



Bild (Siedlung Im Lot, Uster); zVg.

Joachim Schöffel leitet das Kompetenzzentrum Wohnumfeld

«ES LOHNT SICH, INS WOHNUMFELD ZU INVESTIEREN»

Das Kompetenzzentrum Wohnumfeld an der Hochschule für Technik Rapperswil (HSR) hat die Qualität im Aussenraum definiert. Im Zentrum steht der Nutzer, doch auch wirtschaftliche Überlegungen geniessen hohen Stellenwert. Bei Parametern wie Ökologie und Gemeinschaftlichkeit setzt Joachim Schöffel, Leiter des Kompetenzzentrums, dagegen ein Fragezeichen.

Interview: Richard Liechti

Wohnen: Das neu gegründete Kompetenzzentrum an Ihrer Hochschule befasst sich mit dem Wohnumfeld. Was ist unter diesem Begriff zu verstehen?

Joachim Schöffel: Das Wohnumfeld beginnt in dem Moment, in dem man die Wohnung oder das Haus verlässt, und umfasst den Radius von Feierabends-, Halbtags- oder vielleicht auch Wochenendaktivitäten, ohne dass man dafür ins Auto sitzen und irgendwohin fahren würde. Dieser Radius ist natürlich bei bestimmten Bevölkerungsgruppen wie Betagten oder Familien mit Kleinkindern bedeutend geringer als etwa bei jungen Erwachsenen. Aus planerischer Sicht unterscheiden wir dasjenige Wohnumfeld, das Privateigentümer – also beispielsweise Baugenossenschaften – bewirtschaften, und dasjenige, das im öffentlichen Bereich und damit unter der Obhut der jeweiligen Gemeinde liegt.

An der Gründungsveranstaltung des Kompetenzzentrums fiel die Aussage: «Es fehlt in der Praxis an inhaltlichem und methodischem Know-how zum Thema Wohnumfeld.» Das stimmt nachdenklich, befassen sich doch Politik und Verwaltung tagtäglich mit Fragen der Lebensqualität in den Dörfern und Städten.

Wenn wir von einem Mangel an Know-how sprechen, ist damit beispielsweise das Wissen darüber gemeint, welche Angebote in einer Gemeinde fehlen. Es gibt viele mittelgrosse Städte, die kein Freiraumkonzept besitzen. Die wissen also nicht, ob die Naherholungsmöglichkeiten in angemessener Zeit erreichbar sind. Ist dies nicht der Fall, steigen die Menschen nämlich ins Auto. Die Tatsache, dass die Freizeitmobilität nach wie vor stark wächst, hängt genau damit zusammen.

Und die weiteren Defizite?

Zum Teil scheint man wenig über die Zusammenhänge zwischen Investitions- und Unterhaltskosten im öffentlichen Bereich zu wissen. Häufig bietet man auch einfach dort etwas Zusätzliches an, wo sich eine Bewohnergruppe besonders gut artikuliert und wo es politisch opportun ist – also beispielsweise für Familien mit Kindern. Gleichzeitig übersieht man eine ruhigere Gruppe wie die Berufstätigen – die dann die Naherholung prompt mittels PWNutzung woanders befriedigen.

Verfolgen Sie somit raumplanerische Ziele?

Als Hochschulinstitution verstehen wir uns zunächst als neutrale Instanz, die weder die Interessen der Mieter noch der Eigentümer oder der Gemeinden vertritt. Man kann sicher sagen, dass wir uns am Gemeinwohl orientieren und auf ein gut funktionierendes Wohnumfeld hinarbeiten. Wir wollen dort beraten, wo wir Defizite erkennen, etwa bei kleineren Städten und grossen Gemeinden. Wir möchten Gemeindevertreter auch fit machen, damit sie gegenüber

Investoren als kompetente Ansprechpartner auftreten und die rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen, um Qualität im Wohnumfeld einzufordern.

Was bieten Sie privaten Liegenschaftsbesitzern?

Ihnen möchten wir aufzeigen: Es lohnt sich, ins Wohnumfeld zu investieren, weil dies eine Immobilie aufwertet, ihren Marktwert erhöht und die Mieterbindung in gewissen Segmenten verbessert. Dies immer unter Berücksichtigung eines guten Kosten-Nutzen-Verhältnisses. Wir möchten Liegenschaftsbesitzer unterstützen, die neue Ideen für ihre Aussenräume haben, die wissen wollen, wo Qualitätsdefizite liegen und wo sie investieren sollen.

Das Wohnumfeld ist spätestens dann ein Thema, wenn ein Umbau oder gar ein Neubau ansteht.

Dann ist es wichtig, dass wir in einem frühen Planungsstand beigezogen werden. Wir haben ein Excel-basiertes Tool, eine Matrix, entwickelt, mit der man Qualitätsmängel einer Planung erkennen kann.

Was macht denn überhaupt «Qualität» aus im Wohnumfeld?

Unser Ansatz ist, Qualität nicht in einer architektonischen Dimension zu betrachten, wo sofort Vorlieben für gewisse Materialien oder Moden ins Spiel kommen. Das wechselt ständig: In einem Jahrzehnt gestaltet man naturnah und mit runden Formen, dann wieder eckig mit

ZUR PERSON



Bild: zVg.

Prof. Dr. Ing. Joachim Schöffel (48) ist Raumplaner und Landschaftsarchitekt. Ausser als Landschaftsarchitekt arbeitete er an verschiedenen Hochschulen in Deutschland und leitete die Abteilung Stadtentwicklung bei der Stadtverwaltung Freiburg im Breisgau. Seit 2004 lehrt und forscht Joachim Schöffel an

der Hochschule Rapperswil, wo er für den Studiengang Raumplanung verantwortlich ist. Zudem leitet er das neue Kompetenzzentrum Wohnumfeld am Institut für Raumentwicklung (IRAP). Joachim Schöffel lebt unweit der Hochschule in zentraler Lage in Rapperswil. www.kowo.ch

Bild: Erik Vogelsang



Die Nutzbarkeit ist das wichtigste Kriterium für die Qualität eines Aussenraums.

kühlen Materialien. Wir definieren Qualität zum einen an der Nutzbarkeit, fragen uns also, ob ein Konzept die potentielle Nutzerschaft anspricht, ob eine gewisse Nutzungsbreite oder -vielfalt vorhanden ist. Zum andern überprüfen wir, ob – fernab von Moden – ein Konzeptgedanke zu erkennen ist. Ob eine Gestaltung also alterungsbeständig ist und nicht nach kürzester Zeit Mängel aufweist.

Wie steht es mit der Ökologie? Sie fehlt in keinem genossenschaftlichen Aussenraumkonzept.

Salopp gesagt: Die Ökologie ist ein Riesenfass. Man kann sie nicht anhand eines Plans beurteilen, der beispielsweise nichts über den ökologisch korrekten Anbau des verwendeten Holzes aussagt. Wir betrachten Umweltfaktoren deshalb ebenfalls in Bezug auf den Nutzer, fragen uns beispielsweise: Haben wir Lärm oder andere Immissionen, die die Nutzbarkeit beeinträchtigen?

Eine gewisse Naturnähe ist aber bei vielen genossenschaftlichen Siedlungen ein Thema. Der Verlust an Artenvielfalt ist eine Tatsache. Man will wenigstens einen kleinen Beitrag dagegen leisten – und sei es nur ein «Bienenhotel» oder eine Wiese, die nicht gemäht wird. Mit Blick auf unsere Matrix muss ich sagen, dass eine besonders naturnahe Gestaltung kein Prädjudiz für eine hohe Qualität ist. Das Gleiche gilt für einen besonders durchgestylten Aussenraum. In beiden Fällen hat man die Nut-

zungsabläufe einer Gestaltungsidee nachgeordnet, so dass bei genauer Betrachtung möglicherweise Nutzungsmängel zutage treten. So würde ein «Naturgarten» bestimmt gewisse Einschränkungen für die Bewohnerschaft mit sich bringen.

Schmetterlinge oder seltene Pflanzen in der Wohnsiedlung sind doch auch aus Nutzersicht eine Qualität.

Ist die Naturnähe im Konzeptgedanken durchgearbeitet, würde das auch positiv bewertet. Wir würden aber die naturnahe Gestaltung eben nicht grundsätzlich besser bewerten. Ein Wohnumfeld ist primär dafür gemacht, dass

sich dort Menschen aufhalten. Die abstrakte Idee: Der Mensch steht im Mittelpunkt und die Natur steht auch im Mittelpunkt – das funktioniert nicht.

«Eine naturnahe Gestaltung ist nicht grundsätzlich besser.»

Mit ihrem Tool definieren Sie einen Qualitätsstandard für das Wohnumfeld. Ist ein computerbasiertes Instrument bei einem so vielschichtigen Thema nicht zu starr?

Ein handhabbares System anzubieten, das der Komplexität und Vielfalt des Wohnumfelds gerecht wird, ist tatsächlich eine Gratwanderung. Ein Tool kann sicher nicht den Sachverstand ersetzen und erfordert immer eine Interpretation durch eine Fachperson. Wichtig ist: Wenn wir anhand der Matrix ein Problem erkennen, wollen wir immer herausfinden, woran es genau liegt: an Qualitätsstandards, an der Planung, am Handlungsspielraum. Manchmal zeigt sich

auch, dass man ein Problem lösen kann, wenn man mit dem Immobilienbesitzer über das Thema «Vertretbare Kosten versus Marktwertgewinn» spricht.

Wenn Sie von Wirtschaftlichkeit sprechen, geht es also nicht ums Sparen.

Nein, sondern um wirtschaftlich optimierte Investitionen. Da ist das Wohnumfeld natürlich ein Sonderfall, weil man anders investiert als bei einer Baute, wo man zum Beispiel bei einem Balkonanbau eine Kosten-Nutzen-Rechnung machen kann. Trotzdem ist es für den Eigentümer wichtig zu erfahren, mit welchen Massnahmen er einen höheren Marktwert bis hin zu einer höheren Zahlungsbereitschaft oder längerer Verweildauer der Mieter erreicht.

Unterhalt und Lifecycle-Überlegungen sind bei Bauten derzeit ein grosses Thema – gilt das auch für den Aussenraum?

Wir haben in einer Studie rund zwanzig unterschiedliche Immobilienunternehmen befragt und festgestellt, dass zwischen den Abteilungen, die planen und bauen, und dem Gebäudeunterhalt markante Schnittstellen existieren. Je früher man in einer Planung bestimmte Fragen rund um die Kosten einer Gestaltung einbringt, desto eher kann man auch im Unterhalt mit ganz anderen Ausgangssituationen ans Werk gehen.

Können Sie einen konkreten Fall nennen?

Eine originelle Gestaltungsidee, die bei der Erstellung vielleicht nicht mal viel kostet, kann über Jahrzehnte hinweg hohe Unterhaltskosten bewirken. Man denke zum Beispiel an Bänke, die wild auf einer Wiese verteilt werden, so dass der teure Mäher nicht mehr benutzt werden kann. Bisweilen darf man bei der Planung durchaus sagen: Wir büssen fünf Prozent Gestaltungsidee ein, die vielleicht für den Benutzer gar nicht so relevant sind, reduzieren aber dafür die Unterhaltskosten merklich.

Wie beurteilen Sie den Einbezug der Mieterschaft bei der Aussenraumgestaltung?

Manche Baugenossenschaften verfolgen das intensiv, andere meinen: Die Mieter von heute sind morgen schon weg und stehen nicht in der Verantwortung.

Der Baugenossenschaft muss zunächst klar sein, was sie erreichen oder herausfinden will. Wenn sie die Wohnzufriedenheit durch den Einbezug der Mieter erhöhen will, muss sie natürlich die heutigen Bewohner einbeziehen. Diejenigen, die bald wegziehen wollen, werden sowieso nicht mitmachen. Bei allen Mitwirkungsprozessen gilt es herauszufinden: Wer ruft nur laut beziehungsweise wo liegen die tatsächlichen Mehrheitsbedürfnisse?

Sie stehen der Mitbestimmung eher skeptisch gegenüber?

Wenn die Frage allgemein lautet: Wie erhöhen wir die Qualität, und zwar so, dass es die Mieter auch wahrnehmen, kann man auch mit relativ rationalen Fragen zur Zahlungsbereitschaft arbeiten. Dabei benutzten wir zum Beispiel Fotomontagen des Siedlungsraums, wo wir bestimmte Elemente hinzufügten, beispielsweise einen Veloabstellplatz. Die Frage lautete dann: Wären Sie bereit, dafür ein bis zwei Franken mehr pro Monat zu bezahlen? Das ergibt ein viel präziseres Bild als wenn man einfach fragt:

Was möchten ihr? Dann erntet man nur eine Wunschliste.

Viele Baugenossenschaften versuchen, über die gemeinsamen Einrichtungen im Aussenraum den Zusammenhalt der Mieterschaft zu fördern. Wie fliesst diese «soziale Qualität» in Ihre Überlegungen ein?

Das hängt stark von der Zielgruppe eines Immobilienanbieters ab: Baugenossenschaften richten sich oft an Familien oder auch an Betagte, die nicht sehr mobil sind. Deshalb hat die soziale Funktion der Aussenräume richtigerweise einen höheren Stellenwert als etwa in einer städtischen Siedlung mit lauter Berufstätigen, deren soziales Leben sich nicht auf der Wohnparzelle abspielt.

Baugenossenschaften fördern das Mieterengagement, unterstützen etwa die Organisation eines Siedlungsfests. Gleichzeitig hört man Klagen, dass die Mieter nur mehr wenig Engagement zeigen.

Solche Angebote sind eben nicht per se eine Qualität, sondern müssen den Bedürfnissen entsprechen. Tun sie dies nicht, sind sie eigentlich sinnlos. Tatsache ist, dass gerade Familien heute höchst ausgeklügelte und ausgereizte Zeitbudgets haben. Ständig muss irgendwer irgendwo sein, müssen Kinder herumgefahren werden, Termine und Abmachungen eingehalten werden. Da kommt ein zusätzliches Engagement zusehends unter die Räder. Diese Entwicklung ist ein Spiegelbild der Grosstrends, wie wir sie allgemein in den Agglomerationen feststellen. ■

SCHNITTSTELLE ZWISCHEN FORSCHUNG UND PRAXIS

Das neu gegründete Kompetenzzentrum Wohnumfeld an der Hochschule für Technik Rapperswil (HSR) hat sich zum Ziel gesetzt, Know-how aus der Forschung in die Praxis zu transferieren. Es bietet die Bewertung privater und öffentlicher Aussenräume an und stellt den Eigentümerschaften und Bewirtschaftern standortgerechte Empfehlungen zusammen. Aus einem integrativen Blickwinkel bezieht es dabei Planungs- und Qualitätsfragen ebenso wie die Kosten beziehungsweise das Aufwand-Ertrags-Verhältnis mit ein. Weitere Informationen finden sich unter www.kowo.ch, wo auch der Ablauf einer Wohnumfeldbewertung mittels der eigens entwickelten Excel-basierten Matrix ersichtlich ist.

*«Angebote, die nicht den
Bedürfnissen entsprechen,
sind sinnlos.»*
