



Biodiversität im urbanen Siedlungsraum

Pilotprojekt Fröschematt

Schlussbericht

Bern, 31.10.2014

Das Pilotprojekt wurde ermöglicht mit der finanziellen Unterstützung folgender Institutionen:



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Bundesamt für Umwelt BAFU
Bundesamt für Wohnungswesen BWO



Gesundheitsförderung
Schweiz



Auftraggeber Stadtgrün Bern

Immobilien Stadt Bern

Büros

naturaqua PBK

martinbeutler.com

Adressen

Elisabethenstrasse 51, 3014 Bern

Rabbentalstrasse 59a, 3013 Bern

Autoren

Susanne Schellenberger, Reto Haas, Franziska Witschi, Yves Robert

Martin Beutler

Fotos

naturaqua PBK

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	5
2	Das Pilotprojekt Fröschmatt	7
2.1	Ausgangslage	7
2.2	Projektziele	11
2.3	Projektorganisation	13
3	Umsetzung des Pilotprojektes	16
3.1	Projektablauf	16
3.2	Einhaltung von Budget und Terminen	17
3.3	Umsetzung der Aussenraumgestaltung	17
3.4	Umsetzung der Partizipation	20
3.5	Vermietung und Vermarktung	24
3.6	Entwickelte Instrumente	24
3.7	Weitere Arbeitsschritte	26
4	Evaluation Pilotprojekt	28
4.1	Zielerreichung	29
4.2	Kostenanalyse	30
4.3	Nutzenüberlegungen	33
4.4	«Lessons learnt»	34
4.5	Übertragbarkeit auf andere Projekte	36
5	Empfehlungen für die Umsetzung künftiger Projekte	38
6	Fazit	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage der Liegenschaft Fröschmatt	7
Abbildung 2	Impressionen Zustand des Aussenraumes bei Projektbeginn	8
Abbildung 3	Vernetzungsachsen zur Liegenschaft Fröschmatt	9
Abbildung 4	Darstellung der Projektorganisation Fröschmatt	14
Abbildung 5	Umgesetzte Lebensraumstrukturen	20
Abbildung 6	Informationsplakat vor der Liegenschaft Fröschmatt	21
Abbildung 7	Impressionen aus den Workshops I und IV	22

Beilagen

A	Konzept Biodiversität: Analyse, Zieldefinition, Rahmenbedingungen
B	Vorgehen Auswahl geeigneter Objekte
C	Vorgehen Auswahl Zielarten und –werte
D	Konzept Partizipation: Prozessbeschreibung, Ablauf und Instrumente
E	Charta Aussenraum
F	Adressaten Partizipation
G	Gartenfibel: Pflege und Nutzungsrichtlinien Aussenraum
H	Konzept Erfolgskontrolle
I	Fragebogen Mieterschaft
J	Partizipative Aussenraumgestaltung – Workshopbericht
K	Gartenordnung zum Aussenraum der Liegenschaft
L	Organisation Gartengruppe
M	Pflege: Plan und Liste
N	Poster: Biodiversität und Partizipation in der Wohnumgebung
O	Diverse Kommunikationsprodukte (Einladungen, Informationen, Plakat Aussenraum etc.)
P	Submission Gartenbauer
Q	Protokolle Begleitgruppensitzungen
R	Vorgehensprotokoll Pilotprojekt
S	Evaluation des Pilotprojektes
T	Medienberichterstattung

1 Zusammenfassung

Die Sanierung der Siedlung Fröschmatt in Bern, beziehungsweise die umfassende Aussenraum-Sanierung, wurde dafür genutzt, einen neuen Ansatz zur Förderung der Biodiversität im urbanen Siedlungsraum in der Praxis auszutesten und weiterzuentwickeln. Die Förderung der Biodiversität im urbanen Siedlungsraum ist ein Schwerpunktthema der schweizerischen Biodiversitätsstrategie. Die zugrundeliegende These ist, dass in städtischen Wohnumfeldern ein grosses Potenzial zur Förderung von siedlungstypischen, teilweise gefährdeten Tier- und Pflanzenarten besteht.

Im Rahmen eines Pilotprojekts wurde die Aussenraumgestaltung der Siedlung Fröschmatt deshalb in modellhafter Weise auf die Förderung der Biodiversität ausgerichtet. Zu diesem Zweck waren Fachleute aus dem Bereich Biologie/Ökologie federführend in die Planung und Umsetzung der Aussenraumgestaltung einbezogen. Letztere stützt sich dabei auf eine wissenschaftlich entwickelte Konzeption, die konkrete Umsetzungs- und Wirkungsziele beinhaltet, die im Rahmen einer periodischen Erfolgskontrolle überprüft werden.

Als weitere Besonderheit wurde die Aussenraumgestaltung in einem partizipativen Prozess zusammen mit der Mieterschaft geplant und umgesetzt. Zum einen sollte so die Identifikation mit dem Aussenraum und dessen aktive Aneignung durch die Mieterschaft gefördert werden. Zum anderen schien ein partizipativer Einbezug der beste Weg, um bei der Mieterschaft Wissen und Akzeptanz für die ökologischen Zusammenhänge und eine angepasste Nutzung und Pflege zu schaffen.

Das Pilotprojekt sollte so auf einer übergeordneten Ebene den Nachweis erbringen, dass eine konsequent ökologisch ausgerichtete Wohnumgebungsgestaltung nicht im Widerspruch zu einer aktiven Aussenraumnutzung steht, sondern vielmehr – über die ökologischen Zielsetzungen hinaus – einen sozialen und ökonomischen Mehrwert erzeugt und überdies die wachsende Nachfrage nach Naturerlebnissen im Wohnumfeld befriedigt.

Auf einer praktischen Ebene ging es darum zu zeigen, *wie* eine ökologische und partizipativ entwickelte Aussenraumgestaltung umgesetzt werden kann, damit sie die ökologischen, sozialen und ökonomischen Ziele effizient und kostengünstig erfüllt. Was die Kosten anbelangt, so hat das Pilotprojekt gezeigt, dass eine ökologische Aussenraumgestaltung günstiger ausfällt als eine konventionelle. Was das partizipative Vorgehen anbelangt, so konnten im Vorfeld bestehende Befürchtungen bezüglich Machbarkeit, Effizienz und Auswirkungen auf die Qualität der Planung ausgeräumt werden.

Dank der Durchführung des Vorhabens als Pilotprojekt konnten über die eigentliche Projektdurchführung hinaus Grundlagen und Instrumente erarbeitet werden, die später für eine weitere Verwendung zur Verfügung stehen. Die Begleitung durch Fachleute aus Verwaltung und Wirtschaft hat sichergestellt, dass bestehende Erfahrungen in das Pilotprojekt einfliessen konnten und neu gewonnene Erkenntnisse für weitere Vorhaben und Aktivitäten auf dem Gebiet der Biodiversitätsförderung nutzbar gemacht werden können.

Der vorliegende Schlussbericht beschreibt in Kapitel 2 die Ausgangslage, Ziele und Organisation des Pilotprojekts. Kapitel 3 liefert einen Überblick über die Durchführung des Pilotprojekts. Dieses Kapitel legt Rechenschaft ab über die im eigentlichen Sanierungsprojekt geleisteten Arbeiten und die erzielten Resultate. Gleichzeitig können der Verlauf des Sanierungsprozesses und die in diesem Zusammen-

hang entwickelten Instrumente und Vorgehensweisen als Vorlage für künftige Projekte verwendet werden. Ausführlichere Unterlagen, beispielsweise das detaillierte Vorgehensprotokoll, finden sich im Anhang zum Schlussbericht.

Kapitel 4 befasst sich mit der Auswertung des Pilotprojekts. Diese ist nicht zu verwechseln mit der Erfolgskontrolle. Die ökologischen, ökonomischen und sozialen Wirkungsziele – also etwa das Vorkommen von geförderten Zielarten oder die Auswirkungen auf das Verhalten und die Zufriedenheit der Mieterschaft – können erst mittel- bis langfristig im Rahmen von Felderhebungen oder Befragungen überprüft werden. Die Evaluation des Pilotprojekts basiert in erster Linie auf im Rahmen von Befragungen eingeholten Feststellungen und Einschätzungen der Projektbeteiligten. Die ausführlichen Befragungsprotokolle finden sich im Anhang zum Schlussbericht. Im Hauptteil finden sich – gestützt auf diese Befragungen – Zusammenfassungen zum aktuellen Stand der Zielerreichung.

Ein ausführlicherer Abschnitt in Kapitel 4 befasst sich mit der Kostenanalyse. Darin werden die Kosten des Pilotprojekts mit den Kosten für ein konventionelles Sanierungsprojekt verglichen und es wird abgeschätzt, welche Kosten bei einem *nicht* als Pilotprojekt konzipierten Sanierungsprojekt in der Art des Fröschmatt-Projekts (biodiversitätsfördernde Aussenraumgestaltung inklusive Partizipation) anfallen würden. Es zeigt sich, dass eine Aussenraumgestaltung in der Art des Fröschmatt-Projekts im Vergleich zu einem konventionellen Projekt finanziell günstiger ausfällt (ab einer gewissen Minimalgrösse des Aussenraums). In einem weiteren Schritt wurden die Kosten auf unterschiedliche Aussenraumflächen hochgerechnet. Hier zeigt sich, dass die Kosteneinsparungen bei flächenmässig grösseren Projekten sogar noch günstiger ausfallen.

Das Kapitel 4 schliesst zusammenfassend mit den wichtigsten «Lessons Learnt» aus dem Pilotprojekt Fröschmatt. Kapitel 5 enthält Empfehlungen im Hinblick auf die Planung und Umsetzung allfälliger künftiger Projekte mit einer ökologischen und partizipativ durchgeführten Aussenraumplanung. Kapitel 6 zieht das Fazit aus dem Pilotprojekt. Im Anhang zum Schlussbericht (s. Übersicht im Inhaltsverzeichnis) finden sich Konzepte, Instrumente und weitere Materialien, die im Verlauf des Pilotprojekts entstanden sind und für weitere Projekte verwendet werden können.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Pilotprojekt Fröschmatt die Erwartungen erfüllt oder sogar übertroffen hat. Es konnte nicht nur nachgewiesen werden, dass und wie eine ökologische und partizipativ geplante Aussenraumgestaltung machbar ist, sondern es hat sich darüber hinaus gezeigt, dass – erstens – die (hohen) ökologischen Zielsetzungen mit einer aktiven Aussenraumnutzung durchaus kompatibel sind, dass – zweitens – die Akzeptanz und die Bereitschaft zum Engagement für eine «authentische» naturnahe Wohnumgebung noch grösser sind als erwartet und dass – drittens – eine ökologische Aussenraumgestaltung in der Erstellung und im Unterhalt sogar günstiger zu stehen kommt als eine konventionelle Gestaltung.

Mit den im Pilotprojekt gewonnenen Erfahrungen und entwickelten Vorgehensweisen und Instrumenten stehen nun Grundlagen zur Verfügung, damit in Zukunft ähnlich gelagerte Projekte zur Aussenraumgestaltung fachlich fundiert und effizient geplant und durchgeführt werden können.

2 Das Pilotprojekt Fröschmatt

2.1 Ausgangslage

Sanierungsprojekt Fröschmatt

Die «Siedlung Fröschmatt» besteht aus drei Gebäudezeilen an der Waldmeister-, Zypressen- und an der Fröschmattstrasse in Bern Bümpliz. Die Gebäude stammen aus den 1950iger-Jahren, zwei der drei Gebäudezeilen (Zypressen- und Fröschmattstrasse) wurden in den Jahren 2012 und 2013 einer Totalsanierung unterzogen. Verwaltet wird die Liegenschaft durch Immobilien Stadt Bern (ISB), vormals Liegenschaftsverwaltung. Das Immobilienmanagement der Stadt Bern ist seit 2009 den Nachhaltigkeits-Aspekten (Wirtschaft, Gesellschaft und Ökologie) verpflichtet.

Die Gebäudesanierung wurde erstmals in der Stadt Bern nach dem Standard MINERGIE P-ECO realisiert. Bei dieser Sanierungsform werden den Aspekten Komfort, Energieeffizienz, Gesundheit und Bauökologie besonderes Gewicht gegeben, sowohl während der Sanierung als auch für den gesamten Lebenszyklus der Gebäude. Im Rahmen der Sanierung wurde die Wohnungsstruktur verändert; bislang waren 45 kleinere 3-Zimmer-Wohnungen vorhanden. Mit der umfassenden Sanierung stehen neu 34 Wohnungen mit zwischen 2½ und 6½ Zimmern zur Verfügung. Nach der Sanierung zog eine komplett neue Mieterschaft in die Liegenschaften ein. Die angestrebte Mieterschaft ist gut durchmischt und besteht überwiegend aus Familien. Es wird eine lange Mietdauer und eine gute soziale Kontrolle angestrebt, sprich eine gewisse Eigenverantwortung jedes Bewohnenden und ein Bewusstsein für einen sorgsamen Umgang mit dem Aussenraum.



Abbildung 1 Lage der Liegenschaft Fröschmatt

Mit der Sanierung der Gebäude einhergehend wird der Aussenraum der Liegenschaft neu gestaltet. Bisher stellte sich der Aussenraum als strukturarm und wenig genutzt dar. Auf der flächendeckenden Rasenfläche standen zum Startzeitpunkt des Projektes zwei Einzelbäume und eine Strauchgruppe aus nichteinheimischen Ziersträuchern. Inmitten der Rasenfläche lag ein gepflasterter Platz mit zwei Sitz-

bänken, daneben stand ein hölzernes Spielgerät. Auf der Ostseite der Liegenschaft befindet sich ein langgezogener Holzschuppen, am östlichen Gebäudeabschluss stehen zwei hohe Säulenpappeln, am nordwestlichen Gebäudeabschluss liegt eine grössere Freifläche (ca. 10 x 20 m).

Zum Zeitpunkt vor der Sanierung stellte der Aussenraum einen wenig naturnahen und durch die Bewohner kaum genutzten Bereich dar; der Innenhof und die Flächen an den Gebäudeseiten boten viel Raum zur Neugestaltung und bargen grosses Potenzial für die Förderung der Biodiversität.



Abbildung 2 Impressionen Zustand des Aussenraumes bei Projektbeginn

Anzahl Wohnungen nach der Sanierung:

Liegenschaft Fröschmattstrasse: 19 Wohnungen

Liegenschaft Zypressenstrasse: 15 Wohnungen

Liegenschaft Waldmeisterstrasse (nicht saniert, bestehende Mieterschaft): 12 Wohnungen

Mikrosicht

Das Objekt Fröschmatt ist Teil eines Quartiers mit beachtlichem Grünanteil im Aussenraum, der jedoch nur wenig naturnahe Elemente aufweist. Vorherrschend sind gepflegte Rasenflächen und standortfremde Zierpflanzen. Dank der Lage des Objekts am Siedlungsrand und in unmittelbarer Nähe zu ökologisch interessanten Flächen stehen die Chancen gut, dass das Angebot an geeigneten Lebensraumstrukturen eine relativ diverse Fauna anlocken wird. Zwar schirmt das Gebäude selbst den Innenhof gegen die naturnäheren Umgebungsflächen ab, doch bestehen an den Gebäudeenden durchaus Korridore, durch welche auch wenig mobile Tierarten in den Innenhof der Liegenschaft gelangen können.

Makrosicht

Bern West ist ein zwar dicht bebauter, aber relativ strukturreicher Stadtteil mit vielen grünen Inseln und teilweise jahrzehntelang gewachsenen natürlichen Strukturen. Ein Mangel an Vernetzungsachsen innerhalb der Quartiere resp. die starke Lebensraumzerschneidung durch Verkehrswege und Infrastrukturanlagen verhindern aber weitgehend die Entstehung vielfältiger, gut funktionierender Lebensgemeinschaften. Mit der Rehhaggrube im Südosten, dem Winterhalehölzli im Nordwesten, der BLS-Bahnlinie im Norden und dem neuen Teil des Friedhofs im Nordosten liegen vier wertvolle, artenreiche Flächen in weniger als einem Kilometer Distanz zum Objekt Fröschmatt.

Bedeutung des Objekts im Kontext der Umgebung

Die Liegenschaft Fröschmatt ist ein wichtiger Standort für Massnahmen zugunsten der grossräumigen Vernetzung diverser Arten – das Objekt liegt inmitten wichtiger bestehender Vernetzungsachsen. Der Innenhof dürfte sich innerhalb des Quartiers von den anderen Gärten zukünftig durch grossen Struk-

turreichtum unterscheiden und mit der Zeit als Pool wirken, von dem aus Individuen in nahe gelegene geeignete Strukturen wandern werden. Da sich keine herausragenden ökologischen Hotspots wie Flachmoore oder Magerwiesen in unmittelbarer Nähe zur Fröschmatt befinden, werden als Zielarten nicht ausgesprochen seltene Arten gewählt, sondern lokal verbreitete Arten. Diese sind aber teilweise gesamtschweizerisch gefährdet und stehen auf der Liste der national prioritären Arten, für welche die Schweiz eine besondere Verantwortung trägt. Dank dem Angebot geeigneter Strukturen ist zu erwarten, dass sich diese Arten in der Fröschmatt ansiedeln.

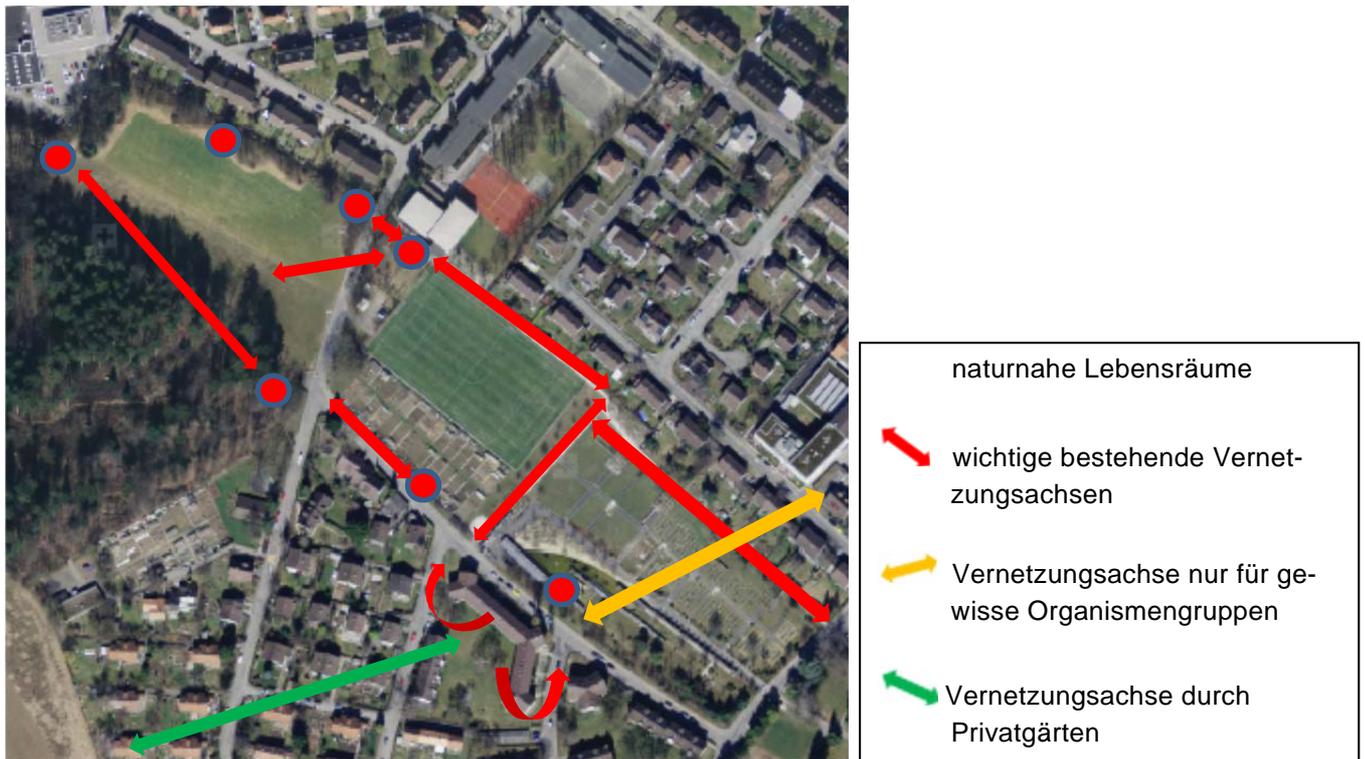


Abbildung 3 Vernetzungsachsen zur Liegenschaft Fröschmatt

Motivation Pilotprojekt

Die Motivation, aus der Sanierung der Liegenschaft Fröschmatt ein Pilotprojekt für eine naturnahe Wohnumfeldgestaltung zu machen, liegt in den folgenden Punkten begründet.

- Im Biodiversitätskonzept der Stadt Bern ist das Wohnumfeld zur Förderung der Biodiversität aufgeführt. Im Zuge der inneren Verdichtung wird der Platz für die Biodiversität knapp. Rasenflächen in Wohnsiedlungen bieten ein grosses Aufwertungspotenzial und damit Kompensationsmöglichkeiten.
- Die Nutzungsbedürfnisse der Bevölkerung haben sich geändert (Bsp. urban gardening). Heute suchen viele Leute, insbesondere Familien und ältere Menschen, die Möglichkeit zum Aufenthalt und Spiel im Wohnumfeld sowie ein soziales Netz vor der Haustür.
- Die Siedlung Fröschmatt befindet sich gemäss Naturkarte der Stadt Bern in einer Vernetzungsachse. Der Standort ist deshalb aus ökologischer Sicht wertvoll und verfügt über grosses Aufwertungspotenzial. Im Rahmen der Planung können Naturwerte aus der Umgebung aufgegriffen und mit geeigneten Mitteln vernetzt werden.

- Es gibt eine grosse Zahl vergleichbarer älterer Siedlungen aus den 1950er-Jahren mit einer verhältnismässig «spröden» Aussenraumgestaltung. Die Erfahrungen, die im Zusammenhang mit der ökologischen und sozialräumlichen Aufwertung der Aussenraumgestaltung am Beispiel der Siedlung Fröschmatt gewonnen werden, sind so vielerorts sehr direkt verwertbar.
- Mit ISB steht ein Partner zur Verfügung, der Hand bietet für die Überarbeitung der bestehenden Projektierung im Sinne eines Pilotprojekts unter Berücksichtigung des Aspekts Biodiversität und für die Durchführung der dafür notwendigen partizipativen Prozesse. ISB ist interessiert daran, ihre Bestrebungen eines nachhaltigen Gebäudemanagements insbesondere in den Bereichen Partizipation und Ökologie auszubauen.
- Als eines der ersten Sanierungsobjekte überhaupt wird die Siedlung Fröschmatt auf den Standard MINERGIE- P-ECO hin ausgerichtet. Die Erweiterung des Nachhaltigkeitsgedankens auf die Aussenraumgestaltung ist naheliegend und fügt sich gut in das bestehende Projekt ein. Das erhöht die Glaubwürdigkeit und die Erfolgchancen für eine ökologische Aufwertung, die mehr als nur «Kosmetik» ist – eine zentrale Voraussetzung, damit das Pilotprojekt als Anschauungsbeispiel und Vorbild für künftige Projektierungen dienen kann.
- Die umfassende Sanierung führt zur Ausrichtung der Liegenschaft auf neue, für die Belange der Biodiversität sensibilisierte Zielgruppen, welche traditionell im Quartier nicht vertreten waren. Dies erleichtert die Gewinnung von Akzeptanz für die Umsetzung neuer Ansätze in der Umgebungsgestaltung.
- Eine erfolgreiche Sensibilisierung bzw. «Schulung» der zukünftigen Mieterschaft für die Belange der Biodiversität und den Umgang mit einer biodiversen Wohnumgebung (Nutzung, Pflege) hat Multiplikatoren-Charakter für das ganze Quartier, Investoren und ein weiteres, potenziell an naturnahen Wohnumgebungen interessiertes Publikum. Damit wird auch übergeordneten Zielen und Interessen gedient.
- Der angestrebte Standard im Gebäude verlangt ohnehin einen bewussteren und differenzierteren Umgang mit Haustechnik und Energie. Die dadurch von Mieterschaft und Unterhalts-Personal geforderte Lernbereitschaft bietet ideale Voraussetzungen auch für den Umgang mit dem Aussenraum.

Rahmenbedingungen

Das Thema Biodiversität und Raumplanung, namentlich die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum, steht im Zentrum aktueller Diskussionen und Entwicklungen auf allen politischen Ebenen. Sie ist ein deklariertes Ziel der schweizerischen Biodiversitätsstrategie. Bis ins Jahr 2020 soll die Biodiversität im Siedlungsraum so gefördert werden, dass der Siedlungsraum zur Vernetzung von Lebensräumen beiträgt, siedlungsspezifische Arten erhalten bleiben und der Bevölkerung das Naturerlebnis in der Wohnumgebung ermöglicht wird.

Die Stadt Bern spielt in diesem Zusammenhang eine Vorreiterrolle. Im Mai 2008 beauftragte die stadtbernerische Regierung die zuständige Fachstelle mit der Erarbeitung eines Konzepts für die Erhaltung und Förderung der Biodiversität. Das Biodiversitätskonzept der Stadt Bern wurde im Dezember 2012 vom Gemeinderat genehmigt. Ein grosses Potenzial für die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum besteht im Bereich der naturnahen Wohnumgebungsgestaltung.

Die Sanierung der Siedlung Fröschmatt in der Stadt Bern bietet nun die Gelegenheit, einen Beitrag an das Ziel Förderung der Biodiversität durch eine naturnahe Wohnumgebung zu leisten und gleichzeitig wertvolle Erfahrungen für die Planung und Realisierung künftiger Projekte im städtischen Umfeld für Bern selbst wie auch für andere Städte zu gewinnen. In diesem Sinne lancierte und leitete die Fachstelle Natur und Ökologie von Stadtgrün Bern das Pilotprojekt als Umsetzungsmassnahme des Bio-

diversitätskonzepts. Der Eigentumsvertreter des Wohnbaufonds Bern, Immobilien Stadt Bern, bot Hand zu einem solchen Pilotprojekt und ist auch bereit, die Kosten für die Umsetzung der Umgebungsgestaltung und die fachgerechte Pflege gemäss Pflegekonzept zu übernehmen.

2.2 Projektziele

Ausgangspunkt für das Pilotprojekt Fröschmatt ist der Umstand, dass es im städtischen Wohnumfeld ein grosses Potenzial für siedlungstypische und zum Teil auch gefährdete Tier- und Pflanzenarten gibt. Mit einer geeigneten Ausstattung des Wohnumfelds können diese Arten gezielt gefördert werden. Dem Pilotprojekt liegt die These zugrunde, dass sich eine konsequente Ausrichtung der Aussenraumgestaltung auf ökologische Ziele und eine aktive Aussenraumnutzung nicht widersprechen, sondern sich gegenseitig ergänzen und unterstützen können. Politische Vorstösse und Anfragen zeigen, dass in der Bevölkerung ein Interesse besteht, bei der Gestaltung und Nutzung des Wohnumfelds aktiv mitzuwirken und so den eigenen Aktionsradius teilweise in den Gartenbereich zu verlegen.

Um die beiden Anliegen – ökologische Ausrichtung auf die Förderung von Zielarten und aktive, durch die Mieterschaft getragene Aussenraumnutzung – zu verbinden, wurde die Planung und Umsetzung des Aussenraums im Rahmen des Pilotprojekts partizipativ durchgeführt. Die entsprechende These lautet, dass die Mieterschaft dank der Partizipation eine langfristige Identifikation mit dem Aussenraum entwickelt und sich dies in der Folge in einer aktiven Pflege und Weiterentwicklung des Gartens, regen sozialen Kontakten und letztlich einer verstärkten Mieterbindung manifestiert.

Das Pilotprojekt wurde so konzipiert, dass sich die beiden Thesen – die Vereinbarkeit einer ökologischen Aussenraumgestaltung mit einer aktiven Nutzung sowie die Bedeutung der Partizipation für eine nachhaltige Nutzung und Aneignung dieses Aussenraums – langfristig auch überprüfen lassen. Zu diesem Zweck wurden für das Pilotprojekt und die Bereiche Biodiversität, Naturerlebnis und Partizipation überprüfbare Ziele und Indikatoren bestimmt.

Dabei muss zwischen **Umsetzungs- und Wirkungszielen** unterschieden werden: Umsetzungsziele überprüfen, ob ein konkreter Projektschritt umgesetzt worden ist oder nicht (z.B. Umsetzungsziel: Bau einer Trockenmauer mit dem Ziel, dass sich Eidechsen ansiedeln). Umsetzungsziele sind unmittelbar messbar. Mit den Wirkungszielen wird überprüft, ob die erwünschte Wirkung eines Projektschritts eingetreten ist. Hier ist eine Überprüfung erst zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Erfolgskontrolle möglich (z.B. ob sich in der Trockenmauer auch tatsächlich Eidechsen angesiedelt haben).

Ziele des Pilotprojekts

Die prozessorientierten Zielsetzungen beziehen sich hauptsächlich auf den Pilotcharakter des Projekts. Das erste Ziel, welches sich auf die «materielle» Förderung der Biodiversität bezieht, gilt als übergeordnetes Ziel im Bereich Biodiversität auch für künftige, ähnlich ausgerichtete Projekte. Die übrigen Ziele verdeutlichen die Absichten und Erwartungen, die spezifisch mit dem Pilotprojekt verbunden sind.

1. Auf einer «materiellen» Ebene leistet das Projekt einen konkreten, aus fachlicher Sicht relevanten Beitrag an die Erreichung der Zielsetzungen der Biodiversitätsstrategie des Bundes. Es ist mehr Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten vorhanden, die Vernetzung naturnaher Biotope ist verbessert.
2. Auf der konzeptionellen Ebene ermöglicht das Pilotprojekt Schlussfolgerungen für ähnliche Projektierungen («lessons learnt»). Insbesondere soll das Pilotprojekt Auskunft darüber geben, mit welchen

(Zusatz-)Investitionen eine naturnahe Umgebungsgestaltung für die Bauherrschaften verbunden ist. Die Konzeption, Umsetzung und Evaluation der Musterprojektierung kann auch als Vorarbeit und Grundlagenarbeit für (teilweise bereits laufende) Diskussionen auf übergeordneter Ebene dienen (Entwicklung von Mindeststandards, Strategien, Vorgehensweisen, Leitbilder, Label, ...)

3. Auf der Prozessebene lassen sich aus dem Projekt Schlussfolgerungen für geeignete Vorgehensweisen gewinnen, insbesondere was die Partizipation und den Einbezug der «betroffenen» Nutzenden anbelangt.
4. Auf der strategischen Ebene wird durch die Einbindung von Stakeholdern (BAFU, ARE, BWO, Wirtschaft, ...) der Erfahrungsaustausch und insbesondere die Nutzung von Erkenntnissen aus vergleichbaren Projekten sichergestellt.
5. Auf einer «kommunikativen» Ebene dient die sanierte Siedlung als Anschauungsobjekt für eine beispielhafte Umsetzung einer naturnahen Wohnumfeldgestaltung («best practice»). Das Beispiel kann zur Propagierung der Idee bei privaten Investoren genutzt werden, indem ihnen der Mehrwert vor Augen geführt wird, den ein hochwertiges, biodivers gestaltetes Wohnumfeld mit sich bringt (z.B. Mieterzufriedenheit, Mieterbindung).

Ziele im Bereich Biodiversität

Das übergeordnete Ziel im Bereich Biodiversität ist eine Erweiterung des Lebensraumangebots in Hinblick auf **Zielarten** und die Vernetzung der vorhandenen **Lebensraumstrukturen** im Gebiet rund um die Liegenschaft Fröschmatt (siehe Beilage A, Konzept Biodiversität). Hierzu werden folgende Eckpunkte festgelegt:

- Die **naturnahe Fläche** (= alles ausser Rasen, Gemüsegarten, Zierpflanzen, Versiegelung) beträgt mindestens 50% der gesamten Aussenraumfläche.
- Der Versiegelungsgrad des Bodens ist möglichst gering zu halten und beträgt maximal 15% der Aussenraumfläche (unversiegelt = begrünbare und gleichzeitig versickerbare Fläche); versiegelter Boden bringt für die Biodiversität keinen Nutzen.
- Einschränkung der Pflanzenauswahl: Verbot von invasiven Neophyten in Garten und auf den Balkonen. Grundlage: Schwarze Liste und Watch List (www.infoflora.ch).
- Zierpflanzen und Gemüsegarten sind möglich, deren Fläche ist aber eher gering zu halten. Die Mieterschaft ist für die Pflege besorgt; keine invasiven oder definierten Problemarten.
- Spielbereiche ohne Kunststoffunterlage.
- Wo ausführbar sollen Möglichkeiten für Fassadenbegrünungen aufgezeigt werden; heimische Arten und Nutzpflanzen (Obstspalier) sind zu bevorzugen.
- Umgang mit Regenwasser: Flexible Dachwasserleitungen (Klappen im Vertikalrohr), so dass auf Mieterwünsche bei der Gestaltung von allfälligen Feuchtzonen (temporäre Pfützen) eingegangen werden kann.
- Balkonbegrünung: frei; in Gartenfibel werden Empfehlungen für geeignete Saatmischungen u.ä. gegeben.
- Katzen: Katzenverbot im Erdgeschoss; in den anderen Stockwerken nur Wohnungskatzen erlaubt.
- Haustiere: In den Wohnungen erlaubt; im Aussenraum je nach Wunsch der Mieterschaft möglich, sofern Platzbedarf (und evtl. Geruchsemissionen) für die anderen Mieter tragbar.

Ziele in Bezug auf die Ermöglichung von Naturerlebnissen

Als Schnittmenge zwischen den Aspekten Biodiversität und Partizipation soll mit dem Pilotprojekt Fröschmatt das Naturerlebnis ermöglicht werden. So wurde bei der Wahl der Zielarten nicht nur auf siedlungstypische und national prioritäre Arten geachtet, sondern auch auf Arten, welche Sinneseindrücke zu fördern vermögen. Gewisse Bereiche wurden speziell für das Naturerlebnis angelegt: Beerengarten, Kräutergarten, Vogelnistkästen, Obstbäume, etc. Es ist erwiesen und zeigte sich auch bereits im Pilotprozess mit der Mieterschaft in der Fröschmatt, dass Freude an Naturwerten und dadurch auch die Sensibilisierung für deren Förderung gerade dank Erlebnissen in der direkten Wohnumgebung geschaffen werden.

Ziele im Bereich Partizipation

Für die Partizipation im Rahmen des Pilotprojektes Fröschmatt werden folgende Zielsetzungen formuliert:

- Der Aussenraum soll genutzt werden.
- Die gemeinschaftliche Nutzung fördert das soziale Netzwerk.
- Der biodivers gestaltete Aussenraum muss durch Nachbarschaft und Nutzende richtig wahrgenommen werden, die ihm zu Grunde liegenden Ideen müssen lesbar sein.
- Die Nutzenden müssen sich mit dem Raum identifizieren können.
- Die Nutzenden müssen verstehen, welche Aktivitäten in welchem Bereich schädlich/ unbedenklich/ biodiversitätsfördernd sind.
- Die Pflegenden, evtl. die Nutzenden müssen imstande sein, die Substanz mindestens zu erhalten, sie bestenfalls zu fördern.
- Aufbauend auf der Grundlagenarbeit muss eine spezifische Kultur entstehen im Umgang mit dem Aussenraum und eine Kontinuität gewahrt werden, auch bei Mieterwechseln.

2.3 Projektorganisation

Projektorganisation

Das Projekt wurde als Umsetzungsmassnahme des Biodiversitätskonzeptes der Stadt Bern von der Fachstelle Natur und Ökologie lanciert und geleitet. Partner ist der Eigentumsvertreter Wohnbaufonds Bern, Immobilien Stadt Bern, welcher das Bauprojekt leitet.

Das Pilotprojekt im engeren Sinn, d.h. Projektkoordination, die Bearbeitung der Bereiche Biodiversität und Partizipation, Innenhofgestaltung, die Evaluation und Berichterstattung sowie die Koordination des Begleitprozesses obliegt der Fachstelle Natur und Ökologie der Stadt Bern, welche externe Büros mit der Bearbeitung beauftragt hat.

Das Bauprojekt sowie die Mietverwaltung stehen unter Leitung von ISB. Ein enger Austausch und optimale Koordination finden statt.

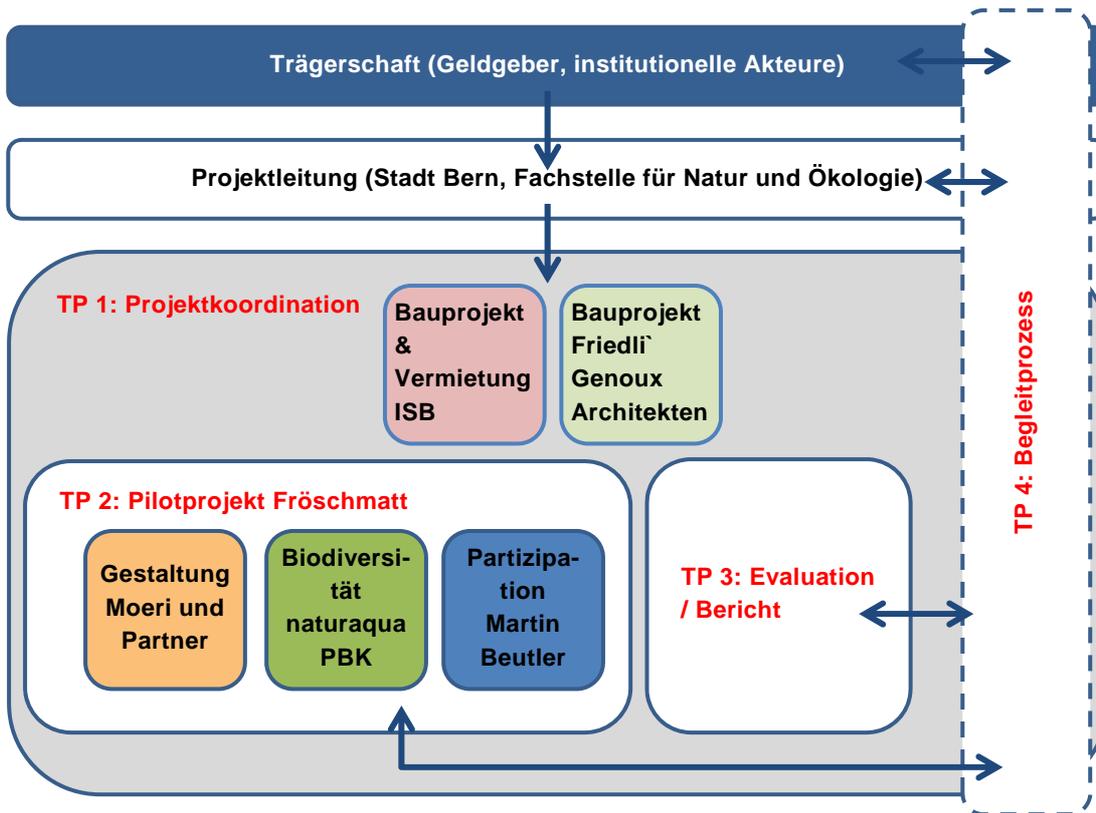


Abbildung 4 Darstellung der Projektorganisation Fröschmatt

- **TP 1: Projektkoordination**

Die Projektkoordination sorgt für die organisatorische und inhaltliche Koordination der Teilprojekte sowie das Funktionieren der Schnittstellen zwischen den verschiedenen Projektbeteiligten aller Stufen (Trägerschaft, Projektleitung, Pilotprojekt, Evaluation/ Berichterstattung und Begleitprozess).

- **TP 2: Pilotprojekt Fröschmatt**

Das TP 2 teilt sich in die drei Bereiche Gestaltung, Biodiversität und Partizipation, die eng koordiniert und auf dieselbe Zielsetzung hinarbeiten. Dabei verlaufen die Phasen Bauprojekt, Biodiversität, Partizipation und Begleitung parallel zueinander.

- **TP 3: Evaluation/ Bericht**

Die Evaluation liefert eine Analyse der Zielerreichung des Pilotprojekts Fröschmatt unter Berücksichtigung der Aspekte Biodiversität und Partizipation.

Im Rahmen von Erfolgskontrollen nach 1, 3 und 7 Jahren wird die Entwicklung der Liegenschaft und des Aussenraumes sowie deren Zielerreichung dokumentiert.

- **TP 4: Begleitprozess**

Die an der Finanzierung beteiligten Stellen werden im Rahmen eines Begleitgremiums am Prozess beteiligt. Das Gremium, u.a. bestehend aus beteiligten Bundesämtern sowie Wirtschaftsvertretern,

wurde beigezogen, um zu gewährleisten, dass im Rahmen des Pilotprojekts auch tatsächlich jene Antworten gesucht wurden, welche das Modell als Grundlage für weitere Projekte liefern sollte. Die Begleitgruppe wird regelmässig über den gesamten Prozess informiert und zur Projektoptimierung beigezogen.

3 Umsetzung des Pilotprojektes

3.1 Projektablauf

Die nachfolgende Tabelle führt die wichtigsten Phasen und Meilensteine des Pilotprojekts Fröschmatt auf. Ein ausführliches und detailliertes Vorgehensprotokoll findet sich in Beilage R im Anhang zu diesem Bericht. Ebenfalls im Anhang zu finden sind die im Rahmen dieses Vorgehens entwickelten Konzepte, Prozessbeschreibungen und Instrumente.

Phase	Inhalt	(End-) Termin
1	Konzeption Biodiversität → Rahmenbedingungen Biodiversität, Zielarten und Lebensräume definiert, Grundlage für Gestaltungskonzept Aussenraum Konzeption Partizipation → Rahmenbedingungen Verwaltung und Betrieb, Einsatz von Instrumenten während der Phasen Ausschreibung, Vermietung und Betrieb. Entwicklung der Grundlagen und Instrumente für die Workshops	Dez 2012
2	Grobes Gestaltungskonzept Aussenraum → Grundlage für Gärtnersubmission	Dez 2012
3	Rahmenbedingungen Bewirtschaftung → Instrumente und Mietvertragszusätze (Charta Aussenraum, Mieterfranken, Gartengruppe, Nutzungs- und Pflegerichtlinien («Gartenfibel»))	Apr 2013
4	Ausschreibung Wohnungen Phase 1 → Mieter Phase 1 bekannt	Aug 2013
5	Information Quartier (Nachbarn, Quartierorganisationen) → Rahmen und Inhalte kommuniziert	Aug 2013
6	Vorstellen Projekt an Interessenten 1 → Mieter 1 sind vorinformiert	Sept 2013
7	Ausschreibung Wohnungen Phase 2 → Mieter Phase 2 bekannt	Feb 2014
8	Workshops 1 und 2 → Partizipative Entwicklung Gestaltung Aussenraum	Apr 2014
9	Gärtnearbeiten → Bau Aussenraum	Jul 2014
10	Workshops 3 und 4 → Nutzungsreglement verabschiedet, Pflege und Unterhalt geregelt, Gartengruppe gebildet	Aug 2014
11	Einweihung Aussenraum → Betrieb und Evaluation Pilotprojekt	Okt 2014
12	Workshop 5 → Überprüfung erste Phase Nutzung und Pflege	Jan 2015

13	Workshop 6 → Fazit erste Gartensaison, evtl. Anpassung Gartenordnung	Sept 2014
14	Erfolgskontrolle → Wirkungskontrolle der gefassten Ziele	2015/2017/ 2021

3.2 Einhaltung von Budget und Terminen

Das Budget für das Pilotprojekt umfasste rund CHF 150'000. Es umfasst hauptsächlich Arbeiten, die dem Pilotcharakter des Projekts geschuldet sind (vgl. dazu «Ziele des Pilotprojekts» in Abschnitt 2.2). Dazu gehören etwa die erstmalige Entwicklung von fachlichen Konzepten, Vorgehenskonzepten und Umsetzungsinstrumenten, die Organisation und Führung des strategischen Begleitprozesses oder die Erarbeitung des vorliegenden Berichts. Diese Kosten entfallen bei der künftigen Umsetzung von Projekten nach dem Muster des Fröschmatt-Projekts. Der Aufwand der Stadtverwaltung (Projektleitung durch Stadtgrün Bern SGB sowie der bei Immobilien Stadt Bern ISB anfallende Zusatzaufwand für die Begleitung des Projekts) ist nicht im Budget enthalten, da es sich hierbei um Eigenleistungen der Verwaltungen handelt (Ausnahme: Vermarktung/Vermietung).

Die Finanzierung des Pilotprojekts erfolgt teils durch die Stadt Bern, die auch vollumfänglich für die Vorbereitungsarbeiten (Grobkonzept, Finanzierungsgesuche) aufkam, und teils durch die thematisch federführenden Bundesämter BAFU, ARE und BWO sowie durch die Gesundheitsförderung Schweiz. Die Beteiligung der federführenden Bundesämter liegt in der grossen Bedeutung des Wohnumfelds für Gesundheit und Erholung, für soziale Interaktion und für die Biodiversität begründet. Die Resultate aus einem Projekt mit Modellcharakter, wie sie das Pilotprojekt Fröschmatt liefert, sind für die in diesem Zusammenhang laufenden Diskussionen von grossem Wert.

Sowohl das Budget wie auch die anfangs festgelegte Terminplanung wurden eingehalten; kleinere zeitliche Verschiebungen sind auf Änderungen im Bauprogramm zurückzuführen.

3.3 Umsetzung der Aussenraumgestaltung

Aussenraumgestaltung

Die Gestaltung des Aussenraumes mit den vorgegebenen Lebensraumstrukturen ist umgesetzt. Folgende naturnahen Elemente sind in die Gartengestaltung eingeflossen:

- Wildhecken
- Obstbäume
- Beerensträucher und Spalierobst/ Fassadenbegrünung
- Kies- und Ruderalflächen
- Temporäres Gewässer
- Hochstaudenbereiche
- Doldenblüter/ Schmetterlingssaat
- Waldstauden, Saumbereich
- Trockenmauern
- Weidengebüsch

- Extensiv gepflegte Wiese
- Holz- und Steinhaufen
- Zimtrosen
- Zugänglicher Kompost

Die nachfolgenden Bilder zeigen einen Ausschnitt der umgesetzten Lebensraumstrukturen.



Wildhecke



Obstbäume



Beerensträucher



Kies- und Ruderalflächen



Temporäres Gewässer



Hochstaudenbereiche



Doldenblütler/Schmetterlingsaat



Waldstauden, Saumbereich



Trockenmauer



Weidengebüsch



Extensiv gepflegte Wiese



Holzhaufen



Steinhaufen



Zimtrose

Weitere Bereiche



Spielfläche



Sitzbereich



Kräuterhochbeet mit Trockenmauer



Schopf mit künftigem Gemüsegarten und zugänglichem Kompost

Abbildung 5 Umgesetzte Lebensraumstrukturen

3.4 Umsetzung der Partizipation

- Information Medien und Quartierkommission

Im Lauf der Erarbeitung des Pilotprojektes wurden die Medien sowie die Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem über das Projekt informiert.

Auf der Homepage von ISB wurde bei den Wohnungen auf die spezielle Aussenraumgestaltung hingewiesen und ebenso auf einem Plakat an der Liegenschaft selbst.

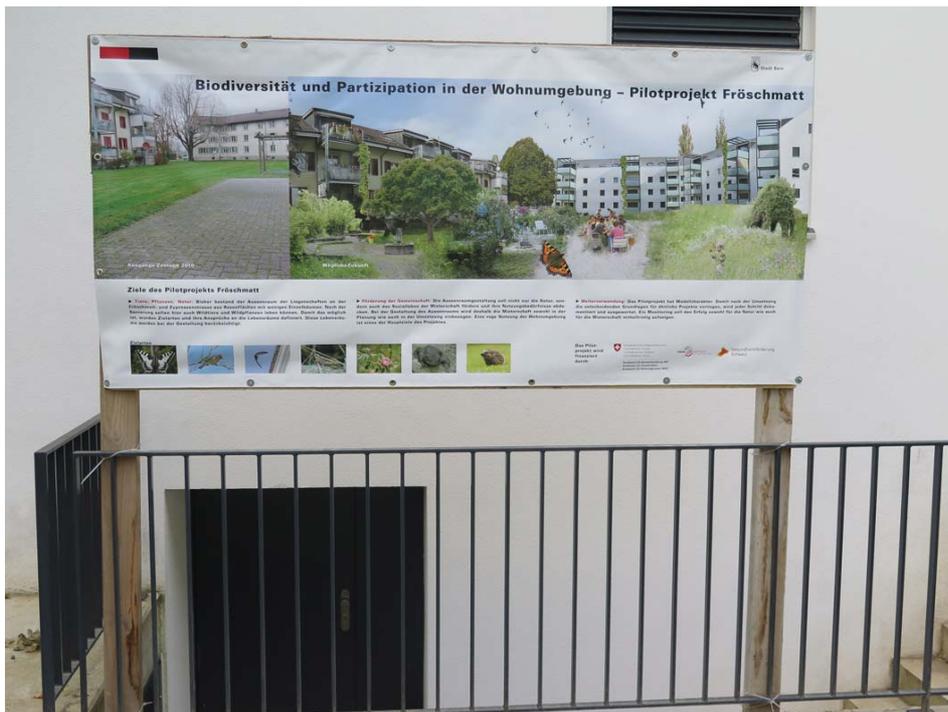


Abbildung 6 Informationsplakat vor der Liegenschaft Fröschmatt

- Mieterbefragung

Vorgängig zu den Workshops mit interessierten Mietern wurde ein allgemeiner Fragebogen an alle Mietparteien verteilt. Mit diesem Fragebogen wurde abgefragt, welche Nutzung favorisiert wurde. Demgegenüber wurde bewusst darauf verzichtet, vorgängig zur Festlegung der Nutzungen persönliche Wünsche einzuholen. Dies hätte einerseits nicht einlösbare Erwartungen geweckt und andererseits die partizipative Entwicklung des Aussenraums auf der Grundlage der favorisierten Nutzungen in eine falsche Richtung präjudiziert. Es ist zu vermuten, dass bei einem solchen Vorgehen auf «konventionellen» Vorstellungen beruhende Wünsche, etwa für teure Spielgeräte, vorgebracht worden wären, die später kaum mehr aus der Welt zu schaffen gewesen wären. Beim gewählten, an der Nutzung orientierten Ansatz konnte demgegenüber die nötige Offenheit für den nachfolgenden partizipativen Prozess gewahrt werden (mit dem Resultat, dass schliesslich auf teure Spielgeräte verzichtet wurde).

- Workshops

Im Rahmen des Partizipationsprozesses wurden zwischen März und August 2014 vier Workshops mit der Mieterschaft durchgeführt. Die Themen der Workshops erstreckten sich von der Beschäftigung mit den favorisierten Nutzungen bis hin zu konkreten Gestaltungsfragen. Dabei dienten die Vorgaben Biodiversität, also die Zielarten und die dazugehörigen Lebensraumstrukturen, als klare Rahmenbedingung. Die Pflege- und Nutzungsrichtlinien Aussenraum (Gartenfibel) und die mit den Strukturen geschaffenen Lebensräume wurden der Mieterschaft vorgestellt. Die Gründung einer Gartengruppe, die Erarbeitung einer Gartenordnung und die Verteilung der Pflege erfolgten ebenfalls in den Workshops.

Teilnehmende

Zu den Workshops eingeladen wurden alle Mieterinnen und Mieter der an den Aussenraum angrenzenden Liegenschaften (Zypressenstrasse 8/10/12; Fröschmattstrasse 14/16/18; Waldmeisterstrasse

15/17), wobei nur in der Liegenschaft Waldmeisterstrasse langjährige Mieter wohnen. Konzipiert, begleitet und organisiert wurden die vier Anlässe vom Planungsteam des Pilotprojekts Fröschmatt (Felderführung Martin Beutler).

Die Beteiligung der Mieterschaft an den Workshops war rege und lag zwischen 11 und 22 Mieterinnen und Mietern sowie einer grösseren Anzahl Kinder. Es waren quer durch die Parteien Personen anwesend, sprich Familien mit Kindern, Paare, Studenten/WGs und ältere Personen. Aus jedem der sanierten Gebäude waren Personen anwesend. Einzig die Mieterschaft der Waldmeisterstrasse war unterdurchschnittlich vertreten: Lediglich 3 Parteien haben sich an den Workshops beteiligt, waren aber sehr präsent und aktiv.

Es wurde in allen Workshops sehr konstruktiv und engagiert mitgedacht und -geredet. Vor dem Workshop und in der Pause wurden neue Bekanntschaften geschlossen und eine rege Diskussion über den Garten geführt. Ein vielversprechender Start in Richtung der angestrebten Kultur in Garten und Haus.



Abbildung 7 Impressionen aus den Workshops I und IV

Folgende Fazits können aus den Workshops gezogen werden:

- Workshop I: Nutzungsbedürfnisse/Gestaltungsideen, Grobentwurf

Die anwesenden Mieterinnen und Mieter nahmen die Inputs und Vorgaben der Fachleute gerne auf und ergänzten diese mit eigenen Ideen und Wünschen. Die Rahmenbedingungen des Projekts wurden von den Workshopteilnehmenden erstaunlich schnell aufgenommen, so dass rasch ein fruchtbarer Meinungsaustausch stattfinden konnte. Meinungsverschiedenheiten konnten in engagierten, lösungsorientierten Diskussionen rasch bereinigt werden. Ein gewisser «Kulturunterschied» zwischen der neuen Mieterschaft (offener) und dem langjährigen Mieter (eher verstetigte Ansichten) aus der Waldmeisterstrasse liess sich feststellen. Dies kann ein Hinweis darauf sein, dass alteingesessene Mieterinnen und Mieter sich mit Veränderungen im Aussenraum und generell im Umfeld eher schwertun. Es muss auch berücksichtigt werden, dass mit der Neuvermietung der sozio-ökonomische Hintergrund der Mieterschaft grundsätzlich angehoben wurde und damit ein «Graben» zwischen neuer Überbauung und Waldmeisterstrasse entstand.

- Workshop II: Gestaltung Aussenraum, Detailentwurf

Die Teilnehmer und Teilnehmerinnen des ersten Workshops erhielten die Bestätigung, dass ihre Anliegen auch wirklich im Plan umgesetzt worden waren. Positiv war auch, wie diejenigen Mieterinnen

und Mieter, welche nicht am ersten Workshop waren, die Lage rasch erfassten und ihrerseits manche neue Idee beisteuern konnten. Da nun aus dem am Modell visualisierten Wunsch ein fixer Plan geworden war, konnten konkrete Zielkonflikte besprochen werden (z.B.: Wollen wir nun einen Teich/Feuchtbereich oder nicht?).

- Workshop III: Gartenfibel, Lebensräume, Gartenkultur/Nutzungsregeln

Während des ganzen Workshops war zu spüren und zu hören, dass die neue Aussenraumgestaltung sehr positiv aufgenommen worden war und sich alle darauf freuten, den komplett fertiggestellten Garten zu nutzen. Die neuen Spielmöglichkeiten und die Betriebsamkeit im Garten wurden von allen Altersgruppen gleichermassen geschätzt. Im Rahmen des Workshops wurden gemeinsam die Nutzungsregeln für den Garten definiert.

- Workshop IV: Gartengruppe (Aufgaben, Kompetenzen und Schnittstellen)

Es ist erfreulich, dass die Mieterschaft Initiative zeigt, selbst aktiv ihren Garten zu pflegen und zu nutzen. Vorbehalte bezüglich der Kompetenz in der Pflege konnten durch die in Aussicht gestellte Schulung durch einen Gärtner von SGB schnell aufgefangen werden. Die Gartengruppe hat sich gefunden und setzt sich aus Mietern aller Hauszeilen zusammen. Zu diesem Zeitpunkt besteht Einigkeit über die Wünsche zur Nutzung Gemüsegarten, Tierhaltung, Rasenmähen und Pflage. An diesem Workshop fand spürbar der Übergang von der Anspruchshaltung eines Mieters gegenüber dem Eigentümer zur Verantwortungsübernahme statt, ein ausserordentlich wichtiger Meilenstein. Im Zusammenhang mit der Gartengruppe ist festzuhalten, dass die Pflege jeweils verbindlich für ein Jahr übernommen wird. Änderungen in Bezug auf die Pflege müssen für das folgende Jahr jeweils im Herbst des Vorjahres bei IBS angemeldet werden.

Insgesamt wurde in allen vier Workshops kein grösseres Konfliktpotenzial identifiziert. Alle Anliegen und Bedenken konnten angesprochen und gemeinsam geklärt werden. Es herrschte jeweils eine konstruktive und positive Stimmung. Allerdings war der sozio-ökonomische Graben zwischen sanierter Liegenschaft und der nicht von der Sanierung betroffenen Liegenschaft an der Waldmeisterstrasse spürbar.

- Einweihungs-Apéro

Die Aussenanlagen der Liegenschaft wurden mit einem offiziellen Anlass im Garten an die Mieterschaft übergeben. Eingeladen waren nebst der Mieterschaft die beteiligten Planenden und die Begleitgruppe. Vorgängig fand eine Begehung inklusive Projektinformation für die Medien statt.

- Gartengruppe

Die Mieterinnen und Mieter der Siedlung sind eingeladen, sich bei der Weiterentwicklung und Pflege ihres Aussenraumes einzubringen. Zu diesem Zweck organisieren sie sich in der «Gartengruppe». Die Gartengruppe pflegt die Lebensräume gemäss Vorgaben in der Gartenfibel. Sie kann aber auch neue Lebensräume in der Anlage erstellen, bestehende ausbauen oder anpassen. Dafür und für gemeinschaftliche Anlässe steht ihr der Mieterfranken-Fonds zur Verfügung (siehe Kap. 3.5). Die Gruppe ist selbstorganisiert – wer sich daraus zurückzieht, ist um eine Nachfolge besorgt. Die Gartengruppe stellt eine Ansprechperson, über welche sämtliche Kommunikation mit der Verwaltung der Liegenschaft geführt wird. So wird sichergestellt, dass kein Zusatzaufwand entsteht und das Projekt auch vom Verwaltungsaufwand her nachhaltig wirkt.

3.5 Vermietung und Vermarktung

Alle Wohnungen sind vermietet, die Erstvermietung verlief in vergleichbarem Rahmen wie in anderen Liegenschaften. Die Neumieter mussten die Charta Aussenraum unterzeichnen und erklärten sich damit offiziell einverstanden mit einer naturnahen Aussenraumgestaltung.

Der erreichte Wohnstandard zieht eine neue Klientel in das Quartier in Bern-Bümpliz.

- Mieterfranken-Fonds

Teil der Miete für jede Mietpartei ist der so genannte Mieterfranken (5.-/Monat). Das Mieterfrankenmodell *Biodiversität im Aussenraum* finanziert Aufwendungen der Gartengruppe, welche ausschliesslich dem Wohnumfeld Fröschmatt zugutekommen. Die Liegenschaftsverwalterin ISB verwaltet den Mieterfranken-Fonds. Die Gartengruppe bestreitet daraus ihre Ausgaben für Werkzeuge, Pflanzen, weitere Anschaffungen für den Gartenbereich, Bau von neuen Lebensräumen etc. sowie die gemeinschaftlichen Feste im Garten. Nicht vom Mieterfranken bezahlt werden Aufwände für den Gärtner. Diese werden über die ordentlichen Nebenkosten abgerechnet. Die Übernahme der Pflege durch die Mieter hat direkten Einfluss auf die Nebenkosten. Je mehr sie selbst machen, umso geringer die Kosten. Je mehr der Gärtner übernimmt, umso höher die Nebenkosten.

3.6 Entwickelte Instrumente

Übersicht:

A	Konzept Biodiversität: Analyse, Zieldefinition, Rahmenbedingungen
B	Vorgehen Auswahl geeigneter Objekte
C	Vorgehen Auswahl Zielarten und –werte
D	Konzept Partizipation: Prozessbeschreibung, Ablauf und Instrumente
E	Charta Aussenraum
F	Adressaten Partizipation
G	Gartenfibel: Pflege und Nutzungsrichtlinien Aussenraum
H	Konzept Erfolgskontrolle
I	Fragebogen Mieterschaft
J	Partizipative Aussenraumgestaltung – Workshopbericht
K	Gartenordnung zum Aussenraum der Liegenschaft
L	Organisation Gartengruppe
M	Pflege: Plan und Liste
N	Poster: Biodiversität und Partizipation in der Wohnumgebung
O	Diverse Kommunikationsprodukte (Einladungen, Informationen, Plakat Aussenraum etc.)
P	Submission Gartenbauer

Beilage A: **Konzept Biodiversität: Analyse, Zieldefinition, Rahmenbedingungen**

Die Konzeption Biodiversität zeigt die Herangehensweise zur Zielerreichung Biodiversität für das Pilotprojekt Fröschmatt auf. Hierin werden Analyse und Zieldefinition sowie Zielarten und -werte hergeleitet sowie die Rahmenbedingungen aufgezeigt.

Beilage B: **Vorgehen Auswahl geeigneter Objekte**

Ob sich ein Objekt zur partizipativ entwickelten, naturnahen Aussenraumgestaltung eignet, kann mit dem Instrument «Vorgehen Auswahl geeigneter Objekte» als Entscheidungshilfe herausgefunden werden.

Beilage C: **Vorgehen Auswahl Zielarten und –werte**

Die Zielarten wurden anhand der Lebensraumerweiterung und Vernetzungsfunktion des Standorts Fröschmatt ausgewählt. Dabei wurde der Fokus auf siedlungstypische und national prioritäre Arten gelegt. Zusätzlich wurde bei der Auswahl auch der Wert für das Naturerlebnis berücksichtigt: Wo immer möglich sollten die Zielarten attraktiv sein und Interesse wecken, einen Ertrag abwerfen, zu einer Aktivität auffordern oder das Erlebnis ökologischer Zusammenhänge ermöglichen. Anhand der Ansprüche der einzelnen Arten wurde auf die Lebensraumstrukturen geschlossen, welche im Aussenraum der Liegenschaft angelegt werden sollten. Die Herangehensweise kann auf künftige Projekte übertragen werden. Der Katalog an Elementen kann dabei auch berücksichtigt werden, muss jedoch je nach Zielarten (welche sich aus der jeweiligen Umgebung definieren) ergänzt oder verändert werden.

Beilage D: **Konzept Partizipation: Prozessbeschreibung, Ablauf und Instrumente**

Die Herangehensweise im Bereich Partizipation wird im Dokument Prozessbeschreibung und Instrumente erläutert. Diese kann in grossen Teilen auf künftige Projekte übertragen werden.

Beilage E: **Charta Aussenraum**

Die Mieterschaft verpflichtet sich durch die Unterzeichnung der Charta, die geforderten Regeln und Zielwerte einzuhalten und die naturnahe Aussenraumgestaltung und –pflege zu tolerieren. Die Charta beschreibt die Besonderheiten des Aussenraums Fröschmatt sowie Ziel und Zweck des Mieterfrankens und kann als Grundlage für andere Projekte dienen.

Beilage F: **Adressaten Partizipation**

Die wichtigsten Anspruchsgruppen für die Partizipation werden benannt. Die Liste nennt die wesentlichen Akteure, sie können durch weitere ortsspezifische ergänzt werden. Hierdurch kann eine breite Kommunikation sichergestellt werden.

Beilage G: **Gartenfibel – Pflege- und Nutzungsrichtlinien Aussenraum**

Die Gartenfibel besteht aus Objektblättern zu den bereits geschaffenen sowie künftig denkbaren Lebensräumen. Sie dienen der Mieterschaft und den Bewirtschaftern der Liegenschaften als Anleitung für die Anlage und Pflege der Elemente. Sie sind verbindlich anzuwenden, damit sich die gesetzten Ziele für den Aussenraum erreichen lassen.

Beilage H: **Konzept Erfolgskontrolle**

Das Konzept für die Erfolgskontrolle zeigt das grundsätzliche Vorgehen auf und benennt die wichtigsten Indikatoren, die es für die drei Aspekte der Nachhaltigkeit (Ökologie, Gesellschaft, Wirtschaft) zu überprüfen gilt. Zudem schlägt es vor, welche Indikatoren nach welchem Zeitraum zu überprüfen sind.

Beilage I: Fragebogen Mieterschaft

Vorgängig zu den Workshops wurde die gesamte Mieterschaft der Liegenschaft Fröschmatt mittels Fragebogen gebeten, ihre Wünsche und Bedürfnisse für die künftige Gartennutzung zu benennen. Die Umfrage diente dazu, Meinungen auch von denjenigen einzuholen, die sich nicht an den Workshops beteiligen wollten oder konnten.

Beilage J: Partizipative Aussenraumgestaltung – Workshopbericht

Zusammenfassung der vier durchgeführten Workshops mit der Mieterschaft. Im Bericht enthalten sind auch Einladungsschreiben an die Mieter sowie Ablaufpläne der Workshops als Hilfestellung für die künftige Konzeption von Workshops dieser Art.

Beilage K: Gartenordnung zum Aussenraum der Liegenschaft

Die Gartenordnung hält die Regeln für die Nutzung des Aussenraums der Liegenschaft fest. Hierin stehen die Nutzungsregeln für einzelne Bereiche wie beispielsweise den Schopf oder den Gemüsegarten. Die Gartenordnung wurde gemeinsam mit den interessierten Mietern erarbeitet und setzt die Rahmenbedingungen für einen gemeinsamen, konfliktarmen Umgang mit dem Garten.

Beilage L: Organisation Gartengruppe

Im Rahmen des 4. Workshops mit der Mieterschaft wurde eine Gartengruppe ins Leben gerufen. Als Gartengruppe haben sich Mietende aus allen Häuserzeilen zusammengefunden, die gemeinsam die Pflege des Gartens übernehmen (z.B. mittels 1-2 Gartentagen). Davon wurde durch die Anwesenden eine Person als alleiniger Ansprechpartner gegenüber ISB bestimmt. Die Gartengruppe übernimmt jeweils für ein Jahr die Pflegeverantwortung für Flächen und Elemente. Die restlichen Flächen werden vom Gärtner im Auftrag von ISB gepflegt. Jeweils Ende Oktober kommt die diesbezügliche Meldung an ISB, damit sie den Gärtner für das folgende Jahr offerieren lassen kann.

Beilage M: Pflege: Plan und Liste

Dient der Mieterschaft oder den Pflegebeauftragten für die Planung und Pflege der Massnahmen. Plan und Liste sind spezifisch für das Objekt Fröschmatt, können aber leicht auf andere Objekte übertragen werden.

Weitere Kommunikationsprodukte wie ein Poster zu Biodiversität und Partizipation in der Wohnumgebung (Beilage N) oder Einladungen und Informationsschreiben (Beilage O) sind ebenfalls beigelegt.

Beilage P: Submission Gartenbauer

Als Vorlage für ein weiteres Projekt. Wichtig war bei der Wahl des Gärtners, dass auf Referenzen in naturnahem Gartenbau gesetzt wurde.

3.7 Weitere Arbeitsschritte

Begleitung Gartengruppe

Anfang 2015 wird ein weiterer Workshop mit Stadtgrün Bern, der Begleitung Partizipation und der Gartengruppe erfolgen. Das Treffen soll einen Einblick geben, welche Erfahrungen von der Mieterschaft bis dato miteinander und mit dem Garten und den erarbeiteten Instrumenten gemacht wurden. Im Herbst 2015 findet ein weiterer Workshop zu den Erfahrungen der ersten ganzen Gartensaison statt.

Dabei können Nutzungsregeln angepasst und Konflikte geklärt werden. Je nach Bedarf und sich abzeichnenden Fragestellungen in der Gartengruppe wird die Begleitung entsprechend fortgeführt.

Erfolgskontrolle

Die Erfolgskontrolle soll die Wirkung der Projektinhalte untersuchen und bewerten. Sie deckt, entsprechend dem Konzept aus dem Pilotprojekt, alle drei Bereiche der Nachhaltigkeit ab (Ökologie, Gesellschaft, Wirtschaft). Sie wird so konzipiert, dass sie – an die jeweiligen Gegebenheiten angepasst - für weitere Projekte genutzt werden kann.

Die Erfolgskontrolle wird nach 1, 3 und 7 Jahren durchgeführt. Indikatoren, deren Erhebung nicht für sämtliche Zeitpunkte sinnvoll ist, werden im entsprechenden Jahr weggelassen.

Ist-Zustandserhebung (nach Umsetzung der fixen Elemente in der Aussenraumgestaltung)	Jahr x
Erfolgskontrolle 1	Jahr x plus 1
Interpretation, Massnahmenanpassung, Zwischenbericht	Jahr x plus 1
Erfolgskontrolle 2	Jahr x plus 3
Interpretation, Massnahmenanpassung, Zwischenbericht	Jahr x plus 3
Erfolgskontrolle 3	Jahr x plus 7
Interpretation, Massnahmenanpassung	Jahr x plus 7
Schlussauswertung, Bericht	Jahr x plus 7

Die Erfolgskontrolle wird im Rahmen eines eigenständigen Berichtes festgehalten und fortgeschrieben.

4 Evaluation Pilotprojekt

Das Pilotprojekt Fröschmatt hatte in mancherlei Hinsicht Pioniercharakter. Der Ansatz, eine ökologische Aussenraumgestaltung im Rahmen eines partizipativen Prozesses durchzuführen, war ein Novum. Die konzeptionelle Konsequenz, mit welcher die ökologischen Zielsetzungen verfolgt wurden, war in dieser Form ebenfalls aussergewöhnlich. Ob sich die zugrunde liegenden Konzepte und das gewählte Vorgehen bewähren und sich auch für künftige Projekte eignen würden, konnte im Vorfeld nicht abschliessend beurteilt werden.

Aus diesem Grund wurde grosses Gewicht auf die Evaluation des Pilotprojekts gelegt. Zum einen galt es zu bewerten, ob das Vorgehen an sich geeignet war, um die im Vorfeld definierten Ziele zu erreichen. Soweit es die Wirkungsziele anbelangt, kann dies naturgemäss erst nach einer gewissen Zeit und gestützt auf noch anstehenden Erfolgskontrollen beurteilt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich aber immerhin feststellen, ob der Projektablauf in der vorgesehenen Art und Weise stattgefunden hat und die Umsetzungsziele erreicht wurden.

Über diese prozessbezogene Evaluation hinaus sollte mit dem Pilotprojekt auch geklärt werden, ob sich das in diesem Fall gewählte Vorgehen und Instrumentarium generell für Projekte mit ähnlichen Zielsetzungen eignet und auf künftige Vorhaben übertragen werden kann. Insbesondere interessierte dabei auch die Kostenfrage: Mit welchen Kosten muss eine Bauherrschaft im Vergleich zu einem konventionellen Umgebungsgestaltungs-Projekt rechnen, wenn sie sich stattdessen für ein Projekt nach dem Muster des Fröschmatt-Projekts entscheidet? Und welcher Mehrnutzen fällt im Gegenzug an?

Die Evaluation des Pilotprojekts stützt sich im Wesentlichen auf die Auswertung der Projektunterlagen und -prozesse sowie eine Befragung der Projektbeteiligten. Anhand von 16 Leitfragen zu den Themen Prozess- und Projektorganisation, Förderung Biodiversität, Partizipation/Mitwirkung sowie Aufwand/Mehrwert wurden die Feststellungen und Einschätzungen der Projektbeteiligten zusammengetragen und ausgewertet.

Die Zusammenfassung der Befragungen findet sich in Beilage S im Anhang zu diesem Bericht. Auf eine systematische Befragung der Mieterschaft wurde vorerst noch verzichtet, da diese bereits im Rahmen des partizipativen Prozesses stark involviert war. Im Zusammenhang mit der langfristig angelegten Erfolgskontrolle ist aber vorgesehen, dass auch die Mieterschaft noch einmal kontaktiert wird.

Im vorliegenden Kapitel werden die Ergebnisse der Evaluation zusammengefasst. In Abschnitt 4.1 wird summarisch der aktuelle Stand der Zielerreichung festgehalten. Abschnitt 4.2 widmet sich ausführlich der Kostenanalyse und der Frage, mit welchen Kosten für ein Projekt nach dem Muster des Pilotprojekts im Vergleich zu einem konventionellen Projekt gerechnet werden muss. Vorwegnehmend sei bereits festgehalten, dass eine ökologische Aussenraumgestaltung nach dem Muster des Pilotprojekts inklusive partizipativem Prozess kostenmässig günstiger ausfällt.

In Abschnitt 4.3 werden der Kostenanalyse einige Nutzenüberlegungen gegenübergestellt. Abschnitt 4.4 listet die wichtigsten «lessons learnt» aus dem Pilotprojekt auf. In Abschnitt 4.5 schliesslich finden sich präzisierende Hinweise zur Übertragung des Vorgehens auf künftige Projekte. Die Aussagen in diesen Abschnitten stützen sich im Wesentlichen auf die Rückmeldungen der Projektbeteiligten.

4.1 Zielerreichung

Prozessorientierte Ziele Pilotprojekt

Indem mit zielgerichteter Planung im Siedlungsraum mehr Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten angelegt sowie eine potenzielle Verbesserung der Vernetzungsachsen erzielt wurden, liess sich ein konkreter Beitrag in der Stossrichtung der Biodiversitätsstrategie des Bundes leisten. Dank der Mitwirkung der Bewohnenden darf von einem nachhaltig gesicherten Bestehen der angelegten Strukturen ausgegangen werden. Auf der konzeptionellen Ebene und der Prozessebene lässt das Pilotprojekt Schlussfolgerungen für ähnliche Projekte zu, gerade in Bezug auf Mehr- resp. Minderkosten und Herausforderungen, die beachtet werden müssen. Von grossem Wert sind die entwickelten Konzepte, Vorgehensweisen und Instrumente, die für künftige Projekte wieder verwendet werden können.

Auf der strategischen Ebene konnte mit dem Einbezug verschiedener Stakeholder in der Begleitgruppe ein nachhaltiger Erfahrungsaustausch ermöglicht werden; ebenso war sichergestellt, dass der Fokus auf Fragen gelenkt war, welche für die beteiligten Bundesämter und Investoren von besonderem Interesse sind. Schliesslich kann das Projekt Fröschmatt dank seiner erfolgreichen Umsetzung auch gut für die Propagierung der Idee bei privaten Investoren genutzt werden. Es vermittelt auf attraktive Weise den Mehrwert, den ein hochwertiges, biodivers gestaltetes Wohnumfeld mit sich bringt.

Ziele Biodiversität

Die Umsetzungsziele wurden alle erreicht: Die fixen Elemente und Strukturen für die Zielarten wurden angelegt (einzig die Mauerseglerkasten werden erst im Lauf des Winters 2014/2015 aufgehängt). Die minimalen 50% naturnaher Fläche wurden eingehalten, invasive Arten wurden keine angepflanzt, Spielbereiche sind naturnah und ohne Kunststoffunterlage erstellt. Fassadenbegrünung war an der Fassade der sanierten Liegenschaften nicht möglich; es wurden aber verschiedene Obstspaliere entlang des alten Schopfs gepflanzt. Ob die Strukturen auch die erwünschte Wirkung erzielen, d.h. insbesondere ob sich die Zielarten ansiedeln, wird die Erfolgskontrolle zeigen.

Ziele Naturerlebnis

Die aktive Aneignung des Aussenraums durch die Kinder ist ein gutes Beispiel für das Zustandekommen von Naturerlebnissen; Tümpel, Beeren, Blumen, Steinhäufen, Sand und Steine wurden rege ins Spiel eingebaut. Die Beschäftigung mit den verschiedenen naturnahen Bereichen des neu angelegten Aussenraums im Rahmen der Workshops führte zu vermehrtem Wissen, welche Arten im Garten bereits vorkommen und in Zukunft zu erwarten sind. Ein Anstoss, eine Sensibilisierung für künftiges Naturerlebnis fand statt.

Ziele Partizipation

Der bisherige Prozess zeugt von grossem Interesse der Mieterschaft, sich den Aussenraum anzueignen und bei dessen Gestaltung, Pflege und Weiterentwicklung mitzuwirken. Die diesbezüglichen Erwartungen des Projektteams wurden im Rahmen des Pilotprozesses übertroffen. Bereits in der Bauphase wurde der Garten v.a. von Kindern angeeignet, soziale Kontakte fanden statt. Die relativ grosse Zahl interessierter Mieter, die an den beiden letzten Workshops teilnahmen, erwarb Wissen über den Sinn der angelegten Strukturen im Garten, ebenso über deren Pflege. In welchem Mass die gemeinsam festgeschriebene Gartenkultur anhält und wie sich die Mieterzufriedenheit entwickelt, wird sich in den Folgejahren im Rahmen der Erfolgskontrolle zeigen.

4.2 Kostenanalyse

Die Kostentabelle vergleicht die Kosten eines fiktiven konventionellen Sanierungsprojektes mit jenen des Pilotprojekts und mit jenen für ein fiktives Projekt mit Biodiversität und Partizipation, aber ohne Kosten für den Pilotcharakter. Die drei Spalten beziehen sich auf ein Sanierungsprojekt von der Grösse und dem Umfang von Fröschmatt (Fläche Aussenraum 4000 m²).

Kostenvergleich

	Konventionelles Sanierungsprojekt	Pilotprojekt Fröschmatt	Sanierungsprojekt mit biodiversitätsfördernder Aussenraumgestaltung und Partizipation (ohne Pilotkosten, Richtwerte)	Kosten abhängig von Fläche Aussenraum	Kosten abhängig von Anzahl Mietern
Bauprojekt Gebäude¹	-	-	-	-	-
Übergeordnete Kosten²	-	(s. Fussnote)	-	nein	nein

Einmalige Kosten					
Bauprojekt Aussenraum³	444'000	383'000	370'000	ja	nein
<i>Planung (alle Leistungsphasen, Vorprojekt bis Ausführung/ Abschluss)</i>	44'000	63'000	50'000		
<i>Realisierung, Gärtnerarbeiten</i>	400'000	320'000	320'000		
Biodiversität	-	45'000	18'000	minim	nein
<i>Konzept Biodiversität</i>	-	20'000	10'000		
<i>Begleitung, Unterlagen</i>	-	15'000	8'000		
<i>Erfolgskontrolle</i>	-	10'000	optional		
Partizipation⁴	-	39'000	12'000	nein	ja
<i>Konzept Partizipation</i>	-	23'000	2'000		
<i>Workshops, Instrumente</i>	-	12'000	10'000		
<i>Erfolgskontrolle</i>	-	4'000	optional		
Begleitgruppe	-	10'000	-	-	-
Schlussbericht	-	30'000	-	-	-
<i>Evaluation Pilot</i>	-	15'000	-		
<i>Restliche Bereiche</i>		15'000			

¹ nicht relevant; Kosten unterscheiden sich nicht oder nur geringfügig

² Übergeordnete Kosten (u.a. Leistungen Projektleitung) für das Pilotprojekt werden nicht separat aufgeführt, da schwer ermittelbar und für weitere Projekte nicht relevant; Aufwand Projektleitung SGB: ca. 250 Stunden

³ Fläche Aussenraum Fröschmatt: 4000 m²

⁴ inkl. Modell à 5000.-

Vermarktung / Vermietung	2800	4300	4300	nein	ja
Information Mieter; Workshops	-	1000	1000		
Ausschreibung; Info-Plache	2800	3300	3300		
Inbetriebnahme	0	3500	3500	nein	nein
Anleitung Gartengruppe, letzter Workshop	-	500	500		
Nachbetreuung Gartengruppe/Mieterschaft	-	3000	3000		
TOTAL	447'000	558'000	408'000		

Jährlich wiederkehrende Kosten					
Pflegekosten Aussenraum	18'000	5000	5000	ja	evtl.
Pflegekosten pro Jahr (Hauswart/Gärtner)	18'000	5000	5000		
TOTAL	18'000	5000	5000		

Hauptaussagen:

- Ein angenommenes konventionelles Bauprojekt in der Fröschmatt wäre in Planung und Umsetzung des Aussenraums teurer als ein Projekt mit Einbezug von Biodiversität (Unterschied: -17%) Auf die Fläche bezogen: 93.-/m² mit Biodiversität im Gegensatz zu 111.-/m² konventionell. Rechnet man sämtliche angenommenen Zusatzaufwendungen für Biodiversität, Partizipation und zusätzlichen Koordinations- und Informationsaufwand für diese Art Projekt mit ein, sind die Kosten auch in diesem Fall tiefer (447'000.- konventionell gegenüber 408'000.- mit Biodiversität und Partizipation).

	Konventionelles Sanierungsprojekt	Pilotprojekt Fröschmatt	Sanierungsprojekt mit biodiversitätsfördernder Aussenraumgestaltung und Partizipation (ohne Pilotkosten, Richtwerte)
Total einmalige Kosten	447'000		408'000

-39'000.- oder -8.7%

- Die jährlich wiederkehrenden Pflegekosten Aussenraum in der Fröschmatt machen mit Einbezug von Biodiversität und Partizipation weniger als ein Drittel der Pflegekosten im Fall einer konventionellen Umsetzung aus: 5000.-/Jahr gegenüber 18'000.-/Jahr. Dies zum einen, weil die Rasenfläche sehr viel kleiner ist als in einem konventionellen Aussenraum (zweimaliges Mähen pro Monat), zum anderen, weil die Mieterschaft in der Fröschmatt die gesamte Pflege des Aussenraums (mit Ausnahme der strassenseitigen Bereiche) übernommen hat.

	Konventionelles Sanierungsprojekt	Pilotprojekt Fröschmatt	Sanierungsprojekt mit biodiversitätsfördernder Aussenraumgestaltung und Partizipation (ohne Pilotkosten, Richtwerte)
Pflegekosten Aussenraum	18'000	5000	5000

-13'000.- oder -72% pro Jahr

3. Die Kosten lassen sich nicht direkt auf grössere oder kleinere Aussenraumflächen resp. auf eine grössere oder kleinere Anzahl beteiligte Mieter übertragen. Einzig die Kosten für das Bauprojekt Aussenraum und die Pflegekosten wachsen proportional zur Flächengrösse. In einem neuen Projekt kann davon ausgegangen werden, dass sich die Kosten der verschiedenen Bereiche im Vergleich zu einer konventionellen Planung wie folgt verhalten:

Kostenbereich	Zu erwartende Veränderung konventionelles Projekt → Projekt mit Biodiversität und Partizipation
Bauprojekt Aussenraum	Die Kosten sind durchschnittlich tiefer (Fröschmatt -17%), unabhängig von der Aussenraumfläche.
Biodiversität	Die Zusatzkosten bleiben für jede Objektgrösse bei ca. 18'000.-, nur bei sehr kleinen resp. sehr grossen Objekten mit viel weniger resp. viel mehr Strukturen als in der Fröschmatt verändert sich der Aufwand (siehe Kostenbeispiel unten).
Partizipation	Die Zusatzkosten liegen bei ca. 12'000.- und verändern sich je nach Anzahl Parteien, bestehender oder neuer Mieterschaft, Mieterstruktur, Wünschen der Bauherrschaft etc. Partizipation ist ein variabler Kostenfaktor, je nach dem in welcher Form der Einbezug der Mieterschaft stattfinden kann und soll.
Vermarktung/Vermietung	Kosten sind aufgrund der spezifischen Information der Mieterschaft und allfällig aufwändigerer Ausschreibung/Werbung leicht höher als bei einem konventionellen Objekt.
Betrieb	Für die Übergabe des Gartens fallen für die Bauherrschaft ca. 500.- an, unabhängig von dessen Grösse.
Pflegekosten Aussenraum	Die Kosten nehmen im Idealfall (Mieterschaft übernimmt grossen Teil der Pflege) um ca. 2/3 ab. Der Grad der Kostenersparnis ist abhängig von der Flächengrösse, wird aber durch die Art und Weise des partizipativen Prozesses mitbeeinflusst, bzw. wie stark sich dieser auf das Engagement der Mieterschaft im Bereich der Pflege auswirkt.

→ Je grösser die Anlage, umso (finanziell) lohnender wird eine Planung mit Einbezug von Biodiversität und Partizipation.

Kostenbeispiel für unterschiedliche Flächengrössen Aussenraum (grobe Schätzung):

Fläche (m ²)	Kosten konventionell	Kosten mit Biodiversität und Partizipation	Veränderung
1000	114'000	121'000	+6.1%
4000 (Fröschmatt)	447'000	408'000	-8.7%
10'000	1'113'000	978'000	-12.1%

Einschränkungen:

- Die genannten Zahlen beziehen sich auf ein Sanierungsprojekt mit mehrheitlich neuer Mieterschaft, welche von Anfang an über die Besonderheiten des geplanten Aussenraums informiert war. Im Fall eines Neubaus ist die Situation direkt vergleichbar.
- Schwieriger zu berechnen ist die Situation im Fall einer bestehenden Liegenschaft mit bestehender Mieterschaft. Die Kosten Partizipation können stark variieren je nachdem,
 - ob die Initiative für einen biodiversitätsfördernden Aussenraum aus der Mieterschaft oder vom Liegenschaftsbesitzer kommt,
 - wie gross das Einverständnis zwischen den verschiedenen Mietparteien ist resp. wie verbreitet der Wunsch nach einem «neuartigen» Aussenraum ist und wie gross die Widerstände dagegen sind,
 - ob mit vielen oder wenigen Mietparteien zusammengearbeitet wird
 - wie sich die Mieterstruktur zusammensetzt: Je ähnlicher die Ansprüche an den Aussenraum, umso wahrscheinlicher ist ein rasches Einvernehmen
- Handelt es sich um eine Gewerbeliegenschaft, deren Aussenraum im Sinne von Biodiversität und Partizipation umgestaltet wird, ist mit weniger Aufwand für die Partizipation zu rechnen (Nutzungswünsche der Mitarbeitenden).
- Grundsätzlich gilt: Einbezug von Biodiversität ist immer sinnvoll; Partizipation bedingt aber eine minimale Anzahl Parteien.

4.3 Nutzenüberlegungen

- Eine Aussenraumgestaltung nach dem Muster des Pilotprojekts hat einen mutmasslich grossen ökologischen Nutzen. Handfest belegbar wird dies allerdings erst nach Abschluss der Erfolgskontrolle sein. Inwiefern diese Art von Nutzen auch für Investoren und Bauherrschaften einen direkten Nutzen darstellt, hängt unter anderem davon ab, wie diese sich im Markt und in der Öffentlichkeit positionieren wollen. Für öffentliche Auftraggeber, sofern sie beispielsweise aufgrund von politischen Vorgaben zur Förderung der Biodiversität verpflichtet sind, bieten Aussenraumgestaltungen nach dem Muster des Pilotprojekts eine kostengünstige Möglichkeit, ihren Verpflichtungen nachzukommen.
- Der Umstand, dass – wie das Pilotprojekt gezeigt hat – eine ökologische Aussenraumgestaltung im Vergleich zu einer konventionellen Aussenraumgestaltung (ab einer gewissen Grösse des Aussenraums) kostengünstiger ausfällt, stellt unabhängig von weiteren Nutzenüberlegungen einen direkten Nutzen für Investoren und Bauherrschaften dar. Wenn - wie im Pilotprojekt – die Mieterschaft massgeblich in die Pflege einbezogen ist, gilt dies nicht nur für die Erstellung, sondern auch für den Unterhalt.

- Die Erhebungen bei der Mieterschaft im Rahmen der Erfolgskontrolle werden zeigen, inwieweit sich die ökologische Aussenraumgestaltung und der partizipative Einbezug der Mieterschaft langfristig auf Zufriedenheit, Mieterbindung und Unterhaltskosten auswirken werden. Erste Erfahrungen und Rückmeldungen zeigen aber, dass eine ökologische Wohnumgebung attraktivitätssteigernd wirkt und von der Bewohnerschaft (und Nachbarschaft!) wahrgenommen und geschätzt wird. Die Aneignung des Aussenraums durch die Mieterschaft hat in dieser ersten Phase die Erwartungen seitens Bauherrschaft und Projektbeteiligten sogar übertroffen.
- Die Kopplung der Aussenraumgestaltung an einen partizipativen Prozess hat – soweit es sich aufgrund des Pilotprojekts beurteilen lässt – eine starke identitätsstiftende Wirkung und hat massgeblich zur raschen und aktiven Aneignung des Aussenraums beigetragen. Es darf vermutet werden, dass sich dies aus Sicht der Bauherrschaft positiv auf die Mieterbindung auswirkt. Konkrete Aussagen dazu werden aber auch erst im Rahmen der Erfolgskontrolle möglich sein.

4.4 «Lessons learnt»

Im Grossen und Ganzen hat sich das gesamte Vorgehen im Rahmen des Pilotprojekts gemäss Rückmeldung der Projektbeteiligten gut bewährt. Die entwickelten Konzepte und Instrumente waren zweckmässig und gut einsetzbar. Im Folgenden werden die wichtigsten positiven Aspekte zusammengefasst, welche sich aus Sicht der Projektbeteiligten besonders bewährt haben:

- Als wichtig und zielführend wurde erachtet, dass vorgängig zu Partizipation und Detailprojektierung die Rahmenbedingungen Biodiversität geklärt wurden, dies in Bezug auf die in der Umgebung vorhandenen Naturwerte. Es wurde als entscheidend eingeschätzt, dass die Partizipation nicht als «Wunschkonzert» konzipiert war, sondern unter klaren Vorgaben und Rahmenbedingungen stattfand.
- Die Fokussierung auf «greifbare» Zielarten – einerseits die siedlungstypischen und national prioritären Arten, die sich aufgrund der Lage ansiedeln könnten, andererseits bewusst aber auch Arten, die für das Naturerlebnis wichtig sind, hat sich nach allgemeiner Einschätzung gut bewährt. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass im Verlauf des Prozesses die Begrifflichkeit angepasst wurde. Anstelle des wenig greifbaren Begriffs «Biodiversität» wurden vermehrt konkrete Tiere und Pflanzen resp. der Begriff «Tiere und Pflanzen» in den Vordergrund gestellt.
- Es hat sich bewährt, mit der Einführung etwa der «Charta Aussenraum» oder dem Mieterfranken verbindliche Instrumente zu schaffen. Unterstützende Produkte wie die Gartenfibel mit dem Beschrieb der Strukturen im Aussenraum, den Zielarten und Zielwerten sowie den Pflegeanleitungen haben sich ebenfalls als sehr wertvoll erwiesen.
- Im Verlauf der Partizipation hat sich die Verwendung eines Modells des Aussenraums bewährt. Anhand des Modells wurde die Gestaltung des Aussenraums für die teilnehmenden Mieter des 1. Workshops zu einem spielerischen, sinnlich erfahrbaren Akt. Man konnte sich den Gartenraum konkret vorstellen und direkt und konkret Einfluss nehmen auf die Gestaltung.
- Positiv hervorgehoben wurde die Diskussionskultur innerhalb des Projektteams. Der enge Einbezug der Fachleute für die Bereiche Biologie/Ökologie und Partizipation wurde als unabdingbar und

für die Qualität der Projektierung vorteilhaft wahrgenommen.

- Als entscheidender Faktor, der im vorliegenden Fall viel zum Erfolg des Vorhabens beigetragen hat, wurde die Wahl der mit der Umsetzung betrauten Gartenbauunternehmung hervorgehoben. Es wurde nicht der günstigste Anbieter gewählt, sondern ein Unternehmer mit ausgewiesenen Referenzen im naturnahen Gartenbau. Für die Vorbereitung der Submission wurde einiger Aufwand betrieben, was sich aus Sicht der Projektbeteiligten aber sehr gelohnt hat – zumal jetzt die entsprechenden Submissionsunterlagen als Vorlage für künftige Projekte konsultiert werden können.
- Spezifisch im Zusammenhang mit dem Pilotcharakter des Projekts wurden Rolle und Funktion der Begleitgruppe positiv hervorgehoben. Im Falle des Pilotprojekts konnten Hinweise und konkrete Fragen die Ausrichtung der Arbeiten immer wieder so lenken, dass aus strategischer Sicht wichtige Fragen adressiert werden konnten. Für die «normale» Durchführung eines Projekts nach dem Muster Fröschmatt wird die Einsetzung einer Begleitgruppe aber nicht als notwendig erachtet.

Neben überwiegend positiven Rückmeldungen gab es vereinzelt Rückmeldungen aus dem Projektteam, welche auf Optimierungsmöglichkeiten in einzelnen Bereichen hingewiesen haben:

- Die Mieterschaft aktiv für die Mithilfe bei der Umgebungsgestaltung ins Boot holen (also nicht nur für die Planung) war im Pilotprojekt noch zu wenig gut eingeplant und aus zeitlichen Gründen dann nicht mehr richtig möglich. Die eigentlich vorgesehene Mithilfe bei der Gartengestaltung könnte die Identifikation mit dem neuen Aussenraum noch erhöhen.
- Der Einbezug der Mieterschaft ist erst möglich, wenn die Mieter schon bekannt oder, besser noch, bereits eingezogen sind. Für die Bauherrschaft wäre aber von Vorteil, wenn die Aussenraumgestaltung zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen wäre. Aufgrund des Einzugs der Mieterschaft im Sommer erfolgte eine späte Umsetzung der Aussenraumgestaltung (erst im darauffolgenden Frühling). Dies wurde auch von Teilen der Mieterschaft bemängelt und könnte mit einer koordinierten Zeitplanung optimiert werden (Einzug der Mieter im Herbst/Winter).
- Für die Erfolgskontrolle in den Bereichen Gesellschaft und Ökonomie ist die optimale Lösung noch nicht gefunden. Wie kann die Erfolgskontrolle bei der Mieterschaft besser konzipiert werden, ohne dass dadurch ein zu «pädagogischer» Eindruck entsteht? Nach innovativen Methoden als Alternative zum Fragebogen wird noch gesucht. Im Bereich der ökonomischen Erfolgskontrolle stellt sich ausserdem das Problem, wie der ökonomische Nutzen (im Gegensatz zu Kosten) besser quantifiziert werden könnte.

Im Übrigen betrafen diverse Rückmeldung der Projektbeteiligten nicht so sehr als positiv oder negativ empfundene Punkte, sondern Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Pilotprojekt, die es insbesondere bei einer Übertragung auf künftige Projekte zu beachten gilt.

- Das gewählte Objekt stammt aus den 1950er-Jahren und wies eine grosse, bisher kaum genutzte Rasenfläche auf. Salopp gesagt konnte man den bestehenden Zustand fast nur verbessern, was sich auf die Akzeptanz und die Bereitschaft zum Engagement positiv auswirkte. Das muss bei anderen Objekten nicht zwingend der Fall sein. Insbesondere bei Objekten, wo bereits ein gut genutzter und als «naturnah» empfundener (ökologisch aber möglicherweise defizitärer) Aussenraum

besteht, ist die Ausgangslage anders.

- Die Wohnungen im gewählten Objekt wurden nach der Sanierung der Liegenschaft zum grossen Teil neu vermietet (Neuvermietung der Objekte Zypressenstrasse und Fröschmattstrasse 34 Wohnungen, bestehende Mieterschaft im Objekt Waldmeisterstrasse). Im Falle einer bereits bestehenden Mieterschaft dürfte es schwieriger sein, bestehende Wahrnehmungs- und Nutzungsgewohnheiten zu verändern. Ausserdem lässt sich die Mieterzusammensetzung nur bedingt beeinflussen.
- Für einen urbanen Raum verfügt das ausgewählte Objekt über relativ viele naturnahe Elemente in der näheren Umgebung. Für die Konzeption einer funktionierenden ökologischen Aussenraumgestaltung (Vernetzung) ist das von Vorteil.
- Im gegebenen Fall traf das Projekt auf eine ausgesprochen offene und interessierte Mieterschaft mit grosser Bereitschaft, bei der Gestaltung und Pflege des Aussenraums mitzuwirken. Dies hat einerseits mit dem hohen Anteil an Neuvermietungen zu tun, ist aber auch vom generellen sozio-ökonomischen Umfeld eines Objekts abhängig.

4.5 Übertragbarkeit auf andere Projekte

Grundsätzlich lässt sich aus den Erfahrungen mit dem Pilotprojekt auf eine gute Übertragbarkeit auf künftige Projekte schliessen. Dies ist auch die Einschätzung der Projektbeteiligten.

Übertragbare Aspekte

- Vorgehen Biodiversität (Konzept, Herleitung Zielwerte und –arten, Gartenfibel)
- Ablauf und Zielsetzungen der Workshops, sofern eine interessierte Mieterschaft vorhanden ist
- Charta, Reglemente, Gartenordnung
- Pflegeplan und -liste
- Zeitlicher Ablauf (Phasenplanung)
- Vorlage Submission Gärtner
- Weitere Grundlagen und Instrumente, wie bspw. der Adressaten-Kreis für die Partizipation, das Basiskonzept für die Partizipation, Checklisten und Anleitungen, bspw. für die Auswahl geeigneter Objekte etc.)

Nicht übertragbare Aspekte

- Die Neuvermietung (mit Ausnahme der Wohnungen Waldmeisterstrasse) war ein Glücksfall für das Pilotprojekt; bestehende Mieterstrukturen bieten möglicherweise grössere Hindernisse für einen reibungslosen Ablauf Planung-Gestaltung-Übernahme durch die Mieter.
- Das grosse Interesse der Mieterschaft und die vollständige Übernahme der Pflege Aussenraum ist in anderen Projekten möglicherweise nicht in gleichem Mass gewährleistet.
- Die hohe Bereitschaft der Bauherrschaft und der Liegenschaftsverwaltung, sich auf das Projekt einzulassen und die Anwendung von neuen Instrumenten (Charta Aussenraum, Mieterfranken, angepasste Ausschreibungstexte etc.) zuzulassen, kann nicht als selbstverständlich für andere Projekte vorausgesetzt werden.
- Das Vorgehen im Bereich der Partizipation ist zwar grundsätzlich übertragbar, muss aber – stärker als im Bereich Biodiversität – im Einzelfall an die Innovationsbereitschaft von Bauherrschaft und Liegenschaftsverwaltung sowie an die jeweiligen sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen ange-

passt werden (z.B. Grösse von Siedlung und Aussenraum, sozialer und kultureller Hintergrund der Bewohnerschaft, politische und gesetzliche Rahmenbedingungen).

Von besonderem Wert für die Übertragung auf künftige Projekte sind die zum Teil erstmals entwickelten Konzepte, Prozesse und Instrumente aus dem Pilotprojekt (vgl. dazu Beilagen im Anhang).

5 Empfehlungen für die Umsetzung künftiger Projekte

Empfehlung 1: Bauherrschaft und involvierte Fachleute

Eine Grundvoraussetzung für den Erfolg ist die positive und engagierte Grundhaltung der Bauherrschaft. Es ist bei dieser Art von interdisziplinären Projekten unabdingbar, dass alle beteiligten Akteure und Fachleute (Bauherrschaft, Liegenschaftsverwaltung, Architekt/Planer, Fachperson Biodiversität, Fachperson Partizipation) von Anfang an – bereits ab Stufe Objektbewertung – als Team zusammengeführt werden. Der Mehraufwand für den frühen Einbezug aller Beteiligten ist in dieser Phase gering und verhindert Fehlplanungen, Projektierungsfehler und spätere Koordinationsprobleme. Insbesondere was die Partizipation und die für den Einbezug der Mieterschaft eingesetzten Instrumente (z.B. Charta, Mieterfranken) anbelangt, ist die Unterstützung und die Bereitschaft von Bauherrschaft und Liegenschaftsverwaltung zentral.

Empfehlung 2: Identifikation und Bewertung potenzieller Objekte

Die Auswahl und Bewertung von Objekten, die für eine ökologische und partizipativ erarbeitete Aussenraumgestaltung in Frage kommen, ist ein zentraler Erfolgsfaktor. Es ist sehr zu empfehlen, bereits in dieser Phase – also noch bevor ein eigentlicher Projektentscheid gefällt wird – kompetente Fachpersonen aus den Bereichen Biologie/Ökologie und Partizipation zu konsultieren, die über einschlägige Erfahrung mit ähnlichen Projekten verfügen. Zum einen gibt es Objekte, die sich grundsätzlich besser oder schlechter für eine derartige Aussenraumgestaltung eignen. Zum anderen gilt es bei jedem Objekt Besonderheiten zur berücksichtigen, die sich auf die Planung und Umsetzung auswirken. Das Pilotprojekt Fröschmatt lässt sich auf andere Projekte übertragen. Dabei gilt es aber zu beachten, wo Abweichungen in der Ausgangslage ein angepasstes Vorgehen nahelegen.

Empfehlung 3: Biodiversität als Grundlage für die Projektierung

Die Konzeption Biodiversität ist die Grundlage für die Projektierung des Aussenraums. Sie definiert die zu fördernden Zielarten und die dafür notwendigen Strukturelemente, sie formuliert die Wirkungs- und Umsetzungsziele und legt damit indirekt auch die massgebenden Vorgaben in Bezug auf die Aussenraumnutzung fest. Die Projektierung und insbesondere auch die Partizipation richten sich nach diesen Vorgaben. Eine Zielsetzung für die Biodiversität ist für jede Flächengrösse und Lage sinnvoll. Dies im Gegensatz zur Partizipation, die erst ab einer gewissen Anzahl Beteiligter zweckmässig ist. Jeder neue Trittstein für die städtische Biodiversität ist wichtig. Je wertvoller und vernetzter die naturnahen Lebensräume in der Umgebung sind, desto grösser ist die Bedeutung der neu gestalteten Anlage für die Biodiversität. Es können mehr und seltenere Arten als Zielarten ins Auge gefasst werden. Die für das Pilotprojekt Fröschmatt entwickelte Konzeption für die Biodiversität ist grundsätzlich auf andere Projekte übertragbar. Zielarten und Zielwerte müssen aber jeweils objektspezifisch neu definiert werden (vgl. dazu Leitfaden in Anhang C).

Empfehlung 4: Partizipative Planung als Erfolgsfaktor

Es wird aufgrund der Erfahrungen mit dem Pilotprojekt Fröschmatt sehr empfohlen, die Partizipation namentlich der Mieterschaft als integralen Bestandteil und zentralen Erfolgsfaktor für eine biodiversitätsfördernde Aussenraumgestaltung zu betrachten – wobei dies insbesondere dort gilt, wo mehrere Parteien beteiligt sind. Theoretisch ist es zwar denkbar, eine ökologische Aussenraumgestaltung nach allen Regeln der Kunst, indessen ohne Partizipation zu planen und umzusetzen. Dabei wäre es aber fraglich, wie weit sich die Mieterschaft mit diesem Aussenraum identifizieren und eine Aneignung desselbigen stattfinden würde. Tatsächlich könnten sogar die ökologischen Ziele in Frage gestellt werden:

Im Pilotprojekt Fröschmatt spielte die Partizipation eine wichtige Rolle, um die Mieterschaft für den Wert und die nachhaltige Nutzung zu sensibilisieren und sie zu einer angepassten Pflege des Aussenraums zu befähigen. Es ist zu vermuten, dass ein ökologischer Aussenraum, der nicht im Rahmen eines geeigneten partizipativen Vorgehens entwickelt wurde, stärker über vermeintliche Einschränkungen als über seine Werte und seine Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten wahrgenommen würde. Schliesslich gibt es auch einen kostenrelevanten Faktor: Die Motivation und Befähigung der Mieterschaft zu einer fachgerechten Pflege trägt spürbar zur Reduzierung der Unterhaltskosten bei (vgl. dazu auch Kapitel 4.4).

Empfehlung 5: Frühzeitige und auf die Umstände abgestimmte Partizipation

Ein frühzeitiger Einbezug der Mieterschaft in die Projektierung ist sinnvoll, um die Identifikation mit dem Aussenraum und dessen spätere Aneignung zu fördern. Allerdings müssen die ökologischen und sonstigen für die Projektierung und Umsetzung des Aussenraums massgebenden Rahmenbedingungen definiert sein, bevor die Partizipation beginnen kann. Im Weiteren ist zu beachten, dass für die Konzeption der Partizipation – im Gegensatz zur Biodiversität – soziale und ökonomische Aspekte massgebend sind. Während das Vorgehen in Bezug auf die Biodiversität/Ökologie im Prinzip für beliebige Objekte gemäss dem Muster des Pilotprojekts Fröschmatt durchführbar ist, kann die Form der Partizipation in Abhängigkeit von Faktoren wie der Grösse des Objekts, der Zusammensetzung der Mieterschaft, quartierspezifischen Besonderheiten, kulturellen oder politischen Faktoren variieren.

Empfehlung 6: Verbindlichkeit herstellen

Im Pilotprojekt Fröschmatt hat es sich bewährt, im Rahmen der Partizipation und im Umgang mit der Mieterschaft nicht nur die Möglichkeiten und Chancen zu thematisieren, sondern auch Verbindlichkeit herzustellen. Zum einen geschah dies über die vorgängige Festlegung der ökologischen Rahmenbedingungen (darunter auch Einschränkungen in Bezug auf die Haltung von freilaufenden Katzen!). Zum anderen wurden zu diesem Zweck auch Instrumente entwickelt, etwa die von allen Mietenden zu unterzeichnende Charta Aussenraum (vgl. Beilage E im Anhang) oder der Mieterfranken (5.-/Monat und Partei), der sich als Anreiz für ein Engagement bei der teilweise selbständigen Verwaltung und Pflege des Aussenraums bewährt hat. Ob diese Instrumente letztlich zum Einsatz gelangen können, hängt ausschliesslich von der Bereitschaft von Bauherrschaft und Liegenschaftsverwaltung ab.

Empfehlung 7: Zeitliche Koordination der Prozesse

Das Vorgehen im Rahmen des Pilotprojekts Fröschmatt (vgl. Kap. 3.1 und Beilage R im Anhang) hat sich grundsätzlich bewährt und kann auch für künftige Projekte empfohlen werden. Idealerweise wird ein Neubau/eine Sanierung so geplant, dass der Bezug der Liegenschaften im Spätherbst oder Winter erfolgt. So kann unmittelbar nach dem Einzug der Mieterschaft die Partizipation für die Gestaltung des Aussenraums beginnen und die Umsetzung bereits im darauffolgenden Frühling erfolgen. Dadurch kann vermieden werden, dass die Mieterschaft während längerer Zeit mit einem noch brachliegenden Aussenraum leben muss. Ausserdem fällt ein brachliegender Aussenraum im Winter auch weniger auf (zumindest wenn es schneit). Im Pilotprojekt Fröschmatt erfolgte der Einzug der Mieterschaft im Sommer und während zwei Workshopserien. Die Bepflanzung und definitive Aneignung des Aussenraums konnte so erst mit fast einjähriger Verzögerung stattfinden.

Empfehlung 8: Schlüsselfaktor Unternehmersubmission

Als wichtiger Erfolgsfaktor hat sich im Pilotprojekt die Wahl des Gartenbauunternehmens erwiesen. Im Vergleich zu einer konventionellen Vergabe wurde der Preis gegenüber den Referenzen und der Erfahrung im naturnahen Gartenbau weniger stark gewichtet. Mit Blick auf den Pilotcharakter haben so-

wohl Bauherrschaft als auch Landschaftsarchitekt einigen Aufwand in die Submission investiert. Die resultierenden Submissionsunterlagen liegen diesem Schlussbericht im Anhang bei. Im Zuge der Umsetzung hat sich gezeigt, dass die einschlägigen Kompetenzen des Unternehmers in massgeblicher Weise zum Erfolg beigetragen haben. Entscheidend ist dabei, dass das Unternehmen eine sehr breite Palette an Arbeiten offeriert. Zum Zeitpunkt der Submission ist noch nicht abschliessend klar, was im Einzelnen genau umgesetzt wird, da dies teilweise von den Ergebnissen des partizipativen Planungsprozesses abhängt.

Diese Empfehlung ist ebenfalls auf die Wahl des Landschaftsarchitekten übertragbar. Er muss aufgrund der ökologischen Rahmenbedingungen und der Mitwirkung der Mieter eine hohe Flexibilität in seiner Arbeit und allenfalls in seinen Vorstellungen der Aussenraumgestaltung an den Tag legen.

Empfehlung 9: Kommunikation und Naturerlebnis

Es hat sich im Pilotprojekt gezeigt, dass eine auf Naturerlebnisse ausgerichtete Kommunikation die Mieterschaft am besten erreicht. Anfänglich wurde in der Kommunikation der Begriff «Biodiversität» verwendet, der sich für die meisten Zielgruppen als wenig greifbar herausstellte. In einer späteren Etappe wurde die Kommunikation verstärkt auf die konkreten Pflanzen und Tiere ausgerichtet, die mittels der ökologischen Aussenraumgestaltung gefördert werden sollen. Dieses Vorgehen hat sich bewährt und wurde auch der Gartenfibel (Beilage G im Anhang) und den übrigen Kommunikationsmitteln (vgl. Beilagen N und O im Anhang) zugrunde gelegt.

Empfehlung 10: Erfolgskontrolle und Nachbetreuung

Das Pilotprojekt sieht eine periodische Erfolgskontrolle während einer gewissen Zeit sowie eine Nachbetreuung der Mieterschaft vor. Eine Erfolgskontrolle ist hilfreich für die Beurteilung, ob die ökologischen, sozialen und ökonomischen Ziele erreicht worden sind. Kostenmässig fällt sie nicht allzu stark ins Gewicht. Sie ist aber kein zwingendes Element, sondern kann für künftige Projekte allenfalls als optionales Zusatzmodul ins Auge gefasst werden. Hingegen ist eine punktuelle, niederschwellige Nachbetreuung auch ausserhalb eines Pilotprojekts sinnvoll und sollte in den Projektkosten berücksichtigt werden. Mit der Nachbetreuung kann die adäquate Pflege durch die Mieterschaft längerfristig sichergestellt werden, was dazu beiträgt, die Betriebskosten tief zu halten und die ökologischen Ziele zu erreichen.

6 Fazit

Mit dem Pilotprojekt Fröschmatt wurde in der Schweiz wohl erstmalig ein in dieser Form so konsequent auf die Förderung urbaner Biodiversität ausgerichtetes Wohnumgebungs-Projekt realisiert. Das Pilotprojekt unterscheidet sich namentlich in zweierlei Hinsicht von einer konventionellen Wohnumgebungsgestaltung.

Einerseits geht die in der Siedlung Fröschmatt realisierte Umgebungsgestaltung über das hinaus, was man gemeinhin als «naturnahe» Gestaltung bezeichnet. Das Pilotprojekt orientiert sich an wissenschaftlichen Kriterien mit Blick auf einen maximalen und überprüfbaren ökologischen Nutzen. Dementsprechend haben an der Konzeption und Umsetzung der Umgebungsgestaltung massgeblich qualifizierte Fachleute aus dem Bereich Biologie/Ökologie mitgearbeitet.

Andererseits wurde das Projekt auf eine für Aussenraumgestaltungen unüblich partizipative Art und Weise geplant und realisiert, auch in diesem Bereich von Anbeginn mit Unterstützung von ausgewiesenen Fachleuten mit einschlägiger Erfahrung im Bereich niederschwelliger Partizipationsprozesse. Der fachlich begleitete, enge Einbezug der Mieterschaft hat wesentlich dazu beigetragen, Akzeptanz für die ökologischen Rahmenbedingungen zu schaffen, der Mieterschaft das Potenzial einer ökologisch ausgerichteten Umgebungsgestaltung zu vermitteln und sie zur fachgerechten Pflege zu befähigen. Darüber hinaus hat die Partizipation eine eigenständige gesellschaftliche Komponente: Der Einbezug der Mieterschaft wirkt identitätsstiftend und befördert die Aneignung des Aussenraums durch die Nutzerinnen und Nutzer.

Erste Erfahrungen aus dem Pilotprojekt deuten darauf hin, dass Letzteres – im Sinne der in Kapitel 2.2. formulierten These – durchaus zutrifft. Längerfristige diesbezügliche Erfahrungen werden im Rahmen der noch anstehenden Erfolgskontrolle erhoben. Dies gilt sinngemäss auch für die zweite These, wonach sich die aktive Nutzung des Aussenraums mit einer Förderung der Biodiversität vereinbaren lässt. Erste Eindrücke vor Ort bestätigen, dass der Aussenraum rege genutzt wird: Ob dies aber langfristig in einer Weise geschieht, welche der Biodiversität dient – sprich: ob Nutzung und Pflege so erfolgen, dass die ökologischen Wirkungsziele erreicht werden –, muss sich im Rahmen der Erfolgskontrolle noch zeigen.

Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich im Sinne eines Fazits Folgendes festhalten:

1. Eine konsequent ökologisch ausgerichtete Umgebungsgestaltung hat – zumindest unter den Bedingungen, die für das Pilotprojekt identifiziert wurden – gute Chancen, von der Mieterschaft (und auch von der Nachbarschaft) akzeptiert oder sogar begrüsst zu werden. Es besteht eine grosse Bereitschaft, sich über die reine Nutzung hinaus für eine derartige «echt» naturnahe Wohnumgebung zu engagieren. Ausserdem scheint gerade bei Familien, alleinstehenden und älteren Leuten ein grosses Bedürfnis nach einem sozialen Netz zu bestehen, das im vorliegenden Fall über die gemeinsame Planung erfolgreich aufgebaut werden konnte.
2. Der partizipative Ansatz bei der Planung und Umsetzung des Aussenraums hat sich – auch hier gilt: zumindest unter den im Pilotprojekt herrschenden Rahmenbedingungen – gut bewährt. Er führt – sofern die ökologischen, sozialen und ökonomischen Rahmenbedingungen vorgängig klar definiert und vermittelt werden – weder zu gestalterischen Qualitätseinbussen und fachlich unbe-

friedigenden Kompromissen, noch zu lähmenden Diskussionen oder Konflikten. Im Fall des Pilotprojekts konnten vielmehr verborgene Potenziale aktiviert und breit akzeptierte, kreative und mit den ökologischen Zielen zu vereinbarende Lösungen entwickelt werden.

3. Die Ergebnisse des Pilotprojekts zeigen, dass eine ökologisch und partizipativ ausgerichtete Planung und Umsetzung der Umgebungsgestaltung trotz des Einbezugs zusätzlicher Fachpersonen (Biologie und Partizipation) und teilweise – namentlich was die Partizipation anbelangt – komplexeren Prozessabläufen im Vergleich zu einer konventionellen Aussenraumgestaltung keine Mehrkosten verursacht, sondern im Gegenteil günstiger ausfällt. Zum einen sind die Kosten für die zusätzlichen Fachleute über alles gesehen vergleichsweise gering. Zum anderen fallen bei der eigentlichen Umsetzung und bei der Pflege im Vergleich zu einer konventionellen Umgebungsgestaltung geringere Kosten an (zum Beispiel Wegfall von Hartbelägen und teuren Spielgeräten).
4. Die für das Pilotprojekt gewählte Siedlung Fröschmatt mit ihren Rahmenbedingungen (Lage, Grösse, neue Mieterschaft, engagierte Bauherrschaft, mit der Thematik vertraute Planer und Fachleute) hat sich als sehr geeignet erwiesen. Diese Faktoren haben die Durchführung des Projekts zweifellos begünstigt. Unter Berücksichtigung solcher Faktoren kann das Pilotprojekt aber durchaus als Modell für künftige ähnliche Projekte dienen.
5. Im Rahmen des Pilotprojekts wurden Abläufe und Instrumente entwickelt, die – namentlich was die Ökologie betrifft – in künftigen Projekten ohne nennenswerte Anpassungen anwendbar sind. Für den Bereich der Partizipation muss davon ausgegangen werden, dass die Vorgehensweise und die Instrumente – etwa in Abhängigkeit von der Grösse eines Objekts, den sozialen und kulturellen Rahmenbedingungen oder den Zielen und Vorstellungen der Bauherrschaft – im Einzelfall stärker adaptiert werden müssen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Pilotprojekt Fröschmatt über das erfolgreiche Einzelprojekt hinaus als Modell für künftige Vorhaben mit ähnlicher Ausrichtung dienen kann. Viele Konzepte, Abläufe und Instrumente wurden erst im Rahmen dieses Pilotprojekts entwickelt und stehen nun für weitere Projekte zur Verfügung. Zudem hat das Pilotprojekt dank dem Einbezug der relevanten Akteure im Rahmen eines Begleitprozesses einen nachhaltigen Erfahrungsaustausch in Gang gesetzt. Last but not least können die im Rahmen des Pilotprojekts gewonnenen Erkenntnisse sowie die dabei erarbeiteten Grundlagen und Instrumente bei Bedarf weiterentwickelt und verfeinert werden oder für weiterführende Bemühungen, etwa im Hinblick auf die Standardisierung von Prozessabläufen und Qualitätskriterien, verwendet werden.