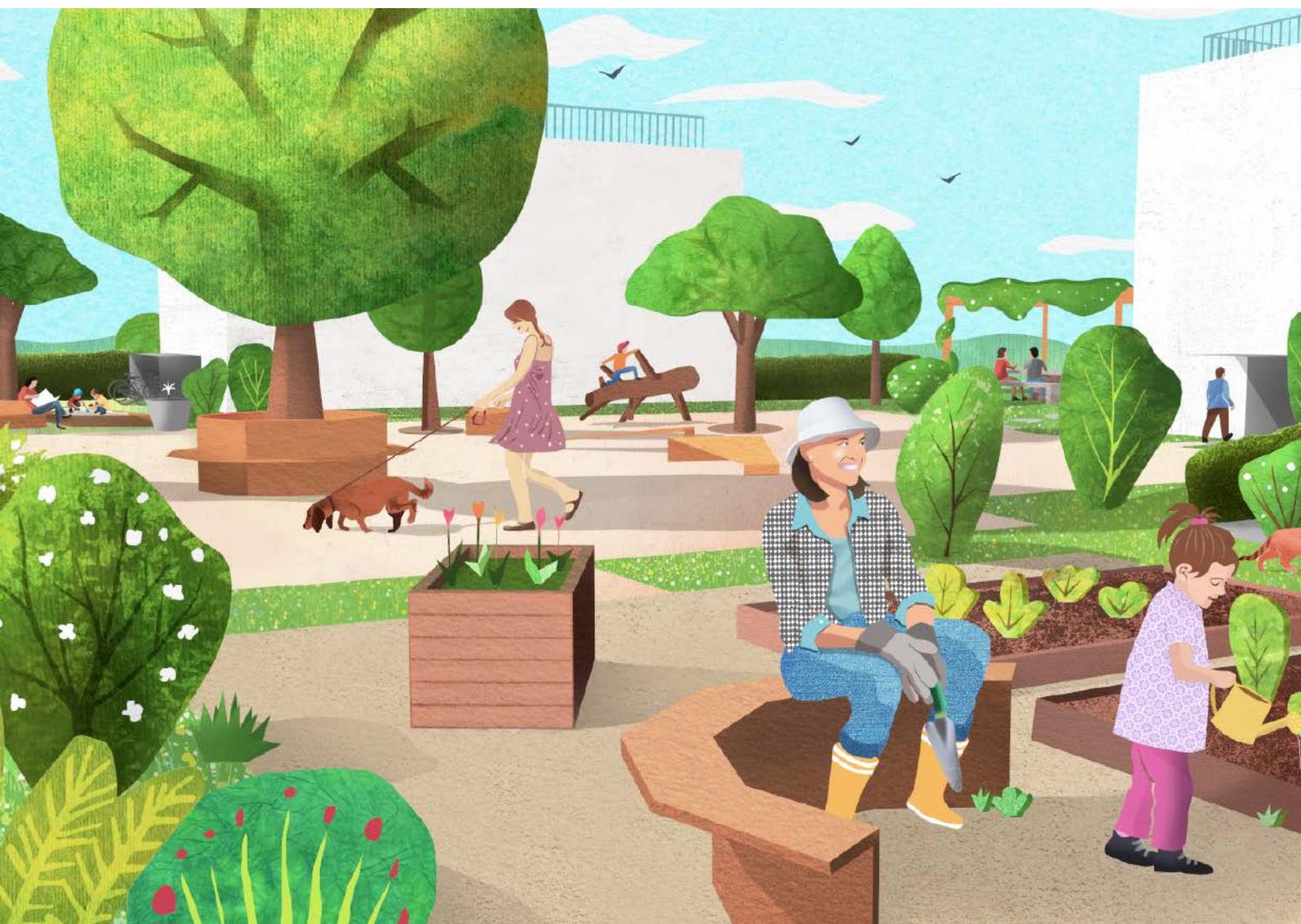


WOHN UMFELD QUALITÄT

KRITERIEN UND HANDLUNGSANSÄTZE
FÜR DIE PLANUNG



STADTPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

HSR Hochschule für Technik Rapperswil – Kompetenzzentrum Wohnumfeld (Hrsg.)
Christine Bai, Raimund Kemper, Mirjam Landwehr, Ursina Liembd, Nicola Roggo

WOHN UMFELD QUALITÄT

KRITERIEN UND HANDLUNGSANSÄTZE FÜR DIE PLANUNG

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie;
detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

IMPRESSUM

Herausgeber: HSR Hochschule für Technik Rapperswil – Kompetenzzentrum Wohnumfeld
Prof. Dr. Joachim Schöffel, Oberseestrasse 10, Postfach 1475, CH-8640 Rapperswil
Autorenschaft: Christine Bai, Raimund Kemper, Mirjam Landwehr, Ursina Liemba, Nicola Roggo
Gestaltungskonzept und Layout: Designport GmbH / Illustration: Isabelle Bühler
Fotos: Kompetenzzentrum Wohnumfeld / Korrektorat: Text Control AG

Copyright Shaker Verlag 2018

Alle Rechte, auch das des auszugsweisen Nachdruckes, der auszugsweisen oder vollständigen
Wiedergabe, der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen und der Übersetzung, vorbehalten.
Printed in Germany.

ISBN 978-3-8440-5984-7

ISSN 2196-9728

Shaker Verlag GmbH, Postfach 101818, 52018 Aachen
Tel: 02407 - 95 96 - 0 / Fax: 02407 - 95 96 - 9
www.shaker.de / info@shaker.de

WOHN UMFELD QUALITÄT

KRITERIEN UND HANDLUNGSANSÄTZE
FÜR DIE PLANUNG

VORWORT

Der wohnungsnaher Freiraum, das Wohnumfeld, ist für die Zufriedenheit und die Lebensqualität der Bevölkerung von grosser Bedeutung. Städte und Gemeinden stehen im Zuge der notwendigen Siedlungsentwicklung nach innen vor der Herausforderung, zunehmende bauliche Dichte mit guter Wohnumfeldqualität für alle zu verknüpfen. Das vorliegende Handbuch zeigt für die Planungsakteure_innen in Gemeinden auf, was gute Qualität im Wohnumfeld ausmacht und wie diese erreicht werden kann. Damit soll ein Beitrag geleistet werden zur Sicherung und Entwicklung hochwertiger Aussenräume für die Bevölkerung. Dabei steht die Nutzungsperspektive im Vordergrund. Das Handbuch basiert auf den Ergebnissen eines von Innosuisse geförderten Forschungsprojekts¹.

Siedlungsentwicklung nach innen heisst Planen in vorhandenen Siedlungsstrukturen, Auseinandersetzen mit vielfältigen Eigentümer_inneninteressen sowie Einbeziehen der Interessen der Bevölkerung. Damit steigen die Anforderungen an die Wohnumfeldplanung. Daher ist es wichtig, Kriterien für gute Wohnumfeldqualität zu definieren, die zur Umsetzung erforderlichen Instrumente, Prozesse und Verwaltungsstrukturen auf ihre Tauglichkeit zu überprüfen und an die veränderten Herausforderungen anzupassen. Wohnumfeldqualität und -planung zusammen zu denken und auf der Anwendungsebene zu verknüpfen, setzt eine disziplinübergreifende Betrachtungsweise voraus. Ein interdisziplinäres Team aus Raumplanung, Landschaftsarchitektur und Sozialer Arbeit der Fachhochschule Ostschweiz bearbeitete das vom Kompetenzzentrum Wohnumfeld koordinierte und mit mehreren Forschungs- und Praxispartnern breit abgestützte Projekt.

*Christine Bai, Susanne Karn, Raimund Kemper, Nicola Roggo, Joachim Schöffel
Hochschule für Technik Rapperswil, 16. Juni 2018*

¹ KTI Projekt Werkzeugkasten Wohnumfeldqualität und Planung, 2015–2018

Wohnumfeldqualität und Wohnumfeldplanung zusammen zu denken und auf der Anwendungsebene zu verknüpfen, setzt eine disziplinübergreifende Betrachtungsweise voraus.

1. EINLEITUNG

	Ein gutes Wohnumfeld ist ein Mehrwert für alle	6
1.1	Das Wohnumfeld	8
1.2	Herausforderungen für die Planung	9

2. KRITERIENKATALOG

	Was macht ein gutes Wohnumfeld aus?	12
2.1	Aufenthalts- und Gebrauchsqualität	16
2.2	Gestalt- und Erlebnisqualität	22

3. HANDLUNGSANSÄTZE

	Wie plane ich ein gutes Wohnumfeld?	28
3.1	Verortung der Handlungsansätze im Planungsablauf	30
3.2	Übergeordnete Voraussetzungen	32
3.3	Prinzip A – Qualität zugrunde legen	34
3.4	Prinzip B – Qualität festlegen	37
3.5	Prinzip C – Qualität transportieren	43
3.6	Prinzip D – Qualität kooperativ umsetzen	46
3.7	Prinzip E – Qualität sichern	50

4. INFOBOXEN

	Vertiefungen zu den Handlungsansätzen	54
--	---------------------------------------	----

5. ARGUMENTE

	Warum lohnt sich ein gutes Wohnumfeld?	60
--	--	----

6. QUELLEN

1. EINLEITUNG

EIN GUTES
WOHNUMFELD
IST EIN MEHR-
WERT FÜR ALLE

Was macht aus Nutzungsperspektive ein gutes Wohnumfeld aus? Wie kann dieses im Kontext der Innenentwicklung planerisch umgesetzt werden?

Das Handbuch stellt den Planungsakteuren_innen Handlungsgrundlagen für die Sicherung und Entwicklung attraktiver Wohnumfelder zur Verfügung.

Einleitend werden das Wohnumfeld als Raumsystem und seine Bedeutung für die Lebensqualität dargestellt. Es folgt ein Überblick über die Herausforderungen in der Planung. Mit einem Kriterienset wird beschrieben, was gute Wohnumfeldqualität ist. Handlungsansätze zeigen Wege zur Umsetzung in der Planung auf. Und ein Argumentarium motiviert Bauherrschaften zur Umsetzung von guter Wohnumfeldqualität.

1.1 DAS WOHNUMFELD

«Aus der Sicht von Gemeinden sind Siedlungen mit attraktiven Freiräumen ihre Visitenkarte.»

Stadtplanerin

ALS RAUMSYSTEM

Das Wohnumfeld ist der Freiraum in räumlicher Sichtweite und Fusswegnähe um die Wohnung. Freiräume sind privat, gemeinschaftlich wie öffentlich genutzte, begrünte wie unbebaute Flächen. Das Wohnumfeld setzt sich aus unterschiedlichen Teilräumen zu einem Raumsystem zusammen, welches privat wie auch gemeinschaftlich genutzt wird. Hierzu zählen beispielsweise Hauseingangsbereiche, Vorgärten, Gemeinschaftsgärten, Innenhöfe, Wege, Strassen und Plätze.²

ALS ERWEITERTER WOHNRAUM FÜR BEWOHNENDE

Das Wohnumfeld ist ein wichtiger Bestandteil des Wohnens. Es erfüllt für die Bewohnenden elementare mit dem Wohnen verbundene Bedürfnisse wie Sicherheit und Ruhe, Zugehörigkeit und Vertrautheit.³ Es spielt in unterschiedlichen Dimensionen eine bedeutende Rolle für das Wohlbefinden der Bewohnenden. Die Wahrnehmung der Natur und die Bewegung im wohnungsnahen Umfeld wirken sich positiv auf die Gesundheit aus. Begegnung und Kommunikation tragen zum sozialen Zusammenleben und zur Identifikation mit der Nachbarschaft bei. Insbesondere Menschen mit eingeschränktem Bewegungsradius wie ältere Personen und Kinder sind auf die verschiedenen Wohnumfeldfunktionen angewiesen.⁴ Neben

unmittelbar nutzungsbezogenen Funktionen leistet das Wohnumfeld auch Beiträge zum Mikroklima und zur Biodiversität. Räumlich trägt es zur Gliederung öffentlicher, gemeinschaftlicher und privater Bereiche bei.⁵

ALS ADRESSE UND STANDORTFAKTOR

Aufgrund seiner vielfältigen Funktionen ist das Wohnumfeld als Qualitäts- und Standortfaktor relevant für Eigentümerschaften und Gemeinden. Aus der Sicht von Eigentümerschaften wirkt sich ein attraktives Wohnumfeld mit hoher Nutzungsqualität und adressbildender Gestaltqualität auf den Marktwert einer Immobilie aus. Ein solches Umfeld beeinflusst auch die Mieterzufriedenheit und verknüpft damit die langfristige Vermietbarkeit positiv. Aus der Sicht von Gemeinden sind Siedlungen mit attraktiven Freiräumen wichtiger Bestandteil ihrer Visitenkarte. Sie repräsentieren eine hohe Lebensqualität und sind daher als Standortfaktor in der Konkurrenz um Einwohner_innen und Unternehmen mit anderen Gemeinden relevant.⁶

UNTERSCHIEDLICHE BLICKWINKEL

Ist bei einer Arealentwicklung oder bei einem Neubau das Wohnumfeld zu planen und zu gestalten, prallen viele Interessen aufeinander. Die Planungsbehörde strebt ein parzellenübergreifend differenziertes Wohnumfeldangebot an. Die Bewohnerschaft möchte Aussenräume, in denen man Nachbarn trifft oder Kinder spielen lassen kann – zugleich aber will sie Ruheorte, eine gewisse Privatsphäre wahren und den Fussweg vor dem Haus nicht zum öffentlichen Wanderweg werden lassen. Die Eigentümer_innen wiederum haben oft primär die Kosten im Blick und bevorzugen preiswerte, langfristig wirksame Massnahmen.

Diesen unterschiedlichen Ansprüchen gerecht zu werden ist die Aufgabe einer sorgfältigen Planung, Umsetzung und Bewirtschaftung.

² Schöffel et al. (2009); Drum (1988)

³ vgl. Schöffel et al. (2009); vgl. Buchecker (2008)

⁴ Ruland, Kohoutek (2012); Schmitt et al. (2014)

⁵ Schmitt et al. (2014)

⁶ Kemper, Schöffel (2014); Weiss et al. (2010); Budinger, Gruehn (2012); Gruehn (2006)

1.2 HERAUSFORDERUNG FÜR DIE PLANUNG

«Verdichtung und Qualität im Wohnumfeld schliessen sich nicht aus, müssen aber den entsprechenden Stellenwert bekommen.»

Architekt

Die mit der Umsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes (1. Mai 2014) geforderte Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1, Abs. 2) stellt Städte und Gemeinden vor grosse Herausforderungen. Es gilt, hochwertige Wohnumfelder für die Bevölkerung zu sichern und zu entwickeln. Innenentwicklung umfasst die bauliche Nutzung verfügbarer Freiflächen im Siedlungsgebiet und die bauliche Verdichtung im Bestand. Das führt zu einer Verknappung des Freiraums – gleichzeitig steigen die Bevölkerungszahlen in Städten und Agglomerationen. Der Nutzungsdruck auf den Freiraum wird so zusätzlich erhöht.⁷ Diese Verknappung löst Ängste und Verunsicherungen bei der betroffenen Bevölkerung aus.⁸ Obwohl die Begrenzung des Siedlungswachstums von der Gesellschaft gewünscht ist, scheitern Innenentwicklungsprojekte von Gemeinden häufig im politischen Abstimmungsprozess und an der Zustimmung der Bevölkerung.⁹ Von ihr kommt daher die Forderung, dass bei einer Verdichtung des Siedlungsraums Freiräume aufgewertet oder neue attraktive Freiräume geschaffen werden sollen.¹⁰ Auch im Raumplanungsgesetz ist neben dem Grundsatz zur Siedlungsentwicklung nach innen verankert, dass Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten sind (Art. 3, Abs. 3).

Dieser Forderung nachzukommen und die Balance zwischen Innenentwicklung und Freiraumentwicklung zu finden, ist eine grosse Herausforderung für die Bau- und Planungsbehörden. Gleichzeitig liegt in der Innenentwicklung die Chance zur Qualitätssteigerung im Wohnumfeld.

HOHE KOMPLEXITÄT IN DER PLANUNG

Innenentwicklung ist Planung in bestehenden Bau- und Eigentumsstrukturen. Es zeigt sich, dass viele Gemeinden zu den neuen Herausforderungen Lösungen mit den bestehenden Rezepten der «Siedlungsentwicklung auf der grünen Wiese» suchen. Gerade in Wohngebieten mit komplexen Eigentumsverhältnissen, einer hohen Anzahl an unterschiedlichen Eigentümerschaften, die inhomogene Vorstellungen über die zukünftige Gebietsentwicklung, unterschiedliche Investitionshorizonte und Erwartungen haben, reichen die bestehenden Prozesse, Instrumente und Organisationsformen oft nicht mehr aus.¹¹ Eigentümer- und Bewohnerschaften werden zu wichtigen Akteuren¹² in der Planung. In Anlehnung an die Governance-Typen von Jessop (1998) sind daher andere Steuerungsformen erforderlich, bei denen die öffentliche Hand nicht nur als hoheitliche Entscheidungsinstanz auftritt, sondern auch eine initiierte und kooperierende Rolle wahrnimmt.¹² Zum anderen erfordert die Siedlungsentwicklung nach innen in vielen Fällen eine gesamthafte Planung und Gestaltung des Wohnumfelds über mehrere Parzellen, da sich viele Lösungen und Nutzungsangebote wie Parkplätze, Spielbereiche oder Mietergärten nicht mehr in ausreichender Qualität auf einzelnen Parzellen realisieren lassen. Für die Einbindung von Eigentümer- und Bewohnerschaften sowie angepasst an unterschiedliche Bestandssituationen fehlen neben bestehenden formellen Instrumenten und Verfahren ergänzende, situative Lösungsansätze mit informellen, konsens- und dialogtauglichen Planungsinstrumenten.¹³ In vielen Gemeinden fehlen für solche aufwändigen Planungs- und Baubewilligungsverfahren die notwendigen Arbeitsressourcen.

⁷ Karn, Peter (2015)

⁸ Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2013)

⁹ vgl. Noack, Ramseier (2011); Roskamm (2011)

¹⁰ Bundesamt für Raumentwicklung ARE; Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2014); Wullschleger (2013)

¹¹ vgl. Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN (Hg.) (2016)

¹² vgl. Sturm et al. (2016); Eisinger, Löpfe (2014)

¹³ vgl. Eisinger, Löpfe (2014)

«Verbindliche Regelungen zur Qualität fehlen.»

Stadtplaner

WOHNUMFELD ALS VERNACHLÄSSIGTER WERT

Siedlungsentwicklung nach innen wird meist auf die bauliche Dichte reduziert, was oft zu Lasten der Freiraumqualität im Wohnumfeld geht. Das Wohnumfeld wird zur quantitativen Restgröße entsprechend einer ökonomischen Optimierung der Parzellennutzung. So besteht auch die Gefahr, dass sich (eigentlich private) Nutzungen in den öffentlichen Raum verlagern. Dieser kann weder quantitativ (Übernutzungsgefahr) noch qualitativ nicht alle Wohnumfeldfunktionen übernehmen (z.B. Kleinkinderspielplätze, siedlungsbezogene Begegnungsräume). Auch zeigt sich, dass die Gestaltung des Aussenraumes oft weit weniger sorgfältig projektiert wird, als dies bei den Gebäuden der Fall ist. Der Aussenraum ist als letztes Glied in der Kette der realisierten Massnahmen oft von Kürzungen betroffen, wenn es darum geht, Kostenüberschreitungen abzufedern.¹⁴ Ebenfalls wird das Wohnumfeld häufig auf ästhetische Funktionen reduziert. Denn meist sind es Architekten_innen, die für die Bauherrschaft die Aussenraumgestaltung im finanziellen Gesamtpaket noch mitübernehmen – ohne fundierte landschaftsarchitektonische Kenntnisse, insbesondere was die Nutzungsqualität und den sozialen Wert des Wohnumfelds betrifft.¹⁵

QUALITÄTSSTANDARDS FEHLEN

Die eingangs skizzierte Bedeutung von Grün- und Freiräumen für das Wohlbefinden des Menschen, aber auch für die Biodiversität und das Mikroklima ist fachlich unbestritten; Erkenntnisse

dazu liegen bereits seit vielen Jahren vor. Doch die gebaute Wirklichkeit entspricht diesen Erkenntnissen in keiner Weise. Denn das Wissen darüber, wie die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld gesteigert und damit ein Mehrwert für Bewohner_innen erzielt werden kann, ist in der Planung kaum verbreitet.¹⁶ Und es fehlt deren verbindliche Verankerung in der Wohnumfeldplanung: in Instrumenten, Planungs- und Bewilligungsprozessen sowie institutionellen Rahmenbedingungen.

FEHLENDE STRATEGIE

Planer_innen erkennen die Wohnumfeldqualität häufig nicht in ihrer strategischen Bedeutung. Häufig unterlassen es die Kommunen, die Verfügbarkeit von Freiräumen und eine hohe Wohnumfeldqualität als öffentliches Interesse zu definieren (z.B. in einem Freiraumkonzept). So wird es auf Projektebene schwierig, dieses Interesse mit anderen Interessen (z.B. Verkehr) gleichberechtigt abzuwägen.¹⁷ Zudem fehlen dann die Möglichkeiten, parzellenübergreifende Lösungen zu entwickeln, wie sie im Zuge der Innenentwicklung zunehmend nötig werden.

QUALITÄT ZEIGT SICH ERST IN DER NUTZUNGSPHASE

Die tatsächliche Wohnumfeldqualität – basierend auf einer sorgfältigen Planung – zeigt sich erst nach Fertigstellung der Umgebungsarbeiten in der Nutzungsphase. Diese Phase beeinflusst die Lebensqualität der Bewohner_innen entscheidend mit. Auf diese Phase wird aktuell planerisch ungenügend reagiert. Mit den gängigen Planungsinstrumenten und -verfahren wird keine befriedigende Qualitätssicherung erreicht. Zudem erfordert das Wohnumfeld – vergleichbar mit einem Gebäude – über die Jahre qualitätssichernde Massnahmen: Ausstattungen oder Pflanzungen müssen erneuert werden, auch müssen die Wohnumfeldangebote angepasst werden, weil die Nutzungsbedürfnisse der Bewohnerschaft sich verändern (andere Haushalts- oder Altersstrukturen). Nebst

¹⁴ vgl. Schmitt et al. (2014)

¹⁵ vgl. Grêt-Regamey et al. (2012)

¹⁶ vgl. Sutter-Schurr (2012); vgl. Ruland, Kohoutek (2012)

¹⁷ vgl. Buchecker (2008)

«In der Nutzungsphase funktioniert heute das Controlling nicht mehr. Ich von der Bewilligungsbehörde habe keinen Einfluss mehr darauf.»

Mitarbeiter Baubewilligung

der Definition der Wohnumfeldqualität und deren Beurteilung bei der Baubewilligung ist für die Sicherung eines optimalen Umfelds deshalb eine Kontrolle durch die Baubehörde auch nach der Baufertigstellung notwendig. Dieser Sorgfaltspflicht kommen sie in der Praxis nicht systematisch und konsequent nach.

SCHNITTSTELLENMANAGEMENT IN DER VERWALTUNG

Bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben sind mehrere Verwaltungsstellen beteiligt. Leider werden in den Verfahren qualitätsrelevante Informationen häufig nicht von Stufe der Planung zur Stufe der Bewilligung transportiert, beispielsweise durch wechselnde Verantwortlichkeiten. Auch fehlen auf der Bewilligungsstufe, gerade in kleinen Gemeinden, die fachliche Koordination sowie entsprechende Abläufe, um freiraumbezogene Inhalte in Plänen zu interpretieren, zu beurteilen und gegebenenfalls Nachbesserungen bei Bauherrschaften einzufordern. Gleiches gilt für die Abwägung unterschiedlicher Anforderungen an das Wohnumfeld wie Verkehr, feuerschutzpolizeiliche Auflagen etc. Diese im Sinne guter Wohnumfeldlösungen erforderliche Abwägung wird allzu oft der Bauherrschaft überlassen. Diese wiederum verfügt als Laie in freiraumplanerischen und planungsrechtlichen Bereichen nicht über die notwendigen Kompetenzen, um im Sinne der Wohnumfeldqualität Abwägungen vorzunehmen. Das geht häufig zu Lasten

der eigentlich angestrebten Wohnumfeldqualität. So besteht die Gefahr, dass bei Eigentümerschaften und beauftragten Landschaftsarchitekturbüros die Motivation abnimmt, gute Wohnumfeldlösungen zu entwickeln.

VORGEHENSWEISE DER ERARBEITUNG DES HANDBUCHES

Die Analyse der Herausforderungen bei der Realisierung von Wohnumfeldqualität in ausgewählten Siedlungen¹⁸ der am Projekt teilnehmenden Partnerstädte und -gemeinden basiert auf statistischen Erhebungen, Begehungen sowie Interviews. Das Forschungsteam bewertete die Wohnumfeldqualität in den ausgewählten Siedlungen anhand eines Kriteriensets und führte Interviews mit Bewohner_innen.¹⁹ Zur Analyse im Bereich Wohnumfeldplanung wertete das Team Planungsgrundlagen (Baureglemente, Planungsinstrumente und -Verfahren) aus, führte Interviews mit Vertreter_innen der Bau- und Planungsverwaltungen in den Partnerstädten und -gemeinden, der beteiligten Planungsbüros sowie mit Vertreter_innen von Immobilienunternehmen und Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros.²⁰ Diese Interviews dienten zur Erörterung der Herausforderungen in der Wohnumfeldplanung, möglicher Ansatzpunkte und konkreter Handlungsansätze. Die Entwürfe für die Wohnumfeldqualitätskriterien sowie für die Handlungsansätze zur Wohnumfeldplanung wurden wiederum in Gesprächen mit diesen Akteuren_innen erörtert und in einem gemeinsamen Workshop mit allen Projektpartnern zur Diskussion gestellt.

¹⁸ In der Stadt Zürich wurden sechs Siedlungen (Erismannstrasse, Escherpark, Hagenbuchrain, Katzenbach, Werdwies, Wildbachgut), in Herisau (Kreuz, Metrohm, Toracker), Muri bei Bern (Multengut, Teigi, Turbenweg) und Schlieren (Färbi-Areal, Giardino, Schlieren West) wurden jeweils drei untersucht.

¹⁹ 12 Interviews in sechs Siedlungen (Escherpark, Färbi-Areal, Giardino, Kreuz, Teigi, Schlieren-West) wurden durchgeführt.

²⁰ Befragt wurden drei Landschaftsarchitekten_innen, zwei Architekten_innen, zwei Eigentümer_innen, vier Vertreter_innen von Planungsämtern und drei von Planungsbüros.

2. KRITERIEN KATALOG

WAS MACHT
EIN GUTES
WOHNUMFELD
AUS?

Der Katalog verdeutlicht die wichtigsten Kriterien guter Wohnumfeldqualität aus der Nutzungsperspektive. Er bietet Planungsakteuren_innen eine Hilfestellung zur Planung und qualitativen Beurteilung von Wohnumfeldern.

Die Kriterien werden zwei Themenfeldern zugeteilt: der Aufenthalts- und Gebrauchsqualität sowie der Gestalt- und Erlebnisqualität.



Die markierten Qualitätskriterien haben bei grossen Bauvorhaben mehr Realisierungspotenzial.

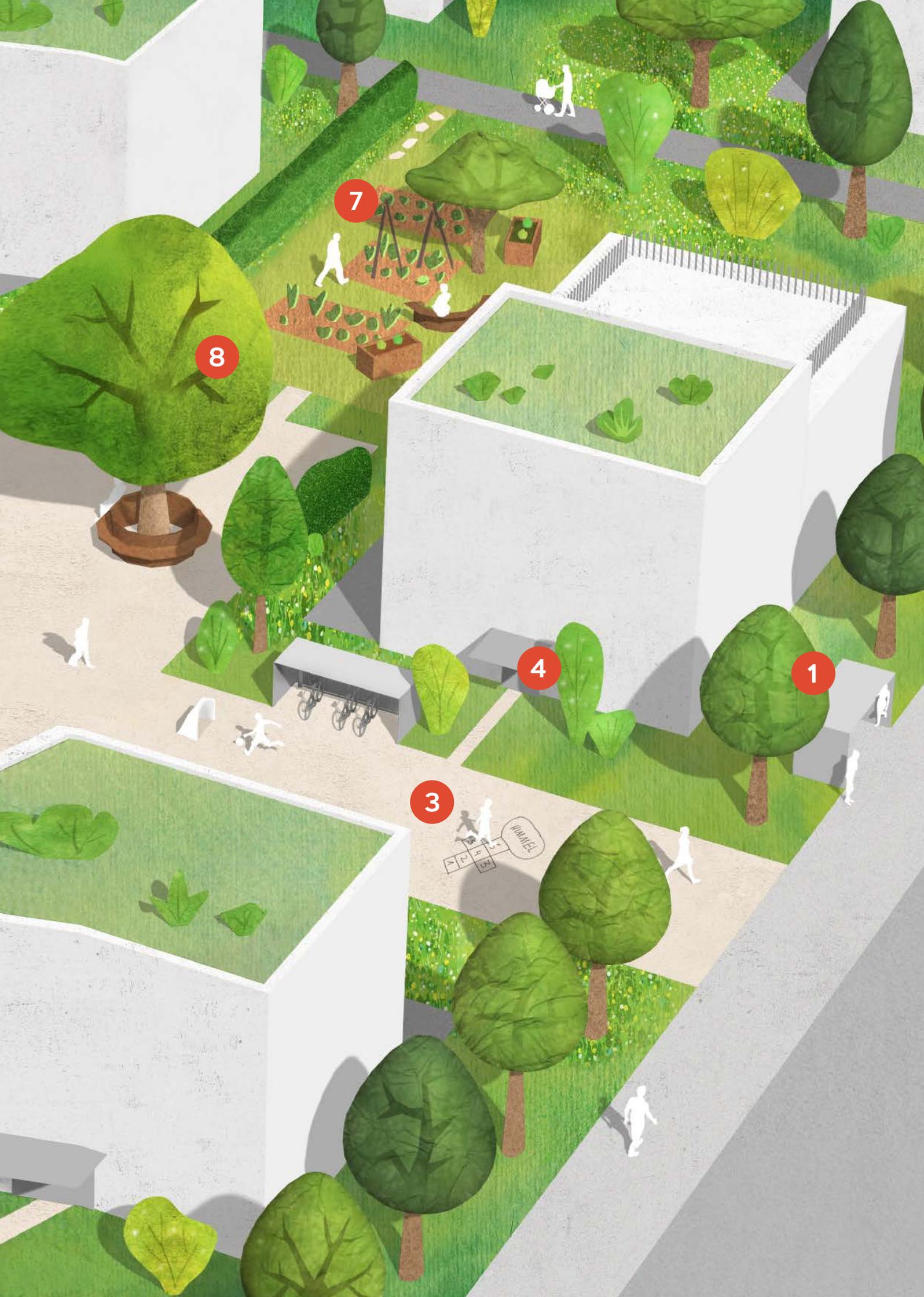


AUFENTHALTS- UND GEBRAUCHSQUALITÄT

1. Ein- und Anbindung in übergeordnete Strukturen
2. Zugänglichkeit
3. Mehrfunktionalität und Nutzungsvielfalt
4. Schutz und Sicherheit
5. Infrastrukturelle Ausstattung und Möblierung

GESTALT- UND ERLEBNISQUALITÄT

6. Grün und Atmosphäre
7. Naturerfahrung und Veränderbarkeit
8. Identität und Individualität – das Markante
9. Zonierung



7

8

4

1

3

2.1 AUFENTHALTS- UND GEBRAUCHSQUALITÄT

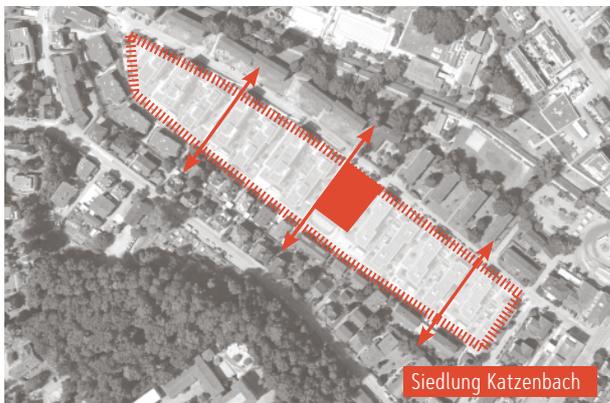
1. EIN- UND ANBINDUNG IN ÜBERGEORDNETE STRUKTUREN (QUARTIER- UND STADTTTEIL)



Das Wohnumfeld bildet mit den umliegenden Freiräumen ein abgestimmtes System.

Das Wohnumfeld weist differenzierte und sich ergänzende Freiraumangebote wie Spielwiesen oder Aufenthaltsplätze (Distanz max. 800 m) für verschiedene Nutzungsgruppen auf.

✧ Das Wohnumfeld ergänzt das bestehende Freiraumangebot mit grüner Verbindungsachse und Quartiersspielplatz mit Wiese.



Das Wohnumfeld und die Gebäudeanordnung gliedern sich in die umgebenden freiräumlichen und landschaftlichen Strukturen ein.

Das Wohnumfeld enthält beispielsweise Freiraumtypen (wie durchgrünte Höfe, Promenaden, platzartige Erweiterungen) und bezieht sich auf die umgebende Topografie und Vegetation.

✧ Die Gebäudeanordnung bezieht sich auf landschaftliche und freiräumliche Strukturen, wie Sichtbezüge in die angrenzende Landschaft und Freiräume oder das Aufgreifen der bestehenden Freiraumstruktur mit ergänzenden Angeboten.



Vom Wohnumfeld aus sind wichtigste Alltagsinfrastrukturen (Schulen, Läden) gut erreichbar.

Zu Fuss oder mit dem Velo erreicht man die Infrastrukturen auf attraktiv gestalteten, direkten und sicheren Wegen. In unmittelbarer Nähe des Wohnumfelds befindet sich eine ÖV-Haltestelle.

✧ Alltagsinfrastruktur in Gehdistanz

2. ZUGÄNGLICHKEIT

Das Wohnumfeld steht seinen Bewohnenden jederzeit und weitgehend uneingeschränkt zur Verfügung und kann auch von Nicht-Bewohnenden besucht werden.

Die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen des Wohnumfelds sind nicht eingezäunt und es sind keine Schilder vorhanden, die den Zutritt verweigern.

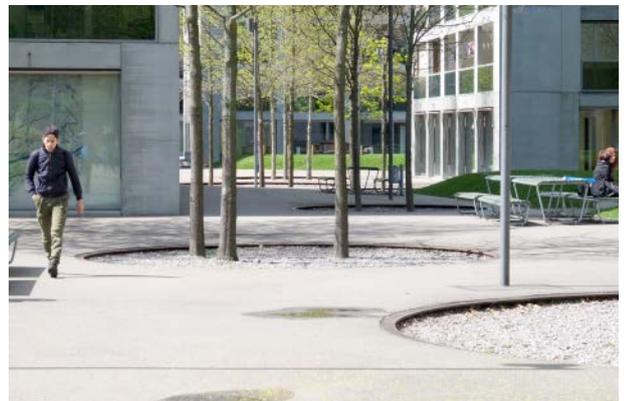
✧ Einladende Gestaltung mit öffentlichem Charakter und für alle zugänglich



Die Begeh- und Befahrbarkeit (z.B. mit Kinderwagen oder Rollator) des Wohnumfelds ist bei jeder Witterung ohne besondere Erschwernisse möglich.

Insbesondere die Hauptwege und zentralen Aufenthaltsräume sind hindernisfrei gestaltet – d.h. begeh- und befahrbare Belege, ohne Rutsch- und Stolperfallen, ohne Stufen, Schranken, Abspernungen und sonstige Beeinträchtigungen.

✧ Gute Begeh- und Befahrbarkeit des Hauptweges und der zentralen Aufenthalts- und Spielräume



Veloabstellplätze sind qualitativ hochwertig gestaltet und gut erreichbar.

Kurzzeitparkplätze für Velos sind ebenerdig, in geringer Distanz (max. 25 m) vom Hauseingang erreichbar und überdacht. Die Anzahl Abstellplätze entspricht der Dimension der Überbauung. Es sind Kurz- und Langzeitparkplätze vorhanden und mögliche Erweiterungen eingeplant.

✧ Ebenerdig erreichbarer Veloabstellplatz
 ✧ Überdacht
 ✧ In unmittelbarer Nähe zum Hauseingang



3. MEHRFUNKTIONALITÄT UND NUTZUNGSVIELFALT



Das Wohnumfeld bietet eine differenzierte und mehrfunktionale Raumgestaltung.

Die Gestaltung des Aussenraumes ermöglicht eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Alters- und Nutzungsgruppen (Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Senioren etc.).

✧ Spiel- und Aufenthaltsraum sowie Quartierstreffpunkt für alle



Die innere Erschliessung des Wohnumfelds ist durch ein feinmaschiges Netz an Wegen und eine mehrfunktionale Wegestruktur gekennzeichnet.

Stehen den Nutzenden verschiedene Wege zur freien Auswahl, erhöht dies das Gefühl, in einem Umfeld mit hoher Wohnqualität zu leben. Zudem können Wege und begehbare Flächen auch Spielorte sein.

✧ Innere Siedlungserschliessung mit Spiel- und Ausruhelementen



Die Zufahrtsstrassen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und Parkieranlagen sind flächensparend oder mehrfunktional konzipiert.

Zufahrtsstrassen sind verkehrsberuhigt und können, abhängig von der Dimensionierung und der Frequentierung, auch als Spielfläche dienen (z.B. zum Velofahren oder als Hockeyspielfeld). Parkieranlagen sind wenn immer möglich unterirdisch, ansonsten tangential (am Rand liegend) angeordnet. Herausragende Stützkonstruktionen oder Garageneinfahrten sind wenn möglich begrünt oder nutzbar (z.B. Skateranlage).

✧ Spielfeld, Ladezone und Feuerwehrzufahrt

«Wir hatten einen Sandkasten, der nicht beschattet war. Da haben wir vorgeschlagen dass er gedeckt wird, so dass die Kinder spielen können, wenn es sonnig ist.»

Bewohnerin

4. SCHUTZ UND SICHERHEIT

Das Risiko für Verkehrsunfälle wird durch eine übersichtliche Raumdisposition sowie eine klare Zonierung stark vermindert.

Präventiv wirken z.B. nach innen gerichtete, nicht auf Strassen oder Garageneinfahrten orientierte Spielplätze oder vegetative Gestaltungsmassnahmen wie eine Spielplatzumfriedung mit Niederhecke.

- ✧ Spiel- und Aufenthaltsflächen von der Parkierungsfläche durch niedere Sitzmauer und Pflanzkisten getrennt



Eingangsbereiche und Räume zum Aufenthalt sind angemessen vor Witterungseinflüssen geschützt.

Eingangsbereiche sind vor Sonne, Wind, Regen und Schnee geschützt, z.B. durch Vordächer oder ins Gebäudeinnere versetzte Eingänge mit Sitzmöglichkeiten. Es sind sowohl besonnte als auch beschattete Aufenthaltsräume vorhanden. Vegetative Beschattung wie Grossbäume oder bewachsene Pergolen sind als Schattenspender bevorzugt.

- ✧ Vor Witterung geschützter, grosszügiger Hauseingangsbereich



Das Wohnumfeld bietet Schutz vor Hitze- und Wärmeinseln.

Unversiegelte Flächen, natürliche Beschattung, Regenwassermanagement, begrünte Fassaden und der Verzicht auf wärmspeichernde Materialien oder Materialien mit einem hohen Rückstrahlvermögen tragen wesentlich zu günstigen lokalklimatischen Verhältnissen bei.

- ✧ Schattenbildendes Baumdach mit Sitzgelegenheiten



«Das strahlt für mich auch so eine Art Behaglichkeit aus. Es hat Stühle, es hat Spielzeug, es hat im Sommer Schwimmbädchen oder dergleichen.»

Bewohnerin

5. INFRASTRUKTURELLE AUSSTATTUNG, MÖBLIERUNG



Die infrastrukturelle Ausstattung und Möblierung des Wohnumfelds ist vielfältig und auch quantitativ im Verhältnis zur Anzahl Bewohner_innen angemessen.

Die Ausstattung und Möblierung entspricht den Ansprüchen aller Nutzungsgruppen (Senioren, Kinder, Jugendliche etc.) und trägt zum Verweilen, zur Begegnung und Bewegung bei (z.B. Sitzbänke zum Entspannen, Tische und Bänke zum Picknicken, Feuerstelle, Trinkbrunnen, Klettergerüst).

- ✧ Spiel- und Aufenthaltsflächen für alle Altersgruppen
- ✧ Informelle und formelle Sitzelemente



Das Wohnumfeld beherbergt verschiedenartige, multifunktionale Elemente.

Das sind informelle (z.B. Treppenstufen, Mauern) und formelle (z.B. Sitzbänke, mobile Stühle) Sitzmöglichkeiten oder unterschiedlich nutzbare Spielobjekte wie eine Heckenbepflanzung mit Tunnel- und Nischenqualität.

- ✧ Steinquader als informelle Sitz- oder Spielelemente
- ✧ Sträucher, die zum Spielen und Verstecken einladen



Die infrastrukturelle Ausstattung und die Möblierung des Wohnumfelds sind sinnvoll angeordnet und bedienungsfreundlich gestaltet.

Die Ausstattung ist so angeordnet, dass sie Bezug nimmt zu Teilbereichen und zum Gebäude (z.B. Spielbereiche für Kleinkinder in Sicht- und Rufdistanz zum Wohngebäude). Es sind genügend Abfalleimer und für alle zugängliche Wasserhähne vorhanden; fließendes Wasser sollte im Umfeld von Pflanzbeeten vorhanden sein.

- ✧ Sitzplatz mit Spielelement und Trinkbrunnen in Sicht- und Rufdistanz zum Gebäude

«Ich sehe vom Wohnzimmer aus direkt auf den Garten. Das ist schön zum Schauen. Im Spätherbst hat es wunderschöne farbige Blätter an den Bäumen.»

Bewohner



2.2 GESTALT- UND ERLEBNISQUALITÄT

6. GRÜN UND ATMOSPHERE



Das Wohnumfeld enthält erholsame und anregende Atmosphären.

Das Wohnumfeld bietet Bereiche mit erholsamer Atmosphäre (schöne Aussicht, ungewohnte Perspektive, plätschernder Brunnen, blühende Grossbäume, begrünte Wände etc.).

✧ Grüner Innenhof mit temporärer Installation



Es gibt Bereiche, auf denen Grossbäume gepflanzt werden können.

Unterirdische Bauten wie Tiefgaragen erstrecken sich nicht über den gesamten Freiraum. Es gibt Bereiche, die durch Grossbäume beschattet werden, Blickschutz von oben bieten und ein angenehmes Mikroklima begünstigen.

✧ Verweilraum unter Blätterdach



Eine fachgerechte Pflege der Vegetation trägt wesentlich zum attraktiven Erscheinungsbild des Wohnumfelds bei.

Um eine hochwertige Pflege der Vegetation sicherzustellen, liegt ein Pflanzkonzept mit Pflegeplan vor. Der Gehölzschnitt erfolgt fachgemäss, die freie Wuchsform bleibt charakteristisch erhalten (z.B. werden Bäume nicht aus falsch verstandenen Sicherheitsgründen gekappt, oder es wird den Bewohnern erlaubt, an robusten Ästen Schaukeln anzubringen).

✧ Differenziert gepflegtes und gut unterhaltenes Wohnumfeld



7. NATURERFAHRUNG UND VERÄNDERBARKEIT

Das Wohnumfeld bietet Möglichkeiten für Naturerfahrungen.

Etwa durch das Beobachten von Schmetterlingen auf einer Blumenwiese oder nistende Vögel auf Grossbäumen und Hecken. Wichtig ist auch die Möglichkeit, den Wechsel der vier Jahreszeiten erleben zu können (z.B. durch Laubbäume, blühende Obstbäume, Staudenbepflanzungen, artenreiche Blumenwiese).

✧ Wiese mit Obstbäumen und kleinem Sitzplatz



Es gibt Bereiche, die veränderbar sind.

Die Gestaltung lässt Veränderungen z.B. durch Kinderspiel oder durch aktive Umgestaltung zu (Anlegen von kleinen Zier- oder Gemüseärten, Mini-Pumptrack, Aufstellen eines Insektenhotels etc.).

✧ In die Gestaltung integrierte Spiel- und Matschcke



Es gibt naturnahe Elemente, die zum Strukturreichtum des Wohnumfelds beitragen.

Naturnahe Elemente (z.B. Wildhecken, Obstbäume, Beerensträucher, Kies- und Ruderalflächen, temporäre Gewässer, Hochstaudenbereiche, Trockenmauern, Waldsaumbereiche, extensiv gepflegte Wiesen) tragen wesentlich zu erhöhter Biodiversität bei und sind Teil des Gestaltungskonzepts.

✧ Die Gebäude sind durch eine extensiv gepflegte Wiese gefasst.

✧ Bäume, Strauch- und Wildrosenhecke gliedern die Wiese.



«Der Baum ist das Wahrzeichen. Er ist ein Goldstück.
Er ist sehr wichtig.»

Bewohner

8. IDENTITÄT UND INDIVIDUALITÄT – DAS MARKANTE



In der Gestaltung des Wohnumfelds wird mit den lokalen Gegebenheiten oder Besonderheiten bewusst umgegangen.

Etwa durch den Einbezug von Gehölzen, der Topografie oder Gewässer.

✧ Einbezug der Topografie, lokalen Gehölze und Fließgewässer in die Wohnumfeldgestaltung



Das Gestaltungskonzept ist erkennbar durch einen unverwechselbaren und authentischen Charakter.

Eine einprägsame Wegeführung, ein differenzierter Bodenbelag, ein charakterstarkes Gehölz (z.B. Wald-Föhre), ein Kunstobjekt und dergleichen wirken identitätsstiftend und tragen zur Eigenart des Wohnumfelds bei. Teilbereiche (Eingangszone, Hof etc.) gliedern das Wohnumfeld, ohne den Zusammenhang zu zerstören.

✧ Ein von einem Künstler gestalteter Brunnen in der Siedlung; ein Element, das leicht wiederzuerkennen ist



9. ZONIERUNG

Das Wohnumfeld verfügt über differenzierte Öffentlichkeitsgrade, deren Zonierung durch das Zusammenspiel von Gebäude und Wohnumfeld unterstützt wird.

Öffentliche, gemeinschaftliche und private Bereiche²¹ sind funktional angeordnet und bezogen auf die Gebäudeanordnung und die vorhandenen Baustrukturen. Die Öffentlichkeitsgrade fördern die Nutzungsmöglichkeiten.

- ※ Intimere gemeinschaftliche Verweilräume befinden sich auf der landschaftszugewandten Gebäudeseite.



Die Zonierung des Wohnumfelds ist durch eine klare und sinnstiftende Gestaltung der Übergänge leicht erkennbar.

Grenzen und Übergänge sind erkennbar durch gestalterische Elemente wie einen Belagswechsel, eine Niederhecke, eine Sitzmauer oder einen Pavillon. Die Übergänge zwischen den privaten und gemeinschaftlichen bzw. öffentlichen Zonen sind durchlässig gestaltet und funktionieren gleichzeitig als «Schutzvorrichtung» (soziale Kontrolle z.B. durch Sichtkontakt, direkter Zugang von der EG-Wohnung zu gemeinschaftlich nutzbaren Räumen, Schutz vor übermässigen Einblicken oder unerwünschten Besuchern).

- ※ Gestaltung der Übergänge zum privaten Raum mit Formschnitthecke und locker angeordneten Gehölzpflanzungen
- ※ Bietet Schutz, ermöglicht aber jederzeit eine spontane Kontaktaufnahme



Der Öffentlichkeitsgrad der Erdgeschossnutzung und des Wohnumfelds sind aufeinander abgestimmt.

Erdgeschossnutzungen wie ein Café, ein Kinderhort oder ein Laden dienen der Belebung und Begegnung. Private Aussenbereiche im Erdgeschoss liegen geschützt und sind gut nutzbar. Es gibt keine suggerierte Privatheit, wie beispielsweise eingezäunte gemeinschaftliche Räume und keine öffentliche Platzgestaltung mit direkt angrenzender privater Nutzung.

- ※ Die Kinderkrippe mit vorgelagertem Spielbereich trägt zur Belebung der Siedlung bei.



²¹ Die Öffentlichkeitsgrade beziehen sich hier auf den Charakter sowie die Nutzbarkeit und sind keine eigentumsrechtliche Zuordnungen. So kann eine in Privatbesitz befindliche Spielwiese öffentlichen Charakter aufweisen und öffentlich nutzbar sein.





3. HANDLUNGS ANSÄTZE

WIE PLANE
ICH EIN GUTES
WOHNUMFELD?



Mit den Handlungsansätzen werden Planungsakteure_innen unterstützt, insbesondere Planungs- und Baubehörden sowie Planungsbüros, um im Kontext der Siedlungsentwicklung zu einer hohen Wohnumfeldqualität beizutragen.

Die Handlungsansätze zeigen, wie gute Wohnumfeldqualität im Planungsprozess mit den relevanten Akteuren_innen (Eigentümer_innen, Bewohner_innen, Schlüsselakteure_innen aus dem Quartier etc.) konkretisiert, wie sie bei Bauprojekten realisiert und wie sie in der Nutzungsphase gesichert werden kann.

3.1 VERORTUNG DER HANDLUNGSANSÄTZE IM PLANUNGSABLAUF

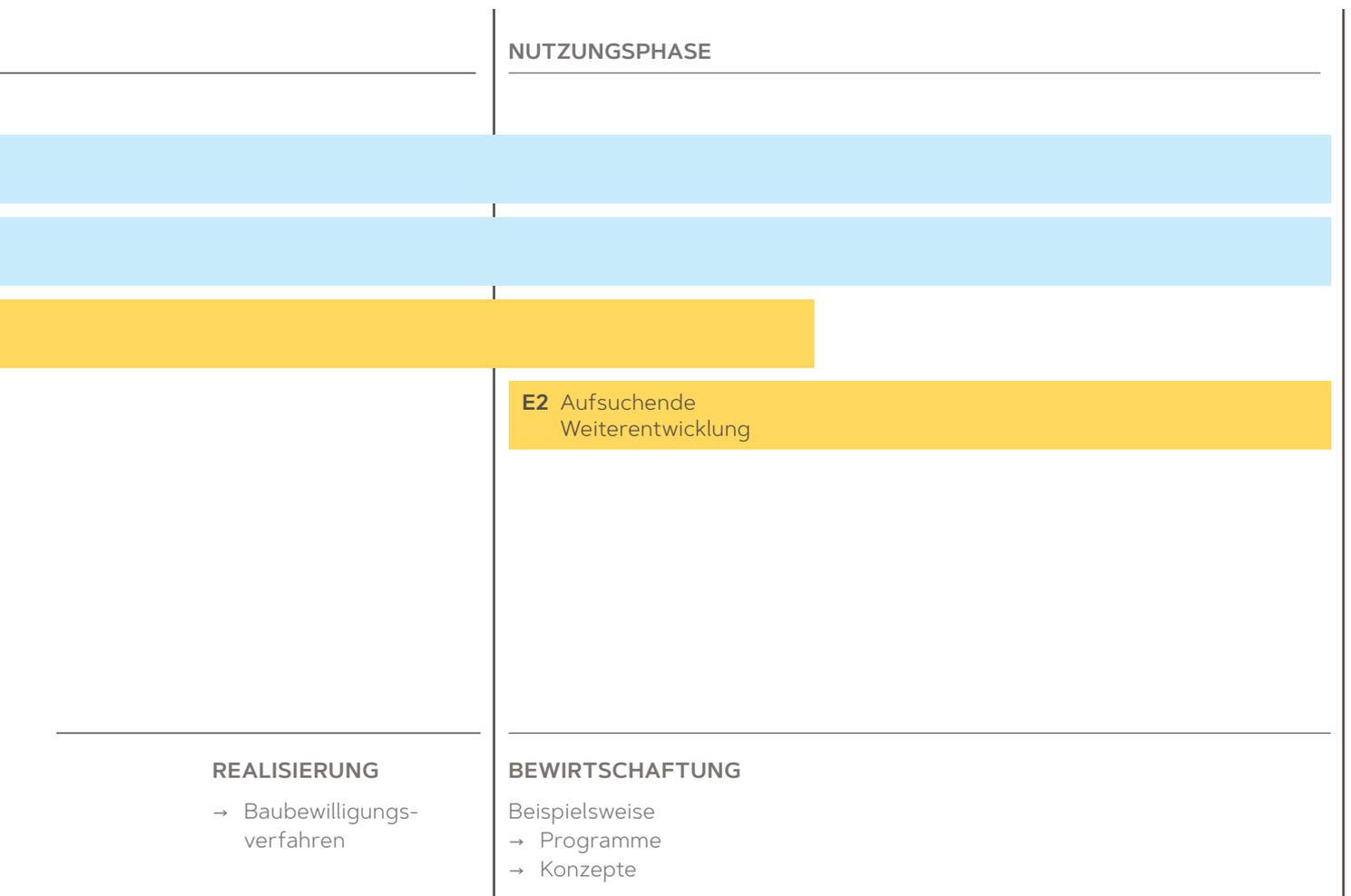
Ein hochwertiges Wohnumfeld bedarf einer umfassenden und frühzeitigen Planung. Diese kann in fünf Planungsprinzipien gegliedert werden. Den fünf Prinzipien werden elf konkrete Handlungsansätze zugeordnet.

Das nachfolgende Schema zeigt die Handlungsansätze im zeitlichen Planungsablauf.

DIE FÜNF PLANUNGSPRINZIPIEN

- A** QUALITÄT ZUGRUNDE LEGEN
- B** QUALITÄT FESTLEGEN
- C** QUALITÄT TRANSPORTIEREN
- D** QUALITÄT KOOPERATIV UMSETZEN
- E** QUALITÄT SICHERN

PLANUNGSPHASE		BAUPHASE
C1 Wissensvermittlung		
C2 Koordination an den Schnittstellen		
A1 Kommunale Strategie für den Freiraum	B1 Verbindliche Qualitätskriterien	E1 Qualitätskontrolle
A2 Integrale Koordination der räumlichen Entwicklung	B2 Ansätze für die Regelbauweise	
	B3 Bauweise mit höheren Qualitätsansprüchen	
	D1 Proaktive Planung	
	D2 Strategie für das Quartier	
STRATEGISCHE PLANUNG Beispielsweise → Leitbild → Entwicklungskonzept	EIGENTÜMERVERBINDLICHE PLANUNG Beispielsweise → Rahmen-Nutzungsplanung → Sondernutzungsplanung	BAUEINGABE UND BEWILLIGUNG → Baubewilligungsverfahren



3.2 ÜBERGEORDNETE VORAUSSETZUNGEN

KOMMUNALE RAUMPLANUNG

Die Handlungsansätze sind eingebettet in den bestehenden institutionellen und instrumentellen Rahmen der kommunalen Raumplanung. Dieser Rahmen bietet den notwendigen Steuerungsspielraum zur Sicherung und Entwicklung von Wohnumfeldqualität. Entscheidend ist, wie dieser Rahmen mit neu justierten und ergänzenden Steuerungsformen auf die Wohnumfeldplanung in bestehenden Bau- und Eigentumsstrukturen angepasst wird.

ROLLEN DER GEMEINDE

Die Gemeinde als planende Verwaltung hat bei der Konzeption des Wohnumfelds eine zentrale Funktion. Sie vertritt das öffentliche Interesse in der Planung. Jedoch sind im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen die Bauherrschaften und die Bevölkerung zunehmend wichtige Akteure_innen und Ansprechpartner_innen für die Gemeinde. Es sind daher Steuerungsformen erforderlich, bei denen die öffentliche Hand nicht nur als hoheitliche Entscheidungsinstanz auftritt, sondern auch eine initiiierende und kooperierende Rolle wahrnimmt.

Die verschiedenen Rollen der Gemeinde als planende Verwaltung:

- ☞ Sie übernimmt Führungsarbeit und formuliert auf kommunaler Ebene in einem partizipativen Prozess Strategien für eine hohe Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume. Sie definiert Kriterien für Wohnumfeldqualität in Planungs- und Beurteilungsgrundlagen für Bauvorhaben.
- ☞ Als beratende und kommunizierende Instanz begleitet sie Bauherrschaften bei der Wohnumfeldplanung.
- ☞ Als Bewilligungsinstanz beurteilt sie Bauvorhaben, unterstützt Bauherrschaften bei der Schaffung von Wohnumfeldqualität und fordert diese ein. Sie übernimmt Verantwortung bei der Qualitätssicherung nach der Bauphase.
- ☞ Gegenüber der Bauherrschaft agiert sie auf Augenhöhe. Sie vermittelt zwischen Bauherrschaften, um gute parzellenübergreifende Lösungen zu ermöglichen.
- ☞ Innerhalb der Verwaltung übernimmt sie eine Koordinationsfunktion bei ressort- und fachstellenübergreifenden Interessenabwägungen.
- ☞ Bei der Planung und Weiterentwicklung von Wohnumfeldern initiiert und unterstützt sie die Mitwirkung der Bevölkerung.

Diese unterschiedlichen Rollen spiegeln sich auch in den Handlungsansätzen und Prinzipien für eine gute Wohnumfeldqualität.

ÜBERGREIFENDE ANFORDERUNGEN AN DIE WOHNUMFELDPLANUNG

Neben der Anwendung der Handlungsansätze und ihren jeweiligen spezifischen Erfolgsfaktoren und Voraussetzungen gibt es bei der Wohnumfeldplanung in der Innenentwicklung drei übergreifende Anforderungen für eine erfolgreiche Planung. Die erste Anforderung betrifft die erforderlichen Ressourcen, die zweite die fachlichen Kompetenzen und die dritte den politischen Rückhalt in den Gemeinden.

Auch das kantonale Amt für Raumentwicklung kann wichtige Rahmenbedingungen schaffen.

FACHKOMPETENZ UND RESSOURCEN

Die Innenentwicklung erfordert von den kommunalen Akteuren^{innen} eine Planung in bestehenden Bau- und Eigentumsstrukturen. Diese ist im Vergleich zur Planung von Siedlungserweiterungen «auf der grünen Wiese» komplex und erfordert entsprechend mehr Ressourcen. Die Interessen einer Vielzahl unterschiedlicher Akteure^{innen} (Eigentümerschaften, Bewohnende, Schlüsselakteure^{innen} aus dem Quartier) müssen berücksichtigt, bestehende Flächennutzungen verändert, Baustrukturen erneuert werden – und das alles im Rahmen eines antizipierenden und kontextorientierten Prozesses. Planung bei baulicher Verdichtung stellt auch hohe fachliche Anforderungen, denn das Wohnumfeld kann nicht in gleicher Weise wie die bauliche Nutzung mitverdichtet werden. Qualität muss ortsspezifisch angepasst, konkretisiert, definiert, eingefordert und geprüft werden. Dazu ist entsprechende Fachkompetenz gefragt. Fehlen diese Ressourcen und fachlichen Kompetenzen, führt dies zu Qualitätseinbussen bei der Wohnumfeldplanung und -gestaltung. Daher sind gerade in kleinen und mittleren Gemeinden Lösungen zur Sicherstellung der erforderlichen Ressourcen und Kompetenzen gefragt, beispielsweise über die Beauftragung eines oder einer gemeindeübergreifend tätigen Bausekretärsⁱⁿ oder eines Planungsbüros.

POLITISCHE UNTERSTÜTZUNG

Die verbindliche Definition von Standards für die Wohnumfeldqualität und das konsequente Einfordern dieser Qualität erfordert die politische Unterstützung in der Gemeinde.

KANTONALE GRUNDLAGEN

Eine wichtige Rolle können auch die Kantone durch Empfehlungen oder Vorgaben in der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung einnehmen. Beispielsweise geben viele Kantone den Gemeinden Musterbaureglemente an die Hand. In diesen lassen sich auch Wege zur Verankerung von Wohnumfeldqualität aufzeigen. Im kantonalen Planungs- und Baurecht lassen sich Inhalte und Verfahren für die Wohnumfeldplanung als rechtliche Vorgabe oder als einheitlicher Rahmen für die kommunale Ausgestaltung verankern. Das können Parkplatzvorgaben, das Einfordern strategischer kommunaler Planungen (räumliche Entwicklungskonzepte) oder die Möglichkeiten eigentümergezogener Planungen (Gebietssanierung²²) sowie der Erstellung und Pflege parzellenübergreifender Wohnumfeldangebote (Gemeinschaftswerke²³) sein.

²² Kanton Zürich (1975: 41–44; § 186 ff. Gebietssanierung) PBG

²³ Der Kanton Zürich (1975: 48–49, § 222–225) regelt im kantonalen Planungs- und Baugesetz die Voraussetzungen und das Vorgehen für die Pflichterstellung von Gemeinschaftswerken.

3.3 PRINZIP A: QUALITÄT ZUGRUNDE LEGEN

«Übergeordnete Instrumente, wie Freiraumkonzepte oder kommunale Richtpläne sind für die Analysearbeit elementar. Und die Analysearbeit ist wichtig, um das für den Ort richtige Wohnumfeld zu entwerfen.»

Landschaftsarchitekt

Die Gemeinde verankert die Verfügbarkeit von qualitätsvollen Freiräumen für die Bevölkerung als wichtiges öffentliches Interesse in ihren strategischen Planungsgrundlagen. Diese Grundhaltung transportiert sie als roten Faden bis zur Beurteilung von Bauvorhaben.

Die Gemeinde koordiniert ihre räumliche Entwicklung und behandelt den Freiraum gleichberechtigt zu den Bereichen Siedlung und Verkehr.

HINTERGRUND

Wenn die Gemeinde ihre Freiräume kennt, kann sie diese sichern und entwickeln. Mit der Definition und der Sicherung von Qualität hat die Gemeinde die Möglichkeit, die im Zuge der Innenentwicklung zunehmend erforderlichen parzellenübergreifenden Lösungen zu erzielen. Sie verhindert so einen sukzessiven (Qualitäts-)Verlust von Freiraum und fördert gesamthafte Lösungen, die mehr Qualität ermöglichen als parzellenbezogene Ansätze. Die Integration der Freiraumthemen in die Gesamtplanung einer Gemeinde ist die Grundlage für eine zusammenfassende, koordinierte räumliche Entwicklung, welche die Freiraumbelange in der Interessensabwägung ausreichend gewichtet.

HANDLUNGSANSÄTZE

- A1 Kommunale Strategie für den Freiraum**
Erheben, Bewerten und Definieren von Bedarf, Quantität und Qualität im Freiraum
- A2 Integrale Koordination der räumlichen Entwicklung**
Einbettung der Freiraumplanung in die Gesamtplanung durch Abstimmung der Sektoralplanungen

A1 KOMMUNALE STRATEGIE FÜR DEN FREIRAUM

WIRKUNG

Eine übergeordnete, konzeptionelle Handlungsgrundlage steuert und koordiniert die Freiraumentwicklung. Das öffentliche Interesse an einem sorgfältigen und verantwortungsvollen Umgang mit Freiräumen ist bekundet und der Handlungsbedarf für die Sicherung und Entwicklung von Freiräumen (Freiraumbedarf, -quantität und -qualität, Vernetzung) aufgezeigt. Kriterien qualitativer Innenentwicklung können bis auf Ebene Bauprojekt abgeleitet werden. Das Zusammenspiel privater und öffentlicher Freiraumangebote wird angestrebt mit dem Ziel, qualitätsvolle parzellenübergreifende Freiraumlösungen in Innenentwicklungsgebieten zu realisieren.

VORGEHEN UND INHALTE

Die Gemeinde erarbeitet in einem dialogorientierten Prozess eine kommunale Strategie für den Freiraum und verankert die Inhalte in einer strategischen Planungsgrundlage, beispielsweise in einem Freiraumkonzept oder in einem Leitbild Freiraum.

Wichtige Inhalte der kommunalen Strategie für den Freiraum sind:

- ☞ eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Freiräume und der Freiraumqualität mit Bezug zum übergeordneten Frei- und Landschaftsraum
- ☞ die Definition der bestehenden Freiräume und des zusätzlichen Bedarfs (Freiraumversorgung)
- ☞ die angestrebte Qualität (Gestaltung und Nutzung) und Funktion des Freiraum
- ☞ Handlungsfelder zur Umsetzung der Strategie für den Freiraum in Planungsinstrumenten und Projekten

- ☞ definierte Gebiete (z.B. Innenentwicklungsgebiete), bei denen höhere Qualitätsansprüche an die Wohnumfeldqualität gelten
→ *Siehe Anschauungsbeispiel «Freiraumstrategie und Freiraumkonzept der Stadt Schaffhausen»*

VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Die kommunale Strategie für den Freiraum ist behördenverbindlich.

ANSCHAUUNGSBEISPIEL

Freiraumstrategie und Freiraumkonzept der Stadt Schaffhausen

Aufbauend auf ihre Freiraumstrategie hat die Stadt Schaffhausen ein Freiraumkonzept erarbeitet mit zugehörigem Umsetzungsprogramm. Im Freiraumkonzept werden quantitative und qualitative Entwicklungsziele und Massnahmen definiert, insbesondere zu privaten und gemeinschaftlichen Freiräumen im Siedlungsraum. Freiraumstrategie und Konzept bilden die Grundlage für zukünftige Zonenplan- und Bauordnungsrevisionen sowie für weitere themenspezifische Konzepte und Richtpläne.²⁴

²⁴ Grün Schaffhausen (Hg.) (2016).

A2 INTEGRALE KOORDINATION DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG

WIRKUNG

Die räumliche Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Freiraum ist aufeinander abgestimmt. Der Freiraum ist dabei ein gleichberechtigter Bereich.

- ☞ Die integrale Planungsgrundlage ist behördenverbindlich.
- ☞ Die Freiraumbelange werden im Abwägungsprozess ausreichend gewichtet.

VORGEHEN UND INHALT

Die Gemeinde erarbeitet eine integrale Planungsgrundlage, zum Beispiel einen kommunalen Richtplan oder ein räumliches Entwicklungskonzept, und legt darin die Leitlinien der angestrebten räumlichen Entwicklung dar.

Die Gemeinde führt die Sektoralplanungen (z.B. Freiraum, Siedlung, Verkehr) zusammen und stimmt diese in einem Abwägungsprozess aufeinander ab.

→ *Siehe Anschauungsbeispiel «Stadtentwicklungskonzept Bern 2016»*

Wichtige Inhalte der integralen Planungsgrundlage:

- ☞ Aussagen zur Umsetzung (Umsetzungsprogramm) der angestrebten Entwicklung in Planungsinstrumenten und Projekten.
- ☞ Im Umsetzungsprogramm werden Kostenrahmen von Massnahmen abgesteckt und deren Finanzierung aufgezeigt. Eine Möglichkeit zur Finanzierung öffentlicher Freiräume ergibt sich durch die Mehrwertabschöpfung.
↗ *Siehe Infobox «Mehrwertabschöpfung»*

VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Eine kommunale Strategie für den Freiraum liegt als Grundlage vor.
↗ *Siehe A1, Kommunale Strategie für den Freiraum*

ANSCHAUUNGSBEISPIEL

Stadtentwicklungskonzept Bern

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Bern beinhaltet als ressortübergreifendes, gesamtheitliches Planungsinstrument die thematischen, räumlichen und konzeptionellen Kernbotschaften zu Siedlung, Landschaft und Verkehr. Dabei geht das STEK differenziert auf die Freiraumstruktur ein und setzt Impulse für die Quartiersentwicklung.²⁵

²⁵ Stadt Bern (2017a)

3.4 PRINZIP B: QUALITÄT FESTLEGEN



«Die planerischen Instrumente, welche Qualität bringen, die gibt es. Die Möglichkeiten, darin Qualitätsanforderungen zu definieren, werden oftmals gar nicht genutzt.»

Raumplaner

Die Gemeinde definiert die Qualitätskriterien für das Wohnumfeld in einer behördenverbindlichen Richtlinie. Durch ihre Verankerung im kommunalen Baureglement werden die Vorgaben grundeigentümergebunden. Die Qualitätskriterien werden bei der Erarbeitung von Planungsinstrumenten, bei der Beratung von Bauherrschaften und bei der Beurteilung von Bauvorhaben angewendet. Sie werden situationsspezifisch unter Beteiligung der relevanten Akteure angepasst und konkretisiert. Die Gemeinde schafft mit weiteren Regelungen (Einforderung Umgebungsplan, Ausgleichsmechanismen, etc.) die Voraussetzungen, um die definierten Qualitätsziele zu erreichen.

HINTERGRUND

Wenn die Gemeinde die Qualität für den Freiraum definiert, kann sie diese beurteilen und einfordern. Bauherrschaften und die Gemeinde erhalten damit eine transparente Planungs- und Beurteilungsgrundlage für all ihre Projekte.

Die Sicherung von guter Wohnumfeldqualität setzt sich aus unterschiedlichen Bausteinen zusammen. Die Definition von Qualitätskriterien ist dabei nur einer davon. So schafft eine Festlegung von quantitativen Anforderungen überhaupt die Voraussetzungen, um hohe Wohnumfeldqualität zu fördern. Die Gemeinde kann auch Ausgleichsleistungen festlegen, beispielsweise für Wohnumfeldangebote im öffentlichen Raum, die sich auf der privaten Parzelle nicht realisieren lassen. Definiert die Gemeinde entsprechende Regelungen, kann sie bei grossen Bauvorhaben höhere Ansprüche geltend machen und ein Wohnumfeld von höherer Qualität realisieren, als dies in der Regelbauweise möglich wäre.

HANDLUNGSANSÄTZE

- B1: Verbindliche Qualitätskriterien**
Wohnumfeldqualität festsetzen
- B2: Ansätze für die Regelbauweise**
Qualitätssicherung im Regelverfahren
- B3: Bauweise mit höheren Qualitätsansprüchen**
Qualitätssicherung bei grossen Bauvorhaben

B1 VERBINDLICHE QUALITÄTSKRITERIEN

WIRKUNG

Wohnumfeldqualitätskriterien sind definiert und in einer grundeigentümergebundenen Richtlinie gesichert. Eine solche Richtlinie ist hilfreich dafür, Planungsinstrumente zu erarbeiten, Planungs- und Bauvorhaben adäquat zu beurteilen und die Bauherrschaft zu beraten. Sie dient auch dazu, Wohnumfeldlösungen dialog- und konsensorientiert zu entwickeln und die Qualität des Wohnumfelds auch nach Baufertigstellung zu sichern.

VORGEHEN UND INHALT

Die Gemeinde übernimmt den in diesem Handbuch vorgestellten Kriterienkatalog Wohnumfeld, passt diesen allenfalls an oder entwickelt eigene Qualitätskriterien für das spezifische Umfeld. Die Kriterien machen Aussagen zu Aufenthalts- und Gebrauchsqualität sowie zu Gestalt- und Erlebnisqualität im Wohnumfeld.

↗ *Siehe Kriterienkatalog Wohnumfeldqualität*

Die Gemeinde erstellt daraus abgeleitet eine Richtlinie. Auch ein Merkblatt oder ein Leitfaden, in denen die Gemeinde die Qualitätskriterien formuliert, sind möglich. Darin werden auch Aussagen zur Umsetzung, zu Ausgleichsmechanismen und zu den planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen gemacht.

Die Exekutive (z.B. der Gemeinderat) beschliesst die Richtlinie und macht sie so behördenverbindlich. Damit ist eine hohe Wohnumfeldqualität als öffentliches Interesse verbindlich definiert.

Im Baureglement wird auf die Richtlinie mit den Kriterien verwiesen oder wichtige Kriterien werden direkt ins Baureglement mit Verweis auf die Richtlinie übernommen. Damit werden die Kriterien grundeigentümergebundlich.

→ *Siehe Anschauungsbeispiel «Rechtliche Verankerung des Kriterienkatalogs in der Gemeinde Sarnen»*

Die Gemeinde konkretisiert und gewichtet die Wohnumfeldkriterien in der Anwendung der Richtlinie projektspezifisch unter Einbezug der relevanten Akteursgruppen (Eigentümerschaften, Bewohner_innen, Schlüsselakteure_innen aus dem Quartier). Dabei differenziert sie allenfalls zwischen Projekten in Regelbauweise und solchen mit höheren Qualitätsansprüchen.

VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Die Richtlinie ist öffentlich bekannt und gut zugänglich (z.B. Internetseite Gemeinde).
- ☞ Eine kommunale Strategie für den Freiraum liegt als Grundlage vor.
 - ↗ *Siehe A1, Kommunale Strategie für den Freiraum*
- ☞ Die Richtlinien-Inhalte werden gegenüber Bauherrschaften kommuniziert.
 - ↗ *Siehe C1, Wissensvermittlung*

ANSCHAUUNGSBEISPIEL

Rechtliche Verankerung des Kriterienkatalogs in der Gemeinde Sarnen

Die Gemeinde Sarnen verweist in ihrem Bau- und Zonenreglement in Art. 60 zur Gestaltung von Spielplätzen und Freizeitanlagen auf ihre Richtlinien zu qualitätsvollen Wohnumfeldern. Diese sind damit grundeigentümergebundlich verankert.²⁶

²⁶ Einwohnergemeinde Sarnen (2013)

B2 ANSÄTZE FÜR DIE REGELBAUWEISE

WIRKUNG

Voraussetzungen für gute Wohnumfeldqualität sind durch planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen im Baureglement und in Nebenbestimmungen gesichert.

VORGEHEN UND INHALT

Die Gemeinde ergänzt ihr Baureglement mit folgenden Inhalten:

Quantitatives Mindestmass: Bei dem quantitativen Mindestmass für den Freiraum, z.B. Prozent der Bruttogeschossfläche (BGF), Freiflächenziffer (FZ), sind nicht nur Spielplätze vorzusehen, sondern Aufenthaltsbereiche für verschiedene Nutzungsgruppen. Durch dieses Mindestmass werden auch Ausgleichsmechanismen (z.B. Abgaben für ausserhalb der Privatparzelle realisierte Wohnumfeldangebote) möglich.

➤ *Siehe Infobox «Ausnutzungsziffer vs. Freiflächenanteil»*

Ausgleichsmechanismen: Diese umfassen zweckgebundene Ersatzzahlungen (analog Ersatzabgabe Parkierung oder Spielplätze) von Bauherrschaften für die Aufwertung und Neuerstellung von öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiräumen oder Ersatzmassnahmen. Dies, wenn räumliche Gegebenheiten die Realisierung der geforderten Qualität auf einer Parzelle nicht zulassen und parzellenübergreifende Lösungen nicht möglich sind. Die Gemeinde definiert Höhe (möglichst mit Investitionen, Ersatzinvestitionen und jährlichen Unterhaltskosten) und Bedingungen für die Ausgleichsleistungen. Die Flächen dafür müssen ausreichend sein, in fussläufiger Entfernung liegen und öffentlich zugänglich sein. Ein Anteil an gemeinschaftlich nutzbarer Fläche (insbesondere für die wenig mobile Bewohnerschaft) ist immer auf der Parzelle oder in Kooperation mit direkt Benachbarten zu realisieren. Die Gemein-

de behandelt Ausgleichszahlungen für zu erbringende Wohnumfeldangebote getrennt von Mehrwertabgaben als Ausgleich für planungsbedingte Vorteile (höhere Ausnutzung).

→ *Siehe Anschauungsbeispiel «Rechtliche Verankerung einer Ersatzabgabe»*

Umgebungsplan: Ein Umgebungsplan mit stufengerechtem Detaillierungsgrad ist Bestandteil der Baueingabe. Die Gemeinde definiert dazu den Zeitpunkt der Einreichung, die Pflichtinhalte und den Detaillierungsgrad der Entwürfe. Pflichtinhalte können in Form von Merkblättern kommuniziert werden.²⁷

➤ *Siehe Infobox «Umgebungsplan, Freiraumbeschreibung und Pflegeplan»*

Flächen zur Weiterentwicklung: Bei Bauvorhaben sind nach Möglichkeit Flächen zur selbständigen Entwicklung durch die Bewohnerschaft nach Baufertigstellung vorzusehen. Diese Flächen werden gemäss den Ansprüchen der Bewohner*innen mitgestaltet und genutzt. Die Bauherrschaft muss den erforderlichen Finanzbetrag reservieren und idealerweise auch die Verantwortlichkeiten festsetzen.

Parkplatzreglement: Die Innenentwicklung bringt grosse Herausforderungen betreffend Parkierung mit sich. Hohe Parkplatzzahlen können oft nicht mehr ohne Qualitätsverlust im Freiraum auf den Parzellen untergebracht werden. Daher sind Möglichkeiten zur Reduktion der Pflichtparkplätze zu definieren.

➤ *Siehe Infobox «Parkierung»*

Die Gemeinde formuliert Nebenbestimmungen und fordert damit Wohnumfeldqualität ein, die situationsspezifisch an die lokalen Besonderheiten angepasst sind (z.B. öffentliche Zugänglichkeit von privaten Wegen zur Sicherung der inneren Fusswegeerschliessung eines Quartiers).

→ *Siehe Anschauungsbeispiel «Nebenbestimmungen zur Baubewilligung»*

²⁷ vgl. Stadt Bern (2017b), Stadt Luzern (2009), Gemeinde Risch Rotkreuz (2013)

VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ⌘ Die Nebenbestimmungen sind mit einem öffentlichen Interesse begründet. Als Grundlage liegt eine kommunale Strategie für den Freiraum vor. Ebenfalls sind die nötigen Qualitätskriterien für das Wohnumfeld definiert.
 - ↗ *Siehe A1, Kommunale Strategie für den Freiraum*
 - ↗ *Siehe B1, Verbindliche Qualitätskriterien*
- ⌘ Die zulässige bauliche Dichte (resp. die zulässigen Gebäudeabmessungen) werden in der Rahmen-Nutzungsplanung so festgelegt, dass diese grundsätzlich den quantitativen Mindestforderungen zum Freiraum nicht widersprechen.
 - ↗ *Siehe Infobox «Ausnutzungsziffer vs. Freiflächenanteil»*
- ⌘ Die planungsrechtlich definierte Ausnutzungsziffer wird als Möglichkeitsrahmen und nicht als Anspruchsrahmen mit Entschädigungsleistungen an Bauherrschaften betrachtet.
 - ↗ *Siehe Infobox «Ausnutzungsziffer vs. Freiflächenanteil»*
- ⌘ Der Kanton vermeidet planungsrechtlich qualitätsnivellierende Bestimmungen (z.B. «befriedigende Gesamtwirkung» im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich)
- ⌘ Die Bauherrschaft kann während des gesamten Planungs- und Bauprozesses Beratungen in Anspruch nehmen, um das Ziel der Qualitätssicherung zu erreichen.
 - ↗ *Siehe C1, Wissensvermittlung*

ANSCHAUUNGSBEISPIEL

Rechtliche Verankerung einer Ersatzabgabe

Der Kanton St. Gallen regelt im kantonalen Planungs- und Baugesetz Ersatzabgaben für Spiel- und Begegnungsbereiche sowie daran geknüpfte Bedingungen.²⁸

Nebenbestimmungen zur Baubewilligung:

in verschiedenen ausgewerteten Bewilligungsunterlagen der Gemeinde Spreitenbach (AG) zur Bebauung im Quartier Langäcker heisst es beispielsweise:²⁹

- ⌘ Die Grün- und Freiflächen sind so anzulegen, dass sie den Bewohnern für Spiel und Erholung uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Sowohl der Bepflanzung wie der Gestaltung der Kinderspielfläche ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- ⌘ Die Bepflanzung der Grünflächen und der Rabatten sollte einen guten gärtnerisch gestalterischen Wert aufweisen. Grossen Wert wird speziell auf die Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen gelegt. Diese Bäume müssen bereits im Pflanzstadium einen Stammumfang von 25 cm aufweisen. Die auf Privatgrund durch die Bauherrschaft erstellten, durchgehenden Fusswege stehen der Öffentlichkeit uneingeschränkt zur Verfügung. Sie sind so anzulegen, dass eine optimale Erschliessung gewährleistet ist. Es ist darauf zu achten, dass die Fusswege auf der Nachbarparzelle ihre natürliche Fortsetzung finden.
- ⌘ Die Bauherrschaft wird verpflichtet, über das Datum der Baubewilligung hinaus, für den dauerhaften Unterhalt der Grünanlagen besorgt zu sein. Pflanzen, welche aus verschiedenen Gründen später absterben, sind durch die Bauherrschaft in vollem Umfang zu ersetzen. Diese Verpflichtung muss einem allfälligen Nachfolger überwunden werden.

²⁸ Kanton St. Gallen (2016: 22, Art. 72b, Ersatzabgabe)

²⁹ Eine Untersuchung der Nebenbestimmungen wurde im Rahmen des Projekt-Urbain «Langäcker bewegt!» durchgeführt (Kemper, Haubensak, 2015).

B3 BAUWEISE MIT HÖHEREN QUALITÄTSANSPRÜCHEN

WIRKUNG

Das Potenzial grosser Bauvorhaben wird durch geeignete Planungsinstrumente und -verfahren ausgeschöpft. Kooperationen mit Bauherrschaften tragen dazu bei, dass eine hohe Wohnumfeldqualität realisiert wird.

VORGEHEN UND INHALTE

Die Gemeinde definiert in der Rahmen-Nutzungsplanung Schwellengrössen für «grosse Bauvorhaben», definiert Gebiete (z.B. Entwicklungsgebiet, Zentrumsgebiet), in denen höhere Qualitätsansprüche an die Wohnumfeldqualität gelten. Zu diesem Zweck legt sie Planungsinstrumente (z.B. Sondernutzungsplanung) und Verfahren (z.B. Varianzverfahren) fest.

Die Gemeinde schafft Anreize für die Umsetzung von Planungen oder Bauprojekten mit höheren Qualitätsansprüchen und initiiert Kooperationen mit Bauherrschaften.

➔ *Siehe Infobox «grosse Bauvorhaben / Arealüberbauungen»*

Die Gemeinde setzt für den Nachweis und zur Prüfung der Einhaltung von höheren Ansprüchen ein Fachgremium ein. Darin ist eine Fachperson Landschaftsarchitektur vertreten.

Die Gemeinde fordert mit dem Umgebungsplan einen Freiraumbeschrieb, Nutzungsprogramm und Pflegeplan (bei Baubeginn) ein. Diese sind Pflichtinhalte zur Erteilung der Baubewilligung.

➔ *Siehe Infobox «Umgebungsplan, Freiraumbeschrieb und Pflegeplan»*

Werden die höheren Qualitätsansprüche durch eine Sondernutzungsplanung oder ein Varianzverfahren nachgewiesen, ist Folgendes zu beachten:

- ☞ Die Gemeinde definiert das richtige Verfahren für den Ort und beauftragt ein Planungs- oder Landschaftsarchitekturbüro zur Vorbereitung der Aufgabenstellung.
- ☞ Die Gemeinde sichert ein faires und möglichst SIA-konformes Verfahren.
- ☞ Die Bearbeitungsteams und Beurteilungsgremien sind interdisziplinär besetzt (jeweils mindestens eine Fachperson Landschaftsarchitektur).
- ☞ Im Programm zum Varianzverfahren definiert die Gemeinde bereits die Anforderungen für das Wohnumfeld und betont dessen Wichtigkeit.
- ☞ Die Gemeinde stellt sicher, dass die Sondernutzungsplanung ein Gestaltungskonzept für den Freiraum beinhaltet, das nachweist, wie die definierten Qualitätskriterien zu erfüllen sind. Darin sind die Idee der Freiraumgestaltung, das Raumprogramm, die Raumcharaktere und die Nutzungsmöglichkeiten klar aufzuzeigen. Plan und Vorschriften der Sondernutzungsplanung müssen die grundlegenden Elemente des Freiraums festsetzen resp. das Gestaltungskonzept wird als verbindliche Beilage definiert.
- ☞ Qualität, die von Detaillösungen abhängig ist oder erst im Bauprojekt nachgewiesen werden kann, wird auf indirekte Weise sichergestellt. Dies kann etwa durch Festlegung des Verfahrens bis zur Erteilung einer Baubewilligung (z.B. Begleitung durch Fachgremium mit einer Fachperson Landschaftsarchitektur, Einbezug der künftigen Bewohnerschaft) geschehen.

VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Der Kanton ermöglicht mit seiner kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung kommunale Sonderregelungen für Bauweisen (grosse Bauvorhaben, Anreizsysteme etc.) mit höheren Qualitätsansprüchen an die Wohnumfeldqualität.
- ☞ Die integrale Koordination der räumlichen Entwicklung liegt als Grundlage vor.
 - ↗ *Siehe A2, Integrale Koordination der räumlichen Entwicklung*
- ☞ Klar formulierte und überprüfbare Qualitätskriterien in Form einer grundeigentümergebundenen Richtlinie sind vorhanden.
 - ↗ *Siehe B1, Verbindliche Qualitätskriterien*
- ☞ Die Gemeinde ermutigt die Bauherrschaften zur Durchführung von privaten Varianzverfahren und bietet eine fachliche Begleitung an.
 - ↗ *Siehe C1, Wissensvermittlung*



3.5 PRINZIP C: QUALITÄT TRANSPORTIEREN

«Man kann nicht genug kommunizieren. Stadtplanung hat viel mit Wissensvermittlung zu tun. Allen muss klar sein, was wir unter Qualität verstehen.»

Stadtplanerin

Die Gemeinde kommuniziert die Bedeutung und ihre Vorstellung von hochwertigen Wohnumfeldern innerhalb der Verwaltung sowie gegenüber Bauherrschaften, Privateigentümern^{innen}, Immobilienunternehmen, Architekten^{innen} und Landschaftsarchitekten^{innen}. Mit qualitativ überzeugenden Projekten im öffentlichen Raum übernimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion. Sie transportiert das Wissen zu Wohnumfeldqualität von der kommunalen strategischen Ebene bis zum konkreten Bauprojekt durch entsprechende Verfahren und Dokumentationen. Und sie fördert den notwendigen Austausch sowie die Zusammenarbeit der relevanten Gremien und Fachpersonen.

HINTERGRUND

Wenn das Wissen über Qualität innerhalb der Verwaltung kommuniziert und dokumentiert ist, kann die Gemeinde die Beratungs- und Begleitungsfunktion sowie die Wissensverbreitung qualifiziert wahrnehmen. Sensibilisiert die Gemeinde die Bauherrschaft frühzeitig und umfassend für die Bedeutung des Wohnumfelds und zeigt sie auf, welche Qualitätsmerkmale zentral sind, erhöht dies die Chance, dass Projekte von hoher Qualität auch tatsächlich gelingen. Qualität wird personenunabhängig und über Schnittstellen hinweg gesichert, und die erforderlichen Fachkompetenzen werden eingebunden. Indem die Gemeinde bei Bauprojekten die verschiedenen Interessen unter Einbezug

der erforderlichen Fachkompetenzen innerhalb der Verwaltung abwägt, ermöglicht sie eine konsolidierte und widerspruchsfreie Kommunikation gegenüber Bauherrschaften zugunsten guter Lösungen im Wohnumfeld.

HANDLUNGSANSÄTZE

- C1: Wissensvermittlung**
Kommunikation und Dokumentation von Wohnumfeldqualität
- C2: Koordination an den Schnittstellen**
Abstimmung von Planungs- und Projekthinhalten mit den relevanten Akteuren^{innen} innerhalb und ausserhalb der Verwaltung

C1 WISSENSVERMITTLUNG

WIRKUNG

Bedeutung und Mehrwert guter Wohnumfeldqualität, strategische Planungen und Qualitätskriterien für das Wohnumfeld sind bekannt. Dadurch sind die fachkompetente Anwendung von Planungsinstrumenten und die Beurteilung von Bauprojekten gesichert. Eigene vorbildliche Planungs- und Bauvorhaben seitens der Gemeinde verdeutlichen der Bauherrschaft, wie Projekte mit hoher Wohnumfeldqualität gelingen können.

VORGEHEN UND INHALT

Die Gemeinde plant und baut qualitativ hochstehende öffentlichen Freiräume und Projekte. Dabei orientiert sie sich an der Bauweise mit erhöhten Qualitätsansprüchen.

Die Gemeinde informiert und berät kompetent über die definierte Wohnumfeldqualität während des gesamten Planungsprozesses. Dabei setzt sie ansprechende Anschauungsbeispiele und Kommunikationsmittel ein.

- ☞ Kommunale Planungen (z.B. kommunaler Richtplan) sowie Hilfestellungen und Richtlinie zur Wohnumfeldqualität (z.B. Kriterienkatalog Wohnumfeldqualität) werden niederschwellig über geeignete Medien den Bauherrschaften zur Verfügung gestellt.
- ☞ Im Rahmen von Bauberatungen oder -vorabklärungen werden entsprechende Unterlagen an Bauherrschaften und Architekten_innen abgegeben. Die Bauberatung bietet einen frühen Kontakt mit Planungsakteuren_innen. Gegenüber diesen verdeutlicht die Gemeinde die Bauberatung als gewinnbringende «Zeitinvestition».
 - Siehe Anschauungsbeispiel «Kommunikation von Qualität durch Bauberatung»
 - Siehe «Argumente»

Mit verwaltungsinternen Informations- und Schulungsveranstaltungen vermittelt die Gemeinde innerhalb der Verwaltung aktuelles Wissen über Wohnumfeldqualität (wie z.B. neue Planungsgrundlagen, Wohnumfeldqualitätskriterien, Empfehlungen zur Beurteilung von Baugesuchen sowie zur Qualitätssichernden Begleitung von Bauvorhaben etc.).

VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Die Grundlagendokumente zur Wohnumfeldqualität sind gut zugänglich, adressatengerecht und qualitativ hochstehend aufbereitet.
- ☞ Wohnumfeldplanung wird verwaltungsintern als interdisziplinäres Thema und als Schnittstellenarbeit verstanden.

ANSCHAUUNGSBEISPIEL

Kommunikation von Qualität durch Bauberatung

Die Stadt Zürich begleitet im Rahmen der Freiraumberatung von Grün Stadt Zürich Bauwillige bei der Realisierung von Projekten mit einem breiten Angebot. Neben der Beratung bei Bauprojekten werden auch Merkblätter (z.B. Umgebungsplan, Biodiversität im Wohnumfeld) bereitgestellt. Das Beratungsangebot wird über das Internet und Broschüren beworben.³⁰

³⁰ vgl. Beratungsangebot Wohn- und Arbeitsumfeld der Stadt Zürich: https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/angebote_u_beratung/beratung/bauberatung.html (abgerufen im Januar 2018)

C2 KOORDINATION AN DEN SCHNITTSTELLEN

WIRKUNG

Informationen zu Qualitätsanforderungen und Wissen in Planungs- und Bewilligungsverfahren werden von der strategischen Planungsebene bis zum Bauprojekt transportiert und sind personenunabhängig gesichert. Eine einheitliche Haltung betreffend Wohnumfeldqualität wird gefördert. Das gewährleistet eine widerspruchsfreie Interessenabwägung und Kommunikation gegenüber Bauträgern.

VORGEHENSWEISE UND INHALT

Schnittstellenmanagement vertikal

Entlang des Planungsprozesses (Richtplanung – Rahmen-Nutzungsplanung – Sondernutzungsplanung – Baueingabe – Controlling) wird der Informationsfluss über die Schnittstellen hinweg gesichert. Dies wird erreicht, indem:

- ☞ die planende (z.B. Planungsabteilung) und bewilligende (z.B. Bewilligungsabteilung) Ebene eng zusammenarbeiten und sich gegenseitig über Planungsgrundlagen und Projektinhalte informieren.
- ☞ in der Bewilligungskommission die Fachpersonen der Planungsabteilung integriert sind oder ihre Interessen vertreten werden.
- ☞ die Bewilligungskommission über die Ergebnisse von übergeordneten Planungen, Varianzverfahren und Sondernutzungsplanungen umfassend informiert wird.
- ☞ für die Bewilligungsinstanzen die qualitätssichernden Informationen gut zugänglich dokumentiert werden (z.B. Intranet).

Schnittstellenmanagement horizontal

Die Gemeinde etabliert eine Kultur des Austauschs und der Kommunikation zwischen den Verwaltungsstellen (z.B. Abteilungen Verkehr, Entsorgung, Schutz, Gewässer) und etablieren fachbereichsübergreifende Wochen- oder Monats-sitzungen.

Sie installiert ein Qualitätsmanagementsystem, um die Informationsflüsse und den Austausch zu institutionalisieren, z.B. durch die Bestimmung einer Person, die grössere Planungsprozesse ganzheitlich koordiniert und die Abwägungsprozesse sicherstellt.

→ *Siehe Anschauungsbeispiel «Horizontales Schnittstellenmanagement der Region Luzern»*

Die mit Bauvorhaben befassten Fachpersonen wägen die unterschiedlichen Interessen gegeneinander und untereinander ab und kommunizieren der Bauherrschaft widerspruchsfreie Bewilligungsanforderungen.

VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Die Mitarbeitenden in der Verwaltung haben ein grundlegendes Verständnis für Wohnumfeldqualität und verfügen über entsprechendes Grundlagenwissen.
- ☞ Wohnumfeldplanung wird verwaltungsintern als interdisziplinäres Thema und als Schnittstellenarbeit verstanden.

ANSCHAUUNGSBEISPIEL

Horizontales Schnittstellenmanagement der Region Luzern

Gebietsmanager – Gemeindeverband Luzern Plus. Für die Prozesssteuerung von Entwicklungsprojekten ist ein Gebietsmanager verantwortlich. Die Aufgaben sind unter anderem die Pflege eines gebietsbezogenen Netzwerks, die Überwachung der Qualitätssicherung sowie das Einholen städtischer Gutachten.³¹

³¹ Hugentobler, Margrit; Wiener, Daniel (2016: 29)

3.6 PRINZIP D: QUALITÄT KOOPERATIV UMSETZEN

«Ohne Kooperationen zwischen Eigentümerschaften schaffen wir keine Qualität in der Innenentwicklung. Die Gemeinde muss hier den Lead übernehmen.»

Raumplanerin

Die Gemeinde beobachtet die Planungs- und Bauentwicklung und erkennt vorausschauend Kooperationsmöglichkeiten mit Bauherrschaften, welche die Qualität der Planungs- und Baulösungen steigern.

Die Gemeinde kennt für die Entwicklung von Innenentwicklungsgebieten mit kleinteiligen Parzellenstrukturen verschiedene Vorgehensweisen, um eine hohe Wohnumfeldqualität mit parzellenübergreifenden Lösungen erreichen zu können.

HINTERGRUND

Aus Nutzungsperspektive definiert sich das Wohnumfeld nicht durch Parzellenstrukturen und Eigentumsverhältnisse, sondern durch den parzellenübergreifenden Gebrauchswert. Eine gesamthafte Planung und Gestaltung ermöglicht mehr Qualität im Wohnumfeld als die Summe von parzellenbezogenen Einzelmaßnahmen. Solche gesamthafte Planungen sind aufgrund meist kleinteiliger Parzellierungen und vielfältiger Eigentümerstrukturen komplex und anspruchsvoll. Dies insbesondere, da die Realisierung von Bauvorhaben samt ihrem Wohnumfeld in der Regel in den Händen von privaten Eigentümerschaften liegt. Die Gemeinde nimmt hier eine Schlüsselrolle ein, indem sie die Kooperationen zwischen verschiedenen

Bauherrschaften fördert und unterstützt. Die Gemeinde setzt ihr Wissen ein, um Synergien zu fördern, sodass parzellenübergreifende Raumangebote entstehen können. Mit einer parzellenübergreifenden Wohnumfeldplanung und -gestaltung lassen sich bei baulicher Verdichtung Restflächen, die wenig Qualität erlauben, vermeiden und Wohnumfelder mit guter Nutzungs- und Gestaltqualität parzellenübergreifend realisieren (z.B. gemeinsame Aufenthaltsbereiche, Baumpflanzungen, Tiefgaragen). Solche Lösungen können für die Bauherrschaft auch finanziell interessant sein, z.B. durch niedrigere Investitions- und Unterhaltskosten.

HANDLUNGSANSÄTZE

- D1: Proaktive Planung**
Interessen vermitteln und parzellenübergreifende Kooperation initiieren
- D2: Strategie für das Quartier**
Qualitätssicherung und Qualitätsentwicklung bei Innenentwicklungsgebieten mit kleinteiliger Parzellenstruktur

D1 PROAKTIVE PLANUNG

WIRKUNG

Ortskenntnis und Planungskompetenz der Gemeinde werden genutzt, um Bauwillige zusammenzubringen und um Voraussetzungen für bessere Lösungen zu schaffen, die losgelöst sind von Parzellengrenzen.

☞ Die Gemeinde wirkt darauf hin, dass der Freiraum so angeordnet wird, dass dieser auch zu einem späteren Zeitpunkt mit umliegenden Parzellen zusammengeschlossen werden kann, falls eine parzellenübergreifende Lösung zum Zeitpunkt der Bebauung noch nicht möglich ist.

VORGEHEN UND INHALT

Die Gemeinde erarbeitet ein Konzept für das Vorgehen einer «proaktiven Planung». Darin sind die Zuständigkeiten und die Rollen der Gemeinde sowie das Vorgehen definiert. Folgende Inhalte und Vorgehensweisen werden in diesem Konzept aufgenommen:

- ☞ Die Gemeinde beobachtet aktiv das Planungs- und Baugeschehen (Bauanfragen, Beratungsgespräche oder Baugesuchseingaben). Sie verschafft sich dadurch einen Überblick über Planungs- und Bauabsichten in der Gemeinde, dokumentiert diesen Überblick und macht ihn innerhalb der Verwaltung zugänglich.
- ☞ Bei Kooperationspotenzialen für parzellenübergreifende Lösungen (z.B. Wegeführung, Aufenthaltsbereiche, Baumpflanzungen oder Parkierung) initiiert die Gemeinde Gespräche zwischen den Bauwilligen und/oder der Nachbarschaft. Sie bietet beratend Hand bei der Gestaltung und bei der Regelung von parzellenübergreifenden Ausgleichsmechanismen zwischen Eigentümerschaften. Dies erreicht sie, indem sie z.B. Investitions- und Unterhaltskosten übernimmt oder Regelungen über Verträge mit Grundbucheinträgen absichert.
- ☞ Die Gemeinde kann auch selbst Kooperationspartner sein, indem beispielsweise gemeinschaftliche Freiräume wie Spielplätze auf privaten Parzellen öffentlich zugänglich und nutzbar gemacht werden.
→ *Siehe Anschauungsbeispiel «Pocket Parks Schlieren»*

VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Die Gemeinde verfügt über eine integrale Koordination der räumlichen Entwicklung zur Erkennung und Sicherung einer ausreichenden Freiraumversorgung sowie zur Koordination von Ausgleichsmechanismen.
↗ *Siehe A2, Integrale Koordination der räumlichen Entwicklung*
- ☞ Die Gemeinde ist frühzeitig informiert über Vorhaben von Eigentümerschaften. Die Gemeinde bietet deshalb ein Planungs- und Bauberatungsangebot an und verschafft sich so die Möglichkeit, in einer frühen Phase mit der Bauherrschaft in Kontakt zu treten.
↗ *Siehe C1, Wissensvermittlung*

ANSCHAUUNGSBEISPIEL

Pocket Parks, Schlieren

Im Gebiet Schlieren West sind alle gemeinschaftlichen Plätze (Pocket Parks) öffentlich nutzbar. Dies wurde im Planungsprozess zwischen Stadt und Eigentümerschaft ausgehandelt und in der Sondernutzungsplanung festgesetzt. Das Nutzungsrecht der Parks zu Gunsten der Stadt Schlieren für die Öffentlichkeit wurde ins Grundbuch eingetragen. Bei einer Überbeanspruchung durch einzelne Nutzergruppen ergreift die Stadt Massnahmen und übernimmt den zusätzlich anfallenden Teil des Unterhalts.³²

³² Stadt Schlieren (2011)

D2 STRATEGIE FÜR DAS QUARTIER

WIRKUNG

Parzellenübergreifende Wohnumfeldangebote in Innenentwicklungsgebieten werden koordiniert auf Quartiersebene entwickelt, insbesondere bei kleinteiliger Parzellenstruktur und einer Vielzahl von Eigentümerschaften.

VORGEHEN UND INHALT

Die koordinierte Entwicklung kann durch verschiedene sich ergänzende Ansätze erreicht werden.

Steuernder Ansatz

Die Gemeinde weist in ihrer Rahmen-Nutzungsplanung die Innenentwicklungsgebiete (z.B. durch überlagernde Zone) aus. Diese Gebiete sind auch in den strategischen Planungen der Gemeinde (z.B. kommunaler Richtplan, Entwicklungskonzept) ausgewiesen.

Eine Strategie für das einzelne Quartier wird entwickelt mit:

- ☞ Anforderungen, die zur Beurteilung von Bauprojekten innerhalb der ausgewiesenen Innenentwicklungsgebiete dienen.
→ *Siehe Anschauungsbeispiel «Sicherung von öffentlichen Freiflächen Gemeinde Baar»*
- ☞ verbindlichen Aussagen zum Verfahren (Freiraumanalyse, Konzept, Qualitätsanforderungen, Verbindlichkeit, Finanzierung, Beschlussregelung).

Initiierender Ansatz

Die Gemeinde nimmt zivilgesellschaftliche Initiativen oder Anstöße privater Akteure_innen in ihre aktuelle Quartiersplanung auf. Dabei kommt der Gemeinde eine beratende und koordinierende Rolle zu. Die Federführung für Planungsverfahren kann bei der Gemeinde oder bei den privaten Akteuren_innen (z.B. Quartierverein, Interessengemeinschaften) liegen.

Mögliche Impulse oder Vorgehen sind:

- ☞ Private Akteure möchten Aufwertungsmaßnahmen oder bauliche Erneuerungen vornehmen und geben den Anstoss für eine Strategie für das Quartier.
- ☞ Unter Beteiligung der Bewohnerschaft führt die Gemeinde eine Analyse des Wohnumfelds durch und definiert Ziele und Massnahmen. Die Ergebnisse der Analyse und der daraus abgeleiteten Ziele sowie Massnahmenvorschläge (z.B. Freiraumverteilung, Grünstrukturen, Spiel- und Aufenthaltsflächen, Durchwegungen) werden in der Strategie für das Quartier (mit Massnahmen- und Finanzierungsplan) auch kartografisch festgehalten. Die beteiligten Akteure_innen inkl. Gemeinde genehmigen diese Strategie als gemeinsame Handlungsgrundlage.
→ *Siehe Anschauungsbeispiel «Quartieraufwertungsprojekt Gemeinde Spreitenbach»*

Um die Inhalte der Strategie für das Quartier grundeigentümergebunden festzusetzen, ist das richtige Verfahren (z.B. Sondernutzungsplanung, privatrechtliche Verträge) zu wählen. Die gewählten Ansätze müssen die Bebauung, den Freiraum und die Erschliessung umfassend regeln, um die bestehende Parzellenordnung anpassen zu können.

Die Strategie selbst kann behördenverbindlich beschlossen werden und ist damit Grundlage für Sondernutzungsplanungen und Bewilligungsverfahren.

VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Die Gemeinde betreibt eine aktive Bodenpolitik, um den nötigen Spielraum in Verhandlungen mit den Bauherrschaften zu garantieren.
- ☞ Die Gemeinde setzt in den Innenentwicklungsgebieten eine/n Kümmerer*in (evtl. auch im Mandatsverhältnis) ein, welche/r das Gebiet als Ganzes im Blick hat (auch hinsichtlich Ausgleichsmechanismen) und bei schwierigen Verhandlungen verhindern kann, dass bauliche Entwicklungen blockiert werden.
- ☞ Eine kommunale Strategie für den Freiraum liegt als Grundlage vor.
 - ↗ *Siehe A1, Kommunale Strategie für den Freiraum*
- ☞ Klar formulierte und überprüfbare Qualitätskriterien in Form einer grundeigentümergebundlichen Richtlinie sind vorhanden.
 - ↗ *Siehe B1, Verbindliche Qualitätskriterien*

ANSCHAUUNGSBEISPIEL

Sicherung von öffentlichen Freiflächen in der Gemeinde Baar

In der Rahmen-Nutzungsplanung werden Gebiete mit Bebauungsplanungspflicht für öffentlich nutzbare Freiflächen festgesetzt. In diesen Gebieten werden Minimalwerte für öffentliche Freiflächen verlangt. Diese öffentlichen Freiflächen müssen definierten Qualitätsanforderungen genügen. In einem Merkblatt sind auch Vorgehensweisen zu Projektierung, Bau und Unterhalt dieser Flächen beschrieben.³³

Quartieraufwertungsprojekt der Gemeinde Spreitenbach

Die Gemeinde Spreitenbach führte einen partizipativen Prozess mit der Quartierbevölkerung durch, um den vorhandenen Freiraum zu bewerten, Ziele zu formulieren und Ideen für konkrete Massnahmen zu erarbeiten. Ein beauftragtes Büro für Landschaftsarchitektur erfasste die Ideen aus der Bewohnerschaft und liess diese in ein Freiraumkonzept einfließen, welches die Gemeinde verbindlich erklärte. Nun kann sie das Konzept in Kooperation mit den Eigentümern*innen sukzessive umsetzen.³⁴

³³ Gemeinde Baar (2005: 11–12, §11, Abs. 5); Gemeinde Baar (2010)

³⁴ Kemper, Haubensak (2015)

3.7 PRINZIP E: QUALITÄT SICHERN

«Ohne den richtigen Unterhalt verliert das bestgestaltete Wohnumfeld an Qualität.»

Landschaftsarchitekt

Die Gemeinde sichert die Wohnumfeldqualität durch eine umfassende Kontrolle und Begleitung von der Projektierungs- und Baubewilligungsphase bis in die Nutzungsphase.

Die Gemeinde unterstützt die Weiterentwicklung des Wohnumfelds während der Nutzungsphase, wenn Mängel oder veränderte Bedürfnisse Aufwertungs- oder Erneuerungsmassnahmen erforderlich machen.

HINTERGRUND

Die tatsächliche Wohnumfeldqualität – basierend auf einer sorgfältigen Planung und Gestaltung – zeigt sich erst nach Fertigstellung der Umgebungsarbeiten in der Nutzungsphase. Diese beeinflusst die Lebensqualität der Bewohnerschaft entscheidend mit, wird jedoch, abgesehen von Sicherheitsaspekten, nicht wirksam durch eine planerische Qualitätssicherung abgebildet. Zudem erfordert das Wohnumfeld – vergleichbar mit einem Gebäude – über die Jahre qualitätssichernde Massnahmen. Ausstattungen oder Pflanzungen sind von Zeit zu Zeit zu erneuern, andererseits sind die Wohnumfeldangebote den sich verändernden Nutzungsbedürfnissen der Bewohnerschaft (andere Haushalts- oder Altersstrukturen) anzupassen. Nebst der Definition der Wohnumfeldqualität und deren Beurteilung bei der Baubewilligung ist deshalb eine Qualitätskontrolle durch die Gemeinde auch nach der Baufertigstellung elementar für die Sicherung der Wohnumfeldqualität. Den verantwortlichen Baubehörden kommt dabei im Rahmen der kommunalen Raumplanung eine Sorgfaltpflicht zu.

HANDLUNGSANSÄTZE

- E1 Qualitätskontrolle**
Sicherung der Wohnumfeldqualität durch Begleitung und Kontrolle des Bauprozesses und Beginn der Nutzungsphase
- E2 Aufsuchende Weiterentwicklung**
Wohnumfeldqualität entwickeln und veränderten Nutzungsansprüchen anpassen

E1 QUALITÄTSKONTROLLE

WIRKUNG

Bauprojekte werden von der Projektierung und der Baueingabepfung über die Fertigstellung der Umgebung bis in die Nutzungsphase konsistent kontrolliert und fachlich begleitet. Damit gewährleistet die Gemeinde eine hohe Qualität des Wohnumfelds für die Bewohnerschaft.

VORGEHEN UND INHALT

Die Gemeinde besetzt die bewilligende Kommission mit Fachpersonen aus mehreren Disziplinen. Mindestens eine Fachperson der Landschaftsarchitektur ist darin vertreten.

Die Gemeinde kontrolliert die Wohnumfeldqualität mindestens zu folgenden Zeitpunkten:
 ↗ *Siehe Infobox «Umgebungsplan, Freiraumbeschrieb und Pflegeplan»*

- ☞ Bei der Baugesuchsprüfung prüft die Gemeinde den eingereichten Umgebungsplan mit Freiraumbeschrieb hinsichtlich der definierten Qualitätskriterien und der Konformität übergeordneter Planungen (z.B. kommunale Strategie für den Freiraum).
- ☞ Vor Baubeginn prüft die Gemeinde den detaillierten Umgebungsplan mit Pflanzplan anhand der definierten Qualitätskriterien.
- ☞ Nach Fertigstellung der Umgebung (Bauabnahme Umgebung) prüft die Gemeinde die definierten Qualitätskriterien gemäss Umgebungsplan, die Bepflanzung vor Ort anhand des Pflegeplans und fordert gegebenenfalls Anpassungen.
- ☞ Bei der Kontrolle in der Nutzungsphase (ca. 2 Jahre nach Einzug der Bewohnerschaft) werden die Konformität der Umgebungsgestaltung mit dem genehmigten Umgebungsplan sowie der Zustand der Vegetation überprüft. Wenn nötig, wird der Pflegeplan angepasst.

Bei den Kontrollen ist gegebenenfalls eine Fachperson beizuziehen.

VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Klar formulierte und überprüfbare Qualitätskriterien in Form einer grundeigentümergebundenen Richtlinie sind vorhanden.
 ↗ *Siehe B1, Verbindliche Qualitätskriterien*
- ☞ Ein Umgebungsplan mit ausreichender Darstellungsgenauigkeit inkl. ergänzende Unterlagen wird durch die Gemeinde gesetzlich eingefordert.
 ↗ *Siehe B2, Ansätze für die Regelbauweise*
- ☞ Die Zeitpunkte für Kontrollen des Wohnumfelds sind im Baureglement definiert.
 ↗ *Siehe B2, Ansätze für die Regelbauweise*
- ☞ Bauherrschaften sind hinsichtlich Wohnumfeldqualität informiert und sensibilisiert.
 ↗ *Siehe C1, Wissensvermittlung*

E2 AUFSUCHENDE WEITERENTWICKLUNG

WIRKUNG

Die Gemeinde verfolgt ein Programm zur Wohnumfeldverbesserung im Bestand und unterstützt Initiativen aus den Quartieren.

VORGEHEN UND INHALT

Die Gemeinde definiert eine federführende Person oder Fachstelle. Diese ist für Fragen und Anliegen betreffend aufsuchende Weiterentwicklung zuständig.

- ☞ Sie geht aktiv auf Eigentümerschaften zu, bei denen ein Aufwertungsbedarf im Wohnumfeld erkennbar ist (bspw. durch Eingang entsprechender Meldungen aus der Bevölkerung).
- ☞ Sie bietet der Eigentümerschaft Unterstützung bei der partizipativen Erarbeitung eines Projekts.
- ☞ Sie prüft bei kleineren Wohnumfeldaufwertungen die Möglichkeit eines beschleunigten Bewilligungsverfahrens.
- ☞ Sie unterstützt private Initiativen für selbstorganisierte Massnahmen mit positiver Wirkung auf das gesamte Quartier (z.B. Grillstelle, Abenteuerspielplatz) durch planerische Rahmenbedingungen und allenfalls finanziell.
 - *Siehe Anschauungsbeispiel «Wohnumfeldaufwertung bei privaten Liegenschaften Gemeinde Pratteln»*
 - *Siehe Anschauungsbeispiel «Projekt Inwertsetzung von privaten Freiräumen im Agglomerationsprogramm Freiburg»*

Sind in einem Quartier mehrere Liegenschaften mit Sanierungs- oder Erneuerungsbedarf bekannt, kann zusammen mit den Beteiligten eine Strategie für das Quartier initiiert werden. Dabei kann die Gemeinde eine koordinierende Rolle einnehmen.

- ↗ *Siehe D2, Strategie für das Quartier: Initiierender Ansatz*

VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Die Gemeinde verfügt über ein Jahresbudget für die Unterstützung von Massnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und zur Durchführung von Beteiligungsprozessen auf Quartiersebene.
- ☞ Die Gemeinde nimmt durch die Realisierung von Massnahmen mit hoher Qualität im öffentlichen Raum eine Vorreiterrolle ein.
- ☞ Eine kommunale Strategie für den Freiraum liegt als Grundlage vor.
 - ↗ *Siehe A1, Kommunale Strategie für den Freiraum*

ANSCHAUUNGSBEISPIEL

Wohnumfeldaufwertung bei privaten Liegenschaften Gemeinde Pratteln

Die Fachstelle Quartierentwicklung der Gemeinde Pratteln geht aktiv auf Liegenschaftseigentümer_innen zu, bei denen die Gemeinde einen Sanierungsbedarf im Wohnumfeld erkennt. Sie bieten ihnen ihre Unterstützung bei der Erarbeitung eines Vorprojekts unter Mitwirkung der Anwohnerschaft an.³⁵

Projekt Inwertsetzung von privaten Freiräumen im Agglomerationsprogramm Freiburg

Mit dem Agglomerationsprogramm Freiburg werden Massnahmen finanziert zur Inwertsetzung und Vernetzung der Freiräume innerhalb der Stadt. Die zuständigen Stellen kontaktieren die Grundbesitzer, holen deren Zustimmung ein und gestalten dann private Freiräume öffentlich nutzbar. Realisiert werden die konkreten Projekte mit der Beteiligung der Bevölkerung.³⁶

³⁵ Netzwerk lebendige Quartiere (Hg.) (2017)

³⁶ Frossard (2017)

«Vom Bahnhof Enge zum Bahnhof Wollishofen und vom Zürichsee bis zur Allmend.
Das bezeichne ich persönlich als mein Wohnumfeld, denn dies ist auch der Radius, in dem wir uns am meisten bewegen.»

Bewohnerin



4. INFOBOXEN

VERTIEFUNGEN
ZU HANDLUNGS-
ANSÄTZEN

1. MEHRWERTABSCHÖPFUNG

Eine gute Wohnumfeldqualität verlangt nach einem Zusammenspiel von privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Flächen. Es besteht die Gefahr, dass zugunsten der baulichen Verdichtung auf privaten Parzellen vermehrt Nutzungen aus den gemeinschaftlichen Aussenräumen in die öffentlichen verlagert werden. Gleichzeitig nimmt der Nutzungsdruck auf die öffentlichen Freiräume durch eine höhere Einwohnerdichte in den Siedlungen zu. Um weiterhin eine gute Qualität und eine ausreichende Freiraumversorgung zu gewährleisten, müssen die Gemeinden in die Schaffung, Gestaltung und in den Unterhalt des öffentlichen Raumes investieren.

Um die Finanzierung dieser Aufgabe zu sichern, bietet es sich an, die Mehrwertabschöpfung zu nutzen. Dabei wird ein gewisser Prozentsatz der

planungsrechtlich bedingten Mehrwerte durch Ein-, Um- oder Aufzonungen von den Privateigentümerschaften an die Gemeinden abgegeben. Seit der Revision des Raumplanungsgesetzes (1. Mai 2014) ist eine Mehrwertabschöpfung von mindestens 20 Prozent bei Neueinzonungen auf Bundesebene vorgeschrieben. Vorgesehen ist, die durch diesen Mechanismus generierten öffentlichen Gelder für Ersatzzahlungen bei hoheitlichen Eigentumsbeschränkungen sowie für den Ausbau der Infrastruktur zu verwenden, die aufgrund der erhöhten Dichte kostspieliger wird. Im Kanton Basel-Stadt bewährt sich seit Mitte der 1970er-Jahre folgende Regelung: Der Ertrag aus den Mehrwertabschöpfungen fliesst in einen Fonds, aus dem – im Sinne des Infrastrukturausbaus – auch die Erstellung und der Unterhalt der öffentlichen Freiräume finanziert werden kann.³⁷

2. UMGEBUNGSPLAN, FREIRAUMBESCHREIB UND PFLEGEPLAN

Aus dem Umgebungsplan werden die generelle Gestaltungsabsicht und das aussenräumliche Konzept ersichtlich. Dieses wird durch den Freiraumbeschrieb in Worten weiter verdeutlicht und präzisiert. Der Umgebungsplan und der Freiraumbeschrieb dienen als entscheidende Grundlage für eine Beurteilung nach qualitativen Kriterien.

Für die Qualitätssicherung sollte eine Fachperson Landschaftsarchitektur den Planungs- und Bauprozess möglichst lange begleiten. Mit der Ein-

forderung eines Pflanz- und Pflegeplans im Bewilligungsverfahren kann die Gemeinde dies begünstigen.

Die Gemeinde fordert mit dem Umgebungsplan einen Freiraumbeschrieb und Pflegeplan ein, insbesondere bei Bauvorhaben mit höheren Qualitätsansprüchen. Diese sind Pflichtinhalte³⁸ zur Erteilung der Baubewilligung. Dabei ist ein Vorgehen mit stufengerechtem Detailierungsgrad empfehlenswert:

³⁷ Kanton Basel-Stadt (1999: 65, § 120)

³⁸ Pflichtinhalte können in Form von Merkblättern kommuniziert werden; vgl. Stadt Bern (2017b), Stadt Luzern (2009), Gemeinde Risch Rotkreuz (2013).

«Pflege und Unterhalt sind für uns zentrale Themen beim Entwurf. Dazu ist Fachwissen aus der Landschaftsarchitektur nötig. Wir empfehlen der Bauherrschaft immer einen Landschaftsarchitekten hinzuzuziehen.»

Architekt

- Bei Baugesuchsprüfung wird der Umgebungsplan geprüft hinsichtlich der definierten Qualitätskriterien und der Konformität übergeordneter Planungen (Freiraumstruktur, Nutzungsprogramm, Zusammenspiel Gebäude und Freiflächen, Wegestruktur, Anordnung Parkplätze und Zufahrt, Terraingestaltung, Gewässer, schützenswerte Objekte etc.).
- Vor Baubeginn prüft die Gemeinde den detaillierten Umgebungsplan (Treppen, Zäune etc. mit Terrainkoten und Materialangaben, Ausstattungen wie Kompostieranlage etc.) und den vorliegenden Pflanzplan (Vegetationstyp mit Massangaben etc.).
- Nach Fertigstellung der Umgebung (Bauabnahme Umgebung) prüft die Gemeinde vor Ort die Umsetzung und die Bepflanzung anhand des detaillierten Umgebungs- und Pflegeplans und fordert gegebenenfalls Anpassungen.
- In der Nutzungsphase (ca. 2 Jahre nach Einzug der Bewohnerschaft) werden die Konformität der Umgebungsgestaltung mit dem genehmigten detaillierten Umgebungsplan und den Zustand der Vegetation überprüft. Wenn nötig wird der Pflegeplan angepasst.
- Begrünung (Grünflächenanteil, Pflanz- und Ansaatflächen, Vegetationstyp, Dach-, Mauer- und Fassadenbegrünungen, Aufbau und Stärke der Vegetationsschicht über unterirdischen Gebäudeteilen, Anteil geschützter oder schützenswerter Lebensräume etc.)
- Ausstattung (Veloabstellplätze, Beleuchtung, Entsorgungs- und Kompostieranlagen, Spielgeräte etc.)
- Gehölze (bestehende, zu fällende und Neu- oder Ersatzpflanzungen, Artnamen etc.)
- Baum- und Vegetationsschutz (Baumschutzmassnahmen, Angaben zu Baracken und Materialdepots etc.)

FREIRAUMBESCHRIEB

Der Freiraumbeschrieb verdeutlicht in Worten das Konzept und das Ziel der Gestaltung sowie das beabsichtigte Nutzungsprogramm. Der Beschrieb erläutert das Zusammenspiel von Gebäudeanordnung und Zonierung, Charakter und Atmosphäre der Teilräume, Nutzungsmöglichkeiten, Anpassungsfähigkeit/Veränderbarkeit, Ausstattung und Vegetation etc. Weiter sollte darin die fachgerechte Pflege und der nachhaltige Erhalt der Vegetation zugesichert werden.

UMGEBUNGSPLAN

Ein aussagekräftiger Umgebungsplan³⁹ enthält Angaben zu:

- Bauten und Anlagen (unter- und oberirdisch, Mauern, Treppen, Zäune, Leitungen etc.)
- Terraingestaltung (Terrainveränderungen inkl. Höhenkurven und Kotenangaben, Böschungen, Abgrabungslinien etc.)
- Flächen (Belagsart, Versickerungsfähigkeit, Dimensionierung, Erschliessungen inkl. Einmündungsradien und Sichtzonen, Flächen mit Sondernutzung wie Privat- oder Gemeinschaftsgärten, Spielplätze und Aufenthaltsbereiche etc.)

PFLEGEPLAN

Im Pflegeplan werden die Pflegestufen und Pflegemassnahmen zu den verschiedenen Teilflächen (Staudenbepflanzungen, Gehölze, Wiesen, Rasen etc., darzustellen in einer Planansicht) festgehalten und die Zuständigkeiten geklärt. Neben dem Beschrieb der Gesamtanlage zeigt der Plan auch das Ziel, die konkreten Massnahmen und den Aufwand der Pflege auf. Ein Beispiel eines einfachen Pflegeplans befindet sich im Anhang des Schlussberichts Pilotprojekt Fröschmatt⁴⁰.

³⁹ Diese Auflistung ist nicht abschliessend. Die Gemeinde definiert basierend auf der definierten Wohnumfeldqualität (vgl. Kriterienkatalog Wohnumfeld) die Pflichtinhalte, die Entwurfsgenauigkeit und den Zeitpunkt der Einreichung.

⁴⁰ Bundesamt für Wohnungswesen BWO (Hg.) (2014: 181–182)

3. PARKIERUNG

Die Qualitätskriterien für das Wohnumfeld empfehlen, Parkplätze wenn immer möglich unterirdisch anzuordnen. Dies verbessert sowohl die Aufenthalts- und Gebrauchsqualität als auch die Gestalt- und Erlebnisqualität des Wohnumfelds. Jedoch erweist sich die unterirdische Unterbringung einer grossen Anzahl Parkplätze auch als problematisch, da durch die Unterkellerung grosser Teile einer Parzelle wichtige Versickerungsflächen wegfallen. Auch wird es praktisch unmöglich, Grossbäume oder andere Vegetation mit grossem Wurzelwerk zu pflanzen. Solche Pflanzen sind jedoch wichtige Qualitäten eines Wohnumfelds, ermöglichen unterschiedliche Raumqualitäten und sind relevant für das Siedlungsklima und die Siedlungsökologie.

Die zunehmende bauliche Dichte und die damit verbundene hohe Anzahl von geforderten Parkplätzen verschärfen diese Probleme noch. Gleichzeitig haben sich in jüngster Zeit die Ansprüche betreffend Parkangebot verändert. In zentralen und gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten sind heute vermehrt Leerstände bei unterirdischen Parkplätzen zu beobachten.

Die rechtlichen Grundlagen zur Parkplatzerstellungspflicht und zur Reduktion der Anzahl Pflichtparkplätze finden sich einerseits in den kantonalen Gesetzen und Verordnungen, andererseits in einigen Kantonen auch in kommunalen Erlassen.

Beispiele für Parkplatzreduktionen gibt es im Kanton Basel-Stadt und der Stadt Winterthur. In Basel wird die Anzahl zulässiger Parkplätze im Verhältnis zu Nutzungsart und ÖV-Erschliessung beschränkt. In der Stadt Winterthur wird die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs ergänzt durch die als «Praxis des Stadtrates bzw. Bauausschusses» geltenden Regeln. Dabei wird die maximal bewilligungsfähige Parkplatzanzahl in Abhängigkeit der ÖV-Güteklasse definiert. Autoarme Nutzungen sind möglich, falls ein Mobilitätskonzept einen reduzierten Bedarf nachweisen kann.

Die Website der Plattform autofrei/autoarm Wohnen informiert umfassend über die rechtliche Situation bei der Erstellung autoarmen und autofreien Siedlungen.⁴¹

⁴¹ Stadt Winterthur (2011); Kanton Basel-Stadt (1992); Plattform autofrei/autoarm Wohnen: <https://wohnbau-mobilitaet.ch/> abgerufen im Januar 2018

«Wir planen das Wohnumfeld nicht für bestimmte Zielgruppen. Es muss für alle stimmen. Die Erfahrung hat uns gezeigt, man weiss nie wer schlussendlich einzieht.»

Investor

4. AUSNÜTZUNGSZIFFER VERSUS FREIFLÄCHENANTEIL

Quantitative Mindestforderungen schaffen erst die Grundlage (freie Flächen im Aussenraum) für gute Qualität. Durch ihre Festlegung wird eine minimale Fläche gesichert, die Potenzial für eine gute Wohnumfeldqualität bietet.

FREIFLÄCHENANTEIL

Quantitativ kann eine Gemeinde mit einer Freiflächenziffer (FZ) die minimale Freifläche innerhalb einer Parzelle definieren. Auch mit einer Überbauungsziffer (ÜZ) kann derselbe Effekt erzielt werden, indem die maximal überbaubare Fläche definiert wird. Diese generellen, quantitativen Mindestmasse für den Freiraum verhelfen zumindest zu einem genügend grossen Spielraum, um auf qualitative Ziele hinzuarbeiten.⁴²

Die Grünflächenziffer (GZ) beinhaltet eine qualitative Aussage zum Freiraum und kann ergänzend zur Freiflächenziffer festgelegt werden. Die Ziffer definiert den Mindestanteil der begrünten und/oder bepflanzten Bodenfläche eines Grundstücks.

Im Zusammenhang mit der angestrebten baulichen Verdichtung wird in vielen Gemeinden die zulässige Geschossfläche pro Parzelle (Ausnutzungsziffer – AZ) bereichsweise erhöht. Diese festgelegte Ausnutzungsziffer und die maximale Geschossanzahl der jeweiligen Bauzone ergeben rechnerisch die Grösse der Gebäudegrundfläche bei maximaler baulicher Ausnutzung der Parzelle. Im Umkehrschluss wird dadurch auch die Freiflächenziffer für jede Parzelle definiert. Im Idealfall werden diese Zusammenhänge bei der Erarbeitung des Zonenplans einer Gemeinde erkannt und überprüft. Das Ziel muss es sein, ein angemessenes Verhältnis von bebauter zu nicht bebauter Grundstücksfläche zu garantieren.

Erfolgt dieser Abgleich nicht, kann sich dies negativ auf die Wohnumfeldqualität auswirken. Zudem können Widersprüche in der Grundordnung entstehen, wenn Gemeinden zwar über sorgfältig festgelegte Frei- oder Grünflächenziffern in der Grundordnung verfügen, diese aber bei baulicher Maximalausnutzung einer Parzelle nicht eingehalten werden können. Eine angemessene Mindestgrösse des Gebäudeumschwungs erhält eine Gemeinde dann, wenn sie die verschiedenen Nutzungsziffern, die miteinander in Korrelation stehen, sorgfältig prüft.

Das Verhältnis von überbauter Fläche zur Freifläche muss die Behörde jeweils situationsspezifisch abschätzen. Sie sollte auf jeden Fall verhindern, dass die Freifläche einer Parzelle so stark reduziert wird, dass nur noch blossere Erschliessungsfunktionen möglich sind. Gerade für Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität (Kleinkinder, ältere Menschen) sind in unmittelbarer Nähe zur Wohnung Freiraumangebote bereitzustellen. Um den Nachhaltigkeitsaspekten gerecht zu werden, sollten auch Wohngebäude oder -siedlungen, deren Zielgruppe zum Zeitpunkt der Erstellung hochmobile Personengruppen mit geringen Ansprüchen an die unmittelbare Wohnumgebung sind, diesen Mindestanteil an Freifläche aufweisen. So wird gewährleistet, dass diese Wohnumfelder künftig an sich ändernde Bedürfnisse der Bewohnerschaft angepasst werden können.⁴³

MINIMALE FLÄCHE FÜR GEMEINSCHAFTLICHEN FREIRAUM

Grundsätzlich ist eine ausschliessliche Nutzung der Freifläche durch einzelne Privatparteien (z.B. Privatgärten bei Erdgeschosswohnungen) nicht wünschenswert, weil dies dem allgemeinen Bedürfnis nach Kommunikation und Begegnung im Wohn-

⁴² vgl. Mil, Knab (2008)

⁴³ vgl. Lička, L. et al. (2012: 24)

umfeld widerspricht. Deshalb ist es angezeigt, einen minimalen Anteil der Freifläche als gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum einzufordern. Heute finden sich in kantonalen oder kommunalen Gesetzgebungen der Schweiz häufig Angaben zur Mindestgrösse der Spielplätze. Zugunsten einer

mehrfunktionalen Nutzung des gemeinschaftlichen Freiraums durch verschiedene Bevölkerungsgruppen ist allerdings besser eine Mindestgrösse für Aufenthaltsflächen festzulegen, welche den Anforderungen der verschiedenen Altersgruppen gerecht werden.

5. GROSSE BAUVORHABEN / AREALÜBERBAUUNG

Für private Überbauungen auf grossflächigen Parzellen kennen einige Kantone (z.B. Aargau, Solothurn, Zürich) zusätzlich zum Instrument der Sondernutzungsplanung eine weitere Regelung: die Arealüberbauung. Häufig ermöglicht dieses Instrument gewisse Abweichungen von der Regelbauweise, etwa in Form eines Ausnützungsbonus oder einer Erhöhung der zulässigen Geschossanzahl. Solches schafft Anreize für eine höhere Ausnutzung; dafür müssen diese Projekte erweiterte Anforderungen erfüllen: So können die Behörden auf Gesetzesebene beispielsweise eine besonders gute Aussenraumgestaltung einfordern oder die Prüfung dieser Projekte durch ein Fachgremium festlegen.

Bei Arealüberbauungen im Kanton Zürich⁴⁴ müssen beispielsweise Bauten, Anlagen und Umschwung «besonders gut gestaltet» sein. Zudem

kann die kommunale Bauordnung Vorschriften enthalten, die «von den Bestimmungen für die Regelweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen». Für die Zulässigkeit einer Arealüberbauung legen die Gemeinden minimale Bauplatzgrössen fest. Die Stadt Zürich⁴⁵ erlaubt Arealüberbauungen ab einer Fläche von 6000m², gewährt jeweils ein Vollgeschoss mehr als dies die Grundnorm zulässt und bietet auch die Möglichkeit zu einer höheren baulichen Ausnutzung der Fläche.

Sofern dies das kantonale Recht zulässt, wäre eine analoge Regelung denkbar, welche sich nicht auf die Arealgrösse bezieht, sondern die Schwellenwerte bei Geschossflächenanzahl mit Wohnnutzung oder Wohnungsanzahl setzt. Bei derartigen Projekten mit einer hohen zu erwartenden Bewohnerzahl könnte so über ein Anreizsystem eine erhöhte Wohnumfeldqualität erreicht werden.

⁴⁴Vgl. Kanton Zürich (1975: 17 ff., § 69)

⁴⁵Vgl. Stadt Zürich (2016: Art. 8)

5. ARGUMENTE

WARUM LOHNT
SICH EIN GUTES
WOHNUMFELD?

«Mit jedem Gast gehen wir durch die Siedlung, weil uns die Architektur gefällt und wir auch den Aussenraum sehr schön finden. Das möchten wir allen zeigen.»

Bewohnerin

Die Realisierung von Bauvorhaben samt ihrem Wohnumfeld liegt in den Händen von privaten Bauherrschaften. Eine Bauherrschaft kann mit einem attraktiven Wohnumfeld, das zum Verweilen und Erholen, Begegnen und gemeinsamen Aktivitäten sowie zum Spielen und Bewegen einlädt, für eine hohe Lebensqualität und damit für eine hohe Wohnzufriedenheit sorgen. Ein attraktives Wohnumfeld erhöht die Lebensqualität der Bewohnenden und der gesamten Bevölkerung.

Die folgenden Argumente sollen Eigentümer- und Bauherrschaften von Wohnbauten motivieren, sich mit Qualität im Wohnumfeld auseinanderzusetzen.

WANN IST EIN WOHNUMFELD ATTRAKTIV?

Ein attraktives Wohnumfeld zeichnet sich aus durch eine hohe Gebrauchstauglichkeit für die Bewohnenden. Dies bedeutet beispielsweise, dass eine ökologisch wertvolle Gestaltung Naturerfahrungen zulässt, dass veränderbare Elemente Kinder zum Spielen anregen und dass die Gesamtgestaltung eine Aneignung durch die Nutzenden fördert.

Vertiefter geht der «Kriterienkatalog Wohnumfeldqualität» im Handbuch auf die Faktoren ein, welche die Attraktivität des Wohnumfelds beeinflussen.

WESHALB SOLL ICH ALS BAUHERRSCHAFT EIN ATTRAKTIVES WOHNUMFELD FÖRDERN?

EINE HOHE WOHNUMFELDQUALITÄT IST NICHT TEUER.

Nachweislich ist eine hohe Wohnumfeldqualität in der Erstellung und in der Pflege nicht grundsätzlich teuer. Wichtig ist jedoch, für die Planung eine Fachperson aus der Freiraumplanung beizuziehen. Wie ein*e Architekt*in bei der Gebäudeplanung notwendig ist, ist eine Fachperson Landschaftsarchitektur bei der Wohnumfeldplanung notwendig. Die Fachperson kennt Möglichkeiten, auch bei engem Budgetrahmen Freiräume mit hoher Aufenthalts- und Gebrauchsqualität zu erstellen und damit hohe Gestalt- und Erlebnisqualität zu erzielen.

Wohnumfeldqualität wird auch massgeblich durch die spätere Pflege der Umgebung gesichert. Ein fachmännischer und sorgfältiger Umgang mit Bepflanzungen und Ausstattungen sorgt für die Qualitätssicherung und senkt die Unterhaltskosten. Auch hier können Fachpersonen der Landschaftsarchitektur Unterstützung bieten.

Ein separates Umsetzungsbudget für das Wohnumfeld kann verhindern, dass in der Erstellungsphase die Mehrkosten von vorangehenden Arbeiten (z.B. Rohbau, Gebäudeausbau) zu Lasten der Wohnumfeldqualität umgewälzt werden. So kann das Wohnumfeld tatsächlich in jener Qualität erstellt werden, in der es entworfen wurde.

EIN ATTRAKTIVES WOHNUMFELD TRÄGT ZUR QUALITÄT DES ZUSAMMENLEBENS UND ZUR IDENTIFIKATION BEI.

Eine hohe Wohnumfeldqualität führt dazu, dass die Bewohner*innen die Liegenschaft mehr wertschätzen und sich stärker mit dem Ort identifizieren. Dies wird noch verstärkt, bezieht man die künftige Bewohnerschaft bei der Wohnumfeldgestaltung mit ein. Da jedoch häufig die Bewohnerschaft erst zu einem späten Zeitpunkt feststeht, z.B. bei Mietwohnungen, bietet es sich an, Bereiche

«Ich brauche keinen nur meinem Haus zugeordneten Aussenraum. Auf dem Areal, auf dem wir wohnen, vermisse ich keinen Zaun ringsherum. Mich stört es auch nicht, dass da noch andere Leute sind – im Gegenteil.»

Bewohnerin

zur Weiterentwicklung (z.B. Pflanzgärten, Interventionsflächen) im Wohnumfeld einzuplanen.

Die höhere Wertschätzung wirkt sich positiv auf die Mieterfluktuation aus und führt zu einem sorgfältigeren Umgang mit dem Wohnumfeld. Das trägt in der späteren Pflege wiederum zu Kosteneinsparungen bei.

Wohnumfeld mit hoher Aufenthalts- und Gebrauchsqualität sowie Gestalt- und Erlebnisqualität sind Begegnungsorte. Hausfeste, gegenseitiges Kinderhüten oder ein kurzer Schwatz entstehen bei spontanen Begegnungen, die durch qualitätsvolle Wohnumfelder begünstigt werden. Eine gute Nachbarschaft wirkt sich positiv auf die Mieterzufriedenheit aus.

EINE HOHE WOHNUMFELDQUALITÄT IST EIN WICHTIGES UND SICHTBARES VERKAUFSARGUMENT.

Wohnungen, die über eine hohe Wohnumfeldqualität verfügen, werden auf dem Wohnungsmarkt stärker nachgefragt. Ansprechende grüne Aussenräume, insbesondere Bäume, steigern die Vermietbarkeit und den Wert der Immobilie. Denn sie sorgen dafür, dass sich die Bewohner_innen wohlfühlen.

JEDES EINZELNE QUALITÄTSVOLLE WOHNUMFELD ENTFALDET IM GANZEN EINE GROSSE WIRKUNG.

Freiräume sind überall und vielfältig vorhanden. Nicht nur die grossen öffentlichen Plätze oder Parks steigern die Lebensqualität. Oftmals sind es die kleinen Orte direkt vor der Haustüre, die die Identität eines Ortes prägen: ein phantasievoller Spielplatz, ein schöner grosser Baum in einer Wohnsiedlung oder eine Heckenreihe, die Naturbeobachtungen vom Wohnzimmerfenster aus ermöglichen.

DURCH KOOPERATIONEN ENTSTEHEN ATTRAKTIVE LÖSUNGEN FÜR DAS WOHNUMFELD

Häufig ergibt sich durch die Kooperation mit den Eigentümerschaften benachbarter Parzellen eine attraktivere Lösung für das Wohnumfeld, als dies auf einer einzelnen Parzelle möglich wäre. Auf kleinen Restflächen ist es auch für eine_n erfahrene_n Landschaftsarchitekten_in schwierig, gute Freiraumlösungen zu finden. Kooperationen mit der Nachbarschaft ermöglichen es, parzellenübergreifend grossräumigere und attraktivere Angebote zu schaffen.

«Ich sitze hier manchmal auf der Gartenbank, wenn ich jemanden kenne.»

Bewohner

6. QUELLEN

LITERATUR

- Buchecker, Matthias (2008): Welche Ansprüche hat die Bevölkerung an ihre Wohnung? Inhaltliche und prozedurale Voraussetzungen für eine bedürfnisgerechte Planung. In: Forum für Wissen 2008: 43–54.
- Budinger, Anne; Gruehn, Dietwald (2012): Auswirkung von Stadtgrün auf den Grundstückspreis. In: Städte und Gemeinderat 66 (6): 23–24.
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2013): Dichter planen und bauen. Siedlungsentwicklung neu ausrichten (forum raumentwicklung, 2/2013).
- Bundesgesetz über die Raumplanung (1979). Vom 22.06.1979. Stand am 01.01.2018. Bern.
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE; Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2014): Freiraumentwicklung in Agglomerationen. Bern.
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO (Hg.) (2014): Pilotprojekt Fröschmatt. Biodiversität im urbanen Siedlungsraum. Schlussbericht. naturaqua PBK. Bern. Online verfügbar unter http://naturaqua.ch/wp-content/uploads/2015/01/Schlussbericht_Froeschmatt_inkl_Anhaenge.pdf, zuletzt geprüft am 03.08.2017.
- Drum, Manfred (1988): Selbsthilfe und Demokratie im Wohnumfeld: Ansätze für besseres Wohnen in der Stadt. Urbanes Wohnen e.V. München.
- Einwohnergemeinde Sarnen (2012): Bau- und Zonenreglement. Vom 25.11.2012. Stand 24.10.2017. Sarnen. Online verfügbar unter http://www.sarnen.ch/dl.php/de/5a0d3c979beae/Bau_und_Zonenreglement.pdf, zuletzt geprüft am 26.01.2018.
- Einwohnergemeinde Sarnen (2013): Richtlinien für qualitätsvolle Wohnumfelder. Richtlinie gemäss Art. 60 BZR. Vom 08.7.2013. Sarnen. Online verfügbar unter http://www.sarnen.ch/dl.php/de/52ef48ff76e56/Richtlinie_qualitatsvolle_Wohnumfelder.pdf, zuletzt geprüft am 26.01.2018.
- Eisinger, Angelus; Loeffle Matthias (2014): Verdichtungsstrategien – oder: Was ist innen? Wenn der Ausnahmefall zum Normalfall wird – Eckpunkte der Planung im Zeitalter der Innenentwicklung. In: Collage 5/2014. 7–9.
- Frossard, Félicien (2017): Agglomeration Freiburg dicht und trotzdem grün. In: Thema Umwelt (4/2017). 8–9.
- Gemeinde Baar (2005): Bauordnung. Vom 05.06.2005. Mit Nachführungen bis 01.03.2016. Baar. Online verfügbar unter http://www.baar.ch/dl.php/de/20051123084430/1701_Baar_Bauordnung.pdf, zuletzt geprüft am 26.01.2018.
- Gemeinde Baar (2010): Freiflächen in Quartieren. Qualitätskriterien für Planung und Realisierung. Abteilung Planung und Bau. Online verfügbar unter http://www.baar.ch/dl.php/de/530302a95c8b0/Merkblatt_Freiflaechen_in_Quartieren.pdf, zuletzt geprüft am 03.05.2016.
- Gemeinde Risch Rotkreuz (2013): Merkblatt Umgebungsgestaltung. Online verfügbar unter <https://www.zg.ch/behorden/gemeinden/risch-rotkreuz/verwaltung/planung-bau-sicherheit/Baugesuchsverfahren>, zuletzt geprüft am 01.02.2018.
- Grêt-Regamey, Adrienne et al. (2012): Landschaftsqualität in Agglomerationen. Nationales Forschungsprogramm «Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung» (NFP 54). vdf Verlag. Zürich.
- Gruehn, Dietwald (2006): Bedeutung von Freiräumen und Grünflächen für den Wert von Grundstücken und Immobilien. GALK-DST. Wien.
- Grün Schaffhausen (Hg.) (2016): Freiraumstrategie. Freiraumkonzept Stadt Schaffhausen. Online verfügbar unter http://www.stadt-schaffhausen.ch/fileadmin/Redaktoren/Dokumente/Stadtgaeatnerei/freiraumstrategie_bericht.pdf, zuletzt geprüft am 26.01.2018.
- Grün Stadt Zürich (2017): Freiräume im Wohn- und Arbeitsumfeld. Ein Beratungsangebot von Grün Stadt Zürich. Zürich. Online verfügbar unter https://www.stadt-zuerich.ch/epaper/TED/GSZ/Freiraume-im-Wohn-und-Arbeitsumfeld_output/web/html5/index.html?&locale=DEU&pn=19, zuletzt geprüft am 26.01.2018.
- Hugentobler, Margrit; Wiener, Daniel (Hg.) (2016): ANANAS: Leitfaden und Checklisten zur nachhaltigen Arealentwicklung. Für Städte und Gemeinden. vdf Hochschulverlag AG. ETH Zürich.
- Jessop, Bob (1998): The rise of governance and the risks of failure: the case of economic development. In: International Social Science Journal, 50. 29–45.
- Kanton Basel-Stadt (1992): Verordnung über die Erstellung von Parkplätzen für Personenkraftwagen. Parkplatzverordnung, PPV. Vom 22.12.1992 (Stand 20.01.2013). Basel.
- Kanton Basel-Stadt (1999): Bau- und Planungsgesetz (BPG). Vom 17.11.1999. Basel.
- Kanton St. Gallen (2016): Planungs- und Baugesetz. Vom 05.07.2016 (Stand 01.10.2017). Online verfügbar unter https://www.gesetzessammlung.sg.ch/frontend/versions/2284/download_pdf_file, zuletzt geprüft am 31.01.2018.
- Kanton Zürich (1975): Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht. Planungs- und Baugesetz. (Vom 07.09.1975). Online verfügbar unter [http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/0/9E806D1DB3672973C12577FB00261301/\\$file/700.1_7.9.75_71.pdf](http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/0/9E806D1DB3672973C12577FB00261301/$file/700.1_7.9.75_71.pdf), zuletzt geprüft am 31.01.2018.
- Karn, Susanne; Peter, Colette (2015): Freiraumnetze in Agglomerationsgemeinden. Freiraumproduktionen in sozial- und planungswissenschaftlicher Perspektive, Institut für Landschaft und Freiraum (HSR) und Institut für soziokulturelle Entwicklung (HSLU). Rapperswil.
- Kemper, Raimund; Schöffel, Joachim (2014): Die Bedeutung des Wohnumfelds für die Immobilienwirtschaft. In: Drilling, Matthias et al. (Hg.): Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt. Quartiere als Wohn- und Investitionsstandorte. Springer Verlag. Wiesbaden 203–218.
- Kemper, Raimund; Haubensack, Jasper (2015): Projekt urban Langacker bewegt! Schlussbericht. (Hg.) Gemeinde Spreitenbach. Online verfügbar unter https://www.irap.ch/uploads/tx_hsrpm/Schlussbericht_Projekt_urban_Spreitenbach.pdf, zuletzt geprüft am 26.01.2018.
- Lička, L. et al. (2012): FreiWERT. Untersuchung der Qualität und Wertigkeit von Freiräumen von innerstädtischen Neubauprojekten und Darstellung innovativer Lösungen. Berichte aus Energie- und Umweltforschung. Technische Universität Wien. Wien. Online verfügbar unter http://download.nachhaltigwirtschaften.at/hdz_pdf/berichte/endbericht_1242_freiwert.pdf, zuletzt geprüft am 18.05.2016.
- Mil, Nathalie; Knab, Linda (2008): Qualitätsvolle innere Verdichtung. Anregungen für die Praxis. Regionalplanung Zürich und Umgebung. RZU (Hg.). Zürich.
- Netzwerk lebendige Quartiere (Hg.) (2017): Netzwerk-News. Lebendige Quartiere. Schweizerischer Städteverband. Online verfügbar unter https://lebendigequartiere.ch/cmsfiles/News_2-2017_d_1.pdf, zuletzt geprüft am 31.01.2018.
- Noack, Thomas; Ramseier, Katharina (2011): Verdichtung – ja, aber wie? Tec21 48/2011.
- Roskamm, Nikolai (2011): Dichte. Eine Transdisziplinäre Dekonstruktion. Diskurse zu Stadt und Raum. transcript Verlag. Bielefeld.
- Ruland, Gisa; Kohoutek, Rudolf (2012): Grün- und Freiflächen im Wohnbau bei knappen Mitteln. Soziale, urbane und ökologische Trends und Kosten. Wien.
- Schmitt, Gisela et al. (2014): Wohnungsnahe Freiräume – Nutzerbezogene Raumqualitäten. PT Materialien 33. Aachen.

Schöffel, Joachim et al. (2009): Wohnumfeldqualität und -planung. Arbeitsgrundlagen für Wohnumfeldverbesserungen. Rapperswil.

Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN (Hg.) (2016): Organisationsmodelle der Innenentwicklung. Herausforderungen und Lösungssätze. Raum und Umwelt. 9/2016.

Stadt Bern (2017a): STEK 2016. Stadtentwicklungskonzept Bern. Gesamtbericht. Bern. Online verfügbar unter <http://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsprojekte/stek-2016/stek-dossier#textfeld-willkommen-oder-aehnliches>, zuletzt geprüft am 26.01.2018.

Stadt Bern (2017b): Merkblatt Umgebungsgestaltungsplan. Online verfügbar unter <http://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/prd/stadtplanungsamt/freiraumplanung/baugesuchpruefung/download/merkblatt-umgebungsgestaltungsplan.pdf/view>, zuletzt geprüft am 01.02.2018.

Stadt Luzern (2009): Merkblatt zum Umgebungsplan. bei Baueingaben. Online verfügbar unter <https://api.i-web.ch/public/guest/getDocumentString/g340/f483d0f5657a7b3b9fb8f7ea5445ccdb/595e546b4f2c6>, zuletzt geprüft am 01.02.2018.

Stadt Schlieren (2011): Öffentlicher Gestaltungsplan «Schlieren West». Gestaltungsplanvorschriften gemäss § 84 PBG. Online verfügbar unter http://www.schlieren.ch/dl.php/de/20071004171440/GP_SchlierenWest_Vorschriften.pdf, zuletzt geprüft am 31.01.2018.

Stadt Winterthur (2011): Dienstanweisung betreffend Berechnung Parkplatzbedarf im Baubewilligungsverfahren. Vom 02.02.2011. Winterthur.

Stadt Zürich (2016): Bau- und Zonenordnung. Teilrevision. Zürich.

Sturm, Ulrike et al. (2016): Quartierentwicklung: Auf dem Weg zu einer neuen politischen Kultur. Forum Raumentwicklung 3/2016.

Sutter-Schurr, Heidi (2012): Wohnfreiräume. Den Wandel gestalten. In RaumPlanung 163 / 4-2012. 31-37.

Weiss, Martina et al. (2010): Wert und nutzen von Grünräumen. Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW. Zürich.

Wullschleger, Peter (2013): Siedlungsverdichtung und urbane Freiräume: Kein Widerspruch, sondern Teile eines Ganzen. In: ARE Forum 2/2013. 27-29.

LINK

Beratungsangebot Wohn- und Arbeitsumfeld der Stadt Zürich: https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/angebote_u_beratung/beratung/bauberatung.html, zuletzt geprüft am 31.01.2018.

Plattform autofrei/autoarm Wohnen: <https://wohnbau-mobilitaet.ch/>, zuletzt geprüft am 03.02.2018.

WEITERE SCHLÜSSELLITERATUR

Baudirektion des Kantons Bern (1992): Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze. Empfehlungen für die Projektierung und Gestaltung von benutzerfreundlichen Aussenräumen von Wohnüberbauungen. Bern. Online verfügbar unter https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/Musterdokumente.assetref/dam/documents/JGK/AGR/de/Raumplanung/Arbeitshilfen/agr_raumplanung_arbeitshilfen_aufenthaltsbereiche_und_kinderspielplaetze_de.pdf, zuletzt geprüft am 26.01.2018.

Bischof, Ueli (2018): Wie Pflanzen die Wohnqualität verbessern. Grün am Bau. In: ubs magazine insights. 2008. Online verfügbar unter <https://www.ubs.com/magazines/insights/de/eigenheim/2017/wie-pflanzen-die-wohnqualitaet-verbessern.html>, zuletzt geprüft am 03.02.2018.

Breitfuss, Günther; Klausberger, Werner (1999): Das Wohnumfeld. Qualitätskriterien für Siedlungsfreiräume. Institut für Freiraumplanung (Hg.). Linz.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (Hg.) (2015): Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen. Grenchen.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2012): Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB). Aussenanlagen von Bundesliegenschaften. Berlin. Online verfügbar unter <https://www.bnb-nachhaltigesbauen.de>, zuletzt geprüft am 15.06.2016.

Gehl, Jan (2012): Leben zwischen Häusern. Jovis Verlag. Berlin.

Gehl, Jan (2015): Städte für Menschen. Berlin. Jovis Verlag. Berlin.

Grün Stadt Zürich (2014): Konzept Freiraumberatung. Sicherung und Steigerung der Qualitäten im Wohn- und Arbeitsplatzumfeld. Zürich.

Homann, Katharina et al. (2002): Freiraumqualität statt Abstandsgrün. Perspektiven und Handlungsspielräume für Freiraumkonzepte mit hohem sozialem Gebrauchswert im Mietgeschosswohnungsbau. Universität Kassel.

Lischner, Karin R. (1990): Leben zwischen den Häusern oder die Bedeutung unserer Aussenräume. In: Das Wohnen (7-8), 4-5.

Metron AG (2012): Suburbane Freiraumentwicklung. Synthesebericht. 13.09.2012. Brugg.

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2012): Urbanes Grün in der integrierten Stadtentwicklung. Strategien, Projekte, Instrumente. Düsseldorf.

Regionalplanung Zürich und Umgebung RZU (Hg.) (2013): Vom Projekt zum Objekt. Stolpersteine und Stellschrauben. Veranstaltung 3. Erkenntnisse. Zürich.

Ruland, Gisa (2003): Freiraumqualität im Geschosswohnungsbau. Diskussion über die Qualität der Freiraumplanung im mehrgeschossigen Wohnbau der 90er Jahre am Beispiel von Wien. Stadtentwicklung Wien.

Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN (Hg.) (2015): Siedlungen hochwertig verdichten. Kongress vom 29.05.2015. Raum & Umwelt (3). Bern.

Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN (Hg.) (2017): IRAP-Kompass Innenentwicklung. Raum & Umwelt (1). Bern.

Stadt Wien (Hg.) (2012): Planen – aber sicher! Physische und soziale Verunsicherungsphänomene. Wie kann die Stadtplanung ihnen begegnen? Wien.

Stadt Winterthur (Hg.) (2016): Handbuch Raum für Bewegung und Sport. Eine Antwort auf die Verdichtung im urbanen Raum. Online verfügbar unter http://sport.winterthur.ch/fileadmin/user_upload/Sportamt/Sportamt_Medien/Raum_Bewegung_Sport/Handbuch/Handbuch_RfBS_Gesamt.pdf, zuletzt geprüft am 15.06.2016.

Sutter-Schurr, Heidi (2009): Freiräume in neuen Wohnsiedlungen: Lehren aus der Vergangenheit – Qualitäten für die Zukunft? Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung. Aachen.

DANK

Zum Gelingen des Projekts beigetragen haben mit ihrer finanziellen Unterstützung und durch wertvolle inhaltliche Beiträge die Städte Schlieren und Zürich (Grün Stadt Zürich), die Gemeinden Muri bei Bern und Herisau sowie die Planungsbüros ERR Raumplaner AG, Metron AG und Planpartner AG. Ebenfalls danken wir der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP-ASPAN), dem Schweizer Ingenieur- und Architektenverein (SIA), dem Bund Schweizer Landschaftsarchitekten (BSLA), der Regionalkonferenz Bern-Mittelland und den Wohnbaugenossenschaften Schweiz für ihre Mitarbeit und finanzielle Unterstützung. Darüber hinaus haben die interviewten Fachpersonen aus Immobilienunternehmen (Fortimo AG St. Gallen, GEWOBAG Zürich), Landschafts- und Architekturbüros (Andreas Geser Zürich, Klötzli Friedli Bern, Raderschall Meilen, Nüesch & Partner AG Volketswil, Rykart Architekten AG Liebefeld) und Bewohner_innen der untersuchten Siedlungen wichtige Erkenntnisse in das Projekt eingebracht. Nicola Hilti, Christian Reutlinger und Thomas Schmid vom Institut für Soziale Arbeit FHS St. Gallen haben wertvolle Forschungsbeiträge zur Nutzungsperspektive in der Wohnumfeldplanung geleistet. Andreas Loepfe vom Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) an der Universität Zürich hat das Projekt aus immobilienökonomischer Sicht begleitet. Antonio Frigerio, Dozent für Planung, Umwelt- und Baurecht an der Hochschule für Technik Rapperswil wirkte bei rechtlichen Fragestellungen mit.



 **HSR**
HOCHSCHULE FÜR TECHNIK
RAPPERSWIL

FHO Fachhochschule Ostschweiz

Kompetenzzentrum Wohnumfeld
Prof. Dr. Joachim Schöffel
www.wohnumfeld.ch

IRAP Institut für Raumentwicklung
HSR Hochschule für Technik Rapperswil
Oberseestrasse 10
CH-8640 Rapperswil

www.wohnumfeld-qualität.ch

**SHAKER
VERLAG**

