

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0090/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Immobilienmanagement		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	30.04.2015
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Verfasser:	FB 23/01
Wohnungsnaher Freiräume - Nutzerbezogene Raumqualitäten			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
19.05.2015	WLA	Entscheidung	
11.06.2015	PLA	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung zukünftig bei der Neugestaltung wohnungsnaher Freiräume im städtischen Wohnungsbestand die Handlungsempfehlungen der Studie „Wohnungsnaher Freiräume - Nutzerbezogene Raumqualitäten“ zu berücksichtigen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			
konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0

Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich nicht.

Erläuterungen:

I. Ausgangssituation

In den vergangenen 10 Jahren wurden ca 25 Mio Euro in die Sanierung des städtischen Wohnungsbestandes investiert. Im Rahmen dieser Sanierungsmaßnahmen wurden in den meisten Fällen die wohnungsnahen Freiräume nicht entwickelt. Ausnahmen stellen die Sanierungen der Wohngebäude im Bereich Talstraße und Metzgerstraße dar.

Im Frühjahr 2014 beauftragten die gewoge AG und die Verwaltung den Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen mit einer Studie zur Entwicklung der wohnungsnahen Freiräume. Idee war es dabei, ausgehend von einer Untersuchung der bestehenden Anlage Metzgerstraße (bereits neu gestaltet) und einem Workshop mit Mietern der städtischen Wohngebäude Kalverbenden (in den kommenden Jahren im Rahmen der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles neuzugestalten) Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung wohnungsnaher Freiräume zu erarbeiten.

II. Die Studie

Im Mittelpunkt der Studie steht die Anforderung, die Gebrauchsqualität des Freiraums im Alltag der Nutzer zu erhöhen. Hierzu wurden die Nutzerperspektiven in Begehungen, Mieterbefragungen, Einzelgesprächen und einer Bewohnerwerkstatt hinterfragt. Zudem wurden Fachpublikationen ausgewertet und Schlüsselpersonen interviewt.

Die Studie konzentriert sich auf Freiräume im privaten Eigentum, die sowohl privat als auch gemeinschaftlich nutzbar sein können. Dabei werden die verschiedenen Anforderungen der Nutzer an den Freiraum analysiert und mögliche Nutzungskombinationen dargestellt. Sowohl gestalterische als auch funktionelle Aspekte stehen dabei im Blickpunkt.

Im Ergebnis unterteilt die Studie die Freiflächen in sieben verschiedene Typen von der „Gemeinschaftlichen Freifläche“ bis hin zu „Privaten Selbstversorgergärten“ und gibt Handlungsempfehlungen zu folgenden Bereichen:

- Prozesse und Verfahren der Freiraumentwicklung
- Mieterbeteiligung
- Nutzerbezogene Freiraumqualitäten
- Privat nutzbare Freiräume
- Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume
- Gestaltung und Funktionalität

III. Fazit

Grundsätzlich ist es sinnvoll zukünftig bei Sanierungen von städtischen Wohngebäuden die Entwicklung der wohnungsnahen Freiräume von Anfang an in die Planungen mit einzubeziehen. Die Ergebnisse der vorliegenden Studie ermöglichen es nun der gewoge AG und der Verwaltung, unter

Berücksichtigen der erarbeiteten Handlungsempfehlung, Freiräume in hoher nutzerbezogener Qualität zu erneuern.

Anlage:

Studie „Wohnungsnaher Freiräume – Nutzerbezogene Raumqualität“

(Aus Kostengründen und mit Rücksicht auf die Umwelt wird die Studie nicht in Papierform versandt. Sie steht in Allris als pdf-Datei zur Verfügung, einige ausgedruckte Exemplare werden in der Sitzung des Ausschusses bereitgehalten.)



Wohnungsnah Freiräume – Nutzerbezogene Raumqualitäten



Impressum

Wohnungsnaher Freiräume – Nutzerbezogene Raumqualitäten

Auftraggeber

Stadt Aachen, gewoge AG

Auftragnehmer



Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung
RWTH Aachen _ Fakultät für Architektur _ Prof. Klaus Selle

Postfach, 52056 Aachen
Tel.: 0241 - 80 98 300
Fax: 0241 - 80 92 137
Web: www.pt.rwth-aachen.de
E-Mail: schmitt@pt.rwth-aachen.de

Verantwortlich: Gisela Schmitt

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Gisela Schmitt
Dipl.-Ing., M.Sc. Ulrike Sommer
M.Sc. Carolin Wiechert

Aachen, im November 2014

Anmerkungen zur Schreibweise: Wenn im Rahmen dieser Arbeit von Bewohnern, Mietern, Nutzern, Planern, Teilnehmern, etc. die Rede ist, sind damit selbstverständlich immer auch Bewohnerinnen, Mieterinnen, Nutzerinnen etc. gemeint. Auf eine explizite Benennung wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichtet.

Fotos und Bildmaterial: Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung, RWTH Aachen. Wir bedanken uns bei Familie Moberts für das historische Foto auf s.43

Inhalt

Vorbemerkung	
1. Anlass und Aufgabe	7
2. Vorgehensweise und Methode	9
2.1 Methodischer Aufbau	9
3. Wohnungsnaher Freiräume im Geschosswohnungsbau	13
3.1 Freiräume im Wohnumfeld gestern und heute	14
3.2 Soziale Raumcharaktere im Überblick	19
4. Nutzerbezogene Freiraumqualitäten	25
4.1 Anforderungen der Nutzer	25
4.2 Gestalterische und funktionale Anforderungen	30
4.3 Prozessqualität	35
5. Nutzerperspektiven auf wohnungsnaher Freiräume – Fallbeispiele	39
5.1 Fallbeispiel Aachen-Nord „Innenhof“	39
5.2 Fallbeispiel Kalverbenden „Selbstversorgergärten“	58
6. Folgerungen für die Wohnungsbestände der Stadt Aachen und der gewoge AG	77
6.1 Freiraumtypen im Überblick	78
6.2 Handlungsempfehlungen	88
Literatur	93
Anhang	97

Vorbemerkung

Freiräume haben einen hohen Stellenwert bei der Beurteilung der Wohn- und Lebensqualität in innerstädtischen Quartieren. Vor allem Familien mit Kindern und ältere Menschen sind vielfach auf ein wohnungsnahes Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität, Bewegungsfreiheit und gleichzeitiger Sicherheit angewiesen. In Gebieten mit hoher Nutzungsdichte und einem Mangel an öffentlichen Frei- und Grünflächen kommt den wohnungsnahen Freiräumen eine besondere Bedeutung zu. Daher verfolgt die Stadtentwicklung seit Jahrzehnten das Ziel, in innerstädtischen Quartieren ein repräsentatives und nutzerfreundliches Wohnumfeld zu schaffen – oftmals unterstützt mit Förderprogrammen aus Bundes- und Landesmitteln. Auch die Wohnungswirtschaft nutzt das „grüne“ Erscheinungsbild einer Wohnanlage oder den privaten Freiraum an der Wohnung zunehmend als wichtiges Qualitätsmerkmal in der Vermarktung.

Zu Bedeutung und Stellenwert von Freiräumen im Wohnbereich – unter ökologischen, ökonomischen, sozialen und gestalterischen Aspekten – sind in den letzten 30 Jahren zahlreiche Fachpublikationen erschienen, die unterschiedliche Zugänge zu diesem Thema und eine breite Begriffsvielfalt hervorgebracht haben. Diese Studie legt den Fokus auf die privat und gemeinschaftlich nutzbaren wohnungsnahen Freiräume im Geschosswohnungsbau und grenzt das Thema weitergehend auf das Wohnen zur Miete im Bestand ein.

Für die quantitative Wohnungsversorgung sind die oft preiswerten Mietwohnungsbestände nach wie vor von großer Bedeutung. Angesichts demografischer und gesellschaftlicher Veränderungen gewinnt die zukunftsorientierte qualitative Entwicklung der Bestandswohnungen weiter an Bedeutung. Bei den Nachbesserungsstrategien und konkreten Modernisierungsmaßnahmen im Bestand ist der Freiraum, obwohl für das Image und die Vermarktung der Wohnanlagen anerkannt wichtig, dann aber häufig nur „Beiwerk“ und als letztes Glied in der Kette der realisierten Maßnahmen von Kostenüberschreitungen und Kürzungen betroffen.

Anlass und Ziel dieser Studie ist es, die Entwicklung der wohnungsnahen Freiräume stärker ins Blickfeld zu rücken – in diesem Fall konkret die Flächen der Wohnungsbestände der Stadt Aachen und der Aachener Wohnungsgesellschaft gewoge AG. Die aus den Erkenntnissen der Fachdebatte und der Auswertung von zwei Aachener Fallbeispielen abgeleiteten Handlungsempfehlungen sollen hierbei als Leitlinie für die Sicherung und Entwicklung von nutzerbezogenen Raumqualitäten im wohnungsnahen Freiraum dienen.

1 Anlass und Aufgabe

Die zusammenhängenden Wohnanlagen und Siedlungsbereiche im Eigentum der Stadt Aachen und der gewoge AG werden seit einigen Jahren sukzessive modernisiert. Die Bestände weisen – je nach Entstehungszeit und Bautypologie differenziert – insgesamt ein hohes Grün- und Freiflächenpotenzial auf, das Anlässe bietet, parallel zur Wertverbesserung der Gebäude auch eine Qualitätsverbesserung der Freiräume in Angriff zu nehmen.

Im Mittelpunkt dieser Studie steht die Gebrauchsqualität des Freiraums im Alltag der Nutzer. Nutzungs- und Erlebnisqualitäten sowie Sicherheit ergeben sich aus der weitgehenden Übereinstimmung der Freiraummerkmale mit den Anforderungen der Nutzer, die nach diesem Verständnis „Experten“ ihres Lebensumfeldes sind. Die Planung und Gestaltung von wohnungsnahen Freiräumen steht vor vielschichtigen Herausforderungen, zumal neben vielfältigen Nutzerinteressen auch die Anforderungen der weiteren beteiligten Akteure – Eigentümer, Fördergeber, Politik und Verwaltung – berücksichtigt werden müssen.

Angesichts dieser Aufgabe ergab sich die Frage, wie die bisherigen Erfahrungen im Umgang mit den wohnungsnahen Freiräumen aussehen. Anhaltspunkte für eine gelungene Freiflächengestaltung lassen sich in der Fachdebatte finden, und auch von guten realisierten Beispielen kann man lernen. Für die Auftraggeber lag es nahe, die Mieter in den eigenen Beständen zu befragen und so Erkenntnisse über die Nutzung und Akzeptanz bestehender (bereits umgestalteter) Freiräume zu gewinnen. Auch bei anstehenden Modernisierungsvorhaben kann so mehr über Mieterbedürfnisse und Wünsche in Erfahrung gebracht werden. Im Rahmen dieser Studie werden die erhobenen empirischen Daten aus zwei Fallbeispielen vor der Hintergrundfolie des aufbereiteten Standes der Fachdebatte ausgewertet und auf ihre Übertragbarkeit hin überprüft.

Vorrangiges Ziel dieser Studie ist es, Empfehlungen für die nachhaltige Qualifizierung von wohnungsnahen Freiräumen im Mietwohnungsbestand der Stadt Aachen und der gewoge AG Aachen zu geben. Darüber hinaus können auch die vereinzelten Neubauprojekte im Geschosswohnungsbau von diesen Leitlinien profitieren. Im Endeffekt muss jedoch jede Freiraumplanung auf den spezifischen städtischen Kontext sowie die bestehende Siedlungs- und Bewohnerstruktur eingehen. Dies ist die Grundvoraussetzung dafür, dass im besten Fall ein neu gestalteter Freiraum entsteht, der allen ansässigen Lebensstilen und Generationen einen Platz zur Entfaltung bietet und sich in das Freiraumsystem der Umgebung und die vorhandene Baustruktur einfügt.

2 Vorgehensweise und Methode

Im Mittelpunkt der vorliegenden Studie steht die Untersuchung der Nutzerperspektiven auf die wohnungsnahen Freiräume in zwei städtischen Wohnsiedlungen in Aachen: dem Wohnblock Metzgerstraße in Aachen-Nord und der Siedlung Kalverbenden. Beim Wohnblock Metzgerstraße in Aachen-Nord handelt es sich um einen bereits vor einigen Jahren umgestalteten Innenhof in der „Nutzungsphase“. Im Falle der Siedlung Kalverbenden geht es um einen von großen privaten Gärten geprägten Freibereich, der in den kommenden Jahren im Zuge einer Modernisierungsmaßnahme neu gestaltet werden könnte. Die in der Studie ausgewerteten Daten wurden im Rahmen einer Befragung der Mieter in Aachen-Nord sowie einer Bewohnerwerkstatt in Kalverbenden erhoben.

Die Untersuchung der beiden Fallbeispiele wird untermauert von einer Aufarbeitung des Fachdiskurses zum Thema der wohnungsnahen Freiräume, um einerseits die Untersuchungsfragen für die empirische Erhebung zu konkretisieren und andererseits die herausgearbeiteten Grundanforderungen an wohnungsnaher Freiräume zur Interpretation der Fallstudienresultate sowie ihrer Übertragbarkeit heranziehen zu können.

2.1 Methodischer Aufbau

Die Bearbeitung der Studie ist in drei Arbeitsschritten erfolgt:

- Aufbereitung des Fachdiskurses
- Empirische Erhebung in zwei Fallbeispielen
- Folgerungen und Handlungsempfehlungen

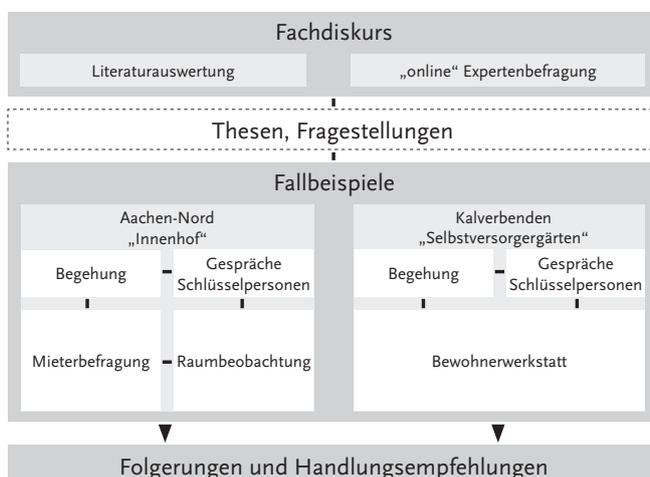


Abb. 2.1 Arbeitsschritte und methodische Bausteine

Aufbereitung Fachdiskurs

Die Literatur- und Internetrecherche stützt sich auf einschlägige Fachliteratur (Bücher, Zeitschriften), wissenschaftliche Studien und graue Literatur. Die Querauswertung der Fachliteratur dient der Definition und Eingrenzung der unterschiedlichen Freiraumkategorien und liefert Aussagen zu Grundanforderungen und Qualitäten im wohnungsnahen Freiraum (siehe Kap. 3 und 4). Zur Aktualisierung des Fachdiskurses und zur inhaltlichen Konkretisierung werden 18 Experten (Landschaftsplaner, Wissenschaftler und Vorstände von Wohnungsunternehmen) in einer Internetbefragung zu folgenden vier Themenkomplexen befragt:

- Stellenwert der wohnungsnahen Freiräume im jeweiligen Tätigkeitsfeld
- Grundanforderung, Standards und Prinzipien bei der Planung und Gestaltung wohnungsnaher Freiräume
- Anforderungen an gemeinschaftlich nutzbare Freiräume (nutzungsoffen, zielgruppenspezifisch)
- Beteiligung der Bewohner bei der Planung

Die Ergebnisse der Befragung werden in die Zusammenstellung der Grundanforderungen an wohnungsnahen Freiräume eingearbeitet (siehe Kap. 4).

Empirische Erhebung in zwei Fallbeispielen

Nach den Vorgaben des Auftraggebers werden in zwei städtischen Wohnanlagen, die im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages von der gewoge AG verwaltet werden, empirische Erhebungen durchgeführt:

- Wohnblock in Aachen-Nord: Überprüfung der Nutzung und der Akzeptanz der im Innenhof gelegenen wohnungsnahen Freiräume, die im Zuge einer fast zehn Jahre zurückliegenden Modernisierungsmaßnahme umgestaltet worden waren. Der Wohnblock liegt zwischen Jülicher Straße, Feldstraße, Metzgerstraße und Heinrich-Hollands-Straße.
- Wohnanlage „Kalverbenden“ in Aachen-Burtscheid: Erörterung der Handlungsoptionen für die zukünftige Nutzung und Gestaltung der wohnungsnahen Freiräume der im „Heimatstil“ errichteten Siedlung aus den 1920er Jahren im Vorfeld einer anstehenden Modernisierungsmaßnahme.

In beiden Fällen basieren die Erhebungen auf dem Einsatz mehrerer miteinander kombinierter bewährter Methoden.

Fallbeispiel Aachen-Nord „Innenhof“

Im zu untersuchenden Wohnblock zwischen Jülicher Straße, Feldstraße, Metzgerstraße und Heinrich-Hollands-Straße wird die derzeitige Gestaltung und Nutzung sowie die Nutzerperspektive auf die Freiraumqualität in folgenden Untersuchungsschritten erhoben:

- Anhand des vom Auftraggeber bereitgestellten **Materials**, mehreren Begehungen im Block und Gesprächen mit Schlüsselpersonen (Hausmeister, Kundenberater, in die Freiraumpflege integrierte Mieter) wird die räumliche, funktionale und gestalterische Dimension des wohnungsnahen Freiraums erfasst, in thematischen Karten und Abbildungen aufbereitet und bewertet.
- Hypothesen, die aus den Erkenntnissen des Fachdiskurses und der Analyse der Freiraumsituation vor Ort gebildet worden sind, dienen als Grundlage für die Entwicklung eines zweiseitigen Fragebogens mit zehn Fragen zur Nutzung und Akzeptanz der vorhandenen wohnungsnahen Freiräume. Um das Verhalten und die Meinung einer möglichst großen Zahl von Bewohnern abbilden zu können, werden die Fragebögen im Rahmen einer **repräsentativen, standardisierten Befragung** mit einem Begleit- und Einführungsbrief an alle Mieterhaushalte verschickt. Nach einer einmaligen „Nachfass-Aktion“ konnte eine Rücklaufquote von 56% erreicht werden. In der anonymen

Erhebung wird die Haushaltsstruktur anhand von „Kopfdaten“ (Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder) erfasst, die daraus abgeleiteten Haushaltstypen (nach Haushaltsgröße und Alter) bilden die Grundlage für die spätere nutzerbezogene Auswertung der Fragebögen.

- Die Befragung wird ergänzt durch eine **Raumbeobachtung**, die in erster Linie Aufschluss über das Verhalten der Kinder im gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum geben soll. Da die Fragebögen in der Regel die Ansichten der erwachsenen Haushaltsmitglieder wiedergeben, wird die Meinung der Kinder in der Wohnanlage noch einmal gesondert erfasst. In Anlehnung an die Burano-Methode sind hierzu Raumbeobachtungen durchgeführt und mit Gesprächen während einer Kinderspielaktion kombiniert worden. Die Beobachtungen fanden an fünf verschiedenen Tagen (in der Woche und am Wochenende, nachmittags und abends) statt. Im Rahmen der Kinderspielaktion wurden Gespräche mit zehn Kindern im Alter von sechs bis zwölf Jahren geführt.
- Eine **zusammenfassende Auswertung** der empirischen Erhebungen zum Innenhof Aachen-Nord ist am Ende des Kapitels 5.1 zu finden. Die Folgerungen aus diesem Fallbeispiel fließen in die Handlungsempfehlungen zur Freiraumentwicklung ein (siehe Kap. 6.2).

Fallbeispiel Aachen Kalverbenden „Selbstversorgergärten“

In der Wohnanlage Kalverbenden wird nach den Vorgaben des Auftraggebers eine Werkstatt mit den Bewohnern durchgeführt, in der zum einen die vorhandenen Freiraumqualitäten und zum anderen die Optionen für eine zukünftige Freiraumentwicklung gemeinsam mit den Bewohnern erörtert werden.

- Ausgangspunkt für die Bewohnerwerkstatt ist eine auf der Basis von Begehungen und Gesprächen mit Schlüsselpersonen erstellte **Bestandsaufnahme** und Bewertung der vorhandenen Freiraumsituation. Diese Analyse bildet die Basis für die inhaltliche Vorbereitung der Werkstatt.
- Ebenfalls vorbereitend auf die Bewohnerwerkstatt wird ein **studentischer Ideenwettbewerb** zur Freiraumentwicklung durchgeführt. Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden fokussiert auf die Problem- und Fragestellung der derzeitigen Freiraumsituation und in einer vereinfachten Darstellung als Grundlage für die Bewohnerwerkstatt aufbereitet.
- Die **Werkstatt** mit den Bewohnern wird, angelehnt an die Methode einer Zukunftswerkstatt, als zweiteilige Veranstaltung durchgeführt. Insgesamt meldeten sich 57 Bewohner zur Werkstatt an. Im ersten Teil der Veranstaltung werden in drei parallelen moderierten Arbeitsgruppen drei Kernfragen, die die Anforderungen der Mieter an die vorhandenen wohnungsnahen Freiräumen beinhalten, thematisiert.
- Nach einer moderierten Zusammenfassung der Arbeitsgruppen-Ergebnisse zu den Qualitäten und Mängeln der vorhandenen Freiräume präsentieren Studenten im zweiten Teil ihre **Entwurfsideen** für die Entwicklung der wohnungsnahen Freiräume. Die Ideen und Szenarien aus den studentischen Arbeiten werden wiederum in moderierten Kleingruppen diskutiert und dienen als anschauliche Basis, um Veränderungspotenziale aufzuzeigen sowie Wünsche und Befürchtungen der Bewohner zu erörtern.
- Die **Ergebnisse** aus der Werkstatt werden dokumentiert und aufbereitet (siehe Kap. 5.2). Die verallgemeinerbaren Erkenntnisse werden in die Handlungsempfehlungen integriert (siehe Kap. 6.2).

Folgerungen und Handlungsempfehlungen

Ziel der Studie ist es, für die Wohnungsbestände der Stadt Aachen und der gewoge AG Hinweise und Empfehlungen zur Sicherung und Entwicklung nutzerbezogener Raumqualitäten im wohnungsnahen Freiraum zu erarbeiten. Das abschließende Kapitel dieser Studie widmet sich daher den übertragbaren Erkenntnissen (Leitlinien) (siehe Kap. 6):

- In **Gesprächen mit drei Fachleuten** werden die aus dem Freiraumdiskurs und den Fallbeispielen gewonnenen Ergebnisse mit dem Anliegen der generellen Übertragbarkeit auf ähnliche Situationen noch einmal diskutiert. Die interviewten örtlichen Experten verfügen über einen Eindruck vom Gesamtwohnungsbestand, der Freiraumsituation in unterschiedlichen Beständen sowie den Handlungsroutrinen und Bewirtschaftungsstrategien der Stadt Aachen und der gewoge AG. Die Gesprächsergebnisse sind in die Erarbeitung der Handlungsempfehlungen eingeflossen (siehe Kap. 6.2).
- Mit der **Kategorisierung von exemplarischen Freiräumen** im Mietwohnungsbestand der Stadt Aachen und der gewoge AG wird der generelle Handlungsbedarf im wohnungsnahen Freiraum visualisiert. Hier wird auch die Notwendigkeit zur Differenzierung der Wohnungsbestände noch einmal deutlich – die Typenbildung ermöglicht es jedoch, unterschiedliche Freiraumsituationen anhand von gemeinsamen Merkmalen zusammenzufassen (siehe Kap. 6.1).
- Die im Schlusskapitel (siehe Kap. 6.2) formulierten **Handlungsempfehlungen** fassen die aus dem Fachdiskurs abgeleiteten Grundanforderungen und die Erkenntnisse aus den Fallstudien als allgemeine Leitlinien für die Qualifizierung und Entwicklung wohnungsnaher Freiräume zusammen. Für den Schnellleser dient dieses Kapitel als Kurzfassung der Studie.

3 Wohnungsnahe Freiräume im Geschosswohnungsbau

Die vorliegende Studie konzentriert sich auf Freiräume im privaten Eigentum, die sowohl privat als auch gemeinschaftlich nutzbar sein können. Der sich in öffentlichem Besitz befindende öffentlich zugängliche Raum im Nahbereich der Wohnungen wird mitunter in die Betrachtung einbezogen, da unter dem Gesichtspunkt der Nutzung die Besitzgrenzen von Freiräumen oft nicht entscheidend sind. Der Blick richtet sich hier vor allem auf die Nutzer, ihre Anforderungen an die Freiräume und den tatsächlichen Gebrauch der unterschiedlichen Freiraumarten in der unmittelbaren Wohnumgebung. Der Auftrag zu dieser Studie – die Übertragbarkeit der Erkenntnisse auf die Wohnungsbestände der Stadt Aachen und der gewoge AG – grenzt den Gegenstand der Betrachtung (wohnungsnahe Freiräume) unter drei Aspekten noch weiter ein, es geht hier in erster Linie um:

- **Freiräume im Bestand**; dies bedeutet, dass das grundsätzliche Raumgefüge der wohnungsnahen Freiräume – im Gegensatz zur Freiraumplanung im Neubau – durch die vorhandene Bau- und Siedlungstypologie bereits vorgegeben und das Grundkonzept des Freiraums in der Vergangenheit unter anderen Rahmenbedingungen entstanden ist.
- **Freiräume im Geschosswohnungsbau**; das heißt, die Verteilungsgerechtigkeit zwischen Erdgeschoss- und Obergeschossmietern muss besonders berücksichtigt werden. Das (ungünstige) Verhältnis von verfügbarer Freifläche und der Anzahl der angrenzenden Wohneinheiten kann – in Abhängigkeit von der Bebauungsdichte – die Nutzungsmöglichkeiten deutlich einschränken.
- **Freiräume im Mietwohnungsbau**; im Gegensatz zu Eigentums- und Gemeinschaftsprojekten haben im Mietwohnungsbau die Bewohner nur sehr begrenzte Möglichkeiten, ihre Ansprüche an die Gestaltung und Nutzung der Freiräume einzubringen. Zudem leben sie – wiederum im Gegensatz zu vielen Eigentums- und Gemeinschaftsprojekten – in oft sehr zufällig entstandenen heterogenen Nachbarschaften.

Diese Perspektiven auf die wohnungsnahen Freiräume und ihre Gebrauchsqualität grenzen bei der Recherche das Suchfeld deutlich ein. Trotz ihrer anerkannten Bedeutung für die Wohnqualität und die Mieterzufriedenheit stehen die privaten und gemeinschaftlichen Freiräume deutlich seltener im Fokus von Studien, Gutachten und Fachliteratur als die öffentlichen Räume. Eine Vielzahl der Publikationen behandelt ausschließlich die Gestaltqualität der Freiräume. Mit der Nutzerorientierung und dem sozialen Gebrauchswert der wohnungsnahen Freiräume im Mietwohnungsbau beschäftigt sich eine überschaubare Zahl von Publikationen – beschränkt auf wenige Schulen und Zeitabschnitte.

Dieses Kapitel geht zunächst auf die historische Entwicklung der wohnungsnahen Freiräume im Geschosswohnungsbau in den jeweiligen gesellschaftlichen Kontexten ein – dies

auch zur besseren Einordnung der Freiraumsituationen in den Bestandssiedlungen der Stadt Aachen und der gewoge AG (siehe Kap. 6.1). Außerdem werden die Freiraumarten und Funktionen, die Gegenstand dieser Studie sind, in diesem Kapitel näher definiert und beschrieben.

3.1 Freiräume im Wohnumfeld gestern und heute

In den vergangenen Jahrzehnten haben sich die Lebensstile, die Familienformen und die Arbeitssituationen verändert, sind vielfältiger und individueller geworden. Diese Veränderungen wirken sich auch auf den Stellenwert und die Bedeutung des Wohnens und des Wohnumfeldes aus (vgl. Ruland 2004). Der heute vorhandene Wohnungsbestand stammt aus den unterschiedlichsten Epochen, und die Rahmenbedingungen sowie auch die Anforderungen an die Freiräume haben sich seit der Entstehungszeit teilweise grundlegend gewandelt.

Die kurze Rekapitulation der Geschichte der wohnungsnahen Freiräume im Mietgeschosswohnungsbau dient dem umfassenderen Verständnis des gegenwärtigen Zustandes der städtischen Bestände und denen der gewoge AG (siehe Kap. 6.1). Im Folgenden werden deshalb die wichtigsten Aspekte in der historischen Entwicklung der wohnungsnahen Freiräume im Mietgeschosswohnungsbau erläutert. Die Ausführungen stützen sich im Wesentlichen auf den ersten Band der Publikation „Freiraumqualität statt Abstandsgrün“ von Maria Spithöver aus dem Jahr 2002. Betrachtet wird der Zeitraum von der gründerzeitlichen Mietskaserne des 19. Jahrhunderts bis in die 1990er Jahre.

Das 19. Jahrhundert und die gründerzeitliche Mietskaserne

Das 19. Jahrhundert war durch die Industrialisierung und sozialen Umwälzungen von einer starken Bevölkerungszuwanderung in die Städte geprägt. Für das Stadtgrün spielten vor allem gesundheitliche und ästhetische Gesichtspunkte eine Rolle (vgl. Sutter-Schurr 2008). Vorhandene Grundstücke wurden stark verdichtet, und im Wohnungsneubau entstand der Typ Mietskaserne mit bis zu sechs hintereinanderliegenden Gebäudetrakten und engen dazwischen liegenden Höfen (vgl. Seyfang 1980). Über die Höfe wurden viele Kleinstwohnungen erschlossen. Der wohnungsnaher Freiraum fungierte nur als Verkehrs- und Abstellfläche. Raum für Grün, Aufenthalt oder Kinderspiel gab es dort nicht und wurde auch häufig nicht geduldet.

Ende des Jahrhunderts entstanden wegen der katastrophalen hygienischen Verhältnisse und der hohen Sterblichkeitsrate erste Reformansätze im Mietgeschosswohnungsbau. Einzelne Wohnungsbaureformprojekte, vor allem im genossenschaftlichen Wohnungsbau, legten einen Schwerpunkt auf die Freiraumnutzung und -gestaltung und entwickelten erste Ansätze zur gebrauchswertorientierten Freiraumgestaltung. So wurden beispielsweise Wohnhöfe nicht mehr so stark verdichtet, und es entstanden Aufenthaltsmöglichkeiten in Form von Sitzbereichen und Kinderspielbereichen.

Heute werden Hinterhofnutzungen in diesen Wohnungsbeständen teilweise abgerissen, um mehr Raum für Begrünung zu gewinnen. Vereinzelt werden private Freiräume, in Form von Balkonen oder Dachterrassen ergänzt. Die umgestalteten Innenhöfe werden heute vielfältig von den Mietern genutzt und dienen als Kommunikationsraum.

Der Mietgeschosswohnungsbau der 1920er Jahre

In den 1920er Jahren herrschten hohe Arbeitslosigkeit und große Wohnungsnot in allen Bevölkerungsschichten. Gemeinschaftliche und private Freibereiche von Miethäusern bekamen in dieser Zeit erstmals eine Bedeutung an sich und wurden in den neuen Siedlungen von den Bewohnern sehr geschätzt. Auf Grundstücken, die sich in städtischem Besitz

befanden, waren die Freiräume wesentlich größer bemessen und wurden in den gemeinschaftlichen Bereichen als Mietergärten oder Rasenflächen mit und ohne Baumbestand gestaltet. Auf den Rasenflächen fanden zudem beispielsweise die Wäschebleiche, Teppich- oder Wäschestangen, Kinderspielbereiche mit Sandkästen oder Aschemieten Platz. Zu den gemeinschaftlichen Bereichen zählten weiterhin Hinterausgänge, Wege und Wohnwege zur Erschließung der Häuser. Der Gestaltung und Einbindung von Müllstandorten kam in diesem Kontext große Aufmerksamkeit zu (vgl. Migge 1927).

Das vermehrte Entstehen von Mietergärten in den 1920er Jahren ist auf vielfältige Gründe und Handlungsanlässe zurückzuführen. Dazu zählen zum Beispiel das kommunale Bestreben, das Kleingartenwesen zu ordnen und städtebaulich zu integrieren, die Erweiterung des knappen Wohnraumes, die Schaffung von Spielraum für Kinder, die Gesunderhaltung der Bevölkerung und die Verbesserung des Haushaltseinkommens sowie die Sicherstellung einer ausgewogenen Ernährung (vgl. ebd.). Die tatsächliche Nutzung der wohnungsnahen Freiräume beschränkte sich häufig auf die Mietergärten. Für die übrigen Freiräume gab es zumeist Regeln, die durch den Hausmeister kontrolliert wurden. Diese bezogen sich unter anderem auf das Verbot, Rasenflächen zu betreten oder sonntags Wäsche aufzuhängen (vgl. von Saldern 1987).

Durch die Anordnung der Gebäude als Block, Hof oder straßenbegleitende Reihe sind die unterschiedlichen Raumcharaktere deutlich voneinander abgegrenzt und klar zuzuordnen. Heute sind die gemeinschaftlichen Bereiche in ihrer Gestaltung meist nur auf das Notwendigste reduziert und mit veralteten, wenig ansprechenden Nutzungsangeboten, wie zum Beispiel Wäscheleinen oder Sandkästen ausgestattet. Die Freiräume in diesen Beständen sind oftmals nicht barrierefrei zugänglich.

Die Zeit des Nationalsozialismus

Durch die Machtübernahme der Nationalsozialisten wurden im Wohnungsbau und in der Freiraumplanung die neuen Entwicklungen aus den 1920er Jahren unterbrochen. Der Wohnungsbau hatte, trotz großer Wohnungsnot, keine Priorität, da die militärische Ausrüstung an oberster Stelle stand.

Anfang der 1930er Jahre reagierte die Politik auf die herrschende Wohnungsnot mit einem Programm zur Förderung von Stadtrandsiedlungen für Erwerbslose und konzentrierte sich auf den Bau von sogenannten Siedlerstellen. Diese sollten neben der Bekämpfung der Wohnungsnot durch die Schaffung von Eigentum für Einkommensschwache und einer möglichen Selbstversorgung in den Mietergärten vor allem als ideologisches Mittel dienen, um Heimatverbundenheit und Gemeinschaftssinn hervorzurufen und zu verfestigen (vgl. Seyfang 1980). Die Nutzung des Gartens in den Siedlerstellen war stark reglementiert. Er musste nach Vorschrift bepflanzt und bewirtschaftet werden. Eine individuelle Aneignung oder selbstbestimmte Nutzung wurde nicht geduldet.

Ab Mitte der 1930er Jahre stand, wegen der sich zuspitzenden Wohnungsnot, der Geschosswohnungsbau in Form der „Volkswohnung“ im Vordergrund. Die Bauten waren zwei- bis maximal dreigeschossig, wurden meist als kurze Zeilen ausgeführt, waren einfach ausgestattet und klein dimensioniert. Die rückwärtigen Bereiche standen anfangs als private Gartenflächen zur Bewirtschaftung und in den später entstehenden Siedlungen als gemeinschaftlich nutzbare Freiräume zur Verfügung. Grund für die Anpassung des Freiraumkonzeptes war vermutlich der Arbeitskräftemangel, durch den vielen Bewohnern keine Zeit mehr zum Bewirtschaften privater Gärten blieb.

Die Leitbilder der 1950er Jahre

Direkt nach den Kriegsjahren war der Wohnungsbau in Folge der Zerstörung der Städte noch immer durch die vorherrschende Wohnungsnot geprägt. Der Wiederaufbau der Gebäude folgte meist dem gründerzeitlichen Stadtraster, da so vorhandene Straßen und Versorgungsleitungen genutzt werden konnten. Erst ab den 1950er Jahren wurden verstärkt Neubauten realisiert und der soziale Wohnungsbau wieder etabliert. Leitbilder wie das der

gegliederten und aufgelockerten Stadt, der Stadtlandschaft, des organischen Städtebaus oder das der Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten kennzeichneten den Wohnungsbau und die Freiraumplanung in dieser Zeit. Diesen Leitbildern folgend, sollten zerstörte Stadtteile nicht historisch rekonstruiert, Baudichten vermindert und Wohngebiete durchgrünt werden. Niedrige Zeilenbebauung und Reihenhäuser galten wegen der guten Belichtung und Besonnung, der Freiraumansprüche der Bevölkerung und der Wirtschaftlichkeit als zukunftsfähige Wohnbebauung.

Die genannten Leitbilder gaben in Bezug auf den wohnungsnahen Freiraum im Mietgeschosswohnungsbau im Groben zwei Richtungen vor: zum einen die Unterteilung der Abstandsflächen in private Mietergärten und zum anderen das Anlegen einer Parklandschaft. Die Anlage von Mietergärten trug zur Selbstversorgung der Bevölkerung bei, gleichzeitig konnten die Pflege- und Unterhaltskosten für die Flächen eingespart werden. Die Bedeutung und Notwendigkeit des Mietergartens nahm jedoch mit der Verbesserung der Nahrungsmittelversorgung deutlich ab. Der Nutzen des wohnungsnahen Freiraums bestand nun vor allem in seiner Funktion als Sichtgrün und optische Erholungsfläche, da Freizeitaktivitäten zu großen Teilen in der Wohnung angesiedelt waren. Der Ausblick von der Wohnung ins Grüne galt als wesentlicher Qualitätsfaktor. Eine aktive Aneignung des wohnungsnahen Freiraumes war in der Regel nicht vorgesehen oder gewünscht und sogar oft durch entsprechende Nutzungsverbote untersagt.

Die typische Strukturmischung einer Siedlung aus den 1950er Jahren bestand aus Reihenhäusern, mehrgeschossigen Zeilenbauten und einzelnen höheren Punkthäusern bzw. Hochhäusern. Am stärksten vertreten waren die drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten, die meist im rechten Winkel zur Straße standen und durch Wohnwege erschlossen waren. Durch die Anordnung der Gebäude gab es keine klaren baulich-räumlichen Begrenzungen und somit auch keine geschlossenen, eindeutigen oder naheliegenden Nutzungsmöglichkeiten der dazugehörigen Freiräume. Neben der Auflösung der erkennbaren Nutzungsangebote gab es weitere Gründe für die abnehmende aktive Aneignung der wohnungsnahen Freiräume, wie zum Beispiel fehlende Verbindungen zwischen Wohnraum und Freiraum, das Fehlen von privaten Freiflächen, mangelnder Schutz vor Einsicht und nur wenig Möglichkeiten für einen ungestörten Aufenthalt. All dies sind Merkmale, die auch heute noch das Erscheinungsbild dieser Siedlungen prägen.

Die Großsiedlungen der 1960/70er Jahre

Zu Beginn der 1960er Jahre wurde das Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt wegen der immer weiter fortschreitenden Zersiedelung der Landschaft und des Mangels an Urbanität und sozialem Leben zunehmend kritisiert. Im Umkehrschluss galt nun eine starke Verdichtung der Bebauung als Basis für urbanes Leben, die durch das Konzept des Hochhauses im Siedlungstyp Großsiedlung erreicht werden sollte (vgl. Seyfang 1980). In den Siedlungen basierten die Entwürfe auf einer Mischung verschiedenster Wohnformen und Gebäudetypen, die in ihrer Lage zueinander wieder klar definierte Räume und Raumcharaktere bilden sollten. Die Funktionstrennung von Fuß- und Autoverkehr gewann mit der stetigen schnellen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs an Bedeutung, ebenso die Bereitstellung von entsprechenden Parkplätzen. Beide Infrastrukturen wurden in den Grünräumen untergebracht, was teilweise großflächige Versiegelungen in den Grünstrukturen zur Folge hatte. Aus ökonomischen Gründen wurde die Ausstattung des wohnungsnahen Freiraumes oft auf Minimalstandards beschränkt.

Typische Gestaltungselemente der Grünräume aus dieser Zeit waren Rasenflächen, die durch Gehölzinseln und Randbepflanzungen strukturiert wurden. Die Nutzungsleitbilder der wohnungsnahen Freiräume glichen denen der öffentlichen Parkanlagen. Private wohnungsnaher Freiräume existierten nicht oder nur als Balkone. Kinder sollten in den dafür vorgesehenen Bereichen spielen. Für Erwachsene war das Spazieren auf den angelegten Wegen und das Sitzen auf Bänken vorgesehen. Die verbindenden großflächigen Grünzüge waren für Bewegung und lärmendes Spielen gedacht. Eine darüber hinausgehende aktive Aneignung der Freiräume durch die Bewohner war in den meisten Fällen weder vorgesehen noch erwünscht. Nutzerbezogene Freiraumansprüche wurden nicht analysiert.

Nutzungsprobleme der wohnungsnahen Freiräume ergaben sich neben auf vielen Flächen ausgesprochenen Nutzungsverböten durch die große Anonymität der Außenräume, die kaum noch Aufenthaltsqualitäten boten. Die Gebäudehöhen führten zu einer starken Verschattung der umgebenden Freiräume, oft waren diese zudem für jeden einsehbar, monoton gestaltet, mangelhaft ausgestattet und zu einem hohen Grad versiegelt. Der Kontakt zwischen Wohnung und Freiraum fehlte.

Insgesamt gehörten Infrastrukturmängel, vergleichsweise hohe Mieten, eine minderwertige Qualität der Ausstattung der Freiräume und die damit verbundene geringe Aufenthaltsqualität zu den am häufigsten kritisierten Aspekten der Siedlungen der 1960/70er Jahre. Ausgelöst durch diese deutlich beeinträchtigenden Missstände kam es vermehrt zu Mieterprotesten und -initiativen, die unter anderem Mitbestimmungsrechte für Mieter einforderten (vgl. Sutter-Schurr 2004).

In vielen Siedlungen aus dieser Zeit bemühten sich die Eigentümer, den Problemen mit einer Verbesserung der Freiraumausstattung, der Anbindung des Freiraumes an die Erdgeschosswohnungen, dem Anlegen von privaten Mietergärten oder der Begleitung von Aneignungsprozessen zu begegnen. Durch die baulichen Gegebenheiten, zum Beispiel die Gebäudehöhen oder die große Anzahl von Wohneinheiten, die einem Freiraum zugeordnet sind, bleibt die Nutzung der wohnungsnahen Freiräume in diesen Beständen jedoch schwierig.

Nachhaltige Freiraumentwicklung seit den 1980er Jahren

In den 1980er Jahren wurden – auch als Reaktion auf die Großsiedlungen und deren Probleme – keine großen Stadterweiterungen realisiert. Planungen bezogen sich meist auf kleinteilige Einzelmaßnahmen und die Erneuerung des vor allem gründerzeitlichen Bestandes in den Innenstädten. Die in den 1970er Jahren begonnene Stadtsanierung und Wohnumfeldverbesserung setzte sich in den 1980er Jahren fort. Stadterneuerung und Stadtentwicklung standen im Kontext des wirtschaftlichen Strukturwandels und wurden stark durch stadtökologische Themen, zum Beispiel den Ressourcenschutz, geprägt. Es wurden Möglichkeiten für einen langfristig vermietbaren und attraktiven Wohnungsbau in Form von kosten- und flächensparendem Bauen gesucht.

Eine Identifikation der Mieter mit dem Wohnraum und den wohnungsnahen Freiräumen wurde angestrebt. So bekamen vor allem der Gebrauchswert des wohnungsnahen Freiraumes und die Nutzerperspektive eine starke Bedeutung. Man setzte sich intensiv mit den Bewohnerwünschen und -vorlieben, den Nutzergewohnheiten und den Gründen für eine Nutzungsverweigerung auseinander. Nachbarschaftliche Beziehungen und die Kommunikation unter den Bewohnern bekamen erstmals eine Bedeutung bei der Planung von Wohnraum (vgl. Sutter-Schurr 2004).

Wohnungsbauprojekte in den 1980er Jahren zeichneten sich durch Kleinteiligkeit sowie das Streben nach einer qualitativ hochwertigen Architektur und Freiraumgestaltung aus. Die Gebäude waren maximal viergeschossig. Meist wurde nur eine überschaubare Anzahl von Wohnungen an einen gut gestalteten und ausgestatteten Hauseingang gekoppelt. PKWs wurden getrennt von den Aufenthaltsflächen aber in gut erreichbarer Distanz zu den Wohnungen untergebracht. Die Wohnbauprojekte erlangten in dieser Zeit zumeist eine hohe Akzeptanz bei den Bewohnern (vgl. Spitthöver 2002a).

Während sich Ende der 1980er und Anfang der 1990er Jahre in einigen Regionen eine erneute Wohnungsknappheit abzeichnete, begannen zum Beispiel gleichzeitig ostdeutsche Städte wegen geringer wirtschaftlicher Dynamik und der verstärkten Abwanderung der Wohnbevölkerung zu schrumpfen. Generell setzte sich das Leitbild einer im sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Sinne nachhaltigen Stadtentwicklung durch. Der verzeichnete Wohnraumangel entstand unter anderem durch einen wachsenden Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten bei steigendem Wohnflächenbedarf pro Person. Nach einer bestandsorientierten Städtebaupolitik wurden nun wieder städtebauliche Großvorhaben auf innerstädtischen Brachen oder auch am Stadtrand realisiert, da sich die Möglichkeiten der Innenentwicklung oftmals als begrenzt erwiesen. Durch den erhöhten

Wohnraumbedarf bei gleichzeitigem Baulandmangel waren die Bodenpreise und somit die Grundstücksausnutzungen hoch. Der Block, teils offen oder aufgelöst, wurde vielfach zum Grundelement in einer rasterförmigen städtebaulichen Struktur.

Heute wird auf die Gestaltung und Ausstattung öffentlicher Freiräume im Quartier großer Wert gelegt. Diese müssen oft als Ersatz für den sehr gering dimensionierten privaten und gemeinschaftlichen Freiraum dienen. Die Übergangsbereiche zwischen den verschiedenen sozialen Raumcharakteren und Funktionen sind häufig, wegen der Raumknappheit, sehr klein bemessen und Verbindungen fehlen. Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Kleinkinderspielbereichen bleibt oftmals wenig Raum für andere Nutzungen. Auf das Anpflanzen von Großgehölzen wird häufig aus Verschattungsgründen verzichtet.

Fazit

Der Blick in die Historie zeigt, dass bei der Planung und Gestaltung von Außenanlagen im Mietgeschosswohnungsbau über weite Strecken der gestalterischen Qualität von Freiräumen und den Nutzeransprüchen an den Freiraum keine große Bedeutung beigemessen wurde. Das Abstandsgrün in den Wohnanlagen der 1970er Jahre, aber auch die mit dem Standardrepertoire „Wäscheleine, Teppichstange, Sandkasten und Wiese“ ausgestatteten Blockinnenbereiche und Höfe der Vorkriegssiedlungen, stehen exemplarisch für wenig ansprechende, am Notwendigen orientierte Freiraumplanungen und kostenminimierende Bewirtschaftungsstrategien der Eigentümer.

Daneben gab es aber immer auch Phasen, die für ambitionierte Landschafts- und Gartenarchitektur, verstärktes ökologisches Bewusstsein, Nutzerorientierung und Kundenzufriedenheit standen. Vor allem die unterschiedlichen Beteiligungsverfahren in den 1980er Jahren haben dazu geführt, dass die Anforderungen Einzelner oder von Bewohnergruppen zumindest ansatzweise in den Planungsprozess und die (Um-)Gestaltung der wohnungsnahen Freiräume eingeflossen sind.

Auslöser für eine stärkere Nutzer- oder Nachfragerorientierung waren häufig neue Vermarktungsstrategien und Absatzschwierigkeiten im Wohnungs- und Siedlungsbestand. Schon mit den Stadterneuerungsprogrammen der 1970/80er Jahre sollten Konzepte und Förderungen zur Wohnumfeldverbesserung, Blockentkernung und Innenhofbegrünung bei gleichzeitiger Mieterbeteiligung die Attraktivität des innerstädtischen Wohnungsbestandes steigern.

Spätestens seit Beginn der 1990er Jahre wird der Zusammenhang von sozialer Situation der Bewohner und der Bedeutung des Freiraums in benachteiligten Quartieren thematisiert. Städtebauförderprogramme, zum Beispiel „Soziale Stadt“, sollen die Beteiligung und das Engagement von Bewohnern in der Planungs- und Umsetzungsphase fördern. Ziel der Förderprogramme ist es Aneignungsmöglichkeiten des Quartiers für die Bewohner aufzuzeigen sowie die Integration und Nachbarschaftskommunikation anzuregen. Vor allem aber haben die demographischen Veränderungen und Entspannungstendenzen auf Wohnungsteilmärkten bewirkt, dass im Wohnungsbau mit Differenzierung und Nachfrageorientierung auf die gestiegenen Wahlmöglichkeiten und ein gestärktes Qualitätsbewusstsein (auch im Freiraum) reagiert wird. Das „Grün“ wird zum weichen Standortfaktor.

Die Phasen der gesteigerten Aufmerksamkeit für den Freiraum spiegeln sich auch in den fachlichen Debatten der planenden Disziplinen wider, wobei die wohnungsnahen Freiräume im Vergleich zu öffentlichen Räumen deutlich seltener im Fokus von Forschungen und Publikationen stehen. Der Mietgeschosswohnungsbau im Bestand scheint als Handlungsfeld in seiner Bedeutung noch einmal hinter die Eigentums-, Gemeinschafts- und Neubauprojekte zurückzufallen.

3.2 Soziale Raumcharaktere im Überblick

In der Debatte über wohnungsnahe Freiräume haben sich im Laufe der Jahre vielfältige Definitionen und Begriffe etabliert, deren genaue Bedeutung und Abgrenzung untereinander oftmals nur schwerlich nachzuvollziehen ist. In diesem Kapitel werden daher die in dieser Studie verwendeten Begriffe erläutert und die hier behandelten Freiraumkategorien näher beschrieben.

In den 1970er Jahren wurde der Begriff des Wohnumfeldes geprägt. Das Ergebnis vieler Studien aus der Zeit war, dass nicht nur die Wohnung, sondern auch deren Umgebung ein wichtiger Bestandteil des alltäglichen Lebens ist. Das Wohnumfeld umfasst den gesamten, unmittelbaren Raum außerhalb der Wohnung oder des Hauses. Hierzu zählen beispielsweise Hausvorbereiche, Vorgärten, Mietergärten, Innen- und Hinterhöfe, gemeinschaftliches Siedlungsgrün, Wege, Straßen und Plätze. Der Begriff beschreibt die unmittelbare Wohnumgebung nicht nur als Raum, sondern auch als Ort sozialen Verhaltens (vgl. Drum u.a. 1988).

Freiräume im Wohnumfeld werden nach eigentumsrechtlichen Gesichtspunkten häufig als privat oder öffentlich definiert. Fester u.a. wiesen jedoch schon in den 1980er Jahren darauf hin, dass eine Klassifizierung nur nach eigentumsrechtlichen Gesichtspunkten zu kurz greift. Sie bezogen zwei weitere Aspekte ein: die Zugänglichkeit der Freiräume und die in ihnen gezeigten Verhaltensweisen und etablierten somit die sozialen Charaktere als Kenngrößen. Die sogenannten „sozialen Raumcharaktere“ beschreiben die Nutzbarkeit der unterschiedlichen Freiraumtypen für bestimmte Zielgruppen und definieren den Gebrauchswert über Regelungen des Zugangs, die Art der Zuordnungen, Grenzen und Übergänge sowie die Verfügbarkeit und Kontrolle (vgl. Homann u.a. 2002; Fester u.a. 1983; Tessin 1994).

Der Freiraum lässt sich einteilen in den öffentlichen Raum, den gemeinschaftlichen Freiraum und die privaten Freiflächen mit den Abstufungen halböffentlicher und halbprivater Freiraum (vgl. Fester u.a. 1983). Selle folgerte, dass von öffentlich oder privat nutzbarem Freiraum gesprochen werden sollte, so dass die Definition auch eine Aussage zur tatsächlichen Nutzung und Nutzbarkeit von Freiräumen trifft und stellte weitergehend fest, dass eine klare Trennlinie zwischen den genannten Bereichen nicht gezogen werden könne. Zwischen öffentlichen und privat nutzbaren Räumen befinden sich viele unterschiedliche Abstufungen oder auch Differenzierungen der sozialen Raumcharaktere, die sich zum Beispiel auch als bedingt privat nutzbare oder bedingt öffentlich nutzbare Übergangsbereiche beschreiben ließen (vgl. Selle 1993).

In dieser Studie wird die Einteilung und Definition des österreichischen Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie von 2012 aufgegriffen, nach der sich das Wohnumfeld in öffentlich nutzbare Freiräume, Übergangsräume, gemeinschaftlich und privat nutzbare Freiräume gliedert (vgl. BMVIT 2012).

Öffentlich nutzbare Freiräume

Öffentlich nutzbare Freiräume sind jedem zugänglich und frei von Zugangsbeschränkungen. Im Geschosswohnungsbau sind das Freiräume, die an Wohnanlagen grenzen und Verbindungen mit öffentlichen Räumen herstellen. Dies können Wege, Straßen, angrenzende Plätze, öffentliche Grünflächen, die durch Siedlungen führen, sowie Parkplätze sein (vgl. ebd; Stadtentwicklung Wien 2003).

- Öffentliche Wege und Straßen haben die Funktion der Verbindung, Erschließung und Beleuchtung des Quartiers. Sie sind die öffentliche Visitenkarte eines Quartiers und vermitteln einen ersten Eindruck. Verkehrsberuhigte Straßen werden häufig auch als Spielflächen von Kindern genutzt. Im Gegensatz dazu geht von einer nicht verkehrsberuhigten Straße eine Verkehrsfährdung und Lärm aus.

- Angrenzende Quartiersplätze befinden sich meist in zentraler Lage. Sie sind häufig mit Sitzgelegenheiten ausgestattet und können zum Beispiel Nachbarschaftsfesten Platz bieten. Sie werden meist durch Gebäude oder Hecken begrenzt und sind zu jeder Tageszeit zugänglich. Ein spezifischer Typ der angrenzenden Plätze sind Spielflächen für Kinder und Jugendliche. Zu ihnen gehören zum Beispiel Ballspielplätze, Skateranlagen und Jugendtreffpunkte. Sie liegen meist am Rand einer Siedlung und möglichst außer Hörweite der Wohnungen. Quartiersplätze sind vor allem für die Bewohner von Bedeutung, denen es aufgrund von Alter, Behinderung oder Einkommensschwäche nicht ohne weiteres möglich ist das Quartier zu verlassen.
- Zu den öffentlichen Grünflächen werden Vegetations- und Erholungsflächen sowie Spielplätze gezählt. Sie sind – mit Ausnahme der Spielplätze, für die eine Altersbegrenzung gilt, – nutzungsoffen für jeden und der „Garten für alle NachbarInnen“ (Bayerisches Staatsministerium des Innern 1996). Häufig sind sie Gliederungselement des Siedlungsgefüges und werden als „Grüne Lunge“ bezeichnet (vgl. Stadtentwicklung Wien 2003).
- Parkplätze sind entweder direkt einem Gebäude oder einer baulichen Anlage zugeordnet (siehe gemeinschaftlich nutzbare Freiräume) oder befinden sich im öffentlichen Raum. Dies kann entlang der Straße, in Tiefgaragen oder auf Sammelparkplätzen sein. Parkplätze sind häufig monofunktional genutzt und massiv befestigt (vgl. ebd.)

In den öffentlich nutzbaren Freiräumen begegnen sich die Bewohner eines Quartiers. Hier findet das öffentliche Leben statt und verschiedene Nutzungsanforderungen treffen aufeinander. Die öffentlich nutzbaren Freiräume sind wichtige Treffpunkte und fördern die nachbarschaftliche Kommunikation mit den anderen Anwohnern des Quartiers. Mit wachsender Größe des Quartiers steigt die Anonymität der Bewohner (vgl. ebd.; Sutter-Schurr 2008).

Übergangsräume

Übergangsräume gelten als „Vermittler“ zwischen zwei unterschiedlichen Freiraumtypen – so zum Beispiel der Vorgärten zwischen privatem Hauseingang und öffentlichem Gehsteig. Sie sind häufig „pragmatische“ Zonen mit funktionaler Infrastruktur (Müllcontainer, Fahrradständer etc.), aber gleichzeitig auch der Ort für zufällige Begegnungen und informelle Kommunikation unter den Bewohnern. Zu den Übergangsräumen zählen Abstandsflächen, Vorzonen oder Vorgärten sowie Treppenhäuser, Laubengänge und Hauseingangsbereiche (vgl. BMVIT 2012).

- Abstandsflächen sind Bereiche ohne klare Abgrenzung, die aufgrund ihres unklaren Nutzungscharakters von den Bewohnern eher gemieden werden (vgl. Sutter-Schurr 2008). Sie gewährleisten durch ihre Größe eine ausreichende Belichtung des Gebäudeinneren. Außerdem schaffen sie Distanz zwischen privaten und gemeinschaftlich oder öffentlich nutzbaren Flächen. Ihre Nutzung durch die Bewohner ist meist gering.
- Die Vorzonen oder auch Vorgärten sind Räume, die zwischen öffentlichem und privatem Raum vermitteln, sie aber auch gegeneinander abgrenzen. Sie repräsentieren das Gebäude, bilden eine „Adresse“ oder „Visitenkarte“ und können, abhängig von der jeweiligen Gestaltung, sowohl räumliche Nähe als auch Distanz erzeugen (vgl. ebd.).
- Treppenhäuser, Laubengänge und Hauseingangsbereiche stellen die Verbindung zwischen dem Innen- und dem Außenraum her. Sie sind Kontaktraum und bieten bei ausreichender Dimensionierung Möglichkeit zum Aufenthalt. Sie werden häufig als Abstellfläche, beispielsweise für Kinderwagen, genutzt (vgl. Stadtentwicklung Wien 2003; Sutter-Schurr 2008).

Übergangsflächen dienen der Abgrenzung gegenüber den anderen Freiraumtypen. Sie machen Grenzen sichtbar und sorgen für einen langsamen Übergang von einem Freiraum zum nächsten. Ihre Nutzbarkeit ist stark abhängig von ihrer Lage und ihrer Funktion. Sind Treppenhäuser, Laubengänge, Hauseingangsbereiche eher stark frequentiert, werden Vorzonen, Vorgärten und Abstandsflächen von den Bewohnern eher selten zum

Aufenthalt genutzt. Sie sind aber auch dann keinesfalls überflüssig, da sie eine wichtige repräsentative Funktion haben und eine zweckmäßige Distanzzone zwischen privater und öffentlicher Nutzung bilden.

Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume

Die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume sind meist abgegrenzt vom öffentlichen Freiraum und nur den Bewohnern der dazugehörigen baulichen Anlage zugänglich. Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume liegen im Hinblick auf den Grad der Privatheit zwischen den privat nutzbaren und den öffentlich nutzbaren Freiflächen. Sie sollten in ihrer Lage von den privaten Räumen aus einsehbar sein, trotzdem aber Schutz bieten vor Lärm, Abgasen, Verkehrsgefährdungen und Blicken von „außen“.

Zu den gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen zählen siedlungsinterne Wege, „pragmatische Bereiche“, beispielsweise für Müll, gemeinschaftlich nutzbare Innenhöfe und Aufenthaltsbereiche sowie Kinderspielbereiche (vgl. BMVIT 2012; Sutter-Schurr 2008; Breitfuß/Klausberger 1999).

- Siedlungsinterne Wege verbinden Orte der baulichen Anlage miteinander und sind in unterschiedlichen Hierarchien vorzufinden. Sie haben strukturierende Wirkung und können Nutzungsbereiche voneinander abgrenzen. (Abb. 3.1)
- Pragmatische Bereiche können u.a. Müllstandorte, Fahrradstellplätze, eine Wiese mit Wäscheleinen und gemeinschaftlich nutzbare Parkplätze sein. Es sind Bereiche, die aufgrund Ihrer Funktion unweigerlich zu Begegnungsräumen der Bewohner werden. (Abb. 3.2)
- Bei den gemeinschaftlich nutzbaren Innenhöfen und Aufenthaltsbereichen ist die Zugänglichkeit auf die Anwohner einer baulichen Anlage beschränkt. Sie sind Standort für Gemeinschaftseinrichtungen und liegen meist in Sichtweite der Wohnungen. Sie haben keinen direkten Kontakt zum öffentlich nutzbaren Freiraum und sind nach außen hin abgeschottet. Eine Gartennutzung ist eher die Ausnahme, es sei denn die Eigentümer fördern dies durch gezielte Gartenprojekte. Oft befinden sich hier die Kinderspielbereiche und Sitzmöglichkeiten für gemeinsame Treffen (vgl. Stadtentwicklung Wien 2003). (Abb. 3.3)
- Kinderspielbereiche sind je nach Alter der Kinder auf unterschiedliche Ansprüche ausgerichtet und entsprechend gestaltet. Spielbereiche sind die einzigen Freiräume, die gesetzlich umfassend geregelt sind. Die gesetzlichen Regelungen legen fest, ab welcher Wohnungsanzahl ein Spielplatz notwendig ist und versuchen, eine größtmögliche Sicherheit der Kinder zu gewährleisten (vgl. ebd.). (Abb. 3.4)



Abb. 3.1 Siedlungsinterner Weg



Abb. 3.2 Pragmatischer Bereich

- Die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume stehen allen Bewohnern einer baulichen Anlage zur Verfügung. Sie sollen einer Vielzahl von Ansprüchen gerecht werden. Oft sind gemeinschaftlich nutzbare Räume Mittelpunkt des Zusammenlebens und Standort für Gemeinschaftseinrichtungen. Die differenzierten Anforderungen der Bewohner an diese Räume bilden vor allem im Geschosswohnungsbau auch immer ein erhöhtes Konfliktpotenzial. Ob die gemeinschaftlichen Freiräume zur Kommunikation anregen, wird in der Fachdebatte widersprüchlich diskutiert. Während eine Richtung die Meinung vertritt, es handele sich bei gemeinschaftlichen Freiräumen um wenig genutzte Flächen, die der Planerideologie geschuldet sind, sehen andere in ihnen Orte für die wichtige nachbarschaftliche Kommunikation (vgl. Stadtentwicklung Wien 2003; Sutter-Schurr 2008).

Eine deutliche Abgrenzung zum öffentlichen Raum sollte ablesbar sein, um die gemeinschaftlichen Räume durch die Anwohner sozial kontrollierbar zu machen. Das bedeutet, dass Fremde den Übergang von öffentlich zu gemeinschaftlich nutzbarem Raum wahrnehmen und ihr Verhalten anpassen können (vgl. Stadtentwicklung Wien 2003).

Privat nutzbare Freiräume

Die privat nutzbaren Freiräume liegen in unmittelbarer Wohnungsnähe und sind nur bestimmten Gruppen, wie den Haushaltsmitgliedern der Wohnung und ihren Gästen, zugänglich. Der privat nutzbare Freiraum bietet fast uneingeschränkte Verfügungsmöglichkeit. Die dazugehörigen Freiraumtypen sind: Balkone, Loggien, Dachterrassen und Mietergärten (vgl. BMVIT 2012; Sutter-Schurr 2008).

- Privatheit entsteht durch ausreichenden Schutz und Abschirmung gegenüber anderen Bewohnern. Dies bezieht sich sowohl die Zugänglichkeit als auch auf den Sichtschutz. Eine ausreichende Größe des privaten Freiraums, sowie Sichtbarrieren sollten daher vorhanden sein, um das Gefühl von Privatheit entstehen zu lassen (vgl. Stadtentwicklung Wien 2003).
- Die Nutzbarkeit der privaten Freiräume hängt mit der Entfernung zur Wohnung zusammen. Bei einer direkten Verbindung wie bei der Dachterrasse, dem Balkon, der Loggia, dem Terrassengarten und dem Garten mit Verbindung zu den oberen Geschossen sind spontane Nutzungen möglich. Bei vom Haus getrennten Wohnungsgärten und Gemeinschaftsgärten mit privaten Beeten müssen Nutzungen geplant und organisiert werden (vgl. Sutter-Schurr 2008).
- Private Freiräume in Form von Balkonen, Loggien oder Dachterrassen gehören seit den 1990er Jahren zur Grundausstattung im Geschosswohnungsbau. In Neubauten sind



Abb. 3.3 Gemeinschaftlicher Freiraum



Abb. 3.4 Kinderspielbereich

sie Standard und werden von Anfang an mitgeplant. In Bestandsbauten werden sie immer häufiger, oft im Zuge einer Vollmodernisierung, nachgerüstet. Meistens sind sie den Innenräumen der Wohnung zugeordnet und werden als Erweiterung des Wohnraumes angesehen (vgl. Stadtentwicklung Wien 2003).

Mietergärten

Mietergärten gehören traditionell zum Mietgeschosswohnungsbau. Früher sollten sie den oft beengten Wohnraum erweitern und eine ausgewogene Ernährung sicherstellen. Ab den 1960er Jahren wurde der Mietergarten allmählich auch zum Erholungsraum. Der Begriff des „Wohnungsgartens“ ist im Bundeskleingartengesetz als „ein Garten, der einem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigtem im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen ist“ definiert. (Landeshauptstadt München 2002,8) „Dabei ist bei Gärten, die nicht direkt vor der Wohnung liegen, eine Wahl oder auch ein Wechsel von Parzellen je nach den Bedürfnissen möglich.“ (Landeshauptstadt München 2002,8) Die unterschiedlichen Typen der Wohnungsgärten sollten genügend Platz für Bepflanzung aufweisen, aber auch Spiel- und Erholungsraum bieten.

Die Mietergärten können in vier Typen unterteilt werden (ebd.):

- Der Terrassengarten liegt unmittelbar vor einer Wohnung im Erdgeschoss und ist dieser zugeordnet. Die Breite entspricht in der Regel der zugeordneten Wohnung im Erdgeschoss. Er wird zusammen mit der Wohnung gemietet und hat einen direkten Zugang zur selbigen. Er ist durch Hecken, Zäune oder ähnliches von dem gemeinschaftlichen oder öffentlichen Bereich abgegrenzt. (Abb. 3.5)
- Gärten mit Anschluss an die oberen Stockwerke werden über Außentreppe mit der Wohnung verbunden und liegen unmittelbar vor dem Haus. Eine direkte Anbindung an die Wohnung ist somit gegeben und das „Hin und Her“ zwischen Wohnung und Garten problemlos. (Abb. 3.5)
- Der vom Haus getrennte Wohnungsgarten bildet ein Stück Privatheit in einer gemeinschaftlich nutzbaren Freifläche der Wohnanlage. Er ist räumlich unabhängig von einer bestimmten Wohnung und frei wählbar. Freiraumplaner empfehlen einen Unterstand zur Aufbewahrung von Gartenmöbeln und Geräten aufgrund der fehlenden Anbindung an die Wohnung. (Abb. 3.6)
- Der Gemeinschaftsgarten mit privaten Beeten ermöglicht es einer Gruppe von Mietern zu gärtnern. Innerhalb einer gemeinschaftlich nutzbaren Freifläche dient ein Teilbereich als gemeinsamer Erholungsbereich für mehrere Mietparteien. Je nach Bedarf können kleinere Blumen- oder Gemüsebeete angelegt werden. Ein Gemeinschaftssitzplatz sollte vorhanden sein. Eine aktuelle Form des gemeinsamen Gärtnerns ist das „Urban



Abb. 3.5 Terrassengarten/Garten mit Anschluss an die oberen Stockwerke

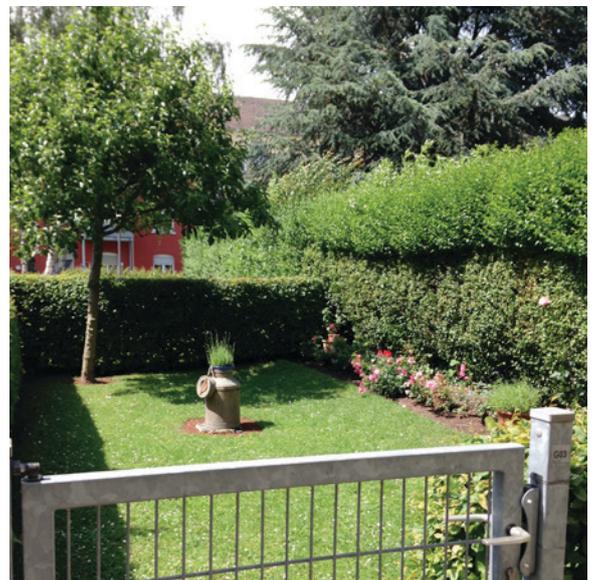


Abb. 3.6 Vom Haus getrennter Garten

Gardening“, wo eine nachhaltige Bewirtschaftung von Nutzgärten, die umweltschonende Produktion und ein bewusster Konsum der landwirtschaftlichen Erzeugnisse im Vordergrund stehen. (Abb. 3.7)

Die privat nutzbaren Freiräume sind einerseits Orte des Rückzugs und der Ruhe für die Bewohner, andererseits fördern sie auch die Kommunikation untereinander. Bei Gesprächen „über den Gartenzaun hinweg“ oder von „Balkon zu Balkon“ werden nachbarschaftliche Kontakte geknüpft. Besonders der Sichtkontakt, der durch die privat nutzbaren Freiräume entsteht, ist hierbei von Bedeutung (vgl. Sutter-Schurr 2003). Balkone, Loggien und Dachterrassen sind für Senioren von besonderer Bedeutung, da ihnen die Möglichkeit gegeben wird, sich im Freien aufzuhalten ohne die Wohnung zu verlassen. Der Sichtkontakt zur Umgebung bleibt bestehen.

Neben den Erholungs- und Freizeitaspekten, wie Sonnen, Essen und Feste feiern, bieten Balkone, Loggien und Terrassen auch häufig Platz für pragmatische Tätigkeiten wie Wäschetrocknen oder dienen als Lagerraum. (vgl. Stadtentwicklung Wien 2003). Mietergärten werden meist von Erwachsenen und Kleinkindern genutzt. Charakteristisch ist die Vielfältigkeit der Nutzungen. Erwachsene können hier ihren Gestaltungswünschen und Freizeitaktivitäten nachkommen, sich erholen oder auch Freunde und Nachbarn treffen. In den Gärten werden oft Spielgeräte für Kleinkinder aufgestellt, sodass der gemeinsame Aufenthalt im Garten für Erwachsene und Kinder gut vereinbar ist (vgl. ebd.; Sutter-Schurr 2008).

Fazit

Die Fachleute sind sich einig, dass jeder Freiraumtyp notwendig ist und auf keinen Typ verzichtet werden kann (vgl. Sutter-Schurr 2008). Selle spricht von guten nachbarschaftlichen Beziehungen, wenn private aber auch gemeinschaftliche Freiräume vorhanden sind (vgl. Selle 1993). Drum u.a. schreiben „Ähnlich einer Schale oder zweiten Haut um das Haus werden dadurch differenziert verfügbare Sphären geschaffen“, welche es ermöglichen, sich in den privaten Bereich zurückzuziehen oder bewusst Kontakt mit anderen aufzunehmen (Drum et al. 1988, 2). Heidi Sutter-Schurr vertritt die Meinung, „Jede Freiraumkategorie hat ihre eigene Qualität.“ (Sutter-Schurr 2003, 6) und schreibt weiter, dass „die verschiedenen Freiraumarten nicht gegeneinander austauschbar seien, sondern in einem komplementären Verhältnis zueinander stünden und jeweils unterschiedlich akzentuierte Freiraumbedürfnisse erfüllen.“ (vgl. ebd.) Wichtig ist eine klare Ablesbarkeit der verschiedenen Freiraumtypen, so dass für jeden ersichtlich wird, in welcher Art von Freiraum er sich gerade aufhält und welche Verhaltensweise angebracht ist oder nicht.



Abb. 3.7 Gemeinschaftsgarten

4 Nutzerbezogene Freiraumqualitäten

Der Fokus dieser Studie liegt auf den nutzerbezogenen Raumqualitäten von wohnungsnahen Freiräumen im Mietwohnungsbau. Damit verknüpft ist die Fragestellung, welchen Gebrauchswert die Wohnfreiräume haben und welche Möglichkeiten zur Identifikation, Aneignung und Kommunikation sie den Mietern bieten. Durch die Trennung von Eigentum und Nutzung liegt im Mietwohnungsbau die Entscheidung über die Qualität und Gestaltung der Freiräume in erster Linie bei den Eigentümern. Mieter können ihre Anforderungen an den wohnungsnahen Freiraum oft nur dann formulieren, wenn sie innerhalb von Beteiligungsverfahren an der Neuplanung oder Umgestaltung der Freiräume mitwirken können. Eher selten werden sie im Geschosswohnungsbau direkt in die Gestaltung und Pflege der Freiräume einbezogen.

Freiraumqualität wird in den folgenden Ausführungen, ausgehend von dem Wortursprung (lat. „qualitas“), verstanden als Beschaffenheit der Freiräume, die von (objektiven) Merkmalen und deren (subjektiver) Bewertung bestimmt wird (Stadtentwicklung Wien 2003, 33ff.). „Gute Qualität“ wäre dann im Sinne des Untersuchungsschwerpunktes die weitgehende Erfüllung der Nutzeranforderungen an das Produkt Freiraum, die explizit formuliert werden, aber auch implizit vorhanden sein können. Die Nutzeransprüche an den Freiraum fließen, vermittelt über das Expertenwissen aus einschlägigen Fachpublikationen und durch eine Kurzumfrage im Rahmen dieser Studie (siehe Expertenbefragung, Anhang), in die folgende Zusammenstellung ein. Sie sind nicht immer zu trennen von der Fachmeinung der Experten oder allgemeinen Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung von Freiräumen.

Die hier dargestellten Anforderungen an die wohnungsnahen Freiräume sind überwiegend nicht neu und zumindest in der Fachöffentlichkeit hinlänglich bekannt, wenn auch nicht immer widerspruchsfrei akzeptiert oder gar gängige Praxis. Trotz gewandelter Rahmenbedingungen und veränderter Wertvorstellungen der handelnden Akteure haben sich über die Jahre hinweg einige Grundanforderungen an die Organisation und Gestaltung der Freiräume herausgebildet, die als Grundlagen der Freiraumplanung gelten können (Ruland 2004, 29).

4.1 Anforderungen der Nutzer

Die Sichtweisen und das Verständnis davon, „was für wen“ im wohnungsnahen Freiraum nutzbar sein soll, haben sich im Laufe der Jahrzehnte immer wieder verändert (BMVIT 2012, 17; siehe auch Kap. 3.1). Frühere Funktionen, zum Beispiel Selbstversorgergärten, haben ihre Bedeutung verloren und scheinen doch aktuell in anderer Form, etwa mit dem Trend zum Urban Gardening, wieder eine Renaissance zu erleben. Auch der Anspruch

aus den 1970/80er Jahren an den wohnungsnahen Freiraum als „Kommunikationsort“ ist nach wie vor existent, wird aber heute sehr viel differenzierter mit mehr Nüchternheit und Realismus betrachtet (Heinemann u.a. 2008, 205f.).

Die Anforderungen, die aus der Nutzerperspektive an den wohnungsnahen Freiraum herangetragen werden, sind vielfältig und oft widersprüchlich. Der wohnungsnaher Freiraum soll als Rückzugsort Ruhe und Erholung bieten, aber gleichzeitig auch ein offener Ort für alle sein, der vielfältige Aktivitäten ermöglicht und als Treffpunkt die Gelegenheit zur Begegnung und Kommunikation bietet. Dabei ist das Wohnumfeld nicht nur ein Ort der zwanglosen Begegnung, sondern auch „der Konflikte zwischen den unterschiedlichen Mietern, zwischen den Generationen und zwischen den Nationalitäten“ (Siemonsen 2004, 10). Insgesamt messen die Experten den wohnungsnahen Freiräumen eine hohe Bedeutung bei. Die Qualität im Wohnumfeld wird als entscheidend für die Identifikation der Mieter mit ihrem Wohnstandort und „dem Wohlfühlen“ im Quartier angesehen. Grundsätzlich kann – so eine der befragten Expertinnen – davon ausgegangen werden, dass gelungene wohnungsnaher Freiräume sehr zur Wohnzufriedenheit beitragen.

In zahlreichen Forschungsarbeiten, Studien oder Projektberichten zum Thema Freiraum wird auf die Vielfalt der Nutzungsansprüche oder eine „ideale“ Nutzungsverteilung eingegangen. Es wird jedoch stets – auch von den befragten Experten – darauf verwiesen, dass allgemeine Qualitätsmerkmale nur schwer zu definieren sind und in der Abhängigkeit von dem Ort und der Bewohnerstruktur variieren. Zwischen dem Gebrauchswert und der Funktionalität wohnungsnaher Freiräume einerseits und der Gestaltqualität andererseits wird kein Widerspruch gesehen, mit der Einschränkung, wie eine Expertin es formuliert, dass die Freiraumplaner „über ein entsprechendes Verständnis“ verfügen sollten.

Die folgenden Abschnitte behandeln zunächst den Gebrauchswert der privaten und gemeinschaftlichen Freibereiche sowie die Zielgruppen, die gemeinhin als Hauptnutzer (Kinder und ältere Menschen) der wohnungsnahen Freiräume gelten. Benannt werden in der Literatur und der Befragung wiederkehrende Anforderungen, die in dem nachfolgenden Kapitel (4.2) mit Hinweisen auf zentrale Merkmale zur Funktionalität und Gestaltqualität ergänzt werden.

Privat nutzbare Freiräume

„Für jeden Bewohner in möglichst großer Nähe zur Wohnung die Möglichkeit für den qualitätvollen Aufenthalt im Freien anzubieten“, dieses Ziel benennt einer der befragten Experten als die zentrale Qualitätsanforderung in der Freiraumplanung. So zählen gemeinhin die privat nutzbaren Freiräume (**Balkone, Loggien und Terrassen**) im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau zu den wichtigen Ausstattungselementen. Spätestens seit den 1970er Jahren gehören sie in Deutschland auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau mehrheitlich zur Grundausstattung. Als Orte der Entspannung und Erholung, aber auch als Funktionsraum für vielfältige Haushalts- und Hobbyaktivitäten sowie Sicht- oder Kontaktzone zum Innenbereich oder zur Straße werden sie als erweiterter Wohnraum (**„Grünes Zimmer“**) zur Aneignung und privaten Gestaltung gesehen.

Die Nutzungsqualität hängt nach gängiger Meinung sehr stark von zwei Faktoren ab: einer ausreichenden **Größe der Fläche** und dem **Schutz gegen Einsehbarkeit**. „Ohne Privatsphäre keine Aufenthaltsqualität“, so bringt einer der befragten Experten das Thema Sichtschutz auf den Punkt. Bei dem Schutz vor Einsehbarkeit (oder auch dem Sonnenschutz) wird die individuelle Gestaltungsfreiheit zugunsten eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Wohnanlage oftmals eingeschränkt und schon in der Planung durch vorgegebene architektonische Elemente geregelt.

Als Orientierungsrahmen für die Größe der Balkone werden in der Literatur unterschiedliche Zahlen angegeben: 4m² angelehnt an (alte) Vorschriften im sozialen Wohnungsbau oder eine Mindesttiefe von 1,5 Meter oder der Platz für eine Sitzgruppe mit vier Stühlen – letztlich wird eine Anpassung an die Wohnungsgröße und die Anzahl der Haushaltsmitglieder empfohlen. Für wohnungsbezogene Terrassen gilt eine Fläche von 10-15 m² als angemessen (Stadtentwicklung Wien 2003, 125 ff.; BMVIT 2012, 241; u.a.).

Mietergärten

Die verschiedenen Typen der Mietergärten und ihre Nutzbarkeit wurden bereits in Kapitel 3.2 beschrieben. Unter dem Aspekt des Gebrauchswertes wird in diesem Abschnitt in erster Linie auf den **Flächenbedarf** und mögliche Nutzungskonflikte durch Lage und Gestaltung eingegangen. Mietergärten werden in der Regel nur „einem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigten im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen“ (Landeshauptstadt München 2002, 8). Dabei können die Mieter zumeist selbst entscheiden, wie der Mietergarten genutzt wird, ob zum Anbau von Zier- oder Nutzpflanzen, als Spielplatz, als Essplatz oder auch nur als Abstellfläche. Neben den genannten Funktionen, dem Kontakt zur Natur und der Möglichkeit zur **Erholung an der „frischen Luft“** bietet der Mietergarten auch **„im Gespräch über den Gartenzaun“** die Gelegenheit zu zwanglosen Kontakten mit den Nachbarn – aber oftmals auch Anlass für Konflikte.

Die Landeshauptstadt München geht in einer bereits 2002 erschienenen Broschüre zu „Gärten im Wohnumfeld“ sehr detailliert auf die Nutzungsmöglichkeiten und Qualitätsmerkmale der verschiedenen Gartentypen ein und behandelt auch das Thema des Flächenbedarfs (vgl. Landeshauptstadt München 2002). Im besten Fall, so der Tenor der Veröffentlichung, sollten **die Bewohner mitentscheiden** über Größe, Anzahl und Art der Gärten. Anhaltspunkte für die Planung können vorab die Daten zur Sozialstruktur und auch der Versorgungsgrad mit Grünflächen und Kleingartenanlagen in der Umgebung liefern. Da möglichst viele Gartennutzer in den Genuss eines Gartens kommen sollten, werden kleine Gärten empfohlen. Allerdings sollten **Mindestgrößen** eingehalten werden, damit die privaten Parzellen noch nutzbar seien. Die angegebenen Richtwerte für die unterschiedlichen Gartentypen reichen von einer Mindest-Bruttofläche von 20 m² für Terrassengärten an Kleinwohnungen bis zu 30-90 m² für Mietergärten getrennt vom Haus. Die Gesamtanlage sollte **Flexibilität** ermöglichen, so dass zum Beispiel später noch Parzellen geteilt, zusammengelegt oder ungenutzte Parzellen den Gemeinschaftsflächen zugeordnet werden können.

Sonne, Schatten und Kleinklima spielen eine wesentliche Rolle für den angenehmen Aufenthalt im Freien und erfolgreiches Gärtnern. Emissionen und Geruch, beispielsweise durch **die Lage** an der Straße, Zufahrten und Müllcontainern, beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität der Mietergärten. Umgekehrt können stark frequentierte Gärten an der Schlafzimmerseite der Gebäude zu Lärmkonflikten in der Wohnanlage führen.

„Der Wunsch, sich gärtnerisch zu betätigen, scheint vor allem bei jungen Familien verbreitet zu sein“, so eine Meinung aus dem Kreis der befragten Experten. Andere verweisen auf die Gartenarbeit als Beschäftigungsmöglichkeit für ältere Menschen verbunden mit der Meinung, dass „die Pflege des Mietergartens“ eine „bequeme“ Möglichkeit sei, auf Nachbarn zu treffen und Kontakt zu haben. „Größere Ungezwungenheit und Flexibilität“ sind Stichworte, mit denen auf Formen des „Gärtnerns“ hingewiesen wird, die in Anlehnung an den Trend des Urban Gardening auch im Mietwohnungsbau Potenziale für die (gemeinsame) Gartenarbeit auf kleinteiligen Gartenparzellen schaffen, als eine Gartenform, die gerade Migranten und „alternative Lebensformen“ ansprechen könne.

Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume

Der Gebrauchswert und die Aufenthaltsqualität der **gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume** hängen entscheidend von Rahmenbedingungen wie der Größe der Wohnanlage und der Zusammensetzung der jeweiligen Mieterschaft, ab. Die unterschiedlichen Nutzergruppen stellen spezifische Ansprüche an die wohnungsnahen Freiräume und nutzen sie auf ihre eigene Weise. Mit der zunehmenden Lebensdauer einer Wohnanlage und der Fluktuation der Bewohner verändern sich vor allem im Mietwohnungsbau die Ansprüche an die gemeinschaftlichen Freiräume (vgl. IRAP 2005). Daher braucht es, so auch die Äußerung eines befragten Experten, „erfahrungsgemäß einen Mix aus den üblichen zielgruppenspezifischen Angeboten wie dem gemeinschaftlichen Treffpunkt/Spielplatz (ohnehin zumeist planungsrechtlich gefordert) und Flächen, die zunächst offen gehalten werden, später aber für weitere spezifische Angebote genutzt werden können“. Die Gratwanderung zwischen **Nutzungsoffenheit** und **zielgruppenspezifischer Planung** ist eine

freiraumplanerische Herausforderung, für die man auch nach Auffassung der befragten Experten keine generellen Regeln aufstellen sollte (siehe auch Kap. 4.2).

Der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum wird beispielsweise sehr intensiv in der **Familienphase** genutzt, und je immobilere eine Nutzergruppe ist, wie **ältere Menschen** oder **Kinder**, desto größer ist die Bedeutung der wohnungsnahen Freiräume (vgl. Heinemann u.a. 2008). Begleitpersonen von Kleinkindern, Mütter und seltener Väter, sind die Erwachsenen, die vom wohnungsnahen Freiraum intensiv Gebrauch machen. Sie halten sich in der Nähe ihrer spielenden Kinder auf, sitzen und unterhalten sich mit Gleichgesinnten und führen Gespräche mit anderen Nachbarn. Sie gelten als „Träger von nachbarschaftlichen Kontakten und Bindungen“ (Siemonsen 2004, 11). Für die Frauen muslimischen Glaubens haben die gemeinschaftlichen Bereiche des wohnungsnahen Freiraumes eine enorme Bedeutung. Wenn kein privater Garten vorhanden ist, ist der gemeinschaftliche Freiraum häufig der einzige Außenraum, der alleine aufgesucht werden darf (vgl. Sutter-Schurr 2008).

Die Studien zur Freiraumnutzung oder auch „gute Beispiele“ gehen in erster Linie auf die beiden Zielgruppen „Kinder“ und „ältere Menschen“ ein. Einige grundlegende Hinweise zum Gebrauchswert der Freiräume für diese Gruppen sind daher in den folgenden Abschnitten kurz dargestellt.

Kinder im wohnungsnahen Freiraum

Kinderspiel gilt gemeinhin als unverzichtbares wohnungsnahes Nutzungsangebot. Gerade für Kinder (und auch Jugendliche) bemisst sich die Qualität der wohnungsnahen Freiräume nach ihrem Gebrauchswert und den Aktivitäten, die in diesen Räumen ermöglicht werden. Vor allem Kleinkinder brauchen Spielbereiche in unmittelbarer Wohnungsnähe (Sutter-Schurr 2008). Das Alter der Kinder bestimmt ihren Aktionsradius, der sich für Jugendliche dann auf den Stadtteil und das gesamte Stadtgebiet ausdehnen kann. Von daher sollten **kindergerechte Freiraumplanungen** im wohnungsnahen Umfeld als ein Baustein in einem Freiraumsystem verstanden werden, das vom Quartier, dem Stadtteil bis zur Gesamtstadt reicht (vgl. BMVBS 2010).

Auch wenn ältere Kinder und Jugendliche den Schwerpunkt ihrer Aktivitäten aus dem wohnungsnahen Umfeld allmählich in weniger sozial kontrollierte öffentliche Räume verlagern, können **Angebote für Aktivitäten** (zum Beispiel Tischtennisplatten oder Basketballkörbe) ihnen noch Gelegenheit zum „Andocken“ in ihrer Wohnumgebung bieten (Homann u.a. 2012, 103f.; Siemonsen 2004). Gemeinschaftliche Freiräume sind auch für Jugendliche interessante Aufenthaltsflächen, wenn diese nicht zu einsehbar sind. Die Möglichkeit, sich hier spontan ohne Verabredung zu treffen, ist von großer Bedeutung (vgl. Siemonsen 2004; Sutter-Schurr 2008).

Jugendliche halten sich vor allem abends und nachts im geschützten, nicht einsehbaren Freiraum auf und nutzen diesen als Treffpunkt zum Sitzen und Unterhalten. Insgesamt werden jedoch den Jugendlichen wenig Angebote im wohnungsnahen Freiraum gemacht, da ihre Präsenz in überschaubaren Wohnanlagen, laut den Ausführungen in der Literatur, relativ häufig zu Konflikten führt, vor allem wenn Jugendliche von außen hinzukommen. Um so wichtiger sind dann jugendspezifische Angebote im Stadtteil, die gut vernetzt und angebunden sind (vgl. Sutter-Schurr 2008; BMVBS 2010).

Kind- und jugendgerechte Freiräume sind **Bewegungsräume**, die sich auf alle gemeinschaftlichen Freiflächen einer Wohnanlage inklusive der Wege ausdehnen sollten. Lediglich das Spielen von Kleinkindern konzentriert sich auf begrenzte Spielbereiche, die in der Regel im Umfeld der fast in allen Wohnanlagen vorhandenen Sandspielbereiche liegen. Diese Räume, oft in Sicht- und Rufweite der Wohnungen, sind gleichzeitig die Treffpunkte der begleitenden Eltern und sollten auch entsprechende Aufenthaltsqualität bieten (Sonnenschutz, Sitzgelegenheit etc.). **„Kinderspiel – mehr als eine Sandkiste“**, diese Überschrift in einer Broschüre der Stadt Hannover zu Freiflächen im Geschosswohnungsbau (nur ein Beispiel von zahlreichen Broschüren zum Thema „Kinderspiel“), beschreibt, wie eine qualitätvolle kindgerechte Gestaltung aussehen könnte. Zum Kinderspiel gehören da-

nach sowohl ein insgesamt beispielbares Wohnumfeld als auch ausgewiesene Spielorte mit guten robusten Ausstattungen, die in erster Linie Kinder bis zu zwölf Jahren ansprechen (vgl. Stadt Hannover 2001). Qualitätsziele für eine kindgerechte Freiraumplanung beinhalten dann im Weiteren: Erlebnisreichtum, Multifunktionalität, Veränderbarkeit und gute Gestaltung. Neben den gestalteten Spiel- und Bewegungsräumen sollten den Kindern aber auch weniger kontrollierte **Rückzugsorte** und **(Natur-)Räume** zum Erproben und Experimentieren angeboten werden.

Altersgerechtes Wohnumfeld

Neben dem Kinderspiel gilt in der Literatur auch die Bedeutung der wohnungsnahen Freiräume für die weniger mobilen, älteren Menschen als unstrittig, wobei sich das reale Angebot in den vorhandenen Freiräumen oft nur auf „Wege und Bänke“ beschränkt (FLL 2003, 4). Die Reflexion der demographischen Entwicklung in Politik und Gesellschaft hat bewirkt, dass die prognostizierte Überalterung der Gesellschaft auch in den planenden Disziplinen stärker wahrgenommen wird. Die Wohnungswirtschaft reagiert auf den stetig wachsenden Anteil älterer Mieter im Wohnungsbestand mit einer **altengerechten Anpassung** der Wohnungen und des Wohnumfeldes (vgl. Scherzer 2004).

„Ältere Menschen“ stehen hier auch stellvertretend für Nutzergruppen, die einen hohen Anteil ihrer freien Zeit zu Hause verbringen und im Einzelfall durch körperliche Beeinträchtigungen in ihrer Bewegungsfreiheit eingeschränkt sind. Je geringer die räumliche Mobilität der Bewohner ist, desto größer wird die Bedeutung des Wohnumfeldes (vgl. IRAP 2005). In diesem Zusammenhang nimmt auch die Bedeutung des **„optischen Erholungswertes“** zu. Eine Identifikation mit der Wohnlage findet gerade bei älteren Menschen auch über eine schöne Gestaltung und einen guten Pflegezustand der Freiräume statt (vgl. Siemonsen 2004). Ältere Menschen suchen unter anderem bevorzugt schattige Plätze, Bänke an den Zugangswegen zum Ausruhen, Plätze zum Beobachten von Aktivitäten anderer Bewohner oder für den Blick ins Grüne auf (vgl. Sutter-Schurr 2008). Wohnungsnaher Freiräume müssen für diese Zielgruppen vor allem sicher sein. Eine gute Ausleuchtung der zentralen Wege und Hauseingangsbereiche ist hier grundlegend.

Ansätze wie „Design for all“ gelten als Weiterentwicklung des barrierefreien Bauens. Sie schaffen unter anderem bau-räumliche Strukturen, die von allen Menschen genutzt werden können (Hörmann/Pflüger 2008, 192). **Barrierefreiheit und Sicherheit** im Freiraum kommen neben den Nutzern, die besonders auf das unmittelbare Umfeld angewiesen sind, generationenübergreifend allen Nutzergruppen zugute.

Nutzungsmix und Nutzungskonflikte

Da im Mietgeschosswohnungsbau die Freiflächen in Relation zu den anliegenden Wohnungen in der Regel knapp bemessen sind, sollten zunächst die „unverzichtbaren“ Freiflächenansprüche befriedigt werden. Dabei handelt es sich um Flächen für das Kleinkinderspiel, Wegeverbindungen und Zugänge, Versorgungseinrichtungen oder auch ökologisch schützenswerte Bereiche. Die verbleibenden Areale sollten dann, so zum Beispiel die Empfehlung der Landeshauptstadt München in ihrer Broschüre zu Mietergärten, auf gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsflächen sowie Mietergärten verteilt werden (Landeshauptstadt München 2002, 12f.). „Wohnungsgärten dürfen nicht zu Lasten der Gemeinschaft gehen“, so lautet eine wichtige Prämisse in der genannten Broschüre. Anzahl und ausreichende **Größe von Mietergärten** sollten im Kontext der **verfügbaren Fläche** im gesamten Wohnungs- oder Siedlungskomplex bewertet und an der Nachfrage der Bewohner ausgerichtet werden. „Mietergärten nur an diejenigen, die auch einen haben wollen“, so formuliert eine Expertin in der Befragung eine knappe Regel, die bei der Vermietung, zum Beispiel von barrierefreien EG-Wohnungen mit Garten an ältere Menschen, oftmals nicht berücksichtigt wird.

Mietergärten sind private Freiräume, die den Nutzern viele Möglichkeiten zur Aneignung und Selbstverwirklichung bieten. Gleichzeitig sind sie im Geschosswohnungsbau auch Teil einer Gesamtanlage, die durch gestalterische und funktionale Anforderungen den Entfaltungsspielraum für die einzelnen Gartennutzer wieder begrenzt. Einerseits hängt

die Qualität der Mietergärten stark davon ab, wie viel **Privatsphäre** den Gartennutzern eingeräumt wird, andererseits besteht aus der sozialen Perspektive aber auch der Anspruch, nachbarschaftlichen **Kontakt über den Gartenzaun hinweg** zu ermöglichen (vgl. u.a. Siemonsen 2004; Landeshauptstadt München 2002). Es gilt also, bereits in der Konzeption der Freiräume, zwischen diesen unterschiedlichen, aber berechtigten, Ansprüchen einen guten Mittelweg zu realisieren.

Als wesentliche Elemente, die einen ungestörten Aufenthalt im Garten ermöglichen und Konflikte (auch mit „Nicht-Gartenbesitzern“) zu vermeiden helfen, werden die Art der **Einfriedung und die Zonierung** genannt. Hecken, Mauern und Zäune bieten Schutz vor der Einsehbarkeit von der Seite. Bei der Höhe und der Art der Einfriedung wird im Mietwohnungsbau stets ein Kompromiss zwischen den Interessen der Gartenbesitzer und dem Gemeinschaftsinteresse gefunden werden müssen. Auch wenn das Gefühl der Geborgenheit ein wesentliches Kriterium für einen gelungenen privaten Freiraum darstellt, sollten die Mieter, die keinen Garten nutzen, nicht einem undurchdringlichen „Schutzwall“ gegenüberstehen sondern von der Aussicht auf das private Grün profitieren dürfen. Gartenbesitzer können als „Anlieger der Gemeinschaftsflächen“, den zwanglosen sozialen **Austausch** und auch eine **soziale Kontrolle** in der Wohnanlage befördern (Böttger 2012, 12). Eine klar ablesbare Gartenstruktur, einheitliche Gestaltelemente bei der Abgrenzung und eine Durchwegung bei großen Gartenanlagen mit vielen Mietergärten werden in der Literatur empfohlen. Im Geschosswohnungsbau ist zusätzlich auch immer „die Perspektive von oben“ zu beachten, in größeren Gärten können Bäume oder Pergolen einen bedingten Sichtschutz bieten und gleichzeitig Schatten spenden.

„Die Möglichkeiten zum Spielen, zur Begegnung, zur Erholung in den Freiräumen sind ein wesentlicher Bestandteil gut funktionierender Nachbarschaften. Es darf dabei aber nicht verkannt werden, dass auch immer wieder **Konfliktsituationen**, vor allem Beschwerden über Kinderlärm, nicht ausgeschlossen werden können“. Dieses Statement eines Vorstandes einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft veranschaulicht, dass gerade in verdichteten Wohnsituationen viele **unterschiedliche Anforderungen** aufeinandertreffen, die oft in dem begrenzten Freiraum des Geschosswohnungsbaus nicht alle verträglich nebeneinander untergebracht werden können. Eine sinnvolle Zonierung von öffentlich über gemeinschaftlich bis privat nutzbar – „mit Pufferzonen“, wie es eine Expertin in der Befragung ausdrückt – hilft jedoch Konflikte zu reduzieren (vgl. Kap. 4.2). In der Freiraumgestaltung dafür Sorge zu tragen, dass auch die Bewohner der oberen Etagen den wohnungsnahen Freiraum nutzen können, trägt ebenfalls zum guten Miteinander in der Wohnanlage bei.

4.2 Gestalterische und funktionale Anforderungen

In zahlreichen Veröffentlichungen wird darauf hingewiesen, dass ein robustes, einfaches Freiraumkonzept mit einer **klar erkennbaren Idee** die Erfassbarkeit und Nachvollziehbarkeit bei den Nutzern erhöhe (BMVIT 2012, 224). Eine **Flexibilität** des Freiraums in Bezug auf Nutzungsangebote und Ausstattung solle bereits bei der Planung mitgedacht werden, um auf Ergebnisse aus Beteiligungsverfahren oder spätere Bewohnerwünsche reagieren zu können. Auch **Alterungsfähigkeit** und Instandhaltung sind nach dem Stand der Fachdebatte wesentliche Aspekte der Freiraumplanung, die schon in der Entwurfsphase berücksichtigt werden sollten. Speziell in großen Wohnanlagen kann eine geringe Material- und Ausführungsqualität schnell zu Abnutzungserscheinungen führen und eine Abwärtsspirale von Zerstörung und Vandalismus in Gang setzen.

Die folgenden Abschnitte greifen noch einmal einige Merkmale auf, die als Standards und Prinzipien der heutigen Freiraumgestaltung bezeichnet werden können.

Gestaltung und Erscheinungsbild

Das ausgewogene Verhältnis von **Einheitlichkeit und Vielfalt** wird in vielen Publikationen als ein Grundprinzip der Gestaltung benannt. Gemeinsamkeiten einzelner Gestaltungselemente (Größen, Proportionen, Formen, Materialien, Farben) und geometrische Anordnungen anhand von Linien, Rastern etc. werden als Elemente zur Vereinheitlichung genannt, die aber immer auch durch Variationen, Störungen und Brüche eine Mehrdeutigkeit oder zusätzliche Spannung erfahren sollten. Kleinteilige, abwechslungsreiche Freiraumraumgestaltungen können den Nutzern zwar eine hohe Erlebnisqualität bieten, doch die Reduktion auf das Wesentliche verbessert die Lesbarkeit (Stadtentwicklung Wien 2003, 25f.). Prägende Gestaltungsmerkmale erhöhen den **Wiedererkennungswert** und damit auch die **Identifikation der Nutzer** mit dem Freiraum (BMVIT 2012, 248). Einer der befragten Experten fasst dies prägnant zusammen: „Freiräume geben (aus heutiger Fachperspektive) dem Quartier Adresse, Identität und räumlichen Zusammenhang“. Die Gestaltqualität von Räumen wird demnach als integraler Bestandteil der Freiraumplanung verstanden.

Welchen Stellenwert die **Gestaltqualität** für die Bewohner hat, wird von den Experten in der Kurzumfrage unterschiedlich gesehen. Es herrscht weitgehend Einigkeit dahingehend, dass reines „Ansehgrün“ oder nur der „Blick ins Grüne“ heute nicht mehr ausreicht. Ein Experte war der Meinung, dass „Nutzer die ‚moderne‘ Freiraumgestaltung eher unattraktiv finden“ und Gebrauchswert sowie Funktionalität bis ins Detail eindeutig wichtiger seien. Die notwendige Ablesbarkeit (im wohnungsnahen Freiraum) erfordere eine eher architektonische Gartengestaltung, äußert ein anderer Experte. Ein weiterer Hinweis aus dem Expertenkreis lautet, der Wunsch nach Gestaltung drücke sich bei den Bewohnern zunächst einmal vermittelt über den Wunsch nach „gepflegten“ Grünflächen aus.

Die gestalterischen Grundlinien eines jeden Freiraumkonzeptes werden im Idealfall mit fachlichem **Know-how und Erfahrungswissen** sowie Rückkopplungen mit den Nutzern herausgearbeitet. Gestalt- und Gebrauchswert unter einen Hut zu bringen, ist eine ständige Herausforderung bei der Gestaltung wohnungsnaher Freiräume, die solide Grundkenntnisse der Freiraumplanung erfordert – so ließe sich in etwa die Expertenmeinung in der Zusammenschau beschreiben. Mit anderen Worten: Die Gestaltqualität sollte der Kompetenz der Fachplanung überlassen werden, die jedoch gefordert ist, ihre Gestaltungsideen und -prinzipien den Auftraggebern und Nutzern verständlich zu machen und deren Anforderungen aufzugreifen. Mehrheitlich fühlen sich die als Experten befragten Freiraumplaner für diese Aufgabe gut ausgebildet, bzw. stützen sie ihr Wissen auf Erfahrungen, die sie im „Laufe von vielen Projekten“ in diesem Handlungsfeld gewinnen konnten.

Raumgefüge und Zonierung

„Die Erfahrung zeigt, dass Freiflächen dort nicht genutzt werden, wo eine eindeutige Zonierung fehlt“ (Scherzer 2004, 32). Eine **klare Gliederung** der Freiräume, die Bezüge herstellt und unterschiedliche (unverträgliche) Nutzungsangebote sorgfältig gegeneinander abgrenzt, scheint das wesentliche Erfolgsgeheimnis für funktionierende Freiräume zu sein – fast alle Studien zum Freiraum gehen auf diesen Aspekt ausführlich ein. Ein klares **„Vorne“ und „Hinten“**: eine der Straßenseite (der Öffentlichkeit) zugewandte Eingangssituation und eine eindeutig private (der Öffentlichkeit abgewandte) Rückseite – wenn diese Anordnung durch die „richtige“ Stellung der Baukörper gegeben ist, scheint das optimale Raumgefüge für die Nutzbarkeit der Außenräume im Geschosswohnungsbau erreicht (Sutter-Schurr 2004, 7).

Nicht nur, dass heute selbst im Neubau nicht immer günstige baulich-strukturelle Voraussetzungen für den Freiraum (wie zum Beispiel Blockrandbebauungen) geschaffen werden, im Bestand – und besonders im öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau – herrschen Siedlungsstrukturen und Bautypologien vor, die, anderen Leitgedanken folgend, keine klare Polarität von privat und öffentlich nutzbar ausbilden (siehe Kap. 3.2 und 6.1). Raumgrenzen und Abschirmungen müssen hier durch andere Elemente (wie Nebenge-

bäude, Mauern, Pflanzen, Topographiesprünge etc.) nachträglich geschaffen oder durch größeren baulichen Aufwand, wie die Nachverdichtung mit Neubauten, erreicht werden.

Neben der Gebäudestellung lassen sich im Bestand auch die Dichte und die Raumproportionen nur durch aufwendige bauliche Maßnahmen verändern. In der Konsequenz heißt das, **Freiraumkonzepte** im Bestand müssen mit der Größe und Orientierung des vorhandenen Freiraums zurechtkommen. In der Realität stellt sich dann häufig die Frage der **Verteilungsgerechtigkeit**: welche Nutzungen für wen in welcher Zuordnung auf den vorhandenen Flächen untergebracht werden können (vgl. Spitthöver 2004). In der Literatur wird das Nebeneinander von privat und gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen mit entsprechender Abgrenzung und gut überlegter Differenzierung empfohlen, „Raum für Kinderspiel“ gilt stets als unverzichtbar (vgl. u.a. Stadtentwicklung Wien 2003). In jeder Bestandssiedlung wird daher neu zu prüfen sein, was unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur und der Anforderungen der Nutzer sinnvoll und möglich ist.

Wesentliche Rahmenbedingungen stellen auch **die Lage im städtischen Kontext** und die öffentlichen Freiraumangebote und -qualitäten im Quartier dar. So beeinflusst die Nutzbarkeit des weiteren Wohnumfeldes die Nutzungsangebote auf den privaten Flächen. Die soziale Situation und Verhaltensweisen im Quartier entscheiden über Abschirmung oder Anbindung, und Defizite in der Umgebung (Stellplatzmangel oder Müllprobleme) erfordern oftmals klare Grenzen in den Übergangsbereichen und Vorzonen.

Zugänglichkeit und Abgrenzung

Besonders für Kinder und ältere Menschen ist die **Erreichbarkeit** der wohnungsnahen Freiräume ohne größere Umwege von zentraler Bedeutung. Der direkte Zugang über rückwärtige Hausnebeneingänge oder sogar wohnungsbezogene Nebeneingänge stellt eine optimale Voraussetzung für die Nutzung der wohnungsnahen Freiräume dar. In bestehenden Wohnanlagen kann eine bessere Zugänglichkeit aber häufig nur mit einem erheblichen baulichen Aufwand nachträglich geschaffen werden. Eine wesentliche Voraussetzung für die Freiraumnutzung ist auch ein barrierefreies Wegesystem mit geh- und rollfreundlichen Belägen. Zur Orientierung ist besonders in größeren Wohnanlagen eine Hierarchie der Wege und eine ablesbare Wegeführung, die nicht in Sackgassen endet, wichtig. Das Gefühl der Sicherheit ist vor allem für ältere Menschen und Kinder eine wesentliche Bedingung, um den wohnungsnahen Freiraum zu nutzen.

Auch wenn in den einzelnen Stadtquartieren eine Anknüpfung der privaten Wege an die öffentlichen Wegeverbindungen im Sinne einer Grünvernetzung anzustreben ist (BMVBS 2008, 33ff.), stellt eine öffentliche „Durchwegung“ der gemeinschaftlichen oder privaten wohnungsnahen Freiräume oder auch die Integration öffentlicher Nutzungen ein erhebliches Störpotenzial dar. Die häufigsten Konflikte ergeben sich durch Lärm, Verschmutzung oder auch Vandalismus (Sutter-Schurr 2004, 8; Burri 2004, 17). Das Parken in Blockinnenbereichen oder „hinter den Häusern“ beeinträchtigt generell die Ruhe und Sicherheit der privat oder gemeinschaftlich nutzbaren Zonen. Um ständige Nutzungskonflikte zu vermeiden, müssen deutliche **Nutzungstrennungen** und optisch ansprechende Abgrenzungen geschaffen sowie klare Maßnahmen zur Zufahrtsbeschränkung getroffen werden. Die räumliche Trennung von privat, gemeinschaftlich und öffentlich nutzbaren Freiflächen wird in der Fachdebatte – wie auch die Befragung der Experten gezeigt hat – für die Nutzungsqualität der wohnungsnahen Freiräume als essenziell angesehen.

Nutzungsoffen oder zielgruppenspezifisch

„Generell gilt, **möglichst multifunktional** und **zielgruppenübergreifend** zu planen, um auf veränderte Nutzungsanforderungen bzw. Bedarfe reagieren zu können“, so lautet ein O-Ton aus der Expertenbefragung. Dieses Votum teilen viele Experten – nicht nur in der Befragung, sondern auch in Fachpublikationen. Oft wird diese Auffassung mit dem Hinweis verbunden, dass sich nutzungsoffene Freiräume eher an sich verändernde Ansprüche anpassen lassen.

Offen gestaltete Freiräume stellen durch ihre **Flexibilität** nicht nur eine „Reservefläche“ für zukünftige Nutzungsanforderungen dar. Als Flächen mit belastbaren Belägen (zum Beispiel Rasen) eignen sie sich jederzeit auf vielfältige Weise für die **Aneignung** durch unterschiedliche Nutzergruppen und schaffen Raum für Begegnung. Sie können eine Plattform für temporäre Nutzungen und Aktionen (Feste, Spiele etc.) sein. Organisierte Angebote wie Mieterfeste und Aktionen können „als Initialzündung“ zur Aneignung und Begegnung beitragen. Bewegliches Mobiliar, das sich den Gegebenheiten anpassen lässt und nutzbar für alle ist, kann den Gebrauchswert der offenen Flächen noch zusätzlich verbessern, so der Hinweis eines Experten. **Nutzungsoffenheit**, generationenübergreifende Angebote und „ein beispielbares Wohnumfeld“ gelten in der Fachöffentlichkeit gemeinhin als zeitgemäße Gestaltung „urbaner Freiräume“ (BMVBS 2008, 35; Sutter-Schurr 2004, 7f.; u.a.). Aber es gibt auch kritische Stimmen, die darauf hinweisen, dass bei der „Nutzungsoffenheit“ immer die Gefahr bestehe, dass – wie eine Expertin es in der Befragung ausdrückte – „eine starke Minderheit sich durchsetzt und die Mehrheit leer ausgeht.“

Neben den „offenen“ Freiräumen sollte es im Mietwohnungsbau also immer auch **gezielte Angebote** für einzelne Nutzergruppen und Flächen für die **notwendigen Funktionen** geben. In erster Linie werden in diesem Zusammenhang die Kleinkinderspielflächen genannt, die ohnehin gesetzlich vorgeschrieben sind. Aber auch für andere Zielgruppen kann die Schaffung von eigenen Plätzen sinnvoll sein. Exemplarisch nannten die befragten Experten einen überdachten Jugendtreff oder einen Platz zum Schachspielen für Rentner. Der Gebrauchswert dieser **zielgruppenspezifischen Räume** wird wesentlich durch die Ausstattung geprägt. Die bloße Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen kann langweilig und eintönig sein, ein Überangebot dagegen zu gegenseitigen Störungen und Konflikten führen (BMVIT 2012, 224). Die Bewohner müssen die verschiedenen Nutzungsbereiche klar unterscheiden können, so sollte zum Beispiel die Grenze zwischen lauten Begegnungszonen und ruhigen Rückzugsorten deutlich ablesbar sein (Scherzer 2004, 32).

Funktionale Bereiche wie Müllunterbringung, Parkplätze und Feuerwehrezufahrten unterliegen häufig gesetzlichen Bestimmungen und werden daher bei der Freiraumplanung, besonders von den Eigentümern, mit Vorrang bedacht. In der Regel müssen die Übergangsbereiche zwischen Gebäude und Freiraum oder die Vorzonen der Gebäude diese Nutzungen aufnehmen. Besonders Eingang und Vorgarten gelten gemeinhin als die **„Visitenkarte des Hauses“**, ihr Erscheinungsbild und Pflegezustand prägen das Image der Wohnanlage. Gleichzeitig ist der Vorgarten- und Eingangsbereich vor allem im mehrgeschossigen Wohnungsbau auch eine wichtige soziale Kontakt- und Begegnungszone. In dieser „Dreifach-Belegung“ (Gestaltung, Funktion und Aufenthalt) benötigt der Vorbereich eine sorgfältige Planung, die durch geschickte Positionierung und Erreichbarkeit sowie ausreichende Dimensionierung und ansprechende Gestaltung der funktionalen Ausstattung eine gute Garantie für ein **gepflegtes Erscheinungsbild** und angenehme Aufenthaltsqualität bietet (BMVIT 2012, 246f.).

Ökologie und Vegetation

Neben der Gestaltqualität und dem Gebrauchswert prägt in den letzten 25 Jahren, ausgelöst durch die Debatten um Nachhaltigkeit und Klimawandel, die **ökologische Qualität** der städtischen Freiräume zunehmend die Fachdiskussionen und die Freiraumgestaltung in den Neubau- und Sanierungsprojekten. Der Trend zu **naturnahen Freiräumen** im Wohnumfeld sowie das wachsende ökologische Bewusstsein der Fachplaner und Nutzer haben die Freiraumgestaltung besonders in den 1980er und -90er Jahren stark beeinflusst (vgl. Bochnig/Selle 1992). Aktuell stehen eher Fragen des Klimawandels und der Klimaanpassung im Vordergrund sowie das umfassende Ziel, die Bedürfnisse einer zukünftigen Stadtgesellschaft in die Entwicklungsplanungen einzubeziehen (vgl. Knoll 2013). In der Literatur werden diese Ansätze jedoch fast ausschließlich mit dem Fokus auf den öffentlichen Raum und die gesamtstädtische Perspektive behandelt.

Als Grundanforderungen für die wohnungsnahen Freiräume haben sich in der fachöffentlichen Diskussion (vgl. u.a. Stadtentwicklung Wien 2003; Sutter-Schurr 2008; BMVIT

2012) neben den nutzerbezogenen Ansätzen der Erholung, des Kontaktes zur natürlichen Umwelt und der Bewegung in der Natur wiederkehrend die vier Themen „**Boden, Wasser, Luft** und **Lebensraum für Tiere und Pflanzen**“ als maßgebliche Schutzkategorien herauskristallisiert.

Bodenmanagement und Versiegelung

Während bei Neubauprojekten besonders der Flächenverbrauch und die Dichte einer Wohnanlage, das heißt die Umwidmung von Freiflächen für die Siedlungs- und Verkehrsflächen und die daraus resultierenden ökologischen Folgen, thematisiert werden, stellen bei Umgestaltungen im Bestand eher der **Versiegelungsgrad** und das **Bodenmanagement** wesentliche ökologische Kriterien dar. Vor allem bei Blockrandbebauungen mit hoher Dichte werden grundstücksbezogen oft Versiegelungsgrade von über 70% (Sutter-Schurr 2008, 32) erreicht. Daher stellt die Entsiegelung, konkret die Minimierung der versiegelten Flächen sowie die Wahl geeigneter Bodenbeläge und vielfältiger heimischer Vegetation, bei den Umgestaltungsmaßnahmen eine zentrale Anforderung dar. Hinzu kommt der Anspruch an ein ökologisches Bodenmanagement, das in „Umbauphasen“ die Beanspruchung von Boden und Untergrund gering hält, naturnahe Bodenprofile erhält, wertvollen Oberboden sichert und vor Ort verwendet sowie Altlasten saniert.

Regenwasserversickerung

Ein geringer Versiegelungsgrad dient der natürlichen Versickerung des anfallenden Regenwassers. Naturnahe Regenwasserversickerung (und -aufbereitung) ist eine ökologische Anforderung, die sich als Standardmaßnahme in der Freiraumgestaltung durchzusetzen scheint und in der Planung von Neubaugebieten vielfach schon zum Pflichtkatalog gehört. Die Anlage von **Rigolensystemen** und **Versickerungsmulden** wird oft auch eingebunden in das Gestaltungskonzept des Freiraums. Bei einem geschickten Regenwassermanagement wird Wasser zusätzlich ein wichtiges Gestaltungs- und Erlebniselement, zum Beispiel auf Spielflächen oder auch als separate Teichanlage.

Mikroklima

Den Grünflächen in der Stadt kommt mit Blick auf den Schutz des Klimas und der Reinhaltung der Luft eine zentrale Bedeutung zu. So sind auch die wohnungsnahen Freiräume in ihrer Bedeutung für das Mikroklima und die **Kaltluftentstehung** nicht zu unterschätzen. Neben den unversiegelten, mit Vegetation bewachsenen Böden sind besonders die Bäume wichtig für Verdunstung, Kühlung und Filterung der Luft. Zugleich sind Bäume wichtige, die Identifikation fördernde Gestaltungselemente sowie Schattenspende oder Sichtschutz zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Besonders in bestehenden Wohnanlagen können Dach- und Fassadenbegrünungen das „Bestandsklima“ noch zusätzlich verbessern.

Vegetation

In der Literatur wird häufig auf die grünen wohnungsnahen Freiräume als **Lebensraum für Pflanzen** und **Rückzugsorte für Tiere** hingewiesen, die sonst aus der Stadt verdrängt werden (Stadtentwicklung Wien 2003, 110ff., u.a.). Eine artenreiche, standortgerechte Verwendung heimischer Pflanzen, naturnahe Heckenarten, differenzierte, vielfältige Gestaltung und Möglichkeiten für die Ausbreitung spontaner Vegetation werden in diesem Zusammenhang häufig als sinnvolle Maßnahmen genannt. Daneben prägt die Vegetation sichtbar das Erscheinungsbild einer Wohnanlage und unterstützt die Raumbildung unterschiedlicher Nutzungsbereiche. In der Umsetzung sollen diese Qualitätsziele oftmals durch Vorgaben wie sogenannte Pflanzlisten, die auch Nutzpflanzen einschließen, für Privatgärten und gemeinschaftliche Bereiche realisiert werden.

Pflege und Regeln

Gut funktionierende wohnungsnahen Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität lassen individuelle und gemeinschaftliche Nutzungen zu. In der gegenwärtigen Fachdebatte wird häufig die **Entfaltungsmöglichkeit** für die Bewohner in den Vordergrund gerückt:

ohne Vorschriften sollen die (Frei-)Räume viel ermöglichen. Für den einzelnen Bewohner bedeutet dies, sich nicht nur als Konsument einer bereitgestellten und gestalteten Fläche zu betrachten, sondern auch **Initiative** zu ergreifen und **Verantwortung** für sein Wohnumfeld zu übernehmen (BMVBS 2009, 10f.). Im Mietgeschosswohnungsbau ist diesem Anspruch oft nur schwer gerecht zu werden. Die Werthaltungen und Verhaltensweisen der verschiedenen Nutzergruppen sind oft zu unterschiedlich, als dass völlig auf Regeln verzichtet werden könnte.

Der optische Eindruck und der Pflegezustand der Flächen entscheiden mit darüber, ob sich die Bewohner in den Freiräumen aufhalten und mit ihrer Wohnumgebung identifizieren. Für die Mieter wie für die Eigentümer stellen die **Pflege** und **Instandhaltung** der Außenanlagen einen nicht unerheblichen **Kostenfaktor** dar, so dass mittlerweile eine robuste, alterungsfähige Grundausstattung mit hoher Material- und Ausführungsqualität als wesentliche Voraussetzung zur Minimierung von Pflege- und Unterhaltungskosten gilt. Eine regelmäßige professionell ausgeführte Grundpflege der Außenanlagen hilft in der Regel einer „Vermüllung“ und dem ungepflegten Räumen drohenden Vandalismus vorzubeugen.

In kleineren Wohnanlagen mit einer eher homogenen Zusammensetzung der Mieterschaft und geringer Fluktuation können auch **informelle Verabredungen** der Bewohner untereinander ausreichen, um das Verhalten im Freiraum zu regeln. Dies gilt auch für die Pflege des Außenraums oder für die Rücksichtnahme auf schutzwürdige Belange anderer Nachbarn (vgl. Zell 2011; wohnung.org 2014). Die formellen Regeln werden im Mietwohnungsbestand meist zusätzlich zur Hausordnung in Gartennutzungs- oder Hofordnungen als **verbindliche Regeln** für alle Mieter zur Kenntnis gegeben.

Der Sinn und Zweck der Hofordnung oder auch Gartennutzungsordnung bestehen darin, Konflikte zu vermeiden und ein geordnetes Zusammenleben der Bewohner mit ihren unterschiedlichen Interessen zu ermöglichen. Die Stadt Wien hat beispielsweise für ihre gesamten Wohnungsbestände eine Gartenordnung aufgestellt (wie auch die Städte Krefeld, Hannover und München). Die **Gartenordnung** beinhaltet Regelungen zur Gestaltung und Instandhaltung der Mietergärten, die Benutzung der gemeinschaftlichen Flächen sowie den Umgang mit Abfällen und dem Pflanzenschutz. Darüber hinaus gibt sie Gestaltungsrichtlinien vor. Vorhandene Abgrenzungen wie Gitter, Zäune oder Hecken dürfen zum Beispiel nicht ohne Anmeldung verändert werden. Zur Lärmvermeidung gilt unter anderem zu bestimmten Tageszeiten ein Gebrauchsverbot von Geräten und Maschinen, die mit einem Verbrennungsmotor angetrieben werden. Gartenabfälle müssen gesondert entsorgt oder in speziellen Kompostieranlagen untergebracht werden (vgl. Stadt Wien 2011).

Letztendlich muss das richtige Verhältnis zwischen Offenheit und Eingrenzung, zwischen informellen und formellen Regelungen gefunden werden. In jedem Fall sollten **Zuständigkeiten** klar geregelt sein und von einer „neutralen“ Instanz kontrolliert werden. Vor allem, wenn unterschiedliche Mieter bzw. Mietergruppen für verschiedene Bereiche des Freiraums zuständig oder für dessen Pflege verantwortlich sind, sollte die Hausverwaltung zusätzlich immer eine „koordinierende Instanz“ und feste Ansprechperson (Hausmeister) einsetzen (BMVBS 2009, 10f.).

4.3 Prozessqualität

Handlungsansätze und Entwicklungsstrategien für den wohnungsnahen Freiraum im Geschosswohnungsbau zielen in der Regel auf die privaten Grundstücke eines Immobilienbesitzers ab. Damit rückt **der Eigentümer als Akteur** in den Mittelpunkt der Betrachtung, wenn es um die Unterhaltung, Qualitätssicherung und Entwicklung der Freiräume geht. Der Einfluss der Freiräume auf den Marktwert einer Immobilie, Kosten bei der Herstellung und Bewirtschaftung sowie die **Mieterzufriedenheit** und damit verknüpft die langfristige Vermietbarkeit gelten gemeinhin als Handlungsmotive der Eigentümer bei der Freiraumgestaltung. Hinzu kommt, dass der Freiraum als „Corporate Identity“ des

Immobilienbestandes auch indirekt zur Außendarstellung des Unternehmens oder der Selbstdarstellung des Eigentümers beitragen kann.

Qualitätssicherung als Prozess

Im Mietgeschosswohnungsbau sind in überwiegender Mehrzahl Wohnungsunternehmen die handelnden Akteure bei der Freiraumgestaltung. Seit sich im letzten Jahrzehnt vielerorts im Wohnungssektor die Anbietermärkte in Nachfragermärkte gewandelt haben und Mieter auf vielen Teilmärkten bei der Wohnungssuche wählen können, rücken die Qualitäten der Wohnungsbestände immer stärker in den Vordergrund. Obwohl in zahlreichen Umfragen zu **Wohnpräferenzen** und Wohnzufriedenheit „**das Grün**“ und nutzbare Freibereiche einen hohen Stellenwert einnehmen, werden jedoch die wohnungsnahen Freiräume sowohl bei der Neuplanung als auch der Umgestaltung im Bestand vielfach nur als „**Beiwerk**“ behandelt (Homann u.a. 2002, 93).

Der Widerspruch, einerseits Freiraumqualitäten als Werbe- und Marketingfaktor zu nutzen, sie aber andererseits in Herstellungs- und Bewirtschaftungskonzepten hintenan zu stellen, lässt sich unter Umständen aus der Tatsache erklären, dass sich mit dem Freiraum keine unmittelbaren Renditen darstellen lassen. In der immobilienwirtschaftlichen Betrachtung erscheint der wohnungsnahe Freiraum vor allem als **Kostenfaktor** (vgl. BMVIT 2012; Neumann 2010), der mit intensiveren, geldmarktwerten Nutzungen konkurrieren muss. In dieser Betrachtung wird er oftmals als unrentabel eingestuft. „Pflegeextensivität“ oder „**Pflegeaufwand** in einem angemessenen Rahmen“ wurde dann auch in der Expertenbefragung als ein wesentliches Kriterium in der Freiraumplanung benannt.

Objektbezogene Freiräume haben eher eine kulturelle, nutzerorientierte und ökologische Wertigkeit, die sich als „weicher Standortfaktor“ im Interesse einer guten Vermietbarkeit nutzen lässt. Als „Dreh- und Angelpunkt“ ambitionierter, innovativer Freiraumentwicklung gilt dann auch die Voraussetzung, dass „die Unternehmensleitung einem (Freiraum-)Projekt mit neuen Ansätzen wohlwollend gegenübersteht.“ (Homann u.a. 2002, 93) Neuere Untersuchungen haben gezeigt, dass in allen Prozessphasen bei der Herstellung qualitativvoller Freiräume überwiegend die Aspekte des Hochbaus Vorrang genießen (BMVIT 2012, 217). Die Freiraumentwicklung benötige daher **programmatische Vorgaben**, die in allen Prozessphasen der Planung und Umsetzung Gültigkeit für alle Beteiligten haben sollten, lautet daher eine Schlussfolgerung in der genannten Untersuchung. Bei der Projektentwicklung (Neubau wie Modernisierung) die Anforderungen an die Qualität der Freiräume in einem **Zielkatalog** zu fixieren, wie das in einer großen städtischen Wohnungsbaugesellschaft nach Angaben des Vorstandes geschieht, scheint noch die Ausnahme zu sein (siehe Expertenbefragung, Anhang).

Die Sicherung und Entwicklung von Freiraumqualitäten gilt es innerhalb des gesamten Planungs- und Umsetzungsprozesses durchzuhalten und dabei zu verhindern, dass Ziele und Ideen in den unterschiedlichen Prozessphasen verlorengehen. Die Beauftragung von **qualifizierten Landschaftsarchitekten**, die während der Planung und Ausführung von Fachkräften aus dem Unternehmen begleitet werden, und **Planungsteams**, die den gesamten Prozess begleiten und steuern, sind – nach Auskunft eines befragten Experten – sinnvolle Maßnahmen, um ein hohes Maß an Qualität zu erreichen. So beziehen inzwischen einige Studien zur Freiraumgestaltung neben der „Produktqualität“ auch die Qualität der Prozesse von der Initiierungs- bis zur Nutzungsphase ein und liefern übertragbare Empfehlungen zur **Qualitätssicherung** und **Prozesssteuerung** (siehe zum Beispiel BMVIT 2012; BMVBS 2008).

Auch wenn Wohnungsunternehmen oder Eigentümer bereit sind, eine qualitätssichernde Freiraumgestaltung auf den Weg zu bringen, ist der Prozess, wie bereits oben erwähnt, noch **kein „Selbstläufer“** – gilt es doch gleichermaßen auch die Anforderungen weiterer beteiligter Akteure zu berücksichtigen und „unter einen Hut“ zu bringen. Impulse für die private Freiraumentwicklung gehen häufig auch von städtischen Förderprogrammen (zur Hof- und Fassadenbegrünung) oder von programmatischen Ansätzen auf gesamtstädtischer Ebene (grüne Leitlinien, ökologische Standards) aus. Als weitere Beteiligte sind hier

vor allem die öffentlichen Akteure aus Politik und Verwaltung zu nennen. Ihre Ansprüche fließen zum einen vermittelt über das Planungsinstrumentarium oder Förderbestimmungen ein und zum anderen direkt, da Kommunen häufig in Programmgebieten der Städtebauförderung Anstöße für neue Strategien der Freiraumentwicklung geben. Dabei geht es häufig nicht in erster Linie um die Schaffung neuer Freiraumqualitäten, sondern darum, über das Vehikel des wohnungsnahen Freiraums primär andere Programmziele und sozialorientierter Anliegen zu erfüllen, wie die Integration ethnischer Gruppen, die Stärkung von Nachbarschaftskontakten oder die Beschäftigung arbeitsloser Jugendlicher (Homann u.a. 2002, 93).

Möglichkeitsräume schaffen – Beteiligung

Mittlerweile zeichnet sich bei Wohnungsunternehmen und Investoren ein zunehmendes Interesse daran ab, mehr über die **Qualitätsanforderungen** der derzeitigen oder zukünftigen Bewohner im Hinblick auf die Wohn- oder Freiräume zu erfahren (vgl. Sutter-Schurr 2008; Heineman u.a. 2008). Die Berücksichtigung der **Bewohneransprüche** gilt als Mittel zur Kundenbindung (Siemonsen 2004, 12). Die Formen der Beteiligung sind inzwischen recht vielfältig und werden zumeist von unabhängigen externen Dritten durchgeführt. Reine Informationsveranstaltungen, repräsentative Befragungen, Beteiligungsverfahren und Werkstätten in der Planungs- und Umsetzungsphase gehören ebenso dazu wie weitergehende Ansätze, die auch die Nutzungsphase einbeziehen. Beispiele hierfür sind die Anleitung für die Mitwirkung bei der Pflege oder die Moderation bei Nutzungskonflikten in Gemeinschaftsprojekten.

Die Nutzungsanforderungen der Mieterschaft fallen entsprechend der individuellen Lebenssituation, des Lebensstils und der Lebensbiographie sehr heterogen aus. Angesichts der Fluktuation in den Mietwohnungsbeständen und veränderter Rahmenbedingungen sind sie zudem einem ständigen Wandel unterworfen. Einige Experten finden daher die „Beteiligung von Bewohnern in Mietwohnungsbeständen mit hoher Fluktuation eher fragwürdig“. Mittlerweile werden in der Fachöffentlichkeit ohnehin, besonders im Vergleich zu den 1980er Jahren, **„schnelle und einfache Wege der Beteiligung“** bevorzugt (Sutter-Schurr 2008, 74; Siemonsen 2004, 12).

Als eine Landschaftsarchitektin mit viel Erfahrung in diesem Bereich formuliert Johanna Spalink-Sievers ihre pragmatische Sichtweise: „[Ich würde] den Ansatz dahingehend interpretieren, dass man als Landschaftsarchitekt versucht, einen Konsens unter der Mieterschaft über das Bild und die Funktionen der Freiräume herzustellen.“ (Spalink-Sievers 2004, 20) **„Anschaulich, praktisch und konkret“** sollte in den Verfahren mit den Mietern gearbeitet werden, so die Anregung eines Experten in der Befragung. „Fachlich hochwertige Planung, aber mit den Mietern!“, auf diese Formel bringt Ulrike Scherzer als Architektin die Anforderungen an eine Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen, Planern und Mietern (Scherzer 2004, 32). Als Ziel einer „Gestaltung entlang der Anforderungen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen“ wird in einem österreichischen Forschungsprojekt die Herstellung von **„Möglichkeitsräumen“** genannt, „in denen verschiedenste Aneignungsmöglichkeiten mitgedacht und zugelassen werden“ (BMVIT 2012, 226). Die Gestaltung sollte gemeinsam mit den Mietern gefunden werden und so viel Spielraum aufweisen, dass auch bei einem Mieterwechsel das Gestaltungskonzept trägt, regt eine weitere Expertin in der Befragung an. Geeignete Beteiligungsformen sollten bereits konkrete Ideen und Szenarien aufzeigen, wäre aus der Sicht einer befragten Expertin in diesem Punkt zu ergänzen.

5 Nutzerperspektiven auf wohnungsnaher Freiräume – Fallbeispiele

Vor dem Hintergrund des aufbereiteten Fachdiskurses werden im empirischen Teil der Studie die wohnungsnahen Freiräume exemplarisch anhand zweier Fallbeispiele untersucht. In beiden Fällen wird zunächst die vorhandene Freiraumsituation erfasst und auf Basis der zusammengetragenen Grundanforderungen bewertet. Zur Darstellung gehört auch die „sichtbare“ Nutzung der unterschiedlichen Freiraumarten. Die Nutzerperspektive auf die vorhandenen Freiräume wird im Anschluss in die beiden Fallbeispiele mit einem Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden untersucht. Die Vorgehensweisen und Untersuchungsziele variieren in den beiden Fallstudien – angepasst an die unterschiedlichen Ausgangsbedingungen und Fragestellungen des Auftraggebers.

Im Fallbeispiel „Innenhof“ in Aachen-Nord wird im Wohnblock Metzgerstraße, dessen Freibereiche im Jahr 2006 umgestaltet worden sind, eine schriftliche Befragung durchgeführt. Des Weiteren gehören Raubeobachtungen sowie Interviews mit Schlüsselpersonen zur Datenerhebung. Bei allen Erhebungen steht die Frage nach der Nutzung und der Akzeptanz der vorhandenen Freiräume im Fokus. In dem Fallbeispiel „Selbstversorgergärten“ in der Siedlung Kalverbenden, bei der in den nächsten Jahren umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen anstehen, sollen in erster Linie die Handlungsoptionen für den wohnungsnahen Freiraum mit den Bewohnern in einer Mieterwerkstatt erörtert werden.

Die zwei Fallstudien werden in den folgenden beiden Kapiteln im Detail dargestellt. Die jeweils am Schluss zusammengefassten Erkenntnisse fließen in die Handlungsempfehlungen zur nachhaltigen Qualifizierung von wohnungsnahen Freiräumen im Mietgeschosswohnungsbau der Stadt Aachen und der gewoge AG ein.

5.1 Fallbeispiel Aachen-Nord „Innenhof“

Die Stadt Aachen gestaltete im Jahr 2005 im Zuge einer größeren Modernisierungsmaßnahme den Freiraum des von der gewoge AG verwalteten Wohnblocks Metzgerstraße/ Jülicher Straße/ Feldstraße/ Heinrich-Hollands-Straße neu. Die Nutzung und Raumqualität der vorhandenen wohnungsnahen Freiräume in dem Wohnblock und deren Akzeptanz bei den Bewohnern wird in verschiedenen Arbeitsschritten untersucht. Ziel ist es hierbei,



Abb. 5.1 Wohnblock und nähere Umgebung

verallgemeinerbare, nutzerbezogene Anforderungen herauszuarbeiten, die für eine weitere Entwicklung der wohnungsnahen Freiräume in den Beständen der Stadt Aachen und der gewoge AG von Nutzen sein können.

In diesem Kapitel wird zunächst auf Basis der Begehung der Wohnblock beschrieben und bewertet. Anschließend werden im zweiten Teil die Ergebnisse der empirischen Erhebung dargestellt.

Der Wohnblock „Metzgerstraße“

Der Wohnblock „Metzgerstraße“ ist in den 1920er Jahren gebaut worden. Er liegt im „oberen“ Bereich der Jülicher Straße im Schnittfeld von altindustriellen Strukturen mit neuen Gewerbeansiedlungen und eher vereinzelt Wohnbereichen, die von der Gründerzeitbebauung und dem Werkwohnungsbaubis hin zur Nachkriegsbebauung reichen. Die Blockränder grenzen an die stark befahrene Jülicher Straße sowie die verkehrsrärmeren Straßen Metzgerstraße, Feldstraße und Heinrich-Hollands-Straße. Nordwestlich des Wohnblocks schließt das Gelände des alten Schlachthofes an. Die umgebende Bebauung in der Heinrich-Hollands-Straße und der Feldstraße besteht aus einem Mix an Mietgeschosswohnungsbau und eingestreuten Kleinbetrieben. Entlang der Jülicher Straße sind in den Erdgeschosszonen der Wohnbebauung vereinzelt Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote zu finden.

Als traditioneller Industrie- und Gewerbebestandort war der Aachener Norden stets Wohnort für niedrige bis mittlere Einkommensgruppen. (vgl. Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaftsförderung 2009) Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Arbeitslosigkeit in Aachen-Nord circa doppelt so hoch und auch die Anforderungen an die Integration von Personen mit Migrationshintergrund sind in Aachen-Nord höher als in anderen Teilen des Stadtgebietes. (ebd.) Daneben ist Aachen-Nord ein junges Stadtgebiet. Die Anzahl der schulpflichtigen Kinder und Jugendlichen ist überproportional hoch, wohingegen die Gruppe der Personen im Rentenalter unterproportional vertreten ist (ebd.)

Das Image und die Lebensqualität in Aachen-Nord werden von unattraktiven öffentlichen Bereichen beeinträchtigt und lassen den Stadtteil oftmals vernachlässigt wirken. Mit Hilfe des Programms „Nordlichter I Aachen-Nord, Integriertes Handlungskonzept für das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt“ soll seit dem Jahr 2008 ein Stadterneuerungsprozess zur Stabilisierung und Aufwertung des Stadtgebietes beitragen.



Abb. 5.2 Wohnbebauung Feldstraße

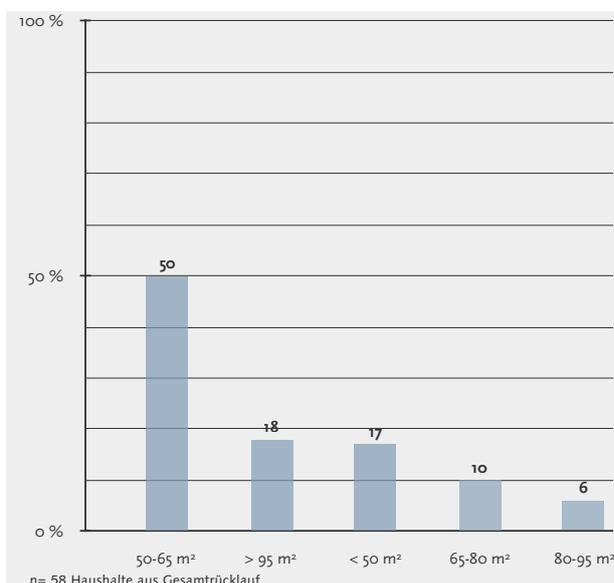


Abb. 5.3 Prozentualer Anteil der Wohnungstypen nach m²

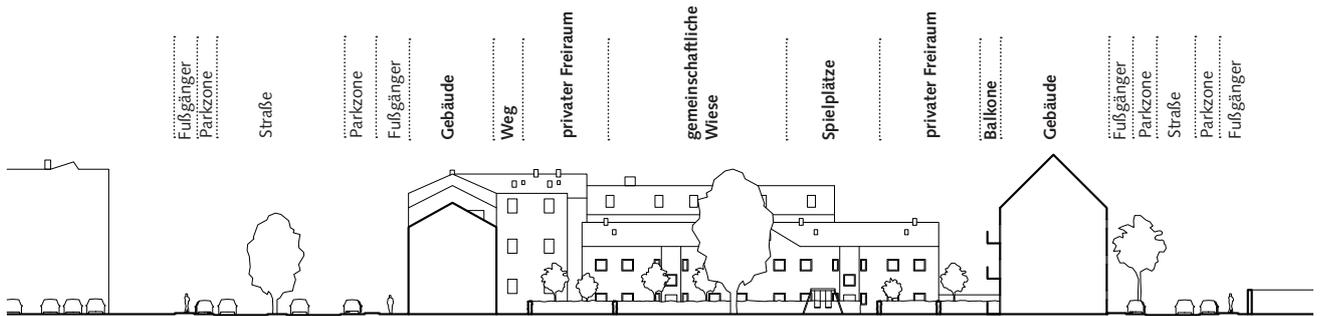


Abb. 5.4 Geländeschnitt mit Blick Richtung Südwesten (Metzgerstraße)

Baustruktur

Der weitgehend geschlossene Block wird von 28 Wohngebäuden gebildet, wovon sich 24 im Eigentum der Stadt Aachen befinden. (Abb. 5.2) Die Bebauung setzt sich aus verschiedenen Bautypologien zusammen, die mit ihren unterschiedlichen Fassadenabschnitten das Erscheinungsbild prägen. Die Häuser sind drei- und viergeschossig, mit Satteldächern versehen und auf der Rückseite teilweise mit Balkonen oder Loggien ausgestattet. Die vorherrschende Erschließungstypologie ist der „Zweispänner“, bei dem die Treppenhäuser in der Regel jeweils zwei Wohnungen pro Geschoss erschließen. Die Anlage umfasst einen Wohnungsmix von großen und kleinen Wohnungen. Die Hälfte aller Wohnungen hat eine Größe zwischen 50-65 m². (Abb. 5.3)

Freiraumstruktur

Die Blockstruktur bildet einen Innenhof (Abb. 5.4, 5.5, 5.6), der durch zwei Zugänge an der Metzgerstraße und der Feldstraße zugänglich ist, aber durch geschlossene Tore vom öffentlichen Raum abgegrenzt wird. Im Innenhof ist das Freiraumkonzept deutlich ablesbar. Um eine zentral gelegene, gemeinschaftlich nutzbare Freifläche gliedern sich private Mietergärten. Durch ein orthogonales Entwurfsraster, das über den Freiraum gelegt wurde, ist eine gestalterische Grundlinie definiert. Buchenhecken und Tore an den jeweiligen Eingängen der Mietergärten sorgen für eine klare Raumgrenze zwischen gemeinschaftlichen und privaten Flächen. Die Straßenseite der Gebäude schließt direkt an den Gehweg an. Eine Übergangszone vom privaten zum öffentlichen Raum ist nicht vorhanden.



Abb. 5.5 Innenhof, Blick Richtung Südwesten



Abb. 5.6 Innenhof, Blick Richtung Nordosten



Abb. 5.7 Wohnblock, Freiraumkonzept

Bewohnerstruktur

Die öffentlich geförderten Wohnungen werden an Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein und an Transferleistungsempfänger vergeben. Aufbereitete Daten zur Sozialstruktur lagen im Rahmen dieser Studie nicht vor – eine Erhebung war auch nicht Gegenstand des Auftrages. Durch die Mieterbefragung und eine Raumbeobachtung zur Freiraumnutzung konnten jedoch einige Rückschlüsse auf die Bewohnerstruktur gezogen werden.

In den städtischen Häusern des Wohnblocks sind 107 Haushalte untergebracht. Nach einer Mieterliste der gewoge AG sind 14 verschiedene Nationalitäten innerhalb der Mieterschaft vertreten, wobei elf türkische und fünf serbokroatische Haushalte die größten Gruppen ausmachen. Diese Angaben bilden jedoch nicht den gesamten Migrationshintergrund der Mieterschaft ab, da die ehemaligen Um- und Aussiedler aus den „Ostblockländern“ mit deutschem Pass, die ebenfalls in diesem Block leben, nicht erfasst sind.

In der Mieterbefragung, an der gut die Hälfte der Mieterhaushalte teilgenommen hat, sind die Haushalte mit Kindern (43%) – mit einem hohen Anteil Alleinerziehender – gleich stark vertreten wie Single- und Paarhaushalte über 65 Jahre. Ein Abgleich der Haushaltstypen und -größen aus der Befragung mit dem vorhandenen Wohnungsgemeinde ergab keine auffallenden Abweichungen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die in der Befragung erfassten Haushalte in etwa der Normalverteilung im Gesamtbestand entsprechen.

Insgesamt entsteht der Eindruck, der auch durch die Gespräche mit den Schlüsselpersonen bestätigt worden ist, dass in diesem Block ein Kern von deutschen Stamm-Mietern lebt, die inzwischen zur älteren Generation gehören, und nach der modernisierungsbedingten Neubelegung ein bunter Mix von Generationen und Nationalitäten mit einem vergleichsweise hohen Anteil von Kindern entstanden ist.

Die wohnungsnahen Freiräume

Die derzeitige Gestaltung des Innenhofes geht auf die Planung eines beauftragten externen Landschaftsplanungsbüros in den Jahren 2005/2006 zurück (Abb. 5.7). Im Anschluss an eine umfassende Modernisierung des Gebäudebestandes ist auch der Freiraum des Wohnblocks „Metzgerstraße“ komplett neu gestaltet worden. Das neue Raumkonzept legt die vorher hausbezogenen Freiflächen zusammen und strukturiert sie neu. Nach einer Befragung der Mieterhaushalte ist ein Teil der Gesamtfläche in private Mietergärten aufgeteilt worden. Die Anlage der Mietergärten greift die im Block vorhandene Tradition der „Nutzgärten“ auf. Historische Fotos belegen, dass hier in der Mitte des vergangenen Jahrhunderts die Freiflächen von den Mietern des Blocks intensiv bewirtschaftet und zur Selbstversorgung genutzt worden sind.

In den folgenden Abschnitten werden das derzeitige Raumgefüge, die Zonierung der unterschiedlichen Raumcharaktere sowie deren Gestaltung, Nutzung und Ausstattung beschrieben. Grundlage für diese Darstellung sind vorhandenes Kartenmaterial, eine intensive Begehung und Gespräche mit Schlüsselpersonen. In den Gesprächen mit den Schlüsselpersonen geht es hauptsächlich darum, die Planungsabsichten des zehn Jahre zurückliegenden Planungs- und Umgestaltungsprozesses zu rekonstruieren sowie die informellen und formellen Regelungen der derzeitigen Freiraumnutzung zu verstehen und nachvollziehbar zu machen.

Öffentlich nutzbarer Freiraum

Qualität und Quantität der wohnungsnahen Freibereiche lassen sich nur im Kontext des umgebenden Stadtquartiers und der angrenzenden öffentlichen Freiräume beurteilen. Der erste Eindruck und das Image von Aachen-Nord lassen zunächst nicht auf eine „grüne“ Wohnlage schließen. Dennoch finden sich in einer genaueren Betrachtung auch in Aachen Nord zahlreiche Grünräume und Freizeitangebote, zum Teil auch in fußläufiger Entfernung zum Wohnblock „Metzgerstraße“.

Für Freizeit und Erholung bietet sich zunächst als zusammenhängender Grünraum das Wurmatal an. Über den begleitenden Rad- und Wanderweg entlang der Wurm gelangen Erholungssuchende zum nordwestlich liegenden Landschaftsgebiet Soers. Der Kurgarten (mit den Carolus Thermen) ist über „grüne Trittsteine“, wie die öffentliche Grünfläche am Ludwig Forum erreichbar. In direkter Nähe des Wohnblocks liegen ein großer Abenteuerspielplatz, ein Jugendzentrum und weitere Spielplätze. Die verschiedenen Kleingartenanlagen in der Umgebung ergänzen das Nutzungsangebot für diejenigen Bewohner, denen die wohnungsnahen Freiräume zum „Gärtnern“ und „Erholen“ nicht ausreichen.

Die angrenzenden Straßen Metzgerstraße, Feldstraße und Heinrich-Hollands-Straße bieten Parkmöglichkeiten am Straßenrand und entlasten damit den Innenbereich des Wohnblocks vom ruhenden Verkehr. Auf den Straßen Metzgerstraße, Feldstraße und Heinrich-Hollands-Straße gilt das Tempolimit 30 km/h. Die Straßenräume wirken trotz der Nähe zu den gewerblichen Nutzungen wie ruhige Wohnstraßen. Entlang der stark befahrenen Jülicher Straße sind keine Parkplätze vorhanden. Der schmale Gehweg bietet nur wenig Distanzfläche zum Straßenraum. Dort herrscht eine hohe Lärmbelastung durch den Autoverkehr.

Gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum

In dem untersuchten Fallbeispiel liegt ein großer zusammenhängender gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum in der Mitte des Innenhofes, umgeben von privaten Mietergärten. Er ist im Wesentlichen in drei unterschiedliche Nutzungsbereiche, zwei Wiesen (Rasenflä-



Abb. 5.8 Hausbezogene Freiräume - früher



Abb. 5.9 Gemeinschaftlicher Innenhof - heute



Abb. 5.10 Nutzungsbereiche im Freiraum

chen), ein „Spielband“ mit zwei Spielplätzen sowie je zwei Abstellflächen für Fahrräder und Müllbehälter unterteilt.

Die Wiesen im Südwesten und Nordosten des Innenhofes sind mit mobilen Wäschespinnern ausgestattet, so dass die Flächen auch als nutzungs offene, multifunktionale Rasenflächen zum Spielen und für andere Aktivitäten nutzbar sind. Die beiden Spielplätze sind für unterschiedliche Altersklassen angelegt. Der Spielplatz im Südwesten bedient die Gruppe der 6- bis 12-Jährigen, und der Spielplatz im Nordosten ist mit Spielgeräten für Kleinkinder ausgestattet (Abb. 5.9). Daneben sind jeweils Bänke als Sitzgelegenheit für die begleitenden Eltern oder andere Nutzer des Innenhofes angeordnet. Zwischen den beiden Spielplätzen erstreckt sich ein circa 5,0 m breites Spielband als Rasenfläche. Bis auf die dort installierten Stelen (Hörspiele) ist die Rasenfläche nutzungs offen für Kinderspiel. (Abb. 5.10)

Die ersten Begehungen im Innenhof wie auch die Gespräche mit den Schlüsselpersonen haben ergeben, dass der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum von vielen Kindern im Alter bis zu circa 14 Jahren aufgesucht wird. Die älteren Kinder treten in Gruppen auf und spielen auf den Spielplätzen oder auf den umliegenden Wiesenflächen. Kleinkinder werden zumeist von Erwachsenen begleitet. Für die Gruppe der Erwachsenen und der Jugendlichen sind keine expliziten Angebote geschaffen worden.

Angrenzend an die beiden Spielplätze (Abb. 5.11) befinden sich jeweils überdachte Fahrradabstellplätze (Abb. 5.12). Sie sind so geplant worden, dass bei Bedarf eine Nutzung als



Abb. 5.11 Spielplatz Nordost



Abb. 5.12 Fahrradunterstand Südwest

Unterstand gegeben ist, wenn die Fahrradständer herausgenommen werden (Stadt Aachen, Fachbereich Kinder, Jugend und Schule 2011). Die Müllabstellflächen liegen an den beiden Toreingängen im Südwesten und Nordwesten und sind gestalterisch in die Anlage integriert worden. In den Gesprächen mit den Schlüsselpersonen (siehe Schlüsselpersonengespräche, Anhang) stellt sich heraus, dass die angedachten multifunktionalen Nutzungen im Alltag auf Schwierigkeiten stoßen. Die Wäschespinnen auf den Wiesen werden nach der Benutzung nicht immer entfernt und oft durch spielende Kinder „demoliert“. Die Unterstände werden auch nicht flexibel genutzt, da die Möglichkeit zur Demontage der Fahrradständer bei den Mietern nicht bekannt ist und auch nicht handhabbar sei, da das notwendige handwerkliche Geschick fehle, so die Erläuterung des Hausmeisters.

Die Funktionsbereiche (Wäschespinnen, Fahrradständer, Müllcontainer) bieten den Mietern zahlreiche Anlässe den Innenhof aufzusuchen. Dadurch ergeben sich vielfältige Gelegenheiten der zufälligen Begegnung mit den Nachbarn – man kennt sich und grüßt sich. Ansonsten bietet die Freiraumgestaltung den Erwachsenen wenig Anlass zum Verweilen. Die hohe soziale Kontrolle, – fast alle Bereiche sind von den angrenzenden Wohnungen einsehbar – lässt zudem keinen unbeobachteten Aufenthalt im gemeinschaftlichen Freiraum zu.

Private Freiräume

Im Zuge der Modernisierung wurde vor rund zehn Jahren das Angebot an privat nutzbaren Freiräumen in dem Wohnblock stark verbessert. Es wurden nicht nur neue Balkonanlagen geschaffen, sondern auch neue privat nutzbare Mietergärten angelegt (Abb. 5.13, 5.14). Obwohl dieses neue Freiraumangebot zunächst aus der Perspektive der Wohnungsverwaltung der gewoge AG von einigen Beteiligten kritisch gesehen wurde, haben sich die Mietergärten inzwischen als fester Bestandteil der Wohnanlage zur allgemeinen Zufriedenheit etabliert.

Die bei der Modernisierung im Jahre 2005 nachträglich angebrachten Balkone in der Feldstraße haben eine Größe von 6,0 m², die sich aus einer Breite von circa 3,0 m und einer Tiefe von circa 2,0 m ergibt. Die Balkone sind mit einem Metallgeländer von 0,90 m Brüstungshöhe eingefasst, welches von einigen Mietern nachträglich mit Markisenstoff bespannt worden ist. An allen anderen Häusern sind im 1. und 2. OG direkt vor den Wohnräumen Loggien angeordnet. Diese haben eine Größe von ca. 4,0 m². Durch die etwas zurückgesetzte Lage und die gemauerte Brüstung ist ein guter Sichtschutz vorhanden.

Die insgesamt 49 Mietergärten sind in einem breiten Streifen jeweils zwischen der Gemeinschaftsfläche und den Häusern angeordnet. Auf der Seite der Feldstraße sind sie teilweise in zwei Reihen ausgeführt. Hier liegen sieben Terrassengärten, die direkt von der Wohnung aus erreichbar sind. Darüber hinaus sind die Mietergärten über das Trep-



Abb. 5.13 Mietergarten



Abb. 5.14 Terrassengarten



Abb. 5.15 Nutzungen in den Gärten

penhaus und Hinterausgänge erschlossen. Die Zuordnung zu den Wohnungen erfolgt in der Regel hausbezogen, so dass keine zusätzlichen Wege entstehen. Die Mietergärten sind circa 35 m² groß, haben eine Breite von circa 4,0 m und eine Tiefe von circa 8,0 m. Buchenhecken in etwa 1,50 m Höhe begrenzen die einzelnen Mietergärten und gewähren gleichzeitig etwas Sichtschutz. Als Gestaltungselement und natürlicher Sonnenschutz konnte bei Beginn der Umgestaltung ein Obstbaum pro Mietergarten ausgewählt werden.

Die Mietergärten werden hauptsächlich von Haushalten mit Kindern und von Senioren-Haushalten angemietet. In den Gärten zeigt sich ein vielfältiges Spektrum der Nutzung, das bei den Begehungen anhand der Ausstattung und Gestaltung abgelesen werden konnte: Sitzen, grillen, gärtnern, Sport und Spiel, Wäschetrocknen und vieles mehr. Nur wenige Gärten werden ausschließlich als Ziergärten genutzt und reine Nutzgärten zum Anbau von Obst und Gemüse sind gar nicht vorhanden (Abb 5.15). Einzelne Mietergärten wirken leer und ungenutzt. Die Rasenflächen und die Hecken machen überwiegend einen gepflegten Eindruck. Der insgesamt gute Pflegezustand der Mietergärten wird durch die Regelung begünstigt, dass bei Anzeichen von Verwilderung die externe Firma, die mit der Pflege der Gemeinschaftsflächen beauftragt ist, auch die privaten Gärten wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand bringt. Die Kosten für den Pflegeaufwand werden den Mietern jeweils in Rechnung gestellt.



Abb. 5.16 Hofeinfahrt Feldstraße



Abb. 5.17 Befestigter Weg durch den Innenhof

Erschließung und Zugänglichkeit

Die Zugänglichkeit der Freiflächen spielt für die Freiraumnutzung eine erhebliche Rolle. Sie entscheidet mit darüber, ob ein Freiraum von den Bewohnern angenommen wird oder nicht. Barrieren oder nicht gesicherte Zugänge können Gründe für das „Nicht-Nutzen“ des Freiraums sein. Der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum in dem Wohnblock „Metzgerstraße“ ist über zwei Zugänge von den umgebenden Straßen (Feldstraße und Metzgerstraße) aus erreichbar, die durch Tore gesichert sind, für die nur die Mieter Schlüssel besitzen (Abb. 5.16).

Durch den Freiraum führen Erschließungswege zu den Müllsammelanlagen an den beiden Zugängen sowie zu den Fahrradabstellflächen im Nordosten und Südwesten, die auch die beiden angrenzenden Spielplätze anbinden. Die Erschließung des Innenhofes von den Wohnungen aus erfolgt mehrheitlich über die Hinterausgänge der Treppenhäuser auf der Erdgeschossenebene. Diese liegen nicht immer niveaugleich zum Innenhof: Die Gebäude im Südosten werden über drei Treppenstufen erschlossen. Die äußeren Toreingänge liegen auf Innenhofniveau und somit kann von einer Barrierefreiheit innerhalb des Innenhofes gesprochen werden.

Das Wegesystem im Innenhof ist so angelegt, dass eine Abstufung zwischen Haupteerschließung und Nebenerschließung ablesbar ist. Diese Hierarchie der Wege wird in der Dimensionierung und der Materialausführung erkennbar. Während die Wege zu den pragmatischen Einrichtungen (Müll, Fahrradabstellflächen) und den Spielplätzen circa 1,50 m breit und befestigt sind, sind die Wege zu den Hauseingängen in einer Breite von ca. 1,0 m und lose mit Kies ausgeführt (Abb. 5.17, 5.18). Die Beleuchtung am Abend und in der Nacht wird über Mastleuchten entlang der Haupteerschließung gewährleistet.

Gestalterische und ökologische Qualität

Die Buchenhecken, Obstbäume und großen Wiesen prägen das grüne Erscheinungsbild des Innenhofes. Vor allem die Buchenhecken wirken als raumbildende Elemente und geben dem Innenblock eine klare orthogonale Struktur. Bei der Bepflanzung des Innenhofes wurden heimische Gehölze verwendet. Neben den Hecken als Abgrenzung der Mietergärten verstärken die neu angepflanzten Obstbäume den grünen Charakter der Wohnanlage. Jeder Besitzer eines Mietergartens bekam bei der Neugestaltung nach Wunsch einen Obstbaum (Birne oder Apfel) auf seine Gartenparzelle gepflanzt. Die Hauptwege, die Fahrradabstellplätze und Müllplätze sind mit herkömmlichen Pflastersteinen befestigt. Die Nebenwege zu den Gärten und Hauseingängen sind unversiegelt. Alle anderen Flächen, einschließlich der Mietergärten, sind Rasenflächen, daher ist der größte Teil der Innenhoffläche unversiegelt. Neben den unversiegelten, bewachsenen Böden sind vor allem die Bäume wichtig für die Verdunstung, Kühlung und Filterung der Luft. Zugleich



Abb. 5.18 Innenhofweg unbefestigt



Abb. 5.19 Gemeinschaftlicher Innenhof

dienen sie als wichtige Schattenspende und Gestaltungselemente. Entlang des Grünbandes sind bei der Umgestaltung neue Bäume angepflanzt worden, die derzeit jedoch wegen ihres noch jungen Alters einen geringen Kronenumfang haben und nur wenig Schatten spenden. Andere Begrünungen, wie zum Beispiel Dach- oder Fassadenbegrünungen, sind nicht vorhanden.

Informelle und formelle Regelungen

Der gute Pflegezustand der privaten und gemeinschaftlichen Freibereiche lässt sich unter anderem auf die vorhandene Hofordnung und die Gartennutzungsverträge zurückführen. Im Wohnblock wird die Pflege der gemeinschaftlichen Bereiche von einem externen von der gewoge AG beauftragten Unternehmen übernommen. Das Unternehmen sorgt sowohl für den Grünschnitt der Wiesen und Bäume als auch für eine wöchentliche Säuberung des Innenhofs. Zusätzlich zur beauftragten Firma übernimmt ein Mieterhaushalt die Kontrolle der Müllsammelplätze. Die Spielgeräte und sonstigen Elemente, wie zum Beispiel die Wäschespinnen, werden durch den Hausmeister kontrolliert und instand gesetzt.

Neben der externen Pflege bleiben bestimmte Bereiche im Zuständigkeitsbereich der Mieter. Die Regelungen für den gemeinschaftlich genutzten Freiraum sind unter Abschnitt IV „Reinigung“ in der Hofordnung aufgeführt. Dort wird darauf hingewiesen, dass „nach einem separat vom Wohnungsunternehmen aufgestellten Reinigungsplan die Hausbewohner die Zugangswege, die unmittelbar vor dem Haus liegen, einschließlich der Außentreppe, zu reinigen haben.“ (Hofnutzungsordnung, gewoge AG)

Die Pflege der Mietergärten ist in einem Nutzungsvertrag zwischen der gewoge AG und den jeweiligen Nutzern geregelt: „Der Gartennutzer hat den Garten grundsätzlich in einem sauberen und gepflegten Zustand zu halten. Er dient nicht als Zwischen- oder Endlager für Müll und Unrat jeder Art.“ (gewoge AG 2014d, Abschnitt IV Allgemein, Punkt 1) Außerdem wird unter Punkt 6 desselben Abschnitts des Nutzungsvertrages aufgeführt, dass „die Reinigung der an die Gartenparzelle angrenzenden Allgemeinflächen (z.B. Wege) dem Gartennutzer obliegt. Dies gilt auch für die winterliche Verkehrssicherung.“

Die Fachleute sind sich einig, dass der Faktor Sicherheit insbesondere bei älteren Menschen und Kindern eine wesentliche Voraussetzung für die Nutzung des Freiraumes ist. Der Sichtbezug zu den Häusern oder die Rufweite zur Wohnung – bei kleineren Kindern – erhöhen das Sicherheitsgefühl. Die beiden verschlossenen Tore, die den gemeinschaftlichen Raum vom öffentlichen Straßenraum abgrenzen, tragen ganz wesentlich dazu bei, dass die Mieter sich im Innenhof sicher fühlen und die Kinder sich in einem geschützten Raum bewegen können. Zudem ist der Innenhof von der gesamten Anlage aus einsehbar und die Kinderspielbereiche befinden sich in Sicht- und Rufweite der angrenzenden Wohnungen.

Zusammenfassende Bestandsaufnahme

Die Auswertung des Kartenmaterials, die Begehungen des Blocks und die Gespräche mit Schlüsselpersonen haben erste Eindrücke von der Freiraumsituation in dem untersuchten Wohnblock geliefert. Sie werden im Folgenden noch einmal zusammengefasst und bilden die Grundlage für das inhaltliche Konzept der anschließenden Mieterbefragung.

- Die Gebäudeanordnung als nahezu geschlossener Block bildet ein klares „Vorne und Hinten“ aus und trennt den öffentlich nutzbaren Straßenraum von dem gemeinschaftlichen bzw. privat nutzbaren Freiraum des Innenhofes. In diesem **Raumgefüge** liegt eine eindeutige **Zonierung** von öffentlich-, gemeinschaftlich- und privat nutzbaren Freiräumen vor. Die **Zugänglichkeit** des gemeinschaftlich genutzten Freiraums ist durch Tore auf die Bewohner der Wohnanlage begrenzt. Diese erreichen den gemeinschaftlichen Freibereich und auch die Mietergärten über das Treppenhaus und die Hinterausgänge im Erdgeschoss. Wenige Mietergärten sind als Terrassengärten direkt an die Wohnung angeschlossen. Buchenhecken bilden die **Abgrenzung** zwischen privat nutzbaren Gärten und der gemeinschaftlich nutzbaren Innenhoffläche. Gleichzeitig schaffen die Hecken Privatsphäre in den einzelnen Mietergärten – ein **Sichtkontakt** bleibt aber aufgrund der geringen Heckenhöhe möglich. Die Einsehbarkeit von oben wird in

den Gärten durch die Kronen der zehn Jahre alten Obstbäume etwas eingeschränkt. Die Grundstruktur des wohnungsnahen Freiraums bietet den Nutzern eine eindeutige Orientierung und gute Voraussetzungen, dass sich alle Nutzergruppen – auch kleine Kinder und ältere Menschen – in diesem Raum sicher aufhalten und bewegen können.

- Die **Gestaltung** des Freiraums ist stringent und klar gegliedert. In den Begehungen machte die Anlage einen gepflegten Eindruck. Der Großteil der Gärten befindet sich in einem **guten Pflegezustand** und der gemeinschaftlich nutzbare Innenhof wirkte insgesamt sauber und aufgeräumt. Aufgrund der Einsehbarkeit des gesamten Innenbereiches existieren keine geschützten **Rückzugsbereiche**. Außer auf den Spielplätzen gibt es kaum Freiraummöblierung und neben den Hecken und Obstbäumen auch keine weitere Bepflanzung. Dies lässt auf der einen Seite eine flexible Nutzung der großzügig bemessenen Rasenflächen zu, führt jedoch auch zu Nutzungskonflikten.
- Das stringente Gestaltungskonzept, die klaren Regeln der Hof- und Gartenordnung und die soziale Kontrolle scheinen die Basis für das ansprechende und gepflegte Erscheinungsbild der recht großen Mietwohnanlage, in der über die Generationen und Nationalitäten hinweg viele unterschiedliche Ansprüche und Verhaltensweisen zusammenreffen, zu sein. Gleichzeitig scheint es jedoch in diesem Rahmen **wenig Raum für Aneignung** und Aktivitäten außerhalb der privaten Gärten zu geben.
- Erwachsene, insbesondere ältere Personen, werden nur selten im **gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum** gesehen und wenn, dann bei notwendigen Tätigkeiten (Müll wegbringen oder Wäsche aufhängen) oder als Aufsichtspersonen der Kinder. Allerdings bedeuten die „notwendigen Wege“ durch den Innenhof auch immer **zufällige Kontakte** und Gelegenheiten sich mit anderen Bewohnern auszutauschen. Der längere Aufenthalt in den gemeinschaftlichen Bereichen und die Nutzung der wenigen Bänke sind bei sonnigem Wetter oder Regen nur eingeschränkt möglich, da es weder für spielende Kinder noch für Begleitpersonen die Möglichkeit gibt, sich im Schatten oder in einem überdachten Raum aufzuhalten.
- Die **Spielplätze** werden als Treffpunkte von der Altersgruppe der 6- bis 12-jährigen Kinder gut angenommen. Die Kinder halten sich nicht nur auf den Spielplätzen, sondern im gesamten gemeinschaftlichen Freiraum auf. Die Erlebnisqualität ist aufgrund der „begrenzten Ausstattung“ der gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume nur eingeschränkt vorhanden.
- Die **Mietergärten** sowohl in der ersten als auch in der zweiten Reihe sind in der Regel gut gepflegt. Das Nutzungsspektrum ist vielfältig und keinesfalls auf das „Gärtnern“ begrenzt. Gründe für eine eher zurückhaltende gärtnerische Tätigkeit könnten in den (zu) kleinen Parzellen, der Verschattung durch die Buchenhecken oder den Kosten für Gartengerät und Pflanzen zu suchen sein. (Abb. 5.20, 5.21)



Abb. 5.20 Ziergarten

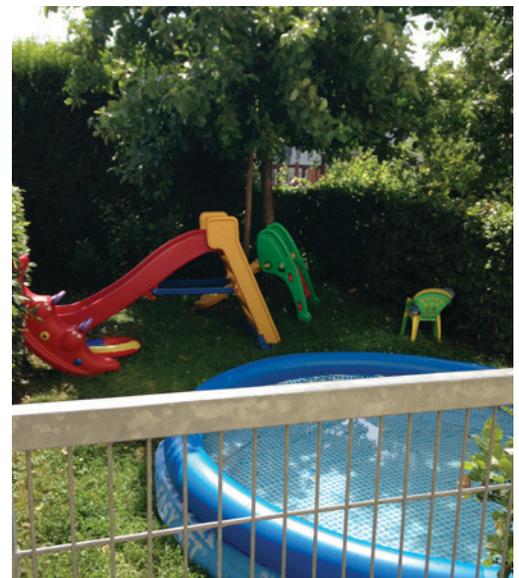


Abb. 5.21 Garten als „Spielzone“

In der nachfolgenden Befragung der Mieter und den ergänzenden Raumbesichtigungen werden diese ersten Eindrücke anhand von Thesen (siehe Anhang) weitergehend untersucht. Ziel ist es, nähere Erkenntnisse über die Aktivitäten der Mieter in den wohnungsnahen Freiräumen zu gewinnen und die Akzeptanz der vorhandenen Freiraumsituation zu überprüfen.

Befragung und Raumbesichtigung

Die ersten Raumerfassungen ergaben, dass in dem Wohnblock „Metzgerstraße“ ein klar strukturiertes Raumgefüge mit deutlicher Abgrenzung der Freibereichstypen gegeben ist. In der empirischen Erhebung wird deshalb nicht mehr auf diese Themenbereiche eingegangen. Die empirische Erhebung fokussiert sich auf Untersuchungen zu den Themenkomplexen Gestaltung, Nutzung und Aufenthaltsqualität.

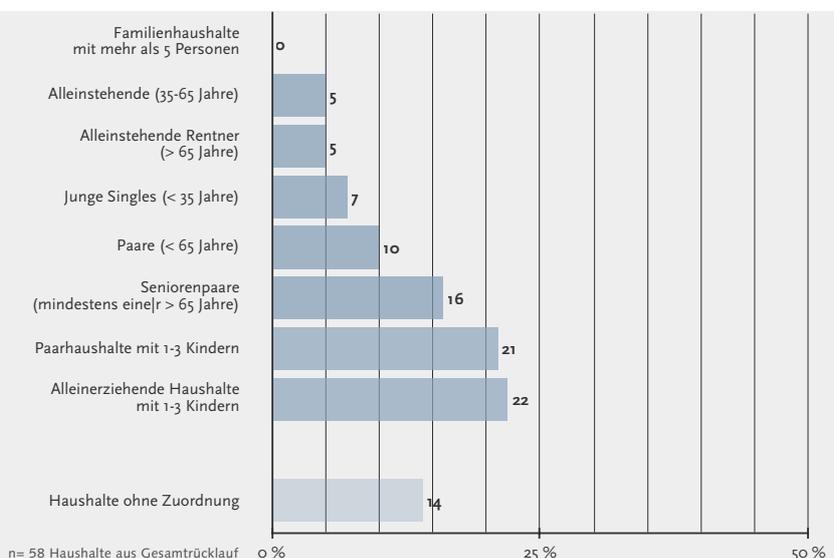
Die schriftliche Befragung (vgl. auch Kap. 2) sollte dazu dienen, die Meinung der Bewohner über den Freiraum zu erfahren, Nutzer und Nicht-Nutzer des Freiraums zu identifizieren sowie Nutzungsmuster und mögliche Nutzungskonflikte aufzuzeigen. In der Befragung der Mieterhaushalte wurden Angaben zur Haushaltsgröße und dem Alter der Haushaltsmitglieder erfasst, so dass in der Auswertung der Fragebögen zunächst Haushaltstypen gebildet werden konnten, die als Grundlage für die weitere Auswertung der Befragung dienen. An der Befragung nahmen 40% der Gartenbesitzer und 60% der Bewohner ohne Mietergarten teil. Dies entspricht etwa dem Verhältnis im Gesamtbestand.

In den Raumbesichtigungen wurde parallel zu der schriftlichen Befragung die Nutzung der Freiräume beobachtet. Ein besonderer Fokus lag dabei auf der Nutzergruppe der Kinder. Die Beobachtungen wurden in einer Tätigkeitskartierung vermerkt und in einer Fotodokumentation festgehalten. Die methodische Vorgehensweise wird im Kapitel 2 näher erläutert.

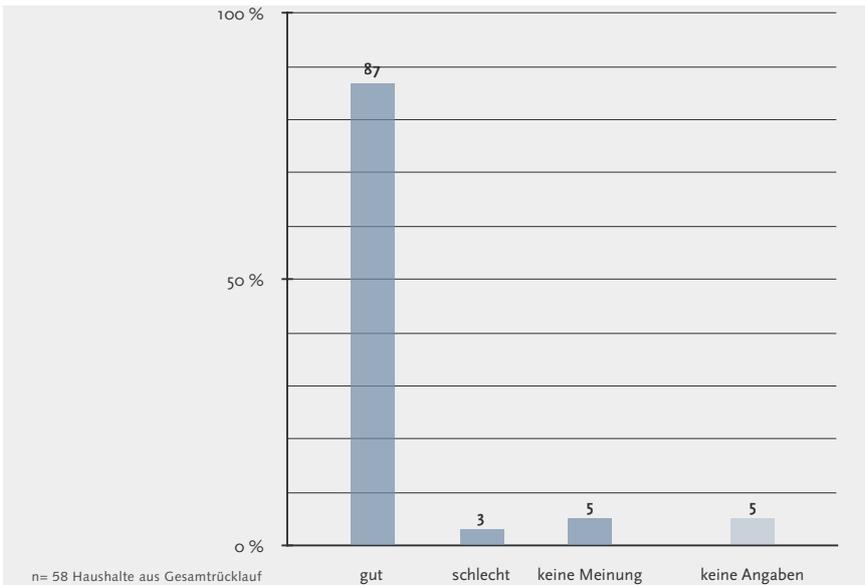
Die Auswertungsergebnisse sind neben den Diagrammen zu finden und lassen sich als Fließtext lesen. Die Überschriften über den Diagrammen geben die Fragestellung auf dem Fragebogen der Mieterbefragung wieder. (s. Mieterbefragung Aachen Nord, Anhang)

Erfasste Haushaltstypen

An der Befragung beteiligten sich insgesamt 58 Haushalte. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 56%. Als Grundlage für die Auswertung werden nebenstehende Haushaltstypen gebildet.

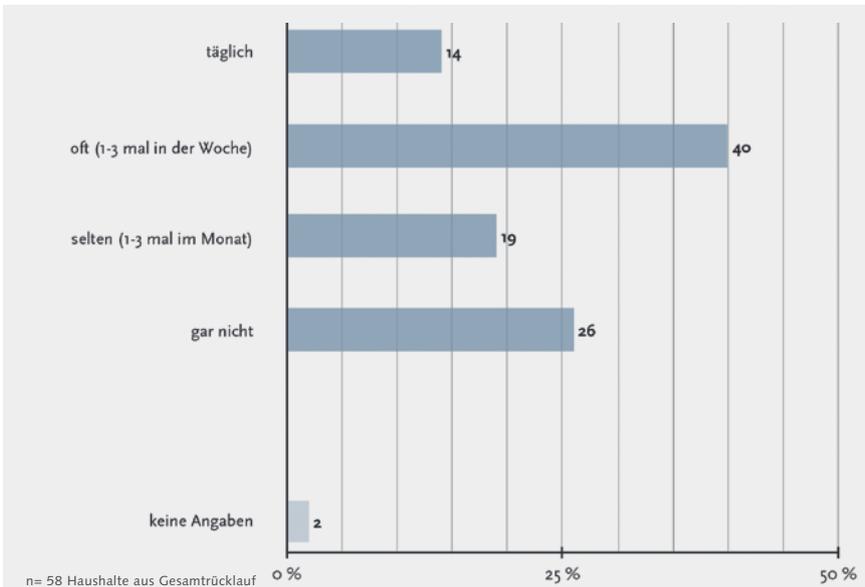


Wie gefällt Ihnen der Innenhof Ihrer Wohnanlage?



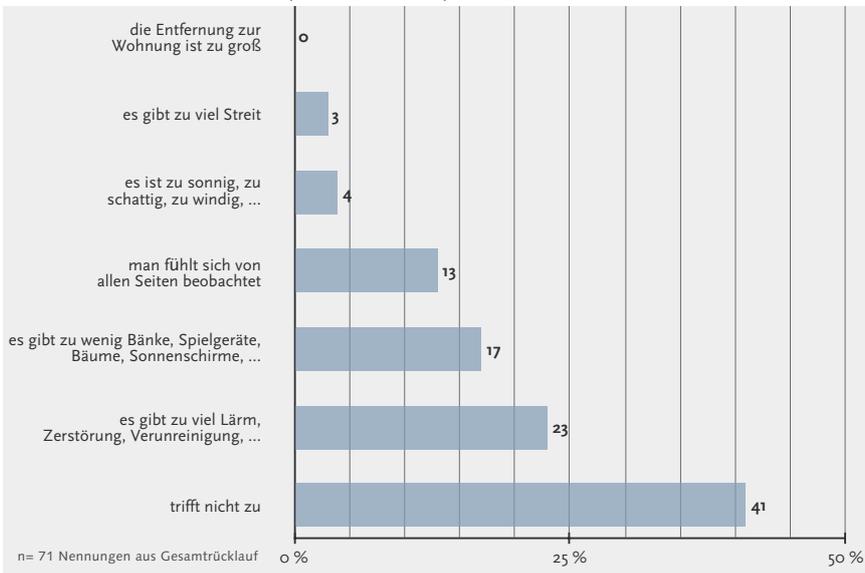
Nur 3% der befragten Haushalte geben an, dass ihnen der Innenhof nicht gefällt. Dieses Ergebnis wird als Indiz für die Annahme gewertet, dass die meisten Mieter – ob Nutzer oder Nicht-Nutzer – die Freiraumgestaltung und den guten Pflegezustand der Wohnanlage anerkennen.

Wie oft halten Sie sich im Innenhof auf? (Referenzmonate: April, Mai und Juni)



In Bezug auf den Innenhof gibt es einen in etwa gleich hohen Anteil von Nutzern und Nicht-Nutzern. Über die Hälfte der befragten Haushalte (54%) nutzt den Innenhof täglich oder oft und 45% nutzen den Innenhof selten oder gar nicht. Von den 54% der Haushalte, die den Innenhof täglich oder oft nutzen, sind 58% Haushalte mit Kindern. Eine getrennte Auswertung, die nur die Gartenbesitzer (n=22) berücksichtigt, ergibt, dass ca. 86% der Gartenbesitzer sich oft oder täglich im Innenhof aufhalten.

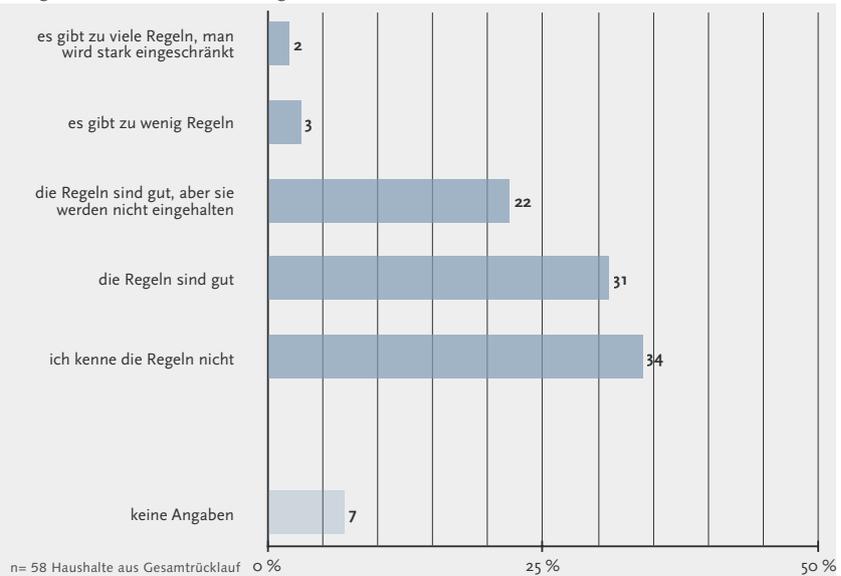
Warum halten sie sich nicht (oder nur selten) im Innenhof auf?



Die nebenstehende Grafik bildet mögliche Gründe für ein „Nicht-Nutzen“ des Innenhofes ab. Die Antwortmöglichkeit „trifft nicht zu“ zeigt dabei die „Nutzer“. Als Gründe für ein Fernbleiben werden zuvorderst störende Einflüsse wie Lärm und Verunreinigung genannt, gefolgt von Ausstattungsmängeln und hoher sozialer Kontrolle. Der von der Mehrzahl als positiv bewertete Gesamteindruck des Innenhofes ist offenbar keine Voraussetzung für dessen Nutzung. Die Entfernung zur Wohnung wird von keinem der befragten Haushalte als Hinderungsgrund genannt.

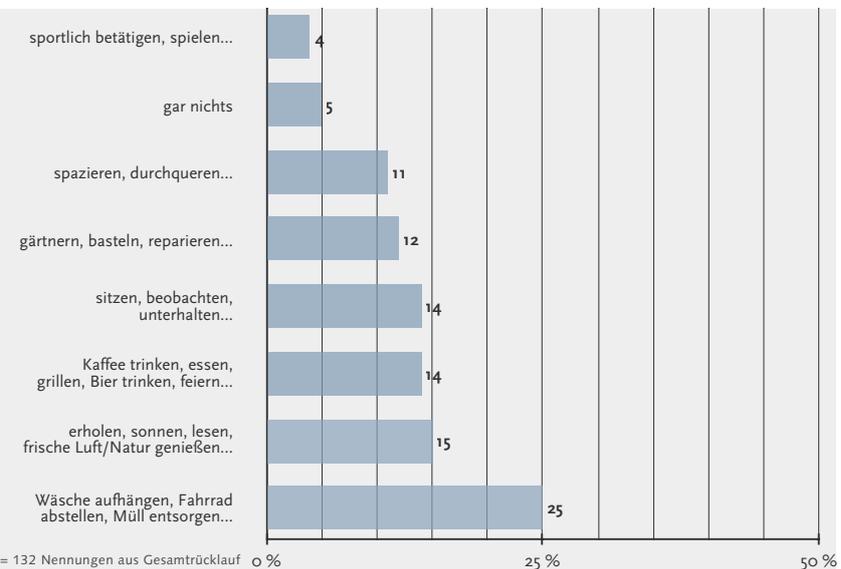
Wie finden Sie die Regeln im Gartennutzungsvertrag und in der Hofordnung?

Unzufriedenheit mit der Freiraumsituation und ein Nicht-Nutzen der Freiräume hängen häufig mit fehlenden Regelungen zusammen. Über die Hälfte der befragten Haushalte kennt die Regeln im Gartennutzungsvertrag/ in der Hofordnung und bewertet sie als „gut“. 22% sind der Meinung, die Regeln würden nicht eingehalten. Circa ein Drittel der Befragten gibt jedoch an, die Regeln nicht zu kennen.



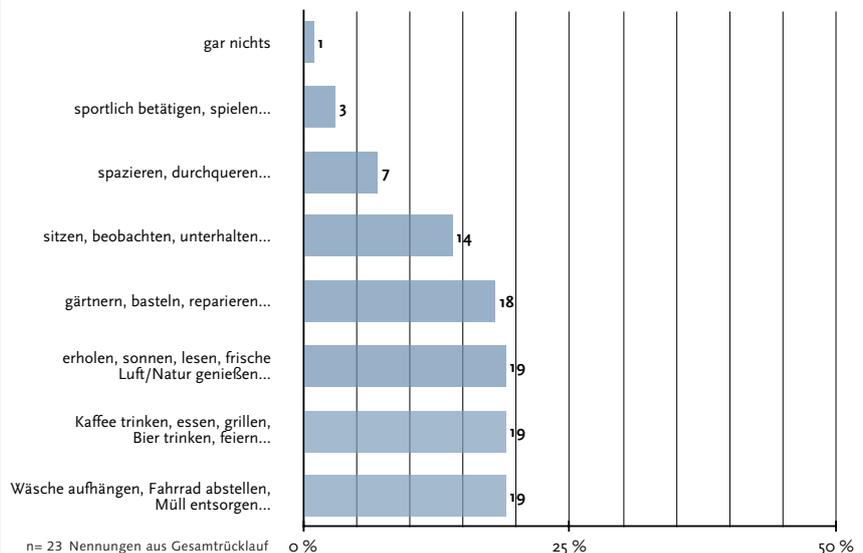
Was machen Sie im Innenhof?

Bei der Frage: „Was machen Sie im Innenhof?“ nennen die Bewohner vor allem pragmatische Tätigkeiten wie „Wäsche aufhängen, Fahrrad abstellen und Müll entsorgen“. Als zweithäufigste Nennung folgen erholende und entspannende Tätigkeiten, wie sonnen, lesen, Natur genießen – dicht gefolgt von geselligen Tätigkeiten wie Kaffee trinken, grillen usw.

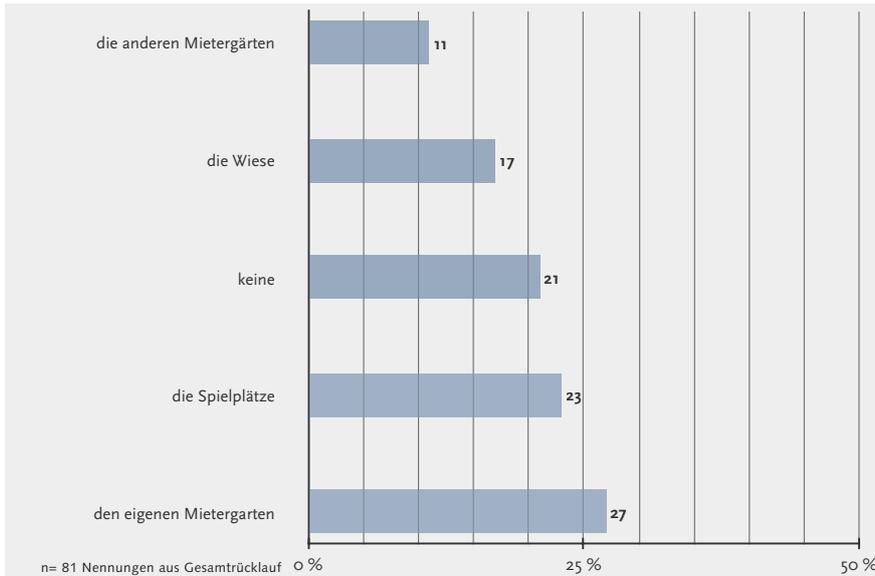


> Gartenbesitzer

Besonders bei den Gartenbesitzern sind Freizeit und Erholung wichtige Faktoren bei der Innenhofnutzung. Pragmatische Tätigkeiten werden nicht häufiger genannt als Freizeitaktivitäten und Erholung. Anders ist dies bei den Haushalten ohne Garten, wo pragmatische Tätigkeiten überwiegen.

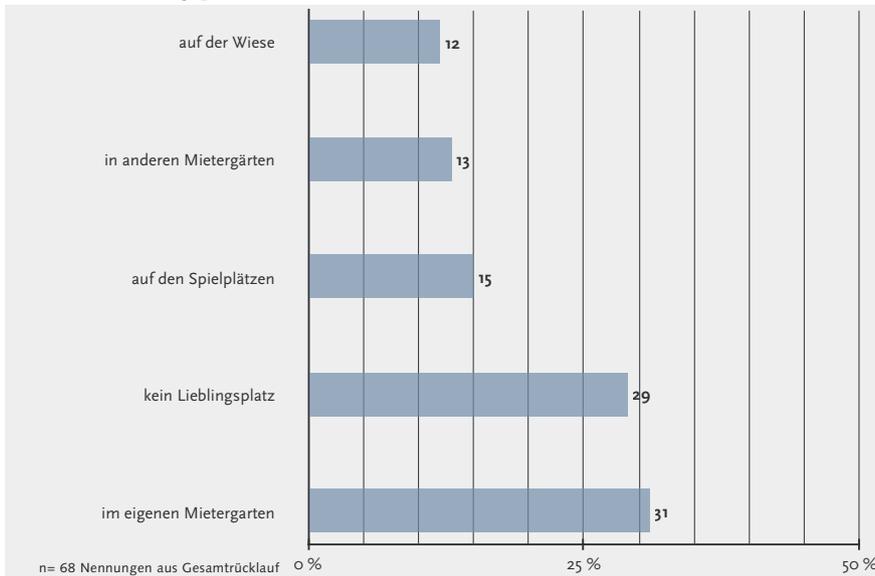


Welche Freiräume im Innenhof nutzen Sie?



Auf die Frage hin, welche Orte im Innenhof genutzt werden, werden die Mietergärten mit Abstand am häufigsten genannt, die Spielplätze und Wiesen folgen – fast gleichauf – an zweiter und dritter Stelle.

Wo ist Ihr Lieblingsplatz?



Der Lieblingsort der Bewohner ist der Mietergarten. Auch hier zeigt sich, dass die privat nutzbaren Räume, die eine individuelle Aneignung ermöglichen, besonders gerne genutzt werden.



Abb. 5.22 Mietergarten



Abb. 5.23 Spielplatz Südwesten



Abb. 5.24 Raumbeobachtung: Wegekartierung

Die Raumbeobachtungen fanden an fünf verschiedenen Wochentagen zu unterschiedlichen Tageszeiten statt. Die Ergebnisse stimmen mit den Angaben aus der Befragung überein. In der Aufzeichnung ist deutlich zu erkennen, dass die Wege der Erwachsenen zu den pragmatischen Orten führen, wenn sie nicht als Aufsichtspersonen an den Spielplätzen anzutreffen waren. Ältere Menschen und Jugendliche werden im Innenhof kaum gesehen (Abb. 5.24).

Kinder sind die am häufigsten vertretene Gruppe im Innenhof. Sie halten sich nicht nur auf den Spielplätzen, sondern im gesamten gemeinschaftlichen Freiraum auf. Kleinkinder unter drei Jahren sind mit Aufsichtspersonen primär an dem Spielplatz im Nordosten des Innenhofes anzutreffen. Bei den Kindergarten- und Schulkindern sind die Schaukeln sehr beliebt, andere Spielgeräte werden während der Tage der Raumbeobachtungen kaum genutzt. Auf den Wiesen wird Ball gespielt und die Wege im Innenhof mit Fahrrädern und Rollern befahren. Dabei sind die meisten Kinder am Nachmittag und in den frühen Abendstunden anzutreffen. Die Erkenntnisse werden von der Kinderbefragung gestützt, bei der alle befragten Kinder angeben, sich täglich im Innenhof aufzuhalten.

Außerdem ergeben die Raumbeobachtungen, dass die Mietergärten in den Nachmittagsstunden unter der Woche und am Wochenende nur wenig genutzt werden. Vereinzelt wird in den Mietergärten gegrillt und Kinder spielen im Garten. In den Abendstunden nimmt die Nutzungsintensität an den Tagen der Raumbeobachtungen sogar noch ab. Ein Nutzungsschwerpunkt auf Gärten in erster oder zweiter Reihe kann nicht festgestellt werden, in den sieben wohnungsbezogenen Gärten werden allerdings häufig Personen gesehen.

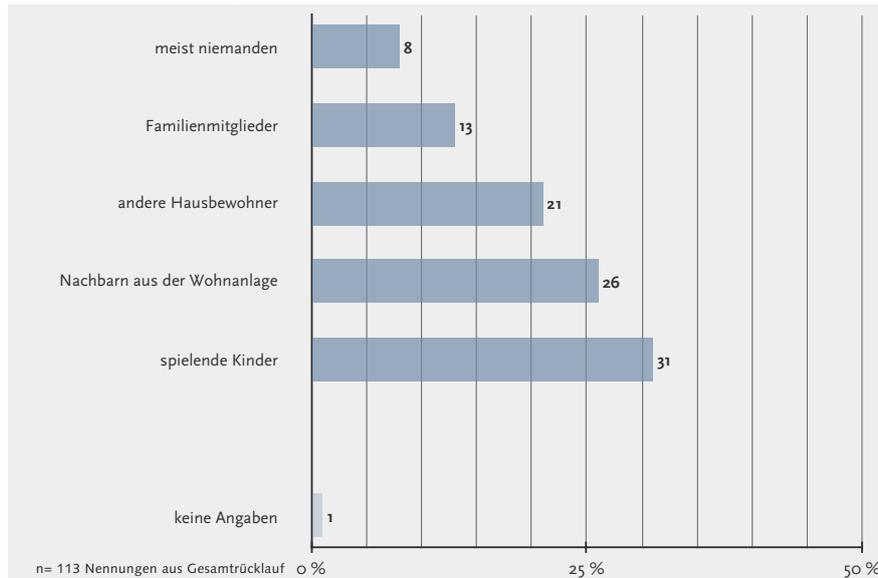


Abb. 5.25 Kinderspielaktion



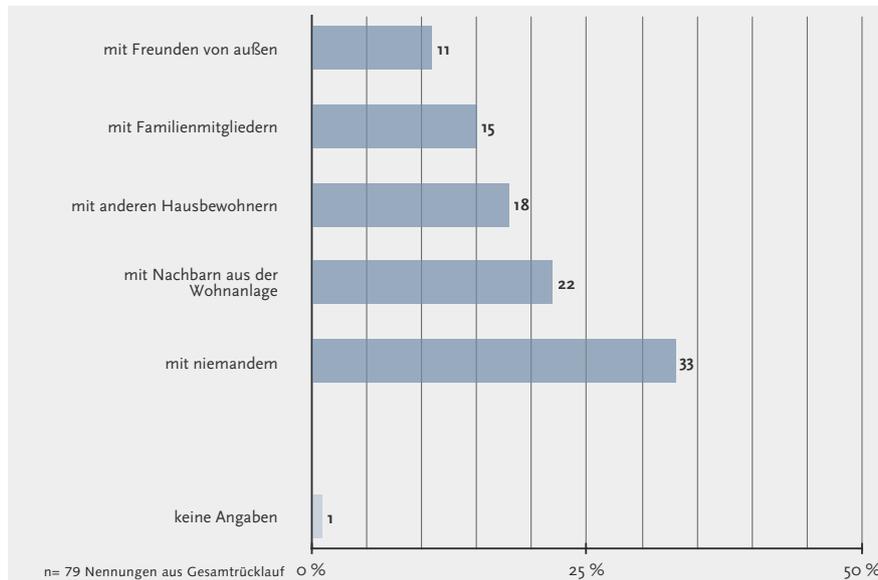
Abb. 5.26 Kleinkinderspiel

Wen treffen Sie zufällig im Innenhof?



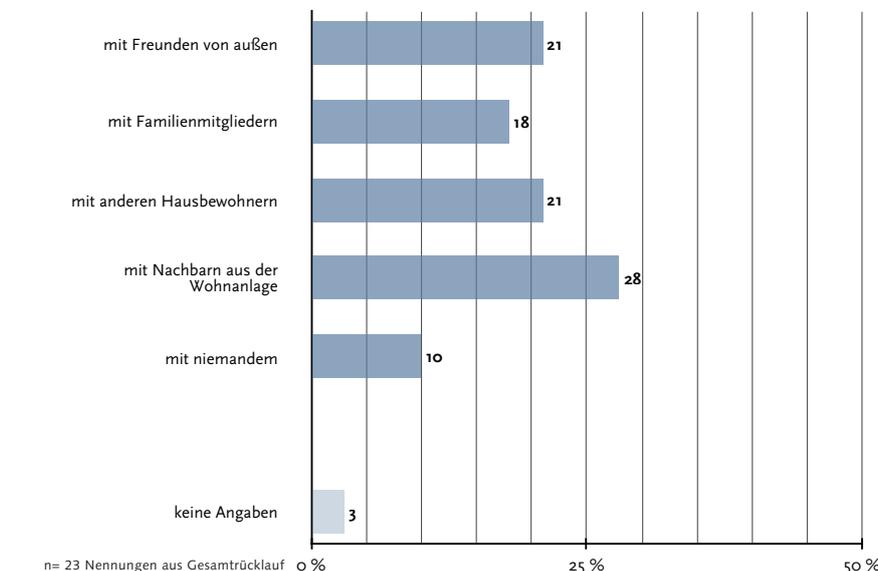
Wie bereits in der Fachdebatte angemerkt, sind die gemeinschaftlichen Freiräume Orte für zufällige Kommunikation und Begegnung der Bewohner. Der Aufenthalt im Freiraum fördert nachbarschaftliche Kontakte, nicht nur unter den Erwachsenen, sondern auch unter den Kindern.

Mit wem verabreden Sie sich im Innenhof?



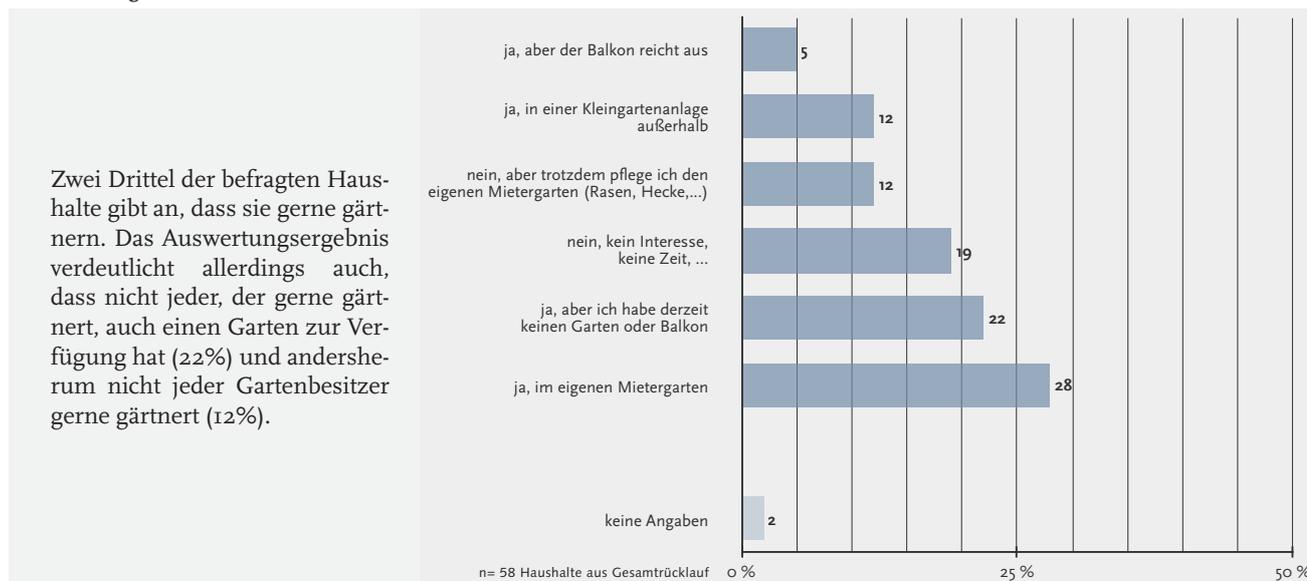
Circa 40% der befragten Haushalte verabredet sich gezielt mit Nachbarn aus dem Haus oder der Wohnanlage. Fast ein Drittel der befragten Haushalte verabredet sich jedoch gar nicht.

> Gartenbesitzer



Bei den Haushalten, die einen Garten besitzen, zeigt sich ein ähnliches Bild. Allerdings sinkt hier die Zahl der Haushalte, die sich mit niemandem trifft, deutlich.

Machen Sie gerne Gartenarbeit?



Zusammenfassung

Im ersten Teil der Untersuchung wurden auf der Grundlage der Begehungen im Wohnblock, den Gesprächen mit den Schlüsselpersonen und vor dem Hintergrund der Erkenntnisse der Fachdebatte erste Befunde zusammengefasst. Diese Befunde wurden im zweiten Teil durch die empirische Erhebung in Form einer schriftlichen Befragung und zusätzlichen Raubeobachtungen weiter vertieft. Alle Befunde aus diesem Kapitel sind nachfolgend aufbereitet zusammengefasst.

Raumgefüge

Die Zonierung der Freiräume ist im Wohnblock deutlich ablesbar. Durch den fast geschlossenen Block sind öffentlicher Freiraum, gemeinschaftlich und privat nutzbare Flächen voneinander abgegrenzt. Im Inneren des Blocks liegt der Innenhof, in dem gemeinschaftliche und private Freiräume nebeneinander angeordnet durch Hecken voneinander getrennt sind. Die Zugänglichkeit des Innenhofes ist durch abschließbare Tore zum Außenraum und Hinterausgänge der Gebäude auf die Bewohner beschränkt. Der gesamte Innenhof kann von den Wohnungen aus eingesehen werden. Die gute Übersicht über den Innenhof von nahezu allen Wohnungen führt auf der einen Seite zu einem erhöhten Sicherheitsgefühl der Bewohner, da zum Beispiel Eltern ihre Kinder unbesorgt im Innenhof spielen lassen können und der Blickkontakt zur Wohnung gegeben ist. Auf der anderen Seite bemängeln jedoch einige Bewohner, dass sie sich beobachtet fühlen und ihnen Rückzugsorte im wohnungsnahen Freiraum fehlen.

Gestaltung

Von außen betrachtet, macht die Anlage einen eher nüchternen, lieblosen Eindruck, was nicht zuletzt an den schlicht gestalteten Vorzonen und Eingangsbereichen der Gebäude liegt. Der Innenhof dagegen erzeugt auf den ersten Blick eine angenehme Atmosphäre – dieser positive Eindruck wird durch die „Mietermeinung“ in der Befragung bestätigt. Die Gestaltung des Freiraums ist stringent und wird geprägt durch eine einheitliche Grünbepflanzung. Der Freiraum befindet sich in einem guten Pflegezustand, der auch von der überwiegenden Zahl der Mieter wahrgenommen wird. Dazu tragen sowohl die Mieter selbst als auch eine externe Gartenpflege bei. Durch die konsequente Zonierung und den guten Pflegezustand wird das Konfliktpotenzial im Wohnblock gemindert.

Die klare ansprechende Gestaltung der Anlage lädt zwar auf den ersten Blick zum Aufenthalt ein, allerdings schränken die reduzierte Ausstattung und fehlende Rückzugsorte, wie zum Beispiel fehlende Schattenplätze und Sitzecken im gemeinschaftlichen Freiraum, die Aufenthaltsqualität stark ein.

Gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum

Der gemeinschaftliche Freiraum wird von den Erwachsenen nur selten als Erholungsort genutzt. Die Positionierung der pragmatischen Nutzungen, wie Wäsche aufhängen und Müll entsorgen, trägt jedoch dazu bei, dass auch Erwachsene den Innenhof regelmäßig aufsuchen. Die Erlebnisqualität ist aufgrund des fehlenden Angebotes für Erwachsene gering und eine individuelle Aneignung aufgrund der stringenten Gestaltung und hohen sozialen Kontrolle nur schwer möglich. Die planerisch vorgesehene Multifunktionalität auf einigen Flächen wird von den Bewohnern nicht angenommen. Ein Grund könnte eine fehlende Aufklärung über die Nutzungsart und -regelungen sein. Insbesondere multifunktionale Flächen benötigen in einer Wohnanlage mit über 100 Haushalten klare Nutzungsregeln und Kontrollen.

Die Spielplätze sind nur für Kinder bis max. 8 Jahre geplant worden. Diese Altersgruppe nutzt die Spielplätze als Treffpunkte und schätzt darüber hinaus die großen Wiesenflächen (multifunktionale Flächen) sowie die Möglichkeit, eigenständig im Innenhof spielen zu können. Für Jugendliche ist kein spezifisches Angebot vorhanden, wobei anzumerken ist, dass diese Gruppen sich meist in den öffentlich nutzbaren Freiräumen aufhalten und im näheren Umfeld durchaus ein adäquates Nutzungsangebot vorfinden.

Privat nutzbarer Freiraum

Die Mietergärten machen insgesamt einen gepflegten Eindruck. Obwohl die Pflege der Rasenflächen und der Hecken einen regelmäßigen Aufwand bedeutet und auch die Anschaffung von entsprechenden Gartengeräten erfordert, werden die Anforderungen der Gartennutzungsordnung weitgehend eingehalten. Angebot und Nachfrage scheinen bei der Vergabe der Mietergärten recht ausgeglichen zu sein. Das derzeitige Verhältnis von privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen geht auf eine Befragung beim Erstbezug zurück und scheint auch 10 Jahre später noch zu passen. Die Nutzungen in den Mietergärten sind vielfältig und reichen von liebevoll angelegten Gärten bis hin zu reinen „Nutzflächen“ wie Spielwiesen oder Sitzbereichen. Die wohnungsbezogenen Gärten werden intensiver genutzt als die dahinter liegenden Gärten in erster und zweiter Reihe – ein Unterschied zwischen den Gärten erster und in zweiter Reihe ist nicht festzustellen.

Für eine Nutzung der Mietergärten spielen die Anordnung und Dimensionierung der Gärten eine erhebliche Rolle. Die vorhandenen Gärten liegen mit circa 30 m² an der Untergrenze der empfohlenen Mindestgröße. In einem Teil der Gärten schränkt der zu jedem Garten gehörende Obstbaum eine flexible Nutzung der knapp bemessenen Fläche zusätzlich ein. Ein Großteil der Grundfläche liegt im Schatten der Buchenhecken und eignet sich damit nur bedingt zur Bepflanzung. Die Buchenhecken zwischen den einzelnen Mietergärten schaffen eine „Pufferzone“ zum Nachbarn und damit eine gewisse Privatsphäre. Gleichzeitig behindert das einheitliche orthogonale Raster der Hecken aber die Flexibilität oder Variabilität. Gartengrößen und -zuschnitte lassen sich nur schwerlich variieren oder an veränderte Nutzungsbedürfnisse der Mieter anpassen.

Identifikation und Kommunikation

Insgesamt ist für eine derartig große Wohnanlage mit einer sehr heterogenen Bewohnerzusammensetzung eine hohe Akzeptanz der Freiraumgestaltung erreicht worden. Diese äußert sich vor allem im Ausbleiben von größeren Konflikten und fehlenden Spuren von deutlicher Vernachlässigung oder Vandalismus. Kommentare der Mieter, aus den Pre-Test Gesprächen wie „wir sind wie eine große Familie“ und „jeder lässt den anderen in Frieden“ unterstützen diesen Eindruck (vgl. Mieterbefragung). Ein Grund für die überwiegende Zufriedenheit mit dem Zustand der wohnungsnahen Freiräume mag in der klaren Freiraumgliederung und der deutlich lesbaren Abgrenzung der Freibereiche untereinander begründet sein. Die hohe soziale Kontrolle durch die durchgängige Einsehbarkeit, die Regelungen der Hofordnung und die regelmäßige professionelle Pflege schaffen auf der einen Seite Sauberkeit und Sicherheit, bieten aber auf der anderen Seite nur wenig „freien Raum“ für Rückzug, eigene individuelle Gestaltung und Aneignung.

Die Mietergärten sind bei den befragten Haushalten beliebter als der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum. Der privat nutzbare Freiraum ist der Ort für Verabredungen und

wird nicht nur zum „Gärtnern“, sondern für unterschiedlichste Aktivitäten und Zwecke genutzt. Trotz der geringeren Nutzungsintensität ist auch der gemeinschaftlich nutzbare Freiraum ein wichtiger Ort für Kommunikation und spontane Begegnungen mit anderen Bewohnern. Die Bewohner treffen sich bei überwiegend pragmatischen Tätigkeiten und kennen sich – dies ist im oft anonymen Mietgeschosswohnungsbau nicht immer selbstverständlich. Hauptnutzer des Innenhofes sind eindeutig die Kinder, die ihr Spiel auf den gesamten Innenhof ausdehnen. Erwachsene verweilen hier nur selten – fehlende Nutzungsangebote mögen ein Grund sein, aber auch fehlendes Interesse an Aktivitäten im Wohnumfeld und Nachbarschaftskontakten wurden von Nicht-Nutzern in der Befragung geäußert. Ältere Menschen sind bei der Planung der Außenräume nicht explizit berücksichtigt worden, obwohl gerade für diese Altersgruppe der gemeinschaftliche Freiraum häufig ein wichtiger Anlaufpunkt ist, um am „öffentlichen Leben“ teilhaben zu können.

5.2 Fallbeispiel Kalverbenden „Selbstversorgergärten“

Die Stadt Aachen plant die in ihrem Eigentum befindliche und von der gewoge AG verwaltete Siedlung Kalverbenden in den kommenden Jahren zu modernisieren. Die Häuser und Wohnungen der Siedlung wurden zuletzt in den 1990er Jahren saniert und sind heute in einem mittleren baulichen Zustand. Ein bauliches und sozialorientiertes Modernisierungskonzept, insbesondere zur energetischen Optimierung des derzeitigen baulichen Standards, wurde durch den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossen. Instandsetzungsmaßnahmen an einzelnen Bauteilen sowie Modernisierungsmaßnahmen wurden in unterschiedlichen Szenarien diskutiert (vgl. Stadt Aachen 2013a).

Die im Heimatstil der 1920er Jahre errichtete Siedlung wird sehr stark durch ihre grünen Freiräume und vor allem durch die großzügigen Mietergärten geprägt. Die Stadt Aachen legt daher ein besonderes Augenmerk auf die zukünftige Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, soll im Zuge der Modernisierungsmaßnahme auch ein Freiraumkonzept für die Gartenflächen entwickelt werden (vgl. Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen 2013a).

Im Vorfeld der anstehenden Modernisierung wurde der Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung von der Stadt Aachen beauftragt, eine Werkstatt mit den Mietern der Wohnanlage Kalverbenden durchzuführen. Ziel der Werkstatt war es, die vorhandene Freiraumnutzung zu erörtern sowie mit Blick auf die zukünftige Entwicklung die Wünsche der Bewohner und ihre Anforderungen an den wohnungsnahen Freiraum zu erfassen. Nach einer kurzen Bestandsanalyse der derzeitigen Freiraumsituation werden im Folgenden das Konzept, der Ablauf und die Ergebnisse der Bewohnerwerkstatt beschrieben.

Die Siedlung Kalverbenden

Die gartenstadtähnliche Siedlung wurde Anfang der 1920er Jahre als Kleinwohnungssiedlung für kinderreiche Familien südlich des Aachener Zentrums im Stadtteil Burtscheid errichtet. Durch die Nähe zu den Naherholungsgebieten Aachener Wald, Gillesbachtal und Ferberpark sowie die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums von Burtscheid, ist das Gebiet „Kalverbenden“ ein beliebter Wohnstandort in Aachen. Verkehrlich ist die Siedlung durch die Lage am Aachener Außenring gut erschlossen. Aus der Aachener Innenstadt ist sie über die Karl-Marx-Allee und die Robert-Schumann-Straße erreichbar. Die Umgebung der Siedlung ist geprägt durch Einfamilienhäuser in Einzel- und Reihenbauweise aus den 1920er bis 1960er Jahren sowie durch verschiedene großflächige Schulstandorte und Einrichtungen der Fachhochschule Aachen. (Abb. 5.27)

Siedlungs- und Baustruktur

Die Siedlung Kalverbenden umfasst zehn Wohngebäude, in denen 99 Wohneinheiten und eine gewerbliche Einheit untergebracht sind. Die Gebäude sind zweigeschossig mit hohen Satteldächern und liegen entlang der Straße (Abb. 5.28). Zwischen den Häusern sind teilweise Garagen angeordnet. Die Bautypologie ist in der gesamten Siedlung als „Zweispänner“ ausgeführt – die Treppenhäuser erschließen vier Wohnungen auf zwei Etagen. Bei den Wohnungen der Siedlung handelt es sich ausschließlich um öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die derzeitigen Mietkosten sind abhängig von der jeweiligen Förderung und liegen zwischen 4,39 € und 4,77 € pro Quadratmeter. Diese sollen auch nach der geplanten Sanierung den Höchstbetrag für öffentlich geförderten Wohnraum von 5,75 € pro Quadratmeter nicht überschreiten (vgl. Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen 2013a). Die Wohnungen sind in drei bis vier Zimmer inklusive der Küche unterteilt. Ihre Größe variiert zwischen 55 und 62 m² (vgl. Mann 1998). Die gewerbliche Einheit wurde ursprünglich als zentrales Gebäude mit Lebensmittelladen geplant und wird heute als Arztpraxis genutzt.



Abb. 5.27 Siedlung Kalverbenden und nähere Umgebung

Freiraumstruktur

Die Siedlung wird durch großflächige private Mietergärten im rückwärtigen Bereich, eine unterschiedlich genutzte Vorgartenzone und eine großzügig bemessene Rasenfläche im Vorbereich der Siedlungsmitte geprägt. Hecken und Birken deuten noch auf ein in früheren Zeiten einheitliches Gestaltungskonzept hin. Die Stellplätze sind sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch in der Spaakallee in den privaten Zonen vor den Gebäuden untergebracht. Gemeinschaftlich nutzbar sind, neben der Vorgartenzone, der öffentlich zugängliche Spielplatz, eine Wiese mit Wäscheleinen im nördlichen Teil der Siedlung sowie die breiten Zugangswege auf der Rückseite der Häuser (Abb. 5.29, 5.30, 5.31).

Bewohnerstruktur

Ältere Paare oder ältere Alleinstehende sind die dominierenden Haushaltstypen in Kalverbenden. Viele Bewohner sind langjährige Mieter, einige leben schon von Geburt an in der Siedlung. Familien mit Kindern gibt es aktuell wenige. Einzelne Familien nutzen zwei Wohnungen auf einer Etage. Durch die gute Lage und das positive Image der Siedlung werden die Wohnungen, trotz des schlichten Standards und der geringen Größe, oftmals „von einer Generation zur nächsten weitergereicht“ (siehe Schlüsselpersonengespräch, Anhang).



Abb.5.28 Wohnungsnaher Freiräume der Siedlung Kalverbenden

Die wohnungsnahen Freiräume

Durch eine Begehung der Siedlung und Gespräche mit Schlüsselpersonen entstand ein erster Eindruck von den Freiräumen der Siedlung, der im Folgenden wiedergegeben wird.

Die Identität der Siedlung Kalverbenden wird stark durch ihre wohnungsnahen Freiräume geprägt. Vor allem die großzügig bemessenen Mietergärten haben eine langjährige Tradition und einen hohen Stellenwert bei den Bewohnern. Dies führt so weit, dass vereinzelt sogar ehemalige Mieter der Wohnungen den privaten Garten weiterhin nutzen.

Durch die Anordnung der Gebäude ergibt sich ein klares „Vorne“ und „Hinten“ und somit eine deutliche Zonierung der Freiräume, die in öffentlich nutzbare Freiräume, Übergangsräume, gemeinschaftlich und privat nutzbare Freiräume unterteilt werden können. Die privat nutzbaren Freiräume sind auf die Mietergärten beschränkt, da es keinerlei private Loggien oder Balkone gibt.



Abb.5.29 Geländeschnitt Ost-West

Öffentlich nutzbare Freiräume

Die Siedlung Kalverbenden liegt, wie schon erläutert, in einem sehr grünen Umfeld, so dass öffentliche Freiräume zur Naherholung, wie zum Beispiel der Ferberpark, von der Siedlung aus gut erreichbar sind.

Im Profil der angrenzenden Straße Kalverbenden sind beidseitig zwischen dem Gehweg und der Straße in Längsstellung Parkplätze angeordnet, die in unregelmäßigen Abständen von Birken gesäumt werden. In der Spaakallee sind einseitig vor den Häusern Parkplätze zu finden, erst dann folgen auf beiden Seiten Gehweg und Straße.

Zentral an der Kreuzung Kalverbenden/Spaakallee liegt ein Spielplatz für Kleinkinder mit einem Sandkasten und einem Holzschiff. Dieser ist durch hohe Hecken rundherum abgegrenzt und nur vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar und zugänglich. Der Spielplatz besitzt keine Anbindung an die rückwärtigen Bereiche der Siedlung. Gegenüber dem Spielplatz befindet sich ein kleiner Platzbereich, der ursprünglich dem ehemaligen zentralen Gebäude mit Lebensmittelladen als Vorbereich zugeordnet war.

Vorgärten, Übergangsbereiche, Wege

Die Siedlung Kalverbenden wird entlang der gleichnamigen Straße von einer breiten Vorgartenzone geprägt. In der Mitte der Wohnanlage springen die Gebäude zurück und lassen so eine weiträumige Vorzone entstehen. Entlang der Spaakallee gibt es keine Vorgärten. Abstellflächen für Mülltonnen sind an die Zugänge zu den Häusern gekoppelt oder liegen seitlich neben den Häusern.



Abb.5.30 Straßenansicht Kalverbenden



Abb.5.31 Vorzone und Gehweg Spaakallee

Die Häuser an der Straße Kalverbenden und der Spaakallee werden über gepflasterte Zugangswege zu den einzelnen Häusern erschlossen. Diese Wege führen zudem um die Gebäude herum in den rückwärtigen Bereich. Die Mietergärten sind über nicht befestigte Wege zu erreichen, die keinem eindeutigen Wegesystem folgen, da sie über die Jahrzehnte hinweg scheinbar willkürlich entstanden sind. Lediglich zwei der rückwärtigen Wege sind durchgängig und führen auf einen öffentlich zugänglichen Weg, der entlang der Grundstücksgrenze verläuft und die Spaakallee mit der Bayernallee verbindet. Alle Zugänge in den rückwärtigen Bereich sind nicht gesichert und können frei betreten werden. Die hausinterne Erschließung zum Gartenbereich erfolgt über das Treppenhaus und führt über eine Loggia nach draußen. Zwischen den Wegen entlang der Gebäuderückseiten und den privaten Gärten bilden ca. 1-2 m breite Rasenflächen eine Übergangszone. Teilbereiche dieser Zone und auch der Vorgärten werden von den Mietern genutzt und gestaltet, indem sie Beete anlegen und Pflanzkübel aufstellen.

Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume

Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume sind in der Siedlung kaum vorhanden. Hinter den Häusern im Norden der Kalverbendenstraße liegen zwei Wiesen, auf denen Wäsche aufgehängt werden kann, und eine Wiese zur freien Nutzung. Die großflächige Vorzone in der Mitte der Wohnanlage und die 1-2 m breiten Übergangsbereiche können ebenfalls als gemeinschaftlich nutzbare Flächen charakterisiert werden, da eine Aneignung durch die Mieterschaft in diesen Bereichen teilweise bereits stattfindet (siehe oben). Es werden Bänke, Tische, Regenwasserauffangbehälter und Pflanzkübel aufgestellt. Außerdem nutzen die Mieter die Flächen zum Abstellen von Fahrrädern. Vereinzelt werden Bereiche durch provisorische Zäune abgegrenzt und sind in der Folge nicht mehr für alle Mieter gleichermaßen zugänglich.

Privat nutzbare Freiräume

Die größte Freifläche der Siedlung bilden die 46 privaten Mietergärten mit einer Größe von ca. 150–450 m² pro Garten. Die großen Gärten sind im Laufe der Jahre durch die Zusammenlegung einzelner Parzellen entstanden. Die Gärten sind von den Häusern – wie oben beschrieben – durch eine Übergangszone getrennt. Sie werden zum Teil sehr intensiv genutzt, zum Beispiel für Kinderspiel, zum Grillen, zum Sitzen oder zum Wäschetrocknen – auch eine Kleintierhaltung konnte in einzelnen Gärten beobachtet werden. Die Gärten werden größtenteils liebevoll gepflegt, dennoch wirken einzelne Parzellen verwildert und ungenutzt. Ihre ursprüngliche Nutzung als Selbstversorgergarten ist den Gärten nur noch vereinzelt anzusehen. In einigen Mietergärten sind Gartenlauben, Schuppen oder Garagen errichtet worden. Außerdem wurden durch die Mieter selbst Strom- und Wasserleitungen in einzelne Gärten gelegt.



Abb.5.32 Rückwärtiger Bereich



Abb.5.33 Durchwegung zwischen Mietergärten

Große, alte Baumbestände und Sträucher in den Gärten geben den rückwärtigen Freibereichen einen sehr grünen Charakter und prägen das „grüne“ Image der Siedlung. Die Gärten sind durch individuell errichtete Hecken und Zäunen von den Übergangsbereichen und Wegen abgegrenzt.

Informelle und formelle Regelungen

Die Pflege der gemeinschaftlichen bzw. der Übergangsräume wird von der gewogenen AG extern vergeben und beinhaltet lediglich die Pflege des Spielplatzes, das Mähen der Wiesenflächen und das Schneiden der Hecken in den Vorgärten. Für die sonstige Instandhaltung der Vorgärten und Wege sind keine Zuständigkeiten geregelt. Einzelne Bewohner übernehmen die Pflege von Teilbereichen, die sich in der Nähe ihrer Wohnungen befinden. So werden beispielsweise Vorgartenbereiche und einzelne Abschnitte der gemeinschaftlichen Wiesenflächen durch Bewohner bepflanzt und gepflegt.

Für die Nutzung der gemeinschaftlichen Bereiche in der Siedlung existieren keine formellen Regelungen. Langjährige Mieter haben sich im Verlauf von mehreren Jahrzehnten auf informelle Regelungen für die Gemeinschaftsbereiche in ihrer Wohnungsnähe geeinigt, denen sich Neuzugezogene in der Regel unterordnen.

Die privaten Mietergärten werden eigenverantwortlich von den Mietern gepflegt. Da es bis zum Sommer 2014 keine Regelungen zur Gestaltung und Pflege der Gärten gegeben hat, sind die Gärten in einem sehr unterschiedlichen Pflegezustand. Die derzeit erarbeitete Gartennutzungsordnung soll hier zukünftig zu einem einheitlicheren Erscheinungsbild beitragen. Sie soll unter anderem Regelungen zur Gestaltung, zu den Baulichkeiten, zu den Wegen und der Einfriedung des Gartens sowie sonstige Regelungen zur Nutzung der Gärten enthalten. Im Raum steht auch die Überlegung zukünftig ein Nutzungsentgelt für die Mietergärten zu erheben.

Die Vergabe der Gärten ist in den vergangenen Jahren nicht eindeutig geregelt worden. Vielfach sind die Gärten von Mieter zu Mieter weitergegeben oder frei gewordene Gartenparzellen eigenständig von Mietern belegt worden. In Zukunft sollen die Gärten zentral über die Wohnungsverwaltung vergeben werden.



Abb. 5.34 Mietergarten

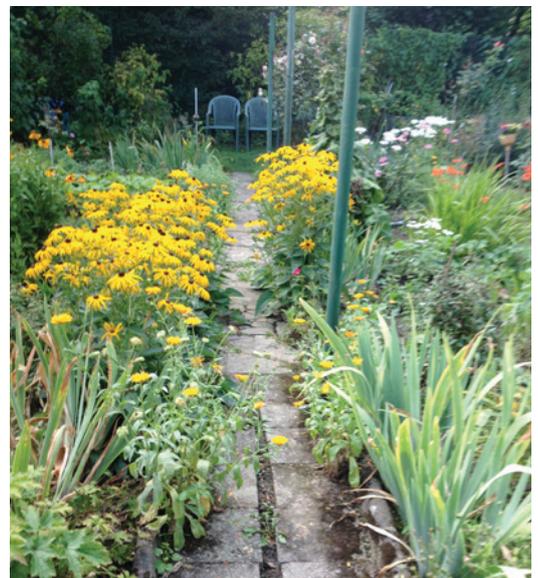


Abb. 5.35 Mietergarten

Zusammenfassende Bestandsaufnahme

Die ersten Befunde zu der vorhandenen Freiraumsituation in der Siedlung Kalverbenden werden auf der Grundlage der Begehungen und den Gesprächen mit Schlüsselpersonen zusammengefasst. Sie bilden die Grundlage für das inhaltliche Konzept der Bewohnerwerkstatt.

- Durch die Anordnung der Gebäude ist ein **klares Vorne und Hinten** der Siedlung gegeben. Der vordere Bereich der Gebäude wird durch eine breite Vorgartenzone vom öffentlichen Straßenraum getrennt. Der rückwärtige Bereich wird über Wege, die direkt an den Häusern vorbei führen, und über einen Weg entlang der Grundstücksgrenze erschlossen. Die Erschließung aus den Häusern erfolgt über das Treppenhaus. Die Gärten sind durch Hecken und Zäune abgegrenzt.
- Bei der Begehung der Siedlung wurde festgestellt, dass die **privat nutzbaren Freiräume** (Mietergärten) **im Verhältnis zu den gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen** den weitaus größeren Anteil der Freiflächen einnehmen. Die Größe der Gärten variiert stark. Durch die Einteilung der Gärten in zum Teil sehr große Parzellen, stehen nur etwa der Hälfte aller Bewohner private Freiflächen zur Verfügung. Aufgrund dieser Tatsachen stellt sich die Frage, wie die Bewohner die Flächenverteilung innerhalb der Siedlung bewerten und welcher konkrete Bedarf an Gemeinschaftsflächen, vor allem auch bei Mietern ohne Garten, besteht.
- Die Siedlung wirkt auf den ersten Blick sehr grün und besitzt durch die überwiegend intensiv genutzten Gärten oder einzelne liebevoll gepflegte Vorgartenbereiche viel Charme. Die Vorgärten sind individuell gestaltet und durch Hecken vom Straßenraum getrennt. Der rückwärtige Bereich der Häuser befindet sich in einem sehr heterogenen **Pflegezustand**. Die Übergangszone ist teilweise stark verwildert. In manchen Abschnitten haben Mieter sich jedoch Teilbereiche abgegrenzt und pflegen diese. Ein ähnlicher Zustand gilt für die Wege im rückwärtigen Bereich. Sie werden teilweise durch die Mieter der angrenzenden Gärten gepflegt, teilweise sind sie ebenfalls stark verwildert. Das Erscheinungsbild der Mietergärten erstreckt sich von Ziergärten mit aufwendiger **Gestaltung** bis hin zu Nutzgärten mit Kleintierhaltung. Zwischen den gepflegten Gärten liegen allerdings auch ungenutzte, verwilderte Gärten. Sie sind teilweise so stark verwildert, dass sie nur mit erheblichem Aufwand wieder urbar gemacht werden können.
- In den Freiräumen der Siedlung ist generell eine hohe **Aneignung** festzustellen, die sich durch die große Freiheit und der daraus entstandenen Eigenverantwortlichkeit der Bewohner entwickelt hat. So beschränkt sich die individuelle Gestaltung und Pflege des Freiraumes nicht nur auf die privaten Gärten, sondern ist auch in Teilabschnitten der Gemeinschaftsbereiche erkennbar. Diese an sich positive Aneignung der Flächen schränkt jedoch gleichzeitig die Nutzbarkeit dieser gemeinschaftlichen Flächen für die übrigen Mieter ein. Hinzu kommt, dass die Vergabe der Mietergärten nicht geregelt ist und Neuzugezogene nur schwer an das Privileg eines Mietergartens kommen. Durch die fehlenden **Regelungen** zur Vergabe sind einige Gärten seit Jahren ungenutzt und so verwildert, dass sie aus der Vergabe fallen. Die wenigen gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sind unzureichend ausgestattet und bieten nur wenig Aufenthaltsqualität.

In der Bewohnerwerkstatt sollten deshalb realistisch erscheinende Handlungsoptionen für den wohnungsbezogenen Freiraum, ihre Auswirkungen und ihr Nutzen gemeinsam mit den Bewohnern der Siedlung Kalverbenden erörtert werden. Die in der Ortsbegehung untersuchten Themenbereiche werden dabei aufgegriffen und in drei Fragenkomplexe unterteilt: „Freiheit oder Regeln?“, „Gerecht verteilt?“ und „Privat oder gemeinschaftlich?“ und in der Werkstatt mit den Bewohnern diskutiert. Im Folgenden werden das Konzept, der Ablauf und die Ergebnisse aus den einzelnen Arbeitsphasen zu den unterschiedlichen Themenkomplexen der Werkstatt beschrieben.

Bewohnerwerkstatt

Die Bewohnerwerkstatt, zu der sich 57 Bewohner angemeldet hatten, wurde in zwei Phasen durchgeführt (Abb. 5.36). In der ersten Phase wurden drei Arbeitsgruppen nach dem Zufallsprinzip gebildet, um eine gleichmäßige Verteilung der Bewohner über das Siedlungsgebiet sicherzustellen. Die teilnehmenden Bewohner setzten sich etwa zur Hälfte aus Gartennutzern zusammen. Ein Großteil der Teilnehmer waren langjährige Mieter im Seniorenalter, was auch die Bewohnerstruktur der Siedlung widerspiegelt.

In den Arbeitsgruppen wurden die drei Fragenkomplexe „Privat oder gemeinschaftlich nutzbar?“, „Gerecht verteilt?“ und „Freiheit oder Regeln?“ diskutiert. Zur Querauswertung fand in der Pause eine moderierte Ergebnisvorstellung der einzelnen Arbeitsgruppen statt. Diese Querschnittsbetrachtung wird im Folgenden ausführlich wiedergeben.

Im Anschluss wurden im zweiten Teil der Veranstaltung fünf studentische Entwürfe durch die Verfasser der jeweiligen Arbeit präsentiert. Alle Arbeiten reagierten auf die Potenziale und Mängel in der Siedlung, die zuvor auch in den Arbeitsgruppen erörtert wurden. Unter drei Oberthemen: „Prinzipien der Aufteilung“, „Mietergärten für alle“ und „Viel Raum für gemeinschaftliche Nutzung“ zeigten die Studierenden verschiedene Zukunftsentwürfe für den Freiraum auf. Danach konnten die Bewohner Fragen stellen und die Entwürfe in der Gruppe diskutieren. Im letzten Programmpunkt der Werkstatt wurden, in einer moderierten Vorstellung, die Reaktionen auf die studentischen Arbeiten zusammengefasst. Auf Bewohnermeinungen zu den studentischen Entwürfen geht der Abschnitt „Wünsche und Entwicklungen“ ein.

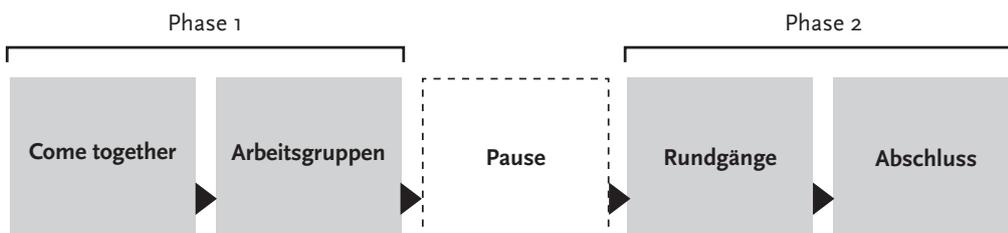


Abb. 5.36 Ablauf Bewohnerwerkstatt

Privat oder gemeinschaftlich nutzbar?

Innerhalb des Themenkomplexes „Privat oder gemeinschaftlich?“ wird in den Arbeitsgruppen das Verhältnis der privat zu den gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen und der mögliche Bedarf an Gemeinschaftsflächen diskutiert. Ausgangspunkt für die Diskussion war der Umstand, dass die Siedlung größtenteils aus privaten Gärten besteht und wenig gemeinschaftliche Flächen vorhanden sind. Erläutert wird die Grundfragestellung mit ergänzenden Fragen wie: „Wo sollten die Kinder spielen?“, „Wo treffe ich die anderen? Was könnte auf freien Flächen stattfinden?“ und „Komme ich überall hin? Wo sollten Wege und Zugänge sein?“.

Die privaten Gärten haben eine lange Tradition in der Siedlung und bei den Gartennutzern einen entsprechend hohen Stellenwert. Die Gartenbesitzer berichten von gemeinsamen Gartenpflegeaktionen und von regelmäßigen Treffen in den Gärten. Der Zusammenhalt unter den Gärtnern ist groß, man hilft sich gegenseitig und fühlt sich bei größeren Aufgaben (wie zum Beispiel bei dem Rückschnitt von großen Bäumen) gemeinsam verantwortlich. Einzelne Teilnehmer äußern, dass sie ihren Garten seit über 40 Jahren pflegen. Wenn die Nutzer mit privaten Gärten sich im Freiraum aufhalten, dann meistens nur in den Gärten. Dort wird viel Zeit, Engagement und Geld investiert, dort gibt es Gelegenheit, sich zu erholen und in Ruhe die Kinder spielen zu lassen. Bestätigt werden diese Aussagen bei der Markierung von Lieblingsorten in der Siedlung. Hierbei werden vor allem einzelne Mietergärten gekennzeichnet.

Trotz des hohen Stellenwertes der privaten Gärten bei den Bewohnern, die ihren Garten schon teilweise über Jahrzehnte nutzen, sehen die Teilnehmer auch den Bedarf an Flächen

für die Gemeinschaft und zusätzliche Nutzungen vor allem für die Bewohner, die über keinen Garten verfügen. Die Bereitschaft und der Wunsch, die Gärten je nach Bedarf zu verkleinern, sind bei allen Teilnehmern vorhanden. Frei werdende Flächen könnten somit als private Gärten neu vergeben oder der Gemeinschaft zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Frage nach gemeinschaftlich nutzbaren Flächen wird ein großer Teil der Teilnehmer mit dem Begriff „gemeinschaftliche Flächen“ erstmals bewusst konfrontiert. Die Bewohner ohne Garten geben an, dass sie ihre Freizeit bei schönem Wetter meist außerhalb der Siedlung in den umgebenden Naherholungsflächen verbringen und bedauern, dass es in der Siedlung so wenig Gemeinschaftsflächen mit Aufenthaltsmöglichkeiten gibt. In einer Arbeitsgruppe wird deutlich, dass bei den Mietern ohne Garten weniger das Treffen mit anderen Bewohnern im Vordergrund steht, sondern eher das Bedürfnis „nach einem ruhigen Plätzchen vor der Wohnung“. Diese Flächen sollen von einem externen Unternehmen gepflegt werden und allen Bewohnern zur Verfügung stehen. Ein Teilnehmer beschreibt beispielsweise, dass er gerne hin und wieder mit seiner Frau draußen frühstücken würde, dazu aber keine Möglichkeit hat.

Eine neu zugezogene Bewohnerin gibt an, dass es eigentlich gemeinschaftliche Flächen in der Siedlung gäbe, diese jedoch von langjährigen Mietern in Territorien aufgeteilt worden sind und nun für sie keine Möglichkeit bestehe, sich im Freiraum aufzuhalten. Dies wird auch in den anderen Arbeitsgruppen bestätigt. Einerseits wird es als positiv wahrgenommen, dass die betreffenden Flächen gepflegt werden und somit zu einem besseren Erscheinungsbild beitragen, aber andererseits fühlen sich viele Bewohner ausgeschlossen. Sowohl die Bewohner mit als auch die ohne Garten sind der Meinung, dass es mehr gemeinschaftlich nutzbare Flächen geben sollte. Für die Nutzung der Gemeinschaftsflächen werden in allen drei Arbeitsgruppen Vorschläge geäußert. Diese reichen von zusätzlichen Sitzmöglichkeiten mit fest installierten Tischen, Sportangeboten für Senioren und mehr Kinderspielbereichen über Grillplätze, eine Boulebahn bis hin zu Pflanzkästen und Kunstobjekten. Einigkeit besteht bei allen Teilnehmern darüber, dass die gemeinschaftlichen Wiesen im rückwärtigen Bereich und die Vorzonen interessanter gestaltet und besser genutzt werden könnten.

In jeder der drei Arbeitsgruppen werden die fehlenden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen, Gartengeräte oder auch Gehhilfen bemängelt. Die Flure in den Häusern sind zu eng und die Kellerräume in einem zu schlechten Zustand, um diese als Abstellmöglichkeit zu nutzen. Auch der Wunsch nach mehr Garagen und Haltebereichen zum Be- und Entladen vor den Häusern wird von einzelnen Bewohnern geäußert. Zwei Gruppen fordern Anwohnerparkplätze, da es durch die Nähe zur Fachhochschule zu einer Überlast parkender Fahrzeuge komme. Nur so könne man eventuell die Anzahl der Parkplätze reduzieren und die Vorbereiche, besonders in der Spaakallee, ansprechender



Abb. 5.37 Arbeitsgruppe Bewohnerwerkstatt



Abb. 5.38 Arbeitsgruppe Bewohnerwerkstatt

gestalten. Die Teilnehmer einer Arbeitsgruppe stellen fest, dass Kinder in der Siedlung vor allem in den privaten Gärten spielen. Kinder, denen kein Garten zur Verfügung stehe, würden vor allem außerhalb der Siedlung spielen. Der zur Siedlung gehörende Spielplatz wird von einigen Teilnehmern als unattraktiv beschrieben.

Die Bewohner sind sich einig, dass die Zugänglichkeit der Freiräume nur den Bewohnern der Siedlung gestattet sein soll und eine Abgrenzung mit Toren oder Zäunen notwendig ist. Ein Teilnehmer stuft die heutige Anbindung der Freiräume an die Wohnungen als nicht optimal ein, da diese meist nur über Treppen aus dem Hochparterre oder dem Keller erreichbar sind. Der Freiraum sollte in Zukunft barrierefrei zugänglich sein.

Bei den Bewohnern existiert der Wunsch nach vielfältigen privaten Freiräumen, so dass man je nach Lebenssituation oder Interesse von großen Selbstversorgergärten bis hin zu kleinen, weniger pflegeintensiven Pflanzbeeten, einen passenden Freiraum wählen kann. Die Bewohner haben eine klare Vorstellung davon, wie der gemeinschaftliche Freiraum für sie attraktiver werden würde und sie diesen besser nutzen könnten. Oberste Priorität haben vor allem mehr Sitzmöglichkeiten mit fest installierten Tischen in der Nähe der Wohnungen, Spielmöglichkeiten und gemeinsame Treffpunkte.

Gerecht verteilt?

Unter der Fragestellung „Gerecht verteilt?“ wird von den Bewohnern diskutiert, ob für jeden die Möglichkeit besteht sich im wohnungsnahen Freiraum aufzuhalten. Hintergrund der Fragestellung ist die aktuelle Aufteilung der Flächen, bei der nur circa der Hälfte der Haushalte private Freiflächen zur Verfügung stehen und die Vergabe nicht einheitlich geregelt ist. In einer der Arbeitsgruppen gibt es den Eindruck, dass einige Gärten nicht genutzt und auch nicht neu vergeben werden. Eine Teilnehmerin merkt an, dass durchaus Gärten zur Verfügung stehen, diese aber ziemlich verwahrlost seien und die anfängliche anstehende Arbeit viele Bewohner abschrecke.

Ob tatsächlich jeder, der gerne einen Garten hätte, auch einen bekommen kann, ist unter den Teilnehmern unklar. Ein Teilnehmer berichtet, dass er sich mittlerweile seit zwei Jahren um einen Garten bemühe, bisher jedoch keinen bekommen habe. Ähnliches wird auch in einer zweiten Arbeitsgruppe geäußert. In zwei Arbeitsgruppen stellen die Teilnehmer fest, dass die gewogene AG einen Überblick über die Besitzverhältnisse der Gärten haben sollte, nur so könnten ungenutzte Gärten wieder neu vergeben werden. Durch eine einheitliche Vergabe der Gärten über die gewogene AG erhoffen sich die Bewohner eine gerechtere Verteilung als bei einer Vergabe „unter der Hand“.



Abb. 5.39 Gemeinschaftliche Gartenzone



Abb. 5.40 Gemeinschaftsfläche Vorzone

Es wird von mehreren Bewohnern aus verschiedenen Arbeitsgruppen der Vorschlag gemacht, einige der großen Gärten in kleinere aufzuteilen. Hierzu wird in einer Arbeitsgruppe sogar ein spontanes Tauschangebot geäußert. Eine Bewohnerin mit einem großen Garten bietet einer anderen Bewohnerin ohne Garten ein Stück ihres Gartens an. Die Pflege der doch sehr großen Gärten sei, laut der Teilnehmer, besonders für die älteren Bewohner oft nicht mehr tragbar. Der Wunsch nach einer kleinen, nicht so pflegeintensiven, privaten Fläche ist auch bei vielen Bewohnern ohne Garten vorhanden. Zwei Teilnehmer einer Arbeitsgruppe äußern beispielsweise, dass für sie auch ein privates Beet in Wohnungsnähe ausreichend wäre. Mit einer kleinteiligeren Einteilung der privaten Flächen könnten mehr Bewohner einen privaten Freibereich nutzen und übrige Flächen könnten der Gemeinschaft zur Verfügung gestellt werden.

Freiheit oder Regeln?

Die Aneignungs- und Gestaltungsfreiheiten geben der Siedlung einerseits einen besonderen Charme aber andererseits gibt es auch verwilderte oder ungenutzte Freiräume. Diese Problematik soll in der Werkstatt durch die Grundfragestellung „Freiheit oder Regeln?“ erörtert werden. Erläuternde Fragen zur Aneignungs- und Gestaltungsfreiheit lauten: „Wie viel Freiheit und wie viele Regeln brauchen wir? Was sollte einheitlich gepflegt und gestaltet sein?“, „Was ist mir mein Garten wert?“ und „Macht unsere Siedlung einen guten Eindruck? Was sollte in der Vorzone möglich sein?“.

Die Bewohner stellen fest, dass nicht eindeutig geklärt ist, bei wem welche Pflichten für die Pflege liegen und wie die Zuständigkeiten zwischen der gewoge AG und den Bewohnern verteilt sind. Die extern durchgeführte Pflege wird von fast allen Teilnehmern als unzureichend bemängelt. Vor allem die Vorbereiche und die rückwärtige Durchwegung werden als nur oberflächlich bis gar nicht gepflegt eingestuft. Dies bestätigt sich auch bei der Markierung von „Unorten“ in der Siedlung. Hierbei werden vor allem die Durchwegung zwischen den Mietergärten mit ihren wildwuchernden Hecken und Sträuchern und einzelne Abschnitte der Vorbereiche gekennzeichnet.

Zwei Bewohner merken an, dass die Pflege über mehrere Jahre abschnittsweise durch einzelne Bewohner übernommen wurde, dies jedoch nun oftmals aus Altersgründen nicht mehr möglich sei. Die rückwärtige Durchwegung ist, laut Aussage der Bewohner, stark zugewachsen und dadurch sehr eng und dunkel, so dass sich vor allem im Dunkeln einige Bewohner dort nicht mehr sicher fühlen. Außerdem wird von einem Bewohner angemerkt, dass die Wege nach länger andauerndem Regen verschlammmt und nicht gut begehbar sind.



Abb. 5.41 Rückwärtiger Übergangsbereich



Abb. 5.42 Mietergarten

Einzelne Teilnehmer berichten von informellen, individuell aufgestellten Regeln einzelner Bewohner für Teilbereiche von Gemeinschaftsflächen. Meist dominieren hierbei die langjährigen Mieter. Hier wird der Wunsch nach einheitlichen, allgemein geltenden Regeln für diese Flächen geäußert.

Einige der Mietergärten sind ebenfalls verwildert oder dienen nur noch als Abstellfläche für Müll. Aus diesem Grund meinen viele Teilnehmer, die Siedlung mache einen sehr ungepflegten Gesamteindruck. Bei der Markierung von „Unorten“ in der Siedlung werden einzelne, verwilderte Mietergärten gekennzeichnet. Die Teilnehmer sind sich einig, dass ein Garten, der nicht gepflegt wird, einem anderen Bewohner zur Verfügung gestellt werden sollte. Hier wird eine Kontrolle durch die gewogene AG gewünscht.

Vor allem die Gartennutzer beschäftigen sich intensiv mit der Frage, was im privaten Freiraum geregelt sein sollte. Die Teilnehmer merken an, dass sie keine Kleingarten-Ordnung wollen und brauchen. Ein einheitlicher Rahmen der Gärten wird aber von vielen Teilnehmern gewünscht. So sollte es beispielsweise Regelungen zur Pflege der Hecken geben. Innerhalb der Gärten besteht der Wunsch nach großen Freiheiten zur Gartengestaltung, da den Bewohnern in der Diskussion miteinander deutlich wird, dass die Gestaltungsansprüche doch sehr unterschiedlich sind. So wird dann auch von einem Teilnehmer geäußert: „Jeder muss sich in seinem Garten wohlfühlen.“ Von einer Teilnehmerin wird außerdem gefordert, dass die Gärten vor einer Übergabe in einen nutzbaren Zustand versetzt werden sollten. Im Zweifelsfall müsse dies laut der Teilnehmerin auch durch den Vermieter übernommen werden.

Die Bereitschaft, etwas für die Gartennutzung zu zahlen ist grundsätzlich bei einem Großteil der teilnehmenden Bewohner vorhanden. Erwartet wird dafür eine Gegenleistung. So wünschen einzelne Gartennutzer neben Regenwassertanks einheitliche Wasser- und Stromleitungen in den Gärten, eine Hilfestellung beim Zuschnitt des großen Baumbestandes und eine externe Pflege der Wege und Hecken zwischen den Gärten. Besonders wichtig bei der Erhebung eines eventuellen Nutzungsentgelts ist den Bewohnern eine transparente und gerechte Berechnung. Zudem sollte berücksichtigt werden, dass es sich in der Siedlung um öffentlich geförderte Wohnungen handelt und ein Nutzungsentgelt nicht zu hoch angesetzt wird.

Die an der Werkstatt teilnehmenden Bewohner haben eine genaue Vorstellung zu der aktuellen Situation des wohnungsnahen Freiraumes und schätzen die vorhandenen Defizite und besonderen Qualitäten sehr ähnlich ein.



Abb. 5.43 Verwilderter Mietergarten



Abb. 5.44 Rückwärtiger Übergangsbereich

Wünsche und Entwicklungen

Im zweiten Teil der Veranstaltung werden drei Stationen mit studentischen Arbeiten zu den Oberthemen: „Prinzipien der Aufteilung“, „Mietergärten für alle“ und „Viel Raum für gemeinschaftliche Nutzung“ gebildet. Die studentischen Arbeiten zeigen Entwicklungsideen für die Freiräume der Siedlung und geben konkrete Vorschläge zur Verteilung, zur Art und zur Nutzung der wohnungsnahen Freiräume. In der Diskussion mit den Bewohnern werden die Fragestellungen aus der ersten Arbeitsphase aufgegriffen und an den Entwürfen diskutiert.

Einige der Teilnehmer sind von den studentischen Entwürfen beeindruckt, können sich aber nicht vorstellen, ihre langjährig gepflegten Gärten für ein neues Konzept aufzugeben. Denkbar ist für einige Teilnehmer allenfalls eine sukzessive Veränderung über viele Jahre. In einer ersten Phase könnten ungenutzte Gärten in ein neues Gesamtkonzept eingebunden werden. Bei anderen Mietern ist die Bereitschaft, den eigenen Garten bei einer Neuplanung aufzugeben, durchaus vorhanden.

Die Idee eines studentischen Entwurfes mit dem Titel **„Hausbezogene Gärten“** ist es, den Mietern jedes Hauses eine Fläche direkt am Haus zur Verfügung zu stellen und ihnen die Entscheidung, wie mit der Fläche umgegangen werden soll, selbst zu überlassen. Die Bewohner hätten dann die Möglichkeit diese entweder gemeinschaftlich zu nutzen oder sie in einzelne, private Gärten zu unterteilen (Abb. 5.45). Die Teilnehmer reagieren sehr unterschiedlich auf diesen Vorschlag. Einige finden die Möglichkeit, entsprechende Regelungen pro Haus zu treffen positiv, andere stellen es sich schwierig vor, eine Einigung zu erzielen.

Der Entwurf **„Private Gärten in verschiedenen Varianten“** wird von den Teilnehmern ebenfalls sehr unterschiedlich aufgenommen. Einige können es sich nicht vorstellen, sich mit den Nachbarn „in einem Beet“ zu arrangieren. Zuvor hatte die Diskussion in den Arbeitsgruppen ergeben, dass die Gestaltungsansprüche und die Art der angestrebten Pflege bei den Bewohnern sehr weit auseinanderliegen. Bei anderen Teilnehmern finden gerade diese „gemeinschaftlichen Beete“ großen Anklang, da sie darin eine Möglichkeit sehen, auch mal etwas mit den Nachbarn zusammen zu machen. So könnten ältere mit jüngeren Bewohnern gemeinsam gärtnern und voneinander profitieren. Mit der Idee, alleine für



Abb. 5.45 Studentische Arbeit „Hausbezogene Gärten“

ein Pflanzbeet in Wohnungsnähe zuständig zu sein, können sich auch einzelne Bewohner anfreunden, denen ein ganzer Garten zu pflegeaufwendig ist.

Interessant finden die Bewohner die Flexibilität der Gärten und der Gemeinschaftsflächen in dem Entwurf mit dem Titel „**Ein Mietergarten passend für jeden**“, bei dem je nach Bedürfnis der Bewohner die Gärten aneinander geschaltet werden können. Übrig gebliebene Flächen können dann den Gemeinschaftsflächen im mittleren Bereich zugutekommen (Abb. 5.46). Für das zuvor in den Arbeitsgruppen erkannte Problem der Verteilungsgerechtigkeit und der für einige Bewohner zu großen Gärten, scheint der Entwurf eine gute Lösung darzustellen.

Die geplanten Nutzungen der studentischen Arbeit mit dem Titel „**Vielfältige Angebote vorne und hinten**“ finden großen Anklang bei einigen Teilnehmern (Abb. 5.47). Viele der zuvor in der Arbeitsgruppe erarbeiteten Wünsche finden die Teilnehmer in diesem Entwurf wieder. Besonders die Mischung von hausbezogenen Gärten mit Terrassenbereichen, Mietergärten im hinteren Bereich und einer natürlich gestalteten Grünzone in der Mitte wird positiv angenommen. Bei einem Teilnehmer kommt jedoch die Frage auf, ob in diesem Konzept auch noch Raum sei, jedem Bewohner einen Garten zur Verfügung zu stellen. Die Idee Gärten zu schaffen, die direkt am Haus liegen und angebunden sind an die Wohnung, fand positiven Anklang bei den Teilnehmern und wurde als enorme Aufwertung des Wohnraumes gesehen. Jedoch kritisierten einige, dass diese Verteilung ungerecht gegenüber den Bewohnern der Obergeschosse sei und Konfliktpotenzial biete.

In der studentischen Arbeit mit dem Titel „**Quartierspark**“ wird vorrangig die Zugänglichkeit einer großen Parkzone, die sich über die gesamte Siedlung erstreckt, diskutiert (Abb. 5.48). Vor allem der hohe Grad an Öffentlichkeit wurde von vielen Teilnehmern skeptisch gesehen. Eine große, durchgehende Parkfläche ist für die anwesenden Bewohner sehr gut vorstellbar, jedoch soll diese nicht an das umgebende Quartier angebunden werden und nur für die Bewohner der Siedlung zugänglich sein. Aktuell würden sich, laut Aussage einiger Teilnehmer, zu viele Fremde in der Siedlung aufhalten, dort Drogen verkaufen und dadurch würde vermehrt Müll herumliegen. In der Diskussion der Arbeit wird deutlich, dass eine Abgrenzung der gemeinschaftlichen Bereiche und das damit verbundene Sicherheitsgefühl für die Bewohner von großer Bedeutung sind.



Abb. 5.46 Studentische Arbeit „Ein Mietergarten passend für jeden“

Die Ideen aus den studentischen Entwürfen werden seitens der Bewohner sehr positiv aufgenommen. Die Teilnehmer sehen den derzeitigen Handlungsbedarf und stehen den neuen Möglichkeiten, die eventuell durch eine Neugestaltung entstehen können, sehr offen gegenüber. Einige Bewohner können sich sogar vorstellen, ihren Garten für eine Neuplanung aufzugeben, für andere Bewohner ist dies momentan nicht denkbar. Letzteren sagt eher ein länger andauernder Veränderungsprozess zu, in dem zuerst ungenutzte Flächen in ein neues Konzept eingebunden werden.

Zusammenfassung

Im folgenden Abschnitt sind die Befunde der Begehung und die Ergebnisse der Bewohnerwerkstatt aufgeführt. Die jeweiligen Ergebnisse sind abschnittsweise zusammengefasst. Es wurde dabei Bezug genommen auf die Kernfragen der Bewohnerwerkstatt, „Privat oder gemeinschaftlich nutzbar?“, „Gerecht verteilt?“ und „Freiheit oder Regeln?“. Im zweiten Teil der Werkstatt wurden anhand von studentischen Entwürfen erste Entwicklungsideen für den Freiraum gezeigt. Die Erkenntnisse aus der Diskussion mit den Bewohnern werden unter dem Punkt „zukünftige Handlungsoptionen“ beschrieben.

Privat oder gemeinschaftlich nutzbar?

In der Siedlung Kalverbenden gibt es ein Ungleichgewicht zwischen den privat und den gemeinschaftlich nutzbaren Flächen. Die 46 privaten Mietergärten nehmen einen Großteil des Freiraums ein. Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume sind kaum vorhanden. Dies führt letztlich dazu, dass über die Hälfte der Haushalte fast keine Möglichkeit hat sich im wohnungsnahen Freiraum aufzuhalten – zumal es auch keine privaten Balkone oder Terrassen an den Wohnungen gibt.

Die wenigen gemeinschaftlich nutzbaren Bereiche, im rückwärtigen Bereich als auch in der Vorzone der Gebäude, gehen fließend in die Übergangsbereiche über. Zur Zeit gibt es keine Zugangsbeschränkung für Fremde von außen und jeder kann sowohl die Vorzone als auch den rückwärtigen Bereich betreten. Ein „Schleichweg“, der von der Spaakallee zur Bayernallee führt, wird regelmäßig von fremden Personen frequentiert. Die Bewohner

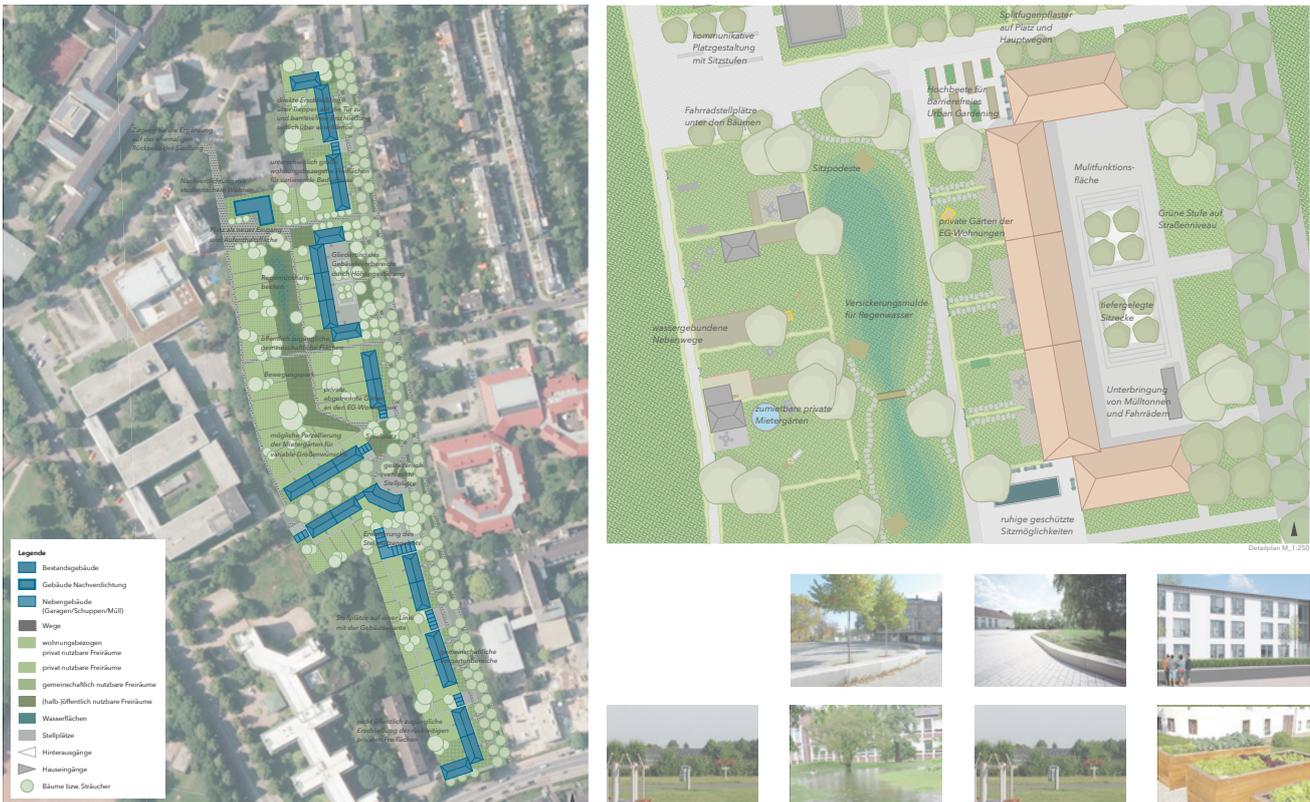


Abb. 5.47 Studentische Arbeit „Vielfältige Angebote vorne und hinten“

nehmen die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen auch aufgrund der unzureichenden Ausstattung nur schlecht an. Die Wege und Übergangsbereiche sind durch mangelnde Pflege stark verwildert. Das unstrukturierte Wegesystem ist nicht für Spaziergänge geeignet. In der Bewohnerwerkstatt äußern viele Teilnehmer, dass die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume sowohl fest installierte Angebote aufweisen müssen (zum Beispiel Wäscheleinen), zum Teil aber auch flexible Nutzungen ermöglichen sollen. Seitens der Bewohner besteht außerdem der Wunsch, die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume deutlicher gegenüber den öffentlich nutzbaren abzugrenzen und sie nur für die Bewohner zugänglich zu machen. Ein „sicheres Gefühl“ ist für viele Bewohner Voraussetzung für die Nutzung des gemeinschaftlichen Freiraums.

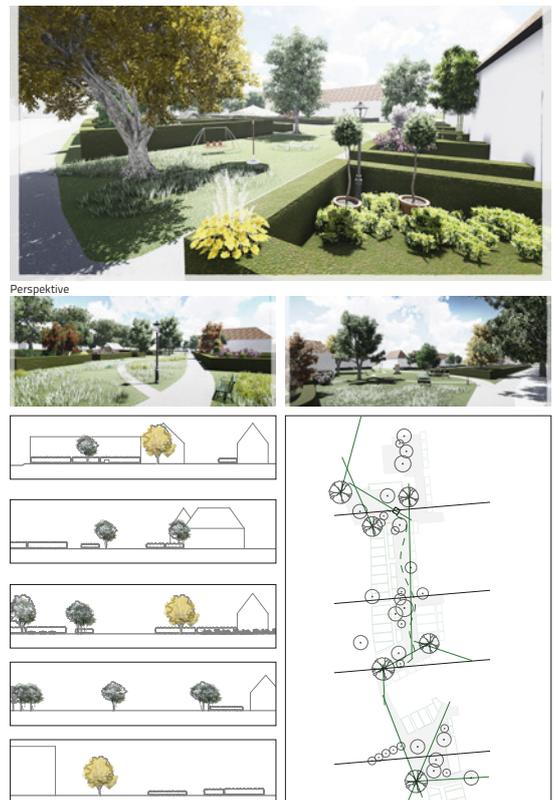
Die Mietergärten sind überdurchschnittlich groß und in der Freiraumaufteilung dominierend. Nur knapp der Hälfte der Bewohner steht, wie bereits erwähnt, ein Mietergarten zur Verfügung. Zum Teil werden die Gärten durch hohe Zäune und Hecken von den Übergangsbereichen getrennt. Die Zugänglichkeit ist durch Gartentore, die selbst angebracht wurden, gesichert. Ein Sichtkontakt von „Garten zu Garten“ oder auch auf die gemeinschaftlichen Flächen und Übergangsbereiche ist durch den hohen Pflanzenbewuchs nur selten gegeben. Die Zugänglichkeit ist beschränkt auf den jeweiligen Mieter, der den Garten pflegt und sich angeeignet hat.

Gerecht verteilt?

Durch die geringe Anzahl von privaten Gärten sind die Übergangsbereiche und die gemeinschaftlichen Freibereiche zum Teil von Mietern abgegrenzt und sich zu Eigen gemacht worden. Die von vornherein kleinen gemeinschaftlichen Freibereiche werden dadurch weiter dezimiert. Die Verteilung der Mietergärten verläuft „unter der Hand“ von Mieter zu Mieter und ist bislang nicht offiziell geregelt. Neu zugezogene Bewohner kommen deshalb nur sehr selten in den Genuss des Privilegs eines Mietergartens. Ergebnis der Bewohnerwerkstatt ist, dass die gemeinschaftlichen Freibereiche der gesamten Mieterschaft zur Verfügung stehen sollten, so dass jeder sich ungezwungen darin aufhalten kann. Die Anzahl der privaten Mietergärten muss auf die Anzahl der Mieter angepasst werden und es sollte die Möglichkeit geben ein Spektrum von Gartengrößen anzubieten, um unterschiedlichen Nutzungsanforderungen gerecht zu werden. Insgesamt war die For-



Abb. 5.48 Studentische Arbeit „Quartierspark“



derung von vielen Bewohnern, ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen gemeinschaftlich nutzbaren Flächen und privaten Freiflächen zu schaffen.

Freiheit oder Regeln?

In Kalverbenden fehlt bisher jegliche offizielle Regelung, die den Freiraum betrifft und sowohl die Verteilung der Mietergärten als auch die Pflege des Freiraums ist nicht eindeutig festgelegt. Der Zustand der gemeinschaftlich nutzbaren Bereiche und Übergangsbereiche variiert stark und ist abhängig davon, ob und wie ein Bewohner ihn pflegt und ob er in den Zuständigkeitsbereich des extern beauftragten Pflegeunternehmens fällt. Für die gemeinschaftlich nutzbaren Freibereiche gibt es aufgrund der fehlenden offiziellen Regelungen eine Reihe informeller Regelungen von alteingesessenen Mietern, die neue Mieter teilweise in ihrer Nutzung beeinträchtigen.

Der Zustand der Mietergärten ähnelt dem der gemeinschaftlich nutzbaren Bereiche und hängt ebenfalls davon ab, ob der Mietergarten genutzt wird und inwieweit ein Mieter sich dafür verantwortlich fühlt, ihn zu pflegen. Die Gestaltung des Freiraums ist auf die Teilbereiche begrenzt, die sich Mieter zu Eigen gemacht haben und ist in ihrem gestalterischen Ausdruck sehr unterschiedlich. Auf der einen Seite ist dadurch eine Siedlung entstanden, die viel positive individuelle Aneignung und Mieterengagement zeigt, auf der anderen Seite aber auch durch verwahrloste Flecken geprägt wird. Dies führt zu Unmut bei den Bewohnern. Durch die Bewohnerwerkstatt konnte herausgefunden werden, dass die Bewohner sich ein Gleichgewicht zwischen Regeln und Freiheiten wünschen. Die gemeinschaftlichen Freiräume sollten extern gepflegt werden und in den privaten Bereichen sollte ein einheitlicher Rahmen gefunden werden, sonst aber Gestaltungsfreiheit für den Mieter gegeben sein.

Die aktuellen Überlegungen der gewoge AG, mit einer Vergaberegulation, einer Gartenordnung und einem Nutzungsentgelt eine größere Transparenz und Verbindlichkeit für alle Beteiligten zu erreichen, gehen daher in die richtige Richtung. Zu Bedenken wäre dabei allerdings, dass die Regelungen „von oben“ nicht an den Anregungen und Wünschen, die auch in der Bewohnerwerkstatt zum Ausdruck kamen, vorbeigehen sollten. In die Gestaltung und Pflege der wohnungsnahen Freiräume ist in der Siedlung Kalverbenden viel privates Engagement, Geld, Zeit und Arbeit geflossen. Der „grüne Charme“ der Siedlung kommt auch durch die vielen kleinen Spuren der Aneignung und Verantwortungsübernahme zustande, die für eine hohe Identifikation der Bewohner mit ihrer Wohnumgebung sprechen. Die Anregungen und das Engagement der Bewohner sollten sowohl in den „neuen Regelungen“ als auch im weiteren Prozess der Modernisierungsplanung berücksichtigt werden.



Abb. 5.49 Rundgang studentische Arbeiten



Abb. 5.50 Rundgang studentische Arbeiten

Zukünftige Handlungsoptionen

Die Entwicklungsideen der Studierenden zeigen unterschiedliche Varianten für die Neukonzeptionierung des Freiraums. Die Reaktionen der Bewohner auf die studentischen Arbeiten sind größtenteils positiv und werden offen kommentiert. Viele der Bewohner sind von den studentischen Vorschlägen beeindruckt, können sich aber noch nicht vorstellen, einen eigenen Garten dafür abzugeben. Andere sehen in einer flexibleren Aufteilung der Gärten und in vielfältigeren Gartentypen bis hin zu Pflanzenbeeten eine für alle Bewohner verträgliche Lösung, die vor allem auch den älteren Bewohnern die Chance bietet, sich bis ins hohe Alter im Außenraum zu betätigen. Denkbar wäre eine sukzessive Veränderung der Freiraumsituation über mehrere Stufen und Jahre hinweg. Die Verteilung der privaten Flächen ist in einer zukünftigen Planung an die Anzahl der Haushalte anzupassen.

Generell wird eine Einbeziehung aller Freiräume „vorne und hinten“ bei der Neugestaltung gewünscht. Die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sollten miteinander verbunden sein und sich über die gesamte Siedlung erstrecken. Dabei sollte auf ein differenziertes Nutzungsangebot geachtet werden. Eine deutliche Abgrenzung nach außen ist eine grundlegende Nutzungsvoraussetzung für die Bewohner. Viel Wert wird auf ein gepflegtes Erscheinungsbild der Siedlung gelegt – eine regelmäßige Pflege der Hecken, Wege und Bäume sollte gewährleistet sein. Auch die unterschiedlichen Funktionsbereiche (unter anderem für Müll, Fahrräder, Gartengeräte) sollten in Zukunft ansprechender gestaltet und ausreichend dimensioniert werden. Vor allem die Vorzonen könnten von neuen Regelungen des Parkens profitieren.

Die weitere Sicherung und Entwicklung der wohnungsnahen Freiräume in der Siedlung Kalverbenden sollte bei der Modernisierung der Wohnanlage frühzeitig mitgedacht werden. Die Bewohnerwerkstatt zeigt die Potenziale und Mängel in den Freiräumen der Siedlung auf und arbeitet die Anforderungen der Bewohner heraus. Die an der Werkstatt teilnehmenden Bewohner schätzen die vorhandenen Defizite und besonderen Qualitäten sehr ähnlich ein. Vor allem die Diskussion über die studentischen Arbeiten zeigt, dass für viele der vorhandene eigene Garten einen hohen Stellenwert besitzt. Gleichzeitig wird aber auch viel Verständnis für die Situation der Mieter, die keinen Garten besitzen, aufgebracht. Die Offenheit der Mieter, über neue Ideen und andere Gartenkonzepte zu diskutieren, sollte im weiteren Prozess aufgegriffen werden.



Abb. 5.51 Arbeit in den Arbeitsgruppen



Abb. 5.52 Wunschbox

6 Folgerungen für die Wohnungsbestände der Stadt Aachen und der gewoge AG

Die Stadt Aachen ist Hauptanteilseigner der gewoge AG. Aktuell ist die gewoge AG das größte Wohnungsunternehmen in Aachen und größter Vermieter am regionalen Wohnungsmarkt. Sie verwaltet einen Bestand von 4.688 eigenen und 2.972 externen Wohnungen, davon 2.452 städtische Wohneinheiten. Der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen liegt bei den eigenen Einheiten bei circa 50% (vgl. gewoge AG 2014a; gewoge AG 2014b; siehe Fachgespräche, Anhang). Die Rolle der gewoge AG gewinnt vor allem für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zunehmend an Bedeutung, da der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen von aktuell 10.500 Wohneinheiten in Aachen von Jahr zu Jahr weiter schrumpft (vgl. Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen 2013b). Laut Wohnungsmarktbarometer 2012 gehen die Experten für die Segmente des geförderten, des unteren freifinanzierten bis hin zum mittleren freifinanzierten Wohnraumes von einer fortdauernden Anspannung aus (vgl. Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen 2012).

Der Gesamtwohnungsbestand der Stadt Aachen und der gewoge AG liegt überwiegend in einfachen und mittleren Wohnlagen. Der vielfältige Bestand setzt sich aus vereinzeltem, meist innerstädtischem Streubesitz und größeren, zusammenhängenden Wohnanlagen und Siedlungen unterschiedlicher Epochen zusammen: Vorkriegssiedlungen der 1920er und 1930er Jahre, klassische Nachkriegssiedlungen der 1950er und 1960er Jahre, Großsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre und Neubauten, die seit den 1980/90er Jahren realisiert wurden.

Die nachfrageorientierte Entwicklung dieser Bestände und ihre Anpassung an zeitgemäße Standards mit Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen gehören zur fortlaufenden Bewirtschaftungsstrategie. Für die wohnungsnahen Freiräume gibt es in diesem Kontext kein durchgängiges Konzept – Art und Umfang der Freiraumplanungen zur Umgestaltung werden im Einzelfall entschieden.

In diesem Kapitel wird zunächst die vorhandene Freiraumsituation exemplarisch anhand von beispielhaften Freiraumtypen im Gesamtwohnungsbestand der Stadt Aachen und der gewoge AG erläutert, um generell den Handlungsbedarf zur Qualifizierung der wohnungsnahen Freiräume zu veranschaulichen (siehe Kap. 6.1). Die abschließenden Handlungsempfehlungen können als programmatische Vorgabe im Sinne von Leitlinien die Planung und Umsetzung von konkreten Qualitätsverbesserungen im wohnungsnahen Freiraum unterstützen. Zudem tragen sie dazu bei, den Stellenwert der Freiraumentwicklung in den Sanierungsprozessen besser darstellen und vertreten zu können (siehe Kap. 6.2).

6.1 Freiraumtypen im Überblick

Nach der Untersuchung der beiden Fallbeispiele betrachten wir in diesem Kapitel den generellen Handlungsbedarf in den Freiräumen des Gesamtwohnungsbestandes der Stadt Aachen und der gewoge AG. Die Bestände sind in unterschiedlichen Bauepochen, unter verschiedenen Leitbildern und Rahmenbedingungen entstanden (vgl. Kap. 3.1). Auch wenn die spezifische Eigenheit jeder baulichen Anlage zu berücksichtigen ist, können im Wohnungsbestand durchaus Kategorien in Form von Freiraumtypen identifiziert werden. Diese werden im Folgenden jeweils anhand eines exemplarischen Beispiels beschrieben. Des Weiteren wird herausgestellt, welche Merkmale spezifisch oder untypisch sind und welche Qualitäten oder Defizite der Freiraumtyp aufweist. Die jeweils den Außenraum dominierende Freiraumart wird als Bezeichnung der Freiraumtypen verwendet.

Die beschriebenen Freiraumtypen verdeutlichen die Vielfalt der Bestände mit ihren unterschiedlichen Gegebenheiten. So variieren die Qualitäten oder Defizite und der sich daraus ergebende Handlungsbedarf stark. Bei den Freiraumtypen, die durch die Anordnung der Baukörper eine klare Zonierung und Abgrenzung der Freiräume besitzen, wie bei den „Gemeinschaftlichen Freiflächen“, ist eine Basisqualität zur Nutzung der Freiräume bereits vorhanden. Nutzungsproblemen kann dort beispielsweise durch eine Nachrüstung von Nutzungsangeboten oder einer Verbesserung der direkten Anbindung an die Wohnungen begegnet werden. Bei Freiraumtypen ohne baulich-räumliche Begrenzungen und einer fehlenden Zonierung, wie bei dem Freiraumtyp „Abstandsgrün“, müssen hingegen grundlegende Maßnahmen erfolgen, um eine Basis für die Nutzung dieser Freiräume zu schaffen.

„Gemeinschaftliche Freiflächen“

Gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen prägen die Freiraumsituation in den rückwärtigen Bereichen von Baublöcken (offen und geschlossen) und straßenbegleitenden Reihen in den Wohnungsbeständen der 1920er bis 1960er Jahre.

- Durch die Anordnung der Baukörper als Block oder Reihe entlang der Straße ist eine klare **Zonierung** in öffentliche und halböffentliche sowie gemeinschaftliche Bereiche gegeben.
- Die **Zugänglichkeit** ist in den Beständen, je nach Lage und Wohnumfeld, unterschiedlich geregelt. In den meisten Beständen ist eine deutliche Abgrenzung durch Mauern, Tore oder Zäune vorhanden.
- Gemeinschaftliche Hinterausgänge in die Innenhofbereiche sind an die Treppenhäuser gebunden und liegen im Erdgeschoss, im Hochparterre oder im Keller. Die **Anbindung** des Freiraumes **an die Wohnungen** ist somit oftmals nicht barrierefrei. Direkte Zugänge aus den Wohnungen in die gemeinschaftlichen Freiflächen existieren meistens nicht.
- Vorhandene **Nutzungen** sind in vielen Fällen auf die Standardausstattung mit Spielgerät, Wäschestangen und einer Wiesenfläche begrenzt. In einigen Wohnungsbeständen der Stadt und der gewoge AG wird die rückwärtige gemeinschaftliche Freifläche auch als Parkraum für Autos genutzt. Vereinzelt sind die unterschiedlichen Nutzungen durch Hecken oder niedrige Mauern voneinander abgegrenzt. Gemeinschaftliche Wege führen von den Häusern zu den einzelnen Nutzungsbereichen. In den halböffentlichen und öffentlichen Vorbereichen befinden sich Vorgartenzonen, Stellplätze für Autos oder direkt an die Häuser angrenzende Gehwege.
- Eine **Aneignung** der Flächen ist in diesem Freiraumtyp selten zu beobachten, da keine privaten Rückzugsorte vorhanden sind.

Der Freiraum in der hier beschriebenen Siedlung Panneschopp ist mit seiner Zonierung, Zugänglichkeit und Anbindung an die Wohnungen ein exemplarisches Beispiel für diesen Freiraumtyp. Durch die bauliche Anordnung und die gute Abgrenzung der wohnungs-

Steckbrief Siedlung Panneschopp:

- *Siedlungs- und Bautyp: Block geschlossen; Baualter: 1920er und 1930er Jahre*
- *Anbindung und Erschließung von außen: Zugänglichkeit des Blockinnenbereiches von außerhalb durch (offene) Tore; Erschließung von der Wohnung aus: Anbindung durch gemeinschaftliche Hausausgänge im EG*
- *Soziale Raumcharaktere und Nutzungen: gemeinschaftlich nutzbare Freiräume (große Spielzone im Blockinnenbereich, eingeteilt nach verschiedenen Altersklassen mit Klettergerüst, Tischtennisplatten etc.; fest installierte Wäscheständer auf Wiesenflächen; Mülltonnenstellflächen an den Hintereingängen der Häuser), privat nutzbare Freiräume (Balkone in den Obergeschossen) und Übergangsbereiche (Eingangsbereiche, Vorzonen mit Wiesenflächen und Pflanzbeeten)*
- *Abgrenzungen zwischen den unterschiedlichen Raumcharakteren: in der Erdgeschosszone des Blockinnenbereiches gibt es nur gemeinschaftlich nutzbare Bereiche, nach außen sind diese durch die Gebäude, Mauern oder Tore zu den öffentlich und halböffentlich nutzbaren Bereichen hin abgegrenzt.*



Abb. 6.1 Vorgartenzone, Übergangsbereich rückwärtiger Bereich, Spielzone, Eingangstor

halböffentliche Freiräume (Vorzonen, Vorgärten)	Spiel- und Bewegungsflächen	Straßen	Haupteingänge
gemeinschaftlicher Freiraum blockbezogen	Fahrradstellplätze	Wege, Plätze	Hintereingänge
gemeinschaftlicher Freiraum hausbezogen	Müllplätze	Parkplätze	Mauer
privater Freiraum (Terrassen, Mietergärten)			Zaun
			Hecken
			Spielplatz

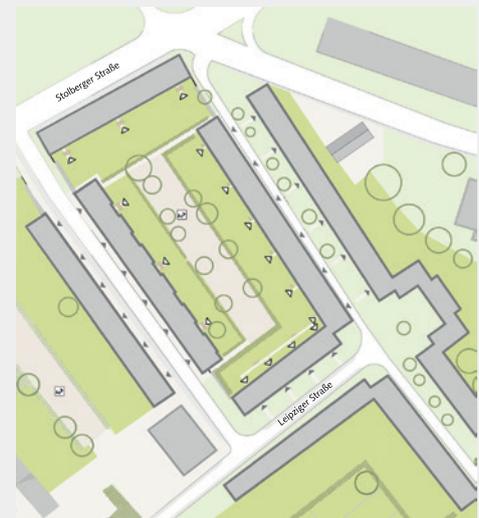


Abb. 6.2 Freiraumskizze Siedlung Panneschopp

nahen Freiräume nach außen wird den Bewohnern ein Gefühl der Sicherheit vermittelt. Die soziale Kontrolle ist hoch, was bestimmte Nutzergruppen allerdings wiederum davon abhalten kann, den Freiraum aufzusuchen.

In einzelnen Beständen der Stadt Aachen und der gewoge AG wurde der Freiraumtyp „Gemeinschaftliche Freiflächen“ bereits neu gestaltet, die Siedlung Panneschopp ist ein Beispiel hierfür. Diese Flächen verfügen heute über vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine hohe Nutzungsintensität. Gemeinschaftliche Freiräume, die noch nicht im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen umgestaltet wurden, werden in der Regel nur wenig genutzt, da sie den Anforderungen der heutigen Bewohner nicht mehr gerecht werden.

„(Parzellierte) hausbezogene Freiflächen“

Die hausbezogenen Freiflächen sind in den Beständen der Stadt Aachen und der gewoge AG vor allem in den rückwärtigen Bereichen von Baublöcken (offen und geschlossen) und in straßenbegleitenden Reihen der Wohnungsbestände aus den 1920er bis 1950er Jahren zu finden.

- Auch in diesem Freiraumtyp ist durch die Anordnung der Baukörper parallel zum Straßenverlauf eine deutliche **Zonierung** gegeben.
- Die gesamte Freiraumfläche ist hausbezogen parzelliert. Eine **Abgrenzung** zu den Nachbargrundstücken im rückwärtigen Bereich erfolgt durch Mauern, Tore oder Zäune.
- Die hausbezogenen Gemeinschaftsflächen sind an die Wohnungen über gemeinschaftliche Hinterausgänge angebunden. Diese sind je nach baulicher Anlage im Erdgeschoss, im Hochparterre oder im Keller zu finden, so dass der Außenbereich oftmals nicht barrierefrei zugänglich ist. Direkte **Zugänge aus den Wohnungen** in die hausbezogenen Freiflächen kommen üblicherweise nicht vor.
- Eine Standardausstattung für verschiedene **Nutzungen** ist vorhanden. Die Kinderspielbereiche sind entweder sehr klein und in den einzelnen hausbezogenen Freiflächen gelegen oder sie konzentrieren sich in den zentralen Gemeinschaftsflächen der Siedlungen. Pragmatische Nutzungen wie Abstellflächen für Mülltonnen oder Fahrräder sind meist in den Vorbereichen oder im Kellergeschoss der Häuser untergebracht.
- In den hausbezogenen Freiflächen ist oftmals eine **Aneignung** von Teilflächen durch Bewohner zu beobachten. Teilweise wurden Beete von den Gemeinschaftsflächen abgetrennt und mit Blumen, Sträuchern oder Nutzpflanzen bepflanzt.



Abb. 6.3 Straßenansicht, Spielbereich, hausbezogene Gärten, Vorzone



Abb. 6.4 Freiraumskizze Siedlung Joseph-von-Görres-Straße

Steckbrief Joseph-von-Görres-Straße:

- **Siedlungs- und Bautyp:** Reihe; Baualter: 1920er und 1930er Jahre
- **Anbindung und Erschließung von außen:** Zugänglichkeit nur für die Bewohner des jeweiligen Hauses über gemeinschaftliche Hinterausgänge an den Treppenhäusern
- **Soziale Raumcharaktere und Nutzungen:** gemeinschaftlich nutzbare Freiräume (Wiesen mit Wäschestangen, Pflanzbeete, Nutzgärten und kleine Spielbereiche in den hausbezogenen Gärten; gemeinschaftliche Spielbereiche außerhalb der hausbezogenen Gärten in der Mitte der Siedlung mit einem Klettergerüst und einem Sandkasten) und Übergangsbereiche (Eingangsbereiche und Vorgärten mit Mülltonnenstellflächen in den Vorzonen)
- **Abgrenzungen zwischen den unterschiedlichen Raumcharakteren:** Abgrenzung der hausbezogenen Freiflächen durch die Gebäude, Zäune oder Tore zu den öffentlich und halböffentlich nutzbaren Bereichen

halböffentliche Freiräume (Vorzonen, Vorgärten)	Spiel- und Bewegungsflächen	Straßen	Haupteingänge
gemeinschaftlicher Freiraum blockbezogen	Fahrradstellplätze	Wege, Plätze	Hintereingänge
gemeinschaftlicher Freiraum hausbezogen	Müllplätze	Parkplätze	Mauer
privater Freiraum (Terrassen, Mietergärten)			Zaun
			Hecken
			Spielplatz

Zu den hausbezogenen Gärten hat in der Regel nur eine überschaubare Anzahl von Mieterhaushalten Zugang. Das erzeugt bei den jeweiligen Mietern ein Verantwortungsgefühl und fördert deren Engagement. Die Ausstattung und Gestaltung der Flächen ist je nach Initiative der zugehörigen Bewohner sehr unterschiedlich, und die Nutzungsintensität variiert stark zwischen den Häusern und Wohnanlagen. In einzelnen Wohnanlagen wurde in den Erdgeschosszonen durch den nachträglichen Einbau von Terrassentüren bereits eine direkte Anbindung der Freiräume an die EG-Wohnungen erreicht.

Das ausgewählte Beispiel in der Joseph-von-Görres-Straße ist in seiner Zonierung, Abgrenzung, Ausstattung und Anbindung an die Wohnungen exemplarisch für diesen Freiraumtyp. Die Grundausstattung ist meist nur auf das Notwendigste beschränkt und in vielen Wohnanlagen mittlerweile in die Jahre gekommen. Ein möglichst geringer Pflegeaufwand steht im Vordergrund.

„Zonierter Freiraum“

Der Freiraumtyp „Zonierter Freiraum“ kommt in den rückwärtigen Bereichen von Baublöcken (offen und geschlossen) und straßenbegleitenden Reihen in den Wohnungsbeständen der Stadt Aachen und der gewoge AG in allen Bauepochen vor. Oft wird dieser Freiraumtyp in neueren Wohnanlagen realisiert, wie im hier beschriebenen Beispiel in der Gördelerstraße, oder er wird bei der Neu- und Umgestaltung von Freiräumen in älteren Beständen, wie im Wohnblock „Metzgerstraße“, umgesetzt. Das Verhältnis zwischen privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen variiert stark von Fall zu Fall.

Steckbrief: Gördelerstraße

- *Siedlungs- und Bautyp: Reihe; Baualter: Neubau ab den 1990er Jahren*
- *Anbindung und Erschließung von außen: Zugänglichkeit des rückwärtigen Bereiches von außerhalb durch Tore; Erschließung: Anbindung der gemeinschaftlichen Freifläche durch gemeinschaftliche Hausausgänge im EG, der Spielplatz der ansässigen Kindertagesstätte ist nur über die Kindertagesstätte selbst zugänglich, direkte Anbindung der privaten Mietergärten an die Wohnungen im EG*
- *Soziale Raumcharaktere und Nutzungen: gemeinschaftlich nutzbare Freiräume (Spielplatz der Kindertagesstätte im rückwärtigen Bereich, gemeinschaftliche Wiesenfläche ohne feste Installationen zur Nutzung, gemeinschaftliche Wege), privat nutzbare Freiräume (Mietergärten und Balkone) und Übergangsbereiche (Eingangsbereiche in den Vorzonen)*
- *Abgrenzungen zwischen den unterschiedlichen Raumcharakteren: Abgrenzung der einzelnen Mietergärten im rückwärtigen Bereich untereinander und zu den gemeinschaftlichen Bereichen durch niedrige Hecken; Abgrenzung der Vorbereiche zum öffentlichen Straßenraum durch niedrige Mauern*

halböffentliche Freiräume (Vorzonen, Vorgärten)	Spiel- und Bewegungsfelder	Straßen	Haupteingänge
gemeinschaftlicher Freiraum blockbezogen	Fahrradstellplätze	Wege, Plätze	Hintereingänge
gemeinschaftlicher Freiraum hausbezogen	Müllplätze	Parkplätze	Mauer
privater Freiraum (Terrassen, Mietergärten)			Zaun
			Hecken
			Spielplatz



Abb. 6.5 Straßenansicht, Müllabstellbereich, Abgrenzung, Gemeinschaftliche Wiesenfläche



Abb. 6.6 Freiraumskizze Siedlung Gördelerstraße

- Durch die Anordnung der Baukörper ist eine klare **Zonierung** gegeben.
- Meist sind die Anlagen nach außen hin durch Mauern, Tore oder Zäune **abgegrenzt**.
- Gemeinschaftliche Hinterausgänge in die Innenhöfe sind an die Treppenhäuser gekoppelt und befinden sich im Erdgeschoss, im Hochparterre oder im Keller. In den neueren Wohnanlagen gibt es im Erdgeschoss direkte **Zugänge aus der Wohnung** in die privat nutzbaren Freiräume. Teilweise wurden direkte Zugänge in älteren Objekten durch den Einbau von Terrassentüren nachträglich geschaffen.
- Die gemeinschaftlichen Bereiche dieses Freiraumtyps sind in der Regel nutzungs offen angelegt, mit einigen fest installierten **Nutzungen** wie Spielgeräte, Sitzbereiche oder funktionale Infrastruktur. Die privaten Mietergärten haben meist als Grundausstattung eine Wiesenfläche mit Einzelbäumen und sind durch niedrige Zäune oder Hecken deutlich gegenüber den anderen Bereichen abgegrenzt. Die einzelnen Nutzungen sind über gemeinschaftliche Wege mit den Häusern verbunden. In den halböffentlichen und öffentlichen Vorbereichen befinden sich breite Vorzonen, Stellplätze für Autos oder direkt an die Häuser angrenzende Gehwege.
- Eine **Aneignung** der Flächen bleibt in diesem Freiraumtyp meist auf die privaten Bereiche beschränkt. Häufig sind dort Gartenmöbel, Kinderspielgeräte, kleine Pflanzbeete und Sträucher vorzufinden. Ein Engagement der Bewohner in den gemeinschaftlichen Bereichen ist kaum zu beobachten.

Dieser Freiraumtyp begünstigt durch eine räumliche Nähe pragmatischer Einrichtungen eine zufällig stattfindende Kommunikation unter den Nachbarn. Bei einer guten Ausstattung werden die gemeinschaftlichen Bereiche intensiv von den Kindern der Anlage genutzt. Die Anordnung der Gebäude und die deutliche Abgrenzung der Anlage nach außen vermittelt den Bewohnern Sicherheit und ermöglicht eine hohe soziale Kontrolle, die, wie oben schon beschrieben, wiederum manche Bewohner von einer Nutzung der Freiräume abhalten kann.

„Private (Selbstversorger-)Gärten“

Der Freiraumtyp „Private (Selbstversorger-)Gärten“ kommt in den rückwärtigen Bereichen von Baublöcken (offen und geschlossen) und straßenbegleitenden Reihen in den Beständen der 1920er und 1930er Jahre vor.

- Durch die Anordnung der Gebäude dieses Freiraumtyps ergibt sich eine deutliche **Zonierung** der Freiräume.
- Die gemeinschaftlichen Bereiche in den Vorzonen sind in der Regel für jedermann zugänglich. Die privaten Mietergärten sind zu den gemeinschaftlichen Bereichen hin durch Zäune, Hecken und Tore deutlich **abgegrenzt**.
- Gemeinschaftliche Hinterausgänge, die im Erdgeschoss, im Hochparterre oder im Keller an die Treppenhäuser gekoppelt sind, ermöglichen den Zugang zu den rückwärtigen Freibereichen. Direkte **Zugänge aus den Wohnungen** in die Mietergärten gibt es meist nicht.
- Die privaten Mietergärten werden zum Teil sehr intensiv genutzt. Zwischen den Mietergärten befinden sich meist schmale Erschließungswege. Die **Nutzungen** in den gemeinschaftlichen Bereichen dieses Freiraumtyps sind oftmals nur am Notwendigen orientiert und gehen nicht über eine Grundausstattung hinaus. Gemeinschaftlich nutzbare Kinderspielbereiche sind in der Regel zentral in der Siedlung untergebracht. Von den Häusern aus führen gemeinschaftliche Zugangswege zu den Gartenbereichen.
- Eine **Aneignung** der Flächen bleibt in diesem Freiraumtyp meist auf die privaten Bereiche beschränkt. Dort werden durch die Bewohner beispielsweise Pflanzbeete, Bäume, Kinderspielbereiche, Terrassenbereiche oder auch bauliche Anlagen wie Gartenlauben angelegt. In den Mietergärten findet zum Teil eine sehr intensive Aneignung, abhängig vom Engagement der jeweiligen Bewohner, statt.

Die größte Fläche der Siedlung nehmen in diesem Freiraumtyp die privaten Mietergärten im rückwärtigen Bereich ein. Zwischen den Gärten und der Bebauung befinden sich oftmals schmale gemeinschaftliche Zonen, wohingegen in den Vorbereichen sehr großzügige gemeinschaftliche Bereiche liegen. Diese Einteilung der Freiflächen ist im Beispiel der Siedlung Kalverbenden besonders deutlich ausgeprägt.

Die gemeinschaftlichen Bereiche weisen durch ihre beschränkten Nutzungsmöglichkeiten häufig eine geringe Nutzungsintensität auf. Zudem ist die Zugänglichkeit der Freiräume aus den Wohnungen in diesen Beständen meist noch nicht barrierefrei.

Steckbrief: Siedlung Kalverbenden

- *Siedlungs- und Bautyp: Reihe straßenbegleitend; Baualter: 1920er und 1930er Jahre*
- *Anbindung und Erschließung von außen: Zugänglichkeit des gemeinschaftlichen rückwärtigen Bereiches von außerhalb ohne Abgrenzungen; Abgrenzung der privaten Mietergärten durch Hecken, Zäune und Tore; Erschließung von der Wohnung aus: Anbindung der rückwärtigen Bereiche durch gemeinschaftliche Hinterausgänge im Hochparterre oder im Keller*
- *Soziale Raumcharaktere und Nutzungen: privat nutzbare Freiräume (Mietergärten mit Wiesenflächen, Pflanzbeeten, Nutzgärten, Baumbestand, Kinderspielbereichen, Terrassenbereichen oder auch baulichen Anlagen wie Gartenlauben), gemeinschaftlich nutzbare Bereiche (Wiesenflächen mit Wäschestangen, Abstellbereiche für Mülltonnen und Wege zur Verbindung und Erschließung der einzelnen Nutzungen sowie Spielplatz für Kleinkinder angebunden an den öffentlich nutzbaren Raum) und Übergangsbereiche (Eingangs- und Vorgartenbereiche in den Vorzonen)*
- *Abgrenzungen zwischen den unterschiedlichen Raumcharakteren: Abgrenzung der einzelnen Mietergärten untereinander und zu den gemeinschaftlichen Bereichen durch Hecken, Zäune und Gartentore; teilweise Abgrenzung der gemeinschaftlich nutzbaren Bereiche von den öffentlichen durch niedrige Hecken, Mauern oder Bäume*

 halböffentliche Freiräume (Vorzonen, Vorgärten)	 Spiel- und Bewegungsflächen	 Straßen	 Haupteingänge
 gemeinschaftlicher Freiraum blockbezogen	 Fahrradstellplätze	 Wege, Plätze	 Hintereingänge
 gemeinschaftlicher Freiraum hausbezogen	 Müllplätze	 Parkplätze	 Mauer
 privater Freiraum (Terrassen, Mietergärten)			 Zaun
			 Hecken
			Spielplatz



Abb. 6.7 Vorzone, Mietergarten, rückwärtige Durchwegung, Übergangsbereich rückwärtiger Bereich



Abb. 6.8 Freiraumskizze Siedlung Kalverbenden

„Abstandsgrün“

Dieser Freiraumtyp ist vor allem in den Wohnungsbeständen der 1950er bis 1970er Jahre vorzufinden. Neben Reihenhäusern und einzelnen höheren Punkthäusern sind die drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten am stärksten vertreten. Diese stehen meist im rechten Winkel oder quer zur Straße und sind durch Wohnwege erschlossen.

- Durch die Anordnung der Baukörper sind keine baulich-räumlichen Begrenzungen und somit keine geschlossenen Raumcharaktere vorhanden. Eine **Zonierung** der Freiräume ist in diesem Freiraumtyp nicht erkennbar. Das Wechseln von „vorne“ und „hinten“ behindert die Orientierung im Freiraum.
- Eine **Abgrenzung** des wohnungsnahen Freiraumes durch Mauern, Tore oder Zäune ist durch die Anordnung der Baukörper nur schwer möglich. Dadurch sind in diesen Wohnanlagen die Übergänge zum öffentlichen Raum fließend und die privat und gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume für jedermann offen.
- In der Regel existieren keine Hinterausgänge in die gemeinschaftlichen Freiräume. In einigen wenigen Beständen gelangt werden die rückwärtigen Bereiche über den Keller erschlossen. Oftmals gibt es aber nur die gemeinschaftlichen Hauseingänge im vorderen Bereich. Direkte **Zugänge aus den Wohnungen** in die gemeinschaftlichen Freiflächen existieren nicht.
- Dieser Freiraumtyp besteht meist lediglich aus Rasenflächen, die die Gebäude umgeben, und Spielbereichen für Kleinkinder. Pragmatische **Nutzungen** befinden sich neben den Gebäuden in Straßennähe oder im Kellergeschoss. Gemeinschaftliche Wege verbinden die Treppenhauseingänge und führen in der Regel um die Gebäude herum.



Abb. 6.9 Straßenansicht, Vorzone, rückwärtiger Bereich, Spielbereich



Abb. 6.10 Freiraumskizze Siedlung Kronenberg

Steckbrief Siedlung Kronenberg:

- **Siedlungs- und Bautyp:** Zeilen additiv und quer; Baualter 1960er und 1970er Jahre
- **Anbindung und Erschließung von außen:** freie Zugänglichkeit des gemeinschaftlich nutzbaren Freiraumes von außen; **Erschließung:** Anbindung durch gemeinschaftliche rückwärtige Hausausgänge im Kellergeschoss und durch die gemeinschaftlichen Hauseingänge im vorderen Bereich
- **Soziale Raumcharaktere und Nutzungen:** gemeinschaftlich nutzbare Freiräume (große Wiesen und Spielbereiche für Kleinkinder zwischen den Baukörpern, Abstellflächen für Mülltonnen östlich der Erschließungswege)
- **Abgrenzungen zwischen den unterschiedlichen Raumcharakteren:** die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume haben keinerlei Abgrenzungen zum öffentlichen Straßenraum

halböffentliche Freiräume (Vorzonen, Vorgärten)	Spiel- und Bewegungsflächen	Straßen	Haupteingänge
gemeinschaftlicher Freiraum blockbezogen	Fahrradstellplätze	Wege, Plätze	Hintereingänge
gemeinschaftlicher Freiraum hausbezogen	Müllplätze	Parkplätze	Mauer
privater Freiraum (Terrassen, Mietergärten)			Zaun
			Hecken
			Spielplatz

Die Siedlung Kronenberg ist mit ihrer Gebäudeanordnung und der Anordnung der vorhandenen Nutzungen charakteristisch für diesen Freiraumtyp. Neben der Auflösung der sozialen Raumcharaktere gibt es weitere Gründe für die geringe Nutzungsintensität dieses Freiraumtyps: die fehlende Verbindung von Wohnraum und Freiraum, das Fehlen von privaten Freiflächen, ein mangelnder Schutz vor Einsehbarkeit, der kaum Möglichkeiten für den ungestörten Aufenthalt bietet, keine Angebote für Aneignungsmöglichkeiten und fehlende Hinterausgänge im Erdgeschoss zum gemeinschaftlichen Freiraum.

„Parkähnliche Freiräume“

Der Freiraumtyp „Parkähnliche Freiräume“ kommt vor allem in den großen Wohnungsbeständen der 1960er bis 1970er Jahre vor. Meist gruppieren sich mehrere Baukörper um einen innenliegenden Grünbereich. Die einzelnen Grünbereiche sind in einer parkähnlichen Landschaft miteinander verbunden.

Steckbrief: Gut Kullen

- *Siedlungs- und Bautyp: Raumkonfiguration, Baualter: 1970er Jahre*
- *Anbindung und Erschließung von außen: freie Zugänglichkeit des rückwärtigen halböffentlichen Bereiches, bei privaten Mietergärten Abgrenzung durch niedrige Hecken; Erschließung von der Wohnung aus: Anbindung der halböffentlich zu nutzenden Freibereiche durch gemeinschaftliche Hausausgänge im Keller oder Hauseingänge im Vorbereich im Erdgeschoss, direkte Anbindung der nachgerüsteten privaten Mietergärten an die Wohnungen im Erdgeschoss*
- *Soziale Raumcharaktere und Nutzungen: gemeinschaftlich nutzbare Freiräume (großflächige Spielbereiche für unterschiedliche Altersstufen, Sitzbereiche, Wiesenflächen mit Baumbestand, Beete mit Sträuchern und gemeinschaftliche Wege), privat nutzbare Freiräume (Mietergärten, Balkone in den Obergeschossen) und Übergangsbereiche (Eingangsbereiche)*
- *Abgrenzungen zwischen den unterschiedlichen Raumcharakteren: die einzelnen Mietergärten sind untereinander und zu den halböffentlichen Bereichen durch niedrige Hecken und Zäune abgegrenzt*

halböffentliche Freiräume (Vorzone, Vorgärten)	Spiel- und Bewegungsflächen	Straßen	Haupteingänge
gemeinschaftlicher Freiraum blockbezogen	Fahrradstellplätze	Wege, Plätze	Hintereingänge
gemeinschaftlicher Freiraum hausbezogen	Müllplätze	Parkplätze	Mauer
privater Freiraum (Terrassen, Mietergärten)			Zaun
			Hecken
			Spielplatz



Abb. 6.11 Vorzone, Zugangswege, Spielbereich, Mietergarten



Abb. 6.12 Freiraumskizze Siedlung Gut Kullen

- In diesen Siedlungen existieren unterschiedliche Bauformen und Erschließungstypen, die durch ihre Lage zum Straßenraum und zueinander deutlich definierte Räume und Raumcharaktere und somit eine klare **Zonierung** bilden.
- Die Freiräume der Wohnanlagen sind in der Regel nach außen nicht **abgegrenzt** und für jeden frei zugänglich.

- Gemeinschaftliche Hinterausgänge in die Innenhöfe sind an die Treppenhäuser gebunden und befinden sich im Kellergeschoss. In den Wohnanlagen, in denen Mietergärten nachgerüstet wurden, gibt es im Erdgeschoss direkte **Zugänge von der Wohnung** in die rückwärtigen Mietergärten.
- In den gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen überwiegen die nutzungsoffenen Bereiche, aber es gibt auch fest installierte **Nutzungen**, wie große Spielbereiche oder Sitzbereiche, die als Inseln im grünen Parkraum verteilt liegen. Pragmatische Nutzungen sind in den Vorzonen oder zwischen den Gebäuden untergebracht. Parken findet parallel zum Straßenraum oder in Tiefgaragen statt. Die Einfahrten der Tiefgaragen befinden sich meist zwischen den Gebäuden. Private Mietergärten wurden in einigen Beständen nachträglich angelegt und sind mit niedrigen Hecken deutlich gegenüber den gemeinschaftlichen Bereichen abgegrenzt. Von den Häusern aus führen gemeinschaftliche Wege zu den einzelnen Nutzungen.

Das aufgeführte Beispiel Gut Kullen ist in seiner Zonierung, Abgrenzung nach außen und Ausstattung charakteristisch für diesen Freiraumtyp. Nutzungsprobleme ergeben sich in den großen Wohnanlagen oftmals durch eine unüberschaubare Anzahl von Nutzern. Die Anonymität wird durch die freie Zugänglichkeit der Freibereiche noch verstärkt. Die Einsehbarkeit sowie der fehlende Kontakt zwischen Wohnung und Freiraum verhindern zusätzlich eine Aneignung der Flächen durch die Bewohner. Die Nachrüstung von privaten Mietergärten in einigen Siedlungen verbessert die Nutzbarkeit der wohnungsnahen Freiräume.

„Halböffentlicher Erschließungshof“

Halböffentliche Erschließungshöfe sind sowohl im Geschosswohnungsbau der 1920er als auch der 1980er bis 1990er Jahre anzutreffen. In der Regel wird bei diesem Freiraumtyp durch die Anordnung der Baukörper ein Hof gebildet, in dem sich gemeinschaftlich nutzbare Freibereiche mit öffentlich zugänglichen Erschließungsflächen überlagern. In den rückwärtigen Bereichen der Gebäude können ergänzend gemeinschaftlich nutzbare Flächen und Mietergärten untergebracht sein.

- Der Erschließungshof ist in der Regel frei von außen zugänglich, **grenzt sich** jedoch häufig durch seine Eingangssituation klar vom öffentlich nutzbaren Freiraum **ab**. Der rückwärtige Bereich ist nur für die Bewohner der Anlage zugänglich und durch Hecken oder Zäune abgegrenzt.
- Über die gemeinschaftlichen Treppenhäuser ist der vordere Bereich des Erschließungshofes von den Wohnungen aus zu erreichen. Der rückwärtige Bereich ist teilweise direkt an die Erdgeschosswohnungen **angebunden** oder über gemeinschaftliche Hinterausgänge im Erdgeschoss erreichbar.
- In diesem Freiraumtyp variieren die **Nutzungen**, je nach Wohnanlage, von der reinen Grundausstattung bis hin zu einem vielfältigen Nutzungsmix. Teilweise wird der Erschließungshof auch zum Parken für PKWs genutzt. In den rückwärtigen Gartenzonen befinden sich gemeinschaftliche und private Bereiche.
- Eine **Aneignung** der Flächen ist in diesem Freiraumtyp, vor allem in den rückwärtigen Bereichen, durch die begrenzte Anzahl von Nutzern zu beobachten.

Die Freiräume in dem Beispiel Vaalser Straße sind in einem Beteiligungsprozess sehr stark nach den Anforderungen der „Erstbezieher“ geplant und gestaltet worden. Die differenzierte Gestaltung und die intensive Aneignung der gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen durch verschiedene Nutzergruppen sind eher untypisch für die halböffentlichen Erschließungshöfe.

Durch eine oft barrierefreie und teilweise direkte Anbindung der Freiräume an die Erdgeschosswohnungen und die Kopplung der Erschließung aller Wohneinheiten um einen Hof ergeben sich vielfältige Möglichkeiten für die Bewohner, sich spontan zu treffen. Somit

verfügt dieser Freiraumtyp zwar über eine hohe Nutzungsintensität, aber auch über viel Stör- und Konfliktpotenzial, das sich noch verstärkt, wenn die Flächen für PKWs befahrbar sind.

Steckbrief Vaalser Straße:

- *Siedlungs- und Bautyp: straßenbegleitendes Eingangsgebäude mit dahinterliegendem Erschließungshof; Baualter: Neubau ab den 1990er Jahren*
- *Anbindung und Erschließung von außen: Zugänglichkeit des Erschließungshofes von außerhalb über Durchgang im Eingangsgebäude und angrenzender Straße im Süden der Anlage; Erschließung von der Wohnung aus: Anbindung des Hofes durch gemeinschaftliche Hauseingänge im Vorbereich, direkte Anbindung der Gartenzone an die Erdgeschosswohnungen*
- *Soziale Raumcharaktere und Nutzungen: Spielbereich, Sitzmöglichkeiten, Abstellmöglichkeiten für Müll und Fahrräder im Hof; Terrassenbereiche, Wiesenfläche und Pflanzbeete in der Gartenzone*
- *Abgrenzungen zwischen den unterschiedlichen Raumcharakteren: deutliche Abgrenzung des Hofes von der rückwärtigen Gartenzone durch die Anordnung der Gebäude, Abgrenzung der Gartenzone zu den Nachbargrundstücken durch Hecken und Zäune*



Abb. 6.13 Eingangsbereiche, Spielbereich im Erschließungshof, gemeinschaftliche Gartenzone, Müllabstellbereich im Erschließungshof

halböffentliche Freiräume (Vorzone, Vorgärten)	Spiel- und Bewegungsflächen	Straßen	Haupteingänge
gemeinschaftlicher Freiraum blockbezogen	Fahrradstellplätze	Wege, Plätze	Hintereingänge
gemeinschaftlicher Freiraum hausbezogen	Müllplätze	Parkplätze	Mauer
privater Freiraum (Terrassen, Mietergärten)			Zaun
			Hecken
			Spielplatz



Abb. 6.14 Freiraumskizze Vaalserstraße

6.2 Handlungsempfehlungen

Der Fokus dieser Studie zu wohnungsnahen Freiräumen liegt auf den nutzerbezogenen (Frei-)Raumqualitäten im Wohnungsbestand der Stadt Aachen und der gewoge AG. Es geht in erster Linie um die Fragen, wie Bewohner die Freiräume im Geschosswohnungsbau nutzen und welche Möglichkeiten zur Aneignung und Kommunikation diese Räume bieten. Die Identifikation der Mieter mit ihrem Wohnstandort und „das Wohlfühlen“ im Quartier werden in starkem Maße von dem direkten Wohnumfeld geprägt. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass qualitätvolle wohnungsnahe Freiräume sehr zur Wohnzufriedenheit beitragen.

Die Entscheidung über den Gebrauchswert, die Aufenthaltsqualität und auch die Gestaltung der wohnungsnahen Freiräume liegt im Mietwohnungsbau bei dem Eigentümer. In der Herstellung, Modernisierung und Bewirtschaftung der Wohnungen sind die wohnungsnahen Freiräume, mit Ausnahme der Balkone, Loggien und Terrassen, die direkt auf die Wohnfläche angerechnet und bei der Vermietung als Qualitätsmerkmal der Wohnung benannt werden, eher ein Nebenprodukt. Anlässe, sich in bestehenden Wohnanlagen mit dem Freiraum zu beschäftigen, sind häufig negativer Art. Zu nennen sind hier Vernachlässigung und Vandalismus sowie die daraus resultierenden hohen Pflege- und Instandhaltungskosten oder Mieterbeschwerden. Weitergehende Ansätze der Freiraumgestaltung werden zumeist nur bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen verfolgt, in denen dann mitunter ein externer Fachplaner ein (neues) Freiraumkonzept erstellt und im Einzelfall über ein Beteiligungsverfahren auch die Mieter eingebunden werden. Eine gezielte aktive Freiraumentwicklung im wohnungsnahen Umfeld oder ambitionierte Freiraumkonzepte, die über Standardangebote und eine Grundpflege hinausgehen, sind im Mietwohnungsbestand nicht die Regel. Hier bilden auch die Wohnungsbestände der Stadt Aachen und der gewoge AG keine Ausnahme.

Die Qualitätsaspekte des Wohnens und die Mieterzufriedenheit rücken allgemein stärker in den Vordergrund, seit sich in den letzten beiden Jahrzehnten die Anbietermärkte in Nachfragermärkte gewandelt haben und Mieter auf vielen Teilmärkten bei der Wohnungssuche wählen können. „Weiche Faktoren“, wie die Identifikation der Mieter mit der Wohnung, dem Haus, dem Quartier sowie das Außenimage einer Wohnanlage oder auch die Corporate Identity des Wohnungsunternehmens, sind bei der Bewirtschaftung und Vermarktung der Wohnungen zunehmend von Belang. Da in Umfragen zu Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit „das Wohnen im Grünen“ oder das „wohnungsnahes Grün“ stets einen hohen Stellenwert einnehmen, könnte zukünftig auch im Mietwohnungsbau die Freiraumqualität als positiver Faktor bei der Vermietung stärker genutzt werden.

Diese Studie kann in dem genannten Sinne einen Beitrag leisten, um das Thema der Freiraumentwicklung als programmatische Vorgabe in den Handlungsrouninen der Stadt Aachen und der gewoge AG stärker zu verankern. Die an den Schluss dieser Studie gestellten Handlungsempfehlungen sind nicht als allgemeingültige Rezepte zu verstehen. Dazu sind die einzelnen Verfahren der Bestandentwicklung sowie die einzelnen Standorte, Wohnungsbestände und Bewohnerstrukturen zu unterschiedlich. Die hier zusammengestellten Anforderungen an benutzbare wohnungsnahe Freiräume bilden eine Schnittmenge aus der Literaturrecherche, den Erkenntnissen aus der Expertenbefragung und den Folgerungen aus zwei Fallstudien ab. Sie sind als Denkanstöße zu verstehen, die in zukünftigen Programmen und Planungsprozessen die Grundlagen für neu zu entwickelnde Leitlinien, Ziele und Strategien der Freiraumentwicklung in den Wohnungsbeständen der Stadt Aachen und gewoge AG darstellen können.

Prozesse und Verfahren der Freiraumentwicklung

Der Einfluss der Freiräume auf den Marktwert einer Immobilie, die Kosten bei der Herstellung und Bewirtschaftung sowie die Mieterzufriedenheit und damit verknüpft die langfristige Vermietbarkeit, gelten gemeinhin als Handlungsmotive der Eigentümer bei der Freiraumentwicklung. Über einen notwendigen Standard hinausgehende Freiraum-

konzepte werden im Mietwohnungsbau gleichwohl selten verfolgt. Zumeist sind größere Modernisierungsvorhaben ein Anlass, auch über die vorhandene Freiraumnutzung und -gestaltung nachzudenken. Ambitionierte Freiraumentwicklung benötigt – neben punktuellen Anstößen von außen (zum Beispiel Wettbewerbe oder Förderprogramme) – einen höheren Stellenwert und eine Verstetigung in den Verfahrensroutinen des Wohnungsunternehmens oder des Eigentümers.

- **Programmatische Vorgaben** (wie „Grüne Leitlinien“, Gestaltungshandbücher, unternehmensweite Gartenordnungen) und ein **„Verantwortlicher“**, der in allen Prozessphasen der Planung, Umsetzung und späteren Bewirtschaftung innovativen Freiraumkonzepten positiv gegenübersteht, können helfen, das „Freiraumthema“ im Wohnungsunternehmen oder den zuständigen Abteilungen der Stadtverwaltung voranzubringen.
- Bei der Projektentwicklung (Neubau wie Modernisierung) die Anforderungen an die Qualität der Freiräume in einem **Zielkatalog**, mit der Gültigkeit für alle Beteiligten, zu fixieren, wie das in einigen großen Wohnungsbaugesellschaften schon geschieht, ist ein wichtiger Schritt zur Sicherung und Entwicklung von Freiraumqualitäten.
- Eine sinnvolle Maßnahme, um ein hohes Maß an Qualität zu erreichen, ist die **Beauftragung von qualifizierten Fachplanern** (zum Beispiel Landschaftsarchitekten), die während der Planung und Ausführung von Fachkräften aus dem Unternehmen begleitet werden. **Planungsteams**, die den gesamten Prozess betreuen und steuern, können verhindern, dass Ziele und Ideen in den unterschiedlichen Prozessphasen verloren gehen.
- Dabei muss es nicht nur um die Schaffung wohnungsnaher Freiräume gehen, sondern es können auch **sozial orientierte Anliegen** wie die Integration ethnischer Gruppen, die Stärkung von Nachbarschaftskontakten oder die Beschäftigung arbeitsloser Jugendlicher in die Planungs-, Umsetzungs- und Nutzungsprozesse eingebunden werden.
- Vor allem in bestehenden Wohnanlagen sollten die Qualitätsvorstellungen der Bewohner und deren Anforderungen an die Freiräume in die Prozesse und Verfahren zur Freiraumentwicklung einbezogen werden. „Fachlich **hochwertige Planung**, aber **mit den Mietern!**“, lautet hierzu eine aus der Fachliteratur übernommene Prämisse.

Mieterbeteiligung

Im Sinne der „Kundenbindung“ zeichnet sich ein zunehmendes Interesse der Wohnungsunternehmen und Investoren ab, mehr über die Qualitätsanforderungen an die Freiräume der derzeitigen oder zukünftigen Bewohner zu erfahren. Mieter können ihre Anforderungen an den wohnungsnahen Freiraum zumeist dann formulieren, wenn sie innerhalb von Beteiligungsverfahren an der Neuplanung oder Umgestaltung der Freiräume mitwirken können. Dies geschieht in der Regel bei größeren Erneuerungsmaßnahmen, eher selten werden in der Nutzungsphase die Mieter im Geschosswohnungsbau in die Gestaltung und Pflege der Freiräume einbezogen. Die Spielräume für die Umsetzung individueller Wertvorstellungen und spezifischer Ansprüche sind im Mietwohnungsbau ohnehin sehr begrenzt – und müssen sich in der Regel selbst in privat nutzbaren Bereichen kollektiven Vorstellungen über Nutzung oder Gestaltung anpassen.

- Die Schaffung eines transparenten – zwischen den relevanten Akteuren abgestimmten – **Handlungsrahmens** gilt als wichtige Grundlage der Beteiligung.
- Die Formen und Methoden der Beteiligung in Planungs- und Umsetzungsprozessen sind inzwischen recht vielfältig – in der Regel empfiehlt es sich, die Verfahren von **unabhängigen Dritten** mit entsprechendem Know-how und Erfahrungswissen durchführen zu lassen.
- Große Mieterversammlungen mit offenen Fragestellungen oder langwierige Beteiligungsprozesse haben sich als wenig produktiv erwiesen. **Zielgruppenspezifische, aufsuchende Methoden** – zum Beispiel ältere Menschen oder Kinder an ihren Treffpunkten im Freiraum zu befragen – oder Werkstätten, die bereits **konkrete Ideen und**

Szenarien zur Freiraumentwicklung aufzeigen, gelten als geeignete Beteiligungsformen.

- **Mitwirkung**, die über Beteiligung hinausgeht und auch in der Nutzungsphase Möglichkeiten zur Aneignung und Selbstorganisation bietet, wie beispielsweise die Übernahme der Freiraumpflege durch die Mieter oder die Selbstorganisation von Gartennutzern als Verein, erfordert einen längeren Atem in der **Prozessbegleitung**, bis selbsttragende Strukturen entstehen.
- Die Nutzungs- und Gestaltungskonzepte, die gemeinsam mit den Mietern gefunden werden, sollten so viel **Spielraum** aufweisen, dass sie auch bei einem Mieterwechsel tragen. Vor allem die demographische Entwicklung und die Fluktuation im Mietwohnungsbau bedingen auch im „laufenden Betrieb“ immer wieder Veränderungen der vorhandenen Freiraumnutzungen und erfordern eine Überprüfung bestehender **Gepflogenheiten und Regelungen**. Regelmäßige Gespräche mit Multiplikatoren (Mieterbeiräte) oder gemeinschaftlich organisierte Aktionen und Feste vor Ort können wiederkehrend Gelegenheit zum Austausch bieten.

Nutzerbezogene Freiraumqualitäten

Die Anforderungen, die aus der Nutzerperspektive an den wohnungsnahen Freiraum herangetragen werden, sind vielfältig und oft widersprüchlich. Dabei ist das wohnungsnaher Umfeld im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau nicht nur ein Ort der zwanglosen Begegnung, sondern auch ein Ort der Konflikte zwischen pluralisierten Lebensstilen, Generationen und Nationalitäten. Gut funktionierende wohnungsnaher Freiräume sind gleichzeitig Sozialräume, Bewegungsräume und Spielräume, die eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und ein Nebeneinander individueller und gemeinschaftlicher Nutzungen ermöglichen.

Allgemeingültige Qualitätsmerkmale sind nur schwer zu definieren. Trotz des Wandels von Rahmenbedingungen und Wertvorstellungen der handelnden Akteure haben sich einige Grundanforderungen an die Organisation und Gestaltung der wohnungsnaher Freiräume herauskristallisiert, die über die Jahre hinweg Gültigkeit besitzen und – transportiert über das Erfahrungswissen der Freiraumexperten – auch die Nutzerperspektive einbeziehen.

- Es gilt als ideal, wenn das **gesamte Freiraumspektrum** von privat über gemeinschaftlich bis öffentlich nutzbar vorhanden ist. Freiraumansprüche, die wohnungsnah als **unverzichtbar** gelten – Kleinkinderspiel, Wege, Zugänge oder auch Versorgungseinrichtungen – sollten mit Vorrang bedacht werden. Die darüber hinaus verbleibende Fläche kann auf Spiel- und Erholungsflächen für die Gemeinschaft und private Mietergärten **verteilt** werden.
- Eine **sinnvolle Zonierung** von öffentlich über gemeinschaftlich bis privat nutzbar und die klare **Abgrenzung** der Bereiche untereinander wird als essenziell für die Nutzungsqualität der wohnungsnaher Freiräume angesehen. Dort, wo eine eindeutige Zonierung fehlt und (unverträgliche) Nutzungsangebote nicht sorgfältig gegeneinander abgegrenzt sind, werden nach allgemeiner Erfahrung die Freiräume von den Bewohnern nicht angenommen.
- Im Geschosswohnungsbau sollte dafür Sorge getragen werden, dass auch die Mieter der oberen Etagen den (gemeinschaftlichen) wohnungsnahen Freiraum auf der Erdgeschossenebene nutzen können. Besonders für Kinder und ältere Menschen ist die **Erreichbarkeit** der wohnungsnaher Freiräume ohne „größere Umwege“ von zentraler Bedeutung.

Privat nutzbare Freiräume

Sowohl im Wohnungsbau als auch in der Freiraumplanung ist das Ziel, jedem Bewohner in der (unmittelbaren) Nähe zur Wohnung einen „qualitätvollen“ Aufenthalt im Freien zu ermöglichen, Gemeingut. So zählen mittlerweile die privat nutzbaren Freiräume, Balkone, Loggien und Terrassen, auch im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau zur Standardausstattung. Vielfach wurden Balkone in älteren Beständen im Zuge von Sanierungsmaß-

nahmen nachgerüstet. Auch die nachträgliche Anlage von privaten (wohnungsbezogenen) Mietergärten gilt als sinnvolle Maßnahme zur Qualitätsverbesserung.

Private Freiräume bieten die Möglichkeiten zur Aktivität und Erholung an der „frischen Luft“, und Mieter sollten selbst entscheiden können, wie der private Freiraum genutzt wird – ob als Sitzplatz, als Arbeits- oder Spielplatz, als Essplatz oder zum Anbau von Zier- oder Nutzpflanzen oder auch nur als Abstellfläche.

- „Ohne **Privatsphäre** keine Aufenthaltsqualität“ – so lassen sich zentrale Qualitätsaspekte privat nutzbarer Freiräume wie **Ausrichtung und Sichtschutz** auf den Punkt bringen. Hinzu kommt der Aspekt der Belichtung (Besonnung und Verschattung), der ebenfalls die Nutzbarkeit der privaten Freiräume entscheidend beeinflusst.
- Daneben spielt die „ausreichende“ **Größe** der privat nutzbaren Freiräume eine wichtige Rolle, die Empfehlungen von Mindestgrößen für **Balkone und Terrassen** gehen in der Literatur allerdings auseinander. Eine Orientierung an der verfügbaren Wohnfläche und der entsprechenden Haushaltsgröße könnte als allgemeine Empfehlung gelten.
- **Private Mietergärten** nur für diejenigen, die auch einen haben wollen, so lautet eine sinnvolle Faustformel. Im besten Fall – so der Tenor in der Fachliteratur – sollten die **Bewohner mitentscheiden** über Größe, Anzahl und Art der Gärten.
- Eine wichtige weitere Prämisse lautet: Anzahl und Größe der Wohnungsgärten dürfen **nicht zu Lasten der Gemeinschaft** gehen. Die Größe der einzelnen Mietergärten sollte im Kontext der verfügbaren Fläche im gesamten Wohnungs- oder Siedlungskomplex bewertet und an der Nachfrage der Bewohner ausgerichtet werden. 20 m² für Terrassengärten an Kleinwohnungen bis zu 30-90 m² für Mietergärten getrennt vom Haus gelten als Orientierungswerte.
- Die Gesamtanlage der privaten Mietergärten sollte **Flexibilität** ermöglichen, so dass zum Beispiel später noch Parzellen geteilt, zusammengelegt oder ungenutzte Parzellen den Gemeinschaftsflächen zugeordnet werden können.
- Mietergärten sollten gestalterisch und funktional in ein **ganzheitliches Freiraumkonzept** integriert werden und „im Gespräch über den Gartenzaun“ auch die Gelegenheit zu zwanglosen Kontakten mit den Nachbarn bieten.
- „**Größere Ungezwungenheit und Flexibilität**“ sind Stichworte, die auf „andere“ Formen der Gartenarbeit hinweisen. „*Urban gardening*“ – gemeinschaftliche Gartenarbeit auf kleinteiligen Gartenflächen im städtischen Kontext – kann auch im Mietwohnungsbau für bestimmte Zielgruppen wie Migranten, ältere Menschen oder „alternative“ Milieus attraktiv sein.

Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume

Der Gebrauchswert und die Erlebnisqualität der gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume hängen im Bestand entscheidend von den räumlichen Gegebenheiten wie der Lage, Größe und dem Zuschnitt einer Wohnanlage ab. Nutzungsoffenheit, generationenübergreifende Angebote und ein insgesamt beispielbares Wohnumfeld gelten in der Fachliteratur gemeinhin als eine zeitgemäße Gestaltung der gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume. Generell gilt, möglichst multifunktional und zielgruppenübergreifend zu planen, um auf veränderte Nutzungsanforderungen oder spätere Bewohnerwünsche reagieren zu können.

- Ein **Mix** aus den üblichen **zielgruppenspezifischen** Angeboten – wie dem gemeinschaftlichen Treffpunkt, dem planungsrechtlich geforderten Spielplatz und notwendigen Funktionsbereichen – sowie **nutzungsoffenen** Flächen, die gegebenenfalls später für weitere spezifische Angebote genutzt werden können, entspricht den gängigen Freiraumkonzepten im Wohnungsbau.
- Bei den nutzungsoffenen Freiräumen besteht jedoch, besonders in großen anonymen Wohnanlagen, auch immer die Gefahr, dass **Nutzungskonflikte** entstehen oder sich „starke Minderheiten“ die Flächen aneignen und über schwächere Interessen hinwegsetzen. **Formelle Regelungen**, wie Garten- und Hofordnungen, die mit den Bewohnern

gemeinsam entwickelt oder besprochen werden, können Klarheit schaffen und flexibel ohne großen Aufwand an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden.

- Kinder gelten gemeinhin als die Hauptnutzer des wohnungsnahen Freiraums. Gerade für Kinder bemisst sich die Qualität der wohnungsnahen Freiräume nach den Aktivitäten, die in diesen Räumen ermöglicht werden. **Kindgerechte Freiräume** sind Bewegungsräume, die sich auf alle gemeinschaftlichen Freiflächen einer Wohnanlage inklusive der Wege ausdehnen sollten. Lediglich das Spielen von Kleinkindern kann auf begrenzte Spielbereiche in Sicht- und Rufweite der anliegenden Wohnungen konzentriert werden.
- Auch wenn im mehrgeschossigen Wohnungsbau die Jugendlichen, die Erwachsenen und auch ältere Menschen den gemeinschaftlichen Freiraum selten ausgiebig zur Erholung oder für Aktivitäten nutzen, bleibt dieser Bereich eine wichtige **soziale Kontakt- und Begegnungszone**. Bei vielen notwendigen Tätigkeiten wie dem Beaufsichtigen der Kinder, der Müllentsorgung oder der Fahrradreparatur halten sich auch Erwachsene in gemeinschaftlich nutzbaren Innenbereichen oder Vorgarten- und Eingangszonen länger auf, wenn diese eine entsprechende **Aufenthaltsqualität** (Sitzgelegenheiten, Regen- und Sonnenschutz) bieten.
- **Barrierefreiheit** wie auch das Gefühl von *Sicherheit* kommen im gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum nicht nur älteren Menschen und Kindern, sondern generationenübergreifend allen Nutzergruppen zugute.

Gestaltung und Funktionalität

Zwischen dem Gebrauchswert wohnungsnaher Freiräume einerseits und der Gestaltqualität andererseits existiert nach gängiger Meinung der Fachexperten kein Widerspruch. Die Gestaltung der wohnungsnahen Freiräume wird in der Regel der Fachplanung übertragen, die zunehmend gefordert ist, ihre Gestaltungsideen und -prinzipien den Auftraggebern und Nutzern verständlich zu machen und deren Anforderungen zu integrieren. Die Gestaltung der Freiräume hat gemeinhin aus heutiger Fachperspektive einen hohen Stellenwert, da gut gestaltete Freiräume einer Wohnanlage eine Adresse, Identität und räumlichen Zusammenhang geben.

- Das ausgewogene Verhältnis von **Einheitlichkeit und Vielfalt** wird in vielen Publikationen als ein Grundprinzip der Gestaltung benannt. Kleinteilige, abwechslungsreiche Freiraumraumgestaltungen können den Nutzern zwar eine hohe Erlebnisqualität bieten, doch die „Reduktion auf das Wesentliche“ verbessert die Lesbarkeit und Orientierung im Freiraum.
- Besonders Eingangs- und Vorgartenzonen prägen als **„Visitenkarte“** das äußere Erscheinungsbild und Image einer Wohnanlage. Der optische Eindruck und der Pflegezustand der wohnungsnahen Freiräume spielen aber auch bei der Bewertung durch die Bewohner eine zentrale Rolle. Vandalismus und „Vermüllung“ verhindern die Identifikation mit der eigenen Wohnumgebung und schränken die Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freiräumen ein.
- Da die Errichtung, Instandhaltung und Pflege der Außenanlagen für die Wohnungsunternehmen/-eigentümer und – durch Umlage der Kosten für die Gartenpflege – gleichermaßen für die Mieter teils einen erheblichen **Kostenfaktor** darstellt, gilt schon bei der Planung ein **minimierter Pflegeaufwand** als ein zentrales Qualitätsmerkmal für die Gestaltung der Außenräume.
- Hohe **Material- und Ausführungsqualität** zur Minimierung von Pflege und Unterhaltung, die Einhaltung von **ökologischen Standards** (Boden, Wasser, Luft und Vegetation) und eine **ausreichende Dimensionierung** notwendiger Funktionselemente und -flächen (u.a. Mülltonnen, Fahrradständer, Parkplätze) gelten als wesentliche „Basics“ der Freiraumgestaltung, die in Lehr- und Handbüchern zur Landschaftsarchitektur und Freiraumplanung näher ausgeführt werden.

Literatur

Bayerisches Staatsministerium des Innern, Oberste Baubehörde, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hg.) (1996): Wohnumfeld-Gestaltung und Nutzung wohnungsnaher Freiräume (Arbeitsblätter für die Bauleitplanung, Bd. 10). München

Bochnig, Stefan; Selle, Klaus (Hg.) (1992): Programme, Konzepte, Erfahrungen. (Freiräume für die Stadt. Sozial und ökologisch orientierter Umbau von Stadt und Region, Bd. 1). Wiesbaden, Berlin

Böttger, Johannes (2012): Zwischen den Zeilen – Leben. Freiraumgestaltung mit Individualisierung. In: DW Die Wohnungswirtschaft 06/2012. Freiburg. S. 11-13

BMVBS, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2008): Gestaltung urbaner Freiräume. Dokumentation der Fallstudien im Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“. Berlin

BMVBS, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2009): Neue Freiräume für den urbanen Alltag. Modellprojekte im ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“. Berlin

BMVBS, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2010): Freiräume für Kinder und Jugendliche. Gutachten im Rahmen des Nationalen Aktionsplanes „Für ein kindgerechtes Deutschland 2005-2010“ (Werkstatt: Praxis, Heft 70). Berlin

BMVIT, Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie (Hg.) (2012): FreiwERT. Untersuchung der Qualität und Wertigkeit von Freiräumen von innerstädtischen Neubauprojekten und Darstellung innovativer Lösungen. Wien

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

Burri, Anne (2004): Hat gemeinschaftlich orientiertes Wohnen eine Zukunft? In: wohnbund-informationen 4/2004, S. 16-19

Drum, Manfred; Ludwig, Karl; Schmidt, Reiner (1988): Leben im Wohnumfeld – Gestaltung und Nutzung durch Bewohner. In: Urbanes Wohnen e.V.: Selbsthilfe und Demokratie im Wohnumfeld. München. S. 14-22

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

FLL, Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (Hg.) (2003): Fachbericht „Freiräume für Generationen“. Zum freiraumplanerischen Umgang mit den demographischen Veränderungsprozessen. Bonn

gewoge AG (Hg.) (2014a): Geschäftsbericht des Jahres 2013. Aachen

gewoge AG (Hg.) (2014b): Historie der gewoge AG, <http://gewoge-aachen.de/gewoge/Historie/139314,1031,139899,-1.aspx>, am 01.07.2014

gewoge AG (Hg.) (2014c): Hofnutzungsordnung gewoge. Aachen

gewoge AG (Hg.) (2014d): Nutzungsvertrag gewoge. Aachen

Heinemann, Andrea; Selle, Klaus; Sutter-Schurr, Heidi (2008): Anforderungen an Wohnfreiräume. Nachfragepräferenzen und Nutzerinteressen: Was wissen die Fachleute? In: Schmitt, Gisela; Selle, Klaus (Hg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dortmund. S. 202-216

Homann, Katharina; Jäger, Anja; Spitthöver, Maria (2002): Freiraumqualität statt Abstandsgrün. Band 2: Perspektiven und Handlungsspielräume für Freiraumkonzepte mit hohem sozialen Gebrauchswert im Mietgeschosswohnungsbau. (Schriftenreihe des Fachbereichs Stadtplanung Landschaftsplanung, Bd. 26). Kassel

Hörmann, Tina; Pflüger, Frank (2008): Qualitäten im Wohnungsbau. Neue Entwicklungen durch „Design for all“? In: Schmitt, Gisela; Selle, Klaus (Hg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dortmund. S. 191-201

IRAP, Institut für Raumentwicklung, angewandte Forschung und Planungsbegleitung (2005): Wohnumfeldverbesserung. Strukturierungsstudie im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen. Rapperswil.

Knoll, Siegfried (2013): Grün verbindet Menschen. In: DW Die Wohnungswirtschaft 09/2013. Freiburg. S. 10-12

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.) (2002): Gärten im Wohnumfeld. München

Mann, Albrecht (1998): Unser Aachen heute. Aachens Architektur im Stilwandel des 20. Jahrhunderts. Aachen

Migge, Leberecht (1927): Höfe und Gärten bei Mietshausblöcken. In: Wohnungswirtschaft: Zentralorgan für die Wohnungsfürsorge aller Städte, Gemeinden, 20/1927. Berlin. S. 165-170

Neumann, Klaus (2010): Urbane Freiräume im Wandel. Paradigmenwechsel beim öffentlichen Grün- und Freiraum. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung 2/2010. S. 83-88

Ruland, Gisa (2004): Freiräume im Geschosswohnungsbau – nahtlose Erweiterung der Wohnung? In: wohnbund-informationen 4/2004. S. 25-29

Scherzer, Ulrike (2004): „Hertha, ich geh’ mal eben meine Runde“ – Freiräume für ältere Menschen. In: wohnbund-informationen 4/2004. S. 30-32

Selle, Klaus (Hg.) (1993): Freiräume für Gemeinschaften in der Stadt. Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume in alten und neuen Wohnsiedlungen. Werkbericht No. 33 der Arbeitsgruppe Bestandsverbesserung. Hannover und Dortmund

Selle, Klaus (2004): Öffentlich und/oder privat – tertium non datur? In: wohnbund-informationen 4/2004. S. 37-41

Seyfang, Volkmar (1980): Freiraumnutzung im Geschosswohnungsbau. Theoretische Überlegungen und empirische Grundlagen zu einer nutzerorientierten Planung und Ge-

staltung der Freiräume im Geschosswohnungsbau. (Arbeiten zur sozialwissenschaftlich orientierten Freiraumplanung, Bd. 1). München

Siemonsen, Kerstin (2004): Anforderungen von (Be)Nutzern an den Freiraum. Erfahrungsbericht aus dem Alltag in einem Wohnungsunternehmen, In: wohnbund-informationen 4/2004. S. 10-12

Spalink-Sievers, Johanna (2004): Gestaltung von Außenanlagen im Geschosswohnungsbau- ein Erfahrungsbericht. In: wohnbund-informationen 4/2004. S. 19-25

Spitthöver, Maria (Hg.) (2002): Freiraumqualität statt Abstandsgrün. Band 1: Geschichte der Freiräume im Mietwohnungsbau. (Schriftenreihe des Fachbereichs Stadtplanung Landschaftsplanung, Bd. 25). Kassel

Spitthöver, Maria (2004): Perspektiven für künftige Wohnfreiräume im Geschosswohnungsbau. In: wohnbund-informationen 4/2004. S. 42-45

Stadt Aachen; Fachbereich Kinder, Jugend und Schule und Fachbereich Umwelt (Hg.) (2011): Der hausnahe Kinderspielplatz. Anregungen und Tipps für Bauherren und Architekten. Aachen

Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaftsförderung/ Europäische Angelegenheiten (Hg.) (2009): Nordlichter, Aachen Nord. Integriertes Handlungskonzept für das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt. Dortmund/Aachen

Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen (Hg.) (2012): Wohnungsmarktbericht 2012. Fakten und Daten zum Aachener Wohnungsmarkt. Aachen

Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen (Hg.) (2013a): Modernisierung des denkmalgeschützten Wohnungsbestanden im Bereich Kalverbenden/Spaakallee. Aachen

Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen (Hg.) (2013b): Wohnungsmarktbericht 2013. Fakten und Daten zum Aachener Wohnungsmarkt. Aachen

Stadtentwicklung Wien Magistratsabteilung 18 (Hg.) (2003): Freiraumqualität im Geschosswohnungsbau. Diskussion über die Qualität der Freiraumplanung im mehrgeschossigen Wohnbau der 90er Jahre am Beispiel von Wien. Wien

Stadt Hannover, Grünflächenamt (2001): Freiflächen im Geschosswohnungsbau. Tipps und Anregungen für Mieter und Eigentümer. Hannover

Stadt Wien - Wiener Wohnen (Hg.) (2011): Gartenordnung. Wien

Sutter-Schurr, Heidi (2003): Freiräume und ihre soziale Funktion, in: Wohnbund Informationen, 3/2003. S. 15-18

Sutter-Schurr, Heidi (2004): Freiräume im mehrgeschossigen Wohnungsneubau. Lehren aus der Vergangenheit – Qualitäten für die Zukunft? In: wohnbund-informationen 4/2004. S. 4-9

Sutter-Schurr, Heidi (2008): Freiräume in neuen Wohnsiedlungen: Lehren aus der Vergangenheit – Qualitäten für die Zukunft? Aachen

Tessin, Wulf (1994): Der Traum vom Garten – ein planerischer Alptraum? Frankfurt am Main

Von Saldern, Adelheid (1987): Die Neubausiedlungen der 20er Jahre. In: Herlyn, Ulfert; Saldern, Adelheid; Tessin, Wulf (Hg.): Neubausiedlungen der 20er und 60er Jahre. Frankfurt am Main. S. 29-73

Zell, Helmut (2011): Die Grundlagen der Organisation. Lernen und Lehren. <http://www.ibim.de/pl+orga/2-5.htm> (12.08.2014). Norderstedt

Anhang

A1 Mieterbefragung Aachen-Nord

- Arbeitshypothesen
- Anschreiben
- Anleitung zum Fragebogen
- Fragebogen

A2 Bewohnerwerkstatt Kalverbenden

- Einladungsschreiben
- Ergebnisse

A3 Expertenbefragung

- Liste der Experten
- Fragebögen

A4 Gesprächsverzeichnis und Liste der Interviewpartner

- Teilnehmer der Abstimmungsgespräche
- Interviewpartner

A1 Mieterbefragung Aachen-Nord

Arbeitshypothesen

T1 Eine erkennbare „gestalterische Grundlinie“ und Grundpflege* erhöhen die Identifikation der Mieter mit dem wohnungsnahen Freiraum! ...**Einheitlichkeit, Sauberkeit und Ordnung*

T2 Die Nutzung wohnungsnaher (privat und gemeinschaftlich nutzbare) Freiräume benötigt im Mietwohnungsbau klare Regeln*! ...**Sicherheit, Zugänglichkeit, Pflegestandards*

T3 Mieter im Erwachsenenalter (ohne Kinder) zeigen wenig Interesse, sich in wohnungsnahen gemeinschaftlich nutzbaren Freibereichen aufzuhalten!

T4 Kinderspiel als die etablierte Innenhofnutzung braucht Platz*! ...**offene Räume, differenzierte Angebote für unterschiedliche Altersgruppen,...*

T5 Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume benötigen definierte (gut ausgestattete) Nutzungsbereiche!

T6 Die Aneignung/multifunktionale Nutzung von „offenen“ Freiräumen birgt (im Mietwohnungsbau) die Gefahr von Nutzungskonflikten!

T7 Der Aufenthalt im Freiraum fördert die Kommunikation und nachbarschaftliche Kontakte innerhalb der Mieterschaft!

T8 Private Freiräume (z.B. „Mietergärten“) benötigen einen geschützten Raum von ausreichender Größe mit klaren Grenzen!

T9 Private Gärten* haben bei Mietern** einen höheren Stellenwert als gemeinschaftliche Freibereiche! ...**bei direkter Anbindung an die Wohnung/an das Haus? ...**für Familien (Haushalte mit Kindern) und ältere Ehepaare?*

T10 „Gärtnern“ im wohnungsnahen Wohnumfeld ist eine (zunehmend) wichtige/ beliebte Freizeitaktivität*? ...**für Familien und ältere Ehepaare?*

Stand Juni 2014

Anschreiben

Die Mieterbefragung wurde auch in serbischer und türkischer Sprache durchgeführt. Hier ist lediglich die deutsche Fassung abgebildet.

gewoge AG | Kleinmarscherstr. 54-58 | 52052 Aachen

Frau

Mieterbefragung zur Innenhofgestaltung
Heinrich-Hollands-Str. 3, 52070 Aachen, 1. OG rechts
Mieternummer: 2027.0.110.5084

Sehr geehrte Frau

die gewoge AG und die Stadt Aachen suchen stetig nach Möglichkeiten, die Wohnsituation Ihrer Mieter aktiv zu verbessern. Ihre Wohnanlage wurde vor einigen Jahren renoviert und auch der Innenhof wurde neu gestaltet.

Wir wenden uns heute mit diesem Fragebogen an Sie um herauszufinden, wie Ihnen der Innenhof gefällt und wie Sie ihn nutzen. Ihre Meinung ist uns wichtig – auch für die zukünftige Gestaltung der Freiräume in anderen Wohnanlagen der Stadt Aachen und der gewoge AG.

Die Auswertung der Fragebögen erfolgt durch eine unabhängige Institution, dem Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen (PT). Ihre Antwortbriefe geben wir ungeöffnet weiter, die Angaben in den Fragebögen werden vertraulich behandelt und in der ausgewerteten Untersuchung werden keine Rückschlüsse auf einzelne Personen und Haushalte möglich sein.

Für Ihre Unterstützung bedanken wir uns ganz herzlich. Als kleines Dankeschön für Ihre Teilnahme an der Befragung warten tolle Preise auf Sie – wir verlosen 3 Bauhaus Gutscheine:

1. Platz: 100,- €, 2. Platz: 50,- € und für den 3. Platz: 20,- €.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Sebastian Albers i. A. Leo Cremer

Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.

Anlage



gewoge
in Aachen zu Hause

Datum: 06.06.2014
Leo Cremer
Tel. 0241/47704-31
Fax 0241/47704-82

gewoge AG
Kleinmarscherstr. 54-58
52062 Aachen
Postfach 10 20 55
52020 Aachen

Tel. +49 241 47704-0
Fax +49 241 47704-85
info@gewoge-aachen.de
www.gewoge-aachen.de

Bankverbindung
Aareal Bank AG
IBAN
DE13550104000099916820
BIC
AARBDE33DOM

Vorsitzender
des Aufsichtsrates
Herrmann Josef Pilgram

Vorstand
Bernd Bolzenhardt
Frank Adolphs
Thomas Hübner

Sitz der Gesellschaft
Aachen

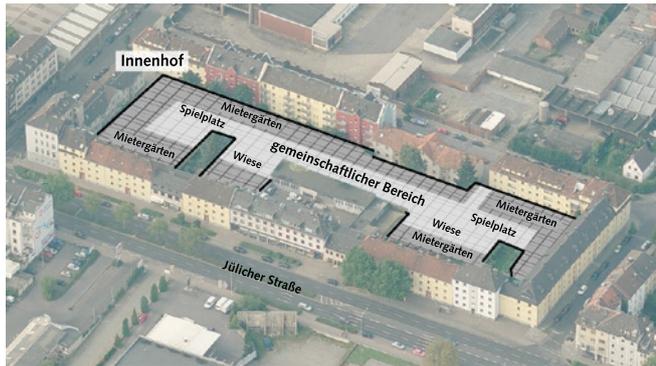
Registergericht
Amtsgericht Aachen
HRB 175
UST-IdNr.: DE121684276

Stand Juni 2014

Anleitung zum Fragebogen

PT- Studie _Wohnungsnaher Freiräume

Juni 2014 **Mieterbefragung**



Innenhof der Wohnanlage Metzgerstr./Feldstr./ Heinrich- Hollands-Str./ Jülicher Str.

Liebe Mieter und MieterInnen,

wir freuen uns, dass Sie bei dieser Befragung mitmachen!

So einfach geht es:

1. Fragebogen ausfüllen!

Ein erwachsenes Haushaltsmitglied füllt für den gesamten Haushalt aus! Falls Sie Probleme haben, die folgenden Fragen zu beantworten, helfen wir Ihnen gerne! Wir sind am Mittwoch den **18.06** und **25.06.** von 16:00-18:00 Uhr im Servicebüro der gewoge (Jülicherstraße 162) zu erreichen. Wir sprechen auch ENGLISCH und FRANZÖSISCH!

2. Rückantwort bis zum 26.06!

Nutzen Sie den beigefügten Rückumschlag ohne Porto (das übernimmt die gewoge) und schicken Sie den ausgefüllten Fragebogen per Post an die gewoge oder geben Sie ihn persönlich im Servicebüro ab oder stecken ihn dort in den Briefkasten.

3. An der Verlosung teilnehmen!

Wir trennen den Abschnitt mit Ihren Kontaktdaten nach dem Öffnen des Briefbogens von dem Fragebogen ab und geben ihn in die Verlosung der Preise. Es gibt Einkaufsgutscheine im Wert von 100, 50 und 20 Euro zu gewinnen. Freuen Sie sich auf einen Einkauf im Bauhaus!

Für Ihre Mitwirkung bedanken wir uns schon jetzt!

Mit freundlichen Grüßen

gez. Gisela Schmitt

Noch Fragen? Rufen Sie uns an!
 Frau Wiechert (PT) 0241-8098300
 Herr Cremer (gewoge) 0241-4770431

Fragebogen

PT Studie – Wohnungsnahe Freiräume	Juni 2014 Mieterbefragung
<p>Mieter/ Mieterin:</p> <p>Name _____ Vorname _____</p> <p>Straße/ Hausnr. _____</p> <p style="text-align: center;">----- Angaben für die Verlosung -----</p> <p>Im Haushalt lebende Personen:</p> <p>Anzahl Erwachsene: ____ im Alter von ____ Jahren, ____ Jahren.</p> <p>Anzahl Kinder: ____ im Alter von ____ Jahren, ____ Jahren, ____ Jahren, ____ Jahren.</p>	
<p>Fragen:</p> <p>01 Wie gefällt Ihnen der Innenhof Ihrer Wohnanlage?</p> <p><input type="checkbox"/> gut</p> <p><input type="checkbox"/> schlecht</p> <p><input type="checkbox"/> keine Meinung</p> <p>02 Wie oft halten Sie sich im Innenhof auf? <i>(Betrachten Sie bitte die Monate April, Mai und Juni)</i></p> <p><input type="checkbox"/> täglich</p> <p><input type="checkbox"/> oft (1-3 mal in der Woche)</p> <p><input type="checkbox"/> selten (1-3 mal im Monat)</p> <p><input type="checkbox"/> gar nicht</p> <p><i>(Zur weiteren Erläuterung:)</i></p> <p><input type="checkbox"/> in der Regel nur am Wochenende</p> <p><input type="checkbox"/> in der Regel nur abends</p> <p>03 Was machen Sie im Innenhof? <i>(Mehrfachnennungen sind möglich)</i></p> <p><input type="checkbox"/> erholen, sonnen, lesen, frische Luft/ Natur genießen...</p> <p><input type="checkbox"/> sitzen, beobachten, unterhalten...</p> <p><input type="checkbox"/> sportlich betätigen, spielen...</p> <p><input type="checkbox"/> gärtnern, basteln, reparieren...</p> <p><input type="checkbox"/> Kaffee trinken, essen, grillen, Bier trinken, feiern...</p> <p><input type="checkbox"/> Wäsche aufhängen, Fahrrad abstellen, Müll entsorgen...</p> <p><input type="checkbox"/> spazieren, durchqueren...</p> <p><input type="checkbox"/> gar nichts</p> <p>04 Wen treffen Sie zufällig im Innenhof? <i>(Mehrfachnennungen sind möglich)</i></p> <p><input type="checkbox"/> Familienmitglieder</p> <p><input type="checkbox"/> andere Hausbewohner</p> <p><input type="checkbox"/> Nachbarn aus der Wohnanlage</p> <p><input type="checkbox"/> spielende Kinder</p> <p><input type="checkbox"/> meist niemanden</p> <p>05 Mit wem verabreden Sie sich im Innenhof? <i>(Mehrfachnennungen sind möglich)</i></p> <p><input type="checkbox"/> Familienmitgliedern</p> <p><input type="checkbox"/> mit anderen Hausbewohnern</p> <p><input type="checkbox"/> Nachbarn aus der Wohnanlage</p> <p><input type="checkbox"/> Freunden von außen</p> <p><input type="checkbox"/> mit niemandem</p> <p style="text-align: center;">Ihre Meinung ist uns wichtig!</p>	

PT Studie – Wohnungsnahe Freiräume

Juni 2014 **Mieterbefragung****06 Welche Freiräume im Innenhof nutzen Sie?** *(Mehrfachnennungen sind möglich)*

- den eigenen Mietergarten
- die anderen Mietergärten
- die Spielplätze
- die Wiese
- keine

07 Wo ist Ihr Lieblingsplatz?

- im eigenen Mietergarten
- in anderen Mietergärten
- auf den Spielplätzen
- auf der Wiese
- kein Lieblingsplatz

08 Warum halten Sie sich im Innenhof/Mietergarten nicht (oder nur selten) auf?*(Mehrfachnennungen sind möglich)*

- es ist zu sonnig, zu schattig, zu windig, ...
- es gibt zu wenig Bänke, Spielgeräte, Bäume, Sonnenschirme,...
- die Entfernung zur Wohnung ist zu groß
- man fühlt sich von allen Seiten beobachtet
- es gibt zu viel Lärm, Zerstörung, Verunreinigung,...
- es gibt zu viel Streit
- keine Angaben

09 Wie finden Sie die Regeln im Gartennutzungsvertrag und in der Hofordnung?

- die Regeln sind gut
- die Regeln sind gut, aber sie werden nicht eingehalten
- es gibt zu wenig Regeln
- es gibt zu viele Regeln, man wird stark eingeschränkt
- ich kenne die Regeln nicht

Noch eine Frage zum Schluss...**10 Machen Sie gerne Gartenarbeit?**

- ja, im eigenen Mietergarten
- ja, in einer Kleingartenanlage außerhalb
- ja, aber der Balkon reicht aus
- ja, aber ich habe derzeit keinen Garten oder Balkon
- nein, aber trotzdem pflege ich den eigenen Mietergarten (Rasen, Hecke,...)
- nein, kein Interesse, keine Zeit,...

Noch eine Anmerkung von Ihnen zum Schluss:

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Stand Juni 2014

A2 Bewohnerwerkstatt Kalverbenden

Einladungsschreiben



gewoge AG | Kiermarscherstr. 54-58 | 52052 Aachen

Herrn _____

Einladung

Sehr geehrter Herr

wir laden Sie herzlich zu der Bewohnerwerkstatt „Mieter gestalten Ihren Freiraum“ ein:

Mittwoch, 03. September 2014, 17:00-21:00 Uhr,
Viktor Frankl Schule, Kalverbenden 89, Aachen
(Getränke und ein kleiner Imbiss stehen bereit)

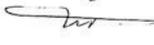
Vor einiger Zeit sind Sie über die geplante Modernisierung der Gebäude in der Siedlung Kalverbenden informiert worden. Dieses Mal steht die Gestaltung und Nutzung des Freiraums und der Gärten im Mittelpunkt.

Moderiert wird die Veranstaltung von dem Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen. Wir würden gerne erfahren, wie zufrieden Sie mit der derzeitigen Freiraumsituation sind und gemeinsam mit Ihnen Vorstellungen und Ideen für die Zukunft erörtern.

Bitte schicken Sie den ausgefüllten Anmeldebogen bis zum **21. August 2014** in dem beiliegenden, bereits frankierten Rückumschlag, an die gewoge AG zurück.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihr Kommen!

Mit freundlichen Grüßen


 Thomas Hübner


 i. A. Sebastian Albers



Datum: 05.08.2014
Sabrina Slomka
Tel: 0241/47704-29
Fax: 0241/47704-85

gewoge AG
Kiermarscherstr. 54-58
52052 Aachen
Postfach 10 20 56
52020 Aachen
Tel: +49 241 47704-0
Fax: +49 241 47704-85
info@gewoge-aachen.de
www.gewoge-aachen.de

Bankverbindung
Aareal Bank AG
IBAN
DE14550104000096900994
BIC
AARBDE33DOM

Vorsitzender
des Aufsichtsrates
Hermann Josef Pilgram

Vorsland
Bernd Bolzenhardt
Frank Adolphs
Thomas Hübner

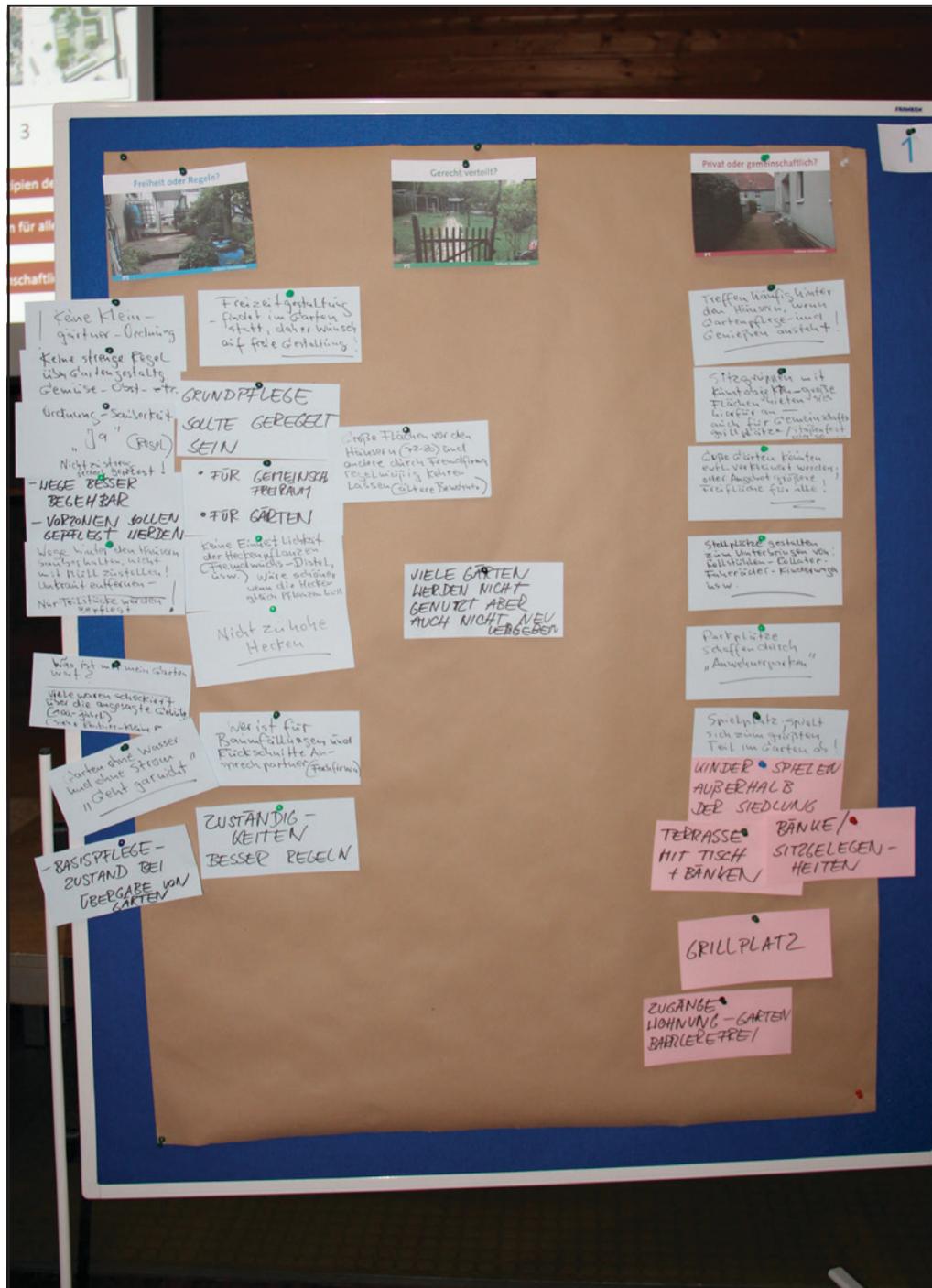
Sitz der Gesellschaft
Aachen

Registriergericht
Amtsgericht Aachen
HRB 175
UST-IdNr. DE121684276

Anlage

Stand August 2014

Ergebnisse: Arbeitsgruppe 1



Stand September 2014

Ergebnisse: Arbeitsgruppe 2



Stand September 2014

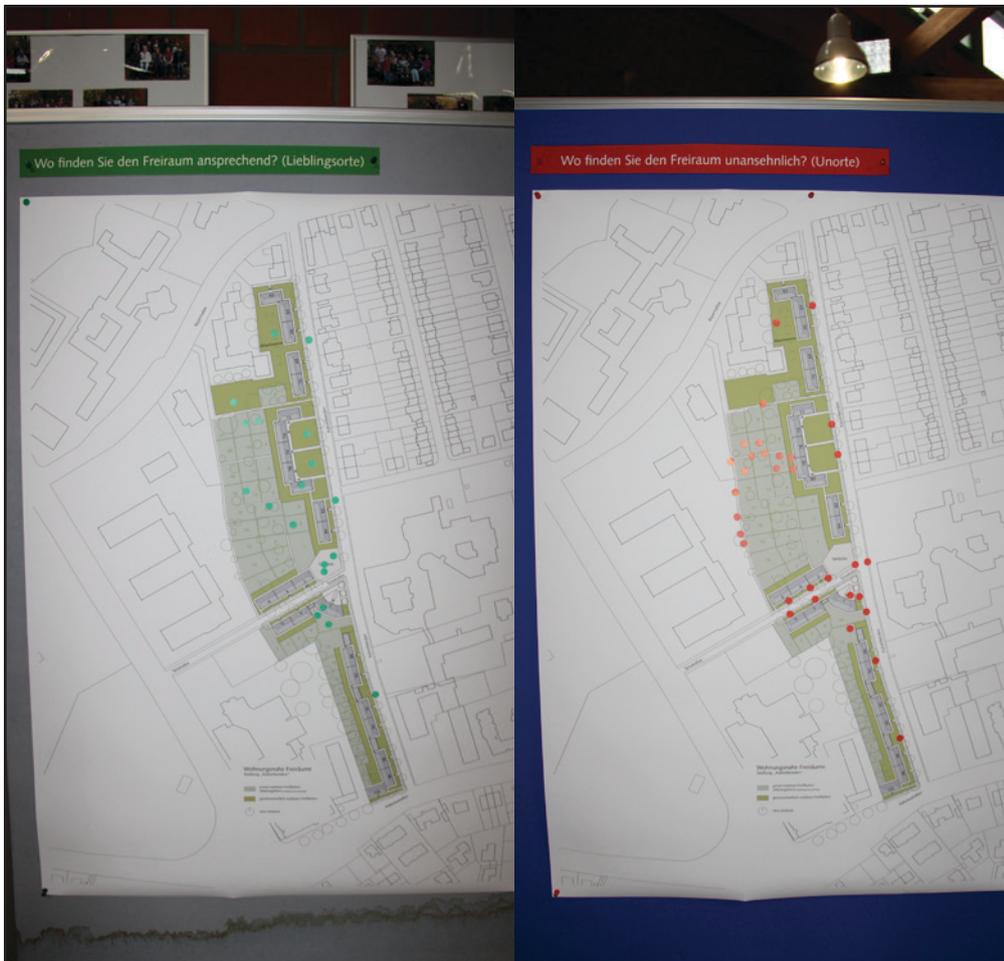
Ergebnisse: Arbeitsgruppe 3



Stand September 2014

Ergebnisse: Lieblingsorte und „Unorte“

Wo finden Sie den Freiraum ansprechend? Wo finden Sie den Freiraum unansehnlich?



Stand September 2014

A3 Expertenbefragung

Liste der Experten

Angeschrieben wurden 18 Experten (sechs in jeder Kategorie), davon haben acht geantwortet.

Freiraum-, Landschaftsplaner/ Landschaftsarchitekten

Norbert Kloeters, Freiraumplaner, 3+ Freiraumplaner, Aachen

Dr. Frank Lohrberg, Professur, Lehrstuhl für Landschaftsarchitektur, RWTH Aachen

Johannes Rolfes, Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Lehrstuhl für Landschaftsarchitektur, RWTH Aachen

Clas Scheele, Landschaftsarchitekt, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn

Freiraum/ Nutzerbeteiligung

Dr. Ulrich Berding, Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung, RWTH Aachen

Brigitte Karhoff, Geschäftsführerin, Wohnbund Beratung NRW

Dr. Maria Spitthöver, Professur, Fachgebiet Freiraumplanung, Universität Kassel

Wohnungswirtschaft

Hans-Otto Kraus, Technischer Geschäftsführer, GWG München

Stand August 2014

Fragebogen Experten:

Freiraum-, Landschaftsplaner/ Landschaftsarchitekten

Studie „Wohnungsnah Freiräume – nutzerbezogene Raumqualitäten“

Statements „Experten – Freiraum-Landschaftsplaner/Landschaftsarchitekten“

Im Rahmen einer Studie zu wohnungsnahen Freiräumen, die der Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung, RWTH Aachen im Auftrag der Stadt Aachen aktuell bearbeitet, stehen größere zusammenhängende Mietwohnungsbestände im Geschosswohnungsbau im Fokus der Betrachtung. In den unterschiedlichen Bau- und Siedlungstypologien aus verschiedenen Epochen stehen zum Teil erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an, die Anlass bieten, auch über eine Qualitätsverbesserung der wohnungsnahen Freiräume (private, gemeinschaftliche Freiflächen und „halböffentliche“ Vorbereiche) nachzudenken. Ziel der Studie ist es, Hinweise und Empfehlungen für nutzerbezogene Raumqualitäten zu erarbeiten. Neben den Ergebnissen einer Mieterbefragung und Interviews mit Schlüsselpersonen sollen auch Expertenmeinungen einfließen.

Es würde uns sehr freuen, wenn Sie das Interesse und die Zeit aufbringen, die folgenden Fragen zeitnah zu beantworten!

Vier Fragenkomplexe

1. Welchen **Stellenwert** hatte das Handlungsfeld der wohnungsnahen Freiräume in Ihrer Ausbildung? Wie häufig stellt sich die Aufgabe der Planung von wohnungsnahen Freiräumen heute in Ihrem Büroalltag/Arbeitsalltag?
2. Welchen **Anforderungen** sollten die wohnungsnahen Freiräume heute gerecht werden. Können Sie wesentliche **Standards und Gestaltungsprinzipien** nennen, die generelle Gültigkeit besitzen? Was sind aus Ihrer Sicht wesentliche Qualitätskriterien? Welche neuen Entwicklungen (Trends, Innovationen,...) sind zukünftig zu erwarten?
3. Welche **gemeinschaftlichen** wohnungsnahen Freiräume sollten zielgruppenspezifisch und welche zielgruppenübergreifend geplant werden? Wo bieten sich **nutzungsneutrale**, offene Raumkonzepte an? Wo sind **temporäre** Nutzungen oder Ausstattungen sinnvoll?
4. Worauf stützen Sie Ihre Kenntnisse über die Anforderungen von **NutzerInnen**? Wie lässt sich die Nutzersicht in die Freiraumplanung im Geschosswohnungsbau (bei zum Teil hoher Fluktuation) einbinden? Welche Bedeutung hat die **Beteiligung** von NutzerInnen in Ihren Planungen von wohnungsnahen Freiräumen?

Hinweise zur Beantwortung

Wir legen nicht unbedingt Wert auf Vollständigkeit. Sie können auch gerne „quer“ zu den Fragen antworten und aus Ihrer Sicht „Fehlendes“ ergänzen. Sie können die Fragen auch an kompetente oder zuständige „Experten“ in Ihrem beruflichen Umfeld weiterleiten.

Ihre Antworten können Sie direkt als E-Mail-Text formulieren oder als Textdatei anhängen und bis zum **31. August 2014** an die folgende E-Mail-Adresse schicken: schmitt@pt.rwth-aachen.de

Wir behandeln Ihre Antworten in der Querauswertung anonym. Falls wir später eine Ihrer Antworten in dem Endbericht zur Veranschaulichung und Verdeutlichung von Sachverhalten wörtlich oder sinngemäß zitieren möchten, würden wir Ihnen die entsprechenden Passagen noch einmal vorlegen. Ein Exemplar der Studie werden wir Ihnen gerne nach der Fertigstellung zusenden. Für Rückfragen stehen wir jederzeit zur Verfügung.

Fragebogen Experten:

Freiraum/ Nutzerbeteiligung

Studie „Wohnungsnah Freiräume – nutzerbezogene Raumqualitäten“

Statements „Experten – Freiraum/Nutzerbeteiligung“

Im Rahmen einer Studie zu wohnungsnahen Freiräumen, die der Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung, RWTH Aachen im Auftrag der Stadt Aachen aktuell bearbeitet, stehen größere zusammenhängende Mietwohnungsbestände im Geschosswohnungsbau im Fokus der Betrachtung. In den unterschiedlichen Bau- und Siedlungstypologien aus verschiedenen Epochen stehen zum Teil erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an, die Anlass bieten, auch über eine Qualitätsverbesserung der wohnungsnahen Freiräume (private, gemeinschaftliche Freiflächen und „halböffentliche Vorbereiche“) nachzudenken. Ziel der Studie ist es, Hinweise und Empfehlungen für nutzerbezogene Raumqualitäten zu erarbeiten. Neben den Ergebnissen einer Mieterbefragung und Interviews mit Schlüsselpersonen sollen auch Expertenmeinungen einfließen.

Es würde uns sehr freuen, wenn Sie das Interesse und die Zeit aufbringen, die folgenden Fragen zeitnah zu beantworten!

Vier Fragenkomplexe

1. Wie schätzen Sie die **Bedeutung** der wohnungsnahen Freiräume im Mietwohnungsbau ein? Haben private Freiräume und Mietergärten einen höheren Stellenwert als gemeinschaftlich nutzbare Freibereiche? Spielt der Trend zum „urban gardening“ auch im Mietwohnungsbau eine Rolle?
2. Wie viel Wert legt aus Ihrer Sicht die Mieterschaft in Mehrfamilienhäusern auf die Gestaltqualität der wohnungsnahen Freiräume – oder sind Funktionalität und Gebrauchswert eindeutig wichtiger? Was sind aus Ihrer Sicht die zentralen **Qualitätsmerkmale** für gelungene wohnungsnah Freiräume im Mietwohnungsbau?
3. Wie sollten **gemeinschaftliche Freiflächen** im Geschosswohnungsbau gestaltet sein? Bieten sich eher multifunktionale Bereiche an und/oder welche zielgruppenspezifischen Angebote sollten (immer) vorhanden sein? Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein, damit sich MieterInnen nutzungsneutrale Räume aneignen?
4. Welche besonderen Herausforderungen sehen Sie im Mietwohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) bei der **Beteiligung** der MieterInnen in der Planungsphase? Welche Mitgestaltungsmöglichkeiten sollte es in der Nutzungsphase geben? Welche Beteiligungsformen haben sich aus Ihrer Sicht bewährt?

Hinweise zur Beantwortung

Wir legen nicht unbedingt Wert auf Vollständigkeit. Sie können auch gerne „quer“ zu den Fragen antworten und aus Ihrer Sicht „Fehlendes“ ergänzen. Sie können die Fragen auch an kompetente oder zuständige „Experten“ in Ihrem beruflichen Umfeld weiterleiten.

Ihre Antworten können Sie direkt als E-Mail-Text formulieren oder als Textdatei anhängen und bis zum **31. August 2014** an die folgende E-Mail-Adresse schicken: schmitt@pt.rwth-aachen.de

Wir behandeln Ihre Antworten in der Querauswertung anonym. Falls wir später eine Ihrer Antworten in dem Endbericht zur Veranschaulichung und Verdeutlichung von Sachverhalten wörtlich oder sinngemäß zitieren möchten, würden wir Ihnen die entsprechenden Passagen noch einmal vorlegen. Ein Exemplar der Studie werden wir Ihnen gerne nach der Fertigstellung zusenden. Für Rückfragen stehen wir jederzeit zur Verfügung.

Fragebogen Experten:

Wohnungswirtschaft

Studie „Wohnungsnah Freiräume – nutzerbezogene Raumqualitäten“

Statements „Experten – Wohnungswirtschaft“

Im Rahmen einer Studie zu wohnungsnahen Freiräumen, die der Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung, RWTH Aachen im Auftrag der Stadt Aachen aktuell bearbeitet, stehen größere zusammenhängende Mietwohnungsbestände im Geschosswohnungsbau im Fokus der Betrachtung. In den unterschiedlichen Bau- und Siedlungstypologien aus verschiedenen Epochen stehen zum Teil erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an, die Anlass bieten, auch über eine Qualitätsverbesserung der wohnungsnahen Freiräume (private, gemeinschaftliche Freiflächen und „halböffentliche“ Vorbereiche) nachzudenken. Ziel der Studie ist es, Hinweise und Empfehlungen für nutzerbezogene Raumqualitäten zu erarbeiten. Neben den Ergebnissen einer Mieterbefragung und Interviews mit Schlüsselpersonen sollen auch Expertenmeinungen einfließen.

Es würde uns sehr freuen, wenn Sie das Interesse und die Zeit aufbringen, die folgenden Fragen zeitnah zu beantworten!

Vier Fragenkomplexe

1. Welchen **Stellenwert** haben die wohnungsnahen Freiräume im Hinblick auf die **Qualität** einer Wohnanlage (erhöhen oder verschlechtern sie zum Beispiel die Chancen der Vermietbarkeit)? Was sind im Wohnungsbestand Anlässe zur (Um-) Gestaltung und/oder Aufwertung von wohnungsnahen Freiräumen?
2. Gibt es spezifische **Standards und/oder Prinzipien** in Ihrem Unternehmen, die bei der Planung und Gestaltung von Freiräumen zugrunde gelegt werden? Was sind aus Ihrer Sicht wesentliche gestalterische, funktionale und prozessuale **Qualitätskriterien**? Sind in den letzten Jahren Veränderungen festzustellen?
3. Gehen von gut gestalteten und **vielfältig nutzbaren Freiräumen** positive Wirkungen auf das **Miteinander** in der Wohnanlage (sozialer Zusammenhalt, gute Nachbarschaft, ...) aus und wirkt sich dies positiv auf die Vermietungssituation aus (geringe Fluktuation, wenig Vandalismus...)?
4. Wie beurteilen Sie bei der Gestaltung der wohnungsnahen Freiräume die **Beteiligung der NutzerInnen** in der Planungs- und auch in der späteren Nutzungsphase? Mit welchen Vorgehensweisen haben Sie in Ihrem Unternehmen Erfahrungen gesammelt? Was hat sich bewährt?

Hinweise zur Beantwortung

Wir legen nicht unbedingt Wert auf Vollständigkeit. Sie können auch gerne „quer“ zu den Fragen antworten und aus Ihrer Sicht „Fehlendes“ ergänzen. Sie können die Fragen auch an kompetente oder zuständige „Experten“ in Ihrem beruflichen Umfeld weiterleiten.

Ihre Antworten können Sie direkt als E-Mail-Text formulieren oder als Textdatei anhängen und bis zum **31. August 2014** an die folgende E-Mail-Adresse schicken: schmitt@pt.rwth-aachen.de

Wir behandeln Ihre Antworten in der Querauswertung anonym. Falls wir später eine Ihrer Antworten in dem Endbericht zur Veranschaulichung und Verdeutlichung von Sachverhalten wörtlich oder sinngemäß zitieren möchten, würden wir Ihnen die entsprechenden Passagen noch einmal vorlegen. Ein Exemplar der Studie werden wir Ihnen gerne nach der Fertigstellung zusenden. Für Rückfragen stehen wir jederzeit zur Verfügung.

A4 Gesprächsverzeichnis und Liste der Interviewpartner

Abstimmungsgespräche

Termine

19. Mai 2014; 2. Juni 2014; 8. Juli 2014; 25. August 2014

Teilnehmer

Stadtverwaltung Aachen: Herr Frankenberger (Abteilungsleiter strategisches Immobilienmanagement, Stadt Aachen), Herr Schoel (Stellvertretender Abteilungsleiter Strategisches Immobilienmanagement, Stadt Aachen)

gewoge AG: Herr Albers (Bereichsleiter Bestandsmanagement, gewoge AG), Herr Schulte (Bereichsleiter Technisches Management, gewoge AG)

Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung: Frau Schmitt (wissenschaftliche Mitarbeiterin), Frau Sommer (wissenschaftliche Mitarbeiterin), Frau Wiechert (wissenschaftliche Mitarbeiterin)

Gäste: Herr Cremer (Kundenbetreuung, gewoge AG), Herr Feil (Instandhaltung, gewoge AG), Frau Hofmann (Fachbereich Immobilienmanagement, Stadt Aachen), Herr Kaussen (Kundenbetreuung, gewoge AG), Frau Slomka (Assistenz Bestandsmanagement, gewoge AG),

Interviews

Schlüsselpersonen Fallbeispiel Aachen-Nord – „Innenhof“

Herr Cremer, Kundenbetreuung, gewoge AG

Herr Koch, Leiter Regiebetrieb, gewoge AG

Familie Moberts, Mieter und Gartenpflege

Schlüsselpersonen Fallbeispiel Kalverbenden – „Selbstversorgergärten“

Herr Albers, Bereichsleiter Bestandsmanagement, gewoge AG

Herr Kaussen, Kundenbetreuung, gewoge AG

Herr Schoel, Stellvertretender Abteilungsleiter Strategisches Immobilienmanagement, Stadt Aachen

Herr Schulte, Bereichsleiter Technisches Management, gewoge AG

Fachleute

Herr Bussen, Abteilungsleiter/ Stellvertretender Fachbereichsleiter Grunderwerb und Mieten, Stadt Aachen

Frau König, Bereich sozialer Mieterservice, gewoge AG

Christoph Ruckert, strategische Umwelt- und Grünplanung, Stadt Aachen

Stand August 2014