

Rapperswiler Tag vom 16. Mai 2008: Wohnen!

Wohnumfeldqualitäten aus wohnungspolitischer Sicht

Ernst Hauri, Bundesamt für Wohnungswesen, www.bwo.admin.ch, Grenchen, CH

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) setzt sich auf Bundesebene für eine „angemessene Wohnungsversorgung“ aller Bevölkerungsgruppen ein. Als Hauptinstrumente dienen die Wohnraumförderung, das Mietrecht sowie Aktivitäten im Rahmen der Wohnforschung.

Die Wohnraumförderung ist heute auf Massnahmen (Finanzierungshilfen) zugunsten gemeinnütziger Bauträger beschränkt. Um sicher zu stellen, dass die Bundesgelder in Bauvorhaben fliessen, die langfristig werthaltig und von hoher Qualität sind, werden die Projekte im Rahmen des Gesuchverfahrens unter anderem mit dem Wohnungs-Bewertungs-System WBS¹ beurteilt. Dabei wird anhand von 39 Kriterien der Gebrauchswert bzw. der Nutzen eines Wohngebäudes für die Bewohnerschaft ermittelt. 16 Kriterien beziehen sich auf die Wohnung, 14 auf die Wohnanlage und 9 Kriterien auf den Wohnstandort.

Das unmittelbare Wohnumfeld stellt einen wichtigen potenziellen Nutzen für die Bewohnerschaft dar. Wie wird diese Qualität heute im WBS erfasst und welche Lücken bestehen? Einen direkten Bezug zum unmittelbaren Wohnumfeld haben die Kriterien „Privater Aussenbereich“ (zur Wohnung gehörende Gärten, Balkone, Terrassen etc.), „Hauseingangszone“ und „Gemeinsamer Aussenbereich“. Als Messwert dienen Quadratmeter, und die Punktzahl ist von der Grösse dieser Flächen abhängig. Die Gestalt- und Nutzungsqualität dieser Flächen kann hingegen das WBS nicht erfassen. Ob ein „Gemeinsamer Aussenbereich“ überhaupt genutzt werden darf oder nicht, ob er Qualitäten für unterschiedliche Nutzergruppen aufweist oder nur auf eine einzige ausgerichtet ist – er erhält bei identischer Fläche die gleiche Punktzahl. Dieses unbefriedigende Ergebnis hat einerseits damit zu tun, dass die Beurteilung vor Baubeginn aufgrund von Planunterlagen zu erfolgen hat und den aus den Plänen hervorgehenden Umfeldqualitäten nicht immer vertraut werden kann: Aussenanlagen stellen bei Kostendruck häufig die letzte „Manövrierreserve“ für Einsparmöglichkeiten dar. Andererseits fehlen aber auch eindeutige Qualitätsstandards zum Wohnumfeld. Obwohl gegenwärtig eine Tendenz zu beobachten ist, Freiraumqualitäten ähnlich wie die Gebäudearchitektur als relevanten Mehrwert einer Wohnanlage einzustufen und im Marketing einzusetzen, besteht offenbar beim Wohnumfeld wie auch bei der Architektur ein Mangel an objektivierbaren Kriterien. Alles nur eine Frage des Zeitgeistes und der subjektiven Ästhetik?

Um solchen Fragen auf den Grund zu gehen und Impulse für Qualitätsverbesserungen im Freiraum auszulösen, figuriert das Thema Wohnumfeld im aktuellen Forschungsprogramm des BWO. Ein an die Hochschule Rapperswil erteilter Forschungsauftrag hat zum Ziel, Merkmale der Gestaltungs- und Nutzungsqualität zu ermitteln, diese anhand von Fallbeispielen zu beschreiben und zu dokumentieren. Ferner soll aufgezeigt werden, mit welchen Planungsinstrumenten und –strategien gezielt auf die Wohnumfeldqualität bei Neuanlagen und im Bestand Einfluss genommen werden kann. Um zu verhindern, dass theoretisches Wissen nicht in der Schublade landet, soll schliesslich nach Wegen gesucht werden, wie und mit welchen Partnern die gewonnenen Erkenntnisse in die Beratungs- und Weiterbildungspraxis der relevanten Akteure eingebracht werden können.

¹ Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen. Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 69, Grenchen; siehe auch: www.wbs.admin.ch