

Freiflächenmanagement und -modernisierung

Anlagen modular, aber flexibel planen

Freiflächen sind heute das Gesicht eines Quartiers. Doch mit sich ändernden Nutzungsgewohnheiten und Bewohnerstrukturen in Wohnanlagen sind auch sie dem Wandel unterworfen. Damit die Modernisierung von Freiflächen trotzdem einer einheitlichen Gestaltung folgt, hat die Haus Vogelsang Gesellschaft (HVG) ein planerisches Werkzeug für den Quartiersbetreuer entwickelt und in der Praxis erprobt. Das System aus modularen Bau- und Vegetationselementen berücksichtigt bereits in den ersten Planungsphasen zukünftige Anpassungen an Mieterwechsel, Funktionsänderungen, Spezialisierungen der Wohnquartiere (Generationswohnen) und die Pflegeaufwände.

tere ermöglicht eine über größere Flächen einheitliche Modernisierungsplanung. Da Wohnsiedlungen im Ruhrgebiet meist abgeschlossene Quartiere bilden, lag es nahe, auch bei der Freiflächenmodernisierung eine optische Geschlossenheit durch die Anwendung einer einheitlichen Gestaltungsweise (Corporate Design) zu erzielen. Wohnungsbaugesellschaften wird es so ermöglicht, ihrem Bestand auch durch die Gestaltung der Außenanlagen ein eigenes Gesicht zu verleihen. „Obwohl die Gestaltung einem einheitlichen und bewährten Muster in Form und Materialität folgt, führt dies nicht zu Uniformität für das jeweilige Mieterklientel. So gehört die Integration einer Streuobstwiese eben-

würfe gewährleistet. Der Modulkatalog enthält jedoch nicht nur eine Auswahl an Grundelementen, sondern ist selbst ein planerisches Werkzeug: Jedes Modulelement liegt in einer Datenbank als zwei- und dreidimensionale technische Detailzeichnung vor und kann direkt in ein CAD-System übertragen werden. Aus diesem CAD-System erhält der Planer alle für die Kalkulation relevanten Daten. Bei der Aktivierung eines Katalogmoduls werden die Massenermittlung und die Preisung automatisiert ausgegeben. So optimiert der Modulkatalog die Planungs- und Kalkulationssicherheit bereits bei der Budgetplanung eines Modernisierungsvorhabens. Der Modulkatalog unterliegt



Eine einheitliche Gestaltung der Freiflächen dient dem Auge als Ruhepol und betont die Gebäudearchitektur.



Trotz Standardisierung kommt durch den modulartigen Aufbau der Gestaltungselemente keine Langeweile auf.

Über einen Zeitraum von fünf Jahren haben die Landschaftsarchitekten und Ingenieure der HVG aus den laufenden Modernisierungsplanungen heraus Grundbausteine für eine modulare Herangehensweise entwickelt. Dabei konnten sie auf die hauseigene Datenbank zugreifen, in der alle von der HVG sowohl für die Evonik Wohnen als auch für weitere Großunternehmen der Wohnungswirtschaft gemagten Flächen detailliert inventarisiert sind. Ulli Pinick, verantwortlicher Landschaftsarchitekt bei der HVG, erläutert die Hintergründe der Entstehung des Konzepts so: „Die für das Ruhrgebiet besondere typengleiche Bauweise der ursprünglich als Werkssiedlungen geplanten Quar-

so zum Repertoire wie die neue Generation Mietergärten, Solartechnik für Beleuchtungskörper oder Seniorenfitnessgeräte.

Das Modulsystem

Das Herzstück der Modernisierungsplanung ist ein standardisierter Modulkatalog: In diesem sind sämtliche funktionalen und gestalterischen Grundelemente einer Siedlungsmodernisierung zusammengefasst. Die einzelnen Elemente sind, was ihre Bemaßung angeht, in einem einheitlichen Raster angelegt. Alle Elemente können so miteinander kombiniert werden, was die notwendige Flexibilität der Ent-

einer ständigen Weiterentwicklung und Optimierung. Da die HVG von der Planung über die Ausführung von Modernisierungsmaßnahmen bis zur Pflege der fertiggestellten Objekte alles aus einer Hand anbietet, ist eine direkte Rückkopplung zwischen den beteiligten Gewerken gegeben. So werden zum Beispiel Rückmeldungen aus der Pflege direkt in der Entwicklung der Module berücksichtigt. Auf diese Weise werden Qualität und Effizienz des Gesamtsystems ständig erhöht. Ein übergreifendes Qualitätsmanagement dient als Kontrollinstanz über die beteiligten Fachbereiche.

Kostensenkung

Die Kosten einer Siedlungsmodernisierung lassen sich durch die modularisierte Bauweise an vielen Stellen senken. Die geringere Materialvarianz ermöglicht einen optimierten Einkauf und vereinfachte Lagerhaltung. Gab es beispielsweise im ursprünglichen Bestand zirka 80 verschiedene Spielgerätetypen, steht im Modulkatalog eine kleinere Auswahl robuster Spielgeräte mit hohem Nutzwert und geringen Wartungskosten zur Verfügung. Ersatzteile sowie Einzelmodule können so besser bevorratet und lieferungsbedingte Wartezeiten vermieden werden.

Auch die planerischen Prozessabläufe sind durch den Zugriff auf praxisbewährte und standardisierte Module weitestgehend optimiert. So lässt sich zum Beispiel der Aufwand in den Leistungsphasen V und VI (Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergabe) gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

die in ihren Funktionen und ihrer Ausstattung mit ihren Nutzern mitwachsen: Wo heute der Sandkasten für die Kleinsten unverzichtbar ist, reizt morgen eine Slackline die heranwachsenden Kids zum gemeinsamen Spielen und Toben.

Eine der schwierigsten Herausforderung in der Quartiersgestaltung ist die Integration von Müllstellplätzen. Neben der klassischen Verhüllung durch Vegetationselemente verfolgen die Planer die Chance, den Müllstellplatz neu zu definieren: So zum Beispiel als technisches Gestaltungselement wie eine „Multifunktionsmaschine“ mit innovativen Zusatzfunktionen. Aktuell gibt es bereits Mülleinhausungen mit Fotovoltaikinstallationen. Der Solarstrom versorgt umliegende Beleuchtungskörper und beleuchtet die Mülleinhausung selbst.

Zu den wichtigen Funktionen einer Wohnsiedlung heutzutage gehört selbstverständlich auch die Barrierefreiheit. Dies bezieht nicht nur die Zugänglichkeit

cole Büsing, Zentralbereichsleiterin Consulting der HVG. „Wir unterstützen unsere Kunden dabei, den sich verändernden Bedürfnissen ihrer Mieter durch eine flexible Gestaltung der Außenanlagen gerecht zu werden und begleiten so aktiv das Thema „Generationenwechsel in der Wohnungswirtschaft“ mit.“ Evonik Wohnen hat bereits ein Pilotprojekt mit dem Dienstleister durchgeführt und ist mit dem Ergebnis zufrieden: „Unsere Mieter nehmen die funktionsorientierte Gestaltung der Freiflächen gut an“, bestätigt Michael Flachmann, Leiter Technik Bestand der Evonik Wohnen. Eine modularisierte Modernisierungsplanung bietet das Potenzial, Freiflächen in Wohnsiedlungen kostenoptimiert zu strukturieren. Da von der Planung über den Bau bis hin zum anschließenden Management der Freiflächen alles durchdacht ist, wird eine optimale Wertschöpfung ermöglicht. Durch die Flexibilität der einzelnen Module kann auch in Zukunft schnell und effizient auf Verände-



Im Gegenteil: Die Planer sind stets auf der Suche nach der funktional besten Ausstattung und dem maximalen Nutzwert.



Auch Spielmöglichkeiten werden in dem Planungstool berücksichtigt: Allerdings sind sie flexibel gestaltet und können mit einfachen Mitteln anderen Nutzungen zugeführt werden.

durch die standardisierten Leistungstexte und bepreisten Grundmodule in der CAD-Datenbank deutlich reduzieren.

Funktionen

Die einzelnen Funktionen von Freiflächen werden, wie in der klassischen Planung, analysiert und auf die örtlichen Anforderungen angepasst. Neu ist die Möglichkeit, durch den Einsatz der modularen Bau- und Vegetationselemente bei Mieterwechseln oder Funktionsänderungen flexibler und kostengünstiger reagieren zu können. So sehen die HVG-Planer einen hohen Bedarf an flexibleren Spiel- und Sportanlagen mit kürzeren Lebenszyklen,

der Wohnobjekte für Rollstuhlfahrer ein, sondern stellt immer mehr auch Ansprüche zum Beispiel an die Pflasterung im Hinblick auf die zunehmende Nutzung von Rollatoren als Gehhilfen bei Senioren. Im Modulkatalog sind auch diese Aspekte berücksichtigt.

Generationswechsel

In den für das Ruhrgebiet typischen Zeichensiedlungen steht ebenso wie in vielen anderen Siedlungsräumen ein Generationswechsel bei den Mietern an. „Unser Anspruch ist es, jetzt schon an die Zukunft zu denken und kommende Bedürfnisse der Mieterklientel vorherzusehen“, erklärt Ni-

rungen in der Anforderungsstruktur an Freiflächen reagiert werden. Weiterentwicklungen sind jederzeit möglich. Anforderungen an die Wohnquartiere der Zukunft, wie beispielsweise digitale Komponenten oder Infotainment, werden von den Planungsspezialisten fortlaufend untersucht und in den Modulkatalog eingearbeitet.

www.hvg-mbh.de

red