

F2265: **Sanierung bestehender Freiflächen im geförderten Wohnbau -**
praxisorientierte Analyse mit Lösungsansätzen zur konkreten Sanierung
der Freiräume in geförderten Wohnhausanlagen

Einreicher: **DI Dr. Karin Standler, Landschaftsarchitektur**

Kooperationen: **Prof. Dr. C. Hanus, Dr. C. Rottenbacher, Donauuniv. Krems**
Christian Rädler, NÖ Wohnbaugruppe und weitere Bauträger

Dauer: **12 Monate**

Projektabstract

Naturnahe Freiräume gewinnen im Wohnbau an Bedeutung, wobei der gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Nutzung verstärkt Beachtung zukommt. Aus dem demographischen Wandel einerseits und verstärktem Migrationsdruck andererseits ergeben sich zunehmend Anforderungen an vielschichtige Nutzungskombinationen. Daraus ergibt sich die Frage, welche Freiräume man sich in Zukunft leisten möchte und wie sie, kosteneffizient und ästhetisch gestaltet, einen möglichst hohen Mehrwert für die verschiedenen Nutzungen bieten können.

Hier zielt der gegenständliche Antrag auf die Sanierung bestehender Freiräume ab, da in Verbindung mit der Erhöhung der Freiraumqualität Vorteile für Bauträger und Bewohner erwartet werden. Dies betrifft höhere Lebensqualität und Zufriedenheit der Bewohner, dadurch verbesserte Stabilität der Mieterzahl und verminderten Leerstand.

Die Studie ist an etwa 10 Wohnbauten in drei Gemeinden in Niederösterreich vorgesehen, bei denen der geförderte Wohnbau lange Tradition hat und die auch zukünftig mit aktiven Bauträgern verstärkt geförderten Wohnbau schaffen möchten. In Vorbereitung des Projekts wurden folgende Gemeinden ausgewählt:

- Mödling - vielfältigen Typen von geförderten Wohnhausanlagen
- Korneuburg – Interesse von Bauträgern an der Sanierung
- Waidhofen/Y – Interesse an hoher Freiraumqualität

Die Auswahl der Wohnhausanlagen basiert auf Bebauungs- und Freiraumtypologien nach Zeitepochen, um die Ergebnisse auch auf weitere Wohnanlagen übertragen zu können. Folgende Schritte sind vorgesehen:

1. Erhebung – Mit Freiraumkartierungen und Erhebungsbogen werden Bauzustand, Gestaltung, Alltagstauglichkeit, soziale und ökologische Nachhaltigkeit, Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen und Nutzungsqualität erhoben.
2. IST-Stand Bewertung mit Ermittlung des Sanierungsbedarfs.
3. Entwicklung von Sanierungsvorschlägen für die Bauträger für drei ausgewählte Anlagen.
4. Optional: Entwicklung von Lösungsansätzen und Empfehlungen für Bauträger und Gemeinden.

Ergebnisse der Arbeit sind die bewerteten Anlagen in den Gemeinden mit den konkreten Vorschlägen für die Sanierung und das zugrunde liegende Bewertungsinstrumentarium (10 Punkte-Programm). Für eine Umlegung auf andere Wohnanlagen werden die Ergebnisse in einer Handlungsanleitung verdichtet. Diese soll den konkreten Wert des Freiraums darstellen und auch die finanziellen Aspekte, insbesondere Einsparungspotenziale von Erhaltungskosten behandeln.