

Evaluierung des Wohnbauprojektes

Wien 23., In der Wiesen *Süd*

Bearbeiter

DI Herbert LISKE

DI Patricia LISKE-WENINGER

Nina SIMMEL, BSc

Baden, 12/2018

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung.....	1
1.1. Dialogorientiertes Verfahren „In der Wiesen Süd“	1
1.2. Ergebnisse und Inputs für die Realisierungsphase	5
2. Evaluierungsdesign und Evaluierungsmethodik.....	6
2.1. Zielsetzung der Evaluierung	6
2.2. Verfahrensdesign.....	6
2.2.1. Interviews mit Bauträgern, PlanerInnen und Quartiers-management	6
2.2.2. Online-Fragebogen für BewohnerInnen	7
3. Realisierungsphase „In der Wiesen Süd“	8
3.1. Erfahrungen und Einschätzungen des vorgelagerten Dialogorientierten Verfahren durch Bauträger und PlanerInnen	8
3.2. Weiterführung, Organisation und Ergebnisse des kooperativen Prozesses in Hinblick auf die Umsetzungs-und Realisierungsphase	9
3.3. Weiterführung der bauplatzübergreifenden Abstimmungen und Ergebnisse	9
3.3.1. Allgemein	9
3.3.2. Gemeinschaftsräume	10
3.3.3. Freiraum.....	11
3.3.4. „Wiesen Dialog“	12
3.4. Barrieren durch gesetzliche und rechtliche Rahmenbedingungen	13
3.5. Optimierungspotential im Hinblick auf künftige Realisierungs-phasen Dialogorientierter Verfahren	14
4. Auswertung der BewohnerInnen – Befragung.....	15
4.1. Allgemein Informationen.....	15
4.2. Wohnhausanlage und Bezugszeitraum	15
4.3. BewohnerInnenstruktur	16
4.4. Entscheidungsgründe für den Wohnstandort „In der Wiesen Süd“	17
4.5. Wohngefühl und Erwartungen	18
4.6. Nutzungsintensität und Erfahrungen mit dem bauplatz-übergreifenden Angebot	19
4.6.1. Freiraum.....	19
4.6.2. Gemeinschaftseinrichtungen	22
4.7. Verbesserungspotenzial	25
5. Stärken und Schwächen des Verfahrens	27
6. Resümee	28
7. Anhang.....	29

1. EINLEITUNG

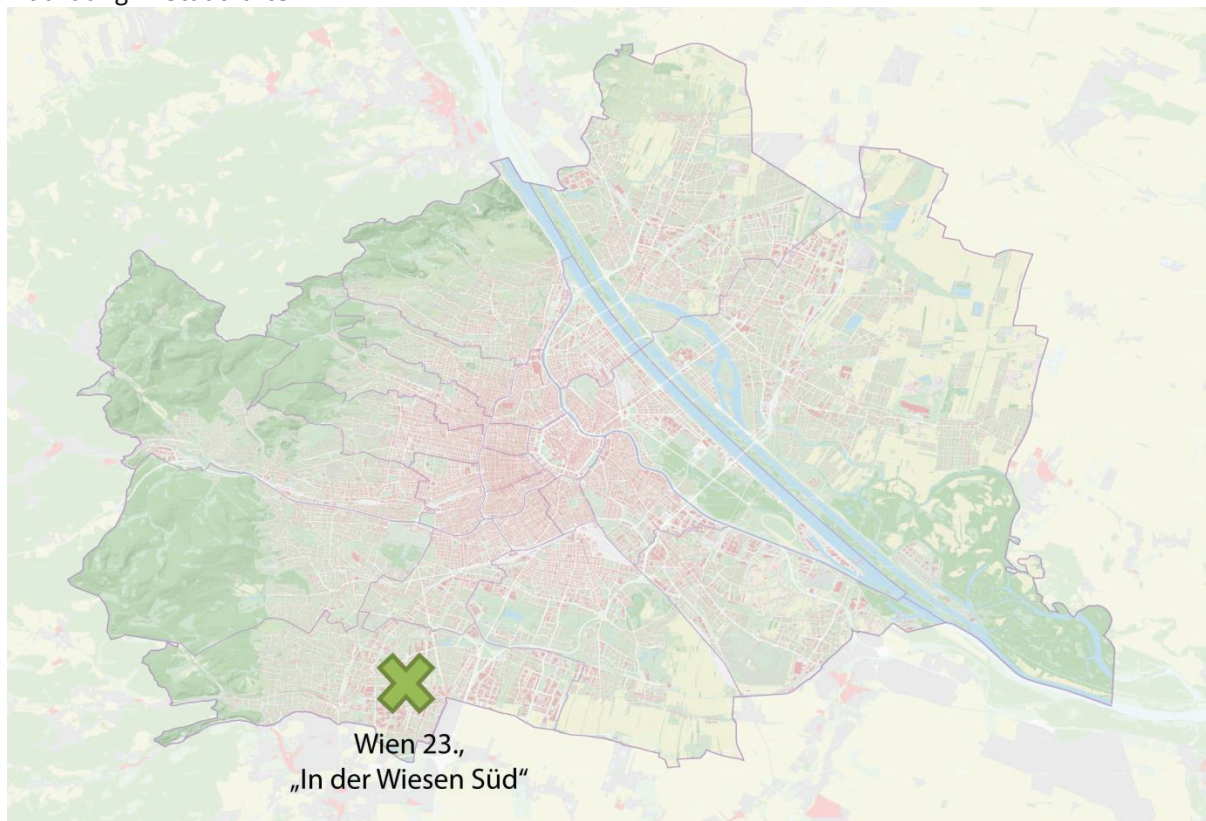
1.1. Dialogorientiertes Verfahren „In der Wiesen Süd“

Das **Dialogorientierte Verfahren**, welches 2013 als eine von zwei zweistufigen Verfahrensarten als Ergänzung des bislang rein einstufigen Bauträgerwettbewerbes ins Leben gerufen wurde, führt zu einer Konkretisierung der am Bauträgerwettbewerb teilnehmenden Projekte, bei reduziertem Aufwand in der ersten Verfahrensstufe gegenüber einem einstufigen Wettbewerbsverfahren.

Anders als bisher werden in der ersten Verfahrensstufe rein konzeptive Lösungsansätze erarbeitet, die in der zweiten Verfahrensstufe nun im Sinne des Dialogorientierten Verfahrens weiterentwickelt werden.

Eines der ersten Verfahren dieser Art fand im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „In der Wiesen Süd“, im 23. Wiener Gemeindebezirk, statt. Dieses Stadtentwicklungsgebiet liegt in der Katastralgemeinde „Erlaa“ am Stadtrand nahe dem Verkehrsknotenpunkt Altmannsdorfer Straße/Perfektastraße.

Abbildung 1: Stadtkarte

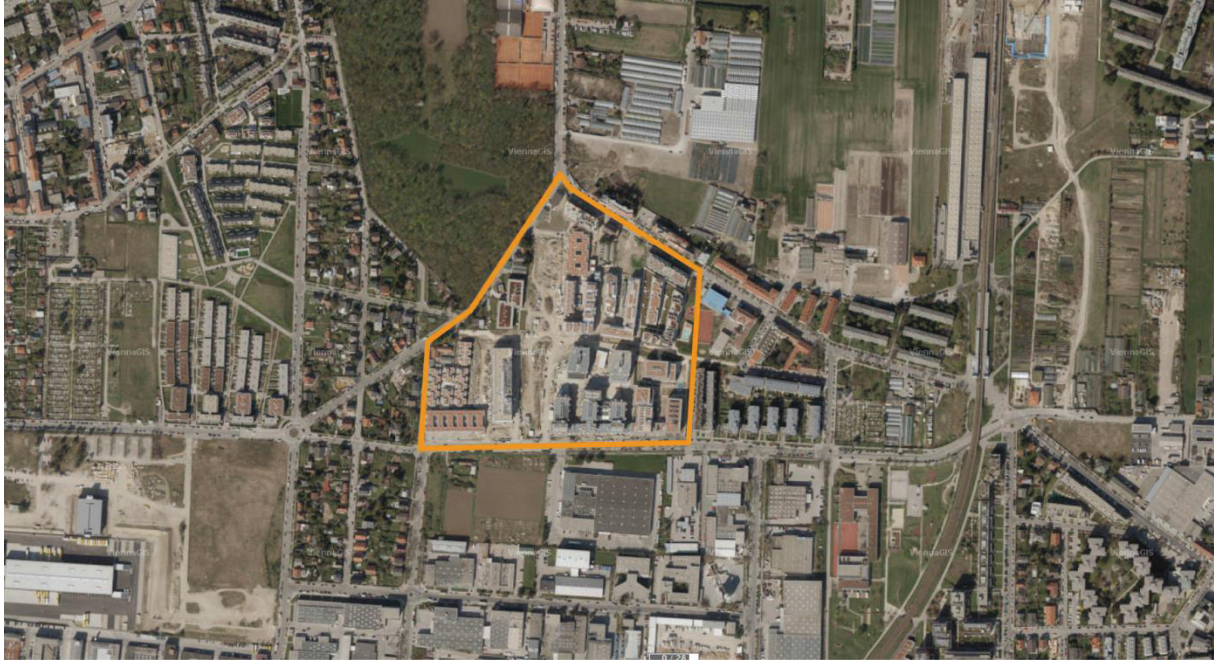


Quelle: Stadt Wien; eigene Darstellung

Dazu arbeiteten die von der Jury in der 1. Verfahrensstufe ausgewählten Teams an der Präzisierung der Projekte im Dialog und bearbeiteten im Zuge dessen die Schnittstellen benachbarter Bauplätze und bauplatzübergreifender Themen, insbesondere hinsichtlich des

Freiraums und der Gemeinschaftseinrichtungen. Auf dem etwa 9ha großen Areal sollte ein neues Stadtquartier entstehen, dessen zukünftige BewohnerInnen in einem **engen Nachbarschaftsverhältnis** leben und sich mit dem Stadtteil identifizieren können.

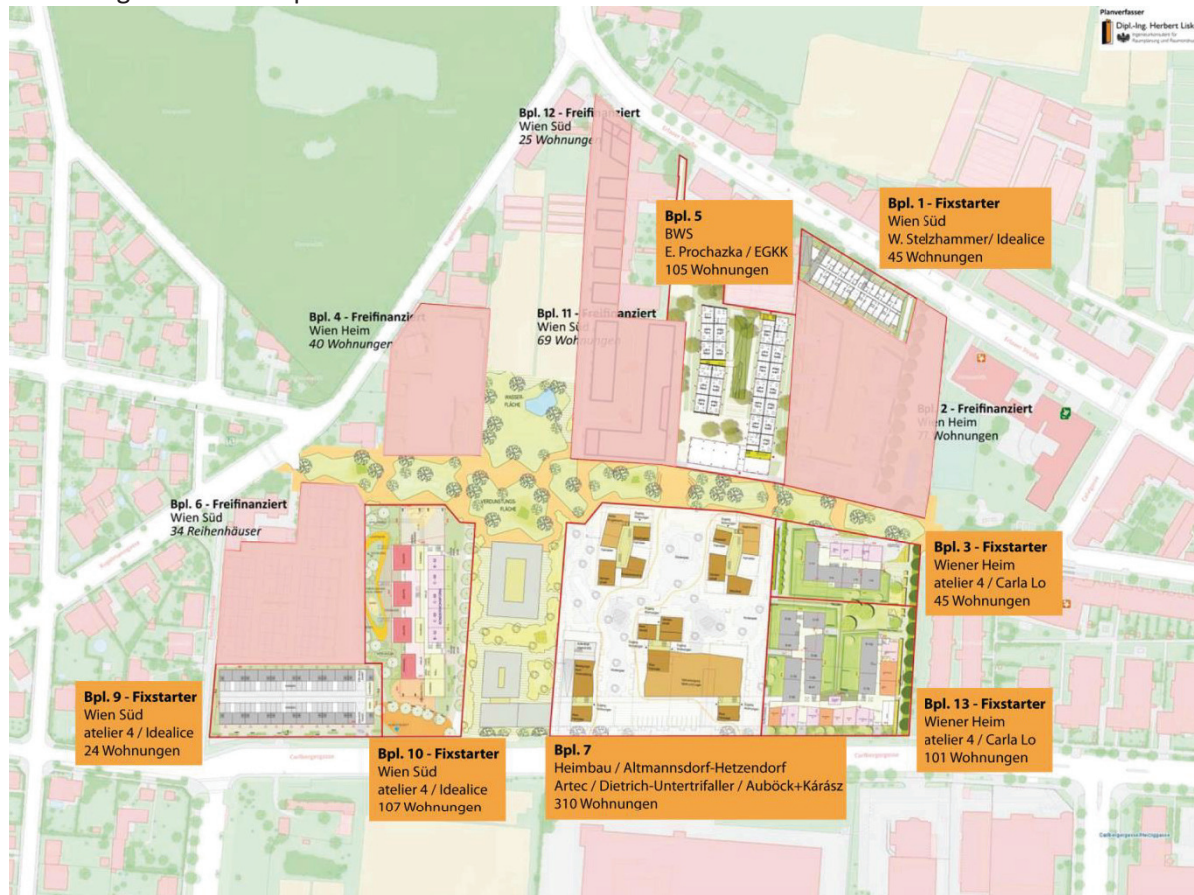
Abbildung 2: Lageplan „In der Wiesen Süd“



Quelle: google/maps; eigene Darstellung

Im Zuge dieses Verfahrens beteiligten sich **fünf Bauträger** (Wien Süd, BWS, Wiener Heim, Heimbau und Altmannsdorf-Hetzendorf) sowie **fünf ArchitektInnenteams** (atelier 4, E. Prochazka, W. Stelzhammer, Artec und Dietrich-Untertrifaller) und **vier LandschaftsplanerInnen** (Idealice, EGKK, Carla LO und Auböck+Kárász) in unterschiedlichen Konstellationen an der Gestaltung von 7 Bauplätzen und einer zentralen „§53-Fläche“. Zudem wurden die Bauträger und PlanerInnen der umliegenden Bauplätze gebeten ihre Konzepte vorzustellen, um so eine qualitätsvollere Abstimmung vornehmen zu können.

Abbildung 3: Übersichtsplan



Quelle: Stadt Wien; Darstellung der TeilnehmerInnen; eigene Darstellung

In **drei Workshops** wurden die bauplatzübergreifenden Konzepte erarbeitet und durch Feedback der Jury begleitet sowie eine finale Beurteilung der Jury mit Realisierungsempfehlungen und Auflagen ausgesprochen.

Im 1. Workshop der Arbeitsgruppen „Gemeinschaftseinrichtungen“ sowie „Frei- und Grünraum“ wurden in den zuvor gebildeten Gruppen die wichtigsten Herausforderungen sowie erste Nutzungsmöglichkeiten zusammengeführt. Des Weiteren fanden bereits erste Abstimmungen in der Arbeitsgruppe „Frei- und Grünraum“ zu einzelnen Themen, wie Müllentsorgung, Tiefgarage als auch Schnittstellen zwischen Gemeinschaftseinrichtungen statt.

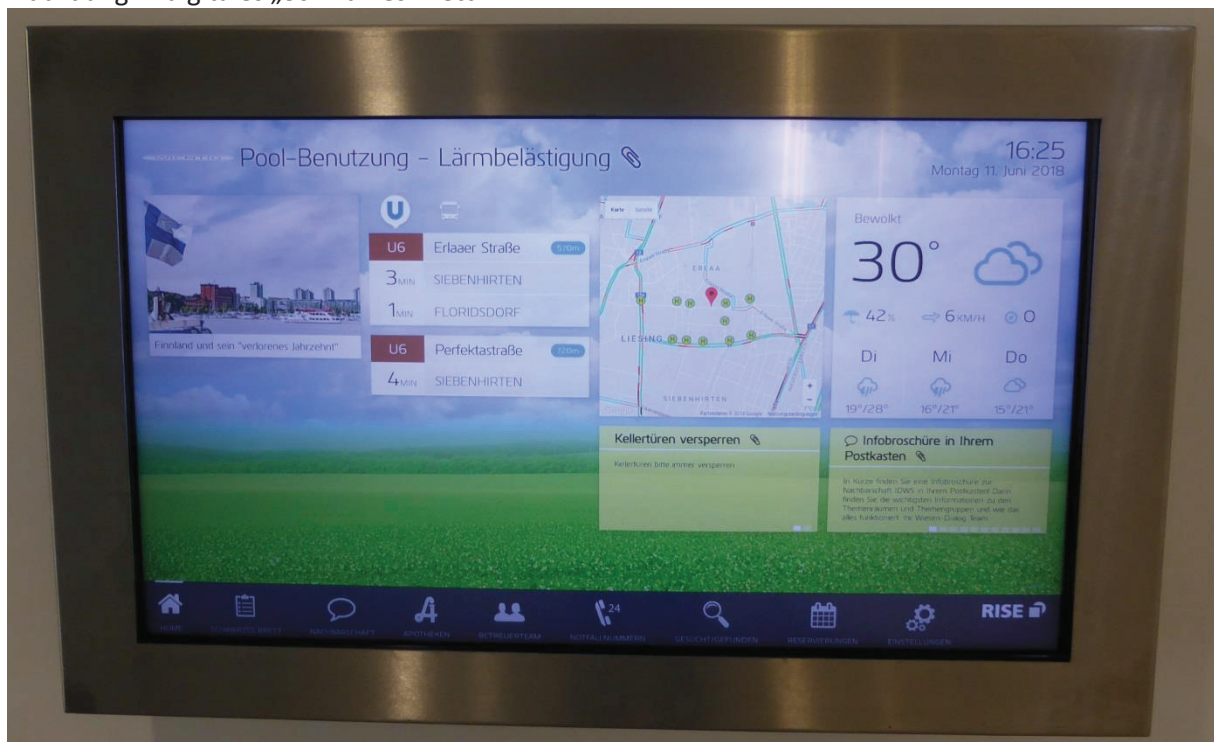
Im 2. Workshop wurden für die Gemeinschaftseinrichtungen ein bauplatzübergreifendes Nutzungskonzept erstellt sowie Nutzungsregeln aufgestellt, um möglichst vielen Personen den Zugang zu diesen Flächen zu ermöglichen. Diesem folgend wurde von einem diesbezüglich eigens gebildeten Arbeitskreis ein Verrechnungsmodell zur Abwicklung und Verwaltung der Organisation und Finanzierung entwickelt, welches ebenso für künftige Projekte Verwendung finden kann. Hinsichtlich der von der Jury begrüßten Konzentration der Gemeinschaftseinrichtungen im Zentrum wurde das Bespielungskonzept auf Bauplatz 7 mit dem Angebot der umliegenden Bauplätze abgestimmt.

Betreffend des Freiraumes entstand Konsens zu den Themen Müllentsorgung, Belagswahl, Art der Ausgestaltung, der Vergrößerung der „§53-Fläche“ sowie Vorbehalten eines gemeinsamen Budgettopfes der Bauträger für Nachbesserungen. Ebenso wurde mit der Auswertung und Aufarbeitung der gesammelten Informationen der Themengruppe „Jugendliche“ begonnen.

Als Grundlage des 3. Workshops dienten die Empfehlungen der Jury zur Weiterentwicklung und Präzisierung der Themen des 1. und 2. Workshops, hinsichtlich des bauplatz-übergreifenden Frei- und Grünraums sowie des Gemeinschaftsraumkonzeptes.

Der Fokus der Arbeitsgruppe „Gemeinschaftseinrichtungen“ lag in diesem letzten Workshop vor allem auf der Begleitung durch den „Wiesen Dialog“, einer 1-2 jährigen Betreuungsphase nach Bezug des neuen Stadtteils, die die Bespielung und Annahme der bauplatzübergreifenden Angebote durch die BewohnerInnen forcieren soll. In diesem Zusammenhang beschäftigte sich die Arbeitsgruppe ebenso mit dem Aufbau der Informations- und Organisationsstruktur, dem Digitalen „Schwarze Brett“ und der Etablierung von Mitbestimmungsprozessen im Zuge der Bespielung der Gemeinschaftseinrichtungen.

Abbildung 4: digitales „Schwarzes Brett“



Quelle: Büro Liske, 11.06.2018

Schwerpunkte des 3. Workshops in der Arbeitsgruppe „Frei- und Grünraum“ war die Festlegung detaillierter Bespielungsformen wie Wasserfläche, Holzdeckes und Kinderspiellandschaften im Bereich der „§53-Fläche“. Weiters wurden die konkreten Grünelemente auch im Hinblick auf die Trennung von öffentlicher und privater Grünfläche und die einheitliche Ausgestaltung thematisiert und das Feuerwehrkonzept vollständig erarbeitet.

Generelles Ziel des Dialogorientierten Verfahrens war es, vor allem die bauplatzübergreifenden Themen der Freiraumplanung, speziell der „§53-Fläche“ und der Gemeinschaftseinrichtungen zur Umsetzung zu bringen, sodass diese von allen BewohnerInnen des neuen Stadtteils „In der Wiesen Süd“ genutzt werden können.

Abbildung 5: Kinderspiellandschaft auf „§53-Fläche“



Quelle: Büro Liske, 11.06.2018

1.2. Ergebnisse und Inputs für die Realisierungsphase

Am Ende des Dialogorientierten Verfahrens formulierte die Jury folgende Empfehlungen für die weiterführende Bearbeitung und Realisierungsphase:

- Das beeindruckende, ambitionierte **Angebot an gemeinschaftlichen und bauplatzübergreifenden Einrichtungen** wird in seiner Qualität und Vielfalt besonders positiv hervorgehoben. Jedoch wäre eine Schärfung des Angebotes im Hinblick auf die Zielsetzung „Kostengünstiges Wohnen“ und auf ein ökonomisch tragfähiges Ausmaß zu prüfen. Vermehrt sind **multifunktionale Einheiten** vorzusehen, die zu einem späteren Zeitpunkt eine alternative Nutzung zugeschrieben bekommen können.
- Das **digitale „Schwarze Brett“** (digitaler „Hausmeister“) ist für einen einfachen und niederschweligen Zugang der NutzerInnen sicherzustellen.

- Die Einbindung des neuen Quartiers in die umgebende Stadtstruktur, vor allem hinsichtlich der **Nord-Süd Durchwegung**, ist aufzuzeigen. Auf die Übergänge zwischen den einzelnen Bauplätzen bzw. die Ausformulierung der Bauplatzgrenzen ist vertiefend einzugehen.
- Die Erreichbarkeit der Einrichtungen des „Alltags“ (z.B. Hauseingänge, Müllräume, Rad- und Kinderwagenabstellplätze, etc.) sollen in einem Funktionsschema veranschaulicht dargestellt werden, um ein einfaches, **klares Wegekonzzept** festlegen zu können.

2. EVALUIERUNGSDESIGN UND EVALUIERUNGSMETHODIK

2.1. Zielsetzung der Evaluierung

Das primäre Ziel ist es nun, nach Beendigung des Dialogorientierten Verfahrens sowie nach Fertigstellung und Bezug der Wohnungen, einerseits das **Ergebnis im „Alltag“** aus Sicht der BewohnerInnen zu evaluieren und andererseits **Erfahrungen** aus dem Dialogorientierten Verfahren im Rahmen von Interviews mit den beteiligten Bauträgern und PlanerInnen zu analysieren. Ziel ist es mögliche Verbesserungspotenziale aus der Praxis für die Bewältigung der komplexen Umsetzungs- und Realisierungsphase zu sammeln, aufzuzeigen und an künftige Prozesse weitergegeben zu können.

Die Evaluierung des Dialogorientierten Verfahrens soll insbesondere den **Mehrwert**, der durch das Verfahren induziert wurde, aufzeigen.

2.2. Verfahrensdesign

Für die Evaluierung des Dialogorientierten Verfahrens, welches ein innovationsförderndes wie auch innovationsforderndes Instrument der Stadtentwicklung darstellt, wurde ein Mix aus **qualitativer als auch quantitativer Methodik** herangezogen.

Die einzelnen Methoden der gegenständlichen Untersuchung werden im Folgenden näher erläutert.

2.2.1. Interviews mit Bauträgern, PlanerInnen und Quartiersmanagement

Zur Gewinnung qualitativen Datenmaterials wurden für die gegenständliche Untersuchung im Zeitraum von Ende Juli bis Mitte September 2018, acht **leitfadengestützte Interviews** mit den am Dialogorientierten Verfahren beteiligten Bauträgern und PlanerInnen der einzelnen Bauplätze des neuen Stadtteils „In der Wiesen Süd“ geführt. Die durchschnittliche Dauer jedes Interviews betrug etwa 60 Minuten. Mit Hilfe der Interviews konnten Informationen zum **Arbeits- und Abstimmungsablauf** sowie den besonderen Herausforderungen in der Realisierungsphase gewonnen werden, sodass abschließend ein Überblick über die zentralen Erfahrungen von Bauträger, PlanerInnen und Quartiersmanagement erfolgen konnte.

Im Zuge der Interviews wurden im Wesentlichen folgende Bereiche thematisiert:

- Einschätzung des Dialogorientierten Verfahrens als Instrument der bauplatz-übergreifenden Stadtteilentwicklung
- Ablauf der Realisierungs- und Umsetzungsphase
- Erfahrungen aus dem Umsetzungsprozess, zentrale Punkte der Umsetzung sowie Adaptierungsvorschläge für künftige Verfahren
- Herausforderungen und Barrieren durch diverse „Rahmenbedingungen“ und rechtliche Bestimmungen

Der zu diesem Zweck erstellte Interviewleitfaden findet sich im Anhang Nr. I des Berichtes.

2.2.2. Online-Fragebogen für BewohnerInnen

Den quantitativen Gegenpol zu den qualitativen Interviews stellt eine BewohnerInnen-Befragung für die gegenständliche Evaluierung dar. Hierfür wurde ein **Online-Fragebogen** erstellt und den BewohnerInnen des Quartiers „In der Wiesen Süd“ von Mitte Juli bis Ende August 2018 zur Verfügung gestellt.

Bei den Ergebnissen aus der BewohnerInnenbefragung handelt es sich naturgemäß um eine Momentaufnahme, es ist davon auszugehen dass sich die Befragungsergebnisse in den nächsten Jahren aufgrund der längeren Wohnerschaft insbesondere in den Bereichen der Gemeinschaftsangebote verändern können.

Der Fragebogen dient als Feedback sowohl für die erarbeiteten Konzepte der Bauträger und PlanerInnen im Zuge des Dialogorientierten Verfahrens als auch für die Akzeptanz, Nutzungszufriedenheit und –intensität unter Berücksichtigung der Datenschutzanforderungen.

Die grundsätzlich abgefragten Themen waren:

- Wohnstandort im Quartier
- Demographische Daten
- Erwartungen an „In der Wiesen Süd“
- Freiraumangebote
- Gemeinschaftsraumangebote
- Verbesserungswünsche und Ideen

Ein Exemplar dieses Fragebogens findet sich im Anhang Nr. II des Berichtes.

3. REALISIERUNGSPHASE „IN DER WIESEN SÜD“

Die Interviewergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

3.1. Erfahrungen und Einschätzungen des vorgelagerten Dialogorientierten Verfahren durch Bauträger und PlanerInnen

Die Zusammenarbeit unter den beteiligten Bauträgern und PlanerInnen während des Dialogorientierten Verfahrens sowie in der Umsetzungs- und Realisierungsphase wird im Allgemeinen als sehr gut und positiv beurteilt. Dieses Verfahrensformat wird als zielführend und wichtig gesehen, um Projekte in einer Größenordnung wie das Quartier „In der Wiesen Süd“ erfolgreich und mit hoher Qualität zu realisieren. Insbesondere konnte auf Grund des neuen Verfahrens ein verbesserter Dialog zwischen den handelnden Personen und Entscheidungsträgern entwickelt werden, der Austausch gefördert und die offene Diskussionen zum Entwickeln neuer, innovativer Wege - weg von den üblichen Standards - genutzt werden.

Auch der als problematisch bewertete, erhöhte Zeitaufwand im Zuge des Dialogorientierten Verfahrens wird relativiert: Themen mit komplexen Herausforderungen konnten bereits vorab oder spätestens in der Umsetzungsphase angesprochen, diskutiert und abgestimmt werden. Zeitaufwände konnten dementsprechend in den folgenden Projektphasen optimiert werden. Obwohl bei diesem Verfahren bereits einige Bauträger mit ihren Teams als Fixstarter in das Verfahren gingen, wird auch von diesen die Meinung vertreten, vom Verfahren und dem Feedback der Jury profitiert zu haben.

In Bezug auf das bauplatzübergreifende Freiraumkonzept, welches verpflichtend von allen BewerberInnenteams in der 1. Stufe einzureichen war, wurde folgendes festgehalten: Die verpflichtende Erarbeitung eines bauplatzübergreifenden Freiraumkonzeptes in der 1. Wettbewerbsphase wurde von PlanerInnenseite aus Gründen der in dieser Phase fehlenden Informationen über die städtebaulichen Konzepte der (großen) Nachbarbauplätze überwiegend kritisch gesehen. Auch die reduzierten Ressourcen der Teams kleiner Bauplätze werden als Nachteil für die Entwicklung erfolgreicher, quartiersbezogener Konzepte gesehen.

Fazit: Die Durchführung „Dialogorientierter Verfahren“ für neue Quartiere wird als positive Entwicklung des Bauträgerwettbewerbes gesehen. Der Mehrwert für die Realisierung bauplatzübergreifender Projekte ähnlicher Größe durch das Format eines Dialogorientierten Verfahrens wird in den Interviews mit Bauträgern und PlanerInnen bestätigt und bekräftigt. Aufgabenstellung, Zeitaufwand und damit verbundene Kosten sind jedoch im Hinblick auf die Komplexität der Themenstellung zu optimieren.

3.2. Weiterführung, Organisation und Ergebnisse des kooperativen Prozesses in Hinblick auf die Umsetzungs- und Realisierungsphase

Die bereits während des Dialogorientierten Verfahrens entwickelte, konstruktive und gute Zusammenarbeit bzw. Vernetzung der Projektteams fand in der Realisierungsphase ihre Fortsetzung. Termine zur weiteren Projektvertiefung und die Abarbeitung einzelner Themen wurden von den Teams selbständig koordiniert. Bezüglich der Weiterführung sprechen sich vor allem PlanerInnen vermehrt für eine/n VertreterIn der Stadt Wien, als „VermittlerIn“ zwischen den PlanerInnen und den involvierten Dienststellen der Magistrat aus, um frühzeitig Klarheit zu den Umsetzungsmöglichkeiten zu schaffen, um eine effizientere Abwicklung abzusichern sowie die Realisierung innovativer Ideen zu fördern.

Des Weiteren wurde in Einzelfällen eine federführende Projektsteuerung zur Koordination übergeordneter Themenbereiche wie Beleuchtung, bauplatzübergreifende Entwässerung, Formulierung der Freiraum-Schnittstellen und Materialitäten als vorteilhaft angesehen. Dies gilt insbesondere bei der Mischung von Eigentums- und Mietprojekten. Auch Möglichkeiten einer zeitweisen Unterstützung durch den wohnfonds_wien in Bezug auf die Zusammenarbeit mit der Stadt Wien wurde von Seiten einzelner Befragter angesprochen.

Fazit: Prinzipiell hat die Abstimmung der Umsetzungs- und Realisierungsphase auf Basis des Dialogorientierten Verfahrens sehr gut funktioniert. Dennoch wünschen sich einige BauträgervertreterInnen und PlanerInnen eine zusätzliche externe Unterstützung, im Sinne erfolgreicher Ergebnisse und eines noch effizienteren Ablaufs.

3.3. Weiterführung der bauplatzübergreifenden Abstimmungen und Ergebnisse

3.3.1. Allgemein

Grundlegend zeigen sich die Bauträger und PlanerInnen mit den bauplatzübergreifenden Abstimmungen und Ergebnissen zufrieden, die geplanten Angebote zur sozialen Nachhaltigkeit konnten erfolgreich abgestimmt und auf den einzelnen Bauplätzen realisiert werden. Weiters konnte das Freiraumkonzept, wie geplant, umgesetzt werden. Wie bereits angemerkt, sprechen sich einige Befragte für eine externe Moderation des Umsetzungsprozesses aus. Diese/r KoordinatorIn, wird im Hinblick auf die Abstimmung der separaten Ausschreibungen in Bezug auf gemeinsam Vereinbartes, wie etwa beim „Digitalen Hausmeister“ (Schwarzes Brett) oder die Finalisierung angesprochen. Hier gilt es den letzten Feinschliff im Auge zu behalten und voranzutreiben.

Des Weiteren konnten auch aufgrund nicht zur Umsetzung gelangter Punkte (wie dem Supermarkt) neue Aspekte in den Stadtteil integriert werden. Durch das Teilen der großen Supermarktkfläche in kleinere, wurden einige Bereiche der Wohnnutzung zugesprochen. Die neu geschaffenen Ateliers mit einer Raumhöhe von 6m bringen Innovation und eine weitere BewohnerInnengruppe, die das Wohnen in dieser Typologie für sich gewinnen kann.

Durch die frühzeitige und extern begleitete Zusammenarbeit mit den Magistrats-abteilungen erwarten sich Bauträger und PlanerInnen eine Verbesserung und zügigere Abwicklung. Als Beispiel wurde die Organisation der Müllentsorgung und die Ausgestaltung der „§53-Fläche“ (Wege, Beleuchtung etc.) genannt. Weiters wird eine frühere Abklärung bezüglich der Straßenbauprojekte im öffentlichen Raum zur verbesserten Abstimmung gefordert.

3.3.2. Gemeinschaftsräume

Das im Rahmen des Dialogorientierten Verfahrens entwickelte Konzept der bauplatzübergreifenden Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen/-räumen wird als bislang einzigartiges Angebot für BewohnerInnen des Quartiers gesehen. Durch die, auf nahezu alle Bauplätze verteilten Nutzungsangebote wurde die Nachbarschaftsbeziehung in hohem Maße unterstützt: Räumlichkeiten werden am „eigenen“ Bauplatz zur Verfügung gestellt und im Gegenzug werden Einrichtungen auf Nachbarbauplätzen mitgenutzt. Dadurch entsteht ein von den BewohnerInnen hochgeschätzter Mehrwert als Ergänzung zu rein hausbezogenen Gemeinschaftsflächen.

Vor allem das Kochstudio wird von Seiten der Bauträger als eine der **wichtigsten umzusetzenden Gemeinschaftseinrichtungen** genannt. Die hier stattfindenden Veranstaltungen, die gemeinsame Nutzung sowie Aneignung und Einrichtung setzen das angedachte **Konzept des „Gemeinschaftsgedanken“** und der selbstverwalteten Nachbarschaft besonders erfolgreich um.

Abbildung 6: Blick über die „§53-Fläche“ zu Galerie und Multifunktionshalle



Quelle: Büro Liske, 11.06.2018

Bezüglich der weniger angenommenen Räume wurde folgendes festgehalten: Das Home-Office ist durch seine geringe Ausstattung und fehlenden Internetzugang wenig attraktiv und daher auch überwiegend ungenutzt. Auf Grund seiner geringen Eignung durch seine „Hellhörigkeit“ und geringen Größe, stehen die Bauträger einer eventuellen Umnutzung des Musikraumes bei weiterem Bedarf offen gegenüber.

Als wichtig für die Integration aller Bauplätze in Bezug auf die Gemeinschaftseinrichtungen/-räume gilt eine gute Verteilung dieser. BewohnerInnen von Bauplätzen die selbst keine Gemeinschaftseinrichtungen/-räume anbieten, fühlen sich weniger der Gemeinschaft zugehörig und nutzen auch das Angebot anderer Bauplätze kaum.

3.3.3. Freiraum

In Bezug auf die „§53-Fläche“ sind sich Bauträger und PlanerInnen einig, dass das weitere gemeinsame Vorgehen auf Basis des Planungsergebnisses aus der 2. Stufe des Dialogverfahrens entscheidend war, insbesondere gilt dies für die Abstimmung der Übergangszonen zu den einzelnen Bauplätzen (Vermeidung von Abzäunung, durchlässige Wegführung und Materialität) sowie für die Ausschreibung der Freiflächengestaltung in einer Hand.

Abbildung 7: Blick von BPL 7 Richtung BPL 11 und BPL 3+13



Quelle: Büro Liske, 11.06.2018

Nur so konnte der Grundstein für die qualitativ hochwertige, gemeinschaftliche und nachhaltig nutzbare Freifläche, ohne wahrnehmbare Bauplatzabgrenzungen oder Nutzerdifferenzierung, gelegt werden. Die Festlegung einer „§53-Fläche“ anstelle eines

„Öffentlichen Guts“ wird als wesentlich für das qualitätsvolle Ergebnis beurteilt.

Bei der **bauplatzübergreifenden Freiraumabstimmung**, betreffend Beleuchtung und Beläge, kam es allerdings zu vermehrten Abweichungen von den ursprünglich vereinbarten Leitlinien. Hier wäre aus PlanerInnen-sicht, eine Projektfederführung von Vorteil gewesen.

3.3.4. „Wiesen Dialog“

Die von „**realitylab**“ geführte Kommunikationsarbeit hat wesentlich zur Umsetzung und Bespielung der Gemeinschaftsräume, zur Selbstorganisation der BewohnerInnen sowie zur Festigung des Gemeinschaftsgefühls beigetragen. Bereits vor dem Bezug der ersten fertiggestellten Wohnhäuser wurden Informationsveranstaltungen organisiert um den BewohnerInnen die Grundidee und die Möglichkeiten des neuen Quartiers „In der Wiesen Süd“ näher zu bringen. Im Oktober 2016 wurden die ersten **Themengruppen** aus etwa 30 BewohnerInnen gebildet, die in Selbstorganisation und Selbstverwaltung fungierend, bei Themengruppentreffen die Zukunft der Gemeinschaftsräume planen. Des Weiteren wurden Veranstaltungen und Feste organisiert um das Zusammenleben zu fördern, wodurch gleichzeitig das bauplatzübergreifende Konzept in seiner Verwirklichung unterstützt wurde und wird.

Abbildung 8: Gemeinschaftliche Veranstaltungen

In der Wiesen Süd

SAVE THE DATE:

1. IDWS Sommerfest

Samstag 23.06.2018, 15 – 22 Uhr

Euch erwartet ...
Kinder-Spielstationen, Wiesen-Challenge, Tischtennis-Turnier, ...

Außerdem soll ein nachbarschaftliches **Tauschbuffet** entstehen!

Für eine gute Organisation bitten wir euch uns vorab mitzuteilen, ob und was ihr mitbringen wollt. Hierfür werden Listen in allen Stiegen aufgehängt. Bei Fragen sendet bitte eine Mail an kochen@idws.at.

Besucht unsere Homepage www.idws.at und bleibt auf dem Laufenden indem ihr die Funktion „Benachrichtigungen abonnieren“ nutzt!

Bitte wendet euch bei Fragen an kontakt@idws.at

Quelle: Büro Liske, 11.06.2018

Aus Sicht der Bauträger und PlanerInnen war das Miteinbeziehen dieses Quartiersmanagement mit seinem Know-How und entsprechenden Erfahrungen entscheidend für die Realisierung der angestrebten Ziele.

Fazit: Das Gesamtergebnis des Freiraumes und der bauplatzübergreifenden Gemeinschaftsräume/-angebote entspricht in hohem Maße den Erwartungen. Besonders die Ausgestaltung der „§53-Fläche“, als Resultat des vorangegangenen Wettbewerbsverfahrens und der gemeinsamen Ausschreibung, schafft enorme Qualitäten mit Mehrwert für die BewohnerInnen. Ergänzend dazu könnte – wie vereinzelt festgehalten - eine übergeordnete Projektsteuerung weitere Verbesserungen der Qualitätssicherung u.a. in der Abstimmung von Ausschreibungen bringen. Auch bei zukünftigen Projekten dieser Art ist auf die gleichmäßige Verteilung und Lage der bauplatzübergreifenden Gemeinschaftseinrichtungen sowie auf den Umgang mit bauplatzbezogenen Gemeinschaftsräumen zu achten.

3.4. Barrieren durch gesetzliche und rechtliche Rahmenbedingungen

Das Thema „Probleme durch Rahmenbedingungen“ wurde von Bauträgern und PlanerInnen sehr intensiv erläutert und diskutiert. Einigkeit besteht bezüglich des **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)**: Auch wenn dieses grundsätzlich als gut beurteilt wird, lässt es bei der Umsetzung innovationsfördernder Ansätze auf gemeinschaftlicher, bauplatzübergreifender Ebene wenig Spielraum zu. Als Beispiel wird die Integration des digitalen „**Schwarzen Brettes**“ genannt, welches laut Bauträgern und PlanerInnen zeitgemäß ist, zu einer standardgemäßen Ausführung gehört und somit gefördert werden sollte. Ebenso sprechen sich Bauträger und PlanerInnen für eine Lockerung der engen **Baumschutzbestimmungen** zu Gunsten einer innovativen Freiraumgestaltung aus.

Eine weitere Schwierigkeit stellt die **Zuordnung von bauplatzübergreifenden Kosten** der Freiflächen und Gemeinschaftseinrichtungen dar, da grundsätzlich lediglich nur jene Kosten an die BewohnerInnen weiterverrechnet werden können, die auch unmittelbar auf dem jeweiligen Bauplatz anfallen. Daraus entstehende Rechtsunsicherheiten für die Bauträger werden kritisch gesehen.

Einzelne Rechtsvorschriften wie z.B. der Mindestabstand von 15m von Kinder- und Jugendspielflächen zu den nächstgelegenen Hauptfenstern (Spielplatzverordnung) können derzeit in der Realität zumeist nur mit **Ausnahmegenehmigungen** umgesetzt werden. Eine mittel- bis langfristige Adaptierung könnte Bürokratie- und Arbeitsaufwand reduzieren.

Verwaltungs- und förderungstechnische Unwägbarkeiten gab es vor allem bei der Errichtung und Nutzung eines gemeinsamen Schwimmbades. Dieses konnte nicht umgesetzt werden, wäre aber ein zentrales Anliegen der Bewohnerschaft im Quartier gewesen.

Fazit: Im Allgemeinen herrscht unter den Bauträgern und PlanerInnen Zufriedenheit mit dem erreichten bauplatzübergreifenden Gesamtergebnis. Betont wird allerdings, dass das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) wenig Spielraum, vor allem für bauplatzübergreifende Konzepte zulässt.

3.5. Optimierungspotential im Hinblick auf künftige Realisierungsphasen Dialogorientierter Verfahren

Um das Instrument des Dialogorientierten Verfahrens für zukünftige Projekte weiterentwickeln zu können, wurde im Zuge der Interviews mögliche **Verbesserungspotenziale** angesprochen. Im Folgenden werden wesentliche Rahmenbedingungen für die Planungs- und Realisierungsphase sowie mögliche Optimierungen der rechtlichen Rahmenbedingungen aus Sicht der Projektteams zusammengefasst.

Wesentliche Rahmenbedingungen für die Planungs- und Realisierungsphase

- **Innovativer, zeitgemäßer Wohnbau** als gemeinsame Vision aller Entscheidungsträger
- Geforderte Innovation im Wohnbau funktioniert in der Umsetzung nur bei entsprechender **Flexibilität** aller Partner sowie der Verwaltung
- **Verstärkte Kooperation** in der Realisierungsphase (Ausschreibung, Abstimmung mit den Magistratsabteilungen, Baustellenkoordination) als Potential
- Innovative Ideen, Initiativen/Einbindung von Akteuren und Know-How aus den Bereichen der **innerstädtischen Stadtteilentwicklung** erfolgreich umgesetzter Projekte und diese in die „Peripherie“ holen (u.a. Bespielung EG-Zone, Alternativen zu Nahversorgung abseits von Supermärkten, Wohnen/Arbeiten)
- Mehraufwand, Zeit und Mühen der Akteure im Sinne guter, innovativer Projekte sollte insbesondere den PlanerInnen entsprechend abgegolten werden

Optimierung der rechtlichen Rahmenbedingungen

- **WGG** erschwert bzw. verhindert derzeit gemeinschaftliche Ansätze und schafft Unsicherheit für Bauträger
- Mehr **Flexibilität und Gestaltungsspielraum** bei Bauvorschriften und Vorgaben
- Initiativen zur **Eindämmung überbordender Bauvorschriften** und Normen („Kostentreiber“)

4. AUSWERTUNG DER BEWOHNERINNEN – BEFRAGUNG

4.1. Allgemein Informationen

Wie bereits dargestellt wurde im Jahr 2014 der Bauträgerwettbewerb zum neuen Stadtteil „In der Wiesen Süd“ im Zuge eines Dialogorientierten Verfahrens durchgeführt. Fünf Bauträger (Wien Süd, BWS, Wiener Heim, Heimbau und Altmannsdorf-Hetzendorf) sowie fünf ArchitektInnenteams (atelier 4, E. Prochazka, W. Stelzhammer, Artec und Dietrich-Untertrifaller) und vier LandschaftsplanerInnen (Idealice, EGKK, Carla LO und Auböck+Kárász) waren an der Umsetzung des Quartiers beteiligt. Nun, 4 Jahre später, nachdem Planung, Bau und Bezug abgeschlossen sind, ist es sowohl für neue Projektentwicklungen in dieser Form, als auch für alle Projektbeteiligten von großer Bedeutung den Mehrwert für die BewohnerInnen zu erfassen und zu analysieren sowie mögliche künftige Herausforderungen zu eruieren.

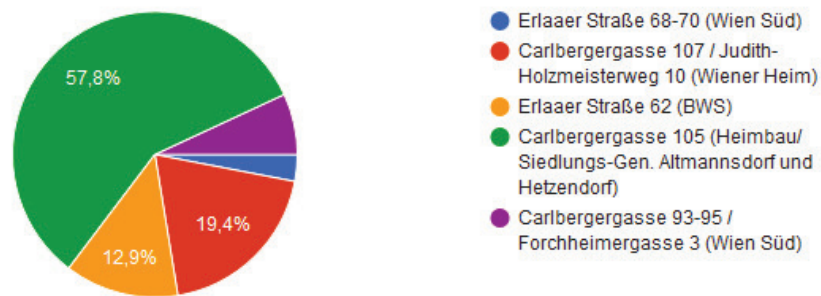
Da eine hohe Anzahl an Rückmeldungen zu einem aufschlussreicheren Ergebnis führt, wurden **verschiedene Kommunikationskanäle** gewählt um möglichst viele BewohnerInnen zu erreichen. So wurde im Zuge der Erarbeitung des Fragebogens bereits Kontakt zu den Bauträgern/Hausverwaltungen aufgenommen, welche nach Online-Stellung des fertigen Fragebogens eine **E-Mail** mit einer kurzen Information an die BewohnerInnen verschickten oder einen Aufruf zur Teilnahme über den „**Digitalen Hausmeister**“ starteten. Mit Hilfe des Quartiersmanagement „**realitylab**“ war es zudem möglich etwa zwei Wochen später ein Erinnerungsschreiben in den Stiegenhäusern aufzuhängen. Um direkt zum Fragebogen zu gelangen wurde ein Hyperlink in die digitalen Schreiben integriert.

Als Ergebnis zeigt sich, dass nach Ablauf der Befragung insgesamt 234 BewohnerInnen auf den Online-Fragebogen reagierten, wovon zwei BewohnerInnen allerdings der Einverständniserklärung (Datenschutz) zu Beginn des Befragungsbogens nicht zugestimmt haben und somit nicht an der eigentlichen Befragung teilnahmen. Somit standen schlussendlich **232 ausgefüllte Fragebögen** zur Auswertung zur Verfügung. Diese sehr hohe Rücklaufquote von 36% zeigt das große Interesse von Seiten der BewohnerInnen sowie die bereits hohe Identifikation dieser mit dem neuen Wohnstandort.

4.2. Wohnhausanlage und Bezugszeitraum

Ein erstes Ergebnis zeigt, dass aus der größten Wohnhausanlage (Bauplatz 7) mit den meisten Wohneinheiten (310 WE), mit großem Abstand die meisten Fragebögen ausgefüllt wurden. Von den übrigen befragten Wohnhausanlagen wurden von der „Eigentums-Wohnhaus-anlage“ (Carlbergergasse 107/Judith-Holzmeisterweg 10) die meisten Antworten retourniert.

Abbildung 9: Prozentuelle Verteilung der Antworten auf die jeweilige Wohnhausanlage

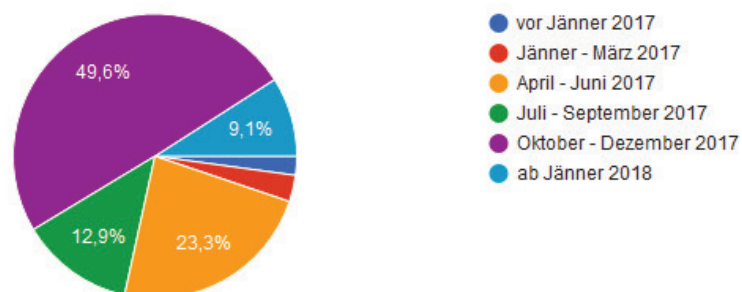


Quelle: Auswertung Online-Befragung, 06.09.2018

Des Weiteren wurde der Zeitraum von Jänner 2017 bis Jänner 2018 sowie jeweils die Zeit davor und danach in „Bezugsabschnitte“ geteilt, um die Dauer der bereits in dem neuen Stadtteil verbrachten Zeit zu ermitteln. Dadurch lässt sich ableiten, wie viel Erfahrung bereits mit den Gemeinschaftseinrichtungen gesammelt, der Freiraum genutzt und Nachbarschaftsbeziehungen geknüpft werden konnten.

Wie nachfolgendes Diagramm erkennen lässt, wohnte zum Befragungszeitpunkt etwa die Hälfte aller BewohnerInnen, die den Fragebogen ausgefüllt haben, rd. ein dreiviertel Jahr in dem neuen Stadtteil. Ein Zeitraum in dem „In der Wiesen Süd“ und seine Umgebung bereits näher erkundet werden konnten.

Abbildung 10: Bezugszeitraum

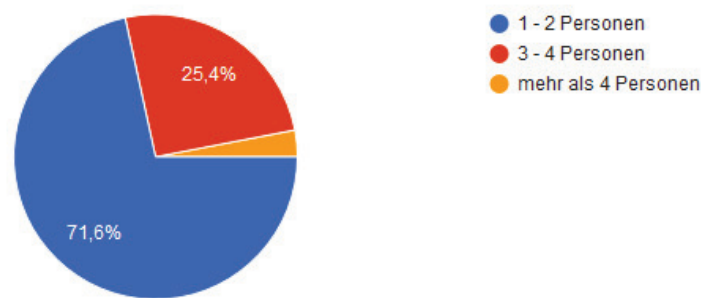


Quelle: Auswertung Online-Befragung, 06.09.2018

4.3. BewohnerInnenstruktur

Etwa $\frac{3}{4}$ aller beantworteten Fragebögen betreffen **1-2 Personenhaushalte**. Gründe für diesen hohen Anteil werden vor allem im engen Zeitbudget der Familienhaushalte gesehen.

Abbildung 11: Aufschlüsselung und Haushaltsgrößen auf Basis des Fragebogenrücklaufs:

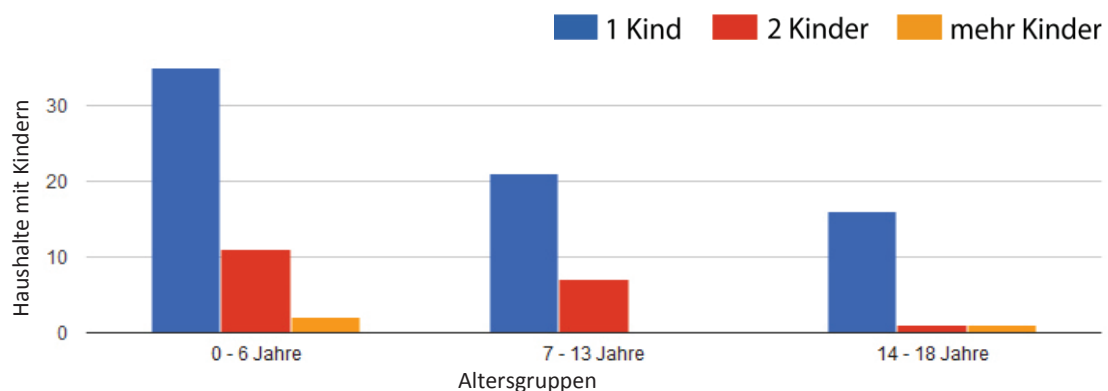


Quelle: Auswertung Online-Befragung, 06.09.2018

Etwa **35% der Befragten** geben an mit **Kindern oder Jugendlichen** in einem Haushalt zu leben. Dies lässt wiederum darauf schließen, dass sich unter den 1-2 Personenhaushalten wenige AlleinerzieherInnen befinden.

Die Befragung zeigt weiters, dass in den meisten Haushalten höchstens 1 Kind bzw. Jugendlicher im Alter zwischen 0 und 6 Jahren lebt. Diese Altersgruppe der Kinder stellt sogleich die anteilmäßig größte Gruppe dar. Die weitere Verteilung der Kinder und Jugendlichen umfasst „1 Kind zwischen 7 und 13 Jahren“ gefolgt von „1 Kind zwischen 14 und 18 Jahren“.

Abbildung 12: Verteilung der Anzahl an Kindern und Jugendlichen pro Haushalt



Quelle: Auswertung Online-Befragung, 06.09.2018

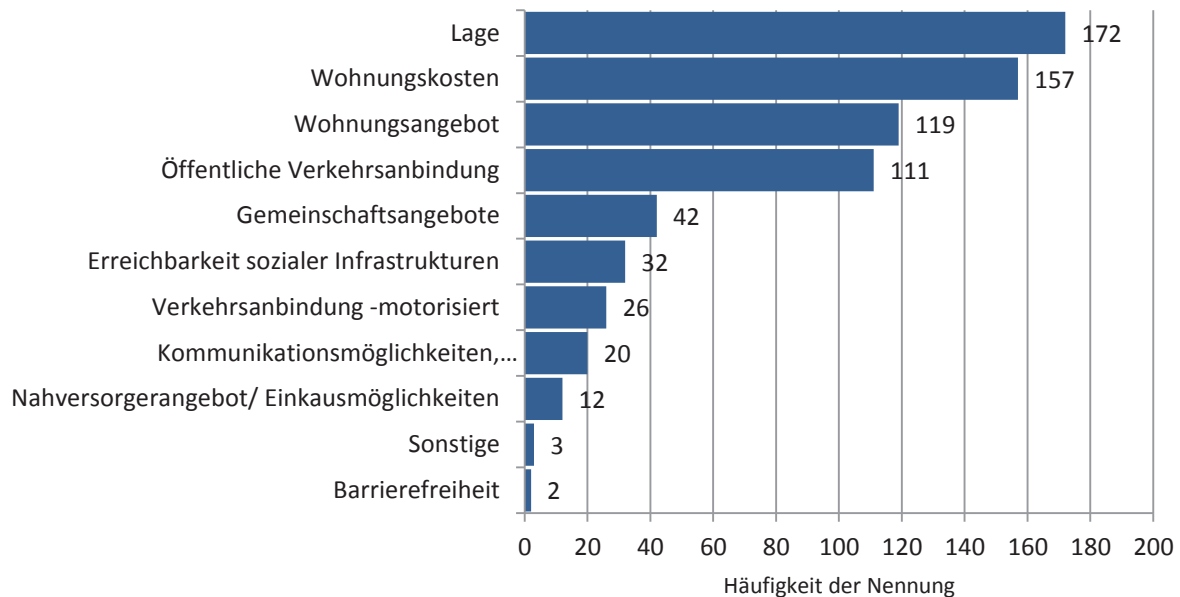
4.4. Entscheidungsgründe für den Wohnstandort „In der Wiesen Süd“

Bei der Frage nach den Entscheidungsgründe für den Bezug einer Wohnung im Stadtteil „In der Wiesen Süd“ stand es den Befragten frei, Mehrfachantworten zu geben sowie selbst einen nicht zur Auswahl vorgeschlagenen Grund hinzuzufügen.

Mit 172 Nennungen hat die **Lage** (Stadttrand, Bezirk etc.) für die BewohnerInnen die höchste Priorität bei der Wohnungswahl. Ebenso sind die **Wohnungskosten**, das **Wohnungsangebot** sowie die Anbindung an den **Öffentlichen Verkehr** ausschlaggebende Gründe für eine

Wohnung „In der Wiesen Süd“. Als eigens hinzugefügte Gründe wurden beispielsweise die **Barrierefreiheit**, die **Nähe zur Familie** sowie das **Schwimmbad** am Bauplatz genannt.

Abbildung 13: Reihung der Entscheidungsgründe für die Wahl einer Wohnung



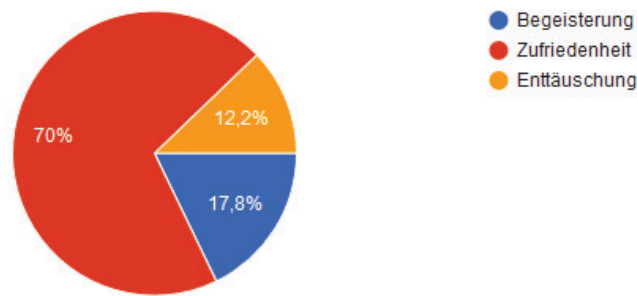
Quelle: Auswertung Online-Befragung, 06.09.2018

Das spezielle Angebot an hausbezogenen und bauplatzübergreifenden Gemeinschaftseinrichtungen/-flächen sowie das Konzept zur Stärkung der Nachbarschaftsbeziehung (Entwicklung von Themengruppen) ist vor Bezug nur in geringem Ausmaß ausschlaggebend.

4.5. Wohngefühl und Erwartungen

Das Wohngefühl nach dem Bezug und einer durchschnittlich 9-monatigen Phase des „Einlebens“ geben knapp **90% der Befragten** als „zufrieden“ oder „begeistert“ an. Weiters wurden die **Erwartungen** im Hinblick auf das neue Wohnumfeld von knapp **70%** der Befragten **erfüllt bzw. sogar übertroffen**, in rd. 28% bedingt erfüllt.

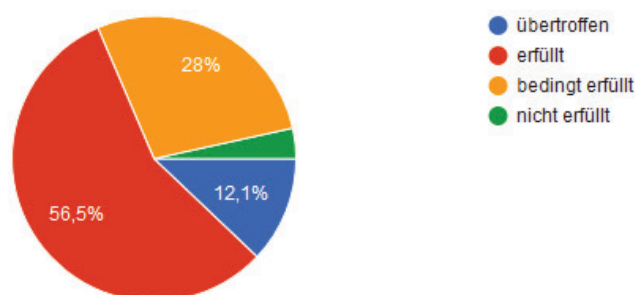
Abbildung 14: Beschreibung des Wohngefühls in der neuen Nachbarschaft



Quelle: Auswertung Online-Befragung, 06.09.2018

Lediglich rd. 12% empfinden „**Enttäuschung**“ aufgrund der Wahl ihres neuen Wohn- und Lebensstandortes. Die Gründe, warum hier die Erwartungen nicht erfüllt oder nur bedingt erfüllt wurden, liegen hauptsächlich im **Fehlen eines Nahversorgers**, welcher prinzipiell geplant war, jedoch mangels Interessenten nicht realisiert werden konnte. Ebenso wurden **soziale „Differenzen“** sowie **Lärm** innerhalb der Wohnhausanlagen als Gründe für eine Unzufriedenheit genannt.

Abbildung 15: Erfüllung der Erwartungen am neuen Wohnstandort



Quelle: Auswertung Online-Befragung, 06.09.2018

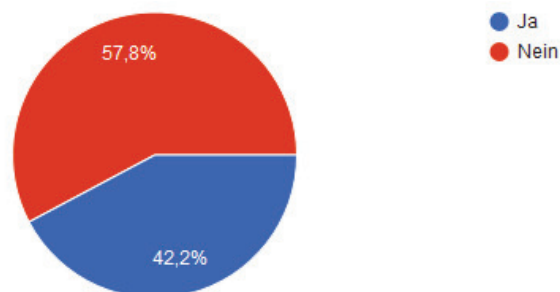
4.6. Nutzungsintensität und Erfahrungen mit dem bauplatz- übergreifenden Angebot

4.6.1. Freiraum

Der zentrale Freiraum „In der Wiesen Süd“ stellt sich vor allem durch die Achse der „§53-Fläche“ sehr großzügig dar. Durch die Situierung der Baukörper der angrenzenden Bauplätze konnte sich deren Freiraum Richtung „§53-Fläche“ orientieren. Dadurch war es möglich einen fließenden, als Einheit wahrnehmbaren Freiraum ohne Barrieren für alle BewohnerInnen des Stadtteils zu gestalten.

Dennoch wird bei der Befragung angegeben, dass die Freiflächenangebote im Verlauf des Judith-Holzmeisterweges „§53-Fläche“ im Gegensatz zu den Freiflächen der Wohnhausanlagen bislang weniger genutzt werden. Nur rd. 40% nutzen bislang diesen Bereich.

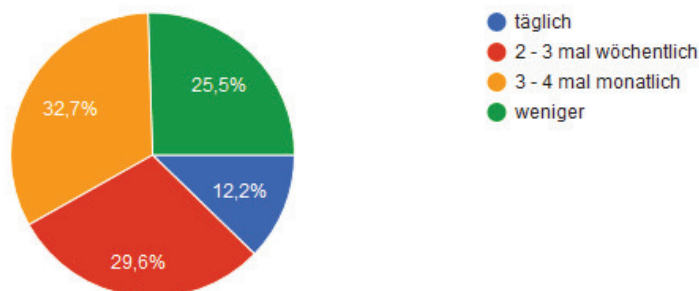
Abbildung 16: Nutzung des Freiflächenangebotes im Verlauf des Judith-Holzmeisterweges



Quelle: Auswertung Online-Befragung, 06.09.2018

Die in die „§53-Fläche“ integrierten Angebote werden von jenen BewohnerInnen, die das Angebot nutzen jedoch wiederum sehr regelmäßig in Anspruch genommen. Denn $\frac{3}{4}$ der Befragten geben an, die zur „**§53-Fläche**“ gehörigen Angebote wie „Gym-unter Bäumen“, die „Gartenintarsien“, den „Quartiersplatz“ sowie den Kinderspielplatz **täglich oder zu mindestens mehrmals im Monat zu nutzen**.

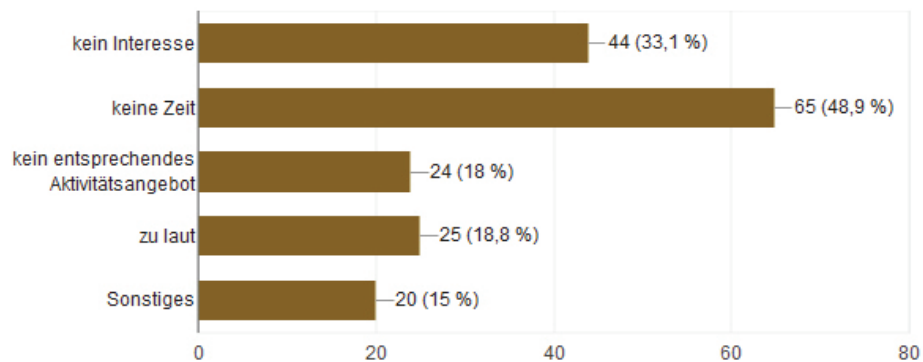
Abbildung 17: Nutzungshäufigkeit des Freiraumangebotes im Verlauf des Judith-Holzmeisterweges



Quelle: Auswertung Online-Befragung, 06.09.2018

Für den Großteil (**65%**) der **Nicht-NutzerInnen** liegt der Hauptgrund im **Zeitmangel**. Dieses Ergebnis ist vor dem Hintergrund der hohen Zahl von Rückmeldungen aus 1 bis 2-Personen-haushalten zu sehen.

Abbildung 18: Gründe für die Nicht-Nutzung des Freiraumangebotes

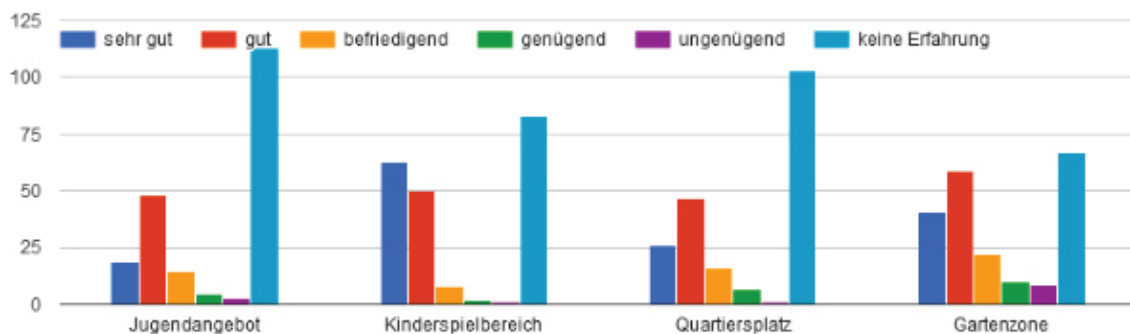


Quelle: Auswertung Online-Befragung, 06.09.2018

Für nur rd. 10% der Haushalte stellt das Freiflächenangebot **kein entsprechendes Aktivitätsangebot** dar. Hier werden verstärkt **Bereiche für Jugendliche** (zur sportlichen Betätigung oder zum Aufenthalt) sowie Klettergärten, Rutschen und Seile gewünscht.

Die Sicht der BewohnerInnen bezüglich bisher gemachter Erfahrungen mit den gemeinschaftlichen Freiraumangeboten stellt sich durchwegs **positiv** dar. Vor allem in Bezug auf den Kinderspielbereich sind die Reaktionen sehr gut. Auch mit den üblichen Freiraumangeboten wurden **gute Erfahrungen** gemacht.

Abbildung 19: Erfahrungswerte aus der Nutzung der Freiraumangebote



Quelle: Auswertung Online-Befragung, 06.09.2018

Leichte Unzufriedenheit zeigt sich im Jugendangebot, hier sehen die BewohnerInnen Verbesserungspotenzial im Bereich der sportlichen Aktivitäten, wie Ballspielmöglichkeiten sowie eines Rückzugsortes und in der Gartenzone. Hier wird beispielsweise eine (funktionierende) Wasserspielfläche für Kinder gewünscht.

4.6.2. Gemeinschaftseinrichtungen

Im Bereich der Gemeinschaftseinrichtungen wurden anders als bei der Freifläche lediglich die Räumlichkeiten im Rahmen des Dialogorientierten Verfahrens und der Umsetzungsphase verortet sowie die Funktionsvorschläge abgestimmt. Die **Bespielung und Ausstattung** wurden weitgehend, den aus BewohnerInnen zusammengesetzten Themengruppen überlassen. Ziel war es, die **gemeinsame Aneignung der Räume** durch die BewohnerInnen zu forcieren. Zur Umsetzung wurden Budgets aus den Baukosten vorgehalten, aber auch in Eigeninitiative Geld- sowie Sachspenden gesammelt.

Abbildung 20: Kids-Raum

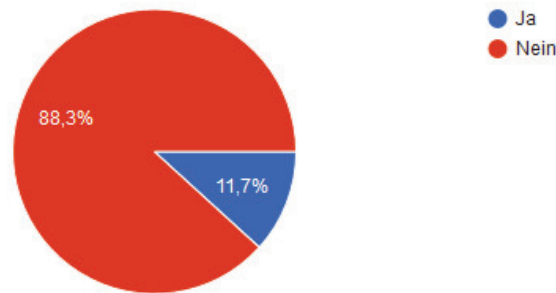


Quelle: Büro Liske, 11.06.2018

Schlussendlich war es sogar möglich die **Küche** mit Geräten und Kochutensilien auszustatten, Bewegung und Sport wurde selbständig in der **Multifunktionshalle** organisiert (z.B. eine Trainerin auf Spendenbasis engagiert) und Feste veranstaltet. Einzelne Einrichtungen wie beispielsweise das Kochstudio oder die Multifunktionshalle werden in Gruppen oder von Einzelpersonen sehr gut **angenommen und intensiv genutzt**. Andere Gemeinschaftseinrichtungen wie das Homeoffice oder der Musikraum werden kaum benutzt, jedoch nicht mangels Interesse sondern auf Grund der räumlichen Gegebenheiten bzw. Ausstattung, die hier laut den BewohnerInnen einer Nachbesserung bedürfen.

Obwohl die Gemeinschaftseinrichtungen größtenteils sehr gut angenommen werden und genutzt werden, haben sich bei der Gestaltung der Räume relativ wenige BewohnerInnen engagiert. Lediglich 11,7% der Befragten gaben an, bei der Gestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen mitgewirkt zu haben.

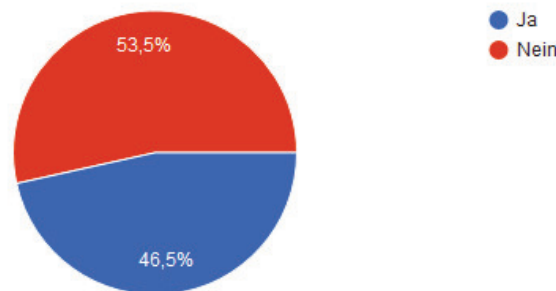
Abbildung 21: Mitgestaltung der Gemeinschaftsräume



Quelle: Auswertung Online-Befragung, 06.09.2018

Die Verteilung der Gemeinschaftsräume auf den verschiedenen Bauplätzen schafft ein breites Angebot für die BewohnerInnen, welches durch ausschließlich individuelle Angebote auf den einzelnen Bauplätzen ökonomisch und organisatorisch nicht umsetzbar wären. Dennoch hält sich derzeit das Verhältnis der BenutzerInnen/Nicht-BenutzerInnen der quartierbezogenen Gemeinschaftseinrichtungen die Waage. Bevorzugt werden die sportlichen Einrichtungen wie **Fitnessräume** und **Multifunktionshalle** genutzt, für die Kids-Räume sowie das **Kochstudio** und die **Sauna** besteht ebenfalls starkes Interesse.

Abbildung 22: Nutzung der bauplatzübergreifenden Gemeinschaftseinrichtungen

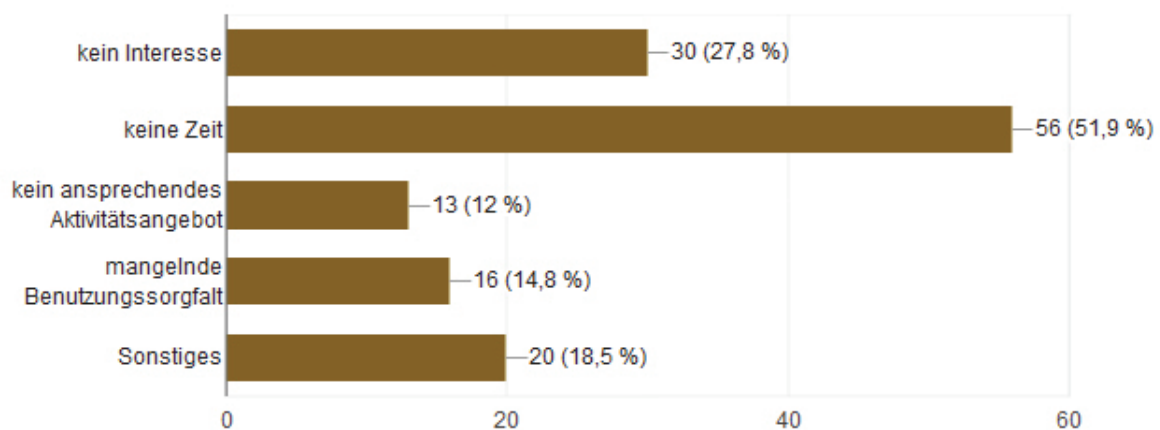


Quelle: Auswertung Online-Befragung, 06.09.2018

Die Hauptgründe jener, welche die Gemeinschaftsangebote nicht nutzen, liegen ähnlich wie bei der „§53-Freifläche“, im **fehlenden Zeitbudget** sowie im **fehlenden Interesse** der BewohnerInnen. Auch in diesem Fall kann erwartet werden, dass sich die Inanspruchnahme in den nächsten Jahren mit der Gründung von Familien ändern kann.

Die regelmäßige Nutzung von bauplatzbezogenen und bauplatzübergreifenden Gemeinschaftsräumen im Vergleich hält sich in etwa die Waage, wobei erst genannte mit 53% zu 47% einen etwas höheren Wert aufweisen.

Abbildung 23: Gründe für die Nicht-Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen

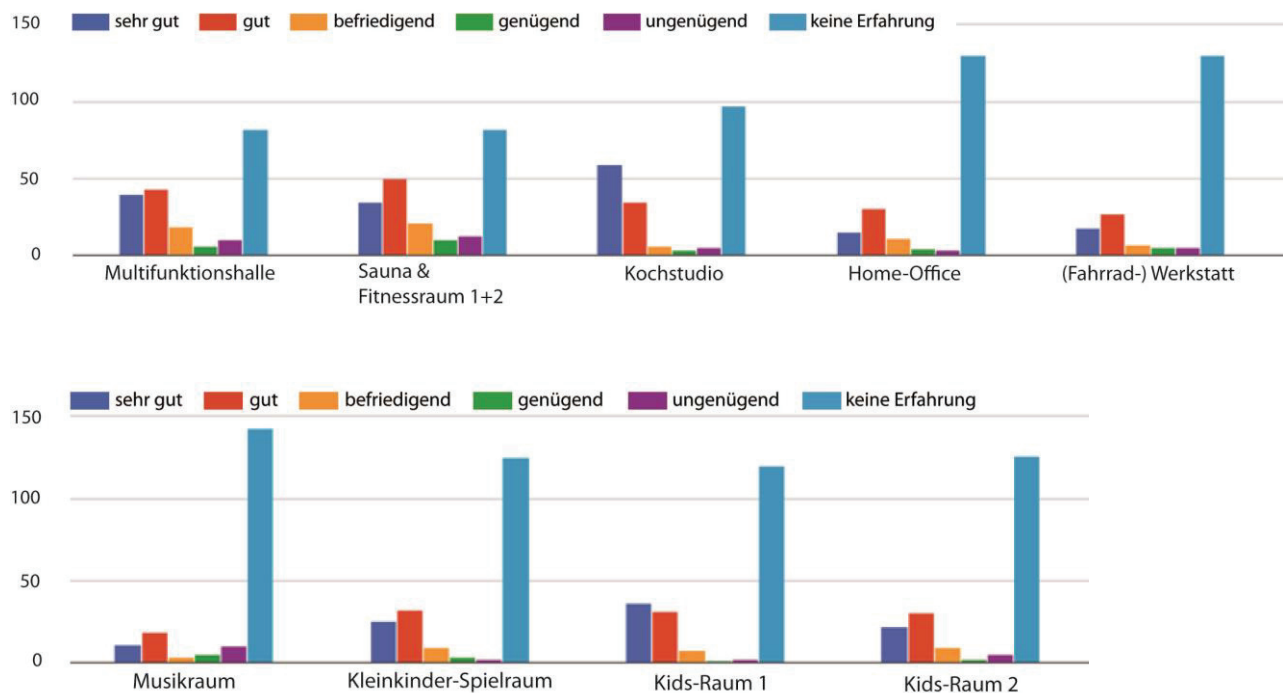


Quelle: Auswertung Online-Befragung, 06.09.2018

Im Gegensatz zu den Begründungen bei der Nicht-Nutzung der Freiflächen, sind die BewohnerInnen in diesem Fall mit dem „Aktivitätsangebot“ deutlich zufriedener. Angemerkt wurde Interesse für einen Indoorspielplatz um auch ganzjährig eine angemessene Spielmöglichkeit für Kinder zur Verfügung zu haben.

Grundsätzlich sind die **Erfahrungswerte** der BewohnerInnen mit den Gemeinschaftsräumen durchaus positiv; für alle neun Angebote wurde eine gute bis sehr gute Bewertung abgegeben. Dennoch zeigt die Befragung bei einzelnen Räumlichkeiten eine leichte Unzufriedenheit, wie in nachfolgender Abbildung zu erkennen ist.

Abbildung 24: Erfahrungswerte aus der Nutzung der Gemeinschaftsangebote



Quelle: Auswertung Online-Befragung, 06.09.2018

Leichte Unzufriedenheit ist bei der Multifunktionshalle zu sehen, da ein Betreten der Räumlichkeit nur für den „Anmieter“ der Halle zum jeweiligen Zeitpunkt möglich ist, wodurch es bei Gruppenveranstaltungen immer wieder zu Komplikationen kommt. Auch für Sauna und Fitnessräume wurde ein höherer Anteil der von den BewohnerInnen gemachten Erfahrungen als genügend bzw. ungenügend genannt. Hier wurden vor allem das **geringe Angebot** an Fitnessgeräten sowie die Unruhe im Saunabereich bemängelt, die durch die nicht getrennten Räume von Sauna und Fitness entsteht. Die Kids-Räume werden wie bereits erläutert sehr gerne genutzt, jedoch wünschen sich die BewohnerInnen für den „Kids-Raum 2“ eine Beschattung. Der Musikraum mit vergleichsweise vielen „negativen“ Erfahrungen, wird aufgrund der geringen Größe und der Lärmproblematik kritisch gesehen.

4.7. Verbesserungspotenzial

Die Befragung der BewohnerInnen „In der Wiesen Süd“ zeigt somit auch einige Ansatzpunkte auf, die in künftigen Projekten Berücksichtigung finden könnten.

Besonders unzufrieden zeigen sich die Befragten über die fehlende, fußläufig gut erreichbare **Nahversorgung**, die in der Vergabe versprochen wurde. Insbesondere werden ein Supermarkt oder zumindest ein Bäcker, eine Apotheke und eine Trafik vermisst. Wie bereits erwähnt, wurden diese Versorgungseinrichtungen im Zuge des Dialogorientierten Verfahrens geplant, allerdings kam es im Zuge der Realisierung zum Ausstieg der InteressentInnen. Die Suche der Bauträger nach Alternativen blieb leider erfolglos, sodass die vorgesehenen Flächen umgeplant und umgenutzt wurden und dadurch auch künftig nicht für einen Nahversorger zur Verfügung stehen.

Des Weiteren ist der Umgang mit speziellen **bauplatzbezogenen Gemeinschaftseinrichtungen** in einem bauplatzübergreifenden, nachbarschaftlichen Stadtquartier, zu beachten. Insbesondere wünschen sich die befragten BewohnerInnen eine **allgemeine und nicht nur auf einige BewohnerInnen beschränkte Nutzbarkeit** der **Schwimmbäder**. Entsprechende Organisations- und Finanzierungsmodelle wären hier zu entwickeln.

Abbildung 25:bauplatzbezogenes Schwimmbad



Quelle: Büro Liske, 11.06.2018

In diesem Zusammenhang wurde auch der Vorschlag einer **Solardusche** im Freiraum genannt, um so die Nutzung der Grünflächen aufzuwerten.

Ein spezielles Thema betrifft den Umgang der BewohnerInnen miteinander. Aus der Sicht einiger BewohnerInnen müssten ein besseres, **respektvolleres Miteinander** sowie das Hintanhalten sozialer Differenzen Ziele der Nachbarschaft sein. Strategien dazu wären künftig verstärkt unter Einbindung der Besiedlungsbegleitung zu entwickeln.

Von den Befragten ebenfalls angesprochen wird der **Lärm** innerhalb der Anlage, welcher durch das Spielen von Kindern entsteht. Aus diesen Gründen wird von den BewohnerInnen eine Lösung erwartet (z.B. wurde eine regelmäßige Grundreinigung der Spielräume eingeführt).

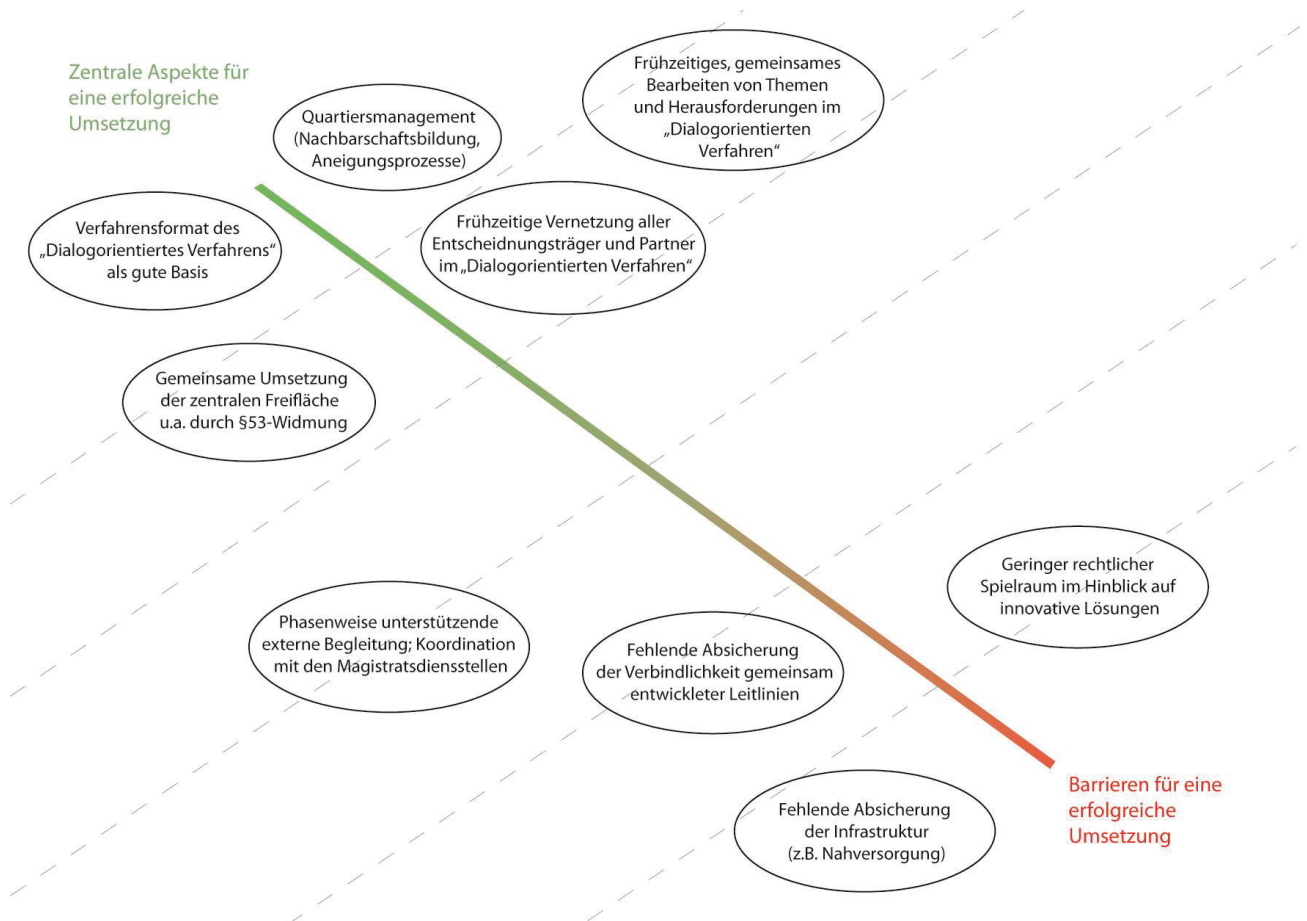
Ebenso wird eine höhere **Anzahl an Müllbehältern** im Freiraum angesprochen, da bei hoher Nutzungsintensität der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche die Kapazität vorhandener Müllbehälter nicht ausreichend erscheint sowie der Wunsch nach einer **intensiveren Grün- und Dachflächenpflege** (ausgetrocknete Grasflächen).

5. STÄRKEN UND SCHWÄCHEN DES VERFAHRENS

Abschließend werden, entsprechend der zu Beginn formulierten Zielsetzungen, die Stärken und Schwächen der Ergebnisumsetzung des Dialogorientierten Verfahrens betrachtet.

Nach Vorliegen der Ergebnisse aus den Interviews mit Bauträgern, PlanerInnen, Besiedlungsbegleitung sowie der BewohnerInnen-Befragung, werden folgende zentrale Aspekte in Hinblick auf ihre fördernde bzw. hemmende Rolle in der Umsetzungsphase positioniert.

Abbildung 26: „Stärken und Schwächen Diagramm“



Quelle: eigene Darstellung

6. RESÜMEE

Das Dialogorientierte Verfahren „In der Wiesen Süd“ (Wien 23.) wurde im Jahr 2013 als **mehrstufiges kooperatives Verfahren** im Sinne der Weiterentwicklung des bislang rein einstufigen Bauträgerwettbewerbes konzipiert. In der ersten Verfahrensstufe waren von den TeilnehmerInnen konzeptionelle Lösungsansätze gefordert. Die für die zweite Verfahrensstufe ausgewählten TeilnehmerInnen hatten sodann ihre Konzepte mit bauplatzübergreifenden Themenbereichen im gegenseitigen Dialog (ohne Wettbewerbssituation) zu vertiefen und zu konkretisieren. In den von der Jury begleiteten Workshops wurden diese bauplatzübergreifenden Konzepte abgestimmt und abschließend von der Jury Beurteilungen mit Realisierungsempfehlungen ausgesprochen.

Nach Fertigstellung und Bezug der Wohnhausanlagen aus dem o.a. Verfahren, wurde das ZT-Büro DI Herbert Liske durch den wohnfonds_wien mit der **Evaluierung** des Umsetzungs- und Realisierungsprozesses beauftragt.

Die vorliegende Untersuchung wurde einerseits auf Basis **qualitativer Interviews** mit den Bauträgern und PlanerInnen aller Bauplätze aus dem Wettbewerbsverfahren sowie dem Besiedlungsmanagement durchgeführt. Die zu bewältigenden Herausforderungen wurden beleuchtet und mögliche Verbesserungspotentiale in persönlichen Gesprächen mit den Projektteams sowie dem Quartiersmanagement aufgezeigt. Andererseits konnten, durch eine überwiegend **quantitative BewohnerInnen-Befragung**, die bisherigen Erfahrungen aus dem Alltag der BewohnerInnen, erfasst werden.

Ziel war es abschließend mögliche **Optimierungspotenziale** aus der Praxis für die Bewältigung der komplexen Umsetzungs- und Realisierungsphase, aufzuzeigen um diese in künftige Prozesse einbringen zu können. Aspekte wie Ausweitung der Kooperation und die Absicherung vereinbarter Leitlinien wurden ebenso erörtert wie rechtliche Rahmenbedingungen.

Zusammenfassend lässt sich Folgendes festhalten:

Der „Mehrwert“ des **Verfahrens** wurde durchgehend **positiv beurteilt**, alle Bauträger und PlanerInnen sehen diesen in unterschiedlichen Bereichen: Die Zusammenbeitskultur, vielfältige Themenzugänge und frühzeitige quartiersinterne Abstimmungen zählen zu den am häufigsten genannten positiven Aspekten des Dialogorientierten Verfahrens, Dieser „Mehrwert“ bildete im konkreten Fall eine **optimale Basis für die Umsetzung- und Realisierungsphase**. Der künftige Einsatz dieses Formates wird insbesondere für die Entwicklung ganzer Quartiere mit dem Fokus auf bauplatzübergreifende Themenstellungen begrüßt. Es ist in hohem Maß gelungen, die **konzipierten Qualitäten umzusetzen**. Diese Qualitäten wirken sich überaus positiv auf die **Wohnzufriedenheit und Nachbarschafts-entwicklung** aus, was im Rahmen der BewohnerInnen-Befragung deutlich wurde.

Zusammen mit dem **Quartiersmanagement** „realitylab“ konnten sich die BewohnerInnen den neu entwickelten Stadtteil „In der Wiesen Süd“ bereits, wie erhofft, **intensiv aneignen**.

Das im Rahmen des Dialogorientierten Verfahrens erarbeitet und nunmehr umgesetzte Angebot an gemeinschaftlichen Einrichtungen und Freiräumen wird bereits **intensiv genutzt** und **erfährt hohe Wertschätzung**.

Abschließend möchten die VerfasserInnen dieser Evaluierung den Bauträgern, Hausverwaltungen, PlanerInnen und dem Team vom „Wiesen-Dialog“ für deren Unterstützung und die Bereitschaft zur Teilnahme an den Interviews danken.

Allen BewohnerInnen gilt insbesondere der Dank für die zahlreiche Beteiligung an der Online-Befragung und die wertvollen Rückmeldungen.

7. ANHANG

Nr. I_ Interview-Leitfaden

Nr. II_ Fragebogen zur BewohnerInnen-Befragung

Nr. III_ Zusammenfassende Präsentation