

Pilotphase Qualitätsbeirat

Evaluierungsbericht im Auftrag des
wohnfonds_wien

Wien, Jänner 2024

Inhalt

1_Einleitung	3
2_Zielsetzung & Methodik	4
3_Deep Dive: Qualitäten, Potentiale & Herausforderungen in vier Handlungsfeldern.....	8
3.1_Qualitätsanforderungen und Qualitätenkatalog.....	8
3.2_Prozesssteuerung und -gestaltung.....	11
3.3_Rolle des Qualitätsbeirates.....	14
3.4_Implementierung und Sicherung von Qualitäten	16
4_Ausblick: Empfehlungen für künftige begleitende Evaluierungsmaßnahmen	18
Appendix.....	19
Liste der befragten Personen	19
Abbildungen.....	21

1_Einleitung

Im Regierungsprogramm 2020 wurde die Ausweitung des Grundstücksbeirates auf den freifinanzierten Wohnbau und das gesamte Quartier beschlossen. Im Rahmen eines kooperativen Verfahrens wurde im Jahr 2021 der neue Qualitätsbeirat formiert.

Im Jahr 2021 wurde der Beschluss zur Einrichtung des Qualitätsbeirats (QSB) gefasst. Der QSB hat die Aufgabe, in großen Stadtentwicklungsgebieten die Qualitätssicherung für das ganze Quartier zu übernehmen. Dies schließt geförderte und freifinanzierte Wohnbauprojekte sowie quartiersbezogene Themenschwerpunkte ein. Die Geschäftsstelle des QSB ist beim wohnfonds_wien angesiedelt.

Um sicherzustellen, dass der QSB als neues Instrument der Qualitätssicherung seine Wirkung bestmöglich entfaltet und seine Funktionsweise und Struktur gegebenenfalls bedarfsgerecht angepasst werden können, wurde im Zuge einer Pilotphase ein begleitender Evaluierungsprozess durchgeführt. Für die Evaluierung wurden drei Stadtentwicklungsprojekte herangezogen: "Meischlgasse" im 23. Bezirk, "Kurbadstraße" im 10. Bezirk und "Am Rain" im 22. Bezirk. Mit der Durchführung dieser begleitenden Evaluierung wurde seitens des wohnfonds_wien Urban Innovation Vienna (UIV) beauftragt.

Die empirische Untersuchung fand von Q4/2022 bis Q2/2023 statt. Durch einen kritischen Blick auf das Bestehende und Erreichte wurden dabei wertvolle Erkenntnisse für die Weiterentwicklung des QSB gewonnen, die sicherstellen sollen, dass dieser den Anforderungen und Bedürfnissen aller Beteiligten in Zukunft bestmöglich gerecht wird.

Mit Hilfe der „Deep Dive“-Methode wurde allen an den bisherigen QSB-Prozessen Beteiligten die Gelegenheit geboten, eine strukturierte Einschätzung zum Status Quo der Umsetzung und zur Wirkung des QSB abzugeben sowie ihre Perspektiven hinsichtlich zukünftiger Entwicklungsschritte und Potenziale einzubringen. Dieser Prozess wurde mittels moderierter Expert*innengesprächsrunden und ergänzender bilateraler Gespräche unter Verwendung von Leitfäden durchgeführt. An dieser Stelle sei allen Gesprächspartner*innen herzlich für den konstruktiven Austausch und die zahlreichen aufschlussreichen Einblicke sowie wertvollen Anregungen gedankt!

Im vorliegenden Bericht sind die wesentlichen Ergebnisse des Evaluierungsprozesses zusammengefasst. In **Abschnitt 1** werden Zielsetzung und empirische Schwerpunkte der Untersuchung erläutert, sowie der methodische Zugang und die untersuchten Entwicklungsgebiete beschrieben. In **Abschnitt 2** werden die Ergebnisse der Erhebungen entlang von vier thematischen Schwerpunkten im Detail erläutert sowie Vorschläge für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des QSB formuliert. **Abschnitt 3** bietet einen Ausblick auf potentielle Weiterentwicklungsschritte des QSB und Empfehlungen für künftig begleitende Evaluierungsmaßnahmen.

2_Zielsetzung & Methodik

Die vorliegende empirische Evaluierung des Qualitätsbeirats (QSB) erfolgte anhand von zwei analytischen Schwerpunkten:

1) Beurteilung des Status Quo: Analysiert wurde, welche Funktionsprinzipien und Arbeitsweisen des QSB sich als erfolgreich erwiesen haben. Es wurden aber auch Herausforderungen und Schwierigkeiten beleuchtet, um potentielle Ansatzpunkte für die Weiterentwicklung des Qualitätssicherungsinstrumentes zu identifizieren.

2) Anpassung und Weiterentwicklung: Basierend auf den Erkenntnissen von Punkt 1 wurde untersucht, welche konkreten Anpassungen und Weiterentwicklungen unternommen werden können, um die Arbeit des QSB noch effektiver zu gestalten.

Die Untersuchung des QSB erfolgte anhand der Projekte "Meischlgasse" im 23. Bezirk, "Kurbadstraße" im 10. Bezirk und "Am Rain" im 22. Bezirk. Die drei Quartiere unterscheiden sich hinsichtlich zentraler Parameter, u.a. in Hinblick auf Liegenschaftseigentümer*innen, Entwicklungspartner*innen und stadträumliche Lage. Die Heterogenität der Projekte stellt einen zentralen Qualitätsfaktor für die empirische Analyse dar, da sie Erkenntnisgewinne für diverse Projekttypen ermöglicht, die in Zukunft vom QSB begleitet werden sollen.



23., Meischlgasse

Städtebauliches Konzept

Kooperatives Planungsverfahren 2012



Abbildung 2: Bearbeitungsgebiete Meischlgasse © Traffix

Kennzahlen

- ca. 10 ha
- 7 Bearbeitungsgebiete
- 17 Bauplätze

Bauträger

- WIGEB (Gemeindebau NEU)
- Familienwohnbau
- MIGRA
- WBV-GPA
- Neues Leben
- Heimat Österreich
- ÖSW (vorm. Haring Group)
- STRABAG
- Heimbau

Nutzungen

- Circa 1.950 Wohnungen
- Kindergarten, Nahversorger, Gewerbe,
- Gastronomie, Sport

Timeline



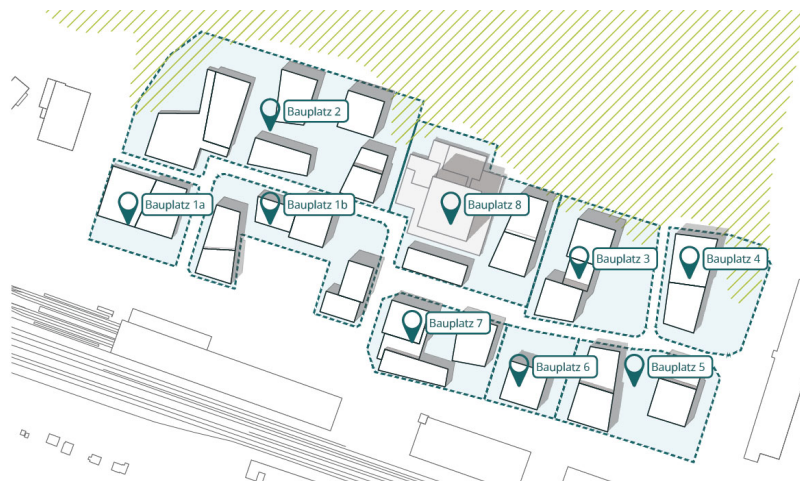
Projektsteuerung: ATTACCA Projektmanagement



10., Kurbadstraße

Städtebauliches Konzept

Kooperatives Planungsverfahren zwischen 2015 - 2016 mit den Architekturbüros GernerGernerPlus, M&SArchitekten und Superblock



© WSE

Kennzahlen

ca. 5 ha
8 Bauplätze

Bauträger

GEWOG
GESIBA
Wigeba
GARTENHEIM
WBV
AT HOME
NDD

Nutzungen

Circa 750 Wohnungen,
Kindergarten, Gastronomie und
Kleingewerbe, Sondernutzungen Bereich Kultur
und Wohnen im Alter, Nahversorger, etc.

Timeline



Projektsteuerung: WSE - Wiener Standortentwicklung GmbH



22., Am Rain

Städtebauliches Konzept

Kooperatives Planungsverfahren 2019



©Stadt Wien

Kennzahlen

ca. 3 ha

2 Baufelder: Baufeld Nord und Baufeld Süd

Bauträger

Baufeld Nord

Bauhilfe

ÖSW (vorm.SÜBA)

Baufeld Süd

ÖKOWOHNBAU

(

Hübl & Partner Gruppe)

Nutzungen

Circa 500 Wohnungen,

1 Kindergarten

und circa 400 m² Büro-/Gewerbefläche

Timeline



Projektsteuerung: ÖSW (vorm. SÜBA AG)

Die Prozessanalyse erfolgte anhand der "Deep Dive"-Methode: In allen drei Projekten erhielten die jeweiligen Schlüsselakteur*innen die Möglichkeit zu einer strukturierten Reflexion und Analyse des Status Quo. Anschließend wurden Perspektiven für künftige Entwicklungspotenziale und -schritte eingeholt. Dies erfolgte durch leitfadengestützte, moderierte Expert*innen-Gesprächsrunden sowie durch ergänzende bilaterale Gespräche.

Die Gespräche folgten alle dem gleichen inhaltlichen Muster: (1) In einem retrospektiven Gesprächsteil hatten die Expert*innen die Möglichkeit, aus ihrer fachlichen Sicht und auf Basis ihrer Erfahrungen aus den Pilotprozessen Feedback zum bisherigen Modell des QSB abzugeben, beispielsweise hinsichtlich des generellen Prozessablaufs, der Zusammenarbeit der Beteiligten und der Maßnahmen zur Qualitätssicherung. (2) In einem prospektiven Gesprächsteil wurden Erwartungshaltungen der Expert*innen sowie konkrete Vorschläge für die Weiterentwicklung des QSB eingeholt.

Sämtliche Gesprächsrunden und bilaterale Gespräche wurden dokumentiert und in anonymisierter und aggregierter Form analysiert und aufbereitet. Die Anonymisierung wurde allen Teilnehmenden zu Beginn der Gespräche kommuniziert, um ihre Unbefangenheit zu sichern und damit auch die Qualität der vorliegenden Daten zu erhöhen.

Insgesamt wurden über den gesamten Projektverlauf über 100 Personen aus den folgenden Personengruppen befragt (Auflistung aller befragten Personen, siehe Appendix):

- Team der Geschäftsstelle des wohnfonds_wien
- Mitglieder des QSB (Kernteam und jeweilige quartiersbezogene Erweiterung)
- Verfahrensbüro
- Projektsteuerung
- Gemeinnützige und gewerbliche Bauträger, gefördert und freifinanziert errichtende Bauträger
- Architekt*innen
- Freiraumplaner*innen
- Vertreter*innen der Sozialen Nachhaltigkeit
- MD-BD - Programmleitung Stadtentwicklungsareale für lebenswertes Wohnen
- Baulogistik

Im Zuge der Projektbearbeitung wurden neben laufenden Abstimmungen mit dem Auftraggeber auch zwei Reflexionsmeetings mit dem wohnfonds_wien durchgeführt. Das erste Meeting fand nach Abschluss der Evaluierung des Projektes 23., Meischlgasse Anfang März 2023 statt. Die bis dahin vorliegenden Erkenntnisse wurden von UIV präsentiert und gemeinsam mit dem Auftraggeber reflektiert. Ziel dieses Austausches war es, bisherige Ergebnisse vorzustellen und etwaige Anregungen in die weiteren Bearbeitungen einzubeziehen. Nach Abschluss der Evaluierung aller drei Projekte fand eine gemeinsame Endreflexion statt. Dafür wurden seitens UIV die Ergebnisse der Datenanalyse umfassend aufbereitet und gemeinsam mit dem wohnfonds_wien Erkenntnisse für die weitere Ausgestaltung des Instruments QSB diskutiert.

Im folgenden Kapitel werden die zentralen Ergebnisse der empirischen Untersuchungen zum QSB entlang von vier Handlungsfeldern vorgestellt. Darüber hinaus werden Vorschläge in Hinblick auf potentielle Anpassungen und Weiterentwicklungen angeführt, um die Effizienz und Wirksamkeit des Beirats zu steigern.

3_Deep Dive: Qualitäten, Potentiale & Herausforderungen in vier Handlungsfeldern

Die Ergebnisse der Evaluierung werden im Folgenden entlang von vier Handlungsfeldern zusammengefasst:

- Qualitätsanforderungen und Qualitätskatalog
- Prozesssteuerung und -gestaltung
- Rolle und Mehrwert des Qualitätsbeirats
- Implementierung und Sicherung von Qualitäten

3.1_Qualitätsanforderungen und Qualitätskatalog

Die Arbeit des QSB wird maßgeblich angeleitet durch im Vorfeld der Projektentwicklung und-umsetzung festgelegte Qualitätsanforderungen. Für alle drei analysierten Projekte wurden im Vorfeld von der MA 21 A/B bzw. im Falle der Kurbadstraße unter Federführung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH Qualitätskataloge erstellt, die Zielorientierung und zu erzielende Qualitäten des Entwicklungsvorhabens festlegen. Aufgabe des QSB ist es in weiterer Folge, die hier definierten Ziele und Qualitäten im Austausch und in Abstimmung mit den Bauträger*innen und anderen Stakeholder*innen über den Prozessverlauf zu sichern bzw. deren Konkretisierung und Operationalisierung zu begleiten.

Ergebnisse im Überblick

Qualitätsanforderungen

Priorisierung	Deutlich zwischen prioritären (=verbindlichen) und sekundären Vorgaben differenzieren ("Kann" / "Soll" / "Muss")	An zentralen Qualitätsanforderungen bis zur Umsetzung konsequent festhalten		
Konkretisierung vs. Spielraum	Balance zwischen präziser Formulierung der Anforderungen und Gestaltungsspielraum für Lösungsansätze	Wo sinnvoll, Qualitäten formulieren (evtl. auch Zertifizierung einfordern), nicht technische Vorgaben für Umsetzungsweg	Vorgaben dort möglichst präzise vorgeben, wo Qualitäten oft unter Kostendruck geraten (Materialität, Wohnungstypologie, soziale Nachhaltigkeit...)	Offenheit für zusätzliche Themen, die sich im Prozess als wichtig erweisen vs. nachträgliche "Extrawünsche"
Differenzierung	Bei bestimmten Qualitäten nach Bauplatz differenzieren (z.B. EG-Zonen-Nutzung)	Damit auch höhere Planungssicherheit v.a. für frei-finanziert bauende Bauträger schaffen	Good Practice: Bauplatzsteckbriefe im Qualitätskatalog Kurbadstraße	
Dialogische Erstellung des QK	Qualitätskatalog als Brücke zwischen Städtebau und Objektplanung	Auftaktsitzung mit QSB, um gemeinsames Verständnis zu städtebaulichen Intentionen zu schaffen	(Einzelne) QSB-Mitglieder in Erstellung einbinden (und/oder QK-Autor*innen in QSB einbinden), um "Geist" der städtebaulichen Überlegungen in QSB-Prozess mitzunehmen.	Spezifische Fachexpertise in Erstellung des QSB einbinden (z.B. Wirtschaftsagentur zu gewünschten Nicht-Wohnnutzungen)
Usability	Checkliste der prioritären Anforderungen	Beilage mit Good Practices (z.B. EG-Zonen-Nutzung)		

Ergebnisse im Detail

Der von der Stadtplanung verantwortete „Qualitätenkatalog“ bildet das zentrale „Schanier“ zwischen der vorangegangenen städtebaulichen Planungsphase und dem darauffolgenden QSB-Prozess. Er definiert die in der Entwicklung des Quartiers anzustrebenden Qualitäten und bildet damit die Grundlage für die folgenden Bearbeitungen im QSB-Prozess und die Beurteilung durch die Beiratsmitglieder.

In den analysierten Projekten unterscheiden sich die im Vorfeld erstellten Qualitätenkataloge substantiell im Hinblick auf Umfang und Tiefengrad. In dieser Varianz spiegeln sich auch unterschiedliche Projektrahmenbedingungen wider – im Hinblick auf Größe des Vorhabens, Eigentumsverhältnisse, Stakeholder*innen-Landschaft sowie städtebaulichen Kontext. In der Analyse hat sich herauskristallisiert, dass eine Festlegung von allgemein gültigen Parametern hilfreich wäre. Das betrifft insbesondere folgende Aspekte:

- **Verbindlichkeitsgrad verdeutlichen:** Die Ergebnisse der Evaluierung zeigen den Bedarf nach klaren Festlegungen im Hinblick auf den Verbindlichkeitsgrad der zu erzielenden Qualitäten. Das kann durch eine Differenzierung in „Kann“- und „Soll“-Qualitäten erreicht werden bzw. durch eine explizite Ausweisung von prioritär zu erreichenden Qualitäten. Dadurch kann besser sichergestellt werden, dass für den Gesamterfolg kritische Qualitäten außer Streit gestellt und über unterschiedliche Umsetzungsphasen konsequent verfolgt werden.
- **Offenheit & Präzisierung in Balance:** Der Qualitätenkatalog soll einen klaren Entwicklungsrahmen setzen, ohne bereits Detaillösungen vorzugeben – so ein Grundtenor aus den Gesprächen. Dieser Anspruch ist in der Praxis nicht widerspruchsfrei und erfordert Abwägungsprozesse in den Projektphasen. Ein höherer Detailgrad der Vorgaben erscheint insbesondere dort sinnvoll, wo Qualitäten definiert werden, die in der Umsetzungspraxis häufig unter Druck geraten. Von Gesprächspartner*innen genannt wurden in diesem Zusammenhang bspw. Vorgaben zur Materialität der Gebäude, zu unterschiedlichen Wohnungstypologien oder zur sozialen Nachhaltigkeit. Weiters wurde von einigen Gesprächspartner*innen angeregt, Gebäude-Zertifizierungen (z.B. ÖGNI, klimaaktiv) über die Qualitätenkataloge einzufordern, um klare Rahmenbedingungen zu setzen, ohne bereits Detailvorgaben im Hinblick auf die konkrete technische Ausführung zu machen.
- **Bauplatzbezogene Betrachtungsweise:** Gerade bei großmaßstäblichen Projekten kann eine weitergehende Differenzierung spezifischer Vorgaben und Qualitäten auf Bauplatzebene sinnvoll sein. In den Gesprächen wurde insbesondere die Ausgestaltung und Nutzung der Sockelzone in diesem Zusammenhang genannt. Bauplatzbezogene Vorgaben im Hinblick auf angestrebte Nutzungen können nicht nur als Vehikel dienen, um die Umsetzung urbaner Qualitäten sicherzustellen, sondern schaffen auch mehr Planungssicherheit für die Bauträger.
- **Verschränkung der Prozessschritte:** Qualitätenkataloge bilden eine Brücke zwischen dem Städtebau und der Objektplanung. Durch eine enge Verschränkung zwischen der Entwicklungsphase der Qualitäten und der Ausarbeitung ihrer konkreten Umsetzung durch den QSB-Prozess kann der Gesamtprozess weiter an Qualität gewinnen. Zwei Vorschläge, die im Zuge der Evaluierung genannt wurden, um dies zu erreichen:
 - (1) Personelle Verschränkung; d.h., QSB-Mitglieder bereits in die Erstellung des Qualitätenkatalogs einbeziehen bzw. vice versa verantwortliche Personen für die Erstellung der Qualitätskataloge in den QSB einbinden.

(2) „Offizielle Übergabe“, bspw. im Rahmen einer QSB-internen Besprechung vor Verfahrensstart sowie im Zuge des Auftaktkolloquiums durch die MA 21 bzw. am Prozess der Erstellung des Qualitätenkatalogs maßgeblich beteiligte Planer*innen.

- **Nutzer*innen-Freundlichkeit.** Dieser Punkt steht in einem engen inhaltlichen Zusammenhang mit dem Aspekt der Verbindlichkeit. Im Sinne der leichten Verständlichkeit und der Anwendbarkeit können bspw. Checklisten dabei helfen, Implikationen, die sich aus prioritären Anforderungen ergeben, rasch sichtbar zu machen. Für den Wissensaufbau und die Wissensvermittlung kann die Aufbereitung von Good Practices zu den ausgewählten Aspekten des Qualitätenkatalogs hilfreich sein.

Good Practice

Bauplatzsteckbriefe im Qualitätenkatalog Kurbadstraße

Für das Projekt Kurbadstraße wurde mit der Aufnahme von Bauplatzsteckbriefen in den Qualitätenkatalog ein guter Weg beschritten. Die Steckbriefe beschreiben zum einen die Bedeutung eines Bauplatzes im Kontext des Gesamtprojektes, zum anderen enthalten sie Angaben (1) zur Bebauung (inkl. erwünschte Nutzung in der Sockelzone und Mindestraumhöhen im EG), (2) zum Freiraum, (3) zum Baumschutz (prognostizierte max. Ersatzpflanzungen) sowie (4) zu Abstimmungsbedarfen mit Nachbarbauplätzen. (Siehe auch Abbildungen im Anhang)

Key-Take-Aways

- **Qualitätenkatalog als wichtiges Instrument der Qualitätssicherung bei größeren städtebaulichen Entwicklungsvorhaben:** Qualitätenkataloge ermöglichen eine standortbezogene Festlegung von Qualitäten und Zielen einer städtebaulichen Entwicklung und sind daher ein wichtiges Instrument der Qualitätssicherung.
- **Mehr Klarheit hilft:** Klarheit im Hinblick auf zu erzielende Ergebnisse und Qualitäten ist essentiell. Eine Priorisierung bzw. Strukturierung entlang von „Muss“- und „Kann“-Bestimmungen ist hierfür hilfreich.
- **Vereinheitlichung ist nicht nötig:** Strukturierung bedeutet nicht Vereinheitlichung. Strikte Standardisierungen im Hinblick auf Inhalte und Umfang sind nicht notwendig.
- **Verschränkung von Festlegung von Qualitätsanforderungen und QSB weiter stärken:** Das kann in prozessualer Form erfolgen (z.B. „Übergabe-Workshop“ zur Detail-Erörterung der städtebaulichen Überlegungen) und/oder durch personelle Einbindung (Mitwirkung von Mitgliedern des QSB an der Entwicklung des Qualitätenkatalogs bzw. Einbindung von Verantwortlichen für die Qualitätenkatalog-Erstellung in den QSB).
- **Usability weiter verbessern:** Bspw. durch Checkliste bzw. Best Practice Sammlung zu spezifischen Qualitäten (erscheint insbesondere für freifinanzierte Bauträger wichtig).

3.2_Prozesssteuerung und -gestaltung

Der QSB-Prozess gestaltete sich in den drei betrachteten Pilotgebieten abhängig von Größe, Akteurskonstellationen und weiteren Rahmenbedingungen jeweils unterschiedlich. Da es sich um Pilotprojekte handelt, in denen der QSB erstmalig erprobt wurde, sind die bisherigen Projekte auch als Lernprozess zu verstehen, im Zuge dessen der QSB-Prozess bereits erste Anpassungen erfuhr.

Ergebnisse im Überblick

Prozesssteuerung und -gestaltung

Prozess-Ownership & Rollenklarheit	Aufgabenteilung & Verantwortlichkeiten in der Prozesssteuerung definieren und klar kommunizieren (Verfahrensbüro, Projektsteuerung, QSB-Geschäftsstelle)	Projektsteuerung: Eckpunkte und Leistungsbild klar definieren - ggf. direkte Beauftragung durch wohnfonds mit Finanzierungsbeteiligung der Bauträger	Erwartungshaltung gegenüber Bauträgern klar kommunizieren (Verantwortlichkeiten, erwartete Leistungen, Aufgabenstellung der AGs -> hilft auch bei Budgetierung von Planungsaufwand)	Good Practice: Prozesssteuerung Kurbadstraße durch WSE - hohe Ownership & Blick auf Gesamtqualität (Zusammenspielen der Pläne, Aufbereitung der Materialien etc.)
Bauplatz-übergreifende Planung	Koordinierte Konzeptentwicklung v.a. in den Bereichen Freiraum, Mobilität und Energieplanung ist essentiell	z.B. Wettbewerb für übergeordnete Freiraumplanung, Erstellung eines allgemeingültigen Freiraum-Handbuchs (à la Seestadt) -> bauplatzbezogene Detailplanung erst im Anschluss		
Timing	Kompakter, ergebnisorientierter Prozess: Termindisziplin, aber: Qualität des Projekts sollte nicht an zu kurzen Fristen leiden	Themen zeitgerecht einspielen (z.B. Besiedlungsmanagement nicht zu früh; und gegebenenfalls zusammenlegen (z.B. Naturschutz, Baumschutz, Versiegelung...))	Angemessene Vorlaufzeiten: Abgabe von Unterlagen nicht bereits 4 Wochen vor Workshops	
Dialoggestaltung	Interaktive Dialog- und Arbeitsformate mit professioneller Moderation	Workshops themenbezogen flexibel gestalten (kompakter, Sessions zu Spezialthemen mit weniger Personen...)	Abgleich zwischen den Ergebnissen der thematischen Arbeitsgruppen ermöglichen	
Einbindung Dienststellen	Frühzeitige Einbindung der relevanten Dienststellen großes Asset des Prozesses - gemeinsamer Termin hilfreich, ggf. 2. Schleife vorsehen	Dienststellen müssen adäquat vertreten sein, um belastbare Ergebnisse zu erzielen.	Qualitätsvorgaben sollten auch für die Gestaltung des öffentlichen Guts gelten - Detailplanung mit Dienststellen stärker synchronisieren (insb. bei verschränktem Widmungsverfahren)	MD-BD-Koordination hat hier wichtige Rolle als Clearing-Stelle und Qualitätssicherung gegenüber Dienststellen - mehr "Durchgriffsrecht" schaffen?

Ergebnisse im Detail

Ungeachtet der unterschiedlichen Ausprägungen in den drei Gebieten, lassen sich folgende generelle Beobachtungen und Erkenntnisse anführen:

- **Rollen transparent machen:** Der QSB-Prozess ist neu und – angesichts der Vielzahl einzubindender Akteur*innen – komplex. Während die grundlegenden Ziele des QSB, so die Ergebnisse der Evaluation, auch von Seiten der Bauträger weitestgehend geteilt werden, ist die Struktur des Prozesses durchaus fordernd. Das gilt insbesondere für gewerbliche Bauträger, die vielfach mit (mehrstufigen) dialogorientierten Prozessen weniger vertraut sind. Umso wichtiger ist es, gleich am Beginn des Prozesses – idealerweise im Rahmen des Auftaktkolloquiums – sowohl die grundlegende Motivation für den QSB-Prozess zu kommunizieren als auch die Rollen der Beteiligten transparent offenzulegen. Wichtig ist insbesondere, dass der wohnfonds_wien, die Trägerschaft für den Prozess und die verfolgten Qualitäten übernimmt und klar kommuniziert (unabhängig davon, ob der wohnfonds_wien im Einzelfall Liegenschaftseigentümer ist oder nicht).
- **Erwartungshaltung klar kommunizieren:** Stichwort Transparenz: Das Auftaktkolloquium ist auch der ideale Zeitpunkt, um die an die Bauträger gerichteten Erwartungshaltungen so explizit wie möglich zu machen, insbesondere im Hinblick auf deren Aufgaben und Verantwortlichkeiten während des

gesamten QSB-Prozesses. Das hilft umgekehrt den Bauträgern, ein präzises Leistungsbild für die zugezogenen Büros/Expert*innen (für Architektur, Freiraumplanung, soziale Nachhaltigkeit usw.) zu erstellen und bei der Beauftragung zu überbinden und schafft auf allen Seiten Planungssicherheit im Hinblick auf den zu erwartenden Ressourceneinsatz.

- **Leistungsbild der Projektsteuerung:** Neben der beim wohnfonds_wien angesiedelten Geschäftsstelle von Grundstücksbeirat und QSB hat die bei jedem Projekt einzurichtende Projektsteuerung eine zentrale Funktion, die für den möglichst straffen und reibungsfreien Ablauf des Prozesses maßgeblich ist. Die Beauftragung der Projektsteuerung erfolgt im Regelfall durch die Bauträger bzw. Liegenschaftseigentümer – der wohnfonds_wien hat allerdings im Sinne der Qualitätssicherung die Möglichkeit, Eckpunkte des Leistungsbilds der Projektsteuerung vorzugeben (etwa im Hinblick auf Zeitmanagement, Zusammenspielen von Planunterlagen usw.). Wo dies möglich ist (wenn etwa der wohnfonds_wien selbst als Liegenschaftseigentümer am Projekt beteiligt ist), ist eine direkte Beauftragung der Projektsteuerung durch den wohnfonds_wien mit Finanzierungsbeteiligung aller Bauträger zu empfehlen, um noch unmittelbarer auf die Qualität des Verfahrens Einfluss nehmen zu können.

Good Practice

Projekt Kurbadstraße – Projektsteuerung durch WSE

Im Rahmen des Projekts Kurbadstraße wurde die Projektsteuerung durch die Wiener Stadtentwicklung GmbH (WSE) wahrgenommen. Unterstützt durch eine gemeinsame digitale Projektsteuerungsplattform erfolgte eine effektive Koordination der Pläne für Freiraum, Dach- und Erdgeschossnutzung und sowie der Zeitpläne, wobei sowohl qualitative als auch quantitative Aspekte in 2D und 3D umgesetzt wurden. Die WSE zeigte dabei fundiertes Projekt-Know-how und Erfahrung in der Projektsteuerung, was zu einer positiven Umsetzung des Projekts wesentlich beitrug.

- **Bauplatzübergreifende Planung:** Zentrales Element der QSB-Prozesse ist die bauplatzübergreifende Abstimmung im Sinne der Qualitätsentwicklung für das gesamte Quartier. Angeregt wurde von mehreren Seiten, bei Schlüsselthemen – etwa Grünraumplanung, Energie- oder Mobilitätskonzept – bereits sehr frühzeitig bauplatzübergreifende Planungen (also die gemeinsame Beauftragung entsprechender Planungsbüros) vorzusehen, da die nachträgliche Anpassung der bauplatzbezogenen Konzepte deutlich aufwändiger ist.
- **Timing:** Als essentieller Faktor erwies sich in allen untersuchten QSB-Prozessen eine präzise Termin- und Ablaufplanung. Kernelemente:
 - Hohe Termindisziplin – Verzögerungen haben sofort Auswirkungen auf Sub- und Folgeschritte und sind somit Kostentreiber
 - Optimierte Dimensionierung von Fristen: Ausreichend Zeit für die themenbezogene Abstimmung in Arbeitsgruppen, aber Vermeidung von übermäßigen Vorlaufzeiten (etwa Abgabefristen von Unterlagen)
 - Zeitgerechte Einspielung von Themen, wenn a) die wichtigsten Parameter schon absehbar sind, und b) Anpassung der Konzepte noch ohne großen Aufwand möglich sind.
- **Dialog- und Ergebnisorientierung:** Eine produktive Abstimmung zwischen den einzelnen Projektteams erfordert ein zielgerichtetes, interaktives, ergebnisorientiertes Methodenset, das Austausch und gemeinsame Lösungsfindung befördert – und professionelle Moderation. Wichtig ist auch die zeitgerechte Eintaktung von Formaten für einen Abgleich zwischen den einzelnen thematischen Arbeitsgruppen und deren Ergebnissen. Die Abstimmung zwischen den einzelnen Planungsteams bzw. Bauträgern soll hierbei in eigenen Formaten, welche von der Projektsteuerung koordiniert werden erfolgen.

- **Frühzeitige Einbindung der städtischen Dienststellen:** Die zeitgerechte Einbindung der städtischen Dienststellen erwies sich aus Sicht aller Beteiligten als wesentliches Asset des QSB-Prozesses. Auf diese Weise wird ermöglicht, frühzeitig auf spezifische Anforderungen reagieren zu können bzw. gemeinsam mit den jeweiligen Einrichtungen an Lösungen zu arbeiten, Verzögerungen nach der Baueinreichung werden vermieden.
Wichtig: Voraussetzung für die Erzielung belastbarer Ergebnisse ist, dass die Dienststellen adäquat vertreten sind – hier kommt der „Programmleitung Stadtentwicklungsareale für lebenswertes Wohnen“ als Koordinationsstelle in der Baudirektion eine zentrale Koordinations- und gegebenenfalls auch Mobilisierungs- bzw. bei Zielkonflikten Clearing-Rolle zu.
- **Synchronisierung der Planungen:** Der Qualitätenkatalog definiert Vorgaben, die gleichermaßen für die einzelnen Liegenschaften der Bauträger wie für das öffentliche Gut gelten. Um optimale Ergebnisse zu erzielen, sollte daher die Planung des öffentlichen Raums möglichst mit den QSB-Schritten synchronisiert werden. (Verschränkte Widmungsverfahren stellen hier eine besondere Herausforderung dar, da die Beauftragung von Planungsbüros durch die Stadt i.d.R. entsprechende Rechtsgrundlagen, also eine vom Gemeinderat beschlossene Widmung voraussetzt.)

Key-Take-Aways

- **Allgemeiner Konsens:** In Schlüsselbereichen wie Grünraum-, Mobilitäts- und Energieplanung sowie Erdgeschoßzonennutzung macht die bauplatzübergreifende Planung den großen Qualitätsunterschied zu herkömmlichen Projekten aus.
- **Professionelles Prozessmanagement:** Die Qualität der Ergebnisse ist wesentlich von der Prozessgestaltung und Koordination durch die Projektsteuerung abhängig. Ein kompaktes, ergebnisorientiertes, professionell umgesetztes Prozessdesign erhöht auch die Motivation der Bauträger zu engagierter Mitwirkung.
- **Elastizität der Prozessgestaltung:** Gleichzeitig sollte das Prozessdesign ausreichend elastisch sein, um sinnvolle, von den Beteiligten angeregte Abänderungen (etwa die Zusammenlegung von Themen/Arbeitsgruppen) zu ermöglichen. Im Vordergrund steht immer der Output.
- **Schlüsselrolle für Programmleitung in der Baudirektion:** Die „Programmleitung Stadtentwicklungsareale für lebenswertes Wohnen“ hat als Koordinationsstelle eine zentrale Doppelfunktion – die Sicherstellung einer frühzeitigen Abstimmung zwischen Bauträgern und Dienststellen sowie die Synchronisierung und Zielkonformität zwischen den Planungen auf den einzelnen Bauplätzen und im öffentlichen Gut. Für diese Aufgaben sollte sie mit ausreichend Kapazitäten sowie „Durchgriffsrecht“ ausgestattet sein.

3.3_Rolle des Qualitätsbeirates

Als neues Instrument der Stadt unterlag der QSB in den drei Pilotprojekten sichtbar noch einer gewissen „Selbstfindung“ bzw. Ausdifferenzierung seiner Rolle und Aufgaben. Das wurde sowohl in den Gesprächen mit dessen Mitgliedern als auch in der Wahrnehmung durch die anderen Prozessbeteiligten deutlich. Der Mehrwert des neuen Instruments scheint aber weitgehend unumstritten.

Ergebnisse im Überblick

Rolle und Mehrwert des Qualitätsbeirats

Lernkurve	Mehr Bewusstsein für gemeinsame Entwicklung von Quartieren und spezifische Qualitäten (z.B. Energiekonzept) insbesondere bei gewerblichen Bauträgern	zunehmende Kooperationskultur bauplatzübergreifende Abstimmung schneller, effektiver und transparenter; Unstimmigkeiten werden frühzeitig angesprochen und verhandelt	Asset: Gemeinsam Lösungen erarbeiten statt (wie im Grundstücksbeirat) Projekte zu bewerten, die vorher nie diskutiert wurden
Profil & Rollen- verständnis	QSB braucht ein nach außen wie innen transparentes und verbindliches Mission Statement und Profil ("Geschäftsordnung"), um Prozess möglichst transparent zu machen.	QSB schafft verbindlicheren Rahmen für alle Bauträger - transparent machen, wie weit das "Eingriffsrecht" des QSB geht	
Begleitung, Beratung, Qual.sicherung	QSB entfaltet am meisten Wirkung, wenn er mit eigener Expertise anleitet, berät und zur Lösungsfindung beiträgt.	Kritischer Frager und Themenanwalt	Qualitätsanforderungen laufend einbringen - zusätzliche Anforderungen bei fortgeschrittenem Planungsprozess vermeiden
Scope	QSB agiert jedenfalls bis zur Begutachtung / "Abnahme" der Detailplanungen vor Baueinreichung	Qualitätskontrolle der umgesetzten Qualitäten wäre wichtig (Begehung)	

Ergebnisse im Detail

Die Einführung des QSB wird von den befragten Personen überwiegend begrüßt. Durch den QSB wird die Realisierung quartiersbezogener sowie bauplatzübergreifender Qualitäten bei der Umsetzung neuer städtebaulicher Vorhaben gefördert und die Abstimmung zwischen den einzelnen Bauträgern bzw. ihren Teams erheblich verbessert. Die Analyse unterstreicht eindeutig den Mehrwert des QSB. Nichtsdestotrotz verweisen die Ergebnisse auch auf einige Aspekte, die dazu beitragen können, Abstimmungsprozesse in Zukunft noch transparenter und strukturierter zu gestalten:

- **Förderung und Begleitung einer neuen Kooperationskultur:** Der QSB erweist sich als geeignetes Instrument, um die Kooperationskultur zwischen gefördert und freifinanziert errichtenden Bauträgern zu etablieren bzw. zu fördern. Insbesondere bewährt sich der Prozess auch im Sinne einer Wissens- und Kompetenzvermittlung von gefördert zu freifinanziert errichtenden Bauträgern im Hinblick auf qualitätssichernde Prozesse und zu erzielende Qualitätsstandards. Die enge Zusammenarbeit und Abstimmung im Rahmen von Workshops und Kolloquien wird von allen Befragten als förderlich für diese neue Kooperationskultur empfunden.
- **Arbeiten an gemeinsamen Lösungen:** Die Kooperationskultur wird maßgeblich getragen und gefördert durch das Arbeiten an gemeinsamen Lösungen im Sinne des Gesamtquartiers.
- **„Mission Statement“ und klares Profil:** Als neues Instrument der Qualitätssicherung ist es wichtig, dass der QSB ein klares, für die Mitglieder (=nach innen) und unterschiedlichen Stakeholder*innen

bzw. Prozessbeteiligten (=nach außen) unmissverständliches Rollen- und Aufgabenprofil hat. Die Pilotphase bot die Möglichkeit, präzisere Einschätzungen für ein klares Profil zu generieren. In der Evaluierung zeigte sich, dass für einige Akteur*innen insbesondere die Abgrenzung zur Rolle des Grundstücksbeirats noch nicht ausreichend klar ist. Eine transparente Festlegung von Selbstverständnis und Aufgaben des QSB z.B. in Form eines Mission Statements oder einer Geschäftsordnung kann ein geeignetes Vehikel sein, um diese Profilschärfung zu erreichen und gegenüber allen relevanten Stakeholder*innen zu verdeutlichen. Ein Element dieser Profilschärfung sollte jedenfalls die Frage nach Kompetenzen/Eingriffsrecht des QSB sein – d.h. die Balance zwischen der Rolle als Begleiter und Berater einerseits sowie als „Beurteiler“ (u.a. auch in Verschränkung mit dem Grundstücksbeirat) andererseits.

- **QSB als kompetenter Inputgeber:** Im Zuge der Evaluierung hat sich gezeigt, dass die beratende Rolle des QSB von den Stakeholder*innen als besonders wertvoll eingeschätzt wird. Das impliziert, dass der QSB Projekte nicht nur begleitet oder begutachtet, sondern mit seiner gesammelten Expertise zur Lösungsfindung in der Projektentwicklung beiträgt. Als „Anwalt“ der im Qualitätskatalog festgelegten Qualitätsanforderungen hat der QSB auch eine wichtige, sachorientierte Vermittlerrolle zwischen der Arbeit der Planungsbüros und dem Kostenprimat der Projektträger*innen.
- **Kontinuität statt Disruption:** Die laufende Begleitung und Beratung des QSB wird besonders dann als hilfreich erachtet, wenn etwaige ergänzende Qualitätsanforderungen frühzeitig kommuniziert und somit rechtzeitig in die Planungen integriert werden können. Spätere oder kostspielige Umplanungen aufgrund zusätzlicher Qualitätsanforderungen in einem bereits fortgeschrittenen Planungsstadium, gilt es zu vermeiden, so das Anliegen der Bauträger.
- **Umfang („Scope“) und Ende der Tätigkeit des QSB:** Auch im Hinblick auf die Dauer des QSB-Prozesses ermöglichte der Evaluierungsprozess einige Präzisierungen. In den Gesprächen zeigte sich eine klare Präferenz der einbezogenen Stakeholder*innen für eine signifikante Rolle des QSB auch in der Phase der Projektrealisierung, um die Umsetzung vereinbarter Qualitäten an zu definierenden Meilensteinen (Übergabe an Generalunternehmer, Baufertigstellung) zu überprüfen. Diese Begleitung über den eigentlichen QSB-Dialogprozess hinaus könnte auch nur von einem Teil des QSB wahrgenommen werden, um die Realisierung essentieller Qualitäten durch ausgewählte QSB-Mitglieder fachlich beurteilen zu können, gleichzeitig aber den zusätzlichen Aufwand in einem überschaubaren Rahmen zu halten.

Key-Take-Aways

- **Geschäftsordnung und Leistungsbild als Arbeitsgrundlagen:** Für alle Teilnehmenden einsehbare Dokumente, die Rollen, Zuständigkeiten und Abläufe des QSB in verschriftlichter Form präzisieren, tragen dazu bei, den Prozess für die Teilnehmenden nachvollziehbarer zu gestalten.
- **Beratung durch fachliche Expertise, sowie Lösungsfindung als Kernkompetenzen:** Wertvoll für die Teilnehmenden ist der QSB besonders dann, wenn er eine Brückenfunktion zwischen den im Qualitätskatalog festgelegten Anforderungen und den einzelnen Objektplanungen wahrnimmt. Er soll dabei – so der Grundtenor in den Gesprächen – eine aktive und beratende Rolle einnehmen.
- **Vermittlungsarbeit unterstützt eine positive Lernkurve:** Eine durch den QSB eingeleitete „Kooperationskultur“ braucht Begleitung – und teilweise auch Mediation. Eine Vermittlungsfunktion des QSB für künftige Prozesse ist explizit gewünscht.

3.4_Implementierung und Sicherung von Qualitäten

Die Hauptaufgabe des QSB besteht darin, die Implementierung und Sicherung von Qualitätsstandards für das gesamte Quartier zu gewährleisten. Die Qualitätssicherung erfolgt dabei derzeit nicht auf Basis einer gesetzlich verankerten Rechtsverbindlichkeit, sondern durch den QSB-Prozess selbst.

Ergebnisse im Überblick

Implementierung und Sicherung von Qualitäten

Beurteilung durch QSB	Vor Baueinreichung möglichst präzise Vorgaben, welche Änderungen noch vorzunehmen sind.	Kritischer Punkt: Übergabe an Bauausführung / GU (neue Personen, Kosteneffizienz als bestimmendes Prinzip, Wahlfreiheit bei funktionaler Ausschreibung) - evtl. vor finaler Vergabe nochmals prüfen
Level Playing Field	Präsentation und Endbegehung nach Errichtung für alle Bauträger (analog zu Gemeinnützigen)	Qualitätssicherung im Hinblick auf Gestaltung des öffentlichen Guts entlang der festgelegten Qualitäten durch MD-BD Koordination
Verbindlichkeit	über städtebauliche Verträge und/oder Kooperationsvereinbarungen verbindliche Festlegung von Elementen der Qualitätssicherung	Alternativ: Rechtsverbindlichkeit durch Verankerung des QSB in der BO (z.B. Baugenehmigung nur nach positiver Stellungnahme)
Faming & Shaming	Reflexion der realisierten QSB-Projekte im Rahmen von öffentlichen Dialogveranstaltungen und Publikation	
Evaluierung	Ex-post Evaluierung nach Besiedelung: Welche der angestrebten Qualitäten sind bei Bewohner*innen "angekommen"?	

Ergebnisse im Detail

- **Klare Vorgaben:** Die Sicherung der angestrebten Qualitäten funktioniert am effektivsten, wenn (1) diese im Qualitätenkatalog möglichst präzise formuliert sind (siehe oben Abschnitt 2.1) und (2) der QSB die zentralen Qualitätsanforderungen während des gesamten Prozesses konsequent einfordert. Dies reicht bis zur abschließenden Benennung von klaren Vorgaben im Hinblick auf noch erforderliche Nachbesserungen vor der Baueinreichung.
- **Double Check:** Insbesondere beim Übergang zur Bauausführung bzw. zur Beauftragung eines Generalunternehmers (GU) ist eine erneute Überprüfung und Abstimmung angebracht, da neue Akteur*innen ins Spiel kommen und Kosteneffizienz oft im Vordergrund steht. Hier ist auf die Abgrenzung zwischen Quartiersthemen und den bauplatzbezogenen Zwischenberichten als Anforderung im Förderungsfall zu achten.
- **Level-Playing Field:** Es wurde angeregt, analog zum geförderten Bereich auch bei freifinanzierten Projekten eine Präsentation und Begehung vorzusehen, um die Realisierung der angestrebten

Qualitäten in der Endausführung gemeinsam zu begutachten und zu erörtern. Dies betrifft auch die Ausführung des öffentlichen Guts, das für die Gesamtqualität des Quartiers eine ebenso wichtige Rolle spielt wie die einzelnen Bauprojekte.

- **Rechtliche Verbindlichkeit:** Durch städtebauliche Verträge und Kooperationsvereinbarungen kann bereits zu einem frühen Zeitpunkt die Mitwirkung der Bauträger am QSB-Prozess sowie einzelne Qualitätskriterien (etwa das Leistungsbild einer gemeinsam zu beauftragenden Projektsteuerung – siehe auch oben Abschnitt 2.2) festgelegt werden. Um die rechtliche Verbindlichkeit zu verstärken, wurden von einigen Gesprächspartner*innen angeregt, den QSB als Instrument in der Bauordnung zu verankern. Eine Baubewilligung könnte auf diese Weise an eine positive abschließende Begutachtung der Einreichunterlagen durch den QSB geknüpft werden.
- **Öffentliche Reflexion und Diskussion:** Die Präsentation und kritische Reflexion der umgesetzten QSB-Projekte bei öffentlichen Dialogveranstaltungen und in Publikationen ist als Instrument der Qualitätssicherung nicht zu unterschätzen. Für die Bauträger ist eine positive Rezension ihrer Projekte ein wichtiger Faktor für das eigene Renommee und künftige Projekte am Standort Wien. Durch die Diskussion im Kreis einer breiteren Fachöffentlichkeit können zudem weitere Erkenntnisse für künftige qualitätsvolle Bauvorhaben gewonnen werden.
- **Überprüfung der Qualitätsstandards nach der Besiedelung:** Eine Evaluierung der umgesetzten Qualitäten ist essentiell, um den Erfolg und die Wirksamkeit des QSB-Prozesses zu beurteilen. Nach der Besiedelung der Projekte können Befragungen und Analysen durchgeführt werden, um festzustellen, welche der angestrebten Qualitäten bei den Bewohner*innen tatsächlich wahrgenommen bzw. als relevant erachtet werden.

Key-Take-Aways

- **Hohe Verbindlichkeit bei Qualitätsanforderungen sicherstellen:** Die Sicherung der angestrebten Qualitäten erfolgt derzeit vornehmlich durch den QSB-Prozess selbst, in dem der Beirat Qualitäten konsequent einfordert und deren Realisierung bis zur finalen Baueinreichung (bzw. Bauausführung) kritisch-konstruktiv begleitet.
- **Schnittstellen begleiten:** Am Übergang von Planung zur Projektausführung können vereinbarte Qualitäten verloren gehen. Eine Begleitung dieses Prozesses durch die Geschäftsstelle des Qualitätsbeirates und wenn notwendig fachspezifischen Mitgliedern des QSB kann dem Verlust vereinbarter Qualitäten entgegenwirken.
- **Ergebnisse sichtbar machen:** Einerseits im Sinne eines Learnings von guten Projekten / Best Practices, andererseits für einen selbstbewussten und transparenten Umgang mit Schwächen.

4_Ausblick: Empfehlungen für künftige begleitende Evaluierungsmaßnahmen

Mit dem QSB hat die Stadt Wien eine wichtige Weiterentwicklung des Qualitätsmanagements im Städte- und Wohnbau in die Wege geleitet. Die pilothafte Anwendung in drei Projekten zeigt den Mehrwert des Instruments und verdeutlicht, wie quartiersbezogene Qualitäten auch im Zusammenspiel von gefördert und freifinanziert errichtetem Wohnungsbau realisiert werden können. Im Hinblick auf die Umsetzung bauplatzübergreifender Qualitätsanforderungen für das jeweilige Gesamtquartier zeigten alle drei Projekte überzeugende Ergebnisse.

Es entspricht den Prinzipien einer professionellen Instrumentenentwicklung, Erfolge und Stärken sowie Risiken und Herausforderungen zu analysieren und die Analyse als Basis für entsprechende Adaptionen und Innovationen zu nutzen. Die umgesetzte Evaluierung der Pilotphase des QSB ist ein wichtiger Baustein bei der bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Instrument und verdeutlicht dessen grundlegende hohe Funktionalität. Anpassungen des QSB-Prozesses können basierend auf den vorliegenden Ergebnissen bedarfsgerecht vorgenommen werden.

Als „Living Instrument“ wird sich der QSB in den kommenden Jahren weiter transformieren, Prozesse und Vorgänge werden stärker standardisiert und dadurch effizienter und transparenter werden. Aufgrund der damit einhergehenden Veränderungsprozesse wird es immer wieder nötig sein, seine Funktionalität kritisch zu reflektieren. Insofern wird empfohlen, nach einer Phase der Standardisierung wieder bzw. gegebenenfalls in regelmäßigen Abständen einen schlanken Reflexionsprozess durchzuführen. Dabei sollten insbesondere auch die tatsächlich realisierten Qualitäten in den umgesetzten Projektgebieten betrachtet werden, um etwaige Diskrepanzen zwischen Vorgaben und Realisierung (Anspruch vs. Wirklichkeit) identifizieren und interpretieren zu können.

Als weiteres Element eines langfristig angelegten Evaluierungskonzeptes können Bewohner*innen-Befragungen herangezogen werden, mit dem Ziel zu einer fundierten Einschätzung darüber zu gelangen, wie vereinbarte und realisierte Qualitäten tatsächlich bei den Bewohner*innen „ankommen“, d.h. als solche wahrgenommen werden und welchen Qualitäten letztlich eine hohe Relevanz beigemessen wird.

Appendix

Liste der befragten Personen

Im Rahmen des Deep Dives wurden über 100 Expert*innen, diverser Arbeits- und Tätigkeitsfelder zu ihren Einschätzungen hinsichtlich des Qualitätsbeirates befragt:

23., Meischlgasse

20 Fokusgruppen- und Einzelgespräche

48 befragte Personen

Stakeholder*innen-Gruppen

Geschäftsstelle wohnfonds_wien – Dieter Groschopf; Gregor Puscher; Silvia Hofer; Christoph Huber; Lisa Steinmetz

QSB Kerngruppe – Rudolf Szedenik (ss plus architektur ZT GmbH); Klaus Wolfinger (Wolfinger Consulting GmbH); Andrea Reven-Holzmann (Reven-Holzmann); Doris Österreicher (BOKU), Rudolf Scheuvs (Raumposition / Dekan der Fakultät für Architektur und Raumplanung, TU); Regina Freimüller-Söllinger (Freimüller Söllinger Architektur ZT GmbH); Katja Simma (SIMZIM); Richard Woschitz (woschitzgroup)

QSB - Quartiersbezogene Erweiterung – Birgit Hundstorfer (MA 21); Gerhard Moßburger (Architekt Gerhard Moßburger ZT GesmbH); Alexander Skarbal (Haring Group); Sne Veselinovic (ARCHITEKTIN SNE VESELINOVIĆ ZT GMBH); Andreas Käfer (Trafix); Wolfgang Ermischer (Vertreter Bezirk)

Architekt*innen – Herbert Ablinger (Ablinger, Vedral & Partner); Alexander Simon (simon und stütz architekten zt gmbh); Dieter Blaich (Blaich + Delugan Architekten); Friedrich Passler (AWG); Christoph Mörkl (Superblock); Claudia König-Larch (Königlarch Architekten)

Freiraumplaner*innen – Erik Meinharder (Plansinn); Joachim Kräftner (Büro Kräftner); Isolde Rajek (rajek barosch landschaftsarchitektur)

Soziale Nachhaltigkeit – Lukas Oberhuemer (Wohnbund); Gernot Tscherteu (Realitylab); Thomas Meindl (Caritas); Claudia Hümer (Wohnpartner)

Gemeinnützige Bauträger – Barbara Fritsch-Raffelsberger (Familien Wohnbau); Hermann Koller (Heimbau); Alexander Kopinitsch (BWSG); Robert Strehn (GESIBA); Siegfried Igler (Wohnen); Wiesmüller Dieter (WBV GPA); Markus Kutschach (migra); Wolfgang Kiselka (HÖ)

Private Bauträger – Marion Kassmannhuber (Strabag); Erhard Mastalier (Haring-Group)

Projektsteuerung – Evelyn Glaser (Geschäftsführerin ATTACCA); Claudia Schiller (Projektleiterin ATTACCA)

Baudirektion – Harald Schlee (MD-BD)

Verfahrensbüro – Patricia Liske (Büro Liske); Isabella Liske (Büro Liske)

Bauleistungsmanagement – Harald Strumberger (Novaplan)

10., Kurbadstraße

14 Fokusgruppen- und Einzelgespräche

34 befragte Personen

Stakeholder*innen-Gruppen

Geschäftsstelle wohnfonds_wien – Lisa Steinmetz; Christopher Karl; Dagmar Hoyer; Alexander Skopek

QSB Kerngruppe – Claudia König-Larch (Königlarch Architekten); Isolde Rajek (rajek barosch landschaftsarchitektur)

QSB – Quartiersbezogene Erweiterung – Sabine Dessoovic (DnD Landschaftsplanung); Sebastian Beiglböck (VÖPE); Stefan Sima (WSE); Angelika Winkler (MA 21 A); Birgit Grosse (Rosinak & Partner); Andreas Gerner (GERNER GERNER PLUS); Norbert Pokorny (Bezirksrat BV 10)

Soziale Nachhaltigkeit – Erik Meinhardter (Plansinn); Clemens Kopetzky (artphalanx)

Architekt*innen – Paul Preiss (goya); Alfred Berger (Berger+Parkkinen); Clemens Dill (Dill); Mark Gilbert (trans-city); Peter Sapp (Querkraft); Ursula Schneider (POS-Architecture)

Freiraumplaner*innen – Andreas Reisinger (EGKK); Srdan Ivkovic (SI); Erik Meinhardter (Plansinn); Christian Lindle (Lindle+Bukor); Thomas Leidinger (Outside-Design)

Gemeinnützige Bauträger – Rudolf Burner (Gartenheim); Markus Berk (GPA-PG); Sabine Dorazin (NHG)

Freifinanzierte Bauträger – Josef Wiesinger (at-home)

Baudirektion – Stephan Spindlböck (MD-BD)

Verfahrensbüro – Andrea Hinterleitner (ZT Hilei); Caroline Kostresevic (ZT Hilei)

Projektsteuerung – Martin Rauhofer (WSE)

22., Am Rain

9 Fokusgruppen- und Einzelgespräche

19 befragte Personen

Stakeholder*innen-Gruppen

Geschäftsstelle wohnfonds_wien – Lisa Steinmetz; Alexander Skopek; Julian Kerry

QSB Kerngruppe – Claudia König-Larch (Königlarch Architekten); Barbara Fritsch-Raffelsberger (Familienwohnbau); Doris Österreicher (BOKU); Katja Simma (SIMZIM); Regina Freimüller-Söllinger (Freimüller Söllinger Architektur ZT GmbH)

QSB – Quartiersbezogene Erweiterung – Christine Navacchi (BV 22); Ines Mayr-Oberrosler (MA 21B); Lucia Klatil (SUEBA); Birgit Grosse (Rosinak & Partner); Maria Megina (Dietrich - Untertrifaller)

Gemeinnützige Bauträger – Nicolaus Hübl (Hübl-Partner Immobilien); Katharina Tanzberger (ÖSW); Hannes Stuppacher (ÖSW)

Freiraumplaner*innen – David Obernberger (Kieran Fraser Landscape Design)

Architekt*innen – Jürgen Eicher (DSB); Maria Megina (Dietrich - Untertrifaller)

Baudirektion – Wolfgang Strenn (MD-BD)

Projektsteuerung – Lucia Klatil (Süba)

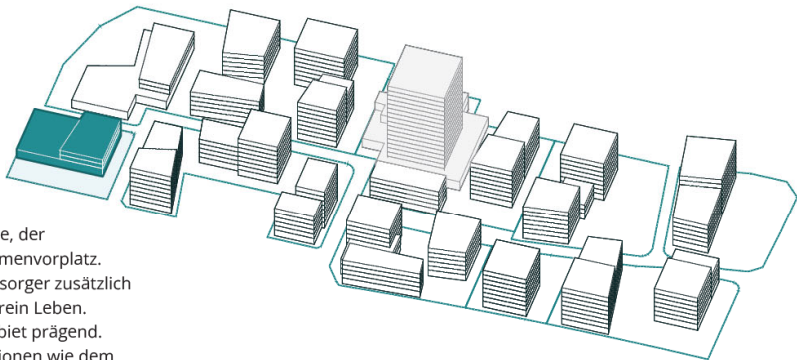
Abbildungen

Bauplatz-Steckbrief aus dem Qualitätenkatalog Kurbadstraße; Erläuterungen siehe Seite 12

Bauplatzsteckbriefe

bauplatz 1a

Die Westfassade des Bauplatzes 1a begrüßt alle Ankommenden und definiert zusammen mit der Therme, der Kurkonditorei Oberlaa und der U-Bahnstation den Thermenvorplatz. Das Leben am Thermenvorplatz wird durch den Nahversorger zusätzlich verstärkt. Ein vorgelagerter Wochenmarkt bringt obendrein Leben. Die Westfassade ist als Visitenkarte für das gesamte Gebiet prägend. Das Dach über dem Erdgeschoss ist von erhöhten Positionen wie dem Ausgang der U-Bahn, dem Eingang zur Therme und besonders von den Hügeln des Kurparks als wesentliche grüne horizontale Fassade zu sehen und so in Gestaltung und Nutzung zu bearbeiten. Die bestehende Baumreihe im Süden puffert den Bauplatz von der nahegelegenen Bahntrasse ab. Im Osten des Baufeldes ist ein Bereich als Ladezone für Nahversorger und Kindergarten auf dem Bauplatz 2 ausgewiesen.

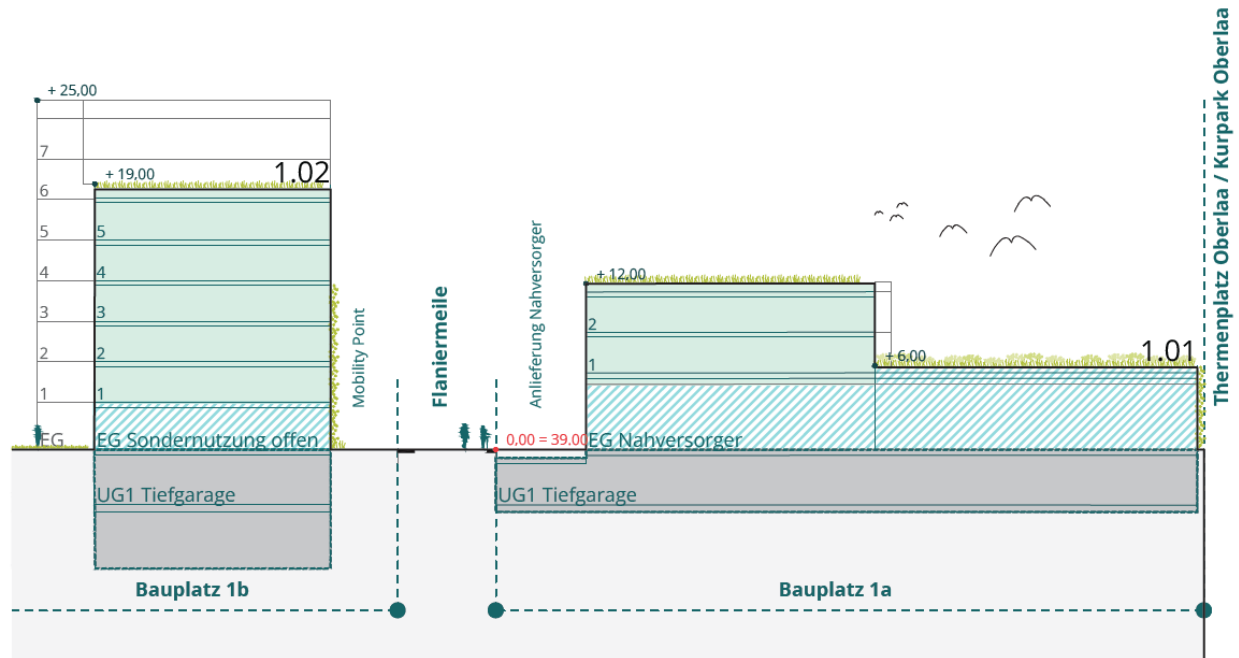


Kennwerte		Baukörper & Bauklassen		Nutzungen EG	Bauplatzgrenzen	
Bauplatzgröße	2.395,7 m²	1.01	BKL I 6m; BKL II	Nahversorger	Norden	Flaniermeile
Bebaubare Fläche	1.273 m²				Süden	Kurbadstraße
Mindestraumhöhe EG	4 m				Osten	Flaniermeile
					Westen	Thermenvorplatz

Anmerkung:

Ein Teilungsplanentwurf liegt nicht vor. Die genannten Zahlen entsprechen dem Stand der Planung und sind lediglich als voraussichtlich zu betrachten.

Schnittansicht



Bebauungs- und Nutzungskriterien

Bebauung	
Nutzungen	Wohnen: geförderter Wohnbau Sondernutzung: Nahversorger bei Baukörper 1.01
Höhenentwicklung	Mindestraumhöhe im Erdgeschoss: 4 m
Freiraum	
Öffentlich zugängliche, wohnungsbezogene Freifläche	Passepartout: Pflasterung gem. Leitprodukt; Anlieferung Nahversorger an der Ostseite von Baukörper 1.01
Wohnungsbezogene Grünfläche	Freiraum mit natürlichem Charakter, grüne Inseln
Private Freifläche	x
Baumschutz	
Prognostizierte max. Ersatzpflanzungen lt. Baumschutzgutachten vom 10. August 2021	9
Anmerkungen	
Abstimmung mit den Nachbarbauplätzen über die Freiraumgestaltung sowie die Garagenverbindung. Anlieferbereich für Nahversorger im Osten berücksichtigen.	