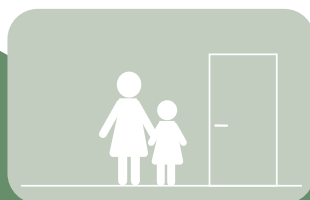


# Freiraum- Qualitäten

IM WOHNBAU



# LEITFADEN

## EINFÜHRUNG

## Freiraum-Qualitäten IM WOHNBAU

Ein wesentlicher Faktor für die Wohn- und Lebensqualität in einem Quartier ist der Freiraum. **DER RAUM zwischen den Gebäuden ist FÜR ALLE erlebbar** und trägt wesentlich zur Imagebildung und Identifikation mit dem Quartier bei.

In Quartieren mit einer höheren Bebauungsdichte wird dieser Freiraum zum Begegnungs-, Aufenthalts- und Bewegungsraum für viele Menschen, die im Quartier oder der Nachbarschaft wohnen, arbeiten oder Erledigungen machen.

Bei dichter Bebauung ergibt sich ein großer Nutzungsdruck auf die verbleibenden Freiflächen. Auch haben diese Grün- und Freiflächen dabei verschiedenste **Funktionen** zu erfüllen:

- Ökologie – Artenvielfalt, Regenwasserversickerung
- Spiel und Erlebnis für Kleinkinder
- Spiel und Erlebnis für größere Kinder und Jugendliche
- Erholung
- Bewegung und Sport
- Klima und Beschattung
- Begegnung und soziale Treffpunkte
- Verkehrsfläche
- Gassi gehen für Tierbesitzer:innen
- ...

Aus der Vielfalt dieser Anforderungen ergeben sich durchaus **Nutzungskonflikte**, die es in der Planung und der Gestaltung der Freiräume zu berücksichtigen gilt.

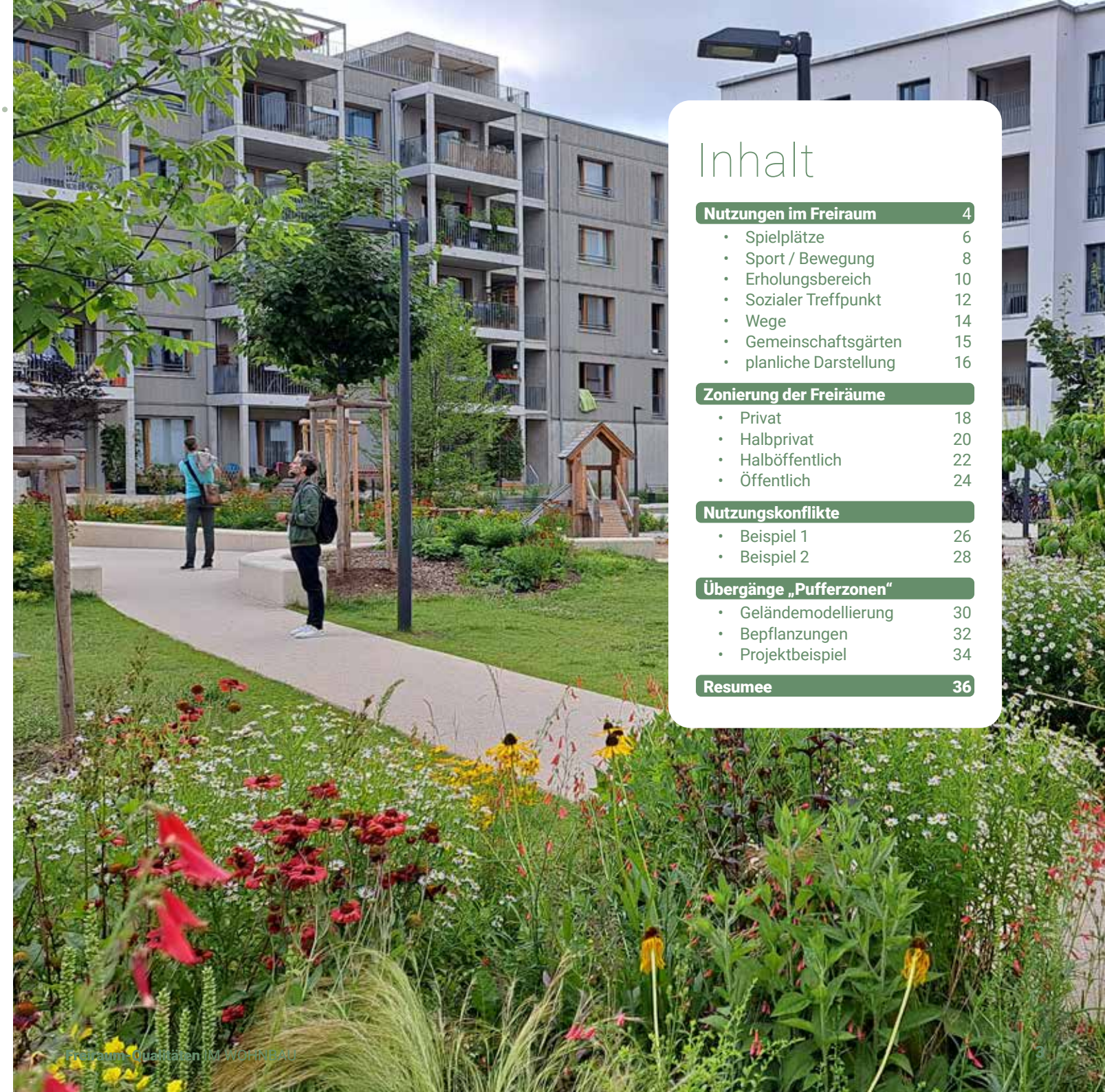
### ZWEI WESENTLICHE FAKTOREN SIND HIER:

1. Die Zuordnung von Funktionen und NUTZUNGEN sowie entsprechende Ausgestaltung
2. Die klare ZONIERUNG und Gestaltung der Puffer- und Übergangsbereiche

In diesem Leitfaden werden Grundsätze der Planung und Gestaltung zusammengefasst und anhand von Beispielen verdeutlicht.

## Inhalt

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>Nutzungen im Freiraum</b>   | <b>4</b>  |
| • Spielplätze                  | 6         |
| • Sport / Bewegung             | 8         |
| • Erholungsbereich             | 10        |
| • Sozialer Treffpunkt          | 12        |
| • Wege                         | 14        |
| • Gemeinschaftsgärten          | 15        |
| • planliche Darstellung        | 16        |
| <b>Zonierung der Freiräume</b> |           |
| • Privat                       | 18        |
| • Halbprivat                   | 20        |
| • Halböffentlich               | 22        |
| • Öffentlich                   | 24        |
| <b>Nutzungskonflikte</b>       |           |
| • Beispiel 1                   | 26        |
| • Beispiel 2                   | 28        |
| <b>Übergänge „Pufferzonen“</b> |           |
| • Geländemodellierung          | 30        |
| • Bepflanzungen                | 32        |
| • Projektbeispiel              | 34        |
| <b>Resumee</b>                 | <b>36</b> |





# NUTZUNGEN IM FREIRAUM

## 1. SPIELPLÄTZE

## 2. SPORT / BEWEGUNG

## 3. ERHOLUNGSBEREICH

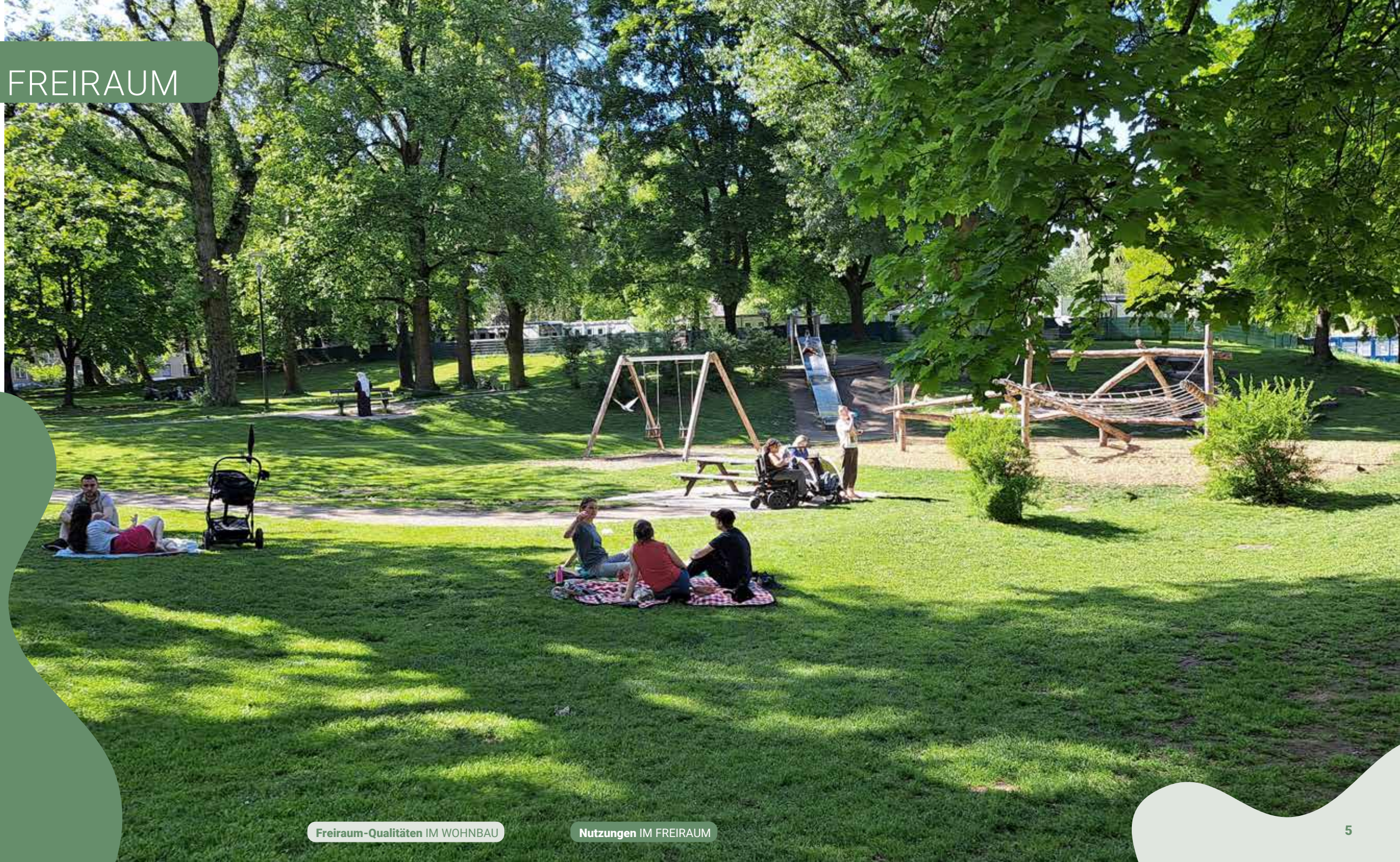
## 4. SOZIALER TREFFPUNKT

## 5. WEGE

## 6. GEMEINSCHAFTSGÄRTEN

Klare Definitionen der Verwendungszwecke sind eine wesentliche Grundlage für eine qualitätsvolle und konfliktarme Nutzung von Freiräumen. Eindeutige Funktionszuweisungen zeigen, welche Aktivitäten in welchen Bereichen vorgesehen und zulässig sind. So können unterschiedliche Bedürfnisse berücksichtigt und Nutzungskonflikte minimiert werden.

Freiräume erfüllen zugleich wichtige ökologische Funktionen: Sie fördern die Artenvielfalt, schaffen Lebensräume für Tiere und tragen zur Klimaanpassung bei – etwa durch Beschattung, Kühlung und die Aufnahme von Regenwasser. Bei der Planung ist daher auf ausreichend nicht unterbaute Flächen zu achten, um größere Bäume sowie ausreichendes Versickerungsvolumen zu ermöglichen.





# NUTZUNGEN IM FREIRAUM

## SPIELPLÄTZE

Auch bei Spielplätzen ist eine altersgerechte Gliederung wesentlich. Kinder und Jugendliche verfügen – je nach Entwicklungsstufe – über unterschiedliche motorische Fähigkeiten, soziale Bedürfnisse und Spielinteressen.

Empfohlen wird eine Unterteilung in

### › Spielplätze für Kleinkinder

Geschützte, zentral gelegene und überschaubare Bereiche mit altersgerechten Spielangeboten zur Förderung der sensomotorischen Entwicklung. Sitzbereiche für Eltern können als soziale Treffpunkte dienen.

### › Spielplätze für Kinder ab ca. 5 Jahren

Bewegungs- und Erfahrungsräume mit vielfältigen Spielgeräten zur Förderung von Koordination, Kreativität und sozialem Lernen.

### › Motorikpark

Bewegungslandschaften mit Trainings- und Geschicklichkeitselementen für ältere Kinder, Jugendliche und Erwachsene zur Förderung von Kraft, Ausdauer, Koordination und Balance.

Jugendbereiche sollten vorzugsweise am Rand der Siedlung liegen, um Treffpunkte ohne direkte elterliche Kontrolle zu ermöglichen. Gleichzeitig sind überschaubare und gut einsehbare Räume wichtig, um Angsträume zu vermeiden.





# NUTZUNGEN IM FREIRAUM

## SPORT / BEWEGUNG

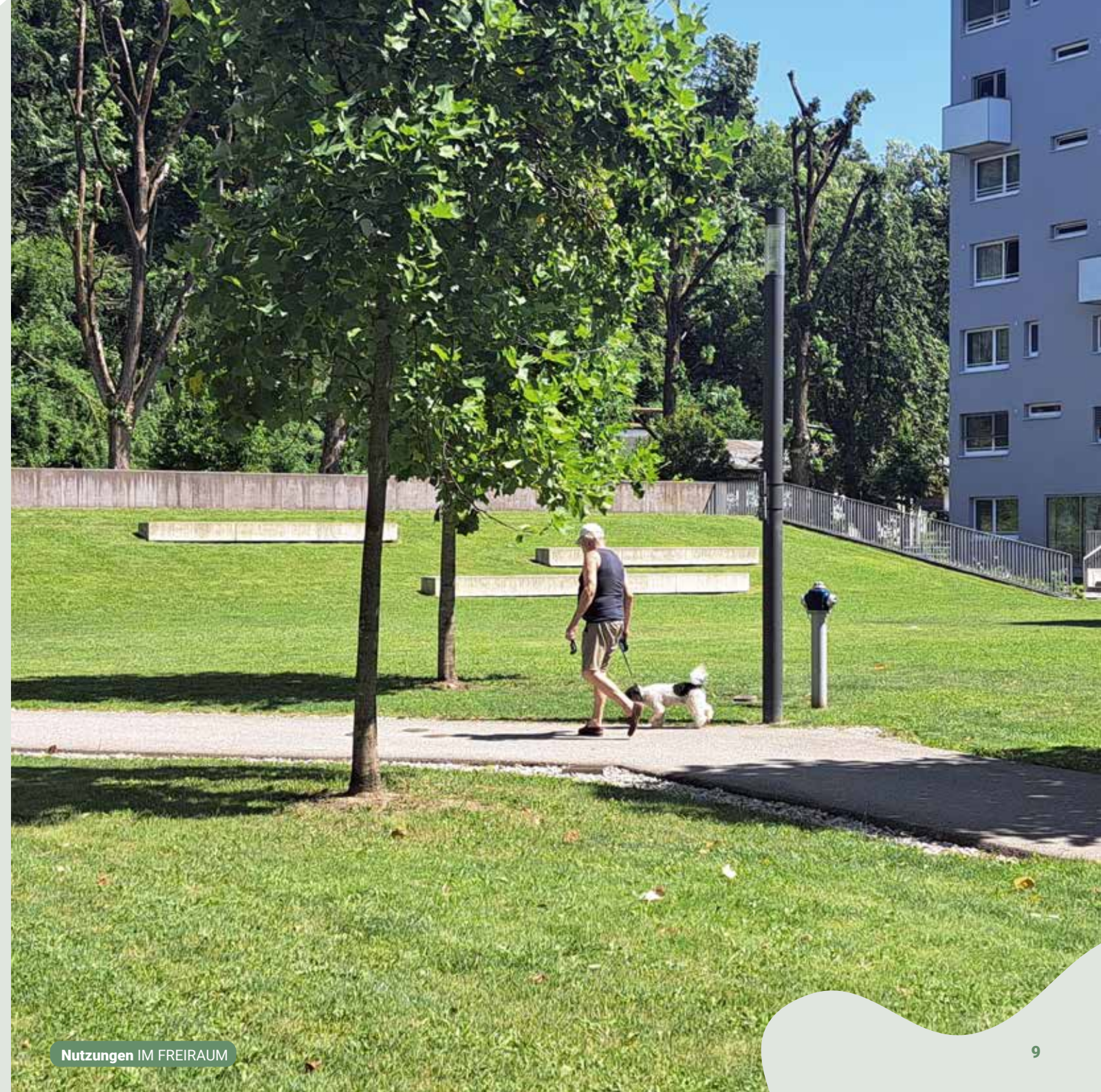
Sport- und Bewegungsflächen sind weitere wesentliche Bestandteile qualitätsvoller Freiräume.

- › Ballspielwiese
- › Hartplatz / Ballspielplatz / Bolzplatz
- › Spazierwege
- › Hundebereich

Nutzungen mit höherem Geräuschaufkommen oder intensiver Bewegung benötigen eine bewusst gewählte Lage. Ausreichend große Pufferzonen helfen dabei, Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine gute Verträglichkeit mit sensibleren Bereichen wie Wohn- und Ruheflächen sicherzustellen.



© Johannes Schindlegger





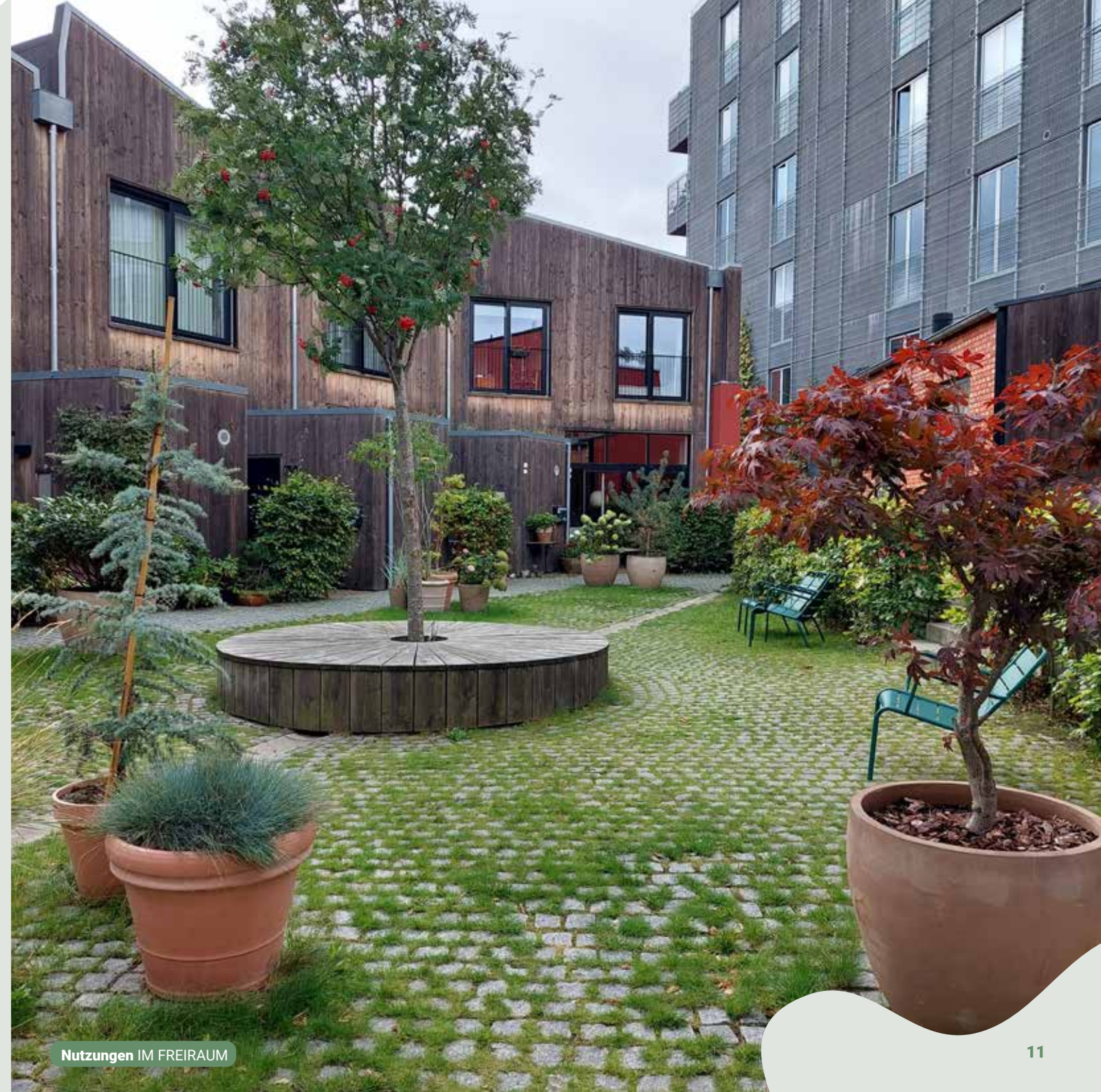
# NUTZUNGEN IM FREIRAUM

## ERHOLUNGSBEREICH

Der Erholungsraum dient der Ruhe und dem Rückzug vom Alltag. Um diese Funktion erfüllen zu können, bedarf es bewusst gestalteter, ruhiger Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität.

Entscheidend sind eine geschützte Lage, eine angemessene Distanz zu intensiven Nutzungen sowie eine durchdachte Ausrichtung. Gleichzeitig ist eine gewisse soziale Einsehbarkeit wichtig, um Sicherheit und subjektives Wohlbefinden zu gewährleisten. Sitzmöglichkeiten und eine angenehme Gestaltung tragen wesentlich zur Verweilqualität bei.

- › Ruhe / Entspannung
- › Sitzgruppen



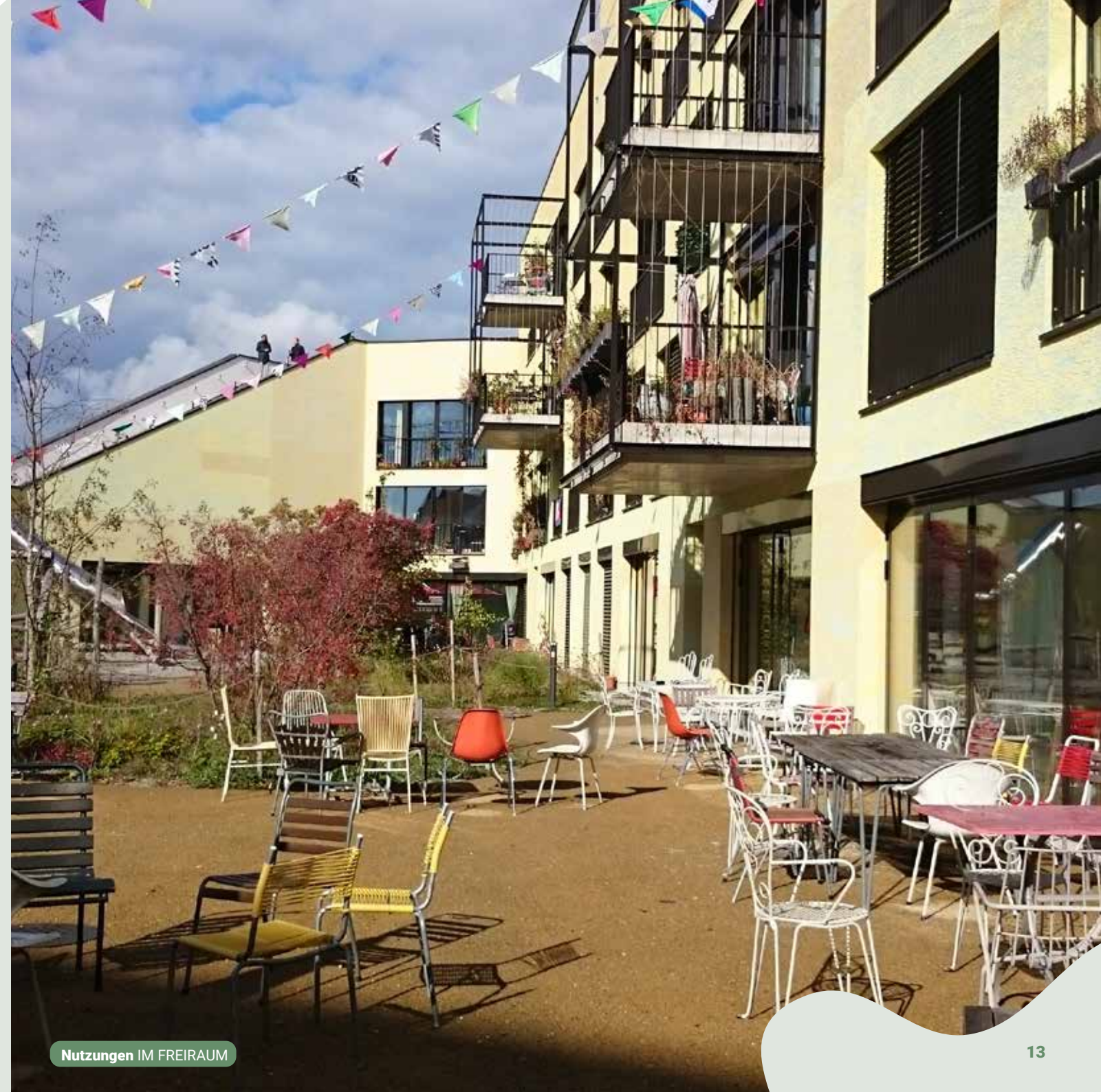


# NUTZUNGEN IM FREIRAUM

## SOZIALER TREFFPUNKT

Die Schaffung ungezwungener sozialer Treffpunkte ist ein zentraler Beitrag zur Förderung lebendiger Nachbarschaften. Sie unterstützt Gemeinschaftsbildung und ermöglicht eine soziale Vernetzung innerhalb der Wohnanlage.

- › **Platz (ohne Konsumzwang)**  
Offen gestaltete Aufenthaltsbereiche, die ohne verpflichtenden Konsum zum Verweilen einladen und spontane Begegnungen ermöglichen.
- › **Café / Gastronomie**  
Gastronomische Angebote können als belebende Ankerpunkte wirken und die Aufenthaltsdauer im Freiraum erhöhen. Sie bieten Treffpunkte, ohne dass der private Raum „geöffnet“ werden muss. Begegnungen können spontan entstehen – mit der Freiheit zu kommen und zu gehen, wann man möchte.





# NUTZUNGEN IM FREIRAUM

## WEGE

Eine klare Gestaltung und Zonierung der unterschiedlichen Wege sind wichtig, um eine sichere und gut verständliche Nutzung des Areals zu gewährleisten. Dies trägt zudem zu einer höheren Aufenthaltsqualität und Sicherheit bei. Wege ohne PKW-Verkehr sind wichtige Lern- und Bewegungsbereiche für Kinder.

- › Flächen für den motorisierten Verkehr
- › Rad- und Fußwege
- › Mobility Points und Sharing Plätze



## GEMEINSCHAFTSGÄRTEN

Gemeinschaftsgärten sind wertvolle Räume für Bewohner:innen, die keinen eigenen Gartenanteil haben und doch selbst Blumen oder Gemüse pflanzen wollen.

Hier treffen Menschen jeden Alters und jeder Herkunft aufeinander und lernen sich besser kennen, sodass neben dem selbst gezogenen Gemüse und der Freude am Garteln, die eine oder andere gute Bekanntschaft entsteht.

Idealerweise verfügen sie über abgegrenzte Bereiche mit Wasseranschluss, Stauraum für Gartengeräte sowie Sitzmöglichkeiten.

- › bieten Möglichkeit für das Hobby „Garten“
- › sozialer Treffpunkt
- › schaffen zusätzliche biologische Vielfalt – Blüten, Insekten





# NUTZUNGEN IM FREIRAUM

## PLANLICHE DARSTELLUNG am Projektbeispiel Limberg in Zell am See

Der Lageplan veranschaulicht eine klar strukturierte Zuordnung der unterschiedlichen Freiraumnutzungen innerhalb des Quartiers.

Zentral angeordnet sind der Quartiersplatz, die Gemeinschaftsgärten und die „Laufbahn“, die als soziale Treffpunkte dienen. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem der Spielplatz für Kleinkinder. Dieser „ruhigere“ Spielbereich fungiert gleichzeitig als sozialer Begegnungsort für junge Eltern.

Spielplätze für größere Kinder sind hingegen eher am Rand des Quartiers positioniert. Aufgrund des höheren Bewegungs- und Lärmpegels wird so möglichen Nutzungskonflikten vorgebeugt und eine ausgewogene Verteilung der Aktivitäten im Freiraum gewährleistet.

LEGENDE

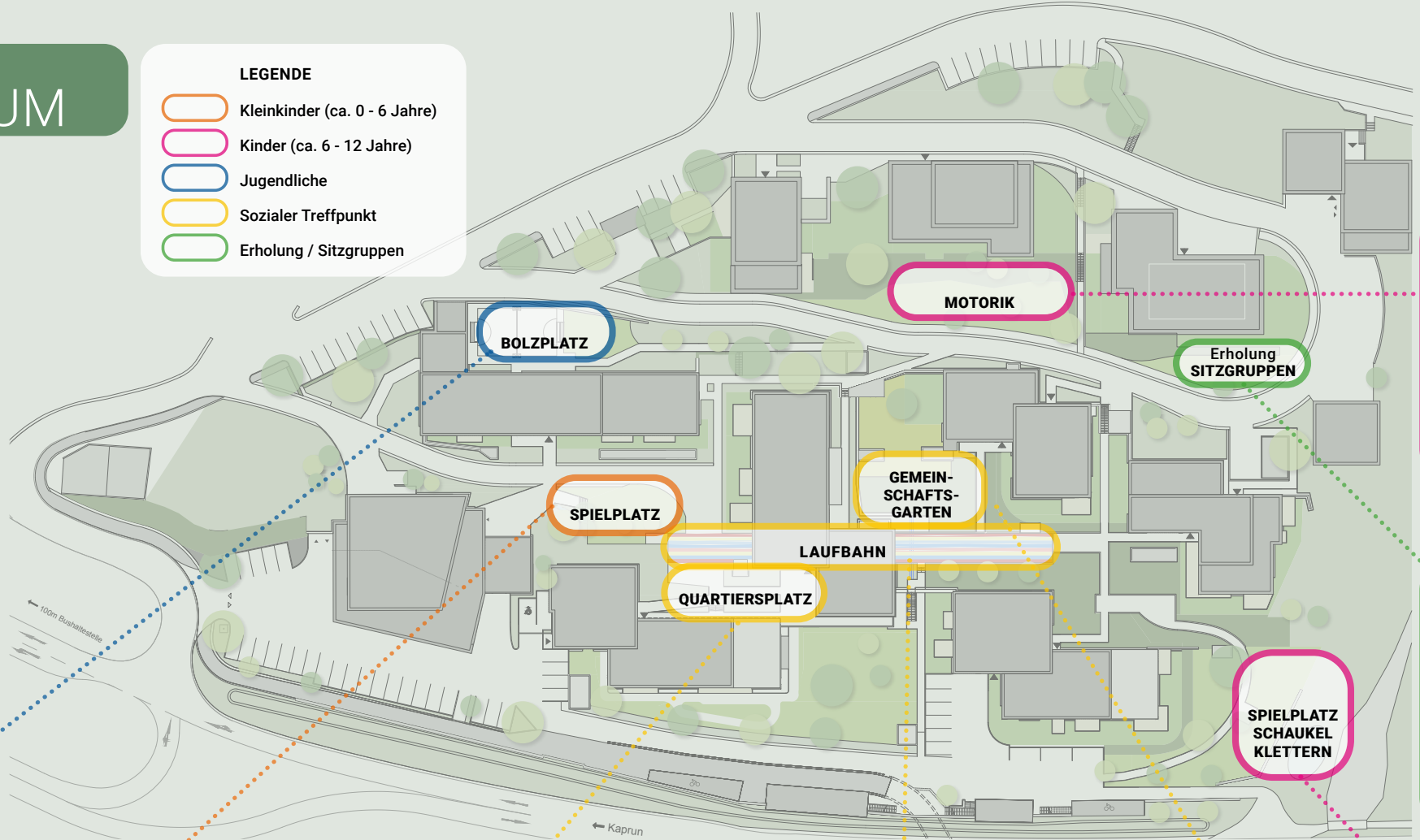
Kleinkinder (ca. 0 - 6 Jahre)

Kinder (ca. 6 - 12 Jahre)

Jugendliche

Sozialer Treffpunkt

Erholung / Sitzgruppen







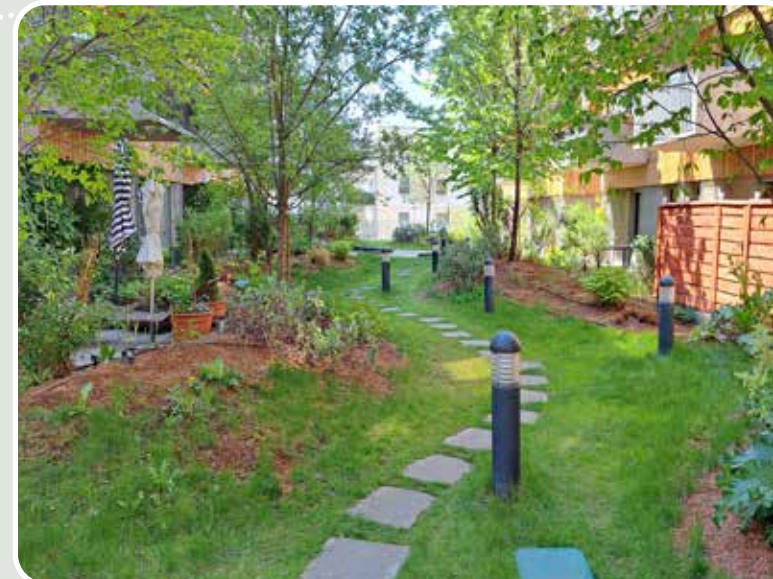
# ZONIERUNG DER FREIRÄUME

## PRIVAT



- › Der private Freiraum ist den Wohnungen direkt zugeordnet → **Garten, Terrasse, Balkon**
- › Möglichkeit für **Rückzug und Privatheit**
- › Wahrung der Privatsphäre durch **eingeschränkte Einsicht**
- › **Geringe soziale Kontrolle** erwünscht
- › Schaffung eines „Sicherheitsabstands“ als räumlicher **Puffer** zu halböffentlichen Bereichen ist notwendig
- › „Abgrenzung“ durch räumliche **Distanz und Pflanzen**

*Der private Freibereich dient als essenzieller Rückzugsort zur Erholung und zur Entspannung. Die Möglichkeit der Privatsphäre ist dafür ausschlaggebend.*



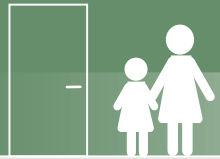
Der private Freiraum wird durch eine **topografische Geländemodellierung** definiert. Auf diese Weise entsteht ein sanfter Übergang vom privaten zum halbprivaten Bereich. Ergänzend verstärken differenzierte Bepflanzungen und eine angemessene räumliche Distanz die Abgrenzungen.



**Fehlende klare Abgrenzung der privaten Freiräume**  
Durch den Wegfall der räumlichen und gestalterischen Abgrenzungsbereich verliert der private Freiraum an Nutzbarkeit – als Reaktion darauf entsteht häufig eine Abschottung nach außen, die weder gestalterisch noch sozial wünschenswert ist.

Durch eine ausreichende **räumliche Distanz zum halböffentlichen Bereich** und eine differenzierte **Bepflanzung** entsteht ein gut nutzbarer Freibereich mit hoher **Aufenthaltsqualität**. Dieser angemessener „Sicherheitsabstand“ zum halböffentlichen Bereich fungiert dabei als wichtiger Puffer und schafft eine natürliche Trennung des privaten Freiraums.





# ZONIERUNG DER FREIRÄUME

## HALB-PRIVAT



- › Der halbprivate Freiraum ist jener Bereich, der den Wohnungen bzw. Privatbereichen unmittelbar vorgelagert ist → **Vorbereich der privaten Wohnung**
- › Stellt den **Übergang** zwischen **privater + allgemein zugänglicher Zone** dar
- › **Schwelle-, Eingangsbereich**
- › Räumlicher **Puffer** zum privaten Bereich
- › Halbprivate Bereiche umfassen unter anderem:
  - kleine Vorbereiche vor Gärten und Terrassen
  - rückspringende Wohnungseingänge
  - Nischenbereiche Wohnungseingangstüren in Erschließungsgängen



*Durch individuelle Gestaltung wird die private Schwelle erkennbar und der eigene Wohnbereich sensibel gegenüber dem gemeinschaftlichen Umfeld abgegrenzt. Der halbprivate Bereich schafft Distanz und stärkt den privaten Bereich.*



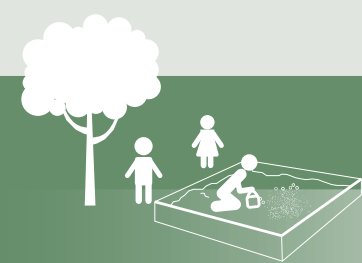
Durch zurückgesetzte Wohnungseingänge in den Erschließungsbereichen von Wohnanlagen oder Nischen vor privaten Wohnungstüren wird der halbprivate Bereich definiert. Diese **Rücksprünge schaffen Vorzonen**, die den privaten Bereich markieren und die Zugehörigkeit der jeweiligen Wohneinheit sichtbar machen.



Der halbprivate Bereich wird hier durch die leichte Anhebung des Gebäudes und einer kleinen vorgelagerten Treppe gebildet. So wird der private Freibereich klar vom halböffentlichen Grünraum abgegrenzt. Die Treppe übernimmt eine funktionale und zonierende Rolle: Sie schafft eine **angemessene gewisse Distanz** zwischen privater Nutzung und allgemeinem Freiraum.







# ZONIERUNG DER FREIRÄUME

## HALB-ÖFFENTLICH



- › Der halböffentliche Bereich ist **für Bewohner:innen der Siedlung** zugänglich
- › Dient als **Begegnungsraum** für eine begrenzte Nutzergruppe  
→ fördert die **Nachbarschaft** und Gemeinschaft
- › **Einsicht und soziale Kontrolle sind erwünscht** – gleichzeitig bleibt der halböffentliche Raum etwas „privater“
- › Benötigt klar **definierte Bereiche**, wie Spielflächen oder Sitzgelegenheiten, die zur Nutzung dienen. → **Aufforderungscharakter!**



*Einladende Sitzgelegenheiten und grüne Erholungsflächen prägen das Bild eines gelungenen halböffentlichen Freiraums in einer Wohnanlage. Er bietet Raum für nachbarschaftliche Begegnungen und erweitert den Grünraum für die Bewohner:innen.*



Die Innenhofsituation einer Wohnanlage schafft einen Raum, der überwiegend den Bewohner:innen zur Verfügung steht. Gleichzeitig entsteht ein **erweiterter Grünraum** mit vielfältigen Nutzungszonen – etwa Sitzbereichen und Treffpunkten –, der ungezwungene Begegnungen mit Nachbar:innen ermöglicht und den privaten Freibereich ergänzt.



Der halböffentliche Freiraum einer Wohnanlage erweitert den privaten Grünraum und schafft zusätzliche Nutzungsqualität für die Bewohner:innen. Entscheidend für das gute Funktionieren sind **klar definierte Bereiche mit zugeordneten Nutzungen**: z.B. separate Bereiche zur Entspannung.



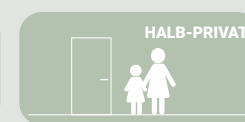
# ZONIERUNG DER FREIRÄUME

## ÖFFENTLICH

- › der öffentliche Bereich ist auch für **Menschen außerhalb der Siedlung** zugänglich
- › dient als **Begegnungsraum** und Treffpunkt
- › Umfasst Straßenräume, Plätze und öffentliche Parks
- › **Öffentliche sowie gewerbliche Nutzungen** sind hier erwünscht
- › Lage am Rand einer Wohnanlage besonders sinnvoll
- › **Einsicht und soziale / visuelle Kontrolle** sind wichtig → **keine „Angsträume“**
- › Hohe Aufenthaltsqualität und **Aufforderungscharakter** durch durchdachte Gestaltung  
→ Vermeidung von Brachenbildung



*Der öffentliche Freiraum fungiert als Begegnungs- und Treffpunkt für viele Menschen. Er ist ein zentraler Bereich für die Stadt und prägt ihre Wahrnehmung.*



Dieser öffentliche Platz bietet sowohl Möglichkeiten für **Begegnungen** als auch für **ungestörtes Verweilen** und **entspanntes Flanieren**. Eine übersichtliche Platzgestaltung mit klarer Sichtbarkeit sowie **visueller Kontrolle** lädt Menschen ein, sich hier gerne aufzuhalten.

Gezielte **gewerbliche und öffentliche Nutzungen** erhöhen die Frequenz im öffentlichen Raum. Gut durchmischte Nutzungen in den jeweiligen Erdgeschossen sorgen für Lebendigkeit und schaffen attraktive **Treffpunkte** im Stadtraum.





# NUTZUNGSKONFLIKTE



## BEISPIEL 1

PRIVAT

HALB-PRIVAT

HALB-ÖFFENTLICH



Zur Sicherstellung einer angemessenen räumlichen Distanz und klaren Zonierung zwischen halböffentlichem und privatem Bereich ist die Ausbildung einer **halbprivaten Übergangszone** empfehlenswert.



Dies führt zu einer unmittelbaren Schnittstelle der Nutzungsbereiche und begünstigt eine **starke Abgrenzung des privaten Freiraums**.

*Durch das Fehlen einer halbprivaten Pufferzone vor der vorgelagerten Erdgeschosswohnung grenzt der halböffentliche Freiraum unmittelbar an die private Nutzungseinheit bzw. deren Loggia an.*







## BEISPIEL 2

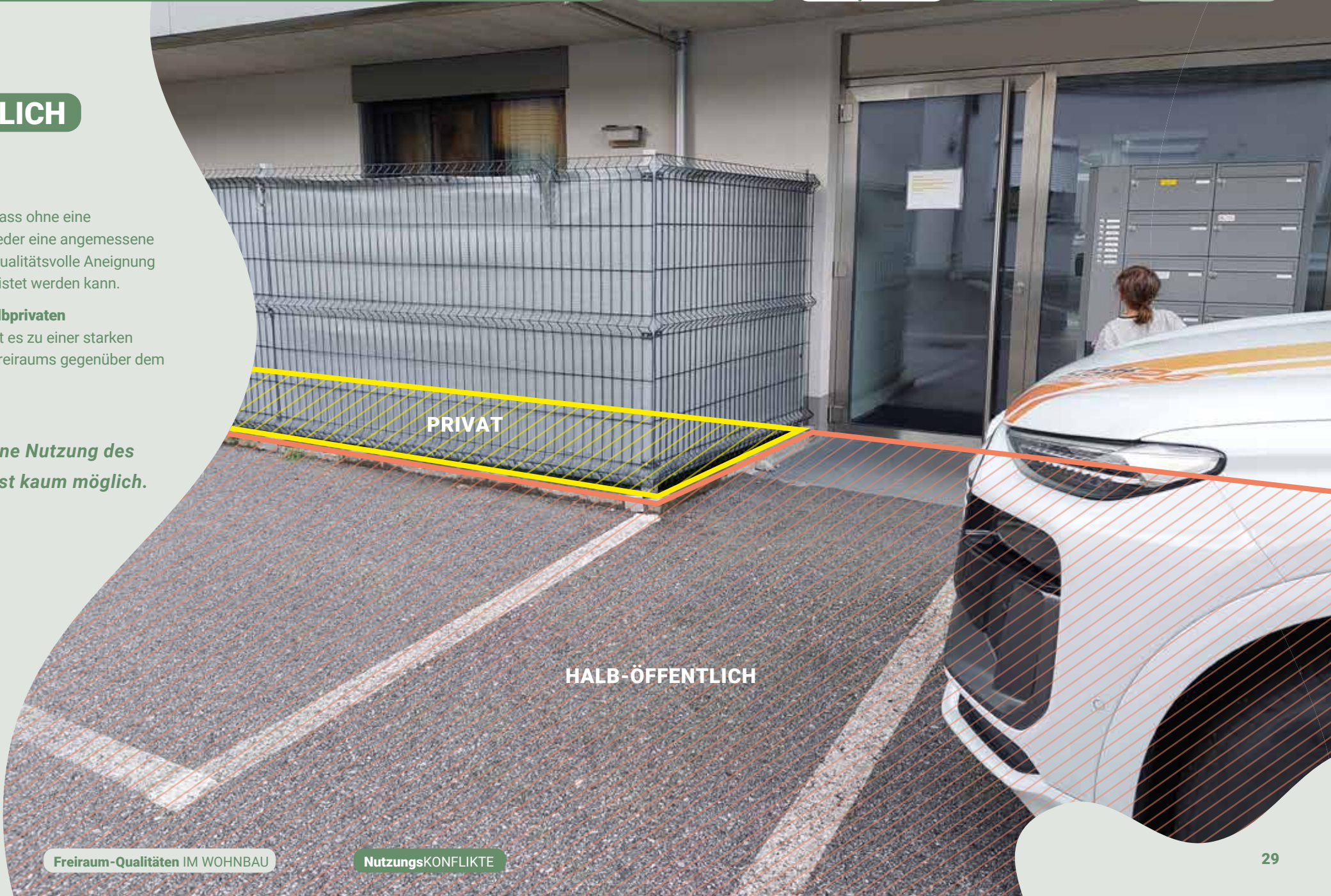
- PRIVAT
- HALB-PRIVAT
- HALB-ÖFFENTLICH



Das Beispiel verdeutlicht, dass ohne eine vermittelnde Pufferzone weder eine angemessene Distanzbildung noch eine qualitätsvolle Aneignung des Außenraums gewährleistet werden kann.

Durch das **Fehlen eines halbprivaten Übergangsbereichs** kommt es zu einer starken Abgrenzung des privaten Freiraums gegenüber dem halböffentlichen Bereich.

*Eine angemessene Nutzung des privaten Gartens ist kaum möglich.*





# ÜBERGÄNGE „PUFFERZONEN“

## Geländemodellierung

Topographie → schafft natürlichen Sichtschutz

Übergänge zwischen privaten und halböffentlichen Freiräumen können durch gezielte Geländemodellierungen ausgebildet werden.

Diese wirkt als **natürlicher Sichtschutz** und reduziert den Bedarf an stark ausgeprägten Einfriedungen oder baulichen Abschottungen im privaten Bereich.



© Andrea Eggenbauer





# ÜBERGÄNGE „PUFFERZONEN“

## Bepflanzungen

### → schaffen Pufferzonen

Auch gezielt eingesetzte Bepflanzungen können wirksame Pufferzonen ausbilden, die sowohl **Sichtschutz** bieten als auch eine **räumliche Distanz** herstellen.

Dadurch wird der halböffentliche Bereich klar definiert und zugleich ein halbprivater Freiraum ausgebildet.





# ÜBERGÄNGE „PUFFERZONEN“

## Projekt- beispiel

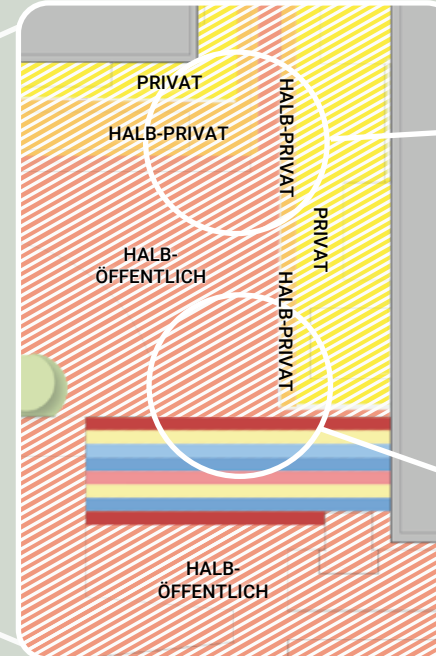
Anhand des Lageplans am Projektbeispiel Limberg in Zell am See lässt sich die Abstufung von **privaten – halbprivaten – halböffentlich – öffentlichen** Bereichen darstellen. Dabei wird deutlich, in welchen Zonen die Distanz und Abgrenzung zum privaten Freiraum ausreichend bzw. eventuell unzureichend ausgeprägt sind.

Im dargestellten Ausschnitt grenzt ein kleinerer, weniger ausgeprägter halböffentlicher Bereich an die privaten Gärten. Dadurch entsteht eine ausreichend dimensionierte Pufferzone zum privaten Garten. Diese Übergangssituation ermöglicht eine zurückhaltende, offene Einfriedung, um den privaten Bereich zu fassen.

Im darunterliegenden Ausschnitt hingegen schließt ein größerer, stärker frequentierter halböffentlicher Bereich an die privaten Freiflächen an. Hier besteht ein erhöhter Bedarf an Einfriedungen sowie an einer stärkeren Abschirmung des privaten Freibereichs, da der vorgelagerte halbprivate Bereich nicht ausreichend dimensioniert ist.



*Durch den ausreichend dimensionierten halbprivaten Bereich, ist auch mit einer offenen und niedrigen Einfriedung die gewünschte Pufferwirkung gegeben.*



*Der stärker frequentierte halböffentliche Bereich bringt hier das Bedürfnis nach einer besseren Abgrenzung und höheren Einfriedung.*





# RESUMEE

Freiraumqualitäten im Wohnbau stellen einen zentralen Qualitätsfaktor für die Wohn- und Lebensqualität innerhalb eines Quartiers dar. Sie beeinflussen maßgeblich das alltägliche Erleben, die soziale Interaktion sowie die Identifikation der Bewohner:innen mit ihrem Wohnumfeld.

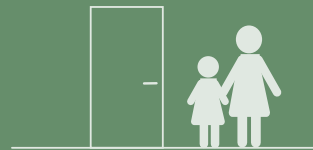
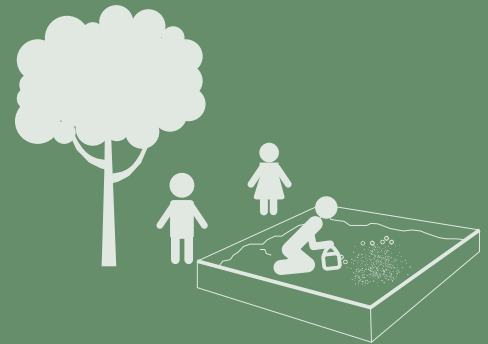
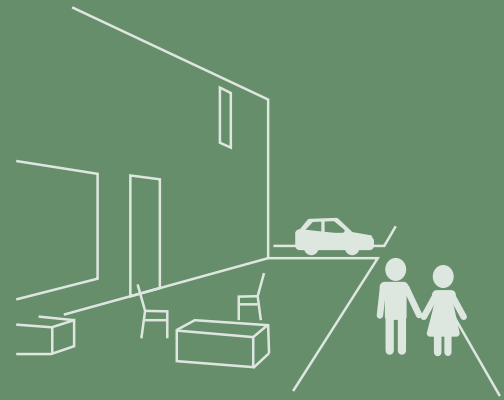
**Entscheidend ist dabei eine klare funktionale Zuordnung von Nutzungen im Freiraum.** Unterschiedliche Bereiche – etwa für Aufenthalt, Spiel, Bewegung oder Rückzug – bedürfen einer eindeutigen Definition und einer gestalterisch adäquaten Ausformulierung.

Ebenso wesentlich ist eine **klare Zonierung der Freiräume** sowie die bewusste **Gestaltung von Puffer- und Übergangsbereichen zwischen privaten – halbprivaten – halböffentlichen – öffentlichen Zonen.** Diese räumliche Abstufung schafft Orientierung und ermöglicht sowohl Gemeinschaft als auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Gut gestaltete Freiräume sind für alle Bewohner:innen und Anrainer erlebbar und zugänglich. Sie schaffen Aufenthaltsqualitäten für unterschiedliche Alters- und Nutzer:innengruppen, stärken nachbarschaftliche Beziehungen und tragen wesentlich zur Attraktivität eines Quartiers bei.

DIESER LEITFADEN  
ENTSTAND IM ZUGE DES  
PROJEKTES „SONDIERUNG GLANGÄRTEN“  
MIT DEN PROJEKTBETEILIGTEN:

- SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH
- Stadt Salzburg – Amt für Stadtplanung und Verkehr
- Stadt Salzburg – Stadtgärten
- Klimapionierstadt Salzburg
- Wohnbau Bergland
- Spiluttini Bau
- Hans Myslik Betriebs GmbH



## IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

SIR – Salzburger Institut für  
Raumordnung und Wohnen GmbH  
[www.sir.at](http://www.sir.at)

REDAKTIONELLE BEARBEITUNG:

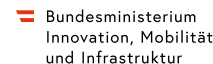
Inge Strassl (SIR) und  
Daniela Katschthaler-Jahrmann (SIR)

BILDQUELLEN: SIR

LAYOUT: Graphik-Design Ingrid Imser

DRUCK: druck.at

ERSCHEINUNGSJAHR 2026



DIESES PROJEKT WURDE IM RAHMEN DER INITIATIVE FÜR KLIMANEUTRALE STÄDTE VOM KLIMA- UND ENERGIEFONDS GEFÖRDERT. Die Ausschreibung „Technologien und Innovationen für die klimaneutrale Stadt“ ist Teil des FTI-Schwerpunkts „Klimaneutrale Stadt“ des Bundesministeriums für Innovation, Mobilität und Infrastruktur (BMIMI) und des Klima- und Energiefonds (KLIEN). Die Abwicklung erfolgt im Auftrag des BMIMI und KLIEN durch die Österreichische Forschungsförderungsgesellschaft (FFG) gemeinsam mit der Austria Wirtschaftsservice Gesellschaft mbH (AWS).