Die Wohnumfeldqualität ist ein wesentlicher Faktor für den Erfolg eines Projektes.

Was nicht nur Eigentümer am Wohnumfeld interessiert

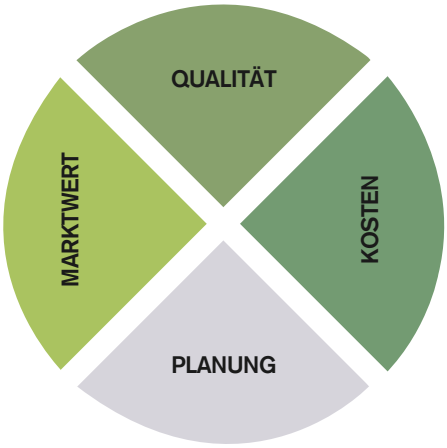
Ein intaktes und zufriedenstellendes Wohnumfeld befriedigt Bewohner, Investoren sowie Standortgemeinden gleichermassen. Das zahlt sich durchaus auch finanziell aus. Höchste Zeit also, dass dem Wohnumfeld die nötige Beachtung geschenkt wird. Text: Joachim Schöffel, Raimund Kemper // Fotos: zvg.

Quartierentwicklung findet zunehmend im Siedlungsgebiet statt. Städte und Gemeinden sind gefordert, Innenentwicklungsstrategien zu entwickeln. Die quantitativ eingeschränkte Verfügbarkeit von Freiflächen wird bei zu erwartender höherer Nutzungsdichte mit einem Verlust an Wohnqualität gleichgesetzt. Das Wohnumfeld als wichtiger wohnungsbezogener Lebensbereich spielt für die Wohnqualität eine grosse Rolle. In diesem Kontext bewerten Vertreter aus Politik, Immobilienbranche, planender Verwaltung und Landschaftsarchitekten die qualitative Optimierung des Wohnumfeldes mit ihrer Ausgleichsfunktion für die zunehmende bauliche Dichte als wichtige Zukunftsaufgabe. Ein hochwertiges Wohnumfeld hat mittel- bis langfristig das Potenzial zum Schlüsselfaktor, um Wohnzufriedenheit zu erhalten, Lebensqualität zu sichern und zu entwickeln sowie Blockaden bei Massnahmen der Innenentwicklung vorzubeugen.

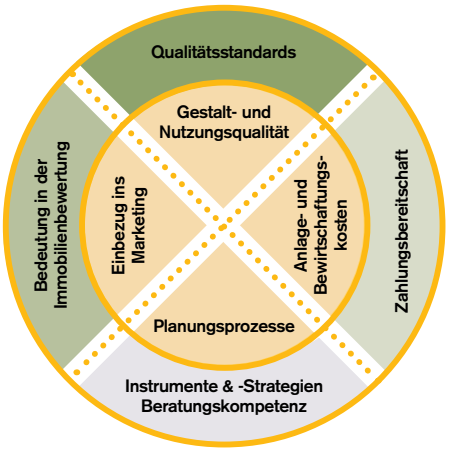
Wohnumfeld im öffentlichen und privaten Interesse

Wie die Qualität der Wohnung ist auch die Qualität des Wohnumfelds für das Wohlbefinden in einer Siedlung von elementarer Bedeutung. Daher stellt sich zunächst die Frage, durch welche Funktionen, räumliche Zusammenhänge und Nutzungsformen das Wohnumfeld definiert wird und was eine hohe Wohnumfeldqualität ausmacht. Damit verbunden sind die Fragen, welche Kosten ein hochwertiges Wohnumfeld erzeugt, wie es sich im Marktwert spiegelt und schliesslich, wie in der Planung darauf eingewirkt werden kann. Mit diesen Fragestellungen zum Wohnumfeld sind verschiedene Akteure involviert, insbesondere Eigentümer, Landschaftsarchitekten, Immobilienunternehmen und Planungsbehörden. Für die Bewohner einer Liegenschaft spielt Wohnumfeldqualität aus dem Blickwinkel

des Gebrauchswerts und der «Adresse» eine wichtige Rolle. Für Eigentümer oder Projektentwickler sind Investitionen in Wohnumfeldqualität mit Renditeerwartungen und der Wertentwicklung einer Immobilie verbunden. Aus der Sicht einer Gemeinde ist das Wohnumfeld sowohl als Bestandteil einer zu sichernden oder zu verbessernden Lebensqualität als auch als Image- und Standortfaktor von allgemeinem öffentlichem Interesse. Die ganzheitliche Betrachtung des Wohnumfelds – Qualität, Planung, Marktwert und Kosten – ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Projektierung und Bewirtschaftung von Liegenschaften.



Perspektiven auf das Wohnumfeld.



Das Wohnumfeld als wesentlicher Einflussfaktor

Notwendige Handlungsgrundlagen der Wohnumfeldplanung

Eigentümer – als wichtigste Akteure in der Herstellung und Sicherung von Wohnumfeldqualität – haben bislang kaum Anreize zur Umsetzung von Wohnumfeldverbesserungen. Auch sind sie häufig unzureichend informiert über das Spektrum ihrer Handlungsmöglichkeiten und über deren Nutzen. Vielerorts entsprechen heutige Angebote daher nur den geforderten planungsrechtlichen Mindeststandards, ohne dass standortbezogene Bedürfnisse definiert werden und auf nutzerbezogene Bedürfnisse eingegangen wird.

Ein systematischer Orientierungsrahmen für Qualitätsstandards fehlt allerorten: Der Immobilienbranche fehlt er, um die Qualität von Wohnumfeldern umfassend zu beurteilen, die damit verbundenen Kosten zu bestimmen und präzise Rentabilitätsüberlegungen für ein bestimmtes Marktsegment anzustellen. Den Planungsbehörden fehlt er zur Beurteilung von Vorhaben, um eine hohe Wohnumfeldqualität einfordern zu können. Und Bewohnern fehlt er als Bezugsgrösse bei der Diskussion allfälliger Bedürfnisse oder Mängel.

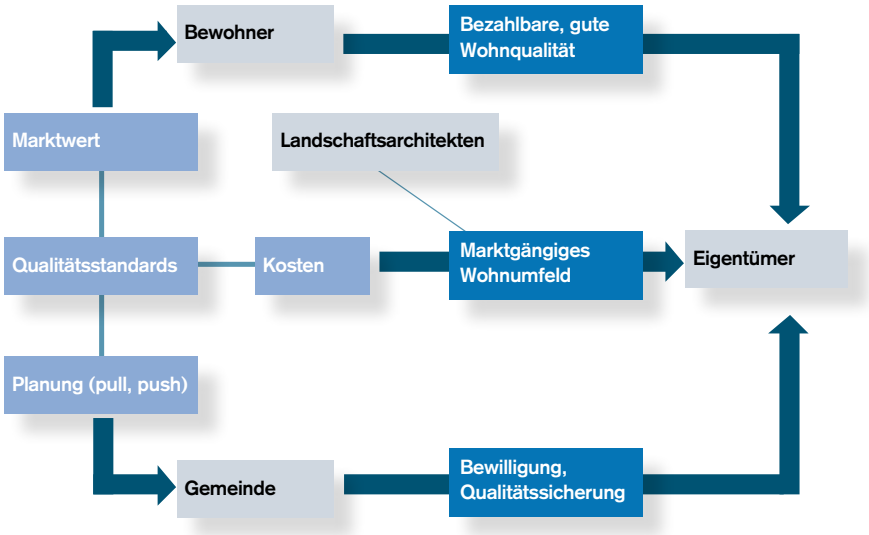
Anwendungsgrundlagen für das Wohnumfeld

Angesichts der bestehenden Wissenslücken und fehlender Handlungsgrundlagen zielt die Arbeit am Kompetenzzentrum Wohnumfeld darauf ab, Informationsgrundlagen und Arbeitshilfen für die unterschiedli-chen mit dem Wohnumfeld befassten Akteure zu entwickeln, die sie in ihrer jeweiligen Rolle in Planungs-, Bau- und Bewirtschaftungsprozessen verwenden können:

- Als Bewertungsgrundlage für Wohnumfeldqualität (Was macht ein gutes Wohnumfeld aus?) wird ein Bewertungstool entwickelt.
- Für die Wohnumfeldplanung (Wie kann Wohnumfeldqualität im Bestand und in der Planung gesichert werden?) wird den Planungsbehörden ein Planungsleitfaden zur Verfügung gestellt.
- Auf der Basis einer Datenbank können Wohnumfeldkosten (Was kostet ein qualitätvolles Wohnumfeld bei der Erstellung und Bewirtschaftung?) ermittelt werden.
- Zur Bestimmung des Marktwerts des Wohnumfelds wird eine Arbeitshilfe zur Einschätzung der Rentabilität von Investitionen entwickelt. Das Thema Wohnumfeld wird bei der Entwicklung von Arbeitsgrundlagen immer interdisziplinär betrachtet.

Wie kann Wohnumfeldqualität gesichert werden?

Am privaten Wohnumfeld besteht aus kommunaler Sicht ein allgemeines öffentliches Interesse. Jedoch sind Interessenbereich und Einflussbereich hier nicht deckungsgleich. Beim privaten Wohnumfeld kann die öffentliche Hand in der Regel nicht unmittelbar und nach eigenem Belieben Einfluss auf die Gestaltung nehmen oder gar selbst Massnahmen veranlassen. Es fehlen, anders als für Gebäude, Qualitätsstandards als konkrete Handlungsanweisungen bzw. als Beurteilungsmassstab für Bauherren. Ebenso bestehen bei Planungs- und Bewilligungsstellen Unsicherheiten, wie eine gute Wohnumfeldqualität im Interesse eigener Planungsvorstellungen oder zur Wahrung der Interessen von Bewohnern planungsrechtlich und instrumentell sichergestellt werden kann. Die Gemeinde kann sowohl in der Erstellungsphase als auch im bestehenden privaten Wohnumfeld in der Regel dann Einfluss auf Grösse und Qualität des Wohnumfelds ausüben, wenn Eigentümer Massnahmen ergreifen, die einer Baubewilligung bedürfen oder die den Inhalten einer ursprünglichen Baubewilligung sowie eines gestaltungsrelevanten Planungsinstruments (z.B. Sondernutzungsplan) widersprechen. Gleiches gilt für Massnahmen, die dem begründeten öffentlichen Interesse widersprechen. Während in der Regelbauweise der Handlungsspielraum jenseits von Beratungen schnell ausgeschöpft ist, besitzt die Gemeinde im Rahmen von Sondernutzungsplanungen, Arealüberbauungen oder Wettbewerben durch Vorgaben für die Wohnumfeldgestaltung weitergehende Möglichkeiten der Einflussnahme. Denn hier können konkrete Qualitätskriterien der Wohnumfeldgestaltung eingefordert und mit den Bauherren diskutiert werden. Über den planerischen Bereich hinaus kann die öffentliche Hand durch Information und Beratung zu einer Sensibilisierung der mit dem Wohnumfeld befassten Akteure und damit zu Investitions- und Planungssicherheit beitragen.



Zusammenhänge hinsichtlich der Wohnumfeldqualität.

Kompetenzzentrum Wohnumfeld

Das Kompetenzzentrum Wohnumfeld ist ein Modellprojekt im Programm „BREF – Brückenschläge mit Erfolg" der Gebert Rüf Stiftung. Basierend auf über Jahre entwickelten Forschungserkenntnissen soll mit dem landesweit einmaligen Kompetenzzentrum Wohnumfeld der Brückenschlag zwischen Forschungser-gebnissen zum Themenkomplex Wohnumfeld und der Praxis hergestellt werden. Das Kompetenzzentrum besteht aus einem interdisziplinären Team (Ökonomie, Architektur, Raumplanung, Landschaftsarchitek-tur). Es möchte den mit dem Wohnumfeld befassten Akteuren ein Portfolio von Fachkenntnissen sowie umfassende Dienstleistungen für die Projektierung, Planung, Gestaltung und Bewirtschaftung des Woh-numfelds bieten. Planungsbehörden erhalten Unterstützung bei:

- **der Herstellung und Erhaltung hochwertiger Aussenraumqualitäten bei der Siedlungsverdichtung**
- **der Erstellung von Konzepten für das öffentliche Wohnumfeld**
- **der Sicherung von Wohnumfeldqualität im Controlling**
- **der Einarbeitung erfolgversprechender Festlegungen in Planungsinstrumenten und -verordnungen**

www.kowo.ch.

Studie zu Wohnumfeldkosten und Rentabilität

Investitionen in Wohnumfeldqualität sind für Eigentümer oder Projektentwickler stets mit dem Marktwert des Wohnumfelds, das heisst mit Renditeerwartungen und der Wertentwicklung einer Immobilie, verbunden. Von Interesse ist, mit welcher Wohnumfeldqualität in einem bestimmten Marktsegment ein möglichst hoher Nutzen – in Form von Zahlungsbereitschaft oder Marktwert – erreicht werden kann. Prinzipiell kann im Vergleich zu baulichen Investitionen bei Aufwertungsmassnahmen im Wohnumfeld mit wenig Mitteln vergleichsweise viel Zuwachs an Wohnqualität erreicht werden. Gerade in Grossstädten mit einem ausgeprägten Vermietermarkt besteht zu wenig Konkurrenzdruck auf Anbieterseite, der diesen Aspekt mehr Gewicht verleihen würde. Im Rahmen einer 2012 durchgeführten Studie zum Marktwert des Wohnumfeldes äusserten Vertreter der Immobilienwirtschaft in Expertengesprächen, dass ein funktionierendes und qualitativ hochwertiges Wohnumfeld ein wertsteigernder Faktor einer Immobilie sei, aber häufig nicht als solcher erkannt werde. Vor allem sei die Monetarisierung von Qualität schwierig und werde daher nicht systematisch angegangen. Der wirtschaftliche Gewinn läge wahrscheinlich in der längeren Mietbindung aufgrund der gestärkten Bindung der Mieter an Siedlung und Quartier und in der Vermeidung von Mieterwechselkosten. Die Immobilienbewirtschafter bemängelten, dass die Frage der Unterhaltskosten des Wohnumfelds während der Planungsphase zu wenig Eingang in die Freiraumplanung finde. Das führe zu hohen Kosten im Unterhalt – zum Beispiel weil effizient arbeitendes Pflegegerät nicht einsetzbar ist. Oft hätten nur kleine Änderungen am Gestaltungskonzept zu einer ebenso guten Qualität bei massiv gesenkten Bewirtschaftungskosten geführt. Immobilienbewirtschafter haben aber nicht nur die Unterhaltskosten im Blick. Hinsichtlich niedriger Bewirtschaftungskosten sind sie genauso an einem nutzergerechten Wohnumfeld interessiert, das möglichst wenig Beschwerden der Mieter hervorruft (z.B. fehlende Veloabstellplätze und Kinderwagenabstellplätze, lose Gehwegplatten, Ausstattung und Sicherheit von Kinderspielplätzen, Nachbarschaft von sich störenden Nutzungen).

Passgenaue Lösungen und Instrumente stehen bereit

Es wird deutlich, dass in der Praxis inhaltliches und methodisches Know-how zum Thema Wohnumfeld von Landschaftsarchitekten, Eigentümern, Bewirtschaftern und Behörden gefragt ist. Insbesondere im Zuge der Diskussionen um eine qualitätvolle Verdichtung im Siedlungsraum sind Strategien gefordert, die das Wohnumfeld sowohl parzellenübergreifend als auch unter Einbezug des öffentlichen Wohnumfelds (z.B. Parkanlagen) betrachten. Qualitätskriterien zur Gestalt- und Nutzungsqualität des Wohnumfelds, planungsrechtliche, instrumentelle und beratungsorientierte Einflussmöglichkeiten sind ebenso wichtig wie eine Sensibilisierung der mit dem Wohnumfeld befassten Akteure. Dies soll durch eine enge Zusammenarbeit des Kompetenzzentrums mit Praxispartnern erreicht werden. ■