



LAND
OBERÖSTERREICH

Freiraumgestaltung im Wohnumfeld



oö.
AKADEMIE FÜR
UMWELT UND NATUR



Land Oberösterreich

NATUR

Vorwort der Oö. Akademie für Umwelt und Natur

Sehr geehrte Damen und Herren!
Liebe Freunde der Natur im Siedlungsraum!

Grünräume rund um Wohnungen erhöhen die Lebensqualität für die dort lebenden Menschen. Schattenspendende Bäume sind grüne Lungen, Blütensträucher erfreuen die Bewohner/innen und machen den Wechsel der Jahreszeiten erkennbar. Wasserflächen in Geländemulden oder Spiel- und Freizeitangebote lassen die Herzen der Kinder höher schlagen.

Die Oö. Akademie für Umwelt und Natur gibt mit der vorliegenden Broschüre einen Überblick über die Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten des Grünraumes im Wohnumfeld, die von Landschaftsplanern/innen und Naturschutzsachverständigen zusammengestellt wurden. Es handelt sich dabei um Anregungen und praktische Beispiele hinsichtlich der Planung, Umsetzung, Finanzierung und Erhaltung zukunftsweisender Freiräume im Wohnumfeld. Ein herzlicher Dank ist dem engagierten Autore/innenteam DI. Heide Birngruber, DI. Wolfgang Hacker, DI. Markus Kumpfmüller, Dr. Fritz Schwarz und DI. Mag. Otmar Stöckl auszusprechen.

Die Veröffentlichung möge alle Bemühungen unterstützen, die den Bewohnern/innen von Siedlungen eine hohe Lebensqualität und vielfältige Naturbegegnungen ermöglichen und die zur Entwicklung der Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen beitragen.

Dipl.-Ing. Johannes Kunisch
Oö. Akademie für Umwelt und Natur
Institut für Naturschutz



Dr. Josef Pühringer

Natur im Wohnumfeld

Qualitativ hochwertig zu wohnen ist ein elementares Bedürfnis in unserer Gesellschaft und steht ganz oben auf der Wunschliste der Oberösterreicher/innen.

Das Land Oberösterreich trägt zur Realisierung dieses Wunsches durch ein optimales Wohnbauförderungssystem bei. Damit ist das Thema aber noch nicht abgehakt.

Als integrativer Bestandteil für die Lebensqualität gewinnt das weitere Umfeld von mehrgeschoßigen Bauten und Siedlungen immer mehr an Bedeutung. Diese Broschüre zeigt in Form von Leitlinien, wie das **“Wohlfühlambiente”** im weiteren Wohn - Lebensraum erreicht werden kann.

Zahlreiche praktische Beispiele, teilweise mit Fotos dokumentiert, geben an potenzielle Wohnbauträger wie Wohnbaugenossenschaften und Gemeinden Anregungen für die Gestaltung von neuen Wohnbauanlagen oder die Verbesserung im Umfeld bestehender Siedlungen.

Wohldurchdachte und mit den Anwohnern bzw. zukünftigen Anwohnern abgestimmte Konzepte können bisher öde und ungenutzt belassene Flächen in reizvolle Lebensräume umwandeln.

Diese Investitionen schaffen nicht nur **eine ökologische**, sondern auch **eine ökonomische Wertsteigerung** der umliegenden Wohnobjekte.



Dipl. Ing. Erich Haider

Ökonomie, Ökologie, Sozialgefüge und Ästhetik stehen, richtig konzipiert, in einem konstruktiven Wechselspiel zueinander.

Geben wir der Stadtnatur eine Chance - es wird schließlich ein Gewinn für die Menschen sein.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Pühringer'.

Dr. Josef Pühringer
Landeshauptmann

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Erich Haider'.

Dipl. Ing. Erich Haider
Landeshauptmann-Stellvertreter
Naturschutzreferent des Landes
Oberösterreich

Leitlinien für die Freiraumgestaltung im Wohnumfeld

Das Umfeld von Mehrgeschoßwohnungen zu gestalten, ist eine spannende Aufgabe. Sind doch verschiedenste Fragen zu berücksichtigen und zu lösen. Im Wohnbau ist in den vergangenen Jahren eine Verlagerung von der Quantität zur Qualität zu beobachten. Auch von der Landschaftsplanung sind zunehmend Beiträge gefordert, um das Wohnumfeld qualitativ zu gestalten und bestehende Potenziale zu nützen. Gebäude und Freiräume müssen dabei zusammen betrachtet werden, sie ergänzen sich gegenseitig zu einer Einheit - dem Wohn- und Lebensbereich der Bewohner/innen.

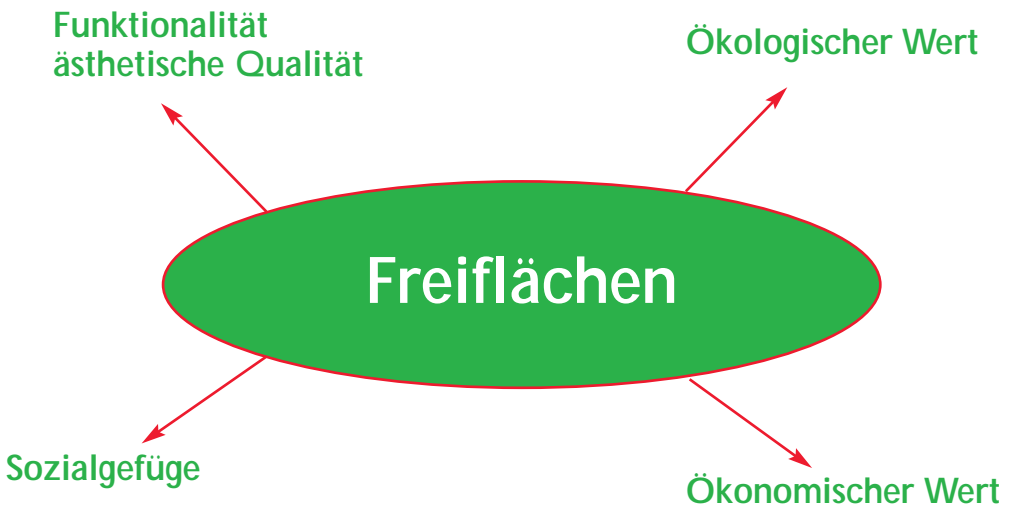
Die vorliegende Broschüre will mit Leitlinien Ideen und Anregungen liefern und damit ein Problembewusstsein schaffen, Defizite im Bereich des Wohnumfeldes zu beheben und bestehende Chancen zu nützen. All zu oft werden die Freiflächen im Wohnbau bloß als Restflächen behandelt. Dies sowohl im Hinblick auf die ihnen gewidmete Sorgfalt im Zuge der Planung, als auch hinsichtlich der investierten finanziellen Mittel. Die Außenanlagen sind wichtige zentrale Räume jeder Siedlungseinheit, deren Qualität den ökonomischen Wert der Immobilien mitbestimmt.

Die bewusste und professionelle Auseinandersetzung mit der Planung und Gestaltung der Grün- und Freiräume gewinnt rasch an Bedeutung, wie der Blick in jedes Wohnbaujournal zeigt.

Neben der Optimierung bereits bestehender Quartiere geht es auch darum, schon bei der Planung neuer Wohnanlagen möglichst frühzeitig die Anliegen und Anregungen der zukünftigen Bewohner/innen einzubeziehen. Nicht die Behübschung der Abstandsflächen kann die Lösung

sein, sondern ein Konzept, welches bereits von den ersten Weichenstellungen an ökologische, soziale, funktionale, ästhetische und ökonomische Fragen der Freiraumplanung mitbedenkt.

Zwischen den verschiedenen Fragen besteht naturgemäß ein enger Zusammenhang, oft hat beispielsweise ein ökologischer Aspekt auch soziale, ästhetische oder ökonomische Gesichtspunkte. Die Behandlung der zahlreichen Zusammenhänge und Wechselwirkungen würde den Umfang dieser Broschüre sprengen. Um die Übersichtlichkeit zu wahren, gliedert sich der Ratgeber in vier Themen, welche die zentralen Fragen der Wohnumfeldgestaltung abdecken. Zur besseren Verständlichkeit wurden die einzelnen Leitlinien mit konkreten Beispielen veranschaulicht.



1. Ökologischer Wert

Die Gestaltung des Wohnumfeldes bietet Chancen, den ökologischen Wert einer Siedlung zu erhöhen. Das Wohnumfeld bietet einerseits die Möglichkeit, vielfältige Nischen für die "Stadtnatur" einzurichten. Andererseits ist die Nähe und der enge Bezug zu den Bewohnern/innen eine gute Gelegenheit, die Natur sinnlich und anschaulich zu erleben und so Erfahrungsdefizite und Naturentfremdung zu verringern. Die möglichen Maßnahmen reichen dabei von kleinen Details, wie das Anbringen von Nistkästen, bis hin zu aufwändigeren Maßnahmen im Bereich der Dachbegrünung oder der Regenwassernutzung. Neben den direkten, lokalen Auswirkungen sind auch positive Effekte zur Milderung des extremen Stadtklimas zu erwarten. Darüber hinaus bieten gut durchgrünte Siedlungen auch zahlreichen Pflanzen- und Tierarten Rückzugsmöglichkeiten aus dem Umland.



Bäume wirken als Staubfilter und Sauerstoffspender (FS)

Geländemodellierung und Vegetation

Die Geländegestaltung soll die Raumstruktur unterstützen. Das Bepflanzungskonzept muss zum Standort und den Nutzungen passen.

Beispiele

- *Verwendung überwiegend heimischer Gehölze*
- *Anlage von Wasserflächen in Geländemulden*
- *Integration seltener heimischer Pflanzen und alter Kultursorten (z.B. seltene Weidenarten, Elsbeere, Mispel ...)*



Wasser, Bäume und seltene Früchte zum Naschen (FS, WP)

Nachhaltigkeit

Eine Gestaltung, die sich an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit orientiert, bietet einen kleinen Ausgleich zur Bodenversiegelung und zu den kleinklimatischen Verschlechterungen, die durch die Anlage von neuen Wohnquartieren entstehen.

Beispiele

- Regenwasserversickerung vor Ort
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung



Pflanzen verbessern das Stadtklima (FS)

Materialverwendung

Situationsangepasste Auswahl von Materialien nach den Kriterien Umweltverträglichkeit, Lebenserwartung, Kosten und Ästhetik

Beispiele

- Hochwertige Pflastermaterialien im Bereich von Gemeinschaftszonen, Plätzen, Treffpunkten und Eingangszonen
- Bituminöse und wassergebundene Decken im Bereich von Radwegen
- Langlebige Materialien wie Nirosta für Geländer und Treppen
- Holz für Spielgeräte und temporäre Abzäunungen



Nutzergerechte Materialwahl (WH)

„Stadtnatur“ fördern - differenzierte Gestaltung für unterschiedliche Nutzungsintensitäten

Durch Konzentration der Nutzung auf Teilflächen mit hoher Belastbarkeit können andere Teilflächen mit niedriger Nutzungsintensität freigehalten werden. Wird dieser Aspekt bereits bei der Planung berücksichtigt, kann die Bildung ökologisch wertvoller Nischen begünstigt werden. Weiters kann durch die Entwicklung selektiver, differenzierter Pflegekonzepte, die auf die verschiedenen Nutzungs- und Funktionstypen abgestimmt sind, der Artenreichtum an Tieren und Pflanzen erheblich gefördert werden.

Beispiele

- Entwicklung artenreicher Blumenwiesen in Bereichen mit geringer Nutzungsintensität (Weniger oft Mähen in Teilbereichen)
- Anbringen von Nisthilfen für Vogelarten
- Einbringen ökologisch bedeutsamer Kleinbiotope (z.B. Asthaufen, Totholzstämme, Laubhaufen als Igelquartiere, Kleingewässer, Feuchtzonen,...)
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden, Kunstdüngern, Torf, Streusalz und „Pflegemaschinenparks“ (Laubsauger, -gebläse, Heißluft- und Flämmgeräte, etc.)



Lebensräume für Mensch-
Tierbegegnungen (FS)

Standortsunterschiede belassen

Bereits bei der Planung ist darauf zu achten, dass bestehende oder sich ergebende Unterschiede in der Bodenqualität bzw. im Relief nicht nachträglich nivelliert werden. Dadurch kann es gelingen, den Bestand an Tier- und Pflanzenarten deutlich zu verbessern.

Beispiele

- *Belassen und Einplanen von Hügeln, Geländevertiefungen, etc. bei der Freiraumgestaltung*
- *Punktuelles Belassen des vorhandenen Bodens (z.B. schottrige, grusige, sandige, lehmige, tonige Bereiche) statt einheitlicher nachträglicher Humusierung*
- *Standortangepasste Pflanzenwahl*



Natürliches Gelände bereichert das Wohnumfeld (WH)

Funktionelles Einbinden von Bauwerken in Ökosysteme - den Artenschutz an Gebäuden fördern

Bei Neubauten bzw. Haussanierungen können durch einfache technische Maßnahmen für gebäudebrütende Tierarten (z.B. Mauersegler, Schwalben, Turmfalken, Fledermäuse) Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten geschaffen werden. Fassaden- und Dachbegrünungen bieten zusätzliche Lebensräume für eine Vielzahl an Tierarten im Siedlungsbereich und wirken positiv auf das Stadtklima, die Luftreinhaltung (Staubbindung), die Lärmbekämpfung (Schalldämmung), den Niederschlagsabfluss (Wasserrückhalt) und das Innenklima von Gebäuden. Durch Optimierung des Lebensraumangebotes für Pflanzen und Tiere kann es gelingen, Bauwerke funktionell mit dem Umland zu vernetzen.

Beispiele

- *Einbau von vorgefertigten Nisthilfe-Elementen im Dachtraufenbereich bei Neubauten und Sanierungen*
- *Vorsehen von Rankhilfen für Kletterpflanzen (z.B. an Feuermauern, Garagen, Nebengebäuden, etc.)*
- *extensive Begrünung von Flachdächern*



Eingebaute Nistkästen im Zuge der Fassadensanierung (FS)

Naturerfahrung, Naturerleben und Naherholung fördern

Natur im Siedlungsbereich sollte besonders deshalb geschützt, erhalten und gefördert werden, um den Menschen Erfahrungen im Umgang mit ihr zu ermöglichen. Naturakzeptanz kann nur im erlernten Kontakt mit Natur gewonnen werden. Das unmittelbare Wohnumfeld sollte sich durch Strukturvielfalt und abwechslungsreiche Angebote an erlebbarer Stadtnatur auszeichnen, die von gepflegten Gartenanlagen und Schaugrün bis zu Spontanvegetation und Brachen reichen können. Damit wird zusätzlich die „Unverwechselbarkeit“ des eigenen Wohnumfeldes betont, sowie das „Heimatgefühl“ und die „Identifikation“ der Bewohner/innen mit „ihrer“ Wohnanlage gefördert (Stärkung der Nachbarschaften, Vandalismusprophylaxe, ...).

Beispiele

- *Vielfalt der Farben, Formen und Gerüche fördert die Natursensibilität und -erlebbarkeit*
- *Bei Bepflanzungen auf jahreszeitliche Wirkungen achten*
- *robuste, bewusst einfach gestaltete Spielräume fördern den kreativen Umgang mit Natur und Naturmaterialien (z.B. Sand, Lehm, Wasser, Holz, Kletterbäume, ...)*
- *Spielraumgestaltung mit natürlichen Materialien (z.B. unbehandeltes Holz, Findlinge, Wandschotter)*



*Naturgerechte Materialien
und kindgerechte Dimensionen (FS)*

2. Sozialgefüge

Ausgehend von den privaten Wohnungen, ist das unmittelbar anschließende Wohnumfeld eine wichtige Möglichkeit, um mit Nachbarn/innen in Kontakt zu treten, soziale Kontakte zu knüpfen und am öffentlichen Leben im Quartier teilzunehmen. Die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen sind bei der Planung zu berücksichtigen, Nutzungsanforderungen und Freiraumangebote möglichst aufeinander abzustimmen. Angebote zur aktiven Betätigung und Begegnung sollen die Identifikation der Bewohner/innen mit ihrer Wohnanlage stärken. Diese ist letztlich ausschlaggebend dafür, dass sich ein soziales Leben entwickeln kann.



Frühzeitige Planungsbesprechungen mit allen Betroffenen (MK)

Partizipative Planung

Wohnen ist ein zentraler Lebensbereich jedes Menschen. Das Wohnumfeld bietet über den privaten Bereich hinaus die Möglichkeit (= den Lebensraum), gemeinsam mit den Nachbarn/innen und Mitbewohnern/innen der Wohnanlage Gestaltungsmöglichkeiten wahrzunehmen und somit an einem gemeinsamen (halb-) öffentlichen Leben teilzunehmen.

Durch die Notwendigkeit der Zusammenarbeit wirken Formen der Planungspartizipation gemeinschaftsfördernd und integrierend.



Beispiele

- Planungswerkstätten abhalten
- Gestaltungsfreiräume offen lassen, Außenanlagen nicht "schlüsselfertig" übergeben
- Mitmachaktionen (z.B. Pflanzaktion, Verarbeitung von Baumaterialien in Eigeninitiative, Bauspielplatz, Weidenzelte bauen)
- Gemeinsam Feste feiern

Eigeninitiativen im Außenbereich verbinden die Bewohner/innen (MK)

Identifikation fördern - Vandalismus verhindern

Zentrales Anliegen der Bewohner/innen sowie der Eigentümer ist eine starke Identifikation mit der gesamten Wohnanlage. Voraussetzung dafür ist, dass sich die Planung an den Bedürfnissen der Bewohner/innen orientiert und dass allen Bevölkerungsgruppen, besonders den Jugendlichen, ausreichend Raum und altersgerechte Aktivitäten geboten werden.

Beispiele

- Flächen und Materialien zur Verfügung stellen, die „verbraucht“ werden dürfen (Bauholz zum Hütten bauen, Flächen ohne Raseneinsaat)
- Spezielle Angebote für Jugendliche (z.B. Beach-Volleyball, Streetball, Jugendtreffs)
- Qualitativ hochwertige, robuste und attraktive Ausstattung



Zugwaggon als Jugendzentrum (WH)



Private Verfügbarkeit

Das Angebot von privat verfügbaren Frei- und Grünflächen ist ein wichtiges Instrument, um das Wohnumfeld mit sozialem Leben zu füllen. Das "Werken/Gärtnern" ist Anlass für wichtige "Nebenbei"-Funktionen (vgl. Bassena) wie Kontaktaufnahme, Gespräche, Erfahrungsaustausch, Nachbarschaftshilfe etc., die von hohem sozialem Wert sind. Diese Funktionen werden noch unterstützt, wenn stark beanspruchte Flächen für Mehrfachnutzungen konzipiert werden.



Beispiele

- Anlage von Mieter/innen-Gärten
- Angebot an "Garagen"-Werkstätten
- Straßenräume als Treffpunkt und Raum für Feste

Mietergärten fördern soziale Bindungen (WH)

Funktionierende Gemeinschaftsbereiche

Dem sozialen Leben muss dort Platz geboten werden, wo es konkret stattfinden kann. Die Räume sollten dabei möglichst vielfältig nutzbar sein. Sozialkontakte erfolgen in der Regel nicht explizit, sondern parallel neben anderen Tätigkeiten. Wichtig bei der Planung von Verkehrsflächen ist die multifunktionelle Nutzbarkeit .

Beispiele

- Vorplatz zum Hauseingang, Aktions- und Ruheräume, Pufferzonen
- Wintergärten, Schlechtwetterspielplätze
- Einladende Möblierung (Bänke, Sitzmauern, Beleuchtung, Zäune, Pergola, Treppenanlage, Brunnen)
- Lärmschutz, Sichtschutz, Berücksichtigung von Sichtverbindungen durch Gestaltung und Materialwahl unterstützen.
- Straßenräume als Treffpunkte und Raum für Feste



Spiel- und Freizeitangebote unterstützen das Gemeinschaftsleben (BW)

Abstimmung auf die Altersstruktur

Das stets zu knappe Angebot an Freiräumen in Wohnanlagen kann dann umso effizienter und auch friktionsfreier genutzt werden, wenn die Gestaltung auf die Altersstruktur der Bewohner/innen Rücksicht nimmt. Auf Grund der Veränderung des Altersaufbaus der Bewohner/innen und sich wandelnder Ansprüche sollten im Laufe der Zeit die Freiräume adaptiert und nachjustiert werden.

Beispiele

- *Spielbereiche für verschiedene Altersgruppen, Bereiche für Jugendliche*
- *ruhige Sitzzonen mit Schattenbäumen für ältere Bewohner/innen*



Differenzierte Angebote für Jung und Alt (WH)

3. Funktionale und ästhetische Qualität

Das Wohnumfeld des Geschößwohnungsbaues muss zahlreiche Funktionen erfüllen: von einer sinnvollen Wegeföhrung, über altersgerechte Spielbereiche, bis hin zu nutzungs- und standortgerechten Pflanzungen. Die Planung muss die unterschiedlichen Ansprüche zusammenföhren und in die alltäglichen Abläufe der Bewohner/innen integrieren. Die Gliederung des Raumes in einzelne Bereiche ist dabei Voraussetzung, dass den Flächen auch unterschiedliche Funktionen zugeordnet werden können.

Die Himmelsrichtungen, der Öffentlichtsgrad und eine ausgewogene Positionierung im Spannungsverhältnis zwischen Vielfalt und Übersichtlichkeit sind dabei nur einige Kriterien für eine qualitätsvolle Gestaltung. Nicht zuletzt müssen die Freiflächen auch einen ästhetischen Nutzen erfüllen und den Bewohnern/innen ermöglichen, sich wohl zu fühlen und das Wohnumfeld als ihren eigenen Lebensbereich wahrzunehmen.



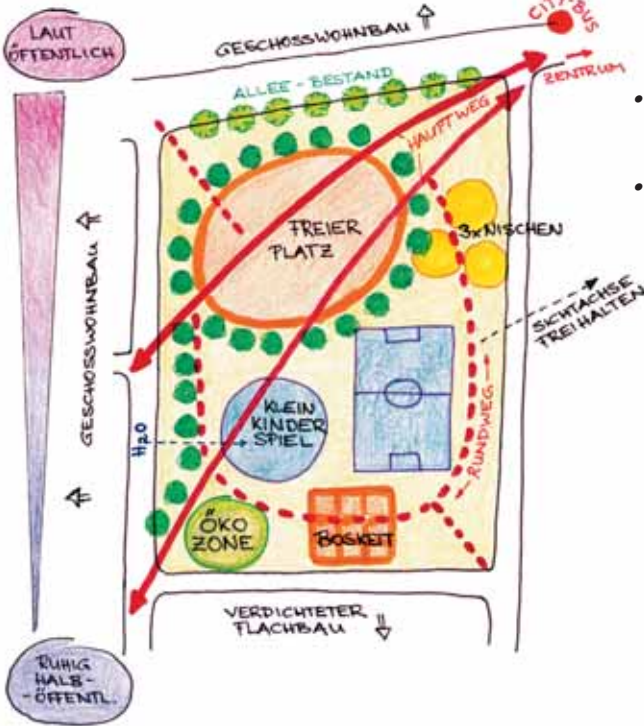
*“Gemeinschaftsinitiativen”
verbinden (WH)*

Raumprogramm und Funktionszuordnung

Aus den funktionalen Notwendigkeiten der Anlagen muss ein Raumkonzept entwickelt werden. In der Folge sind die innere Erschließung, die Verkehrsanbindung und sämtliche Nutzungsbereiche aufeinander abzustimmen.

Unterschiedliche Nutzungsansprüchen im Freiraum setzen eine funktionale Gliederung der Außenbereiche voraus.

Bei der Raumzuordnung sind Funktionsabläufe zu berücksichtigen.



Beispiele

- Kommunikationsbereiche für Erwachsene neben Kleinkinderspielbereich
- Müllcontainer auf dem Weg vom Haus zum Parkplatz
- Fahrradabstellplätze im Bereich der Hauseingänge

Funktionsskizze eines Wohnraumfeldes (WH)

Verhältnis von bebauten/unbebauten Flächen am Grundstück

Grünräume haben für das Wohnklima eine wichtige Funktion und sind Voraussetzung für psychosoziale Qualitäten. Die Freiräume müssen entsprechend der Bewohner/innen-Zahl dimensioniert werden. Dabei sind quantitative Mindeststandards einzuhalten. Die Gebäude sind so anzuordnen, dass positive Außenräume entstehen. Je dichter die Bebauung, umso intensivere Grüngestaltungsmaßnahmen müssen gesetzt werden.

Beispiele

- *Jede Wohnung soll einen "Grünblick" haben - und zumindest einen (Straßen)Baum sehen.*
- *Geschlossener Innenhof statt Restflächen*
- *Gestaltung von Nachbarschaften durch geeignete Situierung und Dimensionierung der Baukörper.*



Sichtbeziehungen von innen nach außen (WH)

Bezüge zum Umland/städtebauliche Situation

Vorhandene, geländebedingte Gegebenheiten (Topographie) und infrastrukturelle Einrichtungen sind Grundlage für die funktionale Zuordnung von Freiraumnutzungen.

Die Nutzungen bei den in Bau befindlichen oder geplanten Nachbargrundstücken fließen in das Nutzungsprogramm ein.

Beispiele

- Anbindung des Siedlungsweges am Fahrradweg
- Schleichweg zur Trafik, zum Bäcker
- vorhandenen Hügel für den "Rodelberg"
- Anlagenübergreifende Zusammenarbeit bei der Errichtung von benachbarten Kinderspielplätzen



Wohnqualität durch Verbindungswege mit Grünstrukturen (WH)

Beziehung Innenhaus/Außenhaus

Wohnraumnutzungen sind bei der Freiraumgestaltung zu berücksichtigen. Der Bereich zwischen Wohnhaus und Freiraum ist eine wichtige Übergangszone. Hier laufen verschiedene Wege zusammen und finden häufiger Begegnungen statt. Hier ist der Wechsel von Innen und Außen, von privat und öffentlich.

Beispiele

- *Glasüberdachte Außenbereiche, z.B. Atrium, Wintergarten.*
- *Betonung der Hauseingangsbereiche durch gestalterische Akzente (Niveauunterschied, Materialwahl und Bepflanzung)*
- *Situationsbezogene Blickbeziehungen von der Wohnung zum belebten Freiraum*



Wohn- und Lebensqualität beginnt schon vor der Haustüre (WH)



4. Ökonomischer Wert

Die Kosten der Außenanlagen sind für die Errichter und Verwalter der Wohnanlagen von zentraler Bedeutung. Der finanzielle Input, der für ein attraktives Wohnumfeld aufgewendet werden muss, steht jedoch einer Wertsteigerung der Immobilien gegenüber, die im zunehmenden Maße über eine attraktive Grün- und Freiraumausstattung definiert wird.

Eine qualitätsvolle Gestaltung des Wohnumfeldes kann dazu beitragen, dass die aufgewendeten Mittel optimal eingesetzt werden und nicht nur nutzlose Abstandsflächen angelegt und erhalten werden. Die so geschaffenen Werte lassen sich zwar nur schwer in Geldbeträgen ausdrücken, die Zufriedenheit der Bewohner/innen und das Image der Siedlung werden aber dadurch auf jeden Fall gesteigert.



Wertsteigerung der Immobilie

Qualitativ hochwertige Freiräume sowie ein attraktives Wohnumfeld beeinflussen ganz eindeutig die Entscheidung für oder gegen eine Immobilie.

Beispiele

- Aufnahme positiver Freiraumqualitäten in Werbematerialien und Objektbeschreibungen
- Berücksichtigung der Außenanlagen bei der monetären Bewertung von Immobilien
- Gesonderte Erwähnung von Freiraumelementen in Kauf- und Mietverträgen



Entscheidungskriterien: Preis, Wohn- und Lebensqualität (WH)

Zeitgerechte und ausreichende Berücksichtigung der Kosten der Freiraumgestaltung

Die Kosten für hochqualitative Freiräume sind bereits am Beginn des Bauvorhabens gleichwertig mit den Kosten für Hochbau und Infrastruktur zu veranschlagen. Dadurch kann eine Reduktion auf Restflächenbegrünung verhindert werden. Da Freiräume zu den wichtigsten Kristallisationspunkten des gesellschaftlichen Lebens zählen, müssen die veranschlagten Kosten dem potentiellen Wert angepasst werden.

Beispiele

- Festlegung von durchschnittlichen Mindestwerten für die Kosten pro Quadratmeter Freiraumgestaltung
- Zweckgebundene Verwendung der für die Freiraumplanung veranschlagten Mittel



Natur & Kunst Elemente mit bleibendem Wert (FS)

Optimierung der Pflege- und Erhaltungskosten

Pflege- und Erhaltungskosten können minimiert werden, wenn die Planung auf die Standortgegebenheiten eingeht und die Pflege konsequent nach Freiraumtypen und Nutzungsintensitäten differenziert wird.

Beispiele

- *Berücksichtigen der Folgekosten bei der Planung*
- *Berücksichtigen der Standortbedingungen bei der Planung*
- *Ausarbeiten von spezifisch auf die einzelne Wohnanlage bezogenen Pflegeplänen*
- *Ausarbeiten eines integrativen Gesamtpflegeplans für mehrere Wohnanlagen in der Nachbarschaft zur Optimierung des Einsatzes von Personal und Maschinen*



Garten und Objektpflege zur Werterhaltung und -steigerung (WH)



Günstige Relation zwischen Errichtungs- und Erhaltungskosten

Freiräume haben gegenüber Gebäuden den Vorteil, dass bei fachgerechter Planung und Ausführung mit zunehmendem Alter ihr Wert steigt und die Pflege- und Erhaltungskosten sinken.

Zusätzlich ist der bereits behandelte bewusste Umgang mit dem Problem des Vandalismus als wesentlicher Kostenfaktor zu berücksichtigen. Eine dem Vandalismus vorbeugende Planung kann wesentliche Kosten einsparen.

Beispiele

- *Wahl des richtigen Baumes für den richtigen Standort*
- *Trockenmauern und in Sand verlegte Pflaster*
- *Verwendung von Materialien, die in Würde altern - z.B. hochwertiges unbehandeltes Holz*
- *Robuste Konstruktionen und Materialien in gefährdeten Bereichen*
- *Bewusstes Einplanen „vandalisierbarer“ Elemente*



Impressum:

Medieninhaber: Land Oberösterreich

*Herausgeber: Oö. Akademie für Umwelt und Natur,
beim Amt der oö. Landesregierung Walthersstraße
22-24, 4021 – Linz, Tel.: 0732-7720 DW 14402
e-mail: UAK.Post@ooe.gv.at*

*Text: Dipl.-Ing. Heide Birngruber, Dipl.-Ing.
Wolfgang Hacker, Dipl.-Ing. Markus Kumpfmüller,
Dr. Fritz Schwarz und Dipl.-Ing. Mag. Otmar Stöckl
Redaktion: Dipl.-Ing. Johannes Kunisch,*

Oö. Akademie für Umwelt und Natur

Fotos: BW - Bewohner www.schlumpfhausen.info

*(1Stk.), FS - Dr. Fritz Schwarz, Archiv der
Naturkundlichen Station (10 Stk.), MK - Dipl.-Ing.
Markus Kumpfmüller (2 Stk.), UK - Dipl.-Ing. Ursula
Kose (1 Stk.), OS - Dipl.-Ing. Mag. Otmar Stöckl
(1 Stk.), Dipl.-Ing. Wolfgang Hacker (13 Stk.),
WP – Wikipedia (1 Stk.)*

Gestaltung Druck:

Easy Druck- und Graphikagentur, Linz





LAND
OBERÖSTERREICH

ö.
AKADEMIE FÜR
UMWELT UND NATUR



Land Oberösterreich
NATUR

ZOBODAT - www.zobodat.at

Zoologisch-Botanische Datenbank/Zoological-Botanical Database

Digitale Literatur/Digital Literature

Zeitschrift/Journal: [Gutachten Naturschutzabteilung Oberösterreich](#)

Jahr/Year: 0

Band/Volume: [0262](#)

Autor(en)/Author(s): diverse

Artikel/Article: [Freiraumgestaltung im Wohnumfeld. 1-29](#)