

## 6. REGELUNGEN

### 6.1. Gesetzliche Grundlagen

Die Bauordnung wird in Österreich von den Bundesländern unterschiedlich geregelt. Es gibt jedoch Bestrebungen nach einer einheitlichen Gesetzgebung des Bundes. Ein Problem der Vereinheitlichung ist, daß die landschaftlichen und strukturellen Unterschiede in Österreich in der Bauordnung zu berücksichtigen sind.

#### 6.1.1. Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung ist ein wesentlicher Einflußfaktor auf Bauform, Wohnungskosten und Ausstattung einer Wohnanlage. Sie sollte einen Spielraum für die Förderung positiver Entwicklungen im Bereich des Wohnumfeldes beinhalten.

Die in Oberösterreich beabsichtigte Bindung der Förderung an die Prüfung der Alltagstauglichkeit scheint einen sinnvollen Schritt in diese Richtung darzustellen. SPITTHÖVER zum Einfluß der Wohnbauförderung: „Positive Zeichen können Wohnungsbauförderprogramme von Bund und Ländern setzen, welche ausdrücklich das Wohnumfeld bzw. die Verbindung von drinnen nach draußen in ihre Förderbestimmungen miteinschließen.“ (SPITTHÖVER 1994, 101)

Im Rahmen der Veranstaltung „Lückekinder“ der oberösterreichischen Kinderfreunde, 1998 in Linz ging LHStv. DI Haider auf die Förderung der Wohnumfeldverbesserung in Oö. ein:

„Wir haben seit vorigem Jahr im Herbst die nachträgliche Wohnumfeldverbesserung in Oberösterreich, wo wir 50 % der Kosten automatisch zur Gänze zahlen oder Darlehen – Wohnbaurdarlehen bis zu 100 % der Kosten zur Verfügung stellen, wo nachträglich das Wohnumfeld verbessert wird. Insbesondere steht drinnen, daß es auch Jugendspielplätze, Abenteuerspielplätze aber auch Abstellplätze für Kinderwägen, einfach alle Maßnahmen, die das Wohnen alltagstauglich, frauen-, familien- und kindgerecht machen, gefördert werden.“

Die Staffelung der Förderung nach Gebäudehöhe könnte eine positive Entwicklung fördern. Damit können sowohl alltagstaugliche Wohnanlagen für schlechter verdienende Bevölkerungsgruppen zugänglich gemacht werden, als auch insgesamt der Trend zu überschaubaren Strukturen mit hoher Wohnqualität gefördert werden. Ob deshalb die Förderungsgrenzen zu erhöhen wären, kann von uns in dieser Arbeit nicht beurteilt werden. Jedenfalls würde unserer Meinung nach eine Differenzierung nach Gebäudehöhe und Grundstücksgröße positive Impulse setzen, wobei die unterschiedlichen Grundstückskosten zu berücksichtigen wären, um die Schaffung von Wohnraum in urbanen Bereichen nicht zu benachteiligen. Zur Differenzierung der Förderung nach Gebäudehöhe sagte Dir. DI Winkler im Experteninterview:

*„Wenn man versucht, wirklich nieder zu bauen, dort, wo wir es für erforderlich halten, denken wir ans Mühlviertel, an etwas dislozierte Bauplätze, dann wird man versuchen, nicht unbedingt 3-geschossig zu bauen sondern niedriger, u.U. nur 2-geschossig, da stößt man natürlich an die Finanzierungsgrenze von den 16,5 [16.500,— Schilling je m<sup>2</sup> Wohnfläche, Anm.]. Wir haben Bauvorhaben gemacht, wo wir nur 3 Wohnungen in einem Haus haben, wir sind aber da wirklich sehr an die Grenze der Förderbarkeit gekommen. Was natürlich schade ist, weil gerade das Wohnumfeld durch die Architektur bestimmt wird. Wir würden uns wünschen, daß das nicht so streng gehandhabt wird, sondern halt – wie es in der Steiermark ist – je niedergezont in der Steiermark gebaut wird, umso teurer kann der Bau sein, je höhergezont er ist, umso billiger muß er sein. Das ist eine vernünftige Regelung.“*

Neben der Bauform und den Grundstückskosten sind die Betriebs- und Erhaltungskosten bestimmende Faktoren für die Gesamtwohnungskosten, die mit der Wohnbauförderung nur bedingt beeinflussbar sind. Dazu sagt Hofrat Mag. Pentz vom Amt der Oö. Landesregierung im Interview:

*„Der entscheidende Punkt, was die Leistbarkeit [der Wohnung, Anm.] betrifft, sind nicht die Baukosten. Das geht vollkommen an der Realität vorbei. Der Druck auf die Wohnkosten kommt nicht von den Kosten der Errichtung her, sondern von den Kosten der Erhaltung und von Seiten der Betriebskosten. Hier haben wir die Steigerungen, und hier muß etwas geschehen. Das kann nicht allein mit den Mitteln der Wohnbauförderung erfolgen.“*

Die Baukosten werden nur in relativ geringem Ausmaß für das Wohnumfeld verwendet. In diesem Bereich wird derzeit häufig eher zu sparsam mit den vorhandenen Mitteln umgegangen. Bei der Gewichtung der Aufgaben wird dem Hochbau deutlich Vorrang gegeben. Bei unseren Interviews mit den Bewohnern hat sich die Wertigkeit eines für alle Bewohnergruppen nutzbaren Wohnumfeldes jedoch als wichtiges Kriterium für die Wohnzufriedenheit herauskristallisiert. Das bedeutet nicht, daß die Siedlungsfreiflächen künftig luxuriös ausgestattet werden sollen, sondern daß durch die Größe, Lage, Strukturierung und Gestaltung des Wohnumfeldes noch erhebliche Qualitätssteigerungen erzielt werden können.

### **6.1.2. Wohnumfeldverbesserung**

Auf Grund des derzeit gesättigten Wohnungsmarktes sollen und können verstärkt Maßnahmen im Bereich der Sanierung von Siedlungen und damit verbunden auch in der Wohnumfeldverbesserung gesetzt werden. Wenn der Wohnungsmarkt gesättigt ist, werden Wohnungen in schlechterer Lage oder mit geringerem Standard an Ausstattung der Wohnung oder im Wohnumfeld schwerer vermietbar. Auch teurere Wohnungen ohne optimales Angebot sind dann von Leerständen bedroht. Die Nachfrage kommt in der Folge verstärkt von sogenannten „Wohnungsverbesserern“, die nicht den Druck haben die erstbeste Wohnung zu nehmen, die ihnen angeboten wird. Bei unseren Interviewpartnern aus den untersuchten Siedlungen, die z.T. schon vor Jahrzehnten ihre Wohnungen bezogen haben, war dies noch häufig der Fall. Hofrat Mag. Pentz ging im Experteninterview auf die Bedarfsdeckung im Wohnbau in Oö. und die Änderung in der Förderungstätigkeit ein:

*„Der Trend ist der, daß wir wahrscheinlich die nächsten 2—3 Jahre etwas zurückfahren mit unserer Förderungstätigkeit im Neubau und uns mehr auf die Sanierung konzentrieren. Der Bedarf wird sicherlich wieder zunehmen, weil der Bedarf nach Wohnungen ein permanenter Prozeß ist. Ein Endstadium der Bedarfsdeckung wird nie erreicht werden. Wir haben nur eine Phase, daß wir in den nächsten 2—3 Jahren wahrscheinlich in groben Zügen den Bedarf gedeckt haben.“*

Unabhängig von den Marktmechanismen sollte Qualitätssteigerung nicht nur solange unser Ziel sein, bis es wieder eine größere Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gibt. Neben Standards für den Neubau sind auch Qualitätskriterien für die Sanierung zu entwickeln und deren Umsetzung zu fördern. Im Rahmen unserer Experteninterviews in Deutschland haben wir erfahren, daß die Verbesserung der Angebote im Wohnumfeld sowie die Schaffung von Mietergärten durch die Bauträger nur solange intensiv betrieben wurde, solange der Handlungsbedarf auf Grund der Wohnungsleerstände groß war und entsprechende Förderungen durch die öffentlichen Hand geflossen sind. Die Förderung der Sanierung bestehender Wohnanlagen kann zwar die Wohnqualität erheblich steigern, es ist jedoch von den Behörden darauf einzuwirken, daß nicht nur kurzfristig, auf Grund von Markterfordernissen Qualitätsverbesserungen vorgenommen werden. Die Initiativen der Fördergeber sollen also über den Impuls hinaus dauerhafte Qualitätssicherung als Ziel verfolgen. Weiters ist darauf zu achten, daß die Fördermittel für Maßnahmen eingesetzt werden, die eine nachhaltige Steigerung der Wohnqualität bewirken. Daher kommt einer langfristigen Förderung und der Prüfung der Sanierungsvorhaben im Einzelfall, wie in Oö. beabsichtigt, besondere Bedeutung zu. Die Einbeziehung der Nutzer (siehe Kapitel Partizipation) und ein professionelles Angebot der Betreuung dieses Prozesses sollte zum Standard der Sanierungsmaßnahmen werden.

### 6.1.3. Siedlungsgröße

Siedlungsgröße und Gebäudehöhe haben entscheidenden Einfluß auf die Möglichkeit seine Nachbarn zu kennen, und damit verbunden auf den Kontakt unter den Bewohnern. Angesichts der Auswirkungen der nachbarschaftlichen Beziehungen auf die Wohnzufriedenheit gewinnt auch die im vorigen Kapitel beschriebene, von der Gebäudehöhe abhängige, Förderung an Bedeutung. Die Siedlungsgröße ist allerdings nur ein Faktor für die Wohnzufriedenheit. Zu den Auswirkungen der Gebäudehöhe auf das soziale Gefüge der Wohnanlage berichtet Hofrat Mag. Pentz aus seiner Erfahrung:

*„Keine Wohnsiedlung darf so groß sein, daß sich die Leute nicht mehr kennen und keinen Kontakt haben, das ist eine Faustregel. Das ist sehr schnell erreicht. In dem Haus, in dem ich wohne, ist es so, da kennt jeder jeden – bester Kontakt – das ist ein viergeschossiger Bau. 200 m daneben ist achtgeschossig gebaut worden. Dort haben sie bereits die Probleme, daß Leute sich nicht kennen, daß es zu Sachbeschädigungen kommt, zu einer relativ rücksichtslosen Lärmentwicklung, daß dort Leute ein- und ausgehen, die vollkommen fremd sind. Ich glaube, daß fünf- bis sechsgeschossige Verbauung irgendwie die Grenze ist, wo Probleme entstehen. Und der zweite Punkt ist der, auch wenn ich größer baue, muß ich schauen, welche Leute*

*kommen dort hinein – die Zuweisungspolitik der Wohnungen, da muß man teuflisch aufpassen, daß eine gewisse Mischung da ist und keine Ghettoisierung erfolgt.“*

Es sind besonders die größeren, weniger gut gelegenen Wohnanlagen, in denen einkommensschwächere und ausländische Mitbürger Wohnungen angeboten bekommen. Wobei die Wohnungsvergabe dabei kaum auf Grund der geringeren Wohnungskosten erfolgt – die in der Regel bei gleichem Errichtungszeitraum nur geringfügig variieren. Um eine Ghettoisierung einzelner Siedlungen oder Stadtteile hintanzuhalten, wäre jedoch die Durchmischung der Bewohnerschaft für das soziale Klima besonders wichtig.

#### **6.1.4. Einfluß der Kommunen**

Kommunen nehmen bisher kaum Einfluß auf die Qualität von Wohnanlagen in ihrem Gemeindegebiet. Ihre Haltung gegenüber den Bauträgern ist vielfach noch vom Abhängigkeitsverhältnis aus Zeiten des Wohnraumdefizits geprägt. Insbesondere der oben angeführte Aspekt der Wohnungsvergabe wird jedoch teilweise auch von den Kommunen mitbestimmt. Mit diesem Steuerungselement kann der Ghattobildung entgegengewirkt werden.

Mit der Bebauungsplanung werden von den Kommunen Faktoren wie Flächenverbrauch, Erscheinungsbild des Ortes, Infrastruktur etc. gesteuert. Mit flankierenden Konzepten zum Bebauungsplan können auch für den Bereich der Siedlungsfreiflächen Impulse gesetzt werden. SPITTHÖVER zu Einflußfaktoren auf die Siedlungsfreiräume im sozialen Wohnbau: *„Bestimmungen zum sozialen Wohnungsbau müssen auf den Außenraum ausgedehnt werden, nicht nur im Sinne von Abstandsregelungen wie in der Baunutzungsverordnung, sondern im Interesse eines hohen sozialen Gebrauchswertes des Wohnumfeldes. Auf kommunaler Ebene kann über die Aufstellung von Bebauungsplänen mit entsprechenden Vorgaben eine sinnvolle Wohn-Freiraum-Versorgung für möglichst viele MieterInnen im sozialen Mietwohnungsbau gewährleistet werden.“*(SPITTHÖVER 1994, 101)

*Die Gemeinden können neben der Bebauungsplanung auch mit kommunalen Qualitätsvorgaben zu einer positiven Entwicklung beitragen. Amtsdir. Reg.Rat Mader berichtet von den neuen Ansätzen der Stadt Enns für die Errichtung von Wohnanlagen im sozialen Wohnbau:*

*„Für den genossenschaftlichen Wohnbau haben wir seit vorigem Jahr neue Ansätze gesetzt, daß man größere Gemeinschaftsspielplätze macht, daß man auch für die größeren Kinder was macht, so Kommunikationsplätze usw. und die in Bebauungsplänen umsetzt. Was natürlich bisher war, ein Aneinanderreihen von Wohnanlagen, da haben sich die meisten Gemeinden nicht sehr viele Gedanken gemacht, weil es ja bisher immer einen großen Wohnungsbedarf gab, und keiner gefragt hat, wie das Wohnumfeld war und wie die Wohnungen in 20 Jahren ausschauen. Wir haben das jetzt erkannt, und auch dank Ihrer Hilfe einige Denkanstöße bekommen. Es ist eine neue Politikergeneration da, die das sieht und die sagt, okay, ich baue nicht nur Wohnungen, sondern ich muß diesen Leuten auch eine gewisse Wohnqualität – nicht eine gewisse, sondern eine nach Möglichkeit gleiche Wohnqualität bieten. Das machen wir jetzt gezielt.“*

### 6.1.5. Qualitätsstandards

Bisher ist die Definition der Qualität von Wohnsiedlungen stark auf Bereiche des Hochbaues beschränkt. Die Schaffung von Qualitätsstandards muß jedoch über Aspekte wie Wärmeschutz, Schallschutz und dgl. hinaus die Alltagsauglichkeit der Wohnanlagen ins Zentrum rücken. Dadurch kann eine deutliche Steigerung der Wohnzufriedenheit bewirkt werden. Derartige Grundlagen erwachsen nicht nur aus der Praxis des sozialen Wohnbaues. Sie sind auf der Basis der Erfahrungen in Verbindung mit neu definierten Qualitätskriterien zu entwickeln. Die Ergebnisse sollten in der Folge nicht als Dogmen verstanden werden, sondern immer wieder an Bedürfnisse der Nutzer sowie die gesellschaftlichen, städtebaulichen Bedingungen angepaßt werden. LHStv. DI Haider beschreibt das Vorhaben der Einbindung von Fachleuten und Betroffenen bei der Schaffung von Qualitätskriterien als Grundlage für die Wohnbauförderung in Oö. wie folgt:

*„Wir starten jetzt einen Prozeß, um uns selbst Qualitätskriterien für den geförderten Wohnbau zu geben. Wir wollen also Planerinnen und Planer, Bewohnerinnen und Bewohner, Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften, Architekten, interessierte Frauen und Männer auch Jugendliche in diesen Prozeß einbinden: Wie kommen wir zu den Qualitätskriterien? Welche Qualitätskriterien soll es überhaupt geben, damit es Wohnbaumittel gibt? Es werden drei Gruppen von Qualitätskriterien sein, einfach umschrieben Alltagsauglichkeitskriterien“. Es geht darum, frauen-, familien- und kindgerecht zu planen, – innen und außen.“*

Bmst. Ing. Rubenzucker meint, es gibt ausreichend Regelungen um eine qualitativ hochwertige Wohnanlage zu bauen, und möchte für das Wohnumfeld den derzeitigen Entscheidungsspielraum der Bauträger beibehalten:

*„Ich bin zufrieden damit, weil ich der Meinung bin, daß man die Freiraumgestaltung einfach dem Bauträger überlassen sollte. Der sollte sich mit Fachleuten bedienen, wenn er mehr haben will, oder er soll sich irgendwas besonderes dazu einfallen lassen. Ich glaube, das ist auch Qualität, und Qualität ist nicht nur Mauerstärke und nicht nur der k-Wert einer Wand oder eines Glases, sondern auch die Optik und auch die Außengestaltung, das sollte dem Unternehmen oder dem Unternehmer überlassen sein.“*

Hofrat Mag. Pentz beschreibt mögliche Hindernisse bei der Erstellung von Qualitätskriterien und äußert die Befürchtung, daß Förderungsansätze alleine nicht reichen könnten:

*„Leider ist es so, daß diese sogenannte Qualität im Schnittpunkt von divergierenden Interessen der einzelnen Lobbies liegt. Architekten verstehen natürlich unter Qualität etwas – ich drücke es vorsichtig aus – was ihren Geschäftsinteressen nicht widerspricht. Sicher ist das Wohnumfeld wichtig. Hier glaube ich, tun wir uns hinsichtlich der Qualität wesentlich leichter zu definieren. Die Umsetzung wird natürlich schwierig sein. Ob Förderungsansätze allein hier reichen? Ein wesentlicher Punkt der Qualität ist auch die Leistbarkeit.“*

Einige grundlegende Forderungen zur Qualitätssteigerung im Wohnumfeld

wie die unmißverständliche Definition von Teilflächen, die Schaffung von Angeboten für alle Nutzergruppen oder die Schaffung wohnungszugehöriger, privater Freiflächen sind nicht neu, es fehlt jedoch großteils an ihrer Umsetzung. Die konkrete Anwendung in der einzelnen Siedlungsfreifläche erfordert im Unterschied zur Wohnung, auf Grund der Betroffenheit der gesamten Bewohnerschaft als Gemeinwesen, ein neues Planungsverständnis und die Bereitschaft, sich bei Verbesserungsmaßnahmen auf einen partizipativen Prozeß einzulassen. Alltagstauglichkeit ist daher im Wohnumfeld eher schwerer herzustellen als im Hochbau. Grundlagen dafür sind u.a. eine Analyse des weiteren Umfeldes und der Bewohnerstruktur, die Schaffung von Einrichtungen, die mit den Bedürfnissen mitwachsen bzw. entsprechend adaptierbar sind und die baldmögliche Einbeziehung der Nutzer in den Planungsprozeß.

## 6.2. Verwaltung

### 6.2.1. Marktentwicklung

Der Wohnungsbedarf in Österreich ist weitgehend gedeckt, in ländlichen Regionen ist noch vereinzelt ein erhöhter Bedarf zu beobachten. Nachfrage an höherwertigen Wohnraum besteht bei sog. Wohnungsverbesserern', während sich Einzelpersonen um die eher spärlich vorhandenen Kleinwohnungen (bis 60 m<sup>2</sup>) umschaufen.

Trotzdem entstehen weiter Großprojekte, die in Teilbereichen zu einem Überangebot führen. Erschwerend kommt hinzu, daß diese Projekte häufig in Stadtrandlagen entstehen, wo ein Großteil der Infrastruktur erst zu schaffen ist (z.B. Solar City in Linz).

Der ökonomische Druck auf das Wohnumfeld erwächst im Unterschied zum Hochbau nicht aus Betriebs- oder Erhaltungskosten, sondern, wie im Kapitel „Gesetzliche Grundlagen“ beschrieben, in erster Linie aus hohen Grundstückspreisen und dem erhöhten Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr. Daraus resultiert die Optimierung der verfügbaren Flächen, die immer stärker auf Kosten einer ausreichend dimensionierten Siedlungsfreifläche geht. Zur Flächenausnutzung sagte Prof. Dr. Posch:

*„Die meisten Genossenschaften sind aber darum bemüht, die Grundstücke optimal auszunutzen und nur ganz wenige Bauträger, die den Ehrgeiz haben, etwas Qualitätsvolles zu machen, und leider muß man das immer wieder gleich dazu sagen, es ist sicher ein ökonomisches Problem. Die Leute müssen ja die Wohnungen auch bezahlen können usw. Diese Sachzwänge', die man natürlich immer wieder in Frage stellen soll, sind unglaublich stark.“*

Qualitativ hochwertige Wohnanlagen mit entsprechender Ausstattung und Dimensionierung des Wohnumfeldes werden meist als sogenannte Sonderprojekte geschaffen, für die entsprechend mehr Mittel aufgewendet werden. Arch. DI Kaun berichtet, daß die Bauträger auf die schwierigeren Marktbedingungen bereits reagieren:

*„Meistens auf Grund der Baugrundpreise gibt es eine gewisse Vorgabe, wie viele Wohnungen man dort unterbringen muß. Und dann ergibt sich der Freiraum. Und den muß man dann natürlich absolut optimieren, das ist klar. Daß wir da zum Teil allerdings auch Einfluß nehmen und sagen, das sind*

*zu viele Wohnungen, das wäre vor einigen Jahren noch gar nicht möglich gewesen. Aber jetzt hören die Genossenschaften auch auf dem Ohr, weil ein gewisser intensiverer Wettbewerb entstanden ist. Sie wissen, die Wohnungen werden einem nicht mehr aus der Hand gerissen, sondern das ist ein Käufermarkt geworden, kein Verkäufermarkt.“*

Die Marktentwicklung kann auch als Chance zur Qualitätssteigerung der Siedlungsfreiflächen verstanden werden, um dafür eine Basis zu schaffen, fehlen jedoch noch die in dieser Arbeit bereits mehrfach angesprochenen Vorgaben.

### **6.2.2. Baukosten Wohnumfeld**

Für das Wohnumfeld wird fast ausnahmslos ein sehr geringer Teil der Baukosten budgetiert. Bis vor kurzem war die Planung der Siedlungsfreiflächen durch einen Landschaftsarchitekten nicht gefördert. Das sind zwei Indizien für eine lange Phase der Vernachlässigung dieses für die Wohnqualität wichtigen Bereiches. Es ist allerdings nicht davon auszugehen, daß davor die Konzepte besser waren, sondern es waren erheblich mehr ungenutzte Freiräume innerhalb und außerhalb der Siedlung zur Verfügung, sodaß leichter Ersatzflächen zu finden waren. Dir. DI Winkler von der LAWOG zum Baukostenanteil für das Wohnumfeld:

*„Es gibt, gerade bei größeren Siedlungen, die wir durchplanen, sehr häufig Gartengestalter. Da muß man halt dann statt der üblichen 2 % mit 5 % der Baukosten rechnen. Dort, wo es uns möglich ist, machen wir das, weil wir glauben, daß die Außenanlage zur Architektur gehört und ein wesentlicher Bestandteil, ein wichtiger Teil der Gesamtanlage ist. Bei kleineren Objekten, wenn man z.B. nur 6 Wohnungen irgendwo baut, dann wird sich das in Grenzen halten.“*

Beim Großteil der in Oberösterreich errichteten Siedlungen liegt der Baukostenanteil allerdings zwischen 2—3 %.

Bei einem Konzept der prozeßhaften Entwicklung des Wohnumfeldes, das sich an den Bedürfnissen der Bewohner orientiert, könnte das Wohnumfeld zunächst mit sehr einfachen Mitteln ausgestattet werden. Dimension und Situierung der Flächen sind allerdings schon mit der Konzeption der Wohnanlage, und nicht wie häufig praktiziert, im nachhinein als Verwertung der Restflächen festzulegen. Auch die Strukturierung der Flächen, mit Flächenbefestigungen, Wegeführung, Geländemodellierungen etc. sollte bereits während des Baues erfolgen, um die Beeinträchtigung der Bewohner nach dem Einzug so gering wie möglich zu halten. Die intensivere Ausstattung der Siedlungsfreiflächen kann in der Folge den Bedürfnissen der Bewohner entsprechend durchgeführt und adaptiert werden. Dafür sind jedoch finanzielle Reserven zu bilden, um zum gegebenen Zeitpunkt Mittel für diese Aufgabe zur Verfügung zu haben.

### **6.2.3. Vergabekriterien**

Wohnungen werden im sozialen Wohnbau in der Regel vom Bauträger vergeben. In manchen Fällen sind jedoch auch die Kommunen in die Entscheidung eingebunden bzw. haben ein Vorschlagsrecht, welche Gemeindeglieder

mit Wohnraum versorgt werden sollen. Die Entscheidungskriterien reichen vom Zeitpunkt der Anmeldung des Bedarfes, über die Dauer der Zugehörigkeit zu einer Wohnbaugenossenschaft, Wohnungsgröße und Lage der Wohnanlage, Dringlichkeit des Bedarfs, Wohnungskosten, zu leistende Ablöse, bis zur Bedingung, Gemeindebürger des Ortes zu sein, in dem das Wohnprojekt entsteht.

Ein Aspekt, der bei der Vergabe kaum berücksichtigt wird, ist die Durchmischung der Bewohnerschaft nach sozialem Status und Lebensalter. Wenn Größe und Ausstattung der Wohnungen sowie das Wohnumfeld so konzipiert werden, daß unterschiedliche Gruppen von Bewohnern, besonders unterschiedliche Altersgruppen angesprochen werden, ist eine Durchmischung der Bewohnerschaft eher möglich. Weiters kann durch die Wohnungsvergabe, eine entsprechende Nachfrage vorausgesetzt, die Bewohnerstruktur beeinflußt werden. Die Dringlichkeit des Wohnungsbedarfes bestimmter Altersgruppen, besonders von Jungfamilien, kann diese Ansätze jedoch erschweren. Dazu sagt Prok. Mautner aus seiner Erfahrung:

*„Wir müssen sagen, jawohl, du brauchst eine Wohnung und du bekommst eine Wohnung. Wir können keinen wegen seines Alters abweisen oder weil er nicht in dieses Konzept hineinpaßt. Und insoweit ist das eine schöne, wichtige Vorstellung. Aber in der Zeit, in der eigentlich jetzt so eine ausgeglichene Nachfrage da ist, kann man mit dem schwer umgehen.“*

Lösungen für eine wünschenswerte Durchmischung der Bewohner in ihrer Sozial- und Altersstruktur sind schwer durch einen Bauträger zu leisten. Hier könnte der Einfluß des Fördergebers bzw. die Koordination der Vergabe durch die Bauträger Abhilfe schaffen.

Die Vergabe von sogenannten Gartenwohnungen sollte nach Haushaltszusammensetzung und den Wünschen der Bewohner erfolgen. Der von SPITTHÖVER im folgenden Zitat angeregte Wohnungstausch kann sogar dort auf Widerstand stossen, wo die Pflege und Nutzung des Gartens als Belastung empfunden wird. Die gewohnte und für die eigenen Bedürfnisse adaptierte Wohnung wird nur selten freiwillig aufgegeben. Das Einverständnis zum Wohnungstausch vorausgesetzt, läßt sich dadurch jedoch ein positiver Effekt für die beteiligten Bewohner erzielen: *„Sinnvoll erscheint es gerade auch bei Gartenwohnungen, stärker als bisher im sozialen Wohnungsbau üblich, Wohnungstausch anzuregen, d.h. bei Heranwachsen der Kinder und bei gegebenenfalls nachlassendem Garteninteresse, die Wohnungen für Haushalte freizumachen, die an dieser Wohnform aufgrund ihrer spezifischen Lebenslage ein besonderes Interesse haben bzw. auf diese Wohnungen in besonderem Maße angewiesen sind.“* (SPITTHÖVER 1994, 100)

*Im internationalen Vergleich werden in Österreich sehr selten Wohnungen getauscht. Angebote zur Unterstützung älterer Menschen beim Wohnungswechsel, die in für ihre Bedürfnisse weit überdimensionierten Wohnungen leben, oder die Pflege der Freiflächen nicht mehr schaffen, könnten in manchen dieser Fälle Abhilfe leisten.*

*Die Beteiligung der künftigen Bewohner an der Wohnungsvergabe ist ein wichtiger Schritt in Richtung einer partizipativen Wohnungspolitik. (siehe Kapitel Partizipation)*

*Prok. Mautner von der VLW berichtet von einem Beispiel für die Wohnungs-*

vergabe mit Einbeziehung der künftigen Bewohner im Rahmen einer Veranstaltung:

*„Das haben wir bei unseren letzten Vergaben in Eferding auch erlebt. Das war ganz interessant. Da haben wir nämlich die Situation gehabt, daß die Gemeinde nur gesagt hat, wer die Wohnungen bekommen soll. Wir sind dann mit den Leuten beisammen gesessen und haben dann in Anwesenheit aller die Wohnungen zugeteilt. Da hat sich eigentlich die eigenartige Situation ergeben, daß wir miteinander erwogen haben, für wen z.B. so eine Erdgeschoßwohnung dringlicher ist. Das war natürlich heikel genug. Letzten Endes haben wir aber schon gesehen, daß alle die Situation akzeptiert haben, der Familie mit den meisten Kindern – und die verstanden haben, daß für die der Garten wirklich wichtig ist und ins Gewicht fällt und das zweite war dann, daß die Älteren, die nicht mehr so gut „zu Fuß“ sind, die über die Stiege nicht mehr hinauf kommen, daß die dann herunter sein können und doch auch ein Platzl draußen haben. Für die zwei Gruppen, kann ich sagen, da gibt es bei allen – und da haben sich etliche andere zurückgezogen, weil sie einfach gesehen haben, das ist etwas, das man verstehen kann.“*

Dieses Beispiel ist nicht nur wegen der Differenzierung der Vergabe von Erdgeschoßwohnungen mit Terrasse nach sozialen Kriterien von Bedeutung, sondern kann auch durch die Einbeziehung der künftigen Mieter in den Entscheidungsprozeß als bemerkenswert bezeichnet werden.

Über seine Erfahrungen mit der Nachfrage nach Erdgeschoßwohnungen berichtet Bmst. Ing. Rubenzucker:

*„Die Nachfrage, wie ich schon sagte, geht in Richtung Erdgeschoß. Das sehe ich jetzt bei einem Bauvorhaben in Steyr ganz, ganz deutlich. Wenn die Erdgeschoße weg sind, dann ist das 1. Obergeschoß das Gefragtere. Ich habe dann eine dreigeschoßige Bauweise, wo ich im 2. Obergeschoß Freiflächen am Dach anbiete, die werden nicht so gerne angenommen. Da gibt es genauso eine kleine Dachterrasse, da muß man über ein Stiegenhaus auf das begrünte Dach gehen, aber am Dach ist eben der Bezug zur Natur nicht mehr so da wie im Erdgeschoß.“*

Diese Aussage dürfte sich im wesentlichen auf ländliche Wohnanlagen beziehen, da im urbanen Raum die Angst vor Einbrüchen in Erdgeschoßwohnungen relativ hoch ist und dadurch der Wunsch nach einer privaten, wohnungszugehörigen Freifläche in den Hintergrund gerät.

#### **6.2.4. Ausstattung und Pflege privater Freiflächen**

Für die Nutzung privater Freiflächen in Österreich ist die Abgeschlossenheit dieses Bereiches ein wichtiges Kriterium. Um private Freiflächen in all ihren Varianten nutzen zu können, ist in unseren Breiten die Uneinsehbarkeit (die Errichtung eines Zaunes, einer Hecke etc.) von entscheidender Bedeutung. In anderen Ländern innerhalb Europas (Beispiel Holland) gibt es zum Teil erheblich geringer abgegrenzte Formen privater Freiflächen, deren Nutzer sich offenbar durch die visuelle Kontaktnahme mit Passanten weniger gestört fühlen. Zu den Voraussetzungen für Privatheit in Freiflächen merkt LENDHOLT an: „Privatheit ist aber in unserer Gesellschaft die Abgeschlossenheit, in unserem Falle explizit die Nichteinsehbarkeit. Auch Gärten als private Räume

müssen abgeschlossen, nichteinsehbar sein, sonst erlauben sie nur arbeitsähnliche Verhaltensweisen.“ (LENDHOLT 1975, 534)

Größere Freiflächen in privater oder gemeinschaftlicher Nutzung erfordern sowohl die strukturellen Voraussetzungen, erhebliche Teile mit Maschinen bearbeiten zu können, als auch Bereiche, in denen Kriterien wie Abgeschlossenheit, Intimität, intensive Bepflanzung etc. im Vordergrund stehen. D.h. einerseits, daß Teile der Flächen nur händisch oder eingeschränkt maschinell bearbeitbar sind, andererseits entsteht dadurch höhere Aufenthaltsqualität. Prof. Dr. Spitthöver zur Pflegeproblematik zwischen einfacher Bearbeitbarkeit und privater Nutzung:

„Insofern muß man das eigentlich jedesmal oder häufiger ausloten was ist eigentlich gewünscht und, daß man Wohnumfelder so anlegt, daß sowohl die Wohnungs- und Baugesellschaften mit ihren Maschinen rüberschrubben können wie auch daß Menschen sich die Flecken nehmen, so ne Offenheit der Anlage.“

Bei Gärtnern oder Bewohnern die selbst die Gartenarbeit leisten, ist um Verständnis zu werben, weil nicht in erster Linie auf einfache Bearbeitbarkeit ausgerichtete Anlagen eine Erweiterung bzw. Erschwerung ihrer Aufgaben bewirken. Wenn die bessere Nutzbarkeit der Flächen nahegebracht werden kann und eine Mitsprache bei der Gestaltung der Anlage eingeräumt wird, entsteht unserer Erfahrung nach sehr häufig eine stärkere Identifikation mit der geänderten Aufgabe.

### 6.3. Ausbildung der Planer

Die Freiraumplanung ist in Österreich eine sehr junge Disziplin. Seit einigen Jahren werden an der Universität für Bodenkultur Studenten in dieser Studienrichtung ausgebildet. Prof. Dr. Posch im Interview zur Ausbildungssituation in Österreich:

Der Außenraum ist vernachlässigt in vielfacher Hinsicht, das beginnt schon in der Architekturausbildung, die Grünraumgestaltung ist zwar jetzt bei uns seit etwa 5 Jahren an der Universität für Bodenkultur eine eigenen Studienrichtung, das ist aber mindestens 50 oder 60 Jahre zu spät. Etwa in den deutschen Ländern haben diese Bemühungen in den 20er Jahren eingesetzt an den Hochschulen.“

Bisher wird das Wohnumfeld fast ausschließlich von Architekten geplant. Das Architekturstudium ist jedoch stark auf gestalterische und technische Aufgabenstellungen orientiert. Daher werden in den Siedlungsfreiräumen soziale und ökologische Komponenten zuwenig berücksichtigt. Planungsbezogene Soziologie, aber auch das Wissen um pädagogische Zusammenhänge und Beteiligungsverfahren sollten in der Ausbildung von Architekten und Freiraumplanern eine größere Rolle spielen. Aber auch die Wahl der Studienrichtungen durch die Studenten ist „Moden“ unterworfen, wie Prof. Dr. Seyfang im Interview feststellt:

„...die waren ja nur noch mit ich sag jetzt mal, Pflänzchen und Libellen beschäftigt, also die Ökologiedebatte hat den Blick auf die sozialwissen-

*schaftliche Orientierung total verstellt. Wir haben das hier in Höxter ganz extrem, und wir sind jetzt in einem Umschwung, wir haben jetzt ein Verfahren laufen, planungsbezogene Soziologie, Planungstheorie und Methodik und wir hoffen, daß es da zu einer Besetzung kommt und, daß wir dann auch die theoretische Fundierung der Planung auf der einen Seite und auf der anderen Seite das Umsetzen oder die Anwendung sozialwissenschaftlicher Methoden für die Analyse beispielsweise von Freirauminteressen und Freiraumansprüchen (...) wieder gezielt aufbauen.“*

## 6.4. Regeln der Nutzung

### 6.4.1. Informelle Regeln

Hier werden beispielhaft Aspekte der Regelung des Zusammenlebens aufgezeigt, die für die Nutzung des Wohnumfeldes von Bedeutung sind. Grundlage der Betrachtungen sind Bewohnerinterviews sowie eigene Beobachtungen.

#### Verhinderung der Nutzung

Wenn das Wohnumfeld so angelegt wird, daß seine Funktion als Aufenthaltsort nicht von der Ausstattung und Strukturierung der Fläche ablesbar ist, besteht die Gefahr der Verhinderung oder Einschränkung der Nutzung durch Teile der Bewohnerschaft. Im Stadtblock, dessen Freiflächen kaum für den Aufenthalt ausgestattet sind, sagte ein junger Bewohner, der bei seinen Großeltern in derselben Wohnanlage aufgewachsen ist:

*„Wie ich ein kleines Kind war, da haben sie so einen aufblasbaren Swimmingpool gehabt für mich, ich habe draußen gespielt und irgend jemand hat sich aufgeregt und seitdem durfte ich nicht mehr, das ist jetzt schon 14, 15 Jahre aus.“*

Eine Bewohnerin erinnert sich an die Zeit, als ihr Sohn noch jünger war und sich im Innenhof aufgehalten hat:

*„...so direkt zu dir kommt ja niemand beschweren, aber man spürt es, man hat einfach das Gefühl, ich weiß nicht, aber wie der Sohn so klein war ist schon laufend hinuntergeschrien worden.“*

In dieser Wohnanlage scheint die Nutzungsfeindlichkeit schon eine längere Tradition zu haben. Dem gegenüber erleben die Bewohner in ihrer unmittelbaren Umgebung erheblich lockerere Umgangsformen. Im selben Innenhof, nur durch einen Zaun getrennt, wird in einer Eigentumswohnanlage das Wohnumfeld sehr viel intensiver genutzt:

*„Drüben da schreien die Kinder, wie es da ausschaut, da regt sich keiner auf, da sitzen die Leute um Mitternacht noch draußen und grillen, aber das sind Eigentumswohnungen. Wenn jemand von uns so etwas macht, da würde man sich sofort beschweren.“*

Der reibungslose Aufenthalt ist langfristig eher zu gewährleisten, wenn bei Erstbezug der Wohnanlage Vereinbarungen über die Nutzung getroffen werden. Ohne derartige Rahmenbedingungen ist die Zustimmung einer

größeren Gruppe von Bewohnern nötig, sowie die Unterstützung bzw. wohlwollende Tolerierung der Aktivitäten durch die Verwaltung erforderlich (siehe Flaksiedlung).

Auch die eindimensionale Ausstattung der Freiflächen kann zur Verhinderung des Aufenthalts führen. Wenn die Siedlungsfreiflächen fast ausschließlich Angebote für Kinder aufweisen, haben Erwachsene, deren Kinder dem Spielplatzalter entwachsen sind, keinen Bereich, auf dem sie sich zum Aufenthalt legitimiert fühlen. Eine Bewohnerin der Siedlung am Harter Plateau beschreibt ihre Situation:

*„Es sitzt sich, glaub ich, kein Mensch am Spielplatz, da kommt man sich irgendwie blöd vor, wenn man sich dorthin setzt wenn man keine kleinen Kinder mehr hat. Ich setze mich überhaupt nicht mehr hinunter, früher haben wir es täglich genutzt wie die Kinder kleiner waren, aber jetzt nicht mehr.“*

Abschließend soll zur Verhinderung der Nutzung noch angemerkt werden, daß das Klima und die Toleranz unter den Bewohnern starke Auswirkungen auf den Aufenthalt im Wohnumfeld hat und vielfach schon das Wissen um die ablehnende Haltung von Mitbewohnern zum Rückzug aus dem Wohnumfeld führt. Eine Bewohnerin aus dem Stadtblock drückt das so aus:

*„Wenn man etwas mit Gewalt in Anspruch nimmt, und weiß, daß das die anderen nicht tolerieren, da hat man keine Freude damit.“*

#### **Durchsetzung von individuellen Regeln**

Einzelne Bewohner setzen ihre individuellen Ordnungsvorstellungen häufig durch. Die Anliegen der Beschwerdeführer werden durch die Verwaltungen in vielen Fällen unterstützt, damit rasch wieder Ruhe einkehrt. Dabei sind es in der Regel schwächere Bewohnergruppen wie Kinder und Jugendliche oder die zurückhaltende Mehrheit, deren Interessen beeinträchtigt werden.

In der Siedlung am Harter Plateau wurde öfters das Siedlungsfest als Beispiel für eine von der Mehrheit gewünschte und durch einige Bewohner verhinderte Veranstaltung genannt, das früher einmal im Jahr stattgefunden hat. Eine Bewohnerin zur Rolle der Beschwerdeführer:

*„...es gibt ein paar Personen, die nicht in die Gesellschaft passen, und nach denen hat sich die ganze Gesellschaft zu richten, die sind so stark, die wissen ganz genau, wen sie anrufen müssen, wem sie die Hölle heiß machen, der bekommt es mit der Angst zu tun und reagiert drauf.“*

Das folgende Zitat ist ebenfalls von der Siedlung am Harter Plateau und thematisiert ein Problem, das häufig auftritt und sehr unterschiedliche Ausprägungen haben kann. Bewohner, die eine aktive Rolle in der Siedlung übernehmen, können sowohl wichtige Aufgaben für die Gemeinschaft erfüllen als auch ausschließlich darauf bedacht sein, die eigenen Ordnungsvorstellungen durchzusetzen.

*„Es gibt einen im Haus, der spielt sich als Hausmeister auf. Der ist keiner, aber er spricht dich sogar an, wenn du über den gefrorenen Boden im Winter zum Auto gehst. Also theoretisch dürfte man nicht mal hineinsteigen jetzt in die Wiese, gar nichts, es können die Kinder nicht spielen, gar nichts.“*

Im Stadtblock ist es u.a. das unterschiedliche Verständnis über den Pflegezustand der Außenanlagen, das zu Konflikten führte:

*„Ja, es hat geheißen, daß die Grünfläche nicht zuviel strapaziert wird, da haben wir uns dann gewehrt dagegen, und das geht auch wieder von einer Hauspartei aus. Das war so ein Machtkampf, der eine wollte sich durchsetzen, Beziehungen spielen dann auch eine Rolle.“*

Eine aktive Bewohnervereinigung kann derartige Konflikte in der Regel eher zur Zufriedenheit eines Großteils der Wohnungsinhaber lösen als die Verwalter der Wohnanlagen. Eine kooperative Form der Konfliktregelung, unter Einbeziehung des Verwalters, sollte angestrebt werden.

### **Private Aneignung**

Die private Aneignung von Freiflächen wird zumeist formell geregelt. Bei einigen Sonderformen wie den Blumenrabatten, die Bewohner am Harter Plateau und in der Flaksiedlung angelegt haben, ist diese Nutzung von einer unausgesprochenen Übereinkunft getragen. Das außergewöhnlichste Beispiel der informellen privaten Aneignung in den von uns untersuchten Siedlungen ist die private Nutzung von Teilen der Freifläche als Privatgarten in der Flaksiedlung. Die „Parzellen“ sind zum Teil mit Hecken eingezäunt, es werden Sitzgelegenheit und sogar Griller aufgestellt. Erstaunlich ist dabei nicht die Tatsache, daß es diese Form der Nutzung gibt, sondern daß sie ohne komplizierte Organisationsformen gewachsen ist. Dazu sagt Prok. Mautner von der VLW:

*„Es ist in der Flaksiedlung so, daß sich die Leute dort relativ wohl fühlen und auch zu Hause fühlen, und daher jetzt ein Fleckerl der Grünfläche für sich in Anspruch nehmen. Der eine mehr, der andere weniger. Das glaube ich ist jetzt so halbwegs gut gelöst, das ist eigentlich eine Inanspruchnahme, die wir nicht verordnet haben, sondern das ist eine gewachsene Inanspruchnahme die durch die Leute selber passiert ist, und die wir halt akzeptiert haben, und die Nachbarn alle akzeptiert haben, und die eigentlich heute zur Struktur da draußen dazugehört. So ähnlich wie ein Trampelpfad zu einem Feld dazugehört. So etwas Gewachsenes und Gesundes eigentlich. Wenn wir da jetzt selber eingreifen würden und sagen würden, du darfst das nicht und du bist jetzt dort und dort, das wäre wahrscheinlich schwierig, in Wirklichkeit ist es in so einer Siedlung ganz vernünftig, einfach diesen Entwicklungen den notwendigen Raum zu geben.“*

In der Flaksiedlung dürfte derzeit die Mischung von jüngeren und älteren Bewohnern in einem ausgewogenen Verhältnis sein. Dadurch sind unserem Eindruck nach auch die Ansprüche auf privat nutzbare Freiflächen noch nicht so hoch, daß daraus Konflikte entstehen könnten. Es gibt sogar Bereiche, die noch privat genutzt werden könnten. Es ist wichtig darauf hinzuweisen, daß es in der Flaksiedlung einen aktiven Bewohnerverein gibt. Durch die Impulse, die von dieser Gruppe ausgehen, und durch die günstigen Freiraumbedingungen wird das Klima in der Siedlung sehr positiv beeinflusst. Insgesamt ist festzuhalten, daß die geringen Eingriffe der Verwaltung in die Regelungen des Zusammenlebens sowie die Impulse zur Selbstorganisation der Bewohner den Entscheidungen eine höhere Qualität

und Akzeptanz verliehen haben. Diese Vorgangsweise kann als beispielhaft angesehen werden.

### **Soziale Kontrolle**

Als ein Aspekt sozialer Kontrolle sollen Erfahrungen dargestellt werden, die wir bei unseren Besuchen auf den Freiflächen der untersuchten Siedlungen gemacht haben. In 3 Siedlungen (Stadtblock, StyriaHaus, Kasernensiedlung) wurden wir nach dem Grund unseres Aufenthalts gefragt. In einigen Freiraumbereichen hatten wir trotz des unbemerkten Aufenthalts das Gefühl, einen intimen Bereich betreten zu haben (Flaksiedlung zwischen den Häusern, Harter Plateau West, LAWOG-Siedlung). Die Freiraumbereiche von Harter Plateau Ost haben öffentlichen Charakter, wir konnten uns dort ohne das Gefühl, eine Grenze überschritten zu haben, aufhalten, auch das Betreten der Stiegenhäuser wurde nicht als Tabuverletzung empfunden, weil niemand davon Notiz nahm. Das folgende Zitat aus den Bewohnerinterviews vom Harter Plateau soll darstellen, welche Folgen ein anonymes Umfeld haben kann:

*„Es werfen manche Leute die Müllsäcke beim Fenster raus, das muß man einmal zusammenbringen. Ich glaube es ist einfach so anonym. Weil wenn da einer den Müll runterwirft, bis das jemand sieht, kann man das nicht mehr ausnehmen von welcher Wohnung das war. Wir sind im Sommer einmal nach Hause gekommen, auf einmal macht es einen Knall hinter uns, da hat jemand ein volles 6er Tragerl Bier runtergeschmissen.“*

Diese Schilderungen lassen Rückschlüsse auf den Grad von Anonymität und sozialer Kontrolle im Wohnumfeld zu. Daraus läßt sich weiters schließen ob sich Bewohner in den Siedlungsfreiflächen ungezwungen aufhalten können, denn die Beeinträchtigung des Aufenthalts ist unabhängig davon, ob die „Entsorgung aus dem Fenster“ absichtlich oder unabsichtlich erfolgt.

Soziale Kontrolle als Phänomen, das in ländlichen Regionen und bei kleineren, geschlossenen Bebauungsformen eher zum Tragen kommt, wird häufig als Einengung der persönlichen Freiheit empfunden. ZIBELL fordert, die Tendenz zu anonymen Lebensformen nicht durch Massenwohnbau zu unterstützen: *„Der Wunsch nach Anonymität und Distanz muß heute allenfalls als Folge gesellschaftlicher Verhältnisse angesehen werden, sollte aber nicht zur Rechtfertigung herangezogen werden für die Fortführung der Planungskonzeptionen des Massenwohnungsbaus der vergangenen zwei Jahrzehnte, in dem Anonymität geradezu produziert und Kommunikation erschwert wird.“* (ZIBELL 1983,20). Diese Aussage ist zu unterstützen, weil dort, wo alltagstaugliche, kommunikationsfördernde Angebote im Siedlungsfreiraum geschaffen werden und die Größe und Lage des Wohnprojektes deren Nutzung fördert, diese unserer Erfahrung nach meist auch angenommen werden. Wenn in größeren Anlagen kleinere, Teilen der Wohnanlage zugeordnete, Freiräume geschaffen werden, sowie durch die Situierung der Gebäude und Freiflächen, alltagstaugliche Strukturen des Wohnumfeldes geschaffen werden, kann in eingeschränktem Ausmaß auch dort soziale Kontrolle entstehen.

### **6.4.2. Formelle Regeln**

### Hausordnung

Die Hausordnung hat nach Angaben vieler Bewohner eine sehr geringe Wirksamkeit. Wir haben festgestellt, daß die Hausordnung größtenteils nicht bekannt ist oder deren Einhaltung als mangelhaft empfunden wird. In vielen Fällen orientiert man sich an eigenen Vorstellungen oder meidet durch Beschwerden tabuisierte Tätigkeiten im Wohnumfeld. Ein Bewohner der Flaksiedlung beschreibt die Regelungen in der Siedlung so:

*„Also es gibt sicher eine gewisse Hausordnung oder Ordnung für den Spielplatz, die aber keiner recht genau weiß. Wir gehen so nach den Grundregeln, Lärm bis 10 ist normal sag ich.“*

Zwei Bewohner der Siedlung am Harter Plateau sehen mögliche Beschwerdeführer als Regulativ für die Wohnanlage. Diese und ähnliche Einschätzungen der Grundlagen für Regelungen des Zusammenlebens haben wir häufig angetroffen. Man könnte sie zusammenfassen zur Aussage, „erlaubt ist, worüber sich niemand beschwert“:

*„Also ich weiß überhaupt nicht, ob es da Regelungen gibt, da steht weder in der Hausordnung noch sonst wo was. Es wird eigentlich alles gemacht was nicht verboten ist, wenn sich keiner aufregt.“*

*„Es ist eigentlich gar nichts gesagt daß man etwas nicht tun darf. Nein, ich glaube, grillen darf man nicht, oja darf man schon im Freien, das haben schon welche gemacht und es hat sich niemand beschwert.“*

Wenn gemeinschaftlich oder zumindest von einer großen Anzahl der Bewohner gegen die Regeln verstoßen wird, verlieren sie an Bedeutung. In der Siedlung am Harter Plateau werden die permanenten Regelverletzungen beklagt.

*„Es gibt eine Hausordnung im Mietvertrag, Mittagsruhe das ist alles da verankert aber halten tut sich niemand dran, glaube ich. Steht auch drinnen keine Tierhaltung und wir haben 60 oder 70 Hunde im Haus.“*

*„Für die Hunde gibt es ein „Hundeverbot“, aber das nützt nichts, es liest niemand, und der Hund kann`s nicht lesen...“*

Bewohnerinnen des Stadtblocks begrüßen zwar, daß es eine Hausordnung gibt, kritisieren jedoch die mangelhafte Einhaltung der Regeln und die Versuche von Bewohner ihre eigenen Regeln durchzusetzen:

*„Es gibt eine Hausordnung und es ist gut so, weil ohne dem wäre es noch viel schwieriger. Z.B. in der Hausordnung ist klar geregelt wer wozu verpflichtet ist. Z.B. wenn einer vor seiner Wohnung das Haus verschmutzt ist er verpflichtet das selber zu reinigen, und trotzdem wird es nicht getan.“*

*„Die Regeln sind an und für sich gut. Nur es gibt Regeln, die man nicht einhält und die wären zum Einhalten und andererseits besteht man wieder auf etwas, was gar nicht Regel ist.“*

Offensichtlich werden in vielen Wohnanlagen die Hausordnungen den Bewohnern nur unzureichend bekanntgemacht. Neben der mangelnden Kenntnis scheint uns auch die Erörterung und Erstellung der Hausordnung in Kooperation mit den Bewohner sinnvoll. Dadurch könnte die Akzeptanz und Sinnhaftigkeit der Vereinbarungen deutlich erhöht werden.

### Konfliktregelung

Die Regelung von Konflikten unter den Nutzern wird häufig über die Verwaltung der Wohnanlage ausgetragen. Wenn sich Bewohner über Nachbarn beim Verwalter beschweren, wird, wie im Kapitel „Verhinderung der Nutzung“ bereits dargestellt, vielfach nicht der Weg der gemeinsamen Konfliktregelung gesucht, sondern mit der Einführung neuer Regeln reagiert. Dadurch entstehen teils sehr eigenartige Regeln, und andererseits wird Nutzung verhindert, weil Bewohner befürchten, weiter reglementiert zu werden bzw. sich nicht mehr wohl fühlen bei ihrem Aufenthalt im Wohnumfeld. Im Stadtblock haben derartige Regelungen den Aufenthalt in den Siedlungsfreiräumen bereits weitgehend auf funktionale Tätigkeiten reduziert.

*„Einer Nachbarin ist es passiert, daß sie Besuch gehabt hat, und ihren Besuch mit in den Hof genommen hat mit Kaffee und mit Tischerl. Das war am Wochenende und am Montag darauf ist sie schon von der Genossenschaft angerufen worden, man hat sich beschwert. Und so hält sich halt jeder dran.“*

*„Die Regeln sind nicht festgehalten, aber wir haben das gehabt mit fremden Kindern, die im Hof spielen, da haben wir sogar schriftlich bekommen, daß ein fremdes Kind das auf Besuch kommt 1 Stunde spielen darf und nicht länger.“*

Bei aktuellen Konflikten kann die gemeinsame Erarbeitung von Regeln durch Bewohner und Verwaltung die Einhaltung der Vereinbarungen deutlich steigern. Wichtig ist uns darauf hinzuweisen, daß Regelverletzungen nicht mit weiteren Regeln begegnet wird, sondern eher im Gespräch Lösungen gesucht werden sollten. Dies gilt besonders für Konflikte, die nicht die gesamte Bewohnerschaft einer Siedlung betreffen, sondern ihre Ursache in der Auseinandersetzung einzelner Bewohner haben. Prok. Mautner gibt Vereinbarungen unter den Nutzern gegenüber Regeln deutlich den Vorzug, wenn er sagt:

*„In Wirklichkeit erwarten wir das schon, daß die Leute zuerst einmal unbedingt den Versuch selber unternehmen, bevor man da einen außenstehenden Dritten einschaltet, eigentlich soll man das gar nicht anders akzeptieren. Eigentlich gehört da schon der eigene Mut einmal dazu.“*

*„Ich glaube eigentlich, daß man mit Regeln nichts besser machen würde, ich glaube eigentlich mehr ist da bei den Leuten gefragt, das vernünftige Umgehen mit und untereinander und im großen und ganzen wird das auch akzeptiert. Ich glaube nicht, daß man mit Regeln wirklich was besser machen würde.“*

In mittleren und größeren Siedlungen wird vor allem bei Fragen, von denen die gesamte Bewohnerschaft betroffen ist, eine Regelung auf informeller Basis schwierig. Hier ist eine Bewohnervereinigung oder Mieterversammlung als geeignetes Forum anzusehen. Darüber hinaus könnten in Großsiedlungen Gemeinwesenprojekte hilfreich bei der Organisation und Abwicklung von Bewohnerbesprechungen sein.

## 6.5. Partizipation

### 6.5.1. Grundsätze

Für ein konstruktives Klima in der Wohnanlage ist die Beteiligung der Bewohner an den Entscheidungen hinsichtlich Planung, Gestaltung, Nutzung sowie Impulse zur Selbstorganisation von entscheidender Bedeutung. Partizipation kann als einmalige Veranstaltung kaum Wirkung entfalten. Neben der Beteiligung an der Planung können auch Regelungen des Zusammenlebens wie die Nutzung der Freiflächen, die Pflege der Anlagen, die Wohnungs- und Gartenvergabe etc. partizipativ erarbeitet werden. Bei fundierter Durchführung kann die Identifikation der Nutzer mit den getroffenen Entscheidungen und den gesetzten Maßnahmen gesteigert werden. Ziel dieses Prozesses ist darüber hinaus eine langfristige Veränderung der Alltagstauglichkeit des Wohnumfeldes und der Nutzung der Angebote. HAUSLEITHNER zum Maßstab optimaler Mitbestimmung: *„Optimale Mitbestimmung ist nicht daran zu messen, ob sie den BewohnerInnen zur Durchsetzung ihrer Meinungen verhilft, sondern daran, welche Möglichkeiten sie zur positiven Veränderung von Nutzungsfaktoren eröffnen.“* (HAUSLEITHNER 1995, 75).

*Bei den Durchführenden komplexer Beteiligungsformen sind pädagogische Fähigkeiten und die Bereitschaft, auf die Bedürfnisse der Bewohner einzugehen, wichtig. Prädestiniert für die Organisation und Abwicklung derartiger Prozesse sind Sozialarbeiter, Gemeinwesenarbeiter oder Moderatoren. Auch Planer können diese Aufgabe in Teilbereichen übernehmen. Voraussetzung ist, daß sie ihre Rolle als partnerschaftliche Berater verstehen, daß sie offen und vorurteilsfrei agieren, und nicht ihre eigenen Vorstellungen und Lebenskonzepte als Maßstab einbringen. SEYFANG beschreibt im Interview die sich wandelnden Trends in der Rolle des Planers zwischen sozialwissenschaftlichen und elitären, formal orientierten Planungsansätzen:*

*„Wenn man grundsätzlich der Meinung ist, daß man für die Leute plant und sich nicht selbst quasi als Planer Denkmäler setzt, das gibt es ja auch, daß Planer so von sich überzeugt sind, daß sie sagen, so wird's gemacht und nicht anders und entweder sind die Leute klug genug das zu akzeptieren oder sie sind zu dumm dazu, daß ist ja so dieser elitäre Planeransatz, der ich finde auch wieder im Kommen ist, der war ja völlig out.“*

Die Form der Kommunikation und Vermittlung komplexer Planungsaufgaben sollte so gewählt werden, daß auch Laien sich an der Entscheidung beteiligen können. Dafür können Besichtigungen von beispielhaften Einrichtungen, Modelle, räumliche Darstellungen auf digitaler Basis, schriftliche Erklärungen zu Plänen und dgl. hilfreich sein.

Die Veranstaltungen sollten in siedlungseigenen Räumlichkeiten, im Extrazimmer eines nahegelegenen Gasthauses oder dgl. stattfinden, jedenfalls an einem Ort, wo die Bewohner keine Gäste der Experten oder Entscheidungsträger sind, sondern eher umgekehrt.

DRUM faßt die Vorteile der Beteiligung der Bewohner an den Entscheidungsprozessen zusammen: *„Sie ist Voraussetzung für bedarfsgerechte planerisch – gestalterische Lösungen; sie vermeidet von vornherein Argwohn oder Mißtrauen gegenüber Planungen und Veränderungen, macht Gegenreaktionen überflüssig und*

*verhilft statt dessen der gemeinsam erarbeiteten Lösung zu Akzeptanz; sie fördert Anteilnahme am Geschehen in der Wohnumgebung und führt zu verantwortungsbewußtem Verhalten und pfleglichem Umgang mit dieser; sie fördert die Identifikation mit der eigenen Wohnumgebung und führt zu mehr Wohnzufriedenheit; sie fördert im Prozeß der gemeinsamen Auseinandersetzung demokratisches Verhalten, beugt späteren Konflikten bei der Nutzung vor und bietet eine gute Voraussetzung für Selbstorganisation sowie ein nachbarschaftliches Miteinander; sie stärkt die Bereitschaft zur Eigeninitiative und kann dazu ermuntern, sich auch in anderen Bereichen der Lebensgestaltung zu engagieren.“ (DRUM 1988, 2.4)*

Die erheblichen Vorteile der Partizipation werden von vielen an der Entstehung, Verwaltung und Nutzung gemeinschaftlicher Wohnbauvorhaben beteiligten Gruppen anerkannt. Dir. DI Winkler sieht Beteiligungsverfahren allerdings an der Praxis scheitern. Er äußerte im Interview:

*„Wenn ich wo mitarbeite, dann fühle ich mich damit verbunden, und habe mich dort eingebracht, und sehe das als Teil, als Ausfluß meiner Überlegungen, und identifiziere ich mich damit. Viel mehr, als wenn ich so etwas hingestellt bekomme. Das ist aber eine ganz logische Sicht. Es wäre wünschenswert, scheitert aber an der Praxis.“*

Um die Beteiligung der Nutzer an Neubau- und Sanierungsmaßnahmen in der Praxis realisieren zu können wären, unseres Erachtens, Änderungen in der Wohnungsvergabe und Verwaltung der Bauträger erforderlich.

Die Gefahr, daß einzelne Bewohner ihre Interessen auf Kosten der Mehrheit durchsetzen, ist ohne Mitbestimmung größer, als wenn sie in den Entscheidungsprozeß einbezogen werden. Es ist jedoch darauf zu achten, daß nicht lautstarke Minderheiten Entscheidungen herbeiführen, sondern alle Beteiligten Artikulationsmöglichkeiten und Stimmrecht erhalten. Mag. Breitwieser weist im Interview darauf hin, daß Mehrheitsentscheidungen akzeptiert werden müssen:

*„Es sollte eigentlich auch kein Vetorecht eines Einzelnen geben. Bei 100 %iger Zustimmung ist immer einer, dem es nicht taugt. Wenn man das jetzt bürokratisch regelt und man sagt, es müssen 100 % zustimmen, damit ich irgendwo irgendwas tun darf, das geht nicht.“*

### **6.5.2. Gemeinwesenarbeit und Anwaltsplanung**

Gemeinwesenarbeit kann vor allem in Großsiedlungen oder größeren Wohngebieten das soziale Gefüge stärken. Sie kann mit ihren Interventionen die Mitbestimmung fördern, Eigeninitiative unterstützen und bei krisenhaften Entwicklungen Rückhalt bieten. Dabei steht die Hilfe zur Selbsthilfe im Vordergrund. Im Idealfall werden dauerhafte Serviceeinrichtungen für die Bewohner geschaffen (Salzburg, Forellenwegsiedlung). Mittels Beratung, organisatorischer Hilfe bei der Entwicklung von Bewohnerinitiativen wie Kinderbetreuungsangeboten, sportlichen Angeboten, Jugendclubs, Mietergarteninitiativen, sowie der Schaffung einer Interessensvertretung der Bewohner entsteht so ein Netz der gemeinschaftlichen Aktivitäten. Darüber hinaus kann Gemeinwesenarbeit bei Regelungen des Zusammenlebens, der Beteiligung an Wohnumfeldverbesserungen etc. unterstützend wirken. Die angeführten Maßnahmen der Bürgerbeteiligung wirken gegen Anonymität, steigern damit die Alltagstauglichkeit des Wohnumfeldes und bewirken eine

höhere Lebensqualität. Bei Moderation von Veranstaltungen oder Arbeitstreffen als einem Arbeitsfeld der Gemeinwesenarbeit in Wohnanlagen differenziert Prof. Dr. Spitthöver den Einsatz der Methoden:

*„...ich denke aber, das A und O, wenn wir von Beteiligung von Mietern sprechen ist, daß dann auch der Kontakt zu den Menschen und vertrauensbildende Maßnahmen geschaffen werden können, und eine zu starke Professionalisierung könnte auch schon wieder ein bißchen kontraproduktiv sein. Wenn man jetzt Moderation, was weiß ich, bei Bauträger, Kommune, Wohnungsbaugesellschaft und Mieter einsetzt, und so ein ganzes Bündel an Menschen verschiedener Herkunft an einem Tisch vereint ist, ist man sicherlich gut beraten, wenn man auch methodisch bestens vorbereitet ist. Aber wenn ich mit Opa oder Oma um die Ecke Kontakt aufnehme und die berate was für Pflanzen sie verwenden sollen, also da weiß ich nicht ob da so eine hochgestochene Moderatorenausbildung sinnvoll ist, sondern vielleicht der richtige Zugang zu den Menschen.“*

Anwaltsplanung ist eine u.a. in Deutschland und den USA praktizierte Form der Begleitung, Beratung und Betreuung von Nutzergruppen, deren Wirksamkeit vor allem in der Vertretung der Nutzerinteressen liegt. Sie bietet Information und Beratung zur Wohnumfeldgestaltung, Planungs- und Entscheidungshilfen, Hilfestellungen während des Bauprozesses. Sowohl Gemeinwesenarbeit, die in Österreich fallweise in Großwohnanlagen zum Einsatz kommt, als auch Anwaltsplanung sind Methoden der Bürgerbeteiligung, die bisher kaum eingesetzt werden. Es gibt verschiedene Ansätze und Konzepte der Anwaltsplanung. SELLE beschreibt die Entwicklung und Einsatzbereiche: *„Das Konzept der Anwaltsplanung wurde vor etwa 30 Jahren in den USA entwickelt [vgl. Davidoff 1972] und fand in den letzten 25 Jahren Eingang in die deutsche Praxis. Das Formen- und Aufgabenspektrum ist vielgestaltig und reicht vom Anwaltsplaner in Sanierungsgebieten bis zum Umweltadvokaten.“* (SELLE u.a. 1996, 350)

Während die Anwaltsplanung in erster Linie dort anzuwenden ist, wo bauliche Maßnahmen im weiteren Sinne beabsichtigt sind, hat die Gemeinwesenarbeit ihr Aufgabengebiet darüber hinaus auch in den oben beschriebenen Bereichen der Serviceeinrichtungen, Interessensvertretung und dgl. Die Auftraggeber können Kommunen, Bauträger, Hausverwaltungen, private Eigentümer etc. sein. DRUM über diese beiden partizipatorischen Modelle: *„Anwaltsplanung soll konkrete Lösungsvorschläge erarbeiten und in den Planungs- und Entscheidungsprozeß einbringen. Der Planer ist dabei Anwalt‘ einer lokal abgegrenzten Gruppe von Betroffenen – z.B. eines Sanierungsblocks; vor allem soll er die Interessen sozial Benachteiligter vertreten, die sich selbst weniger in Planungs- und Diskussionsprozesse einbringen können. Hier berühren sich die Aufgaben des Planungsanwaltes mit denen des Gemeinwesenarbeiters. Anwaltsplanung und Gemeinwesenarbeit sollen darüber hinaus für einen Interessenausgleich unter den Betroffenen sorgen und diese in die Lage versetzen, sich selbst zu organisieren und ihre Belange langfristig eigenständig zu vertreten.“* (DRUM 1988, 2.6)

### 6.5.3. Neubau

*„Gerade beim Neubau von Siedlungen ist eine Beteiligung der Bewohner bei der Ausgestaltung ihres Wohnumfeldes möglich und nötig, aber bis heute noch viel zu wenig praktiziert. Sie braucht jedoch auch hier ihren festen Platz innerhalb des Planungsablaufes und Baugeschehens.“ (DRUM 1988, 2.4)*

Die Bewohnerbeteiligung bei Neubauprojekten macht es erforderlich, daß die Bauträger Bereiche der Administration einer Wohnanlagen, wie die Wohnungsvergabe, die Rolle des Verwalters, die Organisation von Pflege und Instandhaltung etc. an die partizipativen Prozesse anpassen. Die notwendigen Änderungen betreffen auch Bereiche der Bauabwicklung. Bei der Rolle der Planer wird die Entwicklung hin zu Information, Beratung und Hilfestellung bei Eigeninitiativen wichtig. Dr. Guttmann im Interview zu Partizipationsangeboten:

*„Eine frühzeitige Wohnungsvergabe, moderierte Belegungsverfahren d.h., daß derjenige dort wohnt, wo er wohnen will, Angebote zur Mitbestimmung, im Sinne der Einschaltung von Freiraumplanern, die frühzeitig auch mit einbezogen werden und nicht hinterher zum Aufmascherln genommen werden, zum Grün-behübschen – wenn einem gar nichts mehr einfällt, läßt man irgendwo etwas wachsen. Und eben auch sonstige externe Beratung und Partizipationsangebote durchaus auch an Kinder. Um die Ausstattung des Wohnumfeldes gemeinsam mit den Bewohnern durchführen zu können, müssen finanzielle Rücklagen gebildet werden.“*

Bei Neubauvorhaben ist Beteiligung der Bewohner an der Vergabe von Wohnungen und Gärten bisher ebenso selten verwirklicht, wie die Beteiligung an der Gestaltung des Wohnumfeldes. Um die künftigen Nutzer an der Planung und Gestaltung des Wohnumfeldes angemessen beteiligen zu können, und der Gefahr alibihafter Partizipation zu begegnen, sind einige Grundvoraussetzungen zu erfüllen. Primär sind bei der Konzipierung der Wohnanlage Voraussetzungen für alltagstaugliche Siedlungsfreiflächen zu schaffen, indem beide Aspekte gleichwertig und gleichzeitig erarbeitet werden. Nach der frühzeitigen Wohnungsvergabe können in Kooperation mit den Bewohnern Flächenstruktur und Ausstattung des Wohnumfeldes entwickelt werden. Die Freiflächen sollten anfänglich nicht vollständig ausgestattet werden, sondern erst nach einem Zeitraum von mehreren Monaten (je nach Jahreszeit der Fertigstellung) in dem die Bewohner Erfahrungen mit der Nutzung der Freiflächen sammeln können. Allerdings ist es vorteilhaft, daß alle größeren baulichen Maßnahmen (Erdbehebungen etc.) bereits bei Bezug der Wohnungen abgeschlossen sind, um keine allzu großen Störungen der Nutzung zu verursachen. Es ist auch darauf zu achten, daß sich die Anforderungen an die Freiflächen durch die permanente Änderung der Altersstruktur und den Wechsel der Nutzungsbedürfnisse einem stetigen Wandel unterliegen. Dies gilt besonders bei den Kindern und Jugendlichen, deren Entwicklungsschritte und Bedürfnisse sich rascher ändern als bei Erwachsenen. Zur späteren Vervollständigung der Ausstattung und Adaptierung gemäß dem Wandel der Bedürfnisse, wären finanzielle Rücklagen zu bilden. Die vorher beschriebenen Anpassungsschritte sind nicht zwangsläufig mit höheren Kosten verbunden, wenn zu Beginn einfache und rasch adaptierbare Ausstattungselemente gewählt werden.

#### 6.5.4. Sanierung

Die Beteiligung der Bewohner an Wohnumfeldverbesserung stellt eine unbedingte Voraussetzung für das Gelingen und die Akzeptanz der Maßnahmen dar.

*„Die Problemerkennung, die Bewohner einbringen können, ist von den professionell mit der Nachbesserung Befähigten nicht ersetzbar. Nachbesserung kann daher nicht für die Bewohner, sondern nur mit ihnen sinnvoll betrieben werden. Nur wenn man sie in die Auswahl und Umsetzung der Maßnahmen einbezieht, kann man hoffen, auf längere Sicht die Identifikation der Bewohner mit ihrer Siedlung zu stärken.“* (BUNDESMINISTERIUM FÜR RAUMORDNUNG, BAUWESEN UND STÄDTEBAU, DEUTSCHLAND 1990, 141) Die Bewohnerbeteiligung an Sanierungsmaßnahmen wird im Unterschied zu Neubauprojekten, auch von den Bauträgern als wichtig und realisierbar angesehen. Dr. Wiesinger zum Stellenwert der Beteiligung:

*„Ich glaube bei einer nachträglichen Umfeldverbesserung besteht die Möglichkeit, weil ja die Mieterschaft schon vorhanden ist, diese Mitbeteiligung sehr stark zu forcieren. Ich bin ein großer Anhänger, daß ich da in Form von Wohnbefragungen den Bedarf erhebe. Daß ich da nicht drüberstülpe und dann möglicherweise am Bedarf vorbei investiere, sondern wirklich individuell eingehe. Am besten wissen die Leute, was ihnen fehlt, die dort bereits in der Wohnung sitzen. Da möchte ich keine Zwangsbeglückung predigen, sondern einfach mit den Bewohnern das Wohnumfeld gestalten.“*

Die Bewohnerbeteiligung an der Wohnumfeldverbesserung erfordert andere methodische Konzepte als die Partizipation bei Neubauprojekten, weil die Bewohner bereits seit längerer Zeit in der Siedlung wohnen, und daher Erfahrungen mit den Angeboten im Wohnumfeld haben. Es entwickeln sich jedoch im Laufe der Zeit auch Formen der Nutzung bzw. Nichtnutzung, die es in manchen Fällen, (siehe Kapitel Verhinderung der Nutzung) durch die von uns als Gewöhnungseffekt bezeichnete Anpassung an die gegebenen Verhältnisse erschweren, Veränderungen in der Funktion von Teilen des Wohnumfeldes vorzunehmen. Dies tritt auch dort auf, wo die Freiflächen kaum nutzbar sind, und scheint seine Ursache neben der sinkenden Kritikfähigkeit nach jahre- und jahrzehntelanger Gewöhnung, im Mißtrauen gegenüber möglichen Veränderungen zu haben. Bei der Nachbesserung des Wohnumfeldes hat daher die Erhebung der Bedürfnisse in Form von aktivierenden Befragungen und die Ermutigung und Beratung der Bewohner hohe Bedeutung. Auf die unterschiedlichen Ansprüche sollte möglichst in moderierten Veranstaltungen eingegangen werden. Auch Entscheidungshilfen wie die Besichtigung beispielhafter Einrichtungen, Modelle, leicht lesbare Pläne, schriftliche Erläuterungen etc. sollten angeboten werden. Darüber hinaus sind Nutzungsspuren wie entstandene Wegverläufe zu beachten und in die Überlegungen einzubeziehen. Wenn sich also im Wohnumfeld erkennbar Bedürfnisse als Spuren der Nutzung manifestieren, so sind diese ebenso in die Auseinandersetzung mit einzubeziehen, wie nicht vorhandene Spuren als Manifestation der Unnutzbarkeit oder Verhinderung der Nutzung zu beachten und thematisieren sind.



# ANHANG

## INTERVIEWLEITFADEN BEWOHNER

### FRAGEN ZUR FAMILIE

- Wer lebt im gemeinsamen Haushalt?
- Wie alt sind Sie und Ihre Familienangehörigen?
- Wieviel verdienen Sie und Ihre Familienangehörigen?  
Familieneinkommen bis 15.000,— bis 25.000,— bis 40.000,— oder über 40.000,—
- Welche Berufe üben Sie aus?
- Welche Ausbildung haben Sie absolviert?

### FRAGEN ZUR WOHNUNG

- Wie groß ist ihre Wohnung?
- In welcher Etage liegt die Wohnung?
- Wann sind Sie hergezogen?
- Warum sind sie in d i e s e Wohnung gezogen?

### MOBILITÄT

- Welche Verkehrsmittel benutzen Sie?

### AUFENTHALTSDAUER

- Wieviel Zeit verbringen Sie in der Siedlung? (im Freiraum und in der Wohnung)
- Wieviel Zeit verbringen Sie n i c h t in der Siedlung weil sie in der Arbeit/Schule sind?
- Wieviel Zeit verbringen Sie davon im Freien?
- Wie oft nutzen Sie das Wohnumfeld? (tägl., wöchentl., monatl., nie)
- Wie lange halten Sie sich durchschnittlich pro Tag im Wohnumfeld auf? (1 Std., 2 Std. länger)

### DIE AUSSENANLAGEN

- Wozu dienen die Freiflächen in ihrer Siedlung hauptsächlich?  
Verschönerung, Aufenthalt alle Bewohner, Aufenthalt/Spiel für Kinder
- Wie nutzen Sie die Außenanlagen? Was tun sie dort ?
- Kinder beaufsichtigen
- die Natur genießen
- Kontakte mit anderen Bewohnern
- Ruhe genießen
- andere Leute beobachten
- spazieren gehen
- Hund ausführen
- spielerisch-sportliche Tätigkeiten (Federball, Tischtennis...)
- Auto waschen/reparieren, Moped/Fahrrad basteln,
- Wäsche aufhängen, Mülleimer leeren, Teppich klopfen
- Pflege der Grünanlagen
- Sind Sie mit dem Angebot im Wohnumfeld zufrieden?  
Grünflächen, Wege, Aufenthaltsbereiche, Ruhezonen, etc.

- Wie ist der Umgang der Bewohner im Wohnumfeld?  
gibt es Konfliktpunkte im Wohnumfeld  
dürfen die Kinder spielen, laut sein  
haben die Jugendliche ihre Bereiche  
haben die Erwachsenen/Senioren ausreichend Ruhe
- Welche Störungen gibt es bei der Nutzung des Wohnumfeldes?  
Kinder stören, Jugendliche stören, langweile Ausstattung, ungünstige Lage, verschmutzte Bereiche  
zerstörte Einrichtungen, schlechte Gestaltung...
- Wie ist der Pflege- u. Erhaltungszustand des Wohnumfeldes?  
eher sauber, eher schmutzig, sanierungsbedürftig, neu instandgesetzt,...
- Was könnten Ihren Aufenthalt im Wohnumfeld verlängern?  
Kontakt mit Nachbarn, Ausstattung, Beschattung, Bepflanzung

### **REGELN FÜR DAS WOHNUMFELD**

- Was darf man im Wohnumfeld?
- Was darf man nicht um Wohnumfeld?  
Nutzung von Rasenflächen, Tierhaltung, zeitliche Einschränkung,
- Wer stellt die Regeln auf?
- In welcher Form sind die Regeln ungeschriebene Regeln, Verbotsschilder,  
Mietvertrag, Hausordnung, Rundschreiben, Mieterzeitung,...
- Wer überwacht die Nutzungsbeschränkung?  
Hausmeister, alle Bewohner, bestimmte Bewohner, niemand,...
- Gibt es Bereiche die geregelt werden sollten?

### **BALKON/LOGGIA/TERRASSE**

- Haben Sie einen Balkon eine Loggia oder eine Gartenterrasse?
- Wie nutzen Sie diesen Bereich?  
Ausruhen/für Mahlzeiten/für Hausarbeit/für Pflanzen/in der frische Luft sein/die Kinder spielen  
dort/ zum Leute beobachten/als Abstellfläche/zum Grillen/Feste feiern
- Was ist gut oder schlecht an Balkon, Loggia, Gartenterrasse?  
Größe/Ausrichtung/Luft/Regenschutz/Sichtschutz

### **PRIVATE/ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN**

- Haben Sie private Freiflächen?  
Wie weit sind die Freiflächen entfernt zu Fuß 5—10 min/10—20 min./mit dem Auto  
Wie oft nutzen Sie die privaten Freiflächen?
- Nutzen Sie öffentliche Freiräume außerhalb der Siedlung?  
Wege/Park/Badesee/Spazierweg/Wald...
- Würden Sie sich private Freiflächen wünschen?  
Mietergarten, Erdgeschoßgarten
- Wo müßten diese Freiflächen liegen?

### **VERBESSERUNGSWÜNSCHE**

- Haben Sie Verbesserungswünsche für das Wohnumfeld?  
mehr Rasen, Sträucher, Blumen, Bäume  
mehr Ausstattung für Kinder,  
bessere Pflege und Sauberkeit  
mehr Ausstattung für Jugendliche  
mehr Ausstattung für Erwachsene  
mehr privat nutzbarer Freiraum

mehr Gemeinschaftseinrichtungen in den Häusern  
Verbesserungen in den Wohnungen  
alles soll so bleiben  
sonstiges

**KOSTEN**

- Wäre eine Mieterhöhung zur Wohnumfeldverbesserung für Sie akzeptabel?  
nicht, einmalige Zahlung von 1000,— öS monatlich 100,— öS...

**PERSÖNLICHES ENGAGEMENT**

- Arbeiten Sie an der Wohnumfeldverbesserung mit?  
Ja, aktive Beteiligung mit anderen Bewohnern  
Nein, das sollen Fachleute machen  
weiß nicht  
nein

**ERGÄNZUNGEN**

- Was möchten Sie noch anmerken?
- Gibt es Aussagen die sie nach dem Gespräch noch korrigieren möchten?



## INTERVIEWLEITFADEN BEAMTE/POLITIKER

### ZUR ÖRTLICHEN WOHNUNGSSITUATION

- Wie stellt sich die Wohnungssituation in Oberösterreich dar? Wie sind Entwicklungstendenzen? (Stand und Entwicklung der Bevölkerung und Wohnungsversorgung, Baulandreserven usw.)
- Wie sind die Trends? Wo entwickelt sich die Wohnungssituation hin?  
Was wäre die gewünschte Entwicklung? Welche Ziele werden verfolgt?; gibt es Leitlinien (Bauformen, Verdichtungen, Zielgruppen,...)?
- Die Rolle des Landes beim Siedlungsneubau  
Welche Möglichkeiten der Einflußnahme hat das Land in Bezug auf Qualitätsmerkmale im Wohnbau?

### ZU DEN AUSSENANLAGEN IM SPEZIELLEN

- Welchen Stellenwert haben Außenanlagen im Siedlungswohnbau?
- Gibt es seitens des Landes relevante Leitlinien für Siedlungsaußenanlagen bzw. gibt es seitens des Landes Vorstellungen dazu, welche Rahmenbedingungen eingehalten werden soll(t)en? (Größe, Gestaltung, Ausstattung,...)
- Gibt es speziell für die Frage der Außenanlagen Möglichkeiten der Einflußnahme seitens der Stadt? Gibt es diesbezüglich Wünsche an die Bauträger?
- Wo sehen sie die Hindernisse und Schwierigkeiten um zu einer hohen Qualität bei Siedlungsanlagen zu kommen?
- Wo müßte angesetzt werden, um hier Fortschritte zu erzielen? (Förderungen, Vorschriften, Verfahrensänderungen,...)
- Inwieweit wird im Siedlungswohnbau der dadurch entstehende Bedarf an Infrastruktur (Verkehr, Schule, Kindergarten, Kleingewerbe,...) berücksichtigt? Welche Planungsinstrumente stehen dafür zur Verfügung?

### ZU DEN BESTEHENDEN SIEDLUNGEN

- Welche Probleme aus der Bewohnerschaft aus den Siedlungen sind dem Land bekannt?
- Welchen Bedarf sehen Sie, in Hinblick auf Sanierung oder Qualitätsverbesserung in den Siedlungsfreiräumen? Welche Entwicklung zeigt sich hier ab?
- Gibt es Möglichkeiten für die Landesregierung in Hinblick auf Sanierung, Qualitätsverbesserung usw. Einfluß zu nehmen?
- Wie könnte man Qualitätsverbesserungen bei den Außenanlagen bestehender Siedlungen fördern?



## INTERVIEWLEITFADEN FÜR BAUTRÄGER

- Welche Funktionen muß das Wohnumfeld des Siedlungswohnbaues erfüllen?
- Welche Bedeutung haben, Ihrer Erfahrung nach, Außenanlagen für die Bewohner?
- Welche Problemfelder sehen Sie im Siedlungsfreiraum?
- Wie sollte ihrer Meinung nach der Freiraumbedarf für Siedlungsfreiflächen ermittelt werden?
- Welche Anforderungen sind an die siedlungseigene und ortsgebundene Infrastruktur zu stellen?
- Wieviel und welche Kommunikationsmöglichkeiten wollen die Bewohner?
- In welcher Form sind spezifische Bedürfnisse von Frauen-, Kinder- Senioren- Jugendlichen im Wohnumfeld zu berücksichtigen?
- Wie soll man dem Problem der wachsenden Zahl von Autos bei geringer werdendem Flächenangebot begegnen?
- Soll es im Wohnumfeld neben öffentlichen auch private Freiflächen geben? (Mietergärten, ausschließlich öffentliche Flächen)
- Soll es private Freiflächen geben, die unmittelbar zu Erdgeschoßwohnungen gehören (Vorgärten)? – Haben Sie Erfahrungen damit ?
- Inwieweit soll es private Freiflächen abseits der Wohnung, etwa in Form von Mietergärten geben?
- Werden Wohnungen mit Mietergärten/Vorgärten und/oder Terrassen an bestimmte Zielgruppen vorrangig vergeben? – An welche?
- Soll es unterschiedliche Freiraumkonzepte bei Miet- bzw. bei Eigentumswohnungen geben?
- Welche Auswirkung hat eine altershomogene Bewohnerschaft auf die Außenanlagen bzw. welche Auswirkung hat eine Durchmischung der Generationen?
- Sollen Bewohner von Siedlungen zur Mitwirkung an der Freiraumplanung beigezogen werden?
- Welche Auswirkung hat die Beteiligung der Nutzer am Planungsprozeß?
- Mit welchen Konflikten sind die Bauträger im Zusammenhang mit Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen konfrontiert?
- Welche Strategien zur Verbesserung der Wohnqualität im Wohnumfeld sollen eingeschlagen werden?
- Wie wirkt sich eine Steigerung der Wohnqualität im Wohnumfeld auf die Kosten aus?

- Wie hoch ist in etwa der Prozentsatz der Baukosten der Außenanlagen an den Gesamtbaukosten?
- Wie sieht die Wohnbauförderung in Bezug auf die Wohnaußenanlagen aus? Wie wird gefördert? Wie sollte gefördert werden? Welche Auswirkung auf die Qualität hat die Förderpraxis?
- Welche Auswirkung hat die Bauordnung auf die Freiraumgestaltung (Vorschriften, etc.)? Gibt es diesbezüglich Änderungswünsche?
- Welche Beispiele von gelungenen Freiraumplanungen sollten wir für unsere Forschung besichtigen?
- Welche Experten zu unserem Thema sollten wir ihrer Meinung nach noch interviewen?

## INTERVIEWLEITFADEN PLANER

- Welcher Stellenwert wird Ihrem Eindruck nach üblicherweise den Außenanlagen im Wohnbau beigemessen?  
Wie wird in der Praxis mit diesem Themenbereich umgegangen?
- Welche Funktionen muß das Wohnumfeld des Siedlungswohnbaues erfüllen?  
Welche Kriterien sind da zu beachten?
- Welche Bedeutung haben, Ihrer Erfahrung nach, Außenanlagen für die Bewohner?
- Welche Problemfelder sehen Sie im Siedlungsfreiraum?
- Wie sollte ihrer Meinung nach der Freiraumbedarf für Siedlungsfreiflächen ermittelt werden?  
Wieviel Freiraum mit welcher Ausstattung soll es für wieviele Wohnungen geben?
- Welche Anforderungen sind an die siedlungseigene und an die ortsgebundene Infrastruktur zu stellen?
- In welcher Form sind spezifische Bedürfnisse von Frauen-, Kinder- und Senioren im Wohnumfeld zu berücksichtigen?
- Wie soll man dem Problem der wachsenden Zahl von Autos bei geringer werdendem Flächenangebot begegnen?
- Werden Wünsche der am motorisierten Verkehr teilnehmenden Bewohner überbewertet?  
(Parkplätze, Kinderghettos – eindimensionale Flächennutzung,...)
- In welcher Form muß die Erreichbarkeit von Freiflächen gewährleistet sein?  
Von der Wohnung aus...
- Wann kann die Einsehbarkeit einer Freifläche eine Hürde für die Nutzung werden?
- Wieviel und welche Kommunikationsmöglichkeiten wollen die Bewohner?
- Soll es im Wohnumfeld neben öffentlichen auch private Freiflächen geben?  
(Mietergärten, ausschließlich öffentliche Flächen)
- Soll es private Freiflächen geben, die unmittelbar zu Erdgeschoßwohnungen gehören  
(Vorgärten)?
- Inwieweit soll es private Freiflächen abseits der Wohnung, etwa in Form von Mietergärten geben?
- Wo liegen ihrer Meinung nach die Chancen und Grenzen der multifunktionalen Nutzung von Flächen? – Also eine Freiraumplanung, die nicht von vorneherein nur e i n e Nutzungsform vorsieht oder zuläßt?
- Wie weit können vorhandene Flächen an sich ändernde Nutzungsbedürfnisse angepaßt werden?

- 
- Welche Bedeutung kommt bei der Freiraumplanung den vorhandenen Nutzungsspuren zu?
  - Sollen Bewohner von Siedlungen zur Mitwirkung an der Freiraumplanung beigezogen werden?
  - Welche Auswirkung hat die Beteiligung der Nutzer am Planungsprozeß?
  - Was sind zusammenfassend, ihrer Meinung nach, die wichtigsten Qualitätskriterien für das Wohnumfeld?
  - Sind neue Tendenzen in der Wohnumfeldplanung sichtbar bzw. notwendig?
  - Welche Strategien zur Verbesserung der Wohnqualität im Wohnumfeld sollen eingeschlagen werden?
  - Wie wirkt sich eine Steigerung der Wohnqualität im Wohnumfeld auf die Kosten aus?
  - Welche Beispiele von gelungenen Freiraumplanungen sollten wir für unsere Forschung besichtigen?
  - Welche Experten zu unserem Thema sollten wir ihrer Meinung nach noch interviewen?

## LITERATURLISTE

- Achnitz, C.; Stadtsanierungsamt Tübingen (Hrsg.): Bausteine für kinderfreundliche Stadtquartiere – Städtebaulicher Entwicklungsbereich Stuttgart Straße/Französisches Viertel, Universitätsstadt Tübingen, Stadtsanierungsamt, Tübingen 1992
- Achterberg, G.; Richter, G.; Blomensaht, F.: Wohnumfeld am Haus, SR Bau- und Wohnforschung des BMBau, 04.108; Bonn – Bad Godesberg 1985
- Ahlert, S.; Seyfang, V.: Beiträge zur nutzergerechten Planung von Freiräumen für das Kinderspiel, in: Das Gartenamt 6/77
- Alexander, C.; Ishikawa, S.; Silverstein, M.: Eine Mustersprachen, A Pattern Language, 1995
- Amt der oberösterreichischen Landesregierung (Hrsg.): Bevölkerungsentwicklung in Oberösterreich, Beiträge zur oberösterreichischen Statistik, Heft 1, 1987
- Amt der oberösterreichischen Landesregierung (Hrsg.): Bevölkerungsentwicklung in Oberösterreich, Volkszählung 1991, Beiträge zur oberösterreichischen Statistik, Heft 1, 1994
- Amt der oberösterreichischen Landesregierung (Hrsg.): Strassenverkehrsunfälle in Oberösterreich, bisherige Entwicklung und Ausblick, Beiträge zur oberösterreichischen Statistik, Heft 1, 1991
- Amt der oberösterreichischen Landesregierung (Hrsg.): Volkszählung 1991 Phase II, Beiträge zur oberösterreichischen Statistik, Heft 2, 1995
- Appl, P.; Pach, R.: Streifzüge im Hammer Norden – Dokumentation der Planungsgruppe Stadt-Kinder, Kinderbüro der Planungsamt der Stadt Hamm, Planungsgruppe Stadt-Kinder, Hamm 1993
- Birkigt-Quentin, B.: Kinderträume – Planerräume: Fallstudie zum kindlichen Verhalten im Freiraum in einem Berliner Sanierungsgebiet, Dissertation an der TU Berlin, Berlin 1991
- Blaha, W.; Weber, G.; Gärtner, R.; Kubinger, K.; Knoflacher, M.; Koller, M.; Stidl, H.G.; Strauss, G.: Mindestanforderungen an die Wohnumwelt, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Schriftenreihe Heft 104, 1986
- Blasius, J. u.a. (Hrsg.): Gentrification: die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, Frankfurt a. Main 1990
- Blinkert, B.: Aktionsräume von Kindern in der Stadt, Pfaffenweiler 1996
- Blinkert, B.: Zerstörte Stadt – zerstörte Kindheit?, Vortrag auf dem Vierten Deutschen Jugendhilfetag in Leipzig, <http://www.uni-freiburg.de/soziologie/leute/blinkert/kindheit.htm>
- Bochnig, S.: Die beispielbare Stadt, in: Motorik 16, 1, 21—26; 1993
- Bochnig, S.: Bausteine für eine beispielbare Stadt, in: Das Gartenamt 42, 6, 370—375; 1993
- Böse, H.: Die Aneignung von städtischen Freiräumen, Kassel 1981
- Buchholz, R.; Gröning, G.; Spitthöver, M.: Grün in allen Stadtvierteln, München 1984
- Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.): Wohnumfeldverbesserung durch Grün- und Freiflächen, in: Informationen zur Raumentwicklung 8, 7/8; Bonn 1981
- Bund der Jugendfarmen und Aktivspielplätze e.V. (Hrsg.): Ökologische Spiel(t)räume, Stuttgart 1997
- Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.): Kinderfreundliche Umwelt, SR Städtebauliche Forschung des BMBau, 03.075; Bonn – Bad Godesberg 1979
- Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.): Kinderfreundliche Umwelt, SR Städtebauliche Forschung des BMBau, 03.087; Bonn – Bad Godesberg 1980
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.): Städtebaulicher Bericht, Neubausiedlungen der 60er und 70er Jahre, Probleme und Lösungswege, Bad Godesberg

- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.): Städtebauliche Lösungen für die Nachbesserung von Neubausiedlungen der 50er bis 70er Jahre, Teil A: Städtebauliche und bauliche Probleme und Maßnahmen, Bonn-Bad Godesberg 1990
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.): Städtebauliche Lösungen für die Nachbesserung von Großsiedlungen der 50er bis 70er Jahre, Teil B: Wohnungswirtschaftliche und soziale Probleme und Maßnahmen, Bonn-Bad Godesberg 1990
- Bundesregierung: Städtebaulicher Bericht der Bundesregierung, Neubausiedlungen der 60er und 70er Jahre – Probleme und Lösungswege; Bonn 1988
- Chevallerie, H.: Pflege und Benutzbarkeit von öffentlichen Grünflächen, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 7/8, 1981
- Deutschen Kinderhilfswerk (Hrsg.): Stadt für Kinder, Stadt für alle, Dokumentation der Fachtagung vom 29.—31. Oktober 1991 in Echingen, München 1991
- Dick, A.: Neue Wege in der Wohnumfeldarbeit, in: Selbsthilfe und Demokratie im Wohnumfeld, Nr. 24, München 1988
- Dieckert, J.; Koch, J.: Sinn-Richtungen für Spielräume, in: Spielraum 10, 1, 4—7; 1989
- Dirnecker, G.: Spielräume, Entwicklungschancen für Kinder, Diplomarbeit, St. Pölten 1997
- Drum, M.: Hinterhöfe – Gartenhöfe in gründerzeitlicher Blockbebauung, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 7/8, 1981
- Drum, M.; Karl, L.: Leben im Wohnumfeld, in: Selbsthilfe und Demokratie im Wohnumfeld, Nr. 2, München 1988
- Eulenspiegel, T.; Schubert, I. (Hrsg.): Stadtgestaltung für Kinder, Till Eulenspiegel, Kinder- und Jugendanwaltschaft der Arbeiterwohlfahrt Düsseldorf, Düsseldorf 1991
- Fester F. M.; Kraft, S.; Metzner, E.: Raum für soziales Leben, Karlsruhe 1983
- Fischer, M.: Stadtplanung aus der Sicht der Ökologischen Psychologie, 1995
- Foerster-Baldenius, P.: Städtebauförderung in Gebieten mit Funktionsschwächen, SR Städtebauliche Forschung des BMBau, 03.117; Bonn – Bad Godesberg 1986
- Friedrichs, J.; Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification : Theorie und Forschungsergebnisse, 1996
- Fröhlich, C. u.a.: Wir zeigen's Euch! Raumaneignung und Freiraumbedürfnisse von Mädchen im öffentlichen Raum
- Gärtner, R.: Mindestanforderungen an die Wohnumwelt I, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen; Schriftenreihe Heft 104, Wien 1986
- Gebhard, M.; Malkus, A.; Nagel, G.: Spielraum Stadt – Bewertung der Spielqualität städtischer Freiräume in Hannover, SR des Fachbereiches Landespflge der Universität Hannover, Beiträge zur räumlichen Planung 23, Bände I+II, Hannover 1993
- Görlitz, D. et al. (Hrsg.): Entwicklungsbedingungen von Kindern in der Stadt, Dokumentation der Tagung „Stadt als Rahmen kindlicher Entwicklung“, Berlin/Herten 1993
- Greiwe, U.; Wirtz, B.: Frauenleben in der Stadt: durch Planung behinderter Alltag, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 43, Dortmund 1986
- Grosse-Bächle, L.; Hasselbusch, G.; Nagel, G.: Spielen in der Stadt – Bewertung der Bespielbarkeit städtischer Freiräume in Mainz, SR Beiträge zur räumlichen Planung des FB Landschaftsarchitektur und Umweltentwicklung, Band 39; Hannover 1993
- Grosshans, H.: Aktivierung des „Außenhauses“ – Beiträge zur ökologischen Stadterneuerung in Wohngebieten, in: Informationen zur Raumentwicklung, 1986 1/2, 71—84; 1986
- Grossmann, G.: Das langsame Sterben : eine medizinsoziologische Ökologiestudie über den Zusammenhang zwischen Wohnumfeldbelastung und Krankheit
- Gutmann, R.: Modell Forellenweg – Ein starkes Stück Soziokultur!?, Schriftenreihe zur Salzburger Sozialpolitik, Heft 11, Salzburg 1991
- Harms, G.; Mannkopf, L. (Hrsg.): Spiel- und Lebensraum Großstadt, Berlin 1989

- Häussermann, H.; Siebel, W.: Neue Urbanität Frankfurt a. Main 1987
- Hausleithner, W.: Sozial Wohnen? Eine Auseinandersetzung mit dem sozialen Wohnbau; Diplomarbeit, Universität für Bodenkultur, Wien 1995
- Herlyn, U., Poblitzki, U. (Hrsg.): Von großen Plätzen und kleinen Gärten: Beiträge zur Nutzungsgeschichte von Freiräumen in Hannover, München 1992
- Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (Hrsg.): Stadt für Kinder, Referat für Presse und Öffentlichkeitsarbeit, 3. Auflage, Wiesbaden 1992
- Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (Hrsg.): Städtebauliche Qualitäten im Wohnungsneubau, Referat für Presse und Öffentlichkeitsarbeit, Wiesbaden 1992
- Hinterwirth, G.: Örtliches Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Enns, Bestandsanalyse – Vorentwurf, Gmunden 1997
- Hodecek, P.; Linzer, H.; Michalitsch, W.; Moser, F.; Raschauer, B.; Ringhofer, J.; Schreiber, G.; Stokreiter, F.; Voigt, A.; Weber, G.; Wicha, B.: Mindestanforderungen an die Wohnumwelt, 2. Teil Maßnahmenkatalog, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Schriftenreihe Heft 112, 1990
- Institut für Grünplanung und Gartenarchitektur: Verbesserung des Wohnumfeldes einer typischen Siedlung der 70er Jahre, Beiträge zur räumlichen Planung Nr. 21, Hannover 1985
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Wohnumfeldverbesserung aus der Sicht der Bewohner, Teil I, Dortmund 1990
- Institut für Wohnen und Umwelt (Hrsg.): Kinder in der Stadt: Spielräume durch Verkehrsberuhigung, Darmstadt 1986
- Internationale Bauausstellung Emscher Park GmbH (Hrsg.): Studie kinderfreundliche Siedlung – Eine Studie über Qualitätsmerkmale für eine kinderfreundliche Siedlung und methodisch-organisatorische Modelle einer Partizipation von Kindern, IBA Emscher Park; Gelsenkirchen 1992
- Jaedicke, H.G.: Einige anthropologische Anmerkungen zur Wohnumfeldverbesserung durch Grün- und Freiräume, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 7/8, 1981
- Johannmaier, E.: über die Notwendigkeit von Naturerfahrungen bei kleinen Kindern, in: Das Gartenamt 34, 1985, II, 792–800; 1985
- Kampe, D.: Symposium „Wohnumfeldverbesserung durch Grün- und Freiflächen“ am 19. Und 20.9.1980, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 7/8, 1981
- Kaspar, B.: Die Angst aus Räumen – Untersuchung von Angst in den Städten und von kommunalen Strategien zur Auseinandersetzung mit städtischen Angsträumen; Kassel 1998
- Kellner, U.; Nagel, G.: Qualitätskriterien für die Nutzung öffentlicher Freiräume, Hannover 1986
- Keul, A.G.: (Hrsg.): Wohlbefinden in der Stadt; Umwelt- und gesundheitspsychologische Perspektiven, 1995
- Kilpper, G.: Wohnumfeld-Verbesserung: Analyse, Planung u. Durchführung nach Wohngebietstypen, Bauverl., Wiesbaden 1985
- Kilpper, G.; Einsele, M.; Fahle, B.; Schreiber, W.; Wegener, S.: Wohnumweltverbesserung – Analyse, Planung und Durchführung nach Wohngebietstypen, Wiesbaden und Berlin 1985
- Kirchhoff, J.; Kuhlbrodt, I.; Pfadt, A.: Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, SR Städtebauliche Forschung des BMBau, 03.079; Bonn – Bad Godesberg 1979
- Knoflacher, M.: Mindestanforderungen an die Wohnumwelt I, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen; Schriftenreihe Heft 104, Wien 1986
- Koller, M.; Stidl, H.G.; Strauss, G.: Mindestanforderungen an die Wohnumwelt I, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen; Schriftenreihe Heft 104, Wien 1986
- Kommunale Beratungsstelle für Kinder- und Jugendinitiativen (Hrsg.): Gleisdorf Kinderbefindlichkeitsprüfung – Spiel- und Aufenthaltsräume –, Graz 1993
- Kubinger, K.: Mindestanforderungen an die Wohnumwelt I, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen;

Schriftenreihe Heft 104, Wien 1986

- Laage, G.: Wohnen beginnt auf der Straße, Stuttgart 1977
- Lamnek, S.: Qualitative Sozialforschung, Bd. 2, Methoden und Techniken, München 1989
- Lang, A.: Lebensraum Wohnumfeld, in: Selbsthilfe und Demokratie im Wohnumfeld, Nr. 23, München 1988
- Lendholt, W.: Freiräume im mehrgeschossigen Wohnungsbau, von ihrem Sinn und Unsinn, in: Das Gartenamt 9—1975, Hannover 1975
- Lins, J.: Mitbestimmung im Wohnbau, von Technokratenherrschaft zu konkreter Demokratie, Linz 1982
- Löbach, W.; Renner, M.: Werkberichte der Arbeitsgruppe Bestandsverbesserung, Nr. 21, Dortmund 1986
- Lötsch, B.: Ökologische Überlegungen für Gebiete hoher Dichte, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 7/8, 1981
- Ludwig, K.: Wohnhöfe – Hofräume, München 1987
- Magistrat der Stadt Marburg (Hrsg.): Planung und Bauen für eine kinder- und jugendfreundliche Stadt, Reihe Jugendhilfe im Gespräche, Dokumentation der Veranstaltung vom 3.11.1992, Marburg 1993
- Magistrat der Stadt Wien, Frauenbüro MA 57 (Hrsg.): Verspielte Chancen? Mädchen in den öffentlichen Raum!, Schriftenreihe frauen, Bd. 5, Wien 1997
- Mayring, Ph.: Einführung in die qualitative Sozialforschung, Weinheim 1993
- Messner Raimund (Hrsg.): Wirkungsanalyse von Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung im öffentlichen Raum, Dortmund 1986
- Meyer, B.; Müller, P.: Nutzung des Wohnumfeldes, Ermöglichende und behindernde Nutzungsbedingungen im Wohnumfeld – Eine empirische Untersuchung an sechs Darmstädter Wohnstraßen; Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt 1984
- Mielke, B.: Regionalplanerische Steuerung von Freizeitinfrastruktur im Freiraum, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (Hrsg.), Dortmund 1994
- Milchert, J.: Tendenzen der städtischen Freiraumentwicklung in Politik und Verwaltung, München 1984
- Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales: Kinderfreundlichkeit – Das Prüfverfahren Düsseldorf 1993
- Muchov, M.; Muchov, H.H.: Der Lebensraum des Großstadtkindes. Reprint mit einer Einführung von Jürgen Zinnecker, Bensheim 1978
- Nagel, G.: Konzeption zur Verbesserung des Wohnumfeldes einer typischen Siedlung der 70er Jahre, Hannover 1985
- Nohl, W.: Städtischer Freiraum und Reproduktion der Arbeitskraft: Einführung in die arbeitnehmerorientierte Freiraumpalnung, München 1990
- Nohl, W.: Freiraumarchitektur und Emanzipation, Frankfurt a. Main 1980
- Oö. Bauordnung 1994
- Oö. Bautechnikgesetz (Oö. BauTG) 1994
- Oö. Bautechnikverordnung (Oö. BauTV) 1994
- Oö. Kinder – und Jugendspielplatzgesetz 1981
- Oö. Raumordnungsgesetz 1994
- Obermaier, D.: Soziale Bedingungen der Nutzung des Wohnungsumfeldes, in Wohnumfeldverbesserung – Ein Lesebuch, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Bd 12, Dortmund 1979
- Pätz, A.: Die Bedeutung des Wohnumfeldes für die Freizeitgestaltung älterer Menschen: eine Analyse von Freizeitbedürfnissen und partizipatorischen Planungsmöglichkeiten, Dissertation, Bonn 1995
- Peek, R.: Kindliche Erfahrungsräume zwischen Familie und Öffentlichkeit, 1995
- Pesch, F.; Selle, K.: Wohnumfeldverbesserungen – Ein Lesebuch, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung; Dortmund

1979

- Pesch, F.: Wohnumfeldverbesserung in innerstädtischen Altbaugebieten aus der Gründerzeit; Dortmund 1983
- Ranft, F.: Ökologische Modernisierung von Wohnsiedlungen: Grundlagen, Konzepte, Beispiele; Wiesbaden 1994
- Rauschenbach, B.; Wehland, G.: Zeitraum Kindheit, Zum Erfahrungsraum von Kindern in unterschiedlichen Wohngebieten, Heidelberg 1989
- Repethin, C.: Kriterien für das Grün im städtischen Freiraum, in: Mitteilungen zur Baupflege III, Münster 1974
- Ruland, G.; Lechner, R.; Österreichisches Ökologie-Institut (Hrsg.): Die kindgerechte Gemeinde, Wien 1993
- Schmid, A.: Kinder: Menschen zweiter Klasse im Wohnumfeld?, in: Perspektiven Heft I—2/98
- Schnepf-Orth, M.; Staubach, R.: Bewohnerorientierte Stadterneuerung, ILS Schriften 27, Dortmund 1989
- Selle, K. (Hrsg.): Planung und Kommunikation. Gestaltung von Planungsprozessen in Quartier, Stadt und Landschaft, Hannover 1996
- Selle, K.; Karhoff, B.; Froessler, R. (Hrsg.): Stadt Erneuern! Eine Ringvorlesung, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 47, Dortmund 1988
- Seyfang, V.: Freiraumnutzung im Geschoßwohnungsbau – Theoretische Überlegungen und empirische Grundlagen zu einer nutzerorientierten Planung und Gestaltung der Freiräume im Geschoßwohnungsbau; Dissertation, München 1980
- Siemonsen, K.; Zauke, G.: Sicherheit im öffentlichen Raum – Städtebauliche und planerische Maßnahmen zur Verminderung von Gewalt, Edition Ebersbach im eFeF-Verlag AG, Zürich 1991
- Spengelin, F.; Nagel, G.; Luz – Lamspringe, K.: Wohnen in den Städten?: Stadtgestalt, Stadtstruktur, Bauform, Wohnform, Wohnumfeld, Internationalen Bauausstellung in Berlin 1984, Ausstellungskatalog; Berlin 1984
- Spitthöver, M.: Frauen in städtischen Freiräumen, Köln 1989
- Spitthöver, M.: Freiraumansprüche und Freiraumbedarf: zum Einfluß von Freiraumversorgung und Schichtzugehörigkeit auf die Anspruchshaltung an innerstädtischen Freiraum, Dissertation Universität Hannover, München 1982
- Spitthöver, M.: Gartenkonzepte für den zukünftigen Eigenheim- und Mietwohnungsbau, 1994
- Spitthöver, M.: Städtisches Kinderspiel im Freien – Zum Aufenthalt von Mädchen auf Spielplätzen, Straßen, Gehwegen, in: Das Gartenamt 1987, 12, 785—790, 1987
- Staubach, R.; Kerchner, G.: Mieterselbsthilfe bei der Hoferneuerung, SR Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, Wohnungsbau – Kommunalen Hochbau, 3.037, Dortmund 1986
- Steffen, U.: Mietergärten im Geschoßwohnungsbau, Diplomarbeit TU München, Weihenstephan, 1977
- VCÖ Verkehrsclub Österreich (Hrsg.): Wege zum autofreien Wohnen, Wien 1995
- Voitl, H.; Guggenberger, E.; Pirker, P.: Planquadrat: Ruhe, Grün und Sicherheit – Wohnen in der Stadt, 1977
- Vöcklabrucker Rundschau vom 25. Februar 1999
- Wagenfeld, H. (Hrsg.): Stadtgrünplätze – wiedergewonnener Freiraum: Planung – Anlage – Nützung, Wiesbaden 1985
- Wagenfeld, H.: Kinderspiel im Innerstädtischen Raum, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 7/8, 1981
- Wagner, M.: Das sanitäre Grün der Städte, Berlin 1915
- Wahl, H.: Freiraumnutzung im Geschoßwohnungsbau unter besonderer Berücksichtigung der Freiraumangebote für Kinder aller Altersgruppen, Wien 1983
- Ward, C.: Das Kind in der Stadt, Frankfurt a. Main 1978
- Weber, G.: Allgemeine Raumplanung und Raumordnung, Studienblätter zur Vorlesung, Wien 1995
- Weber, G.: Mindestanforderungen an die Wohnumwelt I, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen; Schriftenreihe Heft 104, Wien 1986

- Weber, G.: Mindestanforderungen an die Wohnumwelt II, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen; Schriftenreihe Heft 112, Wien 1990
- Weber, G.: Raumordnung und Landschaftsplanung I, Studienblätter zur Vorlesung, Wien 1995
- Weber, G.: Raumordnung und Landschaftsplanung II, Studienblätter zur Vorlesung, Wien 1995
- Weber-Kellermann, I.: Die Kindheit, Frankfurt 1979
- Wocelka, E; Bundesministerium für Jugend und Familie (Hrsg.): Empfehlungen für barrierefreies Bauen unter besonderer Berücksichtigung von Kindern und Senioren, Wien 1995
- Wüst, H.S.: Zum Verhältnis Phytomasse – Baumasse, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 7/8, 1981
- Zacharias, W. (Hrsg.): Spielraum für Spielräume, Zur Ökologie des Spiels 2, Reader, Reihe Spiel- und Kulturpädagogik der Pädagogischen Aktion, München 1987
- Zibell, B.: Frauen in Wohnumfeld und Nachbarschaft, Institut für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin, Berlin 1983
- Zinn, H.: Sozialisation von Kindern und Jugendlichen unter beengten Wohn- und Wohnumfeldbedingungen, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 7/8, 1981