

Panel 2

Dichte und Qualität

Ein gutes Maß an sozialer und baulicher Dichte

Panel 2 Dichte und Qualität

Dr. Gerd Kuhn: Welche Dichte ist noch (sozial-)verträglich?

Robert Broesi: Amsterdam – Neue Dichte und Qualitäten durch integrierte Stadtentwicklung

Dr. Robert Korab: Dichte – Für viele ein Schreckgespenst, für die Wiener Projekte aber durchaus positiv besetzt!

Babette Köhler: Freiraumqualifizierung trotz Nachverdichtung – Geht das überhaupt?

Welche Dichte ist noch (sozial-) verträglich?

Dr. Gerd Kuhn

urbi_et stadt forschung praxis, Tübingen



Dr. Gerd Kuhn
urbi-et tuebingen

Welche Dichte ist noch (sozial-) verträglich?

A photograph showing a woman in a white short-sleeved shirt and dark skirt standing in a garden, looking towards the camera. In the foreground, the back of another woman's head and shoulders is visible; she has short blonde hair and is wearing a colorful floral dress. The background is a lush green garden with a white fence. The text 'Welche Dichte ?' is overlaid in white on the upper part of the image.

Welche Dichte ?

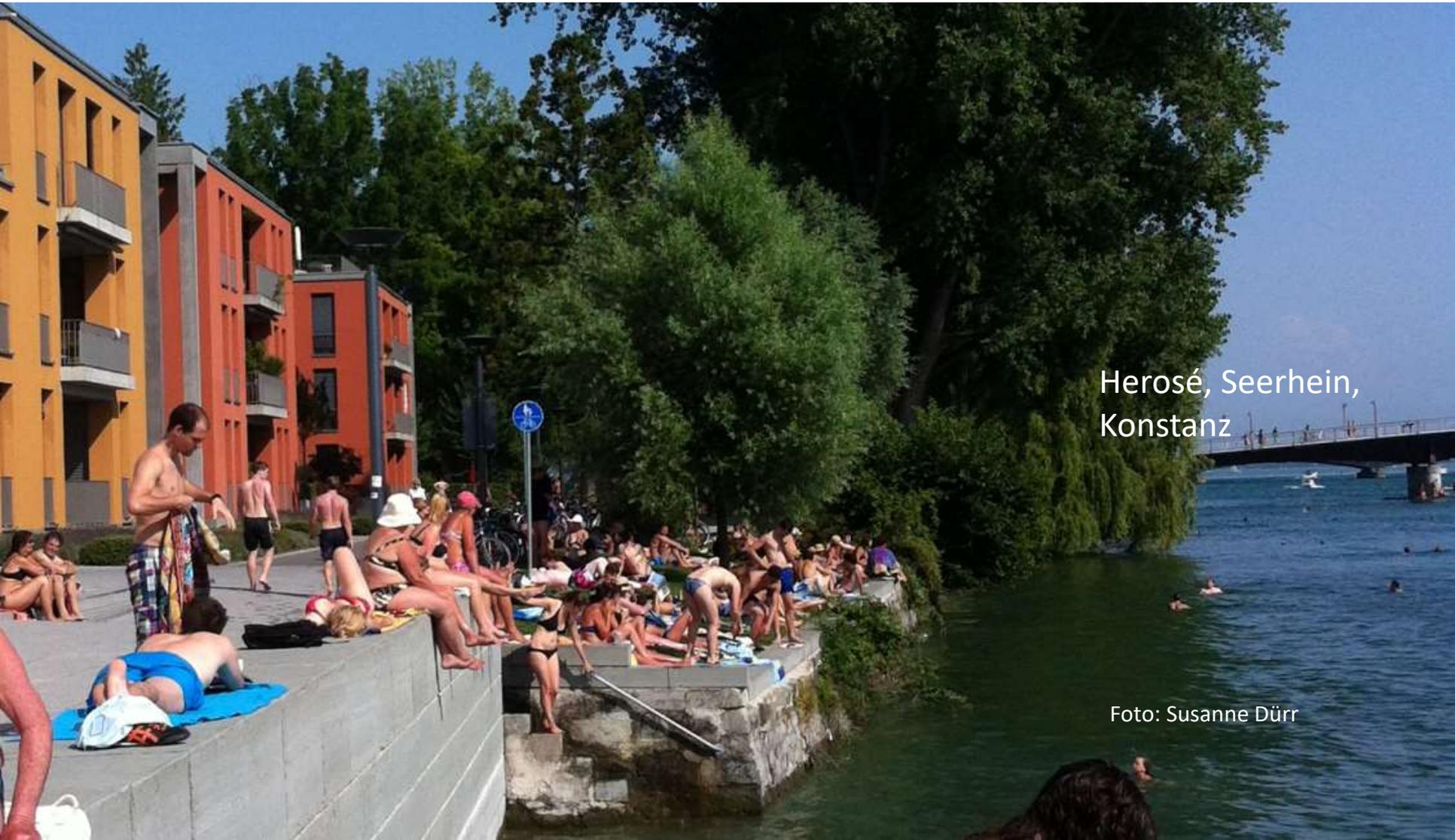
Fachkonferenz Wohnen am 18.03.2019 in Freiburg

Räumliche Nähe bedeutet nicht automatisch auch soziale Dichte



Foto: Andreas Herzau, in: Daniel Arnold: Nachbarschaft. Köln 2009

Welche Dichte kann kognitiv verarbeitet werden, ohne dass diese zum sozialen Stress (Crowding) führt



Herosé, Seerhein,
Konstanz

Foto: Susanne Dürr

Soziale Distanz als Gradmesser sozialer Ungleichheit Soziale Dichte als Gradmesser für die Solidarität in der Gesellschaft

(E. Durkheim)



räumliche Nähe - soziale Distanz – soziale Dichte

Dichte und Territorium

- Wohnung
- Gemeinschaftsräume / Erdgeschoss
- Öffentlicher Raum

Dichte und Mischung

- Quotierung und Sozialorientierung
- Gemeinwohlorientierung und Konzeptverfahren

Schutz der Intimität im privaten Wohnbereich („Minimalterritorium“, Mitscherlich 1965)



Foto: Gerd Kuhn

Grundlage modernen Lebens in westlichen Gesellschaften: Private Wohnsphäre als ein zu schützender Bereich



Foto: Nest. In: <http://www.spiegel.de/netzwelt/gadgets/nest-uebernahme-google-will-in-ihr-schlafzimmer-a-943406.html>



Haus der Gegenwart, München_ Allmann Sattler Wappner



Jeder Mensch braucht ein Zuhause

In Deutschland fehlen 1 Million Wohnungen.

Zuhause-für-jeden.de | #Zuhausefuerjeden





Räumliche Dichte und Intimität



Foto: Gerd Kuhn

Transitorische Zonen

Außengangerschließung und gemeinschaftliches Wohnen in der Seestadt Aspern, Wien



Dichte und Wohnzufriedenheit

Wohnpark Alt-Erlaa, Wien Arch. Harry Glück



Soziale Dichte

maßvolle Dichte und anregende Räume fördern die kognitive Verarbeitung



a. eine Bewältigungsstrategie gegen Dichtestress (Beengungserleben) ist **Distanz**

b. eine andere Bewältigungsstrategie (Coping) ist

* der behutsam Schutz der Intimität im privaten Wohnbereich (Minimalterritorium, Mitscherlich 1965)

* und die Schaffung von sozialer Nähe durch Kommunikationsmöglichkeiten in qualitätsvollen öffentlichen Räumen und in den Orten der Gemeinschaft des sozialen Nahbereichs (Quartier)

Soziale Distanz: Selbstsegregation der Wohlhabenden

Rosenpark, Stuttgart



Foto: Gerd Kuhn

a. eine Bewältigungsstrategie gegen Dichtestress (Beengungserleben) ist Distanz

b. eine andere – positive - Bewältigungsstrategie (Coping) ist

- * der behutsame Schutz der Intimität im privaten Wohnbereich (Minimalterritorium, Mitscherlich 1965)

- * und die Schaffung von sozialer Nähe durch

- Kommunikationsmöglichkeiten

- Orte der Gemeinschaft

- qualitätsvolle öffentliche Räume im sozialen Nahbereich (Quartier)



Waschsalon am Gemeinschaftsraum
Miss Sargfabrik, Wien

Foto: Gerd Kuhn

Gemeinschaft
braucht
Räume



Helle, einsehbare Waschküche im Erdgeschoß_
Werdwies, Zürich

Kommunikationsdichte und Möglichkeitsräume

Drehscheibe Kalkbreite, Zürich



Foto: Gerd Kuhn

Teilhabe und Gestaltung des alltäglichen Lebens

Allmendraum, Hunziker-Areal „mehr als Wohnen“, Zürich



Foto: mehr als wohnen eG

Bibliothek Lebensort Vielfalt, Berlin



Foto: Thomas Müller/ Wüstenrot Stiftung

Gemeinschaftliche Nutzung im Erdgeschoss

Gemeinschaftsküche, Wohnprojekt Wien



Gemeinschaftliche Nutzung im Erdgeschoss

WagnisArt, Domagkpark, München



gemeinschaftlicher/privater Innenhof

Französisches Viertel, Tübingen



Foto: Gerd Kuhn



Neue Nachbarschaftskonzepte/ Konsortiale Quartiersentwicklung

Viertelvor
BG en famille, Alte Weberei,
Tübingen

Foto: Gerd Kuhn

München-Riem: „Vom Vorzeigeviertel zum Ghetto?“

Süddeutsche Zeitung 6. März 2013

München, Riem

SZ: 500 Hektar zur Verwirklichung einer Utopie:
Ein sozialdemokratisches Musterprojekt sollte die Messestadt Riem werden. Doch jetzt spricht eine Studie der Stadt München von einem "hochbelasteten Stadtteil" mit einem "gewissen Ruf".

Wohnen/Nachbarschaft:

Der Anteil von Sozial- und Belegrechtswohnungen liegt in der Messestadt 684 Prozent über dem Stadt-Durchschnitt. In manchen Ecken des Viertels gibt es bis zu 75 Prozent geförderten Wohnungsbau.

Das führt zu „großen sozialen Spannungen“, so die Analyse. Eine ausgewogene Belegung sei notwendig, um einer „sonst zwangsläufigen Ghettoisierung“ entgegenzuwirken. Die Architektur werde von Teilen der Bewohner als „trotlos“ empfunden. Und: Die Bauweise der Häuser führe zu Streitigkeiten. „Die Hellhörigkeit der Wohnungen begünstigt das Entstehen massiver Nachbarschaftskonflikte.“



Bewohner:

Von den 12 484 Bewohnern (Dezember 2011) haben 60,3 Prozent einen Migrationshintergrund. In der Messestadt leben Menschen aus 111 Nationen. Der Anteil der Haushalte mit Kindern liegt 300 Prozent über dem Durchschnitt. Zudem gibt es doppelt so viele Familien mit fünf

Soziales Zusammenleben, Integration und Wohnzufriedenheit in dicht besiedelten Neubaugebieten

Erkenntnisse einer Studie am Beispiel der Messestadt Riem, München

Dennoch konnte gezeigt werden, dass sich die Wohnzufriedenheit zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern systematisch unterscheidet. Besonders die Qualität des nachbarschaftlichen Kontakts und das Gefühl der Eingebundenheit in das Viertel wirken sich deutlich auf die Wohnzufriedenheit aus. Hat eine Person keinen guten Kontakt mit ihren Nachbarn und fühlt sich überdies nicht in das Viertel integriert, so weist sie im Schnitt eine geringere Zufriedenheit mit ihrer Wohnsituation auf. Der nachbarschaftliche Kontakt stellt also, wie schon im vorigen Kapitel gezeigt, einen wichtigen Faktor dar, den es bei der Planung eines Viertels und der Entwicklung von Angeboten und Maßnahmen eben zu berücksichtigen gilt.

Besonders Personen, die in sozial geförderten Wohnungen leben, sind aufgrund ihrer fehlenden Einbindung in das Viertelleben im Vergleich zu Eigentümern im Schnitt unzufriedener darüber, in der Messestadt zu wohnen und zeigen häufiger die Absicht, aus dem Viertel fortziehen zu wollen. Hier gilt es mit geeigneten Maßnahmen anzusetzen, um die Wohnzufriedenheit dieser Bewohnergruppe zu erhöhen.

Zürich:

Politischer Beschluss bis 2050 den gemeinnützigen Wohnungsbestand auf 30% zu steigern



Foto: Gerd Kuhn

I.

- * Städtische Lebensqualität, die durch kulturelle Vielfalt, Lebendigkeit und Eigensinn geprägt ist, braucht beides: eine gemessene soziale Dichte und die Freiheit der Anonymität.
- * Besonders in Quartieren mit hoher baulicher Dichte, muss behutsam auf den Schutz der Intimität im privaten Wohnbereich geachtet werden.
- * Sozial gut funktionierende Quartiere erfordern
 - ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und
 - vielfältige Gemeinschaftseinrichtungen.
- * Grundsätzlich verschiebt sich der Blickwinkel von der privaten Wohnung hin zum sozialen Quartier.
- * Nähe bedeutet Verantwortung – Verantwortung ist Nähe
(Zygmunt Baumann, Flüchtige Moderne)

II.

Dichte, Quotierung und wohnungspolitische Herausforderungen

- * behutsame Herstellung der sozialen Mischung auf der Haus-, Block- und Quartiersebene
- * Moderne Kohäsions- und Mischungspolitik integriert unterschiedliche Teilpolitiken (Wohnungs-, Sozial-, Integrationspolitik, Städtebau) und Mischungsformen (u.a. sozial, altersgemischt, ethnisch, funktional, gebäudetypologisch, Vielfalt an Bauträgerformen)
- * Konzept- statt Höchstpreisverfahren
Priorität: Gemeinwohlorientierung und Mehrwert für das Quartier

Gelungene Beispiele - wie auf dem Züricher Hunziker (GFZ: 1,9) - zeigen, so schwärmte die Stadtbauwelt 12/2016, dass der „Dichtestress“ in „Dichteglück“ umschlagen könne



Foto: Mehr als Wohnen eG, Zürich

Amsterdam – Neue Dichte und Qualitäten durch integrierte Stadtentwicklung

Robert Broesi

Stadtplaner und Geschäftsführer

MUST Städtebau GmbH, Amsterdam/Köln



Amsterdam: neue Dichte und Qualitäten durch integrierte Stadtentwicklung



must

Robert Broesi, Fachkonferenz Wohnen - Freiburg im Breisgau, 18. März 2019



**Amsterdam ist seit ihrem Ursprung
eine integral geplante Stadt.**

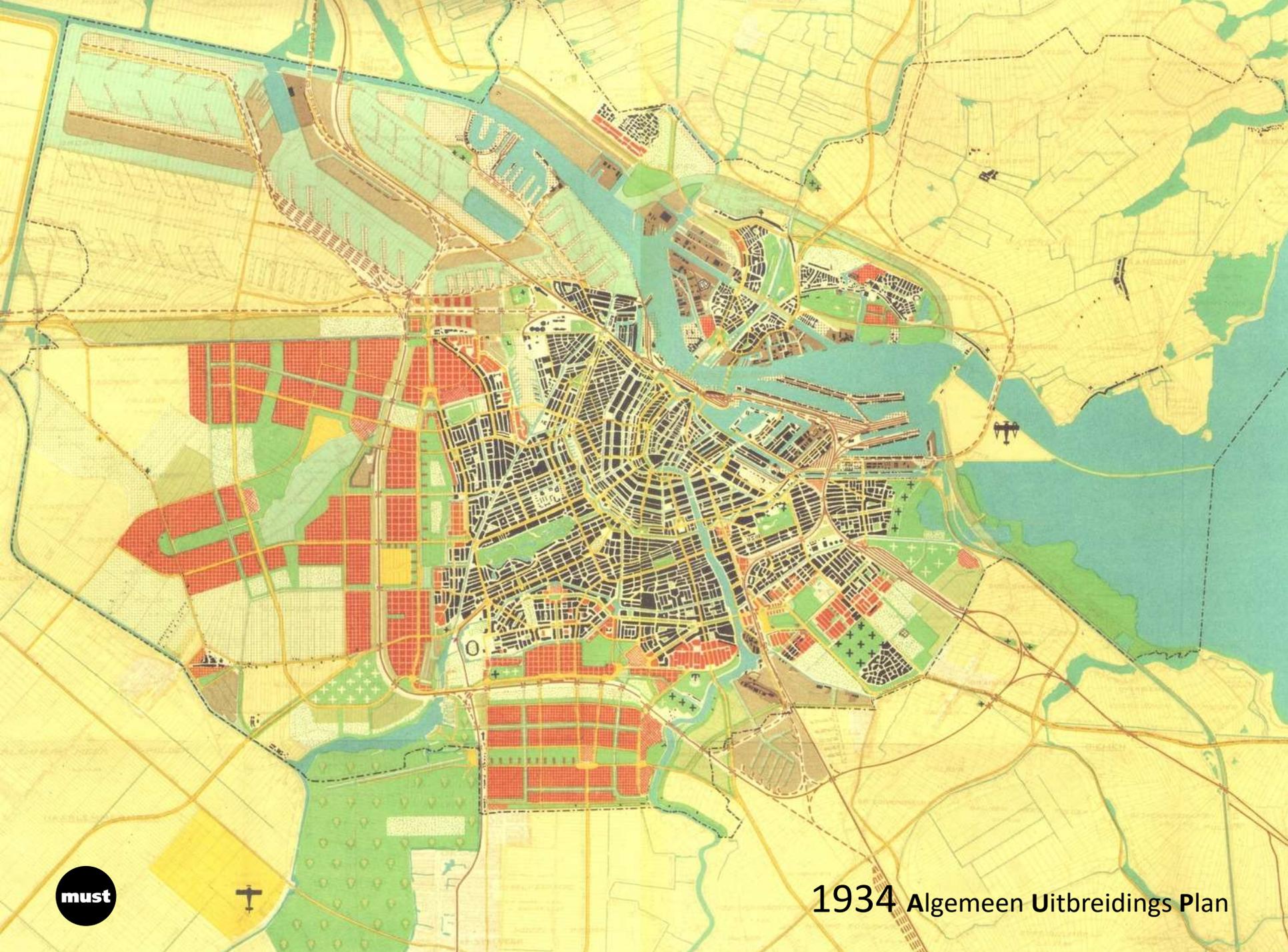
**Das Bauen in hoher Dichte ist ein Muss wegen
des Zustands des Bodens (Wasserpegel),
der wertvollen Landschaften und
des begrenzten Raums.**

Typische Bebauungstypologie: „Grachtenpanden“



Unter dem Meeresspiegel





must

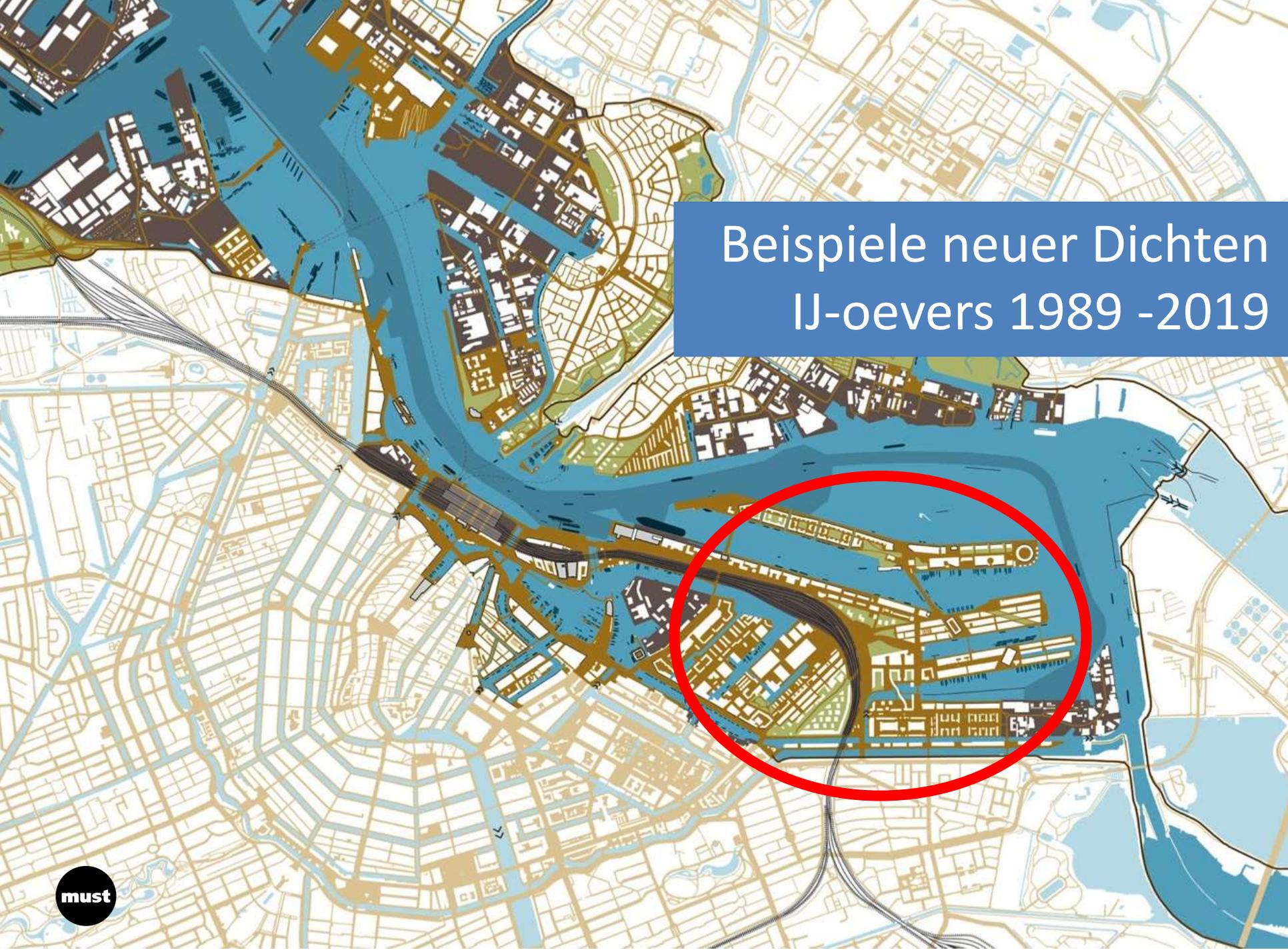
1934 Algemeen Uitbreidings Plan

Wo wird gebaut?

- Das **Leitbild der kompakten Stadt** wird seit Jahrzehnten **konsequent umgesetzt**.
- Die wertvollen Landschaften außerhalb der Stadt haben **neue Außenentwicklungen** zu einer **Ausnahme** gemacht.
- **Neue Entwicklungen** werden **nur an Knotenpunkten des SPNV Systems** realisiert.
- Gleichwohl gibt es auch in Amsterdam **Grenzen für die Nachverdichtung**. Daher werden in Zusammenarbeit mit der Region Strategien für Bauen in direkter Nähe von SPNV Knotenpunkten entwickelt.

Wie wird gebaut?

- **Dichte** wird als Voraussetzung für das Entstehen von urbaner Qualität bewertet.
- Innen- und Auentwicklungen wurden in den letzten 30 Jahren **in immer höheren Dichten** realisiert.
- Wenn **Außenentwicklungen** realisiert wurden, dann **nur in sehr hoher Dichte!**
- Für alle Bauprojekte werden **stringente „Regeln für das Bauen“** festgelegt, damit eine hohe städtebauliche Qualität entsteht.
- Gleichzeitig bemüht sich die Stadt um eine **hohe Qualität bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes.**



Beispiele neuer Dichten IJ-oevers 1989 - 2019

Genius Loci

- Die Anforderungen an Bauen in hoher Dichte haben dazu geführt, dass **neue Bebauungstypologien** entwickelt wurden: **neue „Grachtenpanden“** in Kombination mit **neuen Baublock Typologien**
- **Das Wasser** wird als offener Raum und als **spezifische, landschaftliche Qualität** bewertet

Gutes miteinander

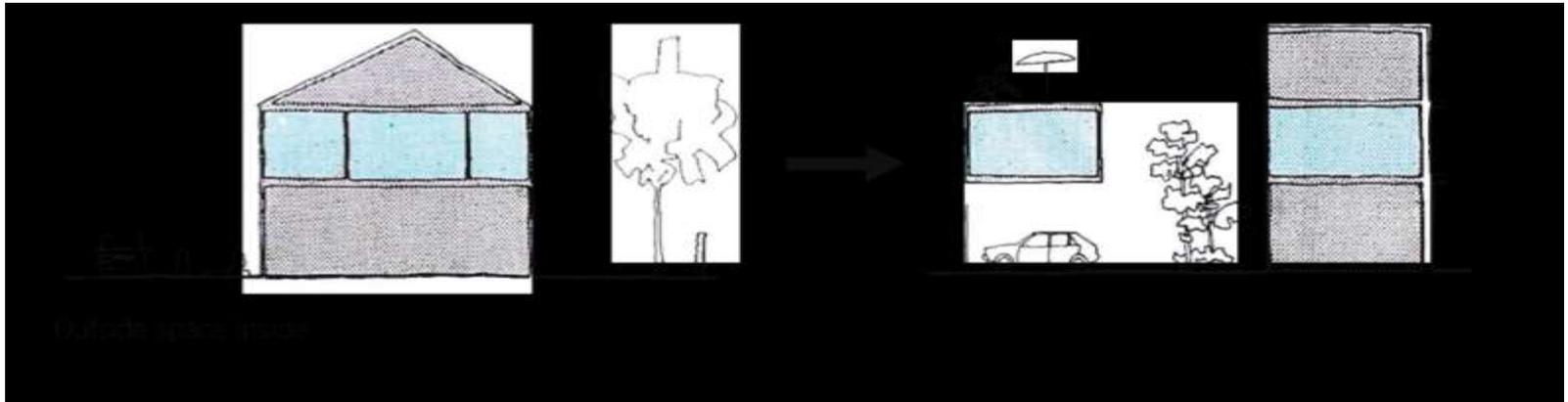
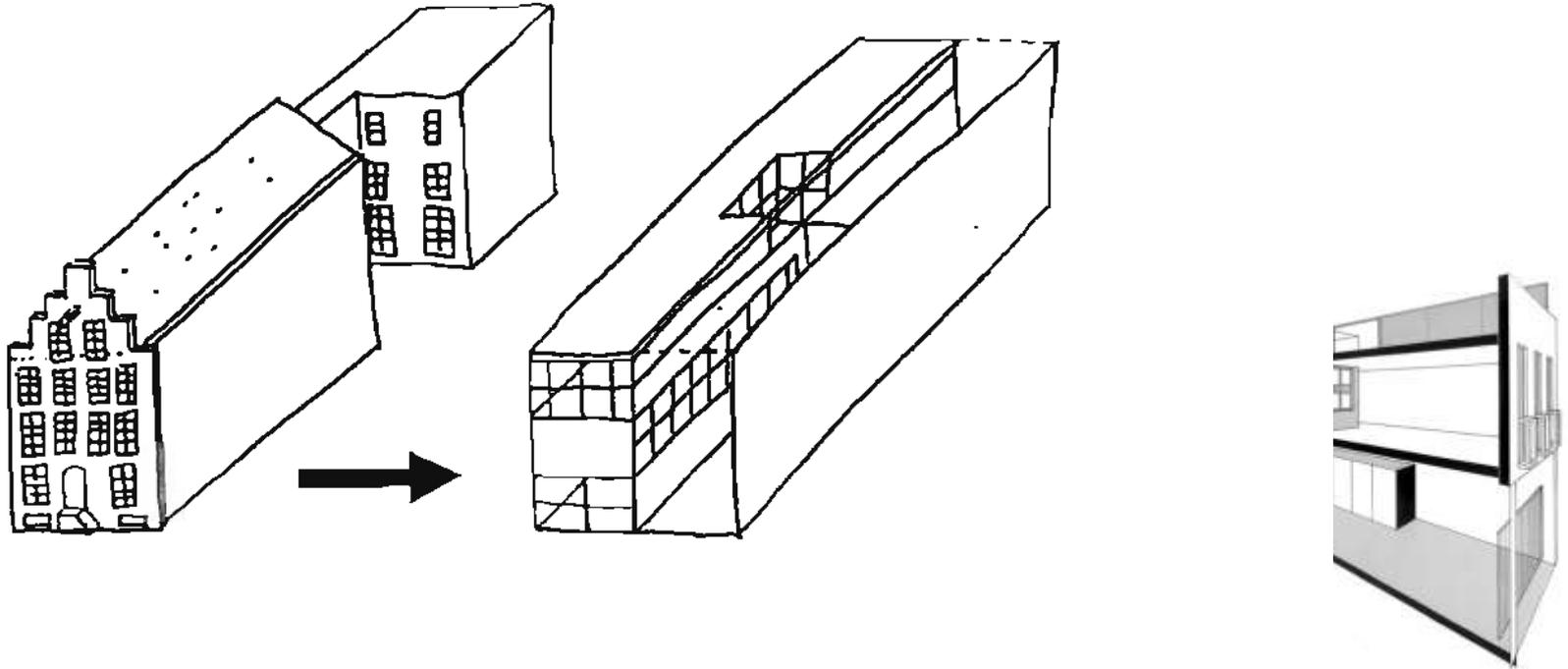
- Für alle größeren Bauvorhaben gilt: mindestens 30% geförderter Wohnungsbau, auf Baufeld Ebene oder auf Baublock Ebene
- Auch wenn Projekte von Baugruppen oder privaten Bauherren entwickelt werden, wird eine soziale Mischung gefordert.
- Für ein gutes Miteinander braucht man neben Wohnungsbaugesellschaften und großen Investoren: Baugruppen und private Bauherren als Entwickler, die sich um ihr neues Quartier kümmern!
- Die Stadt Amsterdam verfolgt seit mehr als 100 Jahren **eine aktive Bodenpolitik**. Dabei spielt das Instrument der **Erbpacht** eine wichtige Rolle.

Fase 1, südliche IJ-oevers: Brownfields

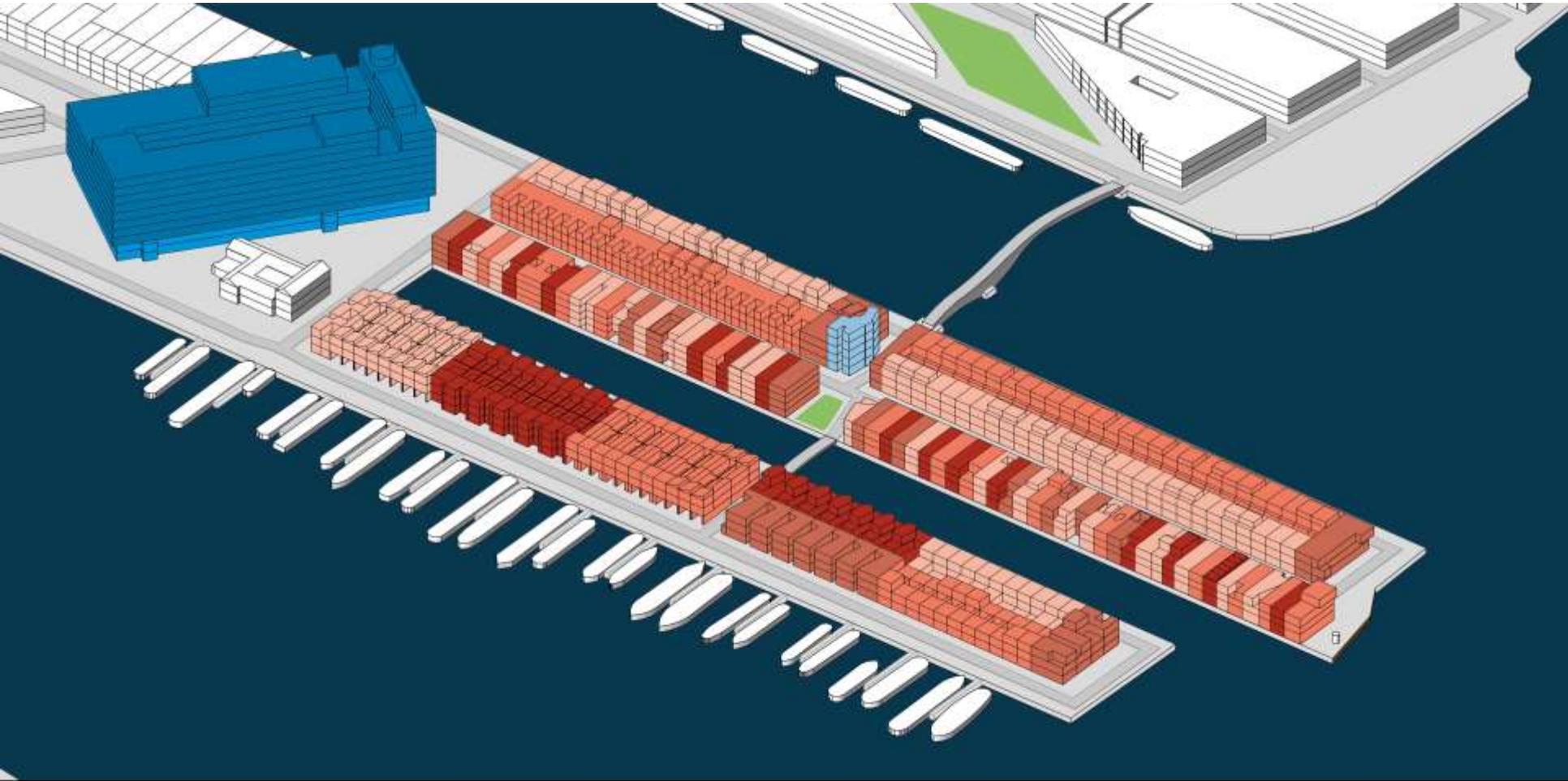
- Neuer Teil der Stadt mit eigener Qualität: Wohnen am Wasser
- Raum für Familien!
- Mix von Bauherren: große Investoren, Wohnungsbaugesellschaften und private Bauherren



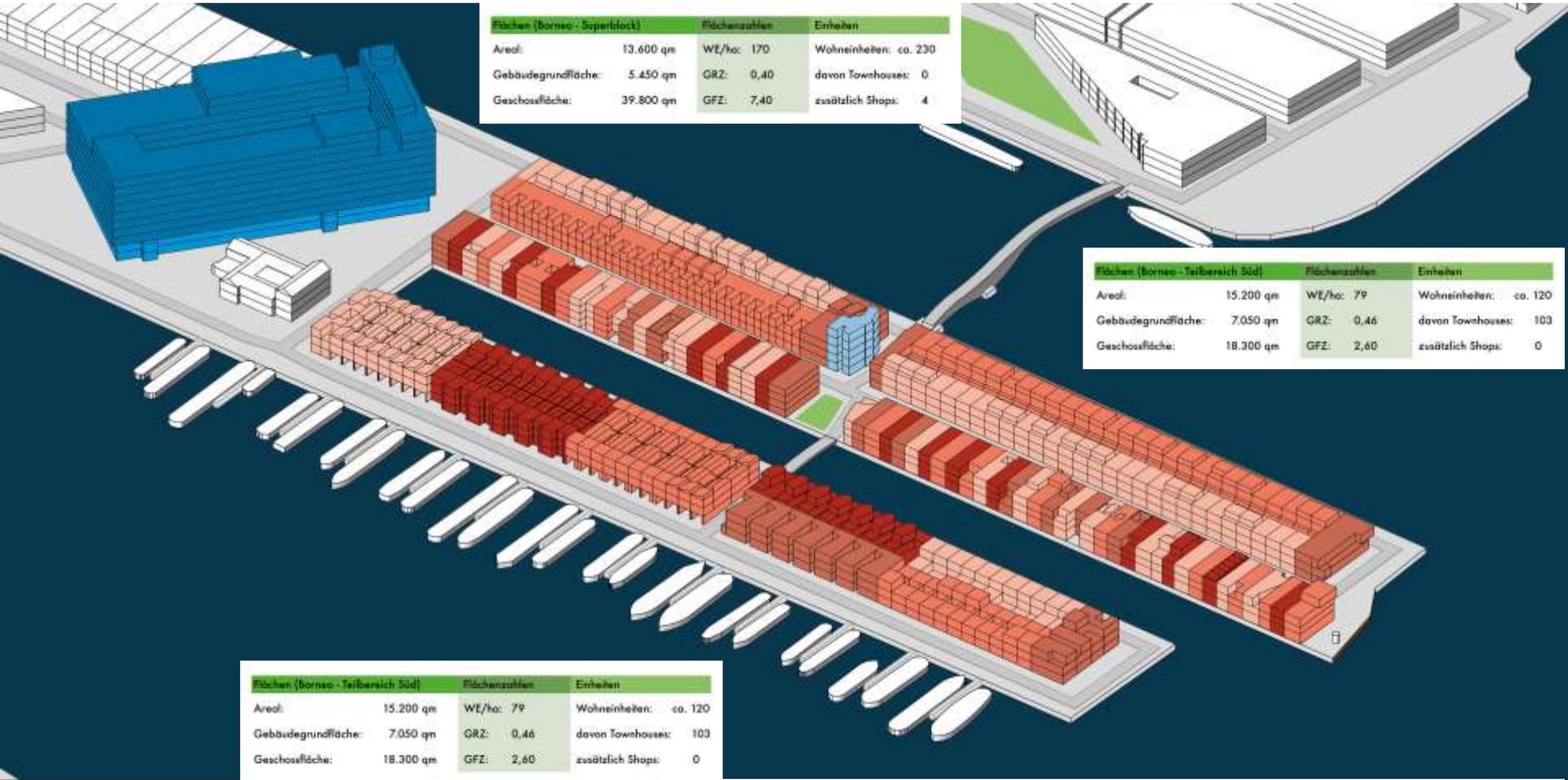
Raum für Familien: das neue „Grachtenhuis“ (Townhaus)



Borneo-Eiland:

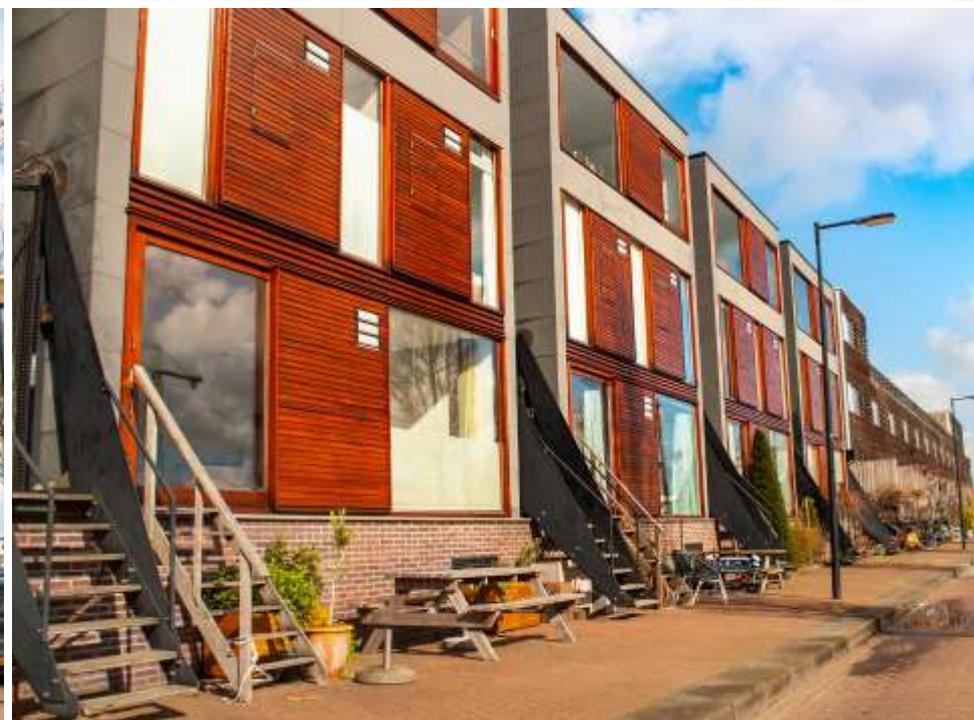


Borneo-Eiland:



Flächen (Borneo - 3 Bereiche zusammen)		Flächenzahlen		Einheiten	
Areal:	49.800 qm	WE/ha:	112	Wohneinheiten:	ca. 560
Gebäudegrundfläche:	24.550 qm	GRZ:	0,49	davon Townhouses:	273
Geschossfläche:	94.250 qm	GFZ:	3,84	zusätzlich Shops:	4

Borneo Sporenburg



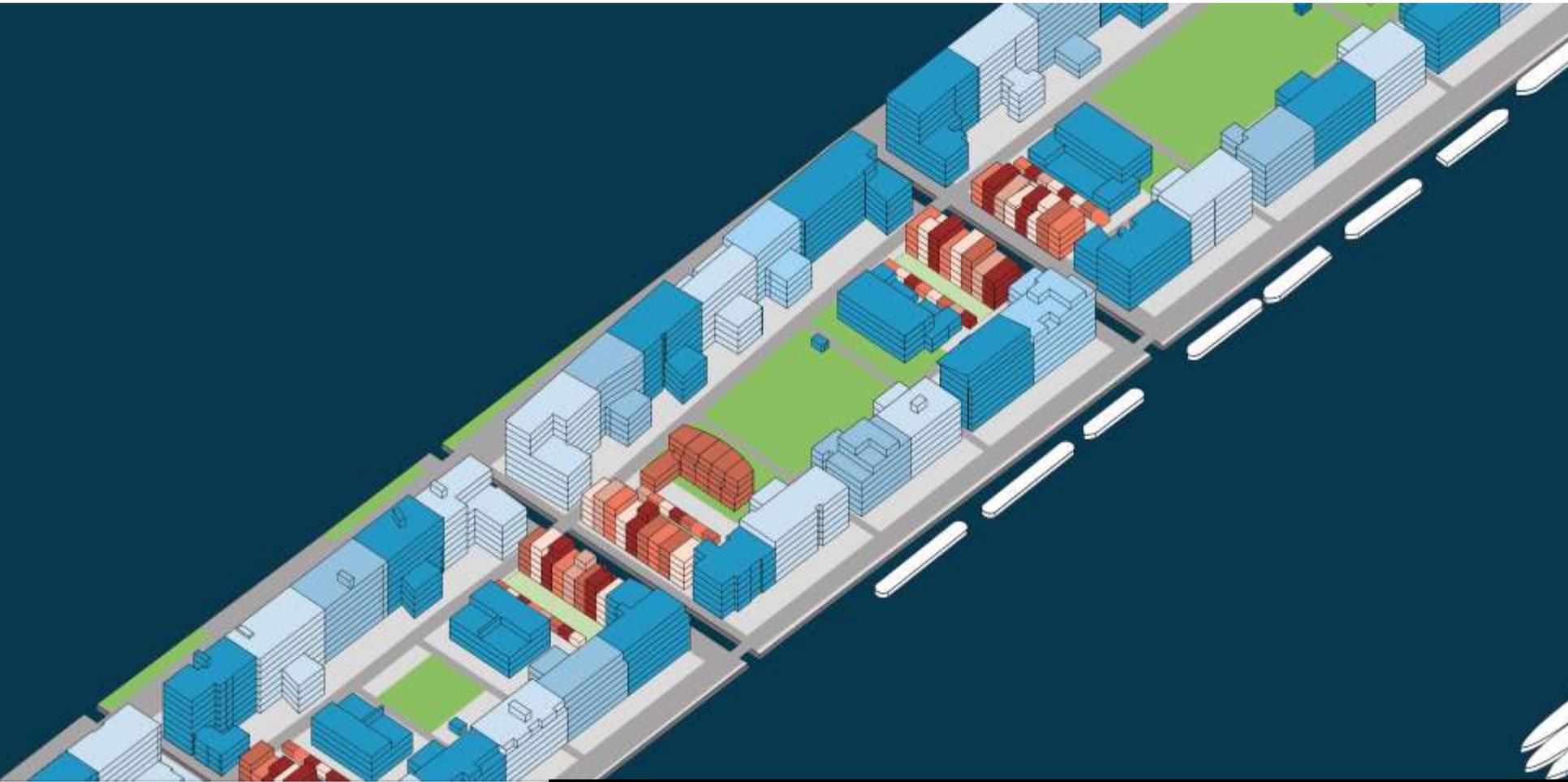
Borneo Sporenburg

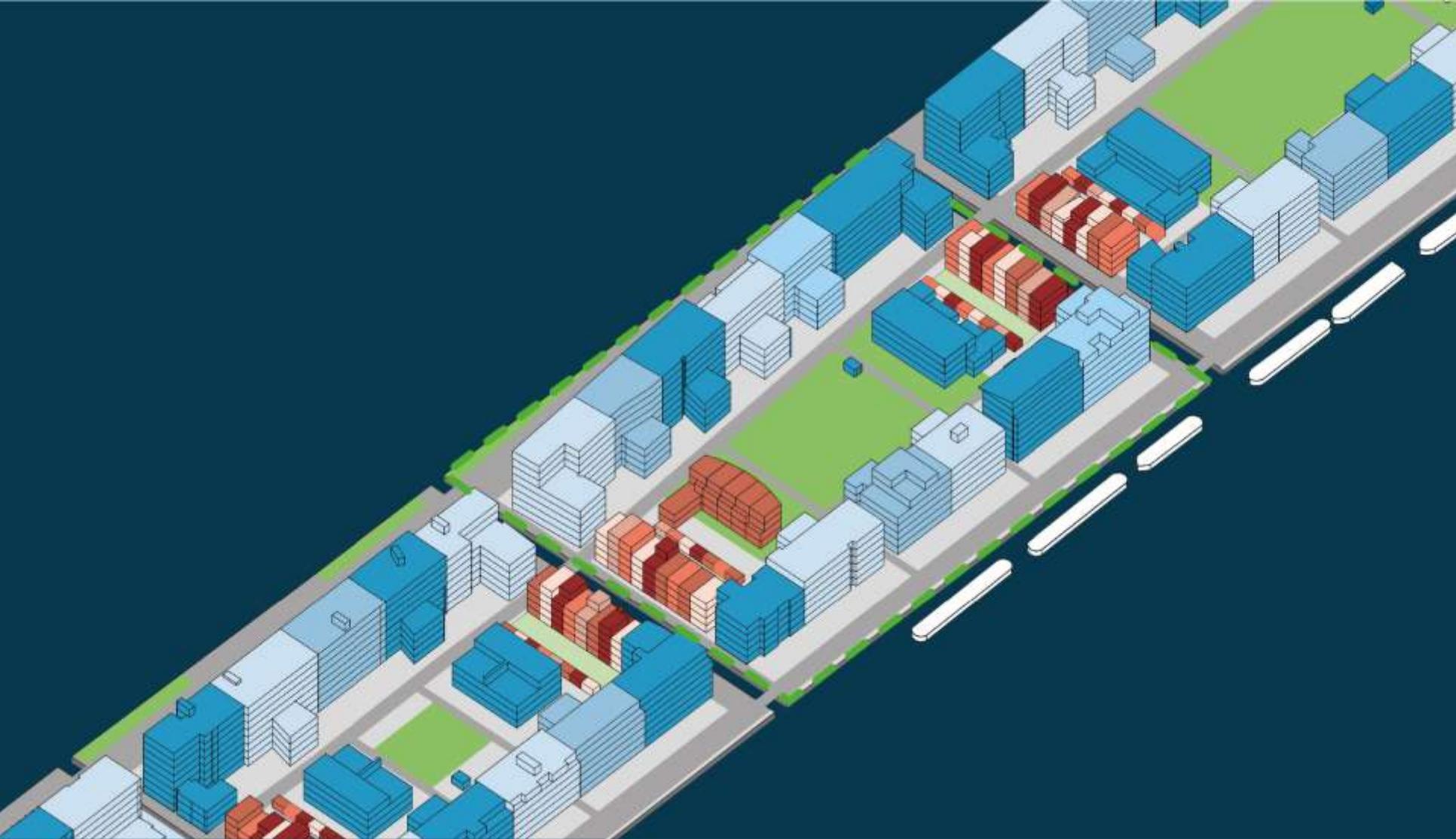


Borneo Sporenburg



Java eiland:





Flächen (Teilbereich Java Eiland)		Flächenzahlen		Einheiten	
Areal:	22.800 qm	WE/ha:	110	Wohneinheiten:	ca. 250
Gebäudegrundfläche:	7.450 qm	GRZ:	0,33	davon Townhouses:	22
Geschossfläche:	42.900 qm	GFZ:	5,76	zusätzlich Shops:	3



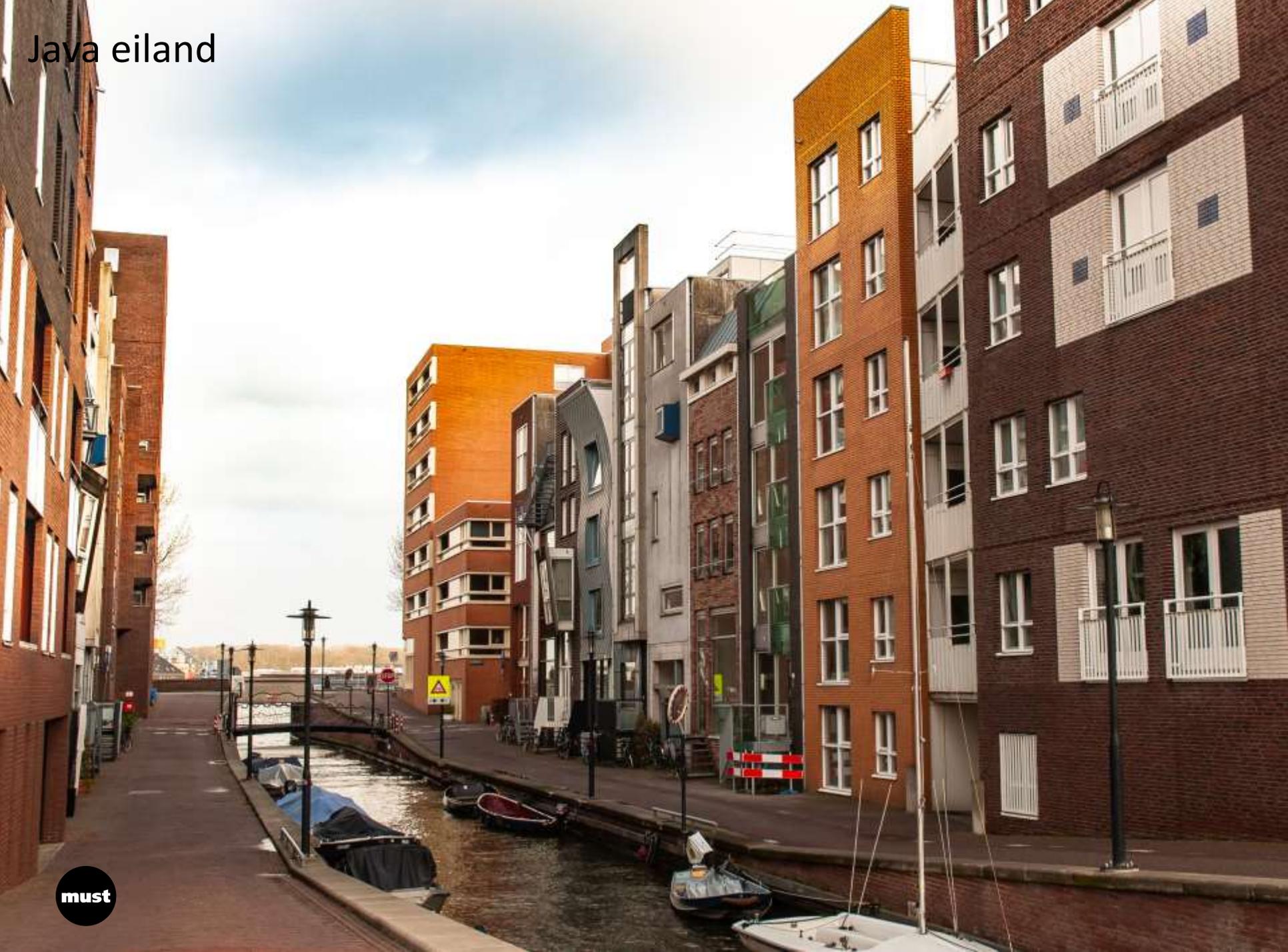
Java eiland



Java eiland



Java eiland



Fase 2: Stadterweiterung auf neue Inseln



IJburg: Stadterweiterung auf neue Inseln

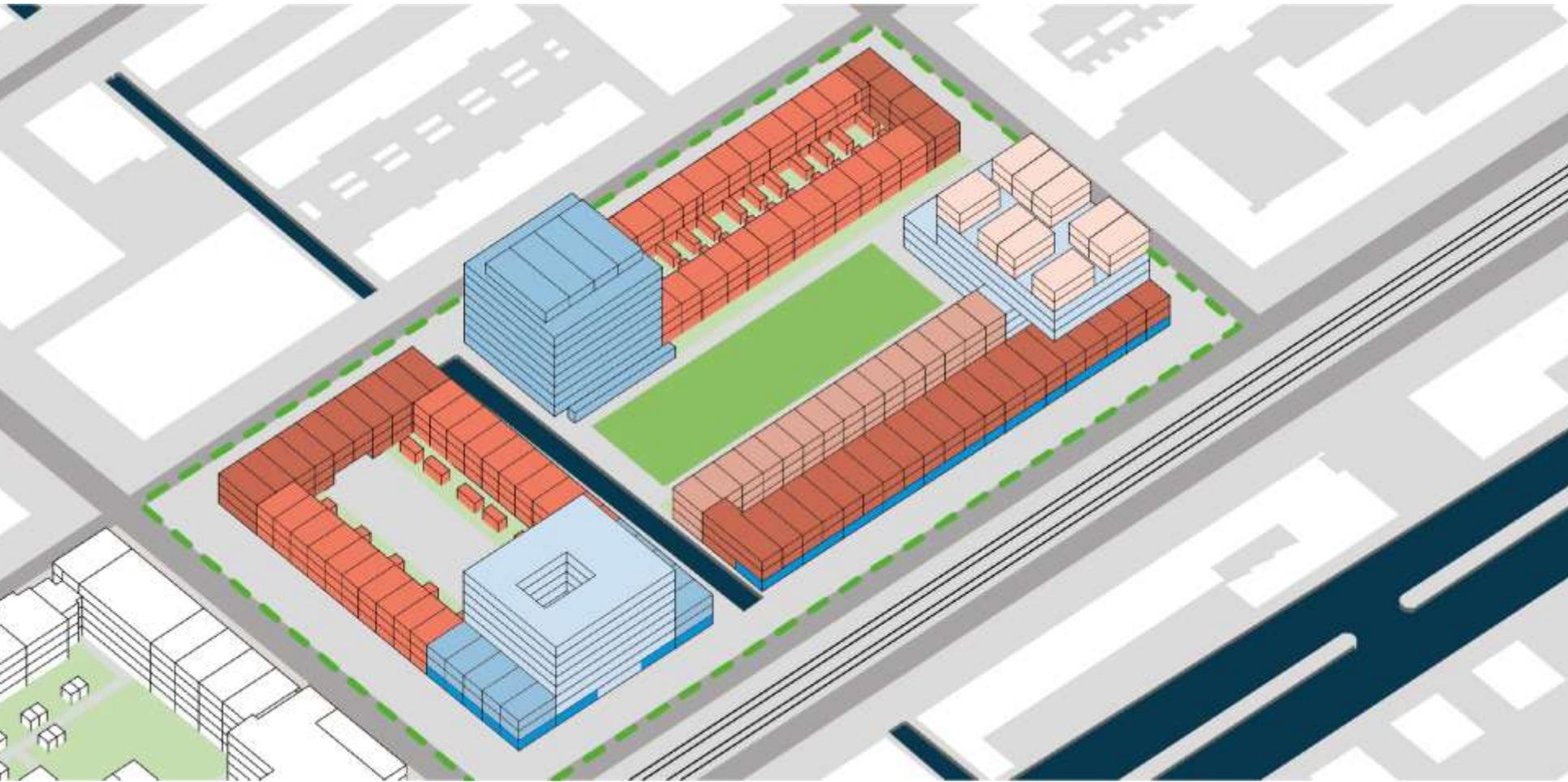
- Neue Inseln in (ehemaligem) Naturschutzgebiet
- Wenn gebaut wird im Außengebiet, dann nur in hoher Dichte!
- Ein neuer Stadtteil für Alle!
- Mix von Bauherren: große Investoren, Wohnungsbaugesellschaften und einzelne Bauherren
- Neue Baublock Typologien
- Wasser als Qualität



IJburg: Blok 23



IJburg: Blok 23



Flächen (Teilbereich IJburg - Blok 23)		Flächenzahlen	Einheiten
Areal:	21.500 qm	WE/ha: 110	Wohneinheiten: ca. 240
Gebäudegrundfläche:	8.700 qm	GRZ: 0,40	davon Townhouses: 88
Geschossfläche:	36.800 qm	GFZ: 4,23	zusätzlich Shops: 15

Blok 23



Blok 23



Blok 23



IJburg: Blok 11



IJburg: Blok 11



Flächen (Teilbereich IJburg - Blok 11B)		Flächenzahlen		Einheiten	
Areal:	9.800 qm	WE/ha:	92	Wohneinheiten:	ca. 90
Gebäudegrundfläche:	3.900 qm	GRZ:	0,40	davon Townhouses:	42
Geschossfläche:	15.200 qm	GFZ:	3,90	zusätzlich Shops:	5

Blok 11



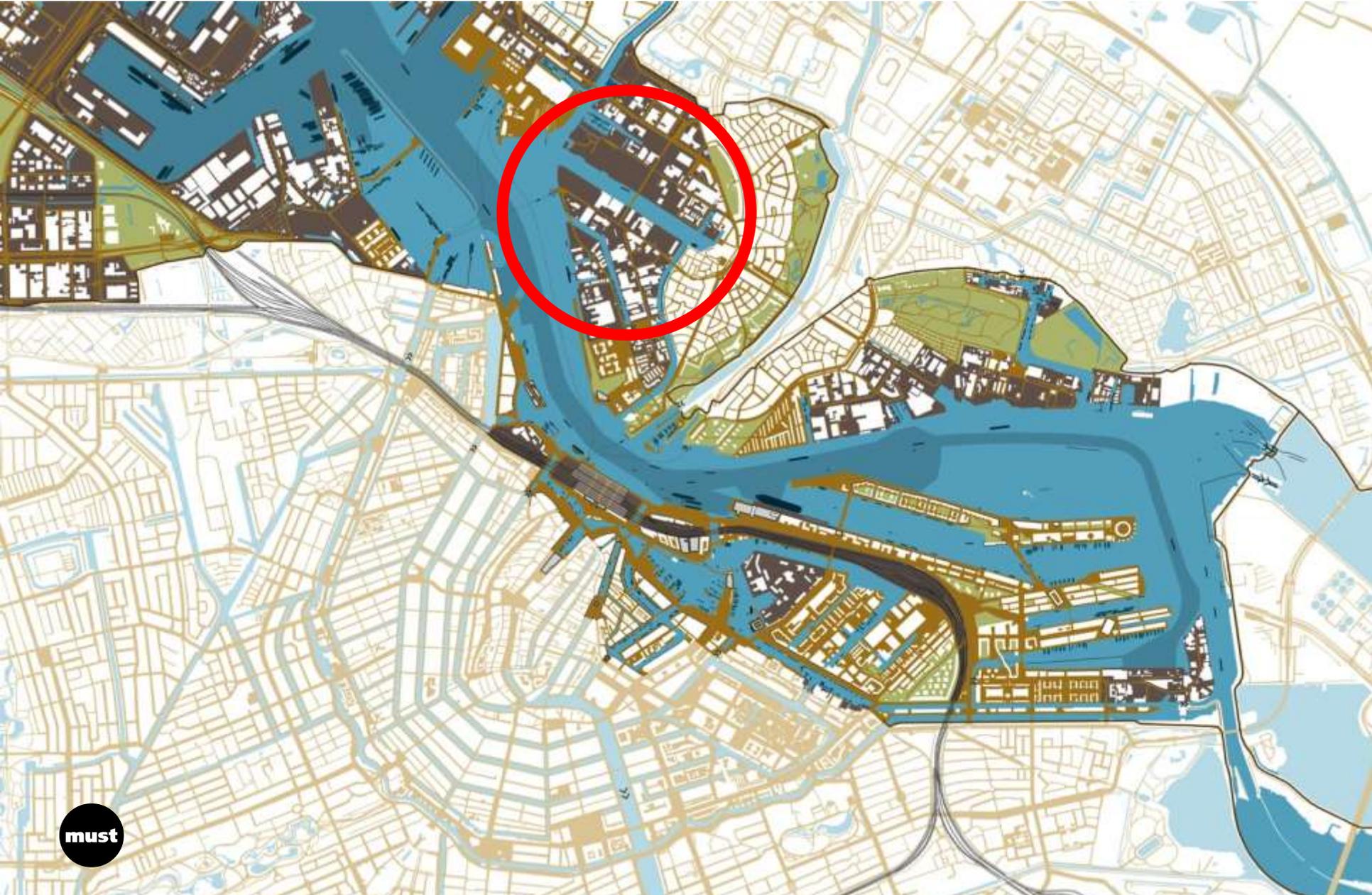
Blok 11



Blok 11



Amsterdam Noord: Umstrukturierung Industrie & Gewerbegebiete



Amsterdam Noord: Umstrukturierung Industrie & Gewerbegebiete

- Mischgebiet als neue urbane Qualität
- Raumpioniere als Motoren für Entwicklung
- Selbstbau für alle Zielgruppen
- Organische Entwicklung neu gedacht



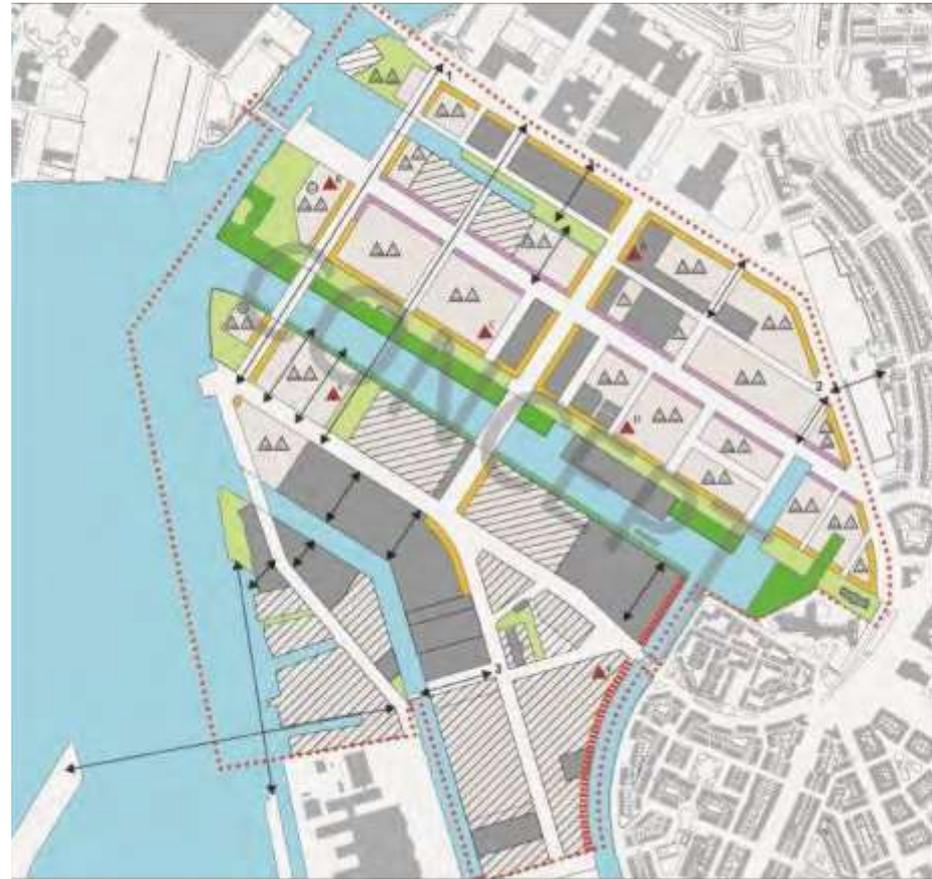
Amsterdam Noord: Umstrukturierung Industrie & Gewerbegebiete

B-Plan 2009

- 1.000.000 m² Brutto Geschossfläche
- Verhältnis wo : nicht wo = 50:50

B-Plan 2018

- 1,250.000 m² Brutto Geschossfläche
- Verhältnis wo : nicht wo = 70:30
(auf Grundstücken der Gemeinde)
- Brutto Geschossfläche für Gewerbe bleibt gleich, Wohnen wird zugefügt!



Neue Gewerbe



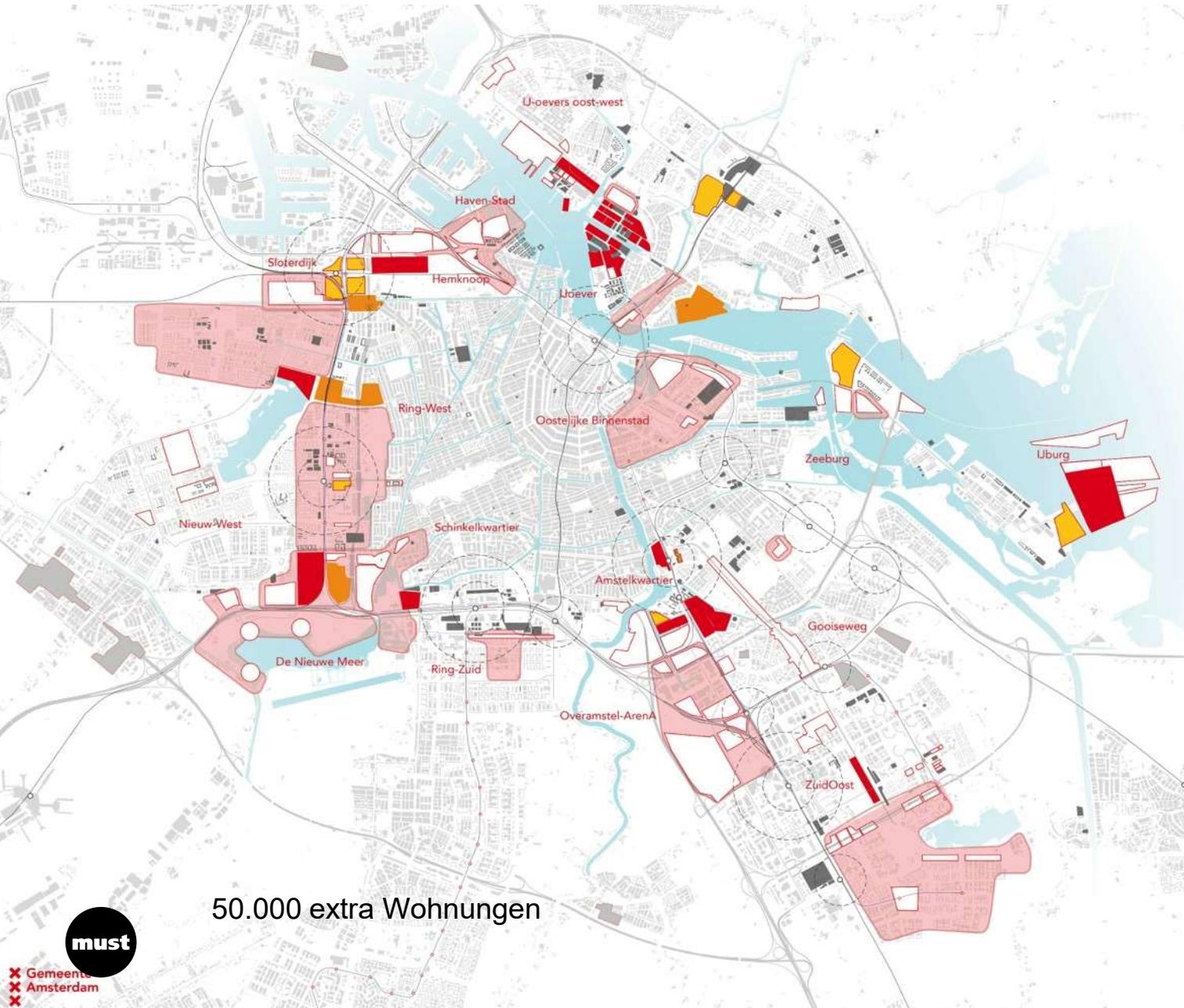
Raumpioniere



Baugruppen



Grenzen der Nachverdichtung: 60.000 neue Wohnungen bis 2030!



Ruimte voor de Stad Koers 2025

LEGENDA

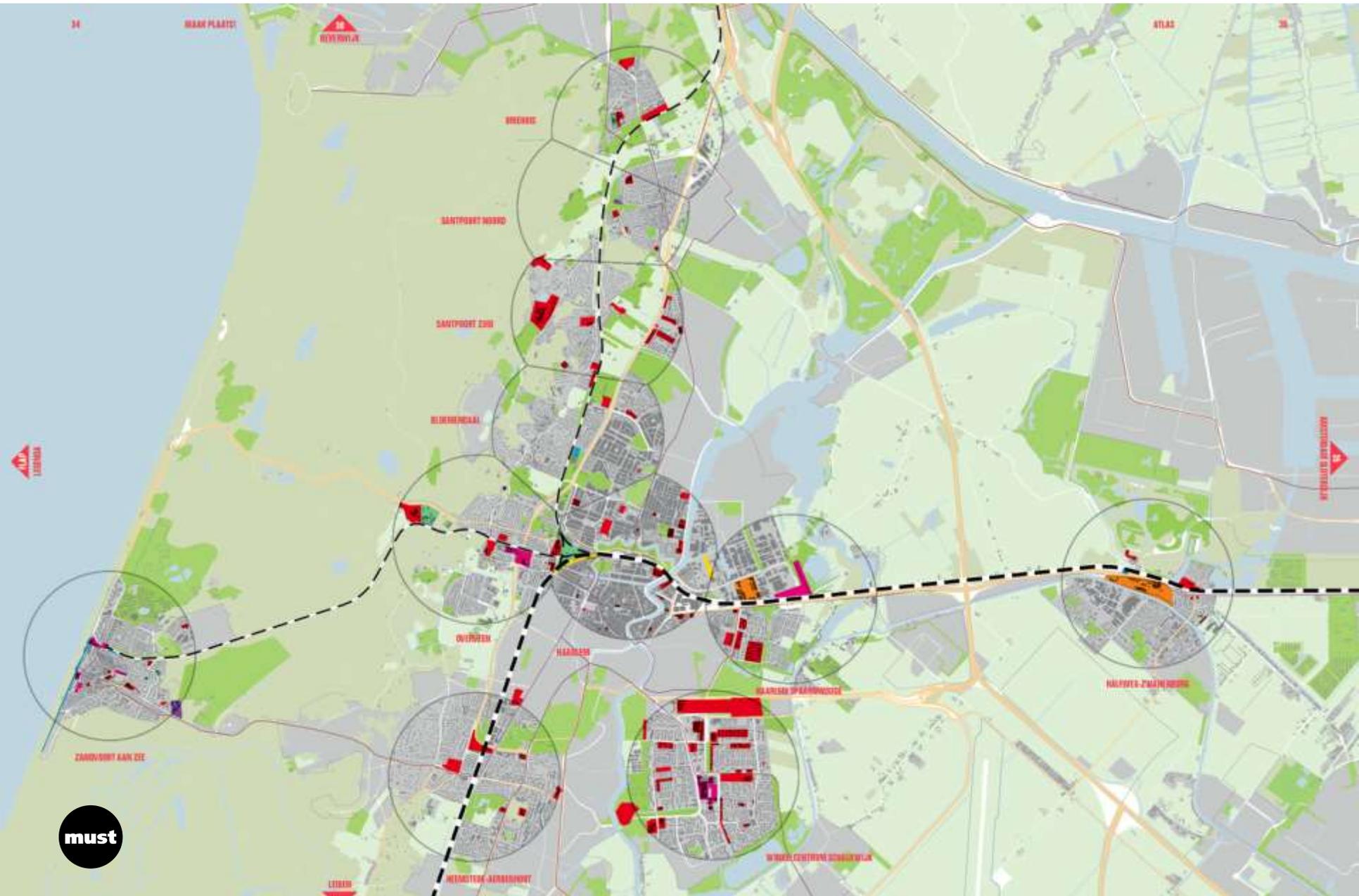
- Lopende projecten (RvdO nov. 2015)
- Projecten buiten de gemeente Amsterdam (RvdO nov. 2015)
- Versnellingslocatie 2014 Tranche 1 (investeringsbesluit)
- Versnellingslocatie 2014 Tranche 2 (strategiebesluit)
- Voorstel Nieuwe projecten 2016 Tranche 3
- Gebiedsuitwerking 2016 gericht op Nieuwe Projecten 2017-2018
- Strategische ruimte voor de stad ten behoeve van gebiedsontwikkeling na 2020

50.000 extra Wohnungen

must

× Gemeente Amsterdam

Maak plaats! („Schaff Raum!“): Erweiterung in der Region



Inverdam (Zaanstad)



An aerial photograph of a city, likely Vienna, showing a dense urban grid with a prominent river (the Danube) winding through it. In the background, a large body of water (Lake Starnitz) is visible under a clear blue sky. The text 'Haben Sie Fragen?' is overlaid in the top right corner.

Haben Sie Fragen?

A circular logo with the word 'must' in white lowercase letters on a black background.

must

Robert Broesi, 18-03.2019

A close-up aerial view of a city street and buildings, showing a mix of residential and commercial structures with green spaces interspersed.

Dichte – Für viele ein Schreckgespenst, für die Wiener Projekte aber durchaus positiv besetzt!

Dr. Robert Korab
Geschäftsführer

raum & kommunikation GmbH; Vorstand Die WoGen e.Gen., Wien

Fachkonferenz Wohnen

Impulse für das Wohnen von Morgen

Dichte – in Wien positiv besetzt !

Strategien und Instrumente für qualitätsvolle Dichte

Freiburg | 18.03.1019 | Robert Korab

Inhalt / Agenda

- 1 Kommunalpolitische Grundsätze in Wien
- 2 Dichteentwicklung in Wien – prototypische lokale Beispiele
- 3 Eine Auswahl aktueller städtebaulicher Strategien und Projekte in der Wiener Stadtentwicklung
- 4 Instrumente für qualitätsvolle Dichte
 - a) Bodenpolitik und Ordnungsplanung
 - b) Wohnbauförderung nach dem „4-Säulen-Modell“
 - c) Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung
 - d) Kooperative Planungsverfahren – das Beispiel Rafenstättergasse
 - e) Städtebauliche Verträge
- 5 Kooperative Stadtentwicklung: Enge Zusammenarbeit der Stadt mit Initiativen und Unternehmen
- 6 Die Rolle von Mitbestimmungswohnbau und Baugruppen zum „Gelingen von Stadt“

1. Kommunalpolitische Grundsätze in Wien

Dichte hat in Wien Sozialgeschichte geschrieben

Dichte hat in Wien immer auch eine sozialpolitische Dimension und ist keine Frage des „Ausschlachtens der Stadt“: der großvolumige und kostengünstige Kommunale Wohnungsbau und der von der Stadt geförderte Soziale Wohnungsbau durch gemeinnützige Wohnbauvereinigungen sind das Rückgrat des Wiener Wohnungsbestands.

Seit 100 Jahren gibt es Kommunalen Wohnungsbau in Wien, seither wurden mehr als 2.000 „Gemeindebauten“ mit zusammen rund 220.000 „Gemeindewohnungen“ errichtet, in denen 500.000 Wiener*innen wohnen.

Neben den Kommunalwohnungen gibt es 215.000 Miet- und Genossenschaftswohnungen gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen. Die Durchschnittsmiete inkl. Hausbetriebskosten und Mehrwertsteuer (ohne Heizung, Strom etc.) in diesen Wohnungen beträgt EUR 7,20/ m² und Monat, in den Gemeindebauten noch weniger

Fast 50% der Wiener*innen wohnen somit in Wohnungen, die der privaten Spekulation entzogen und dauerhaft sozial gebunden sind.

Von 1923 an wurden im dicht bebauten Gebiet die Gemeindebauten des „Roten Wien“ mit hoher städtebaulicher Dichte errichtet

Wiener Kommunale Wohnbauten der 1930er Jahre



© alle Bilder: Wikipedia
li oben: Karl Marx Hof
li unten: Rabenhof
re: Reumannhof

Dichte als positives Prinzip der Stadtentwicklungsplanung

Ein wichtiges stadtplanerisches Prinzip seit dem Stadtentwicklungsplan 1995 ist die kompakte Stadtentwicklung und das Hintanhaltende von Zersiedlung und Bodenverschwendung durch zu geringe städtebauliche Dichten

Die wichtigsten stadtentwicklungspolitischen Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Wien 2025 sind:

- Innenwachstum vor Außenwachstum
- Wohnraumentwicklung im bereits bebauten Stadtgebiet und mehr Qualität in bestehenden Strukturen
- Stärkung der polyzentralen Stadtstruktur
- Wachstum entlang vorhandener Infrastrukturen
- Kompakte Bauformen halten das Siedlungswachstum in Grenzen
- Attraktives Grün- und Freiflächenangebot ermöglicht qualitätsvolle Urbanität
- Städtebau für eine smarte Stadt der Ressourcenschonung und der kurzen Wege

Das Dichtespektrum in Wien – mehrgeschossiger Wohnbau



Dichte 2,8
City X
Spätgründerzeitviertel,
Industriegeb.
Geförderter
Wohnbau,
2002



Dichte 2,5
*Autofreie
Mustersiedlung*
Nähe Zentrum
Floridsdorf (alter
Ortskern)
Geförd. Wohnbau
(Miete), 1999



Dichte 2,5
Spittelberg
Nähe
Innenstadt
Private Haus-
eigent.*innen,
1700 bis ca.
1900



Dichte 2,0
Rabenhof
3. Bezirk,
Innenstadtnähe
(im Bezirk Barock
bis Gründerzeit)
Kommunaler
Wohnbau (Miete),
1928

Das Dichtespektrum in Wien – mehrgeschossiger Wohnbau



Dichte 1,6
Moselgasse
10., Stadtrand
Geförderter
Wohnbau
(Miete und
Eigentum),
2002



Dichte 1,4
Mühlweg
21., Stadtrand
(Nähe historischer
ländlicher Vorort)
Holzbau
Geförd. Wohnbau,
2006



Dichte 1,5
*13. Bezirk
Hietzing*
Vorstadtbezirk
Private Villen,
3-geschoss.
Eigentums-
wohnbau,
ab 1880



Dichte 1,4
*Siedlung am Park,
Kabelwerk*
12. Bezirk, ehem.
Industriegebiet
Geförd. Wohnbau
(Eigentum), 2006
Dichte bis 4,0

Das Dichtespektrum in Wien – Beispiel Kabelwerk und Umgebung

0,2 bis 4,0



© Austrian Cultural Forum New York, Ausstellung: das Wiener Modell

Dichte ist die Grundlage für eine gemeinwirtschaftlich nachhaltige und ökologische Stadtentwicklung

Der wirtschaftliche Druck zur Optimierung der Infrastrukturkosten für die Kommune und die kommunalen Betriebe wächst stetig, zugleich boomt die Immobilienwirtschaft

Die „Umweltmusterstadt Wien“ strebt nach ökologischer Optimierung von Energieversorgung und Mobilität, das ist nur in einer kompakten Stadt möglich

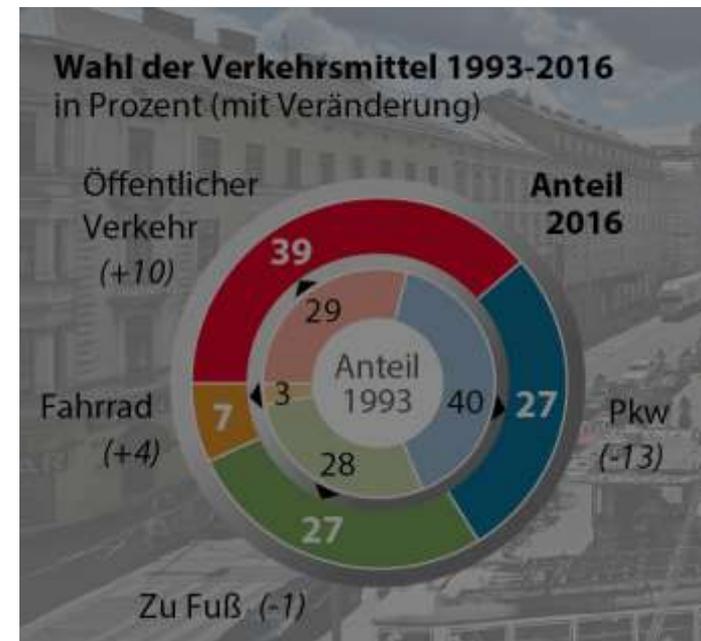
In den letzten 2 Jahrzehnten wird in Wien zunehmend dichter entwickelt und gebaut, mit den Vorteilen für die Kommune:

mehr Urbanität auch in den äußeren Zonen der Stadt durch Dichte, Mischnutzung und Aufwertung der Erdgeschoßzonen in Neubaugebieten, sukzessive Transformation der „Zwischenstadtstrukturen“ in urbane Räume

Beteiligung der Liegenschaftseigentümer*innen an der Ausgestaltung qualitativ hochwertiger öffentlicher Frei- und Grünräume im unmittelbaren Wohnumfeld, Kombination aus dichter Bebauung und Freiräumen

Optimierung von kommunalen Infrastrukturkosten, Verbesserung der betriebswirtschaftlichen Voraussetzungen für die kommunalen Betriebe (Ver-/ Entsorgung, Energie, Öffentlicher Verkehr)

Grundlage für umweltfreundliche Energieversorgung und Mobilitätssystem



2. Dichteentwicklung in Wien – prototypische lokale Beispiele

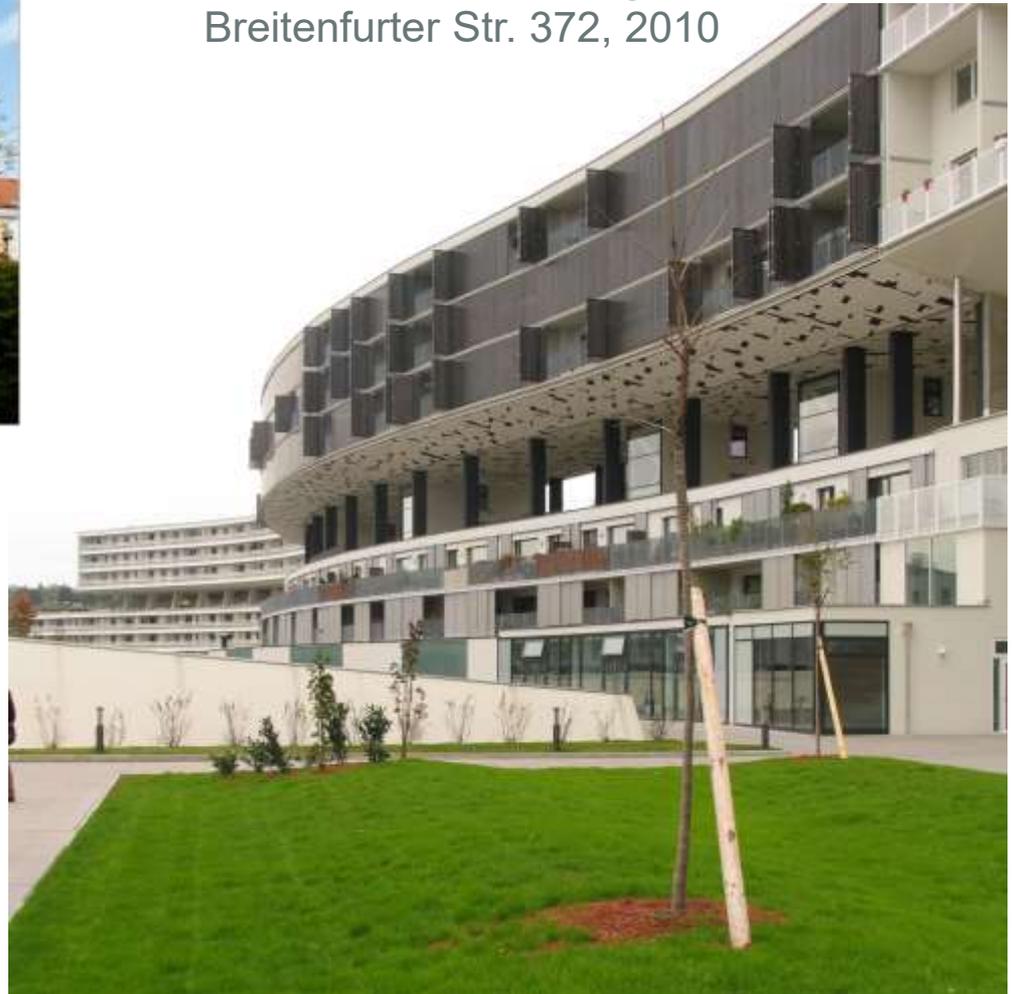
Dichteentwicklung in den letzten 25 Jahren: „Vorstadt“, Nähe alter Ortskern



© Karl B.

Breitenfurter Straße 401-413,
Kommunaler Wohnbau, 1987

ehem. Brauerei Liesing,
Breitenfurter Str. 372, 2010



© raum & kommunikation

Dichteentwicklung in den letzten 25 Jahren: städtische Peripherie, Siedlungsrand



Pilotenweg, 1992

© Atelier Krischanitz

Seestadt Aspern, 2018



© Walter Schaub Walzer

Dichteentwicklung / Innerstädtische Dichteerhöhung infolge Marktpreientwicklung



© raum & kommunikation

Wohnen mit uns! Nordbahnhof, 2014

Nord 19, Nordbahnhof, 2019



© EGW Heimstätte

Hohe Dichte am Stadtrand – Grundstücksverwertung auf ehemal. Industriearealen



© raum & kommunikation

Wienerberg City, Verwertung
Industriegebiet, 2004

Biotope City, Wienerberg,
Verwertung Industriegebiet, 2019



© schreinerkastler.at
© Schreiner & Kastler

3. Eine Auswahl aktueller städtebaulicher Strategien und Projekte in der Wiener Stadtentwicklung

Aspern Die Seestadt Wiens

- “Gründerzeitstadtcharakter“ – starke städtebauliche Ordnung, Blockstruktur, Straßenraster und gemischte Erdgeschoßnutzung
- klar ablesbare städtebauliche Strukturen (im Hintergrund das dekonstruktivistische Städtebauprojekt von Rüdiger Lainer aus 1992)
- Durchgehende Traufhöhe
- klassischer städtischer Straßenraum, darunter auch „Geschäftsstraßen“
- Erdgeschoßzonen Nicht-Wohnnutzung mit Management



© raum & kommunikation



© o: Walter Schaub Walzer, u: raum & kommunikation

Leben am Helmut Zilk Park

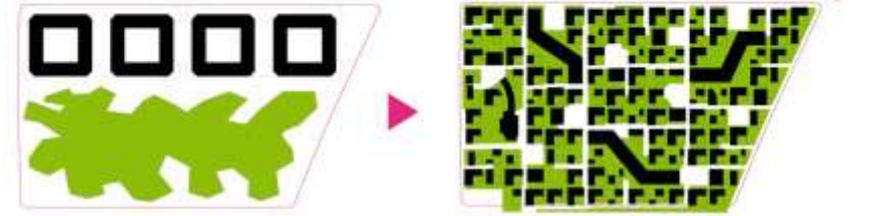
- „Stadtkerncharakter“ – Reinterpretation des dichten, nach Nützlichkeitsgesichtspunkten gewachsenen innerstädtischen Gewebes mit architektonischer Vielstimmigkeit
- Mischung unterschiedlicher immobilienwirtschaftlicher Modelle (Eigentumswohnhäuser, Investorenprojekte, Baugruppen, „Quartiershäuser“, geringer Anteil geförd. Wohnbau)
- „Stadtsockelzone“ mit günstiger, vorgegebener Gewerbemiete
- Boulevardartiges Straßenrückgrat

2.10 NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN IM STADTQUARTIER

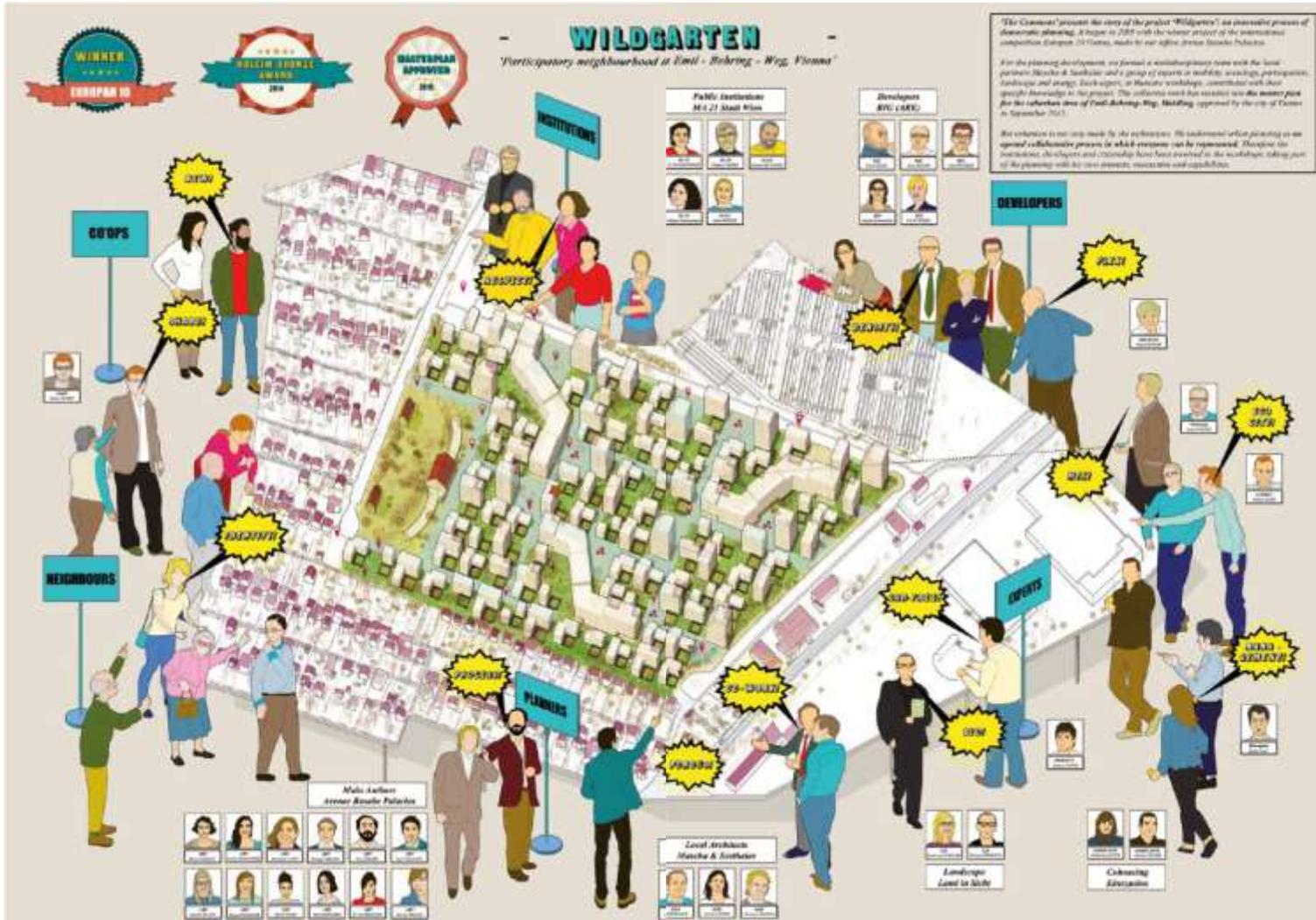


Wildgarten

- „Gartenstadtcharakter“ – sehr kleinteilige Siedlungsstruktur in peripherer städtischer Lage mit Dichte ca. 1,0
- kooperative städtebauliche Entwicklung im Expert*innenverfahren unter Einbeziehung immobilienwirtschaftlicher Überlegungen, mit **starkem Fokus auf Marketing**
- Vielseitiger Investor*innen- und Projekttyp-Mix, 4 Baugruppen
- Starke Betonung auf Frei- und Grünraumqualität, ganzes Gebiet komplett MIV-frei



Wildgarten



4. Instrumente für qualitätsvolle Dichte

a) Bodenpolitik und Ordnungsplanung

- 1984 Gründung des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (heute: **Wohnfonds Wien**), mit dem Ziel, **leistbare Grundstücke für den geförderten Wohnbau zu kaufen** und an gemeinnützige Bauvereinigungen und die Stadt Wien weiterzugeben. Jahrzehnte lang kontrollierte der Fonds den Wiener Grundstücksmarkt und besaß zeitweise Liegenschaften im Ausmaß von 3 Mio. m²
- Seit Anfang der 1990er Jahre dient der Fonds auch als **Vehikel zur Entwicklung großer Areale, die sich im Besitz staatsnaher oder kommunaler Liegenschaftseigentümer und großer Unternehmen befinden.**
- Bis heute liegt der **Maximalkaufpreis für Liegenschaften**, auf denen öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden kann, **bei EUR 300,-- pro m² Wohnnutzfläche.**
- Seit 10 Jahren haben sich die Grundstückspreise in Wien explosionsartig entwickelt. Als Reaktion darauf hat das Land Wien 2019 eine neue **Flächenwidmungskategorie „Gebiete für geförderten Wohnbau“** eingeführt, die für Projekte > 5.000 m² oberirdische BGF zur Anwendung kommen kann und vorsieht, dass mindestens 2/3 der errichteten oberirdischen BGF als geförderter Wohnbau mit einem **Grundstückspreis von maximal EUR 188,--/ m² BGF** errichtet werden muss. Auf Förderdauer besteht außerdem ein Veräußerungsverbot

b) Wohnbauförderung nach dem „4-Säulen-Modell“

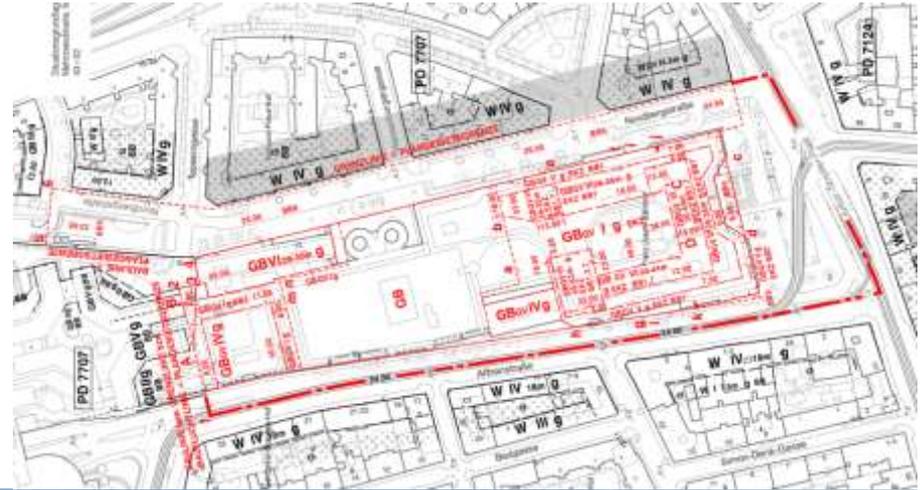
- Seit 1995 erfolgt die Vergabe von Wohnbauförderungsmittel in Wien ausschließlich über eine Jury / ein Vergabegremium. Große Liegenschaften und Projekte werden im **Wettbewerb der Bauträger um öffentliche Fördermittel** vergeben. Das soll sicherstellen, dass die Qualität im geförderten Wohnbau – z.B. bei steigenden Dichten – hoch bleibt und dass programmatische Ziele umgesetzt werden können (z.B. besonders leistbarer Wohnbau, Wohnungen für Zielgruppen mit besonderen Ansprüchen)
- Die Qualität im geförderten Wohnbau ist trotz geringerer Kosten höher als im frei finanzierten. **Der geförderte Wohnbau in Wien war Trendsetter vieler architektonischer, sozialer und ökologischer Innovationen.**
- Beurteilt wird von einem multidisziplinär zusammengesetzten Gremium nach folgenden Kriterien, den „4 Säulen“ des geförderten Wohnbaus in Wien:
 - a) Kostengünstige Errichtung, Leistbarkeit für die Mieter*innen
 - b) Soziale Nachhaltigkeit, Soziale Inklusion und Integration, Gemeinschaftseinrichtungen
 - c) Städtebaulich-architektonische Qualitäten
 - d) Frei- und Grünraumangebote, ökologisch-umwelttechnische Qualitäten, Mobilitätsaspekte

c) Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung

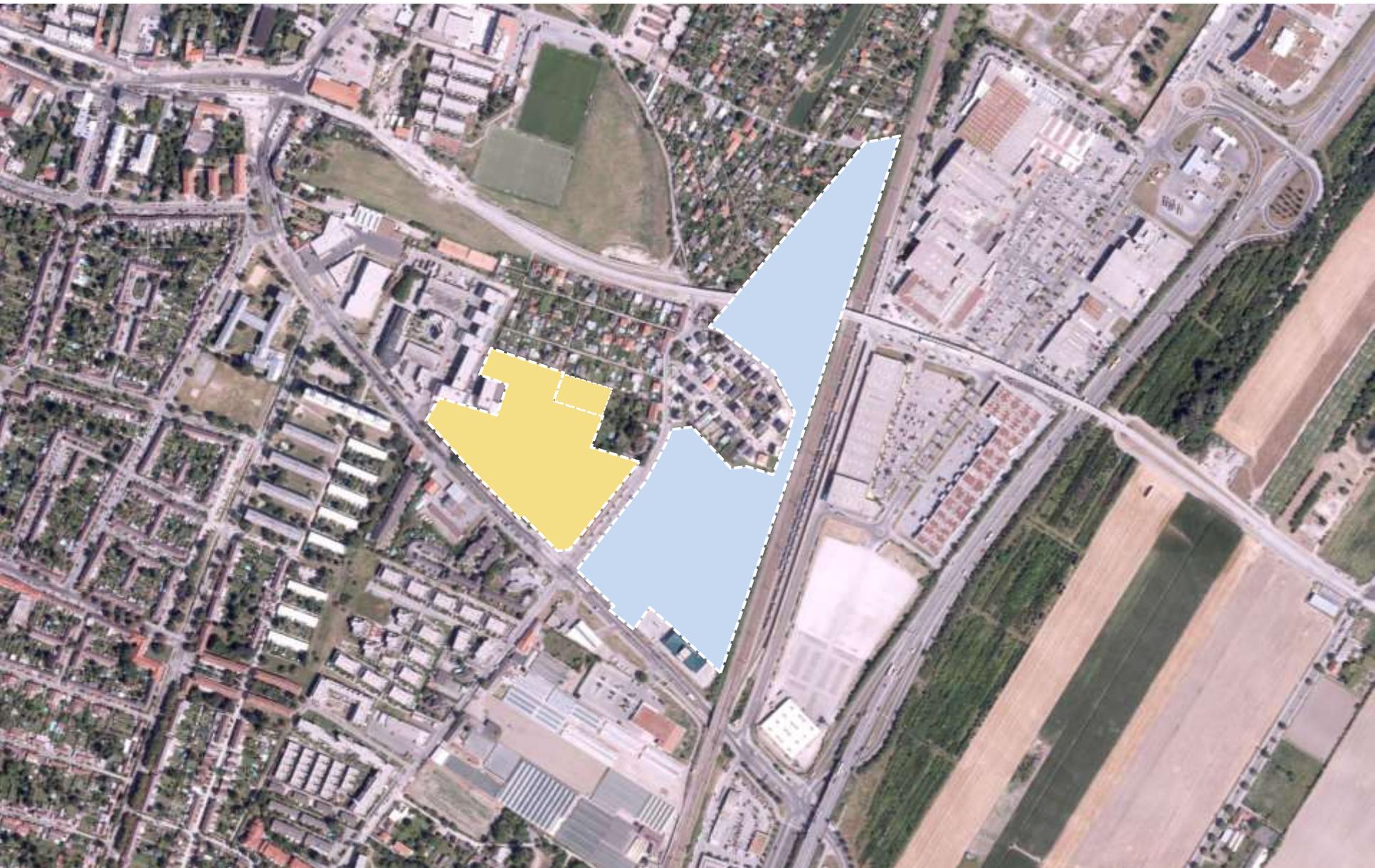
Expert*innen aus den Bereichen:

- Städtebau, Architektur, Raumplanung
- Verkehrsplanung, Grünraum, Stadtökologie
- Denkmalpflege, Standortfragen, Soziologie
- Bauingenieurwesen, Vermessung

Stadtplanung Wien legt dem Fachbeirat einzelne Bauvorhaben, die markante Auswirkungen auf das Stadtbild haben, und alle Entwürfe zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vor



d) Kooperative Planungsverfahren – das Beispiel Raffenstättergasse

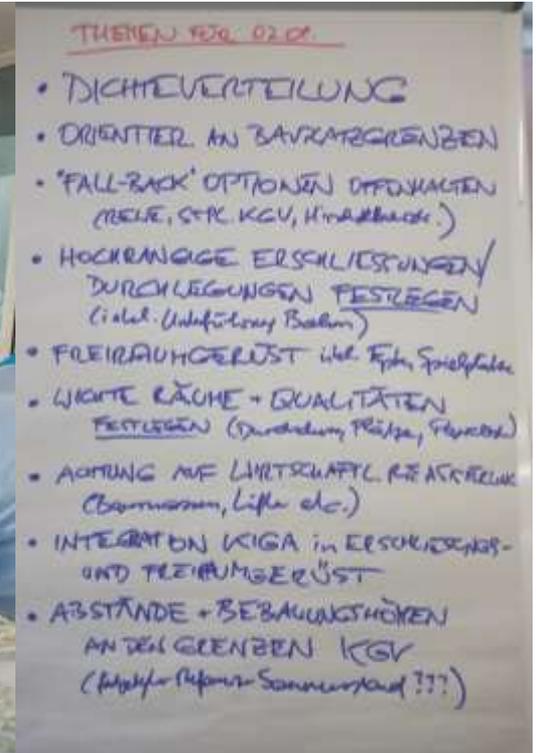


Ergebnisse des Koop. Planungsverfahrens

Verfahrensablauf



Intensive Kooperation, Arbeitsmodelle, laufende Ergebnissicherung



© alle Fotos: raum & kommunikation

Ergebnisse des Koop. Planungsverfahrens

Vorstellung der Zwischenergebnisse

Grundidee & Höhenentwicklung



Bürger*innenbeteiligung und -mitentscheidung



Anregungen aus der BürgerInnen-Auftaktinformation

Verkehr / Erschließung

- Erhalt der Pkw-Stellplätze (Parkplatz); Wunsch: Anzahl und Kosten sollen gleich bleiben, möglichst langfristige Verträge abschließen
- Unterführung (Anbindung Straßenbahn Haltestelle Gewerbepark Stadlau) wird positiv gesehen
- Bisher hoher Durchgangsverkehr in der Pogrelzstraße
- Gute Durchwegung wichtig (Spazierwege)
- Geplanter Erschließungsansatz wird positiv hervorgehoben (keine Zufahrt durch / an der Siedlung) → Erschließung so wie in der Widmung
- Hinweis: Fußweg zwischen Hirschstättner Straße und Station Forstnergasse bereits projektiert
- Wunsch nach einer Ampel Breitenleer Straße / Pogrelzstraße („Am Langenfelde“)
- Starke Belastung der Hirschstättner Straßen (Morgen- und Abendspitze): Entlastungsmaßnahmen dringend notwendig
- Nutzung / Auslastung der Tiefgaragen wichtig (BewohnerInnen sollen in Tiefgaragen parken und nicht oberirdisch in der Umgebung)
- Erschließung des Gebiets über eine Zufahrt Hirschstättner Straße grundsätzlich denkbar

Im Verfahren bereits diskutierte Aspekte

Fortsetzung Verkehr / Erschließung

- Bereits heute Parkplatzdruck beim ‚Umkehrplatz Villaweg‘ → evtl. mehr Parkplätze vorsehen
- Erschließung Nordteil über neue Erschließungsspanne (inkl. Wendehammer); Nordteil als autofreies Gebiet wird begrüßt
- Aktuell zu wenig Stellplätze im Bereich der Sportplätze → Potenzial Epk-Fläche?

Städtebau

- **(Dörflichen) Charakter des Gebiets bei der Planung berücksichtigen**
- **Gartensiedlungsgebiet ‚Schanze 22‘: mindestens 3m Abstandsfläche zum Planungsgebiet (derzeit bereits 3m Bauverbotszone)**
- **Lärmschutz zur S-Bahn wichtig (Lärmschutzwand sinnvoll)**
- Belichtung: bestehende Bebauung muss berücksichtigt werden
- Grüne lockere Bereiche zwischen den Gebäuden + Bepflanzung und **stufenweise Bebauung**; größere Abstandsflächen als Minimum, nicht so dicht aneinander rücken
- An den Gebäuden viel Begrünung (Balkone, Terrassen, Wände usw.)

Ergebnisse des Koop. Planungsverfahrens

Vorstellung der Zwischenergebnisse

Beispiele für Übergang Geschosswohnbau - Gartensiedlungsgebiet



Quartierspark West

QUARTIERSPARK WEST . 3950 m²
 wohngebietsbezogene Freifläche

CHARAKTERISTIK

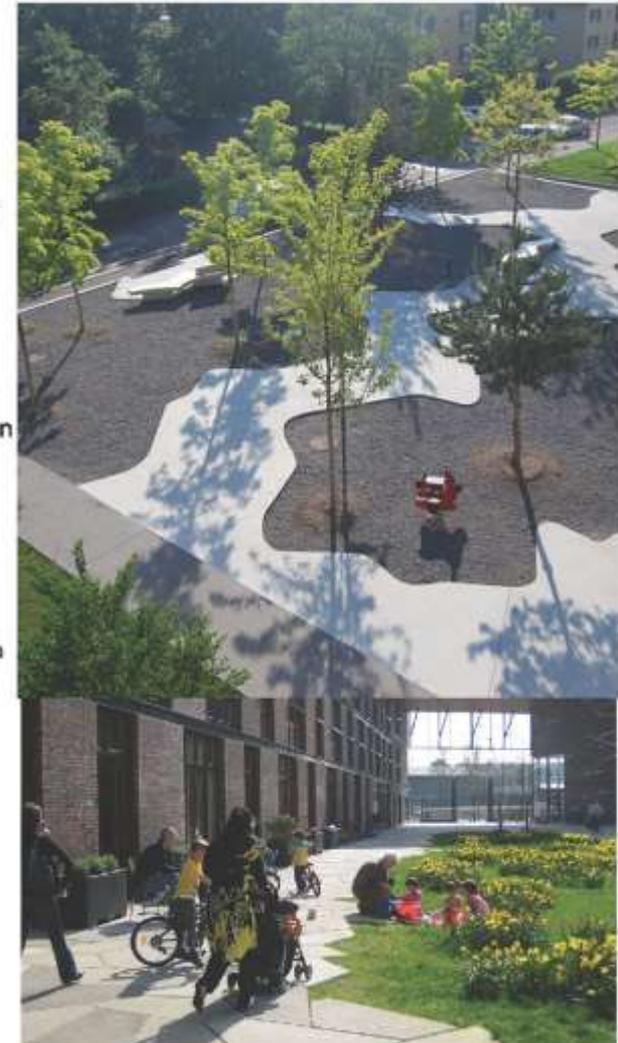
- Hybrid aus Park und Platz mit vielschichtigem visuell ansprechenden Vegetationsakzenten, mit Spielmöglichkeiten sowie Rückzugsmöglichkeiten für alle Alters- und Nutzergruppen
- Gestalterische Einbindung der Grünachse

QUALITÄTEN

- Frei von Einfriedungen
- Angrenzende Sockelgeschosse erhöht ausweisen um **halböffentliche/öffentliche Nutzungen zu ermöglichen**
- Frei von privaten Freiräumen
- Frei von Flächen für Einsatzfahrzeuge

ANFORDERUNGEN

- Zahlreiche Sitzgelegenheiten (Aufenthaltsbereich)
- **Maximal 25% unterbaut (Baumpflanzungen)**
- Phasenweise realisierbares Grünraumkonzept (zeitlich versetzte Verfügbarkeit der Gesamtfläche)



Ergebnisse des Koop. Planungsverfahrens

Bebauungsvorschlag

HÖHENENTWICKLUNG

1G	5G
2G	6G
3G	7G
4G	10G

FREIRAUM

WEGEFÜHRUNG
EIGENGÄRTEN, GRÜNFLÄCHEN
PLÄTZE, GRÜNRAUM
UNTER DEN LINDEN, BRÜCKE



Axonometrie - Bauphasen



- PHASE 1 - KURZFRISTIG
- PHASE 2 - MITTELFRISTIG
- PHASE 3 - LANGFRISTIG

Planungshandbuch" Kooperatives" Planungsverfahren" Raffenstättergasse"



Kostenschätzung Gesamtübersicht

* Bereich*	Vorschlag* Widmung KV*	Größe*	Basis*Kosten*	Basis*€/m²*	Standard*Kosten*	Stand.€/m²*	Diff.€/m²*	
01*	FWWest!	FW!	1.216m2!	€202.260,00!	€166,31!	€255.480,00!	€210,07!	€43,76!
02*	QuartiersparkWest!	EpkÖZ!	3.682m2!	€503.780,00!	€136,83!	€593.690,00!	€161,25!	€24,42!
03*	FWWest!	FW!	763m2!	€125.615,00!	€164,74!	€155.215,00!	€203,56!	€38,82!
04*	Erschließungsspange!	ÖG!	6.460m2!	€985.838,90!	€152,61!	€1.118.131,90!	€173,09!	€20,48!
05*	FWUdLSüd!	FW!	140m2!	€29.020,00!	€206,86!	€45.800,00!	€326,47!	€119,61!
06*	DurchwegungUdLSüd!	öDg!	496m2!	€60.760,00!	€122,49!	€85.560,00!	€172,48!	€49,99!
07*	DurchwegungUdLMitte!	öDg!	262m2!	€31.320,00!	€119,72!	€44.110,00!	€168,61!	€48,89!
08*	EingangsbereichUnterführung*!	ÖG!	1.147m2!	€215.770,00!	€188,10!	€233.495,00!	€203,55!	€15,45!
09*	26erFußweg!	FW!	592m2!	€130.395,00!	€220,14!	€159.145,00!	€268,68!	€48,54!
10*	öDgUdL Nord!	öDg!	849m2!	€101.890,00!	€120,07!	€143.495,00!	€169,10!	€49,03!
11*	öDgVillapark!	öDg!	167m2!	€26.365,00!	€158,26!	€30.625,00!	€183,83!	€25,57!
A*	PlatzHirsch!	G!	1.113m2!	€198.555,00!	€178,42!	€241.160,00!	€216,70!	€38,28!
B*	ZugangQuartiersparkWest!	Dg!	65m2!	€11.240,00!	€174,02!	€15.235,00!	€235,87!	€61,85!
C*	DurchgangBFIS!	Dg!	503m2!	€92.300,00!	€183,57!	€109.905,00!	€218,58!	€35,01!
D*	BaumfadBFIS!	Dg!	910m2!	€56.950,00!	€62,56!	€96.950,00!	€106,50!	€43,94!
E*	ZugangSchulpfad!	Dg!	66m2!	€12.490,00!	€188,30!	€17.000,00!	€256,29!	€67,99!
F*	Schulpfad!	G!	2.566m2!	€306.680,00!	€119,52!	€421.380,00!	€164,22!	€44,70!
G*	DgBFIS!	Dg!	248m2!	€42.440,00!	€170,92!	€56.060,00!	€225,78!	€54,85!
H*	G-FlächeBFIS!	G!	734m2!	€125.000,00!	€170,39!	€179.520,00!	€244,70!	€74,32!
I*	26erParkSüd!	G!	916m2!	€147.150,00!	€160,60!	€178.760,00!	€195,10!	€34,50!
J*	26erParkNord!	G!	2.467m2!	€248.215,00!	€100,60!	€337.515,00!	€136,80!	€36,19!
K*	UdLMitte!	G!	971m2!	€101.497,50!	€104,52!	€136.575,00!	€140,64!	€36,12!
L*	UdLNord!	G!	2.848m2!	€310.230,00!	€108,92!	€367.800,00!	€129,14!	€20,21!
M*	BaumfadBFIS!	G!	1.348m2!	€84.660,00!	€62,78!	€147.660,00!	€109,51!	€46,72!
N*	Villapark!	G!	918m2!	€133.360,00!	€145,35!	€155.510,00!	€169,49!	€24,14!
O*	Unterführung*!	?	!	!	!	!	!	!
P*	UdLSüd!	G!	1.676m2!	€203.175,00!	€121,24!	€245.865,00!	€146,72!	€25,47!
Q*	EPK-Fläche!	Epk!	26.640m2!	€2.428.425,00!	€91,16!	€2.659.425,00!	€99,83!	€8,67!

Zur Erreichung der Qualitätsziele des Verfahrensergebnisses bekräftigen die Bauträger die getroffene Zusage, die Umsetzung in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln und damit sicherzustellen. Die Festlegungen der Abschlussdokumentation sind auch **für etwaige Rechtsnachfolger bindend** und eine entsprechende Übertragung seitens der Bauträger auf diese wird angestrebt.

Die Bauträger erklären sich bereit, für die Errichtung von öffentlichen Flächen (öffentliche Durchgänge, Fußwege, Straßen, Grün- und Freiräume) einen **Kostenbeitrag von maximal 40 EUR/m2 Wohnnutzfläche** (gem. MRG §17 (2)) zu leisten. Dieser Kostenbeitrag inkludiert auch die Herstellung von teilöffentlichen wohngebietsbezogenen und stadtteilbezogenen Grün- und Freiflächen durch die Bauträger auf den eigenen Bauplätzen.

e) Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge regeln vor einer Neufestsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen **Beiträge der Liegenschaftsentwickler und Bauträger** unter anderem zu:

- ❖ Vereinbarungen zu Mindestanteilen geförderten Wohnbaus
- ❖ Abtretung und/oder Ausgestaltung öffentlicher Räume und Grünräume
- ❖ Kostenbeiträge zu oder Errichtung von technischen Infrastrukturen (Straßen, Fuß- und Radverbindungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen)
- ❖ Kostenbeiträge zu sozialen Infrastrukturen (Kindergärten, Grundschulen), Selbstverpflichtungen zum Betrieb von Nachbarschaftseinrichtungen
- ❖ Einrichtung von Mobilitätsservices für die Bewohner*innen

Die Kostenbeiträge liegen in der Regel in der Bandbreite von EUR 40,-- bis 100,-- je m² realisierbarer Nutzfläche.

Kostenbeiträge und Selbstverpflichtungen werden in Verträgen und/oder Planungshandbüchern (w.o.) festgehalten.

5. Kooperative Stadtentwicklung: Enge Zusammenarbeit der Stadt mit Initiativen und Unternehmen

- **Grundprinzip: Entwicklung großer Stadtentwicklungsgebiete in enger Zusammenarbeit mit den institutionellen Liegenschaftseigentümer*innen**, darunter vor allem: gemeinnützige oder gewerbliche Immobilienunternehmen, grundbesitzende Industrieunternehmen, Österreichische Bundesbahnen, Immobilienbesitzgesellschaften der Republik Österreich, Banken (Österreichische Großbanken sind auch Anteilseigner an gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen)
- **Flächenwidmungen und Nachverdichtungen erfolgen nur gegen Qualitätssicherung und Kostenbeiträge zu Gemeinwohl (urbane Qualität) und Gemeinwirtschaft (kommunale Kosten)**
Die Sicherung der Realisierungsqualität (städtebaulich, architektonisch, ökologisch, Freiraum/ öffentlicher Raum) erfolgt zumindest in Teilen über qualitätssichernde Verfahren (Wettbewerbe, Qualitätsbeiräte)
- **Sicherstellung der Sozialen Mischung in neuen Stadtquartieren** über Vereinbarungen mit den Liegenschaftseigentümer*innen zu Bauträgerschaft und Verkaufspolitik: soziale Mischung wird über wohnbaugeförderte Teile und Liegenschaftsverkaufspreise erreicht; Beispiele w.o. Leben am Helmut Zilk Park, Wildgarten
- **Lenkungseffekte und Qualitätsproduktion im Wohnbau** durch Wohnbauförderung und gemeinnützige Wohnungswirtschaft bzw. Genossenschaften (in D)

6. Die Rolle von Mitbestimmungswohnbau und Baugruppen zum „Gelingen von Stadt“

Wien setzt auf zivilgesellschaftliches Engagement: 20 Baugruppenprojekte in 10 Jahren, mit und ohne Wohnbauförderung

3 Modelle:

1. **Kooperationen von Wohngruppen mit Unternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft** (Regelfall), in der Regel in Form dauerhaft sozial gebundener Mietwohnungen, in Einzelfällen (Wohnprojekt Wien, LiSA in der Seestadt Aspern) werden die Häuser nach Fertigstellung auch an die von den Gruppen gegründeten gemeinnützigen Vereine verkauft
2. **Neue gemeinwohlorientierte Bauträgergründungen** (Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft, Habitat), in Form dauerhaft sozial gebundenem Mietwohnungsbaus. Beispiel: Das WoGen Baugruppen-in-der-Genossenschaft-Modell
3. **Miteigentümergeinschaften und Wohnungseigentümergeinschaften**, die in eigener wirtschaftlicher Verantwortung Projekte realisieren: diese Projekte sind im Wiederverkaufsfall einzelner Wohnungen dem freien Markt unterworfen, die Gruppen regeln die dauerhafte soziale Bindung und Stabilität aber häufig über interne Verträge zwischen den Einzeleigentümer*innen

Modell 1: Wohnprojekt Wien – Kooperation mit Schwarzatal (SAG)



Wohnprojekt Wien: Grundsteinlegung



Wohnprojekt Wien: Gleichenfeier und Eröffnungsfest



© alle Fotos: raum & kommunikation



Modell 1: LiSA in der Seestadt Aspern – Kooperation mit Schwarzatal (SAG)



© alle Fotos: raum & kommunikation





Modell 1 in der Bestandssanierung: Grundsteingasse, Künstlergasse



© obenstehende Fotos: raum & kommunikation

Modell 2: Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen.



die wogen
Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen.

Ihr Geld sinnvoll und sicher anlegen

Sie haben bei Der WoGen die Möglichkeit, Gelder, die Sie vorerst nicht selbst benötigen (für mindestens 3 Jahre und gerne auch länger) in nachhaltige und hochwertige Immobilien zu investieren.

Sie bekommen bei uns keine Zinsen, aber der Wert Ihres Geldes bleibt erhalten.

wofür Ihre Rendite

- ökofair
- nachhaltig
- partizipativ und innovativ
- sozialistisch organisiert

Die WoGen hat durch die Gründung ein neues Kapital im gemeinsamen Wollen. WoGen ist ein Unternehmen, das Menschen ihre Qualitätswohneinheiten, Wohnflächen und -standards (in der Stadt) bei sich selbst vor Augen setzen und so einen wesentlichen Bestandteil ihrer Identität sein will.

Machen Sie mit und werden Sie Teil der immer größer werdenden Familie von gesellschaftsorientierten Menschen, die unserer Wohnprojekte wieder als menschen- und sozialverträglich sehen.

Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen.
Friedrichstraße 10/118, 10200 Berlin
eMail: kontakt@wogen.de, www.wogen.de
Firmenbuchnummer: HR 162227
Firmenbuchgericht: Handelsgericht Berlin

die wogen

Sind Sie ein Genossenschafts-Wohnproje?

Wenn Sie für sich selbst einen Wohnort suchen, der für Sie etwas anderes bedeutet als ein gewöhnliches Miet- oder Eigentumsobjekt, dann sind Sie ein Genossenschafts-Wohnproje.

Legen Sie...

...ein gemeinsames Ziel fest, das sich über einen längeren Zeitraum erstreckt und das Sie gemeinsam erreichen wollen. Ein Ziel, das Sie nicht alleine erreichen können, sondern das Sie nur gemeinsam erreichen können.

...eine gemeinsame Verantwortung für die Erreichung dieses Ziels. Das bedeutet, dass Sie sich gegenseitig unterstützen und sich gegenseitig zur Rechenschaft ziehen.

...eine gemeinsame Entscheidungsfindung. Das bedeutet, dass Sie sich gegenseitig einbringen und sich gegenseitig unterstützen.

...eine gemeinsame Finanzierung. Das bedeutet, dass Sie sich gegenseitig unterstützen und sich gegenseitig zur Rechenschaft ziehen.

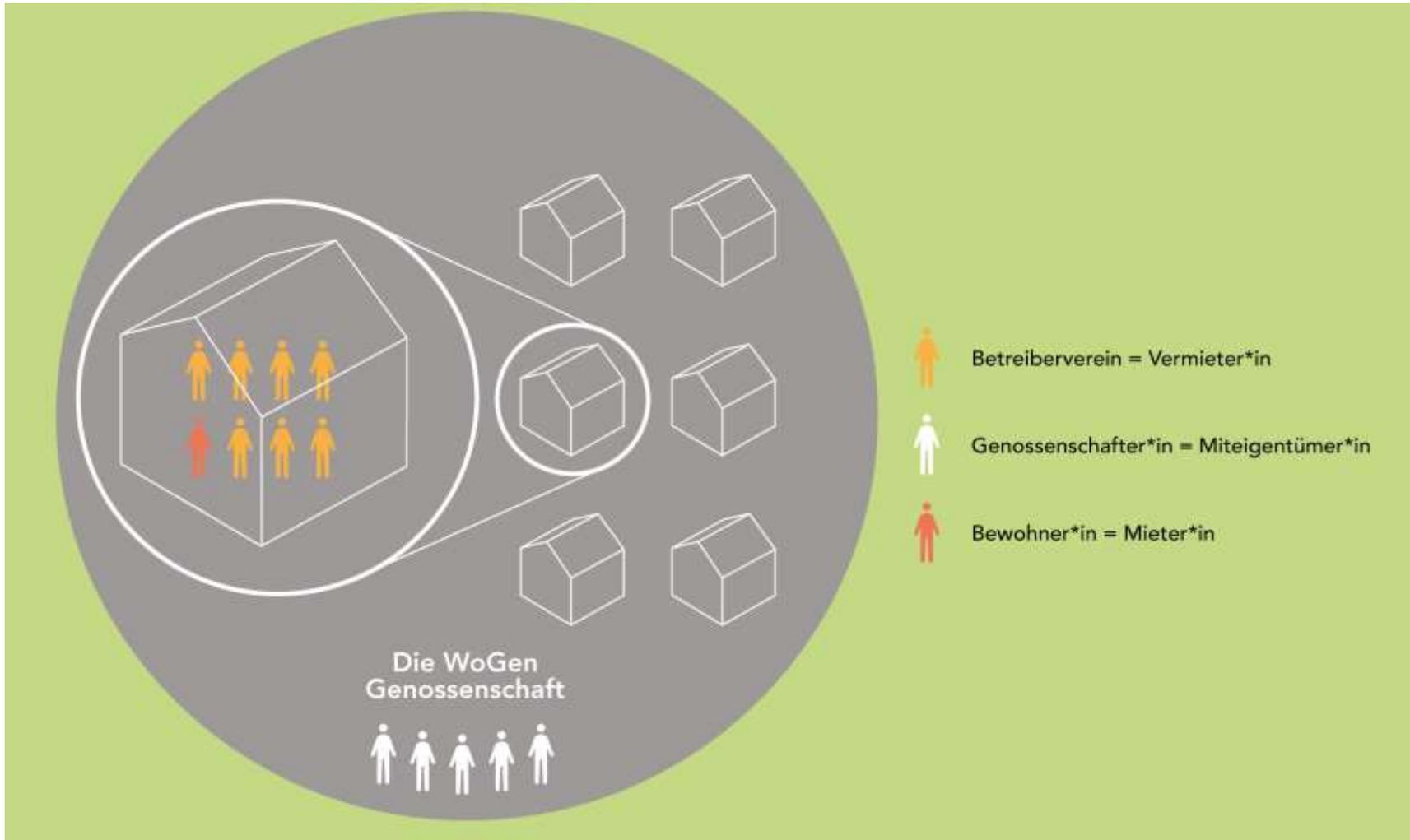
...eine gemeinsame Verwaltung. Das bedeutet, dass Sie sich gegenseitig unterstützen und sich gegenseitig zur Rechenschaft ziehen.

die wogen
Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen.

miteinander wirken

solidarisch leben

Das WoGen Baugruppen-in-der-Genossenschaft-Modell



Nutzen für Alle: Baugruppen als Gemeinwohlschöpfer*innen

- **Baugruppen schaffen kleinteilige Gemeinwesen**, beschäftigen sich mit dem Aufbau und der Pflege sozialer Beziehungen in einer relativ anonymen Lebensumwelt – „**Dorf in der Stadt**“
- Sie zeichnen sich durch eine **starke Verbindung von Arbeiten, Leben, Freizeit, Familie/ Kinder großziehen**. Sie sind in hohem Ausmaß Ermöglicher und Träger von Nicht-Wohnnutzungen, da sie die Kraft haben, **Arbeits- und Kulturräume** außerhalb des Mainstreams zu schaffen und diese Räume selbst zu bespielen – neben dem Wohnort schaffen sich viele auch ihren eigenen Arbeitsort (Bsp. Sargfabrik, Wohnprojekt Wien, LiSA). Sie stellen diese Räume häufig auch für Initiativen im Stadtteil zur Verfügung
- Baugruppen entwickeln **Wohnmodelle, die gegen die Desolidarisierung der Gesellschaft wirken**, und engagieren sich fast immer für Gemeinwohl und soziale Beziehungen in der Wohnumgebung. Sie liefern **Beiträge zu Integration, Inklusion, Kultur**: Baugruppen zeichnen sich in der Regel durch überdurchschnittliches soziales und ökologisches Engagement aus, sie können „Peer Groups“ für Integration, soziale Inklusion, kulturelle und soziale Angebote sein
- Baugruppen können eine **soziale Kraft und „Grätzlbeleber“ in der Quartiersentwicklung** sein: sie liefern Impulse für die Gemeinde- und Stadtteilentwicklung, was z.B. in Wien von der Kommune auch genutzt wird: sie werden gezielt eingesetzt, um neue Stadtteile mit sozialem Leben anzureichern (Beispiele Aspern Seestadt und Leben am Helmut Zilk Park)

Initiative „Lebenswertes Matznerviertel“ (Sargfabrik) Salon am Park (Wohnprojekt Wien)



© Verein Lebenswertes Matznerviertel

© Petra Spiola

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit,
Gutes Gelingen in Freiburg !

Freiraumqualifizierung trotz Nachverdichtung – Geht das überhaupt?

Babette Köhler
Leitung Abteilung Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt Stadt Freiburg i.Br.

Freiraumqualifizierung trotz Nachverdichtung

- geht das überhaupt?

Babette Köhler

Leitung Abteilung Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt Freiburg i.Br.



Fachkonferenz Wohnen
Panel 2: Dichte und Qualität

18.03.2019

Freiburg 
IM BREISGAU

Siedlungs- und Freiraumentwicklung

perspektivplan 2030
Die Stadt weiterentwickeln
Freiburg bleiben!



Grundsätze des Perspektivplans

1

Wohnungen und Freiräume müssen zusammen gedacht werden.



2

Bauliche Dichte soll die Stadt lebendig und kommunikativ machen.



3

Entlang von Leitstrukturen soll sich Freiburg räumlich entwickeln



Warum muss Freiraum qualifiziert werden?

- Wertewandel und neue Trends
- demografische Veränderungen
- geänderte Anforderungen an Freiräume

→ Freiräume müssen **neue Angebote** für **mehr Menschen** machen – oft auf geringerer Fläche.

→ Dazu muss ihre **Leistungsfähigkeit erhöht** werden.

Neue Bauvorhaben im Innenbereich bieten
Anlass und Gelegenheit für Freiraumentwicklung.

Neue Bauvorhaben – Herausforderung und Chance



Stühlinger – Kleineschholz:

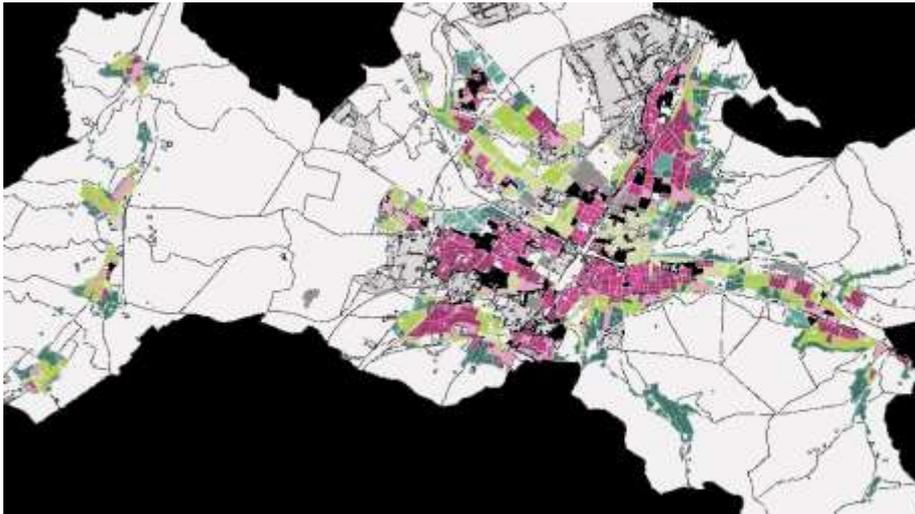
- neuer bezahlbarer Wohnraum
- Kleingärten müssen weichen
- Freiraum wird vernetzt und qualifiziert



Wo soll Freiraum qualifiziert werden?



Entwicklungsbereiche Perspektivplan



Dichte und Freiraumentwicklung

Neue Wohnungen dort,
wo ausreichend Freiraum ist

+

Freiraum qualifizieren,
wo Defizite bestehen

=

**Wohnraum und Freiraum
im Gleichgewicht!**

Wie kann Freiraum qualifiziert werden?

Urbane, öffentliche Freiräume übernehmen auch Funktionen privater Freiräume

Rückzug: geschützte Ruhezeiten mit Sitz- und Liegemöglichkeiten, Picknickplätze, Naturerleben

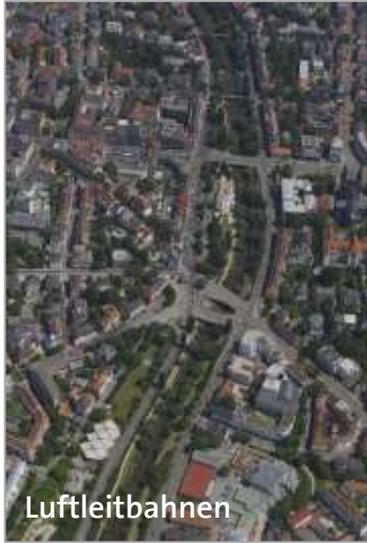
Aneignung: gärtnerische Angebote, freies Spiel und Sport, urbane Landwirtschaft und Produktion

Teilhabe: Gender- und Generationengerechtigkeit, zugängliche Räume ohne Nutzungsvorgabe, Inklusion und Barrierefreiheit

Entlastung: Grünes, beschattetes Wegenetz, kühle Entlastungs- und Erholungsflächen



Freiraumqualifizierung zur Klimaanpassung



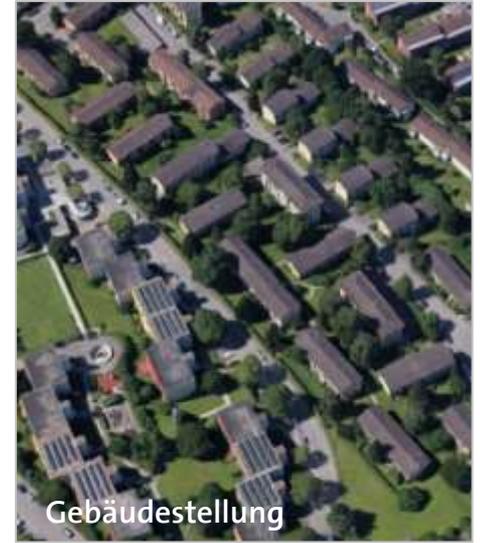
Luftleitbahnen



Entlastungsflächen



Verschattung



Gebäudestellung



Fassadenbegrünung



Wasserflächen



Helle Oberflächenbeläge



Art der Versiegelung

Wie kann Freiraum das alles leisten?

Multicodierung der Freiflächen – Strategie der Innenentwicklung

Artenschutz



Rückzugsort



Klimaanpassung



Kommunikation



Gärtnern



Stadtgestaltung



Arbeiten



Sport



Sicherheit



Selbstverwirklichung



Bühne



Freiflächen in der Stadt
mehrdimensionaler machen

Interessen der Akteure und
Nutzer einbeziehen

Potenziale nutzen:
Straßenräume, Parkplätze,
Dächer, Schul- oder
Versickerungsflächen
als Freiräume begreifen
und qualifizieren

Freiraumqualifizierung

... braucht **Zeit**



sowie
politisches,
öffentliches
und auch
privates
Engagement



Welche Herausforderungen stellen sich?

Freiraumqualifizierung

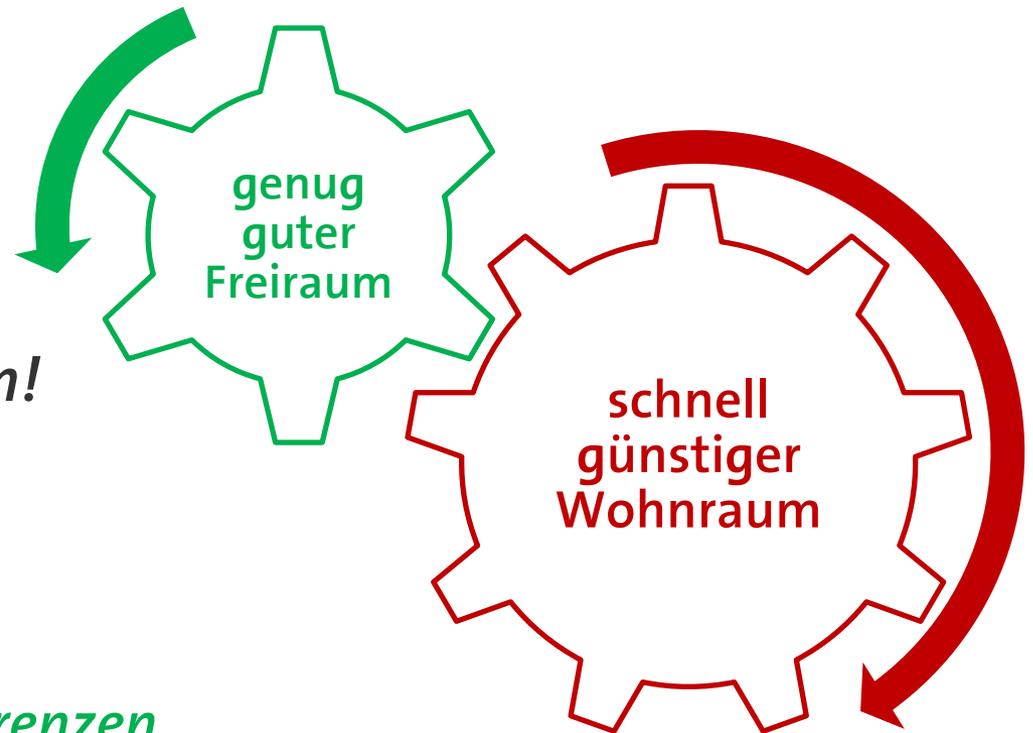
- *politisch priorisieren,*
- *rechtzeitig initiieren,*
- *auskömmlich finanzieren!*

Aber auch:

- *Grenzen respektieren!*

*Freiraumqualifizierung hat Grenzen,
wo nicht genügend Fläche zur Verfügung steht*

*Nachverdichtung hat Grenzen,
wo nicht genügend geeigneter Freiraum zur Verfügung steht*



Freiraumqualifizierung und Nachverdichtung

sind nur **gemeinsam** möglich,
mit guten Konzepten und vereinten Kräften!

