

Investitionsprogramm für Freiflächen und Wohnumfeld

Innenhöfe lebendig und lebenswert gestalten

Besonderes Augenmerk legt die Stadtbau in den nächsten Jahren auf die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen in ihren Wohnquartieren. Zusammen mit den deutschlandweit führenden Landschaftsarchitekten SPALINK-SIEVERS wird derzeit ein Gesamtkonzept für alle Außenanlagen der Stadtbau in der Zellerau und in der Lindleinsmühle erarbeitet. Aktueller Auftakt war ein Innenhof in der Hartmannstraße. Die Mieter dort wurden über eine Fragebogenaktion sowie einen Infoabend samt Vor-Ort-Termin mit einbezogen und über Planungsideen informiert. Die Stadtbau hat die vielfältigen Anregungen ihrer Bewohner aufgenommen – derzeit werden diese in das Konzept integriert. Im nächsten Schritt wird in enger Abstimmung mit den Mietern die überarbeitete Planung vorgestellt und entschieden. In der nächsten Ausgabe unseres Mietermagazins informieren wir Sie über das Ergebnis der Planungen.



Wir haben mit Geschäftsführer Hans Sartoris und Landschaftsarchitektin Johanna Sievers über die grundsätzliche Bedeutung der Freiflächengestaltung und des Wohnumfeldes gesprochen.

1. Welche Bedeutung spielt das Wohnumfeld für die Stadtbau und das Wohnen allgemein?

Herr Sartoris: Die Bedeutung zeigt sich in den Zahlen: Wir verfügen bei der Stadtbau über mehr als 310.000 Quadratmeter Freiflächen aller Art und über mehr als 2.500 Bäume. Das heißt, dass wir genauso viele Freiflächen haben wie die gesamte Wohnfläche in unseren über 5.000 Wohnungen beträgt.

Genauso wichtig ist aber, dass wir das Thema Wohnqualität nicht alleine auf

Haus und Wohnung reduzieren, sondern immer im Quartier denken. Hier gehört natürlich das Wohnumfeld als wesentliches Merkmal für gutes Wohnen dazu.

Frau Sievers: Die Außenanlagen sind die „Visitenkarte“ eines Gebäudes. Sie sind mitentscheidend für den Gesamteindruck einer Wohnanlage: sieht sie gepflegt aus, kann ich mich als Besucher gut orientieren, fühle ich mich sicher, können Kinder hier spielen, komme ich in Kontakt mit den Nachbarn, kann ich vielleicht selber ein bisschen gärtnern?

Gerade im Geschosswohnungsbau haben die Grünanlagen, also die Bäume, der Rasen und die Pflanzflächen eine ganz wichtige Bedeutung. Die Außenanlagen spielen – natürlich zusammen mit den Gebäuden – eine immer größere Rolle im Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner und deshalb sollten wir uns sorgfältig darum kümmern.

2. Nun arbeitet ja die Stadtbau mit Ihrem Büro aus Hannover zusammen, warum ist das so und wie kam es dazu?

Herr Sartoris: Die Planung und Gestaltung von Freiflächen und des Wohnumfeldes ist für die Wohnungswirtschaft insgesamt ein sehr anspruchsvolles Thema. Dabei sind drei Dinge für uns als Wohnungsunternehmen von gleichrangiger Bedeutung: Zunächst einmal geht es für uns natürlich immer einmal um die Qualität von Grünflächen, Zuwegungen und befestigten Flächen. Zum Zweiten aber auch um den Alltagsnutzen – Stichworte sind hier Unterbringung von Müll, Parkplätze fürs Auto und Fahrrad, Spielen für Kinder usw. Der dritte entscheidende Punkt ist natürlich, dass die Wohnumgebung einerseits gut und funktional gestaltet sein sollte, andererseits wir aber auch auf die Kosten des Unterhalts und für Pflege achten müssen – schon alleine im Interesse der Betriebskostenbelastung unserer Mieter.

Wir brauchen also einen planenden Partner, der in all diesen Bereich fachkompetent ist und vor allem die Denke der Wohnungswirtschaft versteht und damit Erfahrung hat. Von diesen Büros gibt es bundesweit maximal drei, wir haben uns für das Büro SPALINK-SIEVERS Landschaftsarchitekten entschieden.

Frau Sievers: Herr Sartoris kennt uns von einem Großprojekt in Bremen. Er hat dann von uns in den letzten Jahren gestaltete Außenanlagen von Wohngebäuden in Göttingen und in Hannover gesehen, die ihm gut gefallen haben. Er hat daraufhin vor ca. zwei Jahren Kontakt zu mir aufgenommen und mich gefragt, ob ich mir vorstellen könnte, auch für die Stadtbau tätig zu werden. Ich kannte Würzburg bereits seit der Landesgartenschau 1990 – die mir übrigens sehr gut gefallen hat – und habe deshalb spontan zugesagt. Und bisher habe ich es auch noch nicht bereut – die Aufgaben sind spannend und die Mitarbeiter der Stadtbau sehr freundlich und kooperativ.

3. Welchen Umfang nimmt das Thema in den nächsten Jahren bei der Stadtbau Würzburg ein und wie wollen Sie konkret vorgehen?

Herr Sartoris: Wir haben mit unserem Aufsichtsrat verabredet, dass wir zunächst für die Stadtteile Lindleinsmühle und Zellerau Freiflächenplanungen und Konzepte entwickeln lassen. Auf dieser Grundlage wollen wir dann die nächsten mindestens fünf, wahrscheinlich aber eher die nächsten zehn Jahre einen Teil unseres jährlichen Investitionsprogramms in Freiflächen und Wohnumfeld stecken. Der genaue Betrag steht

nach Vorliegen der Planungen fest. Sicher ist aber, dass es kontinuierlich eine sechsstellige Summe in unserem jährlichen Bauprogramm sein wird. Zur Vorgehensweise gehört auch, dass wir bei besonderen Aufgabenstellungen zukünftig auch unsere Mieterinnen und Mieter im jeweiligen Quartier einbinden wollen.

Frau Sievers: Ich finde es vorbildlich und großartig, dass die Stadtbau Würzburg sich dieses Thema für die nächsten Jahre so konzentriert und mit der Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner vornehmen will. Ich bin sicher, dass sich das „auszahlen“ wird im Sinne einer höheren Zufriedenheit der Mieterschaft und eines schöneren Erscheinungsbildes der Anlagen.

Außenanlagen im Wohnungsbau müssen gut funktionieren, d.h., es sollte alles an der „richtigen Stelle“ sein (z. B. Spiel- und Gemeinschaftsbereiche, Parkplätze, der Müllplatz, Wäscheplätze), sodass sie

ohne größere Konflikte nutzbar sind. Dies wird häufig zu wenig bedacht: es wurde einfach geguckt: wo ist Platz und dann kommt z. B. der Müll dahin. Hier müssen passende Lösungen für jede Situation gesucht werden, hier gibt es kein Patentrezept. Meistens haben sich die Außenanlagen über die Jahre „irgendwie“ entwickelt,



d.h. es hat kein Gesamtkonzept für die Anlagen gegeben, in das sich alles sinnvoll einfügt.

Dafür sind wir Landschaftsarchitekten da: wir versuchen gemeinsam mit allen Beteiligten schöne, aber auch funktionierende Konzepte zu entwickeln. Dazu gehört auch eine gewisse Zeitlosigkeit, d.h. man sollte die Anlagen nicht unbedingt entsprechend den aktuellen Moden in der Freiraumplanung gestalten. Das ist häufig teuer und man sieht es sich schnell über, wenn man da jeden Tag draufschaut...

Wir bemühen uns dementsprechend, den Geschmack möglichst vieler Anwohnerinnen und Anwohner zu treffen und da ist „weniger häufig mehr“. Aber natürlich kenne ich auch die Schwäche des Geschäftsführers für alte Bäume und Blumenwiesen.



4. Welche Projekte wurden denn bisher bereits von Ihnen, Frau Sievers, begleitet und welche Planungen auch schon umgesetzt?

Frau Sievers: Es begann gleich mit mehreren einzelnen Aufgaben für laufende Bauprojekte:

- Entwurf für die Außenanlagen der gerade im Bau befindlichen Neubauten in der Michelstraße 2 – 4 / Brunostraße 16 – 18
- Fachliche Beratung für den Neubau auf dem Hublandgelände
- Neugestaltung der Außenanlagen Weißenburgstr. 29 – 33 im Rahmen der energetischen Sanierung der Gebäude
- Konzept zur Umgestaltung der Außenanlagen des Blocks Weißenburgstraße 46, 46 a / Benzstraße 17, 17 a und b
- Konzept zur Umgestaltung der Außenanlagen des Blocks Weißenburgstraße 40, 40 a u. b / Benzstraße 11, 11a

In diesen Projekten war die Stadtbau bereits im Gebäude unterwegs oder in der Planung. Deshalb sind wir dort spontan eingestiegen.

5. Welches sind aktuell anstehende und laufende Projekte?

Frau Sievers: Die Innenhöfe in der Weißenburgstraße 29 – 33 werden gerade umgestaltet, sie werden demnächst fertig und wir sind gespannt darauf, wie sie den Mieterinnen und Mietern gefallen.

Aktuell nehmen wir den kompletten Bestand der Außenanlagen aller Wohngebäude der Stadtbau in der Zellerau und in der Lindleinsmühle auf. Ziel ist, die Qualität der Anlagen einzuschätzen und ein Programm zur stufenweisen Umsetzung in den nächsten Jahren zu erarbeiten. Hier hat die Stadtbau Würzburg den größten

Wohnungsbestand und entsprechend hoch dürfte der Handlungsbedarf sein.

Parallel dazu haben wir bereits einen Bereich ausgesucht, mit dem wir beginnen wollen: dem Innenhof Hartmannstraße/Friedrichstraße/Wredestraße mit Vorgärten. Hier haben wir geschaut, wie es dort jetzt aussieht und haben eine schriftliche Befragung unter den Mietern durchgeführt, die bereits ausgewertet wurde. Auf der Grundlage der Ergebnisse haben wir erste Skizzen zur Umgestaltung entwickelt und sie auf einer Mieterversammlung am 13.5.2015 vorgestellt.

Die Resonanz war sehr gut, es kamen von den Mietern auch wertvolle Anregungen. Jetzt arbeiten wir diese ins Planungskonzept ein und stellen dies noch im Juli vor. Wenn alles so klappt wie geplant, beginnt die Umgestaltung der Vorgärten noch in diesem Jahr.

SPALINK-SIEVERS

Landschaftsarchitekten

// BÜROPROFIL

Bürositz:

SPALINK-SIEVERS Landschaftsarchitekten
Alte Herrenhäuser Str. 28
30419 Hannover - Herrenhausen

Inhaberin:

Johanna Sievers
Freie Landschaftsarchitektin

Gründungsjahr: 1991

Bundesland:

Niedersachsen

Homepage: www.spalink-sievers.de

Planungsschwerpunkte:

Neubau und Sanierung der Außenanlagen von Kindergärten, Schulen, Wohnungsbau, Verwaltungsgebäuden, Grünflächen-, Park- und Platzgestaltungen. Spielplätze und Wohnumfeldverbesserungen im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“

Anzahl der Mitarbeiter:

6 Angestellte (Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur)

Führungskraft: 1 (Büroinhaberin)

Fragebogenaktion

Was sich Mieter für ihren Innenhof wünschen: Pilotprojekt Zellerau

Zum Thema Freiraumgestaltung befragte die Stadtbau die Anwohner der Innenhöfe Hartmannstr. 9 – 23, Friedrichstr. 39 – 43 und Wredestr. 16 g – 16 d. Rund 40 Prozent der Befragten gaben Auskunft und damit der Stadtbau eine gute Grundlage für ihre Planungen. Eine Mieterversammlung samt Ortsbegehung zusammen mit Landschaftsarchitektin Johanna Sievers und Stadtbau-Geschäftsführer Hans Sartoris brachte zudem weitere Erkenntnisse darüber, was die Anwohner sich in ihrem Innenhof wünschen.



DIE WICHTIGSTEN ERGEBNISSE:

„Wie nutzen Sie derzeit den Innenhof?“

Auf diese Frage antworteten 20,7 % mit „Ich bringe den Müll dorthin weg“, 19,8 % mit „Ich genieße die Natur und die Ruhe dort“ und 11,7 % mit „Ich hänge dort meine Wäsche auf“. Als Treffpunkt wird der Innenhof kaum genutzt, alle Antworten in diese Richtung bekamen deutlich unter 10 %.

Da die privaten Innenhöfe auch für externe Besucher frei zugänglich sind, klagten viele Befragte darüber, dass sich insbesondere abends Ortsfremde dort niederlassen und feiern, oder der Innenhof wie öffentliche Flächen als „Abkürzung“ und als „Hundetoilette“ benutzt wird.

„Mir gefallen am Innenhof...“

Die meisten Nennungen auf diese Frage bekamen „Die Bäume“, gefolgt von „Der Rasen“, „Die Hecken“, „Den Wechsel der Jahreszeiten zu erleben“ und „Die Ruhe“. Einzelne Mieter freuten sich

auch darüber, vom Balkon aus Eichhörnchen oder Buntspechte beobachten zu können. Kritisiert wurden nicht eingehaltene Ruhezeiten, fehlende Balkonkästen oder die Bebauung des Innenhofs mit Garagen sowie die Verschmutzung und nächtliche Lärmbelästigung durch Nicht-Anwohner.

„Wenn der Innenhof umgestaltet wird, wünsche ich mir...“

Spitzenreiter auf diese Frage war die Antwort „Mehr Blühendes“, gefolgt von „Einen Gemeinschaftsgarten“, „Einen gemeinschaftlich nutzbaren Sitzplatz“ sowie die familienfreundliche Gestaltung.

Nahezu einhellig wird eine Änderung der Zugangssituation gewünscht, damit der private Innenhof von Externen nicht mehr als öffentlicher Platz wahrgenommen und genutzt wird. Vereinzelt wurden Bedenken geäußert, dass sich die Umgestaltung auf die Betriebskosten auswirken könnte.

