

# Wie entstehen lebendige Quartiere?

Welche Elemente lebendige neue Stadtquartiere ausmachen, ist weitgehend klar: Nutzungs- mischung und hochwertige Erdgeschoß-Nutzungen mit Gewerbe, eine Kombination von Wohnen und Arbeiten, soziale und kulturelle Angebote und nutzbare Freiräume. Auch Klein- teiligkeit ist Voraussetzung für Vielfalt.

ROBERT TEMEL

**E**in großer Entwickler, der ein ganzes Gebiet auf einmal bearbeitet, kann keine Vielfalt erreichen. Man braucht Vielfalt der Nutzer – beim Wohnen, beim Arbeiten, im Gewerbe. Weitere Voraussetzung ist die Vielfalt der Bauträger. Notwendig sind leistbares Wohnen ohne Segregation und vielfältige Wohntypologien. Dafür besitzen wir in Österreich mit dem gemeinnützigen Wohnbau eine hervorragende Grundlage. Vielfältige Wohntypologien bedeutet verschiedene Wohnungsgrößen, verschiedene Lebensformen, Altersstufen, eine Mischung von gefördert und freifinanziert, aber auch Sonderformen wie gemeinschaftliche Wohnprojekte. Man braucht außerdem hochwertigen, nutzbaren öffentlichen Raum – das hängt mit Nutzungsmischung und mit Mobilität zusammen. Wenn die Bewohner in der Tiefgarage in ihr Auto steigen und in ein anderes Viertel fahren, um dort ebenso wieder in der Tiefgarage auszusteigen, dann gibt es keinen öffentlichen Raum. Es braucht zeitgemäße Mobilitätsangebote: Man kann den Leuten nicht nur sagen, fahrt weniger Auto, sondern muss ihnen Alternativen bieten, das heißt öf-



Blick ins Sonnwendviertel Ost bzw. Areal „Leben am Helmut-Zilk-Park“ beim Wiener Hauptbahnhof, das mittels kooperativem Verfahren und Konzeptverfahren entwickelt wurde.

Foto: RT

ist in der Theorie allgemein akzeptiert, aber in der Praxis wird es nur selten erreicht. Doch ein lebendiges Quartier braucht all das, nicht nur einzelne Aspekte der Gestaltung.

## Kooperative Planungsverfahren

Dabei helfen kooperative Planungsverfahren, eine alternative Methode für städtebauliche Planungen. In einem solchen Verfahren werden nicht – wie beim städtebaulichen Wettbewerb – mehrere Projekte parallel entwickelt, um dann eines davon auszuwählen. Stattdessen gibt es eine Dreierkonstellation aus beteiligten Planern und Fachplanern, die gemeinsam an ihren Entwürfen arbeiten; aus einer Begleitgruppe (analog zur Jury eines Wettbewerbs), die die Entwürfe mit den Planern diskutiert und Empfehlungen abgibt; sowie aus der Verfahrensorganisation. Im kooperativen Planungsverfahren sind möglichst alle wichtigen Stakeholder

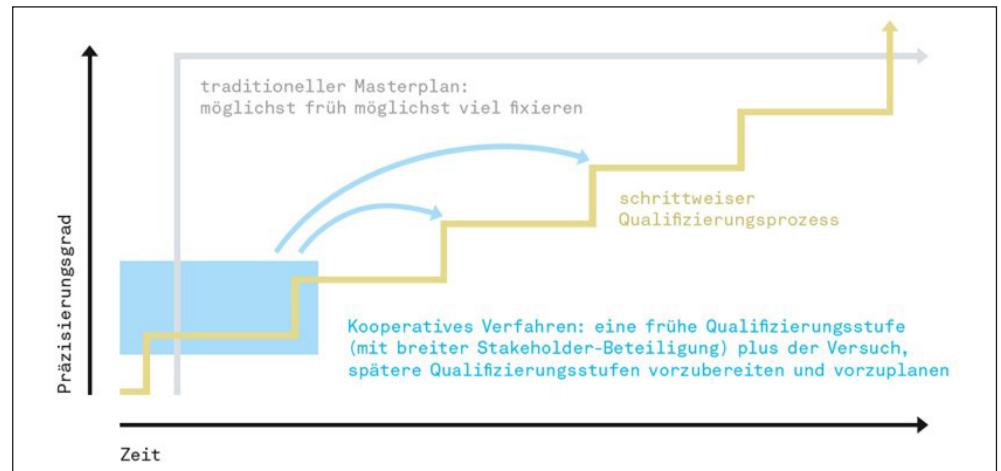
fentlichen Verkehr, Rad- und Fußgängerinfrastruktur. Man benötigt Energieeffizienz und Energieproduktion. Und man braucht schließlich, nicht zuletzt, hochwertige Architektur und vielfältigen Städtebau – das ist die Klammer, ohne die das Genannte nur halb funktionieren kann. Architektonische und städtebauliche Gestaltung ist keine rein theoretische, ästhetische Sache, sondern eine Sache der Lebensqualität, der Baukultur. Vieles davon

beteiligt, das heißt Eigentümer, Bauträger, Verwaltung, Politik, Bevölkerung, Planung etc. Im Unterschied zum traditionellen Masterplan wird nicht zu einem frühen Zeitpunkt im Entwicklungsprozess möglichst viel fixiert, sondern es werden erste strategische Festlegungen gemacht und ein schrittweiser Qualifizierungsprozess definiert. Das kooperative Verfahren ist ein lernendes Verfahren, das integral plant, mit Rückkopplungen arbeitet und

größere Planungsspielräume bietet. Es trägt zu einer besseren Verankerung der Resultate bei den Stakeholdern und damit zu einer besseren Umsetzung bei.

### Konzeptverfahren bringt Vielfalt

Ein ebenso wichtiges Werkzeug ist das Konzeptverfahren – eine Methode, um Grundstücke nicht zum Höchstpreis, sondern nach Qualitätskriterien zu verkaufen. Dafür wird der Verkaufspreis meist fixiert, die Entscheidung darüber, wer kaufen kann, wird anhand der Qualitäten eines vorgeschlagenen Konzepts gefällt. Diese Methode wird seit einigen Jahren zunehmend in vielen deutschen Städten angewandt. Die längste Tradition dafür gibt es in Tübingen, aber mittlerweile haben auch Städte wie München und Hamburg festgelegt, dass sie alle Grundstücke für Wohnbau nur mehr so verkaufen. Konzeptverfahren helfen dabei, Vielfalt zu erzeugen, die Kreativität und Innovationskraft von vielen zu nutzen, innovative Akteure zu beteiligen und zusammenzubringen, Nutzungen nicht von hohen Grundstückspreisen bestimmten zu lassen, hohe Qualitäten zu verlangen und zu erhalten sowie die Öffentlichkeit zu interessieren, zu aktivieren, zu beteiligen. Weitere wichtige Werkzeuge sind die



Grafik: sennomatic

Ablaufdiagramm eines kooperativen Planungsverfahrens.

Beteiligung innovativer Akteure, beispielweise Baugemeinschaften, (neue) Genossenschaften, aber auch gemeinnützige und gewerbliche Bauträger mit innovativem Anspruch und Akteure wie Gewerbemieteter, soziale und kulturelle Träger etc. Außerdem eine Prozessbegleitung für den gesamten Entwicklungsprozess eines Quartiers, die die Steuerung über Schnittstellen hinweg übernimmt und qualitätsorientiert ausgerichtet ist. Weiters Architekturwettbewerbe, die bestmögliche Lösungen für räumliche Qualität und letztlich Lebensqualität liefern, sowie Beteiligung und Quartiersmanagement, weil Planung

kein reines Expertenthema ist – wenn Baukultur die Lebensqualität von allen fördern soll, dann sollen auch alle die Möglichkeit haben, sich am Entstehen zu beteiligen.

### Baukultur als gesamthafte Sicht

Das heißt, alles in allem, es geht bei der Entwicklung von Quartieren um Baukultur, um eine gesamthafte Sicht auf ein Quartier: um Städtebau, Infrastruktur, Architektur, Freiraum, Verkehr, Energie, Akteure, Nutzungen; um den Bezug zum Umfeld; um Planung, Entwicklung, Umsetzung, Betrieb; es geht darum, Prozesse und Abläufe zu planen.

## Unser Traumhaus aus Ziegel. So baut Österreich!





**POROTHERM  
38 W.i EFH PLAN**

NEU

- optimaler Wärmeschutz für Ihr **EinFamilienHaus**
- geringe Wanddicke für mehr Wohnnutzfläche
- gesundes Wohnklima für eine saubere Luft
- spart Energie- und Erhaltungskosten