

# **Wohnumfeldqualität und –planung**



## **Arbeitsgrundlagen für Wohnumfeldverbesserungen**

Juli 2009



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD  
**Bundesamt für Wohnungswesen BWO**

## Auftraggeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

## Bearbeitung

Prof. Dr. Joachim Schöffel	Institut für Raumentwicklung (IRAP)
Prof. Andrea Cejka	Institut für Landschaft und Freiraum (ILF)
Dipl. Ing. Kerstin Gödeke	Institut für Landschaft und Freiraum (ILF)
Dipl.-Ing. Raimund Kemper	Institut für Raumentwicklung (IRAP)
Prof. Dr. Susanne Kytzia	Institut für Bau und Umwelt (IBU)

## Kontakt

Prof. Dr. J. Schöffel M: jschoeff@hsr.ch  
IRAP Institut für Raumentwicklung W: www.irap.ch , www.hsr.ch  
Hochschule für Technik Rapperswil T: +41 (0)55 222 45 51  
Oberseestr. 10, CH-8640 Rapperswil F: +41 (0)55 222 40 00

## Inhalt

### **Wohnumfeldqualität und -planung**

#### Arbeitsgrundlagen für Wohnumfeldverbesserungen

##### **Einführung:**

##### Warum Arbeitsgrundlagen zur Bestimmung der Wohnumfeldqualität?

5

##### **1 Wie stellt man Wohnumfeldqualität fest?**

7

1.1 Erläuterungen	7
1.2 Bereiche/Elemente: Was wird bewertet?	13
1.3 Kriterien: Wie wird bewertet?	19
1.4 Anwendung der Bewertungsmatrix für ein Wohnumfeld	21
1.5 Anwendung der Matrix zum Vergleich von Wohnumfeldqualitäten	22

##### **2 Welche Einflussmöglichkeiten hat die Planung?**

24

2.1 Planungs- und baurechtliche Ansatzpunkte zur Beeinflussung der Wohnumfeldqualität durch die Gemeinde	24
2.2 Bedeutung des Planungsrechts für privatrechtliche Regelungen im Wohnumfeld	29
2.3 Planungsrecht als Grundlage für Beratung und Verhandlung	30

##### **3 Erkenntnisse aus der Analyse von sieben Wohnbauprojekten**

33

3.1 Bewertung der Wohnumfeldqualitäten	34
3.2 Planungsprozesse	41

##### **4 Empfehlungen für das weitere Vorgehen**

46

4.1 Wohnumfeldbewertung	46
4.2 Planung	47
4.3 Einsatz der Kriterien für Wohnumfeldqualität in der Planung	48

##### **Quellenverzeichnis**

50

##### **Anhang**

53

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Funktionen von Qualitätsstandards für das Wohnumfeld .....	5
Abb. 2	Darstellung der 4 Bereiche, die Wohnumfeldqualität determinieren, und der Möglichkeiten der Annäherung über Fallbeispiele bzw. theoretische Grundlagen ..	6
Abb. 3	Übersicht über die Bewertungsmatrix zur besseren Verbildlichung .....	12
Abb. 4	Beispiele für das Element «Terrasse» .....	14
Abb. 5	Beispiele für das Element «Garten am Haus» .....	14
Abb. 6	Beispiele für das Element «Mietergärten» .....	14
Abb. 7	Beispiele für das Element «Eingangsbereich» .....	15
Abb. 8	Beispiele für das Element «Veloabstellplatz» .....	15
Abb. 9	Beispiele für das Element «Kleinkinderfläche» .....	16
Abb. 10	Beispiele für das Element «Kinderfläche» .....	16
Abb. 11	Beispiele für das Element «Jugendfläche» .....	16
Abb. 12	Beispiele für das Element «Rückzugsfläche» .....	16
Abb. 13	Beispiele für das Element «Aufenthaltsbereiche und Sitzplätze» .....	17
Abb. 14	Beispiele für das Element «Begegnungszonen» .....	17
Abb. 15	Beispiele für das Element «Multifunktions-, Aneignungsflächen» .....	18
Abb. 16	Beispiele für das Element «Horizontale Pflanzelemente» .....	18
Abb. 17	Beispiele für das Element «Solitäre Pflanzelemente» .....	19
Abb. 18	Beispiele für das Element «Raumgliedernde vertikale Elemente » .....	19
Abb. 19	Nutzwertanalyse für den Vergleich von Wohnumfeldqualitäten .....	23
Abb. 20	Einflussmöglichkeiten der Gemeinde nach Planungs- und Baurecht .....	29
Abb. 21	Ansatzpunkte zur Beratung .....	31
Abb. 22	Einflussnahme auf das Wohnumfeld .....	32
Abb. 23	Ergebnisse der vergleichenden Bewertung der Wohnumfeldqualitäten in den Fallbeispielen .....	36
Abb. 24	Wohnungsgezogener Bereich im Projekt «Hegianwand» .....	37
Abb. 25	Wohnungsgezogener Bereich im Projekt «Loki-Areal» .....	37
Abb. 26	Bereich der Hauseingangsgemeinschaft im Projekt «Hegianwand» .....	38
Abb. 27	Bereich der Hauseingangsgemeinschaft im Projekt «Loki-Areal» .....	38
Abb. 28	Funktionsbestimmter Bereich der Siedlungsgemeinschaft im Projekt «Hegianwand» .....	39
Abb. 29	Funktionsbestimmter Bereich der Siedlungsgemeinschaft im Projekt «Loki-Areal» .....	39
Abb. 30	Nutzungsoffener Bereich der Siedlungsgemeinschaft im Projekt «Hegianwand» .....	40
Abb. 31	Nutzungsoffener Bereich der Siedlungsgemeinschaft im Projekt «Loki-Areal» .....	40
Abb. 32	Bewilligungsprozesse in den Fallbeispielen .....	44
Abb. 33	Einsatz von Kriterien für Wohnumfeldqualität in der Planung .....	49

## Einführung:

### Warum Arbeitsgrundlagen zur Bestimmung der Wohnumfeldqualität?

Wohnen geht über die Wohnungstür hinaus. Die Qualität der Räume, die sich unmittelbar an die Wohnung anschliessen, spielt eine wichtige Rolle für das Wohlbefinden der Bewohner einer Siedlung. Dies spiegelt sich in den Kategorien «Lebensqualität» oder «Wohnzufriedenheit» wider, denen man im Immobilienmarketing häufig begegnet. Die gebaute Wirklichkeit in vielen Siedlungen reflektiert diese Bedeutung jedoch nicht. Die Struktur des Freiraums und die angebotenen Nutzungsmöglichkeiten sind allzu oft nur die verbliebene «Restgrösse» aus der Optimierung der baulichen Ausnützung einer Parzelle. Landschaftsarchitekten beklagen diese Entwicklung ebenso wie Sozialforscher und fordern eine ausreichende Verfügbarkeit und Qualität des Wohnumfelds. Diese Forderung wird von politischen Akteuren in den Gemeinden und von Experten in den Ämtern aufgegriffen. Ein Beispiel ist das Berücksichtigen des privaten und gemeinsamen Aussenbereichs im Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO, 2000).

Die bestehenden Ansätze zur Verbesserung des Wohnumfelds in der Schweiz greifen jedoch zu kurz. Eine Studie des irap (Schöffel, 2007) nennt dafür eine zentrale Ursache: Die Eigentümer<sup>1</sup> einer Parzelle – als wichtigste Akteure in diesem Prozess – haben bislang kaum Anreize sowie konkrete Vorgaben zur Umsetzung von Wohnumfeldverbesserungen. Einerseits werden sie durch die bisherigen Planungsinstrumente auf kommunaler Ebene nicht erreicht. Zweitens sind sie unzureichend informiert über ihre Handlungsmöglichkeiten und die resultierenden Kosten bzw. ihren Nutzen. Drittens fehlt ein Orientierungsrahmen an Qualitätsstandards für das Wohnumfeld.

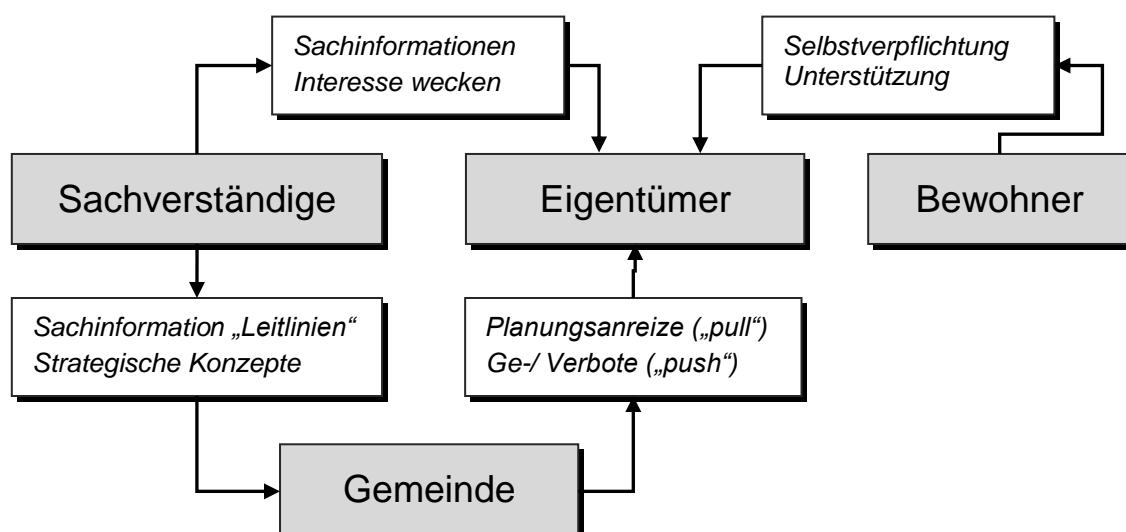


Abb. 1 Funktionen von Qualitätsstandards für das Wohnumfeld

<sup>1</sup> In diesem Bericht wird durchgängig die männliche Form stellvertretend für beide Geschlechter verwendet.

Schöffel (2007) schlägt vor, dieses Informationsdefizit zu überwinden, indem systematisch Arbeitsgrundlagen für alle Akteure in der Wohnumfeldverbesserung erarbeitet und diese in Schulung und Beratung eingesetzt werden. Dadurch soll einerseits die Transparenz erhöht (z.B. über Kosten oder die baurechtlichen Grundlagen) und andererseits eine Auseinandersetzung mit Wohnumfeldqualitäten gefördert werden. Konkret sieht Schöffel (2007) einen Bedarf für Arbeitsgrundlagen in vier Bereichen: (i) Wohnumfeldqualität, (ii) Wohnumfeldkosten, (iii) Wohnumfeldplanung und (iv) Marktwert des Wohnumfelds.

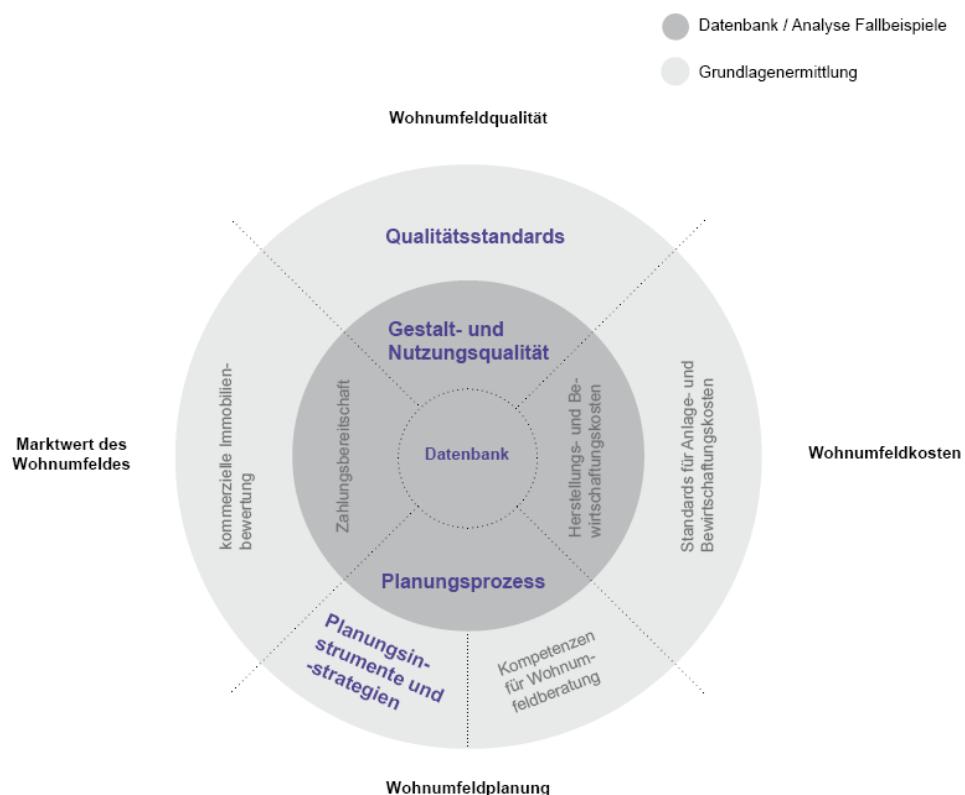


Abb. 2 Darstellung der 4 Bereiche, die Wohnumfeldqualität determinieren, und der Möglichkeiten der Annäherung über Fallbeispiele bzw. theoretische Grundlagen

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat diesen Vorschlag aufgenommen und die Hochschule für Technik Rapperswil damit beauftragt, Arbeitsgrundlagen in einem ersten Schritt für die Bereiche der Wohnumfeldqualität und der Wohnumfeldplanung zu erarbeiten.

Im Kapitel 2 des vorliegenden Berichts werden die Ergebnisse dieser Arbeit zusammenfassend dargestellt. Kapitel 3 hingegen skizziert die Möglichkeiten einer weiteren Ausarbeitung der notwendigen Arbeitsunterlagen und ihre Weiterentwicklung zu Instrumenten für Schulung und Beratung. Neben einer vollständigen Übersicht über alle Arbeitsgrundlagen, die in diesem Projekt ermittelt wurden, umfasst er erste Skizzen zum weiteren Vorgehen.

# 1 Wie stellt man Wohnumfeldqualität fest?

## 1.1 Erläuterungen

Nach Schöffel<sup>2</sup> wird in diesem Projekt eine sozialräumliche Definition des Wohnumfelds zugrunde gelegt. Demnach ist das Wohnumfeld

*der Lebensbereich, der sich räumlich in Sichtweite und in Fusswegräume um die Wohnung gruppieren und der bestimmt wird durch die dem Wohnen zugeordneten Lebensfunktionen. Dieser Lebensbereich wird als ein Raumsystem verstanden, das privat, gemeinschaftlich und öffentlich genutzt wird und Raum für Begegnungen, Aufenthalt, Regeneration und Aktivität bietet.*

Aus der Sicht des Planungs- und Baurechts fällt ein grosser Teil des Wohnumfeldes in den Bereich des Privateigentums. Dieser Teil ist der problematischste Bereich des Wohnumfeldes, denn hier kann die öffentliche Hand nicht unmittelbar und nach eigenem Belieben Einfluss auf die Gestaltung nehmen oder selbst Massnahmen durchführen. Gleichwohl ist das Wohnumfeld trotz der Eigentumsgarantie ein öffentliches Anliegen, denn es ist nicht nur zentraler Bestandteil der Adresse einer Liegenschaft, sondern beeinflusst auch die Erscheinung eines Quartiers und prägt in der Summe das Stadtbild gewichtig mit. Berücksichtigt man, dass das rechtlich private Wohnumfeld v. a. im Geschosswohnungsbau häufig gut vom öffentlichen Raum aus einsehbar ist und von weiteren Gruppen als nur den eigentlichen Mietern einer Liegenschaft benutzt wird (wie z.B. die Durchquerung), stellt es aus diesem sozialräumlichen Blickwinkel einen halb-öffentlichen Raum dar. An dessen ästhetischer, funktionaler und gebrauchsspezifischer Qualität besteht mithin nicht nur ein privates (Eigentümer, Mieter), sondern auch ein öffentliches Interesse (Kommune, Einwohner).

Diesem Verständnis folgend, umfasst das Wohnumfeld eine quantitative (z.B. Vorhandensein von Aufenthaltsbereichen) und eine qualitative Dimension (z.B. Aufenthaltsqualität), die das Wohnumfeld insgesamt, das heisst in seiner Gestalt und Nutzungseigenschaft bestimmen.

Im Rahmen dieses Projektes werden Arbeitsgrundlagen einerseits zur Wohnumfeldqualität und andererseits zur Wohnumfeldplanung entwickelt. Dabei sollen folgende Fragen beantwortet werden:

### *Wohnumfeldqualität*

1. Welche Qualitätsmerkmale definieren grundsätzlich ein qualitätsvolles Wohnumfeld?
2. Welche Qualitätsunterschiede lassen sich im heutigen Bestand des Wohnumfeldes – anhand von ausgesuchten Fallbeispielen – beschreiben und standardisieren?
3. Wie können solche Qualitätsstandards sowohl für Eigentümer als auch für die Verwaltung (Baubewilligung) als Orientierungsrahmen operationalisiert werden?

<sup>2</sup> vgl. Schöffel, 2005, S. 5

### *Wohnumfeldplanung*

4. Mit welchen Planungsinstrumenten und -strategien kann schon heute gezielt auf Wohnumfeldqualität bei Neuanlagen und im Bestand Einfluss genommen werden?
5. Wie gestalten sich die Planungsprozesse erfolgreicher Projekte in Neuanlage und Bestandsentwicklung? Welche Strategien und Instrumente werden angewendet?
6. Welche Neujustierungen innerhalb des Planungssystems sind notwendig?

Beim Ermitteln der Arbeitsgrundlagen wird in zwei Schritten vorgegangen. In einem ersten Schritt werden auf der Grundlage von Dokumentenanalysen (Fachliteratur und Arbeitsmaterialien aus der Praxis) eine Übersicht über die jeweilige Fragestellung gegeben und Empfehlungen für die Akteure abgeleitet. In einem zweiten Schritt wird anhand von Fallstudien exemplarisch untersucht, wie sich Qualitätsunterschiede bzw. Planungsprozesse im heutigen Wohnbaubestand darstellen.

Die Auswahl der Fallstudien basiert auf einer breit angelegten Recherche «eingewohnter» Wohnprojekte. Anhand von Dokumentenanalysen, Begehungen vor Ort und Expertengesprächen wurde zunächst ein umfangreiches Sample an Wohnprojekten zusammengestellt. Aus diesem Sample wurden anschliessend sieben Fallbeispiele ausgewählt. Dabei wurden vor allem Projekte berücksichtigt, die eine hohe architektonische Qualität aufweisen und in der Praxis als «best practice» diskutiert werden. Die starke Gewichtung dieses Kriteriums war motiviert von der Zielsetzung, Arbeitsunterlagen für Schulung und Beratung bereit zu stellen. Hierzu erschien den Autoren der Studie die Dokumentation von «guten Beispielen» als wichtiger erster Schritt bei der Erarbeitung einer Datenstrukturierung von realisierten Projekten. Außerdem soll ein Ansatz zur Beschreibung von Wohnumfeldqualitäten entwickelt werden, der eine differenzierte Analyse ermöglicht. Dies kann am besten am Beispiel von Projekten mit durchwegs hoher Qualität erprobt werden, da die Unterschiede zwischen diesen Projekten möglichst präzis beschrieben werden müssen. Gleichzeitig wird durch diese Auswahl der Fallbeispiele gewährleistet, dass ein möglichst breites Spektrum an unterschiedlichen Bautypologien und Freiraumkonzepten betrachtet wird. Die Projekte sollten ausserdem der wohnraumbezogenen Typologie des Freiraums entsprechen, die bei dieser Untersuchung verwendet wird, und eine mindestens durchschnittliche Ausstattung an Nutzungsangeboten aufweisen. Um eine grösstmögliche Repräsentativität für das typische Problemfeld «Wohnumfeld» zu erreichen, wurden nur Projekte in Agglomerationsräumen ausgewählt. Darüber hinaus gewährleistet die Beschränkung auf neuere Bauten (Realisierung zwischen 1992 und 2006) die Aktualität der erhobenen Daten.

Zur Analyse der Projekte wurden einerseits die vorhandenen Dokumente zum jeweiligen Projekt ausgewertet (z.B. Dokumente und Pläne zur Baubewilligung). Andererseits wurden Primärdaten erhoben in

- Begehungen und Aufnahme der Wohnumfeldgestaltung in einer Fotodokumentation,
- Interviews mit den zuständigen Mitarbeitern der Baubewilligungsbehörden sowie mit Immobilienverwaltern.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in den folgenden Abschnitten dieses Kapitels zusammengefasst. Dabei wird zunächst eine Übersicht über die beiden Fragestellungen – Wohnumfeldqualität und Wohnumfeldplanung – gegeben (Abschnitte 1 u. 2). Anschliessend werden die Ergebnisse der Untersuchung der Fallbeispiele zusammengefasst (Abschnitt 3). Im letzten Abschnitt dieses Kapitels werden allgemeine Empfehlungen für die Praxis formuliert (Abschnitt 4).

Neben diesen Ergebnissen sind in der Untersuchung eine Vielzahl von Dokumenten entstanden, die als Arbeitsgrundlagen weiter verwendet werden können – beispielsweise die Dokumentation der Fallbeispiele. Kapitel 5 gibt eine systematische Übersicht über die Dokumente, die nach Abschluss dieser Studie zur Verfügung stehen, und präsentiert eine ausbaufähige Datenstruktur, die zur systematischen Erfassung von Informationen in künftigen Projekten verwendet werden kann.

Die Qualität des Wohnumfelds ist keine feste Größe. Die Frage, was ein gutes Wohnumfeld sei, wurde im Laufe der letzten fünfzig Jahre immer wieder neu beantwortet. Ein gutes Freiraumkonzept bestand beispielsweise in den fünfziger und sechziger Jahren aus öffentlich zugänglichen, begrünten Flächen mit Wäschetrockenplatz, Teppichklopfstange und Sitzgruppen. Der private Außenraum hingegen wurde wenig gestaltet. Erst Ende der sechziger Jahre gewann die Gestaltung des Wohnumfelds an Bedeutung und gestaltende Elemente wurden gebaut (z.B. künstliche Geländemodellierung). In den siebziger Jahren wurden Gemeinschaftseinrichtungen zum Gestaltungsthema im Außenraum (z.B. Hobby- und Gemeinschaftsräume). Es zeigte sich ein Trend zum autofreien Wohnumfeld mit Parkplatzangebot am Siedlungsrand oder in Tiefgaragen. Der so gewonnene Außenraum wurde in grüne private Rückzugsbereiche und gemeinschaftliche Zonen unterteilt, wie beispielsweise Plätze, Treppen und gepflasterte Flächen als Spiel- und Kommunikationsbereiche. Viele dieser Ansätze bestimmten auch in den achtziger Jahren noch die Qualität des Wohnumfelds. Allerdings gewann der private Zugang zum Freiraum an Bedeutung, z.B. in Erdgeschosswohnungen oder auch als Dachterrassen. Es entstanden geschlossene Randbebauungen mit geschützten Innenhofbereichen. Die Art der Erschliessung sollte die Kommunikation fördern. Nutzerbeteiligung fand vermehrt statt. Ökologische Prinzipien für Gestaltungen und Materialverwendung wurden formuliert und eingesetzt. Das Thema «Ökologie» bestimmte auch die Qualität des Wohnumfelds der neunziger Jahre mit. Zudem gewannen im Zuge der postmodernen Lebensstildifferenzierung milieuspezifische Wohnformen an Bedeutung.

Zu Beginn des einundzwanzigsten Jahrhunderts wird der Gestaltung des Wohnumfelds eine grössere Bedeutung beigemessen. Dies zeigt sich auch in der immer grösser werdenden Selbstverständlichkeit mit der Landschaftsarchitekten bei Hochbauprojekten hinzugezogen werden. Somit kann der Landschaftsarchitekt von Beginn an Einfluss auf die städtebauliche Gesamtkonzeption nehmen (Anordnung der Baukörper, Strukturierung der Freiflächen). Bei der Gestaltung des Wohnumfelds im städtischen Raum spielt die Dichte eine zunehmende Rolle: die Dichte an Bewohnern mit verschiedenen Bedürfnissen und Wertvorstellungen (z.B. Familien mit Kindern, Jugendliche, Alleinerziehende, Alleinlebende, Paare, Senioren etc.) ebenso wie die Bebauungsdichte und die Nutzungsintensität. Zudem wandeln sich die Ansprüche an den Freiraum durch veränderte Lebens- und Arbeitsverhältnisse stetig.

Das Wohnumfeld wird den Bewohnern zwar zur Verfügung gestellt, es kann es aber nicht wie eine Wohnung individuell eingerichtet werden. Es ist also stets offen, ob ein Wohnumfeld über die Zeit hinweg akzeptiert bleibt – v. a. wenn sich Nutzungsansprüche mit den Wohnzyklen ändern, oder Gestaltungen veralten.

Vor diesem Hintergrund ist es ausserordentlich schwierig, Wohnumfeldqualitäten vergleichend zu analysieren oder gar eine Bewertung vorzunehmen, die vom Kontext abstrahierend von einem Referenzsystem für ein «gutes Wohnumfeld» ausgeht. Gleichzeitig bewertet man das Wohnumfeld in der Praxis sehr häufig implizit, um Entscheidungen zu treffen: angefangen vom Entscheid einer Jury in Architekturwettbewerben bis hin zum Entscheid eines Individuums für seine zukünftige Wohnung (inkl. deren Umfeld).

Zahlreiche Studien haben in der Vergangenheit versucht, dieser impliziten Bewertung - durch Experten ebenso wie Laien – eine wohnumfeldspezifische Beschreibung von Bewertungskriterien entgegen zu setzen. Diese Bewertung basiert teilweise auf sozialwissenschaftlichen Analysen, die sich mit den Bewohnern, ihrem Verhalten und ihren Präferenzen auseinander setzen.<sup>3</sup> Andere Studien konzentrieren sich eher auf eine Bestandsaufnahme in der bestehenden Siedlungsstruktur, weisen auf Problematiken hin und versuchen eine eigentliche Bewertung zu vermeiden.<sup>4</sup> Ein wissenschaftlich begründbarer Kriterienkatalog für ein «gutes Wohnumfeld» hingegen existiert nicht.

Gleichzeitig sind in der Praxis aus der Sicht der Wohnbauförderung, der Raumplanung oder der Immobilienwirtschaft erste Ansätze für Kriterienkataloge entwickelt worden. Denn, anders als für Wohnbauten, für deren Standard es detaillierte bautechnische Qualitätskriterien gibt, fehlen solche für das Wohnumfeld, sieht man von Bestimmungen zu PW-Stellplätzen oder Spielflächen ab. Ein Beispiel ist das Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) des Bundesamtes für Wohnungswesen, das zur Messung des Gebrauchswerts einer Wohnung bzw. eines Wohngebäudes für die Bewohner dient. Das WBS erlaubt, Wohnungen zu planen, sie zu beurteilen, und sie mit andern zu vergleichen. Der Bereich Wohnanlage enthält Kriterien, die das Wohnumfeld betreffen. Sie beziehen sich auf den privaten und gemeinsamen Außenbereich, die Hauseingangszone und gemeinsame Abstellräume.

<sup>3</sup> vgl. Kàràsz und Kàràsz, 2007; Adam, 2006

<sup>4</sup> vgl. Huber et al., 1989; Lacina, 1998; Ruland, 2002

Die wesentliche Einschränkung dieses Systems resultiert aus der Fokussierung auf den Gebrauchswert. Er drückt aus, wie gut sich ein Objekt zum Wohnen eignet. Gestalterische, konstruktive und ökologische Qualitäten werden nicht erfasst. Dabei sind grundlegende Forderungen zur Qualitätssteigerung im Wohnumfeld wie die Ablesbarkeit von unterschiedlichen Bereichen oder die Schaffung von Angeboten für alle Nutzergruppen nicht neu.<sup>5</sup> Es bedarf aber für deren Umsetzung konkreter Handlungsanweisungen für die qualitätsvolle Wohnumfeldgestaltung bzw. Qualitätsstandards zur Beurteilung seitens der Behörden und der Eigentümer.

Aber: Qualitative Aspekte des Wohnumfelds können nicht bis ins Detail allgemeingültig definiert werden, da die subjektive Einschätzung der Gestaltung oder der Gebrauchstauglichkeit seitens der Bewohner auch durch ihren persönlichen Kontext mitgeprägt ist. Dabei spielen Faktoren wie der kulturelle Hintergrund (z.B. Lärmtoleranz), das Alter der Bewohner (z.B. Bedarf an Spiel- oder Ruheräumen) sowie soziale Netze (z.B. divergierende Raumansprüche unterschiedlicher Bewohnergruppen) eine wesentliche Rolle. Praktikabel scheint eher ein Katalog mit allgemeinen Kriterien, die im konkreten Einzelfall in Abstimmung auf die Bewohnerschaft unterschiedlich gewichtet werden können.

In diesem Projekt wird ein solcher Katalog mit allgemeinen Kriterien entwickelt und von uns zur Diskussion gestellt. Er ist aufgebaut als Matrix, in der die zu bewertenden Bereiche des Wohnumfelds als Zeilen dargestellt werden (vgl. Abschnitt 1.2) und die Bewertungskriterien in den Spalten abgebildet werden (vgl. Abschnitt 1.3).

Diese Matrix kann für ein Wohnbauprojekt individuell ausgefüllt werden (vgl. Abschnitt 1.4). Für eine vergleichende Analyse ist es hingegen notwendig, die verschiedenen Kriterien untereinander - nach Massgabe ihrer Bedeutung für den Anwender - zu gewichten (vgl. Abschnitt 1.5). Abbildung 3 gibt eine Übersicht über die Bewertungsmatrix.

Angesichts der Feststellung, dass die Einschätzung qualitativer Aspekte des Wohnumfelds, wie die ästhetische Qualität, stark subjektiv geprägt ist, hat die Matrix ihre Qualität gerade darin, über Gestaltmoden herhaben zu sein. Der Bedürfniswandel im Lauf der Zeit kann anhand der Kriteriengewichtung aufgefangen werden.

Bewirtschaftungskosten spielen in diesem Bewertungsansatz keine Rolle bei der Bemessung der Wohnumfeldqualität.

---

<sup>5</sup> vgl. Seyfang, 1980, und Breitfuss/Klausberger, 1999

Der Unterhaltszustand des Wohnumfelds kann im gebauten Zustand bewertet werden, sowohl unter dem Kriterium Nutzungsqualität als auch der Gestaltqualität, nicht allerdings in der Planungs- und Fertigstellungsphase. Es ist daher noch zu prüfen, inwieweit dieser Aspekt Eingang in die Matrix finden sollte.

Ähnlich verhält es sich mit der sinnlichen Wahrnehmbarkeit des Wohnumfelds über Geräusche und Gerüche. Diese Aspekte sind ebenfalls anhand eines Plans nicht abprüfbar.

BEREICHE		KRITERIEN							
		Nutzungsqualität				Gestaltqualität			ökol. Qualität
		Räumliche Anordnung und Zuordnung	angemes- sene Grösse	Art des Angebotes	Nutzbarkeit als sicherer Raum	Raum- gestalt	Raum- gefüge	Identif- ikation	
ELEMENTE	Wohnungsbezogen	Terrasse / ebenerdiger Balkon							
		Mietergärten (%Wohnungen)							
		Garten am Haus							
		horizontale Pflanzelemente							
		Solitär Pflanzelemente							
		raumgliedernde vertikale Elemente							
		Eingangsbereich							
		Veloabstellplatz							
		horizontale Pflanzelemente							
		Solitär Pflanzelemente							
		raumgliedernde vertikale Elemente							
		Kleinkinder- fläche							
		Kinderfläche							
		Jugendfläche							
		Rückzugsfäche							
		Aufenthalts- bereiche und Sitzplätze							
		horizontale Pflanzelemente							
		Solitär Pflanzelemente							
		raumgliedernde vertikale Elemente							
		Begegnungs- zonen							
		Multifunktions-, Aneignungs- flächen							
		horizontale Pflanzelemente							
		Solitär Pflanzelemente							
		raumgliedernde vertikale Elemente							

Bewertung pro Zellen von 1 -6

Abb. 3 Übersicht über die Bewertungsmatrix zur besseren Verbildlichung ohne die Zeile «Sonderelemente» und die Spalte «Materialangabe/Beschreibung»

## 1.2 Bereiche/Elemente: Was wird bewertet?

Für die Bewertung seiner Qualitäten wird das Wohnumfeld in verschiedene funktionsräumliche Bereiche unterschieden. Diese Unterscheidung orientiert sich primär am Nutzer: der Bewohner einer einzelnen Wohnung, der Hauseingangsgemeinschaft und der Siedlungsgemeinschaft. Diese Orientierung an den Funktionen der unterschiedlichen Räume und deren Nutzer wird in verschiedenen Studien bzw. Bewertungsinstrumenten aus der Praxis angewandt<sup>6</sup> und wird in diesem Projekt übernommen und angepasst.<sup>7</sup>

Innerhalb dieser Bereiche werden bestimmte Elemente ausgewählt, die dann anhand der in Abschnitt 1.3 beschriebenen Kriterien bewertet werden können.

Ausserdem werden verschiedene Elemente unterschieden, die keinem funktionsräumlichen Bereich direkt zugewiesen werden können. Sie werden als «Sich wiederholende Elemente» bezeichnet. Diese sind vor allem gestalterischer und raumgliedernder Art wie vertikale und horizontale Pflanzelemente.

Als letztes können Besonderheiten des zu bewertenden Objekts unter der Rubrik «Sonderelemente» bei der Bewertung mit berücksichtigt werden.

### 1.2.1 Bereich: Wohnungsbezogen

Dieser Bereich umfasst nur die privaten Aussenräume im Erdgeschoss.<sup>8</sup> Folgende Elemente werden unterschieden:

**Terrasse / Balkone im Erdgeschoss:** Eine private, zur Wohnung gehörende Fläche, die vom öffentlichen Raum abgetrennt ist.

**Garten am Haus:** Ein privater, zur Wohnung gehörender und daran angrenzender Garten, der vom öffentlichen Raum abgetrennt ist.

**Mietergarten:** Ein von der Wohnung abgelöster Garten, der von einzelnen oder mehreren Mietern nach Absprache genutzt werden kann.

<sup>6</sup> Bayer. Staatsministerium, 1996; Breitfuss und Klausberger, 1999; Stadt Wien, 1998

<sup>7</sup> siehe dazu auch Schöffel, 2007

<sup>8</sup> Balkone in oberen Etagen werden hierbei nicht berücksichtigt, sondern der Wohnung zugeschlagen, in Anlehnung an Bayer. Staatsministerium, 1996

Zur Illustration zeigen die nachfolgenden Abbildungen Beispiele für diese Elemente.



Abb. 4 Beispiele für das Element «Terrasse»



Abb. 5 Beispiele für das Element «Garten am Haus»



Abb. 6 Beispiele für das Element «Mietergärten»

### 1.2.2 Bereich: Hauseingangsgemeinschaft

Folgende Elemente werden unterschieden:

**Eingangsbereich:** Hauseingang mit der dazugehörigen Fläche einschliesslich Weg zum Hauseingang und allenfalls ergänzenden Aufenthaltsflächen. Wegebreite und Materialität lassen möglichst auch andere Nutzungen zu.

**Veloabstellplatz:** Ort, an dem Velos gesichert abgestellt werden können.

Zur Illustration zeigen die nachfolgenden Abbildungen Beispiele für diese Elemente.



Abb. 7 Beispiele für das Element «Eingangsbereich»



Abb. 8 Beispiele für das Element «Veloabstellplatz»

### 1.2.3 Bereich: Siedlungsgemeinschaft

Dieser Bereich wird weiter unterschieden in einen Bereich, dessen Funktionen klar bestimmt sind (Siedlungsgemeinschaft funktionsbestimmt) und einem zweiten Bereich, der multifunktional genutzt werden kann und soll (Siedlungsgemeinschaft nutzungsoffen).

Im Teilbereich «Siedlungsgemeinschaft funktionsbestimmt» werden folgende Elemente unterschieden:

**Kleinkinderfläche:** Diese Fläche liegt in Sicht- und Rufweite möglichst vieler Wohnungen, bietet wenige Gefahrenquellen sowie Sitzgelegenheiten für Aufsichtspersonen. Gleichzeitig ist sie partiell beschattet (Bereich Sandkasten).

**Kinderfläche (ab 6 Jahre<sup>9</sup>):** Diese Fläche liegt in grösserer Entfernung zur Wohnung und ist weniger einsehbar. Sie bietet eine «kalkulierbare» Gefahr, ein vielfältiges Angebot und unterschiedliche soziale Raumerlebnisse.

**Jugendfläche (ab 13 Jahre):** Dieser Aufenthaltsbereich dient als Treffpunkt und Kommunikationsort. Er ist abgeschirmt vom restlichen Wohnumfeld.

**Rückzugsfläche:** Eine geschützte und wenig einsehbare Fläche für den Einzelnen oder kleine Gruppen mit Sitzplatzangebot. Sie kann abgelegen positioniert sein.

**Aufenthaltsbereiche und Sitzplätze:** Flächen, die gut einsehbar und gut erreichbar sind und als Orte der Kommunikation genutzt werden können (unabhängig vom Alter).

Zur Illustration zeigen die nachfolgenden Abbildungen Beispiele für diese Elemente.

<sup>9</sup> Zur Altersstufeneinteilung siehe z.B. Ruland, 2002



Abb. 9 Beispiele für das Element «Kleinkinderfläche»



Abb. 10 Beispiele für das Element «Kinderfläche»



Abb. 11 Beispiele für das Element «Jugendfläche»



Abb. 12 Beispiele für das Element «Rückzugsfläche»



Abb. 13 Beispiele für das Element « Aufenthaltsbereiche und Sitzplätze »

Im Teilbereich «Siedlungsgemeinschaft nutzungsoffen» werden folgende Elemente unterschieden:

**Begegnungszonen:** Diese Flächen sind Orte der Kommunikation und der Begegnung zwischen den Siedlungsbewohnern, aber auch zwischen den Bewohnern der Siedlung und den Bewohnern aus der Umgebung.

**Multifunktions-, Aneignungsflächen:** Diesen Flächen ist keine erkennbare Funktion zugeordnet.

Zur Illustration zeigen die nachfolgenden Abbildungen Beispiele für diese Elemente.



Abb. 14 Beispiele für das Element «Begegnungszonen»



Abb. 15 Beispiele für das Element «Multifunktions-, Aneignungsflächen»

#### 1.2.4 *Sich wiederholende Elemente*

Diese Elemente können keinem funktionsräumlichen Bereich direkt zugewiesen werden. Sie dienen vor allem der ästhetischen Gestaltung des Freiraums und sie gliedern den Raum (z.B. durch eine Trennung der funktionsräumlichen Bereiche). Folgende Elemente werden unterschieden:

**Horizontale Pflanzelemente:** Dies sind vegetative Flächen, wie z.B. Rasen, Wiese aber auch Zierpflanzen- und Staudenbeete.

**Solitäre Pflanzelemente:** Dies sind einzelne, freistehende Bäume, welche Merkpunkte bilden können.

**Raumgliedernde vertikale Elemente:** Hierzu zählen pflanzliche sowie bauliche lineare Elemente, die den Außenraum unterteilen und das Rückgrat seiner räumlichen Gliederung bilden, z.B. Mauern, Rankgerüste, Velounterstand, streng geschnittene Hecken oder frei wachsende geradlinige Strauchgruppen.

Zur Illustration zeigen die nachfolgenden Abbildungen Beispiele für diese Elemente.



Abb. 16 Beispiele für das Element «Horizontale Pflanzelemente»



Abb. 17 Beispiele für das Element «Solitäre Pflanzelemente»



Abb. 18 Beispiele für das Element «Raumgliedernde vertikale Elemente »

### 1.2.5 Sonderelemente

Spezielle Elemente, die über den Standard hinausgehen. Dies können beispielsweise aussergewöhnliche funktionale Angebote oder innovative Freiraumlösungen sein.

## 1.3 Kriterien: Wie wird bewertet?

Schöffel (2007) schlägt vor, bei der Bewertung der Wohnumfeldqualität in die zwei Kategorien «Nutzungsqualität» und «Gestaltqualität» zu unterscheiden. Er geht dabei davon aus, dass das Wohnumfeld einerseits den Bedürfnissen und Nutzungsvorstellungen der Bewohner entsprechen muss und andererseits attraktiv wirken und zusammen mit den Bauten ein angestrebtes Image einer Wohnüberbauung prägt. Diese Unterscheidung wird hier übernommen und weiter entwickelt. Insbesondere wird die «Ökologische Qualität» als dritte Kategorie hinzugefügt, da die Ökologie – heute verstanden als ökologische Dimension einer nachhaltigen Entwicklung – als wichtiges Kriterium eines guten Wohnumfelds wahrgenommen wird (siehe Einleitung zu diesem Abschnitt).

### 1.3.1 Nutzungsqualität

Diese Kategorie beschreibt, inwiefern das Wohnumfeld den Bedürfnissen und Nutzungsvorstellungen der Bewohner entspricht. Da man im Rahmen der Bewertung nicht auf die konkreten Bedürfnisse der Bewohner einer bestimmten Wohnüberbauung eingehen kann, werden ausgehend von Erfahrungen aus der Praxis der Freiraumgestaltung Kriterien für eine bedürfnisgerechte Gestaltung formuliert.

Sie stellen in diesem Sinne Hypothesen dafür dar, wann das Wohnumfeld den Bedürfnissen der Bewohner entspricht. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn das Wohnumfeld eine angemessene Grösse hat oder ein grosses Spektrum unterschiedlicher Nutzungen möglich ist.

Folgende Kriterien werden unterschieden:

**Räumliche Anordnung, Zuordnung und Lesbarkeit:** Die funktionsräumliche Zuordnung der Einzelbereiche (Sport, Spiel, Erholung etc.) ist gelungen und es bestehen entsprechend der Nutzungsart entweder räumliche Verbindungen zwischen korrelierenden Nutzungen oder die notwendigen Abgrenzungen. Die intendierten Nutzungen sind ablesbar durch die Gestaltung und es entsteht ein differenziertes System von erkennbaren «Orten».

**Angemessene Grösse:** In Bezug auf die betrachtete Wohnanlage sind die Grössen der Flächen und/oder Objekte ausreichend für die als notwendig erachteten Funktionen und Angebote.

**Art des Angebotes:** Es besteht ein grosses Spektrum an unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten, das mit den Bedürfnissen der Bewohner übereinstimmt. Die Nutzungsangebote sind alltagstauglich sowie angemessen und vielfältig ausgestattet. Sie sind im Sinne von Nutzungsvielfalt veränderbar - teilweise auch nutzungsoffen – und so gestaltet, dass eine Aneignung des Wohnumfeldes durch die Bewohner stattfinden kann (Aufforderungscharakter, Identifikation durch Gebrauch). Ausserdem ist die Ausstattung an Nutzungsmöglichkeiten zeitgemäß (z.B. kohärent mit den aktuellen Freizeit-Moden). Ausserdem ist die Erlebnisqualität der verschiedenen Bereiche hoch, z.B. im Bereich «wohnungsbezogen» durch Zuschnitt und Möblierbarkeit, Privatheit, Windschutz etc.

**Nutzbarkeit als sicherer Raum:** Die Gestaltung schafft bei den Bewohnern das Gefühl, dass eine persönliche Kontrolle der Situation jederzeit möglich ist (subjektives Sicherheitsgefühl). Sie fördert die informelle soziale Kontrolle durch die Bewohner und schafft ein positives Image des Quartiers und der Siedlung. Die Einsehbarkeit der jeweiligen Bereiche entspricht den Bedürfnissen der Bewohner. Die Wegeführung ist übersichtlich.

### 1.3.2 Gestaltqualität

Im allgemeinen Sprachgebrauch beschreibt diese Kategorie die «Attraktivität» des Wohnumfelds. Dabei wird häufig vernachlässigt, dass eine gute Gestaltung vielfach erst die Voraussetzungen für eine hohe Nutzungsqualität schafft. Ein gut gestaltetes Wohnumfeld ist nicht primär «schön», sondern es «funktioniert» - in Bezug auf eine Vielfalt von unterschiedlichen und miteinander korrespondierenden Aspekten. An dieser Stelle wird auf eine allgemeine Definition des Begriffs der Gestaltqualität verzichtet. Für das Wohnumfeld wird Gestaltqualität als Zusammenspiel der Kriterien Raumgestalt, Raumgefüge, Identifikation, Material definiert.

**Raumgestalt:** Die Entwicklung der Gestaltung lässt eine Gesamtidee erkennen, die das Wohnumfeld prägen soll, und das zu bewertende Element folgt durchgängig dem ästhetischen Konzept (Umsetzung in Bezug auf Kontext, Materialwahl, Struktur).

Als Ergebnis ist ein stimmiges Gesamtbild entstanden, das einem kulturell verankerten Ordnungssinn entspricht. Ausserdem ist die Anlage insgesamt in einem guten Pflegezustand.

**Raumgefüge:** Das Wohnumfeld ist gut an den öffentlichen Bereich angebunden (Nutzung dortiger Qualitäten, Ausgleich von Mängeln etc.). Die Raumabfolge ist abwechslungsreich und Schwellen werden auch gestalterisch gelöst und als räumliches Potenzial genutzt. Die Typologie der Räume ist deutlich und zeitgemäß. Das Wegenetz folgt einer natürlichen Logik.

**Identifikation:** Die Elemente des Wohnumfelds sind unverwechselbar und Merk- und Identifikationspunkte («ästhetische Setzungen») sind vorhanden. Durch «eindeutige» Gestaltungselemente ist eine hohe Identifikationswirkung für potenzielle Nutzer vorhanden. Das Erscheinungsbild der Anlage vermittelt ein subjektives Gefühl der Sicherheit (gepflegtes, geordnetes, übersichtliches Erscheinungsbild). Das Wohnumfeld ist in seiner Eigenart – seinem Charakter – als Einheit erfahrbar.

**Material:** Es werden hochwertige, robuste und alterungsfähige Materialien verwendet (Patina statt Verfall). Die Pflanzenqualitäten sind sehr gut.

### 1.3.3 Ökologische Qualität

Unter einem ökologisch nachhaltig gestalteten Wohnumfeld versteht man eine Gestaltung, die zu keinerlei Schäden an der Umwelt führt. Dies betrifft einerseits die Einflussnahme am Standort selbst, z.B. auf den lokalen Wasserhaushalt (z.B. Versickerungspotential, Regenwassermanagement), das Mikroklima oder die Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Andererseits sollen aber auch Umweltschäden im Lebensweg der eingesetzten Materialien und Pflanzen vermieden bzw. reduziert werden, z.B. durch Einsatz von wiederverwendeten oder wiederverwendbaren Materialien, Verwendung von Produkten/Dienstleistungen mit Labeln für «Fair Trade» und/oder ökologisch nachhaltiger Produktion, extensive Pflege der Anlagen, möglichst geringer Einsatz von Pestiziden und Düngemittel.

## 1.4 Anwendung der Bewertungsmatrix für ein Wohnumfeld

Die Bewertung eines einzelnen Wohnumfelds erfolgt qualitativ auf der Grundlage der Planungsunterlagen und von Begehungen vor Ort.

Der Bewertende geht von den Elementen aus, die im zu bewertenden Wohnumfeld vorhanden sind (siehe Abschnitt 1.2). Dabei sind Mehrfachnennungen möglich; beispielsweise kann ein Velounterstand als trennendes Element beim Eingang sowie bei der angrenzenden Aufenthaltsfläche angeführt werden. Die Zahl der Elemente fliesst dabei nicht in die Bewertung ein.

In einem zweiten Schritt bewertet er die vorhandenen Elemente nach Massgabe der Kriterien aus Abschnitt 1.3. Die Wertung erfolgt qualitativ von 1 – 6 (sehr schlecht, schlecht, ausreichend, angemessen, gut, sehr gut). Die einzelnen Elemente werden jeweils nur bei den Kriterien beurteilt, zu denen eine Aussage sinnvoll ist.

In der Bewertungsmatrix findet sich ausserdem eine Spalte «Materialangabe/Beschreibung», die der näheren Erläuterung der Elemente dient.

Abbildung 3 zeigt die Bewertungsmatrix im Überblick.

## 1.5 Anwendung der Matrix zum Vergleich von Wohnumfeldqualitäten

Wenn man die Qualität von zwei oder mehreren unterschiedlichen Wohnumfeldern vergleichen möchte, muss man zusätzlich zu den bereits beschriebenen Bewertungskriterien eine Gewichtung der Bedeutung dieser Kriterien vornehmen.

Dazu wird in diesem Projekt das Verfahren der Nutzwertanalyse<sup>10</sup> verwendet. Mit Hilfe dieses Verfahrens, werden die einzelnen Bewertungsschritte transparent dargestellt und in ihrer Bedeutung für das Gesamtergebnis nachvollziehbar.

In einem ersten Bewertungsschritt, werden die Zielgewichte festgelegt. Sie beschreiben die relative Bedeutung eines einzelnen Kriteriums in der Bewertung. Legt man beispielsweise für das Kriterium der ökologischen Qualität das Zielgewicht 0.1 fest, so trägt die ökologische Qualität nur maximal 10% zur Gesamtqualität des Wohnumfelds bei.<sup>11</sup>

In einem zweiten Bewertungsschritt wird für jedes Kriterium der Grad der Zielerreichung des zu bewertenden Wohnumfelds bestimmt. Das heisst, für jedes in einem spezifischen Wohnumfeld vorhandene Element aus Abschnitt 1.2 und jedes Kriterium aus Abschnitt 1.3 wird festgelegt, wie gut das Kriterium erfüllt ist. Die Wertung erfolgt qualitativ von 1 – 6 (sehr schlecht, schlecht, ausreichend, angemessen, gut, sehr gut). Der Zielerreichungsgrad für jedes Kriterium ergibt sich nun aus dem Verhältnis zwischen der tatsächlich erreichten und der maximal erreichbaren Punktzahl.

Das Produkt von Zielgewicht und Zielerreichungsgrad ergibt nun für jedes Kriterium den sogenannten Nutzwert. Die Summe aller Nutzwerte eines Wohnumfelds ergibt einen Index für seine Wohnumfeldqualität.

Abbildung 19 zeigt die Nutzwertanalyse im Überblick.

---

<sup>10</sup> Der Begriff der «Nutzen» in der Nutzwertanalyse hat nichts mit der Nutzung des Wohnumfelds zu tun, sondern bezeichnet, welchen Nutzen es stiftet (englisch: utility).

<sup>11</sup> Es ist noch offen, ob die Zielgewichte endgültig festgelegt werden oder ob es unterschiedliche Systeme von Zielgewichten geben wird, je nach Anwendungsfall. Dies wird erst in einer Weiterentwicklung der Matrix geprüft werden.

		Zielgewicht	Wohnumfeld 1 --- n					
			Zielerreichungs-grad 1	Nutzwert 1	...	...	Zielerreichungs-grad n	Nutzwert n
Nutzungsqualität	Räumliche Anordnung und Zuordnung							
	angemessene Grösse							
	Art des Angebotes							
	Nutzbarkeit als sicherer Raum							
Gestalt-qualität	Raumgestalt							
	Raumgefüge							
	Identifikation							
	Material							
Ökologische Nachhaltigkeit	ökologische. Qualität							
Summe	Nutzwerte							

Abb. 19 Übersicht über die Nutzwertanalyse für den Vergleich von Wohnumfeldqualitäten. Der Begriff der «Nutzen» in der Nutzwertanalyse hat nichts mit der Nutzung des Wohnumfelds zu tun, sondern bezeichnet, welchen Nutzen es stiftet.

## 2 Welche Einflussmöglichkeiten hat die Planung?

Wie eingangs geschildert, ist die Wohnumfeldqualität ein öffentliches Anliegen. Inwieweit aber kann die öffentliche Hand tatsächlich Einfluss nehmen, sei es im Interesse der Planungsvorstellungen einer Gemeinde oder zur Wahrung der Interessen von Bewohnern? Und, wann kann sie am wirksamsten Einfluss nehmen, in der Phase der erstmaligen Wohnumfeldgestaltung oder auch beim Unterhalt sowie bei Anpassung und Wiederherstellung?

Zur Beantwortung dieser Fragen werden in einem ersten Schritt die rechtlichen Grundlagen für Einflussmöglichkeiten von Gemeinden bezogen auf das Wohnumfeld dargestellt, gefolgt von begleitenden sowie unabhängigen Instrumenten in den Bereichen Beratung und Verhandlung.

### 2.1 Planungs- und baurechtliche Ansatzpunkte zur Beeinflussung der Wohnumfeldqualität durch die Gemeinde

Quantitative und auch qualitative Aspekte des Wohnumfelds werden in Gesetzen und Vorschriften oder Richtlinien definiert. Die planungs- und baurechtlichen Festlegungen repräsentieren im Grunde den Handlungsrahmen, der den Gemeinden die Möglichkeit gibt,

- über allgemeingültige Mindeststandards in Art und Mass des Wohnumfelds zu verfügen, die als Beurteilungsgrundlage bei Baubewilligungen oder bei der Bewertung des Unterhaltszustands dienen;
- im Rahmen der Bewilligungen von Massnahmen im Wohnumfeld eine Verhandlungsposition einzunehmen und gegenüber Eigentümern eigenen Interessen Nachdruck zu verleihen.

Prinzipiell gilt, dass die Gemeinde sowohl in der Erstellungsphase als auch im bestehenden Wohnumfeld, juristisch betrachtet, nur dann Einfluss auf Ausmass und Qualität von Wohnumfeldelementen und -bereichen ausüben kann, wenn seitens der Eigentümer Massnahmen ergriffen werden, die einer Baubewilligung bedürfen oder die den Inhalten einer ursprünglichen Baubewilligung sowie eines geltenden Gestaltungsplans widersprechen. Darüber hinaus ist die Einflussmöglichkeit gegeben, wenn bestehende Elemente oder Bereiche des Wohnumfelds nicht bewilligungs- oder plakonform sind.

Massgabe für die Bewilligung sind in erster Linie die planungsrechtlichen Vorgaben des Kantons (kantonale Planungs- und Baugesetze), die Inhalte der damit konformen kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie damit verbundene kommunale Planungsinstrumente, insbesondere Nutzungspläne (eigentümerverbindlich) sowie Sondernutzungspläne wie Erschliessungs- und Gestaltungspläne. Diese Grundlagen werden von den Gemeinden als Beurteilungsgrundlage zur Baubewilligung herangezogen.

In vielen Gemeinden gibt es auch einen Gestaltungsleitfaden, der ebenfalls bei der Beurteilung von Baugesuchen dient.

Bewilligungspflichtige Massnahmen betreffen in erster Linie Bauten und bauliche Anlagen.

### 2.1.1 Terminologie: Bauten und bauliche Anlagen

Die Begriffe Bauten und bauliche Anlagen bestimmen also wesentlich die Einflussmöglichkeit der öffentlichen Hand auf das Wohnumfeld. Als Bauten gelten Bauwerke, die geeignet sind, Personen oder Sachen gegen Witterungseinflüsse zu schützen. Bauliche Anlagen sind Bauwerke, die nicht unter den Begriff der Baute fallen, aber wegen ihrer Ausmasse, ihrer Nutzung oder aus anderen Gründen baurechtlich geschützte Interessen berühren. Das sind unter anderem Verkehrseinrichtungen und erhebliche Geländeänderungen.<sup>12</sup>

### 2.1.2 Bestimmungen zu bewilligungspflichtigen Vorhaben

Die Bewilligungspflicht im Wohnumfeld bezieht sich nach den gesetzlichen Regelungen unter anderem auf

- Neu-, Um-, An- und Aufbauten jeder Art,
- Mauern und Einfriedungen ab einer bestimmten Höhe,
- eingreifende Veränderungen des Geländes,
- Zweckänderungen (Nutzungsänderungen) mit baurechtlicher Bedeutung (keine Wiederherstellung).<sup>13</sup>

Dabei wird deutlich, dass auch solche Massnahmen bewilligungspflichtig sind, die mit einer Baute im klassischen Sinne wenig gemein haben, für das Wohnumfeld aber von Bedeutung sind.

Bei ausserordentlichen Verhältnissen kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutete und eine den öffentlichen Interessen, beispielsweise der architektonischen und ortsplannerischen Gestaltung besser entsprechende Überbauung erzielt werden kann.<sup>14</sup>

Damit ist den Gemeinden bereits eine Verhandlungsgrundlage für die Einflussnahme auf die Wohnumfeldgestaltung gegeben. Weitere Ausnahmen sind beispielsweise nach den Bestimmungen zu Arealüberbauungen möglich, die nachfolgend noch eingehender behandelt werden.

<sup>12</sup> vgl. Art. 5 BO Stadt St. Gallen 2000; VLP-ASPAN, 2006

<sup>13</sup> vgl. Art. 78 Baugesetz Kanton St. Gallen 1972; § 3 BO Kanton Solothurn 1990; § 309 PBG Kanton Zürich, 1975; Baureglement Einwohnergemeinde Bibern 2001; VLP-ASPAN, 2006

<sup>14</sup> vgl. § 135 Baugesetz Kanton Solothurn 1990; Art. 77 Baugesetz Kanton St. Gallen 1972

### 2.1.3 Regelungen zur Gestaltung

Der kantonalen und kommunalen Planungs- und Baugesetzgebung können konkrete Aussagen zur Gestaltung von Bauten und deren Wohnumfeld entnommen werden. So sind beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sowie bei bestehenden Bauten (bei gegebenem Bedürfnis und je nach Zumutbarkeit) in angemessenem Umfang verkehrssichere Flächen als Kinderspielplätze, Schrebergärten oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, als Ruheflächen zu schaffen. Es kann beispielsweise in Sondernutzungsplänen (z.B. Gestaltungsplan) festgelegt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden.<sup>15</sup>

Vereinzelt findet man spezielle Regelungen zu Gärten und Grünflächen (Vorgartenregelung). Im Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt gilt für bestimmte Zonen: Die zwischen der Bau- und der Strassenlinie liegende Grundstücksfläche ist als Garten oder Grünfläche anzulegen und vom öffentlichen Grund abzugrenzen. Es dürfen nicht mehr als 1/3 des Bereichs zur Strasse hin befestigt oder geöffnet sein.<sup>16</sup>

In anderen Kantonen ist die Vorgartenregelung nicht kantonalrechtlich verankert. Hier ist sie vereinzelt auf kommunaler Ebene rechtlich geregelt, teilweise, wie in der Stadt Zürich, anerkannte Planungspraxis. Mit der Vorgartenregelung soll der übermässigen Errichtung von Parkplätzen entgegen gewirkt werden.<sup>17</sup>

Durch die kommunalen Bauordnungen der Gemeinden wird die kantonale Gesetzgebung konkretisiert. Das kann sich sowohl auf die Form der Bepflanzung (standortgerechte Sträucher und Bäume) als auch die Ausstattung von Bereichen beziehen.

Beispielsweise schreibt das Baureglement der Gemeinde Müllheim bei der Ausstattung der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern die Berücksichtigung der Richtlinien der Stiftung Pro Juventute vor.<sup>18</sup>

### 2.1.4 Vorschriften bei Arealüberbauungen

Bei der Zulassung von Arealüberbauungen (Gesamtüberbauungen) können die Bauvorschriften von den Regelbauvorschriften abweichen und eine freiere Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen ermöglichen. Jedoch müssen die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sein. Diese Regelungen zu Arealüberbauungen kommt bei entsprechenden Baubewilligungsverfahren eine nicht unerhebliche Bedeutung zu, gibt sie den Gemeinden einen grossen Verhandlungsspielraum durch die Möglichkeit, den

---

<sup>15</sup> vgl. § 145, 148 Baugesetz Kanton Solothurn 1990; Art. 75 Baugesetz Kanton St. Gallen 1972; §§ 71, 223, 238, 248 Baugesetz Kanton Zürich 1975

<sup>16</sup> vgl. Art. 52 BPG Kanton Basel-Stadt 1991

<sup>17</sup> Kugucak, Gespräch am 27.08.08

<sup>18</sup> vgl. Art. 59 Baureglement Gemeinde Müllheim 2005

Bauherren eine höhere Ausnützung einzuräumen und im Gegenzug höhere Anforderungen an die Umgebungsgestaltung zu stellen.<sup>19</sup>

### 2.1.5 *Instrument Gestaltungsplan*

Während mit Zonenvorschriften der Zweck der Zonen und was darin erlaubt ist, definiert wird, stellt ein Gestaltungsplan (Bebauungsplan) eine wichtige Grundlage bei der Beurteilung von Massnahmen im Wohnumfeld dar. Er bezweckt eine architektonisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung und erlaubt aufgrund der Möglichkeit der räumlichen Beschränkung dank des grösseren Massstabs im Vergleich zu Rahmennutzungsplänen konkrete Festlegungen der Wohnumfeldgestaltung (Bodenbelag, Mobiliar, Beleuchtung, Art und Grösse der Bepflanzung, Flächen für Kinderspielplätze etc.). Der Gestaltungsplan ist als Nutzungsplan eigentümerverbindlich, wobei zwischen verbindlichen Genehmigungsinhalten und nur hinweisenden Orientierungsinhalten unterschieden werden kann. Im Gestaltungsplan kann verbindlich nur das festgelegt werden, was nach Massgabe der Gesetzgebung möglich ist.<sup>20</sup>

Die Inhalte eines Gestaltungsplans sind neben der Baubewilligung bei Baueingabe auch Massstab für den zu erhaltenden oder wiederherzustellenden Zustand. Der Gestaltungsplan greift im Bestand jedoch erst, wenn eine (bauliche) Veränderung (keine reine Wiederherstellung) vorgenommen wird.<sup>21</sup>

Ein Gestaltungsplan ist beispielsweise in den Kantonen Solothurn und Zürich nötig für Bauten mit 7 und mehr Geschossen oder mit mehr als 20 Metern Höhe. Zudem kann er in den kommunalen Bauordnungen für bestimmte Gebiete oder bestimmte Nutzungen vorgeschrieben werden.<sup>22</sup>

Gestaltungspläne können mit öffentlich rechtlicher Wirkung auch von Grundeigentümern aufgestellt werden. Es sind dann private Gestaltungspläne.<sup>23</sup>

Mit dem Instrument Gestaltungsplan steht den Gemeinden eine wirksame Entscheidungs- und Verhandlungsgrundlage zur Verfügung

Aus Sicht der Bewilligungsbehörde ist die Verhandlungsposition bei privaten Gestaltungsplänen komfortabel, denn anders als bei öffentlichen Gestaltungsplänen kann sie den Plan erst dann zur abschliessenden Entscheidung durch den Rat weitergeben, wenn alle Bedenken durch den Baugesuchsteller ausgeräumt werden («so oder gar nicht»).<sup>24</sup>

<sup>19</sup> vgl. Kanton Solothurn, 6/2004; §§ 69ff. PBG Kanton Zürich 1975

<sup>20</sup> vgl. § 44 Baugesetz Kanton Solothurn 1990; Kanton Solothurn, 2004; § 83 PBG Kanton Zürich 1975; Baureglement Stadt Olten 1999, Gilgen, 2001

<sup>21</sup> Müller, Gespräch am 18.06.2008

<sup>22</sup> vgl. § 46, Abs. 2 Baugesetz Kanton Solothurn 1990; Kanton Solothurn, 2004; Art. 4, Bau- und Zonenordnung Stadt Zürich 2005

<sup>23</sup> vgl. § 85 PBG Kanton Zürich 1975

<sup>24</sup> Ullmann, Gespräch am 13.08.08

### 2.1.6 Die Handhabe der Gemeinde im Überblick

Zusammengefasst bieten sich für die Gemeinde drei Ansatzpunkte, im Rahmen einer Baubewilligung auf das private Wohnumfeld Einfluss zu nehmen:

- bei der Baubewilligung eines neuen Vorhabens
- bei der Baubewilligung von Massnahmen im Bestand
- bei der Beseitigung nicht bewilligungskonformer Zustände

Bei der Bewilligung eines neuen Vorhabens im Wohnumfeld prüft die Baubewilligungsbehörde das Baugesuch, hier insbesondere den Umgebungsplan nach seiner Konformität mit den Bestimmungen des kantonalen und kommunalen Planungs- und Baurechts und den entsprechenden Planinhalten. Dabei kommt dem Gestaltungsplan, sofern er vorliegt, eine besondere Bedeutung zu. Während in der Regelbauweise der Handlungsspielraum damit weitgehend ausgeschöpft ist, besitzt die Gemeinde im Rahmen von Arealüberbauungen über die Definition von Auflagen oder mit der Durchführung von Wettbewerben durch Vorgaben für die Wohnumfeldgestaltung weitergehende Möglichkeiten der Einflussnahme.

Bei der Bewilligung einer Veränderung im Bestand, beispielsweise bei bewilligungspflichtigen Änderungen der Bepflanzung oder der Nutzung, wird geprüft, ob sich durch die Massnahme der Bewilligungszustand verändert hat. Dann liegt keine Wiederherstellung vor und es bedarf einer Baubewilligung. Liegt ein Gestaltungsplan vor, ist dieser auch massgebend, wenn er nach der ursprünglichen Baubewilligung verabschiedet wurde.

Bei der Beseitigung nicht bewilligungskonformer Zustände, beispielsweise beim Vorliegen nicht bewilligter Nutzungsänderungen oder der Entfernung von Bepflanzungen, kann die Bewilligungsbehörde innerhalb einer bestimmten Frist vom Eigentümer die Wiederherstellung des bewilligungskonformen Zustands verlangen. Andernfalls ist der Eigentümer verpflichtet, ein Baugesuch für die vorgenommenen Veränderungen zu stellen. Kommt der Eigentümer dieser Forderung nicht nach, kann er strafrechtlich belangt werden. Zudem hat die Gemeinde die Möglichkeit, im Rahmen einer Ersatzvornahme den Bewilligungszustand wieder herzustellen, dies zu Lasten des Eigentümers. Das ist aber äusserst selten der Fall. Zudem gilt das Gebot der Verhältnismässigkeit. Das heisst, Aufwand und Nutzen müssen in einem vernünftigen Verhältnis stehen. Voraussetzung ist, dass im Rahmen der Kontrolle durch die Baubewilligungsbehörde solche Missstände erkannt werden oder beispielsweise im Miteigentum durch einen oder mehrere Eigentümer gegenüber der Kommune angezeigt werden.<sup>25</sup>

Eine ständige und umfassende Kontrolle des Wohnumfelds ist allein aus Kostengründen kaum machbar. Ein weiteres Problem ist die Bemessungsgrundlage. Liegt für ein Gebiet kein Gestaltungsplan vor, in dem konkrete gestalterische Festlegungen gemacht werden, und erfüllt der im Rahmen einer Baubewilligung eingereichte Umgebungsplan nur Minimalanforderungen, so fehlt der Gemeinde eine ausreichende Handhabe

<sup>25</sup> Kugucak, Gespräch am 27.08.08

detaillierte Standards für das Wohnumfeld durchzusetzen. Ein Hilfsmittel wären photographische Dokumentationen.<sup>26</sup>

Der Schlüssel zur Einflussnahme auf das Wohnumfeld liegt in allen drei Ansatzpunkten in der Möglichkeit, die Erteilung einer Baubewilligung an Auflagen knüpfen, die mit der beantragten Massnahme nicht zwingend in direktem Zusammenhang stehen müssen. So ist es möglich, die Bewilligung für ein neues Fenster (keine Wiederherstellung) an Pflanzmassnahmen zu binden. Allerdings können zu hohe Auflagen auch dazu führen, dass ein Baugesuch zurückgezogen wird. Die Definition von Auflagen ist häufig Bestandteil von Aushandlungsprozessen zwischen Eigentümern und Baubewilligungsbehörde, auf die nachfolgend noch eingegangen wird.<sup>27</sup>

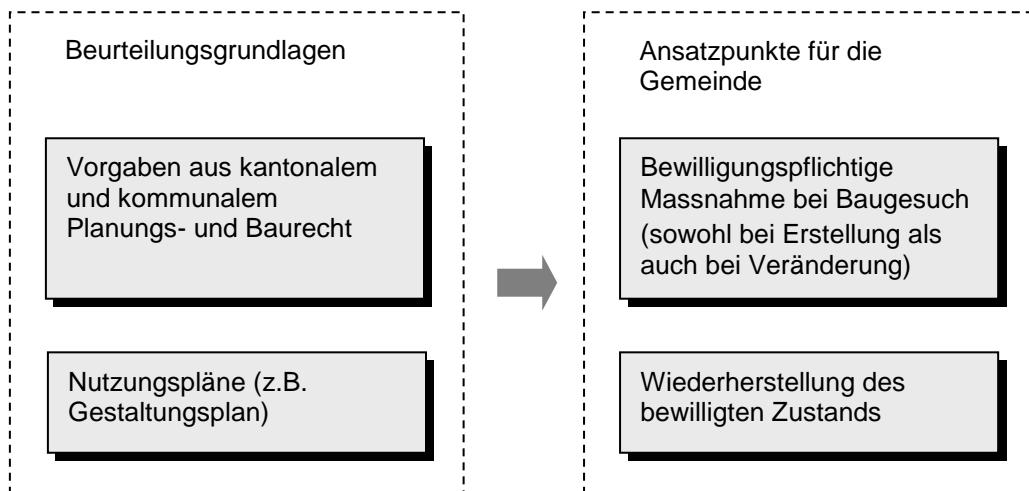


Abb. 20 Einflussmöglichkeiten der Gemeinde nach Planungs- und Baurecht

## 2.2 Bedeutung des Planungsrechts für privatrechtliche Regelungen im Wohnumfeld

Der Einfluss auf die Gestaltung des Wohnumfelds durch Privateigentümer gestaltet sich dann komplexer und bisweilen schwierig, befindet sich eine Liegenschaft im Besitz mehrerer Eigentümer, wie es im Stockwerkeigentum der Fall ist. Denn hier müssen sich die betroffenen Parteien beispielsweise im Rahmen einer Eigentümerversammlung auf bestimmte Standards oder Massnahmen zur Wohnumfeldgestaltung festlegen und die Verhandlung mit der Gemeinde wird dadurch unter Umständen aufwändiger.

Die Durchführbarkeit von Massnahmen im Gemeinschaftseigentum wird wesentlich beeinflusst von den Regelungen der Entscheidungskompetenzen im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB). Danach unterscheiden sich die Entscheidungskompetenzen der Eigentümerversammlung bei Massnahmen für den Unterhalt, die Wiederherstellung sowie die Erneuerung im Wohnumfeld, vorbehaltlich anderweitiger Regelungen in

<sup>26</sup> Furrer/Stoll, Gespräch am 13.08.08; Mathys, Gespräch am 24.08.08

<sup>27</sup> Kugucak, Gespräch am, 27.08.08; Mathys, Gespräch am 24.08.08

einem Eigentümerreglement, nach ihrer Notwendigkeit, respektive ihrem Nutzen. Während beispielsweise bei notwendigen Massnahmen, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit einer Sache nötig sind (Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsmassnahmen), die Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer ausreicht, dürfen Massnahmen, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden.<sup>28</sup>

### 2.3 Planungsrecht als Grundlage für Beratung und Verhandlung

In Verbindung mit den juristisch verankerten Inhalten und Instrumenten stehen der Gemeinde bei anstehenden Erneuerungs- und Sanierungsmassnahmen im Rahmen des Baubewilligungsprozesses, aber auch darüber hinaus, beispielsweise über Beratung, verschiedene Wege zur Einflussnahme auf das Wohnumfeld offen.

#### 2.3.1 Beratungsangebote als ungenutztes Potential

Eigentümer sind häufig Laien im Bau- und Planungsrecht sowie im Privatrecht, das auch im Miteigentum eine Rolle spielt. Die unattraktive Gestaltung vieler Wohnumfelder ist zu einem grossen Teil auch die Folge mangelnden Wissens um eine qualitativ gute Wohnumfeldgestaltung. Für den Bereich des Wohnumfelds, fehlen, anders als für Gebäude, Qualitätsstandards als konkrete Handlungsanweisungen für Bauherren bzw. als Qualitätsstandards zur Beurteilung seitens der Behörden.

In der Regel wenden sich Eigentümer bei der Planung ihrer Vorhaben an einen nur sehr begrenzten potentiellen Beraterkreis: Makler, Handwerker oder Hausbank. Die unzureichende Beachtung von Kriterien für ein Wohnumfeld mit hoher Gestalt- und Gebrauchsqualität und dessen Bedeutung für die Mieterschaft ist nicht zuletzt die Folge unzureichender oder nicht in Anspruch genommener Beratung, unabhängig davon, dass Wohnumfeldqualitätsstandards in ausreichender Konkretisierung und Verbindlichkeit vorliegen. Es ist anzunehmen, dass die Bereitschaft von Eigentümern, Massnahmen im Wohnumfeld vorzunehmen grösser ist, wenn ihnen Aufwand und Nutzen durch langfristige Mietmehreinnahmen, Zufriedenheit der Bewohner, Image oder Prestige klar sind.

Aber auch bereits vorhandene Beratungsangebote werden teilweise ignoriert und häufig erst zu spät wahrgenommen, dann nämlich, wenn einem durchgeplanten Vorhaben die Bewilligung ansteht. Zudem ist die Akzeptanz von Beratungsergebnissen nicht immer gegeben und bei Eigentümergemeinschaften nicht immer homogen.

#### 2.3.2 Beratungsangebote der Gemeinden

Beratungsangebote werden seitens der Bewilligungsbehörde im Rahmen des Prozesses zur Baubewilligung gemacht. Sie dienen insbesondere der Vorabklärung des geplanten

---

<sup>28</sup> vgl. Art. 647 ZGB 2008; Sommer, 2007

Vorhabens. Zudem bieten viele Kantone und Gemeinden auf ihren Internetportalen sowie in Broschüren Beratungsinformationen für Bauwillige.<sup>29</sup>

Diese haben zum Inhalt die behördlichen Zuständigkeiten, die relevanten Vorschriften (kantonale und kommunale Gesetze und Richtlinien) sowie Formulare (Baugesuchsformular), Unterlagen (Leitbilder, Sondervorschriften, Sondernutzungsplanungen) und Vorgehensweisen. Sie verweisen auch auf andere fachspezifische Beratungsstellen.

In der Stadt Zürich nehmen beispielsweise ca. 80-90% der Gesuchsteller im Rahmen einer Vorabklärung Beratung in Anspruch.<sup>30</sup>

Nicht nur für Eigentümer, sondern auch für mit Bauanträgen befasste Architekten gibt es Beratungsangebote. So wird in Winterthur für die dem Bauinspektorat bekannten Architekten einmal jährlich eine Informationsveranstaltung bzgl. relevanter Änderungen für Baubewilligungen durchgeführt.

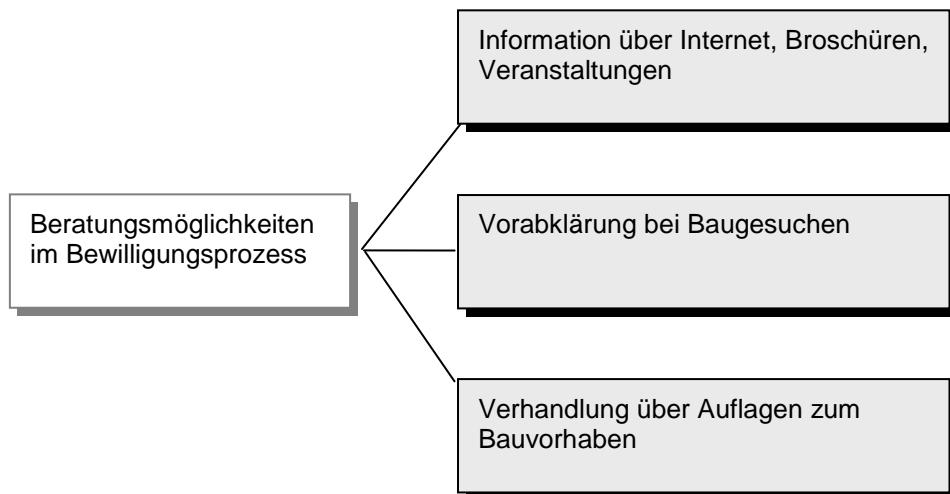


Abb. 21 Ansatzpunkte zur Beratung

### 2.3.3 Der Nutzen der Beratung

Aus Sicht der Gemeinden spielt die Beratung zur Gewährleistung einer guten Wohnumfeldqualität eine grosse Rolle. Über vorklärende Gespräche mit den Bauherren lassen sich Probleme frühzeitig erkennen und angehen. Für den Eigentümer bietet sie die Möglichkeit, auch anhand konkreter Massnahmenbeispiele zu erfahren, was ein qualitätsvolles Wohnumfeld ausmacht und mit welchem Aufwand welche positiven Effekte erzielt werden können.

Erst wenn auf diesem Weg keine Lösung erreicht werden kann, wird der juristische Rahmen ausgeschöpft. Dieser gibt jedoch den Gemeinden eine gute Verhandlungsposition.<sup>31</sup>

<sup>29</sup> vgl. Stadt Uster, 2007

<sup>30</sup> Kugucak, Gespräch am 27.08.08

Neben der direkten Beratung kann die Gemeinde bei eigenen Bauprojekten Standards setzen und diese – beispielsweise über Publikationen – in die Öffentlichkeit tragen.<sup>32</sup>

In der Praxis zeigt sich, dass durch die gesetzlichen Regelungen allein eine gute Wohnumfeldqualität nicht garantiert ist. Liegt für ein Gebiet kein Gestaltungsplan vor, in dem konkrete gestalterische Festlegungen gemacht werden und erfüllen die im Rahmen einer Baubewilligung eingereichten Pläne nur Minimalanforderungen, so fehlt der Gemeinde eine ausreichende Handhabe, detaillierte Standards für das Wohnumfeld durchzusetzen. Ist beispielsweise in einem Umgebungsplan ein Spielplatz ausgewiesen, erfüllt der Eigentümer seine Pflicht auch mit der Errichtung einiger Gerätschaften auf einem passenden Belag. Ob damit auch den Bedürfnissen der Kinder Genüge getan wird, bleibt fraglich. Hier ist dann Beratung und Verhandlung gefragt. Eigentümer lassen sich mit dem Hinweis auf den Verkaufswert einer Liegenschaft mit einem in Ausstattung und Gestaltung ansprechendem Wohnumfeld eher überzeugen als mit rein rechtlichen Regelungen. Beim Beispiel Spielplatz würde eine nicht gebrauchsfähige Ausstattung die Zahlungsbereitschaft von potentiellen Käufern mit Kindern negativ beeinflussen und damit möglicherweise den zu erzielenden Kaufwert schmälern.<sup>33</sup>

In eine ähnliche Richtung könnten Qualitätsstandards für das Wohnumfeld wirken. Diese böten dem Eigentümer eine Grundlage, das Wohnumfeld marktgerecht zu gestalten. Für Mieter oder Käufer von Immobilien wären sie eine Bewertungsgrundlage. Wichtig wäre, dass solche Standards Eingang in die Beratung fänden.

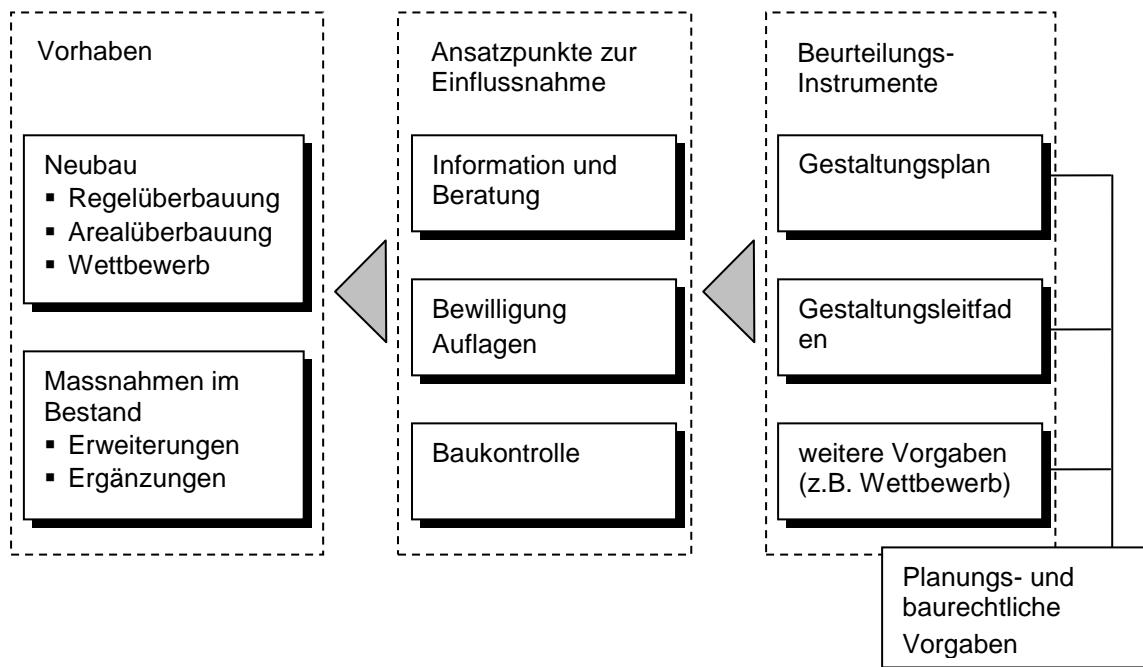


Abb. 22 Einflussnahme auf das Wohnumfeld

<sup>31</sup> Stammnitz, Gespräch am 2008; Kugucak, Gespräch am 27.08.08; Furrer/Stoll, Gespräch am 13.08.08; Küng, Gespräch am 16.10.08

<sup>32</sup> vgl. IBR, 2007; Mataré; Gespräch am 24.06.2008

<sup>33</sup> Furrer/Stoll, Gespräch am 13.08.08; Mataré; Gespräch am 24.06.2008

### 3 Erkenntnisse aus der Analyse von sieben Wohnbauprojekten

Anhand von sieben Wohnbauprojekten in der Schweiz wurde einerseits die Bewertungsmatrix für die Wohnumfeldqualität auf ihre Anwendungstauglichkeit geprüft angewandt (siehe Abschnitt 1) und andererseits wurden die Planungsprozesse detaillierter untersucht. In den folgenden Abschnitten werden zunächst die Ergebnisse der Bewertung der Wohnumfeldqualitäten vorgestellt (Abschnitt 4.1). Anschliessend werden die Erkenntnisse aus der Analyse der Planungsprozesse zusammengefasst (Abschnitt 4.2).

Folgende Projekte wurden untersucht:

#### Hegianwand, Zürich

- Planende: EM2N (Architekten), Schweingruber, Zulauf und Partner (Landschaftsarchitekten)
- Bauherr: Familienheim-Genossenschaft, Zürich
- Beauftragungsart: Wettbewerb 1999, Fertigstellung: 2003
- Städtebaulicher Typus: Punkthäuser
- Grösse des Projektes: 5 Baukörper, 5 Stockwerke, 75 Wohnungen, Baukosten: 32,8 Mio.

#### Siedlung Zürich-Leimbach

- Planende: Pool Architekten (Architekten), Berchthold und Lenzin (Landschaftsarchitekten)
- Bauherr: Baugenossenschaft Zurlinden
- Beauftragungsart: Wettbewerb 2001, Fertigstellung: 2003
- Städtebaulicher Typus: L-förmig zueinander stehende Riegel
- Grösse des Projektes: 2 Baukörper, 7 Stockwerke, 116 Wohnungen, Baukosten: 54 Mio.

#### Hürlimann-Areal, Zürich

- Planende: Althammer & Hochule (Architekten), Rotzler Krebs Partner (Landschaftsarchitekten)
- Bauherr: PSP Swiss Property AG
- Beauftragungsart: Wettbewerb 2001, Fertigstellung: 2006
- Städtebaulicher Typus: Punkthäuser
- Grösse des Projektes: 5 Baukörper, 5 Stockwerke, 72 Wohnungen, Kosten Umgebungsgestaltung: 1,2 Mio.

### Siedlung Vogelbach, Riehen bei Basel

- Planende: Michael Alder + Partner (Architekten), Dieter Kienast (Landschaftsarchitekt)
- Bauherr: Wohngenossenschaft HERA + Kettenacker
- Beauftragungsart: Wettbewerb 1989, Fertigstellung: 1992
- Städtebaulicher Typus: kammartige Bebauung mit Bildung von 4 Höfen
- Grösse des Projektes: 8 Baukörper, 3 Stockwerke, 40 Wohnungen, Baukosten: 10,7 Mio.

### Loki-Areal, Winterthur

- Planende: Knapkiewicz & Fickert (Architekten), Schmid Landschaftsarchitekten
- Bauherr: Coop Personalversicherung CPV/CAP Basel
- Beauftragungsart: Studienauftrag 2001, Fertigstellung: 2006
- Städtebaulicher Typus: parallele Häuserzeilen
- Grösse des Projektes: 4 Baukörper, 4 Stockwerke, 120 Wohnungen, Baukosten: 39 Mio., Kosten Umgebungsgestaltung 1,4 Mio.

### Im Lot, Uster

- Planende: moos.giuliani.herrmann.architekten und Ateliergemeinschaft, Basel (Architekten), Fahrni Breitenfels (Landschaftsarchitekt)
- Bauherr: Baumwollspinnerei Uster AG
- Beauftragungsart: Wettbewerb 1994, Fertigstellung: 2001
- Städtebaulicher Typus: parallele Häuserzeilen
- Grösse des Projektes: 6 Baukörper, 5 Stockwerke, 115 Wohnungen, Baukosten: 42 Mio.

### Rütihof, Zürich

- Planende: Metron (Architekten), Metron (Landschaftsarchitekt)
- Bauherr: Baugenossenschaft ASIG
- Beauftragungsart: Wettbewerb 1991, Fertigstellung: 1997
- Städtebaulicher Typus: parallele Häuserzeilen
- Grösse des Projektes: 8 Baukörper, 5 Stockwerke, 130 Wohnungen, Kosten Umgebungsgestaltung: 1,3 Mio.

## 3.1 Bewertung der Wohnumfeldqualitäten

Der Untersuchung der Fallbeispiele ging eine Sichtung einer Vielzahl von Projekten voraus, die als mögliche Fallbeispiele infrage kamen. Dabei waren folgende Tendenzen zu erkennen: Derzeit geht die Entwicklung zurück in die Stadt. Urbanes Wohnen wird wieder mit Qualität verbunden. Nach wie vor wird hohe Mobilität im Alltag und in der Freizeit verlangt. Die Standardgrössen des privaten Aussenraumes (Balkone etc.) sind deutlich gewachsen. Balkone sind gut proportioniert und erstrecken sich inzwischen oft über die ganze Fassadenlänge, erreichen Tiefen von 2,00 – 2,50m mit Zugang von mehreren Zimmern. Ebenfalls zum Standard gehören inzwischen ebenerdige bzw. ohne

Treppe erreichbare Veloabstellräume in ausreichender Grösse, sowie die Unterbringung der Autos in Tiefgaragen.

In Bezug auf gemeinschaftliche Flächen lässt sich folgendes feststellen. Eingangsbereiche sind meist grosszügig gestaltet und fördern den kommunikativen gemeinschaftlichen Austausch. Räumlichkeiten für gemeinschaftliche Aktivitäten werden generell bereitgestellt. Kleinkinder- und Kinderspielflächen sind immer vertreten und funktionieren in Ausstattung und Platzierung innerhalb der Siedlung gut. Allerdings sind es fast immer vorgefertigte Spielgeräte, es gibt kaum «skulpturale Experimente» oder naturnahe Spielplätze. Überdachte Spielbereiche erleichtern den Gebrauch über das ganze Jahr und bei jedem Wetter. Hingegen finden Aufenthaltsflächen für Jugendliche (Kinder ab 13 Jahre) selten eine Berücksichtigung. Es besteht nicht die Möglichkeit, dass die Spielbereiche mit den Kindern «altern» können, z.B. indem durch kleinere Eingriffe der Kinderbereich für Jugendliche attraktiv gestaltet wird. Auch Rückzugsmöglichkeiten für den Einzelnen sind selten berücksichtigt. Das Angebot von kleineren und grösseren Räumen erweitert das Angebot vielfältiger Nutzungen und Atmosphären. Inwieweit einzelne Nutzungen im Widerspruch stehen, z.B. Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche einerseits und das Ruhebedürfnis älterer Bewohner andererseits ist einzelfallbezogen zu prüfen.

Allgemein gilt, dass Aussenanlagen auf gewachsenem Boden eine bessere Ausgangslage für räumliche Bepflanzungsakzente haben, wie z.B. bei Bäumen. Auch in Siedlungen mit wenig Aussenraumfläche besteht die Möglichkeit, die Fläche in der Gestaltung und im Angebot zu differenzieren. Die Durchmischung von Mietern und Stockwerkeigentümern kann sich günstig auf die Qualität des Aussenraumes auswirken. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich Eigentümer intensiver um den unmittelbaren Wohnaussenraum kümmern (höheres Verantwortungsgefühl, Bereitschaft zu Pflegearbeiten etc.).

Die Fallbeispiele selbst zeigen durchwegs Projekte, die eine hohe architektonische Qualität aufweisen und in der Praxis als «best practice» diskutiert werden. Es überrascht daher nicht, dass die Ergebnisse der Bewertung der verschiedenen Projekte relativ nah beieinander liegen (siehe Abbildung 23). Die Ergebnisse einer detaillierten Bewertung der Wohnumfelder in den Fallbeispielen sind in den Arbeitsunterlagen dokumentiert (siehe Anhang). Für die vergleichende Bewertung wurden die Kriterien der Nutzungsqualität und der Gestaltqualität mit insgesamt je 40% der Zielgewichte und das Kriterium der ökologischen Qualität mit 20% gewichtet.

Es zeigt sich, dass das Projekt Hegianwand in Zürich am besten abschneidet und das Hürlimann-Areal am schlechtesten. Dieses Ergebnis ergibt sich unabhängig von den Zielgewichten, denn das Projekt Hegianwand ist sowohl in der Nutzungsqualität als auch in der Gestaltqualität und der ökologischen Qualität das Beste der untersuchten Projekte. Die Unterschiede zwischen den Projekten sind jedoch sehr klein. Die Nutzwerte – verstanden als Gesamtindex für die Wohnumfeldqualität – schwanken zwischen 76 und 82, d.h. um maximal 8%. Ein solch kleiner Unterschied lässt fast keine Aussagen über Qualitätsunterschiede zu.

Dennoch zeigt die Bewertung klar Unterschiede zwischen den verschiedenen Projekten auf. Dies wird am Beispiel eines direkten Vergleichs zwischen zwei Projekten deutlich. Dazu werden das Projekt «Hegianwand» und das Projekt «Loki-Areal» ausgewählt.

		Im Lot		Hegianwand		Hürlimannareal		Leimbach		Lokiareal		Rütihof		Vogelbach		
		ZG	ZEG	NW	ZEG	NW	ZEG	NW	ZEG	NW	ZEG	NW	ZEG	NW	ZEG	NW
Nutzungsqualität	Räumliche Anordnung und Zuordnung	10.00	79.17%	7.92	84%	8.43	81%	8.07	81%	8.13	82%	8.21	84%	8.43	82%	8.22
	angemessene Grösse	10.00	80.00%	8.00	90%	9.05	73%	7.29	89%	8.89	73%	7.31	88%	8.81	75%	7.50
	Art des Angebotes	10.00	78.33%	7.83	81%	8.15	65%	6.50	76%	7.59	77%	7.67	83%	8.33	73%	7.33
	Nutzbarkeit als sicherer Raum	10.00	81.67%	8.17	81%	8.15	77%	7.67	78%	7.78	78%	7.83	82%	8.17	82%	8.17
Gestalt-qualität	Raumgestalt	10.00	83.33%	8.33	89%	8.92	82%	8.16	83%	8.33	82%	8.21	82%	8.24	83%	8.33
	Raumgefüge	10.00	82.14%	8.21	83%	8.33	79%	7.92	83%	8.33	82%	8.19	82%	8.19	82%	8.19
	Identifikation	10.00	85.71%	8.57	88%	8.75	78%	7.78	83%	8.33	81%	8.06	83%	8.33	82%	8.19
	Material	10.00	73.81%	7.38	75%	7.50	71%	7.08	68%	6.81	76%	7.64	74%	7.36	69%	6.94
Ökologische Nachhaltigkeit	ökologische. Qualität	20.00	62.50%	12.50	75%	14.90	62%	12.46	66%	13.13	68%	13.59	64%	12.75	68%	13.56
Summe	Nutzwerte			76.92		82.18		72.92		77.31		76.70		78.61		76.44

Abb. 23 Ergebnisse der vergleichenden Bewertung der Wohnumfeldqualitäten in den Fallbeispielen. ZE = Zielgewicht; ZEG: Zielerreichungsgrad, NW = Nutzwert

## Vergleich zwischen zwei ausgewählten Projekten

### Wohnungsbezogen

Im wohnungsbezogenen Bereich zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den beiden Projekten.

**HEGIANWAND:** Private Balkone erstrecken sich über die ganze Fassade, sind grosszügig und erlauben eine vielfältige Nutzung. Die Mietergärten bereichern das Angebot und fügen sich auch in das Bepflanzungskonzept gut ein.



Abb. 24 Wohnungsgezogener Bereich im Projekt «Hegianwand»

**LOKI-AREAL:** Die zur Verfügung stehenden privaten Zonen sind relativ klein, die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt. Der Verzicht auf Unterteilungen zwischen den einzelnen Mieteinheiten entspricht dem übergeordneten Konzept / Gesamtidee, schränkt aber den privaten Rückzug stark ein.



Abb. 25 Wohnungsgezogener Bereich im Projekt «Loki-Areal»

## Hauseingangsgemeinschaft

Die Unterschiede im Bereich der Hauseingangsgemeinschaft zeigen sich vor allem in der Grosszügigkeit der Anlage.

**HEGIANWAND:** Der Eingangsbereich ist grosszügig gestaltet. Der Platzbelag führt bis zum Eingang. Die grosse Eingangshalle mit integrierten Briefkästen erleichtert das Nachhausekommen bei schlechtem Wetter, sowie Austausch zwischen den Mietern. Velos lassen sich abstellen, aber nicht gesichert befestigen.



Abb. 26 Bereich der Hauseingangsgemeinschaft im Projekt «Hegianwand»

**LOKI-AREAL:** Die Eingangssituationen sind nicht durchgängig ansprechend gelöst. Das Spektrum reicht vom eher dunklen, etwas abweisenden Eingang bis zu sehr ansprechenden Eingängen mit multifunktionaler Nutzung. Veloabstellplätze sind nicht überall vorhanden.



Abb. 27 Bereich der Hauseingangsgemeinschaft im Projekt «Loki-Areal»

## Siedlungsgemeinschaft funktionsbestimmt

Im Bereich «Siedlungsgemeinschaft funktionsbestimmt» unterscheiden sich die beiden Projekte insbesondere hinsichtlich der räumlichen Anordnung und Gliederung der Flächen.

HEGIANWAND: Es gibt Angebote für Kleinkinder und Kinder an mehreren Orten, sie sind miteinander verwoben. Die Bereiche sind jeweils grosszügig und abwechslungsreich gestaltet. Sitzmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden, Jugendflächen und Rückzugsmöglichkeiten nicht.



Abb. 28 Funktionsbestimmter Bereich der Siedlungsgemeinschaft im Projekt «Hegianwand»

LOKI-AREAL: Spielflächen bieten der Rasenwall und die überdachte Halle. Das Vorhandene ist einfach, allerdings bietet die Halle wertvolle Aufenthaltsmöglichkeiten bei Schlechtwetter. Sitzmöglichkeiten, Jugendflächen und Rückzugsmöglichkeiten sind nicht vorhanden.



Abb. 29 Funktionsbestimmter Bereich der Siedlungsgemeinschaft im Projekt «Loki-Areal»

## Siedlungsgemeinschaft nutzungsoffen

Im Nutzungsoffenen Bereich der Siedlungsgemeinschaft bietet das Projekt Hegianwand eine grössere Vielfalt von Flächen zur Aneignung

HEGIANWAND: Weit reichende Aneignungsflächen unterschiedlichen Charakters erlauben vielseitige Nutzungen. Die verschiedene Belagarten (Asphalt und Kiesflächen) unterstützen dies.

LOKI-AREAL: Aneignungsflächen sind nur eingeschränkt vorhanden, zudem haben alle als Belag Asphalt. Sie sind grossflächig und lassen diverse Nutzungen zu. Die überdachte Halle bietet auch hier wertvollen Raum, vor allem bei Schlechtwetter.



Abb. 30 Nutzungsoffener Bereich der Siedlungsgemeinschaft im Projekt «Hegianwand»



Abb. 31 Nutzungsoffener Bereich der Siedlungsgemeinschaft im Projekt «Loki-Areal»

## Bepflanzungskonzept

Hinsichtlich der Bepflanzung gehen beide Projekte von sehr unterschiedlichen Voraussetzungen aus, die sich in der Qualität des Wohnumfelds niederschlagen.

**HEGIANWAND:** Die Gestaltung und im Besonderen die Bepflanzung berücksichtigen auf hohem Niveau die problematischen Gegebenheiten der ehemaligen Lehmgrube. Die standortgerechten Ruderalgesellschaften<sup>34</sup> auf mageren und kiesigen Böden prägen den Charakter des Außenraumes und sind ökologisch sehr wertvoll.

**LOKI-AREAL:** Die durchgängige Tiefgarage erschwert eine Bepflanzung erheblich. Der enge Kostenrahmen erlaubte keine stärkeren Substratschichten (auch nicht teilweise) aufgrund der damit verbundenen Mehrkosten in der Statik etc. Diese Rahmenbedingungen machen den reduzierten Einsatz von Gehölzen verständlich.

## 3.2 Planungsprozesse

Die folgenden Abschnitte geben zusammenfassend Auskunft über die Planungs- und Bewilligungsprozesse für die Fallbeispiele, zu denen bei der jeweils zuständigen Bewilligungsbehörde aufgrund des Kenntnisstandes der aktuellen Mitarbeiter die notwendigen Informationen abfragbar waren. Da die einzelnen Prozesse praktisch deckungsgleich sind, wird, um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, auf eine getrennte Darstellung verzichtet.

### 3.2.1 Vorlauf

Da es sich bei den Fallbeispielen um vergleichsweise grosse Bauvorhaben handelt, entwickelte die jeweilige Kommune mit der Zeit bestimmte Vorstellungen zur Nutzung und Bebauung der Flächen, die teilweise durch wirtschaftliche Umstrukturierungsprozesse für eine neue Nutzung zur Verfügung standen (z.B. Im Lot, Loki). Die Vorstellungen wurden mit den Eigentümern erörtert. Eine Übernahme dieser Strategien in den Richtplan sicherte in einigen Fällen die entsprechende Entwicklung ab.

### 3.2.2 Planungsrechtlicher Rahmen

Unabhängig davon, ob es sich bei den Vorhaben um Arealüberbauungen handelte, gingen dem eigentlichen Planungsprozess in einigen Fällen Wettbewerbe voraus (z.B. Rütihof, Im Lot, Loki, Vogelbach). In Winterthur ist ein Wettbewerb Voraussetzung für die Genehmigung eines Vorhabens als Arealüberbauung. Durch die Wettbewerbe konnten alle zentralen Fragen zur Wohnumfeldqualität im Vorfeld geklärt werden. Auch das Verfahren im Rahmen einer Arealüberbauung (z.B. Rütihof, Im Lot, Loki,

<sup>34</sup> Ruderalfloren sind maßgeblich durch eine vorangegangene menschliche Nutzung geprägte, meist auf stickstoffreichen Böden zu findende Pflanzengesellschaften. Sie stellt sich in ein bis drei Jahren auf siedlungsnahen Flächen wie Aufschüttungen, Bahndämmen oder Brachflächen ein, wenn diese nicht bewirtschaftet werden.

Leimbach) bietet im Vergleich zur Regelbebauung mehr Möglichkeiten zur Einflussnahme auf das Wohnumfeld (besondere Anforderungen an Gestaltung gem. § 71 PBG Kanton Zürich). In Uster lässt man bei Arealüberbauungen grundbuchrechtlich absichern, dass Veränderungen am bewilligten Zustand vom Eigentümer anzeigenpflichtig sind. In Uster flossen die Ergebnisse des Wettbewerbs in einen privaten Gestaltungsplan ein. Grund dafür waren auch die schwierigen Verhandlungen mit der Grundeigentümerin über die zukünftige Nutzung des frei werdenden Areals. Der Plan diente als Grundlage für das Baubewilligungsverfahren. Bei einer Regelbebauung ist der rechtliche Rahmen zur Einflussnahme geringer, wenn kein Wettbewerb oder Gestaltungsplan vorgenommen, die eine Festlegung von Qualitätsstandards erlaubt.

### *3.2.3 Beratung*

In den untersuchten Planungsprozessen fand eine umfangreiche Beratung und Vorabklärung der Bauvorhaben mit den Eigentümern statt, um einen möglichst reibungslosen Bewilligungsprozess zu ermöglichen und unnötige Kosten durch unnötige Überarbeitungen und Neueinreichung der Baugesuche zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund ist man beispielsweise in Uster sehr konsequent bei der Durchsetzung der gesetzlichen Regelungen und der eigenen Vorstellungen zur Stadtgestalt. Diese werden den Eigentümern gegenüber bei der Beratung transparent kommuniziert. Bei überzeugenden Ideen gibt es jedoch Verhandlungsspielraum.

### *3.2.4 Bearbeitung der Bauanfragen*

Die Bauanfragen wurden entweder zentral bei der Baubewilligungsbehörde bearbeitet und die verschiedenen Amtsstellen (Planungsamt, Grünflächenamt etc.) bei Bedarf intern kontaktiert (Beispiel Im Lot), oder die Gesuchsteller wurden nach Erstdurchsicht des Gesuchs an die relevanten Amtsstellen verwiesen (Beispiel Rütihof).

### *3.2.5 Beurteilungsgegenstand*

Für die Beurteilung der geplanten Massnahmen im Wohnumfeld, vor allem bezogen auf ihre gestalterische Qualität sowie die Einordnung in die Umgebung, wurde insbesondere der Umgebungsplan, der Bestandteil der Baueingabe ist, herangezogen

### 3.2.6 Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlagen für die eingereichten Baugesuche waren insbesondere die Bestimmungen der kantonalen Planungs- und Baugesetze (in Zürich § 238 BPG, bei Arealüberbauungen auch § 71 PBG) sowie der kommunalen Bauordnung, ergänzt durch Leitbilder oder Sondernutzungsplanungen.

In Uster gibt es einen Gestaltleitfaden von der Stadtbildkommission, der bei der Beurteilung von Baugesuchen herangezogen wurde.<sup>35</sup>

### 3.2.7 Auflagen

Nach der Prüfung der Unterlagen wurde die Bewilligung in allen Fällen mit Auflagen verbunden, zum Beispiel zu Details der Bepflanzung (Baumsorte), zur Fusswegeführung oder zur Stellplatzgestaltung. Die Auflagen machen eine Abänderung des Umgebungsplans erforderlich. So muss in Zürich in 90% der Fälle am Umgebungsplan etwas geändert werden. Erst bei Erfüllung der Auflagen erfolgt die Baufreigabe. Anschliessend erfolgt noch eine Rohbau- und Schlussabnahme.<sup>36</sup>

### 3.2.8 Genehmigung

Bei Übereinstimmung der Baugesuche mit den Bewilligungskriterien wurden seitens der Baubewilligungsbehörde in der Regel in Abstimmung mit weiteren Amtsstellen (Tiefbauamt, Gartenamt, Denkmalpflege etc.) Anträge an die Baukommission gerichtet. Diese entscheidet über die Gesuche.

### 3.2.9 Kontrolle

Unabhängig von den dargestellten Fällen erfolgt eine Kontrolle der Umgebungsgestaltung nach Bauabnahme nicht gezielt. Die Baukontrolle ist daher oft nicht effizient. Wenn aber bei einer Überbauung etwas nachteilig verändert wurde und es auffällt, wird gehandelt. Die Baukontrolle nimmt den Fall auf und es gibt seitens der Behörde oft eine Anzeige. Die Androhung einer Ersatzmassnahme reicht normalerweise aus, um den Bauherrn zum Handeln zu bewegen.

---

<sup>35</sup> vgl. PBG Kanton Zürich, 1975

<sup>36</sup> Siehe Punkt 2.2.1.6

Folgende Tabelle zeigt die Einflussphasen der Gemeinde während der Baubewilligungsprozesse in den Fallbeispielen.

	Rütihof, Zürich	Im Lot, Uster	Loki, Winterthur	Leimbach, Zürich	Vogelbach, Riehen
Umnutzung industrieller Flächen	-	X	X	-	-
Vorabklärungen (planungs- und baurechtlich)	X	X	X	X	X
Gestaltungsvorgaben über Wettbewerb	X	X	X	X	X
Gestaltungsvorgaben über Gestaltungsplan	-	X (privat)	-	-	-
Besondere Anforderungen durch Arealüberbauung	X	-	X	X	-
Auflagen für Umgebungsplan	X	X	X	X	X
Fortwährendes Controlling nach Bauabnahme	-	-	-	-	-

X: zutreffend

-: nicht zutreffend

Abb. 32 Bewilligungsprozesse in den Fallbeispielen

### Anmerkungen zu einzelnen Fallbeispielen

In der Regel entsprachen die Bewilligungsprozesse in den Fallbeispielen dem im Abschnitt 2.3.2 beschriebenen Ablauf. Handelt es sich um die Umnutzung von ehemaligen Industriearälen oder lagen die Vorstellungen über die Wohnumfeldqualität zwischen Gemeinde und Flächeneigentümer auseinander, bestand Bedarf an klaren Vorgaben der Gemeinde für angestrebte Umnutzung und Umgestaltung sowie an Aushandlungsprozessen mit dem Eigentümer. Diese Aspekte werden in den nachfolgend aufgeführten Zusatzerläuterungen für die jeweiligen Fallbeispiele dargestellt.<sup>37</sup>

#### Rütihof, Zürich Höngg

Im Vorlauf des zur heutigen Überbauung führenden Planungsprozesses gab es bereits ein Baugesuch (1987) des Eigentümers. Dieses wurde nicht bewilligt, da viele Punkte, insbesondere die zu hohen Gebäude sowie geplante Abgrabungen den damaligen Bauvorschriften nicht entsprachen. Eine Beratung, mit der das Baugesuch besser hätte vorbereitet werden können, fand nicht statt. Das erneute Baugesuch, das der heutigen Bebauung zugrunde lag, hatte mit dem ursprünglichen Gesuch kaum noch Gemeinsamkeiten.

<sup>37</sup> Mögliche Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Elementen, z.B. Aufenthaltsbereich für Jugendliche und Ruhebereich müssten in einem nächsten Schritt im Rahmen von Befragungen erhoben werden.

Da es sich um eine Arealüberbauung handelt, durfte die zulässige Bautiefe geringfügig überschritten werden. Die Baubewilligung wurde hinsichtlich der in einem Umgebungsplan dargelegten Gestalt mit Auflagen erteilt. Dabei ging es unter anderem um die konfliktfreie Führung der Fusswege, eine Präzisierung der Angaben zur Gestaltung der Spielbereiche, die Anzahl, Art und Anordnung der Bäume, die gestalterische Abgrenzung der Vorgartenfläche vom öffentlichen Grund sowie den Nachweis ausreichender Parkplätze.

### Im Lot, Uster

Zum Areal im Lot gab es im Zuge der veränderten ökonomischen Rahmenbedingungen für die Textilindustrie bereits in den 1980er Jahren Überlegungen seitens der Gemeinde, wie langfristig mit dem Gebiet der Baumwollspinnerei umzugehen sei. Während dem Eigentümer ein Einkaufszentrum und die Zuschüttung des Kanals vorschwebte, legte die Gemeinde mit dem Siedlungs- und Landschaftsplan (Teil des Richtplans) sowie dem Zonenplan den Erhalt einiger Industriebauten sowie des Gewerbekanals, die Freihaltung des Uferbereichs und die Erweiterung des Stadtparks fest.

Aufgrund der divergenten Interessenlage wurden im Zuge eines Wettbewerbs viele offene Fragen zur Wohnumfeldqualität geklärt. Da weiterhin einige zentrale Punkte strittig waren, beschloss der Stadtrat, den Grundeigentümer zur Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans zu verpflichten, der die Grundlage für die Baubewilligung darstellte. In den Vorschriften zum Gestaltungsplan wurden die Auflagen der Stadt Uster festgehalten. Das betraf insbesondere den Erhalt des Gewerbekanals, die Freihaltung des Grünraums, eine auf die Gebäude abgestimmte Baumpflanzung, die Wegeerschliessung sowie die Stellung der geplanten Gebäude zum Kanal. Die wohnumfeldrelevanten Aspekte waren durch den Gesuchsteller in einem Umgebungsplan festzulegen.

### Loki, Winterthur

Durch wirtschaftliche Umstrukturierungen stellte sich schon Anfang der 1990er Jahre die Frage nach der zukünftigen Nutzung des Eisenbahnareals. In den Gesprächen zwischen Stadt und Eigentümer hat man sich auf schützenswerte Industriebauten und auf eine Mischnutzung des Areals geeignet.

Die spätere Arealüberbauung wurde an die Durchführung eines Wettbewerbs geknüpft. Auf dieser Basis wurden 5 Geschosse genehmigt; im Rahmen einer Regelüberbauung wären 4 Vollgeschosse möglich gewesen. Das finale Baugesuch unterschied sich in einigen Punkten (Begrünung der Tiefgarage, Änderung einiger Bauten) von der erteilten Rahmenbaubewilligung, so dass die Bewilligung an Auflagen geknüpft wurde. Entsprechend musste die Überdachung der Tiefgarage eine Begrünung gewährleisten. Die Bepflanzung hatte im Einvernehmen mit der Stadtgärtnerei zu erfolgen. Die Anzahl der Autostellplätze und Zweiradabstellplätze musste erhöht werden. Der Umgebungsplan war entsprechend zu bereinigen. Auch die Spielplätze samt Anlagen waren im definitiven Umgebungsplan einzutragen.

## 4 Empfehlungen für das weitere Vorgehen

### 4.1 Wohnumfeldbewertung

Das Verfahren zur Bewertung von Wohnumfeldqualitäten (Bewertungsmatrix) kann von Fachleuten mit vernünftigem Aufwand auf der Grundlage von allgemein verfügbaren Dokumenten angewendet werden. Es zeigt die Unterschiede in den Wohnumfeldqualitäten differenziert auf. Gleichzeitig unterstützt es eine zusammenfassende Bewertung zum Vergleich verschiedener Projekte, in der die der Bewertung zugrundeliegenden Annahmen möglichst transparent gemacht werden.

Die Ergebnisse der Bewertung sind unabhängig von der Anzahl der im jeweiligen Projekt realisierten Elemente. Man bewertet also die reine Anzahl unterschiedlicher Elemente nicht per se als positiv, sondern fokussiert auf die Qualität der realisierten Elemente. Damit kann ein Projekt mit wenigen Elementen wie das Loki-Areal in Winterthur (insgesamt 13 verschiedene Elemente) besser abschneiden, als ein Projekt, in dem viele Elemente realisiert wurden, wie beispielsweise das Hürlimann Areal in Zürich (mit insgesamt 19 verschiedenen Elementen).

Die Ergebnisse der Bewertung sind im Wesentlichen unabhängig von bestimmten Stilen in der Landschaftsarchitektur. In den verschiedenen Fallbeispielen sind ganz unterschiedliche Stile der Gestaltung erkennbar, aber die Ergebnisse der Bewertung der verschiedenen Projekte unterscheiden sich nur geringfügig. Darin zeigt sich die Flexibilität des Verfahrens. Eine zusätzliche Möglichkeit der Anpassung der Bewertung ergibt sich durch die Variation der Zielgewichte. So könnte ein bestimmter Anwender beispielsweise die ökologische Qualität des Wohnumfelds höher bewerten als ein anderer Anwender und die Bewertung so seinen spezifischen Zielen anpassen. Will man aber verschiedene Projekte vergleichen, so sollten die Zielgewichte in der Bewertung aller Projekte gleich sein.

In den Fallbeispielen zeigt sich, dass die Ergebnisse der Bewertung nicht unbedingt der ersten subjektiven Einschätzung der Anwender der Bewertungsmatrix entsprechen. Zwei Gründe sind hier massgeblich: Erstens konzentriert man sich durch das Anwenden der Bewertungsmatrix auf das Wohnumfeld und vernachlässigt explizit die Gestaltung der Wohngebäude. Diese Fokussierung fällt bei einer ersten subjektiven Einschätzung hingegen schwer, da man Gebäude und Umfeld als Ganzes wahrnimmt. Zweitens entsprechen die explizit verwendeten Zielgewichte nicht immer den impliziten Gewichtungen, die ein Fachexperte in einer ersten subjektiven Einschätzung vornimmt. In diesem Sinne kann man durch Anwenden der Bewertungsmatrix eine erste subjektive Einschätzung überprüfen und allenfalls implizite Gewichtungen reflektieren. Prinzipiell bietet die Bewertungsmatrix den Vorteil der Transparenz und Rationalität. Subjektive Einschätzungen können dadurch herausgefiltert werden.

Alle Fallbeispiele sind Projekte mit einer gut gelungenen Gestaltung des Wohnumfelds. Daher ergeben sich keine grossen Unterschiede in den Gesamtergebnissen der Bewertung, welche zum Vergleich der Fallbeispiele herangezogen werden. Die Auswahl von Projekten mit einer guten Wohnumfeldqualität bietet Möglichkeit die Qualität der Matrix zu überprüfen. In der Tat ergibt die Matrix bei der Bewertung der ausgewählten Fallbeispiele Differenzierungen.

Als nächster Schritt wäre es sinnvoll, die Bewertungsmatrix zur Bewertung weniger gut gelungener Projekte einzusetzen, um das Spektrum möglicher Ergebnisse besser zu verstehen und Vergleichswerte für durchschnittliche Projekte zu erhalten.

## 4.2 Planung

Das kantonale und kommunale Planungs- und Baurecht gibt den Gemeinden bei konsequenter Anwendung eine gute Grundlage, um im Rahmen der raumplanerischen Rechtsanwendung über allgemeingültige Mindeststandards auf das private Wohnumfeld Einfluss zu nehmen. Dies betrifft nicht nur den Prozess der Baubewilligung, sondern auch eine fortwährende Qualitätskontrolle als Teil des Verwaltungshandelns.

Über das Instrument des Gestaltungsplans kann die Gemeinde effizient konkrete Vorgaben zur Wohnumfeldgestaltung machen. Gleiches gilt für die Durchführung von Wettbewerben sowie für Regelungen zur Arealüberbauung.

Allerdings ist die Möglichkeit der Einflussnahme nach den Vorgaben aus Gesetzen, Vorschriften und Plänen in der Regel auf den Prozess der Baubewilligung geknüpft, sei es bei neuen Vorhaben oder bei Massnahmen im Bestand. Darüber hinaus kann grundsätzlich oder im konkreten Fall die Beseitigung nicht bewilligungskonformer Zustände gefordert und durchgesetzt werden.

Der Gemeinde ist im Bewilligungsprozess über die Formulierung konkreter Auflagen hinaus auch durch Beratung der Gesuchsteller, die Möglichkeit gegeben, eine möglichst hohe Wohnumfeldqualität zu erwirken. Eine gute Beratung setzt natürlich das Wissen um die Kriterien zur Beurteilung der Wohnumfeldqualität voraus. Das Know-how, aber auch zeitliche Ressourcen und ein grundlegendes Selbstverständnis in diesem Aufgabenbereich sind insbesondere in kleinen Gemeinden nicht immer im notwendigen Mass anzutreffen.

In der Praxis werden diese Möglichkeiten der Gemeinden jedoch heute nicht ausgeschöpft. Neben dem bereits erwähnten fehlenden Wissen um Kriterien der Wohnumfeldbewertung bestehen die Defizite vor allem bei der Entwicklung des bereits existierenden Wohngebäudebestands. Wenn Gestaltungs- und Umgebungspläne nicht Teil der Baubewilligung sind, dann fehlen den Gemeinden die Grundlagen, um Erhaltung (oder Verbesserungen) der Wohnumfeldqualitäten im Bestand einzufordern. Sie können erst wieder eingreifen, wenn ein neues – bewilligungspflichtiges – Vorhaben zur Bewilligung eingereicht wird.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Siehe Abschnitt 2.2

### 4.3 Einsatz der Kriterien für Wohnumfeldqualität in der Planung

Wir empfehlen, dass Kriterien für Wohnumfeldqualität vermehrt in die Planung einfließen. Abbildung 33 gibt einen Überblick über mögliche Ansatzpunkte, an denen diese Kriterien berücksichtigt werden könnten. Grundsätzlich können diese Kriterien einerseits zur Bewertung herangezogen werden, z.B. im Rahmen von Baubewilligungsverfahren oder bei der Immobilienbewertung. Andererseits bieten sie einen Orientierungsrahmen für die Planenden, mit dessen Hilfe sie die Qualität ihrer Entwürfe oder Baugesuche überprüfen können.

Die in diesem Projekt entwickelte Bewertungsmatrix kann prinzipiell all diese Informationsbedürfnisse befriedigen, da sie einerseits detailliert genug bewertet, um Planenden als Orientierung zu dienen, und andererseits eine Gesamtbewertung unterstützt. Wir empfehlen daher diese Bewertungsmatrix als Grundlage für die weitere Entwicklung von Bewertungsverfahren für Wohnumfeldqualitäten zu verwenden. Mit Hilfe eines solchen Bewertungsansatzes wird es außerdem möglich:

- Gestaltqualitäten unabhängig von den verschiedenen Stilrichtungen der Landschaftsarchitektur zu bewerten;
- Bei der Bewertung der Nutzungsqualitäten von Erfahrungen aus der planerischen Praxis auszugehen und die Bewertung auf sich wandelnde Nutzungsbedürfnisse anzupassen;
- Die Gewichtung der verschiedenen Kriterien abzustimmen auf die Anforderungen des spezifischen Projektes und/oder die sich mit der Zeit wandelnde Anforderungen an ein bestimmtes Projekt.

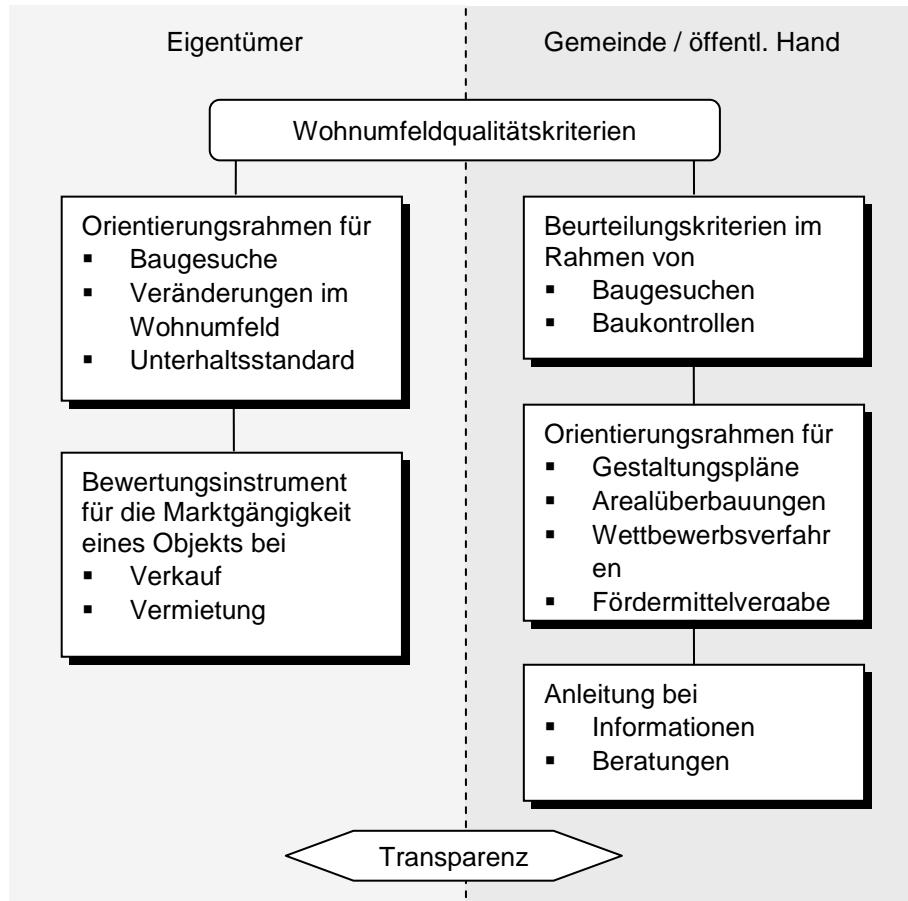


Abb. 33 Einsatz von Kriterien für Wohnumfeldqualität in der Planung

Damit ist die Bewertungsmatrix ein wesentlich flexibleres Instrument als Gestaltungspläne, die eine gewünschte Gestaltung der Flächen im Wohnumfeld detailliert festschreiben. Mit Hilfe der Bewertungsmatrix könnte man beispielsweise auch das gesamte Wohnumfeld umgestalten, um sich ändernden Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden, und dennoch das Erreichen der geforderten Qualitätsstandards überprüfen.

Als Grundlage für das Anwenden einer solchen Bewertung müssen Gestaltungs- bzw. Umgebungspläne in einem Detaillierungsgrad vorliegen, der die Beurteilung anhand der vorgeschlagenen Kriterien unterstützt. Diese Unterlagen sollten – zusammen mit der Bewertung – in zukünftigen Baubewilligungsverfahren eingefordert und im Entscheid berücksichtigt werden.

## Quellenverzeichnis

Bassand, M., Henz, A.: Zur Zukunft des Wohnens, Empfehlungen, Schlussfolgerungen des ETH-Forschungsprojektes "Wohnen 2000", Lehrstuhl Architektur und Planung, EPFL-ETHZ, Zürich 1990

Bau- und Planungsgesetz (BPG) des Kantons Basel-Stadt vom 17. November 1991

Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991, mit Änderungen bis 21. Dezember 2005

Bauausschussprotokoll zur Baubewilligung als Nachtragsgesuch für vom Bauausschuss bewilligtes Projekt (Rahmenbaubewilligung) Arealüberbauung Sulzer AG, 2003

Bauausschussprotokoll zur Rahmenbaubewilligung, Arealüberbauung Sulzer AG, 2001

Baudirektion des Kantons Zürich: Strassenpolizeiliche Bewilligung vom 25.02.1997

Bauordnung der Stadt St. Gallen vom 29. August 2000

Baureglement der Einwohnergemeinde Bibern, 2001

Baureglement der Einwohnergemeinde der Stadt Olten vom 16. November 1999

Baureglement der Gemeinde Müllheim, Ausgabe 2005

Bausektion des Stadtrats von Zürich: Bewilligungsentscheid zur Arealüberbauung Rütihofstrasse 41-73 Zürich, 9.11.1993

Breitfuss, G., Klausberger, W.: Das Wohnumfeld. Qualitätskriterien für Siedlungsfreiräume, Linz, 1999

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO): Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen. Wohnungs-Bewertungs-System WBS Ausgabe 2000, Schriftenreihe Wohnungswesen Band 69, Grenchen, 2000

Bundesamt für Wohnungswesen: Die Renovation der Miet- und Eigentümerwohnungen in der Schweiz 2001 – 2003, Ergebnisse der Mietpreis-Strukturerhebung 2003 Brugg, 2003

Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 (Stand am 1. Januar 2008)

Durban, C., Koch, M., Kurz, D., Schumacher, M., Somandin, M.: Mehr als Wohnen, Gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich 1907 – 2007, gta Verlag Zürich, 2007

Eberhard, F., Lüscher, R.: Zürich baut – Konzeptioneller Städtebau, Birkhäuser Verlag 2007,

Faller, P.: Der Wohngrundriss, Deutsche Verlags-Anstalt, München, 2002,

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) des Kantons St. Gallen vom 6. Juni 1972

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975

Gilgen, K.: Kommunale Richt- und Nutzungsplanung, Zürich, 2001

Gruehn, D.: Bedeutung von Freiräumen und Grünflächen für den Wert von Grundstücken und Immobilien, Forschungsprojekt im Auftrag der GALK-DST, Wien, 2006

Hafner, Thomas / Wohn, Barbara / Rebholz-Chaves, Karin – WOHNsiedlungen. Entwürfe, Typen, Erfahrungen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz, Birkhäuser Verlag, Basel, 1998

Huber, B., Lischner, K., Boesch, H., Süsstrunk, C.: Siedlungsstruktur und Aussenraum, Vdf Verlag, Zürich 1989

IBR: Vorstudie zur Einschätzung der Sanierungstätigkeit resp. eines allfälligen Sanierungsstaus im Bestand der Stockwerkeigentümer-Bauten, 2007

Kanton Zürich: Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975

Kantonale Bauverordnung des Kantons Solothurn vom 11. September 1990

Kàràsz, D., Kàràsz, J.: Freiräume im geförderten Wohnungsbau, Qualitative Fallstudien aus Wien, Amt der Wiener Landesregierung, Search + Shape Edition, Wien, 2007

Kurz, D., Maurer, B., Oechslin, W., Weidmann, R.; Metron 1965-2003, gta Verlag, Zürich, 2003

Lacina, B.: Freiflächen im Wohnbau. Dokumentation der Freiflächen bei Wohnbauprojekten in Wien 1993-1997, Stadtplanung Wien, 1998

Meyer-Meierling, P.: Wohnbauten im Vergleich. Wohnqualität, Kosten, Aspekte der Konstruktion und der Energie Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, 2000

Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurns vom 3. Dezember 1978 (Stand am 11. September 1990)

pool Architekten: Wohnsiedlung Zürich-Leimbach, Niggli Verlag, Sulgen, 2007

Ruland, G.: Freiraumqualität im Geschosswohnungsbau. Qualität der Freiraumplanung im mehrgeschossigen Wohnbau der 90er Jahre am Beispiel von Wien, Stadtentwicklung Stadt Wien, 2002

Schöffel, J.: Projektentwicklung zum Forschungsthema "Wohnumfeldverbesserungen", Rapperswil, 2007

Schöffel, J.: Wohnumfeldverbesserung. Strukturierungsstudie im Auftrag des BWO, Rapperswil, 2005

Schwarz R.: Baubewilligungsbehörde Stadt Zürich, Gespräch am, 30.07.08

Sommer, M.: Stockwerkeigentum, Kronbühl, 2007

Stadt Uster: Bauen in Uster, vom Vorprojekt zur Baubewilligung, Uster, 2007

Stadt Uster: Beschluss des Gemeinderates, betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Baumwollspinnerei Uster AG (BUAG), Uster, 7.01.1991

Stadt Zürich: Wohnen in Zürich Programme Reflexionen Berichte 1998 – 2006, Niggli Verlag, Sulgen, 2006

Stadtrat Uster: Baurechtlicher Entscheid (Bewilligung) zum Baugesuch BUAG  
Baumwollspinnerei Uster AG, Uster, 11.02.1997

Uellendahl, L., Zalac, V.: Urban System and process-oriented open space planning,  
Master thesis SS 2008, Hochschule für Technik Rapperswil, 2008

Van Wezemael, J. E.: Investieren im Bestand. Eine handlungstheoretische Analyse der  
Erhalts- und Entwicklungsstrategien von Wohnbau-Investoren in der Schweiz,  
Ostscheizerische Geographische Gesellschaft, Heft 8, St. Gallen 2005

VLP-ASPA: Einführung in die Raumplanung, Bern, 2006

Weilacher, U.: Visionäre Gärten, die modernen Landschaften von Ernst Cramer,  
Birkhäuser Verlag, Basel, 2001

Furrer, M., Stoll, E.: Geschäftsfeld Hochbau und Vermessung Stadt Uster, Gespräch am  
13.08.08

Kugucak, C.: Amt für Baubewilligungen Stadt Zürich, Gespräch am 27.08.08

Küng, M., Bauinspektorat Stadt Basel, Gespräch am 16.10.08

Mataré, U., Bautreuhänder, Gespräch am 24.06.2008

Mathys, M., Matma Immobilien, Gespräch am 24.08.08

Stammnitz, K., Grünstadt Zürich, Gespräch am 2008

Ullmann, W.: Geschäftsfeld Stadtraum und Natur Stadt Uster, Gespräch am 13.08.08

Wachter T.: Bauinspektorat Stadt Winterthur, Gespräch am 7.08.2008

## Anhang

### Projektdaten zu den Siedlungen

5.1	HEGIANWAND, ZÜRICH	54
5.1.1	Projektdaten	54
5.1.2	Auswahlkriterium	54
5.1.3	Fotodokumentation	55
5.2	Siedlung Zürich-Leimbach	57
5.2.1	Projektdaten	57
5.2.2	Auswahlkriterium	57
5.2.3	Fotodokumentation	58
5.3	Hürlimann-Areal, Zürich	60
5.3.1	Projektdaten	60
5.3.2	Auswahlkriterium	60
5.3.3	Fotodokumentation	61
5.4	Siedlung Vogelbach, Riehen bei Basel	63
5.4.1	Projektdaten	63
5.4.2	Auswahlkriterium	63
5.4.3	Fotodokumentation	64
5.5	Loki-Areal, Winterthur	66
5.5.1	Projektdaten	66
5.5.2	Auswahlkriterium	66
5.5.3	Fotodokumentation	67
5.6	Im Lot, Uster	69
5.6.1	Projektdaten	69
5.6.2	Auswahlkriterium	69
5.6.3	Fotodokumentation	70
5.7	Rütihof, Zürich	72
5.7.1	Projektdaten	72
5.7.2	Auswahlkriterium	72
5.7.3	Fotodokumentation	73

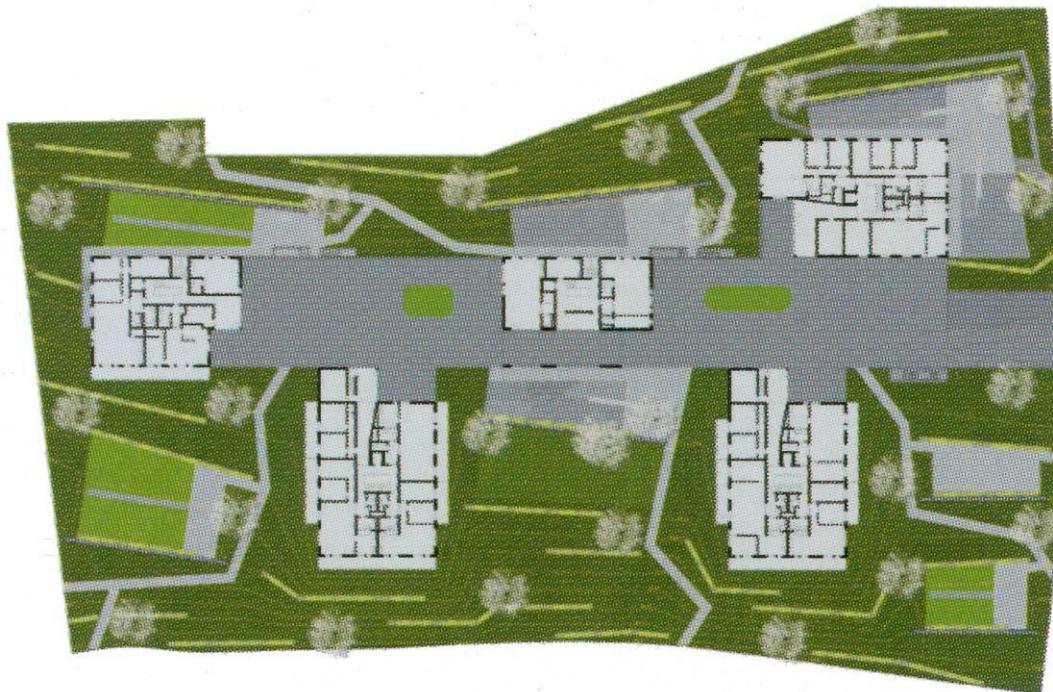
## 4.4 Hegianwand, Zürich

### 4.4.1 Projektdaten

Architekten:	EM2N
Landschaftsarchitekt:	Schweingruber, Zulauf und Partner
Bauherr:	Familienheim-Genossenschaft, Zürich
Beauftragungsart:	Wettbewerb 1999
Fertigstellung:	2003
Baukosten:	32,8 Mio. Fr.
Städtebaulicher Typus:	Punkthäuser
Anzahl Baukörper:	5
Anzahl Stockwerke:	5
Anzahl Wohnungen:	75

### 4.4.2 Auswahlkriterium

- Bautyp: Punkthaus, prozesshafte Entwicklung der Vegetation, pflegeextensiv
- kostengünstige Erstellung
- pflegeextensives Pflanzkonzept ( gemeinsam mit HSW entwickelt )
- weiche Übergänge zwischen den unterschiedlichen Aussenräumen
- Sockelelement als Erschliessung und Gemeinschaftszone mit Spielmöglichkeiten
- als Inseln hineingelegte Familiengärten
- 4 "Kunst am Bau"-Projekte zur Schnittstelle privat / öffentlich



#### 4.4.3 Fotodokumentation

##### Situation



##### Hauseingang



##### Private Aussenräume



### Siedlungsgemeinschaftliche Aussenräume



Asphaltspielfläche



Spielplatz



Aussenraum



Mietergärten

### Siedlungsgemeinschaftliche Einrichtungen



Krippe



Gemeinschaftsraum

## 4.5 Siedlung Zürich-Leimbach

### 4.5.1 Projektdaten

Architekten:	Pool Architekten
Landschaftsarchitekt:	Berchthold und Lenzin
Bauherr:	Baugenossenschaft Zurlinden
Beauftragungsart:	Projektwettbewerb 2001
Fertigstellung:	2005
Baukosten:	54 Mio. Fr.
Städtebaulicher Typus:	L-förmig zueinander stehende Riegel
Anzahl Baukörper:	2
Anzahl Stockwerke:	7
Anzahl Wohnungen:	116

### 4.5.2 Auswahlkriterium

- Bautyp Zeile; Anbindung an Landschaft, pflegeextensiv
- Siedlung am Rande Zürichs
- gesamter Außenraum gemeinschaftlich / öffentlich
- Thema Obstgarten, Hanglage



#### 4.5.3 Fotodokumentation

##### Situation



##### Hauseingang



##### Private Aussenräume



### Siedlungsgemeinschaftliche Aussenräume



Übersicht Aussenraum



Kinderspielplatz mit Spielrasen



Sitzbereiche mit Grillplatz auf der Rückseite



große Aussichtskanzel

### Siedlungsgemeinschaftliche Einrichtungen



Krippe

## 4.6 Hürlimann-Areal, Zürich

### 4.6.1 Projektdaten

Architekten:	Althammer & Hochhuli Architekturbüro
Landschaftsarchitekt:	Rotzler Krebs Partner
Bauherr:	PSP Swiss Property AG
Beauftragungsart:	Projektwettbewerb 2001
Fertigstellung:	2005
Baukosten:	Mio. Fr.
Städtebaulicher Typus:	L-förmig zueinander stehende Riegel
Anzahl Baukörper:	5
Anzahl Stockwerke:	5
Anzahl Wohnungen:	72

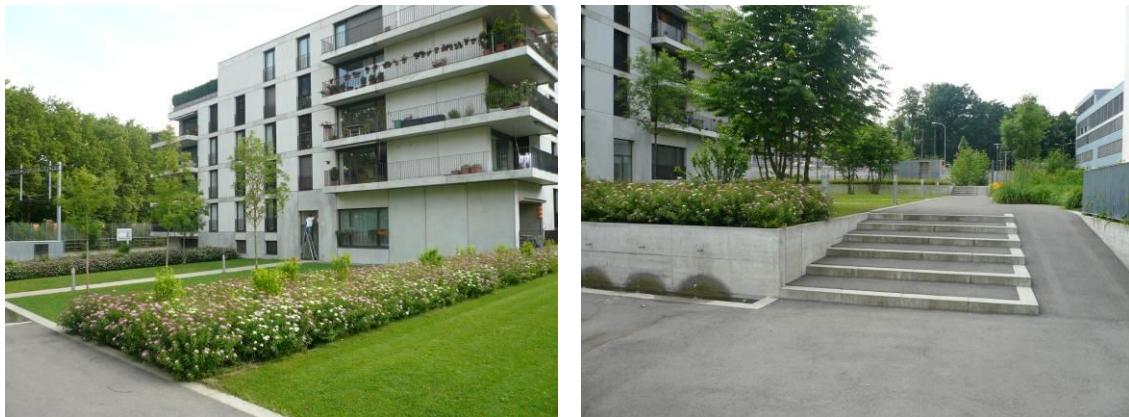
### 4.6.2 Auswahlkriterium

- Bautyp Punkthaus; präzise Zonierung, pflegeintensiv mit Staudenflächen
- Wohnbebauung (Punkthäuser) neben bestehenden Fabrikgebäude (Zeilenbauten)
- Teil einer grösseren Gesamtanlage mit Altersheim und Bürogebäuden
- präzis abgegrenzte Felder unterschiedlicher Materialität mit Wegenetz durchwoven
- parkartiger Aussenraum



#### 4.6.3 Fotodokumentation

##### Situation



##### Hauseingang



##### Private Aussenräume



### Siedlungsgemeinschaftliche Aussenräume



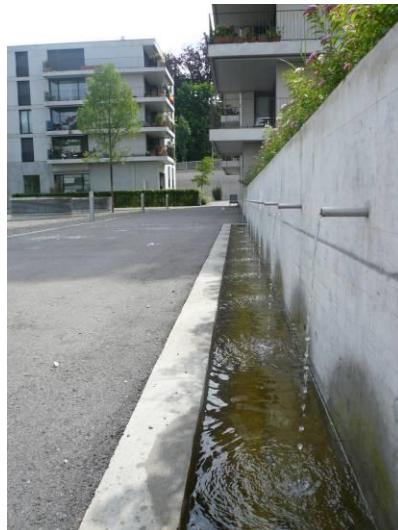
Terrassierter Aussenraum



Kleiner Spielbereich



Grosser Spielplatz



Kleiner Platz mit Wasserbecken

### Siedlungsgemeinschaftliche Einrichtungen



Krippe

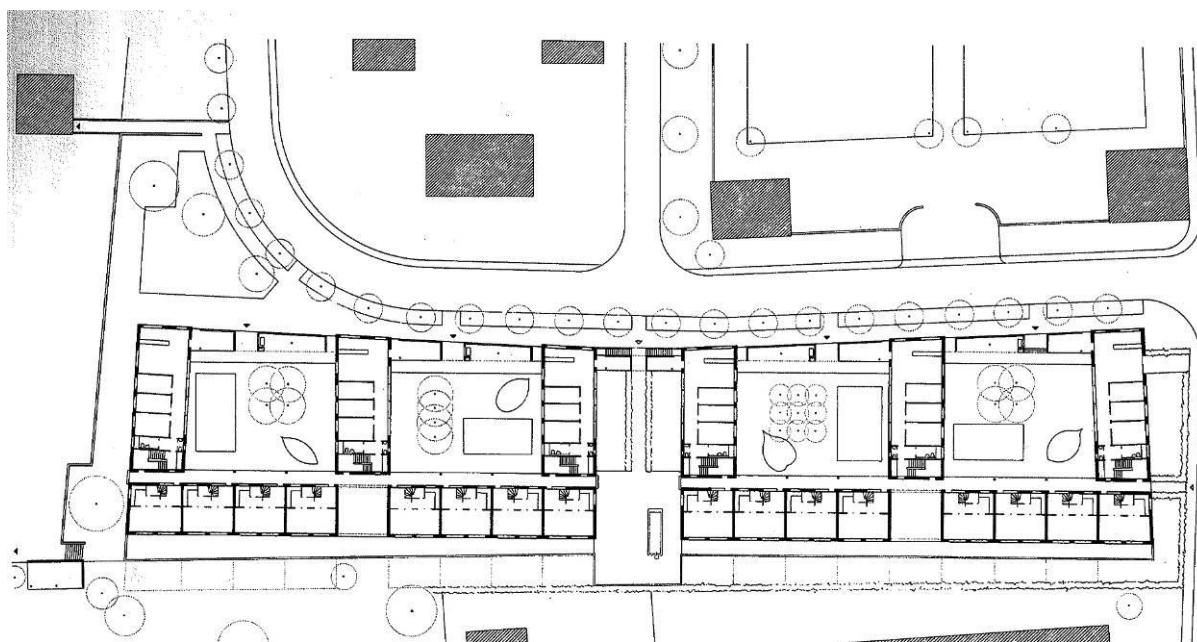
## 4.7 Siedlung Vogelbach, Riehen bei Basel

### 4.7.1 Projektdaten

Architekten:	Michael Alder + Partner
Landschaftsarchitekt:	Dieter Kienast
Bauherr:	Baugenossenschaften HERA + Kettenacker
Beauftragungsart:	Wettbewerb, 1989
Fertigstellung:	1992
Baukosten:	10,7 Mio. Fr.
Städtebaulicher Typus:	kammartige Bebauung mit Bildung von 4 Höfen
Anzahl Baukörper:	8
Anzahl Stockwerke:	3
Anzahl Wohnungen:	40

### 4.7.2 Auswahlkriterium

- innerstädtischer Bautyp. hohe Baudichte, wenig private Freifläche
- 
- kammartige Bebauung mit seitlichem Loggiengrundriss: Bildung von 4 Höfen
- hohe Bebauungsdichte, klar zugeordnete Bereiche
- privat: Privatgärten, Loggien und Balkone, (Privatheitsgrad lässt sich mit Vorhängen beeinflussen)
- privat-halböffentliche: 4 Wohnhöfe,
- halböffentliche-öffentliche: Gemeinschaftshof mit Brunnen, Verbindungsweg
- In der Mitte Torsituation zum Gemeinschaftshof



### 4.7.3 Fotodokumentation

#### Situation



#### Hauseingang



#### Private Aussenräume



### Siedlungsgemeinschaftliche Aussenräume



Innenhof für umliegende Wohnungen



Gemeinschaftshof mit Wasserbecken



Überdachter Spielbereich



Spielbereich im Wohnhof



Aussichtskanzel

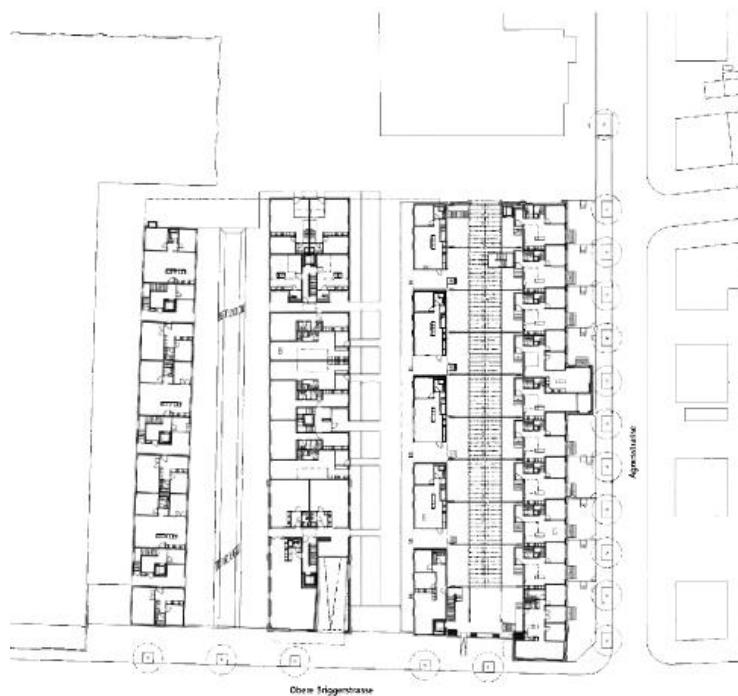
## 4.8 Loki-Areal, Winterthur

### 4.8.1 Projektdaten

Architekten:	Knapkiewicz & Fickert
Landschaftsarchitekt:	Schmid Landschaftsarchitekten
Bauherr:	Coop Personalversicherung CPV/CAP Basel
Beauftragungsart:	Studienauftrag 2001
Fertigstellung:	2006
Baukosten:	39 Mio. Fr.
Städtebaulicher Typus:	parallele Häuserzeilen
Anzahl Baukörper:	4
Anzahl Stockwerke:	4
Anzahl Wohnungen:	120

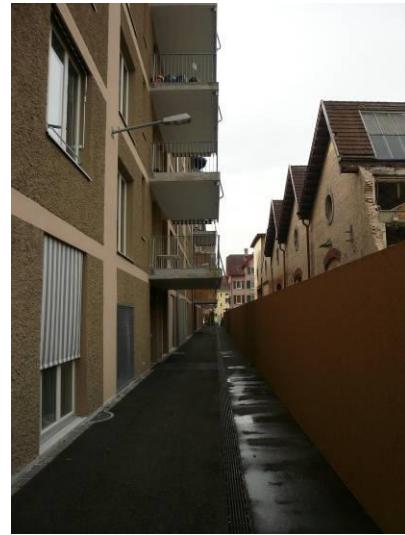
### 4.8.2 Auswahlkriterium

- Low-Budget bei der Erstellung, gesamte Freifläche über Tiefgarage
- Umgang mit Industrieareal (ehemalige Schweizerische Lokomotivenfabrik)
- alte Industriehalle in Neubau integriert,
- Neubauten entsprechen in Volumen und Standort den früheren Gebäuden
- lineare Freiraumgestaltung, jeder Zwischenraum eigenes durchgängiges Thema:
- Wohnstrasse / Mergelstreifen mit bepflanztem Erdwall gemeinschaftlicher Privatbereich / Industriehalle

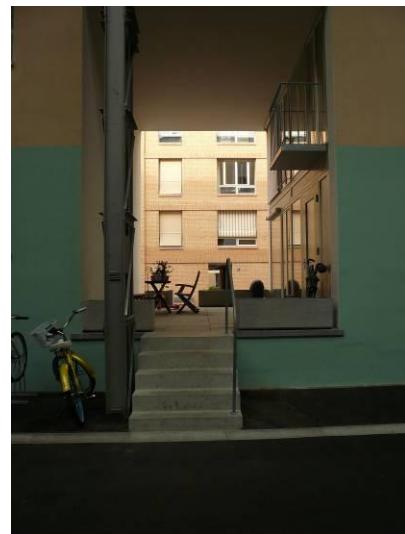


#### 4.8.3 Fotodokumentation

##### Situation



##### Hauseingang



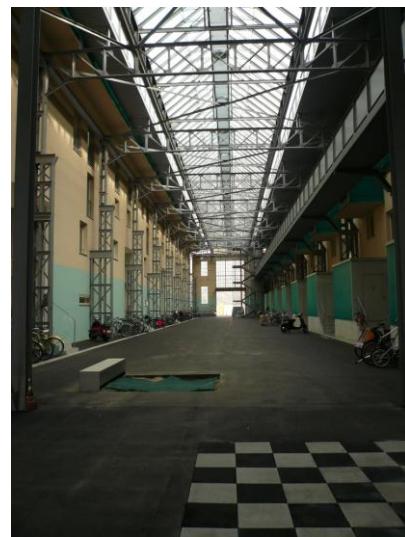
##### Private Aussenräume



### Siedlungsgemeinschaftliche Aussenräume



Gemeinsamer Zwischenraum



Überdachte Halle



Spielbereich Direkt neben privater Zone



Trennelement Spielwall



Übergang Spielwall

## 4.9 Im Lot, Uster

### 4.9.1 Projektdaten

Architekten:

Zusammenarbeit von:

moos.giuliani.herrmann.architekten, Uster  
Ateliergemeinschaft, Basel

Landschaftsarchitekt:

Fahrni Breitenfels, Basel

Bauherr:

Baumwollspinnerei Uster AG

Beauftragungsart:

Wettbewerb, 1994

Fertigstellung:

2001

Baukosten:

42 Mio. Fr.

Städtebaulicher Typus:

parallele Häuserzeilen

Anzahl Baukörper:

6

Anzahl Stockwerke:

5

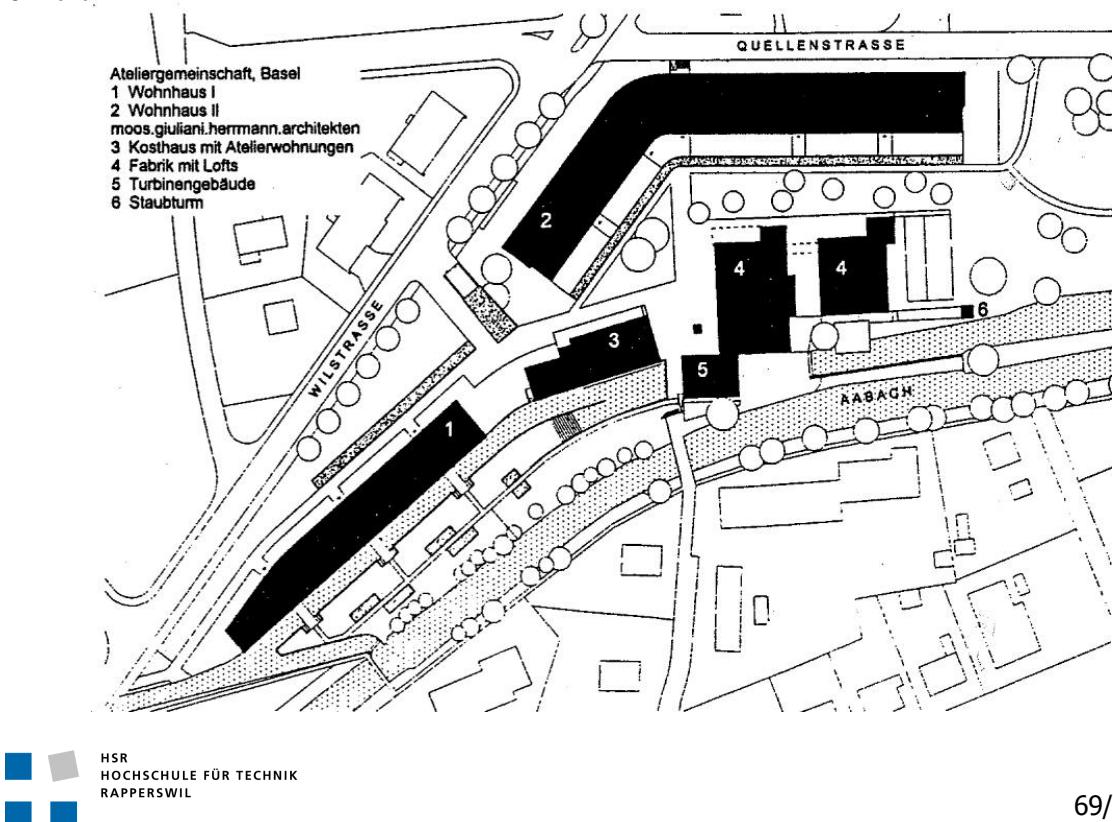
Anzahl Wohnungen:

115

### 4.9.2 Auswahlkriterium

- Umnutzung; Mix von Gebäude- und Aussenraumtypen
- Integration Gebäude der stillgelegten Baumwollspinnerei
- unterschiedliche Gebäude- und Aussenraumtypen
- Kombination aus 60 Eigentumswohnungen, 40 Mietwohnungen, 15 Mietateliers

1. Reihenbebauung entlang Kanal, Privatgärten auf Insel, über Brücken zu erreichen, halböffentliche Badi
2. gebogener Riegel, Abschluss zur Strasse mit Abstandsgrün, EG Privatgärten, verglaste Veloständer bilden Abschluss und Sichtschutz; OG: geschossweise durchlaufende Balkone
3. Ateliers und Wohnungen
4. ehemalige Fabrikgebäude, heute Wohnungen
5. Turbinenhaus mit Gemeinschaftsraum . gemeinschaftlicher Hof



#### 4.9.3 Fotodokumentation

##### Situation



##### Hauseingang



##### Private Aussenräume



### Siedlungsgemeinschaftliche Aussenräume



Grosser Freiraum



Siedlungsbadi



Rückzug / Grillplatz



Rückzug Spiel

### Siedlungsgemeinschaftliche Einrichtungen



Krippe

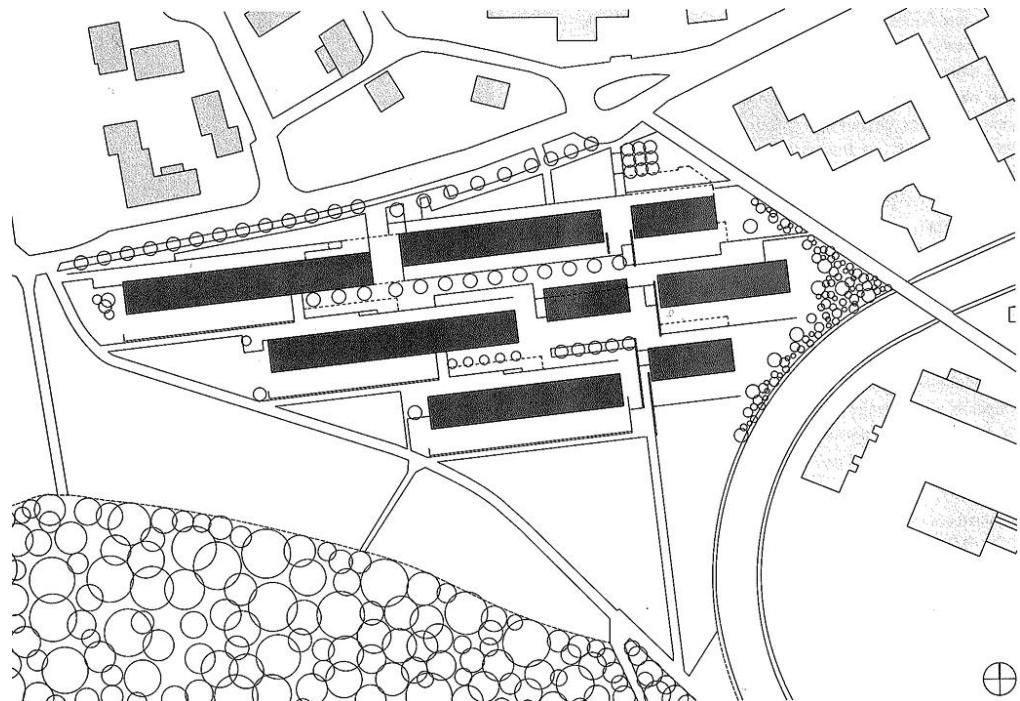
## 4.10 Rütihof, Zürich

### 4.10.1 Projektdaten

Architekten:	Metron
Landschaftsarchitekt:	Metron
Bauherr:	Baugenossenschaft ASIG, Zürich
Beauftragungsart:	Wettbewerb 1991
Fertigstellung:	1997
Baukosten:	Umgebungsgestaltung 1,3 Mio. Fr.
Städtebaulicher Typus:	parallele Häuserzeilen
Anzahl Baukörper:	8
Anzahl Stockwerke:	5
Anzahl Wohnungen:	130

### 4.10.2 Auswahlkriterium

- Bautyp: 3 Zeilenbauten auf einzelnen Terrassen
- Städtische Dichte in der Peripherie
- Hanglage
- Grosszügige Gestaltung der Außenräume: hangparallele Gassen mit Verbindungen in Querrichtung
- Verschiedene teilöffentliche Bereiche
- Direkt an ein Waldstück angrenzend



#### 4.10.3 Fotodokumentation

##### Situation



##### Hauseingang



##### Private Aussenräume



### Siedlungsgemeinschaftliche Aussenräume



Freiraum Treppen / Rampen / Fläche



Überdachte Spiel- und Aufenthaltshalle



Grosser Spielplatz



Kleiner Spielplatz

### Siedlungsgemeinschaftliche Einrichtungen



Krippe