

3.7 PRINZIP E: QUALITÄT SICHERN

«Ohne den richtigen Unterhalt verliert das bestgestaltete Wohnumfeld an Qualität.»

Landschaftsarchitekt

Die Gemeinde sichert die Wohnumfeldqualität durch eine umfassende Kontrolle und Begleitung von der Projektierungs- und Baubewilligungsphase bis in die Nutzungsphase.

Die Gemeinde unterstützt die Weiterentwicklung des Wohnumfelds während der Nutzungsphase, wenn Mängel oder veränderte Bedürfnisse Aufwertungs- oder Erneuerungsmassnahmen erforderlich machen.

HINTERGRUND

Die tatsächliche Wohnumfeldqualität – basierend auf einer sorgfältigen Planung und Gestaltung – zeigt sich erst nach Fertigstellung der Umgebungsarbeiten in der Nutzungsphase. Diese beeinflusst die Lebensqualität der Bewohnerschaft entscheidend mit, wird jedoch, abgesehen von Sicherheitsaspekten, nicht wirksam durch eine planerische Qualitätssicherung abgebildet. Zudem erfordert das Wohnumfeld – vergleichbar mit einem Gebäude – über die Jahre qualitätssichernde Massnahmen. Ausstattungen oder Pflanzungen sind von Zeit zu Zeit zu erneuern, andererseits sind die Wohnumfeldangebote den sich verändernden Nutzungsbedürfnissen der Bewohnerschaft (andere Haushalts- oder Altersstrukturen) anzupassen. Nebst der Definition der Wohnumfeldqualität und deren Beurteilung bei der Baubewilligung ist deshalb eine Qualitätskontrolle durch die Gemeinde auch nach der Baufertigstellung elementar für die Sicherung der Wohnumfeldqualität. Den verantwortlichen Baubehörden kommt dabei im Rahmen der kommunalen Raumplanung eine Sorgfaltpflicht zu.

HANDLUNGSANSÄTZE

- E1 Qualitätskontrolle**
Sicherung der Wohnumfeldqualität durch Begleitung und Kontrolle des Bauprozesses und Beginn der Nutzungsphase
- E2 Aufsuchende Weiterentwicklung**
Wohnumfeldqualität entwickeln und veränderten Nutzungsansprüchen anpassen

E1 QUALITÄTSKONTROLLE

WIRKUNG

Bauprojekte werden von der Projektierung und der Baueingabepfung über die Fertigstellung der Umgebung bis in die Nutzungsphase konsistent kontrolliert und fachlich begleitet. Damit gewährleistet die Gemeinde eine hohe Qualität des Wohnumfelds für die Bewohnerschaft.

VORGEHEN UND INHALT

Die Gemeinde besetzt die bewilligende Kommission mit Fachpersonen aus mehreren Disziplinen. Mindestens eine Fachperson der Landschaftsarchitektur ist darin vertreten.

Die Gemeinde kontrolliert die Wohnumfeldqualität mindestens zu folgenden Zeitpunkten:
 ↗ *Siehe Infobox «Umgebungsplan, Freiraumbeschrieb und Pflegeplan»*

- ☞ Bei der Baugesuchsprüfung prüft die Gemeinde den eingereichten Umgebungsplan mit Freiraumbeschrieb hinsichtlich der definierten Qualitätskriterien und der Konformität übergeordneter Planungen (z.B. kommunale Strategie für den Freiraum).
- ☞ Vor Baubeginn prüft die Gemeinde den detaillierten Umgebungsplan mit Pflanzplan anhand der definierten Qualitätskriterien.
- ☞ Nach Fertigstellung der Umgebung (Bauabnahme Umgebung) prüft die Gemeinde die definierten Qualitätskriterien gemäss Umgebungsplan, die Bepflanzung vor Ort anhand des Pflegeplans und fordert gegebenenfalls Anpassungen.
- ☞ Bei der Kontrolle in der Nutzungsphase (ca. 2 Jahre nach Einzug der Bewohnerschaft) werden die Konformität der Umgebungsgestaltung mit dem genehmigten Umgebungsplan sowie der Zustand der Vegetation überprüft. Wenn nötig, wird der Pflegeplan angepasst.

Bei den Kontrollen ist gegebenenfalls eine Fachperson beizuziehen.

VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Klar formulierte und überprüfbare Qualitätskriterien in Form einer grundeigentümergebundenen Richtlinie sind vorhanden.
 ↗ *Siehe B1, Verbindliche Qualitätskriterien*
- ☞ Ein Umgebungsplan mit ausreichender Darstellungsgenauigkeit inkl. ergänzende Unterlagen wird durch die Gemeinde gesetzlich eingefordert.
 ↗ *Siehe B2, Ansätze für die Regelbauweise*
- ☞ Die Zeitpunkte für Kontrollen des Wohnumfelds sind im Baureglement definiert.
 ↗ *Siehe B2, Ansätze für die Regelbauweise*
- ☞ Bauherrschaften sind hinsichtlich Wohnumfeldqualität informiert und sensibilisiert.
 ↗ *Siehe C1, Wissensvermittlung*

E2 AUFSUCHENDE WEITERENTWICKLUNG

WIRKUNG

Die Gemeinde verfolgt ein Programm zur Wohnumfeldverbesserung im Bestand und unterstützt Initiativen aus den Quartieren.

VORGEHEN UND INHALT

Die Gemeinde definiert eine federführende Person oder Fachstelle. Diese ist für Fragen und Anliegen betreffend aufsuchende Weiterentwicklung zuständig.

- ☞ Sie geht aktiv auf Eigentümerschaften zu, bei denen ein Aufwertungsbedarf im Wohnumfeld erkennbar ist (bspw. durch Eingang entsprechender Meldungen aus der Bevölkerung).
- ☞ Sie bietet der Eigentümerschaft Unterstützung bei der partizipativen Erarbeitung eines Projekts.
- ☞ Sie prüft bei kleineren Wohnumfeldaufwertungen die Möglichkeit eines beschleunigten Bewilligungsverfahrens.
- ☞ Sie unterstützt private Initiativen für selbstorganisierte Massnahmen mit positiver Wirkung auf das gesamte Quartier (z.B. Grillstelle, Abenteuerspielplatz) durch planerische Rahmenbedingungen und allenfalls finanziell.
 - *Siehe Anschauungsbeispiel «Wohnumfeldaufwertung bei privaten Liegenschaften Gemeinde Pratteln»*
 - *Siehe Anschauungsbeispiel «Projekt Inwertsetzung von privaten Freiräumen im Agglomerationsprogramm Freiburg»*

Sind in einem Quartier mehrere Liegenschaften mit Sanierungs- oder Erneuerungsbedarf bekannt, kann zusammen mit den Beteiligten eine Strategie für das Quartier initiiert werden. Dabei kann die Gemeinde eine koordinierende Rolle einnehmen.

- ↗ *Siehe D2, Strategie für das Quartier: Initiierender Ansatz*

VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Die Gemeinde verfügt über ein Jahresbudget für die Unterstützung von Massnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und zur Durchführung von Beteiligungsprozessen auf Quartiersebene.
- ☞ Die Gemeinde nimmt durch die Realisierung von Massnahmen mit hoher Qualität im öffentlichen Raum eine Vorreiterrolle ein.
- ☞ Eine kommunale Strategie für den Freiraum liegt als Grundlage vor.
 - ↗ *Siehe A1, Kommunale Strategie für den Freiraum*

ANSCHAUUNGSBEISPIEL

Wohnumfeldaufwertung bei privaten Liegenschaften Gemeinde Pratteln

Die Fachstelle Quartierentwicklung der Gemeinde Pratteln geht aktiv auf Liegenschaftseigentümer_innen zu, bei denen die Gemeinde einen Sanierungsbedarf im Wohnumfeld erkennt. Sie bieten ihnen ihre Unterstützung bei der Erarbeitung eines Vorprojekts unter Mitwirkung der Anwohnerschaft an.³⁵

Projekt Inwertsetzung von privaten Freiräumen im Agglomerationsprogramm Freiburg

Mit dem Agglomerationsprogramm Freiburg werden Massnahmen finanziert zur Inwertsetzung und Vernetzung der Freiräume innerhalb der Stadt. Die zuständigen Stellen kontaktieren die Grundbesitzer, holen deren Zustimmung ein und gestalten dann private Freiräume öffentlich nutzbar. Realisiert werden die konkreten Projekte mit der Beteiligung der Bevölkerung.³⁶

³⁵ Netzwerk lebendige Quartiere (Hg.) (2017)

³⁶ Frossard (2017)