STADT : SALZBURG

Wohnräume – Freiräume – Lebensräume



Wohnbau-Symposium 2016

Zusammenfassung und Ergebnisse

Wie wollen wir wohnen?

8072-3007
www.stadt-salzburg.at

SIR
SALZBURGER INSTITUT FÜR RAUMORDNUNG & WOHNEN

Inhalt

Motivation zur Veranstaltung – Impressionen Wohnbau-Symposium	4
Wohnbauexkursion 2016 nach Wien	6
Smart City – Stadt oder Maschine	8
Wunsch und Wirklichkeit – Studie zur Wohnzufriedenheit im geförderten Wohnbau in Salzburg	11
Freiraum im Wohnbau – Luxus oder Notwendigkeit?	17
Wohnkonzepte – Was gibt's, was brauchen wir?	22
Baugruppen – So kann man auch wohnen!	25
Stellungnahme der Politik	30

Impressum:
Nachlese zum Wohnbausymposium „Wie wollen wir wohnen" vom November 2016.
Herausgeber: Schriftenreihe der Stadt Salzburg – Amt für Stadtplanung und Verkehr MA 05
Die Verfasser sind jeweils für den Inhalt ihrer Beiträge verantwortlich
Redaktioneller Bearbeitung: Ing. Inge Straßl, SIR Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen
Gestaltung: Info Z der Stadt Salzburg & Kreativbüro Zenz

Wohnbausymposium Salzburg November 2016
„Wie wollen wir wohnen?"

Der Wohnbau steht immer im Spannungsfeld sozialer, ökonomischer und ökologischer Herausforderungen. Abseits der Leistbarkeit, Energieeffizienz oder Barrierefreiheit konzentrieren wir uns im Wohnbausymposium 2016 auf menschliche Bedürfnisse und die Qualitäten des Wohnumfelds. Wohnen hat nicht nur mit der Beschaffenheit der eigenen vier Wände zu tun. Es geht auch um das drum herum: die Frei- und Grünräume, funktionierende Nachbarschaften und Wohnformen die den Anforderungen unserer Gesellschaft entsprechen.

Diese Broschüre ist einerseits als Nachlese für die Themen, Inputs und Workshops des Wohnbausymposiums gedacht, aber auch als Zusammenfassung des Diskussionsstandes der aufgerissenen Themen zur weiteren Entwicklung.

Die inhaltlichen Schwerpunkte sind:
Freiräume im Wohnbau – Luxus oder Notwendigkeit?
Wohnkonzepte – was gibt's, was brauchen wir?
Baugruppen – so kann man auch wohnen!

Die Stadt Salzburg (MA05 Raumplanung und Baubehörde und die MA03 Soziales) veranstaltete dieses Symposium in Kooperation mit dem SIR Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen.

Vorname Nachname
Funktion



Reg.Rat Franz Eder

Wichtig: Wohnzufriedenheit

Wohnen hat verschiedene Facetten. Eine Wichtige davon ist die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihren Wohnungen. Die thematische Vielfalt des Wohnbausymposiums und die hochkarätigen Teilnehmerinnen und Teilnehmer zeugen einerseits vom großen Interesse und stellen andererseits den Auftrag dar, diesen Weg in dieser Form auch weiterhin fortzusetzen.
Wohnen als ganzheitliche Frage zu sehen, stellt hohe Anforderungen an alle Beteiligten und erfordert gemeinsame Kooperation. So ist auch unser Auftrag als Stadtgemeinde zu sehen und mit dieser Form – einer jährlichen Schwerpunktdiskussion – ist auch eine geeignete Plattform gefunden. Ich danke allen für Ihr Engagement und Ihr Fachwissen!

0303-Wohnungsamt
Saint-Julien-Straße 20, 5020 Salzburg, Austria
Email: wohnungsamt@stadt-salzburg.at
Tel: +43 662 8072 2268

MOTIVATION ZUR VERANSTALTUNG

Impressionen Wohnbausymposium

Der Wohnbau ist für jede prosperierende Stadt eine der wesentlichsten Faktoren für Planung, Politik, aber vor allem für die Lebensqualität der Bevölkerung. In den letzten rund 20 Jahren sind diesbezüglich drei Phasen zu unterscheiden:

Nach dem ROG 1992 mit der verpflichtenden Vertragsraumordnung in Kombination mit der zwingenden Rückführung der Baulandreserven auf den zehn Jahren Baulandbedarf konnten in fünf Jahren über 5300 neue Wohnungen errichtet werden. 2005 erreichte das Neubauvolumen mit nur 450 Einheiten die niedrigste Quote seit 1992. Dies ist vor allem durch die weitgehende Erschöpfung der „einfach" zu mobilisierten Grundstücke zu erklären.

Seit 2006 kam es zu einer sukzessiven Änderung der Wohnbaulandstrategie in der Stadt Salzburg. Diese war stärker als früher geprägt von Nachverdichtung, Umstrukturierung und Sanierung – ganz im Sinne auch der europäischen Vorgaben zur Vermeidung des enormen Flächenverbrauches und der fortschreitenden Versiegelung von Frei- und Landschaftsräumen.

Diese Strategie der „Siedlungsentwicklung nach innen" stellt die Stadt Salzburg – neben der deutlichen schwierigen Grundstückmobilisierung – vor allem vor neue qualitative Ansprüche im Wohnbau:
So spielen die Gestaltung und Nutzbarkeit der wohnungsbezogenen Frei- und Grünräume, die innere Struktur der Gebäude, die mobilitätsbezogenen Einrichtungen sowie soziale Angebote eine immer wichtigere Rolle hinsichtlich der Wohnzufriedenheit.

Mit dem gegenständlichen Symposion vorangegangenen Untersuchung einzelner Wohnanlagen konnten zwei wichtige Inhalte bearbeitet werden: Einerseits die authentischen, von den Bewohnerinnen und Bewohnern vorgenommenen Bewertungen der Wohnanlagen als wichtige Grundlage für die aktuelle Situation und Wünsche, andererseits konnten für die Hausverwaltungen wichtige Anregungen zu siedlungsspezifischen Problemlagen erkannt werden.

Wohnbau-Entwicklung in Salzburg

- Phase 1 Text – optimal zweizeilig
- Phase 2 Text – optimal zweizeilig
- Phase 3 Text – optimal zweizeilig

Die Expertenbeiträge im Symposium rundeten die Beurteilung aus externer Sicht ab.

Als Ergebnisse können festgehalten werden:
1. Die Zufriedenheit der Bevölkerung mit der derzeitigen Qualität der Wohnanlagen in der Stadt Salzburg ist hoch.
2. Verbesserungsbedarf gibt es vor allem in der langfristigen Sicherstellung einmal erzielter Qualitäten, sowohl im behördlichen wie auch im laufenden Betrieb.
3. Zu weiteren Absicherung und kontinuierlichen Weiterentwicklung bedarf es laufender Anstrengungen, im empirischen, behördlichen und fachlichen Bereich mit breiter Information und Akzeptanz.

Dr. Andreas Schmidbaur



Bildunterschrift



Bildunterschrift



Bildunterschrift



Bildunterschrift



Bildunterschrift

WOHNBAUEXKURSION 2016 NACH WIEN

Hier Text Subheadline Text Subhead

Das SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen organisierte im Mai 2016 in Kooperation mit der Smart City Initiative der Stadt Salzburg und klima aktiv eine Wohnbauexkursion nach Wien. Hauptthemen waren die neuen Stadtentwicklungsprojekte in Wien und neue Wohnformen und Baugruppenprojekte.

Die Anreise erfolgte mit der Bahn. Der erste Besichtigungspunkt war das Boutiquehotel Stadthalle: es ist das erste Null-Energie Hotel Österreichs. Das Hotel mit ca. 80 Zimmer (im Passivhaus-Neubau und im renovierten Stammhaus) erzeugt mit 130 m² Solaranlage, der 93 m² Photovoltaikanlage, einer Wasser-Wärmepumpe und drei Windrädern selbst die Energie, die es benötigt.

Am Nachmittag ging es mit der U-Bahn nach Aspern, wo die Entwicklungsgesellschaft Seestadt Aspern das Konzept der Seestadt vorstellte. Auf dem ehemaligen Flugfeld entsteht derzeit ein neuer Stadtteil für ca. 20.000 Bewohner. Im ersten Bauabschnitt leben bereits ca. 4.000 Menschen. Für die Besiedelung und Bespielung der Geschäftsstraße wurde ein Verein gegründet.

ZWISCHENTITEL

In der Konzeption wurde bereits ein Baufeld für Bewohnerinitiativen und Baugruppen reserviert. Die Baugruppe „Seestern“ umfasst 28 Wohneinheiten, eine Gemeinschaftsküche mit Kinderspielraum, eine Co-Working Zone sowie Gemeinschaftsräume im Dachgeschoß und Keller. Das Projekt wurde in einem partizipativen Prozess mit dem Architekten als „Wohnheim“ entwickelt.

Ein weiteres Baugruppenprojekt ist das „Wohnprojekt Wien“ beim Nordbahnhof mit 40 Wohnungen. Besonderheiten sind eine partizipative Wohnungsplanung von Beginn an, die Verwendung von Ressourcen schonendem Baumaterial und ein sehr niedriger Heizwärmebedarf. Das Gesamtkonzept umfasst nicht nur das bauliche sondern auch andere Faktoren des täglichen Lebens wie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, E-Car-Sharing, Zeittauschsysteme, ein Wochenmarkt am Vorplatz, Gemüsebeete und Gemeinschaftseigentum an einem Wellnessbereich und drei Gästewohnungen.

Das Wohnprojekt Wien wurde mit dem Umweltpreis 2012 der Stadt Wien ausgezeichnet. Besonders entwickelt wurde die Erdgeschoßzone mit Büros, Nahversorger, einer Gemeinschaftsküche mit organisiertem Mittagstisch und einem Veranstaltungssaal. Das Dachgeschoß mit Sauna, Bibliothek, Dachgarten und Gästeapartments gehört Allen. Die Gemeinschaftsflächen betragen fast 25% der Gesamtwohnfläche und werden von den Mietern zusätzlich zur normalen Wohnungsmiete bezahlt.



Ein Schwimmbad im EG des geförderten Wohnbaues im Sonnwendviertel für Bewohner und die Nachbarschaft.

Am 4. Mai wurde das neue „Sonnwendviertel“ beim Hauptbahnhof besichtigt. Beim Projekt „Wohnzimmer“ wurde vom Bauträger ein umfassendes Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen mitgeplant und diese durch freie Stege zwischen den Häusern verbunden (Kino, vertikaler Spielplatz, Kletterraum, ein Mädchenzimmer, ...). Im Erdgeschoß wurde ein Hallenbad mit Fitnessraum errichtet – für die Bewohner zu vergünstigten Konditionen benutzbar, für die Nachbarschaft ein attraktives Angebot.

Ein Baugruppenprojekt, das bereits seit 15 Jahren in Betrieb ist und gut funktioniert ist die „Sargfabrik“. Dieses Projekt umfasst 112 Wohnungen zwischen 30 und 130 m² Wohnnutzfläche und bietet einen großen gemeinsamen Dachgarten, einen Gemeinschaftsraum, sowie Gästeapartments. Dieses Baugruppenprojekt hat Auswirkungen auf den gesamten Stadtteil, da bewußt einige Einrichtungen zur allgemeinen Nutzung errichtet wuren und die Infrastruktur des Stadtteils enorm erweitern. So gibt es im Kabelwerk eine Gastronomie, ein Hallenbad, und Räume für größere kulturelle Veranstaltungen.

Bei der Heimfahrt wurde darüber diskutieren welche der Ideen und Eindrücke den Wohnbau in Salzburg künftig bereichern können.



Der gemeinsam nutzbare Dachgarten in der Sargfabrik bringt zusätzlichen Grünraum.



28 Teilnehmer: Wohnbaulandesrat Hans Mair, Vertreter der Stadt Salzburg, Zell am See, der Stadt Graz, sowie gewerbliche und gemeinnützige Bauträger und Planer.



Hauptbahnhof Wien: transeuropäischer Verkehrsknotenpunkt mit innerstädtischer Bezirksentwicklung für rund 13.000 Menschen.
© Stadt Wien – Magistratsabteilung 18

SMART CITY – STADT ODER MASCHINE

Text Subheadline

Wien ist derzeit eine der am schnellsten wachsenden Metropolen im deutschsprachigen Raum. Alles deutet darauf hin, dass sich der dynamische Wachstumsprozess auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Die Stadt hat sich in den vergangenen 25 Jahren in einem Umfeld tief greifender regionaler und internationaler Transformationen deutlich verändert und zugleich neu positioniert – Wien gilt heute als lebendig, aufstrebend, attraktiv und prosperierend.

In internationalen Rankings belegt Wien als lebenswerte und insbesondere auch leistbare Stadt mehrfach die oberen Plätze (vgl. u.a. Mercer-Studie, https://www.wien.gv.at/politik/international/wettbewerb/mercerstudie.html). Wien ist aber ebenso mit Reibungen und Widersprüchen, die aus diesem Wandel und der Positionierung resultieren, konfrontiert – der Stadtalltag ist intensiver, dichter und für manche stressiger geworden, gleichermaßen sind soziale und gesellschaftliche Ungleichheiten akzentuierter und (räumlich) sichtbarer geworden. Ebenso sind die öffentlichen Budgets durch die ökonomische Krise unter Druck geraten. Vor dem Hintergrund dieses Wachstumsdrucks und veränderter sozio-ökonomischer Rahmenbedingungen gilt es, die besonderen Qualitäten Wiens, insbesondere den Status einer lebenswerten und leistbaren Stadt, aufrechtzuerhalten und auszubauen.

SMART CITY WIEN MIT FOKUS AUF DIE LEBENSQUALITÄT

Das Konzept der „Smart City" bildet eine wesentliche Grundlage für das stadtplanerische Handeln und Steuern in Wien und wurde 2014 vom Wiener Gemeinderat als Rahmenstrategie beschlossen. Im Zentrum des Wiener Zugangs stehen – neben der grundsätzlich technologischen Orientierung – die Lebensqualität der Bevölkerung sowie soziale Belange. Damit steht die Smart City Wien für eine intelligente und chancenorientierte Stadt, die die Gegenwart und vor allem die Zukünfte für ihre Bewohnerinnen und Bewohner sichert. Die bereits erworbenen und weltweit beachteten Qualitätsstandards gilt es unter der Prämisse der Ressourcenschonung und Innovation mit Hilfe des Einsatzes moderner Technologien zu erhalten und den Bewohnerinnen und Bewohnern Perspektiven zu bieten. Ziele sind dabei u.a. die Steigerung der Energieeffizienz, der Ausbau von multimodalen Mobilitätskonzepten und ein leistbares Wohnangebot sowie die Implementierung neuer Informations- und Kommunikationstechnologien.

Darauf aufbauend ist der neue Stadtentwicklungsplan STEP 2025 ein Instrument, um zeitgemäße Antworten auf aktuelle Fragestellungen zu geben. Er ist in einem breiten und intensiven Dialogprozess mit Politik und Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft, Bürgerinnen und Bürgern sowie Interessensvertretungen erarbeitet worden und bildet die Grundlage strategisch räumlichen Handelns der Stadtverwaltung. Als Ziele und Haltungen für die Entwicklung der Stadt werden definiert:

DIE LEBENSWERTE STADT

- Ziel der Stadterweiterung ist es, funktional zusammenhängende Stadtteile zu entwickeln, statt grundstücksbezogene Planung durchzuführen. Wir streben gemischte, lebendige und entwickelbare Stadtteile mit Straßen und Plätzen als Begegnungszonen sowie mit lebendigen Erdgeschossen an.
- Wien ist eine Stadt, in der die Menschen leben wollen, weil sie hier qualitätsvollen und leistbaren Wohnraum in verschiedenen Lagen finden.
- Die Erhaltung und Schaffung qualitätsvoller Frei- und Grünräume ist primäre Aufgabe der Politik. Sie sind von existenzieller Notwendigkeit für Erholung, Freizeit und ökologische Diversität. Umfassende Begrünungen von Dächern und Fassaden sowie durch Bäume und Alleen können lindernd auf die Folgen des Klimawandels wirken.
- Wir geben ein Bekenntnis zur Stadt als Ort der verdichteten Unterschiedlichkeit ab. Die sozial gerechte Stadt für alle nimmt soziale Ungleichheiten wahr und wirkt gegen deren räumliche Manifestierung, in dem auch jenen Platz/Raum gewährt wird, die an den Rändern der Gesellschaft leben.
- Eine Stadt, die gut ist für Kinder, ist für alle Generationen gut und befähigt, glücklich zu sein. Eine gute Stadt unterstützt dabei das vertrauensvolle Miteinander, die Gemeinschaftsbildung sowie den Ausgleich von Interessen.

ROBUSTE INFRASTRUKTUREN ALS ÖFFENTLICHE VERANTWORTUNG

- Die Stadt Wien bekennt sich zur Sicherung eines hohen Qualitätsstandards der städtischen Infrastruktur: Straßen, Kanalnetz, öffentlicher Verkehr, Straßenbeleuchtung, Wasserversorgung. Das konsequente Festhalten der Stadt an einer öffentlichen Leistungserbringung hat einen wesentlichen Anteil am positiven Abschneiden der Stadt in allen internationalen Standortrankings.
- Wien entwickelt sich zur Zwei-Millionen-Stadt. Daraus resultiert erhöhter Investitionsbedarf zur Errichtung notwendiger Infrastruktur. Um Einsparungen für die öffentlichen Haushalte ohne Qualitätsverlust zu realisieren, braucht es eine optimierte Investitionssteuerung.
- Mobilität braucht menschen- und umweltgerechten Verkehr. Die Stadt Wien bekennt sich zu einer prioritären Stellung des öffentlichen Verkehrs, der Fußgängerinnen und Fußgänger sowie des Radverkehrs im gemeinsamen Umweltverbund. Die Entwicklung hin zu klima- und umweltschonender Mobilität schließt aber den motorisierten Verkehr mit dessen technischen Entwicklungen wie Elektromobilität mit ein.
- Die Smart City Wien geht sparsam mit Ressourcen um, nützt Energie hocheffizient und bedient sich im steigenden Ausmaß erneuerbarer Energieträger.
- Ein kluges und verantwortungsbewusstes Stadtmanagement im Sinne einer smart governance ist essentiell zur Bewältigung sämtlicher Herausforderungen, die sich aus einer umweltbewussten Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung der Lebensqualität in Wien ergeben. >



aspern Seestadt: multifunktionaler Stadtteil im Nordosten Wiens mit U-Bahn Anschluss.
© Stadt Wien – Magistratsabteilung 18



Nordbahnhof Wien: innerstädtisches Stadtentwicklungsgebiet für 20.000 BewohnerInnen in Nachbarschaft zur Donau. © Stadt Wien – Magistratsabt. 18

STADT IN ENTWICKLUNG – DIE LERNENDE STADT

▪ Wir wollen eine lernende Stadt sein: Institutionen, Strukturen und Abläufe, die die Entwicklung der Stadt prägen, sollen den neuen Anforderungen angepasst und im Hinblick auf laufende Qualitätssicherung verbessert werden. Lerneifer und soziale Verantwortung sind eine solide Basis für die künftige wirtschaftliche Prosperität der Metropolregion.
▪ Beteiligung und kooperative Involvierung eines breiten Akteurssettings, aber insbesondere von Bürgerinnen und Bürgern sowie Elemente der direkten Demokratie sind ein anerkannter Mehrwert für die Stadtentwicklung. Anzustreben ist die Beteiligung der aktuellen und künftigen Bewohnerinnen und Bewohner von Stadtentwicklungsgebieten.
▪ Die heutige Stadt und ihr kulturelles Erbe ist Ergebnis einer vielfachen Überlagerung und Setzung unterschiedlicher Haltungen. Wir wollen die Stadt weiterbauen, ohne Sentimentalität, aber mit Respekt vor dem Bestand.
▪ Stadterweiterung ist ein Projekt, das nur gemeinsam mit den verschiedenen Akteuren am Markt bewältigt werden kann: Grundeigentümer, Wohnbauträger, Bevölkerung und private Inverstoren, die Arbeitsplätze schaffen. Ziel ist es, diese Akteure zum gemeinsamen Handeln zu motivieren und an der Kostentragung der allgemein notwendigen Infrastruktur zu beteiligen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen müssen so gesetzt sein, dass sowohl die stadtwirtschaftliche als auch die privatwirtschaftliche Rentabilität gewährleistet bleiben.
▪ Die Stadt Wien strebt in der Stadtentwicklungsplanung „Good Governance“ an. Das bedeutet konkret eine zielführende, partnerschaftliche und transparente Kooperation zwischen politisch-administrativen Einheiten, Zivilgesellschaft und Realwirtschaft unter Berücksichtigung der Dimensionen Lebensqualität und Nachhaltigkeit.

■ Smart City Wien als Rahmenstrategie: Entkoppelung von Stadtwachstum und Ressourcenverbrauch
■ 1.881.525 Hauptwohnsitze in Wien, Stand 1. Jänner 2017
■ Zuwachs um 27.727 Hauptwohnsitze seit 1. Jänner 2016
■ Wien seit 2015 jüngstes Bundesland Österreichs
Wie reagiert Wien auf das Stadtwachstum?
■ kompakte, leistbare Stadt mit ausreichendem und kostensparendem Wohnraum
■ Forcierung der regionalen und internationalen Perspektive
■ Mobilitätsvielfalt
■ Wirtschafts- und Forschungsstandort wird gestärkt
■ Derzeitige Wohnbauleistung ca. 10.000 Wohnungen (davon 7.000 aus dem geförderten Bereich)
■ Steigerung des Wohnbauvolumens um 30 %

STADT DER MÖGLICHKEITEN UND DER PROSPERITÄT

▪ Wien ist eine Stadt der Möglichkeiten und Chancen, neue Ideen zu realisieren und produktiv zu wirtschaften. Die Aufgabe der Stadtplanung ist, für eine Vielzahl unterschiedlicher Unternehmen auch eine Vielfalt an verfügbaren Unternehmensstandorten zur Verfügung zu stellen.
▪ Wien bekennt sich zu seiner Industrie mit großer Tradition genauso wie zum kreativen Schaffen jüngerer Unternehmen und soll auch in Zukunft als Industriestandort weiterentwickelt werden. Große internationale Betriebe, aber auch kleine heimische Firmen aus den Bereichen Industrie, Gewerbe oder Dienstleistungen sollen am Wirtschaftsstandort Wien ihren Platz sowie die passenden Rahmenbedingungen vorfinden.
▪ Die Stadt Wien lädt neue Akteurinnen und Akteure in der Stadtentwicklung ein, die vielfältige Nutzungen umsetzen können. Selbstorganisation und zivilgesellschaftliches Engagement sind willkommene Ergänzungen etablierter Strukturen. So können neue Stadtteilpartnerschaften entstehen.
▪ Regionale Kooperationen und internationale Vernetzung stärken die Metropolregion Wien als mitteleuropäischen Zentralraum. In dieser Metropolregion müssen Vorteile und Lasten gerecht verteilt werden. Daher braucht es Kooperationsstrukturen für tragfähige Entscheidungen. Kernelemente in der Zusammenarbeit sind eine gemeinsame Siedlungs- und Nahverkehrspolitik.
▪ Wien ist als Standort in einen internationalen Austausch eingebettet und orientiert sich an den Herausforderungen einer globalisierten Welt. Die Weiterentwicklung von Wien als Knotenpunkt transeuropäischer Infrastrukturnetze ist dabei von fundamentaler Bedeutung.

WUNSCH UND WIRKLICHKEIT

Studie zur Wohnzufriedenheit im geförderten Wohnbau in Salzburg

Eine Studie des SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen
Schillerstraße 25, Stiege Nord, A-5020 Salzburg, www.sir.at
Autoren: Ing. Inge Straßl – SIR, Dr. Rosemarie Fuchshofer – Stadtlandberg
Auftraggeber: Stadt Salzburg, Stadtplanung MA 5 und Wohnungsamt MA 3
Kofinanzierung: Wohnbauforschung des Landes Salzburg und die Bauträger gswb, Heimat Österreich, Salzburg Wohnbau und „Die Salzburg“

Im sozialen Wohnbau in Salzburg sind die Standards hoch. Wie bewerten aber die Betroffenen, die Bewohner Qualität, Funktionalität und subjektive ökonomische Vertretbarkeit ihres unmittelbaren Wohnumfeldes? Wie beeinflussen Faktoren wie Lage, Architektur außen (Erscheinungsbild) und innen (Grundriss, Raumaufteilung), Freiraum und Allgemeinflächen (Stiegenhäuser, Gänge, Tiefgaragen, Waschküchen, etc.) die subjektive Bewertung der Qualität einer Wohnanlage?

In dieser Studie wurde eine vergleichende Untersuchung bestehender Salzburger Wohnbauprojekte unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit durchgeführt. Ziel ist ein integrativer Ansatz: ökonomische, ökologische und sozio-kulturelle Aspekte werden gleichermaßen untersucht. Sie fußt auf objektiven Daten zu Lage und Beschaffenheit, Planung, Ausführung, ökologischem Standard, bautechnischen und ökonomischen Parametern. Diesem Faktencheck wurde die Perspektive der Endnutzer gegenübergestellt, die mittels eines standardisierten Fragbogens erfasst wurde und die Erfahrungen der Hausverwaltungen.

Die ausgewählten Wohnanlagen sollen beispielhaft für den geförderten Wohnbau in der Stadt Salzburg sein. In diesem ersten Schritt der Wohnzufriedenheitserhebung wurden vier Wohnanlagen ausgewählt, die sich in verschiedenen Stadtteilen der Stadt Salzburg befinden, Baujahr zwischen 2002 und 2011.



Bildunterschrift zum Bild „Sonnenschutz“.

Bezeichnung	Lage	Bauträger	Zahl der Wohnungen	Baujahr/ Fertigstellung
Humboldstraße	Humboldstraße Neustadt	Salzburg Wohnbau	60 Wohnungen (11 Miete, 32 Miet-Kauf, 17 Eigentum)	2010
Paradiesgarten	Nonntaler Hauptstraße	Gswb Habitat/Gerlich Hausverwaltung	50 geförderte Mietwohnungen und 67 Eigentumswohnungen	2009
Stieglgründe	Klostermayer-hofweg in Maxglan	„Die Salzburg“ und ÖSW	128 geförderte Mietwohnungen	2002
Itzling Pflanzmann	Kirchenstraße – Bahnhofstraße Itzling	Heimat Österreich	98 geförderte Mietwohnungen	2010

Insgesamt wurden ca. 150 Fragebögen ausgewertet.

Ergebnisse der Bewohnerbefragung

BLEIBEWUNSCH

Mehr als drei Viertel der Befragten (77%) planen weiter in der Wohnanlage zu bleiben. 18% äußern einen Wunsch nach Veränderung ihres Wohnsitzes.
5% haben ja + nein angekreuzt, und ihre Ambivalenz meist mit den Kosten begründet.

Die Mehrheit der Befragten wohnt in den klassischen 66 – 85 m² Wohnungen. Einem

Individuelle Änderungswünsche

Bedarfsgenauigkeit der Wohnungsgröße

Viertel stehen 50 – 65 m² zur Verfügung, lediglich 6% leben in Wohnungen mit weniger als 50 m². Für die überwiegende Mehrheit der Befragten (83,1%) reicht nach eigenem Dafürhalten der ihnen zur Verfügung stehende Wohnraum aus, um das individuelle Wohnraumbedürfnis abzudecken.

Ein gefühlter Nutzungsdruck pro Quadratmeter schlägt sich im Folgenden in den Zufriedenheitswerten der einzelnen Wohnanlagen signifikant nieder. Wobei nicht allein die Quadratmeterzahl den Ausschlag gibt, sondern Grundriss, Raumaufteilung und individuelle Variabilität in der Nutzung eine ebenso große Rolle spielen.

Eine andere Raumaufteilung wünschen sich ein Viertel aller Befragten, ein Drittel die Trennung von Wohnraum und Küche. Die individuellen Wünsche sind dabei je nach Wohnanlage durchaus sehr verschieden (siehe Tabelle Indiv. Änderungswünsche).

WOHNZUFRIEDENHEIT

In Anbetracht dessen, dass hierzulande und gerade in Kontexten wie Wohnen gern und viel und eher geschimpft als gelobt wird, sind die generellen Zufriedenheitswerte enorm hoch. Etwa ein Drittel (32,6%) zeigt sich „sehr zufrieden"; weitere 52,6% sind „zufrieden". Lediglich 15% derjenigen, die einen ausgefüllten Fragebogen retourniert haben, geben die Bewertungen „geht so" (9,2%) oder „nicht zufrieden"

Generelle Zufriedenheit

(5,7%) ab.
Klar wird, dass in unterschiedlichen Phasen der Bestandsdauer korrelierend mit den Lebensphasen seiner Haupt-Nutzergruppen unterschiedliche Gewichtungen vorgenommen werden. So verschiebt sich z.B. die Wichtigkeit der Spielmöglichkeiten für Kinder, des Freiraumes in der Wohnanlage, der Abstellmöglichkeiten für Kinderwägen etc. mit dem Herauswachsen der Kinder der Erst-Bezugs-Generation.

In den Kategorien „außerhalb meiner privaten Räume" schneidet vor allem die Schnittstelle zwischen Wohnung und Freiraum (Balkon/Loggia/Terrasse) sehr gut ab (nicht zufrieden 1,4%; geht so 14,8%). Architektur und äußeres Erscheinungsbild findet wenig direkte Kritiker (7%), die überwiegende Mehrheit entscheidet sich für „zufrieden" (47,9%). Aus den Antworten zu Freiraum und Grünanlagen lässt sich ablesen, dass hier etwa ein Drittel der Befragten insgesamt Mängel konstatieren. An den Spielmöglichkeiten für die Kinder scheiden sich, wie so oft im Kontext Wohnen&Kinder die Geister: hier ist die Gruppe der „Nicht Zufriedenen" (wahrscheinlich der tatsächlichen Verbraucher) am größten (16,8%).

Die Unzufriedenheit mit der Parkplatzsituation steigt mit der Distanz zum Zentrum: während in der Wohnanlage Humboldstraße trotz gänzlich fehlender Besucherparkplätze nur 5% „nicht zufrieden" angekreuzt haben, sind es in den Stieglgründen 33% und in der Wohnanlage Pflanzmann 31%. Allerdings geht aus den Kommentaren hervor,

Funktionalität der Räume

Behaglichkeit und Komfort



Bildunterschrift zum Bild „Gemeinschaftsgärten".

dass es sich weniger um Probleme mit den Tiefgaragenplätzen, sondern um die (subjektiv als solche eingeschätzte) unautorisierte Fremdnutzung der Besucherparkplätze handelt, die hier angesprochen und bewertet wurden.

Hinsichtlich der Wohnraumlüftung sind die Bewohner geteilter Meinung. Je nach Wohnanlage variiert der Anteil der weniger Zufriedenen insgesamt (geht so 19% und nicht zufrieden 14.9%). Das Ergebnis korreliert stark mit der Ausrichtung, der Bauweise, dem Glasanteil an der Fassade und den Beschattungsmöglichkeiten (alle untersuchten Wohnsiedlungen sind mit einer Komfortlüftung ausgestattet, die Rückmeldungen beziehen sich eher auf die Überwärmung im Sommer). In diesem Kontext ist vor allem die Architektur gefragt. Sonnenschutz bzw. Schattenspender (Jalousien, Markisen, etc.) werden zukünftig ein ebenso wichtiges Element der Behaglichkeit in den Innenräumen sein, wie Heizung und Lüftung. Die Sauberkeit in der Wohnanlage, im Müllraum und vor allem die fehlende Trennmoral hinsichtlich des Mülls vieler Mitbewohner werden als verbesserungswürdig eingestuft. Diese Faktoren sind stark verbraucherabhängig und von der Anlagenbetreuung nur zu einem bestimmten Grad beeinflussbar.

Nutzung der privaten Freiräume

(Balkon und Gartenanteile)

Balkone oder Loggien stellen für die Befragten einen wesentlichen Qualitätsfaktor ihrer Wohnzufriedenheit dar. Sie dienen als Schnittstelle zwischen drinnen und draußen, zwischen öffentlich und privat, sind geschützter Freiraum und werden von den Bewohnern nach eigenen Angaben weit häufiger und intensiver genutzt als objektzugehörige Garten- und Grünflächen.

Drei Viertel der Befragten nutzen den Balkon nach eigenen Angaben „ständig" (77%), weitere 18% „manchmal" und lediglich 3% der Befragten geben an, ihre private, wohnungszugehörige Freiluftloge „nie" zu nutzen. In zwei Wohnanlagen (Pflanzmann/ Stieglgründe) wurde die Kategorie „nie" von niemandem angekreuzt. Bezüglich der Nutzung gaben über 80% an den Balkon für Blumen und Pflanzen zu nutzen, 66% trocknen dort Wäsche, 54% nutzen ihn als erweitertes Wohnzimmer und Essplatz, 30% zum Rauchen, 16% als zusätzlichen Abstellplatz und 15% als zusätzlichen Spielbereich.

GEMEINSCHAFTS-EINRICHTUNGEN

Die in den untersuchten Wohnanlagen am häufigsten genutzte Gemeinschaftsinfrastruktur sind die Fahrradabstellräume. Waschküche und Trockenraum werden nur mehr von einer kleinen Gruppe genutzt. Eine Ausnahme bilden die Stieglgründe, weil es



dort, nicht in allen Bädern einen privaten Waschmaschinenanschluss gibt und die gemeinsame Waschküche noch von mehr als einem Viertel der Befragten „ständig“ frequentiert wird. Ähnliches gilt für die Trockenräume. Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsgarten im eigentlichen Sinne gibt es nur in den Stieglgründen, dort hat ca. ein Fünftel der Befragten angeben, diese Einrichtungen zu nutzen.

Bei dieser Wohnanlage fand eine Einwohnbegleitung statt, bei der die Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsraum, Mietergärten ...) einmoderiert wurden. Seit 1 Jahr nach Bezug werden diese Einrichtungen von den Bewohnern selbst bespielt.

Subjektiv wahr genommene Störfaktoren

Eher überraschend, dass mehr als die Hälfte der Bewohner (54,5%) aller Wohnanlagen angeben, den objektzugehörigen Freiraum nie zu nutzen, 40% sind Gelegenheitsnutzer. Dort wo ein professioneller Landschaftsplaner von anfang an in die Planung eingebunden war, ist die Nutzung der Freiräume höher, da hier klarer definierte Bereiche für verschiedene Nutzungen und Bewohnergruppen definiert und gestaltet wurden.

Freiraum und Außenanlagen stellen zum einen Begegnungsmöglichkeiten mit den Nachbarn, aber auch Konflikt- und Reibungsflächen dar. Je diverser die Belegschaft einer Wohnanlage (Alter, soziale Herkunft, ethnische Zugehörigkeit, Tagesrhythmus, Anspruch an Privatheit) umso schwieriger, aber gleichzeitig auch umso notwendiger wäre eine semiöffentliche Interaktionsfläche. Solange die Kinder klein sind und sich Mütter (Eltern) um die Sandkiste scharen, funktioniert zumindest in diesem Segment die Kommunikation. Hundebesitzer treffen sich im Gelände, eventuelle noch Raucher in oder vor den Hauseingängen. Diejenigen, die den Freiraum nutzen werden von den anderen Bewohnern aber vielfach in die Rubrik „Störfaktoren“ eingeordnet. Der ideale Freiraumnutzer ist der, der nicht hingeht, und wenn doch, dann wenigstens nicht zu hören, zu sehen, zu riechen ist. Gemeinsame formulierte, anerkannte Spielregeln und informelle Übereinkünfte über erwünschtes Nutzerverhalten und Toleranzgrenzen fehlen oft.

STÖRFAKTOREN

Dort, wo sich Menschen, die sich ihre Hausgenossen nicht selber ausgesucht haben, ihren Lebensraum und ihr Umfeld teilen (müssen) wird der Alltag nicht friktionsfrei laufen (können). Unterschiedliche Lebensstile, Tagesabläufe, Interessenslagen, Ruhebedürfnis auf der einen, Bewegungsdrang und gemeinsame Aktivität auf der anderen Seite führen zu Konkurrenzsituationen, Konflikten, Streitigkeiten. Der Anspruch an Privatheit, individuelle Handlungsfreiheit und Gestaltung des eigenen Alltags kollidiert zwangsläufig mit den Erfordernissen des Zusammenlebens im Verbund, dem Teilen von Allgemeinflächen und Infrastruktur. Dies führt zu Nutzungskonflikten und immer wieder auch zu erheblichen Beschwerden bei Hausverwaltungen bis hin zu öffentlich, über Medien ausgetragenen Nachbarschaftsstreitigkeiten.

Dass der Verkehrslärm auf der Störfaktoren-Skala nur mehr den letzten Platz einnimmt, spricht für die Lage der Wohnanlagen und für die hohe Qualität und den hervorragenden Standard des baulichen Lärmschutzes, den die Anlagen aufweisen. Die „Nachbarn“ im Allgemeinen werden nur von einer kleinen Gruppe generell als Störfaktoren klassifiziert, was für eine hohe Sozialverträglichkeit und Akzeptanz, trotz der generell heterogenen Bewohnerschaft der Wohnanlagen spricht. Eher erschreckend, aber nicht überraschend ist, dass Kinder und Jugendliche als derjenige Faktor angegeben werden, von dem sich insgesamt die größte Gruppe, nämlich ein Viertel der Befragten (24,5%) „sehr gestört“ fühlt.

Zusammenfassend lässt sich aber konstatieren, dass ein Großteil der Befragten in den Wohnanlagen ihren Alltag weitgehend ungestört gestalten kann. Dass die Nachbarschaft nur von 8% als dezidiert störend eingestuft wird, überrascht angesichts der öffentlichen Problemdarstellung. Das Ergebnis bestätigt aber die Erfahrungen, die im Rahmen von Einwohnbegleitungen gemacht wurden: 90 – 95% der Bewohner von Wohnanlagen im gemeinnützigen sozialen Wohnbau wollen ungestört leben und verhalten sich selbst sozialkompatibel. Ein kleiner Prozentsatz von 5 – 10% kann als potentielle Problemträger eingeschätzt werden. Jedes Paradies hat eine Schlange. Die Herausforderung lautet: wie und mit welchen Mitteln der problematischen Minderheit begegnen.

MOBILITÄT

Die geographische Lage der untersuchten Wohnanlagen ist mit Ausnahme der Stieglgründe zentrumsnah und durchwegs gut bis sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Lage, Erreichbarkeit und Verfügbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel wurden vielfach auch als besonders positives Merkmal klassifiziert.



Während sich die junge urbane Bildungsschicht bereits vom eigenen Auto als unabdingbare Notwendigkeit für die Alltagsgestaltung verabschiedet hat, ist der Motorisierungsgrad der Befragten in den untersuchten Siedlungen durchaus (noch) hoch.

Lediglich 13% der Befragten haben angegeben, dass ihrem Haushalt kein eigenes Auto zur Verfügung steht, 77% verfügen über ein Auto, weiter knappe 10% über einen Zweitwagen. Einspurige KFZ finden sich in 9% der Haushalte. Drei Viertel der Haushalte besitzen ein oder mehrere Fahrräder, wobei 17 % angeben zwei und 7% drei Fahrräder und mehr zu haben. Eine verschwindende Minderheit (5%) hat angegeben, keinen privaten fahrbaren Untersatz zu haben (und damit auch keinerlei Stellfläche zu beanspruchen). Vielfach wird der Wunsch nach ausreichend adäquaten Stellplätzen für Fahrräder, bessere Erreichbarkeit (Zahl der zu öffnenden Türen, steile Rampe in den Keller) Überdachung, Diebstahlsicherung geäußert. Im Zusammenhang mit der vermehrten Nutzung von E-Bikes wird es zu einer Anpassung der Infrastruktur hinsichtlich Ladestationen und Brandschutz (Brandlast) kommen müssen.

KOSTEN UND KOSTENAKZEPTANZ

Die aktuellen Mietkosten wurden nur von etwas mehr als der Hälfte der Befragten (54%) als „leistbar“ oder mit „geht so“ kategorisiert, und etwas mehr als ein Viertel stuft sie als „zu hoch“ (26,6%) und fast ein Fünftel (19,4%) als „viel zu hoch“ ein. Die Höhe der Heizkosten wird dagegen von fast 80% mehr oder weniger (41,4% „leistbar“; 37,5% „geht so“) gutgeheißen. Als „viel zu hoch“ wurden die Heizkosten lediglich von 6,3% der Befragten eingeschätzt. In diesem Kontext zeigt sich, dass die hohen Standards in Wärmedämmung und Energieeffizienz von den Nutzern wahrgenommen werden.

STATEMENTS ZUR WOHNSITUATION

Über die technischen Faktoren, die Bewertung von Infrastruktur und ihrer Nutzung hinaus ist es ein Anliegen der Studie, weiche Faktoren wie Identifikation, Sicherheitsgefühl, Beheimatung, sozialer Friede, Stimmung und Atmosphäre in den Wohnanlagen abzufragen. Den Befragten wurden 12 Statements zur Bewertung vorgelegt, die unterschiedliche Einschätzungen widerspiegeln.

Die vier untersuchten Wohnanlagen zeichnen sich allgemein durch hohe bis sogar sehr hohe Zufriedenheitswerte aus. Wir können, auch aus Nutzerperspektive, von einer sehr hohen Qualität im geförderten Wohnbau in Salzburg in den letzten Jahren sprechen. Der hohe Standard bildet sich in den Ergebnissen der Befragung eindrucksvoll ab.

Stimmungsbilder

60,8 %	Das Meiste passt, wie es ist.
60,8 %	Ich fühle mich hier sehr zu Hause.
51,7 %	Wir haben viele nette Nachbarn.
41,3 %	Ich fühle mich hier sehr sicher.
32,2 %	Es ist in der Siedlung oft sehr laut.
17,5 %	Einige machen den anderen das Leben schwer.
15,4 %	Ich habe noch nie so schön gewohnt wie hier.
14,7 %	Ich bin stolz, hier zu wohnen.
10,5 %	Wenn ich könnte, würde ich wegziehen.
7 %	Die Wohnanlage ist besser als ihr Ruf.
7 %	Irgendwo muss man ja wohnen.
4,9 %	Es gibt viel Streit.



ZUSAMMENFASSUNG

Wohnen im sozialen Wohnbau ist für die Betroffenen keine Übergangs- und Verlegenheitslösung, sondern individuell auf Dauerhaftigkeit konzipiert.
Die Gesamtheit der Bewohnerschaft bekundet eine hohe Objekttreue und einen ausgeprägten Bleibewunsch in der aktuell bewohnten Wohnanlage. Diese (wünschenswerte) geringe Fluktuation bedeutet wenig Nachzug und damit ein synchrones Altern der Mietergemeinschaft mit den Wohnobjekten.
An der Wohnanlage Stieglgründe zeigt sich, dass sich der hohe Aufwand im Zuge der Planung (Modellwohnbau), die Besiedelungsbegleitung, Investitionen in Gemeinschaftsinfrastruktur und Bewohnerkommunikation Jahre später noch äußerst positiv in der Zufriedenheit der Befragten niederschlägt: hohe soziale Kohäsion, geringe Störanfälligkeit, kaum Änderungswünsche hinsichtlich der Gestaltung des Objektes, vor allem der Grundrissplanung und Raumaufteilung. So geht nachhaltig.

In den jungen Siedlungen wird Platzmangel für Kinder und ihre Vehikel artikuliert: (zu)kleine Kinderzimmer, Spielplätze, Abstellflächen für Kinderwägen, Bewegungs-Spielzeuge (Dreiräder, Scooter, Bobby-Cars, etc.) sind knapp, fehlen oft gänzlich. Die Wohnungen werden in dieser Phase hohen Nutzungsdrucks vielfach als zu klein empfunden, um die vielen Dinge, die junge Familien brauchen, unterzubringen. Bewegungsflächen für Heranwachsende sind rar und deren intensive Nutzung in der Phase nach Erstbezug (wenn die meisten kleinen Kinder in den Anlagen wohnen) führen zu einem hohen Konfliktpotential im Kontext „spielende Kinder". Diesem Umstand sollte durch räumliche Situierung und Ausstattung von Spielflächen und objektübergreifenden Bewegungsräumen zumindest für größere Kinder begegnet werden. Multifunktionale schallabsorbierende Elemente auf den Spielflächen (z.B. Bolderwände an der Außenseite von Lüftungsschächten oder Müllplätzen), eine entsprechende Materialauswahl und Oberflächengestaltung und eine tatsächliche Freiraumplanung (nicht die Verwertung der Rest-Ober-Fläche) können positive Planungsansätze zur Entspannung der Situation darstellen.

Die eigene, individuelle, überschaubare, nur privat genutzte Freifläche (Balkon, Loggia, Terrasse) hat für die Befragten eine hohe Priorität und eine höhere Nutzungsfrequenz als der allgemeine, öffentliche Freiraum. Objektzugehörige Grünanlagen fungieren aus Perspektive der Nutzer im Genossenschaftswohnbau nach wie vor als Abstandsgrün, mehr als Distanzhalter, „schöne Aussicht" und Pufferzone denn als Begegnungszone und sollte aus diesem Grund nicht zu sehr mit Funktionen überfrachtet werden. Dort, wo eine allgemein zugängliche Zusatznutzung (Durchwegung, öffentliche Grünfläche, Zugang zum Nahversorger, o.ä.) vorliegt, werden diese Flächen von den Bewohnern selbst eher gemieden und deren Nutzer als Konkurrenz um die eigenen (knappen) Ressourcen klassifiziert.

Die energieeffiziente Bauweise und die daraus folgernde Kostenersparnis vor allem bei den Heizsystemen werden von den Befragten positiv wahrgenommen (Behaglichkeit, Komfort Heizung, Akzeptanz der Heizkosten). Allerdings gilt es darauf zu achten, dass der finanzielle Vorteil für die Endnutzer nicht durch erhöhte Investitionen und andere Betriebs- und Wartungskosten egalisiert werden. Eine gewichtige Rolle in den Bewertungen spielt die Funktionalität der Planung, insbesondere hinsichtlich der Grundrisse, der Raumaufteilung, den Zimmergrößen und die Verfügbarkeit von Abstellflächen. Hier lässt sich eine eindeutige Korrelation zwischen nutzerorientierter Planung und nachhaltig hoher Zufriedenheit feststellen. Die praktische Bespielbarkeit der Wohnräume steht im Bewertungs-Ranking über dem Faktor Größe der Wohnung. Planungsfehler und Mängel in dieser Hinsicht sind später nicht korrigierbar. Ein Problem stellt die Überhitzung dar: Trotz hohem Anteil von Glas (Fenstergröße, Fassadenelemente, Laubengänge) gibt es noch keine entsprechende standardisierte hochwertige Beschattungstechnik. Der Einsatz von Markisen, Jalousien und anderer verbauter Elemente wird weitgehend der Entscheidung (und Finanzierung) der Bewohner überlassen. Dies zieht dann einen Wildwuchs an Sonnenschirmen, Sonnensegeln und sonstigen untauglichen Hilfsmitteln nach sich, die zum einen die Gesamtoptik der Anlagen massiv beeinträchtigen und ihre Funktion als brauchbarer Schattenspender im Tagesverlauf nicht erfüllen können. Die effizienteste Wohnraumlüftung kann dann zu keinem befriedigenden Ergebnis hinsichtlich Wohnraumklima im Sommer führen.

Mit der Studie „Wunsch und Wirklichkeit" wurde ein Erhebungsinstrument entwickelt, dass eine Ziel- und Qualitätskontrolle im gemeinnützigen sozialen Wohnbau ermöglicht. Aus der Verschränkung von objektiven Parametern, Planungsabsichten, dem Expertenwissen der Hausverwaltungen und Objektbetreuungen im laufenden Betrieb und den Bewertungen der Endnutzer hat sich ein umfassendes, anschauliches und in der Gesamtbetrachtung überaus erfreuliches Bild entwickelt.

Leicht adaptiert kann es auf weitere Wohnanlagen und Siedlungen unterschiedlichen Baualters, verschiedener Förderperioden, unterschiedlicher ökologischer und ökonomischer Standards angewandt werden. Dadurch lassen sich Erfolg und Entwicklung des gemeinnützigen Wohnbaus in Salzburg abbilden und darstellen.

FREIRAUM IM WOHNBAU: LUXUS ODER NOTWENDIGKEIT?

Anna Detzlhofer, Stephanie Drlik

In wachsenden Städten ist die Schaffung eines entsprechenden Wohnraumangebotes für bestehende und künftige Bewohnerinnen und Bewohner Teil einer zukunftsfähigen Stadtplanung. Dabei gilt es nicht bloß ausreichend Wohnungen zu errichten, vielmehr sollten hochwertige, vitale und vernetzte Stadtquartiere entwickelt werden.

Das Wohnumfeld ist ein entscheidender Faktor für die Lebensqualität der QuartiersbewohnerInnen. Es umfasst nicht nur die Außenräume der Wohnanlage, sondern schließt auch Straßenräume, Infrastruktureinrichtungen, Parks und kleine Aufenthaltsbereiche, Anbindungsmöglichkeiten, Nahversorger und vieles mehr ein. Im Wohnumfeld bildet sich die Stadtlandschaft als Teil des städtischen Ökosystems ab. Es ist mitverantwortlich für ein angenehmes Mikroklima und ein ökologisches und biodiversitäres Gleichgewicht. Das Wohnumfeld ist aber insbesondere auch Träger alltäglicher Prozesse und Plattform für soziales Leben und Gemeinschaftlichkeit. Besonders die unmittelbar umgebenden Freiräume einer Wohnanlage werden als erweiterter Lebensraum und als Ort für soziale Begegnung und Interaktion wahrgenommen. Sie können Erholungs-, Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsräume bereitstellen und so zur Zufriedenheit und Gesundheit der QuartiersbewohnerInnen beitragen. Qualität im Wohnbaufreiraum schafft Wohn- und Lebensqualität, Mängel im Freiraum erzeugen Unzufriedenheit und fördern soziale Konflikte. Daher sind Freiräume im mehrgeschossigen Wohnbau wichtig für ein soziales Gleichgewicht, das Wohlbefinden und die Zufriedenheit der BewohnerInnen.

Die Investitionen zur Schaffung von hochwertigen Freiraumanlagen sind im Verhältnis gering, es handelt sich im Durchschnitt um etwa 2-5% der Gesamtprojektkosten. Bei einer hochwertig errichteten Anlage ist die zu erwartende Wertschöpfung



Grenzbildung ohne Zaun, Beatrixgasse, Wien, DnD Landschaftsplanung © W.Leeb



Raumtrennung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen, Seestadt Aspern, DnD Landschaftsplanung © R.Barthofer



Urban Gardening Beete, Baugruppenprojekt Nordbahnhof, DnD Landschaftsplanung © W.Leeb



DI. Dr. Stephanie Drlik, Landschaftsarchitektin

ab 2016 Vorstandsmitglied der ÖGLA Österreichischen Gesellschaft für Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur
2013 Gründung lapropos – Büro zur Vermittlung und theoretischen Auseinandersetzung mit Landschaftsarchitektur
ab 2011 Freiberufliche Tätigkeiten in div. Planungsbüros
2010 Promotion BOKU, Wien / Nachhaltige Landschaftsarchitektur
2005-11 Wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Universität für Bodenkultur, Wien



Gemeinschaftsgarten, Gerasdorferstraße, Wien, DnD Landschaftsplanung © W.Leeb

für Bauträger und Kommunen groß. Dennoch ist die gebaute Realität in Bezug auf Erscheinungsbild und Funktionalität in vielen Fällen unbefriedigend, der Wert für BewohnerInnen sowie der ökonomische Wert für Bauträger wird nicht ausgeschöpft. In wenigen Fällen ist dieses Phänomen auf ein mangelndes Bewusstsein für die langfristige Bedeutung von Freiraumanlagen im Wohnbau zurückzuführen, meist ist aber die Bereitschaft zur Schaffung von hochwertigen Anlagen durchaus gegeben. Es kommt jedoch im Zuge der Planung und Realisierung von Wohnbauvorhaben zu freiräumlichen Qualitätsverlusten. Den großen Wert für BewohnerInnen, Stadtkommunen und Bauträger können Freiraumanlagen aber nur dann erfüllen, wenn sie in hoher Qualität geplant, umgesetzt und gepflegt werden. In diesem Kontext ist die Rolle einer starken Landschaftsarchitektur bei der Planung von Lebensräumen in der Stadt wichtiger denn je.

GRUNDSÄTZLICHE MASSNAHMEN ZUR QUALITÄTSSICHERUNG

In Städten, insbesondere bei steigenden baulichen Dichten, sind die Bedingungen zur Schaffung von Qualitäten schwierig, da die Ansprüche komplex und vielfältig, Raum und Mittel zur Umsetzung jedoch begrenzt sind. Grundsätzlich lassen sich drei übergeordnete Maßnahmen festlegen, an die die Schaffung von Freiraumqualitäten unausweichlich geknüpft ist.

1. Von Seiten der Stadtverwaltung müssen verbindliche Standards und Mindestinhalte für den Freiraum definiert und politisch mitgetragen werden. Beispielsweise gilt es konkrete Freiraumbedarfszahlen pro EinwohnerIn festzulegen oder auch Funktionsstandards etwa in Bezug auf Nutzungen (Spielplätze, Regenwassermanagement, etc.).

2. Die Beteiligung von Landschaftsarchitektinnen und -architekten muss durchgehend in allen Prozessphasen sichergestellt sein: In der städtebaulichen Entwicklungsphase, im Wettbewerbsteam, aber auch in der so wichtigen Phase der Planungsrealisierung.

Qualitätssichernde Maßnahmen im Freiraum:

- Ökologische Standards integrieren (Regenwassermanagement, Dach- und Fassadenbegrünung, etc.)
- Hochwertige Erholungs- und Aufenthaltsbereiche schaffen
- Raum- und generationenübergreifende Spiel- und Bewegungsangebote entwickeln
- Gemeinschaft und soziales Leben fördern
- Geschützte Rückzugsräume für BewohnerInnen durch klar lesbare Grenzen vorsehen
- Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur freiraumverträglich integrieren (Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten, Brandentlüftungsschächte, Raumbedarf für Feuerwehrfahrten, etc.)

3. Angemessene Freiraumbudgets müssen unverhandelbar gesichert sein und dürfen nicht auf Kosten anderer Gesamtprojekt-bedingter Engpässe gekürzt werden. Laut Standardherstellungskosten der Honorarleitlinie Landschaftsarchitektur HRLA 2016 der Österreichischen Gesellschaft für Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur (ÖGLA) ist in der entsprechenden Gestaltungsklasse II für Wohnbaufreiräume ein Rahmenbudget von 120 €/m² vorgesehen, um entsprechend hochwertige, ökologisch intakte, funktional nutzbare und ästhetisch ansprechende Freiraumanlagen herstellen zu können.

QUALITÄTSSICHERUNG IM ENTSTEHUNGSPROZESS

Im Verlauf des Freiraumentstehungsprozesses gibt es einige wesentliche Maßnahmen und Instrumente, die zur Erreichung von Freiraumqualitäten anzuwenden sind.

In der strategischen Entwicklungsphase wird im städtebaulichen Maßstab gearbeitet. Diese Phase hat ein freiraumplanerisches Leitkonzept und eine umfassende Flächenwidmung zum Ergebnis. Neben dem Städtebaulichen Wettbewerb hat sich in Bezug auf den Freiraum das sogenannte Kooperative Verfahren als sinnvolles Instrument erwiesen. Bei kooperativen Verfahren werden Architektur und Städtebau in einem intensiven Planungsprozess im Team mit LandschaftsarchitektInnen und FachplanerInnen diskutiert und entwickelt. Für den Freiraum gilt es in dieser strategischen Phase Bestandsflächen im Gebiet mit dem zukünftigen Bedarf abzustimmen, den Durchgrünungsgrad und stadträumliche Rahmenbedingungen festzulegen.

In der nachfolgenden Wettbewerbsphase werden Freirauminhalte vertieft. Es ist mittlerweile gebräuchlich, Rahmenbedingungen und Mindestinhalte zum Freiraum in Form eines Planungshandbuches Freiraum den Ausschreibungsunterlagen beizulegen. Auch in dieser Phase hat es sich als sinnvoll erwiesen, wenn interdisziplinäre Teams kooperativ planen.

In der Realisierungsphase wird der Wettbewerbsbeitrag umgesetzt. Wettbewerbsinhalte können gesichert werden, indem zur Projekteinreichung ein verpflichtendes Freiraumgestaltungskonzept eingefordert wird. Eine relativ neue Maßnahme in

Spiellandschaft, Nordbahnhof, Wien, Karin Standler Landschaftsarchitektur © S.Drlik





Anna Detzlhofer

2012 Gründung DD Landschaftsplanung ZT KG
seit 2012 Mitglied im Grundstücksbeirat Wohnfonds Wien
seit 2010 Mitglied im Gestaltungbeirat der ASFINAG
2008-09 Ausbildung zur Mediatorin
2003-13 Lehrauftrag am Institut für Architektur und Landschaft, TU Graz, Prof. Marques/Prof. Loenhart
2003 Gastprofessorin beim Entwurfsworkshops „Paris-Vienne", Stadtverwaltung Paris und TU Wien
2002-05 Mitglied im Grundstücksbeirat (WBSF) Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfond
seit 1997 Ingenieurkonsulentin für Landschaftsplanung und Landschaftsgestaltung
seit 1993 Selbständige Landschaftsplanerin, Wien
1990-91 Mitarbeit im Büro Becker, Giseke, Mohren & Richard, Berlin
1987-93 Assistentin am Institut für Landschaftsgestaltung an der Universität für Bodenkultur
1986-87 Mitarbeit im Büro für Landschaftsplanung Stöckli, Kienast & Koeppel, CH
1978-86 Studium an der Universität für Bodenkultur, Wien

diesem Entwicklungsabschnitt ist die Durchführung von detaillierten Qualitätskontrollen nach der Fertigstellung. Im geförderten Wohnbau kann etwa die Förderzusage an eine positive Qualitätskontrolle durch geschulte Fachkräfte gekoppelt werden.

Die darauffolgende Freiraumerhaltungsphase wird in ihrer Bedeutung für die Gesamtqualität einer Wohnanlage oftmals unterschätzt. Doch der Zustand der Freiraumanlage nimmt erheblichen Anteil am Gesamtzustand und somit an der BewohnerInnenzufriedenheit. Ein hilfreiches Instrument zur Qualitätssicherung von Wettbewerbsinhalten bis zur Erhaltungsphase ist der Pflegeplan, der die Gestaltungsidee der urhebenden LandschaftsarchitektInnen vermittelt und Anweisungen zu Pflegeleistungen weitergibt. Qualitätvolle Freiraumpflege ist von Fachkräften auszuführen, keinesfalls vom Reinigungspersonal. Bauplatzübergreifende Pflegekonzepte sparen Kosten und verhindern das Sichtbarwerden von Bauplatzgrenzen in einheitlichen Freiraumbereichen.

QUALITÄTSVEREINBARUNG WOHNBAUFREIRAUM SALZBURG

In Salzburg konnten in den letzten Jahren zahlreiche gelungene Wohnbauprojekte realisiert werden. Die Qualität der Freiraumanlagen ist durchschnittlich gut, die Anlagen weisen jedoch ähnliche Schwächen oder Mängel auf. Meist wirken sich fehlende ökologische Standards, einfallslose Spielraumangebote, eine freiraumbeeinträchtigende Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur sowie das Fehlen von geschützten Freiraumbereichen für BewohnerInnen negativ auf die Qualität und Nutzbarkeit der gesamten Wohnanlagen aus.

In diesem Sinne könnte die Erarbeitung, Festlegung und Einhaltung von verbindlichen Freiraumstandards zu einer positiven Entwicklung im Wohnbaufreiraum Salzburgs führen.

Dieser Prozess sollte durch die Stadtverwaltung initiiert, von ExpertInnen geleitet sowie durch einen Beteiligungsprozess der involvierten AkteurInnen unterstützt werden.

Durch das Salzburger Wohnbausymbosium 2016 und den anschließenden Freiraum-Workshop wurde ein solcher Freiraum – Entwicklungsprozess, unter großem Interesse der TeilnehmerInnen, gestartet: Basis für eine breit getragene Qualitätsvereinbarung Wohnbaufreiraum für Salzburg.

Bildunterschrift
Bildunterschrift
©





Bildunterschrift

Multifunktionale Gestaltung, Kabelwerk, Wien, DnD Landschaftsplanung
© R.Barthofer

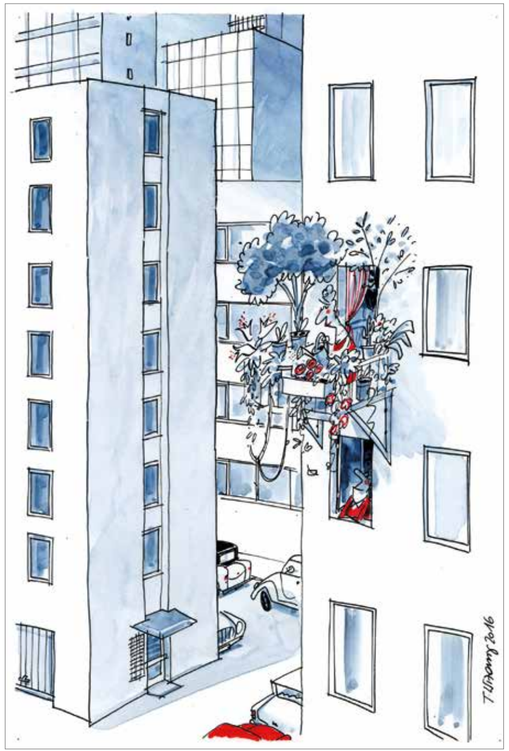


Freiraumanlage Rosa Hoffmanngasse, Salzburg, DnD Landschaftsplanung
© G.Sengmüller





Naturnahe Gestaltung, Heustadlgasse, Wien
© R.Barthofer



WOHNKONZEPTE – WAS GIBT'S, WAS BRAUCHEN WIR?

DI Lisa Dietersdorfer, Mag. Rainer Rosegger



Bildunterschrift Bildunterschrift Bildunterschrift
© pentaplan

1. EINLEITUNG

Wir befinden uns in einer Zeit starker gesellschaftlicher Veränderungen: Die zunehmende globale Vernetzung und Mobilität, die Ausweitung neuer Kommunikationstechnologien in vielen Lebensbereichen, die Automatisierung und die Etablierung neuer Wirtschaftsmodelle sowie die gesellschaftliche Emanzipation mit einer Transformation traditioneller Wertestrukturen stellen uns als Gesellschaft vor neue Herausforderungen. Der Bereich Wohnen und Wohnbau erhält dabei eine besondere Bedeutung – hier findet das alltägliche Zusammenleben statt. Waren die letzten Jahrzehnte im Wohnbau vom Thema der Energieeffizienz geprägt, muss künftig mehr Augenmerk auf soziale Aspekte gelenkt werden.

2. HINTERGRUND: GESELLSCHAFTLICHE VERÄNDERUNGEN

Bevölkerungswachstum: Viele Städte Österreichs verzeichnen infolge positiver Wanderungsbilanz mit Zuzügen aus dem In- und Ausland eine Zunahme der Wohnbevölkerung. Dies führt zu besonderen Anforderungen an die Stadtplanung und -entwicklung. Mit einem Bevölkerungswachstum von 2,2% im Zeitraum zwischen 2011 und 2015 ist der Wachstumsdruck in der Stadt Salzburg im Vergleich der österreichischen Landeshauptstädte eher moderat bringt aber dennoch dieselben Herausforderungen mit sich.

Sich ändernde Milieus, Familien- und Haushaltsstrukturen: Gerade in unseren Städten wird die Auflösung des traditionellen, bindenden Familienverbands und die erhöhte räumliche Mobilität unserer Gesellschaft sichtbar. Dies führt zu einer größer werdenden Anzahl neuer Wohnformen, wie Single- und live together apart Haushalten (Paare mit getrennten Haushalten) sowie Wohngemeinschaften. Entgegen herkömmlicher Denkmuster stellen Einpersonenhaushalte mittlerweile rd. 37% der Haushalte dar. Dies führt auch zu einem Anstieg der durchschnittlich genutzten Wohnfläche pro Kopf.

Angespannte Wohnungsmärkte mit hoher Nachfrage: Das Bevölkerungswachstum in den Städten bei gleichzeitig geringer werdendem städtischen Baugrund und der wachsende Bedarf an Wohnfläche führt unter anderem zu einer Verknappung des Wohnungsangebots. In den meisten Städten wurde die Wohnbautätigkeit über die letzten Jahre ausgeweitet, dennoch ist oftmals ein Nachfrageüberhang gegeben. In der Stadt Salzburg stellt die Verfügbarkeit von Grund, aber auch die teilweise mangelnde Mobilisierung der Leerstände im gegebenen Wohnungsbestand eine Herausforderung dar.

Steigende Wohnkosten mit Belastungen bei einzelnen Milieus: In den letzten 10 Jahren sind Immobilienpreise und Mietpreise aufgrund oben genannter Faktoren (Nachfrageüberhang, Erhöhung der Wohnfläche pro Kopf) deutlich über dem Niveau der Inflation gestiegen. Im Jahr 2016 weist das Bundesland Salzburg mit durchschnittlich € 9,07/m² Miete inkl. Betriebskosten das höchste Preisniveau und die höchste inflationsbereinigte Preissteigerung in Österreich über die letzten Jahre auf.
Gerade für untere Einkommensschichten kommt es dadurch zu einer zunehmenden Belastung. Insbesondere für sozioökonomisch schwächere Gruppen, die beispielsweise von Arbeitslosigkeit betroffen sind, ist die Wohnung oftmals auch der wesentliche Aufenthaltsort.
Die Leistbarkeit ist damit ein entscheidender Faktor. Dieser Umstand spielte zuletzt auch in der aktuellen Diskussion um die „Bedarfsorientierte Mindestsicherung" eine Rolle.

Gesamtökologische Herausforderungen v.a. im Bauen: Neben dem Thema des Klimawandels spielt aus ökologischer Perspektive die Verknappung von Rohstoffen eine bedeutende Rolle. Ein angemessener Einsatz von Ressourcen (Flächen, Baustoffe, Energie, etc.) im Hinblick auf die Gebäude sowie die Infrastruktur und dem mit der Siedlungsstruktur einhergehenden induziertem Verkehr, eine ressourcenbasierte Gesamtlebenszyklusbetrachtung und eine Ausrichtung an der Kreislaufwirtschaft – Stichwort Urban Mining – ist eine wesentliche Aufgabe und Verantwortung gegenüber den nächsten Generationen.

3. WOHNZUFRIEDENHEIT

Im Rahmen einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit Wohnkonzepten der Zukunft ist neben quantitativen, marktbezogenen Analysen eine Betrachtung qualitativer Faktoren entscheidend. Die Wohnzufriedenheit spielt hier eine wichtige Rolle. Die Messung von Zufriedenheit im Bereich des Wohnens ist eine komplexe Aufgabe, trotzdem zeigen unterschiedliche Studien belastbare Ergebnisse hinsichtlich der Frage, welche Bereiche die Wohnzufriedenheit positiv beeinflussen.
Eine Studie vom Wohnbund Steiermark ergab, dass die Zufriedenheit mit dem Grundriss den stärksten Einfluss auf die Wohnzufriedenheit hat.
Dabei spielt auch die Möglichkeit der Mitbestimmung bei der Gestaltung der Grundrisse ein wesentliche Rolle. Weiters ist in architektonisch gestalteten



Mag. Rainer Rosegger
© pentaplan

Anlagen die Wohnzufriedenheit höher und die Fluktuation niedriger.[1] Neben baulichen Faktoren spielen aber soziale Aspekte eine bedeutende Rolle.

Nachbarschaftliche Beziehungen, Probleme und Soziale Einbindung: Die Freiheit von „Störungen" wird als wesentlicher Faktor für das Wohlbefinden in der Wohnung angesehen. Die meisten Probleme fallen dabei in die Bereiche der Bauausführung, der Hausverwaltung, der Müllentsorgung, der Zuschnitte der Grundrisse und vor allem dem Zusammenleben in der Siedlung.[2]
Im Rahmen der Untersuchung „Steirisches Nachbarschafts-Barometer 2014" wurden 549 Personen zum Thema Nachbarschaft befragt. Die Ergebnisse zeigen, dass nur 10% der befragten BewohnerInnen angeben, mit NachbarInnen über Angelegenheiten des Hauses bzw. der Nachbarschaft zu sprechen. Gefragt nach Strategien zur Bewältigung von Konflikten zwischen NachbarInnen in Genossenschafts- und Gemeindewohnungen wird mit 59% am häufigsten genannt, dass Beschwerden an die Hausverwaltung übermittelt werden. Dies bedeutet, dass Konflikte nicht mehr untereinander geregelt werden, sondern zunehmend häufiger dritte Parteien, z.B. Hausverwaltung oder Polizei, involviert werden. Das bringt auch eine zunehmende Belastung für HausverwalterInnen, deren klassisches Berufsbild sehr viel stärker an technischen und wirtschaftlichen, als an sozialen Problemstellungen ausgerichtet ist, mit sich. Damit erhöhen sich Kosten und Anforderungen an die Hausverwaltungen.

4. WAS BRAUCHEN WIR?

Im Folgenden werden Positionen für „Wohnkonzepte der Zukunft" thematisiert. Darin fließen auch Ergebnisse des Workshops beim Salzburger Wohnbausymposium 2016 „Wie wollen wir wohnen?" ein.

Flexibilität: Durch gesellschaftliche Veränderungen gewinnt Flexibilität im Wohnen an Bedeutung. Einerseits geht es um die Flexibilität, den Wohnstandort oder Wohntypus und

Wohnkonzepte Rainer Rosegger

- „Neben wichtigen Themen im Wohnbau wie Energieeffizienz, muss künftig wieder mehr Augenmerk auf das alltägliche Zusammenleben und soziale Aspekte gelegt werden."
- „Es ist wesentlich, bauliche Strukturen zur Förderung des Zusammenlebens zu forcieren,"
- „Leistbarer Wohnraum muss geschaffen werden, der flexibel auf gesellschaftliche und individuelle Herausforderungen reagieren kann und vor allem Möglichkeitsräume aufspannt."

1 Vgl. Wohnbund Steiermark 2001, S. 11 – 12
2 Vgl. ebd., S. 95 – 96.



Überschrift

Kunnert, Andrea (2016): Leistbarkeit von Wohnen in Österreich. Operationalisierung und demographische Komponente

Österreichischer Städtebund [Hrsg.] (2016): Österreichische Städte in Zahlen 2015, Wien

Potyka, Hugo (2008): Kostengünstiger Wohnbau. OIAV Fachgruppe Architektur+Planung Im Auftrag der Magistratsabteilung 50-Wohnbauforschung, Wien

Stadtgemeinde Salzburg, MA 2/01 – Stadtarchiv und Statistik (2016): Statistisches Jahrbuch der Landeshauptstadt Salzburg, Salzburg

Statistik Austria [Hrsg.] (2016): Wohnen 2015. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Wien

Wohnbund Steiermark [Hrsg.] (2001): Wohnzufriedenheit und architektonische Innovation in der Steiermark seit den 60er Jahren.

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnkosten/index.html

3 Auch die Studie „Kostengünstiger Wohnungsbau" unter der Federführung von Hugo Potyka beschreibt diesen Vorgang als beständiges Feststellen kleiner, oft minimaler Einsparungspotentiale.

Wohnungsgröße durch Umzug wechseln zu können, andererseits geht es um die Flexibilität in den Wohnungen selbst. Es bestehen innovative Experimente, wie Wohnungstauschbörsen, die z.B. den Tausch von kleinen und großen Wohnungen ermöglichen sollen, und Theorien von „zuschaltbaren" Räumen für Wohnungen. Im Alltag bedeutet Flexibilität zudem: Nutzungsneutralität, ausreichenden Stauraum, Mehrfachnutzungen und Zweckmäßigkeit.

Leistbarkeit des Wohnens: Untersuchungen zeigen, dass die Frage der Angemessenheit von Wohnkonzepten und eine Prozessorientierung die Optimierung der Errichtungs- und Lebenszykluskosten baulicher Faktoren einer Wohnhausanlage ermöglichen. Die Absicht, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen erfordert ein ständiges Hinterfragen der architektonischen, städtebaulichen und sozialen Anforderungen und einen durchgängigen Planungs-, Bau- und Besiedelungsprozess.[3] Darüber hinaus können das Leben in Gemeinschaft und gemeinsam genutzte Ressourcen Lebenshaltungskosten reduzieren.

Möglichkeitsräume – Nachbarschaft und Gemeinschaftseinrichtungen: In den letzten Jahren ist ein neuer Trend hin zu gemeinschaftlichen Wohn- und Lebensformen zu beobachten. Hintergrund dafür sind unter anderem auch die oben genannte zunehmende Individualisierung unserer Gesellschaft, der Bedeutungsverlust des Modells der bürgerlichen Kleinfamilie, sowie die Verbreitung sozialer Plattformen im Internet während der letzten Jahre. In gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten trägt die stärkere Gewichtung von Nachbarschaftshilfe zur Leistbarkeit des Wohnens bei. Dies können Betreuungsaufgaben, Reparaturen bis hin zu nachbarschaftlichen Zeittauschsystemen sein. Dadurch entsteht soziales Kapital, das eine wesentliche Ressource für das Zusammenleben in unserer Gesellschaft ist. Besonders bei älteren Personen stellt die Nachbarschaft einen wesentlichen Teil ihres sozialen Kapitals dar.
In der Planung geht es um die Schaffung von Möglichkeitsräumen: Hier kommt neben der Schaffung von Gemeinschaftsräumen vor allem auch der qualitativen Planung von Erschließungszonen sowie der Freiraumplanung eine besondere Bedeutung zu. Das Entstehen von Gemeinschaft benötigt oft eine professionelle Begleitung, um das gegenseitige Kennenlernen, die Mitgestaltung, den Aufbau von Trägerschaften zur Übernahme von Verantwortung sowie den konstruktiven Umgang mit Konflikten zu bewerkstelligen. Kommunikationskompetenz, nachbarschaftliches Miteinander, die Integration von Neuzuziehenden sind somit zentrale soziale Aspekte, die gefördert und im Wohnbau ermöglicht werden müssen.

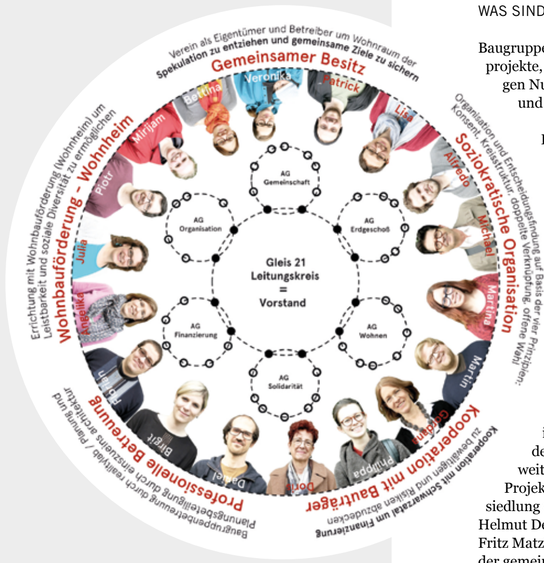
Förderung von Innovation: Hinsichtlich der hier beschriebenen gesellschaftlichen Herausforderungen und der bedeutenden Rolle des Wohnens erscheint es wesentlich, die baulichen Strukturen zur Förderung des Zusammenlebens zu forcieren. Diese Projekte müssen wissenschaftlich begleitet und die Erkenntnisse breit sichtbar und übertragbar gemacht werden. Dabei ist natürlich hervorzuheben, dass dies in Hinblick auf das Thema der Leistbarkeit des Wohnens nicht zu einer weiteren (technischen) Regulierung führen darf. Vielmehr geht es um das experimentelle Erproben neuer Modelle zur Förderung des Zusammenlebens und der Überführung dieser Ansätze in die Alltäglichkeit des Wohnbaus.

Neuausrichtung der Wohnbauförderung: Der Prozess der nutzergerechten und leistbaren Wohnformen muss in einer offenen Diskussion weitergeführt werden. Trotz geringer werdender öffentlicher Budgets dürfen

Bitte Textkürzung dieses Artikels (18 Zeilen)

BAUGRUPPEN – SO KANN MAN AUCH WOHNEN!

DI Markus Zilker – einszueins architektur



WAS SIND BAUGRUPPEN?

Baugruppen sind Wohnbauprojekte, die von den zukünftigen NutzerInnen mitinitiiert und mitgestaltet werden.

Dabei ist die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens nicht neu und hat in Österreich bereits eine lange Tradition: So legte Ottokar Uhl in den 70er Jahren mit Projekten wie „Wohnen morgen“ in Hollabrunn den Grundstein für partizipative Planung. In den 80er Jahren folgten im Zuge der aufblebenden Umweltbewegung weitere gemeinschaftliche Projekte wie die „Ökosiedlung Gänserndorf“ von Helmut Deubner. Der Linzer Fritz Matzinger gilt als Pionier der gemeinschaftlichen Atriumhäuser die er, inspiriert von afrikanischen Dorfgemeinschaften, als Alternative zum Einfamilienhaus baute, und die Sargfabrik im Westen von Wien (geplant von BKK3) setzte in den 90er Jahren in Wien neue Maßstäbe.

Trotz dieser erfolgreichen Pionierprojekte gelang es damals nicht das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen in Österreich politisch zu verankern und damit nachhaltig als Alternative und ergänzende Wohnform zu etablieren.

Erst seit einigen Jahren kommt es mit Projekten wie B.R.O.T Kalksburg, dem Frauenwohnprojekt ro:sa Donaustadt und dem Wohnprojekt Wien, zu einer nennenswerten Wiederbelebung. Seit 2009 bietet die Initiative für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen eine Plattform zur Vernetzung und Verbreitung der Idee, mit dem Ziel der Verbesserung der Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohnformen.

Die Stadt Wien erkannte das Potential der Baugruppen in neuen Stadtentwicklungsgebieten und trug mit den Baugruppenauswahlverfahren in Aspern und am Hauptbahnhof diesem Umstand und der steigenden Nachfrage nach selbstorganisiertem Wohnen Rechnung, so dass in Wien in den letzten Jahren zahlreiche neue gemeinschaftliche Projekte entstehen.

PROJEKTENTWICKLUNG VON BAUGRUPPEN

In den letzten Jahren intensiver Beschäftigung und Umsetzung von Baugruppenprojekten haben wir im Büro umfassende Erfahrungen zur Projektentwicklung und Abwicklung solcher Projekte gesammelt. Wenn auch jedes Projekt anders ist, konnten wir doch wichtige Meilensteine und Werkzeuge identifizieren, die für eine erfolgreiche Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte wesentlich sind:

Eine gemeinsame Vision

Eine gemeinsame Visionsfindung ist von zentraler Bedeutung und sollte zu Beginn jeder Projektentwicklung stehen. In der Ambivalenz zwischen Individualität und dem Wunsch nach Gemeinschaft, gilt es zu Beginn aus vielen Einzelträumen einen



Bildunterschrift Bildunterschrift Bildunterschrift

- Baugruppen sind stark im Kommen, die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen steigt seit einigen Jahren stark an.
- In ganz Österreich entstehen neue Baugruppen – sowohl im ländlichen, als auch im städtischen Raum.
- Auch Politik und Verwaltung erkennen die Potentiale von Baugruppen als belebende Ankerpunkte für die Nachbarschaft.
- Der Zugang zu geeigneten Grundstücken und zur Wohnbauförderung entscheidet maßgeblich über das Gelingen von Baugruppenprojekten.

gemeinsamen Traum zu generieren. Je höher die Identifikation der Gruppe mit einer gemeinsamen Vision, desto leichter fällt die Entscheidungsfindung und Bewältigung von Problemen am gemeinsamen Weg.

Selbstorganisation

Selbst gestalten und selbst entscheiden sind wesentliche Triebfedern für Baugruppenmitglieder. Egal ob „Bottom Up“ also von einer Gruppe gestartet oder „Top Down“ von Dienstleistern initiiert, ist der Weg in die Selbstorganisation und damit Eigenverantwortung der Gruppe wesentlich für den Erfolg und Bestand der gemeinsamen Idee. Die BewohnerInnen werden dadurch von KonsumentInnen vorgefertigter Räume und Bedingungen zu eigenverantwortlichen GestalterInnen ihrer Lebensrealität.

Organisationsstrukturen

Eine effiziente Entwicklung und eine kalkulierbare Projektlaufzeit ist wichtige Voraussetzung für Viele, sich solchen Projekten anschließen zu können. Grundlage ist ein Bekenntnis zu klaren Regeln und Organisation. Während manche Baugruppen in den 80ern noch über zehn Jahre Entwicklungszeit benötigten, waren es beim Wohnprojekt Wien nur mehr vier Jahre von der ersten Idee bis zum Einzug.

Als Organisationsmodell bei vielen Projekten dient die soziokratische Kreismethode, ein in den Niederlanden entwickeltes Organisationsmodell das auf eigenverantwortlichen Arbeitskreisen basiert und effektive von allen getragene Entscheidungen nach dem Konsensprinzip ermöglicht.

Kooperation statt Konkurrenz

Grundstückswahl und Finanzierung sind die Knackpunkte der meisten Baugruppenprojekte. Am freien Markt stehen sie dabei in Konkurrenz zu Bauträgern, die schneller entscheiden und leichter finanzieren können. Oder aber man tut sich zusammen. Immer mehr Projekte entstehen heute in Kooperation mit Bauträgern und immer mehr gemeinnützige Bauträger sind offen auch mit Baugruppen gemeinsam zu entwickeln und ihnen das Gebäude nach Fertigstellung zu verkaufen oder in Generalmiete zu überlassen.

Gemeinschaftliches Eigentum

Zur nachhaltigen Sicherung der gemeinschaftlichen Ziele und Interessen empfiehlt sich bei Baugruppenprojekten gemeinschaftliches Eigentum bzw. eine Generalmiete des Objektes. Die Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass Einzeleigentum langfristig die Individualinteressen in den Vordergrund stellt und die zu Beginn gefassten Ziele der Gruppe bei Wechsel der BewohnerInnen nicht gesichert werden können.

Als „Wohnheim“ errichtet wurde z.B. das Wohnprojekt Wien daher mit Fertigstellung vom Verein als gemeinschaftliches Eigentum gekauft. Jedes Mitglied ist somit Miteigentümer des Projektes und erhält ein Nutzungsrecht an der individuellen Wohneinheit. Das verhindert Spekulation und sichert leistbaren Wohnraum auch für nachkommende Generationen.

Umfassende Planungsbeteiligung

Die intensive Einbeziehung der BewohnerInnen in die Planung ist ein wesentlicher Mehrwert gemeinschaftlicher Projekte, erhöht die Identifikation und sichert die Akzeptanz der getroffenen Entscheidungen. Unsere Planungsspartizipation reicht daher von der Vision über den



Bildunterschrift
Bildunterschrift
Bildunterschrift



Bildunterschrift Bildunterschrift Bildunterschrift



DI. Markus Zilker – einszueins architektur

Einszueins Architektur wurde 2006 von Markus Zilker und Katharina Bayer gegründet. Das Kernteam besteht aus zwei GesellschafterInnen und zwölf MitarbeiterInnen und wird projektbezogen durch interdisziplinäre und internationale KooperationspartnerInnen verstärkt.

Kontakt Büro
markus.zilker(at)einszueins.at
Tel: +43 (0)1 9619351
mobil: +43 (0)699 12379384

* studierte Architektur an der TU Wien und ETSA Sevilla/ES
* absolvierte die Baumeisterprüfung und Weiterbildungen im Bereich Mediation und Gemeinschaftsbildung
* ist Mitbegründer und Mitbewohner des Vereins Wohnprojekt Wien
* engagiert sich seit 2010 in Projekten der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen

Städtebau bis zur Steckdose. Grundlage dafür ist ein klares Bekenntnis und neues Rollenverständnis seitens der PlanerInnen sowie ein neu gedachter und eigens designter Planungsprozess, in dem Entscheidungsgrundlagen, Rahmen und Freiheiten aufbereitet und Kommunikation laufend mitgeplant wird.

DAS WOHNPROJEKT WIEN

Das Wohnprojekt Wien entstand in direkter Lage zum Bednar Park im 2. Wiener Gemeindebezirk, ein Wohnheim mit 39 Wohneinheiten, 350m² Gewerbeflächen und umfassenden gemeinschaftlichen Räumen.

Im Zentrum des Projektes: eine selbstverwaltete Gemeinschaft und die Idee Nachhaltigkeit in der Stadt weiter zu denken und zu leben. Das Wohnprojekt Wien bringt verschiedene Generationen, Sprachen, Kulturen und Berufe unter einem Dach zusammen und versteht sich als Modellvorhaben für eine neue Art zu leben in Wien: herzlich, jenseits von Dogmen und offen für Neues. Die Gruppe umfasst heute 67 Erwachsene und 35 Kinder.



Der Verein geht neue Wege im Sinne der Nachhaltigkeit und möchte die Prinzipien der sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit mit- und weiterdenken. Neben baulichen Maßnahmen wie Niedrigstenergiestandard mit kontrollierter Wohnraumlüftung oder der Photovoltaikanlage am Dach, zeugt z.B. eine Einkaufsgemeinschaft oder der nachbarschaftliche bewirtschaftete Gemüsegarten vom breiten Nachhaltigkeitsverständnis.

Wer hier wohnt braucht kein eigenes Auto. Das selbst verwaltete Car Sharing und der große Fahrradraum im Erdgeschoß mit Werkstätte und Lastenrädern, ermöglichen nachhaltige Mobilität. Ein von der Gruppe gespeister Solidaritätsfonds stützt zwei Solidaritätswohnungen für sozial Bedürftige und federt Härtefälle in der Gemeinschaft ab.

Mit Workshops, Vorlesungen, Festen und Sportangeboten, im auch extern vermieteten Veranstaltungsraum und Hof, wirkt das Projekt auch verbindend ins Umfeld. Der „Salon am Park“, der von acht HausbewohnerInnen betrieben wird, sowie weitere Gewerbeflächen im Erdgeschoß und Obergeschoß tragen zur Grätzelinfrastruktur bei, beleben die Erdgeschoßzone und ermöglichen Wohnen und Arbeiten in einem Haus zu verbinden.

Die Architektur stützt die Gemeinschaft genauso wie die Individualität. Gewohnt wird auf sechs Wohngeschoßen um ein zentrales Stiegenhaus mit Lufträumen, das spontane Kommunikation fördert. Das statische System des Hauses, mit tragendem Kern und Fassade ermöglicht Flexibilität am Geschoß für die Wohnraumplanung genauso wie für langfristige Umnutzung. Das Ergebnis: 39 individuelle geplante Wohneinheiten, so unterschiedlich wie die BewohnerInnen.

Das Herz des Projektes sind jedoch die Gemeinschaftsräume wie Küche und Kinderspielraum im EG oder Flexräume und Werkstätten im UG. Die beste Lage – das Dach – gehört Allen und ist mit Sauna, Bibliothek, Gästeräumen und Dachgarten die Ruhezone der Gemeinschaft. Dieses vielfältige Raumangebot entlastet den individuellen Wohnraum, der kompakter ausfallen kann und bietet Raum für aktive Nachbarschaft und interagierende Gemeinschaft.



Bildunterschrift Bildunterschrift Bildunterschrift

BAUGRUPPEN SIND DIE ZUKUNFT

Auf ökonomischer Ebene sind Wohngruppenprojekte zwar nicht unbedingt günstiger als vergleichbare geförderte Objekte, durch die gleichzeitige und partizipative Planung der gemeinschaftlichen Einrichtungen (wie Gästewohnung, Kinderspielraum oder Gemeinschaftsküche) kann jedoch der individuelle Wohnraum entlastet, und daher bei der Planung der individuellen Wohnfläche eingespart werden.
Diese Suffizienz ist ein wichtiges Ziel im nachhaltigen Umgang mit Raum und für die Senkung der individuellen Wohnkosten maßgeblich.

Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist sie bewusst und freiwillig von den BewohnerInnen gewählt und kann ohne Einschränkungen der Lebensqualität umgesetzt werden, da das gesamte Haus als Wohnraum betrachtet wird.

Im Moment steigt das Interesse nach gemeinschaftlichen Wohnformen in ganz Österreich stark an. Sowohl im ländlichen, als auch im städtischen Raum entstehen überall neue Projekte, die das Leben in unseren Dörfern und Städten bereichern werden.

www.wohnprojekt-wien.at
www.seestern-aspern.at
www.gleis21.wien
www.wohnprojekt-hasendorf.at
www.willdawohnen.at



Bildunterschrift Bildunterschrift Bildunterschrift



Bildunterschrift Bildunterschrift Bildunterschrift

KONTAKT

Büro Wohnbau Landesrat Hans Mayr
Tel: +43 662 8042-3342
E-Mail: mayr@salzburg.gv.at

Büro Stadtrat Johann Padutsch
STADT:SALZBURG Magistrat
Mirabellplatz 4 / Postfach 63
5024 Salzburg
Tel: +43 662 8072 2010
Fax: +43 662 8072 2009
E-Mail: johann.padutsch@stadt-salzburg.at
Web: www.stadt-salzburg.at

Büro Bürgermeister-Stv. Mag. Anja Hagenauer
Mag. Patrick Pfeifenberger
STADT:SALZBURG Magistrat
Mirabellplatz 4 / Postfach 63
5024 Salzburg
Tel: +43 662 8072 2941
Fax: +43 662 8072 2945
E-Mail: patrick.pfeifenberger@stadt-salzburg.at
Web: www.stadt-salzburg.at



Diskutieren über Zukunftswohnen: Hans Mayr, Johann Padutsch, Anja Hagenauer mit Sylvia Wörgetter (Salzburger Nachrichten).



WOHNBAUFÖRDERUNG IST IMMER AUCH WOHNBAU-POLITIK

Das Erfolgsrezept der Wohnbauförderung ist ihre Flexibilität und Wandlungsfähigkeit: Während in den Anfängen der zweiten Republik noch die Grundversorgung im Mittelpunkt gestanden hatte, werden nunmehr auch andere – über das Grundbedürfnis Wohnen hinausgehende Aspekte – abgedeckt.

Neben der Errichtung von Mietwohnungen wird auch Eigentum gefördert, um eine nachhaltige Entlastung der Sozialbudgets auf mittlere und lange Sicht (Stichwort: drohende Altersarmut) zu erreichen. Dazu kommen umfangreiche Sanierungen, die vor allem im Bereich der Energie Klimaschutzziele ins Visier nehmen. Hier war und ist die Wohnbauförderung mit der Förderung von innovativen Forschungsprojekten stets Vorreiter.

Hans Mayr, Wohnbau Landesrat



ÜBERSCHRIFT

Wohnen soll smart sein, wohnen soll in vielen neuen Formen möglich sein, wohnen und arbeiten soll verbunden werden können, wohnen soll gute Architektur und einen qualitätvollen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten, wohnen soll urban sein und trotzdem Platz für einen ansprechenden Freiraum bieten, wohnen soll.....!! eine Vielzahl von Anforderungen, die tlw. scheinbar widersprüchlich erscheinen, aber nach meiner Überzeugung machbar sind, aufgeschlossene Bauherren und eine kreative Verwaltung und Politik vorausgesetzt.

Wohnen muss aber vor allem für die Menschen unserer Gesellschaft leistbar bleiben oder besser gesagt wieder werden und das ist angesichts explodierender Grundstückspreise, einer technischen Normenflut, wachsender behördlicher Anforderungen etc., alles andere als leicht zu bewältigen. Also warten auf einen Befreiungsschlag und hoffen, dass unsere Gesellschaft dazu in der Lage ist, welche Tabus auch immer dabei gebrochen werden müssen.



STATEMENT BÜRGERMEISTER-STELLVERTRETERIN MAG. ANJA HAGENAUER

Für Frau Bürgermeister-Stellvertreterin Mag. Anja Hagenauer ist wohnen vielfältig und nicht eindimensional. So beginnt guter Wohnbau schon vor der Haustür mit einem ansprechend und klug gestaltetem Freiraum. In Salzburg, wo Bauland ein knappes Gut ist, kommt man nicht umhin künftig höhere Dichten zu forcieren. Umso wichtiger ist es, dass Wohnanlagen den zahlreichen Nutzungsbedürfnissen auch entsprechen.

Innovationen sind dabei von großer Bedeutung. Neue Ideen, Querdenken und das Hinterfragen von Vorschriften sind Willkommen – nur eines ist nicht verhandelbar: die dringend notwendige Barrierefreiheit auch im Wohnbau.

Mag. Anja Hagenauer,
Bürgermeister-Stellvertreterin

S. 31 (Umschlagseite 3)
leer



Wie wollen wir wohnen? Wohnbau-Symposium 2016