

HSR RAPPERSWIL QUALITÄT DES WOHNUMFELDS

8. Mai 2014

Prof. Dr. Joachim Schöffel
Studiengangleiter Raumplanung
Andrea Schemmel
Architektin Städtebau RWTH Aachen

Haushälterische Bodennutzung heute

Mit Siedlungsentwicklung nach innen können Probleme gelöst werden:

- Siedlungen sind energetisch erneuerungsbedürftig
- Wohnungsgrundrisse demodiert (kleine Bäder und Küchen, fehlender Stauraum, fehlende oder zu kleine Balkone)
- Zu viele 3- und 3,5- Zimmerwohnungen: Heute nicht mehr geeignet für Familien
- Verlärmung
- Siedlungen schöpfen ihr städtebauliches Potential nicht aus
- Wenig urban, keine Interaktionsdichte
- Reizarmes Wohnumfeld, Aussenraum von Parkplätzen geprägt

Problemfelder und zentrale Fragen

...Sie wirft aber auch Probleme auf:

- Mehr Menschen auf gleichem Raum
 - Übernutzte öffentliche Räume
 - Kapazitäten von Strassen und ÖV
- Unterbauung durch Einstellhallen – Verlust des Baumbestands
- Verdrängung (Abriss geht häufig mit Zielgruppenänderung einher)
- Neubaumieten sind höher als Altbaumieten
- Widerstände der Bevölkerung
- Identitätsverlust von Quartieren
- Städtebauliches Patchwork: Passt das Neue zum alten?
- Qualität des Wohnumfelds

Problemfelder und zentrale Fragen

...der Innenentwicklung:

- Mehr Menschen auf gleichem Raum
- mehr Menschen benutzen Verkehrsmittel: Kapazitäten von Strassen und ÖV
- Verdrängung (Abriss geht häufig mit Zielgruppenänderung einher)
- Neubaumieten sind höher als Altbaumieten
- Übernutzte öffentliche Räume
- Widerstände aus Angst vor:
 - Verlust des Grünraums
 - Verteuerung der Mieten
 - Verlust der Identität
- **Qualität des Wohnumfelds**

Begriff und Bedeutung des Wohnumfelds

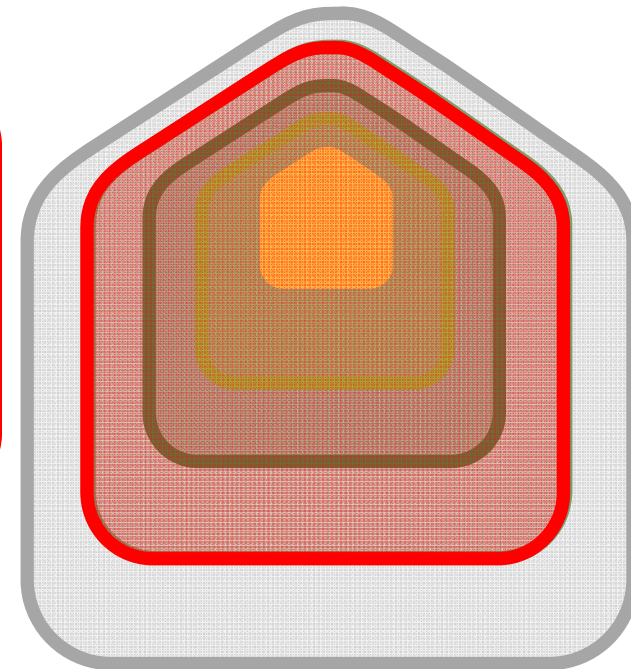
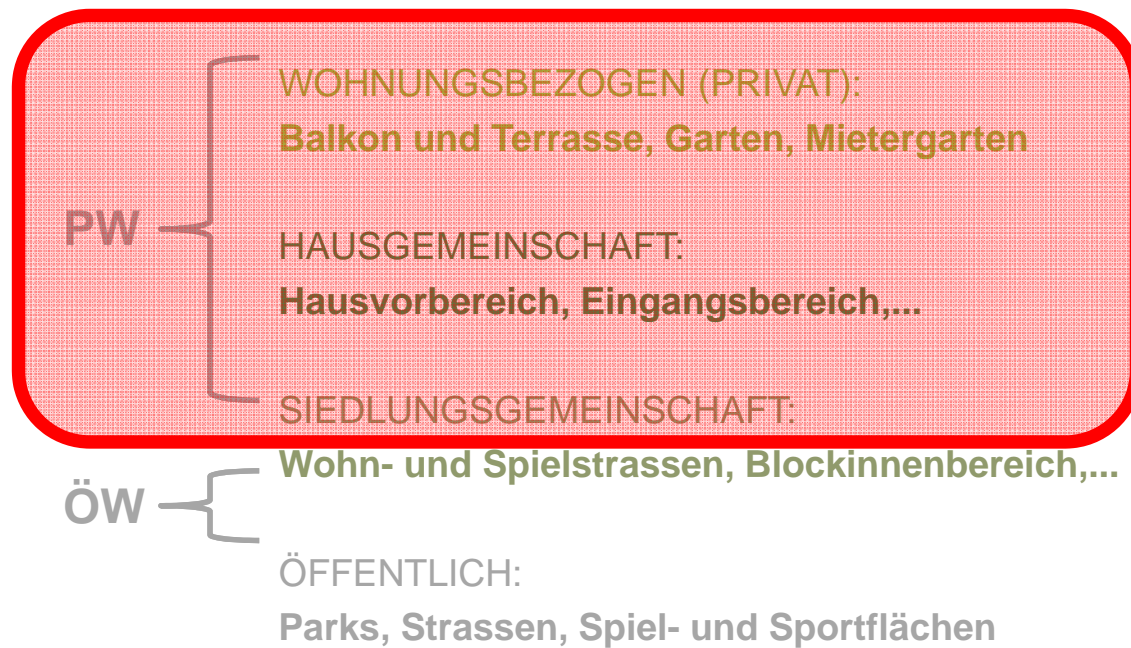
Was ist das Wohnumfeld?

Das Wohnumfeld bezeichnet die Freiräume im Umfeld der Wohnung.

Der private Bereich des Wohnumfelds befindet sich in unmittelbarer Umgebung der Wohnung auf der privaten Parzelle.

Der öffentliche Bereich des Wohnumfelds definiert die Freiräume der Gemeinde: Plätze, Grünräume, Parks und Strassen.

Begriff und Bedeutung des Wohnumfelds



(Grafik adaptiert nach: Bayrisches Staatsministerium des Innern)

Begriff und Bedeutung des Wohnumfelds

- **Lebensqualität:**

Aufenthalt im Freien, unersetzbares Angebot für wenig mobile Bevölkerungsgruppen

- **Zusammengehörigkeit:**

Nachbarschaft spielt sich im Wohnumfeld ab.

- **Verkehrsreduktion:**

Ermöglicht Naherholung ohne mehr Freizeitmobilität

- **Stadtentwicklung:**

Höhere bauliche Dichten erfordern Gegengewicht: Wohnumfeld als Indikator für Qualität in der Stadtentwicklung

Schrumpfung darf keine ungenutzten / sozial unkontrollierten Areale zurücklassen

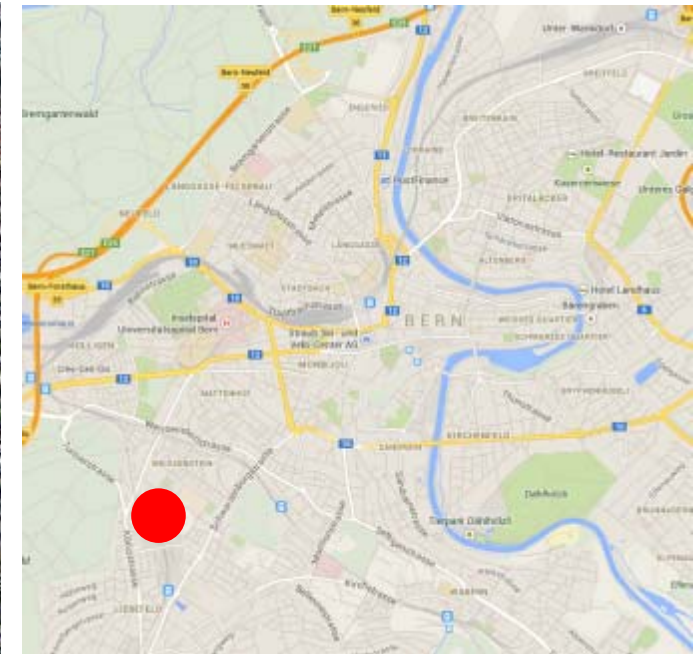
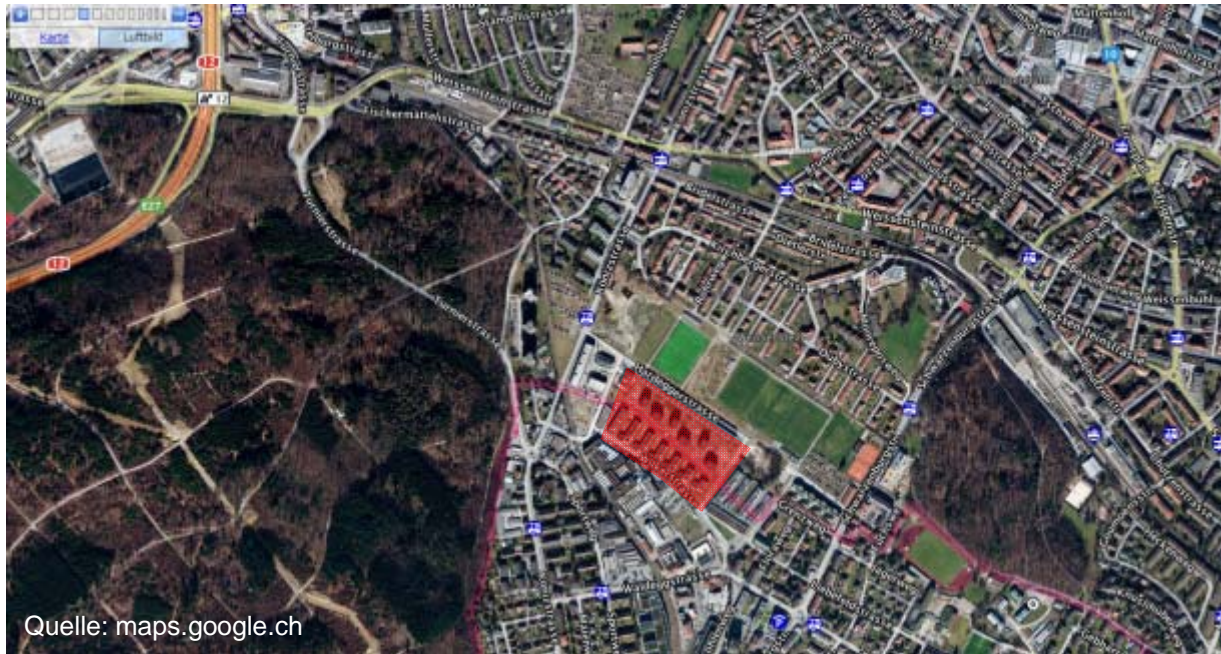
Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?

Drei Schritte:

- 1. Systematisierung des Raumes**
- 2. Objektivierung der Betrachtung**
- 3. Transparenz in der Bewertung**

Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?

1. Systematisierung des Raums anhand eines Beispiels:



Siedlung Hardegg in Bern *und* Köniz

Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?



Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?

1. Systematisierung des Raums:

Bereiche

und ihnen zugehörige

Elemente

Wohnungsbezogener Bereich

Privater Bereich
(Garten, Terrasse)

Raumgliedernde
Elemente



Quelle: maps.google.ch

Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?

Privater Bereich
(Garten, Terrasse)

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.

Siedlung Hardegg, Bern



Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?

Raumgliedernde Elemente

Pflanzliche oder bauliche 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 oder auch horizontale Abstandsgrünflächen



Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?

Bereiche

Hauseingangsgemeinschaft



Elemente

Eingangsbereich

Veloabstellplatz

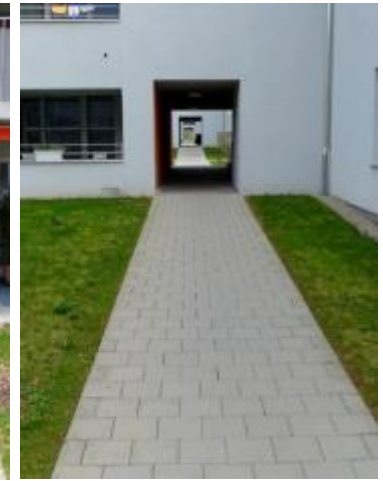
Raumgliedernde
Elemente

Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?



Eingangsbereich

Hauseingang mit der dazugehörigen Fläche einschliesslich Weg zum Hauseingang .
Wegebreite und Materialität lassen möglichst auch andere Nutzungen zu.



Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?



Veloabstellplatz

Ort, an dem Velos gesichert abgestellt werden können.

Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?

Bereiche:

Siedlungsgemeinschaft



Elemente:

Spielangebote Kleinkinder

Spielangebote Kinder

Rückzugsflächen

Aufenthaltsbereiche

Begegnungszonen

Multifunktionsflächen

Raumgliedernde Elemente

Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?



Spielangebote Kleinkinder

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

Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?



Spielangebote Kinder

Diese Fläche bietet eine «kalkulierbare» Gefahr, ein vielfältiges Angebot und unterschiedliche soziale Raumerlebnisse.

Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?

Rückzugsflächen

Geschützte und wenig einsehbare Flächen für den Einzelnen oder kleine Gruppen mit Sitzplatzangebot. Sie kann abgelegen positioniert sein.



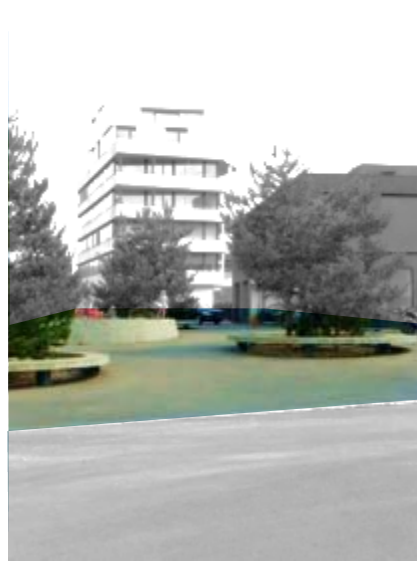
Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?



Aufenthaltsbereiche

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

Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?



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.

Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?



Grube

Multifunktionsflächen

Diesen Flächen sind vielfältig nutzbar.

Multifunktionale Sportplätze

Grössere Rasenfläche

Temporäre Brache/ Flächen zur Aneignung

Quelle Luftbild: maps.google.ch

Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?

2. Objektivierung der Betrachtung

Nutzungsqualität:

Sie beschreibt, inwiefern das Wohnumfeld den Bedürfnissen und Nutzungsvorstellungen der Bewohner entspricht. Da im Rahmen der Bewertung nicht auf die konkreten Bedürfnisse der Bewohner einer bestimmten Wohnüberbauung eingegangen werden kann, werden Kriterien der Freiraumplanung für eine bedürfnisgerechte Gestaltung verwendet.

Gestaltqualität:

Sie beschreibt die Attraktivität des Wohnumfelds. Ein gut gestaltetes Wohnumfeld ist nicht primär „schön“ sondern es „funktioniert“ – in Bezug auf eine Vielfalt von unterschiedlichen miteinander korrespondierende Aspekten.

Immissionslage:

Sie beschreibt, inwiefern das Wohnumfeld durch Umwelteinflüsse, die aus der Lage der Siedlung im Raum resultieren, beeinträchtigt wird.

Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?

Aspekte der Nutzungsqualität

- **Räumliche Anordnung:** Ablesbarkeit, sinnvolle Zusammenfassungen und Trennungen
- **Uneingeschränkte Nutzbarkeit und Pflegezustand:** Einfluss der Angebotsqualität auf die Nutzung
- **Angemessene Grösse:** In Bezug zu Lage, Bewohnerzahl und Zusammensetzung
- **Anpassungsfähigkeit:** Einfache Veränderbarkeit, diversifiziertes Angebot und nutzungsoffene Bereiche
- **Sicherheit:** subjektiv (Einsehbarkeit) und objektiv (Stolperfallen etc.)

Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?

Aspekte der Gestaltqualität

- **Gesamtheitliches Siedlungsbild:** prägende Gesamtidee erkennbar.
- **Räumlicher Zusammenhang:** intuitiv erfassbares Wegenetz und Anbindung an das überörtliche Wegenetz, sinnvoll gestaltete Übergänge.
- **Identifikation:** unverwechselbare Merkmale und eindeutige Gestaltungselemente.
- **Material – und Alterungsbeständigkeit:** Patina statt Verfall
- **Betrieb/ Unterhalt:** Keine Einbussen in der Gestaltqualität durch Vernachlässigung der Pflege

Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?

Aspekte der Immissionslage

- **Lärmimmissionen**
- **Geruchsimmissionen**
- **Schadstoffimmissionen**

Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?

3. Transparenz der Bewertung am Beispiel



Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?

Beispielbewertung der Nutzungsqualität des Elements „Spielangebote für Kinder“

NUTZUNGSQUALITÄT				
Räumliche Anordnung und Zuordnung	Uneingeschränkte Nutzbarkeit u. Pflegezustand	Angemessene Grösse (Richtwert)	Anpassungsfähigkeit an Nutzungsansprüche (z.B. Moden) u. Bewohnerstrukturen	Sicherheit

Siedlungsgemeinschaft funktionsbestimmt

Spielangebote für Kinder ab 5 Jahre

???



Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?

Räumliche Anordnung und Zuordnung

Siedlungsgemeinschaft funktionsbestimmt

Spielangebote für Kinder ab 5 Jahre

?



Räumliche Anordnung und Zuordnung gut?



Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?

Siedlungsgemeinschaft funktionsbestimmt		Räumliche Anordnung und Zuordnung



Räumliche Anordnung und Zuordnung sehr gut

- Spielinseln als solche ablesbar.
- Verschiedene Angebote an mehreren Orten.
- Zuordnung in guter Erreichbarkeit aller Eingänge.
- Angebote miteinander verwoben.
(Wegenetz zu anderen Spielinseln und Siedlungsbach)
- Möglichkeit zum freien Spiel am Wasser.

Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?



Uneingeschränkte Nutzbarkeit und Pflegezustand gut?



Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?

	Uneingeschränkte Nutzbarkeit u. Pflegezustand
Siedlungsgemeinschaft funktionsbestimmt	
Spielangebote für Kinder ab 5 Jahre	+



Uneingeschränkte Nutzbarkeit und Pflegezustand gut

- Keine Einbussen der Nutzungsmöglichkeiten der Inseln.
- Rasen und Magerwiese gut nutzbar.
- Spielinseln integrieren die Sitzmöglichkeiten für Aufsichtspersonen (Einfassung=Sitzbank): Dadurch gute Nutzbarkeit.

Aber:

- wenig Möglichkeit zum Spiel im Schatten
- keine regengeschützten Spielbereiche aussen,
- Kleinteiligkeit der Inseln führt dazu, dass Kleinkinder häufig die Spielbereiche wechseln: Einschränkungen für die Aufsichtspersonen

Wie bewertet man Wohnumfeldqualität?

Angemessene Grösse
(Richtwert)

Siedlungsgemeinschaft funktionsbestimmt

Spielangebote für Kinder
ab 5 Jahre

?

Angemessene Grösse gut?



Angemessene Grösse
(Richtwert)

Siedlungsgemeinschaft funktionsbestimmt

Spielangebote für Kinder
ab 5 Jahre

++



Angemessene Grösse sehr gut

- 3000m² in der Siedlung, 50 000m² in unmittelbarer Umgebung gegenüber Bedarf von 4500m².

„Soll“ (Art. 45.1 BauV Kanton Bern: 15% der BGF von Familienwohnungen)
geschätzt 4500 m² für alle Kinder (Kleinkinder, Kinder > 5)

„Ist“
10 Spielinseln a 80m² plus 2200m² Bach inkl Böschung =
3000m², Angebote für ältere Kinder in Umgebung: 50 000m²

Anpassungsfähigkeit an Nutzungsansprüche (z.B. Moden) u. Bewohnerstrukturen

Siedlungsgemeinschaft funktionsbestimmt

Spielangebote für Kinder ab 5 Jahre

?

Anpassungsfähigkeit gut?



Anpassungsfähigkeit an
Nutzungsansprüche (z.B.
Moden) u. Bewohnerstrukturen

Siedlungsgemeinschaft funktionsbestimmt

Spielangebote für Kinder
ab 5 Jahre

0



Anpassungsfähigkeit durchschnittlich

- vorhanden im Sinne von diversifiziertem Spielangebot bei Spielinseln und
- Angebot von Spiel am Wasser (unabhängig von Moden) immer attraktiv.

Aber:

- nicht veränderbar (nur Geräte sind ersetzbar),
- animieren nur teilweise (Bach) zur Aktivität (graben, bauen, Steine wegtragen etc.)
- In den meisten Fällen nicht vielfältig bespielbar (sondern geräteorientiert mit vorbestimmter Verwendung).

Wofür ist die Bewertung gut?

- Es fehlen Beurteilungsgrundlagen. Behörden sind zum Teil wenig sensibilisiert / verfügen zum Teil über geringe Kompetenz bei der Beurteilung von Freiraumqualität. Mit der Anwendung der Matrix kann die Beurteilungsfähigkeit geschult werden.
- Eine transparente Bewertung objektiviert die Qualitätserkennung und macht sie unabhängiger von „Moden“.
- Damit Behörden Verbesserung einfordern können, müssen die Mängel bekannt sein. Eine transparente Bewertung legt die Mängel offen und wirkt als Controlling - Instrument.
- Mit der Matrix wird Eigentümern verdeutlicht, ob das Wohnumfeldangebot auch der Bewohnerschaft/angestrebten Zielgruppe entspricht.