

# Gartenkunst und Abstandsgrün

## Gestaltung und Pflege von Außenanlagen im Geschosswohnungsbau

Johanna Spalink-Sievers

# W

Was hat denn Gartenkunst mit Abstandsgrün zu tun, werden sich wahrscheinlich Viele fragen.

In Meyer's Conversationslexikon heißt es unter dem Stichwort „Gartenkunst“: „Gartenkunst (heute meist: Gartengestaltung), die künstlerische Formung begrenzter Freiräume durch Pflanzen, Wege, Anschütungen, Planierungen, Architekturelemente, Wasser, Bildwerke. Natürliche Gegebenheiten (Geländeformen, Lage, Klima) sind ebenso entscheidende Faktoren wie wirtschaftliche und gesellschaftliche Bedingungen, religiöse und ästhetische Vorstellungen. Neben dem Nutzgarten – mit seinen Sonderformen des Apotheken-, Bauern-, Klostersgartens – entwickelte sich in allen Kulturen der Zier- oder Lustgarten, in dem Vorstellungen vom Paradiesesgarten, von Arkadien, vom Götterhain mit der Freude an der künstlerisch gestalteten Natur zugleich ihren Ausdruck finden.“

Doch wie sehen dagegen die Außenanlagen im Geschosswohnungsbau häufig aus? Misshandelte Bäume, bubikopfförmig verkatschte Einheitssträucher, trostlose Müllplätze, traurige Eingangsbereiche, Felgen killende Fahrradständer, Sockel in U-Boot-Grau. Also alles andere als das, was unter Gartenkunst zu verstehen ist. Wäre es nicht schön, wenn sich daran dauerhaft etwas ändern ließe, sodass also die vielen Menschen, die im sozialen Wohnungsbau leben, alltäglich ein „bisschen mehr Gartenkunst“ im Sinne von gestalterisch und funktional befriedigenden und gut gepflegten Außenanlagen erleben könnten? Im Folgenden soll darauf eingegangen werden, wie das erreicht werden kann und welchen Beitrag Landschaftsarchitekten dazu leisten können.



„Gartenkunst und Abstandsgrün – soll das ein Witz sein?“

### Die Ursachen für Misstände sind vielfältig

Zunächst ist festzustellen, dass die Ursachen für diesen Zustand vielfältig sind; unter anderem spielen dabei folgende Aspekte eine Rolle:

#### Keine oder eine schlechte Planung:

Häufig ist der zur Verfügung gestellte Kostenansatz für die erstmalige Herstellung der Außenanlagen so gering bemessen, dass auf eine qualifizierte Planung gänzlich verzichtet wird. Oder der Kostenansatz wird im Bauablauf reduziert, weil die Hochbaugewerke teurer wurden als geschätzt. Es wird dann einfach „ein Stück Außenanlage“ hergestellt mit zunächst unscheinbaren, bunt gemischten Gehölzen

rund ums Haus, viel Rasen und einzelnen, noch sehr kleinen Bäumen. Sieht die Anlage in den ersten Jahren vielleicht noch ganz gut aus, entwickeln sich die Gehölzpflanzungen innerhalb kürzester Zeit zu dichten, undurchdringlichen, kaum sauber zu haltenden, dschungelartigen Gebüsch, welche die Fenster in den Erdgeschosswohnungen oft vollkommen verdecken. Auch die Bäume, häufig großwüchsige Arten wie Ahorn, Eiche oder Linde werden – als junge, noch kleine Bäume oft viel zu dicht ans Haus gepflanzt und führen nach einigen Jahren zu Recht zu Mieterbeschwerden, weil schon am helllichten Tag das Licht angeschaltet werden muss.



So sehen die Eingangsbereiche im sozialen Wohnungsbau leider häufig aus.

### Mangelhafte oder nicht ausreichend umfassende Pflege:

Solche, schon von der Anlage her problematischen Außenanlagen sind dauerhaft nicht mit den normalerweise zur Verfügung stehenden geringen Mitteln zu pflegen. Aber auch höchst leidenschaftliche Planungen mit aufwändigen Stauden- und Gehölzpflanzungen gehen oft an den realen Möglichkeiten der anschließenden Pflege vorbei. Da eine differenzierte Gehölzpflege für durchschnittlich EUR 1,00 bis EUR 2,00 pro m<sup>2</sup> und Jahr nicht zu leisten ist, kommt es alternativ zum „Zuwachsen“ inklusive der aufgelaufenen Baumsämlinge, zum „Einheitsschnitt“ (wahlweise Typ „Kugel“, „Kasten“ oder „Wolke“) oder zum „Kahlschlag“, bei dem alle Gehölzflächen gleichzeitig „auf den Stock“ gesetzt werden. Staudenpflanzungen bleiben unter solchen Bedingungen oft vollkommen auf der Strecke und verkrauten hoffnungslos. Da zudem häufig in den Verträgen mit den Firmen eine bestimmte Anzahl von Rasenschnitten pro Jahr festgesetzt ist, wird „gnadenlos“ gemäht, selbst wenn der Rasen zum Beispiel in heißen Sommern braun ist oder kaum wächst. Hinzu kommt häufig noch das Problem, dass die Reinigung der Grün- oder auch der befestigten Flächen von Unrat nicht mit beauftragt ist – mit dem Ergebnis, dass Papier und sonstiger auf den Rasenflächen liegende Abfall einfach mit durchgemäht werden – anschließend ein besonders reizender Anblick! Oder die Pflegekolonne war da, auf den befestigten Flächen sprießt trotzdem munter das Kraut, und der Unrat fliegt weiter herum. Das stößt natürlich auf Unverständnis bei

den Mietern, gibt es doch in ihrer Nebenkostenabrechnung die Rubrik „Gartenpflege“! Aber die Ausführung dieser Arbeiten kann natürlich nur verlangt werden, wenn sie auch mit beauftragt ist. Hinzu kommt zu allem Überfluss noch das schlechte Ansehen, welches die Pflegekolonne innerhalb der Hierarchie der Firmen des GaLaBaues genießen: die „Krauter“ oder die „Hackekolonne“ rangieren ganz unten ...

### Wege aus der Misere

Viele Landschaftsarchitekten empfinden es geradezu als eine Zumutung, sich schon auf der Ebene ihres Entwurfes Gedanken über die zukünftige Pflege zu machen. Wie häufig hört man das übliche Lamento, dass ja die Anlage phantastisch geplant worden sei, dass sie nun aber innerhalb kürzester Zeit nicht mehr wieder zuerkennen sei ... Neben der vermeintlich unzureichenden Pflege wird dann gerne auch noch „die Klientel“ bemüht, die ja nicht wüsste, wie man mit diesen Anlagen umzugehen habe.

Nur wenn wir Landschaftsarchitekten die Erfordernisse und Grenzen der zukünftigen Nutzung und Pflege genau kennen und sie schon in unseren Entwürfen berücksichtigen, ist den Außenanlagen ein dauerhaft gutes Aussehen und Funktionieren vergönnt. Man bekommt fast den Eindruck, dass die Werke von Landschaftsarchitekten mittlerweile zuverlässig daran zu erkennen sind, dass jeder halbwegs normale Mensch darüber nur noch den Kopf schüttelt, weil die Höhe der Baukosten in keiner Relation zur Nutzung steht: Niemand nutzt diese Anlagen, weil sie nicht

nutzbar und fast unmöglich zu pflegen sind. Die Kolleginnen und Kollegen mit einer solchen Haltung schaden meines Erachtens dem Ansehen unseres Berufsstandes in der Öffentlichkeit!

Es gibt sicherlich Aufgabenbereiche, in denen ein eher formaler Entwurf mit den entsprechend hohen Anforderungen an Pflege und Unterhaltung angemessen ist – bei alltäglich von vielen Menschen wahrgenommenen und auch zu nutzenden Freiräumen, wie Schulhöfen, Kindergarten-Außenanlagen, Spielplätzen, einigen Stadtplätzen oder insbesondere auch Außenanlagen im Geschosswohnungsbau muss es aber vielmehr darum gehen, Nutzungsgerechte und realistisch zu pflegende Anlagen zu entwerfen und zu bauen. Die Erfahrungen zeigen, dass das ein gestalterisch befriedigendes Erscheinungsbild keineswegs ausschließt. Es kann auch nicht angehen, dass einige wenige, vermeintlich avantgardistische Hochschullehrer darüber zu entscheiden haben, was „Gestaltqualität“ ist und was nicht – verdrehen sie doch schon die Augen, sobald irgendwo auch nur ein ganz normales Spielgerät steht!

### Auf zu neuen Ufern!

#### – Das Beispiel Bremen-Tenever

Es hat mich eigentlich immer schon zu den von mir geplanten Anlagen nach ihrer Fertigstellung hingezogen wie einen „Mörder zu seinem Tatort“: Mich hat sehr interessiert, wie sie genutzt werden und wie sie sich im Laufe der Jahre weiterentwickeln. Daraus ist unter anderem ein komplett neues Arbeitsfeld für mein Büro entstanden: Unsere Unzufriedenheit mit dem Pflegezustand der von uns gestalteten Außenanlagen hat dazu geführt, dass wir uns immer genauer mit den Belangen der Pflege auseinandergesetzt haben. Dies hatte letztendlich zur Folge, dass wir den kompletten Bestand der Außenanlagen der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft in Göttingen (4800 WE/500 000 m<sup>2</sup> Außenanlagen) erstmalig kartiert, digital erfasst und die Pflege quantitativ und qualitativ neu ausschreiben durften und darüber



Zustand der Freiflächen in Tenerer vor der Sanierung

Nach der Modernisierung der erhalten gebliebenen Hochhäuser durch die Gewoba präsentieren sich die neuen Hauseingänge attraktiv und gärtnerisch (Architekten Hochbau: Hilmes + Lamprecht, Bremen)

hinaus die laufende Pflege, die von drei ortsansässigen Firmen des Garten- und Landschaftsbaus ausgeführt wird, kontinuierlich im Sinne einer „dynamischen Pflege“ begleiten. Übrigens: ein spannendes Arbeitsfeld für Landschaftsarchitekten – und vielleicht auch ein Beitrag dazu, der

zunehmenden Ausbreitung von fachfremden „Pflege-Heuschrecken“ Einhalt zu gebieten ... Nachdem unser Büro ca. zwanzig Jahre lang Erfahrungen mit der Nachbesserung und der Neugestaltung von Außenanlagen im Geschosswohnungsbau sammeln

konnte, wurden wir 2003 zur Teilnahme an einem Gutachterverfahren zur Neugestaltung der Außenanlagen in Bremen-Tenerer eingeladen, einem Pilotprojekt im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“. Da unser Beitrag mit dem ersten Preis ausgezeichnet wurde und wir



Der Spielplatz „Pfälzer Weg“ ist der Treffpunkt für alle Altersgruppen im Quartier



Die Tiefgaragendecks sehen aus wie „Hausgärten“

anschließend von der Stadt Bremen und der Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA mit der weiteren Durchführung beauftragt wurden, hatten wir die Gelegenheit, die bisherigen Erfahrungen in Bezug auf die Gestaltung und Pflege von Außenanlagen im Geschosswohnungsbau umzusetzen. Der Sanierungsprozess wird zwar erst 2008 abgeschlossen sein, dennoch lassen sich bereits jetzt einige Schlüsse in Bezug auf die Gestaltung und Pflege der Außenanlagen ziehen.

### Es gibt ein Freiraumkonzept für den gesamten Stadtteil

Insbesondere in Stadtteilen mit einem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen ist es wichtig, dass für sie ausreichende und spannend gestaltete Spielräume zur Verfügung stehen. Sonst ist der Druck auf den hausnahen Grünflächen so groß, dass ein ästhetisch befriedigender Pflegezustand illusorisch ist. Deshalb haben wir in Tenever bereits im Wettbewerbsverfahren angeregt, den zentral gelegenen, zunächst nicht zur Sanierung vorgesehenen Spiel- und Bolzplatz „Pfälzer Weg“ mit in das Programm zu nehmen – eine Maßnahme, die sich bereits jetzt mehr als bewährt hat, da er die Nutzungsintensität der hausnahen Bereiche spürbar verringert. Wichtig ist also vorab die Entwicklung eines Freiraumkonzeptes für den ganzen Stadtteil, damit die „Arbeitsteilung“ der unterschiedlichen Grün- und Freiflächen optimal organisiert werden kann.

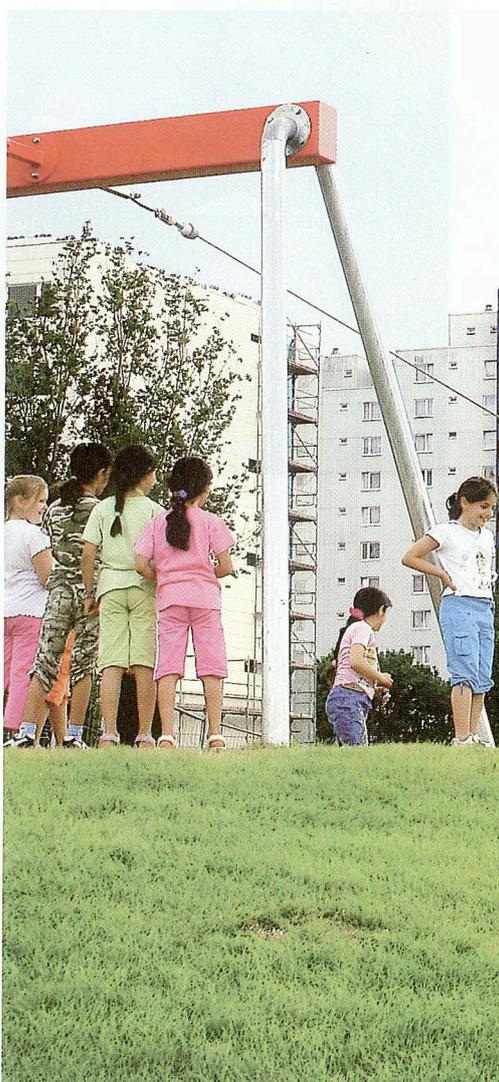
### Die Abstufung der unterschiedlich nutzbaren Freiräume ist für jedermann erkennbar

Von besonderer Bedeutung ist die Abstufung der Freiräume in privat und öffentlich nutzbare sowie deren Abgrenzung und Erreichbarkeit genau zu strukturieren. So sind zum Beispiel die Tiefgaragendecks nur noch durch die direkten Anlieger nutzbar, die Anlagen haben fast den Charakter von „Hausgärten“ bekommen. Hinzu kommen hier natürlich auch Aspekte der Sicherheit im Wohnumfeld: Die Anlagen sind insge-

samt übersichtlicher, heller, gepflegter und damit sicherer geworden. Nicht zuletzt das Vorhandensein von Spielgeräten im gesamten Wohnumfeld macht für jedermann deutlich: Hier ist das Spielen der Kinder erwünscht! Eine weitere Folge davon ist, dass sich das Kinderspiel auf das ganze Quartier verteilt und somit der einzelne Standort nicht so lärmintensiv ist. Insgesamt ist die Zufriedenheit der Anwohner durch diese Maßnahmen erheblich gestiegen und die Wohnungen lassen sich wieder vermieten

### In Tenever gibt es eine Renaissance der Rasenflächen!

Aus der Erfahrung heraus, dass die Pflege von großen zusammenhängenden Rasenflächen insgesamt vergleichsweise preiswert ist, haben wir die Außenanlagen in





Das Rapsfeld war ein Hit!



Heuernte mitten in der Stadt

Tenever von vornherein so konzipiert, dass der Rasenanteil relativ hoch ist. Dadurch sind auf der anderen Seite auch wieder Schnitthecken und Staudenflächen möglich geworden, ohne dass der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter in der Pflege gestiegen wäre. Das weit verbreitete Argument, dass die Pflege von Hecken und Staudenflächen „nicht mehr bezahl-

bar“ sei, ist also nicht ohne weiteres zu verallgemeinern. Sie ist zwar relativ aufwändig, aber durchaus finanzierbar, wenn Anlagen gleichzeitig einen großen Anteil von Rasenflächen haben. Auf diese Weise entsteht zudem insgesamt ein parkartiger, sehr gepflegter Eindruck, der auch bei den Anwohnern auf eine große Resonanz stößt.

### In Tenever lebt die Zwischennutzung!

Kaum etwas zieht ein ganzes Quartier so herunter wie verwahrloste, ungepflegte Brachen. Dazu gehören in allen Sanierungsgebieten die Abrissflächen, für welche die konkrete, weitere Verwertung oft über eine lange Zeit unklar bleibt. Deshalb sind wir in Tenever mit dem Ziel angetreten, alle Abrissflächen durchgehend einer akzeptablen Zwischennutzung zuzuführen. Das Spektrum reicht von einem 1,4 ha großen Rapsfeld über eine Blumenwiese, einer Skateboardanlage bis hin zu Grabeland oder temporären, künstlerisch begleiteten Aktionen mit Kindern in den Ferien. Dabei haben wir den Eindruck gewonnen, dass diese Arten der Zwischennutzung nicht zuletzt deshalb von der Bevölkerung anerkannt werden, weil es sich nicht um finanziell aufwändige Lösungen handelt und die Pflege zum Beispiel von Landwirten aus der Umgebung durchgeführt werden kann.

### Eine gute, qualifizierte Pflege der Grün- und Freiflächen ist das „A und O“

Das Beispiel Tenever zeigt, dass „Schrumpfung“ durchaus von Vorteil für ein Quartier sein kann, wenn dieser Prozess mit freiraumplanerischen Mitteln begleitet wird: Es wurden neue Ideen für den temporären Umgang mit den frei gewordenen

Wo vorher noch Hochhausriegel standen, ist jetzt ein attraktiver Grünzug entstanden mit Seilbahn und „Drachen“





Die Außenanlagen machen jetzt einen sehr gepflegten, sauberen Eindruck.

Fotos: Spalink-Sievers

Flächen entwickelt, die von der Bevölkerung eher als eine Bereicherung und als eine Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes des Stadtteils begriffen werden denn als „Brachflächen“ oder ein „Zuviel“ an Landschaft in der Stadt. Dazu gehört allerdings auch eine aktive, begleitende, erklärende Öffentlichkeitsarbeit durch zum Beispiel Plakate, Zeitungsartikel, etc.

Ob die Sanierung der Freiflächen auf Dauer von Erfolg gekrönt ist, wird vorrangig von der Qualität der Pflege und Unterhaltung abhängen. Dabei hat sich gezeigt, dass insbesondere die erste Zeit nach der Fertigstellung der Anlagen von einer ganz besonderen Bedeutung dafür ist, ob in dem Bewusstsein der Anwohner die neue Anlage ein „Top“ oder ein „Flop“ ist. Gerade in problematischen Stadtteilen ist die Skepsis der Anwohner anfangs besonders hoch, nach dem Motto: „Das wird doch eh‘ alles gleich wieder ruiniert“. Gelingt es,



„Made in Tenever“ – vielleicht ein neues Markenzeichen für gute Außenanlagen im Geschosswohnungsbau?

Hemmschwelle größer, seinen Dreck einfach fallen zu lassen. Und hier sind wir wieder beim Ausgangspunkt: Außenanlagen im Geschosswohnungsbau haben dann etwas mehr mit Gartenkunst zu tun, wenn es gelingt, sie in einen dauerhaft guten, gepflegten Zustand zu bringen. Eine große Herausforderung. Von daher ist es natürlich auch wünschenswert, dass das gesellschaftliche Ansehen derjenigen, die in der Grünpflege tätig sind, entsprechend steigt – leisten sie doch einen ganz erheblichen Beitrag zu der alltäglichen Lebensqualität von sehr vielen Mitmenschen.

durch eine intensive Begleitung der Pflege gerade in der ersten Zeit über den „kritischen Punkt“ zu kommen, stabilisieren sich die Anlagen und bleiben eher in ihrem guten Pflegezustand erhalten. Ganz banal ausgedrückt: Wenn keinerlei Unrat herumliegt, ist die

## Das Thema „Pflege von Grün- und Freiflächen“ muss viel breiter diskutiert werden!

Durch eine intensivere Auseinandersetzung mit diesem Thema ist deutlich geworden, wie groß die Informationsdefizite auf allen Seiten sind. Hier ist unser gesamter Berufsstand gefordert, dieses Thema stärker in das öffentliche Bewusstsein zu rücken und gemeinsam mit den Bewohnern, der Wohnungswirtschaft und den Firmen des Garten- und Landschaftsbaus neue Strategien zu entwickeln, wie bei den Außenanlagen im Geschosswohnungsbau nachhaltig ein besserer Gestaltungs- und Pflegezustand als bisher erreicht werden kann. Die Qualität des öffentlichen Freiraums in den Quartieren wird in Zukunft eine noch größere Rolle dabei spielen, ob die Wohnungen auch weiterhin gut vermietbar sind oder nicht. Deshalb sollten nicht nur wir Landschaftsarchitekten ein großes Interesse an einer Vertiefung dieses Themas haben. Ich gehe auch davon aus, dass wir mehr und mehr zu einer „output-orientierten Pflege“ in diesem Bereich kommen werden – dass also nicht die zu erbringende Pflegeleistung bis ins letzte Detail sondern vielmehr der erwünschte, dauerhafte Pflegezustand qualitativ beschrieben und entsprechend von den Firmen angeboten und von den Wohnungsbaugesellschaften beauftragt wird. So ist es bei der Städtischen Wohnungsbau in Göttingen schon Vertragsgrundlage, dass die Anzahl der Rasenschnitte unerheblich ist – vielmehr muss der Rasen gemäht werden, bevor das Gras 10 cm hoch ist. Ähnliche Regelungen könnte man sicher für die befestigten Flächen oder die Sauberkeit im Quartier insgesamt treffen. Eines ist deutlich geworden: Es hängt nicht zuletzt von uns Landschaftsarchitekten ab, ob Außenanlagen im Geschosswohnungsbau in Zukunft ein bisschen mehr mit „Gartenkunst“ zu tun haben oder nicht: Es gibt viel zu tun – bleiben wir dran!