

Qualität als Schlüssel



Fotos: Karin Standler

Musterschüler: Grün als Bereicherung in dichter Bebauung im Sonnwendviertel.

Der Freiraum ist das Aushängeschild des urbanen Wohnbaus. Trotzdem ist das Ergebnis oft trostlos, weil zu viel oder am falschen Ende gespart wird. Landschaftsarchitekten bringen Qualität ins Projekt, als Schlüssel zum Erfolg.

MAIK NOVOTNY

Man kennt das Bild: Neues Stadtentwicklungsgebiet, mehrgeschoßiger Wohnbau. Das Erdgeschoß wurde mit dem erforderlichen Zubehör angefüllt: Zugang, Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze, Müllraum, vielleicht ein Gemeinschaftsraum. Bleibt aber immer noch sehr viel Erdgeschoß zum Wohnen übrig, warum auch nicht, so kann ebenerdiger privater Freiraum angeboten werden. Doch gerade in der zunehmenden Bebauungsdichte und bei immer „städtischeren“ Quartieren kollidiert der Wohnbau mit der Stadt, und die Stelle, an der beide kollidieren, ist die Problemzone Erdgeschoß.

Aspern, Sonnwendviertel, Haberlandtgasse: Hier rückt der öffentliche dem privaten Freiraum so auf die Nase, dass dieser

sich nur mit Abwehrmaßnahmen aus Baumarkt und Gartencenter zur Wehr setzen kann, um die winzigen Terrassen gegen fremde Blicke zu schützen: Schiefe Bastpalisaden und halbvertrocknete Thujenwälle. Weder die Freiraum- noch die Wohnqualität profitieren davon.

Dies ist nicht die einzige Druckstelle in dieser Problemzone. Überall gibt es diese Qualitätseinbrüche im Detail, was den Freiraum betrifft. Billige oder schlampig verlegte Beläge, ein groteskes Übermaß an Zäunen, verdorrte Pflanzen, trostlose Sandkisten neben Abluftschächten der Tiefgarage. Der Freiraum ist das Aushängeschild von Wohnanlage und Quartier, er wird täglich intensiv genützt, und doch wird gerade er oft am nachlässigsten behandelt. Am Freiraum entzündet sich auch



zuerst die Kritik der Öffentlichkeit („Betonwüste“), hier können Qualitätseinbußen oder Missverständnisse den Ruf gleich zu Beginn beschädigen. Wenn der anfangs geplante Baumbestand radikal eingespart wurde, bekommt man recht schnell die Quittung.

Ungeliebtes Kind

Die Frage, warum der Außenraum immer noch oft wie ein ungeliebtes Kind behandelt wird, und mit welchen Maßnahmen man das verbessern kann, ist Inhalt der Studie „Freiraumqualitäten und Kosteneffizienz“, die von der Wiener Landschaftsarchitektin Karin Standler gemeinsam mit Katja Simma und Liz Zimmermann für die Stadt Wien erstellt und im Herbst 2020 im Rahmen der IBA_Wien präsentiert wurde.

Sie ist das Ergebnis einer Analyse gebauter Freiräume aus den Jahren 2008 bis 2018, die anhand von insgesamt 52 Beurteilungskriterien auf Qualitäten und Kosten geprüft wurden – von der räumlichen bis zur ökologischen Qualität, von Ausstattung über Bepflanzung bis zu Spielflächen. Ergänzt wurde die Analyse durch Fallbeispiele und Expertengespräche. Das Ergebnis: Eine sehr breite Streuung von Qualitäten und Kosten. Auffällig auch, dass die besseren Projekte fast alle eine hohe Anzahl an Wohnungen aufweisen, da diese Größenordnung – so die These – effizientere Freiräume ermöglicht.

Noch deutlicher als alle Zahlen vermitteln jedoch die zahlreichen Fotos in der Studie die Höhen und Tiefen des Freiraums im geförderten Wohnbau. Billige und nachlässig verlegte Bodenbeläge hier, gedeihende Bepflanzung und gute Zonierung von Privat und Öffentlich dort. Denn positive Beispiele gibt es ebenfalls.

Aber woran liegt es nun, dass die Qualität so oft zu wünschen übrig lässt? „Das Entscheidende für den Qualitätsverlust bei Außenanlagen ist vor allem, dass die ausführenden Firmen sich den Ausschreibungsunterlagen der Landschaftsarchitekten zu ungenau widmen und die Außenanlagen von vornherein um 50 % billiger anbieten“, sagt Karin Standler. „Das war jahrzehntelang so üblich. Seit der Einführung des Vier-Säulen-Modells im geförderten Wohnbau in Wien werden die Qualitäten im Freiraum zwar geprüft, allerdings ist das Verständnis für Freiraum kaum bei den Baufirmen angekommen, und es werden bereits bei der Angebotslegung die Qualitäten reduziert.“

Verantwortung der Bauträger

Oft beginnt das Problem schon im Städtebau, bevor der Bauträgerwettbewerb überhaupt startet. Zu große Tiefgaragen bedingen teure Leichtsubstrate für die darüber liegende Bepflanzung, lange Erschließungswege zu den Eingängen führen zu mehr befestigten Bodenbelägen,



Musterschüler, Gut!

- 1 Freiraum als Aufenthaltsort (Seestadt Aspern D12)
- 2 Gärtnerische Nutzung von Dachterrassen (OASE 22)
- 3 Sichtschutz für Erdgeschoßwohnungen durch ansprechende Bepflanzung (in der Wiesen Süd)



Nachsitzen, weniger gut!

- 1 Übertriebener Einsatz von Zäunen (Perfektastraße)
- 2 Minderwertiger und nachlässig verlegter Bodenbelag (Gerasdorfer Straße)
- 3 Gestalterische Abwehrmaßnahmen der Erdgeschoßbewohner (Seestadt Aspern D9)
- 4 Minimalistischer Spielplatz auf Restfläche (Kagraner Idylle)

was das Budget mehr belastet als eine Rasenfläche. Weitere Nachteile, so Standler: Landschaftsarchitekten bekommen meist keine wirtschaftliche und ökologische Oberleitung durch die Bauherren beauftragt und werden bei der Vergabe nicht eingebunden. So passiert es schnell, dass 50 Prozent der Bepflanzung gekürzt werden oder statt wasserdurchlässigen Bodenbelägen Asphalt gewählt wird. Muss beim Projekt gespart werden, ist der Freiraum stets Rotstift-Kandidat Nummer eins, während etwa bei der Haustechnik weniger eingespart wird.

Auch die Landschaftsarchitektin Carla Lo hat ähnliche Erfahrungen gemacht und verdeutlicht die Schlüsselrolle der Bauträger im Prozess: „Die Qualität hängt sehr von der Zusammenarbeit mit dem Bauträger ab. Es ist sehr wichtig, dass dieser uns auch während der Bauphase unterstützt und sich nicht stört, wenn wir auf der Baustelle sind. Wir haben gute Erfahrungen gemacht mit Bauherren, die ein fixes Budget für den Freiraum haben, die von Anfang an wissen, was er kostet und nicht während der Ausführung heruntersparen. Sonst passiert es, dass der Bauherr bei der Baufirma im Minus ist und der Freiraum das ausbaden muss.“

Problemzone Spielplätze

Ein Problemfeld sind oft Spielplätze, bei denen man gerne auf ein Minimum an genormtem Standardzubehör zurückgreift. „Es ist immer schwierig, wenn man von Spielgeräten abweichen will, zum Beispiel mit wiederverwerteten Materialien, weil es dann nicht genehmigungsfähig ist“, sagt Carla Lo. „Ich finde es wichtig, dass nicht alles gleich aussieht und nicht jeder Bauplatz nur eine Wippe und eine Sandkiste hat.“

Ideen dafür gibt es genug, auch viele Bauträger wären aufgeschlossen, doch sind gerade Spielflächen Schauplätze einer Vollkasko-Mentalität, die auf maximale Sicherheit setzt, ein Abweichen von der Norm wird zum Kampf gegen Zertifizierungs-Windmühlen. Dabei bräuchte es oft gar nicht viel – erst recht für Jugendliche, an deren Bedürfnisse bei der Planung oft überhaupt nicht gedacht wird. „Jugendspielplätze sind eine besondere Fehlstelle“, sagt Carla Lo. „Jugendliche wollen sitzen, am besten in geschützten Nischen. Das ist problematisch für viele Anrainer, denn die Jugendlichen sitzen da eben auch am Abend, und dunkle Nischen will man vermeiden, weil sie für andere als Angsträume gelten.“

Wie also die Schieflage verbessern? „Ich habe einen Qualitäts-Check entwickelt, den ich nun bei jedem Auftrag beilege und der als Grundlage zur Diskussion dient“, sagt Karin Standler. „Lösungsvorschläge aus meiner 20-jährigen Erfahrung als Landschaftsarchitektin: Die Qualitätsverbesserung in den Außenanlagen kann nur durch Einhaltung von Qualitätskriterien im Städtebau in Verbindung mit dem Freiraum, der Bekenntnis zum Klimaschutz und Verbesserung des Mikroklimas umgesetzt werden. Leistbarer Freiraum muss nicht mit Qualitätsverlust einhergehen.“