

Wohnumfeldverbesserung

- Strukturierungsstudie im Auftrag des BWO-

Einleitung

Wohnen geht über die Wohnungstür hinaus. Die Qualität der Räume, die sich unmittelbar an die Wohnung anschliessen, spielt für die Bewohner einer Siedlung eine wichtige Rolle für das Wohlbefinden. Dem entsprechend wird auch mit den Kategorien „Lebensqualität“ oder „hohe Wohnzufriedenheit“ in der Vermarktung von Wohnraum bzw. in der Selbstdarstellung mehr und mehr operiert. Jedoch fehlt vielen Wohnsiedlungen bis heute ein zusammenhängendes Freiraumkonzept: Freiraumstruktur und Nutzungsangebote sind allzu oft nur die verbliebene „Restgrösse“ eines ganz anderen Oberziels, und zwar einer möglichst hohen baulichen Ausnützung einer Parzelle..

Eine ausreichende Verfügbarkeit und Qualität im Wohnumfeld wird daher auch regelmässig angemahnt, sei es von Gemeinden und Behörden oder von Landschaftsarchitekten und Sozialforschern. Im Zentrum der Kritik stehen dabei die Siedlungen der Moderne.

Untersuchungen aus den letzten 20 Jahren nehmen dazu in aller Regel einen der beiden folgenden Blickwinkel ein: Entweder sie betrachten die Entstehung dieser Freiräume nur in Teilbereichen eines komplexen Planungsprozesses mit einer Vielzahl von Akteuren und Interessen (z. B. nur die Bau- und Freiraumplanung), oder sie fokussieren die architektonische Komponente, bleiben dabei aber auf der Gestaltungsebene und blenden gerade solche Faktoren und Wirkungsketten aus, die beim Nicht-Zustande-Kommen von Qualität eine tragende Rolle spielen.

Eine zusammenfassende Diskussion der Freiraumentwicklung im Wohnumfeld, die von einer Qualitätsdiskussion ausgehend die verschiedenen Planungsebenen für die Entwicklung des Wohnumfeldes insbes. im Geschosswohnungsbau analysiert, liegt bisher nicht vor. Daher soll hier versucht werden, sich dem Wohnumfeld integriert und von unterschiedlichen Seiten analytisch zu nähern. Die vorliegende Studie unternimmt einen „Einstieg“ im Sinne dieser methodischen Idee: Sie „strukturiert“ das Thema Wohnumfeld nach unterschiedlichen Gesichtspunkten und stellt es in den Zusammenhang der planerischen Kräfte und Raumstrukturen, die auf es einwirken; zudem versucht sie, Anhaltspunkte für eine methodische Auseinandersetzung Gestalt- und Nutzungsqualität zu finden. Auf dieser Grundlage werden Kriterien entwickelt zur Betrachtung von typischen Problemlagen im Wohnumfeld und ihrer Hintergründe. Eine problemzentrierte Auswertung versucht schliesslich, wesentliche Triebkräfte für Qualitätsprobleme im Wohnumfeld herauszuarbeiten und thesenartig darzustellen. Damit wird dem BWO eine Arbeitsgrundlage für weitere, differenziertere Forschungsarbeit zur Verfügung gestellt.

Prof. Dr. Joachim Schöffel; Rapperswil, Dezember 2005

Gliederung der Studie

■ Untersuchungsphase I	4
■ Definition und Funktion des Wohnumfeldes	5
■ Funktion und Bedeutung des Wohnumfeldes	7
■ Definition von Gestalt- und Nutzungsqualität	9
■ Mögliche Betrachtungsweisen des Wohnumfeldes	10
räumlich-funktional	11
sozialräumlich (nutzerbezogen)	12
nach Abhängigkeiten	13
städtebaulich-topografisch (Siedlungstyp)	14
■ Betrachtung Siedlungstypen	15
■ Akteure in der Planung	24
Eigentümer	24
Öffentliche	25
Bewohner	26
■ Fokusbildung	27

■ Untersuchungsphase II	28
■ Einflussgrößen auf das Wohnumfeldes	29
Siedlungskonfiguration	30
Umfeld des Wohnumfeldes	32
Nutzerorientierte Faktoren	33
Rahmenbedingungen der Planung	34
■ Probleme im Wohnumfeld	35
Halböffentlicher Bereich	36
Gemeinschaftlicher Bereich	38
Privat nutzbarer Bereich	39
■ Untersuchung von Fallbeispielen	40
Siedlungskonfiguration	41
Umfeld des Wohnumfeldes	45
Nutzerorientierte Faktoren	49
Rahmenbedingungen der Planung	50
Halböffentlicher Bereich	53
Gemeinschaftlicher Bereich	61
Privat nutzbarer Bereich	65
■ Folgerungen und Thesen	68
Siedlungskonfiguration	68
Umfeld des Wohnumfeldes	71
Nutzerorientierte Faktoren	72
Rahmenbedingungen der Planung	74
Halböffentlicher Bereich	76
Gemeinschaftlicher Bereich	77
Privat nutzbarer Bereich	78
■ Lösungsorientierte Handlungsansätze	79
Literatur	81



Untersuchungsphase I



Definition und Funktion des Wohnumfeldes

Sozialräumliche Definition

Wohnumfeld wird als soziale Kategorie definiert:

- Lebensbereich, der sich räumlich in Sichtweite und Fusswegnähe um die Wohnung gruppiert
- bestimmt durch die dem Wohnen zuzuordnenden Lebensfunktionen
- Raumsystem, das privat, gemeinschaftlich oder öffentlich genutzt wird
- Begegnungsraum und Aufenthaltsraum (für Singles, Familien, Wohngemeinschaften, Nachbarschaften)
- Regenerations- und Aktivitätsraum

Damit werden in der räumlichen Wohnumgebung konkret angesprochen:

- Einordnung in den übergeordneten sozialräumlichen Kontext der Umgebung
- Zuordnung von Funktionen, die einzelne Freiräume übernehmen sollen
- die Nutzungsqualitäten (Benutzbarkeit, Aneignung, Kommunikation)
- die Gestaltqualitäten (ästhetisches Erleben, gestalterische Erscheinung, Identifikationswert)
- Sicherheit als subjektiv empfundene Kategorie

Definitionen Wohnumfeld in der Forschung (Auswahl)

„Das Wohnumfeld beginnt jenseits der Fenster und Türen unserer Wohnungen und umfasst deren gesamte unmittelbare Umgebung: den Hausvorbereich, Vorgärten und Wohngärten, Innen- und Hinterhöfe, gemeinschaftliches Siedlungsgrün, Wege, Straßen und Plätze sowie das öffentlich nutzbare Grün.“ (DRUM)

Der Begriff des Wohnumfeldes steht im engen Zusammenhang mit dem Wohnen:

„Wohnen‘ umfasst (...) mehr als die Summe der Aktivitäten innerhalb der eigenen vier Wände. „Wohnen“ steht für ein differenziertes Geflecht räumlich – funktionaler Beziehungen, dessen Kreis zwar die gebaute Wohnung bildet, die aber eng mit ihrer direkten Umgebung, dem Wohnumfeld, verknüpft ist. Im Wohnumfeld werden Klima und Vegetation unmittelbar erlebt, ergreifen Kinder im Spiel von ihrer Umwelt Besitz, werden vielfältige Freizeitaktivitäten ausgeübt, entstehen Nachbarschaft und soziale Kontakte.“ (LANG)

„Freiräume sind unabdingbare Bestandteile des Wohnens. Lage und Qualität öffentlicher und privater Freiräume beeinflussen

heute den Wohnwert in gleicher Weise wie die unmittelbar auf die Wohnung bezogenen Beurteilungsmerkmale Größe, Zuschnitt und Ausstattung. Der Wunsch nach möglichst direkt zugeordneten, individuell nutzbaren Freiräumen bestimmt maßgeblich die Wohnungsnachfrage. Nach wie vor steht das eigene Haus mit Garten an der Spitze der Wohnungswunschskala; nach wie vor bestehen auch jahrelange Vormerklisten für die Vergabe von Kleingärten, und immer wieder werden fehlende Freiräume an vorderster Stelle der Gründe für die Unzufriedenheit mit der Wohnung oder dem Wohnungsstandort genannt.“ (LANG)

Funktion und Bedeutung des Wohnumfeldes

Abstands- und Erschliessungsfläche

Verkehrsfläche

Siedlungsökologische Fläche

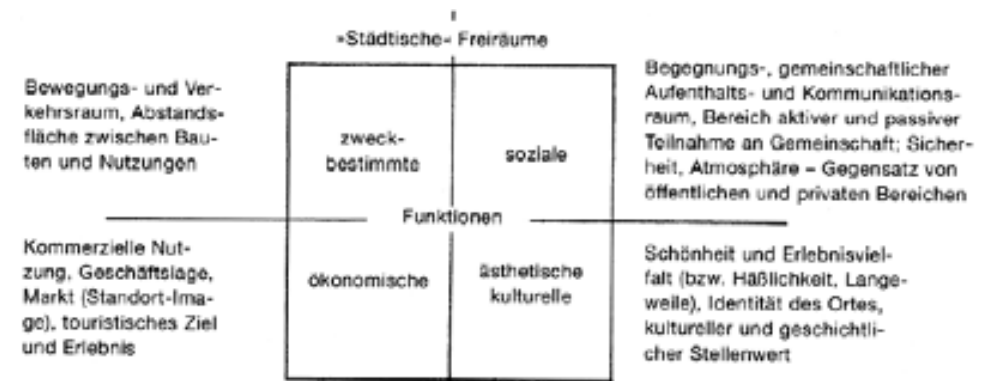


Sozialer Raum (Lebensraum)

Wahrnehmungsraum (Gestaltungsraum)



Die ökonomische Funktion ist beim Wohnumfeld vor allem als „Negativgrösse“ entwickelt, als Kosten für Anlage, Pflege und Unterhalt (Blickwinkel Eigentümer).



Grundsätzliche Funktionen städtischer Freiräume (PRINZ)

➔ Sozialer Raum und Wahrnehmungsraum im Fokus der Studie

Funktion und Bedeutung des Wohnumfeldes für den Menschen

- Cirka 70% der verfügbaren Freizeit werden in Wohnung und Wohnumfeld verbracht (BAUMGARTNER)
- Je geringer die räumliche Mobilität, desto grösser die Bedeutung des Wohnumfeldes
- Im Wohnumfeld selbst bestimmt das Angebot tendenziell die Nachfrage (INSTITUT FÜR FREIRAUMPLANUNG)
- Das Wohnumfeld bestimmt die Wohnzufriedenheit und die Lebenszufriedenheit mit
- Unzufriedenheit ist häufiger Umzugsgrund (bes. für junge Familien)
- Qualität wird in empirisch-sozialwissenschaftlichen Studien beschrieben mit Kriterien wie:
 - Erscheinungsbild (einladend, abweisend ...)
 - Nutzbarkeit (Verfügbarkeit; Vielfalt, Anregung ...)
 - Sicherheit (Vertrautheit, Nachtsituation, Kindgerechtigkeit)
 - Möglichkeit der Mitgestaltung, Einflussnahme
 - Erfüllung persönlicher Erwartungshaltung
 - Verhältnis zu anderen Nutzergruppen

Definition von Gestalt –und Nutzungsqualität

Die Begriffe eignen sich, um sich systematisch der Attraktivität, dem Erscheinungsbild und der Nutzbarkeit des Wohnumfeldes anzunähern.

Gestaltqualität:

- Aufenthaltsqualität; optisches Erscheinungsbild
 - einem kulturell verankerten Ordnungssinn entsprechend
 - in gutem Pflegezustand
- Anziehungskraft / „Attraktivität“ zum Zeitpunkt einer Betrachtung
 - modern, zeitgemäss und ästhetisch hochwertig (sozialpsychologische Einflussgrösse)
- Verfügbarkeit: Attraktivität durch Zugänglichkeit, Aufforderungscharakter, Erlebnisqualität
- subjektiv sicher (gepflegtes, geordnetes, übersichtliches Erscheinungsbild)
- hoher Identifikationsgrad von „eindeutigen“ Gestaltungselementen (Milieubezug beachten)

Nutzungsqualität:

- Alltagstauglichkeit der Angebote - Übereinstimmung mit den Bedürfnissen der Bewohner
- Kohärenz mit Freizeit-Moden
- grosses Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten, hoher Ausstattungsstandard
- Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Gruppen – Vermeidung gegenseitiger Störung
- Aneignungsmöglichkeiten (Aufforderungscharakter, Identifikation durch Gebrauch)
- Funktionsräumlich gelungene An- + Zuordnung von Nutzungen (Sport, Spiel, Erholung)
- Kommunikation positiv beeinflussend: Auswahlmöglichkeit zwischen Abgrenzung und Zuwendung

Attraktivität als sicherer (angstfrei nutzbarer) Raum: (RULAND)

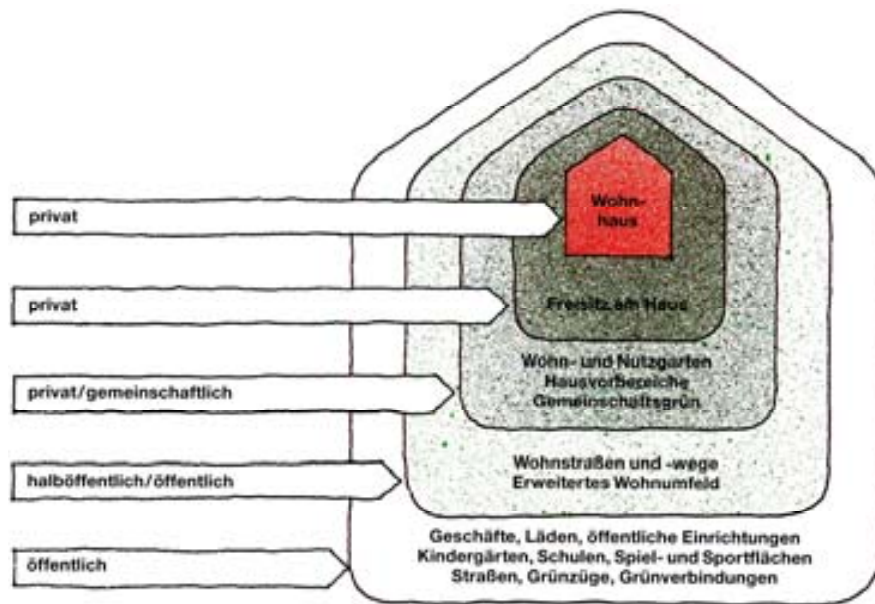
- persönliche Kontrolle der Situation möglich (subjektives Sicherheitsgefühl)
- informelle soziale Kontrolle durch die Bewohner
- positives Image des Quartiers und der Siedlung
- Wissen um eine formelle Kontrolle (z. B. durch Polizei, Wachdienst)

Mögliche Betrachtungsweisen des Wohnumfeldes

- räumlich-funktional
- sozialräumlich (nutzerbezogen)
- nach Abhängigkeiten
- städtebaulich-topografisch

Betrachtungsweisen

- **räumlich-funktional**
- sozialstrukturell (nutzerbezogen)
- nach Abhängigkeiten
- städtebaulich-topografisch



Die Grenze zum „Privaten“ wird beim Gebäudeeingang angenommen (Treppen und Gänge werden nicht berücksichtigt, da sich die vorliegende Studie auf das freie Wohnumfeld (Freiflächen) konzentriert.

Die hier als „öffentlich“ bezeichneten Räume meinen solche unter Hoheit der öffentlichen Planungsträger; sie gehören nicht mehr zum unmittelbaren Einflussbereich der Eigentümer.

Der zwischen „privat“ und „öffentlich“ liegende halböffentliche und gemeinschaftliche Freiraum ist durch die soziale Kontrolle einer begrenzten Gruppe von gegenseitig bekannten Nutzern gekennzeichnet; diese soziale Kontrolle prägt das Verhalten dort.

Der Begriff „halböffentlich“ wird hier mit einer eindeutigen Definition versehen und darum trotz seiner sozialwissenschaftlichen Unschärfe verwendet.

- Privat (Haushalt):
 - Balkon, Garten, Mietergarten
 - Gemeinschaftlich (Hausgemeinschaft)
 - Hausvor- und -rückbereiche; Innenhöfe
 - Halböffentlich (Siedlungsgemeinschaft)
 - Wohn- oder Spielstrasse
 - Block-Innenbereiche und Grünbereiche
 - Öffentlich (kommunale Gemeinschaft)
 - Strasse, Geh- und Radwege, Spielplatz, Park
- (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM)

Betrachtungsweisen

- räumlich-funktional
- **sozialräumlich (nutzerbezogen)**
- nach Abhängigkeiten
- städtebaulich-topografisch

Spektrum der Nutzergruppen:

- Erwerbstätige
- Kinder und Heranwachsende (m/f)
- Senioren
- Hausfrauen/Mütter
- Marginalisierte Gruppen (Erwerbslose, andere Kulturen, usw.)
- quer zu diesen Gruppen betrachtet: Wohnungsmieter oder -eigentümer

Alle Nutzergruppen stellen spezifische Ansprüche an das Wohnumfeld und „benutzen“ es auf ihre eigene Weise. Jede Siedlung beherbergt ein Spektrum von Nutzergruppen; dieses Spektrum ist nicht stabil, sondern verändert sich sowohl mit dem Altern einer Siedlung als auch mit der Fluktuation unter Bewohnern.

Zudem wird Sicherheit im Wohnumfeld von unterschiedlichen Gruppen unterschiedlich empfunden und definiert.

Betrachtungsweisen

- räumlich-funktional
- sozialräumlich (nutzerbezogen)
- **nach Abhängigkeiten**
- städtebaulich-topografisch

Grossräumliche Randbedingungen eines Quartiers / einer Siedlung:

- Verkehrsbelastung
- Bestand an sozialer Infrastruktur
- Bewohnermilieu, soziale Struktur
- Stadträumliche Lage bzw. Integration
- Eigentümerstruktur, Eigentumsverhältnisse

Einflusssphären

- Öffentlicher Einflussbereich:
 - öffentliche Freiflächen im Wohnumfeld bzw. öffentliche Infrastrukturen
 - i.d.R. von jeder Person mit gleichem Recht zu betreten und zu nutzen
- Privater Entscheidungsbereich: (allenfalls mittelbarer öffentlicher Einfluss)
 - Privater Teil des Wohnumfeldes (Einflussbereich Eigentümer, Hausgemeinschaft, Mieter)

Betrachtungsweisen

- räumlich-funktional
- sozialräumlich (nutzerbezogen)
- nach Abhängigkeiten
- **städtebaulich-topografisch**

Jedes Wohnumfeld ist räumlich das Produkt der umgebenden städtebaulichen Struktur.
Diese lässt sich beschreiben mit den Kategorien:

- Relief und Exposition
- Mass der baulichen Nutzung
- Art der baulichen Nutzung
- Erschliessungssystem und Parkierung
- Städtebauliches Prinzip
- Freiraumtyp



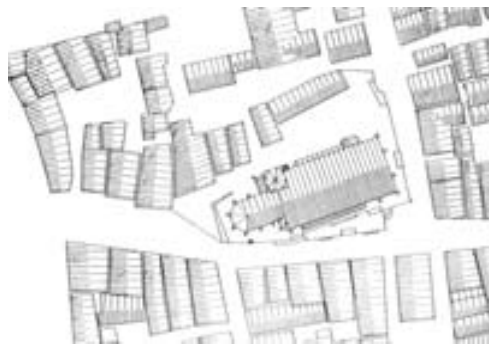
Betrachtung Siedlungstyp

Städtebaulich-topografische Betrachtung von Siedlungstypen

- räumlich-funktional
- sozialräumlich (nutzerbezogen)
- nach Abhängigkeiten
- **städtebaulich-topografisch**
 - **gängige Siedlungstypen**
- **Dorf**
- **Mittelalterliche Stadtstrukturen**
- **Gründerzeit-Stadtteile**
 - Block; Blockrand (entkernt)
- **Siedlungen der Moderne**
 - Zeilenbauten der 20er bis 50er Jahre
 - Höfe
 - Grossiedlungen der 60er und 70er Jahre
 - Geschosswohnungsbau seit den 80er Jahren
 - Stadtvillen, Blockrand
- **Einfamilienhäuser**
 - freistehend, verdichtet, Gartenhofhaus

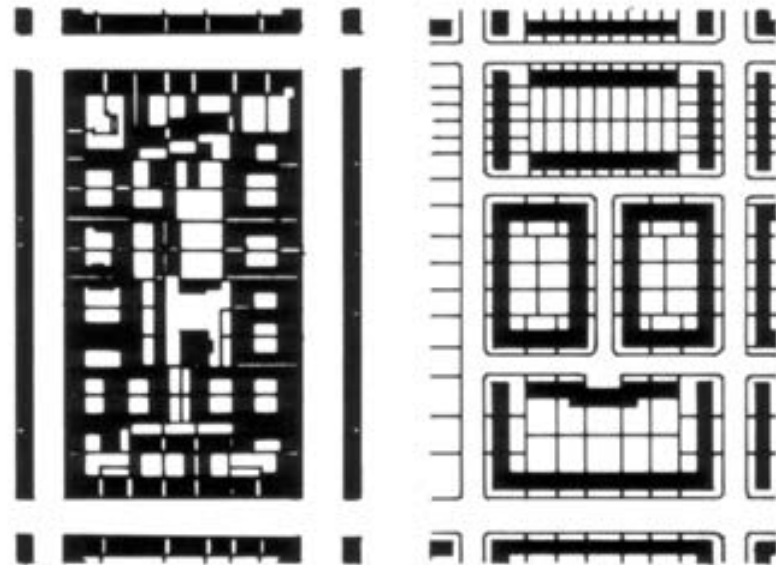
Siedlungstypen

- Dorf
- Mittelalterliche Stadtstrukturen



- Gründerzeit-Stadtteile
 - Block; Blockrand (entkernt)

Gründerzeit: Kaum grosse Freiräume, heute in hoher Qualität entwickelt, und mit hoher Bewohnerzufriedenheit



Siedlungstypen

- Siedlungen der Moderne

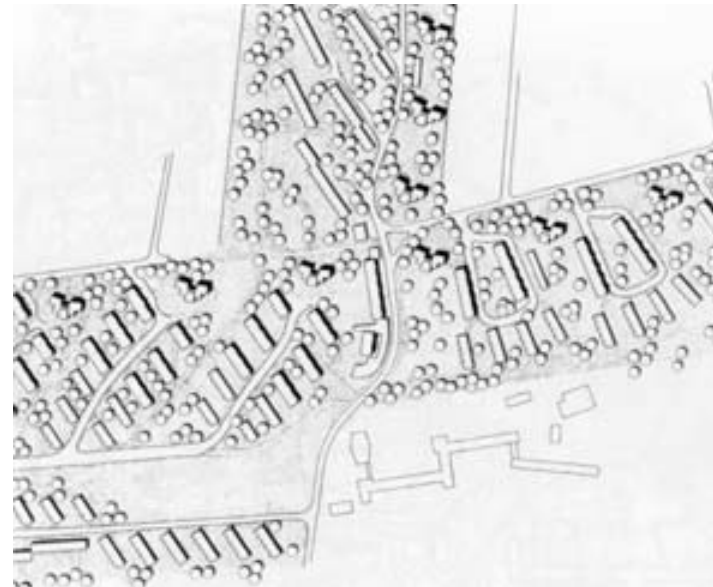
- Höfe der 20er bis 40er Jahre
hat beide Gebäudetypen: Zeile und Hof;
noch Strassenbezug
Andere Bauherren, andere
Gebäudeorganisation und andere
Freiraumtypen und –nutzung als in der
Gründerzeit



- Siedlungen der Moderne

- Zeilenbauten der 50er Jahre

Fließende Räume, Abwendung von der
Korridorstrasse; unklare Vor- und
Rückbereiche; Existenz von Abstandsgrün



Siedlungstypen

- Siedlungen der Moderne

- Grosssiedlungen der 60er und 70er Jahre

Heterogene Siedlungskonfiguration
Grossform hohe Einwohnerzahl und –dichte
verknüpft mit sozialer Frage
Häufiges Problem Parkierung



Neue Vahr, Bremen 1967

KHe-Waldstadt 1969

FH-Nordweststadt 1961

Stadt Wulfen 1963



B-Märkisch, Viertel 1963

Hbg-Steilshoop 1966

KHe-Baumgarten 1968

Nbg-Langwasser 1979

- Siedlungen der Moderne

- Grosssiedlungen der 60er und 70er Jahre

Fließende Aussenräume
Unterschiedlicher räuml. Bezug zur Strasse



Typisch ist die bewusste Reduktion der Freiräume bei gleichzeitiger Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke durch neue Haus- und Bauformen (Punkthäuser oder langgestreckte, 4-8 geschossige Scheiben), die den konventionellen Zeilenbau ablösen.

Siedlungstypen

- Siedlungen der Moderne

- Geschosswohnungsbau seit den 80ern

- Stadtvillen, Blockrand

Kleinteiligkeit Wiederentdeckung des geordneten Raumes Gestaltung durch Raumbegrenzung und Nutzungsvielfalt Wohnumfeld und Erscheinungsbild wieder Planungsthema Zusammenhang mit dem gesellschaftl. Thema Lebensqualität



- Einfamilienhäuser

- freistehend, verdichtet, Gartenhofhaus

Privates Grün dominiert das rudimentär vorhandene öffentliche



Akteure in der Planung

Eigentümer

Mögliche Planungsinteressen der Eigentümer

- **Stabilisierung oder Imageverbesserung im Quartier**
 - positive Haltung zur Stadtsanierung oder Quartiererneuerung
- **Wertsteigerung des Anwesens (Re-Investitionen)**
 - Vorbeugung Leerstand
 - Verbesserung des Erscheinungsbildes nach aussen (Image)
- **Schaffen zeitgemässer Freiräume**
 - Aufenthaltsbereiche, Mietergärten, Sport- und Spielflächen
- **Behebung von expliziten Funktionsmängeln**
 - z.B. Stellplätze, Aufenthaltsqualität; Grünqualität; Infrastrukturen; Lärm
- **Verbesserung der Wirtschaftlichkeit im Unterhalt (Pflege der Freianlagen)**
 - Veränderung der Bepflanzung, der Bodenbeläge usw.
- **Verbesserung siedlungsökologischer Funktionen**
 - Boden, Wasser, Luft

- ➔ Wirtschaftliche Ziele (Anreize) dominieren vor sozialen
- ➔ meist sektorales Ziel entsprechend Einzelmassnahme
- ➔ Begleit-Impulse (Nebeneffekte) der Einzelmassnahmen bleiben ungenutzt

Öffentliche

Interessen öffentlicher Akteure in der Wohnumfeldverbesserung

Stadtsanierung / Quartiererneuerung

- Freiraumsanierung als Teil einer Gesamtstrategie mit Ziel sozialer Stabilisierung
- i.d.R. öffentlicher Träger
- übergreifend über private und öffentliche Flächen

Siedlungserneuerung:

- Freiraumgestaltung als Teil der Sanierung
- i.d.R. Eigentümer-Gesellschaften im Verbund mit öffentlichen
- betrifft private Flächen

Dorferneuerung:

- Freiraumgestaltung (Attraktivitätssteigerung) als Teil einer Strategie zur ökonomischen Stabilisierung (z.B. gegen Abwanderung)
- i.d.R. öffentlicher Träger
- übergreifend über private und öffentliche Fläche

→ Gemeinde als Planungsträger bzw. mit Förderungsmöglichkeit (pull)

→ Gemeinde als Träger der Planungshoheit (Ge- und Verbote, push)

Bewohner

**Bewohner sind als „Akteure“ zunächst in passiv:
erst durch Mitwirkung bekommen sie eine aktive Rolle.**

Planung bedeutet auch eine Auseinandersetzung mit Bewohnerbedürfnissen. Problematisch ist dies, wenn die „Nutzerorientierung“ als anzustrebende Erfüllung aller Nutzerwünsche verstanden wird. Die Planung des Wohnumfeldes sollte eher ein beständiger Abwägungsprozess sein, der gestalterische Aspekte, die Vielschichtigkeit potenzieller Mieter und Nutzungswünsche sowie wahrscheinliche Nutzungsveränderungen im Lauf der Zeit einbezieht.

Bedürfnisse (bzw. Wünsche und Interessen), allgemein wie auch die auf die materielle Infrastruktur wie z.B. den Freiraum gerichteten Bedürfnisse nicht etwas Statisches, Konstantes, dem Menschen Angeborenes sind, sondern vielmehr als Produkt eines Lernprozesses verstanden werden müssen, was mit einschließt, dass Bedürfnisse wandelbar, veränderlich sind. Wesentliche Bestimmungsgrößen, an denen sich Freiraumbedürfnisse orientieren, sind zum einen in den kulturellen Werthaltungen zu sehen, die über Familie, Ausbildungsstätten, Medien usw. vermittelt werden und zum anderen auch in der materiellen Lebensumwelt, die der einzelne erlebt.“ (SPITTHÖVER)

„Das offenbar große Interesse an einem privat nutzbaren Freiraum lässt sich indirekt auch an der Wohnzufriedenheit ablesen, die umso größer ist, je besser die Wohnung mit privat nutzbarem Freiraum versorgt ist. Danach war die Zufriedenheit dann am größten, wenn ein Garten zur Wohnung gehörte“ (SPITTHÖVER)

- Wohnumfeld wird mitgeliefert mit der Wohnung, ist aber nicht frei gestaltbar
- an den Wohnzyklus können nur Mieter- und Hausgärten angepasst werden

Fokusbildung

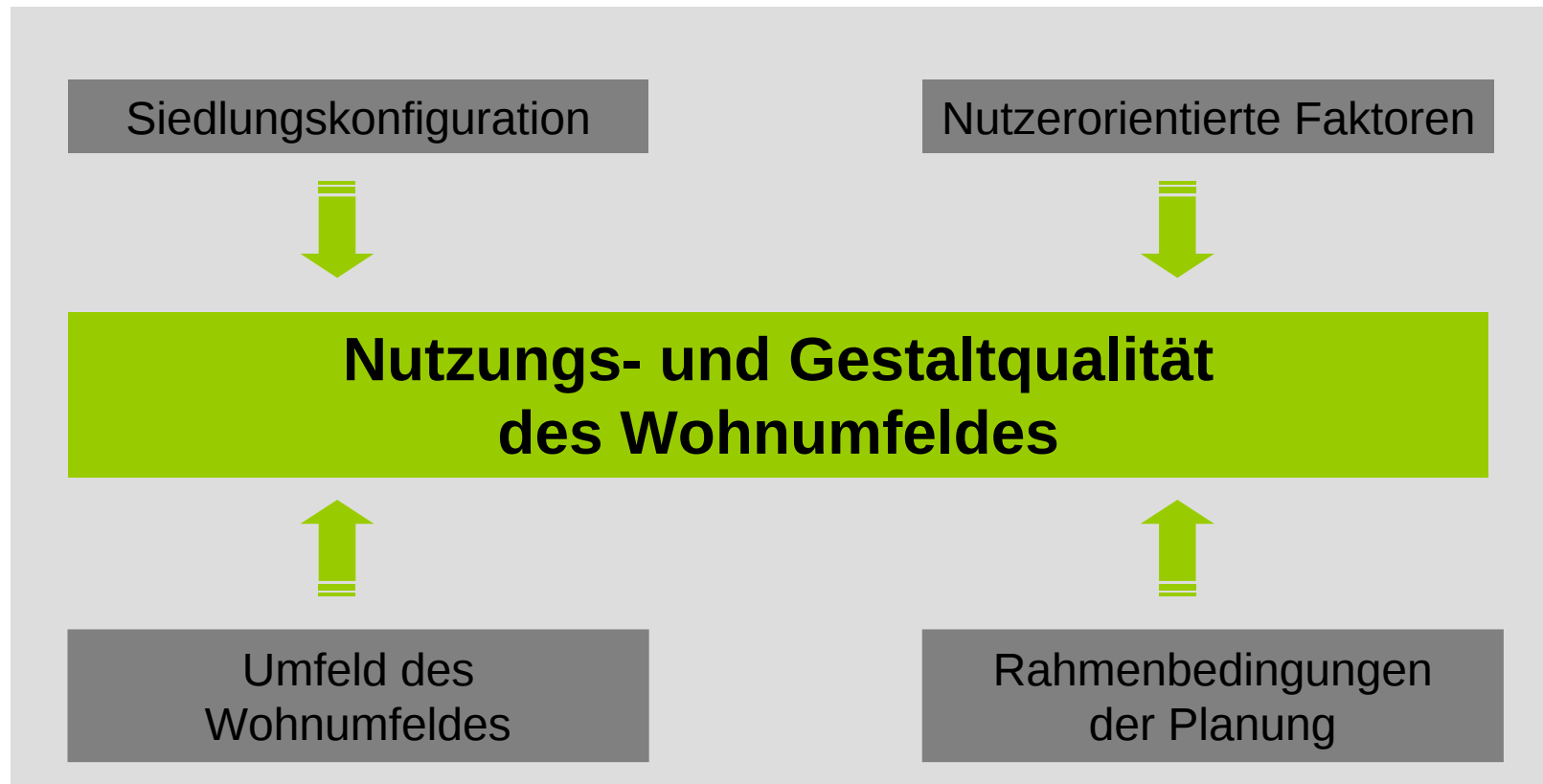
Abschluss der Untersuchungsphase I

1. **Eingrenzung näher zu betrachtender Siedlungstypen**
 - Siedungsbau / Geschosswohnungsbau der Moderne im urbanen Raum
2. **Definition des räumlich-funktionalen Untersuchungsbereichs im Wohnumfeld:**
 - Halböffentlicher und gemeinschaftlicher Bereich (im Verantwortungsbereich des Eigentümers)
3. **Perspektivenbildung mit folgenden Leitfragen:**
 - Was sind „externe“ Einflussfaktoren und wie wirken sie auf das Wohnumfeld?
 - Wie lassen sich problematisches und funktionierendes Wohnumfeld beschreiben?
 - Was sind häufige oder markante Problemlagen im Wohnumfeld?
4. **Festlegung der weiteren Untersuchungsmethode**
 - Behandlung der Leitfragen anhand von Fallbeispielen (Ergebnis einer Kurzumfrage)
 - systematische Auswertung nach Einflussfaktoren aufs und Problemlagen im Wohnumfeld
5. **Schlussfolgerungen, Thesenbildung, weiterer Forschungsbedarf**

Untersuchungsphase II



Einflussgrößen auf das Wohnumfeld



Definitionen:

- Siedlungskonfiguration: Faktoren vom Hochbau und Städtebau kommend
- Umfeld des Wohnumfeldes: hier öffentlicher Bereich (Zielbezug zur Fläche im Verantwortungsbereich Eigentümer)
- Nutzerorientierte Faktoren: Bezug Bewohner
- Rahmenbedingungen der Planung: Was wird durch den Planungsprozess und dortige Akteure bestimmt?

1. Siedlungskonfiguration
2. Umfeld des Wohnumfeldes
3. Nutzerorientierte Faktoren
4. Rahmenbedingungen der Planung

Ausgangslage

Die kommunale Planung zieht sich auf Kriterien zurück, die sich in Zahlenwerten ausdrücken lassen. Jedoch lassen sich Qualitätsmerkmale einer Siedlung nur zum Teil in Zahlen ausdrücken. Darüber hinaus sind diese kritisch zu betrachten, da ihre Absolutheit nicht immer haltbar ist: So lässt sich z.B. keine Geschossflächenzahl (GFZ) definieren, die für alle Siedlungen angemessen erscheint. Es ist trotzdem angebracht, sich über die Möglichkeit der Definition von Mindeststandards Gedanken zu machen.

Quellen, aus denen solche Mindeststandards gespeist werden können:

- objektivierbare Kriterien (wie Wohndichte, Geschosszahl, GFZ)
- „weiche“ Faktoren der Siedlungskonfiguration mit starkem Einfluss auf den Freiraum

1. Siedlungskonfiguration
2. Umfeld des Wohnumfeldes
3. Nutzerorientierte Faktoren
4. Rahmenbedingungen der Planung

Problemfelder:

Siedlungsgrösse / Wohneinheiten

- Unterschiedliche Voraussetzungen für Freiraumkonzepte bei größeren und kleineren Siedlungen
- Einfluss der Siedlungsgrösse aus sozialpsychologischer Sicht: Anonymität, Wohndichte, Sozialstruktur (Thema Sicherheit)
- Einfluss sozialpsychologischer Faktoren auf die Freiraumnutzung

Bauform

- Wie wird der Freiraum (Raumangebot, Raumgrenzen, -übergänge und -qualitäten) durch den Hochbau determiniert?
- Beeinflusst eine bauliche Verdichtung die Freiraumqualität? Gilt: Mehr Baudichte = schlechter nutzbare Freiflächen?
- Wann entstehen „Schutzzonen“ um die Bauten mit reiner Abstandsfunktion und wenig Aufenthaltsqualität?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen Bauform und Aufenthaltsqualität (z. B. Raumbildung, Lärm- oder Windeintrag)?

Räumliche Grenzen

- Städtebauliche Rahmenbedingungen der Übergänge zum angrenzenden öffentlichen Freiraum (z.B. Straßenräume)?

Alter der Siedlung

- Zu welchem Zeitpunkt wurde der Freiraum gestaltet? (kritische „Jahrgänge“)?
- Welches Erscheinungsbild verkörpert der Freiraum, wie zeitgemäss ist er und wie wird er wahrgenommen?

Nutzungen ausser Wohnen

- Welche Infrastrukturangebote gibt es, bereichern sie, stören sie oder sind sie ohne Einfluss auf das Wohnumfeld?

1. Siedlungskonfiguration
2. Umfeld des Wohnumfeldes
3. Nutzerorientierte Faktoren
4. Rahmenbedingungen der Planung

Problemfelder:

Stadträumliche Lage

- Lage im Zentrum oder an der Peripherie: infrastrukturelle Möglichkeiten für die Bewohnern (periphere Insellagen kritisch)
- alternative Grünräume in fussläufiger Erreichbarkeit, Qualität ÖV-Anschluss usw. als bestimmte Faktoren fürs Wohnumfeld
- gibt es ein ausreichendes Angebot an Infrastrukturen im Umfeld?

Belastende Einflussfaktoren im Umfeld

- Isolierung hinter Verkehrsachsen; stadträumliche Barrieren; optische Prägung durch Restflächen der Verkehrsachsen
- hohes Verkehrsaufkommen, Lärm, sonstige Immissionen (Gewerbe);
- Raumsystem öffentlicher / privater Raum nicht erkennbar
 - v. a. kritisch, wenn öffentlicher Raum in den Innenbereich der Siedlung dringt (unklare Nutzungsrechte)
 - Verkehrsflächen, die im Inneren von Siedlungen trennenden Charakter haben und Nutzung verhindern
- Erscheinungsbild und Image des Quartiers
- Störungen oder Belästigungen durch Nutzer oder Bewohner benachbarter Siedlungsteile (z. B. soziale Brennpunkte)

1. Siedlungskonfiguration
2. Umfeld des Wohnumfeldes
3. Nutzerorientierte Faktoren
4. Rahmenbedingungen der Planung

Ausgangslage:

Die Kenntnis um Ansprüche und Wünsche der Bevölkerung bezüglich der Nutzbarkeit und Qualität von Freiräumen ist bisher unzureichend. Entsprechend Altersstruktur, der Zahl von Kindern, Jugendlichen, Senioren haben Bewohnermilieus unterschiedliche Bedürfnisse ans Wohnumfeld. Vorstellungen von Gestaltqualität / Attraktivität entwickeln sich über „soziale Kodierungen“, durch gesellschaftliche Rahmenbedingungen (Werteinfluss der Gesellschaft) und durch individuelle Lebenszusammenhänge (KELLNER).

Bei der Bewertung des Raumes durch Einzelne stehen persönliche Erfahrungen, Motive und Wünsche im Vordergrund. Es ist nicht möglich, die generellen Fragen nach Qualitätsmerkmalen des unmittelbaren Wohnumfeldes für die Bewohner allgemeingültig zu beantworten. - Es gibt keine Durchschnittsbewohner oder Durchschnittsbedürfnisse.

Es gibt jedoch übergreifende Merkmale für hohe Wohnumfeldqualität: Grün, gute Luft, wenig Verkehr, wenig Lärm, Angebot an wohnungszugehörigem Freiraum, hoher Freizeitwert der Angebote.

Unbeantwortet ist bisher die Frage, ob Eigentümer mit den Freiflächen anders umgehen als Mieter, da sie sie aktiv ihren Ansprüchen anpassen können? - Gibt es damit mehr Entwicklungspotential beim Wohnumfeld von Eigentumswohnungen?

Problemfelder:

Vorgaben aufgrund gesetzlicher Rahmenbedingungen beziehen die sich wandelnden gesellschaftlichen Wertvorstellungen oder wechselnde Prioritäten bei Nutzungswünschen mit Einfluss auf Art, Umfang und Organisation der Freiräume im Geschosswohnungsbau nicht ein: Planungsprozesse sind dafür „blind“. Wohnumfelder werden i.d.R. nicht den Veränderungen in der Sozialstruktur einer Siedlung angepasst. Der „lebenslange Erhalt“ einer ursprünglichen Gestaltung der gemeinschaftlichen und halböffentlichen Flächen ist – im sozialwissenschaftlichen Sinn - das Gegenteil der selbstverständlichen Anpassung, die Eigentümer oder Mieter im Wohnobjekt selbst (in den Innenräumen) immer wieder vornehmen.

1. Siedlungskonfiguration
2. Umfeld des Wohnumfeldes
3. Nutzerorientierte Faktoren
4. Rahmenbedingungen der Planung

Ausgangslage:

- Top-down-Verlauf der Planung: Bauplanung nahezu ohne Einfluss auf übergreifende Rahmenbedingungen
- Schnittstelle der verschiedenen Planungsebenen kaum bearbeitet: Raumplanung und Bauplanung sind nicht vernetzt
- Verbildliche Leitlinien für Wohnumfeldqualität und Umsetzungsinstrumente sind kaum vorhanden
- Vor allem die Übergänge zwischen den Planungsebenen oder Raumgrenzen von Zuständigkeiten (Gemeinde - Eigentümer) sind Bruchstellen der Qualität; Ziele und Ideen gehen hier häufig verloren

Problemfelder:

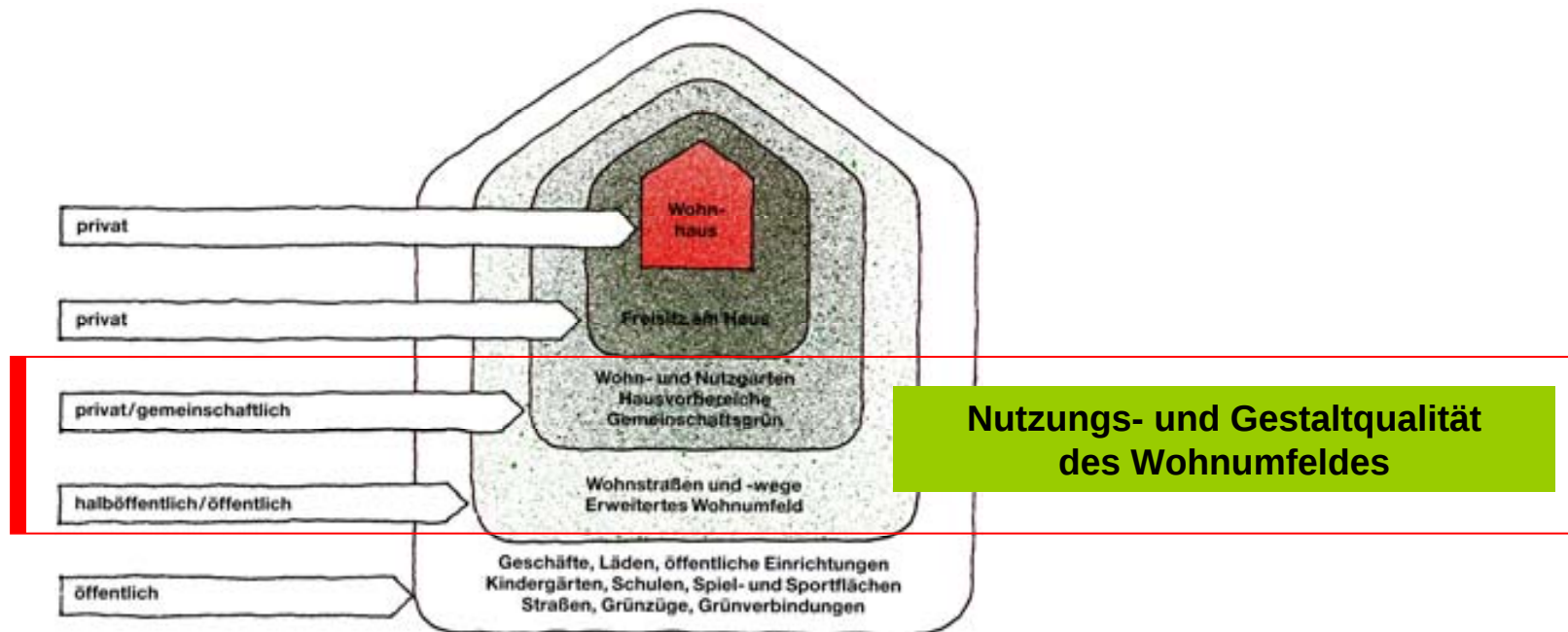
Akteur Gemeinde

- Fehlende verbindliche Vorgaben für die Planung wie etwa ein „Grünes Leitbild“, Umsetzungsstrategie und controlling („push“)
- Mangel an alternativen Anreizen („pull“)

Akteur Eigentümer

- Eigentümer spart in Planung, Nachbesserung und Unterhalt (Haltung)
- Häufig geringe Kostenkenntnis und -bewusstsein für Anlage und Unterhalt einzelner Freiraumtypen und Nutzungen
- Problemkenntnis bei Ursachen (teuren) downgradings oft nicht ausgeprägt?
- Einschätzung der Akzeptanz mangelhafter Wohnumfelder auf dem Wohnungsmarkt: Vermietung und Verkauf von Wohnungen sind (noch) möglich, trotz Problemen in der umgebenden Wohnsituation

Probleme im Wohnumfeld



Zu betrachtende Raumkategorien im Wohnumfeld entsprechend der Fokusbildung nach Siedlungstypen:

1. Halböffentlich (Siedlungsgemeinschaft)
 - Erschliessungs-, Wohn- oder Spielstrassen
 - siedlungsbezogene Grünbereiche
2. Gemeinschaftlich (Hausgemeinschaft)
 - direkte Hausvor- und -rückbereiche
3. Privat (privat nutzbare Flächen, die im gemeinschaftlichen Raum liegen):
 - Mietergarten, Hausgarten

Halböffentlicher Bereich (Siedlungsgemeinschaft)

Problemfeld Gestaltqualität:

- Gestaltung entsprechend der Bedeutung des Raumes (öffentlich – privat); ist „Erkennbarkeit“ gewährleistet?
- gibt die Gestaltung Hinweise auf intendierte Nutzung (z.B. intensives Bespielen oder lediglich Betrachtung)?
- sind Sicherheitsaspekte in die Planung einbezogen?

Problemfeld Nutzungsqualität:

- klare Zuordnung von Funktionen und Nutzungsvorgaben auf einzelne Freiraumbereiche?
- Differenzierung in privat, gemeinschaftlich und öffentlich nutzbare Freiräume?
- Beachtung der Nachfrage (Bewohnerstruktur) und der Aneignungsmöglichkeit als Grundlage für Identifikation (Achtung, Aneignung und Instandhaltung) der Bewohner?

Da kein absolutes Anforderungsprofil definierbar (s. o.), ist Entwicklungs- und Anpassungsfähigkeit der Freiräume qualitätsbestimmendes Merkmal.

Problemfeld Sicherheit:

„Im gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum wird das Verhalten von der Tatsache beeinflusst, dass eine begrenzte Gruppe von ‚Bekannten‘ anwesend ist, deren sozialer Kontrolle sich der Einzelne unterwerfen muss. Ist die Gruppe nicht ausreichend definiert, kommt es leicht zu Verhaltensunsicherheiten, was durch eine indifferente Gestaltung verstärkt werden kann. Diese Situation ist besonders häufig bei den Freiflächen im Geschosßwohnungsbau anzutreffen, die als ‚halböffentlich‘ bezeichnet werden. Diese werden aufgrund einer mangelnden Gestaltung und eines fehlenden Nutzungsangebotes von den Bewohnern nicht angenommen, so dass SPITZER (1977) sogar von einer ‚Sozialbrache‘ spricht. Bei eindeutiger Zuordnung, die durch die Gestaltung ersichtlich ist, beinhalten die beschriebenen Flächen jedoch ein erhebliches Potential, das zur Verringerung des Freiraumdefizits beitragen kann.“ (KELLNER)

Halböffentlicher Bereich (Siedlungsgemeinschaft)

Problemfeld „Sozialbrachen (Flächen, die mit keiner erkennbaren Funktion versehen sind):

- Siedlungskonfiguration verursacht „Nutzlosigkeit“: Freiräume, (durch Grundriss und Positionierung der Baukörper übrig gebliebene Restflächen) die objektiv schwer zu funktionalisieren sind
- Größe, Lage und Anordnung lassen kaum Nutzung zu und haben i.d.R. betont öffentlichen Charakter
- schaffen Gefühl der Unsicherheit (subjektiv) durch mangelnde Übersicht und Einsehbarkeit und Fehlen informeller sozialer Kontrolle (i.d.R. Resultat von öffentlichem Charakter und fehlender Identifikation)

Problemfeld Gestaltung, Lage und Nutzbarkeit der siedlungsinternen Infrastruktur

- Parkplätze und Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Wäscheleinen usw. ausreichend und gut angeordnet?
 - (zu knapps Angebot führt zur Inanspruchnahme ungeeigneter Räume (Parken/Autowaschen auf der Wiese)
- grossflächige Parkierung in Folge hoher Verdichtung von Wohnraum gestaltbestimmend für den Aussenraum
- öffentlicher Charakter der inneren Erschliessung und Parkierung nimmt einer Siedlung die Privatsphäre

Problemfeld Gestaltung, Lage und Nutzbarkeit der siedlungsinternen Aufenthalts- und Zierflächen:

Positive optische Wirkung auf Erholungsqualität und Akzeptanz?

- Materialverwendung, Vegetation, Pflegezustand, Grad der Versiegelung; Berücksichtigung Jahreszeiten
- Bewusste Bildung von Grenzen, (Hecken etc.); Keine zufälligen Ausgrenzungen

Aufenthaltsqualität von Plätzen und Grünbereichen

- Trennung Bewegungs-, Ruhe-, Spielbereiche (=Bereiche) sowie nach verschiedenen Altersgruppen

Vermeiden von „sozialem Stress“:

- ausreichend Freiräume, Ruhebereiche, Rückzugsräume (der Wohndichte angemessen)
- Abschirmung von Aufenthaltsflächen (Einsehbarkeit auch von oben regulieren)
- störungsarme Anordnung der einzelnen Raumbereiche
- Hervorheben von Knotenpunkten – Anregung zu ungezwungener Kommunikation

Gestaltung und Führung von Wegen

- Zielpunkte von Wegen (bei grösseren Siedlungen); Blickpunkte
- Ziele, Wegeführung und -charakter vor Beschreiten erkennbar (Sicherheitsgefühl)

Gemeinschaftlicher Bereich (Hausgemeinschaft)

Problemfeld Hauszugänge

Die Zonen bei den Hauszugängen haben als gemeinschaftliche Bereiche eine besondere Bedeutung, Symbolcharakter. Mit dem Zugang wird der Beginn der Privatheit und der Identität der dort Wohnenden angezeigt. *„Der Eingangsbereich ist Schwelle und Schleuse des Hauses; nicht nur physisch, sondern auch psychisch. Hauseingang und Eingangsbereich sollen in ihrer Gestaltung unverwechselbar sein. Damit wird dem Bewohner die persönliche Identifikation mit seiner individuellen Wohnsituation ermöglicht und das Bewusstsein gegeben, aus der Verfügbarkeit seines Eingangsbereiches auch über den unmittelbaren Freiraum davor verfügen zu können. Der Eingangsbereich soll in Verbindung mit einem gestalteten Außenbereich als Gemeinschaftsraum für alle Bewohner des Hauses gesehen und gewertet werden. Dieser als Privatbereich empfundene Raum erhöht das Gefühl jener Sicherheit, die notwendig ist, um Kontakte nach außen hin ungezwungen aufnehmen zu können.“* (GÄRTNER)

Ist eine (private) Aneignung der Freiräume durch die Bewohner vorgesehen, werden v. a. die Zugangsbereiche individuell gestaltet. Das entspricht dem menschlichen Bedürfnis, sich zu symbolisieren, Individualität auszudrücken; Der Bereich des Hauseinganges wird am stärksten mit Bewohnern in Verbindung gebracht, darum geschieht das zunächst dort. Problematisch sind Hauszugänge mit austauschbarer Gestalt und ohne Wiedererkennungswert oder der Möglichkeit, dass dieser durch die Hausgemeinschaft hergestellt wird. Problematisch sind auch Zugänge, die unmittelbar und „bruchlos“ in Gemeinschaftsflächen führen, also keinen eigenen Bereich darstellen.

Privat nutzbarer Bereich

Problemfelder

Im halböffentlichen oder gemeinschaftlichen Raum gibt es i. a. nur zwei Typen privat nutzbarer Flächen:

Mietergarten / Kleingarten in der Siedlung:

Gartentyp, der zwar nicht unmittelbar an eine Wohnung anschließt, aber Teil des Mietverhältnisses ist. Gute Erreichbarkeit begünstigt die Akzeptanz von separaten Mietergärten. Je weiter sie von der Wohnung entfernt sind, desto schwieriger lassen sie sich in den „täglichen Gebrauch“ integrieren.

Hausgarten:

Einer Wohnung unmittelbar vorgelagerter und direkt zu erreichender Garten; ökonomischer Vorteil für Bauträger, denn privat genutzt Freiflächen werden auch privat gepflegt

Diese Bereiche sind i. d. R. in gutem Zustand. Ausnahmen: „Vermietungsfehler“ oder akuter Pflegeausfall bei Mietern

Qualitätsprobleme:

- Oft räumliche Reduktion auf Terrassenbereich
- Einsehbarkeit

Untersuchung von Fallbeispielen

Fragestellung und Auswahl

Aus den Angaben einer Befragung von 8 Fachpersonen wurden vier Siedlungen ausgewählt, die exemplarisch untersucht wurden in Bezug auf die Wirkung externer Einflussfaktoren und auf die Problemfelder im Wohnumfeld selbst (vgl. vorhergehendes Kapitel). Die qualitativen Ergebnisse der Befragung werden in den weiteren Studienverlauf einfließen. Im folgenden Kapitel werden vor allem durch exemplarische Bilder die Problemlagen im Wohnumfeld dargestellt. Dabei wird keine Wertung im Sinne von „richtig“ oder „falsch“ angestrebt, sondern soll der Blick auf solche Details gelenkt werden, die darüber entscheiden, ob intendierte Funktionen erreicht werden oder Gestaltungen attraktiv erscheinen.

Ausgewählte Siedlungen:

- Hegianwandweg Zürich
- Telli-Siedlung Aarau
- DeBarry-Siedlung Basel
- Röntgenareal Zürich

Nicht mit Urheberangabe versehene Aufnahmen der folgenden Dokumentation sind vom Verfasser.

Siedlungskonfiguration

	Hegianwandweg Zürich	Röntgenareal Zürich	Telli- Siedlung Aarau	Siedlung DuBerry Basel
Wohndichte	0.72	ca. 1.7	-	-
Geschosszahl	4	6	bis 20	bis 10
BGF	9'680 m ²	ca. 28'000 m ²	-	-
Bautyp	Punkthäuser	Punkthäuser	Grossform / Zeile	Punkthaus / Zeile
Wohnungen	Miete	Miete 315	überwiegend Miete 250 Eigentum	-
Baujahr	2003	2000	1972	ca. 1970
Infrastruktur	3 Ateliers, 2 Kindergärten	keine	wenige Geschäfte im EG	keine



Siedlung DuBerry (www.basel.ch)



Hegianwandweg (Übersichtsplan 1:10'000)



Roentgenareal ZH (Übersichtsplan 1:10'000)



Telli-Siedlung (www.achsensprung.ch)

Siedlungskonfiguration

Hohe Ausnützung - direkter Übergang vom Öffentlichen ins Private (u)

Hohe Baudichte - funktional schwierige Abstandsflächen (l)



Siedlungskonfiguration

Ungeschützte Restfläche mit hohem Windeintrag bzw. grosser Erhitzung im Sommer (l)
Sitzbereich mit Gebäudebezug und Windschutz (r)



Siedlungskonfiguration

Siedlungsmitte zerstört durch Hereinführen des MIV (I)
Siedlungsmitten bei hoher Baudichte (u)
ungeschützter Übergang vom Privatbereich im EG (u rechts)



Umfeld des Wohnumfeldes

Ansätze zur Gestaltung von „spürbaren“ Zugangsschwellen vom öffentlichen Strassenraum ins halböffentliche Wohnumfeld



Auswertung des Umfeldes der vier Siedlungen

	Hegianwandweg	Röntgenareal	Telli-Siedlung	Siedlung DuBerry
Stadträumliche Lage	zentralstädtisch integriert	Stadtrand, integriert	Stadtrand, integriert	zentrlstädtisch, integriert
Infrastrukturen im Umfeld	Einkauf, gute ÖV-Anbindung	Einkauf, gute ÖV-Anbindung	Einkauf, gute ÖV-Anbindung	Einkauf, gute ÖV-Anbindung
Störungen durch das Umfeld	keine	Lärm, Besucher aus dem nahen Amüsierviertel	Erholungssuchende auf dem Weg zur Aare (Fussverkehr)	Lärm, IV, Personen aus dem "Bahnhofsmilieu"
Wirkung Raumsystem ö / p	verhindert Störungen	verhindert Störungen z. T.	verhindert Störungen nicht	befördert Störungen

Umfeld des Wohnumfeldes

Eingangssituationen ins Wohnumfeld, die gestalterisch nicht klären, dass dahinter kein öffentlicher Spazierweg ist, sondern ein halböffentlicher Bereich, das Wohnumfeld, beginnt



Umfeld des Wohnumfeldes

Optische Prägung des Siedlungseingangs durch den Verkehr (MIV / ÖV)



Umfeld des Wohnumfeldes

„Durchgangsverkehr“ im Wohnumfeld: die Verbindung Stadt – Aareufer verläuft durch den halböffentlichen Raum der Siedlung (u)

„Eroberung des halböffentlichen Raums“: im Bahnhofsquartier führen Trampelpfade ins sozial nicht kontrollierte Wohnumfeld mit den Folgeproblemen Vandalismus oder drohende Verwahrlosung (r)



Nutzerorientierte Faktoren

Miete / Eigentum

- eine bessere Korrelation zwischen Angeboten und Bedürfnissen im Wohnumfeld ist nicht erkennbar
- eine bessere Pflege des Wohnumfeldes durch Wohneigentum ist nicht erkennbar

Erneuernde Pflege

- Telli Siedlung / Siedlung DuBerry: wesentliche Erneuerungen im Wohnumfeld nach der Neuanlage sind nicht sichtbar
 - Kinderspielgerät: Siedlung DuBerry: veraltet; Telli-Siedlung: z. T. Ergänzungen
 - Wandel der Nutzerwünsche oder steigendes Durchschnittsalter (altersgerechte Freiräume) nicht berücksichtigt



Rahmenbedingungen der Planung

Gemeinde: keine Einflussnahme auf bzw. Anwendung verbindlicher Richtlinien für Gestalt- oder Nutzungsqualität

Eigentümer: Unterschiedliches Engagement bei Planung und Unterhalt:

Engagiert:

1. Einmalige Anlage – kostenbewusst auf Nutzung durch „potenzielles“ Bewohnermilieu zugeschnitten
qualifizierte Planung (Landschaftsarchitekt)
kontinuierliche Erhaltungspflege
wahrscheinliche Dynamik:
 - hohe Nutzungsqualität wird tendenziell abnehmen
 - Attraktivität bleibt entsprechend Pflegeaufwand
 - Identifikation anfangs hoch, wird geringer werden
2. Einmalige Anlage – hochwertige Materialien, auf „Verkauf“ und attraktives Erscheinungsbild zugeschnitten
qualifizierte Planung (Landschaftsarchitekt)
kontinuierliche Erhaltungspflege.
wahrscheinliche Dynamik:
 - zwar wenig nutzbar, aber optisch attraktiv (entsprechend Pflegeaufwand)
 - in der Regel pflegeintensiv – bei Pflegeeinschränkung rasch ungepflegt

Nicht engagiert:

3. Einmalige Anlage – kostensparend, minderwertiges Material und kaum Bezug zu Nutzungsansprüchen
häufig Einsparung Planungskosten: ohne qualifizierte Fachpersonen (d.h. ohne hohe Gestaltqualität)
sparsame oder unqualifizierte Erhaltungspflege
wahrscheinliche Dynamik:
 - von Beginn an wenig Nutzbarkeit und Identifikationspotenzial
 - minderwertiges Erscheinungsbild kann ein downgrading durch Zerstörung und Beschädigung auslösen
 - Attraktivität durch erhöhte Pflege nur innerhalb der Rahmenbedingungen erreichbar
 - bei Pflegeeinschränkung rasche Tendenz zur Schäbigkeit

Rahmenbedingungen der Planung

Nutzungsqualität und Gestaltqualität im Wohnumfeld als Resultat von Planungsengagement

	Röntgenareal	Hegianwand	Telli-Siedlung	Siedlung DuBerry
Gepflegt aber wenig oder nicht nutzbar	X (Planung betont Gestaltqualität)		x	
Gepflegt und gut nutzbar		X (Planung betont Nutzungsqualität)		
Ungepflegt und nicht (kaum) nutzbar				x
Ungepflegt und nutzbar (in der Praxis unwahrscheinlich)				

Rahmenbedingungen der Planung

Wahrnehmung von Gestalt- und Nutzungsmängeln

Als gestalterisch unattraktiv wird v. a. wahrgenommen:

- gestalterisch reizlos, nicht verfügbar, öde, trist, langweilig
- nicht den Wertvorstellungen der Nutzer entsprechend
- Grundsätze der visuellen Gestaltung nicht beachtet, verwahrlost, ungepflegt

Als „von minderwertigem Nutzen wird v. a. wahrgenommen:

- kaum oder in gar nicht nutzbar aufgrund unzureichenden Qualitätsstandards oder mangelndem Angebot
- schwerwiegende Funktionsmängel; gegenseitige Störung oder Ausschluss von Nutzungen
- Angebot deckt sich kaum mit dem Bedarf

Blick auf das Wohnumfeld erfolgt aus unterschiedlichen Blickwinkeln

Es gibt zwei unterschiedliche Blickwinkel auf das Wohnumfeld, mit unterschiedlichen Beurteilungsschwerpunkten:

1. Das Urteil der Öffentlichkeit über ein Wohnumfeld wird vor allem durch Gestaltqualität, durch das optisch wahrgenommene Erscheinungsbild, geprägt (Aussenwahrnehmung). Die Nutzungsqualität gerät zunächst nicht ins Blickfeld. Sie wird erst relevant, wenn sie in der Folge (z. B. durch Vernachlässigung) optisch verwahrlost.
2. Das Urteil der Bewohner (Innenwahrnehmung) wird wesentlich stärker vom Faktor Nutzbarkeit geprägt, je nach Milieu und Bedarf an wohnungsnahem Freiraum.

Halböffentlicher Bereich

Gestaltung des Wohnumfeldes als Landschaftspark im Geiste der Moderne -
es entsteht ein betont öffentlicher Raum-Charakter (r)
Zentraler Aufenthaltsbereich, von überall einsehbar : gegenseitige
Störung „ruhiges Wohnen“ – „lebendige Mitte“ (u links)
Differenziertes Angebot an Freiräumen; Ablesbarkeit und Ordnung
ruhiger und belebter Bereiche (u rechts)



Halböffentlicher Bereich

Sozialbrache: öffentlich anmutender Raum ohne Nutzungszuweisung, anonym und ohne soziale Kontrolle (r, u links)
Keine Raumbildung, keine Nutzungsangebote, minderwertige Materialien und fehlende bzw. ausdruckslose Vegetation (u rechts)



Halböffentlicher Bereich

Spiel-„Plätze“ - nicht als Bereiche funktional vernetzt, sondern nur punktuell:

Neues „Spiellandschaft“ (r)

Ca. 15 Jahre alte „Spielkombination“ (u links)

Veraltetes Spielgerät, gestalterisch „schäbig“ (u rechts)



Halböffentlicher Bereich

Vielfältiges Angebot qualitativ unterschiedlicher Spielbereiche, auf Wegenetz und Bauten bezogen und vernetzt

Günstige Nachbarschaft mit „sonnigem“ Sitzplatz (r)

Bereiche zur Aneignung für verschiedene Altersgruppen (u links)

Multifunktionsfläche (z.B. Linierung) mit Bezug zum indoor-Bereich

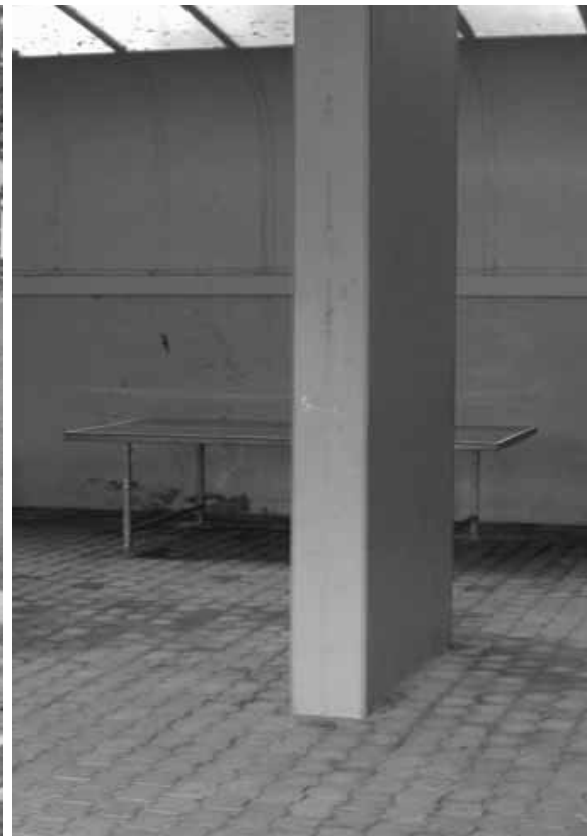


Halböffentlicher Bereich

Spielgerät und Standort:

Überalterung und Pflegemangel – bei einstmals guten Ansätzen

Keine kontinuierliche Erneuerung entsprechend veränderten Nutzerwünschen und Gestaltungsmöglichkeiten



Halböffentlicher Bereich

Nutzbarkeit des Wohnumfeldes:

Vielfältiges Raumgefüge für unterschiedliche Nutzungen – kaum spürbare Schwellen als Übergänge (r)

Wegen des groben, kaum begehbaren und leicht verletzenden Belags

Keine Nutzung grosser Flächenbereiche (u links)

Rasenfläche mit öffentlichem Charakter; die mittige Baumpflanzung schränkt Nutzung als Spielwiese stark ein (u links)



Halböffentlicher Bereich

Nutzung / Gestaltung von Bereichen am Siedlungsrand:
Hochwertiges Material, aber keine Funktion (Tendenz „Sozialbrache“) (r)
Schutzwall mit ungepflegter Vegetation; Förderung Negativimage (u links)
Gruppierung kleinräumiger Raumelemente und Angebote am Rand (u rechts)



Halböffentlicher Bereich

Pflege und Erhaltung:

Rasch auftretendes Pflegedefizit - auch bei gestalterisch aufwändiger und teurer, aber funktional problematischer Materialverwendung (rechts)

Punktuelle Neuerungen (Beleuchtung) können downgrading und Pflege-Mangel im Wohnumfeld nicht kompensieren (Tendenz Schäbigkeit) (u links)



Gemeinschaftlicher Bereich

Funktionsgefüge Hauseingang:

Fehlendes bzw. nicht organisiertes und gestaltetes Angebot (r)

Knappes Raumangebot; funktionalistisch, ohne Platz für Aufenthalt (u links)



Gemeinschaftlicher Bereich

Funktionsgefüge Hauseingang:

Ansatz für einen ausreichend grossen und räumlich differenzierten vor dem Hauseingang (Aufenthalt, Infrastruktur, Spiel); Gestaltausdruck der 60er Jahre heute „entwertet“ (l)

kein Platz für Aufenthalt oder Kinderspiel (transitorischer Raum); unsicherer Transitbereich im Eingang (r)



Gemeinschaftlicher Bereich

Übergänge im Funktionsgefüge halböffentlich / Hauseingang:
fehlender Übergang zwischen Wiese und Hauseingang (rechts, u rechts)
Hauseingänge uneinsehbar, unter die Baute gedrängt, uniform (u rechts)
Eingangssituation ohne soziale Kontrolle durch Passage verstärkt -
Gefühl der Unsicherheit (u links)



Gemeinschaftlicher Bereich

Grüner und gepflegter Vorbereich, aber von geringen Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten

Eingang selbst erscheint als „dunkles Loch“

Mangel an sozialer Kontrolle durch fehlende Einsehbarkeit



Privat nutzbarer Bereich

„Zugemauerte“ Privatbereiche im Wohnumfeld statt Gestaltung des Übergangs

Ursache: zu kleine Hausgärten, zu hohe Baudichte

Folge: Abwendung des Wohnens vom Wohnumfeld

Rückzug ins private und fehlende soziale Kontrolle als Folgeproblem



Privat nutzbarer Bereich

Fehlende Schwellen oder Begrenzungen zwischen privatem und halböffentlichem Bereich
Selbsthilfe Grenzsetzung als erzwungener Akt der gestalterischen Aneignung (u links)



Privat nutzbarer Bereich

Positive Ausprägungen privater Bereiche:

Infrastrukturangebot im Freibereich (Kindergarten) (links)

Mietergärten, dem Haus vorgelagert (hohe soziale Kontrolle) (rechts)



Folgerungen und Thesen

Siedlungskonfiguration

Quantitative Faktoren mit erheblichem qualitativem Einfluss aufs Wohnumfeld:

- Siedlungsgrösse in ihrer sozialpsychologischen Wirkung (insbes .durch hohe Geschosszahl)
 - Entstehung von Anonymität
 - Einsehbarkeit des Freiraums von oben
 - Bauform (Definition der Freiraumsituation durch den Hochbau), Definition von Raumangebot, -grenzen, -übergängen
 - Ausprägung von sozialer Kontrolle, Entstehung von Anonymität
 - Gefahr von Sozialbrachen, Abstandsflächen
 - Einfluss auf Aufenthaltsqualität und Nutzung
 - Baudichte
 - Mangelnder Platz zur Gestaltung angemessener Übergänge vom Privaten ins Halböffentliche
 - Bauform und Umwelteinflüsse
 - Wind- und Lärmeintrag verhindern Raumqualität und Nutzung, begünstigen Sozialbrachen
 - Alter der Siedlung
 - Raumkonfiguration durch den Hochbau spiegelt die jeweiligen Wertschätzung des Wohnumfeldes
- ergänzende Nutzungen / Infrastruktur
- nicht selbstverständlich mit spürbarem oder positivem Einfluss

Ansatzpunkte:

- methodische Auseinandersetzung mit den qualitativen Folgen der Wahl der Bauform einer Siedlung oder Baute (städtebauliche Gestalt bis Hochbaudetail) notwendig
- Baudichte: Es gibt keinen allgemeingültig richtigen Verdichtungsgrad
- Angemessene Verdichtung der Bauten ist v.a. abhängig von Lage, Bewohnern (Altersgruppen, Schichtzugehörigkeit, Kinderzahl usw.), Qualität des verbleibenden Freiraumes
- GFZ und GRZ als objektivierbare Kriterien geben keine ausreichenden Hinweise auf günstige Rahmenbedingungen

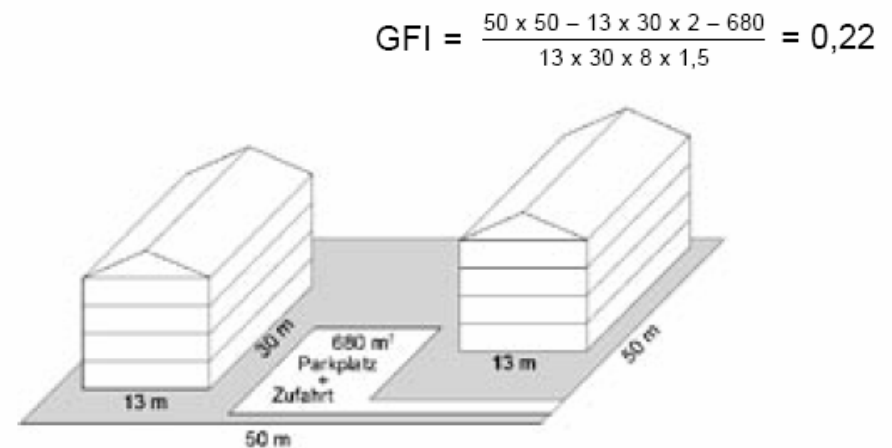
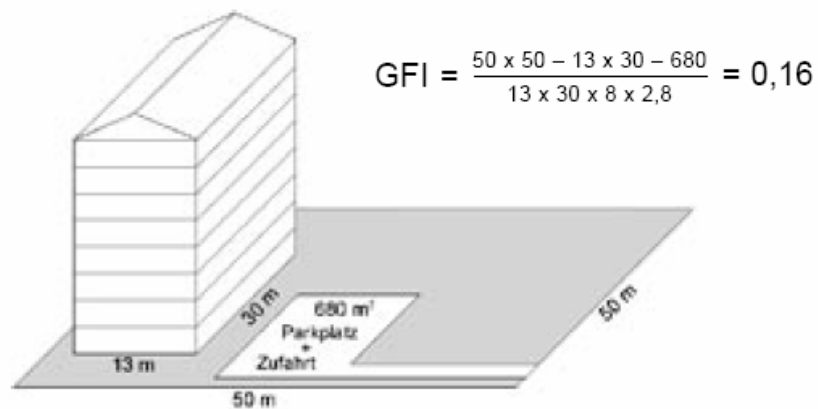
Siedlungskonfiguration

Ansatzpunkte:

Nutzung Grünflächenindex (GFI) (Institut für Freiraumplanung)

Verhältnis zwischen der Grundstücksfläche (abzüglich verbaute Flächen, Zufahrtsstrassen, Parkierung) und Wohnflächen (BGF)

Nicht: wie viel Wohnfläche ist bezogen auf Grundstücksfläche vorhanden, sondern: aus der Sicht der Bewohner und Nutzbarkeit des Wohnumfeldes: wie viel Freifläche steht für eine bestimmte Wohnfläche zur Verfügung



Siedlungskonfiguration

Nutzung Grünflächenindex (GFI)

Damit dieser Index, der die Quantität der Freiflächen beschreibt, nicht dazu tendiert, verbaute Fläche zu sparen und die Gebäude höher zu bauen, zusätzlich Hinzunahme der Gebäudehöhe: Denn sie hat einen direkten Einfluss auf die Nutzbarkeit und Qualität der Grünflächen: sozialpsychologische Belastungen infolge Verdichtung durch hohe Etagenanzahlen, erhöhte Einsehbarkeit der Freiflächen, größere Abstandflächen

Einfache Modellrechnungen haben ergeben, dass man zu sinnvollen Werten gelangt, wenn man die Bruttogeschossfläche mit einem Wert steigert, der aus der Zahl der Etagen bestimmt wird. Die Steigerung wird pro Etage um 5 % erhöht.

Aus der Tabelle ist ersichtlich, wie bei gleicher Grundstücksgrösse und gleichen Gebäudegrundrissen, und – der Einfachheit halber – gleich großen Park- und Zufahrtsflächen, wie im obigen Beispiel, in 4 Wohndichten sich verschiedene Bebauungsvarianten auf den GFI auswirken

Gebäude-/Etagenanzahl	1/6	2/3	3/2
GFZ	0,94	0,94	0,94
GFI	0,36	0,44	0,35
Gebäude-/Etagenanzahl	1/8	2/4	2/3 + 1/2
GFZ	1,25	1,25	1,25
GFI	0,16	0,22	0,17
Gebäude-/Etagenanzahl	1/10	2/5	2/3 + 1/4
GFZ	1,56	1,56	1,56
GFI	0,10	0,15	0,11
Gebäude-/Etagenanzahl	1/12	2/6	3/4
GFZ	1,87	1,87	1,87
GFI	0,08	0,14	0,14

Umfeld des Wohnumfeldes

Eine Gewichtung der erkannten Einflussgrößen nach ihrer Wirkung ist zum gegenwärtigen Stand nicht möglich

Ansatzpunkte:

- Methodische Betrachtung von Wechselwirkungen zwischen Wohnumfeld und umgebendem öffentlichem Raum
- Klärung möglicher positiver Wirkungsketten, wie z.B.:
 - Wirken Gestaltungsimpulse im öffentlichen Raum bis in den halböffentlichen?
 - Fördert Herausnahme von Verkehrsflächen die soziale Kontrolle und Identifikation?
 - Befördert eine Beseitigung von Störungen aus dem öffentlichen Raum oder von Nachbarn die Aneignung?
- Den Übergängen zwischen öffentlichem und halböffentlichem Raum kommt besondere Bedeutung zu:
 - Führen sie zu Freiräumen mit vorwiegend öffentlichen Charakter (d.h. sie sind zwar privater Grund und Boden, aber aus dem sozialen Blickwinkel gesehen ohne Nutzungseinschränkung), schaffen sie eine Atmosphäre der Anonymität, mit wenig Aneignungspotenzial und Verantwortung der Bewohner.

Offene Fragen:

- Tauchen Schwierigkeiten vermehrt in Siedlungen auf, deren Funktion sich ausschließlich auf „Wohnen“ beschränkt, ohne Infrastrukturen für den täglichen Bedarf auch im nahen Umfeld?
- Wie können in schwierigen Quartieren die formelle Kontrolle des öffentlichen Umfeldes einer Siedlung und die informelle Kontrolle im Wohnumfeld positiv ineinandergreifen?

Nutzerorientierte Faktoren

Faktoren mit hohem Einfluss auf Nutzungs- und Gestaltqualität des Wohnumfeldes

Identifikation und Akzeptanz:

Der höchste Identitätsgrad mit dem Wohnumfeld wird erreicht, wenn es nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann. Bei gemeinschaftlichen Freiräumen korreliert die Entwicklungsfähigkeit mit der Möglichkeit, sie selbstbestimmt zu verändern. Akzeptanz entsteht durch den Akt der Gestaltung und durch die Handlung, die damit verbunden ist, sei es manuelle Arbeit, gemeinschaftliche Organisation oder anderes. Praktische Möglichkeiten zum Einbezug der Bewohner: Pflege der Bepflanzung, Gestaltung Spielbereiche, Bewirtschaftung einzelner Bereiche.

Es scheint aber keine grundsätzliche Koppelung zwischen der Existenz von Wohneigentum und Wohnumfeldqualität zu existieren – Wohneigentum führt nicht selbstverständlich durch höhere Ansprüche, mehr Engagement oder einer besseren sozialen Kontrolle zu Qualitätsgewinnen.

Dilemma des Wohnumfeldes

Wohnumfeld wird zur Verfügung gestellt, es kann es aber nicht wie eine Wohnung selbst eingerichtet werden. Es ist also stets offen, ob ein Wohnumfeld über die Zeit hinweg akzeptiert bleibt – v. a. wenn sich Nutzungsansprüche mit den Wohnzyklen ändern, oder Gestaltungen veralten. Qualitätvolle Freiflächen können nicht als endgültiges „architektonisch entworfenes“ Produkt in einem einmaligen Planungsakt entstehen.

Künftiger Bedeutungszuwachs des Wohnumfeldes

Die durchschnittliche Verweildauer pro Kopf in der Wohnung bzw. im Wohnumfeld wird aufgrund von Veränderungen in der Arbeitswelt stark zunehmen (verkürzte Tages-, Wochen-, Lebensarbeitszeit); Stand heute: rund 70 Prozent der verfügbaren Freizeit werden in der Wohnung und im Wohnumfeld verbracht (BAUMGARTNER 2000). Geringere Haushaltseinkommen (Arbeitslosigkeit und erhöhte Lebens-Freizeit) ergeben erweiterte Anforderungen an das Wohnumfeld.

Nutzerorientierte Faktoren

Ansatzpunkte für Planung und Unterhalt:

- Die Planung kann einerseits ein dauerhaftes Grundkonzept der Flächenkategorien und grundlegenden Funktionen liefern und andererseits für einzelnen Bereiche und deren Funktionen variable Vorschläge für die zur Zeit aktuelle Situation.
- methodische Erfassung von Dynamiken bei der Alterung von Wohnumfeldern und von Korrelationen zwischen wechselnden Ansprüchen und Bewohnermilieus (was heisst kontinuierliche Erneuerung, abgestimmt auf die Sozialstruktur)
- Auseinandersetzung mit der „Blindheit“ der Planung gegenüber den wechselnden Anforderungen an ein Wohnumfeld: Planungsverfahren entwickeln: Anlage, Pflege & Erneuerung im Wohnumfeld als integrale Strategie (Lebenszyklusmodell)
- in der Siedlungsbewirtschaftung: Wechsel von Angebotshaltung zu Förderung von Teilhabe (Identifikation): Gestaltung formeller und informeller Regeln zwischen Eigentümer & Bewohnern als Rahmen für Aneignung und Veränderung

Rahmenbedingungen der Planung

Ansatzpunkte für die Gemeinde:

Grüne Leitlinien (Richtplanung):

- inhaltliche Darlegung und Instrument der Koordination mit städtebaulichen Zielen
- Referenzgrösse für Freiraumplanung auf „tieferen“ Planungsebenen

Einflussmöglichkeiten bei der Neuanlage:

- Inhaltliche Koordination zwischen der Freiraumplanung und der Ebene der städtebaulichen Entwicklungskonzepte
- Übersetzungsmodus für dortige Ziele in die Nutzungsplanung und Bauplanung
- Formulierung eines freiraumplanerischen Standards - dynamisch angelegt, der sich mit dem Wertewandel (wechselnde Qualitätsvorstellungen und Nutzungspräferenzen) entwickelt
- Operative und inhaltliche Qualitätsvorgaben für die Entwicklung des Wohnumfeldes auf Ebene der städtebaulichen
- Entwicklung und der Bauplanung bzw. im Bewilligungsverfahren
- Vorgaben für Investoren zum Bestandteil der Bewilligung machen
- Bereitstellung von Instrumenten zur übergreifenden Begleitung der Entstehung der Geschosswohnungsbauten (Städtebau, Hochbau, Freiraumplanung) incl. Controlling

Einflussmöglichkeiten im Bestand:

- Erschliessung der Freiraumkapazitäten und höheren Grad an Nutzbarkeit und Alltagstauglichkeit ermöglichen
- Vorgaben für das Wohnumfeld zum Bestandteil der Bewilligung bei Sanierung

Offene Fragen:

- Verankerung von Ziele und Vorschlägen den Freiraum betreffend in kommunalen Richt- und Nutzungsplänen?
- Wirkung zusätzlicher Vorgaben für die Investoren - wie scharf und wie genau sollte formuliert werden?
- Ist inhaltliche Koordination des Planungsablaufs sichergestellt? Controllinginstrumente?
- Förderangebote („pull“); Förderinstrumentarium?

Rahmenbedingungen der Planung

Ansatzpunkte bei den Eigentümern:

Je mehr ein quantitativer Wohnungsfehlbedarf nicht gegeben ist, d. h. bei Bestehen einer relativ guten Wohnraumversorgung bei breiten Bevölkerungsschichten, umso grösser wird die der Marktwert der Qualität des Wohnumfeldes.

Aufklärung über mögliche positive Wirkung eines qualitätvollen Wohnumfeldes:

Mehr und mehr werden nicht mehr nur Wohnungen „verkauft“, sondern eine gesamte Wohnsituation. Potenzielle Käufer und Mieter vergleichen neben der Wohnung selbst die Aussenanlagen, das angrenzende Wohnumfeld, die Lage und Anbindung an den ÖV, die Erreichbarkeit, der Zentren und Freizeitangebote sowie zunehmend das Angebot einer privat nutzbaren Freifläche.

Ökonomische Bedeutung des Wohnumfeldes transparent machen

- Vorteile durch Standortpflege, Imagegewinn
- Miet- bzw. Verkaufsrelevanz des Wohnumfeldes
- Problemtransparenz herstellen: Langfrist-Kosten und „Kostenwahrheit eines Downgradings
- Kostenkenntnis und -bewusstsein für Anlage und Unterhalt einzelner Freiraumtypen und Nutzungen

Halböffentlicher Bereich

Ansatzpunkt Zieldefinition für Wohnumfeldqualität:

Zieldefinition „Was für ein Wohnumfeld entspricht den Bedürfnissen künftigen Bewohnern und einem angestrebten Image“
Ist die Grundlage für eine jeweils spezifische Balance zwischen Nutzbarkeit (Aneignung) und Attraktivität.

Ansatzpunkt Standards:

Standard Nutzungsqualität:

- Ausreichend Flächen für als notwendig erachtete Funktionen
- Genügend sich nicht gegenseitig störende Einzelbereiche für unterschiedliche Nutzungen
- Veränderbarkeit der Nutzungsangebote bzw. nutzungsoffene Bereiche
- Aneignungsmöglichkeiten im Zuge der sozialen Organisation des Wohnumfeldes
- Ablesbarkeit der intendierten Nutzungen, unterstützt durch die Gestaltung
- Prüfen von Nutzungsüberlagerungen: z.B. Verhindern der „Sozialbrachen“ - z.B. grosse Parkierungsflächen
- Räumliche Verbindungen zwischen den Nutzungen bzw., falls notwendig, Abgrenzungen
- differenziertes System von „Orten“: vielschichtiges Nutzungsgefüge
- Berücksichtigung des Kommunikationsverhaltens (Verbindungen, Abgrenzungen)

Standard Gestaltqualität:

- Entwicklung der Gestaltung aus einer Gesamtidee heraus, die ein Wohnumfeld prägen soll:
- Integration in den öffentlichen Bereich des Wohnumfeldes (Nutzung dortiger Qualitäten, Ausgleich von Mängeln)
- Raumfolgen abwechslungsreich (räumliche Schwellen auch als Gestaltübergänge nutzen)
- Berücksichtigung der sozialpsychologischen Erkenntnisse des Raumerlebens bei der Gestaltung
- Hochwertige, alterungsfähige Materialien (Patina statt Verfall) und standortgerechte Vegetationselemente
- Unverwechselbarkeit, Merk- und Identifikationspunkte („ästhetische Setzungen“)
- Identifikation durch Mitwirkung in der Planung

Gemeinschaftlicher Bereich

Ansatzpunkt Standards (Hausvorbereiche):

Eingangsbereiche sind Orte der Begegnung: Von ihrer Gestaltung hängt ab, ob es „Raum“ für Gespräche und Kontakte (Nischen, Sitzbereich usw.) gibt oder nicht. Eingangszonen sind zudem wichtige Aufenthaltsbereiche für Kinder

Standard Nutzungsqualität:

- Räumliche deutliche Zonierung und ausreichend geräumig für hauseingangbezogene Funktionen
- Potenzial für Aneignung durch Gestaltung oder individuelle Nutzungen
- Sicherheitsaspekt: Einsehbarkeit, Beleuchtung, informelle Kontrolle durch Bewohner (Bautyp, Ausrichtung Fenster)
- Funktionalität der „hauseingangbezogenen Infrastruktur“ Briefkästen, Fahrräder, Abfallbehälter usw.

Eine private Aneignung der Freiräume im Bereich der Hauseingänge wird gefördert, wenn sich diese räumlich vom halböffentlichen Bereich abheben (Zugangs-Bereiche ergeben Verantwortungsbewusstsein). Umkehrschluss: Problematisch sind Zugänge, die unmittelbar und „bruchlos“ in Gemeinschaftsflächen führen, also keinen eigenen Bereich darstellen

Standard Gestaltqualität:

- Individuelle Erkennbarkeit jedes Hauseingangs (Unverwechselbarkeit)
- individuelle Gestaltbarkeit gewährleistet guten Pflegezustand
- Gestaltungskonzept mit Spielräumen für Aneignungsprozesse
- Überschaubare Zahl von Wohnungen je Hauseingang
- Funktionalität der „hauseingangbezogenen Infrastruktur“ Briefkästen, Fahrräder, Abfallbehälter usw.

„Zum Übergang zwischen Außen- und Innenraum zählen so einfache Gestaltungselemente wie Hausvordächer oder eine Fassadenbegrünung. Nur dürfen dies nicht einfach additive Elemente an einem Gebäude sein: Erst ihre Lage, Anordnung und Zuordnung zum Innen- und Außenraum, ihre Detailausbildung, kennzeichnen eine gute Gestaltung und ihren Gebrauchswert.“ (LANG)

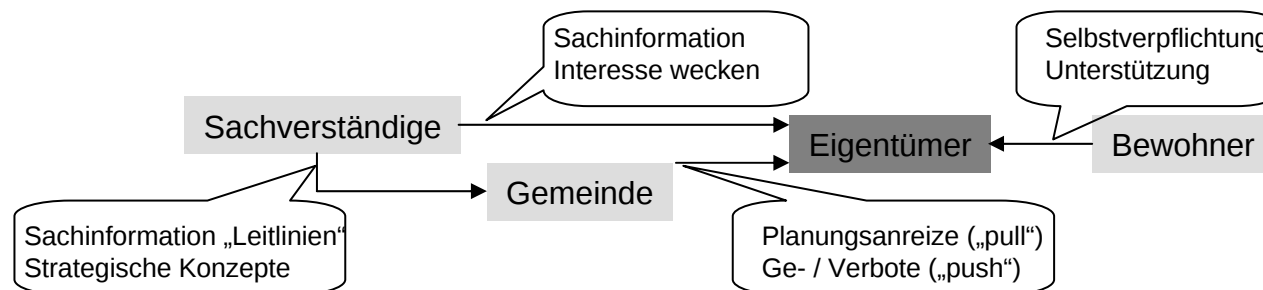
Privat nutzbarer Bereich

Ansatzpunkt „Angebot schaffen“:

- ein Angebot erhöht markant die Wohnzufriedenheit (RULAND)
- räumlich günstige Anordnung, Schutz vor Einsehbarkeit
- Minimalgrösse beachten und Übergang vom Privaten ins Halböffentliche bewusst gestalten
- mit Gestaltungsmitteln eine private Atmosphäre schaffen; Minimalgrösse 60qm

Lösungsorientierte Handlungsansätze

1. Jede Handlungsstrategie muss sich zunächst auf eine Definition des (Haupt-)Problems beziehen:
 - Fokus „Problem Nutzungsqualität“
 - Fokus „Problem Gestaltqualität“daraus ergeben sich unterschiedliche substanzielle Ziele und Strategien
2. Die Probleme stehen in Zusammenhang mit Siedlungstypen; problematisch sind die der Moderne:
 - 50er - 70er Jahre: häufig gravierende Gestaltprobleme, in der Folge Nutzungsprobleme
 - 80er - 90er Jahre: wenig und marginale Gestaltprobleme, häufig dennoch Nutzungsprobleme
3. Es sind Handlungsansätze möglich, die sich auf den Teilbereich „Wohnumfeld im privaten Eigentum“ beziehen (zwischen öffentlichem Strassenraum und Bauten); es gibt vermutlich keine Einflussgrößen aus dem Umfeld, die derart stark wirken, dass sie Verbesserungen innerhalb dieses räumlichen Rahmens unmöglich machen
4. Damit rückt der Eigentümer als Akteur und potenzieller Initiant von Wohnumfeldverbesserung in den Mittelpunkt: Handlungsstrategien sind auf seine Situation zu beziehen: (Was interessiert ihn an der Thematik, was schreckt ab?)
5. Blickwinkel des Eigentümers auf das Wohnumfeld und seine Funktionen:
 - ökonomische Funktion: Einflussfaktor auf Marktwert Immobilie; Kostenfaktor Anlage / Unterhalt; Mieterzufriedenheit
 - corporate identity: Selbstaussdruck, Selbstdarstellung (z.B. des besitzenden Unternehmens), Imagefaktor
6. Folgende Akteure spielen beim Handeln eine Rolle: Eigentümer, Gemeinde, Bewohner, „Sachverständige“ (BWO, vlp, ARE, BSLA, usw.)
7. Jeder Akteur hat unterschiedliche, aber jeweils begrenzte Möglichkeiten, Impulse zugeben; Akteurskonstellation:



Lösungsorientierte Handlungsansätze

8. Alle Impulse sollten das Ziel haben, Eigentümer zum Handeln „Wohnumfeldverbesserung im Bestand oder in der n Neuanlage zu motivieren
9. Beispiele für mögliche bzw. notwendige Impulse. (Wo sind „realistische“ Ansatzpunkte?):
 - Sachinformation:
 - Grüne Leitlinien samt Umsetzungskonzept
 - Interesse wecken:
 - Methodische fundierte Offenlegung ökonomischer Zusammenhänge oder Chancen (Eigentümer)
 - Planungsanreize, Ge- und Verbote
 - Anreize (z. B. Bonussystem) oder Auflagen (z. B. Bewilligung)
 - Integration von neuen Instrumenten ins raumplanerische Instrumentarium (v. a. der Gemeinde)
 - Anreiz durch kommunale Aufwertungs-Aktivitäten im Umfeld problematischer Wohnumfelder
 - Strategische Konzepte:
 - Was hiesse „Veränderbarkeit von Gestalt und Nutzungsangeboten zusammen mit dem Wohnzyklus?“
(auf dem Markt sind eine Vielzahl freiraumplanerischer Konzepte und Vorschläge, jedoch ohne Bezug zu marktwirtschaftlicher Situation, Ursachen mangelnden Engagements im Wohnumfeld und Akzeptanzproblem bei den Hauptakteuren bleiben)
10. Nächste Schritte fürs BWO, allenfalls mit vlp:
 - Handlungsfeld und Hauptproblem definieren
 - darauf bezogene Strategieentscheidung (welche Art Impulse)
 - Strategieentwicklung
 - Einbezug entsprechender Akteure
 - weitere Überlegungen zum „Verlassen der Theorieebene“: Modellprojekt o. ä.

Literatur

Baumgartner F.: Freizeitaktivitäten, ein Thema der Raumordnungspolitik? in: Raumplanung Informationsheft 1/2000

Bayerisches Staatsministerium des Inneren (Hg.): Wohnumfeld. Gestaltung und Nutzung wohnungsnaher Freiräume. München o. J.

Drum, M.: Hinterhöfe – Gartenhöfe in gründerzeitlicher Blockbebauung, in: Informationen zur Raumentwicklung 7,8/1981

Gärtner, R.: Mindestanforderungen an die Wohnumwelt I, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen; Schriftenreihe Heft 104, Wien 1986

Institut für Freiraumplanung Breiffuss/Klausberger (Hg.): Das Wohnumfeld - Qualitätskriterien für Siedlungsfreiräume. Linz 1999

Kellner, U.; Nagel, G.: Qualitätskriterien für die Nutzung öffentlicher Freiräume, Hannover 1986

Lang, A.: Lebensraum Wohnumfeld, in: Selbsthilfe und Demokratie im Wohnumfeld, Nr. 23, München 1988

Prinz, D.: Städtebau Bd. 1: Städtebauliches Entwerfen. Stuttgart 1987

Ruland, G.: Freiraumqualität im Geschosswohnungsbau : Diskussion über die Qualität der Freiraumplanung im mehrgeschossigen Wohnbau der 90er Jahre am Beispiel Wien; Universitätsdissertation

Spitthöver, M.: Freiraumansprüche und Freiraumbedarf: zum Einfluss von Freiraumversorgung und Schichtzugehörigkeit auf die Anspruchshaltung an innerstädtischen Freiraum, Hannover, München 1982