

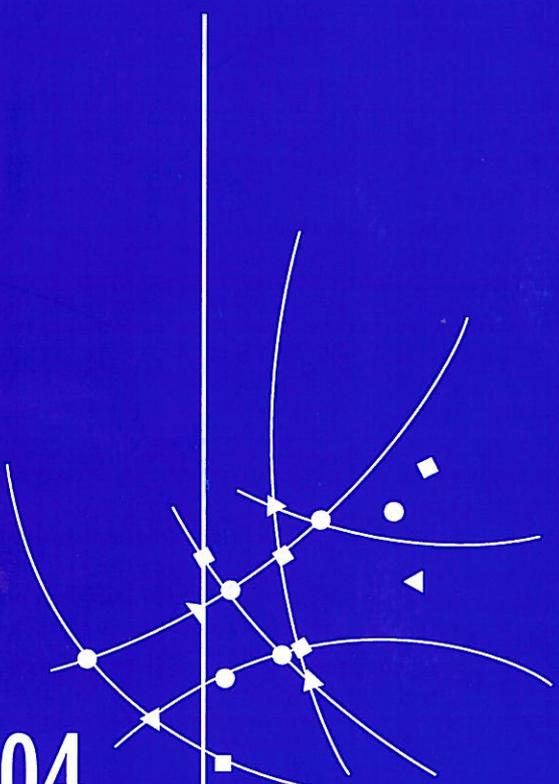
w o h n b u n d



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

(Wohn-)Freiräume

IV/04



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

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

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

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

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

Literatur:

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

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

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

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

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

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

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

Fotos: Anne Burri Forrer

Johanna Spalink-Sievers

Gestaltung von Außenanlagen im Geschosswohnungsbau – ein Erfahrungsbericht

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

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



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

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



Schön, wenn es um
meine Wünsche geht.

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

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

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

Es macht Spaß!

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

Alte Hüte sind modern

Zur Nutzbarkeit der Wohnfreiräume

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

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

Kooperation und Partizipation

Der Auftraggeber und die „Chemie“

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

Mieter als Bauherren

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



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

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

Außenanlagen als Visitenkarte

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

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

Vom Stellenwert des Städtebaus

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

Die vermeintlichen Zwänge...

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

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

Erneuerung der Außenanlagen in der Wolfgang-Döring-Straße

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



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

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

Ausblick

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



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



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



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



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



Die laut Bauordnung erforderlichen Stellplätze wurden nicht alle genutzt



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



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



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



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



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



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



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

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

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

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

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

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

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

Literatur

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

Fotos: Johanna Spalink-Sievers

Gisa Ruland

Freiräume im Geschosswohnungsbau – nahtlose Erweiterung der Wohnung?

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

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

Freiraum in Diskussion

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

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

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

Qualitätsbegriff ist je nach Gesellschaft und Individuum sehr unterschiedlich.

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

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

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

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