

Zwischen Privateigentum und öffentlichem Interesse

Bei der Projektierung und Bewirtschaftung von Liegenschaften müssen Qualität, Planung und Kosten gesamthaft berücksichtigt werden. Und das Wohnumfeld endet aus der Nutzerperspektive nicht an der privaten Parzellengrenze. Diese wissenschaftlichen Erkenntnisse will das Kompetenzzentrum Wohnumfeld Dritten bei den Diskussionen um verdichtetes Bauen seit sechs Monaten weitergeben.

Gegründet wurde das Kompetenzzentrum Wohnumfeld an einer Fachtagung zum Thema im April mit Vertretern aus Immobilienwirtschaft und Wissenschaft, Bundesämtern und Verbänden, Städten und Gemeinden. Es ist an der Hochschule für Technik in Rapperswil (HSR) beheimatet. Der Gründungsanlass unter dem Titel «4/4 Wohnumfeld» (siehe Grafik nächste Seite) bestätigte die zuvor in mehrjähriger Forschung gewonnene Erkenntnis, dass bei der Projektierung und Bewirtschaftung von Liegenschaften Qualität, Planung, Marktwert und Kosten gesamthaft berücksichtigt werden müssen. Ebenso wurde klar, dass aus Nutzerperspektive das Wohnumfeld nicht durch die Grenze der Parzelle definiert wird. Besonders im Zuge der Diskussionen um eine qualitativ hochstehende Verdichtung sind zunehmend Strategien gefragt, die das Wohnumfeld parzellenübergreifend wie auch unter Einbezug des öffentlichen Wohnumfelds (z. B. Parkanlagen) betrachten.

Das private Wohnumfeld im öffentlichen Interesse

Betrachtet man das private Wohnumfeld, ist dies jener Lebensbereich, der sich räumlich in Sichtweite und Fusswegnähe um die Wohnung befindet. Er wird durch die dem Wohnen zugeordneten Lebensfunktionen bestimmt. Dabei wird dieses Raumsystem privat wie auch gemeinschaftlich genutzt und ist somit Raum für Begegnungen, Aufenthalt, Regeneration und Aktivität der Bewohner. Funktional kann das private nicht vom öffentlichen Wohnumfeld getrennt werden. Auch wohnungsnah Angebote wie Spielplätze oder Grünanlagen bestimmen die Wohnqualität. Wie die Qualität der Wohnung ist auch die des Umfelds fürs Wohlbefinden in einer Siedlung von elementarer Bedeutung. Neben der subjektiv (Bewohner) gewünschten hohen Wohnumfeldqualität besteht auch ein weiteres privates (Eigentümer) sowie öffentliches Interesse (Gemeinde, Einwohner) an ästhetischer, funktionaler und gebrauchsspezifischer



Beispiel für eine gelungene, übersichtliche Struktur des Wohnumfelds – das Hürlimann-Areal in Zürich.

Bild: zvg/Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten

Qualität. Denn das Wohnumfeld ist nicht nur zentraler Bestandteil der Adresse einer Liegenschaft, sondern beeinflusst auch die Erscheinung eines Quartiers und prägt in der Summe das Stadtbild.

Notwendige Handlungsgrundlagen der Wohnumfeldplanung

Dabei ist das Wohnumfeld allzu oft nur die verbliebene «Restgrösse» einer optimierten baulichen Ausnützung einer Parzelle. Landschaftsarchitekten beklagen diese Entwicklung ebenso wie Sozialforscher – und fordern eine ausreichende Verfügbarkeit und Qualität des Wohnumfelds. Diese Forderung wird von politischen Akteuren in den Gemeinden und von Experten in den Ämtern aufgegriffen. Offenbar besteht jedoch viel Klärungsbedarf, wie beispielsweise Gemeinden im Planungs- und Controllingprozess auf eine möglichst hohe Wohnumfeldqualität im Privateigentum einwirken können.

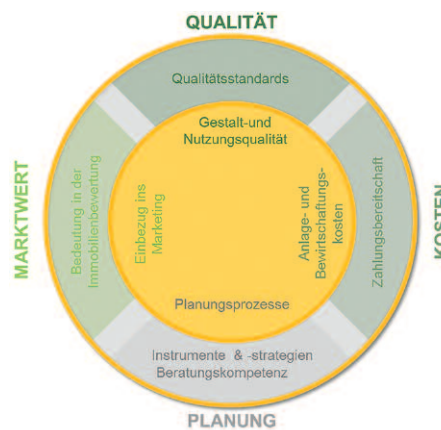
Beim Privateigentum kann die öffentliche Hand nicht unmittelbar und nach Belieben Einfluss auf die Gestaltung nehmen oder gar selbst Massnahmen durchführen. Die Eigentümer einer Parzelle haben allerdings bislang auch wenig Anreize und kaum konkrete Vorgaben zur Umsetzung von Wohnumfeldverbesserungen. Gemeinden ihrerseits verfügen über wenig handfeste Grundlagen zum Prüfen der Wohnumfeldqualität im Planungs- und Bewilligungsprozess. Ihnen fehlen – anders als etwa bei Gebäuden – Qualitätsstandards als Handlungsanweisungen respektive 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. Wann und wie kann die Gemeinde am wirksamsten Einfluss nehmen?

- a) in der Phase der Wohnumfeldgestaltung während der Bauphase
- b) im Bestand beim Unterhalt oder
- c) bei Massnahmen der Erweiterung und Wiederherstellung.

Quantitative wie qualitative Aspekte des Wohnumfelds werden in Gesetzen, Vorschriften oder Richtlinien definiert. Sie sind der planungs- und baurechtliche Handlungsrahmen zur Qualitätssicherung für die Gemeinde. Letztere kann – juristisch betrachtet – sowohl in der Erstellungsphase als auch im bestehenden Wohnumfeld dann Einfluss auf Ausmass und Qualität des Wohnumfelds ausüben, wenn seitens der Eigentümer Massnahmen ergriffen werden, die einer Baubewilligung bedürfen oder einer erteilten Baubewilligung sowie den Inhalten eines Sondernutzungsplanes widersprechen. Gleiches gilt – ohne klare Bemessungsgrundlage – für Massnahmen, die dem öffentlichen Interesse widersprechen. Darüber hinaus ist die Einflussnahme möglich, wenn bestehende Elemente oder Bereiche des Wohnumfelds nicht bewilligungs- oder plankonform sind.

Möglichkeiten und Grenzen der Qualitätssicherung im Wohnumfeld

Bei der Bewilligung eines Vorhabens im Wohnumfeld prüft die Baubewilligungsbehörde das Baugesuch – insbesondere den Umgebungsplan – einzig auf die Konformität mit den planungsrechtlichen Bestimmungen des Kantons, den Inhalten der kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie damit verbundenen kommunalen Planungsinstrumenten, insbesondere Nutzungs- und Sondernutzungsplänen (z. B. Erschliessungs- und Gestaltungspläne). Bei der Ausstattung von Spielplätzen bei Mehrfamilienhäusern schreibt das Baureglement der Gemeinde Müllheim (TG) beispielsweise die Berücksichtigung der Richtlinien der Stiftung Pro Juventute vor. Während in der Regelbauweise der Handlungsspielraum jenseits von Beratungen schnell ausgeschöpft ist, besitzt die Gemeinde im Rahmen von Gestaltungsplänen, Arealüberbauungen oder Wettbewerben durch Vorgaben für die Wohnumfeldgestaltung weitergehende Möglichkeiten der Einflussnahme. Mit einem Sondernutzungsplan wird eine architektonisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung bezweckt. Er kann konkrete Festlegungen der Wohnumfeldgestaltung beinhalten (Bodenbelag, Mobiliar, Beleuchtung, Art und Grösse der Bepflanzung, Flächen für Spielplätze etc.). Mit diesem Instrument steht den Ge-



Die «4/4 Wohnumfeld»-Faktoren. Grafik: zvg

meinden prinzipiell eine wirksame Entscheidungs- und Verhandlungsgrundlage zur Verfügung. Doch in der Praxis zeigen sich Hürden. So ist die Wirksamkeit eines Sondernutzungsplans für die Wohnumfeldqualität abhängig von der Konkretisierung der Planinhalte. Weitgehend unbeantwortet ist auch die Frage der Sicherung von Wohnumfeldqualität im Siedlungsbestand. Anhand eines Sondernutzungsplans kann die Gemeinde zwar Baugesuche für Massnahmen am Gebäude oder Aussenraum auf Plankonformität prüfen. Jedoch fragt es sich erstens, wie der inhaltliche Zusammenhang zwischen der zu bewilligenden Massnahme und den Bewilligungsaufgaben gegeben ist, und zweitens, ob die Verhältnismässigkeit gegeben ist. Die Ergebnisse der Analysen zeigen dann, ob und in welchem Rahmen eine Gemeinde etwa bei der Bewilligung von Balkonanbauten Aufwertungsmassnahmen im privaten Wohnumfeld verlangen darf. Liegt für ein Gebiet jedoch ein Sondernutzungsplan ohne konkrete gestalterische Festlegungen vor und erfüllt der im Rahmen einer Baubewilligung eingereichte Umgebungsplan die Minimalanforderungen, so hat eine Gemeinde kaum eine Handhabe, um Qualitätsstan-

dards fürs Wohnumfeld durchzusetzen. Ein häufiges Problem sind fehlende Ressourcen für ein wirksames Controlling. Doch auch hier können simpel handhabbare Bewertungsinstrumente eine wesentliche Vereinfachung bringen. Bei der Zulassung von Gesamtüberbauungen hat die Gemeinde hingegen prinzipiell die Möglichkeit, auf die Wohnumfeldqualität Einfluss zu nehmen. Bei Arealüberbauungen können die Vorschriften von den Regelbauvorschriften nämlich abweichen und eine freiere, einheitliche Gestaltung zulassen. Doch müssen die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sein. Diese Regelung bietet Gemeinden einen Verhandlungsspielraum und Bauherren die Möglichkeit zur besseren Ausnutzung – um im Gegenzug höhere Anforderungen an Wohnumfeldgestaltung zu erfüllen. Auch hier sind entsprechende inhaltliche Grundlagen in Form von Qualitätskriterien notwendig, um Gemeinden im Bewilligungsprozess unterstützen zu können.

Passgenaue Lösungen und Instrumente stehen bereit

In der Praxis ist inhaltliches und methodisches Know-how zum Wohnumfeld von Architekten, Eigentümern, Bewirtschaftern und Behörden bereits gefragt. Dabei sind Kriterien zur Gestaltungs- und Nutzungsqualität des Wohnumfeldes, planungsrechtliche, instrumentelle und beratungsorientierte Einflussmöglichkeiten ebenso wichtig wie die Sensibilisierung aller mit dem Wohnumfeld befassten Akteure. Das soll durch die Zusammenarbeit des Kompetenzzentrums mit Praxispartnern erreicht werden.

Joachim Schöffel und Raimund Kemper, Leiter und Berater Kompetenzzentrum Wohnumfeld der HSR Rapperswil (SG).

Informationen: www.kowo.ch.

Was das Kompetenzzentrum Wohnumfeld alles anbietet

Das Kompetenzzentrum Wohnumfeld ist ein Projekt im Programm «BREF – Brückenschläge mit Erfolg» der Gebert Rüt Stiftung. Basierend auf über Jahre entwickelten Erkenntnissen soll mit dem landesweit einmaligen Modell der Brückenschlag zwischen Forschungsergebnissen zu Wohnumfeld und Praxis hergestellt werden. Das Kompetenzzentrum besteht aus einem interdisziplinären Team (Ökonomie, Architektur, Raumplanung, Landschaftsarchitektur). Es will mit dem Wohnumfeld befassten Akteuren ein Portfolio von Fachwissen und umfassende Dienstleistungen für die Projektierung, Planung, Gestaltung und Bewirtschaftung bieten. Planungsbehörden erhalten Unterstützung bei der

- Herstellung und Erhaltung von Aussenraumqualitäten bei der Verdichtung
- Erstellung von Konzepten für das öffentliche Wohnumfeld
- Sicherung von Wohnumfeldqualität im Controlling
- Einarbeitung Erfolg versprechender Festlegungen in Planungsinstrumenten und -verordnungen.