entlang der gemeinschaftlichen §53 Straße, Werkstatt für Bastelarbeiten und Fahrradreparatur im zentralen „Turm“ im Innenhof
- Bauplatzbezogene Gemeinschaftsflächen: Terrassen für Nutzergärten im DG (dafür keine privaten Mietergärten im EG), großzügige Waschküchen in Verbindung mit Kinderwagenabstellräumen
- Maßnahmen zur Sozialen Nachhaltigkeit und Identitätsbildung bauen auf dem bauplatzübergreifenden Beteiligungsprozess, dem „Wiesen-Dialog“, auf
- Der „Wiesen Dialog“ sieht eine Organisation aller Baufelder und Themengruppen im „Wiesen Rat“ vor. Ziel ist es daher, einen BewohnerInnenbeirat für das Baufeld 7 zu bilden zur Vertretung der BewohnerInnen auf Siedlungsebene und gegenüber der eigenen Hausverwaltung
- Hausbezogene Infotermine aufbauend auf BewohnerInnen-Befragungen zur Information über den übergreifenden Siedlungsprozess und die Möglichkeiten der wechselseitigen Nutzungen der Gemeinschaftsräume
- Begleitung der Umsetzung des Mitbestimmungsstatuts und der Bildung des BewohnerInnenbeirats auf Hausebene

#### Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

- Angebot variabel schaltbarer Wohneinheiten
- Wie gewerbliche und soziale Gemeinschaftseinrichtungen sowie individuelle Ergänzungsräume, keine Wohnungen im EG
- Flexibel ausbaubare Flächen zur Aktivierung der EG-Zone als Ateliers für vielfältige Nutzungen und ein breites Angebot an Infrastruktureinrichtungen wie Supermarkt, Trafik, Apotheke, Gastronomiebetrieb bilden ein kleines urbanes Zentrum

## JURY

Die Gebäudetypologien lassen nach Meinung der Jury hohe Qualitäten der Erschließungsräume erwarten. Die Wohnqualität wird generell und speziell bei den SMART-Wohnungen als sehr gut eingeschätzt, insbesondere wird die gute Belichtung und Besonnung der Wohnungen hervorgehoben.

Gewürdigt wird die große Vielfalt an Räumen und Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen, wie der Kinderspielraum in der Nähe der Waschküche, Kinderspielbereich, zweiter Spielplatz auf dem Dach und zumietbare Mietergärten auf dem Dach. Auch der geplante moderierte partizipative Entwicklungsprozess wird begrüßt.

Die Freispielung der EG-Zone von Wohnen und die dadurch entstehende sehr hohe nutzungsoffene Qualität im EG stellt für die Jury einen „überraschenden qualitätsstiftenden und qualitätsbezogenen Ansatz dar“. Die Aktivierung der EG-Zone für gemeinschaftliche Nutzungen trage dadurch wesentlich zur Nutzungs- und Angebotsvielfalt im Quartier und zu einem Mehrwert für den öffentlichen Raum bei.

### 4.3.3.5 Aspekte der „Sozialen Nachhaltigkeit“ bei den Fixstartern

#### Bauplatz 1

##### BEITRAG

##### Alltagstauglichkeit

- Bei tiefen Grundrissen teilweise raumhohe Fensterfronten
- Allgemeinräume direkt am Stiegenhaus
- Kinderwagenraum und Waschküche natürlich belichtet
- Fahrradraum im Kellergeschoß mit großer Liftkabine bequem erreichbar
- Möblierbarkeit aller Wohnungen mit Normmöbeln
- Abstellnischen statt Abstellräumen
- Großzügig dimensionierte Freiräume

##### Kostenreduktion durch Planung

- Drei Ausstattungspakete und Berücksichtigung von Sonderwünschen möglich bei SMART-Wohnungen
- Mitbenutzung des Müllplatzes auf Bauplatz 2 durch Servitut
- Minimierung der Erschließungsflächen durch versetzte Erschließung der Maisonetten

##### Wohnen in Gemeinschaft

- Gemeinschaftsraum mit verglaster Verbindung zum Stiegenhaus und vorgelagertem Kleinkinderspielplatz in der Stiegenhausachse und mit direktem Ausgang zum öffentlichen Verbindungsweg
- Gemeinschaftlich nutzbarer Dachgarten mit Mikroparzellen für „urban farming“, Kinderspielfläche, Sitzmöglichkeiten und Beschattung
- Gemeinschaftseinrichtungen und Begegnungszonen entlang des Stiegenhauses
- Stiegenhaus als Begegnungs- und Kommunikationszone konzipiert, großzügige Verglasung des Stiegenhauses
- Zweigeschoßiges Foyer mit Gemeinschaftsraum und vorgelagertem Kleinkinderspielbereich
- Galerie mit vorgelagertem Balkon

- Infotermine zur Wohnungsübergabe und Hausordnung, bauplatzbezogener Workshop zur Gestaltung der gemeinschaftlichen Freiflächen, Organisation der MieterInnen (Mieterversammlungen)

#### Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

- Flexible Grundrisse
- Differenziertes Angebot von Wohnungen

### JURY

Der Beitrag zur „Sozialen Nachhaltigkeit“ ist laut Jury vor allem in Zusammenhang mit der Beteiligung am bauplatzübergreifenden „Wiesen Dialog“ zu sehen. Als spezielle Aspekte werden das „urban farming“ am Dach mit Mieterbeteiligung bei der Ausgestaltung hervorgehoben, ebenso wie die Kleinkinderspielplätze, die Waschküche und die hausinternen Gemeinschaftsräume.

### Bauplatz 3/13

#### BEITRAG

##### Alltagstauglichkeit

- Möblierbarkeit aller Wohnungen mit Normmöbeln

##### Kostenreduktion durch Planung

- „SMART-Wohnen“ im Eigentum über ein Bauspardarlehen der Bank des Bauträgers
- Kompakte Baukörper

##### Wohnen in Gemeinschaft

- Anlagerung der Gemeinschaftsräume (Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellraum und Indoorspielraum) im Eingangsbereich bzw. mit Anbindung zum Außenspielbereich und im EG entlang dem Straßenraum
- Natürlich belichtete Stiegenhäuser über Gangzonen mit Ausblick- und Verweilbereichen als erweiterter Wohn- und Kommunikationsraum sowie Spielbereich
- Gemeinschaftsterrasse für urban gardening auf Bauplatz 13
- Gewerbliche Nutzungen im EG
- PKW-Stellplätze werden von der Hauseigentümergeinschaft vermietet und die Mietentnahmen den Betriebskosten gegenverrechnet
- Bauplatzbezogene Gemeinschaftsflächen: Dachterrassen zur gemeinschaftlichen Nutzung mit Pergola und Sitzmöglichkeiten und für die Nutzergärten, „Pflanzengarage“ zum einfachen Überwintern der Pflanzen im Bereich der Gemeinschaftsterrasse
- Bauplatzübergreifende Gemeinschaftsflächen: Indoorspielplatz, Sauna und Fitnessbereich
- Maßnahmen zur Sozialen Nachhaltigkeit und Identitätsbildung bauen auf dem bauplatzübergreifenden Beteiligungsprozess, dem „Wiesen-Dialog“, auf
- Der „Wiesen Dialog“ sieht eine Organisation aller Baufelder und Themengruppen im „Wiesen Rat“ vor. Ziel ist es daher, einen BewohnerInnenbeirat für das Baufeld 7 zu bilden zur Vertretung der BewohnerInnen auf Siedlungsebene und gegenüber der eigenen Hausverwaltung
- Hausbezogene Infotermine aufbauen auf BewohnerInnen-Befragungen zur Information über den übergreifenden Siedlungsprozess und die Möglichkeiten der wechselseitigen Nutzungen der Gemeinschaftsräume

- Begleitung der Umsetzung des Mitbestimmungsstatuts und der Bildung des BewohnerInnenbeirats auf Hausebene; gemeinsame Gestaltung der Hausordnung sowie die Nutzung und Ausgestaltung der Terrassen und Teile der Bepflanzung geregelt

#### Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

- Nutzungsmix bei den Wohnungen durch unterschiedliche Wohnungsgrößen und –typen
- Zusammenlegung von Wohnungen bzw. Anpassung an Bedürfnisse des Alters möglich

### **JURY**

Die gute räumliche Qualität des belichteten Mittelgangs als Erschließungstypologie wird von der Jury hervorgehoben, während die zum Teil schlecht belichteten Wohnungen aufgrund einer hohen Wohnungstiefe und einseitiger Belichtung kritisch gesehen werden.

Das soziale Konzept wird von der Jury als adäquat bezeichnet, mit einem guten Angebot an hausinternen und bauplatzübergreifenden Gemeinschaftsräumen mit u.a. Sauna, Fitnessraum, Indoorspielräumen, „Pflanzengarage“, einem Geschäftslokal und Möglichkeit zum urban gardening.

Die erforderlichen SMART-Wohnungen werden als „SMART Wohnen im Eigentum“ angeboten. Die Jury kritisiert, dass diese Wohnungen nur bezüglich der Größe dem SMART-Wohnbauprogramm entsprechen und ein attraktives Finanzierungsangebot nicht vorliegt. Dies entspricht nicht der in der Auslobung erfolgten Definition des SMART-Wohnbauprogramms und die Jury kann das Projekt in der vorliegenden Form nicht zur Förderung empfehlen.

### **Bauplatz 9/10**

#### **BEITRAG**

##### Alltagstauglichkeit

- SMART-Wohnungen: flexible Grundrisse, Angebot an Ausstattungspaketen und Berücksichtigung von Sonderwünschen möglich, Komplementärangebot durch Gemeinschaftsflächen
- Möblierung mit Normmöbeln
- Barrierefrei erreichbare Fahrradstellräume großteils im EG

##### Kostenreduktion durch Planung

- Kompakte Wohnungsgrundrisse
- Drei E-Tankstellen und ein Stellplatz für Car-Sharing auf Bauplatz 10

##### Wohnen in Gemeinschaft

- Gewerbeflächen zur Attraktivierung und Belebung der geplanten Vorplatzzone
- Erschließung des Apartmentwohnriegels über zwei belichtete Stiegenhäuser und einer belichteten hallenartigen Begegnungszone
- Aufständigung des Baukörpers zur begrünten §53 Straße ermöglicht überdachte Kinder- und Jugendspielaktivitäten
- Bauplatzbezogene Gemeinschaftsflächen: Schwimmbad mit Terrasse, Musikraum, Geräte- raum für Spielgeräte, Indoorspielraum, Dachgarten mit Geräte- raum, Gästewohnung, Musik- zimmer, überdachter Kinderspielbereich, Kinderwagenabstellräume geschoßweise verteilt
- Bauplatzübergreifende Gemeinschaftsflächen: Sauna mit Freibereich und Fitnessraum im DG und Gemeinschaftsraum mit Terrasse

- Unterstützung der Besiedlungsphase und der Bildung von sozialen Strukturen durch Infotermine, Organisation eines BewohnerInnenbeirats, bauplatzbezogene Workshops zu Mitbestimmungsstatut, Nutzung der Gemeinschaftsräume, Nutzerbeete und Bepflanzung des Freiraums
- Teilnahme am bauplatzübergreifenden „Wiesen-Dialog“

#### Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

- Schaffung unterschiedlicher Wohnungsangebote: Atriumwohnen für Familien mit der Möglichkeit von Home Working im verdichteten Flachbau, SMART-Wohnungen, eine zeitlich begrenzt anmietbare Gästewohnung im EG Bauplatz 10, zwei Clusterwohnen für unterschiedliche Lebensphasen und Lebensformen im EG Bauplatz 10 (auch für Studenten-WGs geeignet)
- Vielfältige Wohnungstypologien (auch an die Bedürfnisse des Alters anpassbar)
- Möglichkeit der Berücksichtigung individueller Wohnungswünsche in der Planungsphase

#### JURY

Die Jury beurteilt den Beitrag des Projekts zur „Sozialen Nachhaltigkeit“ als anspruchsvoll. Die unterschiedlichen Grundrissvarianten im Reihenhaus auf Bauplatz 9 werden hinsichtlich der Durchmischung begrüßt, ebenso wie die Grundrissvarianten für SMART-Wohnungen und das Angebot an Clusterwohnungen auf Bauplatz 10.

Das Projekt umfasst Sonderwohnformen wie betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften und eine Gästewohnung. Auch ein Kindergarten und ein Lokal für gewerbliche Nutzungen sind vorhanden.

Positiv erwähnt werden zusätzlich die zahlreichen Gemeinschaftsflächen, Gemeinschaftsräume und Angebote wie Sauna, Fitness, ein Schwimmbad, Musikraum, Spielplätze und Möglichkeiten für urban gardening/farming.

### 4.3.3.6 Aspekte der „Sozialen Nachhaltigkeit“ in den Workshops

#### Workshop1

- Bauplatzübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen und Sonderwohnformen werden in einem ersten Schritt erfasst
- Konzentration der Gemeinschaftseinrichtungen auf den Bauplätzen 5, 7 und 10
- Angebot ergänzt sich gut, keine Verschiebungen von Gemeinschaftsräumen sind nötig
- Auch in den Wohnhausanlagen an den Rändern des Gebiets soll es im Sinne einer ausgewogenen Quartiersentwicklung insbesondere bauplatzbezogene Gemeinschaftsräume geben
- Abstimmung gemeinschaftlicher Nutzungsangebot auch im Freiraum
- Öffnung der Dachlandschaften auch als gemeinschaftlich nutzbare Freiräume als wesentliches Gestaltungselement
- Aufgaben:
  - o Nutzungsmöglichkeiten und bestehende Nutzungskonzepte der Gemeinschaftsräume sind noch genauer zu definieren bzw. zu erfassen
  - o Machbarkeiten/Ideen hinsichtlich eines gemeinsamen Betreibermodells sind abzuschätzen (Kostenaufteilung, möglichen Probleme bei der Nutzung, Organisation/Verwaltung, Zutritt/Schließsystem)

- Fragen der bauplatzübergreifenden Moderation (welche Bauplätze beteiligen sich, welches Arbeitsprogramm sollte der Prozess umfassen?)
- Konzept zur Müllentsorgung um §53 Fläche möglicherweise zu entlasten
- Abstimmungsbedarf mit AG Freiraum Schnittstellen zwischen Freiraum und Gemeinschaftseinrichtungen, Tiefgaragen)

## Workshop 2

- Bauplatzübergreifende Nutzung der Gemeinschaftsräume wird angestrebt
- Moderierter bauplatzübergreifender Prozess zur Ausarbeitung von Nutzungskonzepten und Nutzungsregeln mit den BewohnerInnen geplant
- Erste Beteiligung von Jugendlichen an Parkgestaltung durch Einrichtung einer Facebook-Seite
- Aufgaben:
  - Entwicklung eines Finanzierungs-, Organisations- und Verrechnungsmodells ist notwendig (Berücksichtigung der effektiven Nutzungsmöglichkeiten durch die BewohnerInnen der einzelnen Bauplätze und rechtlicher Fragestellungen) → Einrichtung eines Arbeitskreises der Bauträger (mithilfe eines Juristen) wird vereinbart
  - Größe, Dimension, Bespielung und Management der Gemeinschaftsräume auch hinsichtlich der von der Jury begrüßten Konzentration auf Bauplatz 7 („Mitte“) sind abzustimmen und zu präzisieren

## Empfehlungen Jury WS 2

- Verfahren hat als Pilotprojekt Vorbildwirkung für künftigen Entwicklungsprozesse
- Erwartet wird die Entwicklung eines tragfähigen, modellhaften Organisations- und Verrechnungskonzepts für die bauplatzübergreifende Bespielung und das Management der Gemeinschaftsräume
- Nachhaltige identitätsstiftende Konzepte für den Freiraum
- Beteiligung von Jugendlichen wird begrüßt, die Beteiligung soll aber auch andere künftige BewohnerInnen miteinbeziehen
- Die Zurückhaltung eines gemeinsamen Budgettopfes für Nachrüstungen und Nachjustierungen im Freiraum wird begrüßt

## Workshop 3

- Erste Funktionen und Nutzungen für den Freiraum haben sich aus der Facebook-Beteiligung der Jugendlichen ergeben
- Urban-gardening-Zonen werden aus Platzgründen auf den Dächern situiert und auf allen Bauplätzen des Wettbewerbsgebiets angeboten
- Bei der Weiterentwicklung der bauplatzbezogenen Konzepte wurde u.a. der Multifunktionsraum auf Bauplatz 5 zugunsten eines gedeckten Außenbereichs verkleinert und die Nutzungen in den Gemeinschaftsräumen auf Bauplatz 7 durch bauplatzübergreifende Abstimmung geschärft
- Die Detaillierung der Aktivitäten in Planungs-, Bau- und Bezugsphase sowie die zentralen Elemente der ein- bis zweijährigen Betreuungsphase nach Bezug werden vorgestellt:
  - „Wiesen-Kiosk“ bereits in der Planungsphase als Informationsstelle und Treffpunkt vor Ort
  - Aufbau von Informations- und Organisationsstrukturen
  - Etablierung von Mitbestimmungsprozessen



- „Digitales Schwarzes Brett“
- Entwicklung von Zugangsregeln
- Etablierung von BewohnerInnenbeiräten
- Konfliktbearbeitung
- Jugendbeteiligung (Befragung, temporäre Angebote, JugendvertreterInnen, Zukunftswerkstatt)
- Erfassung von BewohnerInnenwünschen
- Bildung von Themengruppen hinsichtlich Ausstattung, Bespielung, Nachrüstung der Gemeinschaftsräume
- Finanzierungs- und Organisationsmodell:
  - Etwa 1200m<sup>2</sup> bauplatzbezogene und etwa 1.450 m<sup>2</sup> bauplatzübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen werden angeboten
  - Schwimmbad wird aufgrund der Transferzahlungen und der Regulierung der Benutzung den bauplatzbezogenen Flächen zugeordnet
  - Die Zuordnung der Errichtungskosten jeweils am „Standort-Bauplatz“ ist durch die adaptierte Verteilung der Gemeinschaftsräume nun möglich
  - Betriebskosten werden nach einem zu erarbeitenden Schlüssel aufgeteilt
  - Ein Zutrittssystem wird entwickelt
  - Buchungen werden über das „Digitale Schwarze Brett“ organisiert
- Diskussion: Ist das umfassende Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen mit der Zielsetzung „kostengünstiges Wohnen“ kompatibel? Können/sollen die Gemeinschaftseinrichtungen auf für die Nachbarschaft geöffnet werden? Können gewerbliche Nutzungen hier einen Beitrag leisten?

### Empfehlungen Jury WS 3

- Das beeindruckende Angebot an gemeinschaftlichen und bauplatzübergreifenden Einrichtungen wird in seiner Qualität und Vielfalt besonders positiv hervorgehoben, das Flächenausmaß liegt jedoch im oberen Maximalbereich. Eine gleichzeitige Bespielung und Auslastung scheint unrealistisch. Zu prüfen ist eine Schärfung des Angebots, eventuell auch eine Reduktion bzw. Umwidmung in Hinblick auf ein ökonomisch tragfähiges Ausmaß. Multifunktionale Einheiten sind auch in Bezug auf eine zukünftige alternative, eventuell gewerbliche Nutzung vorzusehen.
- Das „Rampenbauwerk“ auf Bauplatz 5 wird kritisch gesehen aufgrund der beengten Situation am Bauplatz
- Das Angebot des „Digitalen Schwarzen Bretts“ ist im Sinne eines einfachen und niederschwelliger Zugangs auf allen Bauplätzen sicherzustellen
- Die Dokumentation der Einbindung des neuen Quartiers in die umgebende Stadtstruktur ist wie die Durchwegung des Areals präzise aufzuzeigen
- Eine Darstellung eines Funktionsschemas zur Erreichbarkeit der Einrichtungen des „Alltags“ (Hauseingänge, Müllräume, Fahrradabstellräume, etc.) wird empfohlen

#### **4.3.3.7 Gemeinsames, bauplatzübergreifendes Organisationsmodell hinsichtlich „Sozialer Nachhaltigkeit“ aus der 2. Stufe**

##### **BEITRAG**

###### Gemeinschaftsräume

- Gesamtangebot an Gemeinschaftsräumen beträgt 2.290 m<sup>2</sup> bzw. 3,6% der Nett Nutzfläche über Niveau
- Auf Anregung der Jury wurde eine Reduktion der bauplatzübergreifenden Gemeinschaftsflächen in der 2. Verfahrensstufe umgesetzt
- Das Angebot an Gemeinschaftsräumen wurde durch Verlagerung und Neukonzeption in der 2. Verfahrensstufe abgestimmt und weiterentwickelt
- Grund- und Errichtungskosten werden den jeweiligen Bauplätzen zugeordnet
- Betriebskosten werden auf die BewohnerInnen der geförderten Bauplätze aufgeteilt
- Schwimmbäder auf den Bauplätzen 2 und 9 sind prinzipiell als hauseigene Anlagen konzipiert, Mitnutzung je nach Interesse und Kapazität eventuell möglich

###### Soziale Begleitung

- Leitidee „Wiesen Dialog“ als Instrument zur gemeinschaftlichen Entwicklung des Quartiers durch die BewohnerInnen
- „Wiesen Kiosk“ als temporärer Treff- und Informationspunkt für zukünftige BewohnerInnen und AnrainerInnen bereits vor Baubeginn
- Bildung von Themengruppen zur Gestaltung und Bespielung der Gemeinschaftsräume (Budget für die Ausstattung vorgesehen)
- „Wiesen-Rat“ als bauplatzübergreifenden Mitbestimmungs- und Organisationsstruktur bestehend aus VertreterInnen (Bewohnerbeiräte) der Bauplätze und den Themengruppen auf Basis des Mitbestimmungsstatuts
- Besiedlungs- und „community building“-Prozess als unterstützende soziale Begleitung in den ersten 1,5 Jahren
- „Digitales Schwarzes Brett“ in den Hauseingängen
- Spezielle Begleitung der Jugendlichen im Zuge des Besiedlungsprozesses
- Aufteilung der Kosten des sozialen Begleitprozesses auf die Bauplätze entsprechend der Gesamtwohnnutzfläche

##### **JURY**

Die Jury betont, dass ein sehr ambitioniertes Konzept gemeinschaftlichen Wohnens mit hohem Anspruch an das Selbstorganisationspotential der BewohnerInnen vorliege.

Positiv werden die Vielfalt und Nutzungsflexibilität der Gemeinschaftsflächen für alle Altersgruppen gesehen, genauso wie das umfassende Besiedlungsmanagement mit partizipativen Aspekten.

Durch die umfangreichen Vorarbeiten und Abstimmungsprozesse sei ein einmaliges Konzept entstanden, das sich durch besondere Bemühungen der (sozialen) Nachbarschaften auch über die einzelnen Bauträger hinaus auszeichnet.

Aufgrund der Größe der Anlage, des großen Angebots an Gemeinschaftsflächen und des hohen Anspruchs an gemeinschaftliches Wohnen hält die Jury die Einrichtung eines Betreuungspunktes vor Ort für unverzichtbar.

Die Jury stellt fest, dass durch das dialogorientierte Verfahren mit den Workshops und Abstimmungsrunden ein wichtiger Baustein für die Quartiersentwicklung gelegt wurde.

#### **4.3.3.8 Auswahl innovativer Aspekte „Sozialer Nachhaltigkeit“ bei den ausgeschiedenen Projekten**

Wohnen in Gemeinschaft

- „Urbane Allmenden“ für bauplatzübergreifendes Wirtschaften und Anbauen (z.B. beidseitig bespielbare Hochbeete an den Bauplatzgrenzen)

#### **JURY**

Die Jury hebt in Bezug auf die Erschließungen ein Projekt hervor, das trotz Spannertypologie eine Verbindung zwischen dem Stiegenhäusern im EG vorsieht und ein anderes Konzept, das eine kommunikationsfördernde Erschließung über zentrale Hallen aufweist.

Ein spezielles Wohnungsangebot mit dem Verein „Wiener Frauenhäuser“ wird als positiv hervorgehoben. In Bezug auf SMART-Wohnungen wird ein Angebot von Ausstattungspaketen einschließlich eines multifunktionalen Möbels gewürdigt.

Im Freiraum wurde die Idee von Balkonen statt mietzintragender Loggien begrüßt, genauso wie Überlegungen zu zaunlosen Mietergärten und Nutzung des Daches als Gemeinschaftsgarten. Die Planung eines „Wiesenangers“ mit Identitätsbändern, die in die Bauparzellen ragen, wurde bei einem ausgeschiedenen Projekt als interessante Idee für den Freiraum beurteilt.

Auch ein geplantes Angebot nutzungsneutraler Räume durch höhere EG-Räumen und Dachateliers wurde positiv erwähnt.

## 5 Zwischenbilanz und Empfehlungen

Die Themen, Inhalte und Diskussionen der aktuellen Bauträgerwettbewerbe in Bezug auf soziale Aufgaben gehen in die richtige Richtung. Eine weitere soziodemographische Ausdifferenzierung der Stadtgesellschaft, Bedarf an zusätzlichem Wohnraum und Infrastruktur, die gleichzeitig zunehmende Verknappung am Grundstücksmarkt und steigende Mietpreise werden die Herausforderungen an die „Soziale Nachhaltigkeit“ nicht kleiner werden lassen.

An den Beginn gestellt sei ein Zitat des Zukunftsforschers Matthias Horx, der nach einem Jahrhundert technischer Euphorie einen **Paradigmenwechsel hin zu sozialer Innovation** sieht:

*„In der Organisation des Gemeinwesens liegt die Zukunft der Menschheit. ... Nicht technische Innovationen werden die Zukunft prägen, sondern soziale Innovationen. Mit neuen, durchaus auch technisch gestützten Soziotechniken werden die Gesellschaften zu einem besseren Verständnis des Menschen gelangen.“* (in: Zukunftsinstitut, trend-update, a.a.O.)

### 5.1 „Soziale Nachhaltigkeit“ – Herausforderungen für die Zukunft

Von Nachhaltigkeitsstrategien und -kriterien wie der 4. Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ in Wiener Bauträgerwettbewerben sollte man sowohl fachliche Tiefe und analytische Schärfe, als auch klar ausgewiesene Vorstellungen darüber verlangen, welche sozialen Werte eine „nachhaltige“ Entwicklung verwirklichen soll.

Das Qualitätsziel „Soziale Nachhaltigkeit“ im Wohnbau ist daher auf dem Hintergrund des gesellschaftlichen Wandels und der wohnwirtschaftlichen Bedingungen ständig neu zu definieren. Der Blick in die Zukunft kann jedoch nicht unabhängig von den Praxiserfahrungen, von den Stärken und Schwächen der realisierten Projekte des geförderten Wohnbaus erfolgen. Daher erscheint ein laufendes Monitoring bzw. eine regelmäßige Evaluierung der Wohnprojekte als besonders wichtig. „Soziale Nachhaltigkeit“ im Wohnbau braucht darüber hinaus auch innovative Zukunftsszenarien von Stadt, es braucht Bilder des ‚Wünschenswerten‘, die jedoch durch empirische, soziodemografische Forschung und seriöse Trendanalysen abgesichert werden müssen.

Der Einsatz von Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit in Auswahlverfahren beim Wohnbau stellt ein echtes Querschnittsthema dar, das alle Beteiligten bzw. Stakeholder gleichermaßen fordert und daher gemeinsam umgesetzt werden muss.

Im Rahmen der Studie konnten folgende **zentrale Aspekte** von „Sozialer Nachhaltigkeit“ bei Bauträgerwettbewerben identifiziert werden, die in Zukunft verstärkt Berücksichtigung finden sollten:

- Es finden sich sehr **unterschiedliche Definitionen von „Sozialer Nachhaltigkeit“** unter den Akteuren. Diese **„Schwammigkeit“** in der Begriffsdefinition trage auch zu Unklarheiten in Bezug auf die (Ziel-)Vorgaben zum Qualitätskriterium der „Sozialen Nachhaltigkeit“ in der Ausschreibung von Bauträgerwettbewerben bei. Eine noch **konkretere Definition** der sozialen Ziele und Programme – besonders hinsichtlich finanzieller und rechtlicher Rahmenbedingungen – schon in der **Ausschreibung** wird vielfach als notwendig erachtet, um die richtigen Maßnahmen setzen zu können.

In Frage gestellt wird auch der **Begriff** der Nachhaltigkeit, der im Kontext des Sozialen angesichts der gesellschaftlichen und ökonomischen Entwicklungen durch den Begriff **„Resilienz“**

ersetzt werden sollte. Resilienz drückt die besondere Fähigkeit eines Systems aus, **mit Veränderungen umgehen** und sich **an neue Bedingungen anpassen** zu können.

- Fast die Hälfte der Teilnehmenden beurteilt die Ergebnisse hinsichtlich "Sozialer Nachhaltigkeit" bei **herkömmlichen zweistufigen Bauträgerwettbewerben** als „gut“ bis „befriedigend“. Kritisiert wird, dass die Ergebnisse zu allgemein, zu praxisfern und in ihrer Umsetzung fraglich sowie oft auch abhängig von Bauträgern und der Kooperation der Architekturbüros seien. Die **Ergebnisse in dialogorientierten Verfahren** werden generell positiver beurteilt. Dies wird auch auf den „Dialog“ bzw. die Workshops zurückgeführt. Auch die Ergebnisse zum Schwerpunkt „Soziale Nachhaltigkeit“ würden davon – zumindest in Teilaspekten – maßgeblich beeinflusst. Dies vor allem hinsichtlich Abstimmung und **Koordination** der Maßnahmen, **Verständnis für unterschiedliche Bedürfnisse** und die **Kontinuität** bzw. Verbindlichkeit in der Umsetzung.
- Die tatsächliche und nachhaltige **Aneignung** der vielen **Angebote an Gemeinschaftsräumen** bzw. der soziokulturellen Infrastruktur stellt eine Herausforderung für alle Akteure dar. Fragen der **Kosten, Verwaltung und Bespielung der Gemeinschaftsräume** erweisen sich zum Teil als schwierig. Auch die bauplatzübergreifende Zusammenarbeit der Planungsteams und Bauträger hinsichtlich eines **gemeinsamen Besiedlungsmanagements** funktioniere bisher nur teilweise und bedürfe in Zukunft einer besseren Koordination.
- Von mehreren ExpertInnen betont wird die notwendige Achtung auf eine **Gleichwertigkeit der 4 Qualitätssäulen**, was oberste Ziel sein sollte.
- Problematisch gesehen wird, dass sehr viele verschiedene **Zusatzqualitäten** – bei allen vier Säulen – eingefordert werden, die **Projektkosten** insgesamt aber nicht höher werden dürften. Dies führe schon in der Planung, aber vor allem auch in der Umsetzung oft zu **Abstrichen und Kompromisslösungen**. Rechtliche und finanzielle Ausnahmeregelungen für sozial innovative Projekte sollten daher angedacht werden.
- Für die **Kritiker** der aktuellen Bauträger-Wettbewerbskultur steht fest, dass angesichts der schlechter werdenden Einkommen der **„Preis als Aspekt sozialer Nachhaltigkeit“** heute zu wenig beachtet würde. Ziel könne daher nicht der „super-anspruchsvolle Wohnbau“, sondern nur die **„qualitätsvolle Einfachheit“** sein. In einem Interview genannt wird auch die **Kritik**, dass in den sozialen Konzepten und Programmen der Wettbewerbe **die besonders bedürftige soziale Klientel** immer weniger vorkomme und demnach diese Herausforderung wieder stärker aufgegriffen werden sollte.
- Mehrfach eingebracht wird auch die **Forderung**, dass bei zweistufigen dialogorientierten Bauträgerwettbewerben nicht nur für Städtebau und Freiraum, sondern auch für „Soziale Nachhaltigkeit“ ein **Leitkonzept** erarbeitet werden müsse.
- Als weitere, im Rahmen der vorliegenden Erhebung angesprochene **Zukunftsthemen „Sozialer Nachhaltigkeit“**, die auch im Kontext der zweistufigen Bauträgerwettbewerbe relevant sind, können vor allem folgende genannt werden:
  - o feinkörnige Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen, Rechtsformen, soziale Gruppen und Wohnformen; genereller guter Nutzungsmix im Planungsgebiet (nicht reines Wohnen)
  - o neue Konzepte für EG-Nutzungen (Sockelzonen)
  - o gezieltes Freihalten für Ungeplantes, Aneignungsflächen für wechselnde Bedürfnisse
  - o bewusste Eröffnung von Partizipationsmöglichkeiten auf unterschiedlichen Ebenen zur Identitätsfindung und Stärkung von „Sozialkapital“

- Evaluierung der Akzeptanz der neuen, zielgruppenbezogenen Wohntypologien und Innovationen sowie auch der speziellen, betreuten Wohnungsangebot (Wohnzufriedenheit)
- Überprüfung und Weiterentwicklung der Strategie des zeitlich begrenzten Besiedlungsmanagements als sozial-organisatorische „Anschubhilfe“ und von „Community Design“
- Erhaltung der Sozialverträglichkeit in den stark verdichteten Wohnquartieren mit hohem Smart-Wohnungsanteil (mögliches Problem „Wohnungsüberbelag“)

## 5.2 Verfahrensgestaltung – Optimierung der Prozessqualität

Wie bei allen Produkten gelten heute – und in Zukunft besonders – auch für öffentliche Dienstleistungen neue Qualitätsmaßstäbe. Im Mittelpunkt der vorliegenden Studie über die zweistufigen Verfahren der Wiener Bauträgerwettbewerbe steht neben der Produktqualität mit dem Schwerpunkt auf „Soziale Nachhaltigkeit“ daher auch die „Prozessqualität“ in der Verfahrensorganisation. Öffentliche Institutionen können sich heute nicht mehr allein über das Produkt guter Dienstleistungen hervorheben. Gefordert ist heute mehr als nur der State-of-the-Art des Qualitätsmanagements. Um langfristig erfolgreich im Sinne der gesteckten Ziele zu sein, bedarf es einer laufenden Optimierung der „Prozessqualität“. Abläufe müssen abgebildet und analysiert, Schwachstellen und Potenziale identifiziert und Schnittstellen harmonisiert werden, damit die Dienstleistung – in unserem Falle die Verfahrensorganisation zur Sicherung eines hohen Standards des Wiener Wohnbaus – optimiert und nachhaltig abgesichert werden kann.

Im Folgenden werden zuerst die wichtigsten Positionen und Anregungen zur Gestaltung eines optimierten Wettbewerbsverfahrens nochmals zusammengefasst und werden im zweiten Teil konkrete Reformvorschläge zur Verfahrenssteuerung präsentiert.

### 5.2.1 Handlungsbedarf – Weiterentwicklung des Verfahrensmodells

Sowohl bei der Online-Befragung, als auch bei den Intensivinterviews mit den ausgewählten ExpertInnen wurden zahlreiche Anregungen und Forderungen zum Prozess der zweistufigen Wettbewerbsverfahren eingebracht. Die Erfahrungsberichte aus den drei dokumentierten Fallbeispielen selbst weisen ebenfalls auf Handlungsbedarf in der Verfahrensorganisation. Durch den Fokus auf die dialogorientierten Wettbewerbe, werden einstufige und konventionelle zweistufige Bauträgerauswahlverfahren in der Folge nicht extra behandelt.

Im Sinne einer Zwischenbilanz und als Beitrag zur Diskussion um die Weiterentwicklung der Verfahrensorganisation für zweistufige Bauträgerwettbewerbe können aus den Beiträgen der befragten ExpertInnen und Stakeholder folgende Positionen zusammengefasst werden:

- Eine **repräsentative Mehrheit** der befragten Stakeholder und ExpertInnen (Bauträger, Architekturbüros und Konsulenten) befürwortet grundsätzlich den vermehrten **Einsatz von dialogorientierten Verfahren** bei zweistufigen Bauträgerwettbewerben im Falle mehrerer Grundstücke. Jedoch sollte man aus den Erfahrungen der ersten beiden Verfahren lernen und insbesondere bei der Verfahrensorganisation der 2. Stufe nachbessern.

- Die Möglichkeit, die konzeptive **1. Wettbewerbsstufe auch anonym** abzuwickeln, wird von mehreren ExpertInnen positiv gesehen und sollte demnach in manchen Fällen möglich gemacht werden.
- Der Mehrwert „dialogorientierter“ Verfahren wird vor allem in einer **besseren Abstimmung, Koordination und auch Kooperation** der Bauträger untereinander und im gegenseitigen Austausch bzw. in **gemeinsamen Lernprozessen** gesehen, die sowohl die **Produktqualität**, als auch die **Prozessqualität** verbessern.
- Die **Stärken** „dialogorientierter“ zweistufiger Wettbewerbsverfahren werden des Weiteren in einem viel stärkeren **Quartiersbezug**, einer höheren **Interdisziplinarität** sowie in **mehr Diskussions-, Kritik- und Reflexionsmöglichkeiten** ausgemacht. Eine qualifizierte Minderheit betrachtet diese Verfahren jedoch auch als überzogen und daher unwirtschaftlich.
- Die Mehrheit der Befragten vertritt die Meinung, dass durch **dialogorientierte Wettbewerbsverfahren** der **Einbezug der Bürgerinnen und Bürger**, sprich der Interessen von **Anrainern, lokalen Initiativen und anderen Stakeholdern** generell besser gelingt. Grundsätzlich sollten diese Fragen jedoch bereits in einem frühen Stadium bzw. auch schon bei der Flächenwidmung abgehandelt werden.
- Von mehreren ExpertInnen (mit Jury-Erfahrungen) wird eine deutliche Empfehlung für eine **Neufassung der Aufgabe der Verfahrenssteuerung** abgegeben. Das notwendige Qualitätsmanagement müsste entweder durch die Einrichtung einer „**internen**“ **Verfahrenssteuerung** im wohnfonds\_wien oder einer „**externen**“ **Beauftragung** gewährleistet werden. (s. dazu Kap. 5.2.2)
- Hinsichtlich der **Rolle der „Leitkonzepte“** in den Verfahrensprozessen stehen sehr gegensätzliche Positionen im Raum: Für die einen ist die Arbeit mit und an den Leitkonzepten der Kern aller dialogorientierten zweistufigen Wettbewerbsverfahren und so etwas wie ein „**Masterplan**“ und für die anderen ist dagegen ein **möglichst „offenes“ Konzept** für das Gelingen eines Dialogs Voraussetzung.
- Konsens herrscht offensichtlich darüber, dass die Einführung der „Sozialen Nachhaltigkeit“ als 4. Säule die **frühere Architekturlastigkeit eingedämmt** habe. In Zukunft bestehe jedoch die Gefahr, dass die **Soziale Nachhaltigkeit „als Routine abgespult“** und vielfach nur mehr in einer Kooperation mit großen (kirchlichen) sozialen Diensten gesehen würde.
- Als weitere konkrete **Verbesserungsbedarfe** bei dialogorientierten, zweistufigen Verfahren werden vor allem folgende Aspekte angeführt:
  - Adaptierungen beim Prozessdesign bzw. insbesondere bei der Prozesssteuerung
  - klarere Definition der Aufgabenstellung und Zielvorstellungen
  - stärkere Beschränkung der 1. Stufe auf Konzepte und „Ideenwettbewerb“
  - professionelle Moderation der Workshops
  - Abgeltung des zusätzlichen zeitlichen und wirtschaftlichen Aufwands
  - bewusste Einbindung junger Architekturbüros
  - Einbezug zusätzlicher Akteure
  - mehr Bezug zu Städtebau, Stadtplanung und Quartier
  - Gewährleistung der Umsetzung der Maßnahmen zur „Sozialen Nachhaltigkeit“

## 5.2.2 Reformvorschläge zur Verfahrenssteuerung

Im Folgenden wurden aus den aggregierten Meinungen und Positionen der involvierten ExpertInnen und Stakeholder drei Szenarien bzw. Reformvarianten für die Verfahrensorganisation zukünftiger dialogorientierter zweistufiger Bauträgerwettbewerbe entwickelt. Sie unterscheiden sich im Wesentlichen im Bereich der „Verfahrenssteuerung“, worin von den beteiligten Akteuren und ExpertInnen auch der größte Handlungsbedarf gesehen wurde. Vorweggenommen werden kann, dass grundsätzlich alle drei Varianten sinnvoll einsetzbar sind.

Die einzelnen Varianten müssen nicht starr angewendet werden, sondern vertragen auch flexible, der spezifischen Situation angepasste Szenarien. Es ist z.B. durchaus möglich, dass je nach Rahmenbedingungen und/oder Planungsaufgaben der Ablauf abgeändert bzw. einzelne Bausteine in anderer Reihenfolge eingesetzt werden können.

Die drei vorgeschlagenen **Verfahrensvarianten** für künftige **dialogorientierte zweistufige Bauträgerwettbewerbe** sind:

- Reformvariante 1: Externe Verfahrenssteuerung
- Reformvariante 2: Interne Verfahrenssteuerung ‚neu‘
- Reformvariante 3: Jury-integrierte Verfahrenssteuerung

Die grafische Darstellung erfolgt in Anlehnung an das Ablaufschema des wohnfonds\_wien im Ausschreibungstext zum Wettbewerb „Wohnen am Marchfeldkanal“ (S. 4) sowie an unsere Grafiken zu den drei Fallbeispielen.



### 5.2.2.1 Reformvariante 1: Externe Verfahrenssteuerung

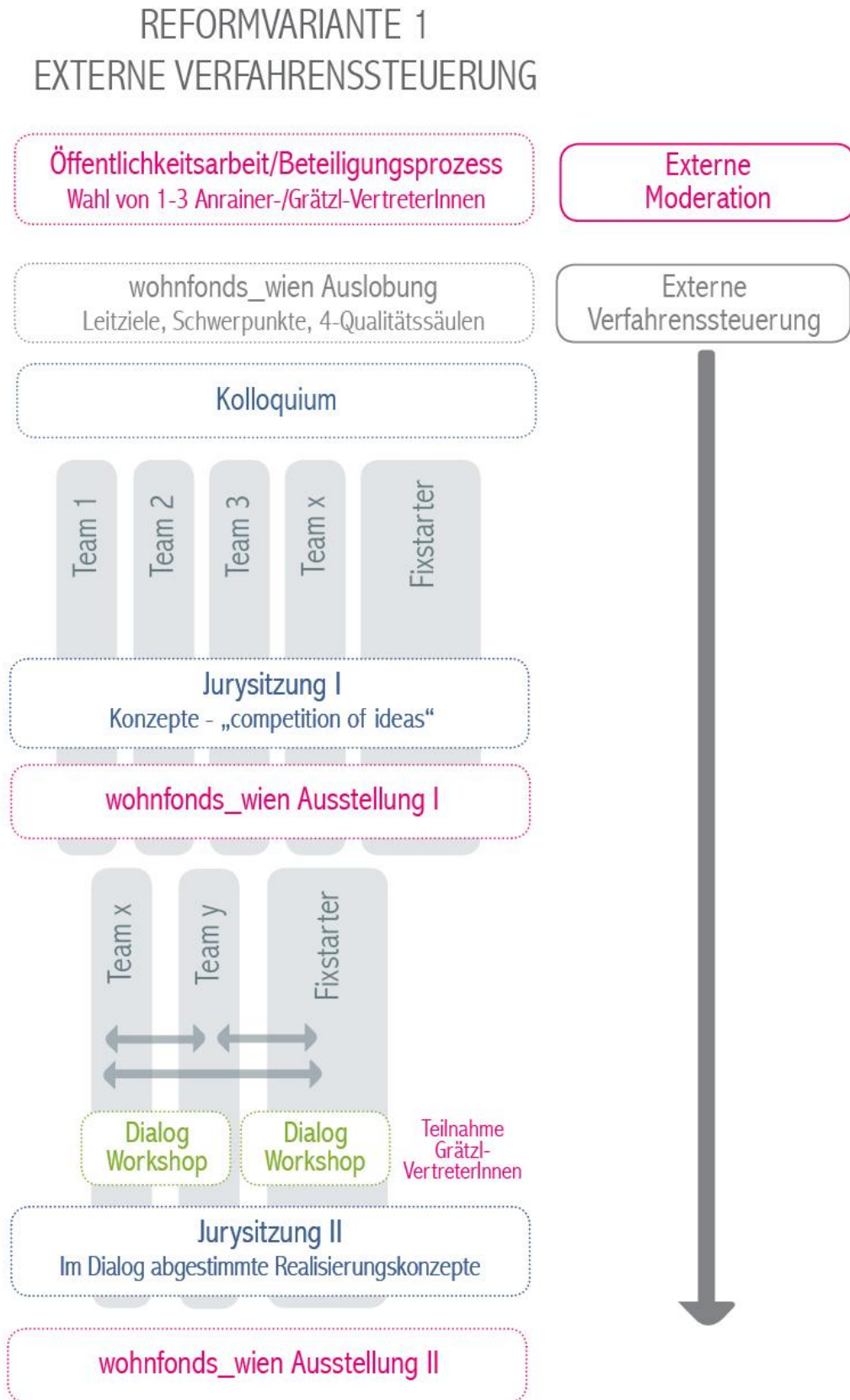


Abbildung 9: Ablaufschema Reformvariante 1 (Quelle: Ergebnisse aus den Interviews, eigene Darstellung)

### **Die zentralen Bausteine der Reformvariante 1:**

- Ein vorgeschalteter, extern moderierter Beteiligungsprozess im Planungsgebiet unter Einbezug der interessierten Anrainer sowie Wahl von 1-3 Anrainer-/Grätzl-VertreterInnen als Grundlage.
- Beauftragung eines professionellen Büros mit der „externen Verfahrenssteuerung“ ähnlich wie bei kooperativen städtebaulichen Verfahren.
- Durch die externe Beauftragung der Verfahrenssteuerung und Moderation der Workshops wird eine größtmögliche Aufgabenklarheit erwartet (keine „Rollenkonfusionen“).
- Eine externe Verfahrenssteuerung ermöglicht eine optimale Integration der Grätzl-VertreterInnen in den Workshop-Prozess (2-3 Workshops).

### 5.2.2.2 Reformvariante 2: Interne Verfahrenssteuerung ‚neu‘

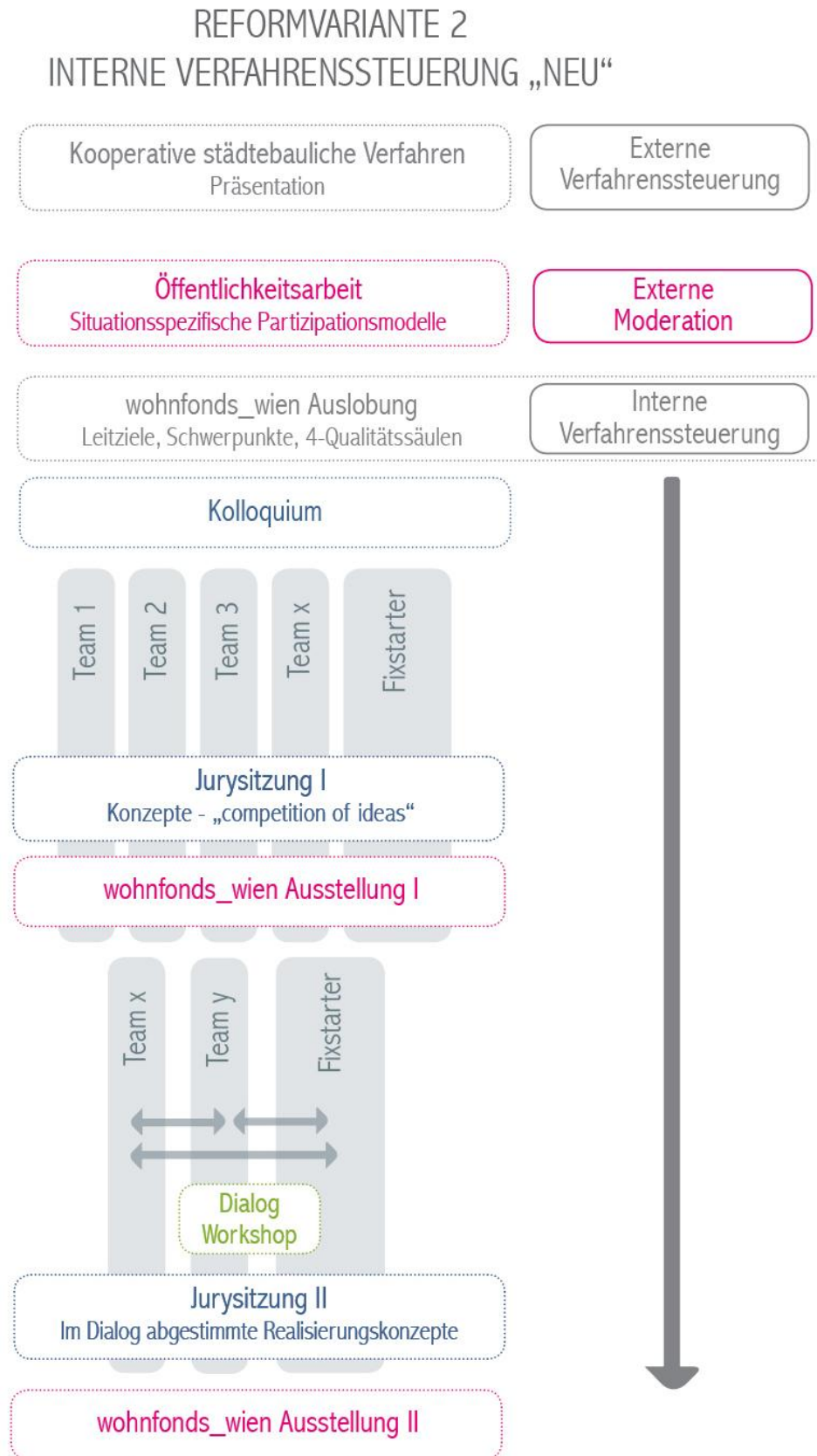


Abbildung 10: Ablaufschema Reformvariante 2 (Quelle: Ergebnisse aus den Interviews, eigene Darstellung)

### Die zentralen Bausteine der Reformvariante 2:

- Als Ausgangspunkt wird von den VertreterInnen dieser Variante im Optimalfall ein „Kombinieren“ eines vorgeschalteten kooperativen städtebaulichen Verfahrens mit dem Bauträgerwettbewerb angenommen.
- Danach sollten extern moderierte, situationsspezifische Partizipationsmodelle im Planungsgebiet zum Einsatz kommen.
- Kern dieser Variante ist die Einrichtung einer „internen“ Verfahrenssteuerung im wohnfonds\_wien, da nach Meinung der Vertreter dieser Variante das Qualitätsmanagement eine „Führungsaufgabe“ sei und daher beim Auslober und Organisator liegen müsse. In der Jury käme dieser Person eine neue „Sonderrolle“ zu.
- Durch die neue wohnfonds-„interne“ Verfahrenssteuerung und die damit erwartete optimale Vorbereitung wird ein einziger „Dialog“-Workshop als ausreichend angesehen.
- In dieser Variante erscheint die notwendige Vernetzung mit den diversen Magistratsabteilungen am besten gegeben.
- Die siegreichen Wettbewerb-Teams organisieren sich ihre praktische Kooperation (Moderation etc.) in der 2. Stufe selbst.

### 5.2.2.3 Reformvariante 3: Jury-integrierte Verfahrenssteuerung

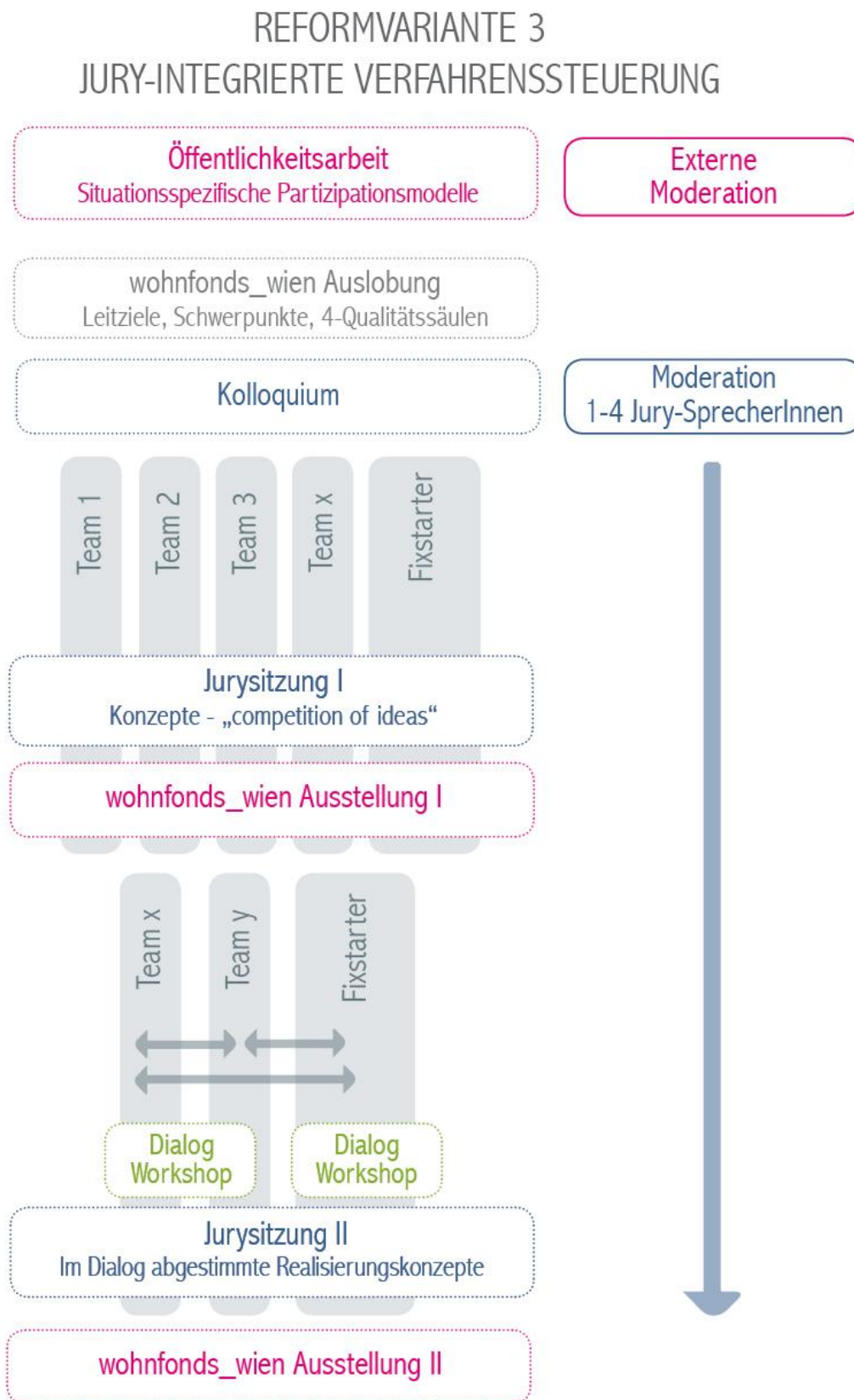


Abbildung 11: Ablaufschema Reformvariante 3 (Quelle: Ergebnisse aus den Interviews, eigene Darstellung)

### **Die zentralen Bausteine der Reformvariante 3:**

- Als Ausgangspunkt wird auch in dieser Variante der situationsspezifische Einsatz von Partizipation auf Grätzlebene gesehen.
- Kern der Variante ist die Ausweitung des Aufgabenprofils der eingesetzten Jury, die aus ihrer Mitte 1-4 Jury-SprecherInnen bestimmen, die dann Aufgaben der Verfahrenssteuerung „light“ übernehmen.
- Die ausgewählten Jury-SprecherInnen (z.B. eine Person pro Qualitätssäule) begleiten die Sieger-Teams im Sinne der Jury-Positionen und moderieren Arbeitsgruppen und Workshops.
- Die Kosten für die Jury würden dadurch geringfügig erhöht. Im Gegenzug gibt es in dieser Variante allerdings keine Kosten für externe Verfahrenssteuerung oder zusätzliches Personal im wohnfonds\_wien.

## 6 Quellen

**BBSR-Bundesinstitut f. Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.):** Ziele nachhaltiger Stadtquartiersentwicklung. BBSR-Analysen kompakt 09/2013, Bonn 2013

**Bohmann Druck und Verlag/Redaktion (Hg.):** Architekturjournal wettbewerbe 147/148, Wien 1995

**Drilling, Matthias/Oehler, Patrick (Hg.):** Soziale Arbeit und Stadtentwicklung. Forschungsperspektiven, Handlungsfelder, Herausforderungen. Springer VS, Heidelberg 2013

**Förster, Wolfgang:** Neue Qualitäten im Wiener Wohnbau. Präsentation, Wien 2011

**Grober, Ulrich:** Die Entdeckung der Nachhaltigkeit. Kulturgeschichte eines Begriffs. München 2010

**Hanschitz, Armin:** „Soziale Nachhaltigkeit“ als Kriterium im geförderten Wohnbau in Wien. Status quo und Relevanz für die Beratung. unveröff. Masterarbeit, Wien 2012

**Kanfer, Roland:** Kompakter planen billiger bauen. in: Architekturjournal wettbewerbe 299/300, Bohmann Druck und Verlag, Wien 2011

**Kanfer, Roland:** 35 Jahre Wettbewerbe – Zeit für eine Zwischenbilanz. in: Architekturjournal wettbewerbe, Jubiläumsausgabe, Bohmann Druck und Verlag, Wien 2012

**Koch, Robert:** In der Wiesen wird alles Perfekta. in: Architekturjournal wettbewerbe 163/164, Bohmann Druck und Verlag, Wien 1997

**Littig, Beate/Grießler, Erich:** Soziale Nachhaltigkeit. Informationen zur Umweltpolitik 160, AK-Publikation, Wien 2004

**Ludwig, Michael:** Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau. DerPlan, Jahresbericht 2009

**Schubert, Herbert/Spiekermann, Holger:** Standards des Quartiermanagements. Handlungsgrundlagen für die Steuerung einer integrierten Stadtteilentwicklung. s.r.m-Verlag, Köln 2004

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hg.):** Handbuch zur Sozialraumorientierung. Grundlage der integrierten Stadt(teil)entwicklung Berlin. Berlin 2010

**Stadt Wien-MA 18 (Hg.):** Soziale Veränderungsprozesse im Stadtraum. Wiener Sozialraumanalyse mit Vertiefung in acht ausgewählten Stadtvierteln. MA 18, Wien 2010

**Temel, Robert:** Evaluierung der kooperativen Verfahren. Studie im Auftrag der Stadt Wien, MA21, Wien 2013

[www.wohnbauforschung.at](http://www.wohnbauforschung.at); Förster, Wolfgang, MA 50, Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen (Übersicht und Downloads aller Studien)

**wohnfonds\_wien:** BEURTEILUNGSBLATT 4-Säulen-Modell, Stand Oktober 2009. URL: <http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/lgs/beurteilungsblatt.pdf> [30.09.2014]

**wohnfonds\_wien (Hg.):** alle Ausschreibungstexte, Pläne und Wettbewerbsprotokolle zu den 3 ausgewählten Bauträgerwettbewerben In der Wiesen-Süd, Wohnen am Marchfeldkanal u. Preyersche Höfe, Wien 2013/2014

**Zukunftsinstitut (Hg.):** Megatrend Dokumentation. Kelkheim 2010

**Zukunftsinstitut (Hg.):** Soziale Innovationen. In: trend update 08/2013, [www.trend-update.de](http://www.trend-update.de), Frankfurt a. Main 2013

**Zukunftsinstitut (Hg.):** Die Zukunft der Qualität - Neue Maßstäbe für Produkte, Prozesse und Unternehmen. Kelkheim 2013