



PLANUNG

PORTRÄT: AUBÖCK + KÁRÁSZ LANDSCAPE ARCHITECTS

# Grün als Benefit klarstellen

Wien gilt als Vorreiter bei der sozialen Wohnbauentwicklung in Europa. Rund 1,9 Mio. Menschen leben hier, entsprechend groß ist der Bedarf an nutzbarem Freiraum. Die Landschaftsarchitektin und Professorin Maria Auböck ist schon seit den 90er-Jahren in Wohnbauprojekten aktiv. Sie erklärt Wiens Besonderheiten im Vergleich zu Deutschland und verweist auf den hohen Benefit von Grün, speziell im Wohnungsbau.

Text Heike Vossen Bilder Auböck-Kárász (1, Porträt, 4, 5, 6), Auböck (2), David Riek (3)

Wir planen vielschichtig – von der Parzelle bis zu Großprojekten!“ Klar und präzise umreißt Maria Auböck ihr Aufgabengebiet im gemeinsam mit ihrem Partner János Kárász geführten Wiener Landschaftsarchitekturbüro Auböck + Kárász. Die Projekte des 1987 gegründeten Planungsbüros reichen weit: Vom Wiener Privatgarten über europäische Grünprojekte von Immobilien- und Gewerbefreiräumen bis hin zu großen Parkanlagen in Asien. Einer der Schwerpunkte ist dabei die Grünentwicklung von Wohnbauprojekten – sei es mit Kommunen, mit Immobilienentwicklern oder mit Baugruppen. Die Liste der Referenzen ist lang, die der Auszeichnungen kann sich ebenfalls sehen lassen. So erhielt das Planungsbüro 2019 den Wohnbaupreis für das 2017 errichtete Wiener Bauprojekt „In der Wiesen Süd – Îles flottantes“ (gemeinsam mit ARTEC und Dietrich Untertrifaller Architekten) und 2017 den Staatspreis Architektur und Nachhaltigkeit für das Projekt Smart Wohnen im Wiener Sonnwendviertel. Für das 2016 errichtete genossenschaftliche Bauprojekt WagnisART in München (Freiraum gemeinsam mit Planungsbüro bauchplan) gab es gleich mehrere Auszeichnungen, darunter den Deutschen Städtebaupreis 2016 und den Deutschen Landschaftsarchitekturpreis „Partizipation und Planung“ 2017.

### Grün als Benefit vermarkten

Auböck spricht im Zusammenhang der wohnungsnahen Grünentwicklung vom Benefit, um das Grün als messbare Größe und Marktwert zu



verorten. Denn der hart um jeden Quadratmeter ringende Wohnungsmarkt berechnet den Profit erst mal über die Quadratmeteranzahl der verkauften oder vermieteten Wohnungsfläche. Dem stellt Auböck den Projektvorteil und Mehrwert durch Grün gegenüber und wird nicht müde, diesen hervorzuheben – ob als Planerin, als Dozentin oder als Jurorin in Wohnbauprojekten. Den englischen Begriff Benefit übersetzt Auböck als alten Ausdruck für das kommunale Wohlbefinden der Stadtgesellschaft. Der Benefit einer Grünfläche dient nicht nur dem einzelnen, sondern wirkt sich auf das gesamte Quartier oder Viertel aus und

1 Für das Wohnbauprojekt „Smart Wohnen“ im Wiener Sonnwendviertel erhielten Auböck + Kárász den Staatspreis Architektur und Nachhaltigkeit im Jahr 2017.

2 Die im Jahr 2000 entstandene autofreie Mustersiedlung in Wien-Florisdorf zählt zu den Startprojekten des Büros, die den Benefit von Grün hervorheben.



### KURZVITA

Maria Auböck ist österreichische Landschaftsarchitektin und war bis 2017 Professorin für Gestalten im Freiraum an der Akademie der Bildenden Künste in München. Mit dem Architekten und Soziologen János Kárász gründete sie 1985 Auböck + Kárász Landscape Architecture in Wien. Das Büro mit etwa zehn Mitarbeitern ist international aktiv. Im letzten Jahr erhielt Auböck für ihr Lebenswerk den ECLAS Life-Time-Achievement-Award 2020.



3

3 Für das genossenschaftliche Wohnprojekt WagnisART in München gab es mehrere Auszeichnungen. FREIRAUMGESTALTER berichtete über das Projekt in Ausgabe 3/2016.

## ↓ DATEN

### A+K Landscape Architects, Wien

- **Bürogründung:** 1985
- **Büropartner:** Maria Auböck und János Kárász
- **Gesellschaftsform:** Arbeitsgemeinschaft
- **Mitarbeiter:** 11, darunter 9 Ingenieure
- **Auftraggeber:** 70 % Öffentliche Hand, 30 % Wohnungsbau/Immobilienwirtschaft
- **Tätigkeitsfelder:** 80 % Objektplanung (LP 1-7), 15 % Bauleitung (LP 8-9)
- **Verbände:** bdla, ÖGLA

stellt einen finanziellen und ökologischen Mehrwert dar, der als rechnerische Größe in die Planung mit einfließen muss. Das Grün hat dabei vielerlei Funktionen – sowohl als Versickerungsfläche für Regenwasser, als hitzereduzierende Grünfläche für die direkte Umgebung wie auch als Begegnungs- und Aktivitätsraum. Die vielfältigen Funktionen und Nutzungen, die in den einzelnen Freiräumen stecken, bezeichnet Auböck als „vielschichtige Landschaften“. Sie machen den großen Mehrwert einer Stadt aus. Dabei gilt es, die Freiräume entsprechend ihrer Möglichkeiten zu ertüchtigen. Dazu zählen Freizeitangebote auf den wohnungseigenen Dachflächen wie beim genossenschaftlichen Wohnbauprojekt WagnisART in München oder der Bau der BIOTOPE CITY in Wien 2020. Für Letzteres plante das Landschaftsarchitekturbüro den Vorentwurf, die Ausführungsplanung übernahm Knollconsult.

### Grüner Masterplan fehlt

Die Wohnbauentwicklung in Wien ist geprägt von einem kommunal verwalteten sozialen Wohnungsbau. „Aus der Tradition heraus ist Wien bis heute der größte Wohnungsbesitzer Europas“,

erklärt Auböck die historische Entwicklung. Initial war die Wohnungsnot um 1920, derer sich die sozialdemokratische Arbeiterpartei annahm und den Bau von Sozialwohnungen vorantrieb, was bis heute anhält (siehe Infokasten).

So weit so gut für die Wohnraumförderung. Nur fehlt dem auch heute noch rot gefärbten Wien eine starke Handhabe für die Grünentwicklung.

Auböck setzt den Vergleich zu Paris: Die dortige Verwaltung hat ein Mammutprojekt initiiert, um die Innenstadt und allen voran die

Prachtstraße Champs-Élysées bis 2030 zu einer begrünten Begegnungszone umzuwandeln. Mit rund 250 Mio. € plant die französische Hauptstadt, ihre Innenstadt mit Grün zu ertüchtigen, um die sommerliche Hitze zu reduzieren und die Wohnqualität zu steigern. Binnen einer Viertelstunde soll dann jeder zu Fuß oder mit dem Rad die nächste Parkfläche erreichen können.

Für Wien hingegen fehle es heute an einer grünen Vision für die Gesamtstadt, so die Planerin. Für ein vergleichbares ökologisches Mammutprojekt wie in Paris sieht die Stadt aktuell (noch) keinen Bedarf. Und generell fehle dem Freiraum in Österreich dazu ein übergeordnetes Planungsinstrument. Der gesetzliche Planungsrahmen ist in

„Das Grün in der Stadt hängt von den Menschen ab.“

Maria Auböck

Österreich anders als in Deutschland. Das Planungsbüro von Auböck + Kárász ist international tätig, aber viele Projekte sind sowohl in Österreich als auch in Deutschland ansässig, was einen Vergleich anbietet: „Raumplaner planen hier in Österreich im Maßstab 1:2.000, darunter läuft alles nur noch auf Bezirksebene. Was uns also fehlt, ist die übergeordnete Landschaftsplanungsebene mit ihren ausgearbeiteten Kriterien und Zielen.“ In Wien gibt es für die übergeordnete Stadtentwicklungsplanung, die auch Freiräume einschließt, ausgearbeitete Zielvorstellungen, den sogenannten STEP. Dieser Stadtentwicklungsplan, so die vollständige Bezeichnung, wird regelmäßig in Abständen von zirka zehn Jahren überarbeitet. Die aktuelle Fassung, STEP 2025, beschloss der Wiener Gemeinderat im Sommer 2014. „Für die Quartiersentwicklung und Grünplanung ist es eine sinnvolle Richtlinie“, erklärt Auböck. Dazu verabschiedete der Gemeinderat im Sommer 2020 das „Leitbild Grünräume“, das mit fachlicher Unterstützung der Raumplaner Knollconsult entstand. Dieses Leitbild konkretisiert die im STEP formulierten Ziele zur Sicherung und Weiterentwicklung der Grün- und Freiräume, um Wien zu einer auch zukünftig resilienten Großstadt weiterzuentwickeln.

Obwohl das Verständnis von Grün in Politik und Gesellschaft in Österreich zunimmt, ist die Flächenversiegelung durch die Bautätigkeit nahezu ungebremst: „Wir sind in Gesamteuropa ein Land mit den höchsten Bautätigkeiten, pro Tag werden rund 14 Hektar versiegelt.“ Damit der Flächenfraß nicht ungebremst nach außen gehe, sei es ein planerisch wichtiger Ansatz, die Siedlungsränder zu ertüchtigen. Das Planungsbüro Auböck + Kárász setze außerdem darauf, Qualität im Inneren zu erzeugen – dort, wo ohnehin schon erschlossen sei. Das gelte sowohl für die Wohnbauparzelle selbst als auch für die jeweilige Region: Das Kerninteresse des Büros sei es, die jeweilige Region so zu ertüchtigen, damit sie als ländliche Regionen nicht veröden und alle in die Städte drängen.

### Wohnbau als Impulsgeber

Die Landschaftsarchitektin erachtet den geförderten Wohnungsbau seit den 90er-Jahren als wich-



4

tigen Impulsgeber für die Stadtentwicklung Wiens. Als neuer Trend zeichneten sich Wohngruppen ab, so Auböck. „Für manche Bauträger ist das noch fremd. Unser Ziel hingegen ist, auf jedem Bauplatz etwas Besonderes stattfinden zu lassen.“ Die Stadt ist neuen und experimentellen Wohnformen aufgeschlossen, fördert das neue soziale Wohnen sogar mit einer Internationalen Bauausstellung, die als IBA\_Wien seit 2016 existiert und im nächsten Jahr ihren Abschluss findet. Weiteren Schwung gibt eine neue Verordnung: „Seit Frühjahr 2020 muss jede Bauentwicklung mindestens 25 % Wohnbau beinhalten“, sagt die Planerin.

„Vieles, was wir in den 90er-Jahren bereits gestartet haben, findet jetzt Gehör, denn in den letzten drei Jahren sind die Folgen des Klimawandels spürbarer“, erklärt Auböck. Ökologische Themen wie Regenwasserrückhalt, Zisternennutzung und Selbstanbauflächen ließen sich damals nur als Ein-

4 Im Wiener Wohnbauprojekt Mühlgrund erhielten die Bewohner einen gemeinschaftlichen Wintergarten: Der mehrgeschossige bepflanzte Laubengang dient zugleich als Erschließung und grünes Wohnzimmer.

Anzeige



[www.knumox.de](http://www.knumox.de)

5 Den Wiener Wohnbaupreis 2019 erhielt das Büro für die innovative Quartiersentwicklung des geförderten Wohnbauprojekts „In der Wiesen Süd“.



## UNSERE PHILOSOPHIE

*Wir arbeiten an der Entwicklung dynamischer Landschaftsräume und Siedlungsgebiete. Die geeignete Gestaltung für Nutzung und Gebrauch lässt sich nur durch genaue Beobachtung der Anforderungen und im Team herstellen. Gute Gestaltung landschaftsarchitektonischer Aufgaben entsteht durch sorgfältigen Einsatz der Mittel – ohne Spekulationen mit Showeffekten.*

## VOM ROTEN WIEN ZUR IBA

Wien ist seit gut 100 Jahren Vorreiter im Wohnungsbau, die Stadt setzt dabei den Fokus auf die sozialverträgliche Wohnraumentwicklung. Der Ursprung liegt im sogenannten Roten Wien.

Zwischen den beiden Weltkriegen regierte in Wien die Sozialdemokratische Arbeiterpartei Deutschösterreich, die den sozialen Wohnungsbau intensiv vorantrieb, um die starke Wohnungsnot zu lindern. Die Tradition der Gemeindewohnungen, also des sozial bezuschussten Wohnraums, ist weiterhin wichtiger Bestandteil der Kommunalpolitik: Auch heute noch baut die Stadt Wohnungen für die breite Masse – eine Gemeindewohnung ist daher kein Stigma und nicht nur den Ärmsten vorbehalten. Eine Berechtigung, das sogenannte Wiener Wohn-Ticket, erhält zum Beispiel eine dreiköpfige Familie bei einem Netto-Jahreseinkommen bis 80.500 € (Werte für 2021). In Nordrhein-Westfalen dagegen darf eine dreiköpfige Familie die Einkommensgrenze von 41.490 € nicht überschreiten, was einem Bruttoeinkommen von knapp 64.000 € entspricht (Stand 2020).

Diese Diskrepanz lässt sich mit zwei entscheidenden Komponenten erklären: Zum einen ist Wien reich an Boden, Bauland und Bestandswohnungen – die deutschen Städte hingegen haben

größtenteils in den 90ern ihre eigenen Wohnungen und Bauplätze den privaten Bauträgern und Immobilienentwicklern überlassen, um ihre leeren Kassen zu füllen. Entsprechend sind ihnen jetzt die Hände gebunden, im großen Stil zu investieren. Zum anderen agiert das deutsche Modell des sozialen Wohnungsbaus wenig nachhaltig, was die Problematik im Lauf der Jahre noch erhöhen wird: Die Kommunen betreiben den sozialen Wohnungsbau häufig nicht selbst, sondern indirekt über Fördergelder an private Investoren – die Sozialbindung ist dabei meist auf 15 Jahre Laufzeit beschränkt, danach werden die Wohnungen Teil des freien Wohnungsmarkts. Wien ist mit rund 220.000 Wohnungen und 200.000 Wohnbeteiligungen der größte Wohnungseigentümer in Europa, rund jeder Vierte lebt in einer Gemeindewohnung. Aber auch Wien unterstützt seit einigen Jahren verstärkt privatwirtschaftliches Bauen und beschränkt sich bei vielen Projekten auf die Planung und Förderung. Mit der IBA\_Wien 2022 „Neues soziales Wohnen“ knüpft die Stadt aktiv an ihre erfolgreiche soziale Wohnungspolitik an, um mit innovativen Wohnformen und neu konzipierten Quartieren Antworten auf die Zukunft des sozialen Wohnens zu finden. Mehr Infos unter [www.iba-wien.at](http://www.iba-wien.at)



zelprojekte mit viel Überzeugungsaufwand realisieren.

Projekte wie die autofreie Mustersiedlung in Wien-Florisdorf im Jahr 2000 oder das Nachbarschaftswohnprojekt „In der Wiesen“ mit Dachgärten, die als Selbsternteflächen dienen und mit Grauwasser bewässert werden, bezeichnet Auböck als wesentliche Startprojekte, die den Benefit von Grünflächen hervorheben und mittlerweile viele Nachahmer gefunden haben.

Das interethnische Wohnen werde zukünftig ein wichtiges Planungsthema sein. Denn das Zusammenleben vieler Ethnien ist gerade im

Schmelztiegel Wien zentral: Laut Auböck sprechen rund ein Drittel der Schulkinder als Muttersprache nicht deutsch. Für die Freiraumplanung entwickelt sich daraus ein interessantes Aufgabenfeld, da die Ansprüche an die Freiraumnutzung entsprechend divergieren können.

Obwohl viele Fortschritte erreicht sind, ist Auböck was die Grünentwicklung im Wohnbau betrifft noch nicht zufrieden. So auch bei der Forderung nach gemeinschaftlich nutzbarer intensiver, Dachbegrünung: „Das ist leider noch nicht State of the Art. Hier müssen wir immer wieder lobbyieren.“

6 Im nachbarschaftlichen Wohnprojekt „Interethnische Nachbarschaft“ oder „Globaler Hof“ erhalten die Bewohner Dachgärten als Selbsternteflächen.

## KONTAKT .....



**Auböck + Kárász**  
**Landscape Architects**

Bernardgasse 21  
A-1070 Wien,  
Tel. +43 1 523 72 20  
Email: office@auboeck-karasz.at  
www.auboeck-karasz.at

Anzeige

# MOMENTS® – REAL · NATURE · LIVING

Stilvolle Terrassen- und Pflastersysteme



[www.moments-nature.de](http://www.moments-nature.de)

