

Mit gutem Wohnumfeld profilieren

Die Erhaltung der Siedlungsqualität gewinnt mit steigender Siedlungsdichte an Bedeutung. Das Wohnumfeld kann «Dichtestress» ausgleichen. Welche Qualitäten es dazu bieten muss und wie diese erzeugt werden können, untersucht das Kompetenzzentrum Wohnumfeld.



Diskussion über das Wohnumfeld: Hans-Georg Bächtold, Generalsekretär SIA; Doris Sfar Leiterin Bereich Grundlagen und Information, BWO; Pascal Gysin, Präsident BSLA; Jürg Bläuer, Projektleiter FM Halter Immobilien; Antonio Frigerio, Gruppenleiter Baurekursgericht Kt. Zürich; Bruno Schweinzer, Leiter Immobilien Avadis Vorsorge AG (von links nach rechts).

JOACHIM SCHÖFFEL & ANDREA SCHEMMELE* •.....

WOHNUMFELD ALS ZUKUNFTSAUFGABE. Fachleute aus Immobilienwirtschaft und Wissenschaft, Bundesämtern und Verbänden, Städten und Gemeinden fanden sich am 18. April 2012 zur Gründungsveranstaltung «4/4 Wohnumfeld» an der HSR Hochschule für Technik Rapperswil ein, um das Thema Wohnumfeld aus ihren jeweiligen Blickwinkeln zu beleuchten. Die Tagung bestätigte die aus mehrjähriger Forschung gewonnene Erkenntnis, dass bei der Projektierung, Planung und Bewirtschaftung von Liegenschaften die vier Blickwinkel «Qualität, Planung, Marktwert und Kosten» gesamthaft berücksichtigt werden müssen.

«Immobilien» berichtete bereits 2009 (12/2009, «Beachtung für das Wohnumfeld») über die vom Bundesamt für Wohnungswesen in Auftrag gegebene Studie «Wohnumfeldqualität und -planung». Die an der HSR erarbeiteten Forschungserkenntnisse der letzten Jahre stiessen auf grosses Interesse. Als wichtigste Zukunftsaufgabe sahen die Vertreter aus Politik, Immobilienbranche, planender Verwaltung und Landschaftsarchitektur die qualitative Optimierung des Wohnumfeldes als Ausgleich für die zunehmende bauliche Dichte. Vielerorts entsprechen heute Angebote im Wohnumfeld nur den geforderten Min-

destandards, ohne dass standortbezogene Bedürfnisse definiert und nutzerbezogene Angebote umgesetzt werden.

Ein vielseitiges Angebot von Nutzungsmöglichkeiten wurde von den Teilnehmenden als wichtigster Indikator für Qualität identifiziert: Räume für Rückzug, Treffen und Spiel sollten gleichermaßen vorhanden sein. Bedarf bei der Aufwertung von Wohnumfeldern wurde vor allem im Bestand gesehen: Hier fehlen der Immobilienbranche und den Behörden jedoch Kriterien, um die Qualität von Wohnumfeldern umfassend beurteilen zu können bzw. sie einzufordern.

WAS SOLLEN UND KÖNNEN WOHNUMFELDER LEISTEN? Kritik übten Vertreter der Immobilienwirtschaft einerseits an Planungen, die den Faktor Unterhaltskosten zu wenig berücksichtigten, und andererseits an rechtlichen Grundlagen, die Nutzungsangebote einforderten, für die es gar keinen Bedarf gäbe. Gleichzeitig stellten sie fest, dass ein funktionierendes und qualitativ hochwertiges Wohnumfeld ein wertsteigernder Faktor einer Immobilie ist.

«Während der Planung die Unterhaltskosten miteinbeziehen!»

Die Fraktion der Bewirtschafter bemerkte kritisch, dass die Frage der Unter-

haltskosten des Wohnumfeldes während der Planungsphase zu wenig Eingang in die Freiraumplanung finde. Das führe zu hohen Kosten im Unterhalt – zum Beispiel, weil bestimmte Maschinen dann nicht mehr eingesetzt werden könnten. Oft hätten nur kleine Änderungen am Gestaltungskonzept zu einer ebenso guten Qualität bei massiv gesenkten Bewirtschaftungskosten führen können.

«Nicht überall alles anbieten!»

Angebote im Wohnumfeld sollten sich nach den Ansprüchen der tatsächlichen Bewohner richten. Bei hauptsächlich von Berufstätigen oder Älteren bewohnten oder auf diese Zielgruppen ausgelegten Siedlungen sei das Angebot von Kinderspielflächen eine unnötige Investition. Aufgrund des damit verbundenen Lärmpegels könne sie sich sogar negativ auf die Lebensqualität der Bewohnerschaft auswirken.

«Investitionen ins Wohnumfeld sind wertsteigernd.»

Die Immobilienbranche pflichtete der These bei, dass ein verbessertes öffentliches Wohnumfeld (z. B. Lärmschutzmassnahmen und Aufwertungen öffentlicher Pärke) sich in höheren Landwerten niederschläge und dass sich

WAS IST WOHNUMFELD?

Grafik Bayerisches Staatsministerium des Innern



Privater Bereich

Freisitz am Haus (Balkon und Terrasse)

Garten, Hausvorbereich, Gemeinschaftsgrün

Öffentlicher Bereich

Wohnstrassen, erweitertes Wohnumfeld

Parks, Strassen, Spiel- und Sportflächen

Das Wohnumfeld ist nicht zu verwechseln mit der aus der Immobilienökonomie bekannten Mikrolage. Einfach zusammengefasst bezeichnet es die für den Menschen nutzbaren Freiräume im näheren und weiteren Umfeld einer Wohnung. Genauer definiert ist das Wohnumfeld «der Lebensbereich», der sich räumlich in Fussdistanz um die Wohnung gruppiert und der durch die dem Wohnen zugeordneten Lebensfunktionen bestimmt wird. Dieser Lebensbereich wird als ein Raumsystem verstanden, das privat, gemeinschaftlich und öffentlich genutzt wird und Raum für Begegnung, Aufenthalt, Regeneration und Aktivität bietet. Die Definition spiegelt die Vielschichtigkeit des Begriffs «Wohnumfeld» wider. Aus der subjektorientierten Nutzerperspektive ist eine klare Grenze zwischen öffentlichem und privatem Wohnumfeld nicht zu definieren. Auch wohnungsnahen Angebote wie Spielplätze, Grünanlagen etc. bestimmen die Wohnqualität. Aus einer eigentumsrechtlichen Perspektive und ebenso aus der Sicht des Planungs- und Baurechts fällt das Wohnumfeld sowohl in den Bereich des Privateigentums als auch in das öffentliche Eigentum.

die Zahlungsbereitschaft der Mieter bei Aufwertungen im privaten Wohnumfeld (z. B. Sitzplätze oder bedarfsgerechte Spielplätze im Grünraum auf der Parzelle) erhöhe. Der wirtschaftliche Gewinn läge dann in der längeren Mietbindung und Vermeidung hoher Mieterwechselkosten aufgrund der gestärkten Bindung der Mieter an Siedlung und Quartier.

FEHLENDE GRUNDLAGEN. Eine Interviewserie, die im Vorfeld der Tagung mit Entscheidern aus der Immobilienbranche durchgeführt wurde, bestätigt einige zentrale Tagungsergebnisse. Es zeigt sich aber auch, dass sich in der Branche noch kein Konsens zum Wert des Wohnumfeldes etabliert hat. Hier besteht ein signifikanter Bedarf an Erkenntnissen und Entscheidungsgrundlagen.

Weitgehende Einigkeit besteht in der Einschätzung der Bedeutung der Unterhaltskosten. Vor allem Bewirtschafter beklagen deren mangelnden Einbezug in die Planung. Sie sind an kostengünstigen und nutzergerechten Wohnumfeldern interessiert, denn sie verantworten nicht nur die Unterhaltskosten, sondern sehen sich auch mit allfälligen Beschwerden der Mieter bei Mängeln im Wohnumfeld konfrontiert (z. B. fehlende Velo- und Kinderwagenabstellplätze, lose Gehwegplatten, Ausstattung und Sicherheit von Kinderspielplätzen). Der Einbezug der Unterhaltskosten in die Planung von Wohnumfeldern definiert eine Zukunftsaufgabe: Die Erstellung von Wohnumfeldern mit guter Kosten-Nutzen-Bilanz.

Uneinigkeit besteht beim Qualitätsverständnis des Wohnumfeldes: Während auf der Tagung die Nutzergerechtigkeit herausgestellt wurde, betonten die kommerziellen Interviewpartner vor allem die Faktoren «Gepflegtheit und Ordentlichkeit». Punkto wertsteigernder Effekt eines guten Wohnumfeldes besteht ebenfalls kein Konsens: Die Interviewpartner vermuteten, dass sich ein hochwertiges Wohnumfeld nicht in grösserer Zahlungsbereitschaft der Bewohner niederschlägt, während sich die Tagungsteilnehmer mangels empirischer Grundlagen hier vorsichtiger äusserten. Ebenso wenig belegbar bleibt die geäußerte Vermutung, dass eine geringe Nutzungsintensität des Wohnumfeldes auf dessen untergeordnete Bedeutung bei den Mietern verweise.

KÜNFTIGE HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Um bestehende Vermutungen zu erhärten und empirische Grundlagen zu erarbeiten, sollten systematische Nutzerbefragungen durchgeführt werden. Diese bilden am konkreten Objekt das Interesse der Mieterschaft an bestimmten Angeboten im Wohnumfeld inklusive einer Zahlungsbereitschaft für Verbesserungen ab. Daraus kann auf die tatsächliche Ursache für ungenutzte Aussenräume geschlossen werden – grundsätzliches Desinteresse oder Qualitätsmängel. Vor dem Hintergrund der anstehenden Revision des Raumplanungsgesetzes und der damit verbundenen Lenkung der bauli-

chen Entwicklung auf den Bestand wird der Druck auf das Wohnumfeld im Siedlungskontext zunehmen. Die Bevölkerung reagiert sehr sensibel auf bauliche Verdichtung und auf den Verlust von Grünraum. Ein hochwertiges Wohnumfeld kann mittel- bis langfristig zum Schlüsselfaktor werden, um Wohnzufriedenheit zu erhalten und Blockaden bei der Innenentwicklung vorzubeugen. Hier muss sich die Branche wappnen und beispielsweise folgenden Fragen stellen:

- Wie können Wohnumfelder mit guter Kosten-Nutzen-Bilanz aussehen?
- Was sind die Bedürfnisse der Nutzenenden? Was wären sie bereit, für bestimmte Angebote zu zahlen?
- Welche Qualitäten braucht es für welche Zielgruppen?
- Wie kann ein Wohnumfeld so entwickelt werden, dass sich gute Qualität mit niedrigen Unterhaltskosten verbindet?

WAS DAS KOMPETENZZENTRUM WOHNUMFELD LEISTET. Das Kompetenzzentrum Wohnumfeld bietet der Immobilienbranche für diese Herausforderungen ein umfassendes Dienstleistungsangebot: Qualitätsanalysen, standort- und zielgruppengerechte Umsetzungshilfen für die Aufwertung von Wohnumfeldern sowie konkrete Empfehlungen für marktkonforme, kostenbewusste und langfristige wertbeständige Wohnumfelder. Empfehlungen werden mit gebauten, guten Beispielen aus der Bilddatenbank des Kompetenzzentrums untermauert.

Typische Dienstleistungsangebote sind zum Beispiel:

- **Qualitätskontrolle im Planungsprozess:** Vor, während oder nach einer Umgestaltung stellt das Kompetenzzentrum Wohnumfeld mit eigenen Bewertungsinstrumenten die Qualität der Planungsergebnisse fest. Ergänzend dazu kann mit Mieterbefragungen und Beobachtungen der Nutzungsmuster im Wohnumfeld die Zufriedenheit mit der Umgestaltung und die Zahlungsbereitschaft für Verbesserungen abgeschätzt werden.
- **Beratung bei der Bestandentwicklung:** Das Kompetenzzentrum Wohnumfeld analysiert den Zustand eines Wohnumfeldes und gibt anhand guter Praxisbeispiele Empfehlungen für

Aufwertungen, die sich leicht umsetzen lassen, für verschiedene Anspruchsgruppen attraktiv und wenig kostenintensiv sind.

- **Marktkonforme Wohnumfeldsanierung:** Das Kompetenzzentrum Wohnumfeld analysiert Zielgruppengenauigkeit, Umfang und Qualität des Wohnumfeldangebots einer Siedlung und ihres räumlichen Umfeldes. Hervorstechende Qualitäten werden fest- und herausgestellt und Empfehlungen gemacht, welche weiteren Angebote auf der Parzelle für eine erfolgreiche Positionierung der Liegenschaft am Markt umgesetzt werden können, auch unter Berücksichtigung solcher Angebote, die bereits

im öffentlichen Wohnumfeld in der näheren Umgebung abgedeckt sind.●

Einen Einblick in das Leistungsspektrum des Kompetenzzentrums Wohnumfeld erhalten Sie auf www.kowo.ch.



***AUTOREN**

Prof. Dr. Ing. Joachim Schöffel, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt, ist Studiengangleiter Raumplanung HSR Hochschule für Technik Rapperswil.



Andrea Schemmel, dipl. Ing. Arch. (Stadt- und Landschaftsarchitektur) RWTH, ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am IRAP Institut für Raumentwicklung, HSR Hochschule für Technik Rapperswil.

www.irap.ch

ANZEIGE

Alles unter Dach und Fach.

**Master of Advanced Studies (MAS)
Real Estate Management**

Informationsabend
Mittwoch, 12. September 2012, 18.00 Uhr

Karrierebegleitend studieren: fh-hwz.ch

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich