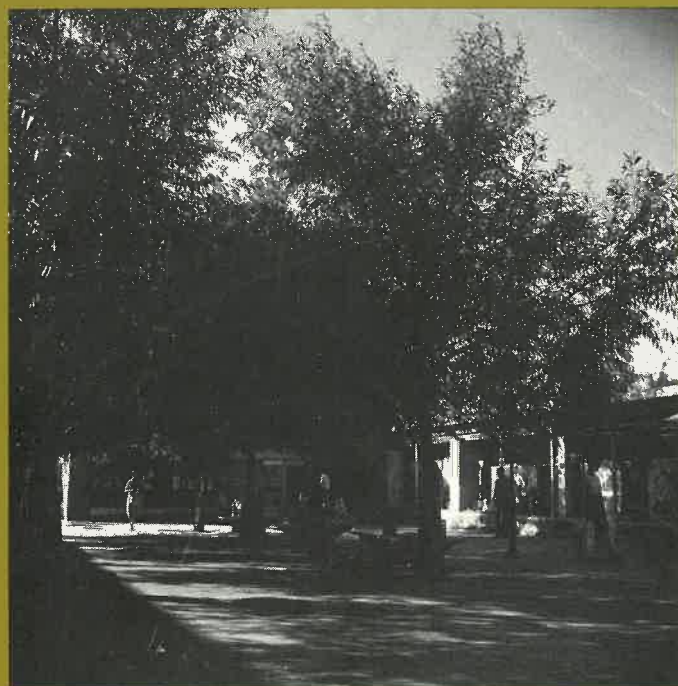


Garten+ Landschaft

B 3134 EX

September 1977

9



Landscape— architecture + Planning

Freiraumplanung in verdichteten Wohngebieten
Garten-Eigenheimbau – eine Chance?
Freiflächenplanung in einer Kleinstadt
Wohnungsnahe Freiräume: »Sozialbrache« oder
Kommunikationsmilieu?
* Reisenotizen aus Polen
Free space planning in concentrated residential
areas
Building one-family homes with gardens
– a prospect?
Open space planning in a small city
Open spaces near the home: "social wasteland"
or communication environment?
Travel notes from Poland

Freiraumplanung in verdichteten Wohngebieten

Beispiele aus Skandinavien

Christoph Repenthin

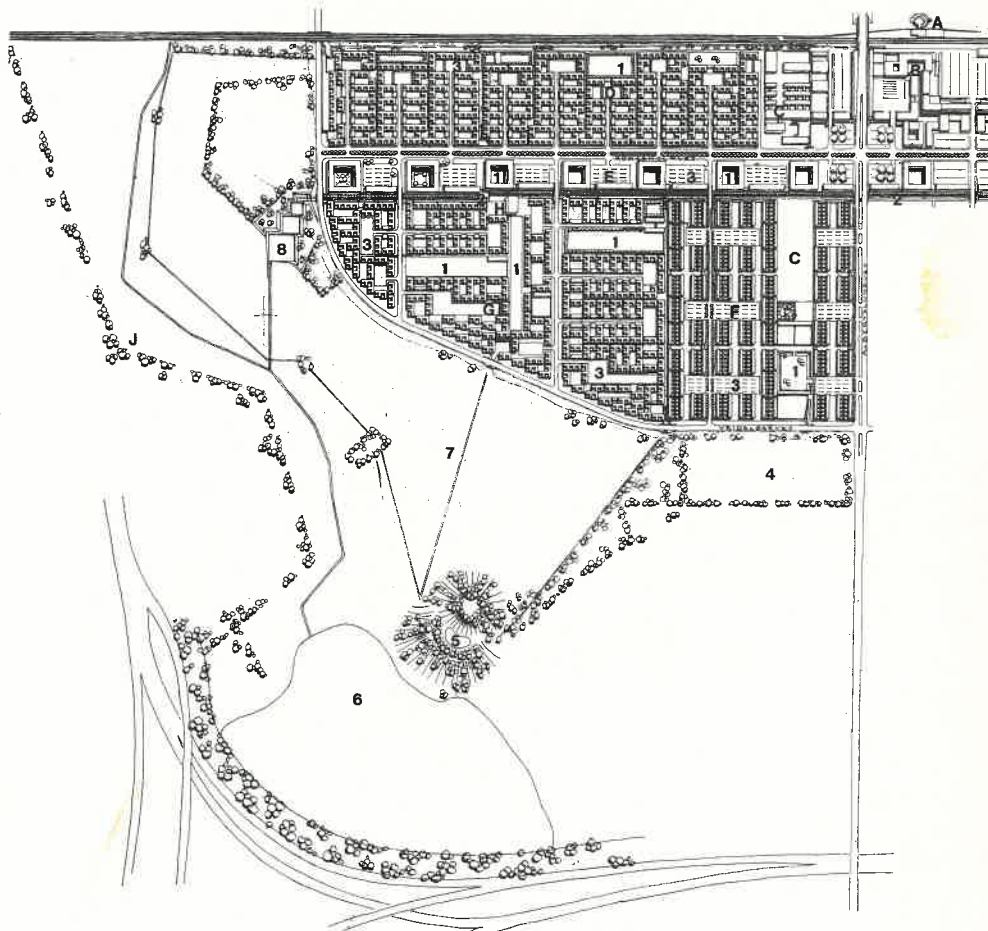
Die Skandinavier haben sich schon seit längerer Zeit mit der Frage beschäftigt, wie sie Alternativen zu familienfeindlichen Wohnhochhäusern auf der einen Seite und unsozialen bzw. unwirtschaftlichen Einfamilienhäusern auf der anderen Seite entwickeln können. Denn auch in Skandinavien ist der Wunsch nach einem eigenen Haus groß. Dieses Bemühen hat auf dem Gebiet des verdichteten Flachbaus zu Lösungen geführt, die – wie mir scheint – einen ganz deutlichen Qualitätsvorsprung gegenüber deutschen Verhältnissen aufweisen. Dieser Qualitätsvorsprung wird in verschiedenen Bereichen sichtbar:

Er äußert sich zunächst in der planerischen und gestalterischen Qualität von Bauten und Freiräumen. Dabei wird auch bei großen Siedlungsvorhaben immer wieder der unmittelbare Bezug zwischen Außenraum und Innenraum, zwischen Hochbau und Freiraum sichtbar. Man sieht das an Details, wie Hauseingängen ohne Stufen, man sieht das am Bezug der verwendeten Baumaterialien zueinander, man spürt das Bemühen, den Freiraum benutzbar, bewohnbar, wohnlich zu machen.

Der Qualitätsvorsprung wird ferner sichtbar an gut durchdachten Wohnfunktionen, und zwar nicht nur in der einzelnen Wohnung, sondern auch an den Gemeinschaftseinrichtungen eines Wohngebietes, und er wird sichtbar am Ausstattungsstandard der Wohnungen.

Es würde zu weit führen, wollte ich hier den Wurzeln nachgehen, die zu dem geführt haben, was die spezifische skandinavische Wohnlichkeit ausmacht. Es ist ganz gewiß nicht ein »guter Geschmack«, wie man argwöhnen könnte, sondern es hängt eher mit dem Selbstverständnis der Skandinavier zusammen, die eine sehr gesunde Abneigung gegenüber falschem Glanz haben. Und es spielt sicher auch mit hinein, daß die industrielle Produktion handwerkliche und gestalterische Qualitäten integriert hat und nicht ausschließlich merkantilen Gesichtspunkten unterworfen ist.

Ich möchte im folgenden über drei Wohngebiete berichten. Davon liegen zwei in Dänemark und eines in Schweden.



△ Albertslund-Süd – Lageplan/site plan

- A Bahnhof
- B Einkaufszentrum
- C Schule
- D Nördliches Atriumhaus-Gebiet
- E Mietwohnblöcke
- F Terrassenhaus-Gebiet
- G Südliches Atriumhaus-Gebiet
- H Kirche
- I Westlicher Wald
- 1 Abenteuerspielplatz
- 2 Kanal
- 3 Parkplätze
- 4 Sportplätze
- 5 Rodelhügel
- 6 Regenwasserteich
- 7 Grünflächen
- 8 Rückhaltebecken

- A Station
- B Shopping-center
- C School
- D Northern Atrium-house area
- E Blocks of flats
- F Terrace-house area
- G Southern Atrium-house area
- H Church
- I West forest
- 1 Adventure playground
- 2 Canal
- 3 Parking
- 4 Sportgrounds
- 5 Tobogganning slope
- 6 Rain-water pool
- 7 Green
- 8 Catchment basins

Beispiel 1: Albertslund-Süd

Albertslund-Süd, etwa 20 km südlich von Kopenhagen gelegen, wurde zwar bereits in den Jahren 1961 bis 1967 erbaut und in der deutschen Fachpresse veröffentlicht, es ist jedoch so wesentlich in der Entwicklung verdichteter Wohnsiedlungen, daß es hier erneut Erwähnung finden muß.

Die Bebauung besteht zum größten Teil aus Gartenhofhäusern, ferner aus Reihenhäusern mit Gartenhof und einigen dreigeschossigen Häusern mit Etagenwohnungen. Insgesamt wohnen hier knapp 8000 Menschen. Bauherr waren zwei kommunale Wohnungsbaugesellschaften, sämtliche Häuser werden vermietet. Der Lageplan läßt deutlich die Prinzipien erkennen, die für den Bau maßgebend waren:

1. In der sehr langweiligen, ebenen Landschaft sollte ein identifizierbarer Stadtkörper mit unverwechselbaren räumlichen Qualitäten entstehen.

2. Durch möglichst große Konzentration in der Bebauung sollte möglichst viel unbebaute Fläche als Erholungsraum erhalten bleiben, so daß ein eindeutiger Landschaftsbereich einem eindeutigen Stadtbeereich gegenübersteht und eine ablesbare Grenze zwischen Bebauung und Landschaft geschaffen wird.

3. Die Bebauung sollte familienfreundlich sein. In anderen Gemeinden hatte sich gezeigt, daß unbefriedigende Wohnverhältnisse zu hohen Umzugsquoten führten. Das hatte u. a. ein Desinteresse an den kommunalpolitischen Problemen zur Folge, was sich auf die kommunale Selbstverwaltung sehr nachteilig auswirkte.

4. Die Bebauung sollte billig sein. Die gesamten Baukosten, einschließlich der Kosten für die Außenanlagen, durften 35000 DM je Wohneinheit nicht überschreiten (Wert 1963). Durch eine sehr sorgfältige Planung (Planungszeit 3 Jahre) und Ausnutzung aller Vorteile der Serienfertigung gelang es, diesen Grenzwert einzuhalten.

5. Eine weitgehende Verkehrstrennung in Motor- und »Muskel«-Verkehr (Fußgänger und Radfahrer) sollte dazu beitragen, die Freiraumqualitäten zu verbessern.

Der bebaute Teil wird durch eine Achse in einen nördlichen und einen südlichen Bereich gegliedert. Die Achse bildet einen Kanal, der der Aufnahme des Regenwassers dient. Diesen Kanal begleitet die Hauptfußgängerstraße, die bis ins Einkaufs- und Verwaltungszentrum sowie zur S-Bahn-Station führt. Die um einen quadratischen Hof herumgebauten Etagenwohnungen enthalten auf der Kanalseite einige Läden, Werkstätten und Praxen.

Innerhalb eines einzelnen Hofhausquartiers lassen sich folgende Freiraumtypen unterscheiden:

1. ein knapp 60 m² großer, privater und gegen Einblick geschützter Gartenhof,
2. ein kleiner Platz, der jeweils einer Gruppe von Hofhäusern zur gemeinschaftlichen Nutzung dient,
3. Gassen, Wege und Plätze des Fußwegsystems,
4. Parkplätze als Übergangsbereich zwischen Fuß- und Fahrverkehr und
5. eine Stichstraße als Teil des Straßensystems.

Es war ein wichtiges Ziel bei der Planung, keine Freiflächen entstehen zu lassen, die nur Abstandsfunktionen erfüllten oder undefinierbare Restflächen darstellten. Vielmehr sollten alle Freiräume klar definierte Funktionen besitzen und entsprechend dimensioniert werden.

Ein weiteres wesentliches Merkmal der Siedlung ist, daß die Bauten, vor allem in den Hofhausquartieren, nicht als Körper in Erscheinung treten, sondern als Wände, die die Freiräume begrenzen. Das wird noch dadurch unterstrichen, daß die winkelförmigen Hofhäuser mit ihren Fenstern auf die Wohnhöfe ausgerichtet sind, während sie zu den Fußwegen hin kaum Fenster aufweisen. Der Freiraumplanung fällt daher die besondere Aufgabe zu, Freiräume identifizierbar und bewohnbar zu machen, die zunächst alle gleichartig aussehen und sich räumlich nur wenig voneinander unterscheiden.

Zur Charakterisierung der Freiräume und als Gegengewicht zur Einförmigkeit der Bebauung diente in erster Linie die Vegetation, dann aber natürlich auch die Ausstattung der Räume mit Spieleinrichtungen und Sitzmöglichkeiten. Dabei bediente sich der Landschaftsarchitekt auch im Bereich der Pflanzung klarer formaler Mittel, um auf diese Weise ablesbare und eindeutig unterscheidbare Räume zu schaffen. Den städtischen Raumqualitäten von Straße, Gasse, Hof und Platz entsprechen die bewußt eingesetzten Baumreihen, Alleen, Baumkarrees, das Baumdach oder der Baumhain, um nur einige Grundformen zu nennen.

Neben der Aufgabe, Teilbereiche unverwechselbar zu charakterisieren, mußte die Freiraumplanung andererseits mit verbindenden Elementen arbeiten, die die Zusammenhänge in der ganzen Siedlung herstellen. Deshalb wurde z. B. der qualitativen Ausformung des Wegeprofils und Wegebelags große Aufmerksamkeit geschenkt. Wo ein so unmittelbarer Zusammenhang zwischen Baukörper und Freiraum besteht wie in Albertslund, ist es notwendig, eine genaue Abstimmung bei der Höhenfestsetzung der Häuser und Wege zu treffen; denn es gibt keine anonymen »Grünzonen«, die zur Kaschierung schlechter Höhenanschlüsse dienen könnten. Folgerichtig übernahm der Landschaftsarchitekt auch die Höhenfestsetzung der Häuser, und die We-

gehöhen wurden bei der Durcharbeitung durch 5 cm Höhenlinien dargestellt.

Alle Fußwege, Plätze und Gassen besitzen einen Belag aus Betonplatten, deren Grundelement 15 × 30 cm groß ist. Kantensteine, Treppenstufen, Sandkastenelemente oder große Platten sind ein- oder Vielfaches des Grundmaßes. Die dem Fahrverkehr dienenden Flächen sowie die Parkplätze sind dagegen mit einem Belag aus Asphalt versehen.

In Albertslund sind außerdem alle Freiraumdetails – wie beispielsweise die Beleuchtung, Beschilderung, Verteilerkästen – sorgfältig durchdacht und in die Umwelt eingeordnet worden, um zu visuell ruhigen, bewohnbaren, menschenfreundlichen Freiräumen zu kommen.

1 Albertslund-Süd: In den Hofhausquartieren treten die Bauten nicht als Körper in Erscheinung, sondern als Wände, die die Freiräume begrenzen.

2 Die Bepflanzung hat die Aufgabe, die Freiräume zu charakterisieren und ihnen Maßstäblichkeit zu geben.

3 Das gesamte Oberflächenwasser Albertslunds wird in einem Kanal gefangen, der den Stadtteil durchquert und von der Hauptfußgängerstraße begleitet wird.

4 Die großen quadratischen Innenhöfe der Etagenhäuser sind jeweils unverwechselbar gestaltet. Sie enthalten Spiel- und Aufenthaltsplätze.

5 Die Dichte der Bebauung erlaubt weiträumige Erholungsflächen im sog. Kongsholmspark. Im Hintergrund ein aus Aushubmassen aufgeschütteter Hügel.

1 Albertslund-Süd: In the sections occupied by houses with courtyards, the buildings do not appear as a mass, but rather as walls which delimit the open spaces.

2 The planting is intended to characterize the open spaces and give them scale.

3 All the surface water of Albertslund is collected in one conduit which traverses the district along the route of the main pedestrian street.

4 Each of the large square inner courts of the multi-story buildings is given an unmistakably distinct form. The courts have play and rest areas.

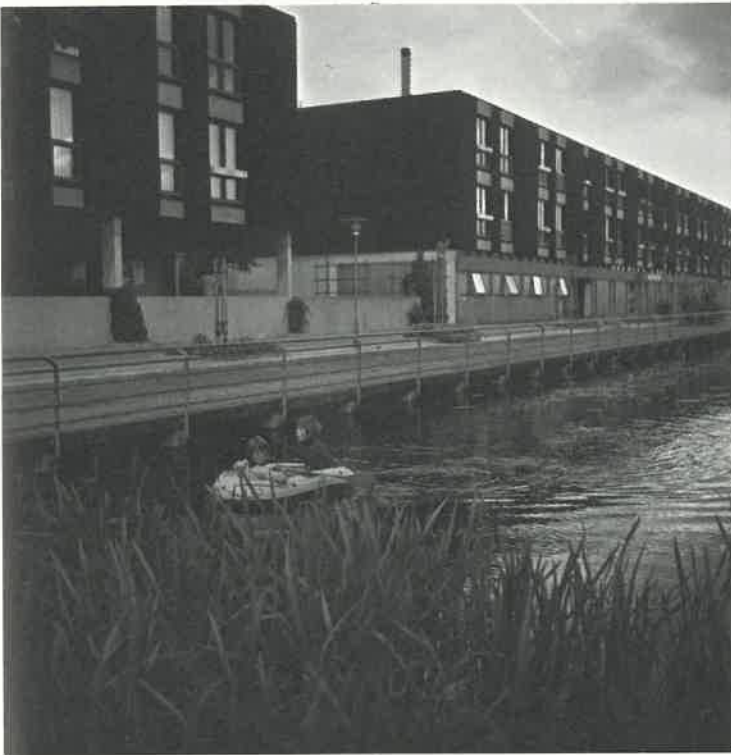
5 The compactness of the development makes possible large recreation areas in the so-called Kongsholmspark. In the background is a slope formed from heaped-up excavated material.



1 △



2 △



3 △



4 △

5 ▽



Beispiel 2: Farum Midtpunkt

Die gleichen Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten, die Albertslund geplant haben, haben rund 10 Jahre später etwa 30 km nördlich von Kopenhagen eine Wohnbebauung geplant, die man als Weiterentwicklung der Ideen von Albertslund-Süd betrachten kann. Es handelt sich um terrassierte Gartenhofhäuser, die in großen Baublöcken zusammengefaßt sind. Die Bebauung entstand 1970 bis 1974 und enthält rund 1625 Wohnungen.

Farum Midtpunkt wird fahrverkehrsmäßig von Westen erschlossen. Im Osten liegt eine Autobahn hinter einem 10 m hohen Erdwall, der damit genauso hoch wie die Bebauung ist und den Verkehrslärm nahezu völlig absorbiert.

In den langgestreckten Westblöcken befinden sich neben normalen Wohnungen Spezialwohnungen für Jugendliche oder Behinderte, ferner Kindergärten, einige Geschäfte und Gemeinschaftseinrichtungen. Das Einkaufszentrum liegt südlich außerhalb des Planes.

Die Bebauung ist dreigeschossig. Im Kellergergeschoß liegen die Fahrverkehrebene und die Parkplätze. Die Fußgängerebene liegt darüber und besteht aus einer Folge von Gassen und Plätzen sowie Innenstraßen in den Gebäuden.

Die Fußgängergassen und -plätze besitzen dank ihrer hohen räumlichen und inhaltlichen Qualitäten einen besonderen Erlebniswert. Der Freiraum steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gebäuden, und zwar teils visuell über die bepflanzten Terrassen, teils durch die Fußgängerstraßen in den Häusern, die zum öffentlichen Fußgängersystem gehören. Obwohl es sich um Mietshäuser handelt, besitzen diese Innenstraßen eine sehr wohnliche Atmosphäre. Das hat mehrere Ursachen. Die Straßen lassen offensichtlich den Lebensäußerungen der Bewohner viel Spielraum. Zu jeder Wohnung gehört ein halboffener Vorplatz, der durchaus privaten Charakter hat. Da steht ein alter Schrank, bunt bemalt, Kinderspielzeug liegt herum, ein Schuhregal, Plastikblumen, Plakate oder eigene Wandmalereien – also vielerlei Lebensäußerungen, die den öffentlichen Bereich lebendig machen. Ferner liegen hier Gemeinschaftsräume, die als »Eckkneipe«, Spielzimmer oder Partykeller genutzt werden. Die Wege zu den einzelnen Wohnungen führen immer über die Innenstraße, da hier alle senkrechten Verbindungen münden. Während alle Formen senkrechter Erschließung (Treppen, Fahrstühle) sozial gesehen isolierend wirken, sind waagerechte Erschließungen kontaktfördernd. Hier ist es geglückt, die unvermeidbaren senkrechten Verbindungen kurz zu halten und über die waage-



△ Farum Midtpunkt – Lageplan/site plan

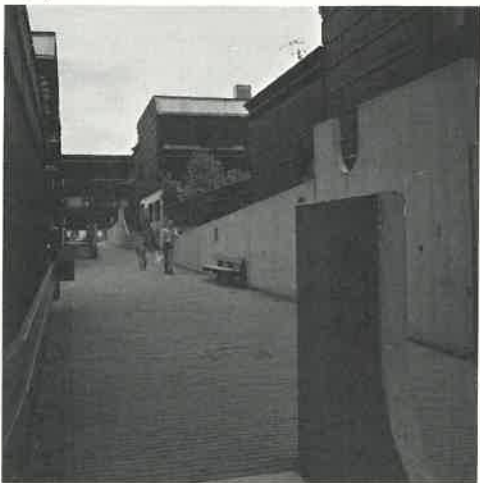
- | | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| 1 Hauptfußwegeachse | 1 Main path |
| 2 Erschließungsstraßen | 2 Branch roads |
| 3 Bregenerød Straße | 3 Bregenerød Road |
| 4 Autobahn | 4 Motor way |
| 5 Zufahrt zum Zentrum | 5 To the center |
| 6 Künftige Schule | 6 Future School |
| 7 Pädagogisch betreuter Spielplatz | 7 Educational playground |
| 8 Kindergartenspielplätze | 8 Institutional playgrounds |
| 9 Zentrale Müllbeseitigung | 9 Rubbish disposal center |
| 10 Lärmschutzwand | 10 Sound-insulating rampart |
| 11 Hauptfußwege | 11 Entrance paths |
| 12 Nicht überdachte Sitzplätze | 12 Outdoor sitting areas |
| 13 Kiefernplantation | 13 Pine plantation |
| 14 Aufzüge | 14 Lifts |
| 15 Feuerstelle | 15 Bonfire site |



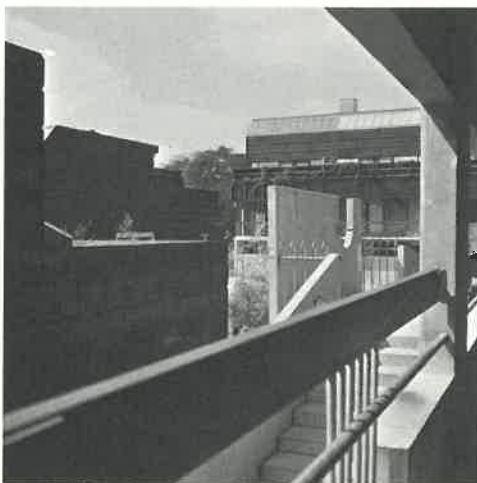
6 △



7 △

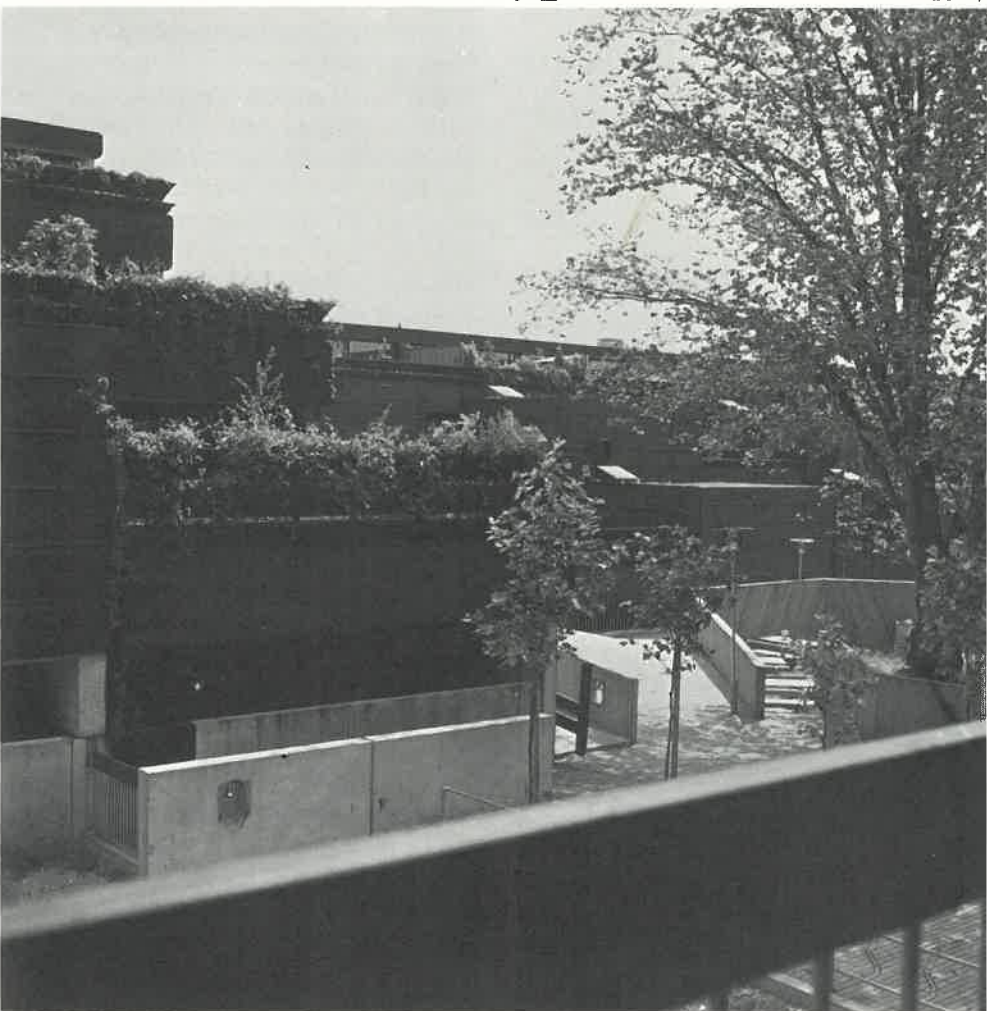


8 △



9 △

10 ▽



6 Farum Midtpunkt: Blick vom »Westblock« in eine Fußgänger-gasse.

7 Die Wohnblöcke werden über eine Rampe bzw. eine Treppe erschlossen, die die Gasse mit der Innenstraße verbindet.

8 Der Bodenbelag der Siedlung besteht aus schmalen Betonplatten, (Format 75×300 mm). Die Längskanten sind abgefast, die Stoßfugen verblieben ungefast, so daß die Wirkung einer feinen Schraffur entsteht.

9 Blick aus dem Eingangsbereich eines Hauses.

10 Der »Platz mit den alten Ulmen«. Die Terrassen sind mit wildem Wein bepflanzt, der über die Brüstungen hängt und die Gebäudekonturen überspielt.

6 Farum Midtpunkt: View from »Westblock« of a narrow pedestrian street.

7 The dwelling blocks are reached by a ramp and steps which connect the lane with the inner street.

8 The paving of the settlement consists of narrow concrete slabs (format 75×300 mm). The edges are chamfered, the cross joints remained unchamfered, so that the effect is that of a fine hatching.

9 View from the entrance area of a house.

10 The »square with the old elms«. The terraces are planted with wild vines which hang over the parapets and play over the outlines of the buildings.

rechte Erschließung zu führen. Dadurch sind witterungsgeschützte Fußwege entstanden, die zugleich den Kindern geschützte Spielmöglichkeiten außerhalb der eigenen Wohnung bieten.

Als 1972 die ersten Wohnungen in Farum Midtpunkt vermietet wurden, gelang das ohne Schwierigkeiten, obwohl im Großraum Kopenhagen viele Wohnungen leerstanden. Offensichtlich erfüllte diese Bebauung Bedürfnisse, die bisher im üblichen Wohnungsbau nicht berücksichtigt waren. Was Farum Midtpunkt von anderen Wohnsiedlungen unterscheidet, ist nicht so sehr die unkonventionelle Form, sondern vor allem die Gemeinschaftsfreundlichkeit. Die Gemeinschaftseinrichtungen sind dabei unmittelbar mit dem Wohnen verbunden und nicht in einem »Gemeinschaftszentrum« untergebracht, das ja wieder zu einer Funktionstrennung und damit zu einer Isolierung geführt hätte. Damit bekommt das Gemeinschaftliche einen ganz zwanglosen Charakter. Es ist ein Teil des Wohnens und ereignet sich nebenbei innerhalb der normalen Wohnabläufe.

Auch in den Freiräumen spiegelt sich Gemeinschaftsfreundlichkeit, jedoch in einem sehr vorsichtigen Angebot, das nicht bestimmte Nutzungen vorschreibt und damit zu Verhaltenszwängen führt. Es werden vielmehr sehr offen und vieldeutig Nut-



11 △



12 △



13 △

11 Kinderspielplatz auf der Terrasse eines Gemeinschaftsraumes. Darunter die Verkehrsebene.

12 Ein kleiner Platz – die Andeutung eines Tores, so entstehen »Innen« und »Außen«.

13 Ein Platz, der durch eine hölzerne Stützmauer vom tiefergelegenen Gelände getrennt wird.

14 Ein Freiraum, der nur vorsichtige Anreize zum Spielen gibt.



14 △

11 Children's playground on the terrace of a common area. Below is the traffic level.

12 A small square – the hint of a gate, and the »inner« and »outer« is formed.

13 Another square, which is separated from lower lying ground by a wooden supporting wall.

14 An open space which gives only a discreet incitement to playing.

zungsmöglichkeiten angeboten, die auch dann, wenn sie nicht genutzt werden, nicht tot aussehen, sondern zu einer visuellen Bereicherung führen. Im Gegensatz zu Albertslund ist hier die Planung der Freiräume nicht ausschließlich eine Angelegenheit der Planer gewesen, sondern es ist in Mieterversammlungen ausführlich darüber diskutiert worden.

In Farum Midtpunkt entstand bereits frühzeitig in jedem Block ein Bewohnerrat, der sich der Problemeannahme, wie sie in jedem Neubaugebiet auftreten. Im Laufe der Zeit hat sich ein sehr differenziertes demokratisches System entwickelt. Probleme werden in der Hausversammlung aufgenommen und von dort an den Blockrat überwiesen, der die oberste beschließende Instanz ist. Die Mitglieder dieser Instanz werden auf relativ kurze Zeit gewählt, so daß daraus keine »Institution« werden kann.

Der Gemeinschaftsgeist hat zu einer Vielzahl von Interessengruppen geführt. Unter anderem haben die Bewohner eine Art Kooperative gegründet, die ein Lebensmittelgeschäft betreibt. Es wurde sogar vorübergehend eine eigene Buslinie nach Kopenhagen betrieben, um der mangelhaften öffentlichen Verkehrsanbindung zu begegnen.

Die Mitgliedschaft in den Gemeinschaftseinrichtungen ist selbstverständlich freiwillig, und darauf wird auch großer Wert gelegt. Wer darüber hinaus einmal kennengelernt hat, wie tolerant und undogmatisch Skandinavier zu sein pflegen, der kann sich auch vorstellen, daß alle diese Fragen pragmatisch und menschlich gehandhabt werden.

Beispiel 3: Salemstaden

Das dritte Beispiel einer Flachbausiedlung ist die »Salemstadt«, etwa 25 km südlich von Stockholm und 10 km nordöstlich von Södertälje gelegen. Dieser Vorort unterscheidet sich in mehrfacher Hinsicht von den beiden ersten Beispielen: Das Gelände ist sehr kleinteilig bewegt und besteht aus einem Talgang und einer Vielzahl von Kuppen. Der größte Höhenunterschied macht 35 m aus. Die Bebauung kann – verglichen mit den beiden ersten Beispielen – nicht als verdichtet bezeichnet werden, sie hat aber auch nicht den Charakter einer Gartenstadt. Da das Wohngebiet aber alle Merkmale einer Flachbaustadt besitzt und eine interessante Alternative zu den vorgenannten Beispielen auf der einen Seite und zur konventionellen Einfamilienhaussiedlung auf der anderen Seite darstellt, soll auch dieses Beispiel vorgestellt werden.

Bereits im Jahre 1899 hat die Stadt Stockholm den Grund erworben, auf dem Salem-

staden heute steht. (Es ist ja charakteristisch für die schwedischen Kommunen, daß sie schon sehr frühzeitig eine Bodenvorratspolitik betrieben, für die es in Deutschland kaum Beispiele gibt.) Bis zum Baubeginn im Jahre 1966 war das Gelände mit Wald bedeckt und außerdem auf Grund seiner Topografie sehr unzugänglich. Der Ausbau war im wesentlichen 1971 beendet, obwohl auch nach diesem Termin noch einzelne Bauvorhaben stattfanden.

Die Bebauung besteht zum größten Teil aus Reihen- und Kettenhäusern, in geringer Zahl freistehenden Einfamilienhäusern und im zentralen Bereich aus einigen zwei- und dreigeschossigen Mietshäusern. Sämtliche Häuser sind fernbeheizt. An Infrastruktureinrichtungen wurden ein Einkaufszentrum mit kommunalen und Fürsorgeeinrichtungen gebaut, ferner vier Schulen, Kindergärten, ein Pensionärshotel, eine Kirche und weitere Serviceeinrichtungen. Eine eigens gebaute S-Bahnstation verbindet den Vorort mit Stockholm und Södertälje. Wie bei

allen neuen Wohngebieten in Schweden, ist auch hier das Straßennetz vom Fußgänger- netz getrennt.

Der Vorort liegt in einer landschaftlich sehr reizvollen Umgebung, die alles bietet, was das Herz (oder die Seele) begehrt: Felder, Wälder, Wasser. In den Siedlungsfreiräumen wurden deshalb nur wohnungsnah Spiel- und Sporteinrichtungen, wie Kleinkinderspielplätze, Bolzplätze, Sportplätze, vorgesehen und auch die privaten Freiflächen wurden sehr klein dimensioniert. Sie bestehen in der Regel aus einem Vorgarten und einem Terrassenbereich. Ein großer Teil der übrigen Freiräume besteht aus topografisch schwer zugänglichem Gelände, wie Felsabstürzen, steilen Böschungen, oder mit großen Felsblöcken durchsetzten Bereichen, die natürlich auch reizvolle Spielmöglichkeiten bieten.

Zur Vegetation der Salemstadt: Im Gegensatz zu den beiden erstgenannten Wohngebieten galt es hier, den landschaftlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen und die

Siedlung in die umgebende Waldlandschaft einzubinden. Reste des ursprünglichen Bewuchses und die abwechslungsreiche Topografie boten den entsprechenden Ansatz. Nur in Verdichtungsbereichen der Bebauung, etwa im Zentrum oder innerhalb der Wohngruppen, tritt die Vegetation deutlich als ein mehr oder minder künstliches Element hervor.

Wichtig scheint nun noch die Erläuterung der Organisation eines solchen Wohngebietes: Ein Teil der Reihenhäuser ist vermietet, der größte Teil wurde verkauft; schließlich gab es noch die Möglichkeit, Häuser teilweise oder ganz in eigener Regie zu bauen. Alle Grundstücke werden in Erbpacht vergeben.

Der Verkauf der Häuser war so organisiert, daß ein potentieller Käufer aus einem Prospekt Lage und genauen Einzugsstermin bis zu 14 Monaten im voraus ablesen konnte. Diese Termine wurden genau eingehalten. Die Häuser waren billig. Ein Reihnhaus mit 120 m² Wohn- und Nutzfläche kostete (1970) 125 000 kr., also etwa 75 000 DM. Nur ein äußerst durchrationalisiertes Bauverfahren gibt die Garantie dafür, daß die Termine eingehalten werden, daß die Qualität überall gleich gut ist und die Häuser billig sind. Der zukünftige Hausbesitzer hatte noch nicht einmal auf die Wahl der Tapeten Einfluß.

Mit dem Kauf eines Hauses verpflichtete sich jeder Hausbesitzer, Mitglied einer Wirtschaftsvereinigung zu werden. Diese Wirtschaftsvereinigungen stellen Selbstverwaltungsorgane für gemeinsame wirtschaftliche Belange der Hausbesitzer dar und haben den Status eines eingetragenen Vereins. Größenmäßig umfassen sie etwa 100–130 Häuser, die in der Regel auch eine Art Nachbarschaft darstellen.

Verwaltungsmäßig lassen sich die Freiräume in drei Typen einteilen:

1. Freiräume, die der kommunalen Verwaltung unterstehen, also die öffentlichen Straßen und Plätze, übergeordnete Grünzüge und Sportanlagen;
2. Freiräume im Bereich der Reihenhäuser, die von den oben genannten Wirtschaftsvereinigungen verwaltet werden (dazu gehören Stichstraßen und Parkplätze, Fußwege, kleinere Spielplätze und Grünflächen im Bereich der Wohnbebauung) und
3. die privaten Freiräume unmittelbar an den Häusern.

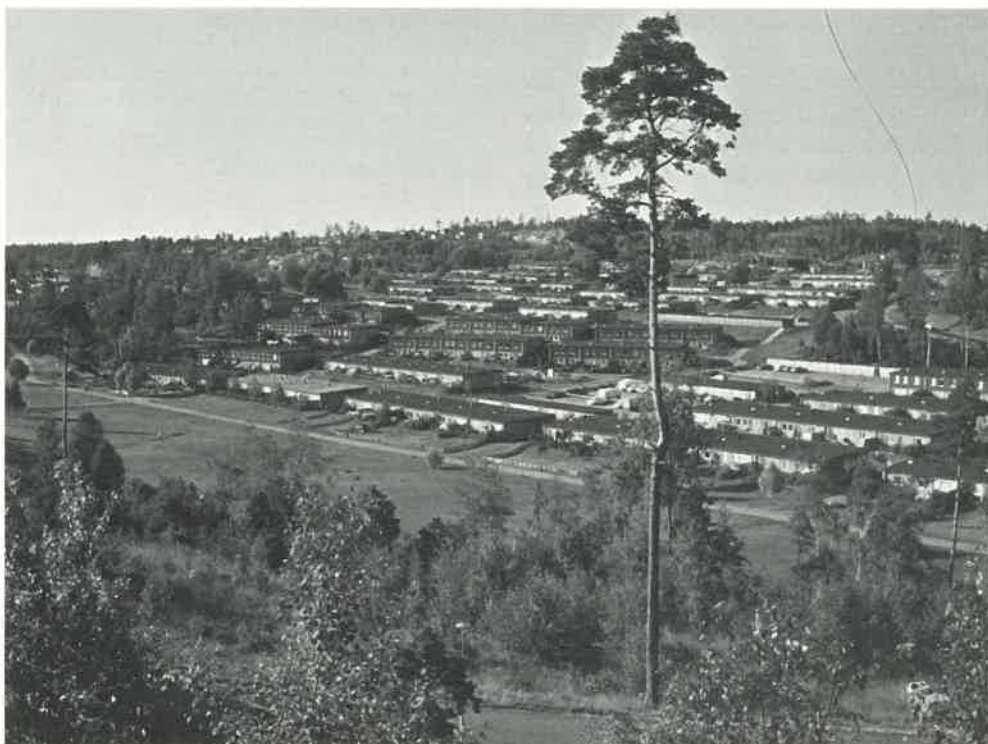
Die Wirtschaftsvereinigungen, deren Vorstände jährlich aus dem Kreis der Hausbesitzer neu gewählt werden, organisieren beispielsweise den Schneeräumdienst, den Bau und Unterhalt von Kinderspielplätzen, Unterhalt der Wege- und Grünflächen, Bau und Unterhalt von Garagen, Unterhalt der Außenfronten und Dächer der Reihenhäuser. Darüber hinaus organisieren sie aber



△ Salemstad - Lageplan/site plan

15 Blick über die am Hang gestaffelten Reihenhäuser Salemstads. Im Tal verläuft ein öffentlicher Grünzug.

15 Overlooking the row houses staggered on a slope in Salemstad. A public green way runs through the valley.



auch Veranstaltungen und Feste, so daß über die wirtschaftlichen Fragen hinaus soziale Kontakte geknüpft werden.

Wenn auch diese Dinge hier berichtet werden, dann hat das guten Grund: Es soll mehr als nur fachlicher Tourismus betrieben, mehr als nur das äußere Bild eines neuen Stadtteils beschrieben werden. Denn über die baulichen Voraussetzungen hinaus bedarf es, um sich an einem Ort wohlfühlen zu können, nicht zuletzt auch menschlicher Beziehungen. Beides zusammen führt erst zu einer Identifizierung der Menschen mit ihrer Umwelt. Salemstaden könnte auch ein Beispiel dafür sein, wie man die sozialen Beziehungen positiv zu beeinflussen vermag.

Zusammenfassung

1. Der verdichtete Flachbau ist eine familienfreundliche, wirtschaftliche Alternative zum Geschößwohnungsbau bzw. zum freistehenden Einfamilienhaus. Die Bauform läßt sowohl Eigentums- wie Mietverhältnisse zu.

2. Wohnqualität hängt von der Struktur einer gesamten Siedlung ab. Dazu gehört vor allem auch die funktionelle und gestalterische Qualität der Freiräume. Es besteht ein unmittelbarer Bezug zwischen Bauplanung und Freiraumplanung. Über enges Ressortdenken hinweg muß die Planung der gebauten Umwelt von allen Beteiligten kooperativ betrieben werden, um zu einem hohen Maß *Wohnlichkeit* zu kommen. Die Mitsprache der Bewohner ist dabei sehr wichtig.

3. Die Trennung des Fahrverkehrs vom »Muskelverkehr« – in Skandinavien bereits selbstverständlich – muß im Interesse größerer Verkehrssicherheit und höherer Freiraumqualitäten bei allen neuen Siedlungsvorhaben gefordert werden. Es mutet paradox an, wenn mit großen Kosten Fußgängerzonen in den kommerziellen Zentren angelegt werden, während in den Wohngebieten, die dem Aufenthalt der Menschen dienen sollen, noch immer Fahrverkehrszonen gebaut werden, denen sich alle anderen Bedürfnisse unterordnen müssen.

4. Am Beispiel Farum Midtpunkt wurde gezeigt, daß eine detailreiche und räumlich spannende Umwelt in Verbindung mit einer unkonventionellen, gemeinschaftsfreundlichen Bebauung positive Kräfte im Zusammenleben der Menschen freisetzen kann. Das kommt den einzelnen Menschen zugute; es hat vielleicht darüber hinaus auch lokalpolitische Bedeutung.

5. Am Beispiel Salemstaden wie auch am Beispiel Albertslund zeigt sich, daß der Traum vom eigenen Heim kein Traum zu bleiben braucht, sondern sich zu wirtschaftlich tragbaren Bedingungen verwirklichen

läßt. Eine Voraussetzung dazu ist allerdings, daß Häuser nicht mehr wie zur Kaiserzeit gebaut werden, sondern nach Produktionsverfahren wie im Autobau. Das allerdings erhöht in beträchtlichem Maße die Verantwortung derjenigen, die am Planungs- und Gestaltungsprozeß beteiligt sind.

6. Am Beispiel von Salemstaden wird deutlich, daß eine Selbstverwaltung auf unterster Ebene dazu beitragen kann, das Interesse der Bewohner an ihrem Wohngebiet zu vertiefen, die kommunale Verwaltung zu entlasten und mitmenschliche Beziehungen zu fördern.

Literatur

Albertslund-Syd, Manfred Grawert in: Garten und Landschaft 1/67

Albertslund-Süd, Uwe Koch in: Bauwelt 11/66

Albertslund syd, Ole Nørgård in: Landskap 2/69

En gennemgang av Albertslund, Jahn Gehl in: Landskap 2/69

Farum midtpunkt friarealer. Sören Harboe in: Landskap 7/72

Farum midtpunkt boligbebyggelse in: Arkitektur DK 1/76

Free space planning in concentrated residential areas

Examples from Scandinavia

Christoph Repenthin

The Scandinavians have for a long time been occupied with the question of how they can develop alternatives to high-rise residential buildings which are unsuitable for families on one hand, and asocial and uneconomical one-family houses on the other hand. For in Scandinavia as well the desire for one's own home is widespread.

This endeavor has led to solutions in the area of concentrated low buildings. These solutions – it appears to me – show a very clear advantage over German conditions. This qualitative advantage is visible in various areas; first of all in the planning and creative quality of buildings and free spaces. Thus even in larger settlements the direct relation between exterior and interior space, between high building and free space, is seen again and again. One sees this in the details such as house entrances without steps, one sees it in the relation of the construction materials used to one another, one can note the effort exerted to make the free space useable, livable, and pleasant to live in.



16 △



17 △



18 △

16 Salemstaden Zentrum: Um die Neubauten möglichst pflanzlich einzubinden, sind hier Weiden gepflanzt worden.

17 Die Aufnahme 3 Jahre später.

18 Die einzelnen Reihenhaushäuser sind farblich unterschieden. Neben den Mietshäusern gibt es 5 Haustypen, die sich auf die verschiedenen Geländesituationen beziehen.

19 Blick in einen Reihenhaushausgarten.

20 Die Reihenhäuser werden aus Leichtbetonblöcken errichtet. Im Vordergrund ein vorfabriziertes Dachelement.

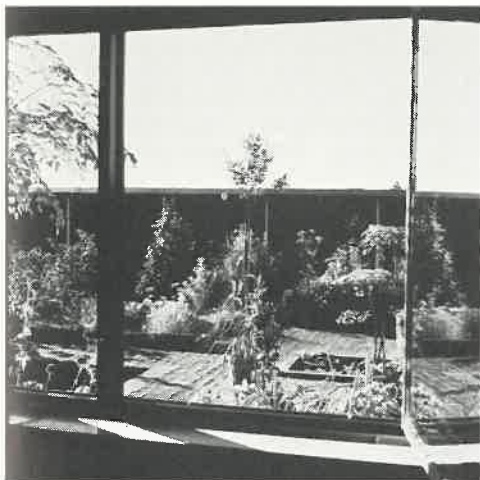
21 Ein wohnlicher Reihenhaushausgarten, der durch eine Schuppenreihe gegen Einblicke geschützt wird.



19 △



20 △



21 △

16 Center of Salemstaden: To tie in the new buildings by vegetation, willows were planted here.

17 View three years later.

18 The individual row house quarters are coloured differently. Beside the rented houses, there are five types of houses which relate to the different situations of the terrain.

19 Looking into a row house garden.

20 The row houses are constructed of lightweight concrete blocks. In the foreground a prefabricated roof unit.

21 A pleasant row house garden which is protected by a row of sheds from view from the outside.

The advantage in quality is further seen in the well thought out living functions and not only in the individual dwellings, but also in the community facilities of a residential area, as well as in the standard of the facilities of the dwellings.

It would take too long were I to go into the description of what the specific Scandinavian livableness and comfort contributes. It is certainly not a "good taste" which one would distrust, but it has more to do with the self-awareness of the Scandinavians, who have a healthy disregard for false splendour. It is also very true that the industrial production has integrated the qualities of skilled craftsmanship and creativity and is not exclusively subject to mercantile points of view. I would like to report on three residential areas here. Two of them are in Denmark and one in Sweden.

Example 1: Albertslund-Süd

Albertslund-Süd is situated about 20 km south of Copenhagen. It was built in the years 1961 to 1967, and has been published in the German technical press. It is still so essential in the development of concentrated residential settlements that it must find mention here again.

The development consists for the most part of houses with garden courts. There are also row-houses with a garden court and a few three-story houses with dwellings on each floor. Altogether, nearly 8000 people live here. Two communal residential building associations were the builders, several houses were rented. The site plan shows clearly the principles which were decisive in the construction:

1. In the very monotonous landscape, which is level, an identifiable city substance with unmistakable spatial qualities should arise.
2. By the greatest possible concentration in the development, as much undeveloped surface as possible should be preserved as recreational space, so that a clear landscape area contrasts with a clear urban area and a perceptible boundary between development and landscape is created.
3. The development should be suitable for families. In other communities, it has been shown that unsatisfactory living conditions lead to a high rate of removals. This leads to, among other things, a disinterest in community political problems which is very detrimental to community self-management.
4. The development should be inexpensive. The total costs of construction, including the costs for the outer areas, should not exceed 35,000 DM per dwelling unit (1963 values). By a very careful planning (planning time 3 years) and full use of all the advantages of the sequential completion, it was possible to keep within these limits.

5. An extensive separation of motor traffic and "muscle traffic" (bicycles and pedestrian traffic) should contribute to the improvement of the free space quality.

The built on area is organized along an axis into a northern and a southern section. The axis forms a canal which serves to collect rain water. The main pedestrian street runs along this canal and leads to the shopping and administration center and to the commuter railway station. The three-story dwellings built around a rectangular court have several stores, workshops, and health services on the canal side. The following types of free spaces exist in an individual court-house section:

1. A nearly 60M² large private garden court protected from view from the outside,
2. A small square which serves a group of houses for communal use,
3. Small streets, paths, and squares of the pedestrian network,
4. Parking places as transitional areas between foot and motor traffic, and
5. A branch street as part of the street system.

A goal in the planning was not to allow any free spaces to arise which did not fulfill any more than a dividing function or which only presented undefinable left-over areas. All the free spaces should have clearly defined functions and suitable dimensions.

A further essential feature of the settlement is that the buildings, especially in the court-house sections, do not appear as a mass, but rather as walls which delimit the free spaces. It is also notable that the angular court-houses have their windows on the court, but no windows facing the footpaths. The special task of the free space planning was to make the free spaces identifiable and livable, that they look similar and vary spatially from one another only slightly.

To characterize the free spaces, and as a contrast to the single form of the development, the vegetation is most important, then of course, the provision for the spaces of play facilities and seating. Here the landscape architect has also in the field of the planting a clear formal means to create perceptible and clearly distinct spaces. The deliberately placed squares of trees, the rows, lanes, glades, and roofs of trees, to name only a few forms, suit the urban spatial qualities of street, narrow way, court, and square.

Next to the task of unmistakably defining the sections, the free space planning must work with unifying elements on the other hand, creating the relationships in the entire settlement. Thus for example, the qualitative forming of the footpaths and paving was carefully considered. Where such a direct relation between building mass and free space exists as in Albertslund, it is necessary to achieve an exact adjustment with the height of the houses, and of the footpaths, for there are no anonymous "green zones" which could hide a poor height conjunction. For this reason, the landscape architect also took over the height alignment of the houses, and the heights of the footpaths were represented in the plans graphically.

All footpaths, squares and narrow streets have a paving of concrete slabs whose basic element is 15 x 30 cm. Edge stones, steps, and sandbox elements or slabs are a unit or a multiple of the basic dimension. The areas serving motor traffic and the parking areas are paved with asphalt.

In Albertslund, all the free space details, such as the lighting, signs, junction boxes, are well thought out and suited to the environment in order to make visually restful, livable, and humane free spaces.

Example 2. Farum Midtpunkt

The same city planners, architects, and landscape architects who planned Albertslund planned, some 10 years later, a residential area about 30 km north of Copenhagen which can be considered a further development of the ideas of Albertslund-Süd. Here there were terraced garden court-houses organized in large blocks. The development arose between 1970 and 1974 and contains about 1625 dwellings. Farum Midtpunkt is accessible from the west by motor traffic. In the east is an autobahn behind a 10 m high earth wall which is exactly as high as the development and so the traffic noises are almost completely absorbed.

In the west blocks which are extended lengthwise there are, beside normal dwellings, special dwellings for young people and the disabled, kindergartens, a few stores, and community facilities. The shopping center is to the south, outside of the plan.

The development is three-story. In the basement is the level for motor traffic and the parking places. The pedestrian level is above this and consists of a sequence of short streets and squares as well as interior streets in the buildings.

The pedestrian streets and squares have a high perception value because of their good spatial and substantive qualities. The free space is in a direct relation to the buildings, partly visual over the planted

terraces, partly through the pedestrian streets within the houses. These streets belong to the public pedestrian system. Although these are rented houses, these interior streets have a very comfortable atmosphere. This has several causes. The streets allow plenty of room for the open living activities of the dwellers. A partly open front area with a private character is provided for each dwelling. Here is an old closet brightly coloured, children's toys lay around, a shoe rack, plastic flowers, posters, or one's own wall paintings – in short, many manifestations of life which make the public area lively. Also there are community rooms which can be used as the “corner tavern”, play room, or party cellar. The paths to the individual dwellings always lead over the inner street where all the vertical connections meet. While all forms of vertical access (stairs, lifts) operate in a vacuum from a social viewpoint, all the horizontal connections promote contact. Here, happily, the unavoidable vertical connections could be kept short and leading to the horizontal access. In this way, footpaths protected from the weather are created, these also offering children protected play areas outside the dwelling.

In 1972 the first dwellings in Farum Midtpunkt were rented without difficulty although many dwellings in the greater Copenhagen area were standing empty. Obviously this development fills needs which previously had not been considered in normal residential construction.

What differentiates Farum Midtpunkt from other residential developments is not so much the unconventional form, but rather, and above all, the community feeling. The communal facilities are directly connected to living and not placed into a “community center” which would have led to a separation of functions and thus to an isolation. Whatever is communal does not have a forced character. It is part of living and becomes integrated into the normal course of life.

Community feeling is also reflected in the free spaces, but in a very careful measure which does not demand definite uses and thus lead to regulation of conduct. It is rather the very open and varied possibilities of use that are offered, which even if they are not used do not look as if they were forgotten, but rather create an enrichment visually. In contrast to Albertslund, the planning of the free spaces was not exclusively the province of the planners, but was thoroughly discussed in tenants' meetings.

In Farum Midtpunkt, a tenant council came into being early on in each block. These addressed themselves to the problems which arise in every new development. In the course of time, a very different democratic system developed. Problems were taken up at house meetings, then given over to the block council which is the highest body. The members of this body are elected for relatively short terms, so that no “institution” can arise.

The community spirit has led to a variety of interest groups. Among others, the tenants have founded a co-operative which runs a victuals store. There was even, temporarily, a bus line running to Copenhagen to meet the lack of public transport facilities.

The membership in the community activities is naturally voluntary, and therefore more highly regarded. Furthermore, anyone who has ever gotten to know a Scandinavian knows how tolerant and undogmatic they attempt to be, and can imagine how all these problems were handled pragmatically, and with humanity.

Example 3. Salemstaden

The third example of a low building development is the “Salemstadt”, about 25 km southwest of Stockholm and 10 km northeast of Södertälje. This suburb is different in many respects from the first two examples: the land is undulating with small compo-

nent features, consisting of a valley and many knolls. The greatest height difference is 35 m. The development – compared with the first two examples – cannot be described as concentrated; it also does not have the character of a garden city. Since the area has all the features of a low building city and since it presents an interesting alternative to the examples already described on the one hand, and to conventional one-family house settlements on the other, it should also be presented here.

The city of Stockholm acquired the land in the year 1899 on which Salemstaden now stands. (It is characteristic of the Swedish communities that the politics of acquiring land is practiced at an early stage; hardly any example exists in Germany.) Until the beginning of construction in 1966, the land was covered with woods, and because of its topography, not easily accessible. The development was essentially completed in 1971 although even after this date several projects took place.

The development consists mainly of row-houses and rows of houses “linked” together, a small number of independent one-family houses, and in the central area, a few two- and three-story houses for rent. Many of the houses have district heating. Infrastructure facilities include a shopping center with communal and social service facilities, 4 schools, kindergartens, a hotel for pensioners, a church, and further service facilities. A commuter railway station was specially built to connect the suburb with Stockholm and Södertälje. As with all new residential areas in Sweden, the street network is separated from the pedestrian network.

The suburb has a surrounding area with a very attractive landscape, which offers all that the heart (or soul) desires. For this reason, in the settlement's free areas, only facilities which are required close to home were planned, such as play areas for small children, target areas, and sport facilities. For this reason as well, the private free spaces were given small dimensions. They usually consist of a front garden and a terrace area. A great part of the other free space is on land which, because of its topography is not easily accessible. This includes areas with falling rocks, steep slopes, or areas with large boulders, which naturally offer attractive play possibilities.

Vegetation of the Salemstadt: In contrast to the examples first mentioned, it was sufficient to use the existing landscape features and to bind the settlement to the surrounding wooded landscape. The remainder of the original growth and the highly varied topography made a suitable beginning. Only in the concentrated areas of the development, either in the center or within groups of dwellings, is the vegetation a more or less artificial element. It would seem important now to explain the organization of such a residential area; some of the row-houses are rented, the majority sold; it was still possible to build the houses wholly or in part to specifications. All the sites were leased in copyhold. The sale of the houses was so organized that a prospective buyer could see the site in one prospectus as well as the exact time of occupancy as much as 14 months ahead of time. These dates were held to exactly. The houses were inexpensive. A row-house 120 m² dwelling and usable space costs (1970) 125,000 kr. or about 75,000 DM. Only a thoroughly rationalized process of construction could guarantee that the fixed times could be kept, the quality be consistently good, and the houses be cheap. The future home-owner had no influence on the choice of carpets.

With the purchase of a house, the owner must become a member of an economic union. These economic unions represent self-management organs for common economic interests of the home-owners and have the status of a registered union. Each consists of 100–130 houses which usually also form a “neighborhood”.

For administrative purposes, the free areas can be

classified in three types:

1. Free areas which are under communal administration – public streets and squares, superimposed green belts, and sport facilities.
2. Free areas in the neighborhood of the row-houses which are run by the so-called economic unions (branch streets and parking areas, footpaths, small play areas, and green areas near the dwellings).
3. The private free areas directly adjoining the houses.

The economic unions, whose governing boards are elected yearly from among the home-owners, organize, for example, snow removal, building and maintenance of children's play areas, maintenance of paths and green areas, construction and maintenance of garages, maintenance of the exteriors and roofs of the row-houses. Further, they organize parties and entertainments. Thus social contact is furthered as well as economic questions dealt with. If these things are also mentioned here, there is a good reason: more than professional tourism should be served, more than merely the outer aspect of a new city section be described. For, besides the structural prerequisites, it is necessary to be able to be satisfied with a location, human contacts are not the least important factor. Together, these things can lead to an identification of people with their environment. Salemstaden can also be an example of how one can positively influence social relationships.

Summary

1. The concentrated low building form is suited to families, and economically as well is an alternative to high-rise residential construction and to independent one-family houses. The form can accommodate both rental and individual ownership.
2. The quality of living depends on the structure of the entire settlement. This includes particularly the functional and formal quality of the free spaces. A direct relation exists between construction planning and free area planning. Instead of a narrow departmental conception, the planning of the structural environment must be jointly carried out by all participants. This alone can lead to a high degree of *livability*. The participation of the dwellers is thus very important.
3. The separation of motor traffic and “muscle traffic” – already a matter of course in Scandinavia – must be striven for in all new settlement projects in the interest of greater traffic safety and higher quality of the free spaces. It seems a paradox that pedestrian zones are being built at great cost in the commercial centers, while in the residential areas which should serve people as their domicile, motor traffic zones are still being built, to which all other needs must be sacrificed.
4. The example of Farum Midtpunkt shows that a richly detailed and exciting environment in conjunction with an unconventional and community oriented development can positively strengthen the association between people. This benefits the individual; it might also have a local political significance.
5. The example of Salemstaden as well as the example of Albertslund shows that the dream of having one's own home does not have to remain a dream, but can be realized under economically bearable conditions. A prerequisite is certainly that houses no longer be built as they were in the time of the Kaiser, but according to the process of production as automobiles are built. This certainly increases the responsibility of those participating in the planning and creative process considerably.
6. The example of Salemstaden makes it clear that self-management on the lowest level can contribute to increasing the interest of the dweller in his living area. It can also relieve somewhat the community administration and promote relations between people.