

Rapperswiler Tag vom 16. Mai 2008: Wohnen!

Spielplätze für jung und alt?

Antworten der Freiraumplanung auf den demografischen Wandel

Johanna Spalink-Sievers, Landschaftsarchitektin BDLA, Büro für Landschaftsarchitektur & Stadtplanung, www.spalink-sievers.de, Hannover, D

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich glaube es gibt nun mittlerweile niemanden mehr, der nicht schon mindestens einen eindrucksvollen Vortrag über den demographischen Wandel und seine drastischen Folgen gehört hat. Aber noch nicht so häufig hat man etwas darüber gehört, wie man damit umgehen soll. In Bezug auf die Gebäude hat man schon einiges vernommen: Barrierefreies Bauen, breite Türen, kleinere - oder aber auch gerade wieder große - Wohnungen schaffen, energie- und kostensparendes Bauen, funktionsoffene, veränderbare Grundrisse für verschiedene Arten von Lebensgemeinschaften, etc.

Aber was können wir im Bereich der Freiraumplanung tun um die Wohnquartiere dauerhaft attraktiv zu erhalten und vor Leerständen zu bewahren? Können also „Spielplätze für jung und alt“ tatsächlich dazu beitragen?

Bevor ich versuche, diese Frage konkret im Zusammenhang mit dem Thema „Wohnen“ zu beantworten, möchte ich Ihnen einige aktuelle freiraumplanerische Projekte aus anderen Bereichen zeigen um anschließend zu überlegen, wie und ob die dort gemachten Erfahrungen übertragbar sind.

- Mehrgenerationenhaus in Pattensen
- SC Hainberg in Göttingen
- Elmpark Göttingen
- Bonifatiusplatz in Hannover
- Spielplatz Pfälzer Weg in Bremen

Alle Anlagen haben gemeinsam, dass sie auf Flächen entstanden sind, die vorher trostlos aussahen und entsprechend wenig genutzt wurden. Wir haben sie generationenübergreifend gestaltet und konnten auf diese Weise nicht nur ein anderes Erscheinungsbild sondern auch ein anderes Nutzungsverhalten erreichen. Es gibt also eindeutige Zusammenhänge zwischen Gestaltung/Angebot und Nutzung, d.h. wenn die Angebote da und ansprechend gestalterisch eingebunden sind, kommen auch alle hin. Es ist möglich, Anlagen für alle Altersgruppen zu schaffen, die auch funktionieren, d.h. sie kommen nicht nur alle, sie vertragen sich auch.

Über die Schaffung der Angebote hinaus ist aber auch eine wichtige Voraussetzung für eine dauerhaft harmonische Nutzung ein durchgehend guter Pflegezustand. Das umfasst sowohl die Grünpflege, die Sauberkeit wie auch die Sicherheit. Je intensiver die Anlagen von allen Altersgruppen genutzt werden, desto größer ist die Zufriedenheit der einzelnen und um so besser funktioniert die soziale Kontrolle- wir haben de facto keine Zerstörungen in diesen mit viel Liebe und Sorgfalt gestalteten und gepflegten Anlagen. Interessanterweise gibt es trotz einer objektiv intensiveren Nutzung weniger Beschwerden der Anwohner über Lärm. Und: die viel beschworene Integration findet im gut gestalteten Umfeld „en passant“ statt. Ein weiterer Aspekt, der zunehmend an Bedeutung gewinnen dürfte.

Nun also zur Ausgangsfrage: Können diese Gestaltungsgrundsätze auf das direkte Umfeld von Wohnungen übertragen werden? Da nach wie vor die meisten Menschen im Geschosswohnungsbau wohnen, gehe ich im weiteren nur auf diese Art zu Wohnen und die dazugehörigen Aussenanlagen ein. Und da bin ich eindeutig der Meinung: Ja! Ich zeige Ihnen nun dazu einige - wie ich meine - ermutigende Beispiele von Wohnungsunternehmen, die mit dieser Strategie gute Erfahrungen gemacht haben.

Die Städtische Wohnungsbau in Göttingen

Sie hat nicht nur traditionell einen großen Bestand an Spielplätzen, sie ist auch schon

seit einigen Jahren dazu übergegangen, konsequent Kleinkinderspielplätze in Quartieren zu sanieren, in denen fast nur alte Menschen wohnen. Anfänglich führte das auf den vorher dazu durchgeführten Mieterversammlungen zu erheblichen Protesten: „Hier gibt es doch gar keine Kinder!“ Das war ja genau das Problem. Nun ziehen in die nach und nach freiwerdenden Wohnungen auch wieder junge Familien, das Image hat sich gewandelt, es spricht sich herum. Beispiel Stettiner Str./Pommerneck. Zur Einweihung des umgebauten Spielplatzes wurden natürlich auch die „Alten“ eingeladen! Und: sie besuchen auch weiterhin gerne „ihren“ Spielplatz in der Nachbarschaft, er ist auch für sie zu einem Treffpunkt geworden.

Aber was kann man tun, wenn sich in direkter Nachbarschaft ein städtischer Bolzplatz befindet, auf dessen Gestaltung und Pflege man keinen Einfluß nehmen kann? Er war vollkommen zugewachsen und diente als Treffpunkt von Jugendlichen - eher zum Saufen als zum Fußballspielen. Die Stadt sah keine Möglichkeiten, daran etwas zu verändern. Also übernahm die swb den Platz und wir gestalteten ihn zu einem Platz für alle um. Er gleicht nun mehr einer parkartigen Grünverbindung, in die sich die Spielgeräte – und auch ein kleiner Bolzplatz – harmonisch einfügen. Die Büsche sind gerodet, der Platz ist jetzt übersichtlich, gepflegt, die Nutzung unproblematisch. Man hat damit die Situation also nicht nur in den Griff bekommen sondern sie stellt darüber hinaus eine regelrechte Aufwertung der gesamten Adresse dar.

Fester Bestandteil dieser Strategie ist das Thema Pflege: gut gepflegte Außenanlagen sind mittlerweile ein Markenzeichen der swb. Voraussetzung dafür: wir haben den gesamten Wohnungsbestand digital erfasst, schreiben die Pflege quantitativ und qualitativ alle fünf Jahre komplett neu aus. Sie beinhaltet die Grünpflege, die Reinigung der befestigten Flächen, die Spielplatzwartung und den Winterdienst. Mittlerweile sind fünf verschiedene Firmen in den Quartieren tätig, wir beaufsichtigen sie von außen und liefern die Grundlagen für die Betriebskostenabrechnungen.

Das Gundlach-Wohnungsunternehmen in Hannover

Wie Außenanlagen von vornherein attraktiv für alle Altersgruppen sein können, zeigt das Projekt HABITAT – Internationales Wohnen auf dem Kronsberg. Gebaut im Rahmen der EXPO 2000 in Hannover, wurde das Konzept im Rahmen eines Wettbewerbs entwickelt, den das Büro pbs-Architekten aus Aachen gewonnen hat. Mietergärten und Kleinkinderspiel in ruhigen Gartenhöfen, weg begleitende Spielangebote an den Wegeachsen durch das Quartier sowie ein Bouleplatz runden das Angebot ab. Inzwischen wurden die Räumlichkeiten der Pizzeria, die leider ihren Betrieb einstellen musste, erfolgreich in eine Krippe umgewandelt. Und die sorgt natürlich wiederum für Zuzüge mit Nachwuchs.

Die GEWOBA in Bremen...

...musste in Tenever ganz andere Wege gehen, um mit der rückläufigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt umzugehen: Insgesamt wurden über 600 WEs in Hochhäusern abgerissen. Was zunächst als eine sehr drastische Maßnahme erscheinen mag, hat sich inzwischen schon bewährt: auf den Abrissflächen entstanden hochwertige Grünanlagen, die erhalten gebliebenen Hochhäuser wurden konsequent saniert, innen und außen. Musterwohnungen und eine gute Öffentlichkeitsarbeit sorgen für wieder steigende Vermietungszahlen und weniger Leerstände. Besonders erfreulich: ein Spielhaus für offene Kinderarbeit liegt ganz zentral im Grünzug! Interessanterweise sind momentan allerdings die meisten Zuzüge der Altersgruppe „50+“ zu verzeichnen, sie schätzen nicht nur die Fahrstühle und den schönen Blick aus dem Hochhaus sondern explizit auch die sorgfältig gestalteten und belebten Freiräume...

Ich komme zum Schluss.

Festzustellen ist ganz klar, dass in Zeiten des demografischen Wandels die Bedeutung der Freiraumplanung zunimmt: wenn die Menschen eine größere Auswahl auf dem Wohnungsmarkt haben, entscheiden sie sich sehr bewusst für eine Wohnung, die ein gutes, gepflegtes Wohnumfeld aufweist. Wohnen und Freiraum hängen stärker zusammen denn je. Hierin liegt für uns Landschaftsarchitekten eine große Chance – nutzen wir sie! Der Wohnungswirtschaft – vielleicht sind ja einige Vertreter von ihr unter uns - können wir also nur raten:

„Ganz gleich, wie derzeitig Ihre Vermietungssituation aussieht: Bleiben Sie dran, behalten Sie die Nase vorn, auch in Bezug auf das „Drumherum“ Ihrer Wohnungen. Für die Entscheidung Ihrer potentiellen Mieter wird es

eine zunehmend größere Rolle spielen, wie sich das Umfeld darstellt. Also, um auf die Frage vom Anfang zurückzukommen: Ja, bauen Sie Spielplätze, aber nicht nur für kleine Kinder, wie es das Gesetz vorschreibt, oder für Senioren, was Ihnen jetzt alle einreden wollen, sondern für alle zusammen! Vergessen Sie dabei bitte nicht, Ihre Mieter auf dem Weg mitzunehmen, sprich: sie zu beteiligen. Wir Landschaftsarchitekten helfen Ihnen gerne dabei, gute, d.h. maßgeschneiderte Lösungen für Ihre Anlagen und Ihren Geldbeutel zu finden.

Meines Erachtens hat die Wohnungswirtschaft hier eine sehr wichtige stadtentwicklungspolitische Aufgabe: Ihre Aktivitäten – oder aber auch Ihre Unterlassungen – entscheiden mit darüber, ob ganze Quartiere ein gutes Image entwickeln, behalten oder verlieren. Weichen Sie bei Ihren Maßnahmen auch einfach mal von den eingefahrenen Wegen ab nach dem Motto: Jump into your dreams! Und rechnen Sie nicht immer die Kosten für Aussenanlagen in Haustüren, Bäder und Wärmedämmung um – es ist gar nicht so teuer wie Sie denken. Glauben Sie mir, Ihre Mieter werden es Ihnen danken. “

Und: sagen Sie es bitte weiter! Danke für Ihre Aufmerksamkeit.