



## KOMPETENZZENTRUM WOHNUMFELD

Prof. Dr. Joachim Schöffel  
Institut für Raumentwicklung IRAP  
Rapperswil, 18. April 2012

Fachtagung:

### 4/4 WOHNUMFELD

Vier Blickwinkel auf das Wohnumfeld  
Qualität • Planung • Marktwert • Kosten



# Informationen zum Start

- **1. Thema «Wohnumfeld» und Forschungsansatz**
- **2. Stand der Arbeiten und aktuelle Projekte**
- **3. Gründung! – und Zukunftsperspektive**
- **4. Tagungskonzept und -ablauf**

# 1. Thema und Forschungsansatz

## ■ Wohnumfeld – Definition

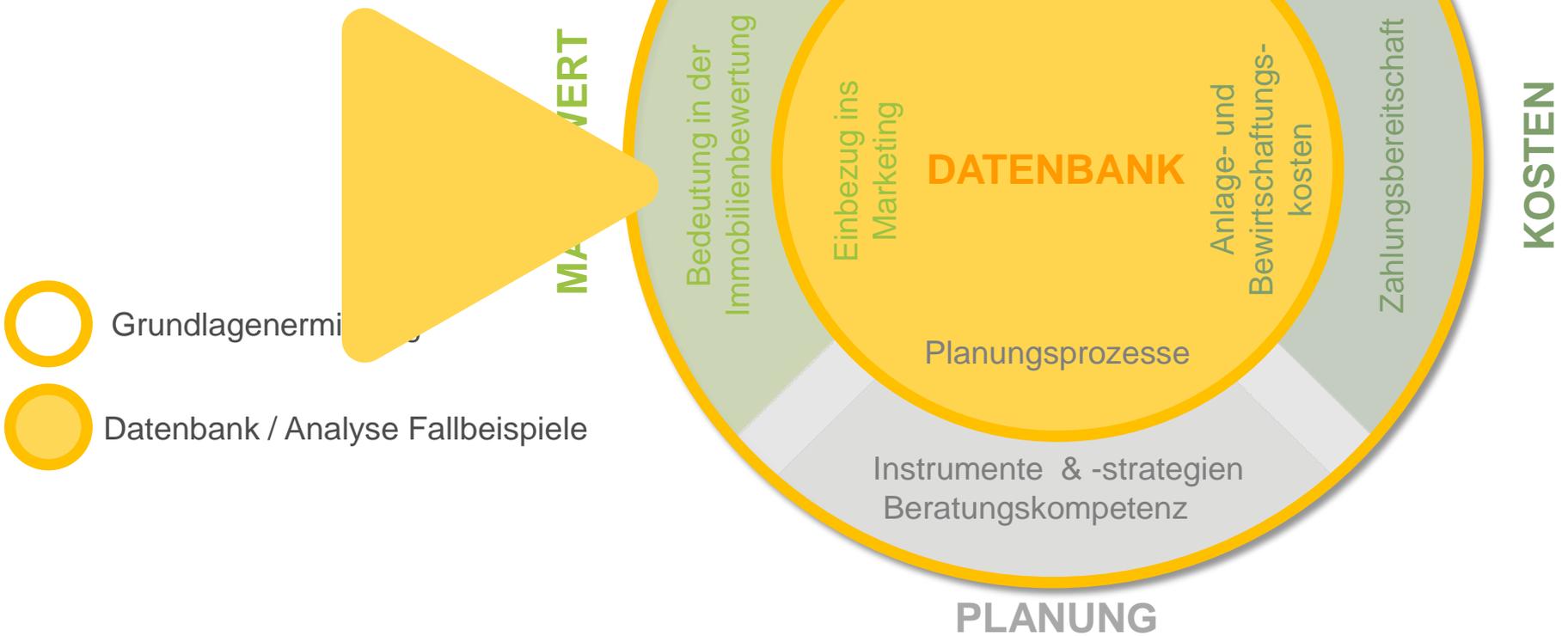
Das Wohnumfeld ist der Lebensbereich, der sich räumlich in Sichtweite und in Fusswegnähe um die Wohnung gruppiert und der bestimmt wird durch die dem Wohnen zugeordneten Lebensfunktionen. Dieser Lebensbereich wird als ein Raumsystem verstanden, das privat, gemeinschaftlich und öffentlich genutzt wird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

# 1. Thema und Forschungsansatz

- **Wohnumfeld – einige Aspekte zur Bedeutung des Themas**
  - Lebensqualität – Aufenthalt im Freien
  - Nachbarschaft – Soziale Einbindung
  - Naherholung ohne mehr Freizeitmobilität
  - Alternativlos für wenig mobile Bevölkerungsgruppen
  - Raum unter Druck (Nachverdichtung)

# 1. Thema und Forschungsansatz

## ■ Forschungsansatz



# 1. Thema und Forschungsansatz

## **Ansatzpunkte für eine Einflussnahme auf die Wohnumfeldqualität**

- **Qualitätsstandards**
- **Ökonomische Anreize**
- **Planungsinstrumente**
- **Information und Beratung**
- **Sensibilisierung**

# 1. Thema und Forschungsansatz

## ■ Differenzierung

### Privater Bereich

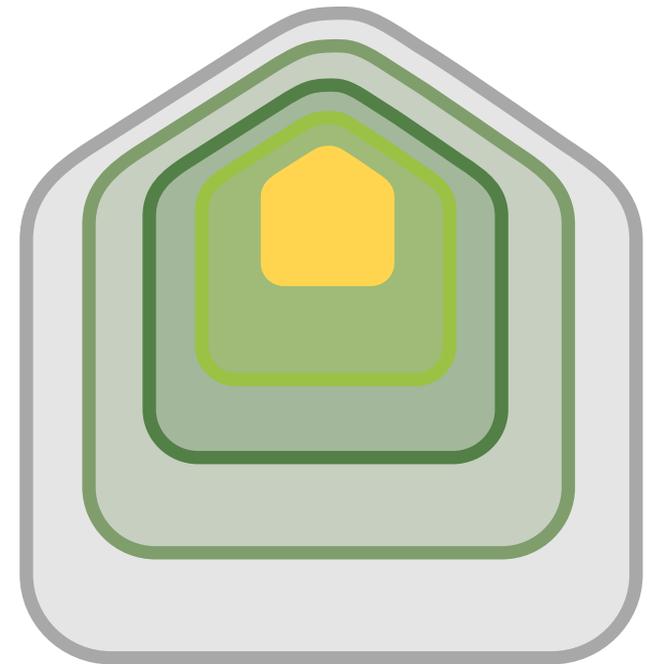
Freisitz am Haus (Balkon und Terrasse)

Garten, Hausvorbereich, Gemeinschaftsgrün

### Öffentlicher Bereich:

Wohnstrassen, erweitertes Wohnumfeld

Parks, Strassen, Spiel- und Sportflächen



(Grafik adaptiert nach: Bayerisches Staatsministerium des Innern)

# 1. Thema und Forschungsansatz

## ■ Private Bereiche des Wohnumfeldes

- Spannungsfeld Privateigentum und öffentliches Interesse

Einerseits

Wohnumfeld im Privateigentum



Öffentliche Hand kann nicht beliebig Einfluss nehmen (Eigentumsgarantie)

Andererseits

Wohnumfeld als öffentliches Anliegen

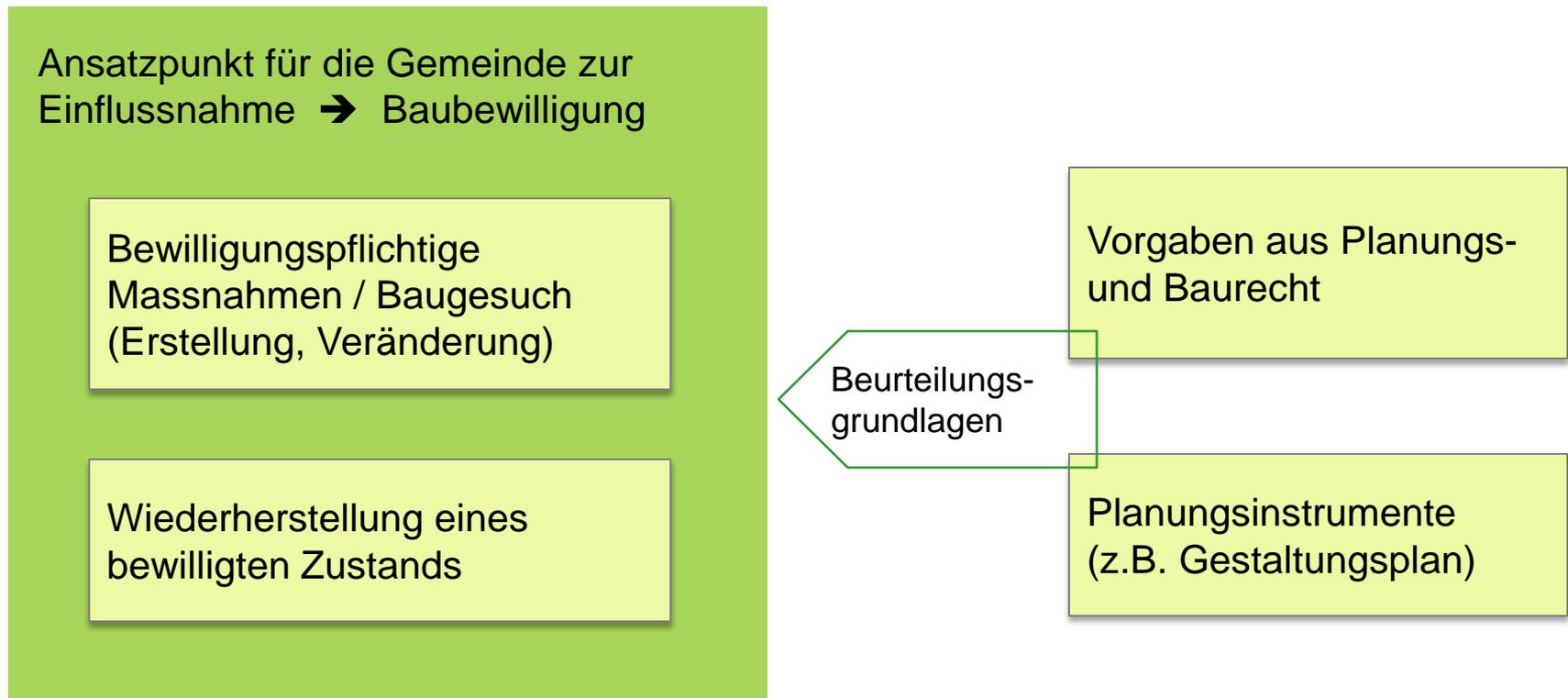


Adresse einer Liegenschaft, Erscheinung eines Quartiers, „halb-öffentlicher“ Raum

# 1. Thema und Forschungsansatz

## ■ Private Bereiche des Wohnumfeldes

- Einflussmöglichkeiten bei Neuanlage und Bestandesentwicklung



# 1. Thema und Forschungsansatz

## ■ Öffentliche Bereiche des Wohnumfeldes

**Die Bedeutung des öffentlichen Wohnumfeldes wird auf den verschiedenen Planungsebenen erkannt. Praktisch stehen in den Gemeinden der Umsetzung von Qualitätsstandards entgegen:**

- personelle, finanzielle und zeitlich begrenzte Ressourcen,
- ein teilweise geringer Sensibilisierungsgrad,
- geringe Flächenressourcen v.a. in Siedlungszentren,
- fehlende Koordination zwischen beteiligten kommunalen Ämtern,
- v.a. quantitativ statt qualitativ definierte Standards.

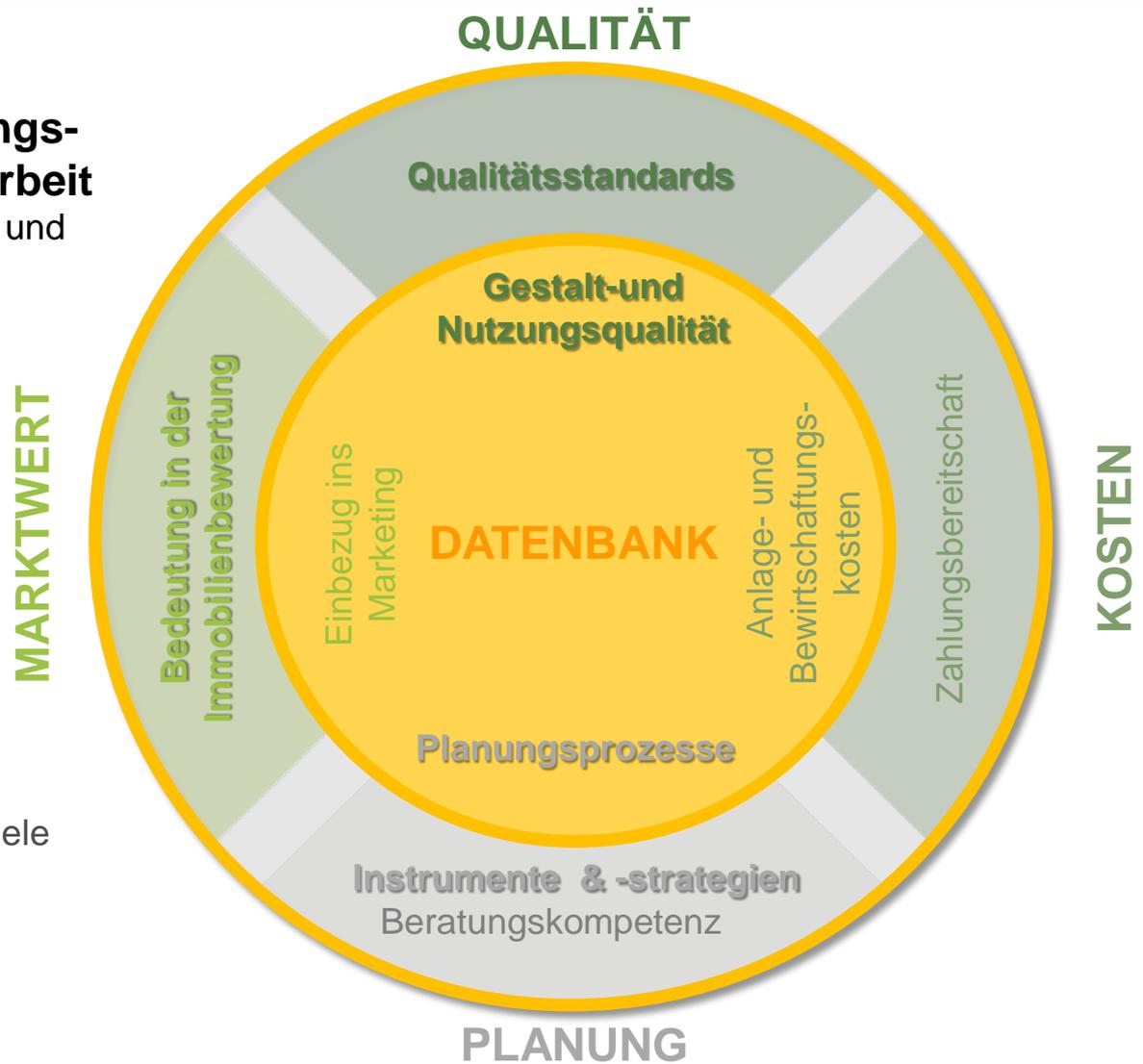
## 2. Stand der Arbeiten und aktuelle Projekte

- **Stand der Forschungs- und Entwicklungsarbeit**  
(v.a. finanziert von BWO und Gebert-Rüf-Stiftung)

○ Grundlagenermittlung

● Datenbank / Analyse Fallbeispiele

**Fett** Stand der Arbeit



## 2. Stand der Arbeiten und aktuelle Projekte

### **Beispiel 1**

**Bewertungstool für die privaten Bereiche des Wohnumfeldes**

---

# Wohnumfeldqualität

## Bewertungsmatrix

### Bewertungssystem:

- sehr schlecht / nicht existent
- gering / mässig
- 0 durchschnittlich / mittelmässig
- + gut
- ++ sehr gut

Bewertung anzeigen

Bewertung ausblenden

Siedlung: \_\_\_\_\_ ausgefüllt von: \_\_\_\_\_ am: \_\_\_\_\_

Bereiche	Elemente	Beschreibung der Elemente	Beschreibung der Materialien	NUTZUNGSQUALITÄT						GESTALTQUALITÄT					IMMISSIONSFREIHEIT				
				Räumliche Anordnung und Zuordnung	Uneingeschränkte Nutzbarkeit u. Pflegezustand	Angemessene Grösse (Richtwert)	Anpassungsfähigkeit an Nutzungsansprüche (z.B. Moden) u. Bewohnerstrukturen	Sicherheit	Gesamtheitliches Siedlungsbild	Räumlicher Zusammenhang	Identifikation	Material und seine Alterungsfähigkeit	Betrieb / Unterhalt (Aufwand Pflegemassnahmen etc.)	Lärmimmissionen	Geruchsmissionen	Schadstoffmissionen			
<b>Wohnungsbezogen</b>	Private Bereiche EG (Garten, Terrasse etc.) Raumgliedernde Elemente																		
<b>Hauseingangsgemeinschaft</b>	Eingangsbereich Veloabstellplatz Raumgliedernde Elemente																		
<b>Siedlungsgemeinschaft funktionsbestimmt</b>	Spielangebote für Kleinkinder bis 4 Jahre Spielangebote für Kinder ab 5 Jahre Rückzugsflächen Aufenthaltsbereiche und Sitzplätze Raumgliedernde Elemente																		
<b>Siedlungsgemeinschaft nutzungs offen</b>	Begegnungszonen Multifunktions-, Aneignungsflächen Raumgliedernde Elemente																		
<b>Sonderelemente</b>	Sonderelemente nennen																		

**Bewertungsschema**

Eintrag	Bedeutung	Bewertungsskala	Prüfsignal	Empfehlung
++	Sehr gut	4 bis 5	Dunkelgrün	Kein Handlungsbedarf
+	Gut	3 bis <4	Hellgrün	Kein Handlungsbedarf
0	Durchschnittlich	2 bis <3	Blau	Handlungsbedarf prüfen
-	Gering, mässig	1 bis <2	Orange	Handlungsbedarf
--	Schlecht, inexistent	0 - <1	Rot	Deutlicher Handlungsbedarf

# Wohnumfeldqualität

Ausgabe Handlungsbedarf

Ausgleichspotential eingeben

**Bewertungssystem:**

---	sehr schlecht / nicht existent
-	gering / mässig
0	durchschnittlich / mittelmässig
+	gut
++	sehr gut



**Siedlung:** \_\_\_\_\_ **ausgefüllt von:** \_\_\_\_\_ **am:** \_\_\_\_\_

Bereiche	Elemente	Beschreibung der Elemente	Beschreibung der Materialien	NUTZUNGSQUALITÄT						GESTALTQUALITÄT						IMMISSIONSFREIHEIT			
				Räumliche Anordnung und Zuordnung	Uneingeschränkte Nutzbarkeit u. Pflegezustand	Angemessene Grösse (Richtwert)	Anpassungsfähigkeit an Nutzungsansprüche (z.B. Moden) u. Bewohnerstrukturen	Sicherheit	Gesamtbewertung im Durchschnitt	Gesamtheitliches Siedlungsbild	Räumlicher Zusammenhang	Identifikation	Material und seine Alterungsfähigkeit	Betrieb / Unterhalt (Aufwand Pflegemassnahmen etc.)	Gesamtbewertung im Durchschnitt	Lärmimmissionen	Geruchsmissionen	Schadstoffimmissionen	Gesamtbewertung im Durchschnitt
<b>Wohnungsbezogen</b>																			
	Private Bereiche EG (Garten, Terrasse etc.)			-	++	-	-	+	0	++	+	++	-	+	+	-	-	+	-
	Raumgliedernde Elemente			+		+	+	+	0	+	+	+	+	+	+	+	+		0
	<b>Gesamtbewertung im Durchschnitt</b>			0	0	-	0	+	0	++	+	++	0	+	+	-	0	-	0
<b>Hauseingangsgemeinschaft</b>																			
	Eingangsbereich			0	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Veloabstellplatz			++	+	-	+	+	+	0	+	0	0	+	0	-	-	0	-
	Raumgliedernde Elemente			-		-	+	0	-	0	-	+	0	0	0	-	-		-
	<b>Gesamtbewertung im Durchschnitt</b>			0	0	0	+	+	0	0	0	+	0	+	0	0	-	0	-
<b>Siedlungsgemeinschaft funktionsbestimmt</b>																			
	Spielangebote für Kleinkinder bis 4 Jahre			+	+	+	-	+	0	+	+	-	+	+	+	+	+	-	0
	Spielangebote für Kinder ab 5 Jahre			+	-	-	-	+	0	-	+	+	0	+	0	0	+	+	+
	Rückzugsflächen			-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aufenthaltsbereiche und Sitzplätze			-	-	-	0	-	-	-	+	-	0	+	0	+	-	0	0
	Raumgliedernde Elemente			-		++	-	++	0	-	++	-	+	++	+	0	-		-
	<b>Gesamtbewertung im Durchschnitt</b>			0	-	0	-	0	0	-	+	-	0	+	0	0	0	-	-
<b>Siedlungsgemeinschaft nutzungs offen</b>																			
	Begegnungszonen			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Multifunktions-, Aneignungsflächen			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Raumgliedernde Elemente			+		0	+	0	0	+	-	-	0	++	0	-	0		-
	<b>Gesamtbewertung im Durchschnitt</b>			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
<b>Sonderelemente</b>																			
	Sonderelemente nennen			+	-	-	++	+	0	++	-	0	0	+	0	+	+	-	0
				+	+	0	0	-	0	0	-	-	+	-	0	+	+	+	+
				-	+	+	-	0	0	+	+	-	0	0	0	+	-	-	0
	<b>Gesamtbewertung im Durchschnitt</b>			0	0	0	0	0	0	+	0	-	0	0	0	+	0	0	0

# Ausgleichspotential:

**Wohnumfeldqualität**

Eingabe Ausgleichspotential

Gesamtbewertung anzeigen

**Bewertungssystem:**  
- in angemessener Entfernung vorhanden  
+ nicht vorhanden



Siedlung: \_\_\_\_\_ ausgefüllt von: \_\_\_\_\_ am: \_\_\_\_\_

Bereiche	Elemente	Beschreibung der Elemente	Beschreibung der Materialien	in angemessener Entfernung vorhanden	Grösse
<b>Siedlungsgemeinschaft funktionsbestimmt</b>					
	Spielangebote für Kinder ab 5 Jahre			+	+
	Aufenthaltsbereiche und Sitzplätze			+	-

**Siedlung:** \_\_\_\_\_ ausgefüllt von: \_\_\_\_\_ am: \_\_\_\_\_

Bereiche	Elemente	Beschreibung der Elemente	Beschreibung der Materialien	NUTZUNGSQUALITÄT						GESTALTQUALITÄT						IMMISSIONSFREIHEIT			
				Räumliche Anordnung und Zuordnung	Uneingeschränkte Nutzbarkeit u. Pflegezustand	Angemessene Grösse (Richtwert)	Anpassungsfähigkeit an Nutzungsansprüche (z.B. Moden) u. Bewohnerstrukturen	Sicherheit	Gesamtbewertung im Durchschnitt	Gesamtheitliches Siedlungsbild	Räumlicher Zusammenhang	Identifikation	Material und seine Alterungsfähigkeit	Betrieb / Unterhalt (Aufwand Pflegemassnahmen etc.)	Gesamtbewertung im Durchschnitt	Lärmimmissionen	Geruchsmissionen	Schadstoffimmissionen	Gesamtbewertung im Durchschnitt

**Wohnungsbezogen**

	Private Bereiche EG (Garten, Terrasse etc.)			-	++	-	-	+	0	++	+	++	-	+	+	-	-	+	-
	Raumgliedernde Elemente			+		+	+	+	0	+	+	+	+	+	+	+	+		0
	<b>Gesamtbewertung im Durchschnitt</b>			0	0	-	0	+	0	++	+	++	0	+	+	-	0	-	0

**Hauseingangsgemeinschaft**

	Eingangsbereich			0	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Veloabstellplatz			++	+	-	+	+	+	0	+	0	0	+	0	-	-	0	-
	Raumgliedernde Elemente			-		-	+	0	-	0	-	+	0	0	0	-	-		-
	<b>Gesamtbewertung im Durchschnitt</b>			0	0	-	+	+	0	0	0	+	0	+	0	0	-	0	-

**Siedlungsgemeinschaft funktionsbestimmt**

	Spielangebote für Kleinkinder bis 4 Jahre			+	+	+	-	+	0	+	+	-	+	+	+	+	+	-	0
	Spielangebote für Kinder ab 5 Jahre			+	-	+	-	+	0	-	+	+	0	+	0	0	+	+	+
	Rückzugsflächen			-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aufenthaltsbereiche und Sitzplätze			-	-	-	0	-	-	-	+	-	0	+	0	+	-	0	0
	Raumgliedernde Elemente			-		++	-	++	0	-	++	-	+	++	+	0	-		-
	<b>Gesamtbewertung im Durchschnitt</b>			0	-	0	-	0	-	-	+	-	0	+	0	0	0	-	-

**Siedlungsgemeinschaft nutzungsoffen**

	Begegnungszonen			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Multifunktions-, Aneignungsflächen			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Raumgliedernde Elemente			+		0	+	0	0	+	-	-	0	++	0	-	0		-
	<b>Gesamtbewertung im Durchschnitt</b>			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

**Sonderelemente**

	Sonderelemente nennen			+	-	-	++	+	0	++	-	0	0	+	0	+	+	-	0
				+	+	0	0	-	0	0	-	-	+	-	0	+	+	+	+
				-	+	+	-	0	0	+	+	-	0	0	0	+	-	-	0
	<b>Gesamtbewertung im Durchschnitt</b>			0	0	-	0	0	0	+	0	-	0	-	0	+	0	0	0

## 2. Stand der Arbeiten und aktuelle Projekte

### **Beispiel 2**

**Interviewserie mit institutionellen Eigentümern zum Marktwert des Wohnumfelds**

---

## 2. Stand der Arbeiten und aktuelle Projekte

### ■ Einige Ergebnisse

- Genossenschaften interessieren vor allem die soziokulturellen Aspekte, Kommerzielle Anbieter der «ordentliche und gepflegte Eindruck» und die Bewirtschaftungskosten.
- Rentabilität wird als eher gering eingeschätzt – in Immobilienbewertungssystemen erfolgt die Gewichtung je nach Sensibilisierung.

### **Weitere Schritte:**

- Bewertungen (Bewertungstool) und Handlungsempfehlungen für interessierte Eigentümer.
- Weiterentwicklung der Qualitätsstandards in Abhängigkeit von Anlage- und Bewirtschaftungskosten.

### 3. Gründung! – und Zukunftsperspektive



#### KOMPETENZZENTRUM WOHNUMFELD

- angesiedelt am Institut für Raumentwicklung IRAP der HSR
- Entwicklungsprozess 2011 - 2013 mit Mitteln von BWO und Gebert-Rüf Stiftung — GEBERT RÜF STIFTUNG —
- [www.wohnumfeld.ch](http://www.wohnumfeld.ch)

#### ■ Angestrebte Partnerschaften

- BWO, BSLA, VLP-ASPAN, SIA
- SGV, SSV

# 3. Gründung! – und Zukunftsperspektive

## ■ Verankerung in der HSR

- Institute:  INSTITUT FÜR RAUMENTWICKLUNG  INSTITUT FÜR LANDSCHAFT UND FREIRAUM
- Bachelor-Studiengänge Landschaftsarchitektur und Raumplanung
- MSE «public planning»  MASTER OF SCIENCE IN ENGINEERING

## ■ Interdisziplinäres Kern-Team

- Integrativer Ansatz von Seiten der Raumplanung - keine Konkurrenz zur Landschaftsarchitektur

# 3. Gründung! – und Zukunftsperspektive

## ■ Umfassendes Beratungsangebot, entspr. Forschungsansatz



KOMPETENZZENTRUM  
WOHNUMFELD



IDEE

AKTUELL

ANGEBOT

PARTNER

KONTAKT

Angebot

Sie sind Gemeindevertreter  
oder Kommunalpolitiker?

Sie sind Eigentümer,  
Treuhandler oder  
Bewirtschafter?

Sie sind  
Landschaftsarchitekt?

### Angebot

#### **Wir bieten Ihnen passgenaue Konzepte und Lösungen für Ihre Wohnumfelder:**

Wir bewerten private und öffentliche Wohnumfelder, stellen Eigentümerschaften und Bewirtschaftern standortgerechte und kostensenkende Empfehlungen mit gutem Aufwand – Ertragsverhältnis zusammen.

Wir unterstützen Gemeinden, ein qualitativ hochwertiges und imagewirksames öffentliches Wohnumfeld zu realisieren und mit geeigneten Planungsinstrumenten auf eine hohe Wohnumfeldqualität auch in privaten Liegenschaften einzuwirken.

Wir nehmen einen integrativen Blickwinkel ein und verknüpfen die vier zentralen Aspekte des Wohnumfelds – Qualitätsfragen, Planungsverfahren, Kostenfragen und Aspekte des Marktwertes – miteinander.

Good Practice



## 4. Tagungskonzept und -ablauf

### ■ Konzept «Wissensaustausch»

- Plattform für unterschiedliche `richtige´ Blickwinkel
- Kurz-Inputs aus diesen Blickwinkeln, Diskussion und Echo
- Zeit für Diskussion und Gespräch (bei Cafè oder Apéro)

# 4. Tagungskonzept und -ablauf

## Programm

### Begrüßung

- 13.15 Begrüßung **Alex Simeon, Prorektor HSR**
- 13.20 Einführung ins Thema, Ablauf der Tagung **Joachim Schöffel**

### Workshop 1 ‚Qualität & Planung‘



- 13.40 Privates Wohnumfeld
- Blickwinkel Landschaftsgestaltung** **Brigitte Nyffenegger**  
Kann man Minimal-, Standard- und Komfortansprüche ans Wohnumfeld definieren? \*
- Planungsrechtlicher Blickwinkel** **Antonio Frigerio**  
Was sind – vor allem im Bestand – juristische Spielräume in der Bewilligungspraxis? \*
- Instrumenteller Blickwinkel** **Karl Stammnitz**  
Wege zur Sicherung und Steigerung der Freiraumqualitäten
- 14.10 Diskussion
- 14.40 Echo aus Sicht von **Hans-Georg Bächtold, SIA**  
**Pascal Gysin, BSLA**  
**Heidi Haag, VLP-ASPAN**  
**Doris Sfar, BWO**

### Pause

- 14.50 Kaffeepause

### Workshop 2 ‚Kosten & Marktwert‘



- 15.20 Privates Wohnumfeld
- Blickwinkel Bewirtschafter** **Jürg Bläuer, Daniel Grando**  
Bewirtschaftung Wohnumfeld – relevante Kostenfaktoren  
Was sind relevante Faktoren des Wohnumfeldes bei der Entwicklung bzw. Positionierung einer Liegenschaft?
- Blickwinkel Bewertungssysteme** **Andreas Loepfe**  
Welchen Stellenwert hat das Wohnumfeld innerhalb der am Markt verbreiteten Rentabilitätsbewertungssysteme? \*
- Eigentümergebäude Rentabilität** **Bruno Schweinzer**  
Welchen Stellenwert bei der Rentabilität hat das Wohnumfeld für den Eigentümer? – Kosten- vs. Marktwertfaktor? \*
- 15.50 Diskussion
- 16.10 Öffentliches Wohnumfeld
- Politischer Blickwinkel** **Martin Klöti**  
In welcher Hinsicht spielt das öffentliche Wohnumfeld als Standortfaktor für Gemeinden eine Rolle? \*
- Blickwinkel Rentabilitätsmessung** **Dietwald Gruenh**  
(Wie) kann die Rentabilität des öffentlichen Wohnumfeldes gemessen werden? Was ist inwiefern rentabel? \*
- 16.30 Diskussion
- 16.50 Echo aus Sicht von **Hans-Georg Bächtold, SIA**  
**Pascal Gysin, BSLA**  
**Heidi Haag, VLP-ASPAN**  
**Doris Sfar, BWO**

### Schlusswort

- 17.00 Schlusswort **Raimund Kemper**  
**Andrea Schemmel**