

Praxis-Check

## Gute Nachbarschaft im Quartier?

19. Juni 2019

DI Patricia LISKE-WENINGER



**Dipl.-Ing. Herbert Liske**



Ingenieurkonsulent für  
Raumplanung und Raumordnung

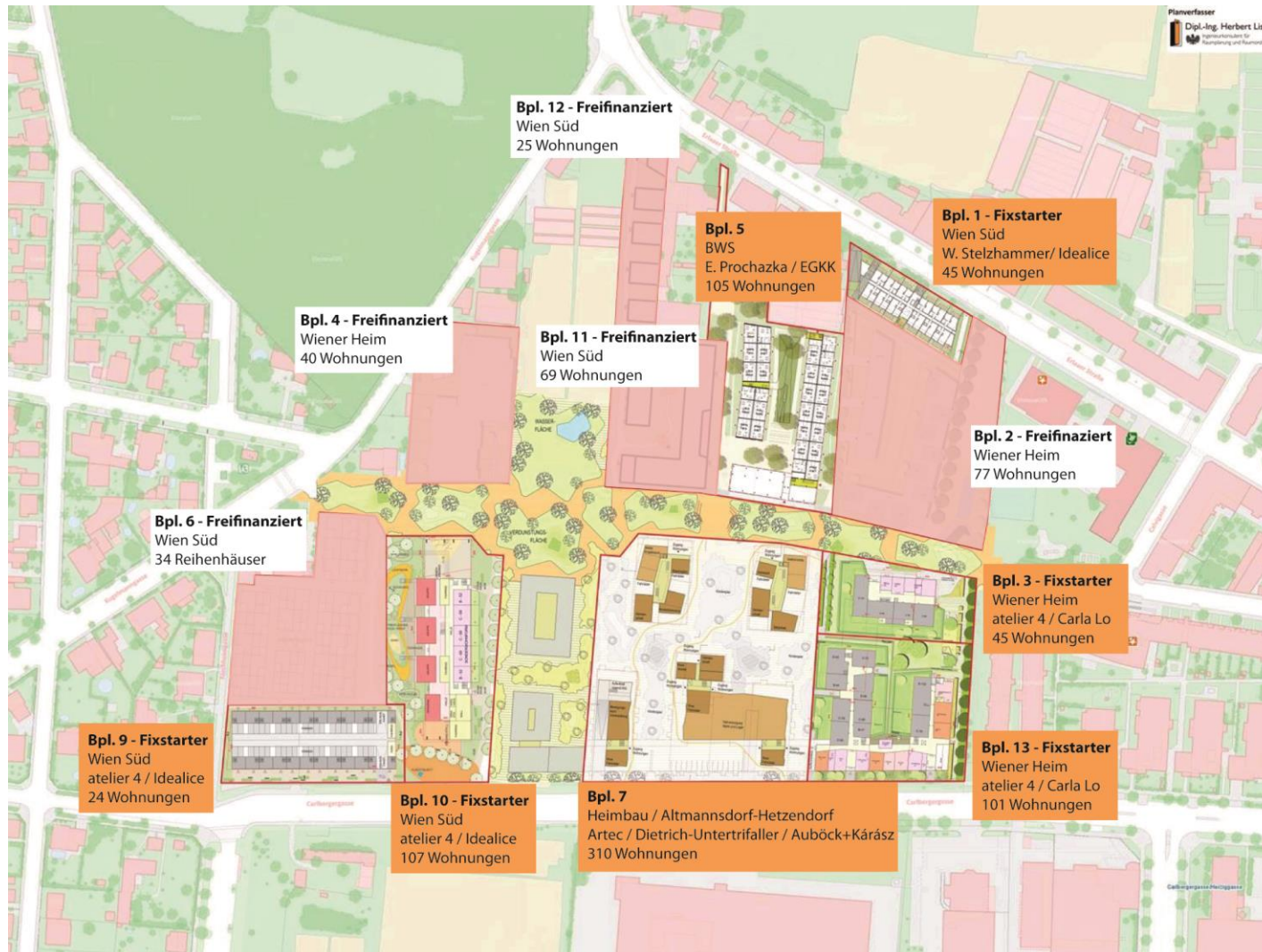
# EVALUIERUNG

## In der Wiesen *Süd*

# Themenbereiche

- Kurze Darstellung des „Dialogorientierten Verfahrens“
- Evaluierungsthemen
  - Erfahrungen und Einschätzungen des vorangegangenen „Dialogorientierten Verfahrens“
  - Weiterführung, Organisation und Ergebnisse des Dialogs in der Realisierungsphase
  - Umsetzung, Modifizierung bzw. Adaptierung
  - Evaluierung der Ergebnisse im „Alltag“ aus Sicht der BewohnerInnen
- Instrumente der Evaluierung
  - Onlinebefragung der BewohnerInnen
  - Interviews mit Bauträgern, PlanerInnen, Quartiersmanagement
- Zusammenfassung
  - Ergebnisse und Analyse
  - Ableitung von Verbesserungspotentialen
  - Stärken / Schwächen

# Lageplan: Quartier „In der Wiesen Süd“



# EVALUIERUNG

In der Wiesen *Süd*

---

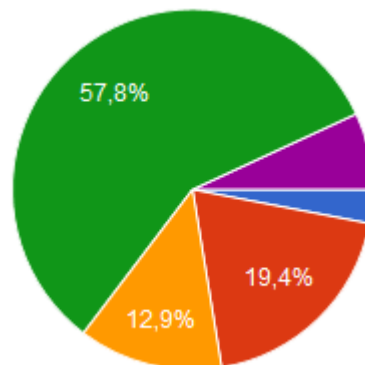
BewohnerInnen- Befragung

## Allgemeine Informationen

- Basis: Geförderte Wohnbauprojekte des „Dialogorientierten Verfahrens“ (Rd. 730 Wohneinheiten / 7 Bauplätze)
- Rücklauf rd. 1/3
- Abgefragte Themenbereiche:
  - Angabe des jeweiligen Bauplatzes
  - Demographische Daten
  - Erwartungen an das Wohnquartier „In der Wiesen Süd“
  - Bauplatzübergreifende Angebote
  - Verbesserungswünsche und Ideen

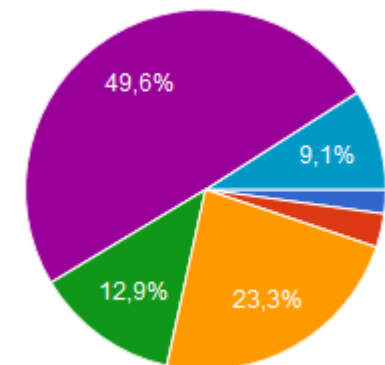
## Wohnhausanlage und Bezugszeitraum

- 5 Wohnbauprojekte
- Rd. 730 HH



- Erlaaer Straße 68-70 (Wien Süd)
- Carlbergergasse 107 / Judith-Holzmeisterweg 10 (Wiener Heim)
- Erlaaer Straße 62 (BWS)
- Carlbergergasse 105 (Heimbau/Siedlungs-Gen. Altmannsdorf und Hetzendorf)
- Carlbergergasse 93-95 / Forchheimergasse 3 (Wien Süd)

- 9 Monate wohnhaft – bietet Möglichkeit zum Kennenlernen

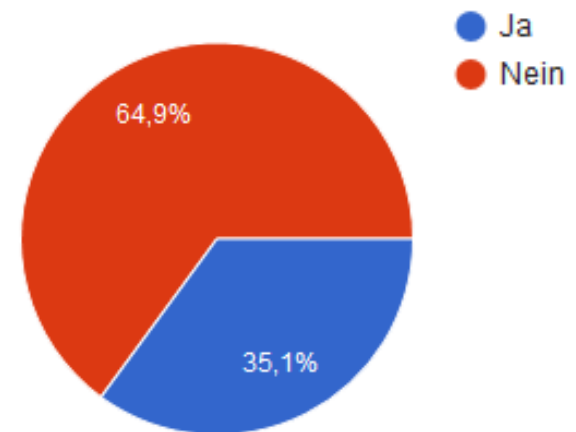
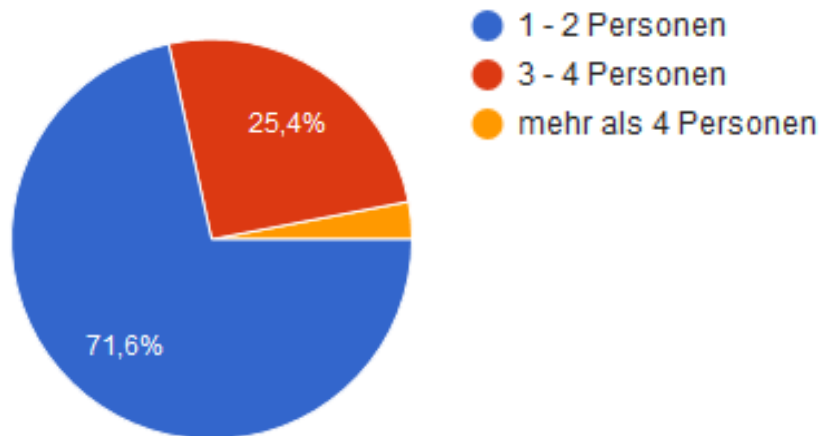


- vor Jänner 2017
- Jänner - März 2017
- April - Juni 2017
- Juli - September 2017
- Oktober - Dezember 2017
- ab Jänner 2018

## Haushalte

- Rückmeldungen überwiegend von 1-2 Pers.HH
- 81 HH mit Kindern oder Jugendlichen - Hoher Anteil an Jungfamilien mit Kindern zw. 0 und 6 Jahren

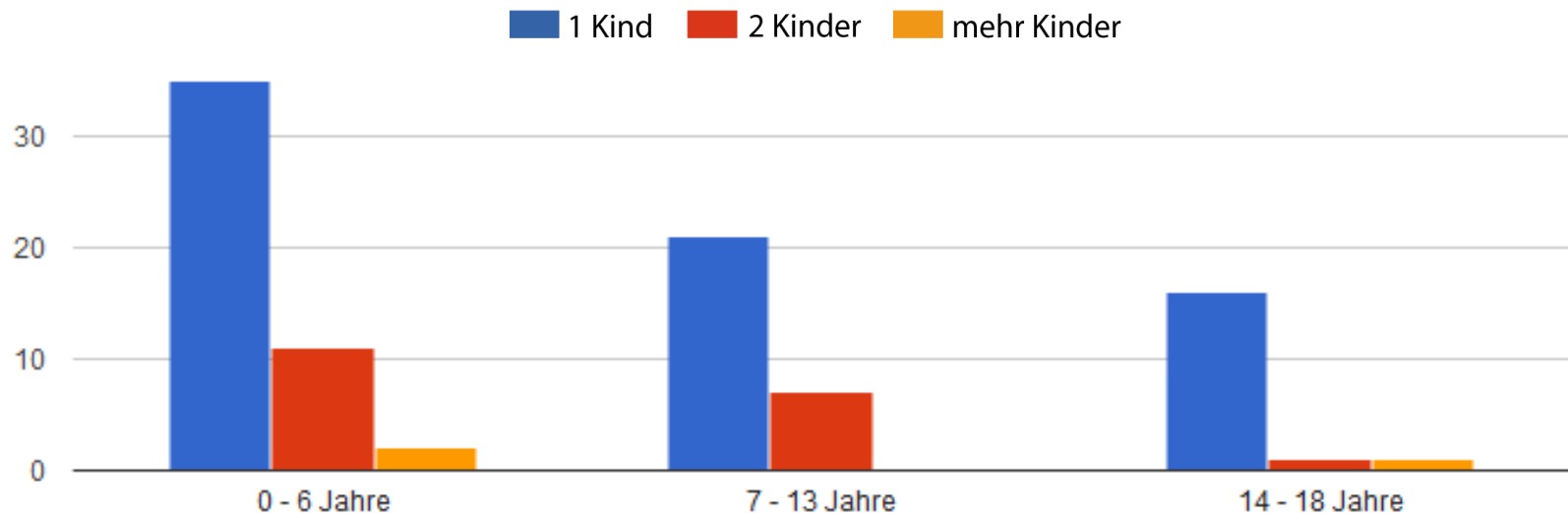
Kinder oder Jugendliche im HH





## Haushalte mit Kindern

- Überwiegend 1 Kind / Jugendliche/r pro HH
- Altersgruppe von 0-6 Jahre dominiert
- Hoher Anteil an Jungfamilien



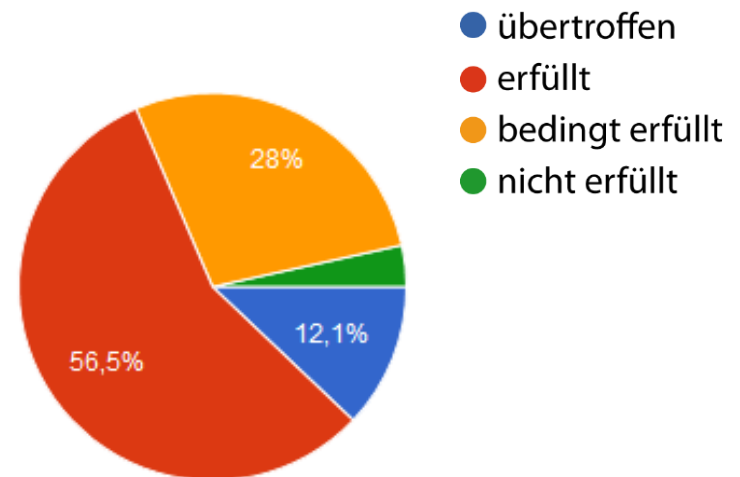
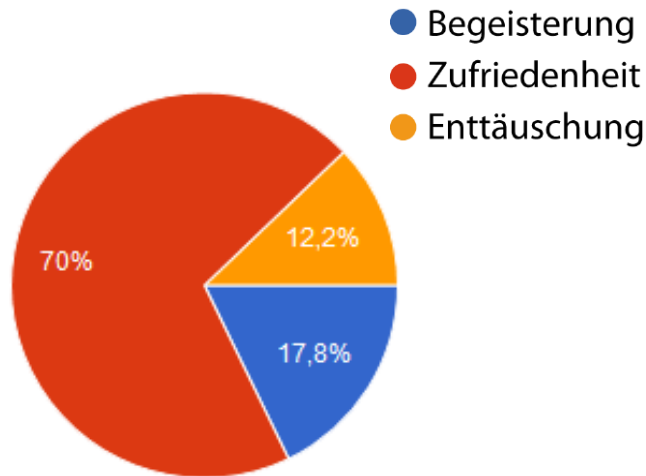
# Entscheidungsgründe für den Wohnstandort

- Lage
- Wohnungskosten
- Wohnungsangebot
- ÖV-Anschluss
- Gemeinschaftsangebote
- Gemeinschaftsleben, Kommunikation
- Infrastruktur



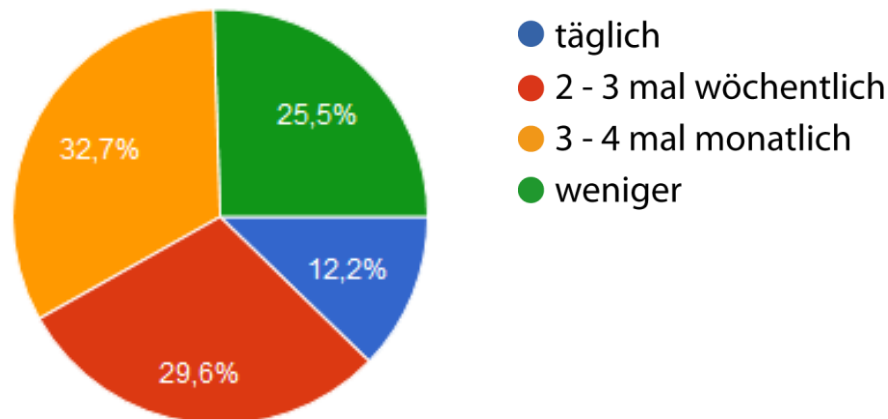
# Wohngefühl und Erwartungen

- Begeisterung und Zufriedenheit bei fast 88%
- Rd. 12% „enttäuscht“
- Erwartungen überwiegend übertroffen bzw. erfüllt



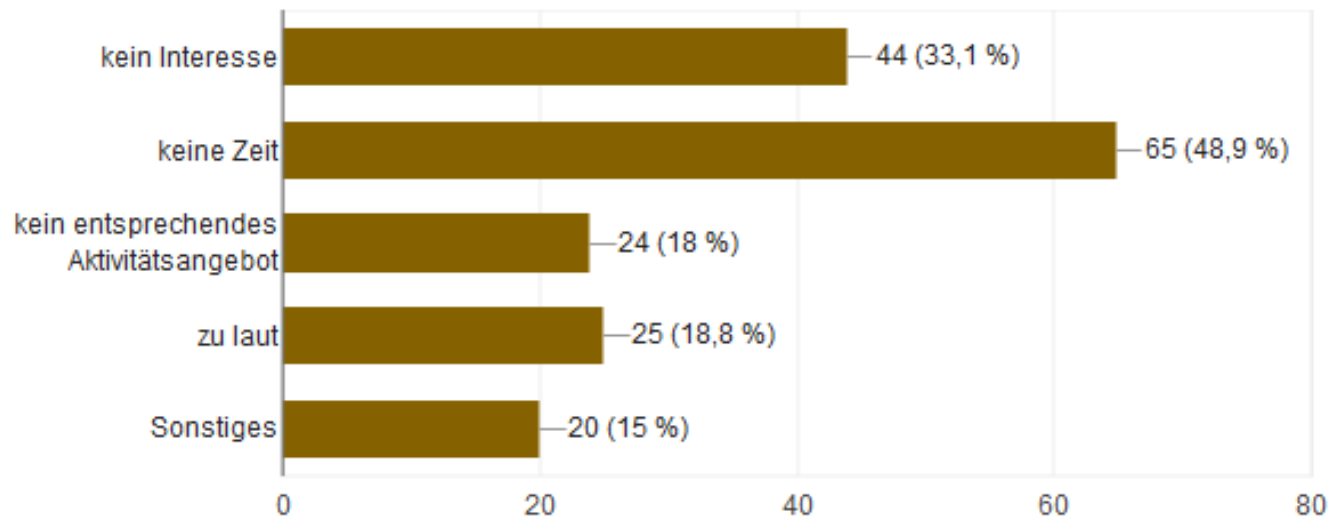
## Bauplatzübergreifende Angebote: Freiraum („§53-Fläche)

- Rd. 42% nutzen das Angebot
- Wenn das Angebot genutzt wird, dann regelmäßig-  $\frac{3}{4}$  der BewohnerInnen nutzen dieses mehrmals monatlich



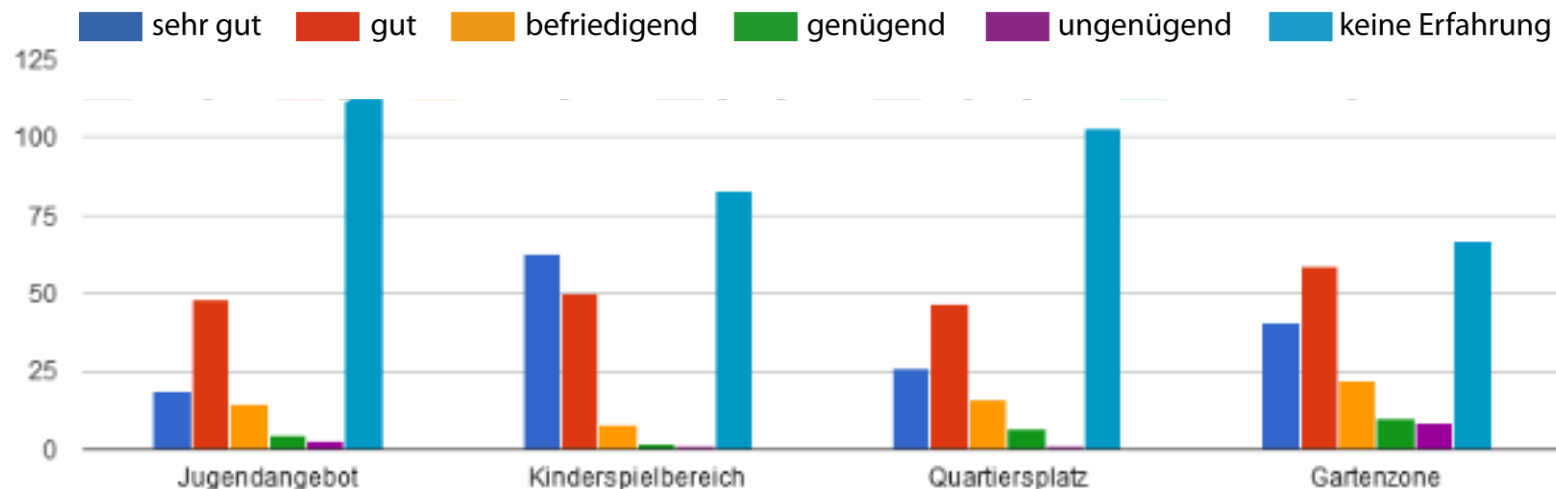
## Bauplatzübergreifende Angebote: Freiraum („§53-Fläche)

- Gründe für das „Nicht-Nutzen“
  - Zeitmangel
  - Kein Interesse



## Bauplatzübergreifende Angebote: Freiraum („§53-Fläche)

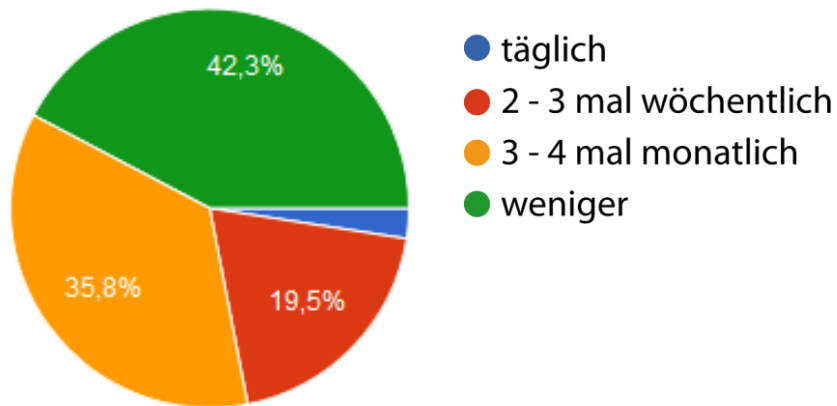
- Überwiegend positive Erfahrungen
- Leichte Unzufriedenheit mit Jugendangebot (Treffpunkt, Ballspiele) und Gartenzone



# Gemeinschaftseinrichtungen im Vergleich

## Bauplatzbezogen

- Regelmäßige Nutzung rd. 53%
- Geringere Nutzungshäufigkeit im Vergleich zum Freiraum

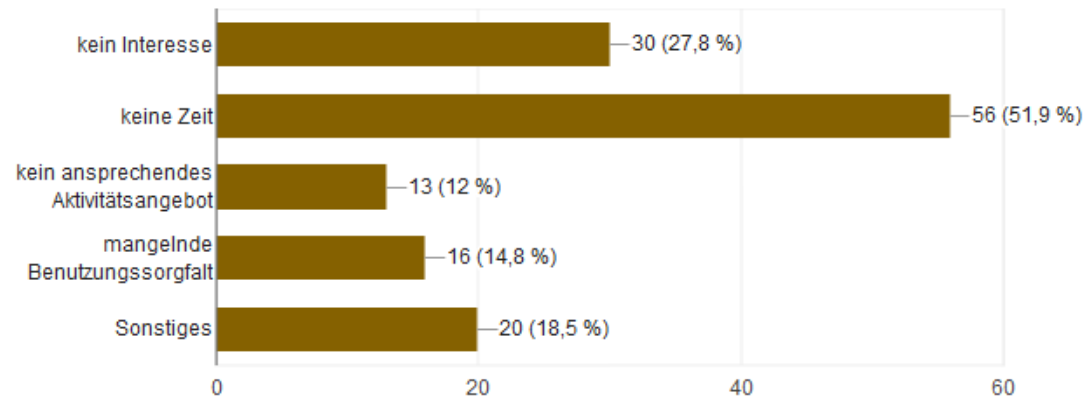


## Bauplatzübergreifend

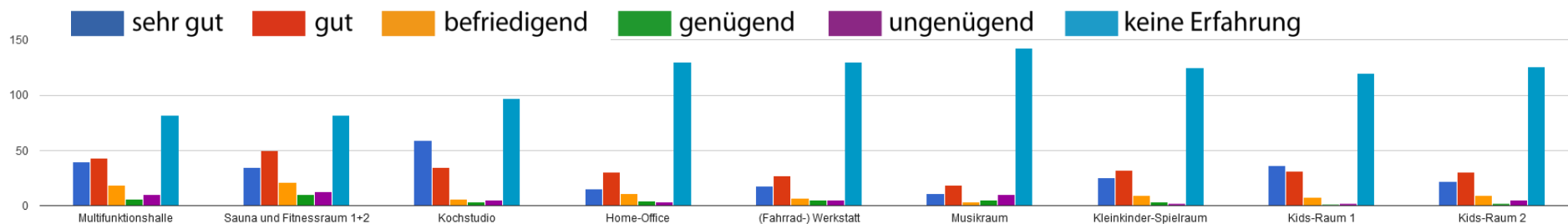
- Regelmäßige Nutzung rd. 47%
  - Fitnessräume
  - Multifunktionshalle
  - Kidsräume
  - Kochstudio
  - Sauna
  - Galerie
  - Werkstatt
  - Homeoffice
- Mitgestaltung rd. 12%

# Bauplatzübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen: Nutzung und Erfahrungen

- Ähnlich wie beim Freiraum liegen die Hauptgründe für die „Nicht-Nutzung“ bei „keine Zeit“ und „kein Interesse“



- Überwiegend positive Erfahrungen





## Häufigste Verbesserungswünsche

- Dringende Umsetzung des ursprünglich vorgesehenen Nahversorgers – Bäcker, Trafik, Apotheke
- Höhere Benutzungssorgfalt und Rücksichtnahme – Sauberkeit, Lärm
- Allgemeine Schwimmbadnutzung – Solardusche
- Bessere Grünflächen- und Dachflächenpflege
- HausmanagerIn als Ansprechperson
- Aufstockung der Geräte im Fitnessraum

# EVALUIERUNG

In der Wiesen *Süd*

---

Interviews mit  
Bauträgern, PlanerInnen &  
Quartiersmanagement

## Einschätzung des Dialogorientierten Verfahrens



- Positive Rückmeldungen aller Teams
- Verbesserter Dialog zw. Bauträgern und PlanerInnen
  - Offene Diskussionen
  - Neue Wege, weg von den üblichen Standards
- Hoher Zeitaufwand relativiert durch frühzeitige Abstimmung

## Einschätzung des Dialogorientierten Verfahrens



- Fehlende Einbindung eines/er KoordinatorIn des Magistrats für spätere Umsetzung
- Schwierigkeit der Einbindung von peripheren Bauplätzen ohne bauplatzübergreifende Angebote

## Weiterführende Abstimmungen / Organisation / Umsetzung



- Erfolgreiche Weiterführung in Selbstorganisation (ausgehend von den im Dialogverfahren entwickelten Strukturen)
- Gemeinsam ausgeschriebener Freiraum (§53-Fläche) führte zu sehr qualitätsvollen Ergebnissen – keine Abgrenzungen der einzelnen Bauplätze wahrnehmbar

## Weiterführende Abstimmungen / Organisation / Umsetzung



- Einbindung eines/r KoordinatorIn seitens des Magistrats und verstärkte Unterstützung durch wohnfonds\_wien in der Umsetzungsphase gewünscht
- Gemeinsame Strategie für Infrastruktur vermisst: z.B. frühere Abklärung bezügl. Straßenbauprojekte im öffentlichen Raum

# Bauplatzübergreifende Themen im Umsetzungsprozess



- Hoher Umsetzungsgrad der Wettbewerbsergebnisse
- Erfolgreiche Bespielung der Gemeinschaftsräume und Festigung des Gemeinschaftsgefühls durch Kommunikationsarbeit von „Wiesen Dialog“; schrittweiser Übergang in Eigenverantwortung
- §53-Fläche ohne erkennbare Grundgrenzen umgesetzt – Fläche wäre als „Öffentliches Gut“ weniger überzeugend

## Bauplatzübergreifende Themen im Umsetzungsprozess



- Beläge, Einfriedungen etc. nicht gänzlich einheitlich (wie vereinbart); dennoch gutes Ergebnis
- Bauplatzübergreifende Schwimmbadnutzung konnte nicht realisiert werden (Kostenaufteilung, unsichere rechtliche Rahmenbedingungen)



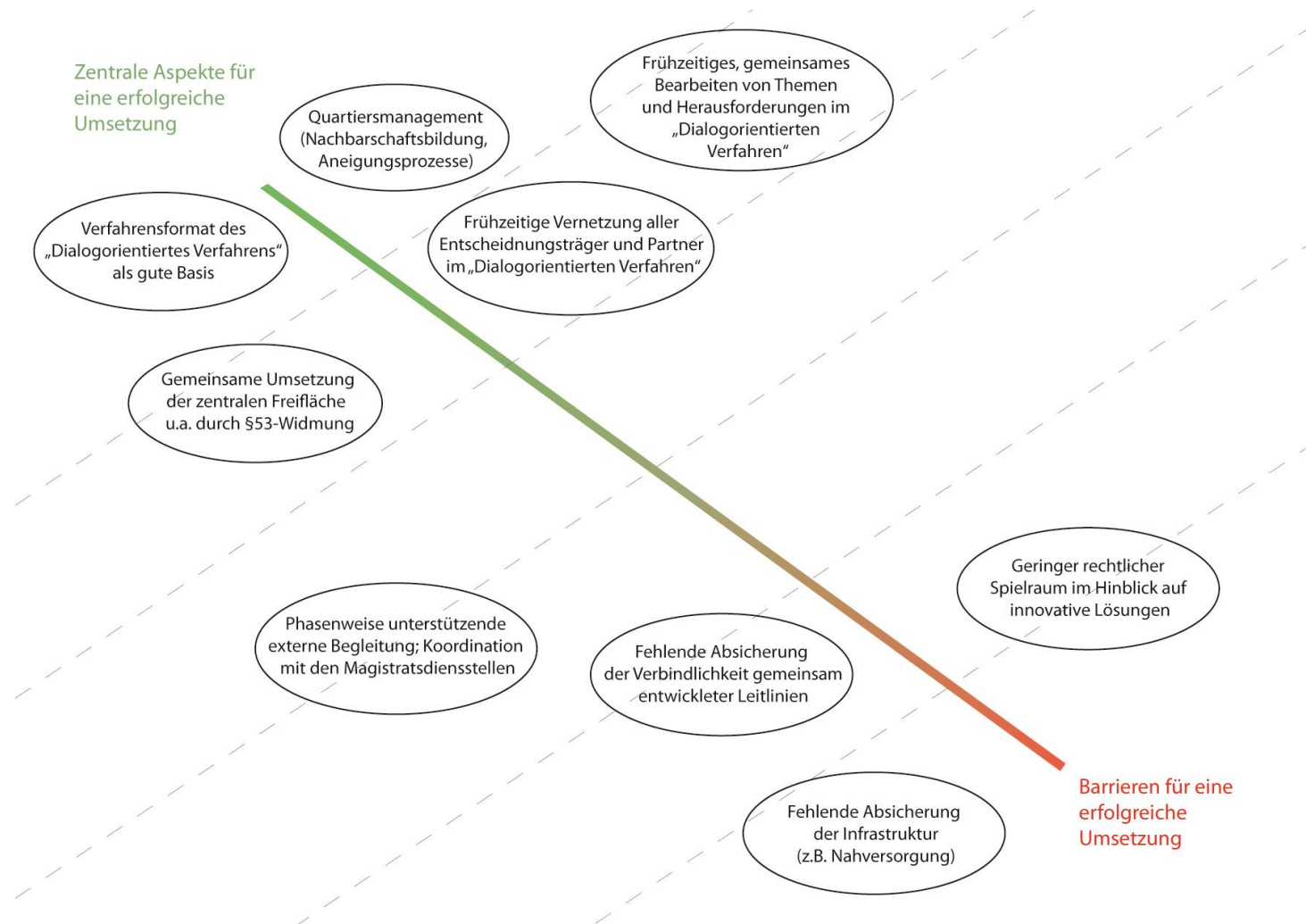
## Verbesserungsbedarf

- Mehraufwand, Zeit und Mühen der PlanerInnen im Sinne guter, innovativer Projekte nicht entsprechend abgegolten
- Geforderte Innovation der Planung funktioniert nur mit mehr Flexibilität der Verwaltung: Innovativer, zeitgemäßer Wohnbau als gemeinsame Vision !
- Innovative Ideen und Know-How von erfolgreich umgesetzten Projekten in die „Peripherie“ holen (Bespielung der EG-Zone, Alternativen zur Nahversorgung abseits von Supermärkten, vielfältige Initiativen)
- Verstärkung gemeinsamer Baustellenkoordination

## Optimierung der Rahmenbedingungen

- WGG erschwert bzw. verhindert derzeit gemeinschaftliche Ansätze (z.B. digitales Schwarzes Brett, Kostenverteilung bauplatzübergreifender Angebote) und schafft Unsicherheit für Bauträger
- Mehr Flexibilität und Gestaltungsspielraum bei Bauvorschriften – (z.B. Mindestabstand bei Kinder- und Jugendspielplatz, Bauklassen) und Vorgaben (z.B. MA42-Vorgaben für §53-Fläche)
- Überbordende Bauvorschriften und Normen (Kosten!)
- Sehr strenges Baumschutzgesetz bremst Innovationen im Freiraum

# Stärken und Schwächen des Verfahrens





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!