Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 82 (2007)

Heft: 4

Artikel: Piekfein muss nicht sein

Autor: Altvater, Annett

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107556

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

Grünflächenmanagement ist mehr als nur Rasenmähen

Piekfein muss nicht sein

Eine grüne Umgebung wertet das Wohnumfeld auf und sorgt für eine bessere Vermietbarkeit. Gratis ist ein attraktiver Aussenraum jedoch nicht. Trotzdem lassen sich Kosten sparen. Etwa indem man einen gewissen Wildwuchs erlaubt oder den Bewohnern eine – willkommene – Möglichkeit bietet, selbst Hand anzulegen. Ohne Konzept geht das jedoch nicht.

Von Annett Altvater ■ Immobilienanzeigen machen deutlich: Wohnen im Grünen steht hoch im Kurs. Gerade in der Agglomeration stellen die Anwohner hohe Ansprüche an ein naturnahes Umfeld. Eine Berliner Studie untersuchte die Bedeutung von Frei- und Grünflächen für den Wert von Immobilien. Ergebnis: Je nach Funktion und Ausstattung können Grünflächen den Bodenrichtwert um bis zu zwanzig Prozent erhöhen, in Ausnahmefällen sogar mehr. Das grosse Aber folgt, denn entscheidend für die finanzielle Messbarkeit ist ▶

Foto: GGZ

Grünflächen wollen gepflegt sein. In manchen Genossenschaften übernehmen die Bewohnerinnen und Bewohner einen grossen Teil dieser Arbeiten in Eigenregie.

Das Sauberkeitsverständnis hat sich gewandelt.
Heute darf es in Grünanlagen durchaus auch einmal etwas wilder wachsen.

Für Facharbeiten, wie zum Beispiel Baum- und Heckenschnitt, braucht es entsprechendes Know-how. Hier lohnt es sich, nebenamtliche Umgebungspfleger weiterzubilden oder diese Arbeit Profis zu überlassen.

Foto: GGZ

auch, wie intensiv gepflegt werden muss und wie attraktiv die Liegewiese oder der Fussballrasen ist.

Gesellschaftlicher Nutzen. Obwohl bei den Liegenschaftenbesitzern Konsens darüber bestehen dürfte, dass grüner Freiraum anziehend wirkt, wird der tatsächliche Wert oft unterschätzt: «Grünflächen werden oft nur als Kostenfaktor verstanden. Der Nutzen jedoch erscheint nicht im Budget», beobachtet Florian Brack, Leiter der Fachstelle Grünflächenmanagement an der Hochschule Wädenswil.

Kosten kalkulieren

Genossenschaften, die kalkulieren wollen, wie teuer der Einsatz externer Gärtner wird, können sich einen Überblick verschaffen: In der Publikation «Richtpreise Verband Schweizerischer Gärtnermeister: NPK 184 Pflege von Grün- und Freiflächen» sind Richtpreise pro Quadratmeter für Gartenarbeiten aufgelistet. Die Publikation kostet 80 Franken und kann beim Verband bestellt werden:
Verband Schweizerischer Gärtnermeister, Forchstrasse 287, 8008 Zürich
Telefon 044 388 53 00
info@gplus.ch

Dabei hätten Grünräume einen hohen gesellschaftlichen und ökologischen Nutzen. Den sieht man auch bei der Wogeno Luzern. «Die Fluktuation in einer Liegenschaft, die ohne Grünfläche auskommen muss und mit Zuglärm belastet wird, ist höher als in unseren anderen Wohnungen», sagt Vorstandsmitglied Beat Bachmann. Vorrangiges Ziel der Genossenschaft mit 22 Liegenschaften in und um Luzern ist die grösstmögliche Zufriedenheit der Mieterschaft und somit auch ein geringerer Verwaltungsaufwand. «Grünflächen machen das Wohnumfeld attraktiv. Das hilft natürlich, dieses Ziel zu erreichen», so Beat Bachmann.

Aber Grünflächen wollen gepflegt sein. Bei der Wogeno Luzern kümmern sich die Mieterinnen und Mieter selbst um ihre Aussenräume, fest angestellte Gärtner gibt es nicht. «In der Regel existieren Ämtlipläne, in denen auch die Aufgaben im Garten beschrieben sind», erklärt Beat Bachmann. Mit einem jährlichen Budget, das 1,5 bis 1,6 Prozent des Kaufpreises ausmacht, werden alle Unterhaltsarbeiten am Haus bezahlt. Bei einem Haus, das zwei Millionen Franken wert ist, sind das also 30 000 Franken, wovon die Mieter über rund 15 000 Franken selbst verfügen können. Aus diesem Topf werden beispielsweise Handwerker bezahlt, sofern diese Arbeiten nicht zulasten der Nebenkosten gehen. Diese verringern sich übrigens durch die Mitwirkung der Mieter – ein Hauswart etwa ist auf diese Weise überflüssig. Das funktioniere, versichert Bachmann: «Die Mieterinnen und Mieter schätzen die Eigenverantwortung, die sie übernehmen können.»

Wildwuchs erlaubt. Viel Freiheit lässt ihren Bewohnern auch die Bieler Wohngenossenschaft Biwog. «Zu jeder unserer 141 Wohnungen gehört ein Stück Garten, für das die Mieter verantwortlich sind», sagt Ursula Bilat von der Biwog. Auch der Baum- und Heckenschnitt liegt in der Hand der Anwohner – es ist ihnen überlassen, ob sie die Arbeiten selbst vornehmen oder dafür einen Experten bezahlen. Fachleute werden von der Verwaltung nur zugezogen, um alte Gärten für neue Mieter herzurichten. «Das Unkraut darf natürlich nicht meterhoch wachsen, aber piekfein muss der Garten auch nicht aussehen», sagt Bilat. 1926, als die Genossenschaft gegründet wurde, sah die Organisation noch einheitlicher aus: In Gartenprotokollen wurde festgehalten, wie viele Bäume und Sträucher angepflanzt wurden.

Heute sieht man die Pflege differenzierter – ein Trend, der auch andernorts zu beobachten ist: «Unser Sauberkeitsverständnis hat sich gewandelt», sagt Florian Brack. «Zwar braucht es für eine repräsentative Wirkung des Wohnumfelds aufwändig gestaltete Pflanzungen. An gewissen Stellen wiederum dürfen Laubblätter heute liegen bleiben.» So bieten Laubhaufen, Krautsäume oder Totholz Raum für bedrohte Pflanzen und Tiere. Dem sozialen Kontakt hingegen gebe das Mietergrün zuwenig Platz. «Oft gibt es zwar Rasenflächen, aber keinen Ort für Begegnungen», kritisiert

Brack. Die Idee, die Mieterinnen und Mieter in die Pflege einzubeziehen, sei ein Ansatz, den Austausch zu fördern.

Zufrieden mit Hobbygärtnern. Diese Organisation stört nicht einmal die Berufsgärtner. «Meist sind das ja Leute, die schon seit jeher hobbymässig gärtnern und das auch in ihrem Wohnumfeld tun», sagt Otto Rütter, Leiter der Fachabteilung Garten- und Landschaftsbau beim Schweizerischen Gärtnermeisterverband. Im Gegenteil beobachtet er, dass Fachkräfte vor allem bei grösseren Grünflächen immer häufiger gebucht werden. Kritischer steht er den vielen Hauswartungsfirmen gegenüber, bei denen Reinigungskräfte zuerst die Treppe wischen und anschliessend die Sträucher schneiden – ohne die dazu notwendige Erfahrung. «Das nimmt zu, während nur wenige grosse Firmen auch Gärtner beschäftigen», sagt Rütter.

Bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) arbeiten festangestellte Gärtner. Vier Fachleute unterhalten insgesamt 400 000 Quadratmeter Grünfläche. Unterstützt werden sie dabei seit 1998 von interessierten Mieterinnen: Als Angestellte im Nebenamt mähen sie während jährlich 12 000 Arbeitsstunden Rasen, jäten Unkraut, wischen Hartbeläge und schaufeln Schnee – für eine flächenabhängige Entschädigung. Die Facharbeiten hingegen bleiben Spezialisten vorbehalten. Hauswarte und Gärtner kontrollieren die Arbeit; wenn es Probleme gibt, werden diese bilateral mit den Umgebungspflegerinnen gelöst.

Klares Konzept. Allein schon die Grösse der Grünanlagen bei der ABZ bedingt ein Umgebungskonzept. Vor einem Jahr legte die Genossenschaft einheitliche Bewirtschaftungsrichtlinien und Anforderungen an die Ausgestaltung der Umgebungsanlagen fest. Anhand von Bestandsplänen und Pflegeanleitungen wird klar, ob die eigenen Gärtner zuständig sind oder ob die Arbeit an die Mieter und externe Fachleute ausgelagert wird. So sind auch die Kosten transparent: Mit günstigen 3.80 Franken ist der Gartenunterhalt pro Quadratmeter budgetiert; in der Schweiz sind Kosten von vier bis sechs Franken üblich. Günstig kann die ABZ im Unterhalt wirtschaften, weil statt Wechselflor Magerwiesen blühen und mehrjährige Stauden und robuste Sträucher wie Sonnenhut, Forsythien oder

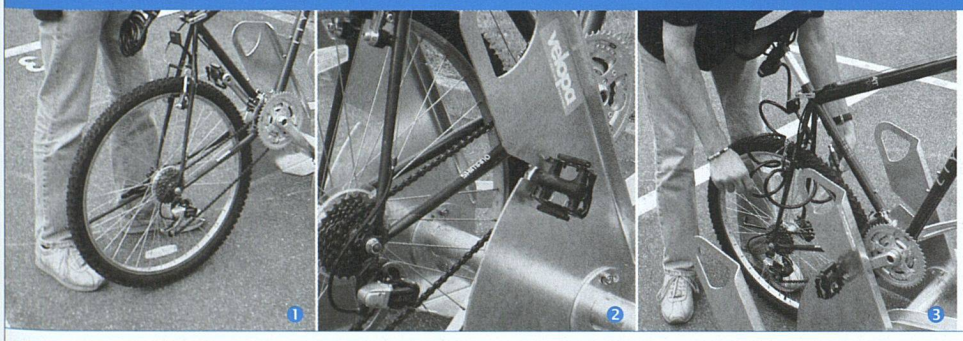
Bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) kümmern sich vier fest angestellte Gärtner um die insgesamt 400 000 Quadratmeter Grünfläche. Unterstützt werden sie dabei von interessierten Mieterinnen und Mietern (im Bild die Siedlung Entlisberg).

Foto: GGZ

Die Grünräume sollen Begegnungsplätze für alle Altersstufen bieten.

Anzeige

PedalParc® – schnell und sicher parkieren



Neu, begeisternd, genial einfach:

1. Vorderrad mit einer Hand auf Schiene schieben
2. Pedalachse in Schlitz führen
3. Velo diebstahlsicher anschliessen

Innovative Veloparkier-, Überdachungs- und Absperr-Systeme

velopa

Velopa AG Limmatstrasse 2, Postfach CH-8957 Spreitenbach Tel. +41 (0)56 417 94 00 Fax +41 (0)56 417 94 01 **marketing@velopa.ch** **www.velopa.ch**

Hartriegel gepflanzt werden. Auch die gewachsene Toleranz Unkräutern gegenüber optimiert die Kosten. «Sogar Disteln bleiben manchmal stehen», sagt Kaj Bachmann, Umgebungsverantwortlicher bei der ABZ.
Obwohl man bei der ABZ möglichst effizient wirtschaftet und die grüne Wohnumgebung angleicht, ist Individualität nicht ausgeschlossen: Mieterwünsche – etwa die Gestaltung des Sitzplatzes – werden nach Möglichkeit berücksichtigt. «Garten ist Lebensqualität», sagt Kaj Bachmann, und dass seiner Genossenschaft Grün sehr viel bedeute, zeige die tiefe Ausnutzung der Bauzonen. «Wir halten mehr Grünraum frei als nötig.» Ein stilbildendes Merkmal, das auch der Genossenschaft nützen soll: «Unser Ziel ist es, die Grünflächen so zu bepflanzen, dass man daran die ABZ erkennt.»

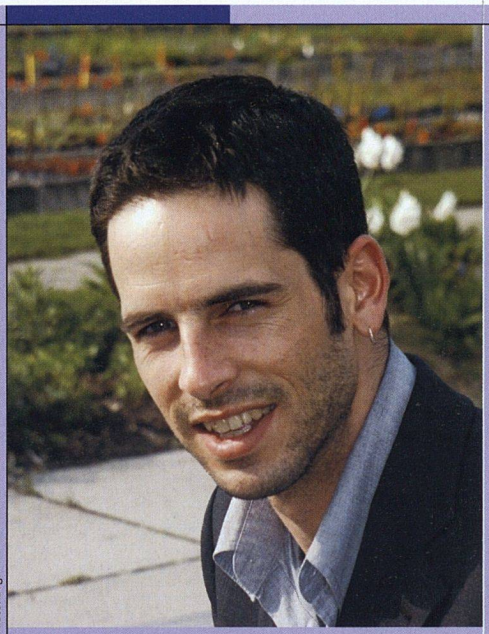


Foto: zVg.

«Auch kleine Flächen lassen sich aufwerten»

Florian Brack, Leiter der Fachstelle Grünflächenmanagement an der Hochschule Wädenswil, erklärt, worauf es bei der Pflege von Mietergrün ankommt.

***Wohnen*: Reicht es heute nicht mehr, Rasen zu mähen und Hecken zu schneiden? Warum muss es Grünflächenmanagement sein?**
Florian Brack: Das Grünflächenmanagement sucht nach Lösungen, um die Interessen verschiedener Personengruppen zu berücksichtigen. Auch neue Ziele und Visionen sollen im Sinne der Nachhaltigkeit erarbeitet werden. Spricht man aber von der rein operativen Planung und Umsetzung von Pflegearbeiten, ist der Begriff Grünflächenpflege zutreffender.

Bei grossen Anlagen gibt es meist feste Pflegepläne. Lohnt sich das auch für kleine Flächen, zum Beispiel für die Wohnumgebung kleiner Genossenschaften?
Mehr als man denkt, denn Verbesserungspotenzial gibt es immer. Man sollte das nicht unbedingt an der Grösse der Grünfläche festmachen – mit gezielter Pflege kann man auch die kleinste grüne Wohnumgebung aufwerten.

Gerade in Wohnbaugenossenschaften ist es manchmal üblich, dass die Mieter selbst Hand an ihre Umgebung legen. Was sollte bei der gemeinsamen Pflege beachtet werden?
Eigener Gestaltungsspielraum und die Partizipation des Mieters sind sehr wichtig für eine Genossenschaft. Das Problem stellt sich dann, wenn die Gestaltung in einer Wohnanlage zu heterogen ist: Der eine schottet sich mit einer Thuja-Hecke ab, die andere pflegt Tagetesbeete, und der dritte Nachbar macht gar nichts. Es sollte ein Konzept geben, das gewisse Gestaltungselemente vorgibt, innerhalb dessen aber jeder Mieter Platz hat, sich in seinem Garten zu verwirklichen.

Wie lässt sich das umsetzen?
Die Genossenschaft kann für eine Umgebungsplanung verschiedene Gestaltungskriterien festlegen. Dabei helfen die Fragen: Wer ist die Zielgruppe, wen spreche ich an, wie sieht der Wunschzustand aus? Schon in der Planungsphase sollte man sich ausserdem mit der Bewirtschaftung der Anlage auseinandersetzen.

Gilt nicht oft die Devise: möglichst pflegeleicht?
Nein, auch die Pflegeintensität hängt letztlich vom Bedürfnis des Besitzers ab. Das Wohnumfeld ist die Visitenkarte der Liegenschaft und hochwertig gestaltet kann es zu einer besseren Vermietbarkeit führen.

Reicht das Pflege-Know-how von Mieterinnen und Mietern aus?
Ich denke, es gibt Potenzial, was die fachliche Weiterbildung angeht. Wenn absehbar ist, dass ein Umgebungspfleger im Nebenamt auch die nächsten fünf Jahre bei der Sache bleibt, lohnt sich eine gezielte fachliche Weiterbildung. Andernfalls sollte man Hobbygärtnern lieber das Rasenmähen und das Wischen der Gehbeläge überlassen und Fachleute heranziehen, die Hecken und Bäume schneiden.

primobau
beraten_planen_bauleiten

Mit Primobau bauen – auf Referenzen bauen

Baugenossenschaft ABZ
Siedlung Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen
Siedlung Allmend Horgen, 374 Wohnungen
Baugenossenschaft ASIG
Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen
Hirzenbachstrasse 14 Zürich, 36 Wohnungen
Baugenossenschaft GEWOBAG
Siedlung Burgstr., Heusser Staub-Str. Uster, 71 Wohnungen
Siedlung Weihermatt, Urdorf, 110 Wohnungen
Glattstegweg, Zürich mit 12 Wohnungen
Organisation und Durchführung Architekturwettbewerb
Giardino Schlieren, 172 Wohnungen
Baugenossenschaft Halde Zürich
17 Projekte zwischen 1981 und 2005
rund 600 Wohnungen umfassend
Baugenossenschaft Schönau
Schönauring mit 190 Wohnungen
3. Bauetappe mit 48 Wohnungen
Hochhaus mit 45 Wohnungen, Neubau Tiefgarage
Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten
Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen
Neubau Tiefgarage mit 174 Parkplätzen
Neubau Zivilschutzanlage mit 1140 Schutzplätzen
Bau einer Wohnstrasse
Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich
Mehrfamilienhäuser mit 273 Wohnungen
Wohnkolonie Leimgrübel
Mehrfamilienhäuser mit 189 Wohnungen
BAHOGE, Zürich
Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen
Siedlung Tramstrasse, Mehrfamilienhäuser, 70 Wohnungen
Siedlung Roswiesen, Mehrfamilienhäuser, 71 Wohnungen
Siedlung Hirzenbach, 225 Wohnungen
Siedlung Luegisland, Mehrfamilienhäuser, 156 Wohnungen
Baugenossenschaft Heubach, Horgen
Mehrfamilienhäuser Hühnerbühl mit 42 Wohnungen
Mehrfamilienhäuser Speerstrasse mit 40 Wohnungen
Baugenossenschaft Holberg, Kloten
Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenbülach, 180 Wohnungen
Baugenossenschaft SUWITA
Mehrfamilienhäuser mit 106 Wohnungen
Logis Suisse, Neuenhof
Mehrfamilienhaus mit 30 Wohnungen in Frauenfeld
Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal
Neubau in der Wässeri II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten
Renovation 14. Bauetappe (Durchführung 2002–2004)
Mehrfamilienhäuser mit 176 Wohnungen, Aufstockungen
Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser
Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof
Neubau Mehrfamilienhäuser Zürich Affoltern
Um- und Anbau von 29 Reiheneinfamilienhäusern
Baugenossenschaft Heimeli
Siedlung Dachslernstrasse in Zürich mit 24 Wohnungen
Baugenossenschaft Heimelig
Siedlung Frohalp in Zürich mit 72 Wohnungen

Bei diesen Projekten handelt es sich um Neubauten und Renovationen mit unterschiedlichen Sanierungstiefen, die Innen- und Aussenrenovationen, Um- und Anbauten, Aufstockungen, Balkonerweiterungen oder -anbauten und Umgebungsgestaltungen betreffen.

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

PRIMOBAU AG
Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten
Seestrasse 540 8038 Zürich Telefon 044 488 80 80