

# Freiräume in Wohnquartieren – Best practice

Gute Beispiele aus Wien und anderen europäischen Städten



Wien, November 2009

## **Freiräume in Wohnquartieren – Best practice**

Gute Beispiele aus Wien und anderen europäischen Städten

Wien, November 2009

Fördergeber:

Amt der Wiener Landesregierung Stadt Wien,  
Magistratsabteilung 50, Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle  
für wohnrechtliche Angelegenheiten, Referat für Wohnbauforschung:  
Dr. Wolfgang Förster, Mag.<sup>a</sup> Christa Brezna, Mag. Georg Fellner

Bearbeitung: Dipl. Ing.<sup>in</sup> Dr.<sup>in</sup> Gisa Ruland, Technisches Büro für  
Landschafts- und Freiraumplanung  
Prof.<sup>in</sup> Dipl. Ing.<sup>in</sup> Maria Auböck,  
Mag. Janós Kárász,  
Atelier Auböck & Kárász  
Dipl. Ing. Gerhard Rennhofer, Landschaftsarchitektur

Lektorat: Christa Langheiter, Isabella Grandl

Layout: Isabella Grandl, Dipl. Ing.<sup>in</sup> Stefanie Huber

Text: wenn nicht anders vermerkt:  
Dipl. Ing.<sup>in</sup> Dr.<sup>in</sup> Gisa Ruland

Fotos: wenn nicht anders vermerkt:  
Dipl. Ing.<sup>in</sup> Dr.<sup>in</sup> Gisa Ruland

Titelbild: München-Ackermannbogen



# Inhaltsverzeichnis

0 Kurzfassung .....	7
I Vorspann .....	13
1 Hintergrund, Zielsetzung.....	14
2 Aufbau der Forschungsarbeit .....	16
II Best Practice.....	19
1 Freiraum – Erlebnis .....	21
1.1 Die Raumgestalt.....	22
1.2 Das Erschaffen von Wohlbefinden .....	23
1.3 Freiraumerlebnis hat Erinnerungswert.....	24
1.4 Identität durch Material und Pflanze.....	24
1.5 Pflege und Erhaltung, der Wert der Patina.....	26
2 Freiraum – Nutzbarkeit .....	27
2.1 Beteiligung als Grundlage .....	27
2.2 Handlungsspielräume vor Ort.....	29
3 Freiraum – Organisation .....	33
3.2 Freiraumentwicklung .....	38
3.3 Vielfältiges Angebot an Freiräumen .....	49
3.3.1 Starke öffentliche Räume.....	49
3.3.2 Attraktive gemeinschaftliche Freiräume .....	54
3.3.3 Nutzbare private Freiräume .....	59

## Inhaltsverzeichnis

4 Freiraum - Ausstattung .....	63
4.1 Spezielle Pflanzenwahl .....	63
4.1.1 Bepflanzung generell .....	64
4.1.3 Fassadenbegrünung .....	72
4.1.4 Wasserflächen .....	73
4.2 Kreativer Einsatz von Materialien.....	75
4.2.1 Materialien generell .....	76
4.2.3 Zugänge – Eingänge.....	80
4.3 Spezielle Orte – Beispiele .....	91
4.3.1 Spielplätze .....	91
4.3.2 Fahrradabstellplätze .....	92
III Qualität im Freiraum von Wohnquartieren – Hintergründe .....	95
1 Funktion.....	96
2 Nutzungsqualitäten .....	97
2.1 Benutzbarkeit.....	97
2.2 Aneignung.....	98
2.3 Kommunikation und Begegnung .....	99
3 Erlebnisqualitäten.....	100
3.1 Ästhetisches Erleben – Gestalterische Qualität .....	100
3.2 Identifikation – Identität .....	101
3.3 Naturerlebnis.....	102
3.4 Sicherheit.....	103

IV Damit es funktioniert.....	105
1 Zusammenspiel der Planungsebenen .....	106
2 Übersichtliche Verankerung im Planungsrecht, in den Plänen und im Planungsprozess .....	108
2.1 Stadt/Stadtquartier und Baugebiet/Bauplatz.....	108
2.2 Umsetzung – fachliche Bauaufsicht und finanzielle Kontrolle .....	112
2.3 Finanzierung .....	114
2.4 Planungsprozess.....	116
3 Optimales Pflegekonzept .....	120
3.1 Pflegeverträge.....	120
3.2 Organisation der Flächen .....	121
3.3 Organisation der BauträgerInnen bei der Pflege .....	121
4 BauträgerInnen und Freiraum.....	122
V Wichtigste Ergebnisse .....	123
VI Abspann .....	129
Literatur .....	130
Abbildungsverzeichnis .....	133
Anhang .....	139



## **0 Kurzfassung**



## 0 Kurzfassung

Wohnen im Grünen ist ein von den ÖsterreicherInnen immer wieder geäußelter Wunsch, wenn es um die Frage nach der Lebensqualität geht.

Auch die WienerInnen sehnen sich nach Grünflächen in unmittelbarer Wohnnähe. Die hohe und weiterhin steigende Bebauungsdichte in Wien stellt die ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen aber vor spezielle planerische und finanzielle Herausforderungen.

In Wohnquartieren mit mehrgeschossigem Wohnbau spielt die Qualität der Freiräume eine besondere Rolle, da hier die unterschiedlichsten Ansprüche und Anforderungen auf engstem Raum aufeinander treffen. Leistbarer Wohnraum ist mit den Ansprüchen an die privat, halböffentlich und öffentlich nutzbaren Flächen und mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu verknüpfen.

Die Forschungsarbeit gibt neue Impulse für die Diskussion zu den Qualitäten der Freiräume in diesen Wohnquartieren. Thema ist die Situation und Qualität von Freiräumen in Wohnquartieren in Wien und in anderen, mit Wien vergleichbaren europäischen Städten. Interviews mit ExpertInnen und die Auswertung der aktuellen Fachliteratur fassen die aktuellen Erfahrungen und Fachmeinungen zusammen.

Dargestellt und aufbereitet werden gute Beispiele und gute Einzelaspekte, „best practice“, aus Stadtquartieren verschiedener Städte u. a. aus Amsterdam, Berlin, Zürich, München, Utrecht, Dresden, Linz und Malmö.

Zu Aspekten und Themen, die für die Entstehung und die Qualität von Freiräumen in Wohnhausanlagen eine Be-

deutung haben und die in dieser Studie diskutiert werden, gehören:

- die städtebauliche Gesamtkonzeption
- die Einbindung der Bevölkerung in die Entwicklung
- das Angebot und die Ausgestaltung von Freiräumen mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsphären
- die Wahrnehmung und Ausgestaltung der sichtbaren und unsichtbaren Grenzen und Übergänge
- die Materialwahl
- die Pflanzenwahl
- eine anregende Atmosphäre
- ein optimales Pflegekonzept
- kreative Organisationsformen der BauträgerInnen und der Ausführenden
- Qualitätssicherung auf allen Planungsebenen und während des gesamten Planungsprozesses

In den letzten Jahren in der Literatur bzw. von den ExpertInnen – unabhängig von den rechtlichen, organisatorischen und auf den Planungsprozess bezogenen – primär genannte Qualitätsansprüche im Zusammenhang mit Freiräumen in Wohngebieten sind:

- Die Funktionen, die Flächen übernehmen, sowie die Nutzungsqualitäten und die Erlebnisqualitäten.
- Hintergrund sind die Fragen: Wer hält sich im Wohnumfeld auf? Welche Funktionen müssen erfüllt werden? Welche Ansprüche gibt es? Wie wird das Wohnumfeld erlebt?

- Nutzbarkeit, Erlebniswirksamkeit und Sicherheit spielen eine entscheidende Rolle für die Qualität des Wohnumfeldes. Um sie zu erreichen, sind die Organisation und die Ausstattung der Freiräume besonders wichtig.

### **Themenschwerpunkte**

In den vier Themenschwerpunkten

- Freiraum – Erlebnis
- Freiraum – Nutzbarkeit
- Freiraum – Organisation
- Freiraum – Ausstattung

wird eine zusammenfassende Auswahl von Rahmenbedingungen dargestellt und beleuchtet.

**Freiraum – Erlebnis** versucht das Stimmungsbild zu verdeutlichen, das mit sorgfältig entwickelten Freiräumen erzielt werden kann. Außerdem wird dargestellt, welche Aspekte das Wohlfühlen der BewohnerInnen unterstützen. Einen Freiraum zu erleben kann das Wohlbefinden heben, das Verbleiben in der Wohnhausanlage kann dadurch gefördert werden.

**Freiraum – Nutzbarkeit** befasst sich mit dem Aspekt, wie BürgerInnen Planungsprozesse begleiten können.

Beispiele wie die Beteiligung im Rahmen der Entwicklung des Kabelwerks in Wien, 12. Bezirk, Meidling oder des Umgestaltungsprozesses der Freiräume in Bremen-Tenever zeigen verschiedene Beteiligungsmöglichkeiten von BürgerInnen, die zu nutzbaren und akzeptierten Freiräumen führen können.

Über den intensiven Kontakt mit den BewohnerInnen können deren Wünsche und Ideen mit in die Planungen und Realisierungen einfließen.

**Freiraum – Organisation** skizziert ausgehend von der städtebaulichen Entwicklung über die generelle Freiraumentwicklung eines Areals bis hin zum Angebot an verschiedensten Freiraumtypen grundsätzliche Qualitätsaspekte.

Eine städtebauliche Konfiguration, die geeignete Freiräume mit einplant, ermöglicht die Entwicklung entsprechender Teilräume für eine private, gemeinschaftliche und öffentliche Nutzung. Ein differenziertes Raumprogramm für die unterschiedlichen Ansprüche, klare Hierarchien und Grenzen zwischen den Teilräumen und die Anbindung an angrenzende Stadträume und Infrastruktureinrichtungen sind nur einige Aspekte, die die Nutzbarkeit und Erlebniswirksamkeit der Freiräume unterstützen.

**Freiraum – Ausstattung** stellt beispielhaft Detailspekte zu den Themen Pflanzen- und Materialauswahl in Freiräumen zusammen.

Die Pflanzen- und Materialwahl, die auf die einzelnen Orte abgestimmt ist, unterstützt ihre Nutzungs- und Erlebniswirksamkeit. Bei der Auswahl sind Faktoren wie Alterungsfähigkeit, Pflege und Erhaltung und insbesondere die Verarbeitungsqualität zu berücksichtigen.

### **Planungsprozess**

Um Qualitäten im Wohnumfeld von Siedlungen und mehrgeschossigen Wohnbauten zu ermöglichen, sind neben

## 0 Kurzfassung

diesen vier Themenschwerpunkten entsprechende Vorgaben im Planungsablauf festzulegen.

Bereits in den Wettbewerben zur städtebaulichen Entwicklung neuer Siedlungsteile werden Rahmenbedingungen vorgegeben, die dann in der Detailebene zu einer für die BewohnerInnen nutzbaren Organisation und Ausführung der Freiräume führen können.

Das Zusammenspiel der Planungsebenen sowie die übersichtliche Verankerung im Planungsrecht und in den jeweiligen Plänen haben hierbei eine besondere Bedeutung. An den Städten Linz, Zürich, München und Wien wird beispielhaft aufgezeigt, wie und wo Verankerungen im Planungsrecht möglich sind. Neben den rechtlichen Verankerungen sind Rahmenrichtlinien, Gestaltungshandbücher oder ähnliche Vorgaben von Seiten der jeweiligen Städte hilfreiche Ergänzungen, um Qualitätsvorstellungen zu formulieren und zu transportieren.

Die Kontrolle der Umsetzung durch entsprechende Fachleute der Städte fördert die Qualitätssicherung. Eine differenzierte Ausschreibung der gewünschten Leistungen trägt hier zu einer enormen Qualitätsverbesserung bei.

Je nach Rechtslage sind in den Städten Europas unterschiedliche Finanzierungsmodelle möglich. In Großstädten wie Zürich, Kopenhagen oder Malmö werden von den InvestorInnen Beiträge zur Finanzierung bzw. teilweise die gesamte Finanzierung der Infratraktoreinrichtungen wie Straßen, Schulen, öffentliche Grünflächen, Kindergärten erwartet. Wien fördert den Wohnbau über den wohnfonds\_wien und kann hier gewisse Qualitätsvorgaben

bzw. die Koordination bei der Errichtung – z. B. bei der Errichtung von gemeinsamen Spielplätzen – vorgeben.

Die fachlich qualifizierte Begleitung des Planungsprozesses von der städtebaulichen Entwicklungsebene bis hin zur Umsetzung trägt zur Steigerung der Gesamtqualität der Bauvorhaben und der Freiräume bei. Im Planungsprozess kann speziell auf die Planung und Realisierung von Freiräumen mit hohem sozialen Gebrauchswert geachtet werden. Kooperative Planungsverfahren, wie sie derzeit auch in der Seestadt Aspern in Wien ausprobiert werden, sind eine Möglichkeit, Qualitäten gemeinsam zu entwickeln und von Planungsebene zu Planungsebene zu vertiefen. Wichtig ist, dass solche Verfahren nicht nur in speziellen Einzelfällen angewandt werden, sondern in den Planungsalltag auch bei kleineren Projekten Eingang finden.

### **Pflege**

Ein weiterer Aspekt, den es von Beginn an mit zu berücksichtigen gilt, ist die Organisation und Qualität der Pflege der Freiräume. Spätestens im Rahmen der Projektentwicklung auf Bauplatzebene ist die Pflege mit zu bedenken. Pflegeverträge mit differenzierten Leistungsbeschreibungen, die den erwarteten Qualitätszustand der Flächen vorgeben, und eine Pflege durch Fachleute fördern die Zufriedenheit der BewohnerInnen und der BauträgerInnen. Sie mindern außerdem die Fluktuation der BewohnerInnen, wie ein Beispiel in Göttingen zeigen konnte.

**Hochwertige Wohnadressen sind zentrale Anliegen von BauträgerInnen**

Eine Entwicklung von hochwertigen Wohnadressen gehört zu den zentralen Anliegen von BauträgerInnen. Dazu gehören auch attraktive Freiräume rund um die Wohnanlage. Daher achten in München inzwischen auch einzelne BauträgerInnen darauf, dass die öffentlichen Flächen, die an ihre Liegenschaften angrenzen, parallel zu ihren Bauten entwickelt und umgesetzt werden. Die Freiräume der Wohnhausanlagen werden von den InvestorInnen in vielen Städten Europas als Visitenkarte der Anlagen angesehen und entsprechend entwickelt.

BauträgerInnengemeinschaften, wie sie in Wien inzwischen bei einigen Projekten entstehen, vgl. Kabelwerk, fördern die gemeinsame sinnvolle Entwicklung der Freiräume.



## **I Vorspann**

**Hintergründe, Zielsetzung**

**Aufbau der Forschungsarbeit**



## 1 Hintergrund, Zielsetzung

Wohnen im Grünen ist ein von den ÖsterreicherInnen immer wieder geäußerter Wunsch, wenn es um die Frage nach der Lebensqualität geht.

Auch die WienerInnen sehnen sich nach Grünflächen in unmittelbarer Wohnnähe. Die hohe und weiterhin steigende Bebauungsdichte in Wien stellt die ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen aber vor spezielle planerische und finanzielle Herausforderungen.

In Wohnquartieren mit mehrgeschossigem Wohnbau spielt die Qualität der Freiräume eine besondere Rolle, da hier die unterschiedlichsten Ansprüche und Anforderungen auf engstem Raum aufeinander treffen. Leistbarer Wohnraum ist mit den Ansprüchen an die privat, halböffentlich und öffentlich nutzbaren Flächen und mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu verknüpfen.

Die Bebauungsdichte in Wien ist im Vergleich zu anderen europäischen Städten sehr hoch. Der Trend zur konzentrierten Bebauung, wie er bereits von Kuzmich 1997 dokumentiert wurde, ist ungebrochen.<sup>1</sup> In der Innenstadt wird mit Hilfe des Baulückenkatasters jede freie Fläche erfasst und auf ihre Bebaubarkeit geprüft. In den neuen Stadtquartieren in den Stadtrandlagen sind teilweise ähnliche Dichten wie in der Innenstadt zu finden. In den Stadterweiterungsgebieten wird von Seiten der Stadtverwaltung, insbesondere in der Umgebung hochrangiger öffentlicher Verkehrsmittel, eine verdichtete Bebauung angestrebt.

Neben den ökologischen Gründen für die Dichte wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Argumenten wie geringe Kosten für die Infrastruktur, bessere Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, geringes motorisiertes Verkehrsaufkommen, rationelle Energieversorgung, bessere Nahversorgung und geringere Versiegelung pro Kopf werden vor allem die hohen Grundstückspreise als Grund für die hohe Bebauungsdichte genannt. Die Ausstattung mit ausreichenden qualitativ hochwertigen Grün- und Freiflächen gestaltet sich bei hohen Bebauungsdichten wesentlich schwieriger und kostenintensiver.

Der Wohnungsbedarf in Wien ist weiterhin hoch. Wien wächst und jährlich entstehen ca. 5.000 – 6.000 neue Wohnungen.<sup>2</sup> Der Wohnungsmarkt ist geprägt von Gemeinde-, Genossenschafts- und Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen und Eigenheimen. Die Entwicklung und der Bau vieler dieser Wohnungen und Wohnquartiere wird von der Stadt Wien über die Wohnbauförderung mit Hilfe des wohnfonds\_wien gefördert.

Seitens der Stadtverwaltung wird versucht, in neuen Stadtquartieren, je nach Lage im Stadtgebiet, eine Mischung dieser verschiedenen Wohnformen zu erreichen. Dadurch besteht die Möglichkeit, in der Wohnumgebung ein Netz unterschiedlicher Freiraumtypen von öffentlich bis privat zu entwickeln.

Maßnahmen zur Anhebung der Qualität und des Ansehens ganzer Wohnviertel und die leichtere Erreichbarkeit von Grünraum in der Nähe der Wohnung gehören zu im-

---

1 vgl. Kuzmich, 1997

---

2 vgl. Stadtentwicklung Wien, 2005

mer wieder genannten Forderungen.<sup>3</sup> Neue Chancen für den Wohnbau liegen daher insbesondere auch im Wohnumfeld. Eine gut gestaltete und nutzbare Umgebung hat für die BewohnerInnen eine hohe Bedeutung für deren alltägliches Lebensgefühl. Grün- und Freiraumqualität ist ein entscheidender Faktor für eine positive Beurteilung der Wohnqualität.

Thema dieser Studie ist daher die Situation und Qualität von Freiräumen in Wohnquartieren in Wien und in anderen, mit Wien vergleichbaren europäischen Städten. Interviews mit ExpertInnen und die Auswertung der aktuellen Fachliteratur fassen die aktuellen Erfahrungen und Fachmeinungen zusammen.

Dargestellt und aufbereitet werden gute Beispiele und gute Einzelaspekte, „best practice“, aus Stadtquartieren verschiedener Städte u. a. aus Amsterdam, Berlin, Zürich, München, Utrecht, Dresden, Linz oder Malmö.

Zu den Fragestellungen gehören u. a.:

Wie kann Qualität von Freiräumen im Zusammenhang mit dem Wohnbau konkret aussehen? Welche Aspekte und städtebaulichen Rahmenbedingungen (Förderrichtlinien, Widmungen etc.) sind dabei von besonderer Bedeutung? Welche sind gute Beispiele für die Gesamtentwicklung einer Wohnhausanlage bzw. eines Siedlungsteils und für die Details einzelner Freiraumtypen?

Die Diskussion um die Qualität der Freiräume im mehrgeschossigen Wohnbau in Wien wird in den letzten Jahren intensiv geführt. (Vergleiche hierzu auch die vorliegen-

den Studien zur Freiraumsituation im mehrgeschossigen Wohnbau von Brigitte Lacina, Anna Detzlhofer und Bernadette di Centa, Cordula Loidl Reisch, Gisa Ruland, János und Daniel Kárász.) Die aktuelle Diskussion um Qualitäten und den Planungsprozess zur Entstehung des Freiraums im Wiener Wohnbau wurde 2008 im „wiener manifest zum wohnen im grünen“ zusammengefasst. In den Beurteilungsverfahren des Grundstücksbeirates im wohnfonds\_wien gehören Projekte mit entsprechenden freiraumplanerischen Konzepten inzwischen zum Einreichstandard.

Zu Aspekten und Themen, die für die Entstehung und die Qualität von Freiräumen in Wohnhausanlagen eine Bedeutung haben und die in dieser Studie diskutiert werden, gehören:

- die städtebauliche Gesamtkonzeption
- die Einbindung der Bevölkerung in die Entwicklung
- das Angebot und die Ausgestaltung von Freiräumen mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsphären
- die Wahrnehmung und Ausgestaltung der sichtbaren und unsichtbaren Grenzen und Übergänge
- die Materialwahl
- die Pflanzenwahl
- eine anregende Atmosphäre
- ein optimales Pflegekonzept
- kreative Organisationsformen der BauträgerInnen und der Ausführenden
- Qualitätssicherung auf allen Planungsebenen und während des gesamten Planungsprozesses

<sup>3</sup> vgl. SORA 2005, S. 56

## I Vorspann

Unser Dank gilt den InterviewpartnerInnen sowie ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen, KollegInnen aus der Verwaltung und anderen mit den ausgewählten Projekten und dem Thema befassten ExpertInnen, die uns Material, ihr Wissen und ihre Zeit zur Verfügung gestellt haben.

## **2 Aufbau der Forschungsarbeit**

Die Forschungsarbeit basiert auf einem qualitativen Forschungsansatz. Es wurden Interviews mit ExpertInnen geführt, die aktuelle Fachliteratur ausgewertet und Beispiele aus verschiedenen Städten Europas besucht.

Forschungsschwerpunkte waren die Analyse der Qualitätsanforderungen an

- Freiräume im Wohnumfeld generell
- die Erlebniswirksamkeit der Freiräume
- die Organisation der Freiräume im Quartier
- einzelne Freiraumtypen
- die Freiraumausstattung u. a. in Hinblick auf Materialien und Pflanzen
- den Planungsprozess bei der Entstehung von Wohnquartieren
- die Pflege und Erhaltung der Freiräume
- die Organisationsformen von BauträgerInnen

### **ExpertInneninterviews**

Um die aktuellen Trends und Erfahrungen bei der Entwicklung von Freiräumen in Wohnquartieren und entsprechende Qualitätsanforderungen darstellen zu können, wurden Leitfadeninterviews mit ExpertInnen geführt. Wichtig war herauszuarbeiten, welche Aspekte und Qualitätsvorstellung eine besondere Rolle spielen und welche Ideen und Herangehensweisen in Hinblick auf die Organisation, den Planungsprozess, die Erlebniswirksamkeit, die Umsetzung und/oder die Pflege funktionieren.

Es wurden 6 Interviews mit insgesamt 8 ExpertInnen aus den Bereichen Landschaftsarchitektur, Architektur und Stadtplanung geführt. Diese kommen aus Planungsbüros, von der Universität und der Verwaltung aus Deutschland und Österreich. Bei zwei Interviews wurden jeweils zwei ExpertInnen gemeinsam interviewt.

Die interviewten ExpertInnen sind intensiv in die Entwicklung, Organisation, Gestaltung und/oder Umsetzung von Wohnbauprojekten bzw. deren Freiräume eingebunden.

### **Literaturauswertung**

In Ergänzung wurde die aktuelle Fachliteratur ausgewertet und mit in die Aufarbeitung der Qualitätsanforderungen und Qualitätsmerkmale einbezogen.

### **Beispiele aus Europa**

Wesentlicher Teil der Forschungsarbeit war der Besuch verschiedener Wohn- und Siedlungsquartiere in Europa. Betrachtet wurden Beispiele in den Niederlanden, der Schweiz, Deutschland und Österreich und einzelne Projekte in Schweden, Dänemark und Frankreich (vgl. Liste im Anhang).

Ziel war es, Beispiele bzw. Einzelaspekte zu aktuellen Trends und Qualitäten in den Freiräumen der Wohnquartiere zu dokumentieren. Die Analyse wurde, so weit möglich, anhand der oben genannten Themen des Forschungsschwerpunktes durchgeführt.

Die Auswahl der Beispiele stützte sich auf Hinweise und Empfehlungen von ExpertInnen und den InterviewpartnerInnen bzw. auf entsprechende Veröffentlichungen in der Fachliteratur.

Bei der Auswahl wurden im Wesentlichen folgende Kriterien berücksichtigt:

- Wohnquartiere, die in den 1980er – 2000er Jahren fertig gestellt wurden. Es wurden auch einzelne ältere Beispiele ausgewählt, die aktuell umgebaut worden sind.
- Wohnquartiere mit unterschiedlichen Bau- und Organisationsformen, vorzugsweise mehrgeschossiger Wohnbau.
- Größenordnung der Wohnquartiere: ca. 100 bis 150 Wohnungen.
- Die Beispiele wurden teilweise in Begleitung von örtlichen Fachleuten bzw. den InterviewpartnerInnen besucht.

## **Struktur der Arbeit**

Die Forschungsarbeit betrachtet

- im ersten Kapitel in vier Themenschwerpunkten ausgewählte Rahmenbedingungen für Qualitäten in Freiräumen von Wohnquartieren. Sie werden anhand von „best practice“ Beispielen vorgestellt.
- Im zweiten Kapitel werden wichtige, in der Literatur bzw. von ExpertInnen genannte, Hintergründe für diese Qualitäten zusammengefasst.
- Im abschließenden dritten Kapitel werden weitere Themenbereiche, ohne die eine hochwertige Entwicklung von Freiräumen im Siedlungs- und Wohnbau nicht möglich ist, aufbereitet.

## **II Best Practice**

**Freiraum – Erlebnis**

**Freiraum – Nutzbarkeit**

**Freiraum – Organisation**

**Freiraum – Ausstattung**





## 1 Freiraum – Erlebnis

Maria Auböck, Janós Kárász

### Atmosphäre als qualitative Dimension

Die Atmosphäre: von griechisch *ατμός*, *atmós* „Dampf, Dunst, Hauch“ und *σφαίρα*, *sphaira* „Kugel“

Über die Idee entsteht die Atmosphäre: Das Erlebnis des Freiraumes und die Freiraumgestaltung bedingen einander – einige der dafür notwendigen Überlegungen sollen hier vorgestellt werden. Der Wert einer Freiraumgestaltung im Wohnbau entsteht aus einer Reihe von Aspekten, die nicht immer quantifizierbar sind. Dies betrifft zum einen die Stimmung, die *Tempi*, den Duktus einer Anlage, zum anderen die Möglichkeiten einer Anlage, die sie über die offenkundig nahe liegenden Nutzungen hinaus eröffnet. Selbstverständnis und Überraschung können ganz nahe liegen. Der Erlebniswert vermag auch das Wohlbefinden zu heben, das Verbleiben in der Wohnhausanlage zu fördern.



Abb. 1.1: Wien, Fest auf einer Dachterrasse der Wohnhausanlage B.R.O.T. Foto: Maria Auböck



Abb. 1.2: Zürich, Örlikon, MFO-Park, Parkraum als Erlebnis



Abb. 1.3: München, Architekt Michael Ziller, Landschaftsarchitektin Regine Keller, 2006 Foto: Michael Ziller



Abb. 1.4: Rennes, Beispiel von Sitzplatz mit Weiden an der Flusspromenade Wohnhausanlage La Cale, Alexandre Chemetoff, 1992, Foto: Maria Auböck

### 1.1 Die Raumgestalt

Der Entwurf der Freiräume – ob zusammenhängende Großform, einzelne Wohnhöfe oder unterschiedlich formulierte Raumsequenzen – bereitet die Grundstimmung der Atmosphäre vor. Hier können raumbestimmende Ideen konsequente Raumformen bieten. Bauteile und Pflanzungen können gleichermaßen dazu beitragen. So schaffen z. B. weite Durchblicke eine getragene Stimmung, enge Pflanzabstände ein Gefühl der Nähe, eine Akzentgruppe von Bäumen einen Mittelpunkt (Abb. 1.2 - 1.5).

„Die Gestaltung in Hausnähe sollte klarer und ornamentaler z. B. mit Hecken, Zäunen etc. sein – je weiter man weg kommt, desto lockerer sollte gestaltet werden. Ein Prinzip aus der Gartenkunst: Je näher am Haus, desto kultivierter, formaler und strenger und je weiter weg, dann löst sich das auf. Der Wechsel der Jahreszeiten sollte erkennbar sein.“ (ExpertIn 3)

Gerade bei den untersuchten Anlagen in Frankreich sind die klar ablesbaren Raumsequenzen sehr gut eingesetzt. Hier werden die Straße, die Vorgärten, die Durchgänge übersichtlich gestaltet und durch die Ausstattung mit wohl überlegten Details interessant.

„Wichtig für die Proportion ist die Umfassung eines Raumes. Wie ist er gefasst zu den Nachbarräumen, wie endet ein Raum? Wo fängt der nächste an? Am Ora-Steig gibt es einen Durchgang, dann kommt man auf den Platz, dann weitet er sich auf. Diese Sequenzen haben eine große Bedeutung für die Nutzbarkeit und die Atmosphäre einer Anlage.

Die Atmosphäre hängt sehr davon ab, wie die Situation im Raum ist. Vgl. auch den Innenhof der Sargfabrik, damit eine Atmosphäre entsteht, braucht es eine bestimmte Gliederung und Fassung des Raumes, in diesem Fall die breiten Außenzugänge, die Wasserfläche, die Quergänge etc.“ (ExpertIn 5)

## 1.2 Das Erschaffen von Wohlbefinden

Die Nutzung der Freiräume schafft Erlebniswerte für jeden einzelnen und für alle, in Gruppen und zwischen den Generationen. Bestimmte Angebote wie Ruheplätze und Wegeschleifen ermöglichen informelle Kontakte. Sportanlagen und Spielplätze bieten Anlass zum Verbleiben. Hat das „Wohnen im Freien“ erst einmal begonnen, gibt es für BewohnerInnen viele Chancen zum Mittun und Selbstgestalten. Es kann je nach Hausgemeinschaft Orte der Begegnung für informelle Treffen auf dem Gelände geben, sowohl für Sitzplätze für Picknicks und Gartenfeste, als auch Bereiche für Spiel und Sport sowie auch für MieterInnengärten.

Kunstinstallationen können weitere wesentliche Impulse zur Steigerung des Wohlbefindens setzen. Kunst im öffentlichen Raum wird in verschiedenen europäischen Ländern auch im Zusammenhang mit geförderten Wohnbauten eingesetzt, wie ein Beispiel in Holland zeigt.



Abb. 1.5: Rennes, Übergang zum großen Freiraum von La Cale, Alexandre Chemetoff, 1992, Foto: Maria Auböck



Abb. 1.6: Rotterdam, Freiraumgestaltung von Observatorium, 2007, Foto: Künstlergruppe Observatorium

### **1.3 Freiraumerlebnis hat Erinnerungswert**

Hausgemeinschaften können sehr differenziert auf die Freiraumangebote reagieren, denn diese bieten ja besondere Räume der Begegnung! Das Wohlbefinden im Alltag entsteht als ein Ergebnis guter Atmosphäre und selbstverständlicher Wohnqualität – zwischen ruhigen Innenhöfen, Passagen, Grünflächen am Dach entwickeln sich Synergieeffekte der Kommunikation. Freiräume zu gestalten, um „sich daheim zu fühlen“ ist eine Planungsaufgabe! Die freiräumlich gut funktionierende und gestaltete Nachbarschaft ist eine besondere Qualität einer Wohnhausanlage. Sie macht informelle Kontakte möglich, schafft in der Anonymität der Großstadt Orientierung.

Wichtig ist dabei, quer durch die Generationen zu denken. Die Begegnungen gelingen dann, wenn es für alle BewohnerInnen anspruchsvolle Herausforderungen gibt, sei es ein Basketballnetz für die Jugendlichen oder Kräuter auf den Dachgärten für die Familien.

Je nach Konstellation großer Wohnhausanlagen, sind gerade für junge Menschen Orte wie Eingangsbereiche, Vorplätze und Passagen ganz wichtige Messlatten ihrer Selbsteinschätzung. Für die Erwachsenen und die Kinder sind z. B. Spielplätze direkte Kommunikationseinrichtungen! Alte Menschen können über die Begegnungen am Weg, im Hof, im alltäglichen Umgang an der Eingangstüre an der Gemeinschaft teilnehmen. Das Bleibeverhalten im Freiraum – gerade von den älteren BewohnerInnen – ist eine Garantie für deren Wohlbefinden.

Eine großräumlich definierte Freiraumgestaltung kann durchaus einen eindrücklichen Erinnerungswert schaffen, wie es z. B. in den Höfen der Wohnhausanlagen der Zwischenkriegszeit (George Washingtonhof, Wien Meidling und Wien Favoriten, mit dem Pflanzenthema z. B. „Fliederhof“, „Akazienhof“ etc.) der Fall ist. Dieser kann auch durch die Wahl der Materialien und Pflanzen unterstützt werden.

### **1.4 Identität durch Material und Pflanze**

Die Setzung von Pflanzgruppen wie Strauch- und Baumreihen, die Wahl der Blütenfarben und der Pflegeaufwand dafür wird bei Wohnhausanlagen besondere Identität schaffen. Das Material, die Farben, Gerüche und haptischen Eigenschaften sowie die Fähigkeit, über die Jahreszeiten hinweg eine attraktive Präsenz zu entfalten, sind wichtige Elemente für das atmosphärische Potential einer Wohnhausanlage. Sie müssen der architektonischen Sprache der Gebäude entsprechend eingesetzt werden, sei es ergänzend oder kontrapunktisch. Das hier vorgestellte Beispiel von Alexandre Chemetoff zeigt klare Kanten an den Eingangsbereichen. Diese bestehen aus geschnittenen Hecken aus immergrünem Kirschlorbeer, die ganzjährig eine anspruchsvolle Vorgartenzone schaffen.

„Bei der Atmosphäre spielt auch die Frage, ob man Immergrüne verwendet oder nicht eine Rolle. Irgendeine Gruppe mit großen Immergrünen kann hier sehr gute Effekte erzielen, ist einfach grandios, damit kann man ganz tolle atmosphärische Punkte schaffen.“ (ExpertIn 4)

- Die Projekte von Eduard Francois, Paris, zeigen einen besonders überraschenden Umgang mit dem Thema Pflanzenmaterial. Das hier eingefügte Foto mag überraschen, soll aber zum Nachdenken anregen. Es handelt sich um Bambusgruppen in Töpfen, die als grüner Filter entlang der Fassade integriert sind.



Abb. 1.7: Rennes, Vorgarten mit Kirschlorbeerhecken, Alexandre Chemetoff, 1992, Foto: Maria Auböck

Abb. 1.8: Paris, Wohnbau Arch. Eduard Francois, 2008 (Quelle: <http://design-milk.com/tower-flower/>)

- Im Projekt Eden Bio geht Arch. Eduard Francois in seiner Gestaltung der Wohnhausanlage von hoher Dichte aus und schafft mit den Glyzinien-Veranden besondere Qualitäten.



Abb. 1.9 - 1.10: Paris, Eden Bio, Fotos: Maria Auböck



Abb. 1.11: Wien, Autofreie Mustersiedlung, Teichanlage im 1. Hof

Abb. 1.12: Berlin, Karow Nord, Regenrückhaltebecken



Abb. 1.13: McIlroy, Vorplatzgestaltung einer Wohnhausanlage in Neuseeland, Foto: Scott Wigglesworth

Abb. 1.14: Rennes, Durchgang einer Wohnhausanlage, Alexandre Chemetoff, 1992, Foto: Maria Auböck

- Wasser kann eine bemerkenswerte Rolle für Wohnhausanlagen spielen: sei es als Teich, Quelle, gestaltete Spuren nach einem Regen oder als künstlicher Nebel. Wie weit diese Präsenz für einen Garten möglich ist, wie viel Wasser in seinen unterschiedlichen Erscheinungsformen in den Freiflächen seitens des Bauherrn überhaupt zumutbar scheint bzw. vorkommen darf, wird auch von Fragen der Pflege und Erhaltung und Sicherheit etc. abhängen. In Wien ist die Teichanlage der Autofreien Mustersiedlung in Floridsdorf eines der ersten Beispiele für Wasserflächen in Wohnhausanlagen. In Berlin werden Sickermulden, Teiche und andere Akzente als Be- und Entwässerungseinrichtungen schon lange im Wohnbau eingesetzt.

### 1.5 Pflege und Erhaltung, der Wert der Patina

Schließlich ist das Altern eines Freiraumes im Kontext von Nutzung, Pflege und sich allmählich entwickelnder Patina ein Schlüsselmoment in der Wahrnehmung eines Gartens: sein Bestehen in der Zeit, seine geplante wie ungeplante Veränderung über die Jahre, ohne in seiner Anmutung zu kippen. In dieses Paradoxon ist die

atmosphärische Qualität der Außenräume im Wohnungsbau eingeschrieben.

Die regelmäßige Wartung der Oberflächenmaterialien gehört auch zu den Ansprüchen der BewohnerInnen an Sicherheit und Komfort. Das Wachstum und die geregelte Pflege der Pflanzungen können dazu die Erlebnisqualität durchaus steigern (Abb.13 – 14). Das Wachstum der Vegetation bedingt Veränderung des räumlichen Erlebniswertes!

„Wenn ein Freiraum gut funktioniert, d. h. nutzbar und pflegbar ist, dann entsteht daraus auch eine eigene Ästhetik. Ich mache jetzt nicht den ästhetischen Entwurf und knete den solange, dass er auch den anderen Ansprüchen gerecht wird. Ich sehe das eher umgekehrt: welcher Platz steht zur Verfügung, was soll dort möglich sein? Ich gehe eher über die Nutzung und das Budget. Das hab ich immer im Kopf, wenn ich entwerfe, auch: was kann gehen und was kann nicht?“ (ExpertIn 3)

## 2 Freiraum – Nutzbarkeit

### 2.1 Beteiligung als Grundlage

Bei der Umgestaltung alter und der Entwicklung neuer Stadträume werden immer wieder umfassende BürgerInnenbeteiligungsverfahren angestrebt. Die Menschen, die dort leben bzw. leben werden, sollen aktiv an der Um- und Neugestaltung ihrer Wohnumgebung beteiligt werden und ihre ExpertInnenmeinung als „ExpertInnen vor Ort“ einbringen. Ziel ist u. a., eine Identifikation der BürgerInnen mit der Wohnumgebung zu entwickeln oder eigenständig dazu beizutragen, sie zu verbessern.

### Neue Modelle

Neue Modelle um die BürgerInnen frühzeitig und umfassend einzubinden wurden in Wien bei der Planung des Kabelwerks im 12. Bezirk Meidling und bei der derzeitigen Entwicklung des neuen Stadtteils Seestadt Aspern im 22. Bezirk Donaustadt ausprobiert.

Im Kabelwerk im 12. Bezirk Wien Meidling wurde von Beginn an ein BürgerInnenbeteiligungsverfahren initiiert. Dazu gab es einen BürgerInnenwettbewerb, bei dem die AnrainerInnen die zukünftigen Nutzungsvorstellungen des Areals (geschrieben oder gezeichnet) darstellen konnten. Die Mehrheit der TeilnehmerInnen sprach sich für eine gemischte – d. h. keine monofunktionale – Nutzung des neuen Stadtteils mit Wohnen, Arbeiten und Freizeitangeboten aus. Darüber hinaus war eine wichtige Erkenntnis dieses Beteiligungsverfahrens, dass die BürgerInnen bei den Vorschlägen für die Organisation der Fläche zu einem

ähnlichen Grundkonzept (transversale Verbindungsachse und zentraler Platz) kamen wie die PlanungsexpertInnen. Ein BürgerInnenbeirat mit ca. 35 Mitgliedern bestimmte drei BürgervertreterInnen, die das nachfolgende kooperative Planverfahren und den Planungsprozess begleiteten. Sie waren Teil der Jury und konnten ihre Sichtweise von „vor Ort“ mit in die Diskussion einbringen. Wichtig im Rahmen der BürgerInnenbeteiligung waren auch die Ausstellungen und die Informationsveranstaltungen direkt im Kabelwerk. Sie informierten die AnrainerInnen immer wieder über den Stand der Planung und über die weiteren Planungsschritte.

„Es war nicht Intention, die BürgerInnen selber planen zu lassen, es stand vielmehr die Information der Bevölkerung und die begleitende, wechselseitige Beratung im Vordergrund.“ (Quelle: Stadtentwicklung Wien MA 21B, 2004, S. 41)

In die Planung wurden auch Kinder eingebunden, die ihre Wunschvorstellungen einerseits mit Holzklötzen im Maßstab 1:100 bauen konnten und denen andererseits über ein eigens für sie geschriebenes Märchen die zukünftige Stadtentwicklung näher gebracht wurde. SchülerInnen, LehrerInnen und Eltern der angrenzenden Schulen wurden in dieser Planungsphase intensiv mit eingebunden.

Mit der Einrichtung eines Gebietsmanagements – besetzt mit VertreterInnen der BauträgerInnen und des Magistrates – wurden die AnrainerInnen auch während der Umsetzungsphase über die weitere Entwicklung und Details des Projektes informiert. Fragen und Schwierigkeiten konnten mit dieser Einrichtung „schneller, effizienter und

## II Best Practice

zur Zufriedenheit möglichst aller gelöst werden“<sup>1</sup>.

In Aspern im 22. Wiener Bezirk Donaustadt wurden die BürgerInnen aus der Nachbarschaft des neuen Stadtentwicklungsgebietes auf dem ehemaligen Flugfeld Aspern bereits in der Phase der Strategischen Umweltplanung, der SUP, eingeladen, sich an der Diskussion um die Inhalte und Entwicklungsschritte zu beteiligen. Sie konnten sich von Anfang an in den verschiedenen Planungsphasen einbringen, sei es bei Fragebogenaktionen, Informationsabenden, BürgerInnenversammlungen oder einer Ausstellung mit Werkstattcharakter. BürgerInnen sind in den Jurys zu den einzelnen Wettbewerbsphasen vertreten und werden immer wieder in die aktuellen Planungsschritte involviert. Auf dem Grundstück der zukünftigen Seestadt selber gibt es eine Infobox, in der sich alle über den Stand der Planungen informieren können. Das Projekt Seestadt Aspern befindet sich zum großen Teil noch in der Planungsphase. Ein erster Umsetzungsabschnitt im Süden des Planungsgebietes startete 2008 und soll bis 2015 abgeschlossen werden. Mit Hilfe eines Gestaltungsrahmens, der „Partitur des öffentlichen Raumes“, soll auf die Qualität der öffentlichen Räume bedacht genommen werden.

„Beteiligung ist unverzichtbar, heißt aber nicht, dass wir unser Fachwissen auf die Seite legen. Es gibt erste Visionen auf Grundlage einer guten Bestandsaufnahme, die dann zur Diskussion gestellt werden. Die Menschen sollen ernst genommen und informiert werden.“ (ExpertIn 3)

<sup>1</sup> Stadtenwicklung Wien MA 21B (2004), S. 43

### **Bedeutung des Freiraums bei der Beteiligung**

Der Freiraum in der Wohnumgebung spielt bei Beteiligungsverfahren dieser Art immer wieder eine große Rolle wie zum Beispiel in Bremen Tenever, einem Hochhauswohnbau aus den 1960er und 1970er Jahren mit 2.600 Wohneinheiten und 7.700 BewohnerInnen am Rande von Bremen. Seit 2003 werden dort Abriss- und Umbauarbeiten zur Steigerung der Wohnqualität durchgeführt, die mit dem Konzept „Grün für alle“ von dem Landschaftsarchitekturbüro Sparlink-Sievers aus Hannover intensiv begleitet werden.

„Zentrales Anliegen war es, das Image des Quartiers über einen gut gestalteten, für alle Altersgruppen nutzbaren Freiraum entscheidend zu verändern. Im Laufe der vergangenen fünf Jahre wurde kontinuierlich mit allen an der Planung Beteiligten – insbesondere auch mit den Bewohnern – diskutiert, modifiziert und fortgeschrieben.“ (Quelle: Sparlink-Sievers, 2008, S. 19)

Eine wichtige Erfahrung dieses Projektes ist es die Menschen regelmäßig zu informieren und ernst zu nehmen:

„Man muss immer alle mitnehmen, die Bürgerbeteiligung ist besonders wichtig, die müssen einen alle kennen, einen alle lieben, sonst wird das nichts.“ (ExpertIn 3)

Über den intensiven Kontakt mit den BewohnerInnen konnten und können deren Wünsche und Ideen mit in die Planungen und Realisierungen einfließen, und so kann ein Wohnumfeld entstehen, in dem es für alle NutzerInnen Gruppen Orte des Wohlfühlens gibt.

## 2.2 Handlungsspielräume vor Ort

Freiraum in der Wohnumgebung von mehrgeschossigen Wohnquartieren wird in der allgemeinen Diskussion als Handlungsfeld für Aneignungsprozesse und als Spiel- und Entwicklungsort für Kinder und Jugendliche, als Ort der privaten Reproduktionsarbeit, als Ort der Alltagsarbeit wie Kinderbetreuung und Ort für Naturerlebnissen, und als Ort der ästhetischen Gestaltung angesehen (vgl. z.B. Nohl 1983, Kellner et.al. 1986, Breitfuß et.al. 1999, Vollmer 2001, Homann et.al. 2002, Ruland 2002, vgl. auch Kap. 2, Nutzungsqualitäten).

Mit dem Wandel der Haushaltstrukturen wie dem wachsenden Anteil der Alleinlebenden, Alleinerziehenden und älteren Menschen und mit neuen Anliegen und Herausforderungen – etwa generationenübergreifendem Wohnen, Arbeiten am Computer zu Hause, Arbeitslosigkeit und Anteil bzw. Einbeziehung von MigrantInnen – entstehen neue und erweiterte Freiraumansprüche von BewohnerInnen an ihre direkte Wohnumgebung.

In Umfragen gehören das Grün in der direkten Wohnumgebung, der eigene Balkon, die Terrasse und der Garten zu wichtigen Aspekten, die von BewohnerInnen genannt werden. Der hohe Gebrauchswert dieser Anlagen im Alltag ist ein wesentlicher Indikator für den Wohnwert und die Wohnqualität, wobei Zugänglichkeit und Verfügbarkeit wichtige Kriterien für die Gebrauchsqualität dieser Alltagsumwelt darstellen.

Räume zu definieren, die von den BewohnerInnen eigenständig gestaltet werden können, ist eine Möglichkeit, diese an der Entwicklung der Flächen im Detail zu beteiligen.

„Beteiligung ist als Prozess zu sehen, der so offen wie möglich gestaltet wird. Landschaftsarchitekten geben eine Grundstruktur vor. Diese sollte so sein, dass sie von den Bewohnern ausgefüllt werden kann, es aber auch möglich ist, diese Grundstruktur bei Bedarf immer wieder anders auszufüllen. Ein Beispiel ist die Kräutersiedlung in Dresden: Hier wurde mit einer durchgängigen Hainbuchenhecke ein Rahmen vorgegeben. Innerhalb der Felder, die dadurch entstanden, können die Bewohner machen, was sie wollen.“ (ExpertIn 4)

Diese Herangehensweise ermöglicht Handlungsspielräume für die BewohnerInnen. Sie können auf ihren Flächen und/ oder auch auf entsprechend definierten Gemeinschaftsflächen ihre Vorstellungen verwirklichen. Je nach dem, wie sich die BewohnerInnenstruktur verändert, lässt der Rahmen auch eine Anpassung an neue Nutzungsanforderungen zu.

Solche Flächen steigern den sozialen Gebrauchswert der Freiräume in den Wohnhausanlagen.

„Freiräume mit hohem sozialem Gebrauchswert ermöglichen eine selbstbestimmte Aneignung und Nutzung. Sie wenden sich nicht spezialisiert nur an eine NutzerInnengruppe, sondern ermöglichen unterschiedliche Nutzungen zur gleichen Zeit. Sie sind in ihrer Gestaltung und Ausstattung flexibel, d.h. sie können sich an gewandelte Nutzungsinteressen anpassen.“ (Quelle: Homann et. al. 2002, S. 11)

Trotzdem ist es sinnvoll, bei der Entwicklung der Wohnhausanlagen bereits im Stadium des städtebaulichen Entwurfs bzw. in Folge bereits bei den Bauträgerwettbewerben die unterschiedlichen NutzerInnengruppen (Kinder, Jugendliche, ältere Menschen, etc.) zu berücksichtigen

## II Best Practice



Abb. 2.1 - 2.2: Wien, Autofreie Mustersiedlung, Gartendach



Abb. 2.3: Berlin, Karow Nord, Kommunikation zwischen Wohnung und Straße

und – wenn möglich in gemeinsamer Abstimmung mit VertreterInnen aller NutzerInnengruppen – Raum und Angebote für alle vorzusehen. Die detaillierte Entwicklung mit den konkreten Erfordernissen kann dann im Laufe des Planungsprozesses gemeinsam weiter vertieft werden.

Dies ist bei Neubauprojekten nicht immer möglich, da die BewohnerInnen meistens noch nicht bekannt sind. In der 2009 fertig gestellten Siedlung Ora-Steig im 21. Bezirk Floridsdorf ist daher die Begleitung der BewohnerInnen im ersten Jahr nach der Fertigstellung der Siedlung mit Unterstützung eines Empowerments vorgesehen. Begleitet wird die Organisation verschiedener Aktivitäten der

BewohnerInnen u. a. zur Weiterentwicklung der gemeinsamen Freiräume in der Siedlung.

Optimal in einem Beteiligungsverfahren wäre die Entwicklung einer dauerhaften Gemeinschaft bzw. Organisationsstruktur innerhalb der Wohnhausanlage oder über mehrere benachbarte Anlagen, welche sich um gemeinschaftliche Themen und Anliegen kümmert. Ein spezielles Beispiel dafür ist die „Autofreie Mustersiedlung“ in Wien, 21. Bezirk Floridsdorf, in der sich die BewohnerInnen neben der intensiven Mitgestaltung bei ihren eigenen Freiflächen im Hof und auf den Dächern auch um Zusatzflächen für spezielle Wünsche einzelner AnwohnerInnen



Abb. 2.4: Berlin, Karow Nord, Garten vor der Terrasse

Abb. 2.5: Linz, Solar-City, Wäschespinnne – Treffpunkt

Abb. 2.6: Berlin, Rummelsburgerbucht, Spielplatz Straße

bemüht haben. Auf einer benachbarten Fläche entstand das Projekt „Family Beach“, in dem im Rahmen eines Vereins Angebote wie Beachvolleyballplatz, Badminton, Basketballplatz, Turn- und Spielgeräte, Selbstbauplatz, Feuerstelle selbst organisiert und gebaut wurden.<sup>2</sup> Solche Verfahren und Beispiele sind sehr stark von der BewohnerInnenstruktur geprägt und abhängig.

Generell hat der Freiraum ein hohes Beteiligungs- und Mitbestimmungspotential.

Partizipative Planungsprozesse fördern u. a. die Identifikation mit dem Wohnquartier und die Verantwortung für die Freiräume.

<sup>2</sup> vgl. auch die zahlreichen Arbeitsgruppen zu speziellen Themen auf der Homepage der Autofreien Mustersiedlung, <http://www.autofrei.org>



### 3 Freiraum – Organisation

Voraussetzung für eine gute Organisation ist, dass Freiräume im Rahmen der Planungsprozesse entsprechend eingeplant und verankert werden. Daher spielen die städtebaulichen Vorgaben und Entwürfe eine wichtige Rolle. Hier werden zukünftige Freiraumstrukturen vorgesehen und Entwicklungsmöglichkeiten festgelegt.

„Freiraum ist ein Städtebauthema und nicht ein Gestaltungsthema, es ist ein Missverständnis, dass man da nur Flächen begrünt. Eigentlich wird im Städtebau alles gemacht. Im Flächenwidmungsplan noch weniger, aber im Bebauungsplan liegen 75 Prozent der Musik, die Freiraumplanung ist hier mit drinnen. Wenn da kein Spielraum gelassen wird, ist im Freiraum kaum etwas möglich. Soziale Prozesse brauchen bestimmte Räume.“ (ExpertIn 5)

„Dass es vorab einen Rahmen gibt oder ein Wettbewerbsergebnis, das ist das A und O für ein stimmiges Freiraumkonzept, da man nur so die feine Abstimmung zwischen privat und öffentlich ganz konsequent durchziehen kann.“ (ExpertIn 3)

Anordnung und Proportion der Baukörper bestimmen den Bezug zum Stadtraum und die Strukturierung der Freiräume.

Die Berücksichtigung der in der Folge genannten Aspekte zur Raum- und Freiraumorganisation fördert die Strukturierung und Organisation der Flächen und fördert eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Für die NutzerInnen werden die Orientierung innerhalb des Areals und die Sicherheit gewährleistet, und sie können eine Vertrautheit mit ihrem Wohnquartier entwickeln (vgl. i.F. Ruland, 2002, S. 109 ff.).



Abb. 3.1 - 3.3: Zürich, Oerlikon, Regina Kägl Hof, Übersicht, vielfältig nutzbare Räume im Hof

### 3.1 Stadtraumentwicklung

- Gebäudeanordnung und -höhe, die geeignete Freiräume mit einplant, verschiedene Nutzungsmöglichkeiten der Flächen zulässt und dabei den Aspekt „Flächen sparen“ berücksichtigt.

„Bewährt haben sich im Wohnbau größere Zuschnitte: Einfacher Platz, Rasenflächen, Sitzplätze, Bäume, einfache Situationen ohne viel Klimbim drum herum. Die räumliche Proportionierung und Wahrnehmung ist das Allerallerwichtigste vor allem anderen. Bevor man an die Materialien denkt, muss die städtebauliche Organisation stimmen. Sonst funktioniert der Freiraum nicht.“ (ExpertIn 5)



Abb. 3.4: München, Ackermannbogen, Organisation privat-gemeinschaftlich,



Abb. 3.5: München, Ackermannbogen, Übergang privat – gemeinschaftlich



Abb. 3.6: München, Ackermannbogen, Übergang privat – gemeinschaftlich

- Entwicklung von Teilräumen und Details, die sinnvoll und nutzbar integriert werden können.

- Klare Grenzziehungen zwischen den einzelnen Teilräumen.



Abb. 3.7: München, Ackermannbogen, Grenze öffentlicher Weg zu gemeinschaftlichen und privaten Flächen



Abb. 3.8: Berlin, Rummelsburger Bucht, Garten geschützt durch den Geräteschuppen vom öffentlichen Weg

- Berücksichtigung der Beziehungen zwischen Innen- und Außenräumen.

„Die Wohnungen sind durchgesteckt, sodass die Leute zwei Seiten haben. Eine, die auf die Blockinnenseite zeigt, und eine, die ins Grüne zeigt. Im ersten Stock gibt es daher eine 'Stadtterrasse' und eine 'Gartenterrasse.'“ (ExpertIn 5)



Abb. 3.9 – 3.10: Wien, Ora-Steig, Gartenterrasse und Stadtterrasse

## II Best Practice



Abb. 3.11 – 3.12: München, Panzerwiese, Übergang in die Landschaft

- Berücksichtigung von Sichtachsen innerhalb der Wohnanlage und nach außen.



Abb. 3.13, 3.14, 3.15: München, Panzerwiese, Anbindung der Infrastruktur (Platz, Einkaufen, Zugang U-Bahn) über die Diagonale an die Wohnbebauung

- Anbindung der Infrastruktur an die Wohnbebauung.

- Mischung unterschiedlicher Wohnungs- und Nutzformen.



Abb. 3.16, 3.17, 3.18: München, Ackermannbogen, Cafe Rigoletto am Durchgangsweg und Theater im Durchgang eines Wohnblocks

- Anordnung der Baukörper unter Berücksichtigung der Besonnungs- und Windverhältnisse.

Innerhalb der städtebaulichen Vorgaben sollte durch die Anordnung der Gebäudestruktur versucht werden, die Verschattungen aller Fassaden durch Gebäudeteile, Nachbarbebauung sowie Bäume zu begrenzen.

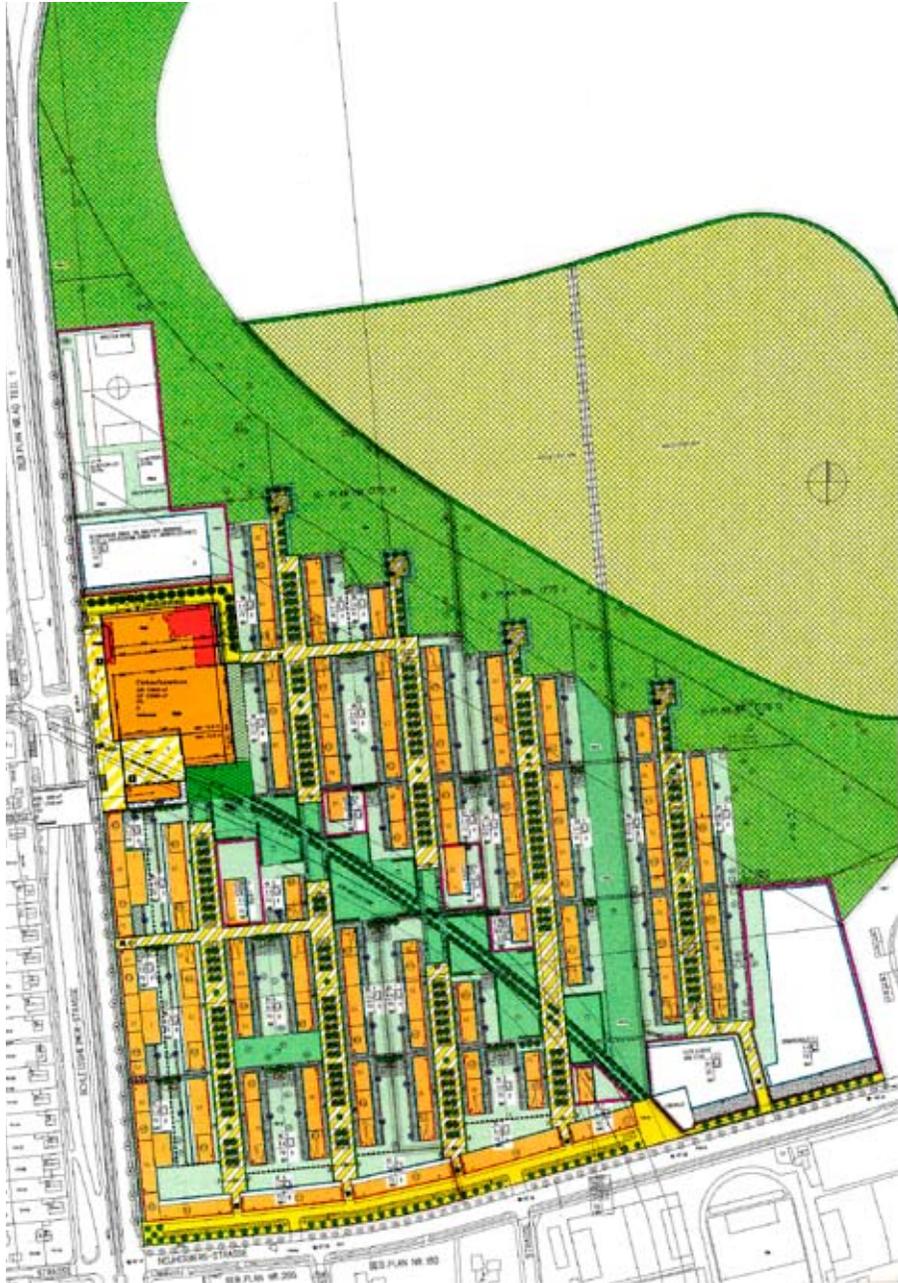
„Interessant ist eine in Nord-Süd ausgerichtete Zeile, Küche und Frühstückssitzplatz z. B. nach Osten, Wohnzimmer und Kaffeessitzplatz nach Westen. Durch diese Ausrichtung scheint die Sonne tief von der einen Seite in die Wohnung und nachmittags von der anderen. Mittags, wenn es heiß ist, ist Schatten.“ (ExpertIn 4)



Abb. 3.19: München, Panzerwiese, StudentInnenwohnheim



Abb. 3.20: München, Ackermannbogen, Solardächer



### 3.2 Freiraumentwicklung

- Entwicklung eines differenzierten, abwechslungsreichen, auf die Bedürfnisse der NutzerInnen abgestimmten Raumprogramms (Freiraumkonzept).

#### Beispiel 1

#### München – Nordhaide Panzerwiese



Abb. 3.21 - 3.22: München, Nordhaide-Panzerwiese-West (Quelle: Landeshauptstadt München, 2009)

Orientierung der städtebaulichen Entwicklung an einem diagonalen Grünzug mit zahlreichen Plätzen und Infrastruktureinrichtungen, die das nachbarschaftliche Gemeinschaftsleben über alle Generationen hinweg gezielt fördern.

**Beispiel 2**

**München – Schwabing  
Ackermannbogen**



Breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen – vom Doppel- bzw. Reihenhauses bis zum Geschosswohnungsbau; Entwicklung entlang des vorhandenen Baumbestandes als zentrale Grünachse, an die im Norden die große Wiese und im Süden der Marktplatz angrenzt.

Abb. 3.23: München Ackermannbogen, Übersicht

Abb. 3.24: München, Ackermannbogen (Quelle: Landeshauptstadt München, Bebauungspläne, Nr. 1905a – 1905e u. 2010, 2009)





### Beispiel 3

#### Malmö – Västra-Hammen, Westhafen, Bo01



Abb. 3.25: Malmö,  
Västra-Hammen, Bo01,  
Übersicht (Quelle: Malmö,  
Stadsbyggnadskontor, 2006)

Abb. 3.26: Malmö, Bo01,  
Einsichten

Vernetztes System verschiedener  
Freiraumtypen

**Beispiel 4**

**Paris – Eden-Bio**



Kleines kompaktes zur Straße hin abgeschlossenes Wohnbauprojekt von Eduard Francois

Abb 3.27: Paris, Eden-Bio, Übersicht (Quelle: Agence Eduard Francois, 2009, bearbeitet)

Abb 3.28: Paris, Eden-Bio, Übersicht (Quelle: Agence Eduard Francois, 2009)



- Berücksichtigung unterschiedlicher Freiraumtypen und ihrer funktionalen Zusammenhänge: klare Differenzierung der Räume in private, gemeinschaftliche (halböffentliche) und öffentliche Freiräume.

„Wichtig ist eine eindeutige Zonierung. Davon hängt sehr viel ab, ob die Freiräume genutzt werden. Wenn ein Erdgeschossbereich als Garten zugeordnet wird und mit einem sichtbaren Zaun, Hecke oder sonstiger Bepflanzung geschützt ist, wird er gut genutzt. Wenn der Erdgeschossbereich einfach nur in eine allgemeine Grünfläche übergeht, wird er nicht gut genutzt.“ (ExpertIn 4)

- Entwicklung einer möglichst klaren Hierarchie zwischen den Freiräumen, um eine Nutzungsqualität zu erzielen.

In der Siedlung Hannover Kronsberg konnten z.B. im Bauteil „Habitat“ durch die Anordnung der Gebäude und die Organisation der privaten und gemeinschaftlichen Flächen gemeinschaftliche Freiräume entstehen, die ohne größere Abgrenzungsbedürfnisse (versperrbare Tore) nach außen sehr gut funktionieren.

„Wenn man da hineingeht, fühlt man sich wie zu Besuch. Das ist eine Gestaltungsmacht, die wir als FreiraumplanerInnen haben. Hier kann, wenn der Bedarf besteht, ein Tor eingebaut werden.“ (ExpertIn 3)



Abb. 3.29 – 3.30: Hannover, Kronsberg, Bauteil Habitat, Differenzierung gemeinschaftlich-privat

Bei einigen Projekten ist eine eindeutige Begrenzung der Flächen notwendig, um eine Benutzbarkeit zu erreichen.

„Die halböffentlichen gemeinschaftszugänglichen Freiräume liegen hier (Bremen – Tenever) auch auf der Tiefgarage und wurden bewusst nach außen abgeschirmt. Sie sind nur für die AnwohnerInnen zugänglich. Das war vorher anders. Man konnte von überall her in die Fläche und in die Wohnungen. In der Analyse wurde festgestellt, dass das die Ursache allen Übels war, dass die Wohnungen von überall zugänglich waren. Jetzt ist das nicht mehr möglich. Die Leute brauchen zum Wohlfühlen einfach eine ruhige Rückseite. Die Wohnung sollte ein Ort der Erholung sein.“ (ExpertIn 3)



Abb. 3.31 – 3.32: Bremen, Tenever, Grenzen zwischen gemeinschaftlich und öffentlich

- Unterscheidung einzelner Bereiche, um verträgliche Nutzungen einander besser zuzuordnen und unverträgliche Kombinationen vermeiden zu helfen.

Die Erschließung erfolgt im Optimalfall über einen Fußweg. Der MIV-Verkehr (Motorisierter Individualverkehr) in Wohngebieten ist idealerweise nachrangig und fußgängerInnenfreundlich organisiert.



Abb. 3.33 – 3.34: München, Panzerwiese, Zugang zur U-Bahn und Erschließung der Siedlung fußläufig über die Diagonale ohne MIV-Verkehr



Abb. 3.35: München, Panzerwiese, die Zufahrtsstraßen sind fußgängerInnenfreundlich organisiert

## II Best Practice



Abb. 3.36 – 3.37: Zürich, Oerlikon, Siedlungsteil, Am Föhrenhain, Abgrenzung privat-gemeinschaftlich in einem relativ abgeschlossenen Hofteil

Abb. 3.38: Wien, Orasteig, Abgrenzung privat-gemeinschaftlich auf der Gartenterrasse von den BewohnerInnen selbst organisiert



Abb. 3.39 – 3.40: Zürich, Oerlikon, Abgrenzung bzw. Zuordnung Park – Privatgärten

Abb. 3.41: München, Ackermannbogen, Organisation private Gärten – Gemeinschaftsflächen

- Mehrfachnutzung und Nutzungsoffenheit der einzelnen Freiräume ermöglichen, dass sie je nach Bedarf flexibel miteinander kombiniert werden können und so unterschiedliche Nutzungen erreicht werden können.

Einige Beispiele zeigen Versuche, ohne eine eindeutige Zonierung zwischen privat und gemeinschaftlich auszukommen und so eine Mehrfachnutzung zu ermöglichen.

Je nach Anordnung der Gebäude, Einhaltung gewisser Distanzflächen und Intensität der Nutzung der gemeinschaftlichen Flächen können solche Beispiele funktionieren. Wenn sich die Menschen bedrängt fühlen, entstehen meist entsprechende Schutzeinrichtungen als Begrenzung: u.a. Thuypflanzungen oder Bastmatten.

- Klare Zuordnung der Freiräume zueinander, zu den Wohnungen, zu den zentralen Einrichtungen und zu sonstigen wichtigen Orten innerhalb und außerhalb des Wohngebietes.

- Berücksichtigung der Vorder- und Rückseiten der Gebäude, Unterscheidung zwischen vorne und hinten: Entwicklung bestimmter Raumcharaktere, eines sekundären Wegenetzes (Wirtschaftswege) bzw. weniger öffentlicherer Bereiche.



Abb. 3.42: Berlin, Rummelsburgerbucht, Gartenseite mit Wirtschaftsweg (Vorgabe: Hecke und je Garten ein Baum)



Abb. 3.43, 3.44, 3.45: Amsterdam, Osdorp, Wirtschaftsweg zwischen Vorgarten und gemeinschaftlichem Abstandsgrün als Vorzone der mehrgeschossigen Wohnbebauung begrenzt mit Zaun zur Straßenseite



Abb. 3.46: Utrecht, Siedlung Leidsche-Ring, Abgrenzung privat – öffentlicher Durchgang



Abb. 3.47: Bottrop, Siedlung Prosper III



Abb. 3.48: Linz, Solar-City, Mähfahrzeug



Abb. 3.49: Bremen, Tenever, Mahdwege zwischen den Wohnblöcken

- Ziehen von klar erkennbaren Grenzen, wenn eine Durchwegung durch die halböffentlichen oder entlang der privaten Freiräume gewollt wird oder notwendig ist.
- Entwicklung von Konzepten, die Veränderungen zulassen: Möglichkeit zu Umgestaltungen, wenn z. B. die Kleinkinder zu Jugendlichen geworden sind.
- Beachten der künftigen Pflegebedürfnisse bei der Planung der Freiräume: u.a. Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten für Pflegefahrzeuge in die Innenhofbereiche.

Die Beispiele und die Aussagen der ExpertInnen zeigen, dass private, gemeinschaftliche und öffentliche Freiräume im Wohnumfeld von großer Bedeutung sind und dass die Übergänge und Grenzen eine besondere Rolle spielen.

Die unterschiedlichen Freiraumtypen sind meist auch für unterschiedliche Personengruppen zugänglich. Die Differenzierung der Bereiche erfolgt im Wesentlichen nach ihrem Öffentlichkeitsgrad:<sup>3</sup>

- Im unmittelbaren Umfeld von Haus und Wohnung liegt der privat nutzbare Freiraum – im Idealfall ein Garten oder Atriumhof, in Etagenwohnungen befinden sich Freisitze wie Balkons, Loggien oder Dachgärten sowie Klein- und MieterInnenengärten. Diese Freiräume sind nur bestimmten Personengruppen, meist den MieterInnen der Wohnungen und ihren Gästen zugänglich.



Abb. 3.50: Malmö, Västra Hammen Bo01, Westhafen, Privatgärten, Balkone, Dachterrassen zugänglich und nutzbar für die AnwohnerInnen

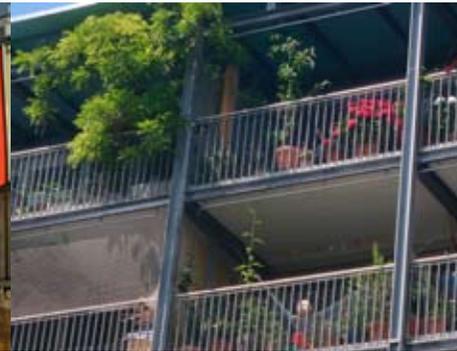


Abb. 3.51: Zürich, Oerlikon, Regina-Kägl-Hof, Terrassen mit Rufkontakt zum Hof

- Im halböffentlichen (gemeinschaftlichen) Bereich finden sich privat und/oder gemeinschaftlich nutzbare Freiräume wie Innenhöfe, Kleinkinderspielbereiche, Hausvorplätze, Hauseingänge, Abstandsflächen, Vorgärten, Dachgärten. Diese Freiräume liegen meist in einem einsehbaren, durch die Gebäudeanordnung überschaubaren Teil des Wohnumfeldes oder auf dem Dach. Sie sind in vielen Fällen nur den HausbewohnerInnen zugeordnet und zugänglich.



Abb. 3.52: Wien, Autofreie Mustersiedlung, Laubengang zu den Hauseingängen

Abb. 3.53: München, Ackermannbogen, Eingangsbereich zu den Hauszugängen



Abb. 3.54: Berlin, Pankow, Heinrich-Böll-Siedlung, Salettl als Treffpunkt in der Wohnhausanlage



Abb. 3.55: Zürich, Oerlikon, Siedlung Am Föhrenhain, gemeinschaftlich nutzbarer intimer Hofbereich zwischen den Wohnblocks, zur Straße hin abgeschirmt

3 i.F. vgl. Ruland, 2002, S. 106



Abb. 3.56: Zürich, Oerlikon, Regina Kägl Hof, Gemeinschaftsgrün

Abb. 3.57: München, Ackermannbogen, Wohnweg



Abb. 3.58 – 3.59: Berlin, Spandauer Wasserstadt, Quartiersplatz an der Hugo-Cassirer-Straße

- Zu den teils halböffentlichen (gemeinschaftlichen) teils öffentlich nutzbaren Freiräumen gehören u.a. Wohnstraßen, Wege, Plätze, Kinderspielbereiche für größere Kinder und Parkplätze/ Parkhäuser. Diese eher siedlungsöffentlichen Freiräume haben im Wohnumfeld einer Siedlung häufig einen eigenständigen Charakter. Sie sind von allen BewohnerInnen einer Wohnhausanlage und meist auch von außenstehenden Personen nutzbar. Diese Freiräume erfüllen wichtige Erschließungsfunktionen für die gesamte Anlage bzw. Siedlung.
- Als öffentlich nutzbare Freiräume schließen sich Parkanlagen, Straßenräume, Quartiersplätze, Spiel- und Sportflächen, Flächen vor Infrastruktureinrichtungen wie Geschäfte, Lokale, Banken etc. und Restflächen an. Diese Freiräume sind häufig bereits durch die Flächenwidmung als öffentliches Gut definiert und haben vielfach eine direkte Verbindung zur Umgebung. Sie werden nicht nur von den BewohnerInnen der Anlage/ Siedlung, sondern auch von außenstehenden Personen frequentiert.

### **3.3 Vielfältiges Angebot an Freiräumen**

Ein optimales Angebot bietet ein differenziertes funktionell ineinander übergreifendes Freiflächensystem für die BewohnerInnen: von der Terrasse über den Privatgarten, den gemeinschaftlichen Hof, kleinen Stadtplätzen und Grünanger bis hin zu den größeren Erholungsarealen.

Entstehen sollen Freiräume mit unterschiedlichen Charakteren: urban-öffentlich, grün-privat oder grün-öffentlich. Ein Beispiel für einen urban-öffentlichen Charakter ist der Erschließungsanger im Projekt München, Panzerwiese, grün-privat sind beispielsweise die Gartenseiten der Gebäude und grün-öffentlich die Westentaschenparks auf der Erschließungsseite der Gebäude in dieser Siedlung.<sup>4</sup>

Auf Grund der Gestaltung und Wahl der Materialien wird idealerweise die „Hierarchie“ der Freiräume ohne besondere Hinweise erkennbar und spürbar. Damit soll die Orientierung möglich und die Anlage lesbar werden.

#### **3.3.1 Starke öffentliche Räume**

Öffentliche Räume bestimmen die Siedlungsstruktur. Sie sind Identifikationsmerkmale für den Stadtteil bzw. das Wohnquartier.

---

<sup>4</sup> vgl. Landeshauptstadt München, 2005, S. 72



Abb. 3.60, 3.61, 3.62, 3.63, 3.64, 3.65: Zürich, Oerlikon (Maschinen Fabrik Oerlikon), MFO-Park

Ein Park in mehreren Ebenen mit vielen versteckten und offenen Sitzplätzen und Ruheräumen. Er ist ein Rückzugsort und

bietet die verschiedensten Blickwinkel auf, über und in den umgebenden Stadtraum und auf die Erholungssuchenden.



Hierzu gehören u. a.:

### *Parkanlagen, öffentliche Grünflächen*

Sie übernehmen wichtige Funktionen bei der Nahversorgung der BewohnerInnen mit Erholungs- und Bewegungsräumen.

Wichtige Aspekte u. a.:

- Ausreichend viele und ausreichend große Parkanlagen in den einzelnen Wohnquartieren. In Wien sind im Stadtentwicklungsplan, dem STEP 2005 3 – 5 m<sup>2</sup>/ Einw. an wohnungsbezogenen Grünflächen vorgesehen. Zürich hat sich als Zielsetzung für das Grün im Wohnumfeld 8 m<sup>2</sup>/ Einw. gesetzt.
- Hochwertige Planung, Ausstattung, Ausführung und Pflege dieser Anlagen, um die Qualität und damit die Nutzungs- und Erholungsmöglichkeiten für die AnwohnerInnen zu gewährleisten.

### Plätze

Ziel ist es, dass viele Menschen bei einer intensiven Nutzung problemlos Raum finden sollen. Plätze sind mit ihrer Infrastruktur wie Bäckereien, Cafés, Stadtteilzentrum und Öffentlichem Verkehr häufig Zentrum und Treffpunkt im Quartier.

Wichtige Aspekte u. a.:

- Planung der Plätze in zentraler Lage, sodass der Siedlungsteil mit einem Einzugsbereich von 5 bis maximal 10 Minuten (ca. 250 – 500 m) erschlossen werden kann.
- In den Erdgeschossbereichen Nutzungsmischung ohne Wohnnutzung, die eine Belebung ermöglichen und fördern.
- Bei der Organisation des Platzes die Wegeverbindungen, Eingangsbereiche, Aufenthaltsmöglichkeiten und sonstige wichtige Funktionen, die übernommen werden sollen, aufeinander abstimmen.



Abb. 3.66, 3.67, 3.68: Linz, Solar-City, Hauptplatz mit Stadtteilzentrum, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten



Abb. 3.69 – 3.70: Hannover, Kronsberg, Einkaufspassage und Café am Hauptplatz



Abb. 3.71: Berlin, Karow-Nord, Wasserfläche

Abb. 3.72 – 3.73: Linz, Solar-City

### *Wasserflächen*

Sie sind wichtige Treffpunkte in den Quartieren. Hier können die BewohnerInnen die Natur genießen und sich erholen wie in Berlin, Karow-Nord oder in Kamen in der Siedlung Seseke-Aue oder baden wie in Linz-Pichling am Rande der Solar-City. Wasserflächen unterstützen das Naturerleben im Wohnumfeld und tragen dazu bei, dass es ökologisch und gestalterischer aufgewertet wird.



Abb. 3.74 – 3.75: Kamen, Seseke-Aue

*Verkehrswege (Straßen, ÖV-Trassen, Wege)*

Straßen und Wege erschließen und gliedern die Siedlung. Straßenbäume und die gesamte Grüngestaltung tragen wesentlich zum Erscheinungsbild und zur Orientierung bei und übernehmen wichtige ökologische und stadtklimatisch ausgleichende Aufgaben.

Wichtige Aspekte u. a.:

- Möglichst autofreie Entwicklung der Wohngebiete.
- Differenzierte Gestaltung der einzelnen Straßenräume je nach Hierarchie im Straßensystem.
- Berücksichtigung von Geh- und Raum-erlebnissen (Beläge, Pflanzen, Blickbeziehungen) und Einrichtung von Rast- und Sitzmöglichkeiten.



Abb. 3.76: Berlin, Karow Nord, Straßenraum



Abb. 3.77 – 3.78: Berlin, Rummelsburger Bucht, Lina Morgensternstraße, Wohn- und Spielstraße



Abb. 3.79: München, Panzerwiese, kleiner Platz – Westentaschenpark im Straßenraum zwischen den Zufahrtstraßen



Abb. 3.80: Gelsenkirchen, Küppersbusch, Gemeinschaftsgrün



Abb. 3.81: Dresden, Kräutersiedlung, Wäscheplatz als Treffpunkt im Gemeinschaftsgrün



Abb. 3.82: Woerden-NL, Siedlung Carré, gemeinschaftlich nutzbarer, nur begrenzt zugänglicher innerer Grünbereich mit Kinderspielplatz und sonstigen Aufenthaltsbereichen für die AnwohnerInnen



Abb. 3.83: Woerden-NL, Siedlung Carré



Abb. 3.84 – 3.85: Utrecht, Parkhaven Dichterswijk, Gemeinschaftsgrünflächen

### 3.3.2 Attraktive gemeinschaftliche Freiräume

Ziel ist u. a. eine nutzungsunabhängige Grundstruktur, welche auch ohne dauerhafte Bespielung nicht zu einem leeren Feld in der Wohnhausanlage wird.

Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume können unterschiedliche Öffentlichkeitsgrade haben.

Hierzu gehören u. a.:

*Gemeinschaftlich nutzbare abgeschlossene bzw. teilweise zugängliche Hofräume oder Grünflächen*

Sie können mit Sitzplätzen, Kleinkinderspielinrichtungen, offenen Wiesenflächen etc. Mittelpunkt der gemeinschaftlichen Aktivitäten sein.

### *Dachflächen*

Sie können wichtige Funktionen der Naherholung im Wohnumfeld übernehmen, vgl. z. B. die Dachflächen der Autofreien Mustersiedlung in Wien im 21. Bezirk Floridsdorf oder in der Wiesen Nord im Projektteil Interethnisches Zusammenleben in Wien im 23. Bezirk Liesing.

„Die dichte Stadt muss irgendwann einmal auf das Dach. Wenn man zwischen den Häusern die Autos in Tiefgaragen parkt, ist drüber schon mal die erste Dachbegrünung und dann oben auf den Dächern noch einmal eine. Wien ist eine eher dichte Stadt.“ (ExpertIn 6)

Ein wichtiger Aspekt ist, möglichst gemeinschaftlich nutzbare und privat nutzbare Dachflächen zu differenzieren.



Abb. 3.86 – 3.87: Wien, In der Wiesen Nord, Dachgärten



Abb. 3.88: Berlin, Karow Nord, Spielplatz in einer Versickerungsmulde



Abb. 3.89 – 3.90: Zürich, Oerlikon, Quartierpark, Spielplatz



Abb. 3.91: Wien, 21. Bezirk, Brünnerstraße, selbst organisierter Jugendtreffpunkt in alten Bahnwagons am Rande der Siedlung



Abb. 3.92: München, Panzerwiese, Schaukel auch für ältere Menschen

### *Kinder- und Jugendspielbereiche*

Spiel findet überall statt, daher ist es günstig, dass es in den Wohnhausanlagen über die gesetzlich vorgeschriebenen abgegrenzten Flächen hinaus mitbedacht wird.

„Die gesamte Anlage sollte als Spielanlage ausgestaltet und für alle Altersgruppen an verschiedenen Orten Spielgeräte untergebracht werden. Besonders beliebt sind Wasserspielgeräte. Kosten für Bau und Pflege angrenzender öffentlicher Spielplätze können bei Bedarf auch von Bauträgern übernommen werden, quasi als Visitenkarte für die Bauträger.“ (ExpertIn 3)

Jugendtreffpunkte sind besonders wichtig.

„Eine gemeinsame Suche nach geeigneten Orten mit Jugendlichen ergab das Konzept der so genannten „Lungerpunkte“ für eine Siedlung in Halle, Silberhöhe.“ (ExpertIn 4)

Wichtige Aspekte sind u. a.:

- Das Wohnumfeld ist Spielumfeld.
- Bezug zwischen Spielflächen und Wohnungen berücksichtigen, insbesondere bei Kleinkinderspielbereichen.
- Überdachung z.B. der Sandkiste und Sitzgelegenheit für Begleitpersonen vorsehen.
- Spiel- und Sportbereiche für Jugendliche eher in den Randbereichen, wo möglich, mit ihnen gemeinsam Orte für sie suchen.

### *Hauseingänge, Laubengänge*

Sie sind die Kontaktbereiche zur Privatsphäre und ermöglichen die Kontaktaufnahme mit der Umgebung.

„Hauseingänge oder Vorzonen sind die Hauptkommunikationsflächen im mehrgeschossigen Wohnbau, und es ist daher sehr wichtig, sie in die freiraumplanerischen Überlegungen mit einzubinden.

Wichtig ist es hier, Volumen vorzusehen, nicht nur für Müll, sondern auch für Fahrräder, Kinderwagen, Möbel, Spielgeräte, Rollatoren etc.“ (ExpertIn 4).

Eingangsbereiche sind so zu organisieren, dass sie zum Aufenthalt einladen.

Wichtige Aspekte sind u. a.:

- Überschaubare Anzahl von Wohnungen je Stiegeingang.
- Berücksichtigung der vielfältigen Bedürfnisse im Eingangsbereich: Sitzen, Fahrräder, Kinderwagen und Gepäck abstellen etc.
- Wiedererkennbare Gestaltung mit Witterungsschutz und ausreichender Beleuchtung.



Abb. 3.93: Amsterdam Osdorp, Eingangsbereiche an der Wohnstraße



Abb. 3.94: Amsterdam, Funen, Eingang mit kleiner Terrasse



Abb. 3.95: München, Ackermannbogen, Eingangsbereich mit viel Raum und Abstellfläche und Abgrenzung zur Straße



Abb. 3.96: Amsterdam, Osdorp, großzügiger gut einsehbarer Eingangsbereich



Abb. 3.97 – 3.98: Berlin, Karow Nord,  
Müllstandort

### *Mist-, Müllstandorte*

Miststandorte liegen häufig innerhalb der Gebäude in eigenen Räumen, häufig im Erdgeschossbereich. Standorte außerhalb der Gebäude können in die Freiräume integriert werden, vgl. Berlin Karow-Nord, und dienen häufig als Treffpunkte und Kommunikationsorte in einer Wohnanlage.

„Wenn man den Anspruch hat, hier soll Kommunikation, Integration etc. stattfinden, sind diese natürlich abhängig von der Mentalität, die wir jetzt haben. Orte wie Wäscheplatz, Eingangsbereich und Müllplatz haben da bei einer guten Gestaltung einen viel größeren Effekt, um sich dort treffen und hocken zu bleiben als der Grillplatz, das Schachfeld, die Spielwiese. Dort gibt es eine Art „verordnete“ Kommunikation, hier findet sie eher zufällig „gezwungenermaßen“ statt.“

Es gibt eine Wohnungsbaugenossenschaft die den Müllplatz mit einer Rosenpergola ausgestattet hat und genau das erreicht hat, was sie wollten. Die Leute treffen sich dort und hocken in der Pergola und quatschen, ohne sich extra zu verabreden. Da passiert das Treffen eher zufällig, eher informell nebenbei, und die Menschen bekommen etwas voneinander mit.“ (ExpertIn 4)

Wichtige Aspekte sind u. a.:

- Generelle Gestaltung als Treffpunkt mit Sitzgelegenheiten und Abstellmöglichkeiten für schwere Taschen.
- Eventuell Kombination mit Radabstellanlagen und/oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen.
- Ausreichende Beleuchtung.

### **3.3.3 Nutzbare private Freiräume**

Für die Qualität der privaten Freiräume ist ihre Benutzbarkeit von besonderer Bedeutung.

Hierzu erscheint die Orientierung an einem übergreifenden Gestaltungsrahmen zweckmäßig. Möglich sind z.B. Gestaltungshandbücher mit Vorschlägen zur Gestaltung von Wohnwegen, Spielplätzen, Versickerungsmulden etc. In Wien gibt es daneben die Möglichkeit im Protokoll zur Bewertung des Gesamtkonzeptes Gestaltungsvorgaben zu verankern. Im Kabelwerk war dies z.B. das Verbot von Maschendrahtzäunen.

Eine gewisse Einheitlichkeit der Gestaltung, insbesondere bei der Einzäunung, oder ein einheitliches Farbkonzept für die Rahmenbepflanzung bzw. Leitbäume unterstützen die Orientierung in einer Siedlung. Ein älteres Beispiel in Wien ist die Werkbundsiedlung im 13. Bezirk, Hietzing mit einem einheitlichen Zaunelement, dem Krippzaun. (vgl. ExpertIn 6)



Abb. 3.99 – 3.100: Seeseke Aue, Ruhrgebiet und Berlin, Karow Nord, Kleingarten

Zu den privat nutzbaren Freiräumen gehören u. a.:

### *Mietgarten (ebenerdig bzw. auf dem Dach)*

MieterInnengärten sind eine zeitlich begrenzte (auch wieder verlängerbare) Nutzungsmöglichkeit im Wohnumfeld. Dabei können individuelle Nutzungsansprüche berücksichtigt werden. Nicht alle BewohnerInnen sind an MieterInnengärten interessiert. Mit einem relativ geringen Raumangebot lassen sich jedoch Ansprüche von vielen BewohnerInnen zufrieden stellen.

„Grundsätzlich gibt es die Option, Mietergärten anzubieten, die nicht unmittelbar an die Wohnungen anschließen, dies hat sich seit den 30er Jahren bewährt. Nicht Kleingärten, sondern Mietergärten, die als Blöcke dann irgendwo im Siedlungsbereich liegen. Wenn mal einer nicht genutzt wird, bleibt er offen, das kann man immer ändern und an die Bedürfnisse anpassen. Vorteil: auf dem Weg von der Wohnung zum Garten entstehen gemeinsame Berührungspunkte, hier ist nicht das Übliche: privater Innenraum und privater Außenraum, in den ich mich sofort wieder zurückziehe. Der Kleingarten als Block in der Anlage bietet den Menschen Gelegenheiten sich auch untereinander zu treffen.“ (ExpertIn 4)

„Eventuell ist es auch möglich, in den Eingangsbereichen der Häuser Gärten anzulegen je nach Sonnenlage (vgl. Beispiele aus den 30er Jahren). Dann ist der Garten eines

Hauses der Eingangsbereich, und auf der Rückseite im Schatten liegt dann nur noch ein kleiner Hof an der Küche.“ (ExpertIn 4)

Wichtige Aspekte sind u. a.:

- Differenzierte frühzeitige Einbindung in die Planungsüberlegungen für den Freiraum, auf diese Weise lassen sie sich auch als Gestaltungselement im Raum anordnen.
- Schutz vor Einsehbarkeit.
- Mindestgröße: 30 – 50 m<sup>2</sup>.

*Terrasse, Balkon, Wintergarten, Loggia, Pergolen*

Sie gehören zur Grundausstattung im mehrgeschossigen Wohnbau und sind meist direkt den Innenräumen der Wohnung zugeordnet, sie werden auch häufig als „grüne Zimmer“ (vgl. ExpertIn 4) bezeichnet.

Wesentlich ist hier die Möglichkeit der Privatheit, aber auch der Übergang zu gemeinschaftlich genutzten Flächen, vor allem im Erdgeschoss.

„Manchmal ist es sehr schön, wenn es einen Höhenunterschied gibt zwischen den privaten und den allgemeineren Grünflächen, dadurch fühlt man sich ein bisschen abgehoben von denen rundherum, und es ist auch ein deutliches Zeichen, dass das eine Privatfläche ist und das andere öffentliche oder halböffentliche Flächen sind.“ (ExpertIn 6)

„Diese privaten Flächen könnten bei einem Höhenunterschied auch auf der Vorderseite der Gebäude sein, da auch hier die Einsichtigkeit dann nicht so sehr gegeben ist. Sie müssen aber insbesondere in Berlin gezäunt sein, da es sonst zu viele Übergriffe gibt. Die Einfriedung kann auch ein Zaun in einer Hecke sein.“ (ExpertIn 6)

„Sinnvoll ist es, einen Gartenbereich zu haben, der eine gewisse Distanz zu einem Weg schafft, und den Gartenbereich aber auch abgrenzen zu können. Zumindest sollte man eine Verschließmöglichkeit vorsehen, es

muss aber nicht unbedingt sein. Dann kann sich jeder je nach Sicherheitsbedürfnis dafür oder dagegen entscheiden. Oder man baut einen zugänglichen Balkon so, dass es dann tatsächlich ein Tor gibt, welches man im Bedarfsfall schließen kann.“ (ExpertIn 4)

Wichtige Aspekte sind u. a.:

- Niveauanhebung von Terrassen:
- Sie unterstützen u. a. das Sicherheitsbedürfnis der Menschen.
- Schutz vor Einblicken.



Abb. 3.101: Amsterdam, Funen, Terrassen



Abb. 3.102: München, Ackermannbogen, Sitzplatz beim Haus



Abb. 3.103: Woerden NL, Wohnsiedlung Carree, Terrasse



Abb. 3.104: München, Ackermannbogen, Balkone



## 4 Freiraum - Ausstattung

Gerhard Rennhofer

Die verschiedenen Materialien, egal ob Natur- oder Kunststein, Stahl, Holz oder Pflanzen, tragen essenziell zur Qualität und Attraktivität der Freiräume im Geschosswohnungsbau bei.

„Wichtig ist eine eindeutige Zonierung. Von ihr hängt stark ab, ob die Freiräume genutzt werden. Wenn ein Erdgeschossbereich als Garten zugeordnet wird, mit einem sichtbaren Zaun, Hecke, Bepflanzung geschützt ist, werden sie gut genutzt. Wenn das Erdgeschoss einfach nur in eine allgemeine Grünfläche übergeht, wird es nicht gut genutzt.“ (ExpertIn 4)

Durch die Zusammenstellung der Elemente werden die gewünschten Nutzungen erlebbar bzw. wird die entsprechende Gestaltungsqualität definiert.

Neben der Materialzusammenstellung und Abstimmung aufeinander ist vor allem die Verarbeitungsqualität von zentraler Bedeutung. Denn über die sorgfältig gewählten Materialien und deren fachgerechter Verarbeitung wird auch die Langlebigkeit des Grün- und Freiraums definiert. Wichtig ist dabei, dass die Materialien die Möglichkeit erhalten sollen, altern zu dürfen und dabei eine spezifische Patina zu entwickeln.

Bei der Auswahl der Materialien sind viele Faktoren zu berücksichtigen. Sie reichen von der Benutzbarkeit, der Alterungsfähigkeit (ohne dabei die Ästhetik und Funktionalität zu verlieren) bis zur Pflege und Erhaltung der

Anlagen. Die richtige Einschätzung der Pflegeaufwendungen spielt dabei eine sehr wichtige Rolle. Denn der Erhaltungsaufwand wird oft zu niedrig angesetzt. Schwer zu erhaltende Materialien oder Detaillösungen fallen dann sehr leicht der nicht mehr vorhandenen Pflege zum Opfer.

Die angeführten technischen Hinweise stellen keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen lediglich als Gedankenstütze und Hintergrundinformation zum besseren Verständnis bzw. als erste Orientierung für zukünftige Verwendungen.

### 4.1 Spezielle Pflanzenwahl

Neben der Lage im Stadtraum und dem Preis-Leistungsverhältnis der jeweiligen Wohnung ist der Faktor „Grünraum“ der dritte wesentliche Aspekt bei der Wahl der Wohnung. Die Grünflächen sind somit sehr wesentlich bei der Entscheidung für oder gegen ein bestimmtes Objekt.

Entsprechend großes Augenmerk verdient daher die generelle Gestaltung der Freiräume ebenso wie die Ausstattung mit den richtigen, standortgerechten Pflanzen. Die Pflanzen gliedern den Raum und unterstützen die übergeordnete Zonierung des Freiraums.

Pflanzen entwickeln außerdem Stimmungen und Raumqualitäten, welche bei geschickter Wahl der Arten im Jahreszeitenablauf zusätzlich variieren, was wiederum die Bedeutung des Grünraums steigert.

### 4.1.1 Bepflanzung generell

Über die Wahl der Bepflanzungstypen (Stauden, Rasen, Wiese, Sträucher, Beerensträucher, geschnittene Hecken, Bäume, Kletterpflanzen) lässt sich eine Vielzahl an gestalterischen Aufgaben lösen. Mit den unterschiedlichen Farben, Formen, Früchten, Blättern und dem Habitus bieten sie einen reichhaltigen Rahmen zur Entwicklung einer klar strukturierten Grünfläche, ohne dabei beliebig oder belanglos zu werden.

Gehölze bilden in diesem Zusammenhang das Grundgerüst; Mit unterschiedlichen Bäumen (unterschiedliche Größe, Blatt- und Blütenfarben) kann so ein Leitsystem zu Orientierung innerhalb der Anlage entwickelt werden. Geschnittene Hecken, die allerdings eine intensive Pflege brauchen, können diese Ordnungsaufgabe im Besonderen noch unterstützen.

Dabei ist es sehr günstig, einzelne Baumarten zu definieren, welche das Wohnquartier charakterisieren. Beispiele dafür sind Leitbaumkonzepte wie in München-Riem oder Leitbaumarten wie in Berlin Karow oder bestimmte Hofbäume wie in den einzelnen Höfen des George Washington Hof in Wien, 10. Bezirk, Favoriten. Sinnvoll ist auch die Festlegung gleicher Heckenpflanzungen, z. B. als Abgrenzung der Grundstücke wie die Ahornhecke im Kabelwerk, 12. Bezirk, Wien Meidling oder die Hainbuchenhecke in Berlin Pankow, Heinrich-Böll-Siedlung.

Stauden und Ziergräser bilden die „gärtnerische“ Basis für die Entwicklung von Stimmungen, wobei Beerensträucher eine besondere Bereicherung darstellen. Wenn genügend

Raum zur Verfügung steht, können sie vielfältige Erfahrungen ermöglichen.

Pflanzen können außerdem dazu beitragen, dass Eingänge rasch erkannt werden. Sie sind eine lebendige Geste des Hauses und ein sichtbares Zeichen, dass die Menschen nach außen wirken.

„Bei den Pflanzungen ist es immer wichtig, dass man auf Deutlichkeit achtet. Verwirrende Strukturen werden in der Pflege einfach nicht begriffen. Wichtig sind klare Strukturen, die erkannt werden können. Klare Ansagen: z. B. ‚dies ist ein Rand‘, ‚bis daher geht eine Pflanzung‘, ‚da ist Rasen‘. Kanten sind wichtig, sie können auch interessant gestaltet werden.“ (ExpertIn 6)

Für begrünte Gemeinschaftsflächen scheinen vielfach nutzbare Rasenflächen sinnvoll, da eine intensive Nutzung anzunehmen ist. Falls größere Flächen zur Verfügung stehen, kann mit der Kombination von Rasen und Wiesenflächen eine Zonierung entwickelt werden, welche auch die Art der Nutzung definiert.

Begrünte Gemeinschaftsflächen könnten auch extensiv begrünt werden. So wie vereinzelt bereits in öffentlichen Grünanlagen, könnte auch hier mit Mischungen aus robusten Stauden und Kräutern eine sehr blütenreiche und auch pflegeextensive Grünfläche entstehen.

Auf Terrassen sind Pflanzungen meist nur in Trögen oder Töpfen möglich. Hier ist zu bedenken, dass Töpfe im Winter sehr leicht durchfrieren. Je größer das Volumen der Töpfe, umso weniger leicht frieren sie durch und umso einfacher ist somit auch die Pflege.

Erdgeschossterrassen besitzen meist einen unmittelbaren Bodenanschluss. Hier sind Pflanzungen daher leichter möglich.

Bei der Anlage von kleinen Privatgärten sollte die direkte Zugänglichkeit über das Wegesystem bedacht werden. Wenn das Schnittgut und alle Gartengeräte über die Wohnung zu- und abtransportiert werden müssen, ist dies im Alltag sehr unangenehm.

Für die Begrenzung der Privatflächen zu den öffentlichen Flächen und zu den benachbarten Gärten können Schnitthecken oder berankte Klettersysteme dienen.

Neben den gestalterischen Aspekten nehmen die Fragen der Erhaltung und Pflege eine zentrale Position bei der Pflanzenwahl ein. Nur bei entsprechender und auch mittelfristig gesicherter Pflege kann das funktionale und ge-

stalterische Ziel erreicht und auch erhalten werden.

Falls die Sicherheit der mittelfristigen Pflege nicht klar ist, könnten die Bereiche der intensiven Pflege auf ein Minimum reduziert und die übrigen Flächen sehr extensiv gestaltet werden. Extensiv gestaltete Flächen – wie z. B.: ein- bis zweimahdige Wiesen – sind jedoch nicht für eine intensive Nutzung geeignet, weshalb hier wieder die funktionalen Ansprüche einzukalkulieren sind.

Generell muss noch angemerkt werden, dass bei den folgenden positiven Beispielen eine relativ große Grünfläche zur Verfügung steht. Dies ist als zentrale Forderung zu sehen. Nur bei entsprechendem Raumangebot können Grün- und Freiräume für die zukünftigen BewohnerInnen entwickelt werden.

Bei Grünflächen, welche nicht zum Betreten vorgesehen sind, kann durch die Anlage einer Flächenpflanzung aus robusten Stauden eine einheitliche Grünfläche angelegt werden. Durch den Blütenflor und die Herbstfärbung entstehen auch hier jahreszeitlich unterschiedliche Stimmungen. Sobald die Staudenfläche geschlossen ist, reduziert sich der Pflegeaufwand merkbar – auch gegenüber Rasenflächen, welche mehrfach gemäht werden müssen.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Flächendeckende Stauden bzw. niedrige Boden-decker sind z. B. Geranien (sonnig), Erdbeerwiese (Fragaria), Immergrün (Vinca, schattig), Waldsteinien (Waldsteinia), Spindelstrauch (Euonymus), Dickmännchen (Pachysandra)



Abb. 4.1: Berlin, Karow Nord, Flächenpflanzung mit Stauden (hier Geranium)

## II Best Practice



Abb. 4.2: Linz, Solarcity, Gemeinschaftsfreiraum

Ein Beispiel für einen sehr großen Freiraum in unmittelbarer Nachbarschaft einer Wohnhausanlage ist das Gelände neben Solarcity in Linz. Besonders sticht neben großzügigen Spielbereichen die nutzungsoffene Wiesenfläche, auf der es einen großen Teich gibt, hervor. Der pflegeextensive Grünraum lässt Platz für unterschiedliche Ansprüche und ermöglicht auch ein unmittelbares Naturerlebnis.



Abb. 4.3: Berlin, Karow Nord, Hecke als Rahmen

Durch einen schlichten Heckenrahmen entsteht ein dezent hervorgehobener Sitzplatz in der Grünfläche, der zur eigenständigen Qualität wird. Die „Brücke“ unterstreicht die Besonderheit des Ortes. Voraussetzung für diese Lösung ist eine großzügige Freifläche. Nur bei entsprechendem Grünraumangebot ist eine Qualität wie diese umsetzbar.



Abb. 4.4: Utrecht, Parkhaven, Gärtner

Die laufende fachlich qualifizierte Pflege der Grünflächen, insbesondere die der Staudenbeete, ist zwingender Bestandteil eines gesamten Pflegekonzeptes. Ohne Pflege kann sich die Grünfläche nicht im gewünschten Rahmen entwickeln, vgl. auch Kap. IV 3 Optimales Pflegekonzept.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Bei bereits entwickelten Staudenflächen ist mit ca. 2 Pflegedurchgängen im Monat zu rechnen. Bei Rasenflächen gilt etwa dieselbe Frequenz (2x/ Monat) für die Mahd. Dies ist jedoch von der Komplexität der Staudenmischung bzw. auch von der Intensität der Nutzung des Rasens abhängig.

Bei der Anlage von Staudenbeeten sollte die Anwachspflege der ausführenden Firma mitbeauftragt werden. Damit ist der Anwuchserfolg gewährleistet. Dies ist jedoch von der Komplexität der Staudenmischung bzw. auch von der Intensität der Nutzung des Rasens abhängig.

Einen intensiven Eindruck vermitteln *Zwiebelpflanzen*, welche in Rasenflächen eingestreut sind.<sup>7</sup> Der Rasen wird zur Blütezeit noch nicht gemäht. Sobald der Rasenschnitt beginnt, sind die Geophyten bereits wieder eingezogen. Die Zwiebeln ruhen dann wieder bis zum nächsten Frühling. Der Rasen kann nach Blütezeit der Zwiebelpflanzen wie jeder andere Rasen genutzt werden. Durch den besonders geformten Plattenbelag verzahnen die Narzissen den Weg auch intensiv mit der Grünfläche.

Reizvolles *Staudenbeet* im Vorgarten/ Zugangsbereich. Der Pflegeaufwand ist jedoch von Beginn an mitzukalkulieren.

Großflächige Staudenbeete entwickeln eine sehr lebendige Rahmung des Rasens. Große Flächenpflanzungen sind auch einfacher zu pflegen als differenzierte Staudenbeete. Um große Grünräume anbieten zu können, ist es zwingend erforderlich, diese Ansprüche von Beginn an mitzuplanen.

„Die Flächengröße und der Zuschnitt sind entscheidend. Wenn die Fläche zu klein ist, wird es sehr mühsam. Wichtig sind auch die Höhenstaffelung und die Berücksichtigung des Sonneneinfalls auf die Freiflächen. Dies alles muss im Flächenwidmungsplan berücksichtigt werden.“ (ExpertIn 6)



Abb. 4.5: Amsterdam, Funen, Zwiebelpflanzungen



Abb. 4.6: Dresden, Kräutersiedlung, Staudenpflanzungen und Zugang



Abb. 4.7: Utrecht, Parkhaven, großflächige Staudenpflanzungen

<sup>7</sup> Narzissen (wie auf diesem Bild), Krokusse bzw. Schneeglöckchen können einen prächtigen Eindruck im Frühling vermitteln. Die Pflanzzeit für Zwiebelpflanzungen ist, so wie für die meisten Pflanzen, der Herbst.

## II Best Practice



Abb. 4.8: Dresden, Kräutersiedlung, unterschiedliche Pflegeintensität



Abb. 4.9: Gelsenkirchen, Küppersbusch, Glyzinie



Abb. 4.10: Zürich, Oerlikon, Regina Kägl Hof, Rankgerüst

Bei größeren Grünflächen kann durch unterschiedliche Pflegeintensitäten die Struktur gesteuert werden. Dadurch lassen sich Nutzungen auf sehr einfache Weise steuern.

Bei dieser Glyzinie wird das Thema Farbe sehr deutlich.

“Der Wechsel der Jahreszeiten sollte erkennbar sein.”  
(ExpertIn 3)

Auch die umgebenden Pflanzen und der Wegebelag erhalten einen Hauch von Farbe.<sup>8</sup>

Sehr elegante und zierliche Verwendung von Rankstrukturen aus Stahl und Draht.

<sup>8</sup> Die Glyzinie benötigt auf Grund ihrer Kraft ein sehr stabiles Kletterelement. Dünne Holzgerüste oder feine Drahtelemente sind für diese Pflanze ungeeignet.

#### 4.1.2 Gründächer – Tiefgaragenüberdachungen

Eine Sonderform der Grünflächen bilden Gründächer bzw. Tiefgaragenüberdachungen.

##### Gründächer

Begrünte Flachdächer sind bereits ab einer Substrathöhe von ca. 7 cm möglich. Die Artenvielfalt ist bei dieser geringen Substrathöhe jedoch noch eingeschränkt.

Je höher der Aufbau (Bodenschicht/ Substratschicht), umso vielfältiger sind auch die Gestaltungsmöglichkeiten. Ab einer ca. 25 cm hohen Bodenschicht sind auch größere Stauden und kleine Sträucher möglich.

Eine Extensivbegrünung von ca. 10 cm Substrathöhe reduziert den Abflusswert des Niederschlags bereits um bis zu 50 %. Die ökologische Qualität wird somit durch geringe Aufwendungen bereits merkbar gesteigert.

Wichtig bei der Entwicklung von Gründächern ist, dass die statischen Erfordernisse der Gebäude von Beginn des Planungsprozesses an berücksichtigt werden! <sup>9</sup>

#### Flachdachbegrünung mit Extensivbepflanzung

<sup>9</sup> Bei der Bepflanzung von sehr niedrigen Substrathöhen werden entweder fertige Pflanzmatten ausgelegt, kleine Multitopfpflanzen (ca.: 3 x 3 cm Containergröße) gesetzt oder eine Saat aus Sprossen durchgeführt.

Bei windexponierten Lagen ist am Rand der Gründächer das Substrat gegen Winderosion zu schützen. (Pflanzmatten am Rande, Netze, Gittersteine etc.)



Abb. 4.11: Gelsenkirchen, Solarsiedlung Bismark, Dachbegrünung, Foto: Volkmar Pamer



Abb. 4.12: Hannover, Kronsberg, Dachbegrünung

### **Tiefgaragenüberdachungen**

Bei Tiefgaragenüberdeckungen ist ein möglichst hoher Aufbau anzustreben. Dies steht der Kostenfrage diametral entgegen. Wenn jedoch Grünflächen sinnvoll angelegt werden sollen, ist hier eine entsprechende Vorsorge unablässig.

Für Baumpflanzungen sollte mindestens 1 m Substrat zur Verfügung stehen. Je geringer der Aufbau, umso geringer ist auch die Pflanzauswahl. Zu bedenken ist auch noch, dass unter dem Substrat eine Dränschicht (mit Anschluss an eine Versickerungsmöglichkeit) das Bodenwasser konstant abführt. Je geringer die Substrathöhe, umso trockener wird der Standort.

Wenn bei Tiefgaragen für einige Bäume tiefere Pflanzbereiche vorgesehen werden, ist die zukünftige Gestaltungs-

Bei der Begrünung von Schrägdächern sind Schubsicherungen zu berücksichtigen.<sup>10</sup>

bandbreite eingeschränkt. Denn die Gestaltung ist weitgehend über die Substrathöhe definiert. Der Spielraum für eine intensive Bepflanzung ist sehr eingeschränkt.

Durch die Anlage von Tiefgaragen ist es möglich, die von den Stellflächen befreiten Freiräume für die Menschen zu nutzen. Allerdings sind durch die geringen Aufbauhöhen oft kaum Pflanzungen möglich. Weiters sind meist Lüftungsbauwerke im Freiraum nicht zu vermeiden. Beide Aspekte schränken den Spielraum bei der Gestaltung der Grünräume merklich ein. Die Berücksichtigung dieser technischen Vorgaben bei der Entwicklung der Freiräume ist somit ganz wesentlich für die Benutzbarkeit der Flächen auf Tiefgaragen.

<sup>10</sup> Bei der Anlage von Gründächern sollten auch bei einer extensiven Bepflanzung 2 - 3 Pflegedurchgänge eingeplant werden. Dabei können die Entwicklung der Pflanzendecke und die Funktion der automatischen Bewässerung, falls vorhanden, kontrolliert werden. Eine automatische Bewässerung ist ratsam. Diese sollte jedoch nicht im Dauerbetrieb sein, da sonst der gewünschte Effekt der Bepflanzung schwer erreichbar sein wird. Sie sollte lediglich zur Überbrückung von längeren Trockenphasen verwendet werden.

Die Tiefgarage unter den Wohnblöcken schiebt sich hier in die Mitte der abgesenkten Anlage. Dadurch entsteht auf der Decke der Tiefgarage ein sehr großer, mit Klinkern befestigter sehr attraktiv gestalteter Freibereich.

Der abgesenkte Grünraum wird durch die Berankung der einheitlichen Gitterelemente vor den abgestellten Pkws zu einem eigenständigen Grünraum. Die filigrane Gitterstruktur verleiht dem Grünraum eine lockere Atmosphäre. Bei einer Verwendung von Beton wäre diese Leichtigkeit nicht erreichbar. Eine breite Treppe verbindet den großflächigen Raum vor den Erdgeschosswohnungen mit der gemeinschaftlichen Grünfläche. Diese liegt noch etwas höher als die Tiefgaragenebene. Die freitragende Treppe betont die luftige Konstruktion des Gitterabschlusses der Tiefgarage.

Diese reizvolle Situation ist nur durch das sehr großzügige Raumangebot möglich. Wie bei anderen genannten Beispielen ist das großzügige Raumangebot eine der wesentlichsten Kriterien für einen optimal nutzbaren Freiraum.

Das attraktive Klinkerpflaster auf der Tiefgarage ist Weg, Platz, Treffpunkt und Erweiterung der Terrassenbereiche, welche mit großen Töpfen begrenzt sind.<sup>11</sup> Die große Fläche lässt genügend Raum vor den Privatbereichen.



Abb. 4.13: Woerden, Siedlung Carré, Tiefgarage



Abb. 4.14: Woerden, Siedlung Carré, Zugang zum Gemeinschaftsgrün



Abb. 4.15: Woerden, Siedlung Carré, Klinkerpflasterung

<sup>11</sup> Bei der Verwendung von Terrakottatöpfen ist auf deren Frostbeständigkeit zu achten! Der Pflegeaufwand für viele und für unterschiedlich große Pflanztöpfe ist merkbar größer als für größere zusammenhängende Flächen.



Abb. 4.16: Amsterdam, Funen, Rankhilfen



Abb. 4.17 - 4.18: Berlin, Spandau – Pulvermühle, Fassadenbegrünung



### 4.1.3 Fassadenbegrünung

Durch die Verwendung von Rankhilfen wie Seile, Netze oder Ähnliches kann die Fassade gezielt gestaltet werden. Neben dem Gestaltungsaspekt ermöglichen Rankhilfen auch das Fernhalten der Wurzeln bzw. der Haftelemente der Pflanzen von der Mauer. Beim Einsatz von sehr kleinen Erdkörpern ist darauf zu achten, dass mittelfristig ausreichend Nährstoffe zur Verfügung stehen (regelmäßige Düngung).<sup>12</sup>

In diesem Beispiel aus Berlin hat sich eine Mauerbegrünung mit Veitschii über 5 Geschosse ausgebreitet. Bei optimalen Bedingungen kann diese Kletterpflanze einen starken Akzent setzen. Dazu ist ein optimaler Standort (Boden, Nährstoffe, Wasserangebot, Licht, Haftgrund) erforderlich.

Die fast zur Gänze berankte Fassade wirkt als natürliche Fortsetzung der Rasenfläche des Spielbereichs. Neben der kleinklimatischen Verbesserung (Bindung von Staub, Temperaturminderung) kann eine grüne Wand als besondere gestalterische Geste fungieren.

<sup>12</sup> Kletterpflanzen z. B.:

*Schlinger:* Clematis (sonniger Standort bei beschattetem Wurzelbereich!), Wilder Wein, Kletterrosen, Wisteria (sehr stark wüchsig), Geißblatt, Glyzinie etc.

*Mauerkletterer:* Veitschii, Efeu, Kletterhortensie etc.

#### 4.1.4 Wasserflächen

Sie bieten ein sehr breites Spektrum an Möglichkeiten und Qualitäten. Entweder als spezielle Gestaltungselemente, als Retentionsflächen oder Spielbereiche bzw. als Kombination dieser unterschiedlichen Zugänge.<sup>13</sup>

13 Entscheidungskriterien wie Sicherheit, Flächenbedarf, Erhaltungskosten, wechselnder Wasserstand, Dotierung bei allen Jahreszeiten sollten bei der Entscheidung mitberücksichtigt werden.

14 Wenn der anstehende Boden nicht ausreichend bindig ist und nicht als Dichtungshorizont fungieren kann, wird meist eine Teichfolie verwendet. Dabei ist jedoch auf das anstehende Grundwasser zu achten. Bei zu hohem Grundwasserpegel (auch temporär!) besteht die Gefahr, dass die Teichfolie durch den Wasserdruck von unten aufschwimmt. Bei der Gestaltung eines „natürlichen“ Ufers darf auch bei Wasserhöchststand keine Kapillarbrücke zum anstehenden Boden entstehen. Wasserverlust und eine matschige Uferzone wären die Folge.

15 Als Berechnungsgrundlage für das Volumen sind vor allem drei Faktoren relevant: Die *Häufigkeit* des Niederschlags, die *lokale Niederschlagsmenge* und der *Versickerungswert* (Kf-Wert) des Oberbodens. Gegebenenfalls muss der vorhandene Boden mit Zuschlägen verbessert bzw. ausgetauscht werden, um den erforderlichen Kf-Wert zu gewährleisten. Bereits gefasste Niederschlagswässer dürfen nur in separaten Sickerschächten zum Versickern gebracht werden. Weiters sei darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von Metalldachrinnen auf den Ionenhaushalt des abgeleiteten Niederschlagswassers zu achten ist. Besonderes Augenmerk ist auf die Niveaus von Schächten und anderen Baulichkeiten im Retentionsbereich zu legen. Das Niveau der Schachtoberkanten muss immer über dem maximalen Höchststand liegen. Dies gilt auch für in der Fläche liegende Sickerschächte!

Eine großzügige Wasserfläche wie hier in der Zeche Holland in Bochum vermittelt Ruhe und Entspannung. Der Raum wirkt offen und weit. Das Wasser öffnet den Raum zusätzlich über die Spiegelung.

Große Wasserflächen bieten Lebensraum für eine spezielle Gruppe von Pflanzen und Tieren, was sich günstig auf das ökologische Gleichgewicht auswirkt. Weiters ist bei entsprechender Gestaltung die Wasserfläche als Retentionsbereich für die Niederschlagswässer zu verwenden.<sup>14</sup> Die harte Wasserkante entwickelt eine offene Promenadensituation, während das gegenüberliegende Ufer einen weichen Übergang zur übrigen Grünfläche bildet.

Bei diesem Beispiel in Kronsberg wurde die Senke als vielgestaltiges Retentionsbecken geformt und damit als reizvolles Element in den Grünraum integriert.

Günstig ist, den schwankenden Wasserpegel bei Retentionsbereichen von Beginn der Planung an gestalterisch mit zu bedenken.<sup>15</sup>



Abb. 4.19: Bochum, Zeche Holland, Wasserfläche



Abb. 4.20: Hannover, Kronsberg, Retentionsbecken

## II Best Practice



Abb. 4.21: Berlin, Pankow, Heinrich-Böll-Siedlung, Ökoteich



Abb. 4.22: Berlin, Pankow, Heinrich-Böll-Siedlung, Regenwasserlandschaft



Abb. 4.23: Berlin, Karow Nord, Entwässerungsmulde als Gestaltungselement

Im Wechselspiel von klarer Kante und natürlich geformtem Ufer entstehen spannende Freiräume.<sup>16</sup>

Der „Bachlauf“ für das Niederschlagswasser wird hier als Regenwasserlandschaft inszeniert und wird damit zur Spiellandschaft. Steine und Kiesel markieren und befestigen nicht nur den Wasserlauf. Sie bilden natürliche Spielelemente im Halbschatten der Bäume.

Hier werden Entwässerungsmulden als gestalterisches Element im Garten verwendet. Die Brücke über die Mulden unterstreicht die Geländemodellierung noch zusätzlich. Das üppige Staudenbeet als Rahmung bildet den lebendigen Abschluss.<sup>17</sup> Schmuckbeete mit verschiedenen Staudensorten bilden zwar eine sehr lebendige Qualität im Freiraum, durch die unterschiedlichen Ansprüche der jeweiligen Pflanzen ist der Pflegeaufwand jedoch merklich höher als bei einheitlichen Flächenpflanzungen.

<sup>16</sup> Bei stärker schwankendem Wasserspiegel (z. B.: wegen einer hohen Verdunstungsrate und geringer Dotation bzw. Niederschlags) muss auf die Uferausbildung besonders geachtet werden.

<sup>17</sup> Ist der Versickerungswert des Oberbodens zu gering, muss das Substrat entsprechend abgemagert bzw. unter dem Oberboden eine Sickerpackung vorgesehen werden, damit kein Stauhorizont entsteht.

Eine sehr großzügige Versickerungsmulde wird hier mit Mauern und Wegen zu einem spannenden Treffpunkt. Bäume rahmen die Grünfläche an der Oberkante der Vertiefung ein.



Abb. 4.24: Gelsenkirchen, Küppersbusch, Versickerungsmulde

Der riesige abgesenkte Gartenraum dient als Versickerungszone. Er wird aber auch mit einem großen Kräuter- und Staudenbeet zu einem reizvollen Element im Grünraum.



Abb. 4.25: München, Ackermannbogen, abgesenkter Gartenraum

#### 4.2 Kreativer Einsatz von Materialien

Materialien, welche im Freiraum zu Verfügung stehen, sind im Wesentlichen durch zwei Komponenten festgelegt. Neben den Kosten ist die dauerhafte Funktionalität bei allen Witterungssituationen zu allen Jahreszeiten eine zentrale Frage.

Daraus ergibt sich auch die Frage der „Alterungsfähigkeit“ der Materialien, womit die Entwicklung von Patina gemeint ist. Diese kann durch natürliche Prozesse oder

durch dauernde Nutzung entstehen, wobei nur bei richtig gewählten Materialien eine Patina entsteht, falsch eingesetzte Materialien werden schäbig.

Selbstverständlich manifestiert sich durch die Zuordnung der Materialien zu den Funktionen (Wege, Einfassungen und Begrenzungen, Mauern, Pergolen etc.) die gestalterische Absicht. Das gestalterische Ziel wird allerdings nur dann gesichert, wenn die vorhin genannten Aspekte von Beginn an mitbedacht werden.

### 4.2.1 Materialien generell

Die Zusammenstellung der Materialien, Pflanzen und Einzelelemente dient der Entwicklung eines gestalterischen Leitbildes im Wohnumfeld. Harte Materialien wie Wegeoberflächen, Mauern, Zäune oder Pergolen werden dabei von Hecken, Pflanzreihen, Baumzeilen als Grenzlinien oder für wegbegleitende Funktionen unterstützt.

Sie können stimmungsvolle Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Freiräumen schaffen.

Naturstein (als Platten und Pflastermaterial) verbindet zwei sehr positive Eigenschaften: einerseits Langlebigkeit, auch bei hoher Beanspruchung, und hohe ästhetische Qualität. Dies hat allerdings auch entsprechende Kosten in der Anschaffung zur Folge.

Betonstein ist in allen Variationen deutlich günstiger als Naturstein. Mit Natursteinzuschlägen und entsprechender Nachbearbeitung der Oberflächen kann auch bei Betonstein die Oberfläche „veredelt“ werden. Betonsteine gibt es von den kleinsten Formaten bis zu großen Platten. Diese sind allerdings sehr mächtig und erfordern einen entsprechenden Unterbau bzw. können nur mit besonderen Geräten versetzt werden.

Die Wassergebundene Decke (manchmal auch Kiesdecke genannt) besteht ebenfalls aus Natursteinkies. Durch die spezifische Kornabstufung und den Wassergehalt entsteht eine gut begehbare Wegdecke, die allerdings nicht abriebfest ist. Entsprechend ist der Einsatz zu wählen.

Holz wird neben dem Einsatz für Begrenzungen und Pergolen auch für Terrassenbeläge verwendet. Holz hat als

Terrassenbelag den Vorteil einer angenehmen Haptik und einer reduzierten Temperaturleitfähigkeit (gegenüber Stein oder Klinker). Die Terrasse mit Holzbelag wird nicht so heiß wie jene aus harten Materialien. Die Haltbarkeit ist jedoch geringer.

Als Belag im Wegebau wird Holz sehr selten eingesetzt. Optisch ist es zwar meist sehr ansprechend, jedoch ist nasses Holz gegenüber harten Oberflächen etwas rutschiger und entsprechend vorsichtig einzusetzen.

Metall findet vor allem als Zaun oder Klettergerüst Verwendung. Bei richtiger konstruktiver Verwendung und gutem Rostschutz spricht neben der sehr vielfältigen Formbarkeit auch die Langlebigkeit für dieses Material.

### 4.2.2 Wege

Wege sind in gewisser Weise die Lebensadern einer Wohnhausanlage, über die sich die Objekte erschließen und die Möglichkeiten zur Kommunikation bieten. Wege weiten sich hin und wieder zu Plätzen, auf denen verschiedenste Aktivitäten stattfinden. Im Idealfall sind Wege und Plätze zugleich Orte des Spiels und der Begegnung, wobei aber gleichzeitig auch eine individuelle Nutzung möglich ist und Plätze zum Rückzug einladen. Angsträume müssen dabei unbedingt vermieden werden.

Aus dieser Charakteristik der Wege leitet sich eine Vielzahl an Ansprüchen an deren Gestaltung und an die Materialien ab. Die Art der Belastung hat Auswirkungen auf die Mächtigkeit des Aufbaus. Je höher die einzelne Belastung und die erwartete Frequenz pro Zeiteinheit sind, umso

stärker ist der Aufbau. Innerhalb einer Wohnhausanlage ist mit relativ geringen Belastungen zu rechnen. Deshalb ist ein Auskommen mit ungebundenen Tragschichten weitgehend möglich. Diese haben dabei den Vorteil, dass bei Reparaturen die Tragschichten wieder eingebaut und damit wieder verwendet werden können. Das ist ökologisch sowie ökonomisch von Vorteil.

Mit der Wahl der Bäume kann innerhalb einer Wohnhausanlage der Raum geordnet werden. Darüber hinaus entwickelt sich dadurch auch eine erkennbare Orientierung. Die „Hierarchie“ der Wege bildet sich durch die Art der Pflasterung und die Art der Bäume ab. Großpflaster oder einheitliche Oberflächen (z. B. Asphalt) vermitteln einen „schnellen“ Belag. Dies kann durch die Wegebreite zusätzlich betont werden. Kleinsteinpflaster oder Kieswege verlangsamen – zumindest optisch – die Geschwindigkeit.

Durch die Dimension der Bäume lassen sich vergleichbare Geschwindigkeit reduzierende Effekte erzielen. Große Bäume erzeugen einen stärkeren Allecharakter als kleine Bäume.<sup>18</sup>

Verschiedene Ausstattungselemente übernehmen wichtige Funktionen entlang der Wege und auf den Plätzen. Sie vervollständigen die Palette zur Leitung und Führung innerhalb der Wohnhausanlagen. Deshalb ist es auch wesentlich, dass „Kleinmöbel“ wie Papierkörbe, Poller, Hinweistafeln usw. aufeinander und auf die Möblierung – Bänke, Tische, Beleuchtungselemente – abgestimmt sind. Als Gesamtpaket entwickeln sie den Raum als eigenständige Qualität, welcher gemeinsam mit den Wohngebäuden zu einem Gesamten wird.

Als Vermittler sowie als Merkzeichen und Symbole vermitteln Bäume und Sträucher zwischen Architektur, ruhendem Verkehr und Natur.<sup>19</sup>

18 Zusätzlich lassen sich mit Bäumen (genauso wie mit Stauden und Sträuchern) intensive gestalterische Ebenen in den Freiraum einbringen:

- Farbaspekt: Blütenfarben, Blattfarben, Herbstfärbungen, Fruchtschmuck
- Leitstruktur: über die Wahl der Dimension der Bäume
- Licht- und Schattenangebot

19 vgl. Heinichen und Heinichen, 1998

## II Best Practice



Abb. 4.26: Utrecht, Parkhaven, Klinkerbelag

Der Klinkerbelag auf der Fahrbahn vermeidet den Eindruck einer Fahrbahn. Die Verkehrsfläche wird dadurch Teil der Wohnhausanlage.<sup>20</sup>



Abb. 4.27: Amsterdam, KNSM-Laan, Wegeföhrung

Durch den Einsatz von großen Wegeplatten und durch die Allee entsteht eine sehr klare Wegeföhrung. Wesentlich ist hier auch der großzügige Raum, welcher keine Angsträume entstehen lässt. Genügend Abstand zur Straße als auch zu den Gebäuden ist gewährleistet.



Abb. 4.28: Amsterdam, Ostorp, Kiesweg

Der einfache Kiesweg ist eine wassergebundene Decke – in diesem Beispiel mit einer schlichten Einfassung aus Betonrandsteinen.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Klinker können durch den Winterdienst eventuell Schaden erleiden, da bei Einsatz eines Schneepfluges die oberste Schicht des gebrannten Klinkers verletzt werden kann. Dadurch sind mittelfristig Schäden am Material denkbar.

<sup>21</sup> Wassergebundene Decken sind kostengünstig herzustellende Wegeoberflächen. Darüber hinaus sind sie leicht selbst zu reparieren. Optisch vermitteln sie eine „langsame“ Oberfläche und laden meist zu entspanntem Gehen ein. Sie können jedoch im Winter schlecht von Schnee befreit werden, da mit dem Schieber die oberste Deckschicht entfernt wird.

Der schlichte Rasenweg in der Wiese gibt die Richtung vor. Diese Wegführung verfügt über eine sehr einfache Lenkungsmöglichkeit. Sein Einsatz ist jedoch nur bei geringer Frequenz interessant.<sup>22</sup>



Abb. 4.29: Bremen, Tenever, Rasenweg

Lange Reihen von Bänken entlang eines breiten Kieswegs. Dicht aneinander gereihete Bänke laden zum Verweilen ein, wirken als Leitelement und unterstützen die begleitenden Hecken und Baumreihen.



Abb. 4.30: Berlin, Karow Nord, Bankreihe

22 Wenn Rasenwege befahrbar gestaltet werden sollen, ist die Anlage eines Schotterrasens anzuraten. Bei diesem sind die Trag- und Deckschicht aus Splitt mit Oberboden versetzt. Abhängig von der Intensität der Benutzung tritt der Kornanteil des Gemisches an der Oberfläche hervor. Es kann bei entsprechendem Untergrund die Feuerwehrezufahrt mit einem Schotterrasenstreifen in die übrige Grünfläche eingebunden werden.

Die markanten Baumschutzpoller wirken als Leitelement und als Schutz für die Baumstandorte.<sup>23</sup>

23 Vor allem im Straßenraum sollten Bäume gepflanzt werden, welche einen durchgehenden Leittrieb aufweisen. Dadurch lassen sie sich gut aufasten, und es entsteht ein ausreichendes Lichtprofil. Der Habitus der Bäume bleibt dabei weitgehend erhalten. Bei der Pflanzung von Bäumen ist deren Verankerung nach dem Pflanzen sehr wichtig. Ein Dreipfahl muss bis an den Kronenansatz reichen. Dort soll der Baum, optimal mit Kokosstrick, befestigt werden!



Abb. 4.31: Berlin, Karow Nord, Baumschutzpoller



Abb. 4.32: Wien, Orasteig, Wendehammer mit Betonplatten



Abb. 4.33: Berlin, Pankow, Heinrich-Böll-Siedlung, Eingangsbereich mit Betonplatten

### 4.2.3 Zugänge – Eingänge

Durch die Verwendung desselben großformatigen Betonplattenmaterials für Gehsteige und Freiräume der Wohnhausanlage fließen die befestigten Flächen nahtlos ineinander über. Der Wendehammer der Verkehrsfläche wurde mit demselben Material befestigt. Der Platz wurde weiters auf das Niveau des Gehsteigs angehoben, wodurch ein sehr großer Gemeinschaftsplatz entsteht. Der Eindruck einer Verkehrsfläche konnte damit vermieden werden. Einige Bäume und Sitzbänke in der Mitte werden (zum Zeitpunkt der Bildaufnahme noch nicht aufgestellt) mittelfristig einen kleinen Platz als Treffpunkt formen.

„Der Orasteig war eine Sackgasse und wir haben relativ schnell gesehen, dass der Wendehammer eine verlorene Fläche ist und dass man den als öffentlichen Raum auch anders organisieren kann. Wir haben diese Fläche umgewidmet. Dadurch ist in der Siedlung ein großer öffentlicher Platz entstanden, der eigentlich gar nicht zur Siedlung gehört, sondern im Umfeld liegt, der aber jetzt durch die Umwidmung nutzbar ist.“ (ExpertIn 5)

Eine wichtige Zone ist der unmittelbare Eingangsbereich zu den Objekten. Hier spielen die Wiedererkennbarkeit, die Übersichtlichkeit und das Sicherheitsgefühl eine zentrale Rolle.

Es soll hier der erste Eindruck des „Wohnens“ vermittelt werden. Der Schnittpunkt zwischen öffentlichem Raum und individuellem Wohnraum soll daher entsprechend subtil gestaltet sein. Der Zugangsbereich soll ein Angebot bzw. eine Einladung für spontanes Treffen und zum kurzen Verweilen sein. (Abb. 4.32)

Ein gerader Weg aus großformatigen Betonplatten<sup>24</sup> bildet die Achse, von welcher die jeweiligen Zugänge abzweigen. Die begleitende Entwässerungsrinne aus Natursteinpflaster öffnet den Weg zusätzlich ein kleines Stück in Richtung Gebäude. Mit der schmalen Metallplatte über der Rinne wird der Zugang zum Haus markiert.<sup>25</sup> Die niedrige Bepflanzung entlang der Fassade und an der Trennmauer zum Parkplatz trägt zu einem freundlichen Bild bei.

Zum kurzen Verweilen lädt die Bank an der Mauer gegenüber vom Eingang ein. Zusammen mit dem Zugang entsteht damit ein kleiner eigenständiger Bereich. Die niedrige Mauer trennt den Parkplatz von der Eingangszone, ohne dabei durch Uneinsichtigkeit einen Angstrraum entstehen zu lassen. (Abb. 4.33)

24 Großformatige Betonplatten ermöglichen ein angenehmes Benutzen und sind relativ einfach zu reinigen. Bei der Verlegung in ungebundene Tragschichten lassen sie sich – so wie alle anderen Pflastersteine – bei Sanierungsarbeiten einfach entfernen und wieder verwenden.

Platten ohne Fasse entwickeln ein einheitlicheres Bild als Platten mit ausgeprägten Fasen. Bei diesen tritt das Fugenbild stärker hervor. Je kleiner die Formate sind, umso stärker tritt der Fugenteil hervor und kann als gezieltes Gestaltungselement eingesetzt werden.

Je größer die Steine sind, umso stärker sind diese auf Grund der erforderlichen Bruchfestigkeit dimensioniert. Üblicherweise bewegt sich die Steinstärke zwischen 5 – 8 cm. Die Dimension der Platte ist zusammen mit dem Unterbau auf die zu erwartende Belastung abzustimmen. Großformatige Platten weisen eine Stärke von ca. 14 – 18 cm auf. Diese können dann auch von Lkws befahren werden.

25 Entwässerungsrinnen können einfach mit Natursteinen errichtet werden. Betonkleinsteine haben auf Grund ihrer geraden Kanten nicht die gleichen gestalterischen Möglichkeiten wie ein gebrochener Stein. Die Rinnensteine sollten in ein Mörtelbett verlegt werden und mit Mörtel verfugt werden. Wenn das anschließende Wegematerial in Sandbett verlegt ist, so muss durch ausreichende Verdichtung des Planums und der Tragschichten eine unterschiedliche Setzung der beiden unterschiedlich fundierten Elemente minimiert werden.

26 Hochgestellte Klinker als Begrenzung: Damit das Pflaster direkt an die Begrenzung anschließen kann, ist die abgesenkte Ausbildung der Fundamentstreifen wichtig.

Bei der Anlage von sehr unterschiedlichen Pflastermaterialien auf einer Tragschicht – im Beispiel der Abbildung von Naturkleinstein und quadratischen Platten bzw. Bischofsmützen) ist auf den Ausgleich im Sandbett zu achten. Ansonst sind unterschiedliche Setzungen und damit Stolperkanten im Weg zu befürchten.

Die PKW-Abstellfläche in unmittelbarer Nähe der Wohnhäuser wurde hier durch eine niedrige, begrünte Mauer und begleitende Staudenbeete als attraktive und effektive Begrenzung gestaltet.

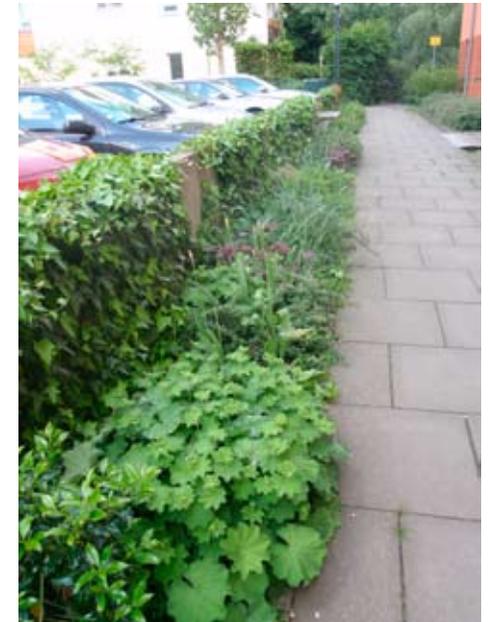


Abb. 4.34: Berlin, Pankow, Heinrich-Böll-Siedlung, Trennung Parkstreifen – Eingangsbereich

Die Wohnstraße mit hochwertiger Pflasterung wirkt mit dem begleitenden Grünstreifen sehr elegant.<sup>26</sup>



Abb. 4.35: Berlin, Karow Nord, Wohnstraße

## II Best Practice



Abb. 4.36: München, Theresienhöhe, Gliederung und Orientierung



Abb. 4.37: Berlin, Rummelsburg, Eingangsbereich



Abb. 4.38: Gelsenkirchen, Solarsiedlung Bismark, Eingangsbereich

Anhand dieses Beispiels sind die Gliederung und Orientierung durch abgestufte Fugenausbildung der Wege sehr gut erkennbar. Eine niedrige Reihe aus Drahtschotterkörben entwickelt den Sockel des Gebäudes.<sup>27</sup> (Abb. 4.36)

Lebendiger Übergang zum öffentlichen Raum. Abstellfläche, Fahrradbügel, Aufenthaltsbereich – vielfach nutzbare und attraktive Situation.

In diesem Beispiel ist der Vorbereich breiter als beim vorangegangenen Beispiel. Es ist Platz für Müllcontainer und für zwei Fahrradbügel.

Der kleine Platz hebt sich durch einen Wechsel in der Pflasterart (Reihenverbund am Gehsteig, Wildpflaster im Vorbereich) klar vom öffentlichen Raum ab. Die offenfugige Verlegung des Wildpflasters lässt in den Bereichen mit geringem Betritt eine Rasenfuge entstehen, wodurch der Übergang zu den rahmenden Grünflächen sehr organisch und selbstverständlich wirkt.<sup>28</sup> (Abb. 4.37)

Hier wird der teilweise gemeinsame Zugang von zwei Wohnungen durch die Verwendung von zwei unterschiedlichen Pflastermaterialien betont. Damit und mit den kleinen individuellen Elementen (Sessel, Blumentöpfe, Gebrauchsgegenstände) wird hier eine klare Wiedererkennbarkeit geformt. Offensichtlich ist hier genügend Raum für kleine persönliche Akzente vorhanden.

Beim rechten Zugang wurde in der dunkelgrauen Natursteinpflasterung ein schräg verlaufender Weg aus hellen Natursteinpflastersteinen eingefügt. (Abb. 4.38)

<sup>27</sup> Rasenfugen sollten nicht bis zur Oberkante befüllt werden, da bei intensivem Betritt des Rasenpflasters die Rasennarbe wieder verschwinden kann. Drahtschotterkörbe entwässern die abgestützten Bereiche automatisch. Die Bepflanzung sollte auf das trockene Substrat hinter den Drahtschotterkörben abgestimmt sein.

<sup>28</sup> Wenn Rasenfugen gewünscht sind, sollte die Fuge aus einer Mischung aus Splitt und Oberboden nicht bis zum oberen Rand der Steine gefüllt werden. Die Grashalme können problemlos abgetreten werden – der Wurzelfilz bleibt jedoch unberührt.

Bei diesem Beispiel in Hannover ist der Zugangsbereich klar dem Eingang zugeordnet. Rechteckplatten<sup>29</sup> definieren einen kleinen Platz, welcher vor allem durch die allseitige Bepflanzung eine individuelle Gestaltung vermittelt. Trotz der hohen Rahmung entsteht kein Eindruck einer Abgeschlossenheit.



Abb. 4.39: Hannover, Kronsberg, Zugangsbereich

Der abgesenkte Eingangsbereich entwickelt zusammen mit der Pflanzung eine intime Raumqualität. Formal geschnittene Gehölze verbinden die Zugangssituation mit dem privaten Vorbereich.

„Beläge im Wohnumfeld sollten dauerhaft sein, damit sie auch bei Regen begangen werden können. Wichtig ist die Zugänglichkeit mit Gehhilfen, Rollatoren etc. Kinderwagen, Kleinkinderräder [...]“ (ExpertIn 4)



Abb. 4.40: Hannover, Kronsberg, abgesenkter Eingangsbereich

Der leicht angehobene Eingangsplatz vermittelt zwischen Innenraum und Außenraum. Die Betontreppen und die Betonmauern markieren den Übergang zu der privateren Ebene aus Holz. Somit entsteht eine sehr anspruchsvolle Lösung mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und einer offenen, transparenten Gliederung, die Angsträume vermeidet.



Abb. 4.41: München, Ackermannbogen, Eingangsplatz

<sup>29</sup> Übliche und günstige Formate für Estrichplatten bzw. Waschbetonplatten sind 40x40 und 50x50cm bei einer Stärke von ca. 4 oder 5 cm. Wenn diese in Sandbett verlegt werden, sind die Beläge nur für Gehrelationen und für Fahrräder verwendbar und nicht mit PKW befahrbar.

## II Best Practice



Abb. 4.42: München, Ackermannbogen, Eingangszone



Abb. 4.43: Amsterdam, Funen, Belag mit Polygonalplatten



Abb. 4.44: Hannover, Kronsberg, Pflastervariante

Die Eingangszonen zu den Wohnungen sind als erhöhte Holzpodeste ausgeführt<sup>30</sup>. Die Vorderfront der Holzpodeste nimmt vermutlich ein Lüftungsgitter für das Kellergeschoss auf.

Boxen aus Holz gliedern die Eingänge. Gleichzeitig bieten sie Raum für Geräte, die in den Wohnungen ungünstig unterzubringen ist.

Durch den Belag aus großen, verschiedenfarbigen Polygonalplatten aus Beton entsteht ein sehr lebendiger Weg. Die Ausführung ist jedoch wegen der vielgestaltigen Randausbildung komplizierter als bei geraden, eingefassten Wegen.<sup>31</sup>

Geschnittene Betonsteine wirken oft unattraktiv. Vor allem spitze Winkel oder runde Einbauten (z. B. Kandelaberma- sten) sind nur schwer in eine Pflasterfläche aus rechteckigem Pflastermaterial einzubinden.

Eine Möglichkeit, Schnitte zu vermeiden, ist das Verwenden von sehr kleinem Pflastermaterial – am besten Naturstein, Kleinstein oder Mosaik – als Füllmaterial. Rechteckige Betonsteine werden mit der Kombination von Kleinsteinen oder Mosaiksteinen zu einer klaren Lösung ohne Schnitt zusammengefügt.<sup>32</sup>

30 Bei der Verwendung von Holzbelägen im Freiraum – v. a. bei wichtigen Wegerelationen – ist zu bedenken, dass diese bei Nässe bzw. bei Schneelage rutschig sind. Vor allem im Eingangsbereich, welcher täglich verwendet wird, ist dies zu berücksichtigen.

31 Um dem Rasen und den Geophyten auch in unmittelbarer Nähe zum Weg noch genügend Substrat bieten zu können, ist die Einfassung des Pflastermaterials und das dazugehörige Betonstreifenfundament entsprechend auszubilden! Wenn die Fundamentstützen der Einfassungen zu hoch liegen, führt dies zu Trockenschäden der angrenzenden Pflanzstreifen, insbesondere bei Rasenflächen.

32 Mit Spezialschneidemaschinen können auch dicke Betonplatten genau – bei Bedarf auch rund – zugeschnitten werden. Der Aufwand ist jedoch merkbar höher als bei üblichen Standardpflastersteinen (bis ca. 9 cm Stärke). Diese können problemlos mit einfachen Schneidemaschinen bearbeitet werden. Schwierig ist die exakte Anpassung an organische Formen bzw. unterschiedliche Einbauten und Ausstattungselemente.

Klare Abstimmung und sehr schöne Ausführung der Übergänge der Betonfläche zur Pflasterfläche bzw. zur Grünfläche.<sup>33</sup>



Abb. 4.45: Hannover, Südstadt, Abgrenzung

Die deutliche Trennung der Materialien – Klinkerbelag und Wassergebundene Decke – mit einer relativ breiten Stahlkante wirkt als eigenständiges Gestaltungselement. Gleichzeitig fungiert die Stahlkante als Rückenstütze für die Klinker.<sup>34</sup>



Abb. 4.46: Hannover, Südstadt, deutliche Trennung

<sup>33</sup> Wegeflächen aus Beton können durch die Variation von Zuschlagstoffen, verschiedenen Kiesen (Korngrößen, Farben) und der entsprechenden Oberflächenbehandlung – glattgestrichen, sand-gestrahlt, gestockt, geschliffen – zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen führen. Der sehr geringe Fugenanteil (lediglich Dehnfugen bei längeren Abschnitten) führt zu einer homogenen, gut benutzbaren Wegeoberfläche. Auf Grund der Stärke der Betondeckschicht ist keine seitliche Einfassung zu Pflanzflächen erforderlich. Ein Nachteil ist der relativ große Aufwand im Fall einer lokalen Reparatur und die Erkennbarkeit von

<sup>34</sup> Stahlbänder als Wegeeinfassung sollten die Stärke von 5 mm nicht unterschreiten. Bei dünneren Blechen verbiegen sich die Stahlbänder bereits beim Einbau bzw. sind nicht lange haltbar.

#### 4.2.4 Terrassen – Balkone – MieterInnen-gärten

Als persönliche Wohnbereiche im Schnittpunkt zu öffentlichen bzw. halböffentlichen Flächen sind Terrassen, Balkone und MieterInnengärten sehr sensibel zu bearbeiten.

Eine Staffelung des Angebots von der Erdgeschosszone über private Terrassen hin zu gemeinschaftlich oder individuell (z. B. MieterInnenbeete) nutzbaren Dachterrassen bietet die Möglichkeit, den verschiedenen Interessen und Wohnvorstellungen der Menschen entgegenzukommen.

## II Best Practice



Abb. 4.47: Amsterdam, Funen, Terrassenlandschaft



Abb. 4.48: Woerden, Siedlung Carré, Terrakottatöpfe als Begrenzung



Abb. 4.49: Amsterdam, Funen, Eingangsterrasse

Die breiten Terrassen auf dem untersten Gebäudesprung sind durchgehend mit einem Holzbelag ausgestattet. Kleine Trennwände, ebenfalls aus Holz, schaffen vor den Wohnungen einen intimeren Bereich. Die Bepflanzung der wohnungsbezogenen Terrassen erfolgt ausschließlich durch individuell gestaltete Pflanztröge.

Niveauanhebung von Terrassen: „Bei höher gelegenen Terrassen ist es fein, du sitzt höher, brauchst eine niedrigere Brüstung und wirst nicht mehr gesehen“. (ExpertIn 4)

Der vorderste Streifen der Terrasse ist von diesen individuellen Gestaltungsintentionen ausgeklammert. Die Verbindung aller Wohnungen über die Terrassen bleibt erhalten.<sup>35</sup>

Breite, mit Klinkern gestaltete Fläche über der Tiefgarage ohne Niveausprung. Die Begrenzung erfolgt mit unterschiedlich bepflanzten großen Terrakottatöpfen.<sup>36</sup>

Der Wegebelag geht ohne Niveausprung in die Terrassensituation über, das Material (Holz im Privatbereich) markiert den Übergang.

Nicht immer wird ein fließender und niveaufreier Übergang von der Privatterrasse zu öffentlichen Flächen akzeptiert. Bei einer Nichtakzeptanz können von NutzerInnen im Nachhinein hinzugefügte Trennelemente die räumliche und gestalterische Qualität sehr negativ beeinflussen.

<sup>35</sup> Holz als Belag im Freien hat eine begrenzte Lebensdauer. Abhängig von der Holzart und der Pflege ist eine Lebensdauer von ca. 10 Jahren zu erwarten. Bei der Verwendung von Tropenhölzern kann die Nutzungsdauer noch höher liegen. Der Vorteil von Holz ist neben der ansprechenden Optik auch die sehr angenehme Haptik sowie, im Vergleich zu Steinbelägen, die geringere Temperatur bei intensiver Sonnenbestrahlung.

<sup>36</sup> Die Topflösungen (oder auch Troglösungen) sind hier sehr attraktiv und stimmig. Der Pflegeaufwand – vor allem das Gießen – ist jedoch merkbar höher als bei Pflanzungen in gewachsenen Boden. Weiters ist zu beachten, dass Töpfe im Winter leichter durchfrieren als der gewachsene Boden.

Fließender Übergang zwischen Vorgarten und angrenzender Grünfläche. Als Trennelement zwischen den Gärten dienen kurze Schnitthecken.<sup>37</sup>



Abb. 4.50: Bochum, Zeche Holland, Vorgarten

Der Gemeinschaftsfreiraum – teilweise überdacht – liegt im ersten Geschoss. Er ist damit nur für die Menschen des Wohngebäudes zugänglich.



Abb. 4.51: Zürich, Oerlikon, Wohn-Geschäftshaus, Max Bill Platz

In diesem Fall entwickelt der abgestufte Rahmen (Betonsockel – horizontale Holzlamellen – Stahlrahmen als Rankgerüst) den Übergang zwischen Erdgeschoss, Terrassen und gemeinschaftlichem Freiraum.<sup>38</sup>



Abb. 4.52: München, Ackermannbogen, Grenze zwischen Erdgeschossprivatgarten und Gemeinschaftsgrün

37 U. a. bilden Kirschlorbeeren, Schneeball und Eiben immergrüne Hecken. Buchen und Hainbuchen behalten einen Teil der Blätter im Herbst und bilden somit einen reduzierten Sichtschutz.

38 Als einheimische langlebige Hölzer können Lärche und Robinie verwendet werden. Tropenhölzer sind noch widerstandsfähiger als einheimische Hölzer. Der hohe Preis und sowie ökologische Aspekte müssen bei der Wahl berücksichtigt werden. Neben der Wahl der Holzart ist für die Langlebigkeit der Hölzer im Freien der konstruktive Holzschutz sehr wichtig.



Abb. 4.53: München, Ackermannbogen, Privatgarten



Abb. 4.54: München, Ackermannbogen, Feuerstelle

### 4.2.5 Begrenzungen – Übergänge

Aus den sehr verschiedenartigen Ansprüchen an Begrenzungen – wie Schutz, Intimität, Attraktivität, Orientierung – entsteht auch die Problematik, ihnen allen gerecht zu werden. Weiters sind der Flächenverbrauch in den oft begrenzten Bereichen und der Kostenfaktor zentrale Fragen.

Die gliedernden Strukturen zwischen den Wohneinheiten wirken in diesem Beispiel wie lockere Jalousien aus Holz. Durch die Feingliedrigkeit und die punktuelle Berankung entsteht eine sehr interessante Verzahnung der Gebäude mit dem Gartenraum, die „Jalousien“ definieren die Terrassenräume. Der Gartenraum wirkt für alle wieder als Ganzes.

Eine Feuerstelle neben einem alten Baum und die sehr einfache und robuste Zaunlösung bilden einen unkomplizierten Treffpunkt.

Wenn ausreichend Raum zur Verfügung steht, kann – wie in diesem Beispiel – ein sehr unkomplizierter und einfachst ausgestatteter Treffpunkt eine wunderbare Ergänzung zu intensiv gestalteten Flächen sein.

„Eine Zonierung mit geeigneten Übergängen zwischen den privaten, halböffentlichen und öffentlichen Flächen hat eine wichtige Bedeutung für die Nutzbarkeit der Flächen. Es sollte u. a. erkennbar werden, ich bewege mich weg von dem öffentlichen Bereich hin zu dem Bereich mit einer intensiveren sozialen Kontrolle. Hier sind die Gebiete, die eher den BewohnerInnen zustehen. Das lässt sich auch über Sitzplätze und Aufenthaltsbereiche signalisieren. Es müssen nicht immer gleich Zäune sein.“ (ExpertIn 4)

Ein einfacher Holzrahmen mit einem grobmaschigen Gitter bildet die schlanke Grundstruktur. Auf dieser ranken sich unterschiedliche Kletterpflanzen, wodurch eine lebendige Situation entsteht. Die Pflanzenkulisse wird zusätzlich punktuell durch eine bodenbegleitende Stauden- und Strauchzeile ergänzt.



Abb. 4.55: Utrecht, Parkhaven, Grenze mit grobmaschigem Gitter

Die Höhe von ca. 2 m definiert eine einheitliche Grundstruktur. Unabhängig davon, wie die dahinterliegenden Privatbereiche bepflanzt und gestaltet werden, bleibt die äußere Gestaltungslinie gewahrt.<sup>39</sup>



Abb. 4.56: Utrecht, Parkhaven, Grenze

39 Durch die Verwendung von Kletterstrukturen zur Raumbegrenzung lässt sich der Flächenverbrauch ähnlich begrenzen wie bei Schnitthecken. Der Vorteil ist weiters, dass die Kletterpflanzen keinen regelmäßigen Schnitt benötigen. Lediglich überlange Triebe sind zu entfernen.

40 Beispiele für Kletterpflanzen:

- mit Blütenaspekten: Kletterrosen, Klematis, Trompetenwinde, Kletterhortensien, Glycinien, Heckenkirsche
- mit Herbstfärbung: Wilder Wein, Weinrebe
- mit immergrünen Blättern: Efeu, Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henrii*)

Mit der Verwendung von Kletterpflanzen kann ein Farbakkzent – im abgebildeten Beispiel aus Utrecht in der Siedlung Leidsche Ring eine dichte Wolke aus Klematis – sowohl durch die Blüten als auch durch die Herbstfärbungen erzeugt werden. Durch diesen Jahreszeitenzyklus der Pflanzen unterstreicht man die lebendige Dynamik im Freiraum. Bei Schnitthecken ist dies kaum möglich.<sup>40</sup>

Freiwachsende Hecken entwickeln vergleichbare Jahreszeitenstimmungen, benötigen jedoch viel mehr Platz.



Abb. 4.57: Utrecht, Leidsche Ring, Klematis als Begrenzung

## II Best Practice



Abb. 4.58: Utrecht, Parkhaven, Klinkermauer

Als Begrenzung wird hier derselbe Klinker wie bei der Fassade eingesetzt. Besonders kann hier auf die erstklassige Verarbeitung der Klinker mit schultertiefer Verfugung hingewiesen werden. Dadurch entsteht eine qualitativ hochwertige und gestalterisch ansprechende Lösung.<sup>41</sup>



Abb. 4.59: Utrecht, Leidsche Ring, Betonbögen schaffen einheitliche Grenze

Einheitliche Rahmen aus Betonbögen definieren diese Wegeachse. In den Betonbögen sind auch Briefkasten, Gegensprechanlage und Beleuchtung einheitlich zusammengefasst. Der Rahmen wird mit großen Betonplatten als Belag unten geschlossen. Die Füllung der Bögen mit einfachen Stabilgittern ermöglicht die individuelle Gestaltung der Begrenzung mit Kletterpflanzen.<sup>42</sup>



Abb. 4.60: München, Theresienhöhe, Platzbegrenzung mit Natursteinblöcken

Eine aufwendige, aber sehr gelungene Platzbegrenzung durch Natursteinblöcke.<sup>43</sup>

41 Doppelt gebrannte Klinker entstehen durch die hohen Brenntemperaturen, welche die Oberfläche schmelzen; die Oberfläche wird sozusagen versiegelt. Das Wasser kann in dieser Form – im Gegensatz zu den normal gebrannten Ziegeln – nicht mehr in den Stein eindringen. Die Gefahr von Frostrissen oder sonstigen Bauschäden wird damit reduziert. Die Oberflächen sind jedoch meist glänzend.

42 Stabilgitter als Rankgerüst sollten zumindest verzinkt sein. Die Haltbarkeit ist wesentlich länger als bei rostenden Elementen. Bei einem erforderlichen Austausch rostiger Elemente würden die entwickelten Kletterpflanzen wieder zerstört werden.

43 Um den oberen Abschluss der Natursteinblöcke gleichmäßig verlaufend zu gestalten, sind die Natursteinelemente als Einzelstücke zu betrachten. Der Einbau und die Kosten dafür sind entsprechend höher.

### 4.3 Spezielle Orte – Beispiele

Je nach Lage und Situation sind sehr viele ortspezifische Fragen zu lösen: z. B. gemeinsame MieterInnengärten, MieterInnenbeete am Dach, Müllabstellbereiche, Kompostflächen, Spielplätze, Fahrradabstellplätze, Veranstaltungsorte etc.

Stellvertretend für Beispiele von speziellen Orten werden in der Folge zwei Themen – Spielplätze und Fahrradabstellflächen – aufgegriffen.

#### 4.3.1 Spielplätze

Auf Grund der oft sehr beengten räumlichen Situation lassen sich in vielen Wohnhausanlagen nur sehr kleine Spielflächen unterbringen. Wegen der erforderlichen Mindestabstände zu Hauptfenstern (5 m bei Kleinkinderspielplätzen und 15 m bei Spielplätzen) finden manchmal

Eine sehr großflächige Anlage eines Wasserspiels bietet ungewöhnliche Erfahrungsmöglichkeiten.

Spielplätze keinen Platz mehr. Auch hier zeigt sich, dass die Freiraumgestaltung auf der Widmungsebene beginnt. Versäumnisse auf dieser Ebene können später nicht mehr aufgeholt werden.

Eine Variante der Spielplatzversorgung ist die Errichtung von einem größeren Gemeinschaftsspielplatz für mehrere Wohnhausanlagen, die von den Genossenschaften errichtet und betrieben werden müssten.

Zu dem sehr weiten Feld der Spielplätze werden hier einige Beispiele zum Thema Wasserspiel herausgegriffen.

Neben der Vielfalt an Wasserspielgeräten bietet das Wasser selbst ein höchst reizvolles Erfahrungspotential. Daher lassen sich auch bei einer sehr einfachen Ausführung interessante Spielsituationen entwickeln.



Abb. 4.61: Linz, Solarcity, Wasserspielplatz

## II Best Practice



Abb. 4.62: Hannover, Kronsberg, Wasserrinne

Hier übernimmt eine Natursteinrinne sowohl die Oberflächenentwässerung als auch die Wasserabfuhr des Wassers aus dem Spielbrunnens. Dies bietet eine reizvolle und spielerische Verknüpfung von zwei Funktionen in einem Element.<sup>44</sup>



Abb. 4.63: Linz, Solarcity, Spiellandschaft

Großzügiger Spielraum als großartige Qualität mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der allgemeine Freiraum übernimmt übergeordnete Freiraumansprüche aus den Wohnhausanlagen.



Abb. 4.64: Amsterdam, Funen, Fahrradbügel in Wohnungsnähe

### 4.3.2 Fahrradabstellplätze

Neben einem interessanten Radwegangebot ist die funktional optimale und zielnahe Möglichkeit, Fahrräder sicher zu verwahren, der wesentliche Faktor, dass Fahrräder im täglichen Gebrauch verwendet werden. Das Fahrrad muss daher außerdem sehr schnell greifbar sein. Ein Abstellraum im Keller ist daher sehr ungünstig.

Eine große Anzahl einfacher Fahrradbügel möglichst nahe der Wohnung (oder eines anderen Ziels) sind entscheidend für die Attraktivität des Fahrradverkehrs.<sup>45</sup>

<sup>44</sup> Aspekte der Sicherheit und Hygiene sowie der Möglichkeit der Versickerung bzw. der Anschluss an den Kanal sind mit zu berücksichtigen.

<sup>45</sup> Als besonders funktionell sind die hier abgebildeten einfachen Bügel zu betrachten. Sie ermöglichen das Befestigen der Fahrräder am Rahmen und an den Rädern. Typen, bei denen das Fahrrad nur über die Vorderräder befestigt ist, sind nicht günstig.

Ein überdachter Stellplatz für Fahrräder steigert die Attraktivität und Akzeptanz.



Abb. 4.65: Linz, Solarcity, überdachte Fahrradbügel

Rankgerüste und Zäune verbinden Müllplätze und Fahrradabstellplätze zu einem einheitlichen Raumelement.



Abb. 4.66: Berlin, Karow Nord, Kombination Fahrräder und Müllplätze

Der lange überdachte Abstellplatz beim Zugang nimmt eine Vielzahl an Fahrrädern und auch Motorroller auf und ist gleichzeitig Trennelement zwischen verschiedenen Hofbereichen.



Abb. 4.67: Zürich, Oerlikon, Regina Kägl Hof, Fahrradabstellplatz



### **III Qualität im Freiraum von Wohnquartieren – Hintergründe**

**Funktion**

**Nutzungsqualitäten**

**Erlebnis**



### III Qualität im Freiraum von Wohnquartieren – Hintergründe

Qualitätsvorstellungen sind nichts Statisches und Starres. Sie befinden sich in einem stetigen Prozess, der sich je nach den wechselnden gesellschaftlichen Anforderungen weiterentwickelt. Im Folgenden werden derzeit diskutierte Erfahrungen zur Qualität im Wohnumfeld und allgemeine Wertvorstellungen, die als Rahmen dienen können, zusammenfassend dargestellt.

Zu den in den letzten Jahren in der Literatur bzw. von den ExpertInnen primär genannten Qualitätsansprüchen im Zusammenhang mit Freiräumen in Wohngebieten gehören: Die Funktionen, die Flächen übernehmen, die Nutzungsqualitäten und die Erlebnisqualitäten. Hintergrund sind die Fragen: Wer hält sich im Wohnumfeld auf? Welche Funktionen müssen erfüllt werden? Welche Ansprüche gibt es? Wie wird das Wohnumfeld erlebt?

Die Funktionen werden meist im Zusammenhang mit den Ansprüchen der BewohnerInnen formuliert. Die Nutzungsqualitäten entwickeln sich überwiegend durch die Auseinandersetzung der Menschen mit ihrer Wohnumgebung. Darüber hinaus spielt die Wahrnehmung des Wohnumfeldes durch die NutzerInnen für die Erlebnisqualitäten eine besondere Rolle.<sup>46</sup>

<sup>46</sup> vgl. i.F. Ruland, 2002, S. 43 ff.

#### **1 Funktion**

Zu den Funktionen, die Freiräume übernehmen können, gehören u. a. Freizeit und Erholung, Reproduktion der Arbeitskraft, Arbeit in Form von Kinderbetreuung. Kellner et. al. bezeichnet sie zusammenfassend auch als Alltagsnutzungen.<sup>47</sup>

Über die Funktion lassen sich Ansprüche von möglichen NutzerInnen an die Freiräume formulieren.<sup>48</sup>

Funktionen, die das Wohnumfeld übernehmen kann oder sollte, unterliegen einem stetigen Wandel. Noch in den 1970er Jahren wurde stark differenziert zwischen Arbeitszeit außerhalb der Wohnumgebung und Freizeit, die in der Wohnumgebung verbracht wurde. Heute haben sich diese Situation und die Diskussion geändert, die Wohnumwelt ist für viele BewohnerInnen gleichzeitig die Alltags- und Arbeitsumwelt. In den Fällen von neuen Selbstständigen, die zu Hause arbeiten, Hausfrauen, -männer, alte Menschen und Kinder, etc. sind Pflicht und freie Zeit kaum voneinander zu trennen. Die Wohnumwelt ist die Alltagsumwelt.<sup>49</sup> „Alltagsnutzung“ ist demnach als eigener Funktionsanspruch anzusehen.

Qualitätsanforderungen im Zusammenhang mit den Freiraumfunktionen, die das Wohnumfeld bzw. das Alltagsumfeld übernehmen sollten:

<sup>47</sup> vgl. Kellner et. al., 1986, S. 13

<sup>48</sup> vgl. Kellner et. al., 1986, S. 9 ff.

<sup>49</sup> vgl. auch Gisela Vollmer, P.A.F., Schweiz, Vortrag im Rahmen des 27. Kongresses von Frauen in Naturwissenschaft und Technik, der von 24. - 27.06.2001 in Wien stattfand. Gisela Vollmer führt hier den Begriff „Alltagsumwelt“ statt „Wohnumwelt“ ein.

- Entwickeln von Orten – private, gemeinschaftliche und öffentliche –, welche die unterschiedliche Alltagsnutzung von Kindern, Jugendlichen, Müttern, Vätern, älteren Menschen etc. der Wohnhausanlagen berücksichtigen. Beispiele dafür sind Kinderspielplätze, Sitzgruppen oder Plätze, an denen das Fahrrad repariert werden kann.
- Schaffen funktionaler Wegebeziehungen innerhalb der Anlage, zur Umgebung und zur Gesamtstadt – mittels eines Wegekonzeptes bspw. um die Alltagsnutzung zu erleichtern.
- Berücksichtigen der funktionalen Beziehungen zwischen den Gebäuden und der Umgebung. Berücksichtigung der alltäglich notwendigen Nutzungsabläufe z. B. bei den Eingangsbereichen.<sup>50</sup>

## **2 Nutzungsqualitäten**

### **2.1 Benutzbarkeit**

Die Nutzungsmöglichkeiten im Wohnumfeld sind eng mit den Funktionen verbunden, die bestimmten Räumen in der Wohnumgebung zugewiesen werden. Daneben spielen die sozialen Komponenten wie die BewohnerInnenzusammensetzung und ihre gesellschaftliche Schichtung eine entscheidende Rolle für die Nutzbarkeit der Wohnumgebung. In diesem Zusammenhang werden immer wieder Aspekte wie Gebrauchsqualität und Alltagstauglichkeit genannt.

Raum wird von Seyfang als „Hülle für soziales Handeln und Erleben“ beschrieben. Für ihn können sowohl „die räumliche Struktur und Ausstattung eines Freiraums Nutzungschancen eröffnen bzw. verhindern als auch umgekehrt die soziale Dimension ändernd auf die physische Organisation des Raumes eingreifen und ihn nach ihren Erfordernissen verändern [...]“ (Quelle: Seyfang, 1980, S. 76)

Die Qualität von städtischen Freiräumen hängt dabei im Wesentlichen davon ab, ob diese Räume entsprechend den Bedürfnissen, Wünschen und Vorstellungen ihrer BenutzerInnen verwendet werden können.<sup>51</sup>

---

50 vgl. von Seggern 1982, S. 82

---

51 vgl. Nohl, 1980, S. 1

### III Qualität im Freiraum von Wohnquartieren – Hintergründe

Qualitätsanforderungen im Zusammenhang mit der Benutzbarkeit der Freiräume:

- Die städtebauliche Organisation sollte bei der Anordnung der Baukörper die Beziehung zu den Freiflächen berücksichtigen, sodass ausreichend nutzbare Räume entstehen.
- Die Größe der Flächen sollte sich an den Ansprüchen der einzelnen NutzerInnengruppen orientieren.
- Ein differenziertes Raumangebot ist für unterschiedliche NutzerInnengruppen notwendig.
- Die Übergänge zwischen diesen Teilräumen sollten fließend sein, damit die optimale und sichere Benutzung gewährleistet wird.
- Die Organisation der Flächen sollte so erfolgen, dass eine Anpassung an sich ändernde Nutzungsansprüche möglich ist – mittels nutzungsöffener Bereiche.
- Bedeutsam für die Nutzbarkeit ist weiters die Beziehung der Freiräume zu den angrenzenden städtischen Freiräumen.

#### 2.2 Aneignung

Ein weiteres allgemeines Qualitätskriterium für die Wohnumgebung im Geschosswohnungsbau ist die „Aneignung“ im Sinne der Veränderung.

Die Möglichkeit, die Umwelt zu verändern und/ oder sie sich anzueignen, fördert die Beziehung und Bindung der Personen an einen Ort. Freiräume sollten Qualitäten aufweisen, „die Fantasie und Sinnlichkeit anregen, die eine produktive und schöpferische Freiraumnutzung sti-

mulieren“ (Walden, 1993, S. 31). D. h. Freiräume sollten nicht nur Beschäftigung und Ablenkung ermöglichen, sondern auch Raum zur Entfaltung der menschlichen Wesenskräfte als Übungsfelder für Selbstbestimmung und Selbstverwirklichung bieten.<sup>52</sup>

Es besteht ein „Bedürfnis, Räume selbstbestimmt, aktiv, an eigenen Bedürfnissen orientiert zu nutzen und zu formen. Dabei richtet sich die Aneignung immer sowohl auf räumliche als auch auf soziale Dimensionen, d. h. auf die physische Umwelt selber, auf die Beziehungen zu Personen, die in ihr möglich sind, und auf die normative Struktur.“<sup>53</sup>

Die Forderung von Nohl 1980, von Seggern 1982 oder Walden 1992, die Freiräume als Raum für die *Entfaltung der menschlichen Wesenskräfte* und *Übungsfeld zur Selbstbestimmung und Selbstverwirklichung* zu organisieren, ist immer noch aktuell. Die tatsächliche Aneignung wird aber nach den Erfahrungen der ExpertInnen derzeit immer noch durch die sozialen Beziehungen und Reglementierungen bestimmt.

Qualitätsanforderungen im Zusammenhang mit der Aneignung der Freiräume:

- Die räumliche und soziale Organisation des Wohnumfeldes bestimmt im Wesentlichen ihr Aneignungspotential für die BewohnerInnen.
- Notwendig sind nutzungsöffene Bereiche, die Veränderungen zulassen.

<sup>52</sup> Nohl, 1980, S. 3

<sup>53</sup> von Seggern, 1982, S. 6

- Sinnvoll ist eine Beteiligung der BewohnerInnen an der Freiraumentwicklung. Hierdurch können Angebote für unterschiedliche NutzerInnengruppen diskutiert und geschaffen werden, um unterschiedliche Aneignungsformen je nach Alter, gesellschaftlicher Zugehörigkeit etc. zuzulassen. Dadurch wiederum wird die emotionale Bindung an den Freiraum stärker und die Wahrscheinlichkeit von Vandalismus geringer.
- Unabhängig von den Wünschen der Menschen vor Ort sind übergeordnete Anforderungen und langfristige Erfordernisse sicherzustellen.

#### **2.3 Kommunikation und Begegnung**

Der verdichtete Wohnungsbau führt zu einem Aufeinandertreffen von Menschen unterschiedlicher Altersstufen und Lebenssituationen auf oft sehr engem Raum. Dieses Zusammentreffen geschieht meist nicht auf freiwilliger Basis, sondern die ökonomischen Rahmenbedingungen der Einzelnen in Kombination mit den städtebaulichen Zielsetzungen einer flächensparenden und ökologisch sinnvollen Stadtentwicklung bringen die Menschen in diesen Wohnformen zusammen.

Durch die Organisation und Anordnung der Freiräume kann die Kommunikation zwischen den unterschiedlichen NutzerInnengruppen angeregt und damit mögliche Konflikte minimiert werden. Das Bedürfnis nach Abgrenzung einerseits und Integration andererseits bewegt sich hierbei in einem permanenten Spannungsfeld, je nach konkreter Lage und Ausgestaltung der Freiräume.<sup>54</sup>

Qualitätsanforderungen in Zusammenhang mit Kommunikation in den Freiräumen:

- Die räumliche und die soziale Organisation des Wohnumfeldes bestimmt im Wesentlichen ihr Kommunikationspotential für die BewohnerInnen.
- Notwendig ist ein Wegekonzept, das Begegnungen ermöglicht und Orte – Plätze, Eingangsbereiche etc. – vorsieht, die als Treffpunkte dienen können.
- Bei der konkreten Gestaltung der Orte sollte den Aspekten einander Begegnen und Treffen eine besondere Bedeutung zukommen.

<sup>54</sup> vgl. Detzlhofer et. al., 1994, S. 22 ff.

### 3 Erlebnisqualitäten

#### 3.1 Ästhetisches Erleben – Gestalterische Qualität

Gestalterische Qualität und ästhetisches Erleben haben für die Freiräume im Geschosswohnungsbau immer eine Bedeutung gehabt. Für das „Wohlfühlen“ in der Wohnumgebung, die „Behaglichkeit“ oder „Beschaulichkeit“, wie Taut und Wagner es in den 1920er Jahren formulieren, sind u. a. die Strukturen, die Gestaltung, die Ausstattung, die Farben und Formen und die Einzelelemente im Freiraum ausschlaggebend.

„Raum findet seine Legitimation nicht ausschließlich in seiner Funktionalität, sondern auch in seiner Schönheit und Erlebbarkeit. Der alleinige Anspruch der Problemlösung und die vollständige Erfüllung von Vorgaben reichen nicht aus. Vielmehr muss es darum gehen, dem Ort seine Bedeutung zu geben.“ (Quelle: Tedder/ Timmermans, 1994. In: Detzhofer et. al., 1994, S. 2)

Soll im Wohnumfeld eine ästhetische Erlebniswirksamkeit erreicht werden, sind die räumliche Gliederung und Organisation von großer Bedeutung. Hierzu gehört die Koordination der nutzungsbedingten Organisationsanforderungen mit den ästhetischen Komponenten.<sup>55</sup>

Der Freiraum sollte als eigenständiger, bewusst gestalteter Teil der Siedlung erlebbar sein. Die Vegetation spielt in diesem Zusammenhang als Gestaltungselement eine wichtige Rolle.<sup>56</sup>

55 vgl. hierzu auch die Forderungen von Kellner et. al., 1986, S. 121 zur räumlichen Gliederung von Parkanlagen.

56 vgl. Detzhofer et al., 1994, S. 2

Die sinnlichen Wahrnehmungsmöglichkeiten im Wohnumfeld können u. a. durch folgende Aspekte verbessert werden: durch die Gestaltung mit Raumtiefen, Betonung des Vorder- und Hintergrundes, durch Hell- und Dunkeffekte oder Farben. Bei Untersuchungen in Wohnquartieren – z. B. in Linz-Puchheim – wurde am häufigsten der mangelhafte Zustand der Eingänge der Wohnblöcke, der Spielplätze, der Parkplätze und der Bepflanzung festgestellt.<sup>57</sup>

Die Beziehung zwischen der baulichen Struktur, der Anordnung und Proportion der Bauten und dem Freiraum: zwischen Innen und Außen, haben eine besondere Bedeutung für die optischen Qualitäten einer Wohnhausanlage und tragen zusätzlich zum Sicherheitsgefühl innerhalb der Anlage bei.<sup>58</sup>

Qualitätsanforderungen zum ästhetischen Erleben und den gestalterischen Qualitäten der Freiräume:

Die ästhetische und gestalterische Qualität der Wohnumgebung entwickelt sich aus der Gesamtidee, die die Anlage prägt. Hierzu gehören u. a. abwechslungsreiche Raumabfolgen, eine spannende Abfolge von Schwellenbereichen, Ereignisräumen, Ruheräumen, der Informationsgehalt der Gestaltung z. B. in Hinblick auf die Orientierung, der Charakter und die Stimmung, die durch die Gesamtidee und die Einzelelemente entstehen, sowie die klare Erkennbarkeit und Überschaubarkeit der Gesamtstruktur und der Details.

57 vgl. Richter, 1997, S. 793 ff.

58 vgl. Lacina, 1998, S. 22

### 3.2 Identifikation – Identität

Identifikation<sup>59</sup> und Identität<sup>60</sup> mit der Wohnung und der Wohnumgebung stehen in sehr engem Zusammenhang mit der Aneignung und den gestalterischen Qualitäten.

Die klare Erkennbarkeit der verschiedenen Räume im Wohnumfeld spielt eine besondere Rolle für die Identitätsbildung im Wohnumfeld.<sup>61</sup> Die bewusste Verwendung von Grün und Blütenfarben der Bäume und Sträucher in den Siedlungen unterstützt die Identitätsbildung und erleichtert die Orientierung. Notwendig ist ein differenziertes Grünflächensystem, das sowohl öffentliche Flächen wie private Gärten umfasst.<sup>62</sup>

Bestimmte so genannte „Merk- und Identitätspunkte“ charakterisieren den Ort. Von Bedeutung ist ein hoher „Wiedererkennungswert“ bzw. die „Signalwirkung“ von einzelnen Gestaltungselementen in den neuen Siedlungsteilen.<sup>63</sup> Sie helfen den Menschen, „ihre“ Wohnhausanlage zu identifizieren.

Detzlhofer et. al. beschreibt mit „Identifikation“ die Unverwechselbarkeit der Orte und erweitert diese um den Begriff „Identifikation durch Gebrauch“<sup>64</sup>. D. h. durch den „Gebrauch“ eignen sich die BewohnerInnen die Freiräume an und identifizieren sich mit ihnen.

59 Unter Identifikation wird i. F. das genaue Wiedererkennen einer Person oder einer Sache verstanden.

60 Unter Identität wird i. F. das Existieren von jemandem oder etwas als ein Bestimmtes, Individuelles, Unverwechselbares verstanden.

61 vgl. Fester, 1983, S. 65

62 vgl. Hottenträger, 1996, S. 220

63 vgl. Lacina, 1998, S. 21 – 22

64 vgl. Detzlhofer, 1994

Günstig ist eine Mischung aus Anreizen, die Räume zu nutzen, und genügend „Freiraum“ für individuelle und kreative Nutzungen.

Der Zusammenhang zwischen Identifikation und Identität mit der Wohnung bzw. der Wohnumgebung wird bei den oben genannten Forderungen und Beschreibungen deutlich. Erst mit einer solchen – meist von den Wertvorstellungen der einzelnen BewohnerInnen geprägten – Verbindung zwischen den BewohnerInnen und ihrer Wohnhausanlage kann es zum „Wohlfühlen“ und damit zu einer Wohnqualität kommen.

Die Wertvorstellungen des Einzelnen und der Gemeinschaft spielen im Zusammenhang mit diesem Qualitätsmerkmal eine besondere Rolle. Sie sind nur bedingt durch räumliche Organisationsformen zu beeinflussen.

Gerade nach den Erfahrungen mit den eher gesichtslosen Wohnbauprojekten aus den 1970er Jahren wurde die Forderung nach deutlicherer Erkennbarkeit der einzelnen Wohnhäuser und der Freiräume gestellt. Für die/ den einzelne/n BewohnerIn sind Erkennungsmerkmale oder auch eine emotionale Verbundenheit mit „ihrer/ seiner“ Wohnhausanlage, „ihrer/ seinem“ Stiegenaufgang und „ihrer/ seiner“ Wohnung von großer Bedeutung.

Die Kriterien, die zur Beschreibung der Identifikation mit der Wohnhausanlage und dem Wohnumfeld dienen, beziehen sich auf folgende Faktoren: die baulichen Aspekte wie die Art der Bebauung, die Farbe oder das Material der Gebäude, speziell hervorstechende Merkmale an den Gebäuden in der Wohnumgebung etc. und auf die Be-

### III Qualität im Freiraum von Wohnquartieren – Hintergründe

wohnerInnenstruktur und das Image der Siedlung.

Qualitätsanforderungen im Zusammenhang mit Identifikation in Bezug auf die Freiräume:

- Die Unverwechselbarkeit der Gebäude und der Wohnumgebung trägt zu einer positiven Raumerfahrung der BewohnerInnen bei. Gestalterische „Merk- und Identitätspunkte“, die zur Wiedererkennung bzw. dazu sich wohl zu fühlen führen, sind notwendig.
- Die Einbeziehung der BewohnerInnen bei der Planung und Gestaltung fördert den Bezug zur Wohnumgebung und die Möglichkeiten zur Aneignung der Freiräume – „Identifikation durch Gebrauch“<sup>65</sup>.

#### 3.3 Naturerlebnis

„Das Stadtgrün wirkt in einer von Stein, Beton, Asphalt und anderen nicht lebenden Elementen geprägten Umwelt beruhigend auf das Auge und die seelische Verfassung des Menschen. Die gestalterische Qualität eines Gebäudes, einer Siedlung oder einer Stadt ist daher auch verknüpft mit dem Vorhandensein und der Qualität lebender natürlicher Elemente im näheren Lebensumfeld des Menschen.“<sup>66</sup>

Ein Merkmal, das in der Literatur, insbesondere bei der Darstellung von Befragungen von BewohnerInnen, immer wieder auftaucht, ist das „Naturerlebnis“, der „Naturgenuss“ oder die „Naturbeobachtung“<sup>67</sup>.

65 vgl. Detzhofer, 1994

66 vgl. Heinichen, 1998

67 vgl. u. a. Seyfang, 1980, S. 181 ff

Die Auswahl der Arten und ihre Anordnung beeinflussen die räumliche Gliederung und die Nutzbarkeit der Flächen. Pflanzen können durch ihre Gestalt zur Charakterisierung der Grünräume beitragen. Bei der Auswahl der Arten ist auf alle Sinne, mit denen Menschen Vegetation wahrnehmen können, zu achten.<sup>68</sup>

Vegetation ist einerseits ein wichtiges gestalterisches Element im Wohnumfeld, andererseits spielt aber auch die ökologische Bedeutung der Pflanzen und der mit ihr verbundenen Tierwelt eine Rolle.

Ein Aspekt in diesem Zusammenhang ist, dass in den letzten Jahrzehnten das ressourcenschonende Bauen und die Diskussion um die Nachhaltigkeit im Wohnbau immer mehr an Bedeutung gewonnen haben. Außerdem ist die Grünentwicklung vieler Wohngebiete mit den Stichworten Grünvernetzung, geringer Versiegelungsgrad, Versickerung des Regenwassers auf dem Gelände, Erhalten vorhandener Biotopstrukturen, Gründächer etc. verbunden. Durch eine Art der Wohnumfeldgestaltung, die auf diese Aspekte Bedacht nimmt, sollte den BewohnerInnen ein Naturerlebnis in der Stadt ermöglicht werden.

Qualitätsanforderungen zum Naturerleben im Wohnumfeld:

- Eine vegetationsbetonte Vielfalt schafft eine wesentliche Voraussetzung für eine erlebnisbetonte Aneignung der Freiräume.

68 vgl. Kellner et. al., 1986, S. 123 ff. und Detzhofer et. al., 1994, S. 75 ff.

- Die Vegetation sollte im Wohnumfeld gezielt zur Strukturierung und Begrenzung der Freiräume eingesetzt werden.
- Die ökologische Funktionalität des Wohnumfeldes sollte bei der Siedlungsentwicklung beachtet werden: Schutz des Bodens, der Pflanzen und Tiere, Sicherung des Wasserhaushaltes, Sicherung des Klimas und Reinhaltung der Luft.

### 3.4 Sicherheit

Sicherheit im städtischen Freiraum und insbesondere im Wohnumfeld wird seit Beginn der 1990er Jahre immer wieder von Frauen eingefordert, wobei die Sicherheit nicht nur Frauen, sondern alle AnwohnerInnen betrifft. In zahlreichen Studien und Veranstaltungen wird das Thema Sicherheit von verschiedenen Seiten dargestellt, und es werden konkrete Handlungsanleitungen entwickelt, vgl. z. B. die „Richtlinien für eine sichere Stadt“ vom Frauenbüro der Stadt Wien. „Stadträume sind nicht nur Aufenthalts- sondern auch Angsträume.“<sup>69</sup>

Die Organisation, Raumaufteilung und die Wegeführung in einer Siedlung bzw. einer Wohnhausanlage tragen häufig zu Furcht bzw. zu Unsicherheits- und Angstgefühlen der AnwohnerInnen bei.<sup>70</sup> Für Frauen ist der Freiraum in ihrer Wohnumgebung jedoch meistens auch Arbeitsplatz, da sie meistens die Einkäufe erledigen oder die Kinder beaufsichtigen. Daher ist es besonders wichtig, diese Alltagsumwelt so zu gestalten, dass sie bei Tag und bei

Nacht angstfrei begehbar ist.

Qualitätsanforderungen zur Sicherheit im Wohnumfeld:<sup>71</sup>

- *Persönliche Kontrolle:* Der Mensch selber muss sich in verschiedenen Situationen und Orten orientieren und Übersicht verschaffen können. Wichtig sind Orientierungspunkte, Sichtverbindungen und eine gute Beleuchtung.
- *Informelle Kontrolle* oder soziale Kontrolle: Hier ist die regulierende Anwesenheit Dritter von Bedeutung, also die Anwesenheit von Menschen, die zur Belebung von Situationen beitragen. Wichtig sind Sichtverbindungen, Ein- und Ausblicke, Übersicht, ein Mindestmaß an Verantwortungsgefühl und Beziehung zum Stadtteil und zur Wohnumgebung.
- *Image des Stadtteils/ der Wohnhausanlage und/ oder des Freiraums:* Dies betrifft Ansehen und Ruf der Wohnhausanlage und/ oder des Freiraums und ist eng verknüpft mit der sozialen Durchmischung der Bevölkerung, der Attraktivität der Umgebung, guter Beleuchtung und stabiler Detailausarbeitung.
- *Formelle Kontrolle:* Hierzu gehört die Anwesenheit von Kontrollorganen wie Polizei etc.

Aus diesen allgemeinen Kriterien ergeben sich folgende Gestaltungsaspekte, die das Sicherheitsgefühl wesentlich beeinflussen und deshalb auf allen Planungsebenen berücksichtigt werden sollten:

- *Übersicht:* Erkennen der Situation, der Wegefüh-

69 vgl. Frauenbüro, 1995

70 vgl. Ökologie-Institut et al., 1993, S. 1

71 vgl. i. F.: Österreichisches Ökologie-Institut, 1993, 1 ff.; Frauenbüro, 1995, S. 8 ff.; Ruland, 2000, S. 27 ff.

### III Qualität im Freiraum von Wohnquartieren – Hintergründe

rung, rechtzeitiger Einblick in Nischen, Ecken und Gebüschränder; ausreichende Beleuchtung, was bedeutet, den vorgesehenen Weg mit *den Augen sichern zu können*.

- *Einsehbarkeit*: Gute Sichtverbindungen im Außenraum, aber auch zwischen Innen- und Außenräumen. Die Einsehbarkeit ermöglicht soziale und persönliche Kontrolle einer Situation. Eingangssituationen, Aufzüge, Stiegenhäuser, öffentliche Durchgänge etc. sind Orte, an denen die Einsehbarkeit besonders wichtig ist.
- *Beleuchtung*: Die beiden Aspekte Sehen – sprich persönliche Kontrolle – und Gesehen werden – also soziale Kontrolle – sind insbesondere von den Lichtverhältnissen abhängig. Wichtig ist die Ausleuchtung von Straßen, Wegeverbindungen, Haltestellen, Plätzen etc. mit ausreichenden Lichtstärken.
- *Zugänglichkeit*: Damit wird die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen, Haltestellen, Eingängen u. Ä. auf möglichst sicherem und direktem Weg sowie das Angebot von Ausweichrouten oder Fluchtwegen beschrieben.
- *Belebung*: Mit der Bündelung von Routen und Funktionen, der attraktiven Gestaltung eines Ortes und über Sichtverbindungen mit anderen belebten Orten kann die Anwesenheit von Menschen erreicht werden. Menschen können um Hilfe bitten, und mögliche TäterInnen werden eventuell durch die belebte Situation abgeschreckt.
- *Verantwortlichkeit*: Identifikation der AnwohnerInnen mit ihrem Wohn- und Arbeitsgebiet und damit die Entwicklung einer positiven sozialen Kontrolle. Hierzu sind überschaubare Einheiten von Wohnun-

gen, Arbeitsstätten und Infrastruktureinrichtungen sinnvoll, um die Möglichkeit zum Kennenlernen und zur Kommunikation zu schaffen.

- *Konfliktvermeidung/ Pflege*: Räumliche Situationen wie z. B. dunkle, schlecht gepflegte Eingangsbereiche können Konflikte fördern. Viele Konfliktpunkte lassen sich durch geeignete Planungen verhindern, und gut instandgehaltene Gebiete bzw. Gegenstände wirken sicherer als verwaahloste.

## **IV Damit es funktioniert**

**Zusammenspiel der Planungsebenen**

**Übersichtliche Verankerung im  
Planungsrecht, in den Plänen und im  
Planungsprozess**

**Optimales Pflegekonzept**

**BauträgerInnen und Freiraum**



#### IV Damit es funktioniert

Im Folgenden werden einige Themen aufgezeigt, ohne die eine hochwertige Entwicklung von Freiräumen nicht möglich ist.

Um Qualitäten im Wohnumfeld von Siedlungen und mehrgeschossigen Wohnbauten zu ermöglichen, sind entsprechende Vorgaben bereits frühzeitig im Planungsablauf bei der städtebaulichen Entwicklung neuer Siedlungsteile zu bedenken und festzulegen. Bereits in den Wettbewerben werden Rahmenbedingungen vorgegeben, die dann in der Detailplanung und in der Umsetzung dazu führen können, dass BewohnerInnen die Freiräume gut nutzen können. Das Zusammenspiel der Planungsebenen und die übersichtliche Verankerung der Rahmenbedingungen im Planungsrecht und in den jeweiligen Plänen haben hierbei eine besondere Bedeutung.

An der Finanzierung scheitern viele gute Ideen, daher werden einige innovative Finanzierungsmodelle vorgestellt.

Verschiedene Formen von Planungsprozessen werden aufgezeigt, wobei an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen werden soll, dass die kontinuierliche fachlich qualifizierte Begleitung des Planungsprozesses von Seiten der jeweiligen Stadtverwaltungen zur Qualitätssteigerung beiträgt.

Ein weiterer Aspekt, den es von Beginn an mit zu bedenken gilt, ist die Organisation und Qualität der Pflege des Freiraums.

BauträgerInnen versuchen, mit neuen Herangehensweisen und Organisationsformen auch den vielfältigen Anforderungen an den Freiraum gerecht zu werden.

### **1 Zusammenspiel der Planungsebenen**

Ausgangspunkt für die Qualität grün- und freiraumplanerischer Aspekte in städtebaulichen Vorhaben sind u. a. städtebauliche Programme, gesetzliche Grundlagen, Förderinstrumente und Wettbewerbe. Hier werden Ziele und Vorgaben definiert und eingefordert.

Den Vorgaben auf den jeweiligen Planungsebenen und im Planungsprozess kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Hier kann man nachvollziehen, wie die Ideen und Ziele vom städtebaulichen Wettbewerb über die Flächenwidmung bis hin zur Realisierung der einzelnen Projekte umgesetzt werden bzw. wo sie eventuell verloren gehen.<sup>72</sup>

In generellen Zielsetzungen und Strategien der Städte werden Vorgaben wie „urban, kompakt, grün“ in München, „Wohnen für alle“ und „Dichte, Mischung und Polyzentralität“ bei einer nachhaltigen und hochwertigen Siedlungsentwicklung in Zürich oder eine lebenswerte Wohnumgebung in Kopenhagen und Malmö formuliert. In vielen Großstädten gibt es eine Diskussion um mögliche Dichten in den neuen und alten Entwicklungsgebieten. Der Freiraum gehört zu einem – u. a. in Zürich oder München – immer knapper werdenden Gut, dem von der jeweiligen Stadtverwaltung eine besondere Bedeutung im Hinblick auf Lebensqualität und Stadtimage beigemessen wird.

---

72 vgl. i. F. Ruland, 2007

Die rechtliche Einbindung und Verankerung der grünen Aspekte wird in den Städten sehr unterschiedlich gehandhabt.

In Zürich, Kopenhagen, Malmö und Linz z. B. gibt es teilweise sehr ausgefeilte Strategien und Zielvorstellungen wie das „Grünbuch Zürich“ oder in Malmö die konkreten „Programme“ für einzelne Entwicklungsgebiete wie den neuen Stadtteil Bo01 am Hafen. Diese konkreten Strategien und Zielvorstellungen werden überwiegend in begleitenden Fachplänen auf verschiedenen Entwicklungsebenen dargestellt bzw. in die Entwicklungsprogramme integriert.

Die Anforderungen werden in den meisten Städten von Maßstabsebene zu Maßstabsebene vertieft. Die Planwerke sind nicht immer auf allen Ebenen rechtlich festgelegt, sie werden aber meist am Ende für alle verbindlich, wenn alle Aspekte im Bebauungsplan verankert sind. Das ist beispielsweise in München, Linz, Kopenhagen oder Malmö der Fall.

„Zu begleitenden Instrumenten, die die Argumentation unterstützen und die Dichtediskussion beeinflussen, gehört in einigen Städten die Berechnung eines Grünflächenfaktors (Malmö) bzw. des Durchgrünungsgrades (Linz) für die Bauplätze. In Malmö wird z. B. ein Grünflächenfaktor von 0,45 – 0,5 (0,5 = 50 % Grünanteil) als Vorgabe im Bebauungsplan verankert, um damit ein Minimum an Grünraum zu garantieren“. (Quelle: Ru-land, 2007, S. 6)

In Berlin hat sich die Festlegung eines grundstücksbezogenen Biotopflächenfaktors, BFF, bei allen Bauvorhaben

als Richtschnur für ökologische Maßnahmen und zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewährt.<sup>73</sup>

Für wohnungsbezogenes, wohngebietsbezogenes und stadtteilbezogenes Grün und für Sportflächen gibt es in vielen Städten eine Zusammenstellung von Bedarfswerten. Zürich hat z. B. in seinem Grünbuch 8 m<sup>2</sup> zu Fuß erreichbaren öffentlichen Freiraum als Richtgröße für Wohnnutzung und 5 m<sup>2</sup> für arbeitsplatzbezogenes Grün festgeschrieben. In Berlin sind 6 m<sup>2</sup> wohnungsnahe Freifläche pro EinwohnerIn vorgesehen. Wien legt im STEP 05 3,5 m<sup>2</sup> für wohnungsbezogene Grünflächen, 3,0 – 5,0 m<sup>2</sup> für wohnungsgebietsbezogene Freiflächen, urbane Park-, Spiel- und Freiflächen und 8,0 m<sup>2</sup> für stadtteilbezogene Grünflächen fest.

Diese Zahlen sind vor allem eine Grundlage für die Diskussion mit den InvestorInnen, sie werden etwa in Malmö und Zürich überwiegend erreicht. Nach den Erfahrungen aus Zürich ist es wichtig, in den Verhandlungen zunächst die Quantität zu sichern, damit in Folge über die Qualitäten diskutiert werden kann.

<sup>73</sup> vgl. <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/de/recht.shtml>, Stand: 11-2009

## **2 Übersichtliche Verankerung im Planungsrecht, in den Plänen und im Planungsprozess**

Im Folgenden wird für einige europäische Städte eine kurze zusammenfassende Übersicht über vorhandene Instrumentarien bzw. Möglichkeiten gegeben, wie Qualitätsaspekte für hochwertige Freiräume im Siedlungs- und Wohnbau für die einzelnen Planungs- und Ausführungsebenen und für den Planungsprozess festgelegt werden können.<sup>74</sup>

### **2.1 Stadt/Stadtquartier und Baugebiet/Bauplatz**

#### **Linz**

Zur Abstimmung und Koordinierung der relevanten Planungsaufgaben ist der Grünflächenplan der Stadt Linz als Rahmenplan heranzuziehen. Er gilt als Richtlinie für die einzelnen Dienststellen der Stadt. Die Inhalte fließen in die Bebauungspläne ein und werden mit diesen verordnet. Der Außengestaltungsplan ist Teil der Baupläne zum Bauverfahren und stellt die konkrete Ausführung der Begrünungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgelegt sind, planlich dar.

#### **Zürich**

Auf Quartiers-, Areal- und Projektebene werden räumliche Konzepte und Leitbilder (Visionen, Entwicklungsleitbilder) formuliert, in Zürich z. B. das Leitbild „Kooperative

Entwicklungsplanung, Entwicklungskonzept Zürich West“. Berücksichtigt werden dabei: Quartiersimage, Nutzungsstruktur, Städtebau, Freiraum und Verkehrserschließung. In Sondernutzungsplänen und Quartiersplänen werden neben den baulichen auch die grünplanerischen Entwicklungen als Grundsätze festgelegt und in einem Vertrag mit den GrundeigentümerInnen verankert.

#### **München**

Das deutsche Planungsrecht enthält sehr genaue baurechtliche Vorgaben für alle Planungsebenen, jeweils mit einer verpflichtenden begleitenden Grünplanung. München hat dazu ein sehr differenziertes Planwerk auf den verschiedenen Maßstabsebenen entwickelt. Es ermöglicht der Stadt, die Anforderungen der Freiraumplanung und des Naturschutzes von Ebene zu Ebene zu vertiefen, in die Flächennutzungs- und Bebauungsplanung zu integrieren und schlussendlich in den meisten Fällen auch umzusetzen.

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan z. B. können sehr viele grünordnerische Zielsetzungen flächenübergreifend für jede/n verbindlich festgesetzt werden. Dazu gehören beispielsweise die Fragen, welche Freiflächen im Hinblick auf die Gestaltung des Grundstücks zu sichern sind, Umfang und Größe von Baumpflanzungen, Umfang und Charakter der zu begrünenden Flächen bzw. fallweise die Frage, ob Dachbegrünungen, Einfriedungen, versickerungsfähigen Belägen etc. festgelegt werden.

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen erfolgt meist im Zuge der jeweiligen Baugenehmigung

<sup>74</sup> Für Details vgl. Ruland, 2007

über einen gleichzeitig einzureichenden Freiflächengestaltungsplan.

### **Wien**

Auf Stadt bzw. Stadtquartiers- bzw. Stadtviertelebene existieren in Wien die planerischen Instrumente des städtebaulichen Wettbewerbs und des Masterplans. Die Grünkonzepte im Rahmen der städtebaulichen ExpertInnenverfahren und der Masterpläne haben bisher meist nur eine begleitende Funktion, wurden aber in den neueren Verfahren regelmäßig gefordert.

Auf der Ebene des Baugebietes gibt es den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, der aus dem städtebaulichen Wettbewerb/ Masterplan hervorgeht. Im Rahmen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gibt es einzelne grünplanerische Festlegungsmöglichkeiten. Ein Gestaltungskonzept zum Grün- und Freiraum wird ab Bauklasse III, Bauhöhe 9 – 16 m gefordert.

Für die einzelnen Bauplätze existiert in Wien das Instrument des Bauträgerwettbewerbs. Hier ist der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan überwiegend bereits festgelegt.

In den letzten Jahren gibt es vermehrt freiraumplanerische Beiträge in Form von Grünkonzepten zu den Bauträgerwettbewerben jener Projekte, die vom wohnfonds\_wien gefördert werden. In den Förderbedingungen des Wohnfonds wird ein Freiflächenkonzept verlangt.

„Auf Kosten des Wohnfonds wurden in der letzten Zeit Freiraumkonzepte für Gesamtareale vergeben, z. B. im

Projekt Wilhelmskaserne oder im Karrée St. Marx. Der städtebauliche Leitprojektant wird mit der Koordination beauftragt, daneben gibt es eine Freiraumkoordination.“ (ExpertIn 2)

Des Weiteren gibt es bei einzelnen Projekten eine freiwillige Bauträgerkoordination, z. B. bei der städtebaulichen Entwicklung in der Erzherzog-Karl-Gasse. Ziel ist es, die Abwicklung des Projektes in monatlichen Treffen aufeinander abzustimmen. Die Koordination betrifft auch den Freiraum; sie wurde von einer Freiraumplanerin übernommen.

### **Einschätzung**

Wesentlich erscheint, dass entsprechende Fachkompetenz der Landschaftsarchitektur in die Wettbewerbe und Planverfahren frühzeitig eingebunden wird.

„Ich war mit als Fachpreisrichterin in der Jury, um den besten städtebaulichen Entwurf zu küren, und ich konnte die Freiraumvorgaben für den Wettbewerb formulieren (Hannover-Kronsberg). Das war sehr gut, da ich sehr genau reinschreiben konnte, was das Konzept erfüllen muss: private Freiräume, Abstufung privat – öffentlich etc., das war eine super Voraussetzung für die nachfolgenden Planungen und die Umsetzung.“ (ExpertIn 3)

Mit der Entwicklung der städtebaulichen Konstellation werden auch die Freiräume und damit ihr möglicher sozialer Gebrauchswert festgelegt. Gebäudestellung, Dichte, Erschließung, Stellplätze etc. sind hier von entscheidender Bedeutung für die Grundstruktur der Freiräume. Mit dieser Grundstruktur wird das Potential für eine sozialräumliche Qualität gelegt, und entsprechende Ausgangssituationen,

#### IV Damit es funktioniert

die InvestorInnen auf einem Mindeststandard festlegen, können gesichert werden.

Die Landeshauptstadt Hannover formulierte 1996 in einem Leitfaden zum geförderten Wohnbau u. a. folgende freiraumbezogene Inhalte zur Durchsetzung von Freiräumen mit hohem Gebrauchswert:<sup>75</sup>

Gruppierung der Gebäude	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Hauptgruppen sollten überschaubare und kommunikationsfördernde Freiräume bilden.</li><li>▪ Öffentliche, private und teilöffentliche Flächen sollten deutlich unterschieden werden.</li></ul>
Freiräume	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gut, leicht und gefahrlos erreichbare Freiräume müssen vorhanden sein.</li><li>▪ Streifräume für Kinder und Jugendliche sollten angeboten werden.</li><li>▪ Erdgeschosswohnungen sollten Terrassen und MieterInnengärten zugeordnet werden.</li><li>▪ Loggien, Balkone oder Dachterrassen sollen ausreichend groß sein (mind. 1,80 m Tiefe) und allen Familienmitgliedern zum Aufenthalt dienen.</li><li>▪ Hauseingänge und Vorflächen sollen sorgfältig und einladend gestaltet werden.</li></ul>
Begrünung	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Standortgemäße Begrünung</li><li>▪ Wandbegrünung</li><li>▪ Anlage von Naturteichen</li></ul>

<sup>75</sup> vgl. Landeshauptstadt Hannover 1996 in Homann et. al., 2002, S. 177

Für Wien erscheint folgendes Vorgehen sinnvoll, um entsprechende freiraumplanerische Qualitäten, die den sozialen Gebrauchswert des Freiraums fördern, zu gewährleisten<sup>76</sup>:

- Die Entwicklung eines übergeordneten Freiraumkonzeptes zu den städtebaulichen Entwicklungsarealen im M 1: 5.000 – 1: 2.000 mit folgenden fachlichen Inhalten: Raumkonzept, Wegekonzept, Angebote für unterschiedliche NutzerInnengruppen, Gestaltungskonzept, Vegetationskonzept. Qualitätsvorgaben aus Sicht der Freiraumplanung für die städtebaulichen und die nachfolgenden Bauträgerwettbewerbe sind im Vorfeld festzulegen. Eine gemeinsame Diskussion aller Beteiligten bei der Entwicklung der Gebäudeanordnung und -struktur erscheint notwendig, um geeignete Freiräume bilden zu können.
- Eine rechtliche Verankerung der wesentlichen Rahmenbedingungen und Inhalte der Ergebnisse im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, um für nachfolgende Planungen die gewünschten Qualitäten entsprechend vorzubereiten.
- Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind entsprechend Gestaltungskonzepte zum Grün- und Freiraum für alle Bauvorhaben im M 1: 500, 1: 200 bzw. der je nach Projekt notwendigen Größe zu entwickeln. Dieses Gestaltungskonzept sollte Teil des Einreichplans sein und in den Konsens zur Baugenehmigung einfließen.

<sup>76</sup> vgl. auch Forderung im „wiener manifest zum wohnen im grünen“, 2008

Zur Unterstützung dieses Vorgehens und insbesondere als Hilfen für die BauträgerInnen sind Gestaltungshandbücher und/ oder Rahmenrichtlinien möglich. Diese werden aus dem jeweiligen Siegerprojekt bzw. in einer Diskussion mit den Beteiligten entwickelt und für alle an einem neuen Quartier beteiligten BauträgerInnen verbindlich festgelegt. Hier sind entsprechende Qualitätsanforderungen aus Sicht der Stadt Wien zu formulieren, vgl. z. B. die Anforderungen an die öffentlich nutzbaren Flächen von Seiten der MA 42, Stadtgartenamt.

Ein Beispiel ist das für die Solar-City in Linz Pichling entwickelte „Logbuch“, welches wesentliche Elemente der Gestaltung in der Siedlung regelt. Wegebeläge und Wegebreiten, Lampen, Möblierung, Abfallbehälter und Einfriedungen wurden hier beispielhaft beschrieben. Ein weiteres Beispiel aus Wien ist das im Rahmen des Planungsprozesses Seestadt Aspern entwickelte Gestaltungshandbuch für den öffentlichen Raum – genannt „Partitur des öffentlichen Raumes“ (vgl. <http://www.aspern-seestadt.at>).

## **2.2 Umsetzung – fachliche Bauaufsicht und finanzielle Kontrolle**

Erst mit der Umsetzung wird deutlich, welche Qualitäten wirklich realisiert werden konnten. Eine Evaluierung bzw. ein Controlling der Einreichungen bzw. Förderansuchen im Bezug auf die sichtbaren Ergebnisse erscheint sinnvoll, um Qualitätsstandards zu garantieren, zu erhalten und weiter zu entwickeln.

## IV Damit es funktioniert

### **Linz**

Die abschließende Kontrolle der umgesetzten Vorhaben erfolgt durch die zuständigen Fachabteilungen. Sie erteilen die Benutzungsbewilligung, wenn alles entsprechend den Vorgaben im Bebauungsplan umgesetzt wurde.

Für den Außenanlageplan ist die Stadtverwaltung mit dem Bereich „Stadtgärten Linz“, Abteilung Grünflächenbau und -planung, Qualitätssicherung als Kontrollorgan zuständig.

### **Zürich**

Die Umsetzung der Freiraumplanungen erfolgt entweder durch den/ die BauwerberIn mit entsprechenden Qualitätskontrollen durch das Tiefbaudepartement oder über eine finanzielle Abgeltung und den direkten Bau durch das Tiefbaudepartement.

Die ordentliche Abnahme und die offizielle Übergabe nach der Fertigstellung sind je nach Bedarf mit einer Mängelliste und der Klärung der Mängelbehebung verbunden. Im Regelfall ist eine zweijährige Garantie eingeschlossen.

### **München**

Bis vor einiger Zeit mussten die BauträgerInnen nach der Fertigstellung der Bauwerke bei der Baugenehmigungsbehörde einen so genannten Abnahmeantrag stellen. Dann wurde das Bauvorhaben kontrolliert und eine Mängelliste erstellt, die in Folge abzarbeiten war.

Ab einer gewissen Größenordnung der Flächen wurde von den BauträgerInnen eine Bürgschaft hinterlegt, die sie erst nach der ordentlichen Abnahme zurück bekamen.

Die Zinslast mussten die BauträgerInnen tragen, daher waren sie bestrebt, die Abnahme so schnell wie möglich zu erzielen.

Inzwischen ist diese Behörde dereguliert und die Kontrolle wird nur noch punktuell vorgenommen.

### **Wien**

Die Umsetzung der Projekte erfolgt meist durch BauträgerInnen bzw. GeneralunternehmerInnen. Die ArchitektInnen geben am Ende des Projektes eine Fertigstellungsanzeige nach § 128 der Wiener Bauordnung ab. Die fachinhaltliche Kontrolle durch die Stadt liegt bei der Baupolizei bzw. bei der MA 19, Architektur und Stadtgestaltung. Eine Kontrolle der fertig gestellten Grünanlagen von Seiten der Stadt Wien ist bisher noch nicht vorgesehen. Die Umsetzung der Planungen von öffentlichen Grünflächen in der Umgebung der Wohnhausanlagen wird in Wien jedoch inzwischen auf relativ hohem Niveau kontrolliert. Die geforderten Qualitätsstandards – z. B. Einsatz großer Bäume in einer entsprechenden Qualität, Randsteine aus Granit etc. – können Vorbild sein für ein Controlling auf den privaten Flächen.

Die Kontrollfunktion bezüglich der Fördermittel des wohnfonds\_wien liegt bei der MA 25, Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser.

„Das Budget wird im Vorfeld konkret definiert, dies ist ein wichtiger Schritt, damit die Bauträger nachher nicht sagen können, jetzt ist für den Freiraum nichts mehr übrig geblieben. Die MA 25 soll in Zukunft noch stärker in die Kontrolle eingebunden werden. Hier wird es ein entsprechendes Controlling geben.“ (ExpertIn 2)

Der wohnfonds\_wien prüft derzeit, wie in den vergangenen Jahren die Freiraumkonzepte in geförderten Projekten realisiert wurden und ob bzw. wie sie funktionieren. Eine entsprechende Evaluierung der eingesetzten Fördermittel für die Freiräume und bei Bedarf Sanktionen bzw. Nachforderungen in der Ausführung gegenüber FördermittelnutzerInnen sind in Form von punktuellen Kontrollen vorgesehen.

### **Ausschreibungen**

Eine besondere Bedeutung im Rahmen der Umsetzung hat die Art der Ausschreibung der geforderten Leistungen im Wohnumfeld.

„Bei einer Ausschreibung muss ich sehr differenziert beschreiben, welche Qualität ich erwarte, sonst kann sie nicht erzielt werden. Es reicht nicht ‚ein Stück Garten‘ auszuschreiben. Wichtig für den Bauherrn sind die laufende Kostenkontrolle und die rechtzeitige Rücksprache. Wir machen uns auch Gedanken, wo wir etwas einsparen können, wenn etwas anderes teurer wird. Ein solches Vorgehen führt zu Vertrauensgewinn bei den Bauherren.“ (ExpertIn 3)

„Positionsweise Ausschreibung und Auspreisung ist wichtig, um die Qualität zu garantieren. Offenlegung der Preise bedingt einen besseren Vergleich und eine höhere Qualität, weil man genauer schauen kann, ist es wirklich das, was ich bestellt habe, ist es die richtige Qualität.“ (ExpertIn 1)

„Idee: Nur einen Teil als Generalunternehmer-Ausschreibung zu organisieren. Die Freiraumgestaltung sollte hier zunächst herausgenommen werden, dann kann sie der gewünschten Qualität entsprechend ausgeschrieben und angeboten werden. In Folge kann

dann der Generalunternehmer beauftragt werden, den Freiraum mit einer entsprechenden Firma und den geforderten Qualitäten umzusetzen.“ (ExpertIn 5)

Zur Qualitätssicherstellung bei der Umsetzung der Konzepte ist nach den Erfahrungen der ExpertInnen eine sehr differenzierte Ausschreibung in Form einzelner Positionen notwendig. Die gewünschten Details und Qualitäten können genau beschrieben werden, und eine Kontrolle der Umsetzung und Ausführung ist somit wesentlich leichter.

### **Einschätzung**

Die Qualitätssicherung bis zur Umsetzung der Projekte trägt entscheidend dazu bei, eine lebenswerte und alltagstaugliche Wohnumwelt zu garantieren.

Eine differenzierte Ausschreibung der geforderten Qualitäten und Leistungen, entsprechende Kontrollinstanzen während des Baus und eine fachliche Kontrolle der Ausführung und Umsetzung der angekündigten bzw. geförderten Inhalte sind notwendig. Erst wenn die fachliche Qualität vorhanden ist, sind Benutzungsbewilligungen bzw. die letzten Fördermittel zu gewähren.

### **2.3 Finanzierung**

Ein weiterer wichtiger Aspekt im Diskussionsprozess zur Entwicklung von geeigneten Freiraumqualitäten ist die Finanzierung. Zu finanzieren sind einerseits die Infrastruktureinrichtungen (U-Bahnen, Straßen, öffentliche Räume, Parks, Promenaden, Schulen etc. ) in den neuen Wohngebieten, andererseits die gemeinschaftlichen und privaten Freiräume auf den einzelnen Bauplätzen.

## IV Damit es funktioniert

Für die Finanzierung der Infrastruktureinrichtungen werden BauträgerInnen und InvestorInnen von vielen Stadtverwaltungen, vgl. Zürich, sehr intensiv mit in die Verantwortung genommen.

Die Finanzierung der Freiflächen auf den Baugrundstücken liegt bei den BauträgerInnen bzw. InvestorInnen, wobei es in einzelnen Städten Förderprogramme für spezielle Aspekte wie Dachbegrünung gibt.

### Linz

In Linz werden Begrünungsmaßnahmen sowohl bei bestehenden als auch bei Neubauten finanziell gefördert. Die Förderungen gelten für Verbesserungen des Ensemble-, Orts- bzw. Stadtbildes, für die Gestaltung von Fassaden und Feuermauern sowie für Dachbegrünungen. Sonstige Finanzierungsvereinbarungen mit InvestorInnen sind derzeit nicht bzw. nur in Einzelfällen vorgesehen.

### Zürich

In den Verhandlungen erwartet die Stadt von den GrundeigentümerInnen sehr konkrete finanzielle Beiträge für die Entwicklung der öffentlich nutzbaren Freiflächen. Meist wird auch die Entwicklung und Finanzierung der öffentlich nutzbaren Freiflächen in einer entsprechenden Qualität auf dem eigenen Grund erwartet. Dementsprechend werden mit den InvestorInnen und GrundeigentümerInnen Verträge abgeschlossen, in denen auch die Qualitätsaspekte festgelegt werden.

Im Rahmen des mehrjährigen Legislatur-schwerpunktes der Stadt Zürich „Wohnen für alle“ wurde für bestimmte Projekte eine Wohnbauförderung vergeben.

### München

Um öffentliche Flächen bei städtebaulichen Entwicklungsprojekten bereitzustellen und zu finanzieren, steht der Stadtplanung in München die „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBon) zur Verfügung. Dieses Instrument wurde aus dem Deutschen Baugesetzbuch abgeleitet.

„Die Regularien der SoBon schreiben vor, dass sich der Planungsbegünstigte an den durch die Planung ausgelösten (ursächlichen) Kosten in angemessener Weise beteiligt. Für die Grünplanung sind dies die öffentlichen Grünflächen zur Erholung der BewohnerInnen und Beschäftigten, sowie Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Finanzierung dieser Kosten (Flächenbereitstellung und Herstellung) geschieht aus der Differenz zwischen dem Anfangs- und Endwert der Grundstücke vor bzw. nach der Überplanung, wobei den Planungsbegünstigten ein Drittel des Bruttowertzuwachses als Gewinn vertraglich garantiert wird.“ (Quelle: Landeshauptstadt München, 2005, S. 42)

Für die Flächen, die nicht der Stadt München gehören, werden mit den InvestorInnen städtebauliche Verträge abgeschlossen, in denen die Details der Entwicklung festgelegt werden. Die InvestorInnen wiederum werden angehalten, ihrerseits Verträge mit LandschaftsarchitektInnen abzuschließen, u. a. zur Entwicklung und Betreuung des Rahmenplans.

### Wien

Ein großer Teil des Wiener Wohnbaus wird über den wohnfonds\_wien gefördert. Die Förderrichtlinien wurden gemeinsam mit den Fachdienststellen der Stadt Wien, sonstigen FachexpertInnen und LandschaftsarchitektInnen entwickelt und werden laufend verfeinert.

Die Gelder für den Freiraum sind in den Gesamtkalkulationen der Bauprojekte enthalten und werden von den GeneralunternehmerInnen bzw. BauträgerInnen verwaltet.

„Der Freiraum muss in der Konzeption der Siedlung und im Bewusstsein der Bauträger auftauchen, er muss gemeinsam von den Architekten und Landschaftsarchitekten organisiert werden. Es muss dafür gesorgt werden, dass die Mittel auch tatsächlich zur Verfügung stehen und nicht durch Baukostenüberschreitungen aufgebraucht werden“. (ExpertIn 4)

Bei den Bombadier Gründen in Wien ist ein neuer innovativer Ansatz vorgesehen: die Gelder für den gemeinsam zu entwickelnden Park sollen vorher rückgestellt werden, damit sie zum Zeitpunkt der Realisierung mit Sicherheit noch vorhanden sind.

„Dies wäre als ein Modellprojekt anzusehen, bei dem getestet werden kann, ob dadurch die vorgesehenen Qualitäten realisiert werden können. Generell erscheint es sinnvoll, dass das Budget von vorneherein reserviert wird. Derzeit hat man nie eine Ahnung, was der Freiraum wirklich kostet, da alles vom Generalunternehmer verwaltet wird.“ (ExpertIn 1)

Die Kosten für die Realisierung der Freiräume steigen in Relation, je kleiner das Areal ist. Da die Wohndichte in Wien zunimmt, ist zu erwarten, dass die zu gestaltenden Freiflächen eher kleiner werden oder auf Dächer und Tiefgaragenüberdachungen ausgelagert werden. Diese Spezialflächen verursachen bei der Entwicklung funktionsfördernder Grünräume zusätzlich höhere Kosten.

„Je kleiner das Areal ist desto höher sind die Kosten für die Errichtung. Je mehr Rasenfläche ich habe, umso

niedriger. Bei kleinen Arealen liegt die Fläche häufig noch auf Tiefgaragen, teilweise in komplizierten Lagen, z. B. im Schatten etc. Da wird es teurer. Die Kosten steigern sich exponential, je kleiner die Fläche ist.“ (ExpertIn 6)

Beispiel für die Errichtungskosten einer kleinen Freifläche im 7. Bezirk, Wien Neubau<sup>77</sup>:

- Halböffentliche Freifläche mit Eigentumswohnungen in einem Innenhof
- Größe: 150 m<sup>2</sup>
- Gesamtkosten: € 18.168,-, ohne Statik
- Kosten pro m<sup>2</sup>: € 121,-
- Art der Gestaltung: gepflasterte Grundfläche, 7 Edelstahlbehälter, Verspannung, Bepflanzung

Finanzierungsmodelle über städtebauliche Verträge sind für öffentliche oder gemeinschaftliche Freiflächen in Wien derzeit kaum zu realisieren. Es gibt nur einzelne Versuche mit ppp-Modellen (Public-Private-Partnership), Infrastruktureinrichtungen wie Parkanlagen zu finanzieren, vgl. z. B. Mehrwert Simmering.

In den meisten Projekten gibt es individuelle Finanzierungsmodelle für bestimmte Vorhaben.

„Der Spielplatz im Park und der Hartplatz wurden im Kabelwerk gemeinsam finanziert. Z. B. waren die Kosten für den Hartplatz € 160.000, das macht bei 10 Bauplätzen € 16.000 pro Bauträger. Das ist so viel, wie normalerweise ein Spielgerät kostet. Das ist dann im Verhältnis wenig für jeden einzelnen Bauträger.“ (ExpertIn 1)

<sup>77</sup> mündlich Cordula Loidl-Reisch 11.2009

### **Einschätzung**

Die europäischen Großstädte haben unterschiedliche Ansätze zur Finanzierung der Wohnbauten und der notwendigen Infrastruktur. Je nach Rechtslage sind über Verträge mit InvestorInnen Finanzierungen für die Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Straßen und die öffentlichen Freiräume (Parks, Plätze etc.) möglich.

In Großstädten wie Zürich, Kopenhagen oder Malmö werden von den InvestorInnen Beiträge zur Finanzierung oder manchmal auch die ganze Finanzierung der Infrastruktureinrichtungen wie Straßen, Schulen, öffentliche Grünflächen, Kindergärten etc. erwartet.

Wien fördert den Wohnbau über den wohnfonds\_wien und kann hier gewisse Qualitätsvorgaben bzw. die Verpflichtung zur Koordination bei der Errichtung z. B. von gemeinsamen Spielplätzen über die Förderrichtlinien vorgeben. Bei den nicht geförderten Wohnbauprojekten hat die Stadt nur sehr wenige Möglichkeiten, zusätzliche finanzielle Unterstützung für Infrastruktureinrichtungen wie Parkanlagen oder Plätze von den InvestorInnen zu fordern.

### **2.4 Planungsprozess**

Eine fachlich qualifizierte Begleitung des Planungsprozesses von der städtebaulichen Entwicklungsebene bis hin zur Umsetzung trägt zur Steigerung der Gesamtqualität der Bauvorhaben und der Freiräume bei. Im Planungsprozess kann speziell auf die Planung und Realisierung von Freiräumen mit hohem sozialem Gebrauchswert geachtet werden.

### **Linz**

In Linz gibt es von der Stadtverwaltung auf Bebauungsebene – je nach Größe des Projektes – unterschiedliche Planverfahren. Der Außenanlageplan ist gemeinsam mit dem Bauplan im Rahmen des Bauantrags einzureichen:

- Bei Verfahren mit kleineren Einzelbauten werden die Bauanträge magistratsintern geprüft und kontrolliert. Dabei nehmen die zuständigen MitarbeiterInnen der Stadtplanungsabteilung die baurechtlichen Grundlagen und die Vorgaben aus dem Bebauungsplan unter die Lupe.
- Bei Verfahren mit größeren Einzelbauten werden die Pläne vom Stadtplanungsamt und den zuständigen Dienststellen geprüft. Weiters gibt es eine Planungsvisite, bei der die Einreichungen mit den BauwerberInnen in Hinblick auf die Vorgaben der Stadtplanung detailliert besprochen werden. BauwerberInnen können mit ihren Projekten hier so lange zurückgewiesen werden, bis sie qualitativ geeignete Pläne bringen.
- Verfahren mit größeren speziellen Einzelbauten, mehreren Gebäuden auf der Baufläche bzw. Großprojekte werden vom Stadtplanungsamt und den zuständigen Dienststellen geprüft und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Linz zur Begutachtung vorgelegt. Hier wird der Planungsprozess vom Stadtplanungsamt begleitet.

### **Zürich**

Eines der wichtigsten Instrumente bei der Entwicklung von städtebaulichen Projekten in Zürich ist das so ge-

nannte kooperative Planungsverfahren, das im Planungsprozess bis zur Detailplanung eingesetzt wird. Dabei werden gemeinsam mit allen Beteiligten räumliche Konzepte und Leitbilder für einzelne Stadtgebiete erarbeitet.

Zu den PartnerInnen im kooperativen Planungsverfahren gehören die Stadtverwaltung mit einem interdisziplinären Team und die GrundeigentümerInnen. Wichtig ist der Stadt die frühzeitige Abstimmung zwischen den öffentlichen und den privaten Interessen. Die öffentlichen Interessen werden von der Stadtverwaltung – etwa über das Grünbuch Zürich oder über die Vorstellungen zur nachhaltigen Entwicklung – auch für den Freiraum sehr deutlich formuliert.

Wenn die geforderten Planwerke nach eingehender Diskussion und Beratung im Stadtrat bzw. Gemeinderat beschlossen, vom kantonalen Bauamt genehmigt und gegebenenfalls im Grundbuch verankert sind und entsprechende Verträge mit den GrundeigentümerInnen geschlossen wurden, können die konkreten Bauprojekte beginnen. Sie werden bis hin zum Controlling von der Stadtverwaltung begleitet.

### **München**

Der erste Schritt im Planungsprozess in München besteht darin, dass sich die möglichen InvestorInnen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBon) (s. o.) bekennen müssen. Diese Zustimmung wird in einem Vorvertrag festgelegt.

In Folge werden die Eckdaten für die möglichen Planungen als Basis für mögliche städtebauliche Wettbewerbe fest-

gelegt. Freiraumpläne sind immer Teile der Wettbewerbsunterlagen und werden von Jurys mit entsprechenden FachplanerInnen bewertet. Aus den Wettbewerbsergebnissen entwickelt sich der behördenverbindliche Flächennutzungsplan mit dem integrierten Landschaftsplan. In Folge werden dann für bestimmte Bauabschnitte des Entwicklungsgebietes eigene Wettbewerbe durchgeführt. Bei größeren Flächen, die in mehrere Bauplätze unterteilt sind, entsteht dann ein so genannter Rahmenplan. Er ist eine Art Gestaltungsleitlinie für das Gebiet und koordiniert bei großen Baugebieten die Ansprüche und Vorgaben der Stadt und der InvestorInnen. Hier werden die Leitstrukturen im öffentlichen Raum – etwa ein Leitbaumkonzept, Grünflächensystem, Wegeverbindungen, Grenzen und Übergänge zwischen den privaten und den öffentlichen Flächen – detaillierter entwickelt. Der Rahmenplan ist ein Plan in Progress. Dem Bebauungsplan bzw. den Rahmenplänen nachgeschaltet ist die Eingabeplanung (M 1:100) mit den Freiflächengestaltungsplänen.

Das gesamte Verfahren wird vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung begleitet.

### **Wien**

In der Stadt Wien übernehmen derzeit verschiedene Magistratsdienststellen Teilabschnitte in der Begleitung des Planungsprozesses.

Die MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, begleitet die Entstehung der Wettbewerbe und die Diskussion über die Vorgaben für die Entwicklungsgebiete. Hier kann u. a. die Infrastrukturkommission die infrastrukturellen Rah-

## IV Damit es funktioniert

menbedingungen für die Entwicklungsgebiete festlegen. Die MA 21, Stadtteilplanung und Flächennutzung, legt die Ergebnisse der Wettbewerbe in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen fest. Hier werden, wo möglich, entsprechende Grün- und Freiraumpläne gemacht und teilweise in die Festsetzung eingebunden. Die MA 19, Architektur und Stadtgestaltung, prüft die Einreichpläne der BauwerberInnen. Ab Bauklasse III sollen begleitend zum Bauansuchen Grün- und Freiflächenpläne eingereicht werden. Sie sind allerdings derzeit für die EinreicherInnen noch nicht bindend, da sie nicht zum Konsens gehören. Die MA 42, Stadtgartenamt, ist für die Entwicklung der öffentlichen Parkanlagen zuständig. Sie prüft und vitiert bei Bedarf die Grün- und Freiflächenpläne, was zurzeit noch relativ selten geschieht. Die Grün- und Freiflächenpläne werden außerdem im Stadtgestaltungsbeirat der Stadt Wien geprüft.

Eine durchgängig begleitende Grün- und Freiraumplanung, bei der zwischen den einzelnen Planungsstufen bzw. den Bauplätzen und den öffentlichen Flächen koordiniert und von Planungsebene zu Planungsebene vertieft wird, ist von Seiten der Stadt derzeit nicht vorgesehen.

Bei der Entwicklung der Siedlung Kabelwerk im 12. Bezirk, Meidling wurde mit dem Gebietsmanagement ein Versuch gestartet, diese Koordination der vertiefenden Bau- und Freiflächenentwicklung bis zur Umsetzung zu übernehmen.

Die Entwicklung der Seestadt Aspern wird mit einem kooperativen Planverfahren begleitet.

### **Einschätzung**

Je nach Organisation der Verwaltungsstruktur und der rechtlichen Rahmenbedingungen gibt es in den betrachteten Städten unterschiedliche Formen, den Planungsprozess zu begleiten. Städte wie Zürich oder Kopenhagen oder das Entwicklungsgebiet Seestadt Aspern in Wien haben mit den Modellen des kooperativen Planungsverfahrens bzw. der Flexible urban governance, d. h. der Steuerung, Koordination und Kommunikation in regionalen Netzwerken, Möglichkeiten entwickelt, über die einzelnen städtischen Fachabteilungen hinausgehend, die jeweiligen Planungen zu steuern und zu begleiten. Wichtig ist, Ziele und Vorgaben klar zu formulieren und die Ansprüche der Stadt gegenüber den InvestorInnen und BauträgerInnen zu koordinieren.

In solchen Planungsprozessen sind gemeinsame Qualitätsvereinbarungen mit allen Beteiligten von großer Bedeutung. Ebenso ist es ausschlaggebend, dass eine entsprechende Stelle bzw. Gruppe in der Stadt den Prozess kontinuierlich begleitet und bis zur Umsetzung ein entsprechendes Qualitätsmanagement betreibt. Zielführend ist außerdem, dass FachplanerInnen für Landschaftsarchitektur bis zur Umsetzung der Projekte beteiligt sind.

„Im Wettbewerbskonzept ist man meistens noch nicht auf dieser Detailebene. Und wenn die LandschaftsarchitektInnen später nicht dabei sind, dann können sie auch nicht mehr die Qualitäten einfordern“. (ExpertIn 1)

### 3 Optimales Pflegekonzept

Von großer Bedeutung für die Qualitätssicherung in den Freiräumen der Wohnhausanlagen ist, dass die Pflege von Beginn an mit berücksichtigt wird und dass Fachleute die Flächen pflegen. Dies wirkt sich insbesondere auf den nachhaltigen Einsatz der Finanzmittel für den Bau der Anlagen aus.

Spätestens im Rahmen der Projektentwicklung auf Bauplatzebene sind die Pflege und die Bewässerung der Flächen mit zu bedenken.

„Neben den Investitionskosten sind unbedingt langfristige Unterhaltskosten mit in das Finanzierungskonzept hinein zu nehmen und gleich offen zu legen.“  
(ExpertIn 4)

Beim wohnfonds\_wien werden mittlerer Weile entsprechende Kosten bei den ProjektantragstellerInnen abgefragt.

„Die Fachleute in der Jury des Wohnfonds beurteilen die Projekte und geben bei Bedarf Empfehlungen bzw. werden zusätzliche Forderungen über die üblichen Auflagen definiert. Das Juryprotokoll ist ein wesentlicher Punkt, aus dem Empfehlungen und Auflagen abgeleitet werden. Die Datenblätter des Wohnfonds wurden an die Anforderungen des Freiraums angepasst. Hier werden auch die Ausgestaltungs- und Pflegekosten abgefragt.“  
(ExpertIn 2)

### 3.1 Pflegeverträge

Um die Qualität der Pflege zu garantieren, macht das Büro Sparlink-Sievers aus Hannover für die Pflege der Freiräume in der Siedlung Bremen-Tenever und bei Projekten in Göttingen Pflegeverträge mit sehr differenzierten Leistungsbeschreibungen. Definiert wird der erwartete qualitative Zustand der Flächen, z. B. dass das Gras nicht länger sein darf als 10 cm. In den Pflegeverträgen wird somit das Ergebnis vorgeschrieben, nicht die Anzahl der Mähgänge.

Die AuftraggeberInnen wurden mit dieser Art der Leistungsbeschreibung von der inhaltlichen Qualität überzeugt. Zur Qualitätssteigerung und -erhaltung trug weiters bei, dass die Pflege über das Grün hinaus vergeben wurde und beispielsweise auch die Säuberung der befestigten Flächen wie etwa Hauseingänge einbezogen wurde. Damit konnte ein insgesamt hochwertiges Bild der Außenanlagen erreicht werden.

„Durch die Ausweitung der Pflegeaufträge sind die Kosten insgesamt natürlich etwas höher, aber die Zufriedenheit ist eine andere, es gibt weniger Beschwerden bei der Wohnungsbaugesellschaft, weniger Fluktuation der BewohnerInnen, und dann rechnet es sich ja wieder und ist nachhaltiger.“ (ExpertIn 3)

Wesentlich für eine Qualitätsgarantie ist außerdem die kontinuierliche Betreuung der Anlagen durch Fachkräfte.

„Ein Minimum an fachlich qualifizierter Pflege muss zur Werterhaltung einfach sein.“ (ExpertIn 4)

„A und O ist, dass es eine Fachfirma ist und man es

## IV Damit es funktioniert

überhaupt noch mit Gärtnern zu tun hat. Wichtig ist dabei auch, dass eine Firma weiß, dass sie dieses Quartier 5 Jahre pflegen kann. Anlagen lassen sich nicht mit ein bis zwei Pflegegängen in einen vernünftigen Zustand bringen. Das ganze braucht Kontinuität, auch um sich mit dem Projekt identifizieren zu können. Wenn die Firmen sich mit der Anlage identifizieren sehen die Flächen einfach anders aus. Wenn sie wissen, sie haben eine Perspektive von 5 Jahren, dann kann ich den Bauherren sichtbar machen, was ich kann.“ (ExpertIn 3)

Bei öffentlichen Flächen, öffentlich zugänglichen Flächen oder privaten Flächen, die von der Stadt Wien gepflegt werden sollen, gibt es entsprechende Verträge mit den ErrichterInnen dieser Flächen. Hier gibt die MA 42, Wiener Stadtgärten, eine gewisse zu errichtende Grundqualität vor. Die Grundqualität orientiert sich am Wiener Parkleitbild, entsprechenden Richtlinien und Gesetzen, u. a. den Ö-Normen, oder dem Masterplan Licht und an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten. Private Flächen, die später von der MA 42 zur Pflege übernommen werden sollen, müssen dieser Grundqualität entsprechen.<sup>78</sup>

### 3.2 Organisation der Flächen

Einheitlich gestaltete Flächen dienen nicht nur der Strukturierung und Gestaltung der Grünräume, sie vereinfachen auch den Pflegeaufwand. Hier ist zu überlegen, wie man bei größeren Freiräumen einheitlich zu pflegende Flächen entwickelt, um Budget für einige wenige gezielte intensivere Pflegeflächen zu reservieren.

„Wir müssen Konzepte entwickeln, die nicht nur in der Umsetzung budgetorientiert sind, sondern auch in den realistischen Größenordnungen zu pflegen sind. Bei großen Arealen ist eine Möglichkeit, zusammenhängende Rasenflächen mit Baumbestand zu pflanzen. Ein Verzicht auf üppige Strauchpflanzungen ist sinnvoll, da diese pflegeintensiv sind. Der Dreck muss herausgeholt werden, und nur wenige Firmen beherrschen noch den fachgerechten Gehölzschnitt. Durch solche Maßnahmen konnten wir uns in Bremen Tenever erlauben, wieder Schnitthecken (Hainbuche, Liguster) zu pflanzen und in den Eingangsbereichen und Vorgartenbereichen gezielte einheimische und pflegeleichte Staudenpflanzungen vorzunehmen.“ (ExpertIn 3)

„Mit welchen technischen Mitteln wird gepflegt? Man sollte sich im Wohnungsbau in jedem Fall bei der Gestaltung der Flächen an Maschinenbreiten orientieren, um die Pflege zu erleichtern. Man kann das tun, ohne große Abstriche bei der Gestaltung zu machen und kann dann bei der Rasenpflege, je nach Kantenverlauf und Baumstandorten, eine sehr viel effizientere Pflegeform erzielen. Dadurch lässt sich eventuell eine fachlich höher qualifizierte Pflege von Teilbereichen finanzieren.“ (ExpertIn 4)

### 3.3 Organisation der BaurägerInnen bei der Pflege

Um die Organisation zu koordinieren, die Kosten zu minimieren und die Qualität zu steigern, gibt es die Möglichkeit, dass BaurägerInnen gemeinsam bestimmte Aufgaben auf den jeweiligen Entwicklungsflächen organisieren. Neben dem koordinierten Freiraumkonzept, das in Wien vom wohnfonds\_wien inzwischen für einige Areale vorgegeben wird, kann auch ein gemeinsames Pflegekonzept für

<sup>78</sup> vgl. MA 42, Wiener Stadtgärten

die Grünflächen entwickelt werden. Bei entsprechenden Vorgaben für die Pflege entsteht damit eine einheitliche, hochwertige Qualität der Freiflächen, und eventuelle Unzufriedenheiten der BewohnerInnen werden minimiert.

„Wenn es einen gemeinschaftlichen Freiraum gibt, der von verschiedenen Bauträgern gemeinsam betrieben wird, ist es leichter Fachfirmen anzusprechen, ähnlich wie für eine gemeinsame Wegereinigung im Winter. Das ist für Bauträger in Zukunft ein Modell. Viele Dinge sind besser gemeinschaftlich zu lösen, z. B. auch die Nahversorgungseinrichtungen, die dann, wenn sie nicht sofort funktionieren, nicht auf einem Bauträger, sondern auf der Bauträgergemeinschaft lasten.“ (ExpertIn 2)

„In der Erzherzog-Karl Straße wurde zwischen den Bauträgern zu der § 53 Fläche (Anm. d. Verf. nach der Bauordnung von Wien Verkehrsflächen) ein Servitutsvertrag abgeschlossen. In diesem wurde festgelegt, wie gebaut wird und wie sich die Bauträger die Kosten und die Pflegekosten untereinander aufteilen. Servitutsvertrag heißt, dass sich die Bauträger wechselseitig das Recht zur Benutzung der Flächen des jeweils anderen einräumen. Dies ist ein normaler bürgerlicher Vertrag, bei dem die Stadt Wien keine Einflussmöglichkeit hat.“ (ExpertIn 5)

Ein längerfristiges Durchrechnen der Projekte im Hinblick auf die Pflege- und Erhaltungskosten führt zu veränderten Ansätzen bei der Erstinvestition und in der Berechnung der Gesamtprojekte.

„Man kann durch diese Art der Kalkulation generell sagen, dass z. B. Natursteinverwendung bei Wegen und Mauern im Vergleich zu Betonwerksteinen oder betonierten Stützmauern langfristig viel günstiger sind oder dass bestimmte Arten von Vegetation langfristig günstiger sind als andere.“ (ExpertIn 4)

#### **4 BauträgerInnen und Freiraum**

Das Entstehen einer „hochwertigen“ Wohnadresse und die Vermarktung der Wohnhäuser und Wohnungen ist ein wesentliches Anliegen der BauträgerInnen.

Die Werbestrategien umfassen immer auch die Wohnumgebung und den Freiraum, insbesondere die privaten Freiräume wie Balkone, Terrassen oder MieterInnenengärten und das gemeinschaftliche Erholungsgrün auf dem Grundstück. Oft wird auch mit der Lage am Park bzw. am Wasser geworben.

In München achten einzelne BauträgerInnen inzwischen darauf, dass die öffentlichen Flächen, die an ihre Liegenschaften angrenzen, parallel zu ihren Bauten entwickelt und umgesetzt werden. Denn ohne den hochwertigen Freiraum in der Umgebung lassen sich die Wohnungen viel schwerer vermarkten. So investiert in Göttingen ein Bauträger in die Entwicklung der angrenzenden Spielfläche, für die die Stadt derzeit kein Geld hat, um ein „ordentliches Entree“ in seine Wohnanlage zu schaffen.

Ein Wohnungsbauunternehmer in Süddeutschland wiederum hat den ersten Teil der Fördermittel in die Freiräume und Eingangsbereiche gesteckt:

„Das ist meine Visitenkarte, damit schaffe ich die meistmöglich sichtbare Qualität für BewohnerInnen und Außenstehende. Ich muss davon wegkommen, dass die Anlage so verkommen aussieht, also stecke ich Geld in Freiraumplanung und in den Eingangsbereich.“ (ExpertIn 4)

## IV Damit es funktioniert



Abb. 1: München, Ackermannbogen, Pflege durch Fachleute

Abb. 2: Berlin, Karow Nord, Pflege durch Fachleute

Der Freiraum gewinnt für die BauträgerInnen immer mehr an Bedeutung, insbesondere für die Vermarktung.

„Bauträger müssen vom Freiraum überzeugt sein und eine gewisse Werthaltung für die FachplanerInnen haben, nur dann sind gute Lösungen möglich. Das Kennenlernen guter Beispiele ist eine Möglichkeit der Überzeugung. Der Freiraum muss als notwendiger Teil des Gesamten gesehen werden und darf nicht als etwas, das noch hinten dran hängt wird, als Schmückung, betrachtet werden.“ (ExpertIn 5)

„Erst wenn die Einsicht der Bauherren da ist, dass Freiraumplanung wichtig ist, kann es auch gehen und Qualität entstehen.“ (ExpertIn 3)

Ein Kennenlernen positiver Beispiele führte bei BauträgerInnen in Wien teilweise zu veränderten Sichtweisen und höherer Wertschätzung des Freiraums.

„Die Rundfahrt mit den Bauträgern in Wien hat für viele neue Erkenntnisse in Sachen Freiraum gebracht, scheinbar auch zu Dingen, die machbar sind bzw. zu Überle-

gungen, welche Erstinvestition sinnvoll ist bzw. was sie in Bezug auf Erhaltungs- und Instandhaltungskosten bringen. Der Fokus der Bauträger hat sich verändert.“ (ExpertIn 2)

Die Frage, welche Organisationsformen für eine bauplatzübergreifende hochwertige Entwicklung, Vermarktung und Pflege der Anlagen möglich ist, gewinnt immer mehr an Bedeutung. Das baugebietsbezogene Zusammenführen von BauträgerInnen, u. a. in Form von BauträgerInnengemeinschaften, kann wie im Projekt Kabelwerk in Wien im 12. Bezirk Meidling als eine gelungene Möglichkeit angesehen werden, BauträgerInnen zu koordinieren.

„Was die Sache erleichtert hat, ist, dass es dort eine BauträgerInnengemeinschaft gab. Im Großen und Ganzen ist die Abwicklung unter einer Ausschreibung, unter einer Finanzierung gelaufen. Es gibt schon zuordenbare Freiräume zu den einzelnen Bauplätzen, die bauplatzbezogen entwickelt wurden. Das Gerüst, welches das Baugebiet zusammenhält, war aber aus einer Hand und das ist das Positive“. (ExpertIn 1)

## **V Wichtigste Ergebnisse**



## V Wichtigste Ergebnisse

Die Forschungsarbeit gibt neue Impulse für die Diskussion zu den Qualitäten der Freiräume in Wohnquartieren. Themen, die für die Entstehung und die Qualität von Freiräumen in Wohnhausanlagen eine Bedeutung haben, wurden diskutiert und an Hand von aktuellen Erfahrungen und Fachmeinungen von ExpertInnen und Beispielen aus Stadtquartieren in europäischen Städten aufbereitet.

Zu den wichtigen Ergebnissen der Forschungsarbeit gehören:

### **Freiraumerleben steigert das Wohlbefinden im Wohnquartier.**

Der Wert eines Freiraums im Wohnbau entsteht aus einer Reihe von Aspekten, die nicht ohne weiteres quantifizierbar sind.

Einen Freiraum zu erleben, kann das Wohlbefinden heben, das Verbleiben in der Wohnhausanlage kann dadurch gefördert werden. Zwischen ruhigen Innenhöfen, Passagen und Grünflächen am Dach entwickeln sich Synergieeffekte der Kommunikation. „Sich daheim fühlen“ ist ein Anspruch, der eine planerische Herausforderung darstellt.

Materialien, Farben, Gerüche und haptische Eigenschaften sowie eine attraktive Präsenz über die Jahreszeiten hinweg sind wichtige Elemente für das atmosphärische Potential einer Wohnhausanlage.

Das Altern eines Freiraums – im Kontext von Nutzung, Pflege und sich allmählich entwickelnder Patina – sind Schlüsselmomente in der Wahrnehmung: sein Bestehen

in der Zeit, seine geplante wie ungeplante Veränderung über die Jahre, ohne in seiner Anmutung zu kippen.

### **Beteiligungsprozesse unterstützen die Entwicklung nutzbarer Freiräume.**

Neue Modelle, die BürgerInnen frühzeitig und umfassend einzubinden, wurden in Wien bei der Planung des Kabelwerks im 12. Bezirk Meidling (Gebietsmanagement) und bei der derzeitigen Entwicklung des neuen Stadtteils Seestadt Aspern im 22. Bezirk Donaustadt (kooperatives Planverfahren) ausprobiert.

Über den intensiven Kontakt mit den BewohnerInnen können deren Wünsche und Ideen mit in die Planungen und Realisierungen einfließen.

Das Grün in der direkten Wohnumgebung, der eigene Balkon, die Terrasse und der Garten gehören zu Aspekten, die von BewohnerInnen in Umfragen und Beteiligungsverfahren als wichtig genannt werden. Der hohe Gebrauchswert, Zugänglichkeit und Verfügbarkeit der Anlagen im Alltag sind für die Menschen Indikatoren für den Wohnwert und die Wohnqualität.

### **Auf ein differenziertes Freiraumprogramm zu Beginn der städtebaulichen Planungen Bedacht zu nehmen, ermöglicht die Entwicklung von vielfältig nutz- und erlebbaren Freiräumen.**

Voraussetzung für eine gute Realisierung ist, dass Freiräume im Rahmen der Planungsprozesse entsprechend eingeplant und verankert werden. Daher spielen die städ-

tebaulichen Vorgaben und Entwürfe eine wichtige Rolle.

Anordnung und Proportion der Baukörper bestimmen den Bezug zum Stadtraum und die Strukturierung der Freiräume und damit ihre Benutzbarkeit und Erlebniswirksamkeit. Bei der Entwicklung von Freiräumen gilt es zahlreiche Aspekte zu berücksichtigen, dazu gehören: die Beziehung zwischen Innen- und Außenräumen zu berücksichtigen, die Siedlung an die Infrastruktureinrichtungen anzubinden und nutzbare Teilräume zu entwickeln, zwischen denen klare Grenzen gezogen werden.

Ziel eines optimalen Freiraumprogramms ist ein differenziertes, funktionell ineinander übergreifendes Freiflächensystem für die BewohnerInnen: von der Terrassentüre über den Privatgarten, den gemeinschaftlichen Hof, kleinen Stadtplätzen und Grünanger bis hin zu den größeren Erholungsarealen.

**Auf den Ort abgestimmte Pflanzen- und Materialwahl und die sorgfältige und fachgerechte Verarbeitung tragen zu einer nachhaltigen Wirkung der Freiräume bei.**

Die verschiedenen Materialien, egal ob Natur- oder Kunststein, Stahl oder Holz und die Pflanzen tragen essenziell zur Qualität und Attraktivität der Freiräume im Wohnungsbau bei. Durch die Zusammenstellung der Elemente werden die gewünschten Nutzungen erlebbar bzw. wird die entsprechende Gestaltungsqualität definiert.

Die Zusammenstellung der Materialien, Pflanzen und Einzelelemente dient der Entwicklung eines gestalteri-

schen Leitbildes im Wohnumfeld. Harte Materialien wie Wegeoberflächen, Mauern, Zäune oder Pergolen werden dabei von Hecken, Pflanzreihen und Baumzeilen als Grenzlinien oder für wegbegleitende Funktionen unterstützt. Sie können stimmungsvolle Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Freiräumen schaffen.

Bei der Auswahl sind Faktoren wie Alterungsfähigkeit, standortgerechte Pflanzenwahl, Pflege und Erhaltung und insbesondere die Verarbeitungsqualität zu berücksichtigen.

**Gutes Zusammenspiel der Planungsebenen ermöglicht eine kontinuierliche Vertiefung der Planungsideen vom städtebaulichen Entwurf bis zur Umsetzung.**

Die rechtliche Einbindung und Verankerung der grünen Aspekte wird in den europäischen Städten sehr unterschiedlich gehandhabt.

Die Anforderungen an die Freiraumkonzepte zu den städtebaulichen Entwürfen/ Masterplänen und den konkreten Wohnbauprojekten werden in den meisten Städten von Maßstabebene zu Maßstabebene vertieft und von den jeweiligen Stadtverwaltungen überwiegend sehr intensiv begleitet. Entsprechende Fachkompetenz der Landschaftsarchitektur in die Wettbewerbe und Planungen bereits zu Beginn der Verfahren einzubinden, unterstützt die Entwicklung eines abgestimmten und attraktiven Freiraumsystems.

Eine rechtliche Verankerung der wesentlichen Rahmen-

## V Wichtigste Ergebnisse

bedingungen und der Wettbewerbsergebnisse in Wien – etwa im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – bereitet die Realisierung der gewünschten Qualitäten in den nachfolgenden Planungsschritten vor.

Zur Unterstützung dieses Vorgehens, insbesondere als Hilfen für die BauträgerInnen, sind Gestaltungshandbücher und/ oder Rahmenrichtlinien sinnvoll.

### **Controlling trägt zur Qualitätssicherung im Freiraum bei.**

Die Umsetzung durch entsprechende Fachleute der Städte zu kontrollieren, fördert die Qualitätssicherung. Eine differenzierte Ausschreibung der gewünschten Leistungen trägt hier zu einer enormen Qualitätsverbesserung bei.

### **Unterschiedliche Finanzierungsmodelle fördern die Realisierung gewünschter Qualitäten.**

Die europäischen Großstädte haben unterschiedliche Ansätze zur Finanzierung der Wohnbauten und der notwendigen Infrastruktur. Je nach Rechtslage sind z. B. in Zürich, Malmö oder München über Verträge mit InvestorInnen Finanzierungen für Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Straßen und die öffentlichen Freiräume (Parks, Plätze etc.) möglich.

Wien fördert den Wohnbau über den wohnfonds\_wien. In den Förderrichtlinien können Qualitätskriterien vorgegeben werden. U. a. ist es möglich vorzugeben, dass sich die BauträgerInnen bauplatzübergreifend bei bestimmten Themen z. B. bei der Errichtung von Spielplätzen koordi-

nieren müssen. Eine finanzielle Verpflichtung der InvestorInnen, Infrastruktureinrichtungen wie Parkanlagen oder Plätze zu errichten oder mit zu finanzieren, ist in Wien nur bedingt möglich. Finanzierungsansätze über Public-Private-Partnership Modelle sind noch in der Erprobung.

### **Fachlich qualifizierte Begleitung des Planungsprozesses von der städtebaulichen Entwicklungsebene bis hin zur Umsetzung trägt zur Steigerung der Gesamtqualität der Freiräume bei.**

Modelle wie „Flexible Urban Governance“, „Gebietsmanagement“ oder ein „kooperatives Planverfahren“, wie es derzeit auch in der Seestadt Aspern in Wien ausprobiert wird, sind eine Möglichkeit, Qualitäten gemeinsam zu entwickeln und von Planungsebene zu Planungsebene zu vertiefen. Wichtig ist, dass solche Verfahren nicht nur in speziellen Einzelfällen angewandt werden, sondern im Planungsalltag auch bei kleineren Projekten Eingang finden.

Bei der durchgehenden Begleitung der Projekte kann auf die Planung und Realisierung von Freiräumen mit hohem sozialem Gebrauchswert geachtet werden.

### **Auf die Pflegeanforderungen und -kosten und fachlich qualifizierte Pflege frühzeitig Bedacht zu nehmen, fördert den nachhaltigen Einsatz der Finanzmittel für den Bau der Freiräume.**

Spätestens im Rahmen der Projektentwicklung auf Bau-

platzebene ist die Pflege mit zu bedenken. Pflegeverträge mit differenzierten Leistungsbeschreibungen, die den erwarteten Qualitätszustand der Flächen und eine Pflege durch Fachleute vorgeben, fördern die Zufriedenheit der BewohnerInnen und der BauträgerInnen. Sie mindern auch die Fluktuation der BewohnerInnen, wie ein Beispiel in Göttingen zeigen konnte.

### **Hochwertige Wohnadressen sind zentrale Anliegen von BauträgerInnen**

Freiräume werden von den InvestorInnen in vielen Städten Europas als Visitenkarte der Anlagen angesehen und entsprechend entwickelt.

In München achten einzelne BauträgerInnen inzwischen darauf, dass die an ihre Liegenschaften angrenzenden öffentlichen Flächen parallel zu ihren Bauten entwickelt und umgesetzt werden.

BauträgerInnengemeinschaften, wie sie in Wien inzwischen bei einigen Projekten entstehen, vgl. Kabelwerk, fördern die gemeinsame sinnvolle Entwicklung der Freiräume.



## **VI Abspann**

**Literatur**

**Abbildungsverzeichnis**

**Anhang**



## Literatur

Agence Édouard Francois (Hg.) (2009): Eden Bio - Projektbeschreibung. Paris

Arbeitskreis Wohnen im Grünen (Hg.) (2008): wiener manifest zum wohnen im grünen. Wien

Atelier Dreiseitl (1997): Gestaltungslogbuch.Solar City Pichling. Hg. Magistrat Linz.Linz

Breitfuß, Günther; Klausberger, Werner (1999): Das Wohnumfeld – Qualitätskriterien für Siedlungsfreiräume. Hg. Institut für Freiraumplanung. Linz

Detzlhofer, Anna; Di Centa, Bernadette; Cejka, Andrea (1994): Der Außenraum der Wohnsiedlung ist gleich dem Innenraum der Stadt. i. A. d. Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.). Wien

Fester, Florian Marc; Kraft, Sabine; Metzner, Elke (1983): Raum für soziales Leben. Eine Arbeitshilfe für die Praxis. Verlag C. F. Müller. Karlsruhe.

Förster, Wolfgang (2006): Housing in the 20th and 21th Centuries – Wohnen im 20. und 21. Jahrhundert. Prestel Verlag München. London. New York

Frauenbüro, Magistrat der Stadt Wien, MA 57 (Hg.) (1996): Sicherheit in Wohnhausanlagen. Eigenverlag Stadt Wien. Wien

Heinichen, Birgit; Heinichen, Christian (1998): Freiraumgestaltungshandbuch Rheinbach `Hochschulviertel´ zu den Bebauungsplänen Nr. 57 `Fachhochschule´ und Nr. 49 `Am Blümlingspfad´. Stadt Rheinbach, LEG Lan-

desentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (Hg.) Rheinbach

Homann, Katharina; Jäger, Anja; Spitthöver, Maria (2002): Freiraumqualität statt Abstandsgrün. Bd. 1 und 2. in: Schriftenreihe des Fachbereichs Stadtplanung Landschaftsplanung. Universität Kassel. Bd. 26. Kassel

Hottenträger, Grit (1996): Farbe im Freiraum. Zur Anwendung von Farbe und Farbtheorien in der Gartenarchitektur des 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Dissertation Fachbereich 8 Architektur der Technischen Universität Berlin. Berlin

Kellner, Ulrike; Nagel, Günter (1986): Qualitätskriterien für die Nutzung öffentlicher Freiräume. Hrg. Institut für Grünplanung und Gartenarchitektur, Institut für Landschaftspflege und Naturschutz; Institut für Freiraumentwicklung und planungsbezogene Soziologie. Universität Hannover. Bd. 16. Hannover

Kuzmich, Franz (1997): Bebauungsformen für die Stadtentwicklung. Städtebauliche Kennwerte von Wohnhausprojekten der Jahre 1991 – 1996. in: Beiträge zur Stadtforschung und Stadtgestaltung. Bd. 61. Hg. Stadtplanung Wien. Wien

Lacina, Brigitte (1998): Freiflächen im Wohnbau. Dokumentation der Freiflächen bei Wohnbauprojekten in Wien 1993 – 1997. Stadtplanung Wien, Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.) In: Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung Schriftenreihe. Bd. 62. Eigenverlag Stadt Wien. Wien

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.) (2005): Grünplanung in München, München

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/12 (Hg.) o. J.: Neues Wohnen zwischen Stadt und Heidelandschaft. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Panzerwiese München. München

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/51-Grünordnung (Hg.): Übersicht Bebauungsplan Ackermannbogen, Bebauungspläne, Nr. 1905a - 1905e u. 2010, 2009. München

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/51-Grünordnung (Hg.): Übersicht Nordhaide-Panzerwiese-West, 2009. München

MA 42, Wiener Stadtgärten (Hg.) (2008): Wiener Parkleitbild

Malmö Stadsbyggnadskontor (Hrg.) (2006): Planer & strategier för Västra Hamnen. Plans & strategies for Western Harbour. Malmö

Nohl, Werner (1980): Freiraumarchitektur und Emanzipation. In: Europäische Hochschulschriften, Reihe 6 Psychologie Schriftenreihe. Bd. 57. Verlag Peter D. Lang. Frankfurt/Main

Nohl, Werner (1983): Städtische Freiraumplanung als Reproduktionsplanung. In: Das Gartenamt 32. S. 539 – 546. München

Österreichisches Ökologie Institut, KoseLicka (Hg.) (1993): Draußen einfach sicher, mehr Bewegungsraum für Frauen

in der Stadt, Kriterienkatalog. ohne Verlag. Wien

Projektteam Flugfeld Aspern (Hg.) (2007): Masterplan Flugfeld Aspern, Wien

Richter, Günther (1997): Ansprüche im Wohnumfeld. Gestalterisch-ökologisches Planen und Entwerfen bei zunehmenden Ansprüchen im Wohnumfeld und im Stadtteil. Stadt und Grün. Patzer Verlag. Berlin Hannover. 1997. Jg. Heft 11, S. 793 – 797

Ruland, Gisa (2000): Nök a városstervezében – biztonság a szabad tereken, (Mitmischen – Frauen in der Stadtplanung – Sicherheit im öffentlichen Raum). Tájépítészet (Landschaftsarchitektur). Debrecen Ungarn. 2000. Jg. Heft 1, S. 27 – 29

Ruland, Gisa (2002): Freiraumqualität im Geschosswohnungsbau. Diskussion über die Qualität der Freiraumplanung im mehrgeschossigen Wohnbau der 90er Jahre am Beispiel von Wien. In: Werkstattberichte Hg. Stadtentwicklung Wien. Magistratsabteilung 18. Bd. 55. Wien

Ruland, Gisa (2007): Rechtliche Aspekte der grün- und Freiraumplanung. i. A. der Stadt Wien. MA 21B Stadtteilplanung und Flächenwidmung Süd-Nordost. Wien (unveröffentlicht)

Seyfang, Volkmar (1980): Freiraumnutzung im Geschosswohnungsbau. Ulfert Herlyn u. Gert Gröning (Hg.), in: Arbeiten zur sozialwissenschaftlich orientierten Freiraumplanung Schriftenreihe. Bd. 1. Minerva Verlag. München

## VI Abspann

SORA, Institute for Social Research and Analysis (2005): Wohnzufriedenheit und Wohnqualität in Wien. Eine Sonderauswertung von „Leben und Lebensqualität in Wien II“. Wien

Spalink-Sievers, Johanna (2008): Grün für alle in: Garten + Landschaft 10/2008. S. 18 – 21. München

Stadtentwicklung Wien MA 21B (Hg.) (2004): Kabelwerk – Entwurfsprozess als Modell, Wien

Stadtentwicklung Wien, MA 18 (Hg.) (2005): STEP 05. Stadtentwicklungsplan Wien 2005. Wien

Vollmer, Gisela (2001): Frauen in der Stadtplanung: Wohnungsbau in der Stadt – Wohnumfeld im neueren Städtebau, Diskussionsbeitrag im Rahmen des 27. Kongresses von Frauen in Naturwissenschaften und Technik 24. - 27.05.2001, Wien (unveröffentlicht)

von Hille, Seggern (1982): Alltägliche Benutzung wohnungsbezogener Freiräume in Wohnsiedlungen am Stadtrand. Dissertation Fachbereich Architektur der Technischen Hochschule Darmstadt. Darmstadt

Walden, Rotraut (1992): Lebendiges Wohnen: Entwicklung psychologischer Leitlinien zur Wohnqualität. In: Europäische Hochschulschriften Schriftenreihe. Bd. 424. Verlag Peter Lang. Frankfurt/Main

## **Internetadressen**

Auto Freie Mustersiedlung (Hg.): <http://www.autofrei.org> (Stand: 10.2009)

Stadt Berlin (Hg.): <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/de/recht.shtml> (Stand: 10.2009)

Wien 3420 Aspern Development AG (Hg.). <http://www.aspern-seestadt.at> (Stand: 10.2009)

München, Michael Ziller, <http://www.zillerplus.de/wordpress/wp-content/uploads/loth-luftbild-neu.png> (Stand: 11.2009)

Flower-tower, Paris, Eduard Francois, <http://design-milk.com/tower-flower/> (Stand: 11.2009)

Flower-tower, Paris, Eduard Francois, <http://www.treehugger.com/galleries/francois-flowertower.jpg> (Stand: 11.2009)

## **Abbildungsverzeichnis**

Fotos, wenn nicht anders vermerkt:  
Dipl. Ing.<sup>in</sup> Dr.<sup>in</sup> Gisa Ruland

### **Kapitel 0**

Titelbild: Wien, Sargfabrik

### **Kapitel I**

Titelbild: Wien, Sargfabrik

### **Kapitel II - 1**

Titelbild: Wien, Sargfabrik

Abb. 1.1: Wien, Fest auf einer Dachterrasse der Wohnhausanlage B.R.O.T. Foto: Maria Auböck

Abb. 1.2: Zürich, Örlikon, MFO-Park, Parkraum als Erlebnis

Abb. 1.3: München, Architekt Michael Ziller, Landschaftsarchitektin Regine Keller, 2006 Foto: Michael Ziller

Abb. 1.4: Rennes, Beispiel von Sitzplatz mit Weiden an der Flusspromenade Wohnhausanlage La Cale, Alexandre Chemetoff, 1992, Foto: Maria Auböck

Abb. 1.5: Rennes, Übergang zum großen Freiraum von La Cale, Alexandre Chemetoff, 1992, Foto: Maria Auböck

Abb. 1.6: Rotterdam, Feiraumgestaltung von Observatorium, 2007, Foto: Künstlergruppe Observatorium

Abb. 1.7: Rennes, Vorgarten mit Kirschlorbeerhecken,

Alexandre Chemetoff, 1992, Foto: Maria Auböck

Abb. 1.8: Paris, Wohnbau Arch. Eduard Francois, 2008 (Quelle: <http://design-milk.com/tower-flower/>)

Abb. 1.9 - 1.10: Paris, Eden Bio, Fotos: Maria Auböck

Abb. 1.11: Wien, Autofreie Mustersiedlung, Teichanlage im 1. Hof

Abb. 1.12: Berlin, Karow Nord, Regenrückhaltebecken

Abb. 1.13: Mcilroy, Vorplatzgestaltung einer Wohnhausanlage in Neuseeland, Foto: Scott Wigglesworth

Abb. 1.14: Rennes, Durchgang einer Wohnhausanlage, Alexandre Chemetoff, 1992, Foto: Maria Auböck

### **Kapitel II - 2**

Abb. 2.1 - 2.2: Wien, Autofreie Mustersiedlung, Gartendach

Abb. 2.3: Berlin, Karow Nord, Kommunikation zwischen Wohnung und Straße

Abb. 2.4: Berlin, Karow Nord, Garten vor der Terrasse

Abb. 2.5: Linz, Solar-City, Wäschespinne – Treffpunkt

Abb. 2.6: Berlin, Rummelsburgerbucht, Spielplatz Straße

### **Kapitel II - 3**

Abb. 3.1 - 3.3: Zürich, Oerlikon, Regina Kägl Hof, Übersicht, vielfältig nutzbare Räume im Hof

Abb. 3.4: München, Ackermannbogen, Organisation privat-gemeinschaftlich

## VI Abspann

Abb. 3.5: München, Ackermannbogen, Übergang privat – gemeinschaftlich

Abb. 3.6: München, Ackermannbogen, Übergang privat – gemeinschaftlich

Abb. 3.7: München, Ackermannbogen, Grenze öffentlicher Weg zu gemeinschaftlichen und privaten Flächen

Abb. 3.8: Berlin, Rummelsburger Bucht, Garten geschützt durch den Geräteschuppen vom öffentlichen Weg

Abb. 3.9 – 3.10: Wien, Ora-Steig, Gartenterrasse und Stadtterrasse

Abb. 3.11 – 3.12: München, Panzerwiese, Übergang in die Landschaft

Abb. 3.13, 3.14, 3.15: München, Panzerwiese, Anbindung der Infrastruktur (Platz, Einkaufen, Zugang U-Bahn) über die Diagonale an die Wohnbebauung

Abb. 3.16, 3.17, 3.18: München, Ackermannbogen, Cafe Rigoletto am Durchgangsweg und Theater im Durchgang eines Wohnblocks

Abb. 3.19: München, Panzerwiese, StudentInnenwohnheim

Abb.20: München, Ackermannbogen, Solardächer

Abb. 3.21 - 3.22: München, Nordhaide-Panzerwiese-West (Quelle: Landeshauptstadt München, 2009)

Abb. 3.23: München Ackermannbogen, Übersicht

Abb. 3.24: München, Ackermannbogen, Quelle: Landeshauptstadt München, Bebauungspläne, Nr. 1905a – 1905e u. 2010, 2009

Abb. 3.25: Malmö, Västra-Hammen, Bo01, Übersicht, Quelle: Malmö, Stadsbyggnadskontor, 2006

Abb. 3.26: Malmö, Bo01, Einsichten

Abb 3.27: Paris, Eden-Bio, Übersicht (Quelle:Agence Eduard Francois, 2009) (bearbeitet)

3.28: Paris, Eden-Bio, Übersicht (Quelle:Agence Eduard Francois, 2009)

Abb. 3.29 – 3.30: Hannover, Kronsberg, Bauteil Habitat, Differenzierung gemeinschaftlich-privat

Abb. 3.31 – 3.32: Bremen, Tenever, Grenzen zwischen gemeinschaftlich und öffentlich

Abb. 3.33 – 3.34: München, Panzerwiese, Zugang zur U-Bahn und Erschließung der Siedlung fußläufig über die Diagonale ohne MIV-Verkehr

Abb. 3.35: München, Panzerwiese, die Zufahrtsstraßen sind fußgängerInnenfreundlich organisiert

Abb. 3.36 – 3.37: Zürich, Oerlikon, Siedlungsteil, Am Föhrenhain, Abgrenzung privat-gemeinschaftlich in einem relativ abgeschlossenen Hofteil

Abb. 3.38: Wien, Orasteig, Abgrenzung privat-gemeinschaftlich auf der Gartenterrasse von den BewohnerInnen selbst organisiert

Abb. 3.39 – 3.40: Zürich, Oerlikon, Abgrenzung bzw. Zuordnung Park – Privatgärten

Abb. 3.41: München, Ackermannbogen, Organisation private Gärten – Gemeinschaftsflächen

Abb. 3.42: Berlin, Rummelsburgerbucht, Gartenseite mit Wirtschaftsweg (Vorgabe: Hecke und je Garten ein Baum)

Abb. 3.43, 3.44, 3.45: Amsterdam, Osdorp, Wirtschaftsweg zwischen Vorgarten und gemeinschaftlichem Abstandsgrün als Vorzone der mehrgeschossigen Wohnbebauung begrenzt mit Zaun zur Straßenseite

Abb. 3.46: Utrecht, Siedlung Leidsche-Ring, Abgrenzung privat – öffentlicher Durchgang

Abb. 3.47: Bottrop, Siedlung Prosper III

Abb. 3.48: Linz, Solar-City, Mähfahrzeug

Abb. 3.49: Bremen, Tenever, Mahdwege zwischen den Wohnblöcken

Abb. 3.50: Malmö, Västra Hammen Bo01, Westhafen, Privatgärten, Balkone, Dachterrassen zugänglich und nutzbar für die AnwohnerInnen

Abb. 3.51: Zürich, Oerlikon, Regina-Kägl-Hof, Terrassen mit Rufkontakt zum Hof

Abb. 3.52: Wien, Autofreie Mustersiedlung, Laubengang zu den Hauseingängen

Abb. 3.53: München, Ackermannbogen, Eingangsbereich zu den Hauszugängen

Abb. 3.54: Berlin, Pankow, Heinrich-Böll-Siedlung, Salettl als Treffpunkt in der Wohnhausanlage

Abb. 3.55: Zürich, Oerlikon, Siedlung Am Föhrenhain, gemeinschaftlich nutzbarer intimer Hofbereich zwischen den Wohnblocks, zur Straße hin abgeschirmt

Abb. 3.56: Zürich, Oerlikon, Regina Kägl Hof, Gemeinschaftsgrün

Abb. 3.57: München, Ackermannbogen, Wohnweg

Abb. 3.58 – 3.59: Berlin, Spandauer Wasserstadt, Quartiersplatz an der Hugo-Cassirer-Straße

Abb. 3.60, 3.61, 3.62, 3.63, 3.64, 3.65: Zürich, Oerlikon (Maschinen Fabrik Oerlikon), MFO-Park

Abb. 3.66, 3.67, 3.68: Linz, Solar-City, Hauptplatz mit Stadtteilzentrum, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten

Abb. 3.69 – 3.70: Hannover, Kronsberg, Einkaufspassage und Café am Hauptplatz

Abb. 3.71: Berlin, Karow-Nord, Wasserfläche

Abb. 3.72 – 3.73: Linz, Solar-City

Abb. 3.74 – 3.75: Kamen, Seseke-Aue

Abb. 3.76: Berlin, Karow Nord, Straßenraum

Abb. 3.77 – 3.78: Berlin, Rummelsburger Bucht, Lina Morgensternstraße, Wohn- und Spielstraße

Abb. 3.79: München, Panzerwiese, kleiner Platz – Westentaschenpark im Straßenraum zwischen den Zufahrtstraßen

Abb. 3.80: Gelsenkirchen, Küppersbusch, Gemeinschaftsgrün

Abb. 3.81: Dresden, Kräutersiedlung, Wäscheplatz als Treffpunkt im Gemeinschaftsgrün

## VI Abspann

Abb. 3.82: Woerden-NL, Siedlung Carré, gemeinschaftlich nutzbarer, nur begrenzt zugänglicher innerer Grünbereich mit Kinderspielplatz und sonstigen Aufenthaltsbereichen für die AnwohnerInnen

Abb. 3.83: Woerden-NL, Siedlung Carré

Abb. 3.84 – 3.85: Utrecht, Parkhaven Dichterswijk, Gemeinschaftsgrünflächen

Abb. 3.86 – 3.87: Wien, In der Wiesen Nord, Dachgärten

Abb. 3.88: Berlin, Karow Nord, Spielplatz in einer Versicherungsmulde

Abb. 3.89 – 3.90: Zürich, Oerlikon, Quartierpark, Spielplatz

Abb. 3.91: Wien, 21. Bezirk, Brünnerstraße, selbst organisierter Jugendtreffpunkt in alten Bahnwagons am Rande der Siedlung

Abb. 3.92: München, Panzerwiese, Schaukel auch für ältere Menschen

Abb. 3.93: Amsterdam Osdorp, Eingangsbereiche an der Wohnstraße

Abb. 3.94: Amsterdam, Funen, Eingang mit kleiner Terrasse

Abb. 3.95: München, Ackermannbogen, Eingangsbereich mit viel Raum und Abstellfläche und Abgrenzung zur Straße

Abb. 3.96: Amsterdam, Osdorp, großzügiger gut einsehbarer Eingangsbereich

Abb. 3.97 – 3.98: Berlin, Karow Nord, Müllstandort

Abb. 3.99 – 3.100: Seeseke Aue, Ruhrgebiet und Berlin, Karow Nord, Kleingarten

Abb. 3.101: Amsterdam, Funen, Terrassen

Abb. 3.102: München, Ackermannbogen, Sitzplatz beim Haus

Abb. 3.103: Woerden NL, Wohnsiedlung Carree, Terrasse

Abb. 3.104: München, Ackermannbogen, Balkone

### **Kapitel II - 4**

Abb. 4.1: Berlin, Karow Nord, Flächen-pflanzung mit Stauden (hier Geranium)

Abb. 4.2: Linz, Solarcity, Gemeinschaftsfreiraum

Abb. 4.3: Berlin, Karow Nord, Hecke als Rahmen

Abb. 4.4: Utrecht, Parkhaven, Gärtner

Abb. 4.5: Amsterdam, Funen, Zwiebelpflanzungen

Abb. 4.6: Dresden, Kräutersiedlung, Staudenpflanzungen und Zugang

Abb. 4.7: Utrecht, Parkhaven, großflächige Staudenpflanzungen

Abb. 4.8: Dresden, Kräutersiedlung, unterschiedliche Pflegeintensität

Abb. 4.9: Gelsenkirchen, Küppersbusch, Glyzinie

Abb. 4.10: Zürich, Oerlikon, Regina Kägl Hof, Rankgerüst

Abb. 4.11: Gelsenkirchen, Solarsiedlung Bismark, Dachbegrünung, Foto: Volkmar Pamer

Abb. 4.12: Hannover, Kronsberg, Dachbegrünung

Abb. 4.13: Woerden, Siedlung Carré, Tiefgarage

Abb. 4.14: Woerden, Siedlung Carré, Zugang zum Gemeinschaftsgrün

Abb. 4.15: Woerden, Siedlung Carré, Klinkerpflasterung

Abb. 4.16: Amsterdam, Funen, Rankhilfen

Abb. 4.17: Berlin, Spandau – Pulvermühle, Fassadenbegrünung

Abb. 4.18: Berlin, Spandau – Pulvermühle, Fassadenbegrünung

Abb. 4.19: Bochum, Zeche Holland, Wasserfläche

Abb. 4.20: Hannover, Kronsberg, Retentionsbecken

Abb. 4.21: Berlin, Pankow, Heinrich-Böll-Siedlung, Ökoteich

Abb. 4.22: Berlin, Pankow, Heinrich-Böll-Siedlung, Regenwasserlandschaft

Abb. 4.23: Berlin, Karow Nord, Entwässerungsmulde als Gestaltungselement

Abb. 4.24: Gelsenkirchen, Küppersbusch, Versickerungsmulde

Abb. 4.25: München, Ackermannbogen, abgesenkter Gartenraum

Abb. 4.27: Amsterdam, KNSM-Laan, Wegeführung

Abb. 4.26: Utrecht, Parkhaven, Klinkerbelag

Abb. 4.28: Amsterdam, Ostorp, Kiesweg

Abb. 4.29: Bremen, Tenever, Rasenweg

Abb. 4.30: Berlin, Karow Nord, Bankreihe

Abb. 4.31: Berlin, Karow Nord, Baumschutzpoller

Abb. 4.32: Wien, Orasteig, Wendehammer mit Betonplatten

Abb. 4.33: Berlin, Pankow, Heinrich-Böll-Siedlung, Eingangsbereich mit Betonplatten

Abb. 4.34: Berlin, Pankow, Heinrich-Böll-Siedlung, Trennung Parkstreifen – Eingangsbereich

Abb. 4.35: Berlin, Karow Nord, Wohnstraße

Abb. 4.36: München, Theresienhöhe, Gliederung und Orientierung

Abb. 4.37: Berlin, Rummelsburg, Eingangsbereich

Abb. 4.38: Gelsenkirchen, Solarsiedlung Bismark, Eingangsbereich

Abb. 4.39: Hannover, Kronsberg, Zugangsbereich

Abb. 4.40: Hannover, Kronsberg, abgesenkter Eingangsbereich

Abb. 4.41: München, Ackermannbogen, Eingangsplatz

Abb. 4.42: München, Ackermannbogen, Eingangszone

Abb. 4.43: Amsterdam, Funen, Belag mit Polygonalplatten

## VI Abspann

Abb. 4.44: Hannover, Kronsberg, Pflastervariante

Abb. 4.45: Hannover, Südstadt, Abgrenzung

Abb. 4.46: Hannover, Südstadt, deutliche Trennung

Abb. 4.47: Amsterdam, Funen, Terrassenlandschaft

Abb. 4.48: Woerden, Siedlung Carré, Terrakottatöpfe als Begrenzung

Abb. 4.49: Amsterdam, Funen, Eingangsterrasse

Abb. 4.50: Bochum, Zeche Holland, Vorgarten

Abb. 4.51: Zürich, Oerlikon, Wohn-Geschäftshaus, Max Bill Platz

Abb. 4.52: München, Ackermannbogen, Grenze zwischen Erdgeschossprivatgarten und Gemeinschaftsgrün

Abb. 4.53: München, Ackermannbogen, Privatgarten

Abb. 4.54: München, Ackermannbogen, Feuerstelle

Abb. 4.55: Utrecht, Parkhaven, Grenze mit grobmaschigem Gitter

Abb. 4.56: Utrecht, Parkhaven, Grenze

Abb. 4.57: Utrecht, Leidsche Ring, Klematis als Begrenzung

Abb. 4.58: Utrecht, Parkhaven, Klinkermauer

Abb. 4.59: Utrecht, Leidsche Ring, Betonbögen – einheitliche Grenze

Abb. 4.60: München, Theresienhöhe, Platzbegrenzung mit Natursteinblöcken

Abb. 4.61: Linz, Solarcity, Wasserspielplatz

Abb. 4.62: Hannover, Kronsberg, Wasserrinne

Abb. 4.63 : Linz, Solarcity, Spiellandschaft

Abb. 4.64: Amsterdam, Funen, Fahrradbügel in Wohnungsnähe

Abb. 4.65: Linz, Solarcity, überdachte Fahrradbügel

Abb. 4.66: Berlin, Karow Nord, Kombination Fahrräder und Müllplätze

Abb. 4.67: Zürich, Oerlikon, Regina Kägl Hof, Fahrradabstellplatz

### **Kapitel III**

Titelbild: Wien, Sargfabrik

### **Kapitel IV**

Titelbild: Wien, Sargfabrik

Abb. 1: Berlin, Karow Nord Pflege durch Fachleute

Abb. 2: München, Ackermannbogen, Pflege durch Fachleute

### **Kapitel V**

Titelbild: Wien, Sargfabrik

### **Kapitel VI**

Titelbild: Wien, Sargfabrik

## Anhang

### A.1 Liste der InterviewpartnerInnen

DI Anna Detzlhofer, Landschaftsarchitektin, Büro für Landschaftsarchitektur, Wien

DI Sabine Dessovic, Landschaftsarchitektin in Wien, Mitarbeiterin im Büro Detzlhofer

DI Dieter Groschopf, wohnfonds, Wien

Dr. Robert Korab, Büro für Raum&Kommunikation, Wien

Prof. DI Cordula Loidl Reisch, Technische Universität Berlin, Fachgebiet Landschaftsbau/Objektbau

DI Johanna Sparlink-Siervers, Landschaftsarchitektin, Büro für Landschaftsarchitektur & Stadtplanung, Hannover

Prof. DI Cornelius Scherzer, Landschaftsarchitekt, Hochschule für Technik und Wirtschaft Dresden (FH), Fachbereich Landbau / Landespflege, Studiengang Landschafts- und Freiraumentwicklung

Dr. Ing. Ulrike Scherzer, Architektin, Lehrbeauftragte Universität Stuttgart, Fachbereich Architektur, Institut für Wohnen und Entwerfen, Schwerpunkt Wohnen, Dresden

### A.2 Liste der besuchten Beispiele

#### Niederlande

- Almere, Noordplassen West, Architekt Snelder (Hilversum), 2004
- Amsterdam, Osdorp und Slotervaart, Nieuw Sloten, Architekten u. a. VHP, Rop van Loenhout, Gert Rook, Maurice Nio (Rotterdam), LandschaftsarchitektInnen u. a. Ank Bleeker, Yolanda Boekhoudt, Luc Wallays, Planung 1992, 1.500 Wohneinheiten
- Amsterdam, Funen, verschiedenste ArchitektInnen, Landschaftsarchitekten West 8 (Rotterdam), erste Bauphase 2002
- Amsterdam, Insel IJ-haven und Ersthaven, Javakade, Architekten u. a. Hans Kolhoff, Diener& Diener Architekten und Cruz&Ortiz, ab 1996 – 2001
- Utrecht Hafen, Parkhaven Dichterswijk, Architekten u. a. Maccreanor Lavington, Robbrecht Daem, AWG/ Bob van Reeth
- Bei Utrecht, Leidsche Rijn Park, Stadtentwicklungsgebiet im Westen von Utrecht für bis zu 80.000 EinwohnerInnen. Im Jahr 2025, teilweise bereits fertig gestellt, teilweise in Bau
- Woerden, Waterrijk, neuer Stadtteil am Wasser, Städtebaulicher Rahmenplan West 8 (Rotterdam), 2001

## **Deutschland**

### **Ruhrgebiet**

- Bottrop, Neuer Stadtteil Prosper III – Wohnen, Städtebau und Gründerzentrum, Büro Trojan+Trojan+Neu (Darmstadt), Wohnungsbau Freiraumgestaltung Büro Rotzler (Glockenhausen/Zürich) u. a., Bauzeit Wohnbau 1993 – 1997
- Bochum, Wohnen auf Zeche Holland, Architekten LEG NRW div. ArchitektInnen, Freiraumplanung Planungsbüro Drecker (Kirchhellen), Bauzeit 1993 – 2000
- Gelsenkirchen, Siedlung Küppersbusch, Architekten Städtebau und Wohnungsbau Büro Szyszkowitz-Kowalski (Graz) mit BauCoop, Athur Mandler (Köln), Außenanlagen Versickerung Siekre und Partner (Hannover), Brandenfels (Münster), Bauzeit 1996 – 1999
- Kamen, Gartenstadt Seseke-Aue, Städtebau und Wohnungsbau, Büro Joachim Eble (Tübingen), Freiraumplanung, Planen und bauen Büro Manfred Karsch (Berlin), Bauzeit 1994 – 1997

### **Berlin**

- Berlin-Pankow, Ortsteil Buch, Reaktivierung einer Plattenbausiedlung, seit 1995
- Karow-Nord, Neu-Karow, Städtebau Charles Moore, John Ruble, Buzz Yudell (Santa Monica/Kalifornien), Landschaftsplanung Müller, Knippschild, Wehberg, Bauzeit 1994 – 1998, 5.100 Wohneinheiten, 2 – 4+1 Geschosse
- Berlin-Pankow, Heinrich-Böll-Siedlung, ArchitektInnen

Büro Brenne, Berlin, Joachim Eble, (Tübingen), 450 Wohneinheiten, Bauzeit 1995 – 1999, ökologisches Bauen

- Wasserstadt Rummelsburger Bucht, Städtebau Klaus Theo Brenner, Karl Thomanek, Bauzeit 1996 – 2010, ca. 1.100 Wohneinheiten (Stadtviellen und Zeilenbau), 5 – 6 Geschosse
- Berlin, Wasserstadt Spandauer See, Architekten Städtebauliches Gesamtkonzept Leibnitz-Gruppe (Hans Kolhoff/ Helga Timmermann, Christof Langhof, Jürgen Nottmeyer, Klaus Zillich), Außenanlagen u. a. für verschiedene Teilbereiche WES und Partner, Gustav Lange, Ariane Röntz, Hanke und Partner, Häfner und Jeminez, David Chipperfield, Bauzeit seit 1992

### **Dresden**

- Dresden-Gobitz, Kräutersiedlung, Auflockerung und Modernisierung einer vorhandenen Plattenbausiedlung, Städtebauliche Rahmenplanung und Freifläche: Büro GRAS, Gruppe Architektur + Stadtplanung, Bau 2002 – 2007

### **Hannover**

- Hannover Kronsberg, neuer Stadtteil in Hannover im Rahmen der EXPO 2000 entstanden, 2.800 Wohneinheiten, Schwerpunkt nachhaltige Siedlungsentwicklung, sozialer Wohnbau (Miete), Eigentum, Gesamtkonzept: Büro Architekt H. Welp, Braunschweig (Ideenwettbewerb 1993), Landschaftsarchitektur Büro Kienast, Vogt&Partner, 1994, Quartiersparks:

Büro Irene Lohaus und Peter Carl, Straßenalleen mit „Bächen“: Atelier Dreiseitl, verschiedene Bauträger, 1998 – 2000

- Hannover, Neue-Südstadt, mervais Wohnungsbau und Immobilien GmbH, Landschaftsarchitektur: Martin Diekmann, büro lad+I landschaftsarchitektur diekmann, Hannover, Fertigstellung 2008
- Küchengarten, Platzneugestaltung, Stadt Hannover, Landschaftsarchitektur: foundation5+ architekten landschaftsarchitekten, Kassel

### **Bremen**

- Bremen Osterholz-Tenever, Großwohnsiedlung aus den 70er Jahren, Gebäude bis zu 22 Stockwerke, Satellitenstadt am Rande von Bremen, ca. 44.000 Einwohner, seit 1999 – 2006 Fördergebiet im Rahmen des Programms WiN – Soziale Stadt und Pilotprojekt im Programm Stadtumbau West, u. a. Konzept zum Rückbau und zur Sanierung der Gebäude und der Außenanlagen, Umsetzung bis heute, Landschaftsarchitektur und Begleitung des Planungsprozess für die Außenanlagen: Johanna Sparlink-Sievers, Hannover

### **München**

- Theresienhöhe, Größe: ca. 47 ha, Städtebauliches Gesamtkonzept: Steidle + Partner, München, ca. 1.400 Wohneinheiten, davon ca. 50 % öffentlich gefördert, ca. 270.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Kern-, Misch- und Gewerbegebiete für ca. 4.000 – 5.000 Arbeitsplätze, Einkaufen und Dienstleistungen

- Siedlung „Am Ackermannbogen“ Neues Wohnen in Schwabing, ca. 2.200 Wohneinheiten, ca. 500 Arbeitsplätze, 1998 städtebaulicher und landschaftlicher Ideenwettbewerb: Architektengemeinschaft Christian Vogel, München, Rita Lex-Kerfers, Bockhorn, Bau ca. 2000 – 2008
- Panzerwiese, ca. 30 ha, ca. 2:600 Wohneinheiten, je ein Drittel öffentlich geförderte Mietwohnungen, Eigentums- und Mietwohnungen, städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb 1993: Architekten Engel/Jötten; Landschaftsarchitektin Fink-Prechter, 1997 – 2005
- Zentrale Bahnflächen München – Laim – Pasing, ca. 7.500 Wohneinheiten, 15.000 Arbeitsplätze, Landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb 2002, seit ca. 1997 Planungen, derzeit in Bau
- Arnulfpark, ca. 27 ha Entwicklungsfläche mit Parkanlage, Wohnungen, Arbeitsplätze, ca. 800 Wohneinheiten, 7.300 Arbeitsplätze, 2003 bis heute

### **Schweiz**

#### **Zürich**

- Zürich West, Start des Planverfahrens 1996/97, Städtebau- und Freiraumkonzept 1999, 2001, Wettbewerb: Basler Architekturbüros Diener + Diener als Grundlage für die Entwicklung des 13 ha großen Maag-Areals in Zürich West in Zusammenarbeit mit M. & E. Boesch Architekten, Zürich, ATP Ingenieure

## VI Abspann

GmbH, Zürich; Landschaftsarchitektur: August Künzel, Basel und Christophe Girot, Versailles, Bauzeit 1999 – 2013

- Zürich Neu-Oerlikon, Städtebauliches Konzept: Silva Ruoss, Cary Siress und Karen Schrader, Planungs- und Realisierungsprozess 1988 – 2008, ca. 2.000 Wohneinheiten, ca. 12.000 Arbeitsplätze

## Österreich

### Linz

- Solar-City Linz Pichling, städtebauliches Rahmenkonzept, Masterplan, von Roland Rainer 1992, Planung der ersten 630 Wohnungen READ-Group (Renewable Energies in Architecture and Design, Sir Norman Forster/GB, Sir Richard Rogers/GB, Thomas Herzog/D und Norbert Kaiser/D, Energieplanung), 1996 Architekturwettbewerb für 1.4000 Wohneinheiten, Gewinner: Martin Trebersburg/Wien, Landschaftsplanung für das gesamte Gebiet und seine Umgebung, 1997, Atelier Dreiseitl/D, Umsetzung und Errichtung zwischen 1999 – 2005

### Wien

- Autofreie Mustersiedlung, Wien-Floridsdorf, 21. Bezirk, Nordmannngasse, ArchitektInnen: Lautner-Scheifinger-Szedenic-Schindler, Wien, ProjektarchitektInnen: Cornelia Schindler, Rudolf Szedenic, FreiraumarchitektInnen: Arch. Maria Auböck, Mag. Janós Kárász, Büro Auböck&Kárász, Wien, 6 Geschosse, 610 Ein-

wohnerInnen, 244 Wohneinheiten, Umsetzung und Errichtung zwischen 1996 – 1098

- Bike-City, Wien-Leopoldstadt, 2. Bezirk, Vorgartenstraße, Planung: Ganahl Ifsits Larch ZT-KEG u. Claudia König, 99 Wohneinheiten, Errichtung zwischen 2006 – 2008
- Brünner Straße, Wien-Floridsdorf, 21. Bezirk, Städtebauliche Koordination: Arch. Gerhard Kroj, 23 Bauplätze mit unterschiedlichen ArchitektInnen, FreiraumplanerInnen: MA 42, Büro Stefan Schmidt (Heiss-Park an der Dattlergasse), MA 42, Büro Maja Kirchner (Parkanlage an der Tulzergasse, Außenanlagen Bauteil GESIBA), MA 42, Büro Cordula Loidl-Reisch (Generelles Grünkonzept, Parkanlage südlich des Marchfeldkanals und Außenanlagen der Bauteile MA 24), Büro Oberhofer/Wohlfahrstätter (Wiener Abschnitt des Marchfeldkanals), 3.051 Wohneinheiten, Errichtung zwischen 1995 – 1996
- In der Wiesen Süd, Wien-Liesing, 23. Bezirk, Anton Baumgartnerstraße 1993 städtebauliches Leitbild von Franziska Uhlmann, ArchitektInnen der einzelnen Bauplätze: Otto Häuselmayer, Wien (Block A), Franziska Ullmann, Wien (Block B), Lautner-Scheifinger-Schindler-Szedenic, Wien (Block C), Boris Podrecca, Wien (Block D), Atelier 4, Wien (Block E), Herbert Wimmer, Wien (Block F/G), Johannes Kraus, Wien (Block H/I), FreiraumplanerInnen für die einzelnen Bauplätze: Susanne Kallinger, Wien (Block A), Maria Auböck, Büro Auböck&Kárász, Wien (Block C), Anna Detzlhofer, Wien (Block D), Heike Langenbach, Ro-

man Ivancsics, Berlin Wien (Block E), Architekturbüro s.o. (Block F/G) u. (Block H/I), 4 - 7 Geschosse, 2.800 EinwohnerInnen, 940 Wohneinheiten, Umsetzung und Errichtung zwischen 1998 – 2001

- Orasteig, Wien-Floridsdorf, 21. Bezirk, Edi-Finger-Straße, Orasteig, Architekten: Anna Popelka, Georg Poduschka (PPAG), Freiraumplanung: Büro Stefan Schmidt, 169 Wohneinheiten, Projektmanagement: Raum&Kommunikation, Errichtung zwischen 2008 – 2009

## Frankreich

### Paris

- Eden Bio, Architekt: Edouard Francois, Jean-François Pousse, 100 Wohneinheiten, Sozialwohnungen, 7.700 m<sup>2</sup>, Fertigstellung: 2003

### Rennes

- Le Square de Lauriers zwischen Rue de la Mabilais und Boulevard Voltaire, Wohnhausanlage La Cale, Rue Rieffel, Architekt: Christian Hauvette, Landschaftsarchitekt: Alexandre Chemetoff, Le Square de Lauriers zwischen Rue de la Mabilais und Boulevard Voltaire: gestaffelte Kirschlorbeerhecken, die sowohl die Eingangszone der beiden Wohngebäude wie auch die Abfahrt in die Tiefgarage, die Müllstandorte und den Kinderspielplatz in ein Gesamtkonzept integrieren. Wohnhausanlage La Cale, Rue Rieffel: Akzente mit Trauerweiden betonen das Flussufer am Zusammen-

fluss der Flüsse Ille und Vilaine. Die Straßengestaltung ist mit Zwergbambus und Laubbäumen auf die Wohnhausanlagenabgestimmt Der Platz Le Square Gabriel Vicaire wird von Sumpfpypressen eingefasst und verbindet 2 große Wohnblöcke, die mit Mietgärten und Randpflanzungen an diesen gemeinsamen Freiraum anschließen. Errichtung zwischen 1997 – 2007

## Schweden

### Malmö

- Westhafen (Västra Hamnen), Bauausstellung Bo01, Genereller Ausstellungsarchitekt: Klas Tham, 26 verschiedene ArchitektInnen für die einzelnen Gebäude u. a. Santiago Calatrava, Zürich, Gert Wingård, Gothenburg, Kai Wartiainen, Stockholm, Ralph Erskine, Stockholm and Bertil Öhrström, Malmö, in cooperation with Moore Ruble Yudell, USA, die Grünplanung wurde von der Stadt Malmö begleitet, 350 Wohnungen, Fertigstellung: 2001

### **A.3 Liste in österreich geltender normen zum Freiraum**

Übersicht über wichtige in Österreich geltende Normen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung von Freiräumen angewendet werden (Auswahl):

L 1110 Pflanzen, Vegetationstechnische Arbeiten

L 1120 Gartengestaltung und Landschaftsbau, Pflegearbeiten

L 1121 Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

L 1122 Baumpflege und Baumkontrolle

L 1210 Anforderungen für die Herstellung von Vegetationsschichten

L 2241 Gartengestaltung und Landschaftsbau, Werkvertragsnorm

EN 1176 Spielplatzgeräte

EN 1177 Spielplatzböden

EN 752-1, EN752-2, EN752-3 Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden