

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 68 (1993)  
**Heft:** 6

**Artikel:** Sanfte Aussenraumerneuerung  
**Autor:** Lüthi, Rudolf  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106016>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

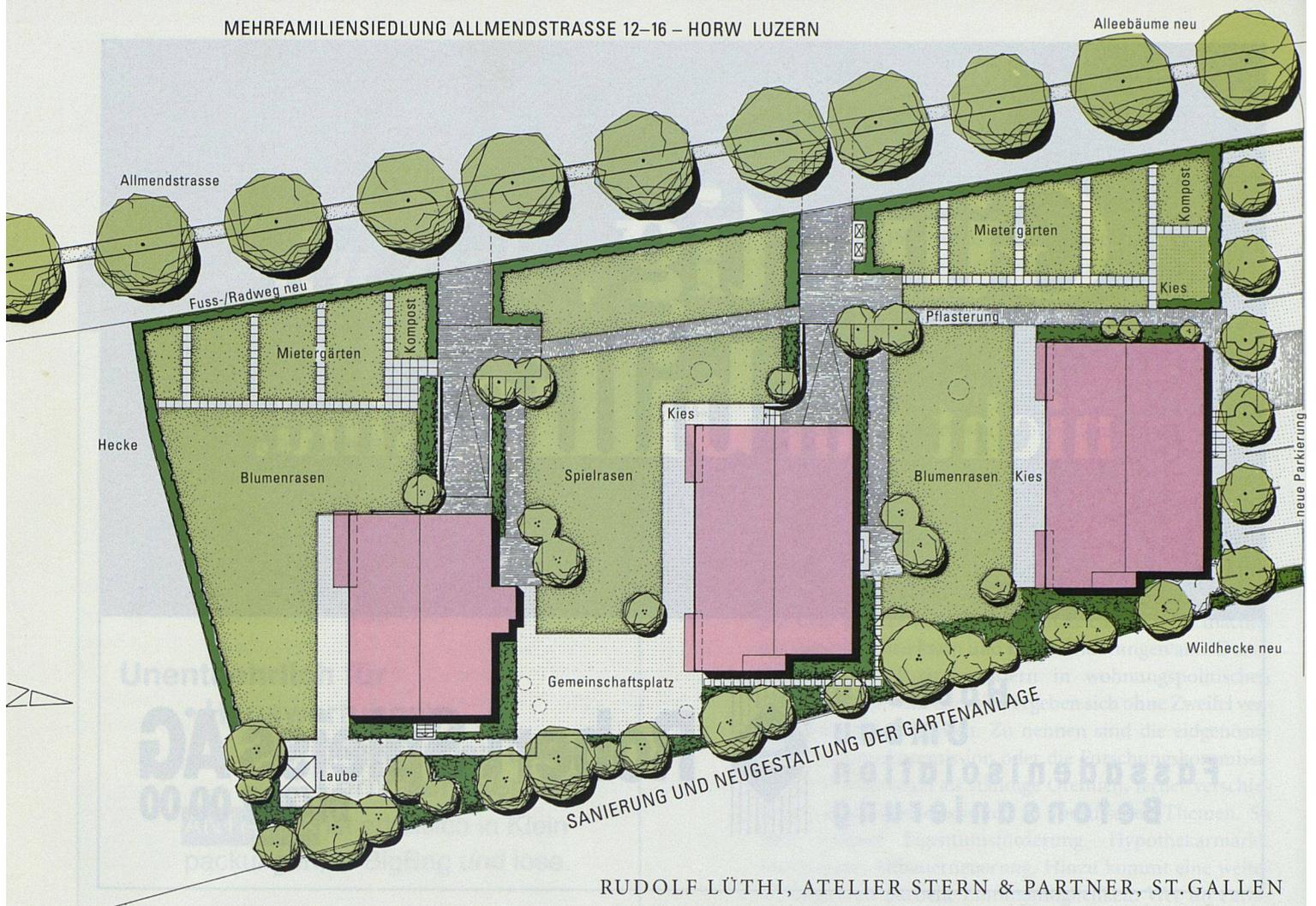
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 17.07.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



RUDOLF LÜTHI, ATELIER STERN & PARTNER, ST.GALLEN

## SANFTE AUSSENRAUMERNEUERUNG

**A**USSENÄRUME UNTERLIEGEN WIE DIE GEBÄUDE DER ALTERUNG. Sie bedürfen von Zeit zu Zeit der Erneuerung und der Anpassung an neue Bedürfnisse. Sie bilden zudem ein Potential für die Aufwertung von Wohnsiedlungen als Wohn- und Lebensraum. Im Rahmen von Gebäudesanierungen kann dieses Potential im Interesse der Werterhaltung, zum Nutzen der Bewohner wie auch der Umwelt mit geringem finanziellem Mehraufwand voll ausgeschöpft werden. Die konsequente Umsetzung dieser Gedanken illustriert das Beispiel einer kleinen Wohnsiedlung an der Allmendstrasse in Horw LU. Gleichzeitig mit der Sanierung der Wohnsiedlung wurde eine Aussenraumerneuerung ausgeführt. So erhielt die Siedlung ein verbessertes Erscheinungsbild, eine neue Wohnqualität und eine neue Identität.

**EINLEITUNG** Ein immer grösserer Teil der Bauinvestitionen fliesst in die Bauernuerung. Im Zentrum der Erneuerung steht meist die Substanz der Gebäude und deren Sanierungsbedarf. Der Aussenraum,

das Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen werden vielfach nur ungenügend in Sanierungsprojekte miteinbezogen. In vielen Quartieren stehen relativ hohe Anteile an Grün- und Freiflächen zur Verfügung. Die Stadt Zürich zum Beispiel weist gemäss Freiraumkonzept 1983 doppelt so viele Hof- und Gartenflächen wie Gebäudeflächen auf.

Die in den letzten Jahrzehnten gebauten Wohnsiedlungen zeigen oft grosse Defizite auf wie Abnutzung, schlechte Gestaltung, geänderte Bedürfnisse der Bewohner und geänderte Umweltansprüche. Die Aussenräume vieler Siedlungen präsentieren sich vielfach als die sprichwörtlich gewordenen «anonymen Abstandsflächen» zwischen den Bauten.

Auch im Rahmen neuer Gesetze sind Aussenräume explizit angesprochen. So fordert das Natur- und Heimatschutzgesetz ökologischen Ausgleich, namentlich auch innerhalb des Siedlungsgebietes. Umwelt- und Gewässerschutzgesetzgebung enthalten Bestimmungen, die ebenfalls berücksichtigt werden müssen (z.B. Versickerung von Meteorwasser). Daneben enthalten Bauordnungen eine Reihe von Bestimmungen über Aussenräume wie Fahrzeugabstellplätze, Kinderspielplätze, Pflanzgärten, Ruheflächen usw. Mit zunehmender Freizeit, wachsenden Sozial- und Umweltproblemen verstärkt sich die Bedeutung des nahen

AM BEISPIEL EINER WOHN-  
SIEDLUNG IN HORW LU WIRD DIE BE-  
DEUTUNG VON AUSSENÄRUMEN  
ALS WOHNUMFELD DEUTLICH:  
GRÜN- UND FREIFLÄCHEN WUR-  
DEN IN EIN SANIERUNGSPRO-  
JEKT MITEINBEZOGEN. DIE SIED-  
LUNG ERHIELT EIN VERBESSER-  
TES ERSCHEINUNGSBILD, EINE  
NEUE WOHNQUALITÄT – UND  
EINE NEUE IDENTITÄT.



Siedlung  
Allmend-  
strasse in  
Horw im  
Frühling  
1993:  
Eingangs-  
situation und  
Wegkreu-  
zung (oben).  
Gemein-  
schaftsplatz:  
Garten-  
cheminée,  
Ping-pong-  
Tisch und  
Sandkasten  
wurden auf  
Initiative der  
Bewohner  
eingerrichtet  
(unten).

Fotos:  
Marcel Stutz





Wohnumfeldes als Lebens-, Erholungs- und Identifikationsraum. Zur Verbesserung der Wohnlichkeit sollte daher der Qualität der Aussenräume der gleiche Stellenwert beigegeben werden wie den Ausbaustandards der Innenräume. Die Eigentümer, Genossenschafter und Hausverwaltungen haben dabei eine wichtige Schlüsselstellung. Es kommt darauf an, dass sie das Problem erkennen und im gegebenen (Sanierungs-)Fall richtig angehen. Mit einem geringen Mehraufwand an Kosten kann ein Optimum an Wohnlichkeit erzielt werden.

Im konkreten Fall ist folgendes Vorgehen zu empfehlen:

**ERSTENS:** Beizug eines Landschaftsarchitekten.

**ZWEITENS:** Erfassen der Qualität des bestehenden Aussenraumes bezüglich Nutzung, Gestaltung, Ökologie.

**DRITTENS:** Formulieren von Zielsetzungen mit Ausrichtung auf die jeweiligen Bewohner unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte (Benutzbarkeit und Aneignungsmöglichkeit durch die Bewohner; gestalterische Qualität; Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere; Umgang mit Meteorwasser; Kosten).

**VIERTENS:** Erarbeitung von Nutzungs- und Gestaltungskonzept.

**FÜNFTENS:** Ausführung gemäss Konzept; Teilleistungen können allenfalls durch motivierte Bewohner selbst erbracht werden – zur Förderung des Gemeinschaftsgeistes wäre dies sogar anzustreben.

**SECHSTENS:** Erarbeitung einer Pflegeanleitung und Instruktion der Pflegeverantwortlichen (Verwaltung, Hauswart) über die Benutzungs- und Gestaltungsphilosophie sowie Art und Weise der Pflege und des Unterhalts.

Das im folgenden beschriebene Projekt ist an sich unspektakulär. Es zeigt aber vorbildhaft, wie durch den Entscheid der betreffenden Verwaltung im richtigen Zeitpunkt die Chance zu einer erheblichen Aufwertung des Erscheinungsbildes und der Wohnlichkeit der Siedlung durch eine Aussenraumsanierung genutzt wurde.

**AUSGANGSLAGE** Die Siedlung Allmendstrasse 12–16 in Horw besteht aus 3 Mehrfamilienhäusern mit je sechs einfachen, mietzinsgünstigen Wohnungen und einer langjährigen Mieterschaft. Viele Mieter wohnen seit der Erbauung im Jahre 1948 in der Siedlung. Ein Generationen- und Mieterwechsel hat aber bereits eingesetzt. Bisher wurde der Garten fast ausschliesslich für den Gemüseanbau genutzt. Die geänderten Bedürfnisse der Mieter verlangten nach einer

Reduktion der Nutzgartenfläche, nach mehr Autoabstellplätzen, möglichen Spieleinrichtungen für Kleinkinder, attraktiveren Aufenthaltsbereichen im Freien usw. Speziell eine räumliche Abgrenzung gegenüber der Allmendstrasse und den angrenzenden Gewerbebauten fehlte.

Zur Erneuerung der alternden Bausubstanz waren Sanierungsarbeiten unumgänglich geworden. Um die Mietzinse nicht unnötig in die Höhe zu treiben und die treue Mieterschaft halten zu können, verfolgte die Verwaltung die Philosophie einer sanften Sanierung. Das Erscheinungsbild der Liegenschaft sollte positiv verändert werden. Neben einer Fassadenrenovation konnte dies vor allem durch eine gestalterische Verbesserung der Umgebung erzielt werden. Mit dieser Aufgabenstellung wurde unser Büro für die Projektierung und Bauleitung der Aussenraumgestaltung beauftragt. Zeitlich waren Planung und Ausführung auf die Gesamtanierung abzustimmen. Zur gleichen Zeit war ein (bis heute nicht ausgeführtes) Strassenprojekt des Kantons zu berücksichtigen, welches für die Verbreiterung der Allmendstrasse bzw. für einen neuen Fuss- und Radweg einen Teil des Grundstückes beanspruchte.

**BESTANDESANALYSE** Die Bestandesanalyse der Umgebung ergab etwa folgendes Ergebnis: Baulich desolater Zustand wie abgesenkte und defekte Beläge, gekippte und defekte Stellsteine, abgebrochene Mauerteile, aus dem Terrain vorstehende Schächte, gebastelt wirkende Reparaturen, etc. Fehlende Abgrenzungselemente gegenüber der Strasse. Fast gänzlich fehlende, raumbildende Elemente wie Hecken, Sträucher, Bäume (kein geschützter Aufenthalt im Freien möglich, Siedlung wirkt ausgestellt). An sich gutes Weg-/Sitzplatzkonzept, jedoch fehlender interner Verbindungsweg (d.h. erschwerte siedlungsinterne Kontaktmöglichkeiten). Zu grosse Pflanzgartenflächen (Mieter wünschten Reduktion). Manko an Autoabstellplätzen (auf 12 Wohnungen nur 3 Garagen und 3 Plätze vorhanden). Kieswege und Kiesplätze (sickerfähige Beläge) als positiver Ansatz bezüglich Umgang mit Oberflächenwasser gegeben. Wenig Lebensraum für einheimische Pflanzen und Tiere aufgrund intensiver gärtnerischer Nutzung und praktisch fehlenden naturnahen Strukturen wie Sträucher und Bäume.

**ZIELSETZUNGEN** Im Gespräch mit der Verwaltung und eines Vertreters der Mieterschaft wurden folgende Ziele für die Umgestaltung des Aussenraumes festgesetzt: Zusammenbinden der 3 Gebäudeeinheiten zu einer von aussen klar erkennbaren Siedlungseinheit mit raumbildenden, grüngestalterischen Mitteln; Verbesserung der internen Verbindungs- und Kommunikationsmöglichkeiten (Verbindungsweg, gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen) unter Erhaltung der bestehenden positiven Strukturen; gestalterische Integration der neuen Parkplätze; aus Kostengründen möglichst Erhaltung intakter baulicher Strukturen, Wiederverwendung noch brauchbarer Materialien; Versickerung von Oberflächenwasser, Verwendung versicke-

PROJEKT UND BAULEITUNG: ASP  
ATELIER STERN UND PARTNER,  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
UND UMWELTPLANER, ST. GAL-  
LEN/ZÜRICH BAUHERRSCHAFT/  
VERWALTERIN: SCHWEIZERI-  
SCHE ÄRZTEKRANKENKASSE,  
ST. GALLEN / FRAU R. LÜTHI-  
ÖTTLE GARTENBAUUNTERNEH-  
MUNG: ERNST GYGAX GARTEN-  
BAU, HORW.



VORHER UND NACHHER, 1988

VOR DER SANIERUNG: KONZEPT

LOSE, GEGEN EINBLICKE NICHT

GESCHÜTZTE UMGEBUNG, 1993:

GEGEN DIE ALLMENDSTRASSE

UND DIE GEGENÜBERLIEGENDEN

GEWERBEBAUTEN ABGEGRENZ-

TER GARTENRAUM. NOCH FEH-

LEN DIE BÄUME AN DER ALL-

MENDSTRASSE.

FOTO: MARCEL STUTZ

rungsfähiger Beläge, Förderung der einheimischen Flora und Fauna durch Schaffen von Standortbedingungen und Verwendung einheimischer Gehölze mit wenigen Ausnahmen; Prüfung von Fassadenbegrünungen.

**GESTALTUNGSKONZEPT** Die vielfältigen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen führten zu einem Gestaltungskonzept mit folgendem Inhalt (vgl. auch Situationsplan):

Räumliche Umfassung der Anlage mit (geschnittener) Hainbuchenhecke bzw. Wildhecke entlang Ostgrenze zusammen mit neuem Zaun aus Drahtgeflecht; starke räumliche Abgrenzung der Allmendstrasse und der gegenüberliegenden Industriebauten durch Pflanzung einer Baumreihe zwischen Strasse und geplantem Fuss-/Radweg (Empfehlung zuhanden Kanton und Gemeinde); neue Anordnung der (reduzierten) Mietergärten und der Kompostierungsanlagen; Anordnung von Spielrasenfläche und Gemeinschaftsplatz in der Siedlungsmitte; Erhaltung der Kiesplätze entlang der Südfassaden und im südöstlichen Arealteil; Anordnung aller Autoabstellplätze entlang südlicher Quartierstrasse in Form eines Kiesplatzes; Pflanzung von Baumreihen zur gestalterischen Einbindung und Beschattung; Betonung der Hauszugänge mit entsprechender Belagsgestaltung, Bepflanzung und Beleuchtung; interner Verbindungsweg; neue Wäschehängen; Belagskonzept: keine neue Oberflächenversiegelung, stark begangene bzw. befahrene Wege aus Betonsteinpflasterung, alle anderen Beläge Kies.

Das Gestaltungskonzept beinhaltet zugleich ein Lebensraumkonzept. Durch die Wahl einheimischer Pflanzen, Blumenrasenmischungen, Belägen, die sich beleben können usw. entstehen unterschiedliche Lebensräume.

**UMSETZUNG** Die Mieterschaft wurde anlässlich einer Versammlung über die vorgesehene Gartensanierung informiert und hatte Gelegenheit, noch Wünsche und Ideen anzubringen. Überraschenderweise stiess die Idee einer Begrünung der Balkone mittels Schlingpflanzen an einer senkrechten Rankkonstruktion auf wenig Gegenliebe, so dass dieses Gestaltungselement mit Bedauern wieder fallengelassen werden musste. Insgesamt fand das Projekt aber einen guten Rückhalt bei den Bewohnern. Die Freude,

künftig in einer attraktiveren Siedlung wohnen zu können, herrschte vor. Die Gemeinde Horw hatte die Baubewilligung ebenfalls erteilt, so dass der Realisierung des Projektes nichts mehr im Wege stand. Über eine Ausschreibung der Gärtnerarbeiten wurden mehrere Gartenbauunternehmer zur Offertstellung eingeladen und die Arbeit schliesslich an den kostengünstigsten Unternehmer vergeben. Die im Herbst (nach der Sanierung der Fassade) begonnenen Arbeiten wurden im Frühjahr abgeschlossen. Die neue Anlage wurde unmittelbar nach der Erstellung (1989) als Aussenraum in Besitz genommen und dient heute den unterschiedlichsten Bedürfnissen sinnvoller Freizeitbeschäftigung.

Die neue Anlage wurde unmittelbar nach der Erstellung (1989) als Aussenraum in Besitz genommen und dient heute den unterschiedlichsten Bedürfnissen sinnvoller Freizeitbeschäftigung.

**ENTWICKLUNG UND VERÄNDERUNG** Die Anlage steht noch am Beginn ihrer Entwicklung. In dem Zeitraum von 4 Jahren hat sich durch das Wachstum der Bäume und Sträucher, durch die Benutzung der Bewohner und die Einstellung natürlicher Lebensprozesse jedoch bereits ein schöner und wohnlicher Charakter ausgeprägt. Von Bedeutung für die Entwicklung einer Anlage im Sinne des Konzeptes ist, dass sich die Verwaltung und insbesondere auch der Hauswart über die zugrundeliegende Gestaltungsphilosophie bewusst sind und diese mittragen. Die Pflege hat in einer differenzierten Art und Weise zu erfolgen. Sie hat sowohl den Bedürfnissen des Menschen wie auch den Ansprüchen unserer Flora und Fauna Rechnung zu tragen, damit sich ein Lebensraum im eigentlichen Sinne des Wortes entwickeln kann.

**FAZIT** Wie das Beispiel Allmendstrasse in Horw zeigt, heisst Werterhaltung einer Liegenschaft nicht nur die Sanierung der Gebäudesubstanz. Durch die gleichzeitige Aussenraumerneuerung erhielt die Siedlung ein verbessertes Erscheinungsbild, eine neue Wohnqualität und Identität. Von diesen Werten profitieren nicht nur die Bewohner (Mieter), sondern auch Verwaltung und Eigentümer, nicht zuletzt dank einer zufriedenen und deshalb treuen Mieterschaft.