

w o h n b u n d



i n f o r m a t i o n e n

(Wohn-)Freiräume

IV/04



Inhalt

Impressum	2
Editorial	3
Schwerpunktthema: (Wohn-)Freiräume	
Freiräume im mehrgeschossigen Wohnungsneubau	4
<i>Lehren aus der Vergangenheit – Qualitäten für die Zukunft?</i> Heidi Sutter-Schurr	
Anforderungen von (Be-)Nutzern an den Freiraum	10
<i>Erfahrungsbericht aus dem Alltag in einem Wohnungsunternehmen</i> Kerstin Siemonsen	
Es grünt so grün ... oder blau gleich grün?	13
Britta Becher	
Hat gemeinschaftlich orientiertes Wohnen Zukunft?	16
Anne Burri	
Gestaltung von Außenanlagen im Geschosswohnungsbau – ein Erfahrungsbericht	19
Johanna Spalink-Sievers	
Freiräume im Geschosswohnungsbau – nahtlose Erweiterung der Wohnung?	25
Gisa Ruland	
„Hertha, ich geh’ mal eben meine Runde“ – Freiräume für ältere Menschen	30
Ulrike Scherzer	
Schrumpfung und Stadtumbau – Chancen für Wohnfreiräume?	33
Stefanie Rößler	
Öffentlich und/oder privat – tertium non datur?	37
<i>Hybride Verhältnisse in öffentlich nutzbaren Freiräumen</i> Klaus Selle	
Perspektiven für künftige Wohnfreiräume im Geschosswohnungsbau	42
Maria Spitthöver	
wohnbund intern	46
Literatur, Rezensionen	47

Impressum

wohnbund-informationen

Mitgliederzeitung des wohnbund e.v.
Herausgeber und Redaktionsadresse:

wohnbund e.v.
Aberlestraße 16/Rgb
81371 München
Telefon 089-74 68 96 11
Fax 089-7 25 50 74
E-Mail: info@wohnbund.de

Redaktion: Heidi Sutter-Schurr
Fotos + Abbildungen: Britta Becher, Anne Burri
Forrer, Stephanie Rößler, Gisa Ruland,
Klaus Selle, Johanna Spalink-Sievers, Maria
Spitthöver, Heidi Sutter-Schurr, THS Unter-
nehmensarchiv

Erscheinungsweise: viermal jährlich

Preis: Für wohnbund-Mitglieder kostenlos
Abonnement: € 5,- pro Ausgabe incl. Versand
Sammelbestellung (ab 10 Exemplare):
€ 2,50 pro Exemplar zzgl. Versandkosten
Abo-Bestellung: per E-Mail, Telefon oder
Fax an die Redaktionsadresse

Layout und technische Bearbeitung:
Bernd Hüller, info@offset-service.de
Druck: Lichtpunkt medien e.K., München

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben
nicht unbedingt die Meinung der Redaktion
oder des wohnbund-Vorstandes wieder.

(Wohn-)Freiräume



Editorial

■ Dass zum „vollständigen Wohnraum“ neben dem umbauten Raum auch der Freiraum gehört, ist längst unstrittig. Schließlich wurde vor allem in den 70er und 80er Jahren in zahlreichen Veröffentlichungen auf die Bedeutung wohnungsbezogener Freiräume hingewiesen und in umfangreichen sozialwissenschaftlich orientierten Untersuchungen die Bewohnerwünsche und -vorlieben, Nutzungsgewohnheiten und Gründe für Nutzungsverweigerung im Wohnungsumfeld neuer Siedlungen erfragt, gezählt und beobachtet.

Diese intensive Auseinandersetzung mit dem Thema liegt nun zwanzig Jahre und länger zurück – Jahre, in denen sich gesellschaftliche und (wohnungs-)wirtschaftliche Rahmenbedingungen wohl ebenso verändert haben wie gestalterische Moden. Damit stellt sich die Frage, welche der zentralen Erkenntnisse von damals heute noch immer Gültigkeit haben.

Um dem auf die Spur zu kommen, haben hier nun Autoren und Autorinnen mit ganz verschiedenen Zugängen zum Thema Wohnfreiräume das Wort:

Zunächst gehen mehrere Autorinnen auf der Basis ihrer Praxiserfahrungen der Frage nach, was der Markt heute verlangt: Die wohnungswirtschaftliche Seite beleuchtet Kerstin Siemonsen von der TreuHandStelle für Bergmannswohnstätten (THS) Essen. Für den intermediären Bereich tun dies Britta Becher vom alternativen Sanierungsträger „STATTBAU“ in Hamburg und Anne Burri vom Büro für soziale Arbeit in Basel, die aus ihrer Arbeit in der Schweiz berichtet. Die Freiraumplanungspraxis ist durch Johanna Spalink-Sievers vertreten, die seit vielen Jahren in Kooperation mit Wohnungsunternehmen und Bewohnern und

Bewohnerinnen Freiräume im Geschosswohnungsbau realisiert.

Aus wissenschaftlicher Sicht wirft Gisa Ruland einen Blick über die Grenzen auf die Situation des Wohnungsbaus in Wien, Ulrike Scherzer widmet sich den Anforderungen alter Menschen an die wohnungsbezogenen Freiräume und Stefanie Rößler setzt sich mit den Chancen, die der Stadtumbau (auch) für Wohnfreiräume bedeuten könnte, auseinander. Klaus Selle stellt ‚hybride Räume‘ als eine Variante öffentlicher (Wohnfrei-)Räume vor, und schließlich zeigt Maria Spitthöver auf der Basis ihrer langjährigen empirischen Betrachtung von Freiräumen im Geschosswohnungsbau Perspektiven für künftige Wohnfreiräume auf.

Darüber hinaus haben sich noch einige andere Vertreterinnen und Vertreter aus Architektur und Wohnungswirtschaft beteiligt, denen ein Artikel zu diesem Heft zeitlich zwar nicht möglich war, die aber meine Fragen in aller Kürze stichwortartig beantwortet haben (Harald Schulte, Hannover; Andreas Pätz, Königswinter; Gisela Schmitt, Aachen). Diese Ergebnisse sind ebenfalls in die Auswertung eingeflossen (s. Schwerpunktthema). Ihnen allen sei an dieser Stelle für ihre Beiträge – in welcher Form auch immer – ganz herzlich gedankt.

Alle Autoren und Autorinnen wurden konfrontiert mit den Fragen

- Welche idealtypischen Freiraumqualitäten in Wohnsiedlungen halten Sie für essenziell?
- Welche Qualitäten verlangt der Markt heute?

- In der Fachliteratur vor allem der 70er und 80er Jahre wurde immer wieder darauf hingewiesen, wie bedeutsam das Vorhandensein möglichst aller Freiraumkategorien (privat, öffentlich und gemeinschaftlich nutzbare Freiräume) für die Nutzbarkeit der Wohnsiedlungen seien. Gilt das noch immer?
- Welche dieser Freiraumkategorien halten Sie (bei knappen Flächen und/oder knappen Mitteln) für verzichtbar?
- Welches Beispiel für besonders qualitätvolle Wohnfreiräume im Geschosswohnungsneubau fällt Ihnen spontan ein? Worin liegen die besonderen Qualitäten des Beispiels?

Alle Befragten erhielten außerdem ein ‚Hintergrundpapier‘ mit Thesen zu zentralen Aspekten der Diskussion um Wohnfreiräume (s. Schwerpunktthema). Sie sollten zum einen verdeutlichen, um welche Aspekte es hier vor allem geht. Zum anderen war mit dem bewusst ketzerischen Hinterfragen dieser Thesen die Hoffnung verknüpft, nicht vorschnell die gängigen ‚Gewissheiten‘ zu bestätigen, sondern sie auf ihre Aktualität hin kritisch zu reflektieren.

Herausgekommen ist ein breites Spektrum von Beiträgen und thematischen Zugängen, die – auch wenn nicht immer in gleichem Maße auf die Fragen und Thesen eingegangen wurde – erste Anhaltspunkte für aktuelle Anforderungen an Wohnfreiräume im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau geben, aber auch offene Fragen mit ‚Nacharbeitungsbedarf‘ aufzeigen.

Heidi Sutter-Schurr

Freiräume im mehrgeschossigen Wohnungsneubau.

Lehren aus der Vergangenheit – Qualitäten für die Zukunft?



„Was braucht der Mensch zum Wohnen?“ fragen Manfred Drum, Karl Ludwig und Reiner Schmidt 1988, in einer Zeit, in der nicht nur die baulichen Unzulänglichkeiten der eilig hochgezogenen Zeilenbauten der Nachkriegszeit und der gerade erst errichteten Großwohnsiedlungen offenbar wurden, sondern auch die geringe Nutzbarkeit ihrer Außenräume. Und so setzte man sich vor allem in den 70er und 80er Jahren intensiv mit den Bewohnerwünschen und -vorlieben, Nutzungsgewohnheiten und Gründen für die Nutzungsverweigerung im Wohnungsumfeld neuer Siedlungen auseinander. In zahlreichen Veröffentlichungen wurde die Bedeutung nachbarschaftlicher Beziehungen und der Kommunikation der Siedlungsbewohner untereinander betont, konkrete Anforderungen und Empfehlungen für die Gestaltung idealtypischer Wohnfreiräume formuliert und die baulich-strukturellen Voraussetzungen für nachbarschaftliches Zusammenleben und eine möglichst uneingeschränkte Nutzbarkeit der Wohnfreiräume aufgezeigt.

Inzwischen sind die seinerzeit gewonnenen Erkenntnisse in die Jahre gekommen; immerhin liegen sie zwanzig Jahre und länger zurück – Jahre, in denen sich gesellschaftliche und (wohnungs-)wirtschaftliche Rah-

menbedingungen wohl ebenso verändert haben wie gestalterische Moden. Damit stellt sich die Frage nach der Aktualität der damals formulierten Anforderungen an idealtypische Wohnfreiräume. Stimmt das denn wirklich alles noch, was seinerzeit erhoben wurde? Durch eine Art Expertenbefragung soll versucht werden, dem auf die Spur kommen: Die Autoren dieses Hefts wurden gebeten, die in den 70er und 80er Jahren postulierten Anforderungen an Wohnfreiräume kritisch zu hinterfragen (s. auch Editorial).

Hier sollen nun in aller Kürze die damaligen Leitmotive dargestellt, auf die wesentlichsten Aspekte und Anforderungen der Diskussion eingegangen werden und erste Ergebnisse der Befragung einen Einblick in die heutige Sicht der Dinge geben.

Die Entdeckung der Wohnfreiräume

Nicht erst in den 70er und 80er Jahren entdeckte die Fachwelt die Wohnumgebung der Menschen: Seit etwa 1850, veranlaßt vom enormen Stadtwachstum seit der Industrialisierung mit all den hinlänglich bekannten negativen Begleiterscheinungen, wird im Gefolge der ‚Wohnungsfrage‘ auch die ‚Freiraumfrage‘ diskutiert. Seither befassen sich Stadtplanung, Medizin,

Politik, Sozialreformer, Ingenieure und Freiraumplaner mit dieser Thematik und weisen bis heute immer wieder auf die Bedeutung von Freiräumen für die Menschen hin – unter wechselnden Vorzeichen. Waren es zunächst hygienische Aspekte, die zur Forderung nach Grünflächen in den Städten führten, so gesellte sich bald die Sorge um die ‚Verrohung‘ und den ‚sittlichen Verfall‘ der einkommensschwachen städtischen Bevölkerung, um den sozialen Frieden und nicht zuletzt um die ‚Wehrhaftigkeit des deutschen Volkes‘ zu den Argumenten. Das Heil wurde also nicht nur in der Verbesserung der Wohnungen, sondern auch in den Freiflächen gesucht – und damals wie heute herrschte unter den Fachleuten Einigkeit über die Unverzichtbarkeit von wohnungsbezogenen Freiräumen.

Thematisiert werden seither vor allem die soziale, die ökonomische und seit den 1980er Jahren auch die ökologische Bedeutung des Wohnungsumfeldes. Etwa Ende der 80er Jahre lösten dann andere Themen die Auseinandersetzung mit den Wohnfreiräumen ab; Veröffentlichungen zu diesem Thema erscheinen nur noch vereinzelt.

Quantität und Qualität

Aber auch innerhalb der Diskussion um Wohnfreiräume änderten sich die Schwerpunkte. Lange Zeit ging es vor allem um die Quantität der Grünflächen, darum, dass es überhaupt Freiräume in erreichbarer Entfernung für die einkommensschwächeren und damit relativ immobilen Städter gab: einen Wald- und Wiesengürtel von Bebauung freizuhalten, in den dicht bebauten Stadterweiterungsgebieten Grünflächen der baulichen Gewinnmaximierung abzutrotzen, Höfe als grüne Oasen zu gestalten, statt sie mit Hinterhäusern und Schuppen zu überbauen ...

Dass es jedoch allein mit dem Angebot an wohnungsnahen Freiräumen nicht getan war, das zeigten die frustrierenden Erfahrungen mit den durchaus großzügig bemessenen Grünflä-

chen der Zeilenbauten der 1950er und 1960er Jahre und später der Großsiedlungen der 70er und 80er Jahre. Beide Bauformen verfügten über ausreichend dimensionierte Wohnfreiräume. Und doch waren in den Außenanlagen kaum Menschen anzutreffen – weder am Schachspiel noch an den fest installierten Tischtennisplatten. Selbst auf die Bänke wollten sich höchstens einmal ein paar Mütter setzen, die ihre Kleinkinder beaufsichtigten.

Diese Situation war Anlass für zahlreiche Untersuchungen, in denen die Bewohnerwünsche und -vorlieben, Nutzungsgewohnheiten und Gründe für die Nutzungsverweigerung im Wohnungsumfeld der damals neuen Siedlungen erfragt, gezählt und beobachtet wurden.

Der vollständige Wohnraum

Das Ergebnis der Studien war eindeutig: Wohnen findet nicht nur in der Wohnung statt, sondern auch im Freien. Gröning prägte 1972 den Begriff vom ‚vollständigen Wohnraum‘, wonach der idealtypische Wohnraum „neben dem umbauten Wohnraum auch den Wohnraum im Freien“ umfaßt. Und als Antwort auf ihre eingangs gestellte Frage, was der Mensch zum Wohnen braucht, schreiben Drum, Ludwig und Schmidt: „Zum Wohnen drinnen gehört auch das Wohnen draußen, zum Innenraum der Außenraum. Daß die Umgebung der Wohnung ein wesentlicher Bestandteil unseres alltäglichen Lebens ist, gewinnt im Bewußtsein von Bürgern, Kommunen und Planern zunehmend an Bedeutung. Der dabei neu geprägte Begriff ‚Wohnumfeld‘ beschreibt die Umgebung von Haus und Wohnung nicht nur als geografischen Ort, sondern auch als Raum sozialen Verhaltens. Dieses Wohnumfeld beginnt jenseits der Fenster und Türen unserer Wohnungen und umfaßt deren gesamte unmittelbare Umgebung: den Hausvorbereich, Vorgärten und Wohngärten, Innen- und Hinterhöfe, gemeinschaftliches Siedlungsgrün, Wege, Straßen und Plätze sowie das öffentlich nutzbare Grün“ (Drum, Ludwig, Schmidt 1988).

So weit, so gut. Wohnfreiräume waren ja in den Siedlungen vorhanden, dennoch mochte sich niemand in den trostlosen Grünflächen aufhalten. Dabei waren vor allem Mütter mit ihren Kindern, ältere Menschen, Jugendliche

und finanziell schlechter Gestellte aufgrund ihrer geringeren Mobilität auf ihre unmittelbare Wohnumgebung besonders angewiesen und hatten durchaus ein Interesse an einem ansprechenden Wohnungsumfeld. Gleichzeitig wurde offenbar, dass insbesondere diejenigen, die sich tagsüber in diesen ‚Schlafstädten‘ aufhalten mussten, unter deren Anonymität und der damit verbundenen Vereinsamung litten.

All diese Tatsachen mündeten in die Forderung nach *benutzbaren* Wohnfreiräumen mit Aufenthaltsqualität, denn in ihnen sah man *den* Ort, wo nachbarschaftliche Beziehungen entstehen können und Kommunikation am ehesten stattfindet. Kommunikation, Nachbarschaft und Nutzbarkeit waren denn auch fürderhin die Leitmotive bei den Anforderungen an Wohnfreiräume im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau.

„Grillen, spielen, klönen ...“

Auch wenn nach Aussage einer der befragten Expertinnen sich das damalige Ziel, die Bewohner zu gemeinsamen Aktivitäten wie „grillen, spielen, klönen“ anzuregen, dahingehend verändert hat, ‚einfach nur‘ Möglichkeiten der Freiraumnutzungen anzubieten (J. Spalink-Sievers in diesem Heft), so hat sich an der Wertschätzung der Wohnfreiräume und an ihren Funktionen für das Wohnen offenbar bis heute nichts geändert: Die Befragten attestieren ihnen ausnahmslos große Bedeutung. Als Indiz dafür wird beispielsweise angeführt, dass bei der Gründung eines Wohnprojekts in den meisten Fällen die Gartengruppe noch vor der Finanzgruppe besetzt sei (B. Becher in diesem Heft). Für Kinder ist angesichts der Gefährdung durch das höhere Verkehrsaufkommen die Bedeutung der wohnungsnahen Freiräume womöglich noch gestiegen: Insbesondere für sie sei das Wohnungsumfeld „zum einen ein wichtiger Ort, den unterschiedlich gearteten Bewegungsdrang auszuleben, zum anderen das letzte Refugium, in dem Kinder sich einigermaßen geschützt aufhalten können“ (K. Siemonsen in diesem Heft). So nimmt es nicht wunder, dass einer neueren österreichischen Untersuchung zufolge das Wohnungsumfeld als Faktor für die Wohnzufriedenheit ganz vorn rangiert (vgl. den Beitrag von G. Ruland). Und auch das in der Fachliteratur seinerzeit immer unter-

stellte Interesse der Bewohner an nachbarschaftlicher Kommunikation scheint trotz vielfältiger Kommunikationsmöglichkeiten außerhalb einer Siedlung nach wie vor vorhanden zu sein, zumindest bei den einkommensschwächeren Schichten.

Voraussetzungen für ein nutzbares Wohnungsumfeld – die ‚sozialen Raumcharaktere‘

Aber zurück zu den damaligen Erkenntnissen: Was macht denn Wohnfreiräume zu *benutzbaren* Wohnfreiräumen? Dem versuchten die erwähnten Untersuchungen auf die Spur zu kommen und die Mängel, die für die Nutzungsverweigerung der Bewohner verantwortlich waren, dingfest zu machen.

Soziale Raumcharaktere – eine akademische Pirouette?

Als ganz wesentlich für die Nutzbarkeit jeglicher Freiräume wurden die ‚sozialen Raumcharaktere‘ identifiziert: In der Regel werden die verschiedenen Räume nach eigentumsrechtlichen Gesichtspunkten als privat oder öffentlich klassifiziert (s. dazu auch den Beitrag von K. Selle in diesem Heft). Fester et al. legten jedoch dar, dass die ausschließlich eigentumsrechtliche Definition hier zu kurz greift und schlugen vor, bei der Klassifizierung von (Frei-)Räumen zwei weitere Faktoren miteinzubeziehen: Die *Zugänglichkeit* zu den jeweiligen Freiräumen sowie die *Verhaltensweisen* in ihnen. Denn: unterschiedliche stadträumliche Situationen legen unterschiedliches Verhalten der Benutzer nahe, die Räume nehmen ‚soziale Charaktere‘ an und verlangen ‚angemessene‘ Verhaltensweisen: Im öffentlichen Park benehmen wir uns anders als auf dem Stadtplatz, anders als auf dem Abstandsgrün im Geschosswohnungsbau, und noch wieder ganz anders ist es im privaten Garten, der nur den Eigentümern bzw. Besitzern zugänglich ist.

Betrachtet man nun die Wohnfreiräume unter den Aspekten Zugänglichkeit und Verhalten, so wird man hier neben den privaten und den öffentlichen Raumcharakteren noch auf Übergangsbereiche treffen: Die Vorgärten etwa, die eigentumsrechtlich zwar meist den privaten Flächen zuzuordnen sind, in denen sich jedoch selbst die Eigentümer in der Regel nicht so gebärden wie in einem geschützteren



Abb. 2: Hamburg, Zeisewiese: der gemeinschaftlich nutzbare Innenhof ermöglicht gefahrloses Kinderspiel
(Foto: Heidi Sutter-Schurr)

privaten Bereich, der den Blicken der Öffentlichkeit entzogen ist. Zu diesen Übergangsbereichen gehört auch die für den mehrgeschossigen Wohnungsbau wesentlichste Freiraumkategorie, nämlich die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume – Höfe also, ‚Abstandsgrün‘, Erschliessungsflächen etc.

Diese Auseinandersetzung mit den sozialen Raumcharakteren mag auf den ersten Blick akademisch anmuten, sie ist es jedoch mitnichten. Denn die Untersuchungen belegen zweierlei:

Erstens: Jede Freiraumkategorie hat ihre ganz eigene Qualität
In den damaligen Studien kamen die Verfasser durchweg zu der Einschätzung, dass die verschiedenen Freiraumarten nicht gegeneinander austauschbar seien, sondern in einem komplementären Verhältnis zueinander stünden und jeweils unterschiedlich akzentuierte Freiraumbedürfnisse erfüllen (vgl. Tessin 1994). Das bringt zum Ausdruck, dass es in jedem sozialen Raumcharakter Qualitäten gibt, die sich in keinem anderen finden. Außerdem wurde festgestellt, dass die nachbarschaftlichen Kontakte in den Siedlungen besonders gut sind, in denen die Bewohner die Möglichkeit haben, sich in die privaten Bereiche im Freien zurückzuziehen, wo aber auch gemeinschaftlich nutzbare Freiräume zufällige oder geplante Kommunikation ermöglichen (vgl. Selle/Sutter-Schurr 1993 u. auch M. Spitthöver in diesem Heft).

Und dennoch wird selbst in neueren Siedlungen, die durchaus mit Quali-

tätsanspruch errichtet wurden, zunehmend auf die eine oder andere Freiraumkategorie verzichtet (s. dazu auch die Beiträge von G. Ruland und M. Spitthöver): In Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt sind dies aufgrund von Flächenknappheit und Bodenpreisen am ehesten die privaten Bereiche. In Schrumpfungsregionen mit Leerstand und knappen Mitteln hingegen wird versucht, durch Umwandlung gemeinschaftlicher Freiräume in private Parzellen die Pflegekosten der Wohnungsunternehmen zu reduzieren (vgl. S. Rößler in diesem Heft). Und so werden seit Jahrzehnten die Stadtbewohner abwechselnd aus ideologischen oder aus wirtschaftlichen Gründen auf die verbleibenden Freiraumarten verwiesen – je nachdem, was gerade opportun erscheint.

Angesichts von Knappheit an Flächen und/oder Mitteln stellt sich die Frage, ob die Forderung nach möglichst differenzierten Freiraumkategorien in Wohnsiedlungen noch angebracht ist. Sind wir heute nicht viel unkonventioneller und freier in unserem Verhalten als noch vor zwanzig Jahren und deshalb nicht mehr so auf den Schutz privater Freiräume angewiesen? Oder sind im Gegenteil durch Individualisierung und Rückzug in die Privatheit eher gemeinschaftlich nutzbare Freiräume verzichtbar? Könnte inzwischen nicht doch die eine oder andere Freiraumkategorie durch eine andere kompensiert werden?

Nein, sagen die jüngst Befragten in aller Entschiedenheit. Wirklich verzichtbar seien die verschiedenen Freiraumkategorien alle nicht, am allerwenig-

sten aber die privaten Wohnfreiräume. Sie gehörten als Teil der ‚eigenen‘ vier Wände zum Standardwunsch von Mietern, und ohne ein Minimum an privaten Freiräumen seien Wohnungen heute gar nicht mehr vermietbar. „Flexibel nutzbare Wohnräume, ästhetisch ansprechende Gestaltung, praktische und pflegeleichte Küchen- und Badezimmersausstattung oder ökologisch nachhaltige Energiekonzepte gehören zwar neben bezahlbaren Mieten für viele ebenfalls zu unabdingbaren Elementen ihrer Wunschwohnung. Als wichtigster Faktor der Wohnqualität zählt aber das Wohnumfeld und dabei an erster Stelle der privat nutzbare Außenraum einer Wohneinheit. Ohne Balkon, Terrasse, Loggia, Gartensitzplatz oder Veranda hat für die meisten Wohnungssuchenden ein noch so perfektes Angebot keinen besonderen Wert“ (A. Burri in diesem Heft). Und auch Kerstin Siemonsen konstatiert in ihrem Beitrag, dass sich insbesondere private Gärten bei allen Altersklassen großer Beliebtheit erfreuen.

Aber auch den gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen wird von den Experten unveränderte Bedeutung attestiert: für geschütztes Kinderspiel, als Ort der Begegnung und der ungezwungenen Kommunikation unter den Bewohnern (Abb. 2) – auch wenn Anne Burri die Erfahrung gemacht hat, dass gerade diese Freiraumkategorie nur von einem bestimmten Teil der Mieter in Anspruch genommen wird, abhängig nicht nur vom privaten Lebensstil der Menschen, sondern auch entsprechend der individuellen wohnbiographischen Phasen der Siedlungsbewohnerschaft: Besonders ausgeprägt sei der Wunsch nach Kontakt und gemeinschaftlichen Aktivitäten im unmittelbaren Wohnungsumfeld vor allem während der Familienphase. Und auch im Alter gewannen Kontakte in der Nachbarschaft wieder an Bedeutung (vgl. A. Burri S. 16).

Und auch anderen Übergangsbereichen wie etwa Hauseingängen und Erschließungsbereichen wird sowohl in der Literatur seit den 80er Jahren als auch in der aktuellen Expertenbefragung große Bedeutung beigemessen: als ‚Adresse‘ und Visitenkarte, als Orte zufälliger Begegnung und unkomplizierter Kontakte, als beliebte Orte für geschütztes Kinderspiel ...

Die öffentlichen Quartiersfreiräume erfüllen nach Ansicht der Befragten

ebenfalls eine wichtige Funktion im Siedlungsleben: für Erwachsene sind sie ein unverbindlicherer Begegnungsort als die gemeinschaftlichen Freiräume. Und Jugendlichen, deren Aufenthalt in vielen Siedlungen argwöhnisch beäugt wird und in vielen Fällen zu Konflikten führt, bieten öffentliche Quartiersfreiräume akzeptierte Aufenthaltsmöglichkeiten. (Abb. 3) Dennoch werden sie von den befragten Experten als die Freiraumkategorie angesehen, auf die zur Not vielleicht verzichtet werden kann, eine Rad- und Fußwegevernetzung mit weiter entfernten öffentlichen Freiräumen vorausgesetzt (H. Schulte/Fragebogen).

Zweitens: Die Nutzbarkeit der Freiräume steht und fällt mit ihrer baulich-strukturellen Ausgestaltung!

Das Vorhandensein privater, gemeinschaftlicher und öffentlicher Freiräume und fein abgestufter Übergangsbereiche als Vermittlungsglieder zwischen den verschiedenen Raumcharakteren bedeutet einen gewaltigen Schritt für die Nutzbarkeit der Wohnfreiräume. Wie jedoch die Außenanlagen vieler Siedlungen belegen, die trotz guten Willens und aufwändiger Gestaltung dennoch nicht benutzt werden, ist mit einem differenzierten Angebot an verschiedenen Freiraumkategorien zwar schon viel gewonnen, aber noch nicht alles getan. Denn es geht, wie gesagt, um ‚angemessenes‘ und ‚richtiges‘ Verhalten in den unterschiedlichen Bereichen. Und nach Fester et al. sollen die (Frei-)Räume, die stärker vom Verhalten als eigentumsrechtlich bestimmt sind, den Menschen nahelegen, welches Verhalten angemessen oder möglich ist (vgl. Selle/Sutter-Schurr 1993 sowie Sutter-Schurr 2003).

‚Angemessen‘ verhalten können wir uns aber nur, wenn wir die Bedeutung der unterschiedlichen Sozialcharaktere verstehen, sie müssen ‚lesbar‘ sein. Wenn die Nutzer sie nicht dechiffrieren können, kommt es zu Konflikten durch Regelverletzungen, es entsteht Verhaltensunsicherheit, was zur Meidung der Freiräume führt (vgl. Fester u.a. 1983). Mit ‚Lesehilfen‘ wie der schon erwähnten Zugänglichkeit und Verfügbarkeit ist es jedoch nicht getan, vielmehr bedarf es neben diesen rechtlichen Aspekten weiterer räumlich-struktureller und auch prozessualer Voraussetzungen. Diese wurden bereits in den Studien der 70er und 80er Jahre identifiziert und die



Abb. 3: München-Theresienhöhe/Georg Freundorfer-Platz: am konfliktfreisten können sich Jugendliche in öffentlichen Quartiersfreiräumen aufhalten
(Foto: Klaus Selle)

wesentlichsten nun von den Autoren dieses Hefts kritisch hinterfragt. Die meisten Anforderungen sind uns geläufig und sollen hier nur kurz gestreift werden. Ausführlicher eingehen will ich nur auf solche Aspekte, bei denen die heutige Praxis von den in der Literatur vertretenen Standpunkten und den Erfahrungen der aktuell Befragten abweicht, und auf solche, bei denen Klärungsbedarf besteht.

Baulich-strukturelle Voraussetzungen für die Nutzbarkeit der Wohnfreiräume

Größe und Dichte

Aus ökonomischen und ökologischen Gründen wird in Neubausiedlungen eine hohe bauliche Dichte angestrebt. Aber auch bei intelligenter Raumorganisation, hoher Ausstattungsqualität und guter Grünversorgung in der Umgebung bedarf es einfach einer Mindestgröße, wenn Wohnfreiräume konfliktfrei nutzbar sein sollen. Jedoch war weder von den Befragten noch aus der Literatur in Erfahrung zu bringen, wie die einzelnen Freiraumarten dimensioniert sein sollten oder welche GFZ und GRZ gerade noch verträglich ist für die Nutzbarkeit der Wohnfreiräume. Aus Hinweisen, dass angesichts der Bodenpreise zunehmend auf private Bereiche verzichtet wird (Gisa Ruland, Maria Spitthöver), lässt sich lediglich schließen, dass die Wohnfreiräume häufig als (zu) knapp bemessen eingeschätzt werden. Hier besteht Klärungsbedarf.

Zonierung

Auch wenn dieser Aspekt in der Literatur schon seit langem ausführlich behandelt wurde, soll darauf in aller Kürze eingegangen werden. Denn die richtige Zonierung wird immer wieder als zentrale Voraussetzung für die Nutzbarkeit der Wohnfreiräume genannt, aber selten realisiert. Richtig heißt hier: ein klares, der Öffentlichkeit zugewandtes Vorn (Straße, Gehweg, Vorgarten, Hauseingangsbereich), und ein eindeutiges privates, den Blicken und dem öffentlichen Zugang abgewandtes Hinten (s. auch K. Selle in diesem Heft). Diese Abfolge empfehlen Fester et al. 1983, Maria Spitthöver 1994, 2002 und in diesem Heft, und auch die meisten der Befragten halten diesen Aspekt für die Nutzbarkeit der Außenanlagen im Geschosswohnungsbau für bedeutsam. Am eindeutigsten wird die Trennung von privat und öffentlich durch einen Baukörper erreicht. Insofern hat die städtebauliche Struktur erhebliche Auswirkung auf die Nutzbarkeit der Freiräume: Bewährt hat sich vor allem die Blockrandbebauung. Dennoch werden – wohl vor allem gestalterischen Moden folgend – derzeit häufig Zeilenbauten errichtet, obschon hier leicht diffuse Räume entstehen, die niemand nutzen mag.

Ablesbarkeit, Lage, Ausstattung, Einsehbarkeit, Zugänglichkeit ...

All dies sind Aspekte, die hinlänglich bekannt sind und an deren Bedeutung für die Nutzbarkeit der Wohnfreiräume sich nichts geändert hat: Damals wie heute werden die Ablesbarkeit der



Abb. 4: Hamburg, Rothenbaumchaussee/Turmweg: durch die Blockrandstruktur entstanden gemeinschaftlich nutzbare Innenhöfe. Den Erdgeschosswohnungen vorgelagert sind Terrassen, die durch ihre klare Abgrenzung zur Gemeinschaftsfläche eine private Nutzung ermöglichen
(Foto: Klaus Selle)

verschiedenen Freiraumkategorien ebenso wie der unterschiedlichen Funktionsbereiche, die Lage der verschiedenen Freiraumarten zu den Wohnungen, zueinander, aber auch zu den Straßen, Tiefgarageneinfahrten, Parkplätzen etc., sowie die Ausstattung der Wohnfreiräume als überaus bedeutsam für ihre Benutzbarkeit eingeschätzt:

- Ohne eine *klar ablesbare* Zonierung ist die Freiraumnutzung problematisch, so Spitthöver (1994). Nur wenn die verschiedenen Raumkategorien, aber auch die unterschiedlichen Funktionsbereiche von den Nutzern zweifelsfrei identifiziert werden können, sind die Wohnfreiräume wirklich nutzbar. Unklarheit hingegen führt zu Unsicherheit und damit zu Nutzungsvermeidung.
- *Lage*: Kinderspielbereiche an Straßen statt an geschützter Stelle in Sicht- und Rufweite der Wohnungen, Bolzplätze für Jugendliche unmittelbar vor den privaten Terrassen und womöglich vor der Seniorenwohnung beeinträchtigen die Gebrauchsfähigkeit der Wohnfreiräume erheblich.
- Von der Gebäudestellung, der Positionierung privater gegenüber anderer Freiraumkategorien beispielsweise hängt die *Einsehbarkeit* der privaten Freiräume und damit ihre Nutzbarkeit ab. Selbst gemeinschaftliche Freiräume werden eher genutzt, wenn sie von Fremden nicht eingesehen werden können.

- Auch die *Zugänglichkeit* der Freiräume, intern wie extern, hat großen Einfluss darauf, ob sie genutzt werden oder nicht: Private und gemeinschaftliche Freiräume werden deutlich häufiger aufgesucht, wenn sie ohne größere Umwege von der Wohnung aus zu erreichen sind (vgl. Spitthöver 1994). Hingegen wurde schon vor Jahren darauf aufmerksam gemacht, dass die Zugänglichkeit der gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume von außen problematisch

ist. Dennoch wird häufig wohlmeinend ein öffentlicher Weg durch einen Hof vorgeschlagen und den Wohnungsunternehmen abgerungen. Nur: „Grün- und Freiraumdefizite eines Stadtteils können niemals mit einzelnen vorbildlich ausgestatteten Wohnsiedlungsfreiräumen kompensiert werden“, so A. Burri in diesem Heft. Und auch die übrigen Autorinnen warnen vor der Integration öffentlicher Nutzung in gemeinschaftlichen Wohnfreiräumen: Fremde fühlen sich beim Durchschreiten einer Gemeinschaftsfläche ebenso unwohl wie die Bewohner, wenn sie ihren Hof nicht mehr für sich allein haben.

- Während die mangelnde Qualität der Ausstattung der Freiräume und damit auch ihre schlechte Aufenthaltsqualität zu den meistbeklagten Aspekten in der Fachdiskussion der 70er und 80er Jahre gehörten, wurde in der aktuellen Befragung darauf kaum eingegangen. Nur soviel war den Beiträgen zu entnehmen, dass insbesondere für Familien mit Kindern die Ausstattung ihrer Wohnsiedlung mit intensiv nutzbaren Freiräumen und Spielgelegenheiten für Klein- und Schulkinder zwingend ist.

Ein wichtiger Aspekt sei aber an dieser Stelle genannt, da er weitgehend von der Ausstattung der Freiräume bestimmt wird: Schon Fester et al. plädieren dafür, zwar auf die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen im Freiraum zu reagieren, warnen aber davor, jeweils separate ‚Ghettos‘ für alte Menschen, Kinder, Jugendliche, Frauen etc. anzubieten. Dies greift Ulrike Scherzer in ihrem Beitrag auf: Sie weist darauf hin, dass Freiräume, die für Benachteiligte taugen, gleichgültig, ob es sich um Behinderte, Frauen mit Kleinkindern oder ältere Menschen handelt, auch für alle anderen Bewohner sehr gut nutzbar sind. Und auch in anderen Beiträgen wird statt spektakulärer Kinderspielplätze oder Grillhäuschen etc. vielmehr Raum für alle und ein beispielbares Wohnungsumfeld gefordert.



Abb. 5: Konstanz, Jägerkaserne: wer wollte sich in diesen allseits einsehbaren ‚privaten‘ Freiräumen aufhalten?
(Foto: Heidi Sutter-Schurr)

Teilhabe und Mitgestaltung der Bewohner als Voraussetzungen für ein nutzbares Wohnungsumfeld

In den 70er und 80er Jahre wurde der Ruf nach Mitbestimmungsmöglichkeiten der Bewohner immer lauter, aber relativ selten erhört. Wenn dann doch einmal die Mieter in die Gestaltung ihrer Wohnumwelt einbezogen wurden, dann geriet dies häufig zu einem ausufernden und auch manchmal frustrierenden Unterfangen. Hier hat sich inzwischen manches geändert: Fortschrittlichen Wohnungsunternehmen ist viel an der Wohnzufriedenheit ihrer Mieter gelegen, bedeutet das doch eine geringere Fluktuation und damit real eingesparte Kosten. Die Ersparnis scheint sich in einer Höhe zu

bewegen, die manchen Unternehmen erlaubt, diese Prozesse von intermediären Einrichtungen als unbeteiligte Dritte begleiten zu lassen.

Die Formen der Beteiligung sind inzwischen sehr vielfältig, sie reichen von der reinen Information über Beteiligung an Planung und Umsetzung bis hin zu (Teil-)Selbstverwaltungsmodellen. Selbst die Einbeziehung künftiger Mieter im Siedlungsneubau, sonst gerne mit dem Argument „wo noch keine Mieter wohnen, können auch keine beteiligt werden“ abgeschmettert, wird in Einzelfällen praktiziert (vgl. dazu Sutter-Schurr 1997 u. 2000).

Inzwischen werden diese Prozesse pragmatisch gehandhabt, mit klar definierten Mitgestaltungsspielräumen.

Was braucht der Mensch zum Wohnen? Antworten und offene Fragen

Wohnfreiräume brauchen die Menschen nach wie vor – nicht umsonst wünscht sich die Mehrheit der Bundesbürger ein Haus mit Garten. Erfüllen kann sich diesen Wunsch nur eine Minderheit, die Mehrzahl ist weiterhin auf Mietwohnungen angewiesen. Und da in der Praxis selbst in Neubausiedlungen noch immer oder sogar zunehmend an Freiräumen geknauert wird, müssen diese mehr denn je vielfältigsten Ansprüchen gerecht werden.

Was verlangt der Markt? wurden die Autoren dieses Hefts gefragt (s. Editorial). Vielfältige Freiraumcharaktere unter anderem, lautete die Antwort. Und unbedingt private Bereiche im Freien. Der ‚Markt‘, das sind die Bewohner der Siedlungen, deren Wunsch nach privaten Rückzugsräumen im Freien offenbar sehr ausgeprägt ist. Privaten Freiraum also und auch gemeinschaftlich nutzbare Bereiche in ‚angemessener Größe‘ (A. Burri) – entsprochen wird diesem Verlangen jedoch eher selten.

Was sind die Gründe? Werden die Bedürfnisse der Mieter von vielen Wohnungsunternehmen nicht ernst genommen? Oder sind die ‚Sachzwänge‘ – Bodenpreise, schwierige Situation im Bestand etc. – so unüberwindbar, dass man gar nicht anders kann, als sich über Mieterwünsche hinwegzusetzen? Liegt die Lösung wirklich in der derzeit praktizierten Prioritätensetzung, in dem auf die privaten Freiräu-



Abb. 6: Hamburg, Trabrennbahn Farmsen: Raum für alle und beispielbare Wohnfreiräume

(Foto: Heidi Sutter-Schurr)

me verzichtet wird? Dieser Problematik sollten sich die Fachleute wieder annehmen. Denn:

Auch im Mietwohnungsbau lassen sich Qualitäten realisieren, die denen des Einfamilienhauses sehr nahe kommen. Die zentralen Voraussetzungen dafür sind seit vielen Jahren bekannt, haben sich kaum verändert und werden z.B. von Wohngruppenprojekten vielfach realisiert. Sie müssen jedoch von Planern zur Kenntnis und von Wohnungsunternehmen ernst genom-

men werden, wenn diese auch auf einem entspannten Wohnungsmarkt konkurrenzfähig bleiben wollen.

Heidi Sutter-Schurr,
Dipl.-Ing. Freiraumplanung, TU Dresden,
Institut für Landschaftsarchitektur,
Arbeitsschwerpunkte: Wohnfreiräume,
Stadtumbau
Tel.: 0174-3 22 50 04
E-Mail: h.sutter-schurr@web.de

Literatur:

Drum, Manfred; Ludwig, Karl; Schmidt, Reiner: *Leben im Wohnumfeld – Gestaltung und Nutzung durch Bewohner*. In: Urbanes Wohnen e.V.: Selbsthilfe und Demokratie im Wohnumfeld. München 1988, S. 2.1ff

Fester, F. Marc; Kraft, Sabine; Metzner, Elke: *Raum für soziales Leben. Eine Arbeitshilfe für die Planungs- und Entwurfspraxis*. Karlsruhe 1983

Gröning, Gert: *Überlegungen zu Wohnräumen im Freien und deren Ersatzformen*. In: Landschaft und Stadt, Heft 1, 1972, S. 11–15

Selle, Klaus; Sutter-Schurr, Heidi: *Der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum – Raum zum „Wohnen in der Stadt“?* In: Selle, Klaus (Hg.): *Freiräume für Gemeinschaften in der Stadt. Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume in alten und neuen Wohnsiedlungen*. Werkbericht No. 33 der Arbeitsgruppe Bestandsverbesserung. Hannover/Dortmund 1993, S. 31–40

Spitthöver, Maria: *Gartenkonzepte für den zukünftigen Eigenheim- und Mietwohnungsbau*. Frankfurt a.M. 1994

Spitthöver, Maria (Hg.): *Freiraumqualität statt Abstandsgrün*. Band 2: Perspektiven und Handlungsspielräume für Freiraumkon-

zepte mit hohem sozialen Gebrauchswert im Mietgeschosswohnungsbau. Erschienen als Band 26 der Schriftenreihe des Fachbereichs Stadtplanung/Landschaftsplanung der GhK Universität Kassel. Kassel 2002

Sutter-Schurr, Heidi: *Wohnbebauung Davidsboden, Basel-St. Johann*. In: Selle, Klaus; Sinning, Heidi; Sutter-Schurr, Heidi: *Freiraumentwicklung kooperativ*. Werkbericht No. 37 der Arbeitsgruppe Bestandsverbesserung. Hannover 1997

Sutter-Schurr, Heidi: *Wohnbebauung Niederholzboden, Basel-Riehen*. In: Hüchtler, Sibille; Scholz, Brigitte; Selle, Klaus; Sutter-Schurr, Heidi (Hg.): *Freiräume in der Stadt. Arbeits- und Organisationsformen für eine nachhaltige Freiraum- und Siedlungsentwicklung*. Band 2. Dortmund/Hannover 2000

Sutter-Schurr, Heidi: *Freiräume und ihre soziale Funktion*. In: *wohnbund-informationen* 3/2003, S. 15–18

Tessin, Wulf: *Der Traum vom Garten – Ein planerischer Alptraum? Zur Rolle des privaten Gartens im modernen Städtebau*. Frankfurt/Berlin/Bern/New York/Paris/Wien 1994

Anforderungen von (Be)Nutzern an den Freiraum

Erfahrungsbericht aus dem Alltag in einem Wohnungsunternehmen

Vorbemerkung

Der folgende Artikel beruht auf meiner 3 1/2 jährigen Erfahrung als „Quartiersmanagerin“ in einem großen Wohnungsunternehmen, das rund 50% seines Wohnungsbestandes an (aktive und pensionierte) Bergarbeiter vermietet. In dem Unternehmen bin ich zuständig für die Weiterentwicklung von problematischen und auffälligen Quartieren. Ein Schwerpunkt meiner Tätigkeit liegt dabei auf der Ermittlung der Wünsche und Bedürfnisse der Mieter mit dem Ziel, die weiteren Planungen auf den aus Bewohnersicht bestehenden Handlungsbedarf abzustimmen. Dabei spielt das Wohnumfeld bzw. der Außenraum, sei es der kleine Vorgarten, der individuelle Garten, das gemeinschaftliche (Abstands-)Grün oder die weiter entfernte Naherholungsmöglichkeit eine hervorstechende Rolle. Im Umfeld treffen die Mieter, die sich sonst in ihrer geschützten Wohnung aufhalten, direkt aufeinander. Es ist der Ort der Kommunikation, aber auch der Konflikte zwischen den unterschiedlichen Mietern, zwischen den Generationen und zwischen den Nationalitäten. In Befragungen und Gesprächen mit Mietern wird immer wieder deutlich, welchen Stellenwert das Umfeld für die Identifikation mit dem Wohnstandort hat. Dabei ist die Frage „Kann ich Freunde einladen oder muss ich mich für das Erscheinungsbild schämen?“ genauso wichtig wie die Gestaltung und die Nutzbarkeit.

Der folgende Artikel basiert auf den vielen Kontakten, Gesprächen und Befragungen von Mietern in Siedlungen und Beständen, für die ich zuständig bin.

(1) Nutzergruppen

Kinder und Jugendliche – die intensivsten (Be)Nutzer des Freiraums
Gerade in Beständen, in denen viele Familien leben, wird der Freiraum insbesondere durch die Kinder und Jugendlichen genutzt. Dabei gilt: Je geschützter der Raum (abgeschottet zur Straße), desto intensiver die Nut-

zung, da die Kinder dann ohne Bedenken draußen gefahrlos spielen können. Vielfach ist das Umfeld der letzte hausnahe Bewegungsraum, den Kinder heute noch haben. Aneignungsspuren wie Trampelpfade, Höhlen in dickem Buschwerk, Zäune als Sitzgelegenheit usw. verdeutlichen dies. Das Spiel der Kinder bleibt dabei nicht auf Spielplätze beschränkt. Fußball spielende Jungen prägen selbst auf der kleinsten



Rasenfläche das Bild. Von dieser Spiel lust zeugen auch die Schilder „Fußball spielen verboten“. Demgegenüber sind die Mädchen im Freiraum weniger auffällig wahrnehmbar, nicht, weil sie sich nicht draußen aufhalten, sondern weil ihre Spiele weniger konfliktrichtig sind. Das Wohnumfeld ist also zum einen ein wichtiger Ort, den unterschiedlich gearteten Bewegungsdrang auszuleben, zum anderen das letzte Refugium, in dem Kinder sich einigermaßen geschützt aufhalten können. Aus ihrer Sicht kann es daher nicht groß genug sein.

Auch Jugendliche halten sich bevorzugt draußen auf, vor allem in den Abend- und – je nachdem, ob die Jugendlichen noch zur Schule gehen, eine Lehrstelle haben oder arbeitslos sind und im Wohnumfeld „abhängen“ – in den Nachtstunden. Auch sie eignen sich die Flächen an. Dabei geht es hier vor allem um Treffmöglichkeiten, Orte also, an denen man geschützt sitzen und „quatschen“ kann. Dies kann eine Bank oder die Randsteine eines Hochbeetes sein oder aber das Spielhaus auf dem Kleinkinderspielplatz.

Aber auch Ballspiele (Fußball und Basketball) sind beliebt.

Diese intensive Aneignung des Freiraums durch die Kinder und Jugendlichen läuft vielfach nicht ohne Konflikte ab. Ärger über Nichteinhalten der Ruhezeiten (insbesondere in den Abendstunden) sind da eher harmlose Probleme. Gerade in Siedlungen mit sozial schwierigen Mietern offenbaren sich in der Umfeldnutzung augenscheinlich die sozialen und gesellschaftlichen Probleme der Menschen. Wenn Eltern z.B. ihre Kinder „rausschicken“ und die Vorgabe machen, dass sie vor 20:00 Uhr nicht wieder kommen sollen, dann wird das Buschwerk zur Toilette.

Die Spuren der teilweise perspektivlosen Jugendlichen – ihnen bleibt der Zugang zu Lehrstellen verschlossen – sind vielfach erst bei Tageslicht sichtbar. Leere Flaschen, Scherben, manchmal auch Spritzen und, was leider auch immer häufiger vorkommt, Zerstörungen und Graffiti an vielen Stellen. Der Freiraum ist Kristallisationspunkt ungelöster gesellschaftlicher Probleme, die auf planerische Weise nicht gelöst werden können. Für die notwendige Jugendarbeit fehlt vielfach das Geld. Doch ohne eine Lösung dieser sozialen Probleme wird die Wiederherstellung des Freiraumes zu einer teuren und wiederkehrenden Aufgabe.

Ältere (kinderlose) Menschen träumen von einer schönen und grünen Aussicht

Für die Menschen, die viel Zeit zu Hause verbringen, hat das Umfeld vor allem einen optischen Erholungswert. Sie erfreuen sich an allem Blühenden. Sofern eigene Gärten vorhanden sind, werden diese oft bis ins hohe Alter mit Liebe gepflegt. Im Geschosswohnungsbau eignen sich die Obergeschossmieter kleine Bereiche in den Vorgärten an, um dort Blumen zu setzen. Sie geben damit dem Hauseingang eine individuelle Note. Für sie ist dieser kleine private Bereich sehr wichtig. Zunehmend mehrten sich die Anfragen

zur Übernahme der Vorgartenpflege.

Diesem Engagement in den privaten und halböffentlichen Flächen steht die fast völlige „Nichtnutzung“ des direkten öffentlichen Umfeldes gegenüber. Zur Kommunikation einladende Treffpunkte werden kaum angenommen. Gespräche und Austausch mit den Nachbarn finden vor allem an wichtigen Verbindungswegen statt, wie z.B. auf dem Weg zum Einkauf oder zur Haltestelle.

Die Bedürfnisse und Anforderungen dieser Menschen an den Freiraum



unterscheiden sich eklatant von denen der Kinder und Jugendlichen; sie stehen diesen vielfach sogar entgegen:

- Es geht vor allem um das schöne Aussehen, damit eine Identifikation mit dem eigenen Wohnstandort und eine stolze Präsentation gegenüber Dritten möglich ist. Sauberkeit ist dabei ein zentraler Bestandteil.
- Das Umfeld muss sicher sein. Gerade bei zentralen Wegen darf es keine unüberschaubaren und dunklen Ecken geben. Eine gute Ausleuchtung der Hauseingangsbereiche ist wichtig.
- Die Gestaltung muss einen niedrigen Pflegeaufwand ermöglichen, da dieser über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt wird. Dabei gilt: Je einfacher die Gestaltung ist, desto niedriger sind die Pflegekosten. Eine große Wiese ist nun mal am preisgünstigsten zu pflegen.

Mütter – die wahren Nutzer von Kommunikationspunkten

Junge Mütter halten sich gerne in der Nähe ihrer spielenden Kinder auf. Dabei nutzen sie alles, was zum Sitzen einlädt. Neben den Kindern und Jugendlichen sind sie die einzigen Bewohner, die das Umfeld intensiv nutzen, mit ihren Nachbarn ins Gespräch kommen und damit zum Träger von nachbarschaftlichen Kontakten und Bindungen werden.

(2) Gestaltungsaspekte

Es lebe der Hausgarten

Der Hausgarten ist nach wie vor die populärste Rückzugsfläche für private Aktivitäten im Freien. Ob dort der Grillabend mit Freunden stattfindet, das Tischtennisturnier, ob dort kleine Kinder spielen oder Blumen und Pflanzen liebevoll gepflegt werden: Er ist quer durch alle Altersklassen beliebt. In einigen mehrgeschossigen Siedlungen haben wir den Erdgeschossterrassen kleine Gartenflächen zugeschlagen. Die Begeisterung der Mieter war groß. Innerhalb kürzester Zeit waren sehr unterschiedliche Gärten entstanden, manchmal zum Neid der Obergeschossbewohner, die sich nun benachteiligt fühlten und die Miete kürzen wollten. In diesem Zusammenhang machten wir auch die Erfahrung, dass Mieter, die sich nicht mit ihrem Wohnstandort identifizieren, auch kein Interesse an der Nutzung und Gestaltung dieser Flächen haben.

Vorgärten als Orte der Identifikation sind unverzichtbar

Der Vorgarten ist zentraler Bestandteil des Gesamterscheinungsbildes und damit die Visitenkarte eines Hauses. Für Mieter ist die ansprechende Gestaltung und regelmäßige Pflege daher sehr wichtig. Dabei geht das Interesse



und Engagement der Bewohner so weit, dass sie vorzugsweise im Geschosswohnungsbau dazu übergehen, Beete anzulegen und diese mit Liebe zu pflegen. Anfragen dieser Art mehren sich bei uns. Wir unterstützen diese Form der Aneignung, wo immer es möglich ist. Das geschieht mal in Form von Blumenspenden, mal stellen wir Material zur Verfügung oder wir passen unsere Planungen den Bedürfnissen der Mieter an. Wir tun dies,

weil Mieter, die sich in dieser Weise engagieren, sich an ihrem Wohnstandort wohl fühlen und nicht so schnell ausziehen. Darüber hinaus wird das Erscheinungsbild positiv beeinflusst, was wiederum die Vermietung freier werdender Wohnungen erleichtert.

Der eigene Eingang ist Trumpf

Der Traum vom eigenen Häuschen im Sinne von „My home is my castle“ ist ungebrochen. Freiwerdende Reihenhäuser oder Häuser in Zehensiedlungen sind leicht und schnell wieder zu vermieten. Zumeist erfahren wir von Interessenten für ein Haus, dass der derzeitige Mieter beabsichtigt auszuweichen. Die Mund zu Mund Information ist oft schneller als die formelle Kündigung durch den Mieter.



Dabei geht es vor allem um den eigenen Hauseingang und die Tatsache, sich den Flur nicht mit weiteren Mietparteien teilen zu müssen. Und es geht um den eigenen kleinen Garten. Hier ist die Kreativität von Architekten und Planern im Hinblick auf Lösungen gefragt, die diese Kriterien berücksichtigen. Laubengangerschließungen, die ja auch einen eigenen Eingang für jede Wohnung vorsehen, erfreuen sich unter unseren Mietern keiner Beliebtheit, da man sich den Laubengang doch wieder mit einer Reihe weiterer Haushalte teilt.

Bespielbare Siedlungen

Kinder und Jugendliche sind wie beschrieben die intensivsten Nutzer des Wohnumfeldes, daher sollten deren Bedürfnisse besondere Berücksichtigung finden. Der obligatorische Sandkasten – Ort für die kleineren Kinder mit ihren Müttern – darf natür-



lich nicht fehlen, wie auch das eine oder andere Spielgerät. Doch es geht weniger um die abgegrenzten Spielplätze als vielmehr um bespielbare Flächen, die sich auch sozial benachteiligte Kinder – so meine Erfahrung – oft sehr kreativ aneignen. Hier gilt es, ein besonderes Augenmerk auf mögliche Nutzungskonflikte mit den übrigen Anwohnern zu legen. Eine Wiese, die als Bolzfläche genutzt wird, darf sich niemals in direkter Hausnähe befinden. Gleiches gilt für die Treffpunkte und Sitzmöglichkeiten der Jugendlichen.

Die „zweite Miete“ hat entscheidend mit dem Freiraum zu tun

Die „zweite Miete“ ist ein Thema, dessen Bedeutung immer wichtiger wird. Vielfach machen die Betriebskosten schon 1/3 der Gesamtmiete aus. Zwar ist dies für die Wohnungswirtschaft ein so genannter Durchlaufposten, der jedoch im Bewirtschaftungsalltag zunehmend zu Konflikten führt, da die Mieter die Kosten anzweifeln. Bei der Freiraumgestaltung wird die Höhe der 2. Miete in dreierlei Hinsicht beeinflusst:

- *Durch die Gestaltung und die damit verbundenen Pflegekosten. Nur was*

in der Pflege preisgünstig ist – die Pflege von Hecken ist nun mal aufwändiger als Rasenschnitt – findet die Akzeptanz der Mieterschaft. Daher ist es nicht weiter verwunderlich, dass Grünanlagen zugunsten von Rasenflächen aufgelöst werden. Bei Umfeldplanungen ist daher ein besonderes Augenmerk auf die Folgekosten zu legen.

- *Durch die Standplätze der Mülltonnen.* Die Erfahrung zeigt, dass die dezentrale Zuordnung nach Hausnummern das Müllvolumen und damit die Anzahl der Tonnen deutlich verringert. Dabei spielt die soziale Kontrolle der Mieter untereinander die entscheidende Rolle. Anonyme Stellplätze am Rande der Siedlung bewirken einerseits, dass Fremde ihren Müll dort unbesehen entsorgen können und andererseits, dass die Mieter keine Notwendigkeit sehen, ihren Müll durch konsequente Trennung zu reduzieren. Nur durch sachgemäße Mülltrennung lassen sich das Müllvolumen (Tonnen) sowie die vielfach hohen Müllgebühren senken.
- *Durch die Berücksichtigung ökologischer Aspekte, die den Alltag nicht gravierend beeinträchtigen.* Regenwasserversickerung zum Beispiel ist bei den Mietern durchweg akzeptiert. Abwassergebühren können eingespart werden und der Lebensalltag wird nicht gestört. Linoleumböden aber, die nicht mit den handelsüblichen scharfen Putzmitteln, die in Discountern erhältlich sind, geputzt werden dürfen, werden nur widerwillig akzeptiert.

Berücksichtigung der Bewohnerbedürfnisse ist Kundenbindung

Angesichts steigender Fluktuation und wachsender Vermietungsschwierigkeiten wird die Berücksichtigung der Bewohnerinteressen immer wichtiger. Ein Mieter, der nicht auszieht, spart dem Unternehmen sowohl Geld als auch die Suche nach einem adäquaten Nachmieter. Gerade im Umfeld ist es am einfachsten, die Bedürfnisse und Wünsche der Menschen zu berücksich-

tigen. Entgegen der aufwändigen Partizipationsverfahren der 70er und 80er Jahre wählen wir heute einfache und schnellere Wege, die Anforderungen zu ermitteln. Dabei sind drei Kriterien von entscheidender Bedeutung:

- „Es muss schnell gehen“: Die Menschen haben kein Interesse und keine Ausdauer, sich auf lange Prozesse einzulassen. Methodisch eignen sich Aktionsformen.
- Die Umsetzung muss zeitnah erfolgen. Lange Wartezeiten sind zu vermeiden. Daher ist es hilfreich, schon vorab ein Budget bereit zu stellen, auf das zurück gegriffen werden kann.



Mit der Beteiligung und der Umsetzung der Bewohnerwünsche gilt es, die Menschen auch in die Verantwortung mit einzubinden, etwa über Patenschaften. Bewährt haben sich bei uns die Spielplatzpatenschaften. So konnten wir verwahrloste Spielbereiche unter Einbindung der Kinder bzw. Jugendlichen und deren Eltern umgestalten und bislang ohne Vandalismus-schäden „betreiben“.

Beteiligung ist somit ein Aspekt von Kundenbindung mit dem Ziel, die Wohn- und Lebenssituation in den Siedlungen so zu verbessern, dass Menschen dort gerne wohnen und sich das Image des Standortes positiv weiterentwickelt.

Kerstin Siemonsen, (Jhg. 1961)
Dipl. Ing. Raumplanung und Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirtin (FWI)
Quartiersmanagerin bei der TreuHandStelle für Bergmannswohnstätten, Essen (kurz THS)

Fotos: THS Unternehmensarchiv, Gelsenkirchen

Es grünt so grün ... oder Blau gleich grün?

■ **STATTBAU HAMBURG GmbH** arbeitet als sog. Alternativer Sanierungsträger und Baubetreuer für Wohnprojektgruppen. Nachbarschaftliche Haus- und Baugemeinschaften sind ein wichtiger, wenn auch kleiner Bestandteil der Hamburger Wohnungspolitik und die Nachfrage wächst. Mitbestimmen und mitgestalten bei der Planung und eine Nachbarschaft, die sich schon vor dem Einzug kennt und gemeinsame Interessen hat: generationsübergreifende Projekte für Alt und Jung, familien-gerechtes Wohnen mit Kindern in der Stadt, Frauen-Wohnprojekte, Autofreies Wohnen, ..., das und mehr sind die Themen, unter denen sich die Baugruppen zusammenfinden.

STATTBAU begleitet seit vielen Jahren Planungs- und Bauprozesse, entwickelt die Projekte zusammen mit den Gruppen, berät bei Organisationsfragen und Finanzierung und koordiniert den Projektablauf in der Planungs- und Bauphase. Für die zukünftigen BewohnerInnen ist sowohl die selbst gewählte Nachbarschaft als auch die großen Gestaltungsmöglichkeiten, die diese Projekte in der Nutzung bieten, von großer Bedeutung.

Nicht nur die Planung der eigenen Wohnungsgrundrisse und die Diskussion mit den ArchitektInnen um die Gestalt des Hauses, auch die Freiflächen spielen hier eine große Rolle.

Anhand einzelner Beispiele mit Beteiligung der BewohnerInnen an der Planung und Nutzung der Freiflächen soll hier deren Bedeutung dargestellt werden.

In Hamburg sind in den letzten 20 Jahren über 100 nachbarschaftliche Wohnprojekte entstanden. Die meisten von ihnen befinden sich in den Quartieren der inneren Stadt, auf ehemals gewerblich genutzten Flächen und Baulücken der Gründerzeitstadtteile oder in abrisssbedrohter Altbausubstanz. Für die meisten BewohnerInnen der Wohnprojekte ist das nachbarschaftliche Wohnen eine Möglichkeit, unterschiedliche, sich meist ausschließende Anforderungen an das Wohnen unter einen Hut zu bekommen: bezahlbare Wohnungen, Gestaltungsfreiheit,

wie sie sonst nur im Einfamilienhaus existiert, unterstützende Strukturen in der Nachbarschaft, Leben in der Stadt mit ihren sozialen und kulturellen Angeboten, verknüpft mit attraktiven Wohnformen.

Schon bei den ersten Treffen zur Gründung eines Wohnprojekts wird die große Bedeutung, die die Planung und Gestaltung der Freiräume hat, deutlich. Werden Wünsche und Vorstellungen zum zukünftigen Projekt geäußert, ist der Wunsch nach (gemeinsamer) Gestaltung und Aneignung der Freiräume häufig zu hören. Erfahrungsgemäß ist die Gartengruppe noch vor der Finanzgruppe besetzt. Das liegt natürlich auch an der Scheu sich mit dem trockenen Thema der Zahlen auseinander zu setzen: da liegt es manchen näher, sich mit der Gartenplanung zu befassen, noch bevor das Haus gebaut ist. Doch es zeigt auch, dass die Grünflächen die Aktivität und Fantasie ihrer zukünftigen NutzerInnen herausfordern. Auch im Prozess der Gruppenbildung sind die gruppeninternen Auseinandersetzungen um die Gestaltung und Nutzung der Grünflächen ein ganz wichtiges Thema. Die Diskussionsprozesse, die um die unterschiedlichen Vorstellungen von Gestaltung und Nutzung der Grünflächen geführt werden, klären so manches und sind wichtiger Bestandteil für das Zusammenwachsen und das Selbstverständnis der Projektgruppen.

Ist das Thema auch eine Gender-Frage?

Für welche Nutzer-/Bewohnergruppen ist das wohnungsnahe GRÜN nach wie vor wichtig?

Wer nutzt denn die Gärten? Alle die



Exklusiv Wohnen, aber für Kinder nur die Restflächen – Spielplatz in Investoren-Planung

nicht mobilen, auf kurze Wege angewiesenen Menschen, d.h. Alte, Kinder, Jugendliche und Personen, die Kinder und pflegebedürftige Familienangehörige betreuen, d.h. in der Regel Frauen. Für sie ist die Qualität attraktiver Freiräume im direkten Wohnumfeld unverzichtbar. Sie schätzen das sich mal eben kurz raus setzen können in einer Pause zwischen zwei Tätigkeiten, die direkte Erreichbarkeit von Freiräumen außerhalb der Wohnung, mal eben unverbindlich andere treffen, ohne sich verabreden zu müssen, gemeinsam rumlungern.

In den dicht bebauten Gründerzeitquartieren und in den kleinen und z.T. schlecht ausgestatteten Wohnungen der Nachkriegszeit gibt es immer noch eine hohe Konzentration von Wohnungen ohne ausreichende Freiflächen. Längst nicht alle Wohnungen sind mit Terrassen und Balkonen ausgestattet, bezeichnenderweise heißen die Grünflächen zwischen den Gebäuden bei den PlanerInnen „Abstands“-Grün.

Life-Style braucht kein Grün?

Die These ist, dass der moderne flexible Mensch keine Grünflächen am Wohnort mehr braucht. Die etwas arrogante Betrachtung, dass heutzutage alle ins Fitness-Studio rennen, dauernd Kurz-



Falkenried-Terrassen – Gestaltung und Freiflächen haben BewohnerInnen entschieden

urlaubsflüge machen und so viel Zeit am Arbeitsplatz verbringen, dass sie gar keine Zeit mehr haben, Grünflächen in der Nähe der Wohnung nachfragen zu müssen, trifft wohl nur einen ganz geringen Prozentsatz der Bevölkerung. Die Exklusivität der künstlich angelegten Beach-Clubs in der Event-City gaukeln einen öffentlichen Raum vor, der nicht da ist. Es herrscht Verzehrzwang.

Die Planungen für die zukünftige Hamburger Hafen-City lassen ein ähnliches Bild der zukünftigen Bewohnerschaft vermuten: Die Arbeits-Nomaden, die flexibel und ohne Bindungen durch die globalisierte Arbeitswelt jetten und sich jede Dienstleistung aus Mangel an Zeit erkaufen. Ihnen mag die perfekte Inszenierung mit Rollrasen und Bambus hinter Glasveranden genug sein. Die Außenflächen der zum Wasser gelegenen Balkone sind angesichts der feuchten Kühle des Hamburger Wetters sowieso nur eingeschränkt nutzbar.

Dahinter steckt die planerische These von „blau gleich grün“, die Behauptung, dass es ausreicht, aufs Wasser zu gucken. Das erholt genauso und befreit von der Last der Gartenarbeit!

Für einen großen Teil der Bevölkerung gibt es eine andere Realität: Angesichts sinkender Einkommen und zunehmender bzw. zunehmend länger dauernder Zeiten von Erwerbslosigkeit ist das wohnungsnahe Grün, die Erholungsfläche für die Pause zwischen-

durch, die Gestaltungsmöglichkeiten eines Gartens von wachsender Bedeutung. Vom Wunsch nach sinnvoller Freizeit-Gestaltung, die wenig kostet, bis hin zur teilweisen Selbstversorgung mit angebaute Gemüse durch Nutzgärten wie Grabeland oder Schrebergärten, oder für Eltern und Großeltern, die wollen, dass ihre Kinder und Enkel wissen, wie Tomaten wachsen, gibt es viele Beweggründe, die wohnungsnahe Freiflächen erfordern, die gestaltet und genutzt werden können.

In einer Zeit und Gesellschaft, die immer weniger in der Lage ist, ihre Bevölkerung ausreichend mit Erwerbsarbeit zu versorgen, die immer mehr prekäre und zeitlich befristete Arbeitsstellen entstehen lassen, wächst die Zeit, die unterwegs verbracht wird. Gleichzeitig verändern sich die Zeiten, die zu Hause zugebracht werden. Aufgrund veränderter Arbeitsplatzanforderungen und technisierter Arbeitswelt sind immer mehr Menschen auch tagsüber in ihren Wohnungen. Für sie bieten wohnungsnahe Freiflächen bzw. attraktives Wohnumfeld auch Freiräume zum Arbeiten oder zur Erholung, so z.B. für den modernen jungen Mann aus der Werbung, der kabellos mit Laptop im

Garten sitzt und auch dort noch mit der Welt verbunden ist. Beispielhaft möchte ich hier kurz Erfahrungen skizzieren, die STATTAU in den letzten Jahren mit Wohnprojekten und der Beteiligung der NutzerInnen an der Außen-/Grünplanung und der Aneignung der Flächen gemacht hat.

Falkenried-Terrassen

Die Falkenried-Terrassen sind eine innerstädtische Hinterhofwohnanlage, die als Werkssiedlung in den Jahren 1890–1903 gebaut wurde. Sie besteht insgesamt aus 5 Terrassen mit je zwei Zeilen in einer Gesamtanlage. Je Terrasse teilen sich zwei Zeilen mit 8 Hauseingängen à 6 Wohnungen eine (Fußweg-)Erschließung und damit die Außenfläche. Die Abstandsflächen an den Rückseiten der Gebäude sind so eng, dass sie nicht genutzt werden können. Zu den Gebäuden der Mieter-Genossenschaft Falkenried-Terrassen gehören vier Terrassen.

Bei der Sanierung, bei der in den 90er Jahren 324 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln instand gesetzt wurden, waren die BewohnerInnen an den Entscheidungen und Planungen beteiligt. Die Grundriss-Planung der eigenen Wohnung sowie die Beteiligung an den Gremien der Mieter-Genossenschaft durch die Bewohner



Falkenried-Terrassen – keine wie die andere

und Bewohnerinnen fand in großem Umfang statt. Neben der Farbauswahl für die Häuserfassaden, Fensterrahmen und Eingangstüren musste unter den interessierten AnwohnerInnen ein Konsens über die Gestaltung der Frei-

flächen hergestellt werden. Hierfür wurden Terrassen- und Hausversammlungen abgehalten, die durch die Architektin bzw. eine Grünplanerin unterstützt wurden.

Hierbei wurde deutlich, dass je nach Lebensstil andere Interessen formuliert wurden. Viele Variationen der unterschiedlichen Anordnung von ökologischen Nischen, Zäunen, Plätzen zum Aufenthalt, Abstandsflächen, Fahrradstellplätzen wurden entworfen und wieder verworfen. Die MieterInnen, die an einer Nutzung des Außenraums interessiert waren – insbesondere ausländische BewohnerInnen und StudentInnen – und dafür Platz in Anspruch nehmen wollten, sahen sich dem Widerstand derjenigen ausgesetzt, die sich mehr Ruhe und Distanz innerhalb der engen Terrassenbauten wünschten. Der Planungsprozess war nicht einfach.

Das Ergebnis lässt sich jedoch sehen: keine Terrasse sieht aus wie die andere, jede Zeile hat ihren eigenen Charakter erhalten.

Park Fiction – ein Park für St. Pauli

Das Projekt Park Fiction in Hamburg St. Pauli ist ein besonderes und besonders gelungenes Projekt der Stadtteilversorgung mit Grün und Beteiligung der AnwohnerInnen. Anstelle geplanter Wohnungsneubauten entstand auf dem Dach einer Schulturnhalle die in diesem dicht bebauten innerstädtischen Quartier so wichtige Freifläche.

Über einen Zeitraum von mehreren Jahren wurden verschiedene Methoden der Beteiligung durchgeführt. Auf Schiefertafeln wurden von den AnwohnerInnen einzelne Elemente ihres Wunsch-Parks benannt, ein Planungs-Container war eine Zeit lang Anlauf- und Informationsort, mit Knetgummi und Planungskoffer zogen KünstlerInnen und StudentInnen durch St. Pauli-Süd, um Ideen zu sammeln und bekannt zu machen. Die Dokumentation der Wünsche und Ideen war gleichzeitig Werbung für den Planungsprozess, so z. B. mit dem Film „Als die Wünsche die Wohnung verließen“ von



Park Fiction – Palmen vor der Hamburger Hafen-Silhouette

Margit Czenki oder die Foto-Dokumentation von Marily Stroux.

Auf der documenta 11 wurde das Projekt besonders gewürdigt, den Hamburger Behörden und Politikern musste die Realisierung in einem langen und mühsamen Prozess abgerungen werden. Heute – wegen der Finanznot der Stadt erst halb realisiert – bietet der kleine Park mit seinen einzelnen Bestandteilen ein ungewöhnliches Bild: vor den Docks der am anderen Elbufer liegenden Werft stehen Palmen, ein Fliegender Teppich, mit Rasen bewachsen, bietet Liege- und Spielfläche, ein Piratendenkmal fehlt noch – etwas abgetrennt die Hundeecke durfte nicht fehlen.

Wohnprojekt Ret Marut in St. Georg

Im Sanierungsgebiet Hamburg St. Georg entstand 2001 in einer innerstädtischen Baulücke ein nachbarschaftliches Wohnprojekt. Aufgrund der Enge der Baulücke und der städtebaulich problematischen Situation in diesem dicht bebauten Quartier wurden Abstellräume und Stellplätze im Erdgeschoss

untergebracht. Damit musste das ganze Grundstück überbaut werden, darüber entstand im vorderen Teil des Grundstücks das Wohnhaus mit sieben Wohneinheiten. Auf dem Dach der Abstellräume ist so im Hinterhof sozusagen in der ersten Etage der Garten für die HausbewohnerInnen entstanden.

Auf rund 100 Quadratmetern, umgeben von den Mauern, Brandwänden und Küchenfenstern der 4- bis 5-stöckigen Nachbargebäude, entstand hier für die BewohnerInnen des Wohnprojekts ein kleines Hinterhofidyll mit Blumenbeeten, Planschbecken und Sonnenterrasse. Sieben Haushalte mit rund 15 Personen auf 100 qm Hinterhofgarten teilen sich die Fläche. Unterschiedliche Haushaltsformen wie Wohngemeinschaft mit Kleinkind, Singles, Familie mit Jugendlichen fanden trotz der Enge genug Platz, gemeinsam ihre Vorstellungen von Freiräumen zu verwirklichen.

Britta Becher ist Stadtplanerin und arbeitet bei Statbau Hamburg GmbH bei der Projektentwicklung und Baubetreuung von nachbarschaftlichen Wohnprojekten.

Fotos: Britta Becher

Hat gemeinschaftlich orientiertes Wohnen Zukunft?

„Haus bedeutet in der unvergänglichen Sprache des Menschenherzens: mein Haus, dein Haus, eines Menschen eigenes Haus. Das Haus ist der feste Würfel, den der Mensch der Unheimlichkeit des Weltraums abgetrotzt hat; es ist seine Wehr gegen das Chaos, das zu ihm eindringen droht.“ (Martin Buber)

Das eigene Haus – immer noch ungebrochen der Traum von vielen? Oder können auch die mit den sogenannten „neuen Wohnmodellen“ entwickelten besonderen Wohnformen dieses Sehnen des Menschen nach den „eigenen“ vier Wänden befriedigen?

Identifikation mit dem individuellen Wohnraum und dem Wohnumfeld schaffen, Selbstverantwortung und Eigeninitiative unterstützen, nachbarschaftliche Aktivitäten fördern wollten (und wollen) die innovativen Wohnprojekte. Soziale und kulturelle Werte anstelle des rein materiellen Besitzes an Wohneigentum sollten die Qualität des Wohnens bestimmen. In unserer individualisierten, globalisierten Gesellschaft gelten diese Werte immer noch, allerdings nur für ganz bestimmte Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt. Ich denke dabei nicht an diejenigen, die von einem Eigenheim an einem idyllischen Dorfrand träumen und vom Wohnen „im Grünen“ schwärmen. Meine Erfahrungen beziehen sich vorwiegend auf Wohnprojekte für und mit „Stadtmenschen“, wobei auch die Bewohnerschaft stadtnaher Agglomerationsgemeinden mit eingeschlossen ist.

Verschiedene Aspekte des Wohnumfeldes

Beim Wohnen in der Stadt und in ihren Agglomerationsgebieten ist die Beschaffenheit des unmittelbaren Wohnumfeldes heute von zentraler Bedeutung. Flexibel nutzbare Wohnräume, ästhetisch ansprechende Gestaltung, praktische und pflegeleichte Küchen- und Badezimmerausstattung oder ökologisch nachhaltige Energiekonzepte gehören zwar neben bezahlbaren Mieten für viele ebenfalls zu unabdingbaren Elementen ihrer

Wunschwohnung. Als wichtigster Faktor der Wohnqualität zählt aber das Wohnumfeld und dabei an erster Stelle der privat nutzbare Außenraum einer Wohneinheit. Ohne Balkon, Terrasse, Loggia, Gartensitzplatz oder Veranda hat für die meisten Wohnungssuchenden ein noch so perfektes Angebot keinen besonderen Wert. Der privat nutzbare Außenraum als Teil der „eigenen“ vier Wände gehört zum Standardwunsch von Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohnern. Er muss angemessen groß sein und vielfältigen Nut-

schreibt z.B. das Baugesetz des Kantons Baselstadt vor, dass mindestens 50% einer bebaubaren Fläche als Freiraum belassen werden muss.

Gestaltung und Nutzung des Freiraumes wird von der Wohnphilosophie der Eigentümerschaft, deren finanziellen Kapazitäten und – je nach Wohnmodell – auch von den Vorstellungen der Bewohnerschaft geprägt. Grundsätzlich natürlich bedingt durch die architektonische Beschaffenheit einer Wohnsiedlung und ihrer Lage im städtischen Quartierkontext, können spezi-



Gartenseitig großzügige Balkone zu jeder Wohnung, im EG mit direkter Verbindung in den Gemeinschaftsbereich

zungsbedürfnissen gerecht werden können: als Gartenersatz, als Stauraum, zum Wäschetrocknen, als erster Spielplatz für Kleinkinder, als Sommerzimmer für Muße und Entspannung, als Außengehege für kleine Haustiere, zur Bewirtung von Gästen. Ob auf dem Dach oder im Hof – der private Außenraum ist ein wesentlicher Faktor von Wohnzufriedenheit. Der Schutz des Privaten durch klare optische Abgrenzung zur unmittelbaren Nachbarschaft und zur Siedlungsallgemeinheit gehört dabei zu den architektonisch und gartengestalterisch anspruchsvollen Aufgaben der Bauträgerschaft.

Zum Wohnumfeld zählt weiter der allgemein zugängliche und in der Regel auch gemeinschaftlich nutzbare Außenraum einer Wohnüberbauung oder eines Mehrfamilienhauses. So

fische Umgebungsqualitäten zum charakteristischen Merkmal eines Wohnprojektes werden und es damit ins Zentrum des Interesses seiner Bewohnerschaft rücken. Ob parkähnliche Bepflanzung oder Wildwuchs, gepflegte Rasenflächen oder unterschiedlich nutzbare Spiel- und Begegnungszonen, Biotop oder Schwimmbecken, besonders für Väter und Mütter von Kleinkindern und für jüngere Schulkinder bedeuten Siedlungsaußenräume ideale Spiel- und Kommunikationsorte. In unmittelbarer, einsehbarer Wohnungsnähe entsprechen sie dem Sicherheitsbedürfnis und ermöglichen ungezwungene Begegnungen mit den Nachbarinnen und Nachbarn. Allerdings: Grün- und Freiraumdefizite eines Stadtteils können niemals mit einzelnen vorbildlich ausgestatteten

Wohnsiedlungsfreiräumen kompensiert werden (s.u.).

Bei vielen jüngeren Familien oder Alleinerziehenden besteht nach wie vor ein großes Interesse an nachbarschaftlich orientierten Wohnmodellen, welche eine Mitwirkung bei der Ausgestaltung und Nutzung gemeinschaftlicher Außen- und Innenräume vorsehen. Dabei hat es sich bewährt, bei Neubausiedlungen die definitive „Möblierung“ des gemeinschaftlich nutzbaren Wohnumfeldes erst nach dem Bezug der Wohnungen vorzunehmen. Die Bedürfnisse der davon meistbetroffenen Mitbewohnerschaften (Erdgeschosswohnungen) sowie der unterschiedlichen Nutzergruppen können während der ersten Monate des Zusammenlebens ganzheitlicher erfasst, miteinbezogen und gewichtet werden als während der Planungsphasen.

Berufstätige Singles oder Paare sowie ältere Menschen haben oft kein so ausgeprägtes Interesse an der Nutzung gemeinschaftlicher Freiräume im Wohnumfeld. Für sie ist der privat nutzbare Außenraum von größerer Bedeutung. Die ästhetische Erscheinung des halböffentlichen Raumes „ihrer“ Siedlung oder Wohnhauses ist ihnen aber ebenfalls wichtig. Bäume, Sträucher, gepflegte Rasenflächen, Blumenbeete, Spielplätze und saubere Erschließungswege werden sehr geschätzt, sind sie doch neben den architektonischen Merkmalen ein wesentlicher Imageträger einer Wohnüberbauung.

Öffentliche oder siedlungsinterne Nutzungen?

Die Integration öffentlicher Nutzung der vorhandenen Freiflächen gestaltet sich in den meisten Fällen eher problematisch. In der als Modellprojekt entwickelten selbstverwalteten Wohnsiedlung „Im Davidsboden“ in Basel z.B. hat sich bereits kurz nach Bezug gezeigt, dass die massiven Freiraumdefizite im benachbarten Quartier nicht einfach mit den beiden offen zugänglichen siedlungseigenen Innenhöfen wettgemacht werden konnten. Die Lärm- und Konfliktbelastung durch die täglichen Besuche unzähliger Kinder aus der Quartierumgebung wurde der Bewohnerschaft, welche bereits wegen der intensiven Nutzung durch die siedlungseigenen Kinder und Jugendlichen an den Rand ihrer Toleranzbereitschaft gelangt war, zuviel.

Gerade in selbst- oder teilselbstverwalteten Siedlungen, wo kein professioneller Hauswart vorhanden ist, können Probleme, welche eine öffentliche Nutzung siedlungseigener Freiflächen und Spielmöglichkeiten mit sich bringen (Lärm, Verschmutzung, Nichteinhalten von Ruhezeiten oder anderen Abmachungen, Sicherheitsaspekte), nicht bewältigt werden. Die Grün- und Freiflächen eignen sich zudem oft nicht für sämtliche wünschbaren Nutzungen: Fußballspielen oder Rollbrettfahren gehören zu den konfliktträchtigsten Aktivitäten im unmittelbaren Wohnumfeld und können deshalb in der Regel nicht toleriert werden. Die Umsetzung und die Kontrolle solcher siedlungseigener Regeln bedeutet in selbstverwalteten Wohnmodellen eine anspruchsvolle und oft nervenaufreibende Herausforderung. Verwaltungsmodelle wie auch die architektonische Gestaltung von Wohnsiedlungen sollten deshalb auf solche „Grenzbestimmungen“ eine Antwort wissen und entsprechende Vorkehrungen technischer und organisatorischer Art miteinschließen. Im Verwaltungsbereich haben sich Verwaltungsvereinbarungen zwischen den Mietern und Mieterinnen und der zuständigen Liegenschaftsverwaltung bewährt (als Zusatz zum Einzelmietvertrag), in welchen Rechte und Pflichten beider Seiten klar geregelt und umschrieben werden. Die einzelnen Themenbereiche können damit flexibel dem sich jeweils wandelnden Bedarf angepasst werden.

Vom Wert der Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftlich nutz- und gestaltbare Umgebungsbereiche oder Innenräume werden erfahrungsgemäß nur von einem bestimmten Teil einer Bewohnerschaft in Anspruch genommen. Trotzdem braucht es Gemeinschaftsräume zum Gelingen eines auf Kommunikation und sozialen Aktivitäten basierenden Wohnkonzepts, das dem Image einer offenen, unkomplizierten Wohnkultur entsprechen möchte. Gemeinschaftsräume dienen nicht nur als Versammlungszimmer für die gelegentlichen Treffen von Hausgemeinschaften oder anderen aktiven Mietergruppen. Sie sollten auch für die privaten Anlässe Einzelner zur Verfügung stehen und als Ergänzung zur individuellen Wohneinheit im Mietzins mitbegriffen sein. Damit tragen sie zur

Vielseitigkeit des Nutzungsangebots bei und erhöhen den Wohnwert der einzelnen Wohnungen.

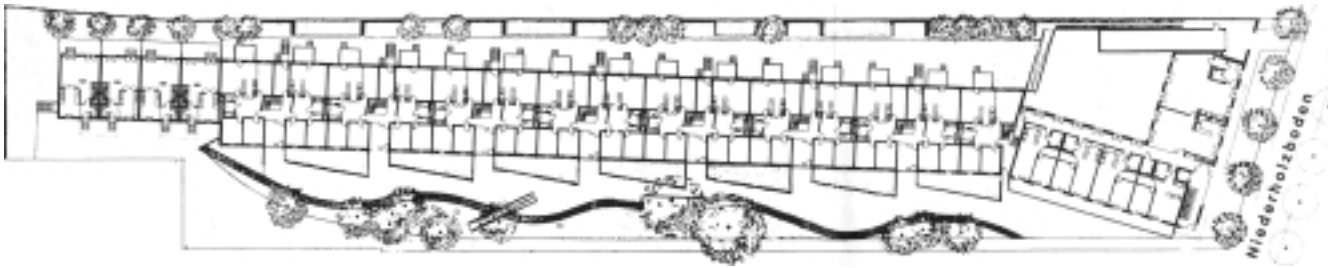
Ob zusätzlich (oder in direkter Kombination) zum siedlungseigenen Gemeinschaftsraum ein öffentlicher Quartiertreffpunkt (Quartiercafé) eingerichtet werden soll, ist von verschiedenen Rahmenbedingungen abhängig (Größe der Siedlung, Lage im Stadtteil, Intensionen der Bauherrschaft etc.). Ohne professionelle Leitung und Betreuung geraten diese Begegnungsorte oft zum Problem, da die freiwillig tätigen aktiven Bewohnerinnen (es sind meistens teilzeitarbeitende Mütter, die sich engagieren) die geforderte Konstanz in der Betriebsführung nicht garantieren können und bei der Durchsetzung der abgemachten Ord-



Straßenseitig großzügig dimensionierte Vorplätze für Velos, intern geschützte Flächen für Kinderwagen u.ä. Mit Sträuchern und Spalierpflanzen werden die EG-gelegen Zimmer vor neugierigen Blicken geschützt.

nungsregeln oft überfordert sind (Umgang mit schwierigen Besuchern, Einhaltung von Ruhezeiten in lauen Sommernächten, Alkoholkonsum von Jugendlichen). Eine öffentliche Nutzung von Gemeinschaftsräumen (Vermietung an siedlungsexterne Interessenten) sollte deshalb gelegentlich von Fall zu Fall vereinbart werden und im Verwaltungskonzept klar geregelt sein.

Es ist von Vorteil, wenn Gemeinschaftsräume kein zu großes Ausmaß haben, damit sich auch kleinere Gruppen darin einrichten und wohl fühlen können. Flexible, einfache Möblierung, genügend Stauraum und Kochgelegenheit sollten vorhanden sein. Die aktive Beteiligung an der Verwaltung und Nutzung von gemeinschaftlichen Außen- oder Innenräumen ist nicht nur im Zusammenhang mit dem privaten Lebensstil der Menschen zu sehen; sie entspricht in ihrer jeweiligen Intensität auch der individuellen wohnbiografischen Phase der Bewohnerschaft einer Siedlung. Aus nahe liegenden Gründen ist der Wunsch nach Kontakt und



Wie ein langgezogenes Band liegt die Genossenschaftssiedlung im gewachsenen Umfeld auf dem Areal einer ehemaligen Gärtnerei. Im Kopfbau liegt der Gemeinschaftsraum mit Terrasse und 12 Service-Wohnungen für körperbehinderte Menschen. Am Ende sind 4 Reiheneinfamilienhäuser „angehängt“ mit privaten Gartenanteilen. Spezieller Wert wurde auf die Außenraumschichtung im ganzen Grundstück gelegt: verschiedene Niveaus, den Häusern vorgelagerte Spalierschichten als Sichtschutz, Vordächer für Velos, Balkonterrassen westseitig und diverse „Grünkammern“ zum Wäschetrocknen, für Kinderspiele, Kompost u.a. Ein Teil des alten Baumbestandes konnte erhalten werden.

gemeinschaftlichen Aktivitäten im unmittelbaren Wohnumfeld vor allem während der Familienphase besonders ausgeprägt. Gegenseitiges Kinderbeaufsichtigen, gemeinsame Mittagstische, Spielnachmittage oder Sonntagsbrunchs sind für Eltern und Kinder bereichernd und wirken sich entlastend in der Alltagsorganisation aus, was nachweisbar auch von Alleinerziehenden besonders geschätzt wird. Im Alter wird es ebenfalls wieder wichtiger, direkt im Nachbarschaftsumfeld Kontakte zu knüpfen und zu pflegen. Im Notfall sind dann Nachbarinnen oder Nachbarn zur Stelle und übernehmen kleinere Hilfsdienste.

Wohnungsmix als Marktfaktor

Es ist von Vorteil, einen gewissen Wohnungsmix zwischen größeren und kleineren Wohneinheiten in einer Wohnüberbauung zur Verfügung zu stellen. Für Familien besteht damit die Möglichkeit, den Zusammenhalt zwischen jung und alt am gleichen Wohnort beizubehalten, was besonders von Großfamilien aus fremdsprachigen Kulturen gewünscht wird. So sind z.B. unter den Interessierten an einem neuen Wohnprojekt in Basel, das von einer gemeinnützigen Stiftung erstellt

wird und nachbarschaftlich orientiertes, selbstverwaltetes Wohnen vorsieht, einige jüngere Familien und deren pensionierte Eltern, welche in getrennten Wohnungen zusammen in der neuen Überbauung wohnen möchten. Andere Nutzergruppen wie berufstätige Singles oder Paare, die sich im Hinblick auf das Wohnen im Alter eine kleinere Wohneinheit in einem ansprechenden Nachbarschaftskontext suchen (zunehmend Wohnungssuchende, welche ihre Häuser und Eigentumswohnungen am Stadtrand und in der Agglomeration aufgeben), sind ebenfalls auf einen vernünftigen Wohnungsmix angewiesen.

Spannungsfeld Wohnkultur – Wohnungsmarkt

Menschen, deren Wohnqualitätsbegriff gemeinschaftliches Wohnen mit beinhaltet, setzen sich erfahrungsgemäß beruflich oder in ihrer Freizeit oft für die Erhaltung von Lebensqualität ein. Sie engagieren sich an ihrem Wohnort in Bürgerinitiativen oder politischen Parteien für verkehrsfreie Begegnungszonen, sichere Schulwege, saubere Luft, sparsamen Energieverbrauch oder für Menschenrechte und Integrationsfragen. Ganz bewusst wählen sie die

Stadt mit ihren sozialen und multikulturellen Angeboten als Wohnort. Diese Zielgruppen sind bedeutungsvolle Akteure für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Ein gewisser Teil davon gehört zu den einkommensstarken Bevölkerungsschichten, die indirekt mit ihrem Steuerbeitrag auch finanziell zur Erhaltung der Lebensqualität in der Stadt beitragen. Ihr Wohnungsnachfragepotential darf nicht unterschätzt werden. Innovative, unkonventionelle Wohnformen werden von diesen Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohnern besonders geschätzt.

Für viele dieser aktiven Städterinnen und Städter haben Möglichkeiten der Mitwirkung bei der Gestaltung von Wohnungen und des Wohnumfeldes sowie bei der Bestimmung von Nutzungsvereinbarungen (innovative Verwaltungsmodelle) einen hohen Stellenwert. Nachbarschaftlich orientiertes, gemeinschaftliches Wohnen in seiner vielfältigen Form (im Eigentum oder in Miete, im Reihnhaus oder der Genossenschaftswohnung, im renovierten Altbau oder der Neubausiedlung) entspricht deshalb nach wie vor einem Bedürfnis, auch wenn Toleranzbereitschaft und Offenheit im Zusammenleben mit anderen Menschen gefordert sind. Die Vorteile dieser Wohnkultur

zählen offenbar mehr als die im Wohnalltag häufigen Konflikte (welche ja auch beim konventionellen Wohnen nicht auszuschließen sind!).

Der Wohnungsmarkt erfordert aus diesen Gründen heutzutage eine große Flexibilität bei der Produktion von Wohnungen für die unterschiedlichen Nachfragegruppen. Erfindungsreichtum und Kreativität sind gefragt, um den vielseitigen, von Wohnbiografiephasen und individuellen Lebensstilen geprägten Bedürfnissen und Qualitätsansprüchen gerecht zu werden. Nebst innovativen Architekturkonzepten zur Erneuerung von sanierungsbedürftigen Altbauten oder bei der Realisierung von Neubau- und Umnutzungsprojekten bedarf es aber auch eines neuen, kreativen Liegenschaftsverwaltungsdenkens, das die ausgetretenen konventionellen Pfade verlässt und tragfähige Formen partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit aktiven Bewohnergruppen entwickelt. Für jede einzelne Siedlung, jedes neue Wohnprojekt müssen angepasste Modelle gemäß den Erwartungen und Bedürf-

Anne Burri Forrer, Dipl. Sozialarbeiterin, geb. 1949. Alleinhaberin Büro für soziale Arbeit, Basel. Das Büro für soziale Arbeit befasst sich seit 1989 mit Konzeption, Planung und Entwicklung von Projekten im Bereich Wohnen, Siedlungs- und Quartiersentwicklung sowie im Integrationsbereich. Coaching und Organisationsberatung bei der Realisierung von Partizipationsmodellen sowie Mediation bei Nachbarschaftskonflikten gehören ebenfalls zu den Aufgaben des Büros. Zu den Auftraggebern gehören Stadtverwaltungen, Gemeinden, Wohnbaugenossenschaften, private Stiftungen und Vereine sowie institutionelle Investoren.

nissen der zukünftigen Bewohnerschaft konzipiert und als Marketingfaktor ernst genommen werden. Das Rad muss nicht jedesmal neu erfunden werden: die bisherigen Erfahrungen sind greifbar, einige Modelle und Konzepte erforscht und ausgewertet, Organisationsformen sind erprobt, Verfahrensweisen entwickelt. In der interdisziplinären Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft, Architektur, Landschaftsarchitektur, Liegenschaftsver-

waltung und den Professionellen aus dem soziokulturellen Bereich wird es gelingen, zukunftsgerichtete Aspekte neuer Wohnprojekte zu bündeln und bedarfsgerecht umzusetzen.

Literatur:

Buber, Martin: *Nachlese*; Lambert Schneider, Heidelberg, 1965

M. Furrer, S. Müller, S. Gysi: *Der Balkon* ETH Wohnforum, Hefte zum Wohnen Nr. 4., Zürich 1996

Gurtner, Peter: *Die Zukunft wohnt schon im gebauten Haus*. Hochparterre, 5/2000

S. Gysi, M. Hugentobler u.a.: *Die Wohnüberbauung Davidsboden acht Jahre nach Bezug*. ETH Wohnforum, Zürich 2000

A. Huber, S. Rock, M. Hugentobler: *Gewohnte Utopien. Die innovativen Siedlungen KraftWerk 1 und Regina-Kägi-Hof in Zürich*. ETH Wohnforum, Zürich 2004

Loderer, Benedikt: *Blasius Blauvogels immobile Schlussgedanken*. Hochparterre 5/2000

Wirz, Nicole; Mil, Nathalie: *Welche Wohnung braucht der Mensch?* Collage 4/2003

Fotos: Anne Burri Forrer

Johanna Spalink-Sievers

Gestaltung von Außenanlagen im Geschosswohnungsbau – ein Erfahrungsbericht

■ Glaubt man den Werbespots der Bausparkassen, können Familien nur in einem Einfamilienhaus mit Garten wirklich glücklich werden. Tatsache ist jedoch, dass viele Familien sich das entweder überhaupt nicht leisten können oder sich damit finanziell vollkommen übernehmen und ihr vermeintliches Glück nicht richtig genießen können. Tatsache ist auch, dass nach wie vor die meisten Kinder in Deutschland im Geschosswohnungsbau aufwachsen. Was können wir als Landschaftsarchitekten also dazu beitragen, dass Familien – und natürlich auch Menschen in anderen Lebenssituationen, wie allein Stehende, ältere Menschen, etc. dort auch glücklich sein können? Und welchen Stellenwert haben dabei die Außenanlagen? Seit nunmehr zwanzig Jahren konnte ich praktische Erfahrungen zu diesem Thema sammeln – einem Thema, das mich schon während des Studiums

sehr interessiert hat. Seinerzeit haben wir uns – nicht zuletzt angeregt durch Beiträge von Werner Nohl und Gert Gröning zur „Nutzer-orientierten Freiraumplanung“ – gefragt, wie es uns als Landschaftsarchitekten gelingen kann, Freiräume so zu gestalten, dass sich die Nutzer dort – im weitesten Sinne des Wortes – wohl fühlen. Dazu hatten wir dann in der Praxis aufgrund unserer Auftragsstruktur jede Menge Gelegenheit: In den 80er Jahren durch Innenhofbegrünungen in Sanierungsgebieten, von 1988 bis 2000 durch Wohnumfeldverbesserungen in Quartieren des sozialen Wohnungsbaus mit Zeilenbauten der 50er, 60er und 70er Jahre, mit Sanierungen von Außenanlagen gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“, mit Außenanlagen für Neubauprojekte wie etwa die „Regenbogensiedlung“ in Hannover-Misburg (110 WE, Baujahr 1996/97)



Die meisten Kinder in Deutschland wachsen im Geschosswohnungsbau auf. Dennoch weisen die Außenanlagen viel zu selten angemessene Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten auf

oder dem „HABITAT-Projekt Internationales Wohnen“ in Hannover Kronsberg (90 WE, Baujahr 1999/2000), durch



Eine aufrichtige Beteiligung der Mieter bei der Gestaltung der Außenanlagen ist das A und O – die Entwürfe werden dadurch besser, die anschließende Akzeptanz größer

die Gestaltung der Außenanlagen in Neubauprojekten mit Altenwohnungen und Seniorenwohnanlagen in Göttingen, und aktuell als Gewinner des Wettbewerbs „Freiraumkonzept Tenever“ mit der Umgestaltung der Freiflächen der Hochhäuser in Bremen-Tenever im Rahmen des Modellprojekts „Stadtumbau West“.

Was haben wir bisher daraus gelernt? Hierzu möchte ich zunächst thesenartig einige allgemeine Ausführungen machen, um sie dann an einem konkreten, aktuellen Beispiel aus Göttingen genauer zu belegen.

Es macht Spaß!

Die Gestaltung von Außenanlagen im Geschosswohnungsbau gehört für mich zu den eher komplexen freiraumplanerischen Aufgaben und stellt damit eine echte Herausforderung dar. Selten gilt es, so viele verschiedene, oft auch gegensätzliche Ansprüche „unter einen Hut“ zu bekommen – und das auch noch meist auf begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen mit vergleichsweise wenig Geld. Um so befriedigender ist es, wenn deutlich wird, dass es offensichtlich gelungen ist, d. h., dass alles relativ reibungslos funktioniert und auch noch gut aussieht!

Alte Hüte sind modern

Zur Nutzbarkeit der Wohnfreiräume

Aufgrund meiner konkreten Erfahrungen halte ich durchaus weiterhin fest am Prinzip der „Nutzer-orientierten

Freiraumplanung“, wenn sich die Definition dessen, was darunter zu verstehen ist, auch etwas verschoben hat. Seinerzeit galt es als Ziel, durch die Art der Freiraumgestaltung möglichst viele Bewohner zu gemeinsamen Aktivitäten wie „grillen, spielen, klönen“ anzuregen. Inzwischen würde ich den Ansatz eher dahingehend interpretieren, dass man als Landschaftsarchitekt versucht, einen Konsens unter der Mieterschaft über das Bild und die Funktionen der Freiräume herzustellen. Selbst wenn die Freiraumnutzungen im Alltag nicht so intensiv sein sollten, sind entsprechende Angebote die Voraussetzung dafür, dass sich überhaupt so etwas wie Nachbarschaft entwickeln kann. Wir haben z. B. die Erfahrung gemacht, dass freundlich gestaltete Kleinkinderspielplätze mit angenehmen Sitzgelegenheiten auch gerne von älteren Mitbewohnern genutzt werden, um mit ihren Nachbarn ins Gespräch zu kommen oder Kindern beim Spielen zuzusehen. Dabei ist auch deutlich geworden, dass die Diskussion über die vermeintlichen Gegensätze „Nutzbarkeit vs. Gestaltung“ überflüssig ist – m. E. liegt gerade darin unsere Aufgabe, alltäglich gut funktionierende Außenanlagen ansprechend und pflegbar zu gestalten! Und dazu gehört nach wie vor eine klare Zonierung der Außenanlagen in privat und gemeinschaftlich nutzbare Bereiche.

Kooperation und Partizipation

Der Auftraggeber und die „Chemie“

Als beauftragte Landschaftsarchitekten sind wir darauf angewiesen, dass der Auftraggeber „mitspielt“ – stimmt die „Chemie“ nicht, ist die Zusammenarbeit sehr mühselig und macht eigentlich keinen Sinn. Wir hatten und haben das Glück, dass sich die Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaften, für die wir tätig sind, immer ganz besonders für das Thema „Grün“ interessiert haben und ihnen die Zufriedenheit ihrer Mieterschaft ein wichtiges Anliegen ist. Von daher hatten wir stets sehr engagierte Gesprächspartner, bekamen ausreichende Mittel für unsere Projekte zur Verfügung gestellt und wurden angemessen honoriert. Auch das sind grundlegende Voraussetzungen für die erfolgreiche Gestaltung der Außenanlagen im Geschosswohnungsbau.

Mieter als Bauherren

Das A und O bei der Gestaltung der Außenanlagen im Geschosswohnungsbau ist die aufrichtige Beteiligung der Mieterschaft. Dabei muss es nicht darum gehen, in zeitaufwändigen Versammlungen die Wünsche der Mieter in Erfahrung zu bringen. Vielmehr muss es das Ziel sein, auf die konkrete Situation bezogene – und finanzierbare – Lösungen zur Diskussion zu stellen. Und das geht in der Regel auch besser draußen, vor Ort, als in geschlossenen Räumen. Wir kommen normalerweise mit einem Beteiligungstermin aus – der nächste ist dann erst wieder die Einweihung ... Dieses Vorgehen erscheint uns angemessener als endlose Treffen, von denen die Teilnehmer fast gnadenlos in Anspruch genommen werden. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass die Mieter von uns als „Fachfrauen“ auch erwarten, dass wir machbare, gute Lösungen erarbeiten. Auf keinen Fall dürfen solche Beteiligungen reine Alibiveranstaltungen sein – das merken die Mieter „durch die Wand“ und reagieren entsprechend ablehnend. Ebenso ablehnend reagieren sie aber auch, wenn „vor ihrer Haustür“ unangekündigt irgend-



Mietergärten an den Erdgeschosswohnungen erhöhen die Wohnqualität. Zaun und Hecke dürfen aber nicht fehlen!

welche Maßnahmen durchgeführt werden – dann beschweren sie sich zu Recht! Gute Erfahrungen haben wir mit Briefen an alle Mieter gemacht, in denen erläutert wird, was demnächst in den Außenanlagen gemacht werden soll und in denen z. B. das individuelle Interesse an einem Mietergarten abgefragt wird. Diesem Grundsatz sind wir im übrigen immer treu geblieben: einen Garten bekommt nur der, der ihn auch möchte!

Außenanlagen als Visitenkarte

Im Rahmen der „Top oder Flop“-Diskussion über Wohnquartiere in der Öffentlichkeit spielt das Erscheinungsbild der Außenanlagen eine immer größere Rolle. So lässt sich an dem Zustand der Hauseingangsbereiche, der Vorgärten, der Müllplätze und nicht zuletzt dem Ausstattungsstandard der Spielplätze ablesen, welcher sozialen Schicht die Bewohner dieser Anlagen angehören. Ferner spielt natürlich auch der Pflegezustand eine erhebliche Rolle bei dem „Ranking“ der Wohnanlage.

Nach unseren Erfahrungen haben die Mieter ein großes Interesse daran, dass ihr Quartier möglichst „ganz normal“ wirkt – ein durchaus legitimer Anspruch, mit dem wir uns mehr als bisher beschäftigen sollten!

Vom Stellenwert des Städtebaus

„Man gebe mir jeden beliebigen Städtebau, ich mache da schon was draus!“ habe ich mal leichtsinnigerweise behauptet. Aber ich muss sagen, eigentlich stimmt das auch so. Selbst aus den schwierigsten Situationen haben wir noch etwas durchaus Passables geschaffen – durch eine Umgestaltung der Außenanlagen. Und darauf sind wir stolz. Aber am besten ist es natürlich, wenn wir als Landschaftsarchitekten bei geplanten Neubaumaßnahmen von Anfang an beteiligt sind und dadurch Einfluss nehmen können auf die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück. Diese Möglichkeit hatten wir bisher bei der Hannoveraner HABITAT-Bebauung und beim Alfred-Delp-Weg sowie der Reinhäuser Landstraße in Göttingen, und es hat sich bewährt.

Die vermeintlichen Zwänge...

Für ein nicht so erfreuliches Erscheinungsbild der Außenanlagen werden häufig vermeintliche Zwänge angeführt, auf die man als Landschaftsarchitekt leider keinen Einfluss habe. Eine der beliebtesten Ausreden ist die so genannte „Klientel“, die dort wohne – die Anlage sei ja vom Entwurf her wunderbar gewesen, aber die Bewohner würden eben nicht angemessen damit umgehen ... Bei genauerem Hinsehen stellt man dann aber häufig fest, dass es keine eindeutig ablesbare Zonierung in private, gemeinschaftlich

nutzbare und öffentliche Bereiche gibt, dass sich z.B. an den Erdgeschosswohnungen private Terrassen befinden, die aber ohne Abgrenzung in die gemeinschaftlich nutzbare Rasenfläche übergehen. Und dann wundert man sich, dass keiner dieser Mieter gärtner ... Ferner stellt man technische Mängel fest, die offensichtlich schon aus der Zeit der Herstellung stammen: ein Papierkorb ohne ausreichendes Fundament steht natürlich nach kurzer Zeit schief ... oder an einer zu steilen Böschung kann sich beim besten Willen kein Rasen halten. Man erfährt, dass es gar keine Mieterbeteiligung gegeben hat. Die Pflege ist auf das Mähen der Rasenflächen und den jährlichen „Bubikopschnitt“ der Gehölze beschränkt. Überquellende Mülltonnen und riesige Feuerwehrumfahrten aus Rasengittersteinen tragen ihr übriges zu dem schlechten Eindruck bei. Gerne wird auch darauf verwiesen, dass ja leider der finanzielle Rahmen so eng gewesen sei, dass für dies und das – wie z.B. Spielgeräte für die vielen dort wohnenden Kinder – kein Geld mehr da gewesen wäre. Unsere Erfahrung ist, dass wir auf alle diese Aspekte durchaus Einfluss nehmen können und müssen! Es liegt in unserer Verantwortung, die Freiräume so zu gestalten, dass sie funktional sind und auch gestalterisch befriedigen. Dazu gehört insbesondere auch die eindeutige Ablesbarkeit der erwünschten Nutzungen, wie gärtnern, spielen etc. Das Thema der Zonierung ist also nach wie vor aktuell.

Erneuerung der Außenanlagen in der Wolfgang-Döring-Straße

Vor zehn Jahren ließ die Städtische Wohnungsbau Göttingen aufgrund des großen Bedarfs an Wohnungen durch die NILEG (Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft) 100 WE in der Wolfgang-Döring-Str. 7–25 bauen. Auf den ersten Blick – und auch auf dem Plan – wirkt die Anlage insgesamt eigentlich „völlig normal“ in dem Sinne, dass es sicherlich landauf, landab zahlreiche solcher Siedlungen gibt, ohne dass irgend jemand meint, dass hier etwas nicht stimmt. Dem Wohnungsunternehmen war lediglich aufgefallen, dass die Mieter in diesem Quartier unzufrieden waren, dass das Image der Siedlung relativ schlecht



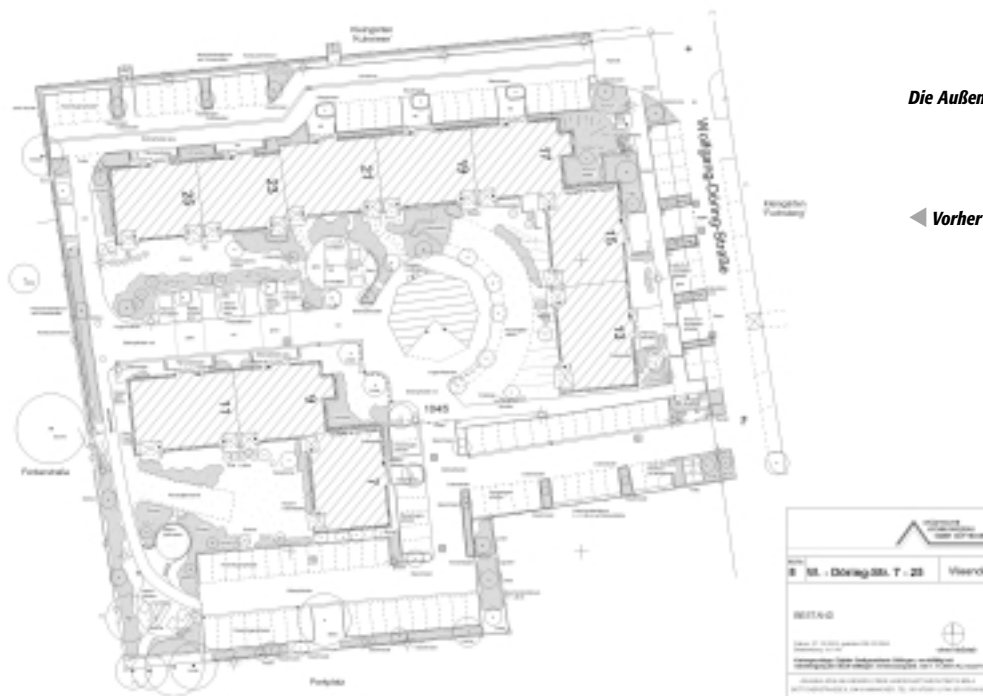
Was gibt es schöneres als fröhliche Kinder, die im Freien zusammen spielen?

war und es überproportional viele Beschwerden gab – über die Müllplätze, Lärm von spielenden Kindern und Jugendlichen, Verschmutzung der Außenanlagen, zugeparkte Feuerwehrezufahrten etc. Als wir uns die Anlage die ersten Male ansahen, waren wir zunächst ratlos, zumal das Wohnungsunternehmen eigentlich nicht viel Geld ausgeben wollte, um die Situation zu verbessern. Eine detaillierte Bestandsaufnahme und eine Mieterversammlung im April 2002 brachte allen Beteiligten mehr Klarheit über das Ausmaß der Probleme. Und so kam es, dass bereits zehn Jahre nach Fertigstellung eine Grundsanierung der Außenanlagen erforderlich wurde, die insgesamt ca. € 200.000,- brutto, d.h. € 28,-/qm gekostet hat. Die vorher/nachher-Fotos veranschaulichen die Probleme der Ausgangssituation und die jeweiligen Lösungen. (Siehe nächste Seiten).

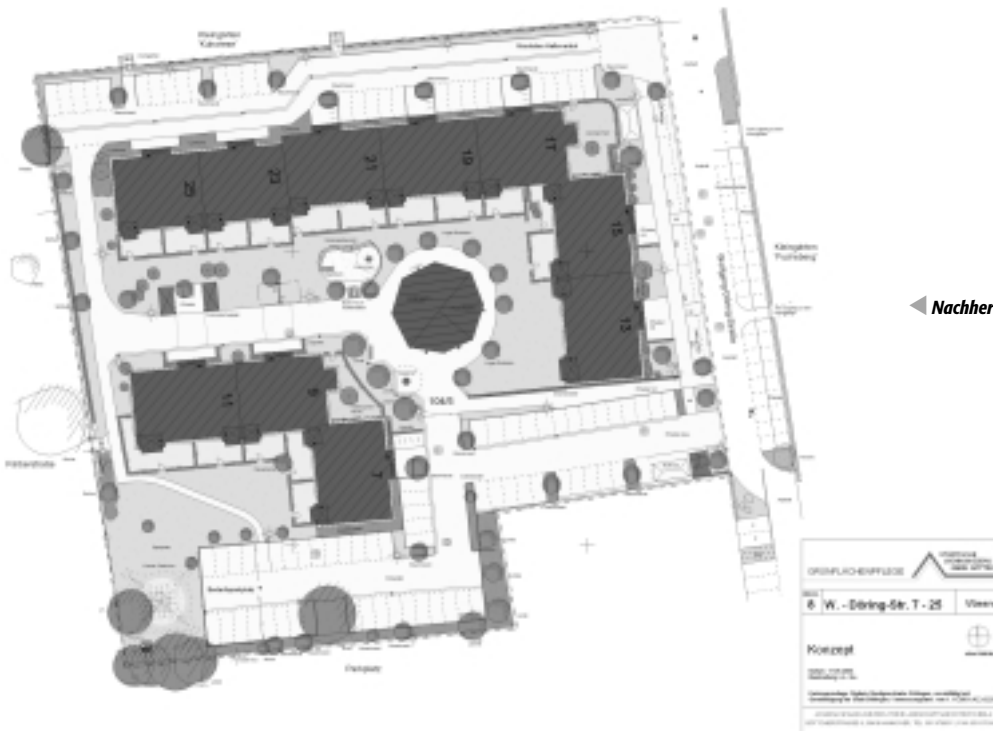
Ausblick

In Zeiten rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und damit einhergehender Wohnungsleerstände gewinnen die Außenanlagen in Wohnsiedlungen eine immer größere Bedeutung. Dabei geht es nicht nur um die Grundstücke an sich oder um ihren Zustand; auch die sozialen Aspekte, die Wohnungsverwaltung sowie das weitere Umfeld müssen in die Betrachtung einbezogen werden. Die Städtische Wohnungsbau Göttingen hat z.B. die öffentlichen Spielplätze, die innerhalb ihrer Quartiere liegen und die vollkommen abgespielt und desolat aussahen,

Die Außenanlagen der Wolfgang-Döringstraße



◀ **Vorher**



◀ **Nachher**



Überdimensionierte Feuerwehrzufahrten, ein zum Fußballspiel missbrauchter überdachter Bereich und scheinbar beliebig herumliegende Felsbrocken kennzeichneten u.a. den Eingang zur Siedlung: keine schöne Adresse!



Der überdachte Bereich wurde baulich geschlossen und kann als Gemeinschaftshaus genutzt werden, nicht genutzte Schuppen wurden abgerissen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche neu gestaltet



„Aufräumen als Entwurfsidee“. Die Feuerwehrumfahrt konnte durch verändertes Parken im Straßenraum entfallen und die EG-Mieter haben auf Wunsch einen Mietergarten bekommen



Ein Tor in der Balkonbrüstung ermöglicht den direkten Zugang in den Mietergarten. Die klare Zonierung garantiert eine Ablesbarkeit der Nutzungen und vermeidet Konflikte



Bisher gab es zwei Kleinkinderspielbereiche. Für die vielen größeren Kinder gab es keine Angebote, entsprechend groß waren die Konflikte



In der Mieterversammlung bestand Konsens darüber, dass unbedingt Spielmöglichkeiten für Größere geschaffen werden müssen. So wurde an der gleichen Stelle ein Seilzirkus und eine Bank-Tisch-Kombination aufgestellt



Die laut Bauordnung erforderlichen Stellplätze wurden nicht alle genutzt



So wurde der hintere Teil des Parkplatzes als „Bedarfparkplätze“ ausgewiesen und zum „Mini-Bolzplatz“ umgebaut. Die Kids sind begeistert. Bleibt zu hoffen, dass sich die Anwohner daran gewöhnen



Eine Zumutung: Stellplätze – knirscht – vor dem Fenster aber zu wenig Platz für Fahrräder



Eigentlich nichts besonderes – aber für den Alltag der Bewohner eindeutig eine Verbesserung der Situation



Die Müllplätze waren ein einziges Ärgernis. Da sie vollkommen offen zugänglich waren, wurden sie in erheblichem Maße fremd genutzt und niemand fühlte sich zuständig



Abschließbare Müllhäuser sind klar zugeordnet, verhindern Fremdeinwurf und sehen gut aus – Problem gelöst!



Trampelpfade sind wie Wildwechsel. In der Vergangenheit wurde immer wieder versucht die Lücke zu schließen – ohne Erfolg



Ein Blick in den Bebauungsplan bestätigte die reale Nutzung: hier ist ein öffentliches Wegerecht eingetragen. Also: Wegeverbindung ausgebaut!

von der Stadt übernommen und zu Treffpunkten für Jung und Alt umgestalten lassen. Dadurch verbessert sich nicht nur das äußere Erscheinungsbild, die Wohnungen in der Nähe werden auch attraktiver für zuziehende Familien – so dass es in diesen Bereichen z. T. schon Wartelisten von Mietinteressenten gibt: von Leerständen also keine Spur!

Gerade in für Wohnungsunternehmen schwierigen Zeiten, in denen ihnen an jedem Bewohner gelegen sein muss, sollte an einem nicht gespart werden: an den privaten und an den gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen für die Mieter. Wenn denn Flächen und/oder Mittel knapp sind und es in einer Wohnsiedlung nicht für alle Freiraumkategorien reicht, haben meine Erfahrungen gezeigt, dass zur

Not eher auf öffentliche Freiräume verzichtet werden kann als auf private oder gemeinschaftliche. Und einen weiteren Aspekt halte ich angesichts der Konkurrenzsituation der Wohnungsunternehmen für unverzichtbar: die Einbeziehung der Mieter und die Berücksichtigung ihrer Interessen bei allen Vorhaben, die sie betreffen.

Es wird deutlich, wie groß unser Beitrag als Landschaftsarchitekten für die langfristige Vermietbarkeit der Bestände im Geschosswohnungsbau sein kann. Hier sind jedoch keine finanziell aufwändigen, rein formalen Gestaltungen gefragt sondern preiswerte, pragmatische Lösungen, die im Einvernehmen mit den Bewohnern ausgeführt und gepflegt werden. Solche Anlagen entwickeln eine ganz eigene Gestaltqualität, sie sind ein

Spiegel der Zufriedenheit der Mieterschaft. Und das ist immer noch das beste Marketing!

Johanna Spalink-Sievers, geb. 1953 in Oldenburg, freie Landschaftsarchitektin BDLA, eigenes Büro in Hannover seit 1991, Mitglied der Akademie für Städtebau, verheiratet, vier Kinder.
Web: www.spalink-sievers.de

Literatur

Spalink-Sievers, Johanna (2002): *Freiflächen im Geschosswohnungsbau – Tipps und Anregungen für Mieter und Eigentümer* (Broschüre i.A. des Grünflächenamtes der Landeshauptstadt Hannover)

Fotos: Johanna Spalink-Sievers

Gisa Ruland

Freiräume im Geschosswohnungsbau – nahtlose Erweiterung der Wohnung?

Diskussion von Freiraumqualitäten im mehrgeschossigen Wohnbau im Wien der 90er Jahre

(Basis des Artikels: Forschungsarbeit und Dissertation „Freiraumqualität im Geschosswohnungsbau“, Ruland, Gisa, Hrsg. Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18, Werkstattberichte, Nr. 55, Wien, 2003)

Freiraum in Diskussion

Die Veränderung der Lebensstile, der Familienformen und der Arbeitssituationen in den letzten Jahrzehnten bewirkt auch eine Veränderung der Bedeutung des Wohnens und der Wohnumgebung. Eine Vielzahl von Lebensformen führt zu einer Vielzahl an Bedürfnissen. „Selbstbestimmung“ und „Kommunikation“ gehören heute zu den häufig formulierten Ansprüchen.

Die Einen sprechen von der „nahtlosen Erweiterung des Lebensraums“ und der „Verschmelzung von Spielplatz und Wohnküche“, und die Anderen grenzen sich ab mit Mauern und Zäunen.

Vorstellungen von Werten und Qualitäten entwickeln sich über „soziale Kodierungen“ durch den gesellschaftlichen Rahmen und durch die individuellen Lebenszusammenhänge. Der

Qualitätsbegriff ist je nach Gesellschaft und Individuum sehr unterschiedlich.

Bei Qualitätszuweisungen zu Räumen in der Stadt spielt der Werteinfluss der Gesellschaft eine große Rolle. Staatliche Institutionen und Behörden geben meist die Art und Weise der Bebauung, die Menge der zu bauenden Wohneinheiten und die gesetzlichen Rahmenbedingungen vor. Sich wandelnde gesellschaftliche Wertvorstellungen führen auf städtischer Ebene zu wechselnden Prioritäten in der Qualitätszuweisung, vgl. die Hochhausdiskussion in der Stadtentwicklung in Wien.

Die Diskussion um die Entwicklung der Freiräume im Geschosswohnungsbau wurde zu Beginn der 90er Jahre von dem hohen Bedarf an Wohnraum bestimmt (vgl. i. F. auch Spitthöver, 2002, S.97ff). Der Baulandmangel und die Bodenspekulation führten in Folge zu hohen Grundstückspreisen und zu immer höherer Ausnutzung der Grundstücke: Die Geschossflächen-Zahlen stiegen von GFZ 0,6 – max. 0,8 in den 80er Jahren auf GFZ 1,0–1,2 und mehr in den 90er Jahren. Diese höhere Dichte, u.a. unterstützt von der Diskus-

sion um die nachhaltige Bodennutzung, wirkte sich zu Ungunsten der Freiräume aus. Die in den 80er Jahren diskutierte und teilweise auch umgesetzte Differenzierung in privat, gemeinschaftlich und öffentlich nutzbare Freiräume wurde und wird wieder in Frage gestellt. Aus Platzmangel werden die privaten Flächen (Erdgeschossgärten, Terrassen, Balkons) immer kleiner, die Übergänge zwischen privat, gemeinschaftlich und öffentlich immer unklarer.

Bei der Bewertung des Raumes durch Einzelne stehen überwiegend persönliche Erfahrungen, Motive und Wünsche im Vordergrund. Individuellen Wertvorstellungen sind auf der Ebene der generellen Planung sehr enge Grenzen gesetzt. Zielsetzungen für Einzelne in diesem Zusammenhang sind: sich wohl zu fühlen, sich mit der Wohnung und der Wohnumgebung zu identifizieren und eventuell Veränderungen vorzunehmen. Nach den Befragungen des Österreichischen Ökologie-Institutes in einigen Beispielprojekten der 90er Jahre in Wien spielt beim Thema Wohnzufriedenheit für die/den



Kommunikation über den Zaun

Quelle: Gisa Ruland

Einzelne/n die Qualität der Wohnumgebung eine wichtige Rolle: Grün, gute Luft, wenig Verkehr und wenig Lärm sind die am häufigsten genannten Qualitätsmerkmale, gefolgt von Ansehen der Anlage und Ausstattung mit fußläufiger Nahversorgung und Verkehrsanbindung. Zu den meistgenannten Motiven der BewohnerInnen, in speziellen Wohnhausanlagen zu wohnen, gehört der wohnungseigene Freiraum und der hohe Freizeitwert der Wohnumgebung (vgl. Arbeitsgemeinschaft IS wohn.bau, 2001, www.iswb.at/openspace/wohntraeume/ Stand: 11.2001).

Wien – Wohnungsbau und Stadtentwicklung – Ziele

Die starke Wohnungsnachfrage zu Beginn der 90er Jahre führte zu einer intensiven Steigerung der Wohnbauleistung in Wien. Als Leitbild wurde der Begriff „Neue Gründerzeit“ in Anlehnung an die wirtschaftliche Dynamik und das Bevölkerungswachstum zur Jahrhundertwende des 19./20. Jahrhunderts geprägt. – Zwischen 1850 und 1918 erreichte die Wohnbauleistung in Wien bis zu 13 000 Wohnungen pro Jahr (vgl. Schrattenecker, 1996, S. 28).

Die Wohnbaumenge im geförderten Wohnbau betrug in Wien in den 70er Jahren 9 000 WE/pro Jahr, in den 80er Jahren 6 500 WE/pro Jahr und mit dem Bauboom zu Beginn der 90er Jahre lag sie bei 10 000 WE/pro Jahr (vgl. ÖROK 1992 in Schrattenecker 1996, S. 13). Ab Mitte der 90er Jahre waren die Spitzen des Wohnungsbedarfs abgedeckt. Die Wohnungsnachfrage pendelte sich bei ca. 6 000 WE/pro Jahr ein (vgl. Stadtplanung Wien, 2000, S. 12). Die tatsächliche Wohnbauleistung, die den freifinanzierten mehrgeschossigen Wohnbau und den Eigenheimbau umfasst, liegt um etwa 15% über dem geförderten

Wohnbau (vgl. Korab, 2001, mündl.).

Die rückläufige Wohnungsnachfrage wurde vom Stadtentwicklungsplan 1994 (STEP'94) bereits berücksichtigt. Er forderte eine verstärkte Konzentration der inneren Stadtentwicklung und eine vorsichtige Stadterweiterung unter Berücksichtigung bestimmter Qualitätsgrundsätze entlang der Entwicklungsachsen. Hierzu gehören u.a. die Entwicklung „zeitgemäßer Wohnformen mit integrierten Arbeitsplätzen, hochwertige Grünräume und ein zukunftsfähiges Verkehrssystem“. Zu den immer wieder genannten Schlagwörtern gehören: Nachhaltigkeit, Kleinteiligkeit, Umweltfreundlichkeit und Ökologie.

Der Strategieplan für Wien von 1998 griff diese Tendenz auf. Sein Ziel war eine Entwicklung, die die Qualitäten von Naturraum und Stadtraum fördern sollte. Mit so genannten „strategischen Projekten“ sollten Impulse für die Stadtentwicklung gesetzt werden.

Derzeit läuft die Diskussion für den Stadtentwicklungsplan 2005. An den Zielsetzungen eines qualitätvollen Wohnbaus wird sich hier nicht viel ändern. Neue Umsetzungsstrategien, die eine Realisierung der Ziele bis ins Detail erwarten lassen, sind vorerst nicht zu erkennen. Die wichtigste Tendenz heißt: „Es darf nicht teurer werden“ und „Qualität kostet Geld“.

Die großflächigen Wiener Entwicklungsgebiete nördlich der Donau liegen in den Bezirken Floridsdorf und Donaustadt. Zu den großen Wohnbauprojekten in dieser Region gehören Aspern Süd, Erzherzog Karl Stadt, Mühlgrund, Süßenbrunner Straße, Kagran West, Floridsdorf Ost und die Brünner Straße. Eine besondere Bedeutung hat die Entwicklung der „Donau-City“ in der Umgebung der UNO-City mit dem Ziel, ein bipolares, zweites Zentrum nördlich der Donau zu bilden (vgl. Stadtplanung Wien, 2000, S. 37). Im Süden von Wien gehören der Businesspark am Wienerberg und das Gebiet „In der Wiesen“ zu den Entwicklungsschwerpunkten.

Um eine Qualitätssteigerung im Wohnbau zu erreichen, wurde das „Wiener Wettbewerbsmodell“ entwickelt. Stadtstrukturelle Entscheidungen für wichtige Entwicklungsgebiete werden über städtebauliche Wettbewerbe und GutachterInnenverfahren getroffen und größere Bauvorhaben werden seit 1995 über BauträgerInnenwettbewerbe umgesetzt.

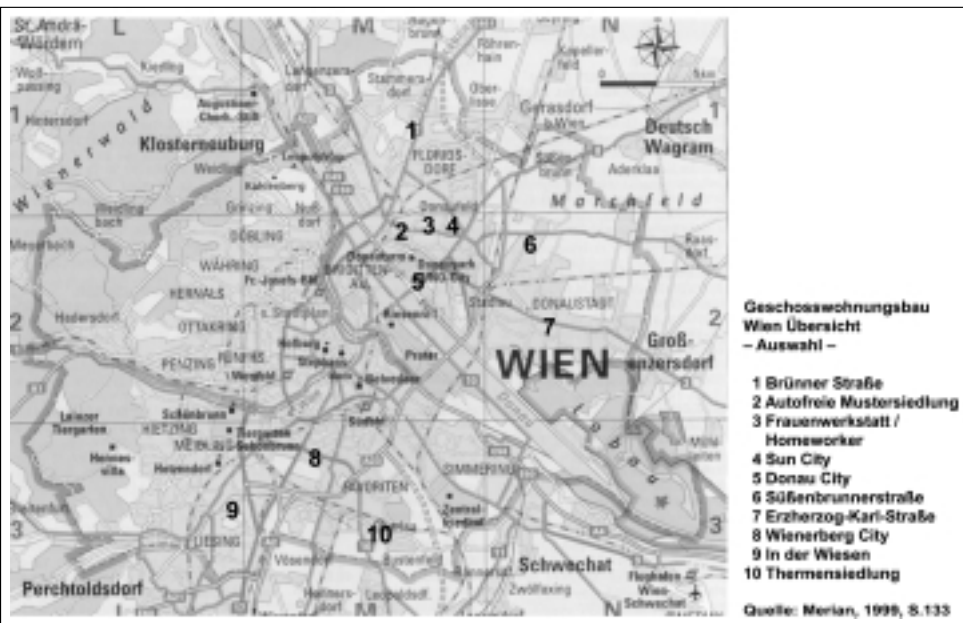
Ziel war die Reduktion der Herstellungs- und NutzerInnenkosten im großmaßstäblichen Geschosswohnungsbau bei gleichzeitiger Anhebung der planerischen und umwelttechnisch-ökologischen Qualitäten. Parallel zu den Wettbewerben werden inzwischen auch alle übrigen zur Förderung eingereichten Projekte vom Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds, vom Grundstücksbeirat und vom Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung auf ihre Qualität geprüft.

Das derzeit ausreichende Angebot an Wohnungen in Wien und die Anforderungen im Rahmen der Wettbewerbe führte zu einem Paradigmenwechsel auch bei den Wohnbaugesellschaften bzw. Wohnbaugenossenschaften. Früher stand die Menge der Wohnungen im Mittelpunkt, heute vermehrt die Qualität (vgl. Arbeitsgemeinschaft IS wohn.bau, www.iswb.at/openspace/wohntraeume/, 2001).

Themen wie alternative Energiekonzepte, Bauökologie, ökonomische Abwicklung etc. bekamen eine neue Bedeutung. Ziel der Stadt war es, nicht bloß einige Highlights zu produzieren, sondern eine verbesserte Gesamtpersonalformanz zu erreichen. Durch die Wettbewerbe entstand ein dynamisches Innovationsklima unter den BauträgerInnen, das zur Weiterentwicklung des „Produktes Wohnen“ führte (vgl. Arbeitsgemeinschaft IS wohn.bau, www.iswb.at/openspace/wohntraeume/, 2001). Höhere Umweltstandards und Ausführungsqualität wurden angestrebt. Mit einer geringst möglichen öffentlichen Förderung sollte eine höchstmögliche Qualität erreicht werden. Die bis dahin durchschnittlichen Baukosten pro m² von 18.700,- öS (1.358,89 €) konnten 1995 bei dem BauträgerInnenwettbewerb Kagran-West erstmals auf 13.200,- öS (959,28 €) gesenkt werden (vgl. Purtscher in Stadtplanung Wien, 2000, S. 54).

Diese höheren Standards beziehen sich jedoch in ihrer Umsetzung überwiegend auf bautechnische, ökologische und organisatorische Aspekte.

Die im Stadtentwicklungsplan (STEP 94) und im Strategieplan genannte Zielsetzung „Grünraum, insbesondere auf dem Bauland, sicherzustellen“ (vgl. Stadtplanung Wien, 2001, S. 28) ist noch nicht in den Paradigmenwechsel eingeflossen und überwiegend eine leere Worthülse geblieben bzw. in anfänglichen Umsetzungsversuchen stecken geblieben.



Siedlung Pilotenweg schaffen eher einen bewussten Kontrast zu dem vorhandenen „Stadtrandchaos“.

Wunschvorstellungen (?) zum Thema Freiraum des Wohnumfeldes

Zu den einzelnen Qualitätsthemen, die im Zusammenhang mit der Wohnumgebung im Geschosswohnungsbau diskutiert werden, gehören: die Zuordnung von Funktionen, die einzelne Freiräume übernehmen sollen, die Nutzungsqualitäten (Benutzbarkeit, Aneignung, Kommunikation), die Erlebnisqualitäten (ästhetisches Erleben/gestalterische Qualitäten, Identifikation, Naturerlebnis) und die Sicherheit. Hintergrund sind Fragen wie: Wer hält sich im Wohnumfeld auf? Welche Funktionen müssen erfüllt werden? Welche Ansprüche gibt es? Wie wird das Wohnumfeld erlebt?

Immer wieder wurden und werden diese Merkmale von den ExpertInnen als wichtig hervorgehoben. Sie werden einzeln oder in Kombinationen in Forschungsarbeiten und Projekten beschrieben (vgl. Ruland, 2002).

Eine sorgfältige Differenzierung der Flächen hat für die Beteiligten einen sehr hohen Stellenwert. Die ExpertInnen streben eine Gliederung und Organisation der Flächen an, die Kommunikation, Nutzbarkeit und ästhetisches Erleben durch die BewohnerInnen zulässt.

Viele BewohnerInnen bevorzugen die Privatheit in ihren Gärten, auf den Terrassen und Balkons und versuchen diese, wenn die Raumorganisation schlecht ist, mit allen möglichen Mitteln zu erreichen (Thujenhecken, Strohmatten, etc.). Die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sind für sie wichtige Aufenthaltsräume, wenn sie für eine überschaubare Zahl an BewohnerInnen zur Verfügung stehen, bis ins Detail durchdacht sind und eine hohe Ausführungsqualität haben (vgl. Ruland, 2002, S.165, 172 u. 194).

Bei der Freiraumentwicklung im Wiener Geschosswohnungsbau sind den ExpertInnen durch die Vorgaben in den Flächenwidmungsplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplänen) enge Rahmen gesteckt.

„Es gibt wenig Spielraum. Die Stadterweiterungsgebiete haben nicht viel Entwicklungsfreiraum. Es ist nicht so, dass sie Soll-Bruchstellen oder so etwas vorsehen oder Bereiche, wo

In vielen Wiener Wohngebieten aus den 90er Jahren spielt die Freiraumplanung keine oder eine untergeordnete Rolle. Freiraumkonzepte für die Quartiere und Baugebiete sind nicht vorhanden. Die Stadtentwicklungskonzepte und die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sehen derzeit keine eigenen umfassenden freiraumplanerischen Beiträge in Form von Freiraumkonzepten vor. Eine rechtlich bindende Freiraumplanung, die sich konsequent von der übergeordneten Ebene bis auf die einzelnen Bauparzellen fortsetzt, gibt es in Wien nicht. Freiraumplanerische Instrumente wie Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan oder Grünordnungsplan sind in Wien rechtlich nicht verankert, werden nicht zwingend und flächendeckend durchgeführt und haben kaum oder keine bindende Wirkung bei der Quartiers- und Baugebietsentwicklung.

Ein „Freiflächenplan“ wird nach der Wiener Bauordnung nur für Einzelbauplätze und erst ab der Bauklasse III (Bauhöhe 9 – 16 m) für einen Bauplatz gefordert. Rechtliche festlegbare Aspekte gibt es nur wenige im Rahmen von einzelnen Widmungskategorien im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

Die Entwicklung des Wohnumfeldes gewinnt nur sehr langsam an Bedeutung.

Kennzeichen für den Wiener Städtebau in größeren Einheiten (mehrgeschossiger Wohnbau) ist die hohe Bebauungsdichte und die Kompaktheit der Anlagen. Es gibt zwar Bemühungen, den neuen Quartieren durch Straßen, Plätze, Arkaden etc. einen städtischen Charakter zu geben,

häufig liegen sie aber wie Inseln in ihrer städtischen Umgebung bzw. am Stadtrand und sind kaum in das angrenzende Stadtbild integriert. Besonders deutlich wird dies in den zahlreichen neuen Bauprojekten nordöstlich der Donau.

Neue Wohnkonzepte werden schon seit längerer Zeit diskutiert und zum Teil bereits zumindest in einigen Vorzeigeprojekten umgesetzt, z.B. flexible Wohngrundrisse, die sich den veränderten Lebensbedingungen der Haushalte anpassen, Wohnungen für Wohngemeinschaften, Wohnungen für ältere Menschen, Wohnungen für Alleinerziehende, etc. Diese Ideen werden an einzelnen Standorten in so genannten Themenprojekten umgesetzt. Die Wohnumgebung ist in diesen Konzepten bisher eher selten berührt worden.

Zu den Themenprojekten gehören die Frauen-Werk-Stadt (1210 Wien, 1997, 361 WE), die Sun-City (1220 Wien, 1996 – 97, 947 WE), die Autofreie Mustersiedlung (1210 Wien, 1996 – 1999, 244 WE), die Thermensiedlung (1010 Wien, 1996 – 1999, 677 WE), Wohnen für Homeworkers (1210 Wien), Interethnisches Wohnen (1230 Wien) etc. Sie liegen verstreut über ganz Wien, meist am Stadtrand bzw. an den Entwicklungssachsen. Es sind häufig einzelne Projekte, die auf den Bauplatz begrenzt einen eigenen Akzent setzen, ohne sich mit der umgebenden Stadtstruktur (Einfamilienhäuser, Kleingartensiedlungen, Ackerflächen, alte Dorfstrukturen, Glashauskulturen, u. ä.) auseinanderzusetzen. Einige dieser neuen Siedlungsteile wie z.B. die

man Luft hat. Bei einem Gewand könnte man irgendwelche Einnäher machen und in ein paar Jahren wieder heraus lassen, wenn ich breiter oder dicker werde, diese Möglichkeit gibt es in den Stadterweiterungsgebieten nicht.“ (PlanerIn 4, 2000, in: Ruland, 2002, S.108)

Trotzdem ist den ExpertInnen die geeignete Raumentwicklung und Raumorganisation, die Entwicklung einer klar erkennbaren Freiraumhierarchie und die Zonierung der Flächen in Bezug auf eine überschaubare Anzahl von BewohnerInnen ein wichtiges Anliegen.

„Dabei haben wir eigentlich immer versucht, eine möglichst klare Hierarchie von Freiräumen zu erreichen. Wir haben immer versucht, den öffentlichen und auch den öffentlich zugänglichen Freiraum so zu gestalten, dass es ersichtlich ist, dass es öffentliche Plätze sind, besonders im Belag oder in der Pflanzungsstruktur, und in dem ganzen Erscheinungsbild.“ (PlanerIn 2, 2000 in: Ruland, 2002, S.108)

Auch den BauträgerInnen ist die Organisation der Wohnumgebung ein Anliegen. Ihr Interesse liegt darin, die Wohnungen zu verkaufen bzw. zufriedene MieterInnen zu haben.

„Ich muss durch Elemente von Platzgestaltung, von Grüngestaltung sozusagen, für den Kunden ablesbar machen, dass ich jetzt in einem privaten oder einem öffentlichen Raum bin. Das Mittel oder das Vehikel, das wir dazu verwenden, ist die Architektur.“ (BauträgerIn 2, 1999 in: Ruland, 2002, S.108)

Autofreie Mustersiedlung – Beispiel für eine positive Freiraumentwicklung im Wiener Wohnbau

Der Wachstumsschub zu Beginn der 90er Jahre und die damit verbundene verstärkte Nachfrage nach Wohnungen, Arbeitsplätzen und Infrastruktureinrichtungen führte zur Entwicklung von neuem Siedlungsraum nordöstlich der Donau.

Zur Entwicklung des Gebietes „Floridsdorf-Ost“ wurde 1994 ein städtebauliches ExpertInnenverfahren durchgeführt. Ziel dieses ExpertInnenverfahrens war es, für diesen Siedlungsraum östlich vom Zentrum Floridsdorf ein Bebauungs- und Nutzungskonzept zu erarbeiten. SiegerIn wurde das Konzept des Grazer Archi-

tektInnenteams Prof. Karla Szyszkowitz-Kowalski und DI Michael Szyszkowitz.

Die Idee, eine autofreie Siedlung zu konzipieren und zu bauen, wurde 1992 als Antrag der Grünen-Fraktion in den Wiener Gemeinderat eingebracht. Um ein Projekt dieser Art zu ermöglichen, wurde 1996 das Wiener Garagengesetz geändert und Ausnahmen von der 1:1 Stellplatzverpflichtung zugelassen.

Der BauträgerInnenwettbewerb wurde von dem Architekturbüro Lautner-Scheifinger-Szedení-Schindler aus Wien (Projektarchitekten: Cornelia Schindler, Rudolf Szedení) mit dem Freiraumkonzept von Arch. Maria Auböck, Büro Auböck & Kárász aus Wien gewonnen.

Ziel der ArchitektInnen war es, durch das städtebauliche Konzept die, durch die Autofreiheit zu erwartende, Lebensweise der BewohnerInnen zu unterstützen.

Der Entfall der Autostellplätze brachte die Chance umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen und die schwerpunktmäßige Entwicklung des Außenraumes finanziell zu ermöglichen. Die Gemeinschaftseinrichtungen werden in Selbstverwaltung von den MieterInnen betreut.

Im Wettbewerb und im ganzen weiteren Planungsprozess war das Freiraumplanungsbüro gleichberechtigt von Beginn an beteiligt.

Der Planungsprozess wurde von den Sitzungen eines Projektteams unter Leitung der Magistratsdirektion Bauverwaltung der Stadt Wien begleitet. Zusätzlich gab es einen Mitbestimmungsprozess an dem die zukünftigen BewohnerInnen beteiligt waren. Die BewohnerInnen konnten ihren privaten Wohnraum mitgestalten und sich gleichzeitig für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Flächen engagieren. Derzeit bestehen immer noch zahlreiche Gruppen, die bestimmte Dinge in der Siedlung betreuen, z.B. die Nutzung der Sauna oder die Vergabe der Dachgartenflächen.

Die autofreie Mustersiedlung ist eines der positiven Beispiele für die Freiraumentwicklung im Wiener Wohnbau der 90er Jahre. Es ist ein eher kleineres Projekt für einen Geschosswohnungsbau auf nur zwei Baugrundstücken (Gebietsfläche 11 382 m², Bruttogeschossfläche 27 744 m², 244 WE, Bebaute Fläche 4 079 m², Gemeinschaftlich nutzbare Flächen 7 084 m², Freifläche pro Einw. ca. 11,6 m²).

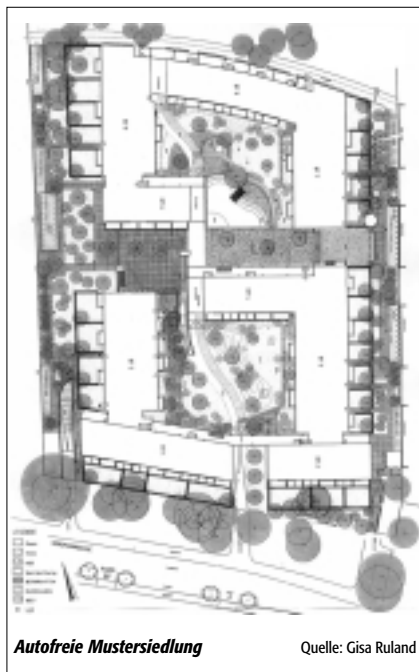
Die Einbindung des Grundstücks in die Grünstruktur des Bezirks liegt teilweise als Planung im städtebaulichen Leitbild vor. Sehr intensive Vorgaben für die Grün- und Freiraumentwicklung sind aus dem Leitbild jedoch nicht zu erkennen. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan verankert die „grünen Aspekte“ nur wenig. Er macht überwiegend Aussagen zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke. Die im vorgelagerten städtebaulichen Leitbild vorgeschlagenen „Grünen Adern“ entlang des Grundstücks in Richtung des Naherholungsgebietes Alte Donau werden ansatzweise erwähnt, finden aber in den angrenzenden öffentlichen Räumen und auf den Grundstücken der Umgebung noch keine Fortsetzung. Sonstige Grün- oder Freiraumplanerische Festsetzungen sind kaum vorhanden.

Die Entwicklung der Freiräume auf dem Bauplatz ist von der intensiven Zusammenarbeit zwischen ArchitektInnen und FreiraumplanerInnen geprägt. Es konnte ein Raumkonzept verwirklicht werden, dass großteils klare Abgrenzung zwischen den privaten, halböffentlichen (gemeinschaftlichen) und öffentlichen Räumen ermöglicht. Insbesondere die Gemeinschaftsflächen auf den Dächern und die breiten Laubengänge haben sich als sehr erfolgreiche und intensiv genutzte Freiräume entwickelt.

Das Konzept, die Gemeinschaftsflächen in den Innenhof und die privaten Gärten nach außen zu den öffentlichen Durchgängen hin anzulegen, hat positive Auswirkungen für den Charakter und die Nutzbarkeit der Innenhöfe. Das Vegetationskonzept mit seiner besonderen Aufmerksamkeit auf die Themen Sehen, Riechen, Tasten, Hören und Erleben der Jahreszeiten wird von den BewohnerInnen sehr positiv angenommen. Sie lieben insbesondere das Gartendach mit Kleinstflächen zum selber arbeiten und die Staudenrabatten auf dem Sauna- und Wohnzimmerdach. Die Zielsetzungen Nutzungsvervielfalt, Alltagstauglichkeit, Kommunikationsmöglichkeiten und Erlebbarkeit des Wandels der Vegetation wurden überwiegend erreicht.

Qualitätsvorstellungen im Freiraum – Tendenzen

Mit verschiedenen Formen der Beteiligung wurde in einigen Modellprojekten in Deutschland in den letzten Jah-



ren versucht, auf die individuellen Qualitätsvorstellungen der BewohnerInnen einzugehen. Qualität im Freiraum des Geschosswohnungsbaus kann jedoch nicht durch Addition der Einzelwünsche erreicht werden, anzustreben ist ein Neben- und Miteinander verschiedener, den Freiraum nutzender Gruppen. Beteiligungsverfahren sind im Stadtentwicklungsprozess noch nicht Alltag.

Sie können aber, wie an dem Beispiel der „Autofreien Mustersiedlung“ in Wien oder der Siedlung Vauban in Freiburg erkennbar ist, zur Identifikation und zum Verantwortungsbewusstsein der BewohnerInnen mit bzw. für ihre Wohnumgebung führen.

Trotz veränderter Lebensstile und Bedürfnisse lässt sich an Hand von Aussagen von ExpertInnen und BewohnerInnen eine Kontinuität der Ansprüche an die Organisation der Freiräume in der Wohnumgebung über die letzten 20 Jahre ablesen.

Es lohnt sich, die Bedeutung der Freiräume zu hinterfragen und eine gute Differenzierung vorzunehmen, auch wenn die Notwendigkeit der Differenzierung von einigen Fachleuten in Deutschland in letzter Zeit wieder in Frage gestellt bzw. in Wien teilweise erst gar nicht diskutiert wird. Für einzelne Bevölkerungsgruppen haben Wohnprojekte in Hochhäusern sicher eine hohe Wohnqualität. Die Mehrheit der BewohnerInnen neuer Wohnhausanlagen bevorzugt jedoch, wie die Umfrage des Ökologie-Institutes (s.o.) zeigt, Grün, gute Luft, einen privat

nutzbaren Freiraum und den hohen Freizeitwert der Anlagen.

Eine sorgfältige, klare und rücksichtsvolle Differenzierung in privat, gemeinschaftlich und öffentlich nutzbare Freiräume und die Beachtung ihrer Nutzbarkeit und der Aneignungsmöglichkeiten scheint daher für das Wohlbefinden der Mehrheit der BewohnerInnen im Geschosswohnungsbau eine hohe Bedeutung zu haben.

Grundlagen für freiraumplanerische Qualitäten im Geschosswohnungsbau sind auf allen Ebenen der Planung notwendig. Es reicht nicht aus, auf die Details in der Umgebung der Wohnung zu achten, ebenso wichtig ist es, den gesamten Planungsablauf eines Wohnhausprojektes, zu betrachten. Hierzu gehört das Vorhandensein eines „Grünen Leitbildes“ in Koordination mit dem städtebaulichen Leitbild genauso wie die Vertiefung desselben von Ebene zu Ebene. Solche Leitideen können Qualitäten bis in die Details auf dem Bauplatz transportieren.

Die Inhalte der Steuerungsinstrumente und die Kompetenzen, bzw. Beteiligungsmöglichkeiten der FreiraumplanerInnen haben für die Entwicklung und Umsetzung der Projekte eine entscheidende Bedeutung.

Titel der Dissertation:

Gisa Ruland: *Freiraumqualität im Geschosswohnungsbau – Diskussion über die Qualität der Freiraumplanung im mehrgeschossigen Wohnbau der 90er Jahre am Beispiel von Wien*. Wien, 2002

Literatur:

Architekten LSSS (Lautner-Scheifinger-Szedenk-Schindler) (2000): *Autofreie Mustersiedlung. verschiedene Plangrundlagen*. CD-Rom, ohne Maßstab, Wien

Arbeitsgemeinschaft IS wohn.bau, Österreichisches Ökologieinstitut, Institut für Wohnbau (Hrsg.)(2001): www.iswb.at/openspace/wohntraume/. (Stand: 11.2001). Wien

Ruland, Gisa (2002): *Freiraumqualität im Geschosswohnungsbau – Diskussion über die Qualität der Freiraumplanung im mehrgeschossigen Wohnbau der 90er Jahre am Beispiel von Wien*. Dissertation am Fachbereich für Landschaftsarchitektur und Umweltentwicklung der Universität Hannover. Wien

Neben der räumlichen Qualität, den Inhalten der Steuerungsinstrumente und den Kompetenzen der FreiraumplanerInnen spielt in der Diskussion um die Freiraumqualität im Geschosswohnungsbau die Qualität des Planungsprozesses eine wichtige Rolle.

Im Rahmen der Forschungsarbeit konnte festgestellt werden, dass vor allem die Übergänge zwischen den Ebenen Bruchstellen für die Qualität sind. Ziele und Ideen gehen hier häufig verloren. Nur dort, wo eine qualifizierte Begleitung des Planungsprozesses vorhanden war, konnten sich Zielsetzungen vom städtebaulichen Leitbild bis in die Details auf dem Bauplatz verfolgen lassen.

**Gisa Ruland, Dipl. Ing. Dr. lebt und arbeitet in Wien; 1986 bis 1988: Planungsgruppe Ökologie und Umwelt, Hannover
1989 bis 1994: Österreichisches Ökologie-Institut, Wien
1994 bis 1996: ÖKOplan, Berlin, Büroleiterin
1996 bis 2002: Technische Universität Wien, Institut für Landschaftsplanung und Gartenkunst, Assistentin, hat seit 1996 ein Technisches Büro für Landschafts- und Freiraumplanung in Wien
Tel.: 0043-1-8 87 10 31
E-Mail: gisa.ruland@freiraum.or.at**

Ruland, Gisa (2003): *Freiraumqualität im Geschosswohnungsbau*. Hrsg. Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18. Werkstattberichte. Nr. 55. Wien

Schrattenecker, Inge (1998): *Bestimmungsgründe der Wohnqualität am Beispiel zweier Wiener Wohnhausanlagen*. Diplomarbeit Institut für Städtebau, Raumplanung und Raumordnung der Technischen Universität Wien Fakultät für Architektur und Raumplanung. Wien.

Spitthöver, Maria (Hrsg.)(2002): *Freiraumqualität statt Abstandsgrün*. Bd.1: Geschichte der Freiräume im Mietgeschosswohnungsbau. Bd. 2: Perspektiven und Handlungsspielräume für Freiraumkonzepte mit hohem sozialen Gebrauchswert im Mietgeschosswohnungsbau. Universität Gesamthochschule Kassel. Fachbereich Stadtplanung, Landschaftsplanung. Kassel.

Stadtplanung Wien MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (2000): *Wiener Städtebau – Stand der Dinge*. Eigenverlag Stadt Wien. Wien.

Stadtplanung Wien MA 18 (Hrsg.) (2001): *Strategieplan für Wien, Zusammenfassung*. Eigenverlag Stadt Wien. Wien.

„Hertha, ich geh’ mal eben meine Runde“ – Freiräume für ältere Menschen

■ Im Zusammenhang mit dem 2. Altenbericht der Bundesregierung zum Wohnen im Alter wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Wohnumfeldgestaltung für Ältere eine entscheidende Rolle spielt und entsprechenden Handlungsbedarf nach sich zieht: „Neben dem Wohnen im engeren Sinne in der Wohnung und im Wohngebäude gewinnt das Wohnumfeld und die Quartiersgestaltung für die Wohnzufriedenheit der Mieter, und damit ihre Standorttreue bzw. die potentielle Nachfrage, auch und gerade bei den Älteren an Bedeutung. [...] Eine Herausforderung nicht nur für unsere Architekten und Landschaftsplaner, sondern auch und besonders für die unternehmerische Sozialplanung und das soziale Management der unternehmerischen Wohnungswirtschaft.“ (Großhans 2001, S. 5).

In diesem Zusammenhang sollen in diesem Beitrag folgende Fragen angesprochen werden:

- Welchen Stellenwert hat das Thema Freiraumqualitäten für Ältere bei Planern und Wohnungswirtschaft – wird die Herausforderung angenommen?
- Welche Bedürfnisse, Qualitätskriterien und Aspekte der Umsetzung sollten bedacht werden – worauf kommt es an?
- Welche Anforderungen an den Planungsprozess sind wichtig?

Freiraumqualitäten für Ältere – ein untergeordnetes Thema?

Der stetig größer werdende Anteil an älteren Mietern vor allem im Wohnungsbestand fordert von Planern und der Wohnungswirtschaft neue Konzepte. Die notwendigen Veränderungen im Bestand werden von der Erkenntnis abgeleitet, dass ältere Menschen gerne in ihrer Wohnung oder zumindest in ihrem Quartier wohnen bleiben und sich dabei ein Höchstmaß an Selbstbestimmtheit so lange wie möglich erhalten wollen. Auf unterschiedlichen Ebenen und mit bisher noch sehr unterschiedlich starkem Engagement,

als „Langschläfer“ oder „Vorreiter“ (Narten 2004, S.6), wird auf Seiten der Wohnungswirtschaft daran gearbeitet, diesen Wünschen nachzukommen. Zu den geplanten oder bereits ausgeführten Maßnahmen gehören überwiegend die altengerechte Anpassung der Erschließung, der Wohnungsgrundrisse oder -ausstattung und auch in zunehmendem Maße das Angebot oder die Vermittlung von Dienstleistungen. Der Stellenwert der Freiraumgestaltung wird dabei selten thematisiert.

Wenn mit zunehmendem Alter jedoch der Aktionsradius immer kleiner wird, gewinnt nicht nur die Versorgung mit Hilfsleistungen und die Wohnung als Lebensraum an Bedeutung, sondern auch die Qualität der wohnungsnahen Freiräume. Sie haben eine entscheidende Bedeutung für die Erhaltung der körperlichen und geistigen Fitness und der sozialen Kontakte.

Die Qualität von wohnungsnahen Freiräumen für ältere Mieter wird sowohl bei der Wohnungswirtschaft als auch bei den Planern immer noch als ein untergeordnetes Thema begriffen und spielt auch in der ausgeführten Planung eine eher unbedeutende Rolle. Im Vergleich dazu sind beispielsweise Konzepte zu kinderfreundlichen Freiräumen sehr präsent. Planungsbeispiele, die bewusst auf die Bedürfnisse von älteren Menschen eingehen, kann man überwiegend nur bei der Gestaltung von Altenwohn- oder Pflegeeinrichtungen ausfindig machen (vgl. KDA 2004). Hier werden zwar sehr begrüßenswerte Ansätze realisiert, davon profitieren jedoch nur vergleichsweise wenige Ältere, da nur ca. 5% von ihnen in Heimen leben (vgl. Kremer-Preiss/Stolarz 2003, S.6ff). Das Ziel und der Wunsch der Betroffenen, ein weitgehend selbstständiges Altern zu ermöglichen, ist jedoch eine Breitenaufgabe, die für die Freiraumplanung Ansätze erfordert, die auch im ganz normalen Wohnungsbau realisierbar sind und umgesetzt werden.

Diskussions- und Umsetzungsdefizite bei der altengerechten Sanierung von Freiräumen im Wohnungsbau war der Anlass für die Auslobung des Wett-

bewerbs „Garten der Generationen – Neue Freiräume für Jung und Alt“. Er wurde auf Initiative der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) 2003 durchgeführt. Es handelte sich dabei um die exemplarische Umgestaltung von Freiräumen einer überalterten 60er-Jahre Siedlung der Dortmunder Wohnungsbau-Gesellschaft (DOGEWO). Die Wettbewerbsergebnisse wurden von der Uni Duisburg-Essen ausgewertet und in einem Fachbericht so aufbereitet, dass man daraus Empfehlungen für die Praxis ableiten kann (vgl. FLL 2003). Wenn auch der mit dem 1. Preis prämierte Gestaltungsvorschlag bisher nicht umgesetzt wurde, so sollen in der Folge die vorwiegend von Freiraumplanern formulierten planerischen Aspekte nun in einem interdisziplinären Arbeitskreis mit Soziologen, Gerontologen, Psychologen und Medizinerinnen diskutiert und weiterentwickelt werden (vgl. Kremer-Preiss/Stolarz 2004).

Welche Bedürfnisse haben ältere Menschen?

Anforderungen an eine Freiraumgestaltung, die ältere Mieter berücksichtigt, sollten im Wesentlichen von deren Lebensgewohnheiten und Bedürfnissen abgeleitet werden (vgl. Narten 2004). Nach bisherigen Erfahrungen sind dies Bedürfnisse nach

Sozialer Integration:

Die Einbindung in nachbarschaftliche Kontakte ist bei überwiegend allein lebenden Senioren häufig die einzige Kommunikationsmöglichkeit.

Körperlicher Betätigung:

Sich regelmäßige Bewegung zu verschaffen, je nach körperlicher Konstitution z.B. durch Gartenarbeit oder Spaziergänge, mit oder ohne Hund, fördert die Gesundheit und gibt dem Tag eine Struktur.

Erlebnisqualität:

Manche Ältere haben das Bedürfnis, einer Beschäftigung nachzugehen, sich nützlich zu machen, z.B. beim Gärtnern, andere möchten einfach nur auf einer Bank sitzend passiv

am Geschehen teilnehmen, das schöne Wetter genießen, die Natur oder spielende Kinder betrachten.

Sicherheit:

Hier steht im Vordergrund, dass man sich sicher auf Wegen und Treppen bewegen können möchte, trotz möglicher Einschränkungen in der Mobilität. Außerdem möchte man sich ohne Angst im Freiraum bewegen und aufhalten.

Welche Qualitätskriterien sollten bedacht werden?

Um den geschilderten Bedürfnissen entgegenzukommen, sind der gebotenen Kürze wegen nur einige wesentliche Voraussetzungen zu nennen. Die nachfolgenden Empfehlungen basieren auf einer Untersuchung von vier, Anfang der 1990er Jahre neu gebauten, Wohnanlagen mit einer generationsübergreifenden Bewohnerschaft (vgl. Scherzer 2004) und einer Veröffentlichung des vdw (Verband der Wohnungswirtschaft) Niedersachsen/Bremen, wo differenziert Voraussetzungen und Maßnahmen der für die Wohnungswirtschaft relevanten Bereiche des Themas „Wohnen im Alter“ dargestellt werden. Darunter befindet sich auch ein Kapitel zur Freiraumgestaltung für ältere Bewohner (vgl. Narten 2004a).

Orte für Kommunikation

Eine wichtige Voraussetzung für soziale Integration ist die Kommunikationsqualität der Orte, die man täglich zwangsläufig aufsucht, also z. B. Hauseingang, Erschließungsbereiche, Fahrradschuppen, Müllhäuschen, oder Wäscheplatz. Diese Bereiche haben für die soziale Integration ein viel größeres Gewicht als solche, für die man eine extra Verabredung treffen muss, wie z. B. den Grillplatz. Die Gestaltung des Hauseingangs ist besonders wichtig, da er häufig die wesentlichste Kommunikationsfunktion hat: Hier kann man verweilen, sich unterhalten und beobachten. Als Gestaltungselemente sind altengerechte Bänke (mit nicht zu niedriger Sitzhöhe und mit Armlehne), Überdachung, Wind- und Sonnenschutz, Beet oder Pflanzkübel und niedrige Mauern als Abgrenzung gegen die Öffentlichkeit günstig.



Foto: Spalink-Sievers

Möglichkeiten für Betätigung und Bewegung

Das Bedürfnis nach Aktivität und einer sinnvollen Beschäftigung kann z. B. durch eine Einbindung der Mieter in Anlage und Pflege von Vorgärten oder auch durch Hochbeete und Mietergärten in Hausnähe befriedigt werden. Die Betätigungsmöglichkeiten schaffen Bewegung, Aufgabe, Kontakte und Lebensfreude und dienen so wiederum der sozialen Integration und der Gesundheit.

Abwechslungsreiche Gestaltungselemente

Je abwechslungsreicher und kleinteiliger das Wohnumfeld gestaltet ist, desto größer ist seine Erlebnisqualität, und desto anregender ist es für Menschen, die keine großen Strecken mehr zu Fuß gehen können und trotzdem ihren täglichen Spaziergang machen wollen. Dafür ist eine Abwechslung verschiedener Gestaltungselemente günstig, wie z. B. der Blick auf die große Wiese, der durch Mauern oder Hecken geschützter Sitzplatz, Staudenbeete, in denen immer irgendetwas blüht und duftet und jahreszeitliche Veränderungen ablesbar sind. Dies können Bereiche mit überwiegend extensivem Grün ebenso sein, wie anspruchsvoll gestaltete Anlagen. Die Qualität verschiedener Raumeindrücke entsteht auch durch die Wirkung verschiedener Materialien, von Wasser, Licht und Schatten.

Wegeführung und -planung

Eine altengerechte Wegeplanung hat sich als eine wichtige Grundvoraussetzung erwiesen, sie bietet die Basis, „die gewohnte tägliche Runde zu drehen“, von der im Titel die Rede ist. Wege sollten rutschfest und eben sein (nach DIN 18025 Teil 1) bzw. durch Rampen und Geländer an Stellen, wo es Steigungen zu überwinden gilt, zusätzlich gesichert werden. Eine ausreichende Anzahl von Bänken, die entlang der Wege aufgestellt werden, ermöglicht je nach Kondition eine Verschnaufpause einzulegen, für einen Plausch zu verweilen oder die Natur oder spielende Kinder zu betrachten. Wegebreiten sollten ausreichend dimensioniert für Gehwagen, Rollstuhl und Begleitpersonen sein. Außerdem kommt eine gute Ausleuchtung der Wege dem Sicherheitsbedürfnis von älteren Menschen entgegen.

Weitere Anregungen für die Planung werden außer in der eingangs erwähnten Literatur u. a. in dem bereits angesprochenen Bericht der FLL (vgl. FLL 2003) und in einer Veröffentlichung des Kuratoriums Deutsche Altershilfe gegeben (vgl. KDA 2004).

Welche weiteren Aspekte sind für die Umsetzung von Belang?

Die Möglichkeiten, die genannten Aspekte bei der Wohnumfeld(um-)gestaltung zu berücksichtigen, sind

natürlich abhängig von den zur Verfügung stehenden Flächen, der baulichen Ausgangsposition und ihrer Umgebungsqualität. In einem sehr knapp bemessenen Freiraum innerhalb einer Gründerzeitbebauung der Innenstadt sind andere Konzepte gefragt, als in einer lockeren Zeilenbebauung der 50-Jahre oder einer Großsiedlung der 70er am Stadtrand. Bereits umgesetzte Beispiele in den angeführten Siedlungsformen können hier weitere Anregungen und Erfahrungen für die Planung bieten (vgl. Großhans 2001).

Ein weiterer, besonders heikler Punkt ist die finanzielle Ausstattung für die Investitions- und Folgekosten solcher Vorhaben. Im Unterschied zur völlig selbstverständlich eingestuften Kostengröße „Unterhalt“ für die Wohnbauten scheinen für die Freiräume Kosten für Unterhalt und Pflege eine echte Schwelle darzustellen. Die Erhaltung und Anpassung der Bausubstanz wird auch an dieser Stelle vorrangig bedacht. Die FLL diskutiert in diesem Zusammenhang neue Betreibermodelle, die die Unternehmen entlasten und die Schwelle entsprechend herabsetzen könnten (vgl. Kremer-Preiss/Stolarz 2004: S.162).

Für die Gestaltung wohnungsnaher Freiräume, die sich für ältere Mieter eignen, sind Lösungen gefragt, die nicht zu Nutzungskonflikten mit jüngeren Mietern führen oder auf deren Kosten durchgeführt werden. Wenn die beschriebenen Qualitätskriterien bei der Sanierung oder Umgestaltung von Freiräumen im Wohnungsbestand mitberücksichtigt werden, sind sie nicht nur für Ältere ein Gewinn, sondern auch für alle anderen Bewohner, die die Freiräume nutzen. Das wäre ohnehin im Sinne der Strategie, die einige Unternehmen bereits mit der altengerechten Wohnanpassung und dem Angebot an Dienstleistung verfolgen: Damit sollen nicht nur ältere Mieter und damit die Sozialgefüge gewachsener Nachbarschaften gehalten werden, die Angebote sollen auch die Bindung jüngerer Mieter und das Image des Unternehmens fördern.

Hierfür sind Konzepte erforderlich, die auf verschiedene Nutzergruppen mit ausdifferenzierten Bedürfnissen reagieren können. Für den Erfolg dieser Konzepte ist es wiederum von entscheidender Bedeutung, dass Freiräume in ihren Bezügen und Nutzungsoptionen klar gegliedert sind, und dass Bewohner die unterschiedlich

nutzbaren Bereiche klar differenzieren können, z. B. wo ein privater Bereich aufhört und ein gemeinschaftlich nutzbarer anfängt, wo Orte für Begegnung sind und wo man sich zurückziehen kann usw. Die Erfahrung zeigt, dass Freiflächen dort nicht genutzt werden, wo eine eindeutige Zonierung fehlt (Scherzer 2004, S.128).

Anforderungen an den Planungsprozess – fachlich hochwertige Planung, aber mit den Mietern!

Wenn sich Wohnungsunternehmen entschließen, gleichzeitig zur Sanierung der Wohnungen auch die Freiräume altengerecht (und auch für jüngere gut) umzugestalten, ist es wichtig, von der Basis der Lebensgewohnheiten der Bewohner auszugehen (s.o.) und nicht von vermuteten Bedürfnissen, die z. B. aus medizinischer Sicht auf der Hand liegen. Wenn Gestaltungselemente wie z. B. Turngeräte für ältere Bewohner von Planern für sinnvoll erachtet werden, weil sie gehört haben, man müsse Ältere dazu animieren, sich mehr zu bewegen, heißt dies noch lange nicht, dass sie auch angenommen werden. Die jetzige Altengeneration definiert Aktivität noch im Wesentlichen über das „sich nützlich machen“. Es ist damit zu rechnen, dass sich

Bedürfnisse auch verändern bzw. auch neue geweckt werden können, es ist dennoch wichtig, sie differenziert in Abhängigkeit zu den Gewohnheiten zu ermitteln und daraus fachlich hochwertige Freiraumplanung zu entwickeln. Dafür ist eine Kooperation zwischen Mietern, Planern und Wohnungsunternehmen sehr hilfreich. Im gemeinsamen Planungsprozess kann ermittelt werden, auf welche noch neuen Ideen man sich einlassen möchte, welchen Ausstattungsstandard man zu finanzieren bereit ist, wie dieser unterhalten werden kann, inwiefern Mieter sich bei Unterhalt und Pflege der Freiflächen beteiligen können und wie der erreichte Standard an die sich ändernden Bedürfnisse künftiger Bewohner angepasst werden kann. Zahlreiche gute Beispiele (auch in diesem Heft dokumentiert) zeigen außerdem eindrücklich, dass die kooperative Zusammenarbeit mit den Bewohnern in direktem Zusammenhang mit einer regen Nutzung und dem pfleglichen Umgang mit dem Wohnumfeld steht.

Dr.-Ing. Ulrike Scherzer ist Architektin und arbeitet überwiegend zum Thema „Wohnen im Alter“. Sie ist außerdem Mitglied der Wohnbund-AG „Stadtumbau Ost“
E-Mail: uc.scherzer@t-online.de

Literatur:

- FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), 2003: Fachbericht „Freiräume für Generationen“ Zum freiraumplanerischen Umgang mit den demografischen Veränderungsprozessen. Eigenverlag, Bonn
- Großhans, Hartmut, 2001: *Wohnumfeld und Quartiersgestaltung für das Wohnen im Generationenverbund*. Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart
- Kremer-Preiss, Ursula / Stolarz, Holger, 2003: *Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung, eine Bestandsanalyse*. In: „Leben und Wohnen im Alter“, Kuratorium Deutsche Altershilfe und Bertelsmann Stiftung, Hrsg., Köln
- Kremer-Preiss, Ursula / Stolarz, Holger, 2004: *Quartiersbezogene Wohnkonzepte*, In: „Leben und Wohnen im Alter 3“

Kuratorium Deutsche Altershilfe und Bertelsmann Stiftung, Hrsg., Köln

KDA (Kuratorium Deutsche Altershilfe) 2004: *Pro Alter 1/04*, Köln

Narten, Renate, 2004a: *Wohnen im Alter – Bausteine für die Wohnungswirtschaft*. vdw Niedersachsen/Bremen, Hannover

Narten, Renate, 2004: *Vorreiter und Langschläfer – Vom Umgang der Wohnungsunternehmen mit dem demografischen Wandel*. In: wohnbund-Informationen II/04

Scherzer, Ulrike 2004: *Integrierte Wohnmodelle in der Nutzungsphase. Eine Nachuntersuchung von vier Modellvorhaben des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus – ExWoSt“*, Dissertation, RWTH Aachen. Erschienen bei: Kuratorium Deutsche Altershilfe: Forum 39, Köln

Schrumpfung und Stadtumbau – Chancen für Wohnfreiräume?

■ Wenn Städte langfristig attraktive Wohnstandorte bleiben sollen, erfordert dies eine Sicherung und Weiterentwicklung der Lebens- und Umweltqualität. In Konkurrenz zu (noch) prosperierenden Stadtregionen und dem suburbanen Raum müssen insbesondere Wohn- und Wohnumfeldqualitäten gesteigert werden, um bei Wohnstandortsentscheidungen gute Alternativen bieten zu können. Wohnfreiräume sollten ein Bestandteil dieser Strategie sein. Schrumpfungsprozesse bieten einerseits die Chancen dazu und machen andererseits dieses Erfordernis besonders deutlich. Die Ursachen und Wirkungen der aktuellen Schrumpfungsprozesse in Ostdeutschland sind hinreichend beschrieben worden. In diesem Zusammenhang sollen ihre Bedeutung und Effekte auf die räumliche Struktur der Stadt und im speziellen für die Situation und Entwicklung der (Wohn-) Freiräume dargestellt werden. Auch wenn sich dieses Problem derzeit noch als ein schwerpunktmäßig ostdeutsches darstellt, ist bereits heute abzusehen, dass sich auch einige Städte und Regionen der alten Bundesländer diesem Phänomen künftig vermehrt stellen müssen. Die aktuelle Diskussion um den Stadtumbau wird sehr stark von (wohnungs-) wirtschaftlichen Aspekten geprägt und allzu oft nur als Abrissdebatte geführt. Die Anforderungen, vor allem im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung, werden zu wenig diskutiert und vorhandene Chancen dementsprechend unzureichend ausgeschöpft.

Rahmenbedingungen

Schrumpfungsprozesse führen zu quantitativen als auch qualitativen Veränderungen der Rahmenbedingungen für den Freiraumbestand sowie künftig entstehender Freiräume. Die Aufgabe von Flächennutzungen, der Abriss von Wohn- und Gewerbegebäuden und der mangelnde Nachnutzungsdruck für diese Flächen resultiert zunächst in einem „automatischen“ Zuwachs an Freiflächen. Dieser Flächenzuwachs soll in den Vorstellungen vieler Kommunalpolitiker und Planer mit Mitteln der Freiraumplanung zu



Leinefelde-Südstadt: Privat nutzbare Gartenterrassen in umgebauten Beständen einer Großwohnsiedlung
(Foto: Stefanie Rößler, Oktober 2002)

einem positiven Impuls für eine nachhaltige Stadtentwicklung werden. Oft bleibt auf Grund mangelnden Nachnutzungsdrucks auch gar nichts anderes übrig.

Durch bau- und eigentumsrechtliche Restriktionen geht dieser Flächenzuwachs aber nicht unbedingt mit einer freien Verfügbarkeit dieser Flächen, beispielsweise für die Gestaltung von Wohnfreiräumen, einher. Viele Grundstückseigentümer hoffen weiter auf die bauliche Nutzung ihrer Flächen bzw. sind nicht bereit, private Investitionen für die Gestaltung und Unterhaltung von Grünflächen im Wohnumfeld zu leisten.

Demographische Veränderungen hinsichtlich der Bevölkerungszahl und -struktur resultieren in einem verminderten Nutzungsdruck sowie in veränderten Nutzeranforderungen, insbesondere an Wohnfreiräume.

Ökonomische Schrumpfungsprozesse führen zu einer Finanzknappheit seitens der privaten als auch kommunalen Flächeneigentümer. Die Zunahme von Freiräumen einerseits und die generelle Verknappung finanzieller Mittel andererseits lassen weiter sinkende finanzielle Möglichkeiten für die Anlage und Unterhaltung von Wohnfreiräumen erwarten. Vor allem kommunale Eigentümer – deren Mittel schon bisher kaum ausreichen – sind dem zunehmenden Freiraumbestand

und seiner Unterhaltung nicht mehr gewachsen.

Chancen für Wohnfreiräume im Stadtumbau

Der zu erwartende Zugewinn an Freiflächen eröffnet die Möglichkeit, die Stadt mit Freiraum neu zu strukturieren, sie mit der Landschaft zu verflechten und damit neue Stadtbilder zu entwickeln. Auf gesamtstädtischer Ebene wird diese „grüne Infrastruktur“ weiter an Bedeutung gewinnen. Schon heute wirken sich Freiräume und der öffentliche Raum als weiche Standortfaktoren positiv auf Wohnstandortsentscheidungen und auf die Ansiedlung von Gewerbe aus. Ein über Freiräume geprägtes Stadtbild trägt zur Identität einer Stadt für ihre Bewohner und Besucher bei. Weiterhin bietet sich die Chance, die ökologische Situation in den Städten zu verbessern. Über die Entwicklung von Freiräumen werden somit nicht mehr nur städtebauliche Missstände kompensiert, sondern aktiv an der Gestaltung der Stadt mitgewirkt (vgl. Rößler 2003).

Durch die Gewährleistung einer bedürfnisgerechten und angemessenen Freiraumversorgung können die Freiraumansprüche der Bevölkerung erfüllt werden. In den einzelnen Quartieren können neue Wohnfreiräume entstehen, die die Freiraumsituation



Leipziger Westen: Henriettenpark, öffentlicher Freiraum in vormals gewerblich genutzten Blockinnenbereich
(Foto: Stefanie Rößler, Juni 2004)

insbesondere in bisher sehr dichten Stadtvierteln verbessern. In den Stadtkernen und altbaugeprägten Innenstadtbereichen können durch das Angebot entsprechend vielfältiger Wohnformen mit privatem Freiraum und durch die Schaffung von wohnungsnahen Grünflächen Wohnwünsche erfüllt und somit eine tragfähige Konkurrenz zum Eigenheim am Stadtrand geschaffen werden (vgl. Haller, Rietdorf 2003).

Durch die Auflockerung der bestehenden Bebauung und den Flächengewinn im Freiraum können die verbleibenden Bestände in den Großwohnsiedlungen durch die Herstellung und Aufwertung wohnungsbezogener Freiräume (Wohnterrassen, Mietergärten), durch die Aufwertung des Wohnumfeldes (attraktive Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Sport- und Freizeiteinrichtungen für alle Altersgruppen) und eine ökologische Wohnumfeldgestaltung (z.B. Entsiegelung, Fließgewässerrenaturierung) aufgewertet und weiterentwickelt werden (vgl. Haller, Rietdorf 2003).

Es wird deutlich, dass die aktuelle Situation und auch die künftig zu erwartenden Bedingungen neben Chancen für die Entwicklung von Wohnfreiräumen auch Restriktionen bedeuten. Künftige Freiraumplanung wird sich in diesem Spannungsfeld großen Herausforderungen stellen müssen. Es bedarf innovativer und tragfähiger Nutzungskonzepte und Gestaltungsideen, neuer Umsetzungsstrategien und alternativer Finanzierungsmodelle, um den Stadtumbau als

Chance für mehr Freiraum- und Wohnumfeldqualität in den Städten zu nutzen.

Eine wesentliche Stellung nimmt dabei das kooperative Handeln aller am Stadtumbauprozess beteiligten Akteure (Bewohner, Eigentümer, Verwaltung und Planer) ein. Die genannten Herausforderungen gemeinsam zu bewältigen, wird die Aufgabe künftiger Stadtentwicklung sein. Im Folgenden sollen die einzelnen Akteursgruppen und ihre jeweilige Rolle im Stadtumbau sowie die Potenziale und Hemmnisse ihres Handelns erörtert werden.

Rolle der Akteure – Bewohner

Vor dem Hintergrund weiterer Suburbanisierung und dem auch in schrumpfenden Regionen ungebrochenen Trend zum Eigenheim am Stadtrand bei gleichzeitiger Entleerung der Altbaubestände in den Innenstädten als auch der Bestände in Großwohnsiedlungen, ist die Forderung nach der Schaffung entsprechender Wohnformen in der Stadt zu untermauern. Tragfähige Stadtstrukturen können dabei nur entstehen, wenn den Wünschen der Bevölkerung entgegengekommen wird und die Wohnangebote von den Bewohnern akzeptiert werden. Diese Überlegung ist nicht neu, jedoch bieten entdichtete Stadtstrukturen und entstehende Flächenpotenziale nun tatsächlich Möglichkeiten, qualitativ hochwertige, eigenheimähnliche Wohnformen in den Stadtgrenzen anzubieten. Es ist zu erwarten, dass diese Standorte genügend Raum

für die Realisierung privater bzw. gemeinschaftlich nutzbarer Freiräume in unmittelbarer Nähe zur Wohnung bieten können.

Im Mittelpunkt der Überlegungen zu Wohnfreiräumen sollten natürlich die Bedürfnisse und Möglichkeiten der künftigen Nutzer und Bewohner stehen. Dies wird schon seit langem gefordert und angestrebt, trotzdem beschränkt sich die Mitbestimmung nach wie vor oft nur auf begrenzte Bevölkerungsgruppen und auf Themen, die direkt die eigene Wohnung bzw. das unmittelbare Wohnumfeld betreffen.

Bürgerbeteiligung wird heute oft unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchgeführt. In Zeiten von Mietermärkten und Konkurrenz zwischen den unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten versuchen Wohnungseigentümer viel, um ihre Mieter in ihren Beständen zu halten. Die Frage nach den Wünschen beispielsweise an das Wohnumfeld gehört ebenso zum Kundenservice wie die Umzugshilfen bei Wohnungsumlegungen oder der Hausmeisterservice. Von einer intensiven



Abstandsgrün – nicht nutzbare Freiräume im unmittelbaren Wohnumfeld in Leipzig-Grünau
(Foto: Stefanie Rößler, Juni 2004)



Ehemaliger Vorgartenbereich und Wiese auf Abbruchflächen (Leipzig-Grünau)
(Foto: Stefanie Rößler, Juni 2004)

Bewohnerbeteiligung verspricht man sich eine steigende Wohnzufriedenheit, sinkende Umzugsabsichten und damit ökonomisch tragfähige Bestände.

Neben der Bürgerbeteiligung ist die sozialwissenschaftliche Auseinandersetzung mit den Wohn- und Freiraumbedürfnissen einer alternden, internationalen und in unterschiedlichste Lebensstile differenzierten Gesellschaft notwendig (vgl. Nohl 2002). Hier können Ansätze der 1970er und 80er Jahre sicher Anhaltspunkte geben, bedürfen aber einer Weiterentwicklung entsprechend der neuen Rahmenbedingungen.

Zu beachten sind ebenfalls die nach wie vor eher traditionellen Ordnungs- und Sicherheitsvorstellungen als auch die gewohnten Freiraumbilder der Bewohner. Eine „normale“ (ohne abwerten zu wollen) und überalterte Bevölkerung mit aus ihrer Sicht durchaus berechtigten Vorbehalten gegenüber Ruderalvegetation auf Brachflächen, Getreidefeldern, wo bis vor kurzem noch Gründerzeithäuser standen, weidenden Schafen zwischen Elf-Geschossern, Wald neben Müllplätzen und Grabeland-Parzellen in Sichtweite der Balkone kann derzeit mit diesen alternativen Freiraumvorstellungen nicht viel anfangen. Solche Freiraumtypen können und werden neben herkömmlichen Formen sicherlich Bestandteile künftiger Freiraumkonzepte sein – aber es bedarf einer sensiblen Vermittlung und noch einiger Überzeugungsarbeit (vgl. Rößler, Schmidt, Sutter-Schurr 2003).

Es zeigt sich deutlich, dass langfristig tragfähige Strukturen nur über eine gemeinsame Betrachtung und abgestimmte Entwicklung der Wohngebäude und Wohnfreiräume unter Einbeziehung der Bedürfnisse künftiger Bewohner entstehen können.

Rolle der Akteure – Eigentümer

Der punktuelle Rückbau als auch der flächige Abriss nicht mehr benötigter Bausubstanz wird zumindest in den Großwohnsiedlungen zunehmend als Lösung wohnungswirtschaftlicher Probleme anerkannt. Die Frage nach dem Umgang mit den frei werdenden Flächen allerdings wird nach wie vor unzureichend beantwortet. Oft wird sich dem Problem erst nach der gefällten Abrissentscheidung oder sogar erst bei dem Anblick der abgeräumten Fläche gestellt.



Leinefelde-Südstadt: Durch eine Zaun zum öffentlichen Grün entsteht aus einer Abstandsgrünfläche ein gemeinschaftlich genutzter Freiraum

(Foto: Stefanie Rößler, Oktober 2002)

Finanzielle Mittel sind für die Nachnutzung dieser Flächen oft nicht mit im Budget enthalten. Die durch das Programm „Stadtumbau Ost“ gezahlten Aufwertungsmittel werden dann doch lieber in verbleibenden Beständen des jeweiligen Wohnungsunternehmens eingesetzt. Hinzu kommt die aktuelle Praxis des „Stadtumbau Ost“. Die Bereitstellung von Fördermitteln für die Aufwertung ist weiter rückläufig – so handelt es sich bei vielen Stadtumbauprojekten mittlerweile um reine Abrissmaßnahmen und ambitionierte Umbauvorhaben können nicht durchgeführt oder fertig gestellt werden.

Dazu kommt in einigen Fällen die Problematik, dass in Beständen, die hinsichtlich der Eigentümerstrukturen eher heterogen sind, Abrissflächen oft von Beständen anderer Wohnungsunternehmen umgeben sind. Es ist nur zu verständlich, dass hier seitens des Grundeigentümers nur ein geringes Interesse besteht, die Fläche zu gestalten und somit mit eigenen Mitteln eine Wohnumfeldverbesserungsmaßnahme für die Anrainer zu finanzieren. Hier bedarf es der stärkeren Kooperation der betroffenen Wohnungsunternehmen, um evtl. einen Lastenausgleich (beispielsweise über Flächentausche) zu gewährleisten.

In den Altbaubeständen stellt sich dieses Problem, wenn auch in anderen Wirkungen, ebenfalls dar. Auch hier handelt es sich um eine große Zahl verschiedener Eigentümer, die zum einen nach wie vor an ihren Beständen oder wenigstens auf dem bestehenden bleibenden Baurecht auf ihren

Grundstücken hängen und andererseits nicht bereit sind, für sie unrentable investive Maßnahmen zur Sicherung, Gestaltung und Nutzbarmachung ihres Grundeigentums zu ergreifen.

Auf Grund der großen Flächenpotenziale und erhoffter Einsparungspotenziale bei der Pflege der Grundstücke setzen Eigentümer immer wieder auf das Angebot privater Freiräume. In den zwar durch den Stadtumbau aufgelockerten Strukturen der Großsiedlungen zeigen sich oft die begrenzten Möglichkeiten für privat nutzbare Freiräume innerhalb dieser Bauform. Aber es gibt auch Beispiele für eine gelungene Umgestaltung – Projekte in der Südstadt von Leinefelde und die Kräutersiedlung in Dresden-Gorbitz. Dies zeigt, dass Erdgeschoss- oder Mietergärten im unmittelbaren Umfeld der Wohnungen durchaus funktionieren können, es müssen jedoch entsprechende Veränderungen der Gebäude (v. a. hinsichtlich der Geschosshöhen) und eine entsprechend sensible Gestaltung erfolgen.

Rolle der Akteure – Kommune

Ein Großteil der Wohnfreiräume befindet sich auf Flächen privater Eigentümer. In Hinblick auf die langfristige Stabilisierung ihrer Bestände durch die Schaffung nutzerorientierter Wohn- und Freiraumangebote ist es ihre Aufgabe, Mittel zur Verbesserung des Wohnumfeldes bereitzustellen. Wohnumfeld hört aber natürlich nicht an der Grundstücksgrenze auf. Insbesondere die Übergänge in öffentliche Freiräume



Neugestaltung von Eingangsbereichen in Leipzig-Grünau: Versuch der Auflockerung durch Materialmix und organische Formensprache

(Foto: Stefanie Rößler, Juni 2004)

sowie die Einbindung in Gestaltungs- und Nutzungskonzepte erfordert die Bereitstellung öffentlicher Mittel als auch die Zusammenarbeit und Abstimmung mit den Grundstückseigentümern. In einzelnen Fällen kann und muss sicher auch über die Einbindung privater Investoren und Nutzer in die Gestaltung des öffentlichen Raums nachgedacht werden. Allerdings sollte die Verantwortung und Steuerung der Nutzung und Gestalt des öffentlichen Raumes eine Aufgabe der Kommune bleiben (vgl. Schröder 1997). Denn mit einer zunehmenden Privatisierung des öffentlichen Raumes ist auch die Gefahr der Ausgrenzung bestimmter Nutzergruppen verbunden, was im Sinne einer nachhaltigen und damit sozialen Stadtentwicklung sicher keine wünschenswerte und zu befördernde Entwicklung sein kann.

Die Problematik stellt sich aber auch umgekehrt. In weniger stabilen Bereichen, d. h. den Stadumbauschwerpunkten, werden öffentliche Investitionen auf privaten Flächen notwendig, wenn die Eigentümer nicht mehr in der Lage sind, mit eigenen Mitteln Aufwertungs- oder Nachnutzungsmaßnahmen zu finanzieren. Einige Kommunen sind bereit und noch in der Lage, wenigstens an städtebaulich wichtigen Stellen oder im Umfeld bereits erfolgter öffentlicher Investitionen, städtische Mittel zur Aufwertung und Unterhaltung privater Flächen bereitzustellen (Bsp. Gestattungsvereinbarung der Stadt Leipzig). Dies kann angesichts der angespannten Lage der öffentlichen Haushalte und auslaufender Förderprogramme keine tragfähige Strategie für alle dieser Flächen darstellen. Dies betrifft neben

der Herstellung insbesondere die Unterhaltung und die Pflege der Grünflächen. Hier sind neue Ansätze vor allem in der Verantwortung der Wohnungseigentümer nötig, zumal diese die eigentlichen Nutznießer auch durch freiraumplanerische Maßnahmen stabiler Bestände sind.

Rolle der Akteure – Planer

All die engen finanziellen Rahmenbedingungen und rechtlichen Schwierigkeiten erfordern in ganz besonderem Maße neue Gestaltungs- und Nutzungsideen für Wohnfreiräume. Um auf die Herausforderungen Antworten zu finden und qualitätvolle, nutzbare, aber auch finanzierbare Freiräume zu entwickeln, sind verantwortungsvolle und innovative Planer gefordert, die auch im Rahmen ungewohnter Umsetzungswege Perspektiven für Wohnfreiräume aufzeigen können.

Mangelnde planerische Vorstellungen und enge finanzielle Spielräume können zur Entwicklung von Freiräumen führen, die nur eine gewisse Rahmengestaltung aufweisen und ansonsten auf die aktive Aneignung durch die Bewohner ausgerichtet sind. Dieser Wunsch vieler Planer nach einer Gestaltung und Nutzung der Flächen in Eigenregie – sei es künstlerisch oder gärtnerisch – stellt vor allem in Großwohnsiedlungen (noch) keine wirkliche Alternative zu „konventionellen“ Freiräumen dar. Wohnfreiräume aber leben von der Nutzung durch die Anwohner. Eine Auseinandersetzung mit den tatsächlichen Freiraumbedürfnissen ist hier dringend erforderlich.

Innovation und Kreativität ausschließlich von den Bewohnern zu for-

dern, funktioniert teilweise vielleicht in unkonventionell geprägten Stadtquartieren. Für die Menge der Quartiere mit meist sehr viel komplexeren Problemlagen kann diese bewusste Nichtgestaltung bzw. Nichtvorgabe keine flächendeckende Lösung darstellen. Gerade die Aneignungsmöglichkeiten und Nutzbarkeit wohnungsnaher und privater Freiräume verlangt besondere gestalterische Sensibilität – hier können sicher auch Erfahrungen und Untersuchungen der Ansätze zur Gestaltung von Wohnfreiräumen der 1980er Jahre wenn auch keine übernehmbaren Lösungsansätze, aber sicher doch wertvolle Hinweise liefern (vgl. Spitthöver 2002).

Auch die mit ökologischen Gesichtspunkten und teilweise auch mit ästhetischen Wertvorstellungen begründeten Szenarien der Sukzession und der Entwicklung landschaftlich geprägter Freiräume in den Städten kann kein Allheilmittel für Ideenarmut und knappe Kassen sein. Und auch das Kostenargument greift nicht zwingend: Bewusst zurückhaltend gestaltete Freiräume bedeuten nicht automatisch weniger Pflegebedarf und kurzfristige Einsparungspotenziale (vgl. Giseke 2004).

Fazit

Wohnfreiräume werden in künftigen Stadtstrukturen einen entscheidenden Beitrag zur Lebensqualität leisten. Entdichtung und geringer Nachnutzungsdruck ermöglichen die angemessene Versorgung der Quartiere mit Freiräumen aller Nutzungskategorien. Der Bedarf an privat, gemeinschaftlich und öffentlich nutzbaren Wohnfreiräumen wird sich in Zukunft dabei sicher nicht grundlegend ändern – wohl aber ihre Form, Gestalt, Finanzierung und Umsetzung.

Damit Geldmangel nicht mit Gestaltungs- und Nutzungsmangel einhergeht und zur weiteren Abwertung benachteiligter Quartiere führt, ist die Entwicklung neuer Freiraumtypen nötig, die den neuen Rahmenbedingungen der Schrumpfung angepasst sind. Besonderes Augenmerk ist hier auf die Gestaltung in Abhängigkeit von der Bau- und Wohnform zu legen.

Wenn Wohnstandorte auf Grund nachlassender Bedarfe künftig vermehrt in Konkurrenz zueinander treten, kann die Qualität der Wohnfreiräume durchaus ein Entscheidungskriterium für



Leinfelde-Südstadt: Vorher – Nachher. Wunsch nach einem privaten Freiraum – auch in anspruchsvoll sanierten Beständen nur ein Notbehelf
(Foto: Stefanie Rößler, Oktober 2002)

bestimmte Standorte sein. Im Sinne einer Stabilisierung von Beständen sollten freiraumplanerische Maßnahmen als Chance genutzt werden, bisher benachteiligte Bestände zu zukunftsfähigen und bedürfnisgerechten Angeboten zu entwickeln.

Stefanie Rößler, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur (TU Dresden)
Forschungsschwerpunkte: Freiraumentwicklung im Rahmen des Stadtumbaus, Handlungsansätze für die Freiraumplanung in schrumpfenden Städten
E-Mail: stefanieroessler@gmx.de

Literatur:

Haller, Christoph; Rietdorf, Werner: *Baukultur im Stadtumbauprozess*. IRS, Erkner 2003

Nohl, Werner: *Freiraumplanung zu Beginn des 21. Jahrhunderts: Gesellschaftliche Entwicklungen und ihr Einfluss*. In: Stadt und Grün, Heft 8, S. 9–16. Hannover 2002

Giseke, Undine; Becker, Carlo W.: *Wildnis als Baustein künftiger Stadtentwicklung?* In: Garten + Landschaft, Heft 2, S. 22–23. München 2004

Rößler, Stefanie: *Kriterien für den Stadtbau aus Sicht der Freiraumplanung. Untersuchung anhand von Beispielprojekten*. Diplomarbeit an der TU Dresden, Institut für Freiraumplanung. Dresden 2003

Rößler, Stefanie: *Schrumpfung – neue Chancen für die Freiraumentwicklung? Forderungen an den Stadtbau aus Sicht der Freiraumplanung*. In: Stadt und Grün 11/2003, S. 14–18.

Rößler, Stefanie; Schmidt, Birgit; Sutter-Schurr, Heidi: *Qualität im Stadtbau*. In: Wohnbund Informationen 2/2003, S. 9–11

Schröder, Thies: *Der Park lebt nicht vom Staat allein*. In: TOPOS, Heft 19, S. 68–74. München 1997

Spitthöver, Maria: *Freiraumqualität statt Abstandsgrün*. In: Stadt + Grün, Heft 8, S. 28–33. Hannover 2002

Klaus Selle

Öffentlich und/oder privat – tertium non datur?

Hybride Verhältnisse in öffentlich nutzbaren Freiräumen

Unser Zeitalter ist eine Ära des Abergläubens und der urbanen Legendenbildung (Mike Davis)

■ Es gibt ein einfaches Grundverständnis von den Räumen in den Städten. Sie lassen sich eigentumsrechtlich in „öffentlich“ und „privat“ unterscheiden. Und auch ihre Nutzung wird geprägt durch die „Polarität“ von „Öffentlichem“ und „Privatem“. Wer etwa ein gründerzeitliches Quartier betrachtet, erkennt dies unmittelbar: Hier die öffentlichen Plätze und Straßenräume – dort die privaten Innenhöfe. Vor dem Haus: das Öffentliche. Dahinter: das Private.

Dass die Verhältnisse nicht so eindeutig sind, haben diejenigen, die sich mit Planung und Gestaltung von Freiräumen auseinandersetzen, schon früh erkannt: Es wurde klar, dass es zwischen der umfassenden öffentlichen und der exklusiven privaten Nutzbarkeit zahlreiche Übergänge gibt. Die entsprechenden Räume wurden mit Bezeichnungen belegt wie gemeinschaftlich, kollektiv oder „halböffentlich“ nutzbar. Und es wurde bei der Auseinandersetzung mit den Qualitäten von Wohnquartieren und ihren Wohnfreiräumen deutlich, welche große Bedeutung diesen Übergängen und „Vermittlungsräumen“ zwischen

dem Öffentlichen und Privaten zukommt.

Nun gibt es Anlass zu weiteren Differenzierungen. Denn es zeigt sich, dass selbst innerhalb einzelner Raumtypen die Verhältnisse so klar nicht sind, wie sie zu sein schienen. Nehmen wir die öffentlich nutzbaren als Beispiel. Zwei Plätze sollen zur Illustration dienen:

In einer Wohnsiedlung erweitert sich der Straßenraum zu einem kleinen Platz – mit Boule-Bahn und Kiosk. Räumlich etwas abgesetzt, jedoch ohne Zweifel öffentlich nutzbar. Aber auch im öffentlichen Eigentum? Mitnichten. Hier wurde ein Quartiersfrei-



Öffentlich nutzbare Räume - aber nicht im öffentlichen Eigentum: Beispiele aus Aachen ...

(Fotos: Klaus Selle)

raum privat (von einem Wohnungsunternehmen) produziert. Und steht doch anderen zur Nutzung offen.

Und dort, jener Quartiers-Platz. Auch er auf den ersten Blick unbeschränkt öffentlich nutzbar. Zudem offenbart der Blick in den Grundbuchauszug öffentliches Eigentum. Aber umgestaltet wurde er erst kürzlich mit den Mitteln eines privaten Unternehmens, das seinen Sitz am Platzrand hat.

Zwei Beispiele von vielen. Sie machen deutlich, dass die Verhältnisse unübersichtlicher sind, als wir zu denken gewohnt waren. Und dass dies nicht nur in den „Malls“ und privaten Einkaufspassagen so ist, sondern dass auch „Freiräume zum Wohnen in der Stadt“ durch solche „Unübersichtlichkeiten“ gekennzeichnet sein können. Die inzwischen aus den USA bekannten „Privately owned public spaces“ sind offensichtlich nur ein Typus unter vielen anderen, die sich inzwischen alltäglich auch in unseren Städten finden lassen.

Anlass genug, diese Realitäten genauer zu betrachten und zu fragen, wie sie angemessen differenziert beschrieben und analysiert werden können und natürlich auch: ob sich bereits Folgerungen für Planung und Politik abzeichnen.

Auflösung der Polarität

„Unsere These lautet: Eine Stadt ist eine Ansiedlung, in der das gesamte, also auch das alltägliche Leben die Tendenz zeigt, sich zu polarisieren, d. h. entweder im sozialen Aggregatzustand der Öffentlichkeit oder in dem der Privatheit stattzufinden. Es bilden sich eine öffentliche und eine private Sphäre, die in engem Wechselverhältnis

stehen, ohne dass die Polarität verloren geht.“

Diese Überlegungen Hans Paul Bahrds aus dem Jahr 1961 haben das Verständnis von den offenen Räumen in den Städten nachhaltig geprägt. Dabei macht das Zitat deutlich, dass Bahrds zunächst nicht von „Räumen“, sondern vom „Leben“ sprach. Dessen ungeachtet entstand insbesondere in der städtebaulichen Diskussion die Vorstellung, man habe es in den Städten entweder mit „öffentlichen“ oder mit „privaten“ Räumen zu tun. Tertium non datur – etwas anderes schien es nicht zu geben. Der sozialwissenschaftlich geschärfte Blick der Freiraumplaner in den 70er Jahren machte dann aber deutlich, dass zumindest hinsichtlich des Verhaltens in und der Nutzbarkeit von Räumen Übergänge zwischen den „Polen“ nicht nur in der Realität vorzufinden, sondern auch für die Qualität städtischer Quartiere von großer Bedeutung sind.

In jüngster Zeit nun mehrten sich die Hinweise, dass zu den „Übergängen“ auch „Überlagerungen“ kommen. Ein Auslöser für diese Erkenntnis war die Diskussion um die so genannte Privatisierung öffentlicher Räume. Auch diese Kennzeichnung geht zunächst wieder von einem „Entweder-oder-Denken“ aus: Wo Privates ist, kann Öffentliches nicht sein. Das gab Anlass, städtische Räume genauer zu betrachten und differenzierter zu beschreiben. Und es zeigte sich, dass in ein und demselben Raum „Öffentliches“ und „Privates“ sich überlagern können: Im privaten Eigentum befindliche Räume werden öffentlich genutzt, Räume im öffentlichen Eigentum werden mit privaten Mitteln umgestaltet und/oder durch private

Sondernutzungsrechte belegt und so weiter und so fort. Dies alles beschränkte sich keinesfalls auf einige wenige Ausnahmefälle. Erste Stichproben zeigten vielmehr, dass derartige Überlagerungen in vielen Stadträumen auftreten (können). Und historische Rückblicke machten deutlich, dass Überlagerungen von Eigentums-, Besitz- und Nutzungsrechten zumindest in europäischen Städten kein neues Phänomen sind.

Das heißt also: Wer vom öffentlichen Raum redet, muss von Übergängen und Überlagerungen reden und die verschiedenen Ausprägungen, die sich aus Gestalt, Verfügung, Eigentum, Nutzung und Aneignung der Räume ergeben, berücksichtigen.

Damit sind auch bereits erste Stichworte genannt, die für eine differenzierte Beschreibung hilfreich sein können.

Differenzierte Kennzeichnung

„Öffentlich“ kann sehr verschiedene Sachverhalte bezeichnen: eigentumsrechtliche Zuordnungen, Zuständigkeitsfragen bei Ordnung und Sauberkeit, Aspekte sozialen Verhaltens im Raum und so fort.

Um hier Verwirrungen zu vermeiden und zugleich zu einer präzisen Benennung dessen zu kommen, was mit „öffentlich“ gemeint ist, können vier „Dimensionen“ des Begriffs unterschieden werden. Mit den ersten drei „Dimensionen“ wird abgebildet, wer

- produziert und finanziert,
- verfügt und
- wer die Nutzung tatsächlich reguliert,



womit die verschiedenen Rollen und Zuordnungen hinsichtlich des Schaffens eines Angebots oder einer „Gelegenheit“ zur Nutzung beschrieben werden. Mit der vierten wird dann Verhalten bzw. die tatsächliche Nutzung (oder reale „Nachfrage“) erfasst:

1. Die *Herstellung und Finanzierung* des Raumes: Wer stellt ihn her, finanziert den Bau, die Einrichtung, die Pflege etc.? Wessen und welche Gestaltungsvorstellungen werden wirksam? Fragen dieser Art sind nicht nur für die erstmalige „Herstellung“ eines Raumes zu stellen, sondern haben auch Gültigkeit für dessen Weiterentwicklung, Umbau, Umnutzung etc.
2. Die *eigentums- und besitzrechtliche Zuordnung*: Wer hat Rechte an dem Raum, wer ist Eigentümer, wer verfügt? Wer entscheidet damit letztlich auch über die (weiteren) Geschehnisse des Raumes?
Hier wird oft zu differenzieren sein, denn für die Praxis sind gerade die Überlagerungen von Rechten (Grundeigentum einerseits, Nutzungsrechte – etwa durch Pacht- und Mietverhältnisse oder grundbuchlich abgesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte – andererseits von großer Bedeutung).
3. Die *Regulierung der Nutzung*: Durch was und wen wird de facto die Nutzung geprägt, werden Grenzen gezogen, wer schafft/schließt Zugänge, selektiert Nutzerinnen und Nutzer, kontrolliert, gewährleistet Sicherheit etc.? Es besteht Grund zu der Annahme, dass diese Frage oft mit dem Hinweis auf jene beantwortet werden kann, die Rechte inne haben (siehe oben). Aber ein-

erseits gibt es hier bei „Doppelzuständigkeiten“ (etwa im Falle von privaten Sondernutzungsrechten auf öffentlichem Eigentum) möglicherweise Unschärfen und andererseits fallen in der Praxis gelegentlich formale und informelle Regelungen auseinander. Das heißt: Aneignungsprozesse einzelner Gruppen können formale Zugangsregelungen ganz oder teilweise überlagern (etwa: der Raum ist im Prinzip jedermann jederzeit zugänglich, wird aber tatsächlich fast ausschließlich von einer Gruppe genutzt, deren Präsenz andere Nutzungsinteressierte abhält etc.).

4. Die *Wahrnehmung der Nutzbarkeit* oder der *Sozialcharakter* eines Raumes: Wer nutzt den Raum? Wer kann ihn nutzen? Verhalten sich die Nutzerinnen und Nutzer wie sonst auch in öffentlichen Räumen? Sind Merkmale wie „unvollständige Integration“ oder „Fremdheit“, auf die schon Bahrdr im Zusammenhang mit öffentlichem Leben hingewiesen hat, zu beobachten? Gefragt wird damit u.a. nach Nutzungshinweisen und Gestaltungswirkungen sowie nach dem, was die Menschen daraus machen – wie sie die Nutzbarkeit des Raumes wahrnehmen und in eigenes Verhalten umsetzen. Dass weder die Nutzungshinweise, die die räumliche Gestalt vermittelt, noch die Konsequenzen, die daraus gezogen werden, immer eindeutig und einheitlich sind, ist eine „alte“ Erkenntnis der Freiraumplanung.

Zwischen-Fälle und Ko-Produktionen

Für den „Sozialcharakter“, also die Nutzbarkeit der Räume wurde bereits festgestellt, dass es zwischen den Polen „öffentlich“ und „privat“ zahlreiche Zwischenstufen gibt. Ähnlich verhält es sich auch bei den anderen Dimensionen des Begriffs. Setzt man hier „öffentlich“ mit „Staat“ (oder Kommune) gleich und stellt dem als „Gegenpol“ den „Markt“ (oder: einzelne private Haushalte) gegenüber, so eröffnet sich zwischen diesen beiden Polen wiederum ein breites Spektrum: Vereine, Initiativen, Institutionen und andere Zusammenschlüsse im „intermediären Bereich“ zwischen Staat und Märkten können ebenfalls für die Produktion, die Pflege von Räumen und die Regulierung ihrer Nutzung verantwortlich sein.

Ebenfalls in der Praxis bedeutsam sind Koproduktionen und Kooperationen: Das gilt zum Beispiel für die traditionelle Aufgabenteilung zwischen Kleingartenvereinen und Stadt im Falle öffentlich zugänglicher Anlagen – hier können beide Seiten an der Produktion und Pflege des Raumes beteiligt sein. In anderer Form finden wir solche Kooperationen bei jüngeren Public-Private-Partnerships vor: Da wird zum Beispiel die Platzumgestaltung von privaten Anliegern und einer Kommune gemeinsam finanziert etc.

Polaritäts-Profile und Typen-Bildung

Man kann die hier vorgeschlagenen Differenzierungen – vier Dimensionen mit jeweils zwei „Polen“ und Übergangsbereichen – nutzen, um so etwas



... und Hannover: Ahrbergviertel (Planung: Agsta)

(Abbildung und Foto: Klaus Selle)



wie „Polaritätsprofile“ für einzelne Räume zu erstellen. So werden die Spezifika der jeweiligen Räume gut sichtbar. Zugleich entsteht ein erster Eindruck davon, wie verschieden das sein kann, was man unter dem Sammelbegriff „öffentlicher Raum“ zusammenfasst.

Anwendungsmöglichkeiten

Zunächst zielen die hier skizzierten Überlegungen darauf, ein genaueres Bild von dem zu erzeugen, was gemeinhin als „öffentlicher“ Raum gilt.

Analysen von Räumen können zum Beispiel bei der tatsächlichen Nutzung ansetzen: Entspricht diese in Wahrnehmung (der Nutzenden) und Verhalten dem Sozialcharakter eines öffentlich nutzbaren Raumes, wird man dann nach möglicherweise nicht unmittelbar sichtbaren Regulierungen fragen (die z.B. erst im Falle ungewoll-

ter Nutzung wirksam werden) und ergänzend die „objektiven“ Sachverhalte (Rechte, Investitionen, etc.) ermitteln.

Da diese Beschreibungen sich vor allem auf „Zuständigkeiten“, „Verantwortlichkeiten“, „Verfüugungsmöglichkeiten“, „Einflussnahmen“ und „Verhalten“ beziehen, fehlt selbstverständlich noch eine wesentliche Größe: Der Raum selbst, seine Größe, Lage, Gestalt und Funktion sowie die Nutzungsangebote und einzelnen Elemente, die möglicherweise verhaltenswirksam sein könnten.

Damit ist zunächst eine vorrangig wissenschaftliche Aufgabenstellung umrissen, die dazu dient, den realen Verhältnissen in

manchen öffentlich nutzbaren Räumen durch differenzierte Beschreibung näher zu kommen. Denn: In der Diskussion zum öffentlichen Raum findet man vielfach noch die implizite Gleichsetzung, wonach ein öffentlich nutzbarer Raum auch in öffentlichem Eigentum steht. Ähnliches gilt für die Frage der Regulierung und Kontrolle der Nutzung: Auch hier wird unterstellt, dass dies bei einem öffentlichen Raum immer die „Öffentlichkeit“, in diesem Fall also zumeist eine Kommune sei, die Sicherheit und Ordnung gewährleistet, abweichendes Verhalten sanktioniert, für die Pflege zuständig sei und so fort. Und was in öffentlichem Eigentum steht, ist – so wird ebenfalls zumeist unterstellt – auch in der Regel öffentlich produziert und finanziert. Es scheinen stets Akteure aus Politik und Verwaltung zu sein, die die Entscheidung über Bau und Umbau öffentlicher Räume zu verantworten haben, die auf Gestalt und Gestaltung Einfluss neh-

men und so fort. Und wo dies dann nicht mehr gewährleistet zu sein scheint, wo also öffentlicher Raum „privatisiert“ wird, vermuten manche sogleich Verlust und Probleme. Die Schärfe der Diskussion um die „Privatisierung öffentlicher Räume“ ist also in gewisser Weise auch der „Grob-schlächtigkeit“ der bislang verwendeten Begriffe und der Pauschalität der Beobachtungen geschuldet.

Wenn jedoch (durch genauere Betrachtung) ins Bewusstsein dringt, dass – zum Beispiel –

- privat produzierte oder finanzierte Räume inmitten der Stadt liegen und jedermann (ohne Restriktionen) zugänglich sein können,
- Grundstücke, die der Kommune gehören, aber von Pächtern (etwa Kleingartenvereinen) schon seit vielen Jahrzehnten „privatisiert“ werden etc. pp., dann würden die aktuellen Problemwahrnehmungen vielleicht relativiert und genauere Diskussionen möglich.

Offene Fragen

Womit bereits deutlich wird, dass mit den hier skizzierten Differenzierungen lediglich eine Voraussetzung für weiterführende Untersuchungen geschaffen werden soll.

Gelänge eine genaue Beschreibung und breit angelegte Erfassung der im Spannungsfeld öffentlicher und privater Verantwortung angesiedelten (also in gewisser Weise „hybriden“) Räume, dann – so die Hoffnung – ließen sich zahlreiche interessante Fragen, die auch für die Praxis von Bedeutung sein können, näher untersuchen. Hier nur einige Beispiele:

Es ist vermutlich von Interesse, wo und unter welchen Bedingungen welche Typen von Überlagerungen auftreten:

- Lassen sich „hybride Räume“ zum Beispiel vorrangig in bestimmten Stadträumen und Funktionszusammenhängen (Innenstadt, Wohnquartier etc.?) vorfinden?
- Gibt es bestimmte Kontexte, in denen sie insbesondere entstehen – etwa Brachfallen von Nutzungen, Bau neuer Siedlungen, Übertragung öffentlicher (Freizeit-)Einrichtungen an neue Träger?

Antworten auf die letztgenannte Frage würden zum Beispiel auch schon Hin-



... Habitat-Siedlung am Kronsberg, Hannover (Planung: Büro Schmitz, Aachen, und Johanna Spalink-Sievers, Hannover/Freiraumplanung)

(Zeichnung: Bachler; Foto: Johanna Spalink-Sievers)

weise auf Ursachen und Entstehungsbedingungen geben. Zugleich wäre in diesem Zusammenhang (etwa in Form von Flächenbilanzen) zu prüfen, ob die Überlagerungen eher zu- oder abnehmen, ob also „hybride Räume“ zu Lasten der in allen Dimensionen „öffentlichen“ Räume gehen oder lediglich deren Flächenangebot erweitern.

Um aber beurteilen zu können, ob im Falle einer signifikanten Zunahme der „hybriden Räume“ Handlungsbedarf entsteht und Stadtplanung und –politik tätig werden sollten, müsste weiter gefragt werden, welcher Art von Problemen denn mit den Überlagerungen öffentlicher und privater Rollen in einzelnen Stadträumen überhaupt entstehen. Anhand erster Hinweise wären zum Beispiel folgende Fragen zu überprüfen:

- Entstehen Verhaltensunsicherheiten?
- Gibt es spezifische Nutzungskonflikte?
- Werden Nutzungen und Nutzer ausgegrenzt?
- Ergeben sich unklare Verantwortlichkeiten etwa bei Sicherheit und Sauberkeit?
- Sind funktionale oder gestalterische Zusammenhänge im Stadtraum gefährdet?
- Werden Interessen von Anrainern und Nutzern bei Gestaltung und Pflege angemessen berücksichtigt?
- Müssen öffentliche Akteure im Falle von Koproduktionen und Zuständigkeitsüberlagerungen Zugeständnisse an die privaten Partner machen?

- Welche Kooperationsformen, Vereinbarungen und Regelungen sind anzutreffen und wie wird ihre Funktionsfähigkeit beurteilt?

Genug der vielen Fragen. Die Liste ist sicher noch nicht vollständig und bedürfte weiterer Systematisierung. Im Grunde geht es um ein recht einfaches Anliegen: Mit Blick auf den eingangs erwähnten (privat produzierten, aber öffentlich nutzbaren) Platz mit der Boule-Bahn ist von Interesse, ob solche Räume „funktionieren“ oder ob sich Spannungen und Nutzungsrestriktionen spezifischer Art ergeben. Mit Blick auf die Wohnfreiräume hat dies durchaus Bedeutung: Denn, wenn (um nur eine Begründung zu nennen) die Kommunen aus Finanznot in den Wohnquartieren mit öffentlichen Mitteln kaum mehr öffentlich nutzbare Räume ausreichender Qualität schaffen können, dann wäre es doch von Belang, ob private „Produzenten“ in diese Bresche springen könnten.

Noch weiter gefasst geht es hier auch um Fragen, die uns derzeit in vielen gesellschaftlichen Bereichen umtreiben: Welche Auswirkungen hat die veränderte Sicht auf die Verantwortlichkeiten von Staat, Märkten und ziviler Gesellschaft? Und: Lassen sich in diesem Spannungsfeld neben der Auseinandersetzung mit Zumutungen und Gefährdungen auch neue, produktive Handlungsansätze und Problemlösungen entwickeln?

Dr. Klaus Selle, Univ.-Prof.

Lehrstuhl Planungstheorie und Stadtplanung, RWTH Aachen.

Kontakt: selle@pt.rwth-aachen.de

Literaturhinweis

Die hier skizzierten Überlegungen zu einer differenzierten Beschreibung öffentlich nutzbarer Räume werden ausführlicher (nebst umfassenden Literaturnachweisen) dargestellt in: Klaus Selle (Hg): *Was ist los mit den öffentlichen Räumen?* 2. Auflage, Dortmund [Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur] 2003.

Erste Hinweise auf die Wirkungen sich überlagernder Verantwortlichkeiten – etwa im Kontext von Sondernutzungsrechten – finden sich zudem in: Ulrich Berding, Oliver Kuklinski, Klaus Selle: *Städte als Standortfaktor: Öffentlicher Raum. Forschungsvorhaben im Rahmen des Forschungsprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau. Abschlussbericht.* Werkstatt Praxis Nr. 2/2003, hgg. vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Bonn. Genauer betrachtet werden sollen insbesondere die «hybriden Räume» im Rahmen einer Pilotstudie, die zur Zeit von Ulrich Berding, Klaus Selle und Andreas Strothmann am Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtplanung der RWTH begonnen wird. Wer sich mit ähnlichen Fragen auseinandersetzt ist herzlich zum Dialog eingeladen.

Perspektiven für künftige Wohnfreiräume im Geschosswohnungsbau

■ Ließen sich vor zwanzig Jahren die Mieter/innen im Außenraum einer Wohnsiedlung in Geschossbauweise nicht blicken, was allerdings bei der Konzeptionierung dieser Flächen auch nicht vorgesehen war, so sitzen die zwischenzeitlich zugezogenen Migranten draußen vor der Haustür schon fast auf dem Bürgersteig. In China sind aufgrund der extrem hohen städtebaulichen Verdichtung in den Großstädten die Freiräume im Wohnbereich der Wohnsiedlungen absolute Mangelware. Unter diesen einschränkenden Bedingungen kann man beobachten, dass Aktivitäten der verschiedensten Art einfach in den öffentlichen Freiraum, den Straßenraum hinausverlagert werden, z.B. Fahrräder oder auch Mopeds reparieren. Oder die Menschen sitzen – ohne Stuhl oder sonstige Sitzgelegenheit – einfach in der Hocke und plaudern so mit ihrem Nachbarn in ihrer angestammten, nur wenige Meter breiten (halböffentlichen) Wohn-gasse. Oder man kann beobachten, wie alte Menschen im unwirtlichen, asphaltierten Hinterhof neben den offen gelagerten Kohlehalden ihres Wohnblocks Platz genommen haben und sich unterhalten.

Was lernen wir aus diesen Beispielen? Freiraumnutzung bzw. Freiraumakzeptanz – und auch das Freiraumangebot – sind stark kulturell geprägt. Auch im hiesigen Kulturkreis haben wir es mit unterschiedlichen Freiraumangeboten und – je nach Bewohnerschaft – unterschiedlichen Freirauminteressen zu tun. Zudem sind erhebliche Veränderungen im Freiraumverhalten zu beobachten. Die Frage nach dem ‚richtigen‘ Angebot und dem ‚richtigen‘ Umgang mit den Flächen ist insofern nur schwer zu beantworten. Es kann kein allgemeingültiges Konzept für die Organisation und Gestaltung der Freiräume in Wohnsiedlungen geben. Anhaltspunkte für einen sinnvollen zukünftigen Umgang mit den Freiflächen im hiesigen Geschosswohnungsbau können allerdings aus den bisher gemachten Erfahrungen im Umgang mit diesen Räumen gewonnen werden.

Dabei ist zu unterscheiden zwischen Freiflächen im Bestand und Freiflächen in zukünftigen Neubausiedlungen. Schenkt man den vielen Prognosen über zukünftig schrumpfende Bevölkerungszahlen auch im Westen Deutschlands Glauben, werden wir es in zahlreichen Regionen in Zukunft vor allem mit der Renovierung und Aufwertung des Wohnungsbestandes mit den dazugehörigen Freiräumen zu tun haben. In anderen, prosperierenden Regionen wiederum wird auch in Zukunft die Organisation und Gestaltung neu zu schaffender Freiflächen im Geschosswohnungsneubau ein Thema sein.

Im Folgenden möchte ich beispielhaft Perspektiven aufzeigen, wie mit den wohnungsnahen Freiflächen unter diesen unterschiedlichen Gegebenheiten umgegangen werden kann bzw. welcher Umgang zu erwarten steht.

Aufgaben der Zukunft: Qualifizierung von Freiräumen im Bestand

Aktuell stehen vor allem die Siedlungen der 50er und 60er Jahre zur Modernisierung an. Zumindest die Siedlungen der 50er und frühen 60er Jahre sind noch unter dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt entstanden. Leitbild gebend war das Wohnen im Park mit Ausblick ins Grüne. Die Zeilen wenden sich ab von der Straße, um ein ruhiges, von Verkehr unbeeinträchtigtes Wohnen zu gewährleisten (Möllendorff 1953). Die Häuser stehen eingebettet in Grün – d.h. in (zum Teil) weiten Rasenflächen mit locker verteilten Baum- und Strauchgruppen. Der Blick kann ungehindert zwischen den Zeilen entlang schweifen. Die Transparenz und Leichtigkeit, die für die Architektur dieser Siedlungen oftmals typisch ist, findet sich partiell auch im Außenraum wieder. Auf Grundstücksparzellierungen in Form von Hecken, Mauern, Zäunen wurde in der Regel verzichtet, ebenso wie auf eine Gliederung der Freiflächen in private, gemeinschaftliche und gegebenenfalls öffentlich nutzbare

Freiräume. Bei einfachen Siedlungen mit schlichter Bauausführung und ohne architektonischen und freiraumplanerischen Anspruch degenerierten die Freiflächen allerdings oftmals zum schlichten, vielfach kritisierten Abstandsgrün.

Bei aller berechtigten Kritik an der mangelnden Benutzbarkeit der Flächen muss man auch sehen, dass das damalige Wunschbild des Wohnens im Park in den besseren Siedlungen heute inzwischen zur Wirklichkeit geworden ist. Aus heutiger Perspektive ungewöhnlich großzügig bemessene Rasenflächen mit inzwischen altem Baumbestand umspielen in der Tat parkartig die Wohngebäude (zum Beispiel in Hamburg in den Siedlungen „Alter Teichweg“ und „Am Aßmannkanal“). Im Zuge von anhaltendem Stadtwachstum und Agglomeration sind viele dieser Siedlungen inzwischen zudem zentrumsnah gelegen. Die Wohnungsbaugesellschaften haben es hier mit einem – zwar noch weithin wenig gewürdigten – Kapital in attraktiven Lagen zu tun. Das ist vor allem auch interessant mit Blick auf Abwanderungen ins Stadtumland bzw. in die so genannte Zwischenstadt, wo die Abwandernden auch ein ruhigeres und besseres Wohnumfeld suchen.

Hinsichtlich der Frage des Umgangs mit den Freiflächen ist eine Instandsetzung und Aufwertung der in die Jahre gekommenen Freiflächen in jedem Fall sinnvoll. Die mitunter stereotyp vorgetragene Kritik an den Freiflächen des Geschosswohnungsbaus der 50er und 60er Jahre und die Forderung nach besserer Benutzbarkeit der Freiflächen ist m.E. jedoch von Fall zu Fall sorgfältig zu prüfen. Der Umgang mit den Freiflächen ist vor allem auch abhängig von der jeweils dort lebenden Klientel mit ihren spezifischen Anforderungen.

Eine Überalterung in den Siedlungen ist die Regel. Neu hinzugezogen sind oftmals (z.T. kinderreiche) Migrantenfamilien. Das gilt vor allem für die so genannten sozialen Stadtgebiete bzw. die neuen (alten) Armutsgebiete mit ihren Segregationstenden-

zen. Insbesondere durch die Kinder ist der Druck auf die Freiflächen groß. Dem steht eine überalterte deutsche Klientel gegenüber, die mehr am Erhalt von ‚Ruhe und Ordnung‘ interessiert zu sein scheint und Eingriffe in die Freiraumstruktur nicht wünscht, zumindest dann nicht, wenn diese Eingriffe über Pflege- und Verschönerungsmaßnahmen hinausgehen. Zwischen diesen unterschiedlichen Bewohnergruppen gilt es zu vermitteln. Dass das – unter Schwierigkeiten – auch aktuell gelingen kann, zeigen neuere, ausdifferenzierte und intensiv geführte Beteiligungsverfahren im Rahmen von Wohnungsmodernisierung und Wohnumfeldverbesserung in den entsprechenden Siedlungen (Stieß 2004).

Dort, wo verstärkt Haushalte mit Kindern leben, ist die Verbesserung der Spielgelegenheiten für Kleinkinder und Schulkinder zwingend. In Siedlungen, die sich seit Anfang der 90er Jahre im Übergang bzw. in Umbruchsituationen befinden, mit einer Polarisierung der Bewohnerstruktur und den typischen Segregationstendenzen, resultieren die Konflikte zwischen der angestammten Bewohnerschaft und neu hinzugezogenen (ausländischen) Haushalten mit Kindern vor allem über den Außenraum (Stieß 2004). Dabei sind die Konflikte im Freiraum vor allem durch die mangelnde Gliederung der Freiflächen vorgegeben. Kinder wissen und erkennen nicht, wo sie spielen dürfen und wo nicht. Über eine nachträgliche Gliederung der Freiflächen konnte hier Verhaltenssicherheit hergestellt werden (Stieß 2004).

Auch für eine künftig stärkere Benutzbarkeit der Freiflächen durch Erwachsene ist die nachträgliche Zonierung des Geländes hilfreich. Die Gliederung in privat und gemeinschaftlich sowie gegebenenfalls öffentlich zu nutzende Bereiche mit einer entsprechenden Grenzausbildung und in dem Zusammenhang die Ausweisung von Mietergärten haben sich bei Nachbesserungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbau über die Jahrzehnte hin bis heute bewährt. Mietergärten haben die Kommunikation zwischen den Mieter/innen und eine gute Nachbarschaft erkennbar gefördert (Robl 2003). Sind solche Gärten vor den Erdgeschosszonen nicht gewünscht, muss zwischen den Gebäuden und z.B. einer Kleinkinderspielgelegenheit eine mehrere Meter breite Distanzzone liegen, um Störun-



Köln Bickendorf – Innenhof/Gemeinschaftshof

gen der angrenzenden Haushalte zu vermeiden.

Ist der unmittelbare Druck auf die Freiflächen nicht so groß, z.B. in Siedlungen mit der Dominanz einer älteren, deutschen Klientel oder auch anderer, an der Außenraumnutzung weniger interessierter Bewohnergruppen, kann die Aufwertung der Freiflächen mit der Perfektionierung des Bildes ‚Wohnen im Park‘ durchaus eine Perspektive sein. Auch unter Gartendenkmalpflegerischer Perspektive steht m. E. die Modernisierung und Restaurierung dieser Siedlungen an.

Es ist von Fall zu Fall zu prüfen, ob das Bild ‚Wohnen im Park‘ präferiert oder stärker nutzungsbezogenen Konzepten der Vorzug gegeben wird. Denkbar sind auch ‚Mischvarianten‘: Freiraumkonzepte, die auf eine stärkere Benutzbarkeit zielen (Gärten eingeschlossen) und solche, die sozusagen Gartendenkmalpflege orientiert das zum Ausdruck bringen, was beim Bau dieser Siedlungen einmal beabsichtigt war. In jedem Fall bedarf es gartenarchitektonischen Fingerspitzengefühls und entsprechender historischer Kenntnis, das Bild des Wohnens im Park neu zu beleben und darüber hinaus mit den aktuellen Anforderungen in Übereinstimmung zu bringen. Ausschlaggebend müssen in jedem Fall die jeweiligen Ansprüche der Bewohner/innen sein. Die aktuelle Diskussion, dass angesichts einer heterogenen Mieterklientel mit differenzierten Ansprüchen an den Wohnungsmarkt ein ausdifferenziertes Wohnungsangebot zur Verfügung stehen muss, gilt

übertragen auch für den Freiraum: Optimal ist ein entspannter Wohnungsmarkt, auf dem die Mieter/innen zwischen nutzungsorientierten Siedlungskonzepten, parkartigen Konzepten wie auch ‚Mischvarianten‘ frei wählen können.

Freiräume in Neubausiedlungen – auch weiterhin ein knappes Gut

Die Diskussion um eine angemessene städtebauliche Verdichtung ist alt und nach wie vor nicht abgeschlossen. In postindustriellen Gesellschaften wie der unseren ist eine zunehmende soziale Distanz, die sich zwischen den Menschen herausbilden konnte, im Laufe der Jahre mit einer zunehmenden räumlichen Distanz einhergegangen. Der Trend zu immer mehr Wohnraum pro Kopf der Bevölkerung ist in dem Zusammenhang ungebrochen und unwidersprochen, während dies für den Freiraum weniger gilt. Mit dem Wunsch nach hoher städtebaulicher Verdichtung ist oft auch der (mitunter nicht ausgesprochene) Wunsch nach städtischer Urbanität verbunden. Auch in den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts wurde beim Geschosswohnungsneubau auf städtebauliche Verdichtung gesetzt; weniger, weil die Mieter/innen dieses wünschten, sondern weil hohe Bodenpreise (mit denen die Kommunen zum Teil auch ihre Haushalte zu sanieren suchten) und entsprechende Werthaltungen bei Stadtplanern und Architekten dies opportun erscheinen ließen.



Von Kindern gebaute Holzhütte im Innenhof/Gemeinschaftshof von Köln Bickendorf

Nach Gert Gröning gehört zu jedem Wohnraum auch ein privat zu nutzender Raum unter freiem Himmel (Gröning 1972). Als Ersatzform, d.h. als Balkon, Loggia oder auch als Dachterrasse, zählt die Umsetzung dieses Anspruches im Geschosswohnungsbau heute schon fast zur Selbstverständlichkeit. So wurde der Wille zu einem qualitativ vollen wohnungsnahen Freiraum auf knappem Raum umgesetzt, wobei die Aufmerksamkeit vor allem dem gemeinschaftlich zu nutzenden Raum und dem öffentlichen Straßenraum galt. Der Wille zum privat genutzten Garten im Mietgeschosswohnungsbau – eine Reaktion auch auf Vermietungsprobleme im Wohnungsbestand, vor allem der späten 60er und 70er Jahre – reduzierte sich im Verlaufe der Planungen zumeist auf wenige Quadratmeter große ebenerdige Terrassen (Hannover Kronsberg; München Riem). Auf den privat nutzbaren Freiraum wurde nicht zuletzt aus Platzmangel häufig ganz verzichtet; er ist im heutigen Mietgeschosswohnungsbau sehr viel seltener zu finden. Es steht zu erwarten, dass sich hieran auch in Zukunft nicht grundsätzlich etwas ändern wird.

In schrumpfenden Regionen, d.h. in Regionen mit Bevölkerungsrückgang und Flächenüberhang, wird in Zukunft wohl kaum Neubautätigkeit stattfinden. In boomenden Wachstumsregionen mit nach wie vor hohen Grundstückspreisen wiederum steht zu erwarten, dass sich der Trend knapp bemessenen Freiraums im Wohnbereich bei Neubauvorhaben fortsetzen

wird. Das schließt auch in Zukunft begrenzte Streif- und Spielräume für Kinder und Jugendliche sowie begrenzte Aufenthalts- und Betätigungsmöglichkeiten für Erwachsene im Geschosswohnungsbau mit ein.

Ein Vorzeigeprojekt im sozialen Mietgeschosswohnungsbau

Beispiele im sozialen Mietgeschosswohnungsbau mit geradezu idealen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Erwachsene und Kinder und einer hohen Akzeptanz durch die Bewohner/innen finden sich durchaus. Ein solches Vorbild ist m.E. z.B. das Projekt Köln Bickendorf (Clemens Hastrich Straße/Johan Thomer Straße), wenn gleich es längst aus dem Blickfeld der Fachwelt bzw. der Experten und damit weitgehend in Vergessenheit geraten ist, eben weil die Karawane auf der Suche nach aktuellen Highlights längst weiter gezogen ist.

Dieses Projekt ist Anfang der 90er Jahre auf Initiative des Klaus Novy Instituts in Köln entstanden. Die insgesamt 27 Wohnungen sind in einer L-förmigen Straßenrandbebauung untergebracht. Im rückwärtigen, Straßen abgewandten Bereich findet sich ein gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof. Zwischen Gemeinschaftshof und Erdgeschosswohnungen liegen privat zu nutzende Terrassengärten. Sowohl an der Konzeptfindung für diesen Hof (einschließlich Gliederung der Freiflächen) wie auch an der Gestaltung waren die Mieter/innen maßgeblich

beteiligt. Es waren letztlich ihre Wünsche, die im Freiflächenentwurf umgesetzt wurden. Um die Pflege und Unterhaltung der Freiflächen kümmern sich noch heute ausschließlich die Mieter/innen. Die Pflgegruppe der Wohnungsbaugesellschaft sind seit vielen Jahren nicht mehr vor Ort gewesen. Die Freiflächen in diesem Projekt wirken zwar nicht besonders gepflegt und schon gar nicht herausgeputzt, aber auffallend wohnlich und angenommen. Die Akzeptanz durch die Mieter/innen spürt man geradezu. Vor allem für die Kinder im Projekt ist der Hof ein Eldorado, was gerade auch von den Erwachsenen sehr geschätzt wird. Dem Klaus Novy Institut ging es seinerzeit darum, ein gemeinschaftsbezogenes Projekt unter hoher Nutzerbeteiligung auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau ins Leben zu rufen. Der Erfolg dieses Projektes spricht für sich, zumal sich die Mieter/innen aus den verschiedensten Nationen zusammensetzen.

Zonierung von Freiflächen – auch in Zukunft ein Thema?

Gut funktionierende Beispiele, was die Akzeptanz und Nutzung der Freiflächen im Geschosswohnungsbau angeht, haben eines gemeinsam: sie zeichnen sich durch eine klar erkennbare Gliederung und eine gut überlegte Abfolge der Freiflächen aus. Die Freiräume mit verschiedenen sozialen Raumcharakteren (öffentlich, gemeinschaftlich, privat) sind klar voneinander abgegrenzt und über Grenzen oder auch nur Grenzandeutungen gut lesbar. Dort, wo das Gebot guter Lesbarkeit des Sozialcharakters der Freiräume missachtet, das Gebot einer sinnvollen Abfolge der Freiräume nicht erkannt wird und gar Kardinalfehler begangen werden, wie z.B. öffentliche Wege ohne Distanz bzw. ausreichende Pufferzone an (nicht geschützten) privaten Terrassen entlang zu führen, oder in sozial sensiblen Gebieten ein öffentliches Wegenetz durch im Prinzip gemeinschaftlich zu nutzende Innenhöfe zu führen, oder Gemeinschaftstreffs in zu großer Nähe zu den Erdgeschosswohnungen zu platzieren, gibt es fast immer Akzeptanzprobleme durch die Bewohner/innen (vgl. z.B. Ruland 2002).

Die Kenntnis dieser und vieler anderer Zusammenhänge wurde an den Hochschulen in der Vergangenheit

nur in Ausnahmefällen gelehrt. In der Praxis mussten die Absolventen der Freiraumplanung/Landschaftsplanung dann sozusagen über learning by doing – vor allem im Rahmen von Stadterneuerung und Wohnumfeldverbesserung – die verschiedenen Öffentlichkeitsgrade von Freiräumen und die Bedeutung ihrer sinnvollen bzw. kontinuierlich abgeschwächten Abfolge erst einmal mühsam lernen. Vielen Architekten sind diese Grundkenntnisse der Freiraumplanung bis heute nicht bekannt. Ich selber bin auf diese Zusammenhänge mehr durch Zufall über eine Veröffentlichung 1983 von Marc Fester, Sabine Kraft und Elke Metzner über „Raum für soziales Leben – Eine Arbeitshilfe für die Planungs- und Entwurfspraxis“ aufmerksam geworden.

Eigentumsähnliche Wohnformen mit Garten oder Freiflächen im Geschosswohnungsbau?

Aktuell hat man es mit einem starken Rückgang der Bautätigkeit im mehrgeschossigen Wohnungsbau zu tun. Selbst in relativ zentralen Lagen werden z. Zt. reihenhausähnliche Quartiere ausgewiesen, nicht zuletzt um zu verhindern, dass Steuerzahler ins Umland abwandern. Dass ein Haus/Reihenhaus mit Garten als Wohnform (auch verdichtet) sehr beliebt ist, ist bekannt (Tessin 1994). Auch die sporadisch wiederkehrenden Bemühungen, Sozialmieter bzw. Schwellenhaushalte mit einer solchen Wohnform zu versorgen, kommen ausnahmslos gut an.

Auffällig ist, dass vor allem dann mit gartenbezogenen Wohnformen geworben wird, wenn der Markt dies erzwingt bzw. Steuerzahler drohen abzuwandern. Stadtplaner/innen ziehen in diesen Fällen in der Mehrzahl eher notgedrungen und zähneknirschend denn voll Enthusiasmus mit. In welcher Wohnform und mit wie viel Grün bzw. mit welcher Form von Grün

gewohnt werden soll, ist eine Grundsatze Frage, an der sich die Expertenmeinungen seit Jahrzehnten scheiden. Diese Frage wird m. E. in erster Linie aufgrund von Werthaltungen und Moden entschieden und weniger aufgrund von ökologischen und ökonomischen Zwängen.

In den späten 20er Jahren des vergangenen Jahrhunderts war man sich zwar einig in dem Ziel der Entdichtung und funktionalen Entflechtung der Stadt, nicht aber über die angemessene Wohnform bzw. die Höhe der anzustrebenden Bebauung. Walter Gropius, wie bekannt ein Vertreter des Hochhausbaus, schrieb in dem Zusammenhang: „der flachbau ist nicht das allheilmittel, logische folge wäre die auflösung und verleugnung der stadt. auflockerung, nicht auflösung der städte ist das ziel“. Weiter stellte er dann fest: „schließlich wird aber die weltanschauliche und politische entwicklung den endgültigen ausschlag für die wahl der zukünftigen wohnform geben“ (Gropius 1931, S. 104). Ähnlich äußerte sich später Roland Rainer, allerdings unter sozusagen entgegen gesetzten Vorzeichen. Als entschiedener Gegner des Hochhauses und Verfechter des verdichteten Flachbaus stellte er bereits 1947 fest, dass man die verschiedenen Positionen zu unterschiedlichen Wohnformen, nämlich Hochhaus oder Einfamilienhaus, an denen sich auch unterschiedliche Perspektiven zur Entwicklung von Familie und Gesellschaft festmachen würden, nicht „gegeneinander werten“ könne, da sie „verschiedene Weltanschauungen spiegeln“, die „seit langem gleichzeitig und zutiefst unversöhnlich nebeneinander sehen“ (Rainer 1947, S. 35).

Nach meiner Überzeugung lässt sich Urbanität hierzulande nicht über zudiktierte räumliche Nähe erzwingen: Würden die Menschen mit ihren Wohnbedürfnissen die Frage nach der bevorzugten Wohnform ausschließlich selbst entscheiden können, würde der

Anteil gartenbezogener Wohnformen in niedriger Zonierung in Zukunft erheblich höher sein, als das aktuell der Fall ist.

Prof. Dr. Maria Spitthöver, Jahrgang 1949; Universität Kassel, Fachbereich Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung. Fachgebiet Freiraumplanung. Arbeitsschwerpunkt nutzer/innenorientierte Freiraumplanung.

Literatur

- Göderitz, Johannes/ Rainer, Roland/ Hoffmann, Hubert (1957): *Die gegliederte und aufgelockerte Stadt*. Stuttgart
- Gröning, Gert (1972): *Überlegungen zu Wohnräumen im Freien und deren Ersatzformen*. In: Landschaft und Stadt. H. 1, S.11–15
- Gropius, Walter (1931): *flach-, mittel- oder hochbau?* In: dnf (das neue frankfurt), H. 2, 1931. Neu aufgelegt in: Hirdina, Heinz (Hg.) (1991): *Neues Bauen – Neues Gestalten. Das neue Frankfurt/die neue Stadt*. Dresden, S. 94–104
- Möllendorff, Wolf von (1953): *Lebendiges Bauen*. Tübingen
- Rainer, Roland (1947): *Die Behausungsfrage*. Wien
- Robl, Klaus (2002): *Mietergärten: Sozialplanerischer Ansatz mit Alltagstauglichkeit*. In: Stadt und Raum. 23. Jg. Febr. 2002, S. 14–16
- Ruland, Gisa (2003): *Freiraumqualitäten im Geschosswohnungsbau*. Werkstattberichte Nr. 55, hrsg. vom Magistrat der Stadt Wien,
- Stieß, Immanuel (2004): *„Mit den Bewohnern rechnen – Mieterkommunikation und Mieterbeteiligung im Spannungsfeld von Effizienzsteigerung, Kundenorientierung und Aktivierung“*. Dissertation am Fachbereich Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung der Universität Kassel, Juli 2004, erscheint in Kürze
- Tessin, Wulf (1994): *Der Traum vom Garten – ein planerischer Alptraum?* Frankfurt/M.

Fotos: Maria Spitthöver

Mitgliederversammlung am 12. November in Gelsenkirchen

■ Die Jahresmitgliederversammlung des wohnbund fand dieses Jahr am 12.11.2004 in Gelsenkirchen statt. Wie auch schon in den letzten Jahren wurde die MV mit einem inhaltlichen Schwerpunktthema kombiniert. Diesmal ging es um das Thema Stadtbau Ost/West. Dazu gab es eine Führung von Wolfram Schneider vom Stadtplanungsamt Gelsenkirchen, der das Kerngebiet rund um den Bahnhof, das als Stadtbau West Gebiet festgelegt wurde, vorstellte und die Fragestellungen, Vorgehensweisen und Projektideen der Stadt erläuterte.

Im Anschluss daran folgte ein Vortrag von Birgit Schmidt aus Dessau über die Stadtbaukonzepte, die zur Zeit in Dessau intensiv mit der beteiligten Bevölkerung diskutiert werden.

Die Mitgliederversammlung fand dann im Turmzimmer des „stadt.bau.raum“ statt, einer im Rahmen der Initiative Stadtbaukultur umgebauten ehemaligen Zechenanlage.

Neben den üblichen formalen Themen standen Vorstandswahlen an. Nach sechs Jahren im wohnbund-Vorstand schieden Birgit Schmidt (Wohnbund Beratung Dessau) und Tobias Behrens (STATTBAU HAMBURG) turnusgemäß aus.

Neu gewählt wurden

Anete Wellhöfer von der Mika, (MieterInneninitiative Karlsruhe Wohnungsgenossenschaft e.G.)

Britta Tornow, freie Planerin aus Kiel und

Reiner Schendel von STATTBAU HAMBURG GmbH

Neben den neuen Vorstandsmitgliedern sind weiterhin Mitglied des siebenköpfigen Vorstands:

Renate Amann, (Genossenschaftsforum Berlin)

Brigitte Karhoff (WohnBundBeratung Bochum)

Klaus Habermann-Niesse (Planerwerkstatt Hannover/TU Hamburg-Harburg)

Winfried Haas (Arbeitskreis integriertes Wohnen Leipzig)



Der neue Vorstand auf der MV in Gelsenkirchen bei Abstimmen der Sitzungstermine 2005.

v.l.n.r. stehend: Brigitte Karhoff, Britta Tornow, Klaus Habermann-Niesse

Sitzend: Heike Skok (Geschäftsstellenleiterin ab 1/05), Reiner Schendel, Anete Wellhöfer.

Schon abgereist waren: Renate Amann, Winfried Haas, Peter Schmidt (Geschäftsstellenleiter bis 12/04)

Es folgten Berichte aus den Arbeitsgruppen: Angekündigt wurden eine Fachtagung zum Thema Soziale Stadt in der ersten Jahreshälfte 2005, wahrscheinlich in Hannover sowie ein Treffen der Arbeitsgruppe junge Genossenschaften im Februar 2005 in Karlsruhe. Weiterhin wurde das in 2005 anlaufende ExWoSt-Forschungsprogramm zu den Genossenschaften intensiv diskutiert, das in den nächsten Monaten und Jahren von Seiten

des wohnbunds mit großem Interesse verfolgt werden wird.

Abschließend wurden dann noch **Peter Schmidt**, der fünf Jahre die Geschäftsstelle in München geleitet hat, mit großen Dank für die geleistete Arbeit verabschiedet und **Heike Skok** als seine Nachfolgerin mit den besten Wünschen für die neue Aufgabe in das Amt eingeführt. (siehe folgenden Bericht aus der Geschäftsstelle)

Tobias Behrens

Die alte neue Geschäftsstelle des wohnbund e.v.

■ Im Januar 2000 wechselte die Geschäftsstelle des wohnbund e.v. von Frankfurt nach München.

Der damalige Vorstand hatte sich für einen Neubeginn an anderem Ort entschieden, um wieder frischen Wind in die Organisation des Vereinslebens zu bringen, das gegen Ende der 90er Jahre gewisse Ermattungserscheinungen aufwies.

Mit der Verlagerung rückte die Schaltstelle der organisierten Wohn-

reform zwar weit weg aus dem geographischen (und wie manche meinten auch aus dem intellektuellen) Schwerpunkt der Republik in das selbstgefällige, behäbige, postmonarchische München. Doch von dort aus gelang es wieder, regelmäßig unsere Zeitschrift einem interessierten Fachpublikum vorzulegen, die innere Vernetzung zu verstetigen, eine Reihe aktueller Themenfelder mit sichtbarer Präsenz zu belegen und eine effiziente

Vereinsverwaltung auf Basis eines geringen Budgets aufrecht zu erhalten. Der *wohnbund* wurde wieder mehr wahrgenommen als in den Jahren zuvor. Und: Die Enkelorganisation des Deutschen Werkbunds, gegründet auf einer seiner Tagungen, kehrte zurück an den Gründungsort eben jenes Werkbundes, der 2007 sein hundert-jähriges Bestehen feiert und derzeit in München eine Werkbundsiedlung plant, die sogar realistische Chancen auf Verwirklichung hat. Ein weiterer guter Grund, um die Arbeit in München in den nächsten Jahren fortzusetzen. Dazu braucht es wieder frischen Wind ...

... der im November schon eingesetzt hat mit der Wahl der drei neuen Vorstandsmitglieder. Der Vorstand ist damit für die anstehenden Aufgaben gut aufgestellt. Ab Januar 2005 wird Peter Schmidt, der dann genau fünf Jahre die Koordination der Geschäftsstelle geleistet hat, das Ruder an Heike Skok übergeben. Sie ist seit Mitte der 90er Jahre wohnbund-Mitglied, arbeitet im Verein Urbanes Wohnen und im Vorstand der WOGENO München eG. Durch die räumliche Verbindung bleibt uns ein Umzug diesmal glücklicherweise erspart – sozusagen ein „fliegender Wechsel“. Im Jahr 2005 soll der fachliche Austausch unter den Mitglie-

dern und Mitgliedsorganisationen in den Arbeitsgruppen zielgerichtet fortgeführt werden. So sind wir gespannt, wie viele dem Wohnbund nahestehende Genossenschaften für das ExWoSt-Programm ausgewählt werden. Insbesondere aber soll die Außenwirkung des *wohnbunds* wieder gestärkt werden und damit verbunden auch die Mitgliederwerbung. Dazu gehört als erstes die Überarbeitung der wohnbund-homepage zu einem aktuellen und für die Außendarstellung wie die innere Vernetzung tauglichen Arbeitswerkzeug.

Heike Skok, Peter Schmidt

Literatur, Rezensionen

Wüstenrotstiftung (Hrsg.)

Wohnen im Eigentum in der Stadt

200 Seiten, Farbfotos und Abbildungen;
Stuttgart 2004, Karl Krämer-Verlag,
ISBN 3-7828-1519-X; 32,00 Euro

Das städtische Reihenhauses – Geschichte und Typologie

224 Seiten, Fotos und Abbildungen
Stuttgart 2004, Karl Krämer-Verlag,
ISBN 3-7828-1518-1; 38,50 Euro

Über viele Jahre hinweg vollzog sich die Eigentumsbildung wesentlich in den suburbanisierten Zonen und sogar in noch weiter von der Kernstadt entfernten Gemeinden. Mit ein Grund für die "Stadtflucht" war, dass in den Städten vergleichsweise wenig ansprechende Wohnanlagen gebaut wurden. Jetzt aber entstehen in vielen Städten neue attraktive Wohnprojekte. Zu dieser Entwicklung haben sicherlich auch die so genannten Neuen Wohnformen beigetragen, die aus den alternativen Milieus heraus entstanden sind. An ihnen konnte man sehen, dass in auch in urbanen Wohnformen familienfreundliches Wohnen möglich ist.

Wesentlich wurde diese Entwicklung ermöglicht durch die in den Städten in großem Umfang freiwerdenden gewerblichen und militärischen Flächen. Manche Städte haben diese Chancen genutzt, Neues zu erproben. Die Diskussion über nachhaltige Stadtentwicklung hat ebenfalls zu dieser

positiven Entwicklung beigetragen. Der Zielwert "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" ist heute offizieller Standard.

Es wird in der Diskussion über nachhaltige Stadtentwicklung immer wieder behauptet, es gebe zu wenig gute Beispiele für urbane und familienfreundliche Wohnformen. Immer hat man als Negativbeispiel die öden Reihenhaussiedlungen der letzten 20 Jahre vor Augen. In der Geschichte des Städtebaus in Deutschland und den Nachbarländern aber findet man zahlreiche Beispiele auch für das Reihenhauses mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wüstenrotstiftung hat die Rahmenbedingungen, Möglichkeiten und Perspektiven einer verstärkten Wohneigentumsbildung in der Stadt als Forschungsthema aufgegriffen. Historische Entwicklungsfaktoren, aktuelle Wohnwünsche, der Beitrag der kommunalen Planung bis hin zur Mobilisierung von preiswertem Bauland und die Präsentation von besonders gelungenen Beispielen sind Inhalt der beiden Bücher.

Joachim Brech

Genossenschaftsforum e.V.

Die AWG – Ein Genossenschaftsmodell in der DDR

BERLINER ENTWICKLUNGSLINIEN SEIT 1954

Das 50. Gründungsjahr der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften war für das Berliner Genossenschaftsforum Anlass, einen Rückblick auf das beson-



dere Modell der Wohnungsversorgung in der DDR zu werfen. Obwohl die ehemalige AWG in dieser Form seit der deutschen Wende nicht mehr existiert, haben die jeweiligen Vorgeschichten und Wandlungen die heutigen Unternehmen und ihre langjährigen Mitglieder geprägt.

Die Publikation „Die AWG – Ein Genossenschaftsmodell in der DDR, Berliner Entwicklungslinien seit 1954“, Berlin 2004, edition arkadien, ISBN 3-930075-29-6, ist über den Buchhandel bzw. das Genossenschaftsforum für € 5,00 zu beziehen.

Genossenschaftsforum e.V.
Königin-Elisabeth-Straße 41
14059 Berlin
Fax: 030-3 06 22 64
E-Mail: Genossenschaftsforum@t-online.de

Mitgliedschaft im wohnbund

- Kostenloses wohnbund-Info
- Kostenloser oder preisreduzierter Zugang zu allen unseren Fachveranstaltungen
- Kostenlose Vermittlung von Kontakten bei speziellen fachlichen Fragen aus dem Bereich der Wohnpolitik, Planung, Projekt-, Stadt- und Siedlungsentwicklung (im Rahmen unserer Möglichkeiten)
- Interessante Begegnungsmöglichkeiten in einem Netzwerk von Fachleuten
- Internet-Service für Mitglieder: Homepage und E-Mail im wohnbund-Netzwerk: www.wohnbund.de

Jahresbeitrag

- Regelbeitrag € 95,-
- Studenten und Arbeitslose € 35,-
- Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Beitrittsformular im Internet abrufen oder bei der Geschäftsstelle anfordern.

Themenschwerpunkt der nächsten wohnbund-informationen in 2005:

- 1/2005 – „Soziale Disparitäten“
- 2/2005 – „Jugendliche in Wohnprojekten“

wohnbund e.v.

Aberlestraße 16/Rgb
81371 München

Telefon 089-74 68 96 11

Fax 089-7 25 50 74

E-Mail: info@wohnbund.de

Web: www.wohnbund.de